

Schriftelijke marktconsultatie

Wyldehoarne 4: duorsum wenjen yn in griene en wetterrike omjouwing

Denk mee over de ontwikkeling van fase 2: vier percelen voor 10 tot 30 woningen



Versiebeheer:

4 oktober 2026 | concept 0.1 | opgesteld door F. Hoppe

1. Waarom deze marktconsultatie?

De regio Fryslân staat voor een grote circulaire bouwopgave. Als wereldwijd koploper op het gebied van circulaire economie, willen we als regio steeds meer toewerken naar circulaire en toekomstbestendige (woning)bouw. Ook op lokaal niveau willen we hieraan bijdragen. We nodigen jullie uit om hier onderdeel van te worden en hieraan bij te dragen.

Gemeente De Fryske Marren is volop bezig om woningen te bouwen die aansluiten bij de behoefte van haar huidige en toekomstige bewoners. Met deze marktconsultatie onderzoeken we hoe we met een circulaire aanpak bij de aanbesteding onze ambities voor duurzame en toekomstbestendige woningen kunnen realiseren.

Wyldehoarne 4, fase 2 is ons pilotproject. Als onderdeel van deze fase worden ongeveer 90 woningen via een tenderprocedure in de markt gezet. Dit gebeurt in zogenoemde percelen, waarvoor bouwers en ontwikkelaars kunnen inschrijven op één of meerdere percelen. Het gaat om zowel wat kleinere percelen met ongeveer 10 woningen als wat grotere met ongeveer 30 woningen.

Dit is nieuw voor onze gemeente. Daarom gaan wij graag in gesprek met de markt. Zo komen wij samen tot een sterke en haalbare uitvraag die aansluit bij de behoefte van bewoners, de ambities van de gemeente en de kennis en mogelijkheden van marktpartijen.

Wyldehoarne 4, fase 2

Joure is één van de kernen van De Fryske Marren. Met haar 13.000 inwoners heeft het een gemoedelijke schaal en tal van voorzieningen binnen handbereik. Pal tegen de A6 en de A7 heeft het alles in huis voor een fijne woon- en leefomgeving.

Wonen en leven in een groene, waterrijke omgeving!

Wyldehoarne 4, fase 2 wordt een gasloze, groene en gevarieerde woonwijk met plek voor sociale huur, kleinere kavels in het lagere prijssegment en ruimere kavels in een hogere prijsklasse. Naast zelfbouw door particulieren, wil de gemeente met ontwikkelaars en bouwers projectmatig gaan bouwen. De perceelindeling is voorlopig als volgt bepaald, met de meeste woningen in fase 2 en deels in fase 1.

Perceelindeling



2. Programma marktconsultatie

Op dit moment bereiden we de tenderprocedure voor. Om tot een goede uitvraag te komen, nodigen we bouwers, ontwikkelaars en andere geïnteresseerde partijen, zoals architecten, uit voor een openbare marktconsultatie. Omdat we ook bedrijven uit de regio willen betrekken, nodigen we ook kleinere, lokale en regionale bedrijven uit om mee te doen en te laten weten hoe zij kunnen bijdragen.

2.1 Fysieke marktconsultatie op woensdag 18 november 2026

Op woensdag 18 november 2026 organiseert gemeente De Fryske Marren een openbare marktconsultatie voor de ontwikkeling van Wyldehoarne 4, fase 2 in Joure.

Datum Woensdag 18 november 2026
Tijdstip 08.00 – 10.30 uur (inloop vanaf 07.45 uur)
Waar Gemeentehuis Fryske Marren, Raadszaal, Herema State 1, 8501 AA Joure

Tijdens de marktconsultatie lichten we het project, het programma, de planning en de perceelindeling verder toe. Ook bespreken we onze ambities en doelstellingen en leggen we uit welke selectie- en gunningsvoorwaarden gelden. We gaan daarover plenair en in kleinere groepen graag met u in gesprek. Belangrijke vragen zijn:

- Hoe zorgen we dat de woningen goed aansluiten op de woonbehoefte van de toekomstige bewoners?
- Op welke wijze kunnen we de uitvraag inrichten om te zorgen dat het voor verschillende soorten bouwers en ontwikkelaars interessant is om mee te doen?
- Hoe kijken jullie aan tegen de ambities en doelstellingen? Zien jullie die ook zitten? En missen er nog zaken?
- Wat vinden jullie van de perceelindeling? Is deze omvang voor jullie interessant genoeg om mee te doen?
- Zijn de selectie-eisen en gunningsvoorwaarden duidelijk? Kunnen we deze nog eenvoudiger of aantrekkelijker maken, zodat het voor jullie interessant is om mee te doen en een goed plan in te dienen?
- Is het interessant en haalbaar om samen met andere partijen een aanbidding te doen? Door bijvoorbeeld een consortium te vormen, eventueel samen met lokale partijen?

De Vereniging Circulair Friesland licht ook toe hoe deze ontwikkelingen passen binnen een bredere beweging in Friesland richting circulair tenderen en aanbesteden. En wat dat in andere trajecten aan resultaten heeft opgeleverd.

Programma

07.45 uur	Inloop
08.00 uur	Start gezamenlijk ontbijt
08.30 uur	Opening door wethouder Chris van Hes
08.40 uur	Toelichting Vereniging Circulair Friesland op de opdrachtgeversaankpak
09.00 uur	Toelichting uitvraag Wyldehoarne 4, fase 2
Pauze	
09.45 uur	In kleine groepen reacties ophalen van de marktpartijen
10.30 uur	Afronding en dankwoord

Bent u erbij?

U kunt zich aanmelden via de berichtenmodule in TenderNed.

2.2 Vragenlijst

Na afloop van de fysiek marktconsultatie publiceren we een korte schriftelijke vragenlijst. Zo heeft iedereen de mogelijkheid om rustig te reageren en aanvullende opmerkingen of ideeën met ons te delen. Jullie input helpt ons om de uitvraag en voorwaarden waar mogelijk te verbeteren. Laat dus vooral weten wat jullie ervan vinden.

Meer informatie?

Hieronder, in hoofdstuk 3, vindt u een aanvullende toelichting op de belangrijkste onderdelen.

3. Nadere informatie

De gemeente bereidt de gronduitgifte van de grond van Wyldehoarne 4, fase 2, voor. De tender start naar verwachting in het voorjaar van 2027. De bouw kan dan in 2028 starten. Die tender richt zich op partijen die zich herkennen in de ambities van de gemeente en in staat zijn om die op hoog niveau waar te maken binnen deze unieke woonlocatie. Met deze marktconsultatie wil de gemeente peilen of er interesse is bij marktpartijen en hen de mogelijkheid geven om mee te denken over de conceptuitvraag.

De gemeente zet in op toekomstbestendige woningbouw, met aandacht voor:

- **Stedenbouw** – een bouwplan passend binnen en aansluitend op de welstandscriteria en de beeldkwaliteit en het omgevingsplan. Deze stukken worden op dit moment opgesteld en vormen de randvoorwaarden voor de percelen.
- **Circulair bouwen** – met nadruk op het toepassen van biobased en secundaire materialen en het terugdringen van CO₂-uitstoot binnen de gebouwde omgeving.
- **Energie** - met de netcongestie, de energietransitie en aankomende wetgeving, worden een goede energieprestatie en slimme energieoplossingen steeds belangrijker. Energiezuinig bouwen is daarom een speerpunt.
- **Klimaatadaptatie**: een veilige en toekomstbestendige omgeving creëren in een veranderend klimaat.
- **Natuurinclusief en biodiversiteit**: een fijne leefomgeving waarin mens, plant en dier samen floreren.
- **Gezonde leefomgeving**: van een gezond binnenklimaat tot een actieve buitenruimte: fysieke gezondheid begint bij het gebouw en reikt tot de hele buurt.

De gemeente wil de grond verkopen aan partijen die deze ambities delen én in staat zijn ze waar te maken. Belangrijke strategische keuzes voor deze procedure zijn:

- Kwaliteit heeft een groter gewicht dan de prijs, waarbij wel met een minimumprijs gewerkt wordt. Deze wordt later getaxeerd en vastgesteld.
- De tender wordt in vier percelen opgedeeld. Marktpartijen kunnen inschrijven op één of meerdere percelen. Er zijn tenminste twee en maximaal vier partijen die een perceel mogen ontwikkelen, realiseren en verkopen. Marktpartijen die op meerdere percelen inschrijven, kunnen een voorkeur aangeven voor het perceel dat zij toegewezen willen krijgen.
- Voor ieder perceel wordt gewerkt met een voorselectie. Dat betekent dat, op basis van referenties en een visie op het perceel, gekozen wordt welke drie partijen een plan mogen indienen. Op deze manier worden de administratieve lasten voor de markt beperkt en door een hoge winkans, verwachten we dat marktpartijen beter gepositioneerd zijn een goede aanbidding te doen. De referentie-eisen zijn nog in ontwikkeling. De gemeente overweegt:
 - Ervaring met ongeveer 60% van het aantal te realiseren woningen (dus bij een project van 10 woningen, een referentie van tenminste 6 woningen).
 - Ervaring met toekomstbestendig bouwen, met enige ervaring op enkele van de thema's hierboven genoemd.
- Visie op het perceel. Hier kunnen marktpartijen laten zien hoe zij tegen de opgave aankijken, welk team/consortium zij verwachten in te zetten en hoe zij meerwaarde weten te bieden om de ambities en doelstellingen te behalen.
- In de gunningsfase overweegt de gemeente om ook informele individuele gesprekken mogelijk te maken met de marktpartijen. Zodat zij concepten of ideeën kunnen toetsen, verduidelijking en verdieping kunnen opzoeken. Deze gesprekken kennen geen officieel karakter. Vragen en inlichtingen lopen verder via de Nota's van Inlichtingen.

- De gunningscriteria zijn nog in ontwikkeling. Wij zetten in op bovengenoemde thema's en willen daarbij werken met 'streefwaardes'. De aanbiedingen worden ten opzichte van elkaar beoordeeld (relatief) en de beste aanbieder scoort de hoogste waardering. Zo geeft de gemeente de markt de ruimte om te bepalen welke doelstellingen haalbaar en passend zijn.
- De eisen van stedenbouw (welstandscriteria) zijn nog in ontwikkeling en zullen bij de start van de tender (voorjaar 2027) in concept gereed zijn. De verwachting is dat bij gunning het omgevingsplan onherroepelijk zal zijn, in het geval er geen bezwaar wordt ingediend. Een aandachtspunt is hoe de adviescommissie omgevingskwaliteit wordt meegenomen in het ontwerpproces. De gemeente hoort graag hoe de markt naar deze timing kijkt.