

MARKTCONSULTATIE

REALISATIE 50 WONINGEN DE LANDERIJEN TE DRACHTEN

20 november 2026 | Definitief

Drachten Smallingerland

SEC groep

Colofon

Contractgegevens:

Initiatiefnemer:	Gemeente Smallingerland
Contract:	Realisatie 50 woningen De Landerijen te Drachten
Opsteller:	T. Pals / R. Yücel
Versie:	Concept

Vastgesteld:

Door:	M. Hazebroek
Datum:	20 november 2026

SecGroep B.V.
Koldingweg 7/b
9723 HL Groningen
Tel. (050) 71 19 050
info@secgroep.nl
www.secgroep.nl

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van SecGroep B.V.

INHOUD

1. ALGEMEEN 3
1.1. Inleiding 3
1.2. Over de gemeente Smallingerland 3
1.3. Achtergrondinformatie 3
1.4. Ambitie van de gemeente 3
1.5. Over de locatie 4
1.6. Stedenbouwkundige opzet 4
1.7. Uitgangspunten en eisen 5
1.8. Verkoopprocedure 5
2. MARKTCONSULTATIE 6
2.1. Doel van de marktconsultatie 6
2.2. Proces 6
2.3. Planning 6
2.4. Vragen stellen 7
2.5. Indienen vragenlijst 7
3. UITGANGSPUNTEN 8
3.1. Uitgangspunten voor deze marktconsultatie 8
3.2. Klachtmeldingen 8
LIJST VAN BIJLAGEN EN MODELLEN 9

1. ALGEMEEN

1.1. INLEIDING

De gemeente Smallingerland (hierna: 'de gemeente') is voornemens de locatie De Landerijen in Drachten te ontwikkelen voor de realisatie van 50 koopwoningen. Ter voorbereiding op een openbare verkoopprocedure organiseert de gemeente een marktconsultatie.

Met deze marktconsultatie wil de gemeente inzicht krijgen in de mogelijkheden, kansen en beperkingen die marktpartijen zien bij de ontwikkeling van deze locatie. De uitkomsten worden betrokken bij het vaststellen van de uitgangspunten, eisen en beoordelingscriteria voor de toekomstige verkoopprocedure.

1.2. OVER DE GEMEENTE SMALLINGERLAND

1.2.1. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENTE

De gemeente Smallingerland is een gemeente in het oosten van de provincie Friesland. De gemeente telt circa 56.000 inwoners en heeft een oppervlakte van circa 126 km².

Meer informatie over de gemeente Smallingerland vindt u op deze website.

1.2.2. BEGELEIDER VAN DE MARKTCONSULTATIE

SEC groep treedt op als adviseur, opsteller van de stukken, begeleider en als contactpersoon voor deze marktconsultatie namens de gemeente.

Alle communicatie met de begeleider van de marktconsultatie verloopt via TenderNed.

1.3. ACHTERGRONDINFORMATIE

De locatie aan De Landerijen betreft een onbebouwde ontwikkellocatie aan de rand van de wijk Maartenswouden in Drachten. De gronden zijn in eigendom van de gemeente en waren oorspronkelijk bestemd voor kantoor- en gemengde functies. Deze ontwikkelingen zijn niet gerealiseerd, waardoor het terrein onbebouwd is gebleven. In de loop der jaren is de locatie niet onderhouden waardoor er spontane vegetatie is ontstaan.

De locatie vormt momenteel een ruimtelijke onderbreking binnen een grotendeels afgeronde woonwijk. De gemeente wil deze locatie benutten voor woningbouw en daarmee bijdragen aan de behoefte aan passende woonruimte binnen Smallingerland. De ontwikkeling biedt tegelijkertijd de mogelijkheid om de bestaande woonwijk stedenbouwkundig af te ronden en een zorgvuldige, toekomstbestendige groene overgang naar de Zuiderhogeweg te realiseren.

1.4. AMBITIE VAN DE GEMEENTE

De gemeente heeft de ambitie om De Landerijen te ontwikkelen tot een aantrekkelijke, groene en toekomstbestendige woonlocatie die aansluit op de bestaande woonwijk Maartenswouden.

De gemeente streeft naar een kwalitatief hoogwaardig en marktconform woningprogramma van 50 koopwoningen dat aansluit bij de woningbehoefte binnen Smallingerland. Daarbij is aandacht voor een passende differentiatie in woningtypen, de verkoopbaarheid van de woningen en een financieel en technisch uitvoerbare ontwikkeling.

Een belangrijk uitgangspunt is dat de nieuwe bebouwing zorgvuldig wordt ingepast in de bestaande omgeving. De gemeente hecht daarbij waarde aan stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit, duurzame materialisering, klimaatadaptatie, biodiversiteit en een groene, samenhangende inrichting van de openbare ruimte.

De ruimtelijke ambities en uitgangspunten zijn vastgelegd in de *Bouwenvelop De Landerijen* (bijlage 5). Deze vormt, samen met de *Nota Omgevingskwaliteit Smallingerland*, het uitgangspunt voor de verdere planontwikkeling.

Met deze marktconsultatie wil de gemeente toetsen welke stedenbouwkundige invulling(en) op basis van de bouwenvelop volgens de markt het meest passend zijn.. Marktpartijen worden uitgenodigd om kansen, beperkingen en mogelijke optimalisaties aan te dragen. De gemeente betrekt deze inzichten bij de toekomstige verkoopprocedure.

1.5. OVER DE LOCATIE

De projectlocatie betreft De Landerijen te Drachten. De locatie ligt op korte afstand van de A7 en de Zuiderhogeweg, een drukke ontsluitingsweg van de stad. Dit zorgt voor akoestische aandachtspunten. Uit het verkennend akoestisch onderzoek blijkt dat de Zuiderhogeweg de maatgevende geluidsbron vormt voor de locatie. Daarnaast zijn ook de A7 en diverse sport- en recreatievoorzieningen in de omgeving van invloed op de geluidbelasting van toekomstige woningen. Deze omstandigheden maken een zorgvuldige afweging noodzakelijk ten aanzien van de positionering van woningen, de stedenbouwkundige opzet en eventuele geluidbeperkende maatregelen. Voor meer informatie wordt verwezen naar bijlagen 2 tot en met 4.

Doordat de projectlocatie de laatste jaren niet is beheerd en er daardoor spontane vegetatie is ontstaan, heeft de locatie ook een verhoogde ecologische waarde. De ecologische kenmerken van de locatie zijn inzichtelijk gemaakt door middel van ecologisch onderzoek. Dit heeft onder andere geresulteerd in een groene buffer van minimaal 25 meter breed langs de Zuiderhogeweg. De bijbehorende onderzoeksrapporten (rapportage quickscan en notitie van het aanvullende onderzoek) met daarin informatie over de ecologische kenmerken van de locatie en mogelijke maatregelen is te vinden in de bijlagen 7 en 8.

De voor de gemeente relevante uitkomsten van de marktconsultatie worden meegenomen in de toekomstige verkoopprocedure.

1.6. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

De gemeente heeft voor de ontwikkeling van De Landerijen een bouwenvelop opgesteld (**Bijlage 5**). Hierin zijn de stedenbouwkundige en ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling vastgelegd. De bouwenvelop gaat uit van een programma van 50 koopwoningen, verdeeld over twee ontwikkelvelden.

In het noordelijke ontwikkelveld wordt uitgegaan van grondgebonden woningen, bestaande uit maximaal twee bouwlagen met kap of deels drie bouwlagen met een plat dak. In het zuidelijke ontwikkelveld is ruimte voor gestapelde woningbouw, met een maximale bouwhoogte van vier tot acht bouwlagen, afhankelijk van de situering binnen het bouwvlak. De bouwenvelop biedt daarnaast de mogelijkheid om dit ontwikkelveld geheel of gedeeltelijk met grondgebonden woningen in te vullen.

Tussen beide ontwikkelvelden ligt een landschappelijke zone waarin kabels en leidingen aanwezig zijn. Daarnaast wordt langs de Zuiderhogeweg een groene buffer van minimaal 25 meter aangehouden. Binnen de ontwikkelvelden moeten de woningen, tuinen, ontsluiting en parkeervoorzieningen zorgvuldig worden ingepast.

De bouwenvelop bevat verschillende indicatieve verkavelingsvarianten. Deze dienen ter illustratie van de ontwikkelmogelijkheden en vormen geen voorgeschreven ontwerp. De bouwenvelopkaart is leidend voor de ruimtelijke begrenzing en bouwmogelijkheden.

Met de marktconsultatie wil de gemeente onderzoeken welke stedenbouwkundige invulling, binnen de ambities en kaders van de bouwenvelop, het meest kansrijk is. Marktpartijen worden nadrukkelijk uitgenodigd om binnen de bouwenvelop mogelijke optimalisaties en alternatieve invullingen aan te dragen en deze toe te lichten.

Vanaf medio 2024 tot medio 2026 is een participatietraject doorlopen. Vanuit de omgeving, voornamelijk bewoners aan de Landerijen, zijn zorgen geuit en wensen kenbaar gemaakt. Deze hadden met name betrekking op:

- Hoogbouw, met mogelijke gevolgen voor privacy, visuele hinder en schaduwwerking
- Verkeersveiligheid bij de aansluiting met de Overstesingel en de fietsbrug
- Verlies van groen (uitzicht) en mogelijke gevolgen voor milieu, geluid, ecologie en klimaat

Binnen het participatieproces zijn de plannen en onderzoeken uitvoerig met de omwonenden besproken en is geprobeerd om waar mogelijk tegemoet te komen aan de zorgen en wensen van. Het is ondanks alle inspanningen niet gelukt om alle zorgen en weerstand weg te nemen.

1.7. UITGANGSPUNTEN EN EISEN

Voor de ontwikkeling van de woningen hanteert de gemeente Smallingerland de onderstaande voorlopige uitgangspunten en eisen. Deze vormen het kader voor de marktconsultatie en de daaropvolgende verkoopprocedure. De gemeente behoudt zich het recht voor deze uitgangspunten en eisen, mede op basis van de resultaten van de marktconsultatie en participatie, te heroverwegen en waar nodig aan te scherpen.

Uitgangspunten

- De ontwikkeling dient te voldoen aan de kaders van de bouwenvelop en de Nota Omgevingskwaliteit;
- Een groene buffer van minimaal 25 meter langs de Zuiderhogeweg blijft behouden;
- Parkeren dient volledig binnen het plangebied te worden opgelost;
- De ontwikkeling voldoet aan de gemeentelijke ambities voor klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen, conform het Klimaatadaptatieplan (Bijlage 8);
- Rekening moet worden gehouden met de ecologische kenmerken van het gebied;
- Rekening moet worden gehouden met akoestische randvoorwaarden afkomstig van de Zuiderhogeweg, de A7 en omliggende sportvoorzieningen;
- De gemeente staat open voor innovatieve concepten, optimalisaties van het woonprogramma en alternatieve stedenbouwkundige oplossingen zolang deze passen binnen de ruimtelijke ambitie van de locatie.

De definitieve uitgangspunten en eisen worden vastgelegd voorafgaand aan de start van de verkoopprocedure en opgenomen in de selectieleidraad en de gunningsleidraad.

1.8. VERKOOPPROCEDURE

De gemeente Smallingerland is voornemens de beschikbare locatie via een openbare verkoopprocedure (met voorselectie) in de markt te zetten. Met deze procedure wordt beoogd een geschikte ontwikkelaar c.q. bouwbedrijf te selecteren die de woningen aan De Landerijen realiseert op basis van een deugdelijk plan, een realistische planning en een inschrijving die aansluit bij de eisen, wensen en doelstellingen van de gemeente.

De verkoopprocedure wordt ingericht als een transparant en zorgvuldig proces, waarin alle geïnteresseerde partijen gelijke kansen krijgen om deel te nemen. De gemeente kiest voor een procedure die herkenbaar is voor de markt en die voldoende ruimte biedt voor kwaliteit, creativiteit en concurrentie.

De procedure bestaat uit een selectiefase en een gunningsfase. In de selectiefase worden geïnteresseerde partijen getoetst op uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. Indien nodig wordt het aantal gegadigden beperkt tot een vooraf vastgesteld maximum. De geselecteerde partijen worden vervolgens uitgenodigd om in de gunningsfase een integraal plan in te dienen. In de gunningsfase worden de plannen beoordeeld op basis van vooraf vastgestelde gunningscriteria, waaronder kwaliteit, inpassing in de omgeving en de financiële bieding.

2. MARKTCONSULTATIE

2.1. DOEL VAN DE MARKTCONSULTATIE

Het doel is om de marktpartijen actief te betrekken en inzichten te vergaren die van waarde zijn voor de latere verkoopprocedure. De marktconsultatie is bedoeld als een interactief platform waarin de gemeente en de marktpartijen kunnen samenwerken om het project vorm te geven en een solide basis te leggen voor een succesvolle verkoopprocedure. Het vormt een belangrijke stap in het voorbereidende proces voor het project.

Specifiek gezien, heeft de marktconsultatie enkele belangrijke doelstellingen:

1. **Verkrijgen van inzichten:** De consultatie is een gelegenheid voor de gemeente om waardevolle inzichten te vergaren over de haalbaarheid van het project. Dit omvat zowel bouwkundige aspecten als juridische, financiële en operationele overwegingen.
2. **Verkennen van mogelijkheden:** Door de markt te raadplegen, hoopt de gemeente verschillende mogelijkheden te verkennen die door diverse marktpartijen kunnen worden geboden. Dit stelt hen in staat om potentiële obstakels, innovatieve oplossingen en alternatieve benaderingen te identificeren.
3. **Optimaliseren van de verkoopprocedure:** De inzichten die tijdens de marktconsultatie worden verzameld, helpen de gemeente bij het verfijnen van de selectiedocumenten en -vereisten. Hierdoor kan een meer gerichte en effectieve procedure worden opgesteld die aansluit bij de mogelijkheden van de markt en tegelijkertijd voldoet aan de gemeentelijke doelstellingen.
4. **Stimuleren van bereidheid tot inschrijven en interesse:** Door de markt te betrekken, wil de gemeente de bereidheid tot inschrijven en interesse van potentiële marktpartijen in het project stimuleren. Dit kan leiden tot een grotere diversiteit aan innovatieve voorstellen en een competitiever selectieproces.
5. **Informeren van de markt:** De gemeente wil de marktpartijen op de hoogte brengen van haar plannen, de uitgangspunten en de specifieke eisen en wensen die zij heeft voor dit project.

2.2. PROCES

Om de marktconsultatie zo laagdrempelig mogelijk te maken, heeft de gemeente gekozen voor een openbare marktconsultatie middels een schriftelijk proces. Dat proces bestaat uit het beantwoorden van een aantal vragen (zie Bijlage 1). Vragen kunnen in bijlage 1 worden beantwoord.

De antwoorden op de vragen zijn bedoeld om de gemeente te informeren en te consulteren. Wanneer de verkregen antwoorden daartoe aanleiding geven, kan de gemeente één of meerdere marktpartijen uitnodigen voor een gesprek. Van de gesprekken wordt door de gemeente een geanonimiseerd verslag opgesteld. Dit verslag wordt onderdeel van de documenten die gepaard gaan met de verkoopprocedure.

2.3. PLANNING

Voor een voorspoedig verloop van de marktconsultatie, hanteert de gemeente een planning:

Taakbeschrijving	Door	Datum	Tijdstip
Marktconsultatie			
Uitnodiging tot deelname marktconsultatie	Gemeente	23-11-2026	
Uiterlijk indienen vragen	Deelnemer	01-12-2026	
Nota van Inlichtingen marktconsultatie	Gemeente	07-12-2026	
Indienen antwoorden op de vragen	Gegadigden	18-12-2026	
Gesprekken met de deelnemers*	Gemeente	Week 2 (’27)	
Rapportage	Gemeente	Week 3 (’27) dagen	

*Aan de hand van de ontvangen antwoorden kan de gemeente inhoudelijke gesprekken plannen met de respondenten. De gemeente kan ervoor kiezen af te zien van een gesprek, bijvoorbeeld omdat de verkregen antwoorden voldoende duidelijkheid hebben verschaft.

2.4. VRAGEN STELLEN

Tijdens de marktconsultatie is het mogelijk om vragen te stellen over de inhoud of de procedure van deze marktconsultatie. Vragen kunnen via TenderNed gesteld. Alle vragen worden verzameld en voorgelegd aan het projectteam van de gemeente.

De gemeente streeft ernaar om alle vragen tijdig en eenduidig te beantwoorden. Telefonisch contact of rechtstreekse communicatie met medewerkers van de gemeente Smallingerland over deze marktconsultatie is niet mogelijk, om te voorkomen dat informatie de projectgroep niet volledig of tijdig bereikt.

2.5. INDIENEN VRAGENLIJST

Deelnemers kunnen de ingevulde vragenlijst indienen via TenderNed. De vragenlijst is als bijlage 1 toegevoegd aan deze marktconsultatie.

3. UITGANGSPUNTEN

3.1. UITGANGSPUNTEN VOOR DEZE MARKTCONSULTATIE

Deze marktconsultatie vindt plaats op basis van de volgende uitgangspunten.

1. De door de marktpartij versterkte informatie is ter informatie en consultatie voor de gemeente. Er kunnen, zowel door de gemeente als de marktpartij, geen rechten worden ontleend aan de informatie die in de marktconsultatie is verstrekt.

2. Van de verkregen antwoorden wordt door de gemeente een globaal, geanonimiseerd verslag opgesteld, zodat inzicht wordt gegeven in de algemene trends, aandachtspunten en ideeën die uit de marktconsultatie naar voren komen. Dit verslag wordt in een eventuele selectiefase gedeeld.

3. De gemeente waarborgt dat antwoorden geanonimiseerd worden verwerkt en niet naar specifieke bedrijven kunnen worden herleid.

4. Respondenten hebben de mogelijkheid om informatie als vertrouwelijk aan te merken; dergelijke informatie wordt buiten de openbare rapportage gehouden.

5. De informatie die is verstrekt door de gemeente kan afwijken van de informatie die wordt verstrekt in de verkoopprocedure.

6. Bij de toekomstige verkoopprocedure wordt geen onderscheid gemaakt tussen partijen die al dan niet deel hebben genomen aan de marktconsultatie. Deelname aan de marktconsultatie heeft op geen enkele wijze gevolgen voor eventuele deelname aan de verkoopprocedure.

7. Deelname aan de marktconsultatie is wederzijds vrijblijvend. Er zijn geen rechten of plichten te ontlenen aan de inbreng.

8. De marktconsultatie is in het Nederlands.

9. Kosten voor deelname aan de marktconsultatie worden niet vergoed.

3.2. KLACHTMELDINGEN

Klachtmeldingen met betrekking tot de marktconsultatie kunnen worden ingediend via het emailadres van de begeleider van de marktconsultatie: resat.yucel@secgroep.nl

Een klacht kan enkel per mail worden ingediend en moet duidelijk en gemotiveerd aangeven op welk aspect van de marktconsultatie de klacht betrekking heeft. Een klacht wordt behandeld door ter zake kundige functionarissen die niet betrokken zijn of zullen worden bij de onderhavige marktconsultatie en/of de verkoopprocedure.

Een klacht wordt zo spoedig mogelijk afgehandeld; de klager wordt daarover geïnformeerd. Het indienen van een klacht heeft geen opschortende werking en laat onverlet dat een gegadigde tijdig formeel bezwaar dient te maken of een procedure dient te starten indien en voor zover dat aan de orde is.

LIJST VAN BIJLAGEN EN MODELLEN

Bijlage 1: Vragenlijst
Bijlage 2: Verkennend akoestisch onderzoek Landerijen Drachten
Bijlage 3: Verkennende geluidsanalyse grondgebonden woningen
Bijlage 4: Geluidadvies woontoren Drachten
Bijlage 5: Bouwenvelop De Landerijen
Bijlage 6: Quickscan De Landerijen
Bijlage 7: Notitie nader onderzoek De Landerijen
Bijlage 8: Klimaatadaptatieplan Smallingerland 2024-2028