



# Nieuwe Horecakavel in de Parkhaven – Slingepark Drachten

Gemeente Smallingerland 2023



# Inhoud

|           |                                     |           |
|-----------|-------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                    | <b>4</b>  |
| <hr/>     |                                     |           |
| <b>2.</b> | <b>Locatie En Situering</b>         | <b>8</b>  |
| 2.1       | Ontwikkeling parkhaven              | 8         |
| 2.2       | Wat is er mogelijk op deze locatie? | 8         |
| 2.3       | Overige activiteiten                | 11        |
| <hr/>     |                                     |           |
| <b>3.</b> | <b>Informatie voor inschrijving</b> | <b>16</b> |
| 3.1       | Inschrijving                        | 16        |
| 3.2       | Criteria                            | 17        |
| 3.3       | Selectieprocedure                   | 18        |
| 3.4       | Informatie                          | 18        |
| <hr/>     |                                     |           |
| <b>4.</b> | <b>Bijlagen</b>                     | <b>20</b> |
| 4.1       | Voorlopig Ontwerp                   | 18        |
| 4.2       | Bestemmingsplankaart                | 22        |
| 4.3       | Kadastrale kaart                    | 24-27     |

# 1. INLEIDING.

**De gemeente Smallingerland geeft Drachten meer gezicht aan het water. Met de ontwikkeling van het Waterfront Drachten wordt het water in en rondom Drachten meer toegankelijk, vindbaar en beleefbaar.**

Aansluitend bij het Slingepark wordt in de oksel van de Drachtstervaart en de Zuiderhogeweg, naast de Piipbregge, Parkhaven aangelegd. De locatie heeft een open vaarverbinding (vaarwegklasse CZM) met de Friese Meren. Parkhaven ligt op een kruispunt van wegen en langs de recreatieve en utilitaire fietsroutes en op korte afstand van het centrum van Drachten. De locatie vormt een uitbreiding van het Slingepark dat bekend is van het jaarlijkse theater- en muziekfestival Simmerdeis. Het betreft een zichtlocatie vanaf de ringweg van Drachten.

In deze nieuwe passantenhaven in een groene parkomgeving geeft de gemeente ruimte voor de bouw van een horecapaviljoen en een ligplaats voor een horecaschip (in de parkvijver). De gemeente zoekt ondernemers die het als een uitdaging zien om hier een aantrekkelijk horecaconcept te ontwikkelen, mogelijk in combinatie met de dag- en verblijfsrecreatiemogelijkheden in het park.

## 1.1 In het kort

- Jelle Plantingstraat te Drachten
- Ontwikkellocatie voor (horeca) bedrijfsobject
- Kavel ca. 410 m<sup>2</sup>, met mogelijkheid tot het ontwikkelen van een horecapaviljoen
- Verkoopprijs: € 245,- per m<sup>2</sup> of pachtprijs; n.t.b
- Combinatie met beheer en exploitatie van Parkhaven mogelijk.

## 1.2 Kenmerken Drachten

- Ambitieuze innovatieve stad (zonder stadsrechten) met ruim 45.000 inwoners
- Hart van Noord-Nederland, uitstekend ontsloten via de A7 en de N31
- Gelegen op het kruispunt Friese Meren, Noordelijke Friese Wouden en landgoedlandschap rondom Beetsterzwaag.
- Oostelijke Poort naar de Friese Meren en vaarafstand van Nationaal Park de Alde Feanen
- Regiofunctie met bereik van meer dan 100.000 inwoners.
- Ruim winkelaanbod in een (gedeeltelijk) autoloos centrum
- Recreatieve invulling gezocht voor zichtlocatie nabij centrum.



Indicatieve verbeelding Parkhaven.



Referentiebeeld Google



# 2. LOCATIE EN SITUERING

**De voorbereiding voor de aanleg van Parkhaven is in volle gang. In het voorjaar van 2023 is gestart met de realisatie van de passantenhaven en voorzieningen. Deze worden eind 2023 afgerond. In Parkhaven wordt een locatie voor een horecapaviljoen beschikbaar gesteld.**

## 2.1 Ontwikkeling Parkhaven

In Parkhaven ontwikkelt de gemeente de volgende voorzieningen:

- Een moderne passantenhaven met ongeveer 30 ligplaatsen voor schepen met staande mast (Bijlage 1. Voorlopig ontwerp), waarvan max. 10 vaste ligplaatsen voor aanwonenden;
- de haven is ontsloten door een vaarweg van de CZM-klasse, die geschikt is voor boten met een diepgang tot 1,70 m.
- aanlegmogelijkheden voor trips met skûtsjes en/of een rondvaartboot;
- havenvoorzieningen; elektriciteit, drinkwater, vuilwaterafvoerpunt, toiletten en douches in een sanitair gebouw;
- een bouwlocatie voor een horecapaviljoen;
- parkeervoorzieningen voor 20 parkeerplaatsen;
- een ligplaats voor een horecaschip met parkeergelegenheid in de zuidelijke vijver;
- standplaats voor ca. 10 campers;
- speelvoorzieningen voor Parkhaven en de aangrenzende woonwijk.

## 2.2 Wat is er mogelijk op deze locatie?

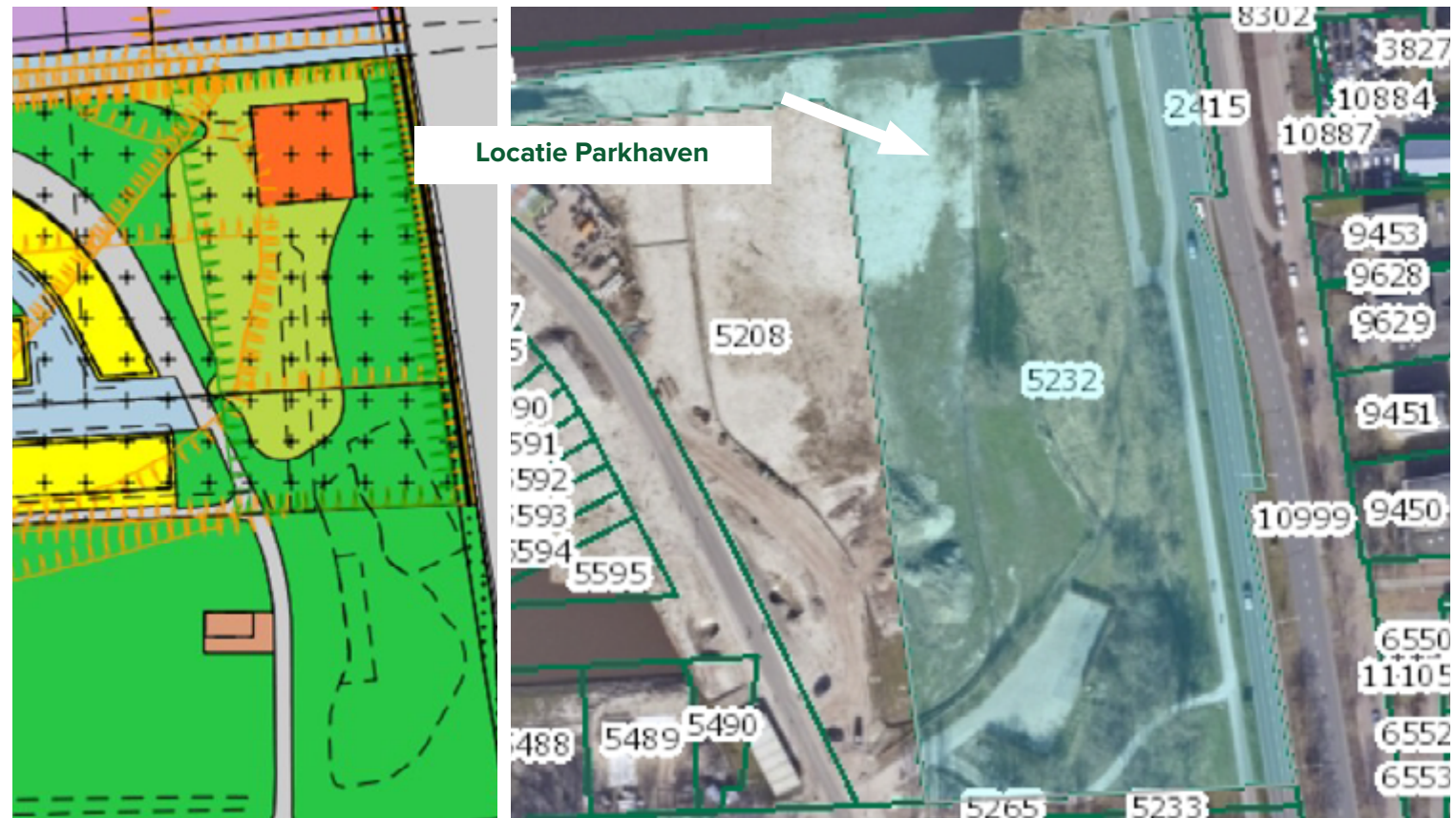
De bouwlocatie voor een horecapaviljoen is fysiek beschikbaar in overleg met de gemeente Smallingerland. De kavel ligt op een zichtlocatie met veel potentie. Nabij de kavel zijn leidingen voor aansluiting op riool beschikbaar. Een gegadigde dient zelf aansluiting op het elektriciteitsnet aan te vragen. Direct naast de kavel is een openbaar parkeerterrein met 20 parkeerplaatsen, met mogelijkheid tot uitbreiding.

De kavel is opgenomen in het bestemmingsplan Drachtstervaart In de Luwte I en Parkzoom en aangeduid als met een bestemming "Horeca-2". Dit plan is onherroepelijk.





Locatie Parkhaven



Locatie Parkhaven

Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid voor de bouw van een horecagelegenheid van maximaal 410 m<sup>2</sup> op de begane grond (met nog eens maximaal 410 m<sup>2</sup> op de eerste bouwlaag). De bestemming Horeca-2 biedt ruimte voor een horecabedrijf met een dag- en avondfunctie. De combinatie met logiesverstrekking is toegestaan.

Zie bijgaande link voor de voorschriften van het bestemmingsplan:

[Drachtstervaart - In de Luwte 1 \(Eiland 1, 2 en 3 en Parkzoom\): Regels \(ruimtelijkeplannen.nl\)](#)

Er is gelegenheid om een terras aan het water te realiseren en er is aanlegmogelijkheid voor passanten. De bestemmingsplankaart is opgenomen in bijlage 2.

## **2.3 Overige activiteiten**

Als u ideeën over eventuele commerciële (verhuur)activiteiten, of beheer van de haven- en campervoorzieningen heeft, verzoeken wij u dit in de aanbieding op te nemen.

De gemeente gaat daarover graag met u in gesprek.

### **2.3.1 Verkoop, erfpacht- of huur?**

De gemeente Smallingerland biedt een perceel te koop, in erfpacht of te huur aan voor nieuwbouw en/of exploitatie van een recreatiepaviljoen. In de overeenkomst voor de kavel wordt de volgende bijzondere bedingen opgenomen:

- a. Er worden kwalitatieve voorwaarden gesteld aan de vormgeving en de inrichting van het gebouw en de waterlocatie.
- b. Het thema voor de inrichting van het gebouw dient een zo natuurlijk mogelijke maritieme uitstraling te hebben. Zie het beeldkwaliteitsplan (hoofdstuk O8); “Bijzonder bestaande/ nieuwe (solitaire) objecten”. Dat is op aanvraag beschikbaar.

### **2.3.2 Huur-, pacht-, koopvoorwaarden nader te bepalen**

In de huur-, pacht-, of koopvoorwaarden wordt, afhankelijk van de wensen van de gegadigden, de volgende informatie opgenomen:

- Standaard voorwaarden
- Mogelijkheid tot ontbinding
- Voorwaarden voor mogelijkheid aankoop van pand bij ontbinding
- Ontbinding bij lange leegstand ( 1 jaar of langer )
- Bij verkoop: de koopprijs
- Bij pacht/huur: het tarief, de looptijd, en indexering



Voorlopig Ontwerp Parkhaven (bijlage 1)

### **2.3.3 Technische informatie**

Nutsvoorzieningen: De gemeente zorgt ervoor dat de hoofdriolering voor de vuil- en hemelwaterafvoer in de openbare ruimte tot aan de perceelsgrens liggen. De koper/pachter/huurder dient zelf en voor eigen rekening zorg te dragen voor de aansluiting op de aanwezige nutsvoorzieningen.

Havenvoorzieningen: Naast het gebouw of inpandig worden in overleg met de gemeente nadere afspraken gemaakt over sanitaire voorzieningen ten behoeve van de haven en de camperplaatsen. Dat (deel van het) gebouw wordt door en voor rekening van de gemeente gebouwd.

Parkeren: Naast de te verkopen/verpachten kavel wordt parkeergelegenheid aangelegd. De parkeerplaatsen zijn voor algemeen gebruik (openbaar) en zijn eigendom van de gemeente Smalingerland.





Referentiebeeld Google



# 3. INFORMATIE VOOR INSCHRIJVING

**De verkoop van de te ontwikkelen kavel vormt een deel van het perceel kadastraal bekend: Drachten sectie D 5232 en D 5208. Het perceel zal bij verkoop/erfpacht na inmeten worden gesplitst en de exacte locatie (binnen het bestemmingsvlak) word in overleg bepaald. De omvang van de kavel bedraagt ongeveer 410 m<sup>2</sup>. De kavel wordt bouwrijp opgeleverd.**

Verkoop: Bij verkoop bedraagt de prijs van de kavel € 245- / m<sup>2</sup> excl. btw.

Erfpacht/ huur: De kavel kan worden gepacht voor een marktconforme pacht- of huurprijs.

De notariële, kadastrale en fiscale kosten zijn voor rekening van gegadigde.

Kadastrale gegevens zijn bijgevoegd als bijlage 3.

## 3.1 Inschrijving

Waar moet uw inschrijving aan voldoen?

Deze kavel zal door middel van inschrijving beschikbaar worden gesteld. Als u interesse heeft, ontvangen wij graag uw inschrijving, bestaande uit de volgende documenten:

1. Inschrijfformulier: Een ingevuld en ondertekend inschrijfformulier. Vraag de makelaar om het formulier.
2. Motivatie: Een beschrijving van uw ervaring en achtergrond. Waarom bent u geschikt om de horeca op deze locatie te ontwikkelen? Wat is uw motivatie? (max. 1 A4).
3. Plan: Een beschrijving van het plan en het gebouw, dat u wilt realiseren (max. 3 pagina's A4). Daarbij geeft u een eerste indruk van hoe u de locatie wilt inrichten en de bebouwing die u wilt realiseren, zo mogelijk ondersteund door een schetsontwerp of met impressies van projecten elders.
4. Haalbaarheid. Inzicht in de haalbaarheid van uw concept t.a.v. financiering en exploitatie. Deze informatie wordt vertrouwelijk behandeld.



### 3.2 Criteria

Ingediende plannen worden beoordeeld op de volgende criteria:

| Onderwerp  | Soort eis         |
|--|-------------------|
| Is de inschrijving volledig en rechtsgeldig ingediend?   | Minimumvoorwaarde |
| Is het plan concreet en duidelijk beschreven?  | Minimumvoorwaarde |
| Krijgt het concept minimaal een voldoende volgens onderstaande beoordeling?  | Minimumvoorwaarde |
| Is de motivatie overtuigend ten aanzien van achtergrond en ervaring van de inschrijver?  | Score: 1 t/m 10   |
| Leidt het plan tot een aantrekkelijke horecalocatie en recreatief product?<br>Worden er meerdere doelgroepen met het plan bediend?<br>Ontstaat er een levendig geheel met voldoende samenhang? | Score: 1 t/m 10   |
| Voegt het concept zich goed in de maritieme en parkomgeving?   | Score: 1 t/m 10:  |
| Zal het concept geen overlast voor de naastgelegen woonwijk veroorzaken?   | Score: 1 t/m 10   |
| Is het concept voldoende onderscheidend in de omgeving?  | Score: 1 t/m 10   |
| Hoe wordt de financiële haalbaarheid beoordeeld?<br>Is het plan solide als er op een onderdeel tegenvallers ontstaan?  | Score: 1 t/m 10   |
| Waarin onderscheidt het bedrijfsconcept en gebouw zich qua duurzaamheid?   | Score: 1 t/m 10   |
| Past het schetsontwerp in het beoogde beeld van het park en de passantenhaven?   | Score: 1 t/m 10   |

De scores worden toegekend door een beoordelingscommissie.

De initiatiefnemer met de hoogste totaalscore, die voldoet aan de minimum vereisten, krijgt de locatie voorlopig gegund.

Als de verkoop definitief gegund is, worden alle inschrijvers daarover geïnformeerd.

### 3.3 Selectieprocedure

- U kunt inschrijven tot 15 december 2023.
- Bevestiging van uw inschrijving ontvangt u binnen 3 werkdagen na het indienen.
- Na eerste selectie, waarin de ingediende plannen worden beoordeeld op inhoud, worden enkele (ca. 3) initiatiefnemers uitgenodigd, hun plan mondeling toe te lichten.
- Binnen 6 weken wordt de uitslag van de inschrijving bekend gemaakt.
- De locatie wordt voorlopig gegund aan de initiatiefnemer met de hoogste totaalscore op de criteria.
- Bibob onderzoek kan onderdeel uitmaken van de procedure.
- Er is geen publiekrechtelijk bezwaar mogelijk tegen de uitslag van de inschrijvingsprocedure.

### 3.4 Informatie

Voor inhoudelijke of procedurele vragen kunt u terecht bij makelaar:

Dijkstra Bedrijfsmakelaardij,  
Berglaan 14,  
9203 EG Drachten  
Tel.: 0512-541400

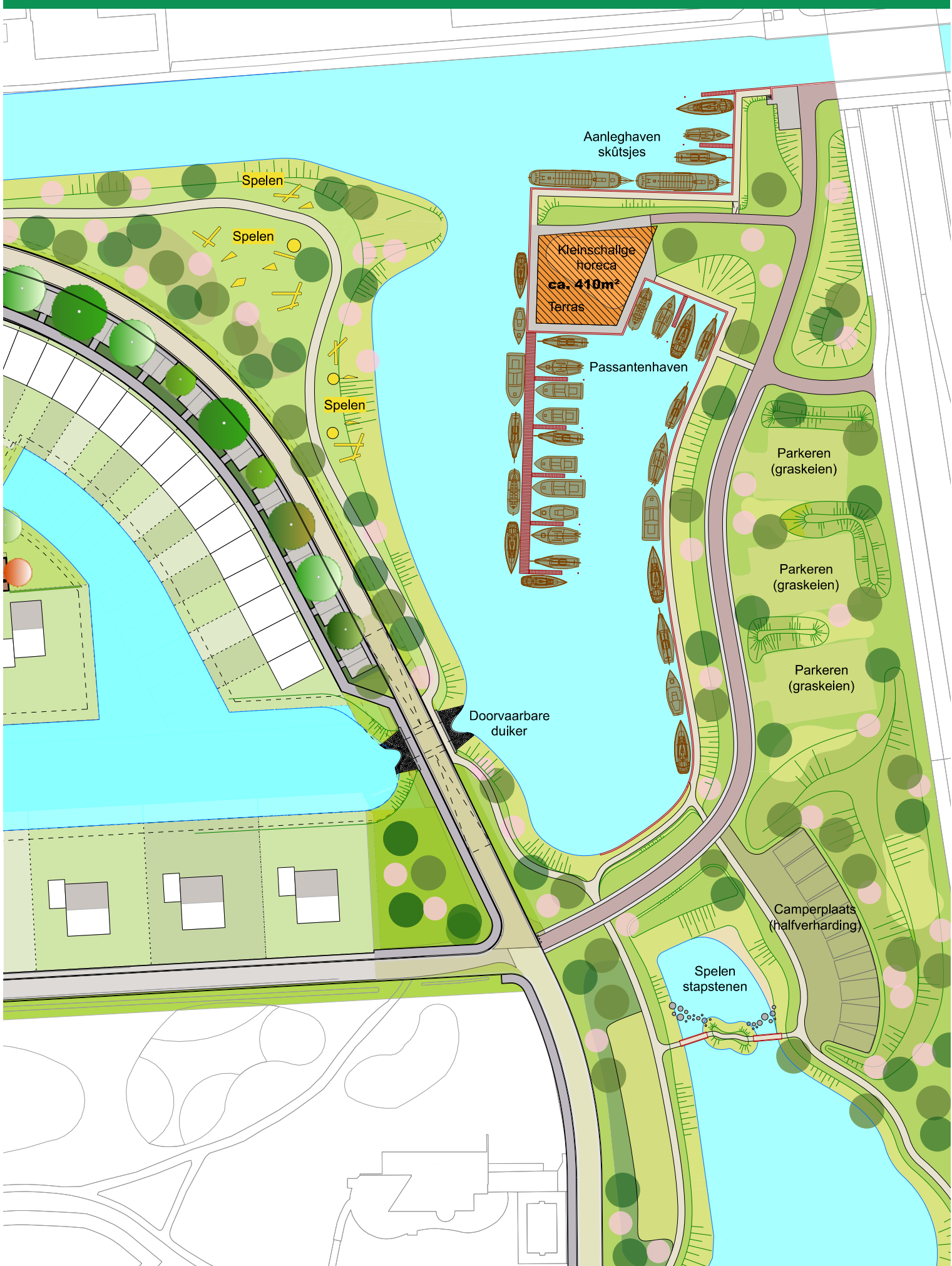
E-mail: [info@dijkstrabedrijfsmakelaardij.nl](mailto:info@dijkstrabedrijfsmakelaardij.nl)

Website: [www.dijkstrabedrijfsmakelaardij.nl](http://www.dijkstrabedrijfsmakelaardij.nl)



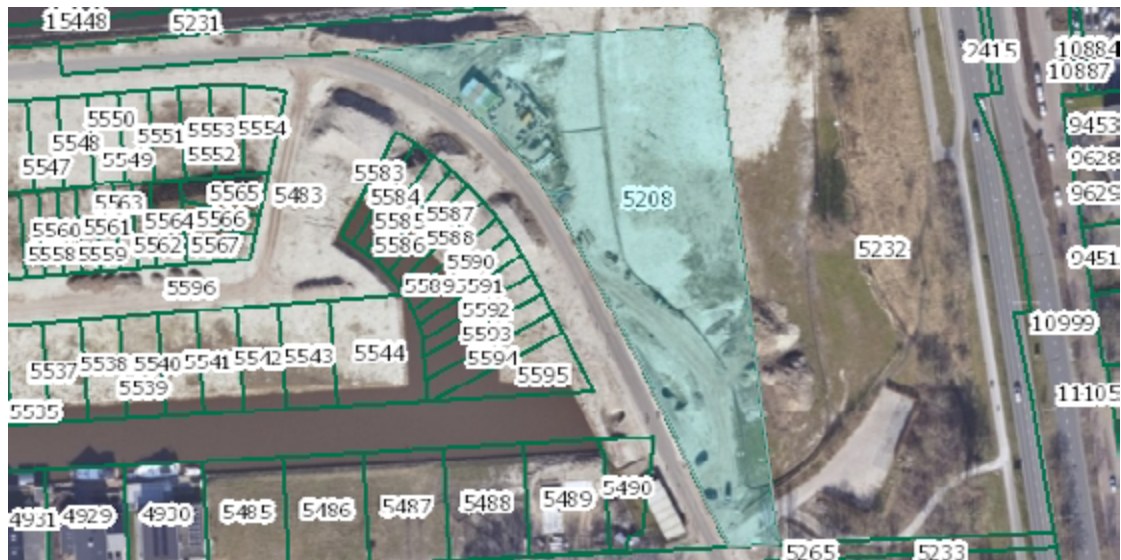
# 4. BIJLAGEN

## 1. Voorlopig Ontwerp



## 2. Bestemmingsplankaart





## Perceelsgegevens

**Perceelsnummer** 5208  
**Oppervlakte AKR** 7039  
**Gemeentecode** DTN02  
**Sectie** D

## Eigendom

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>Eigenaar</b>              | Liander N.V.  |
| <b>Geboortedatum/ Plaats</b> |   |
| <b>Overlijdensdatum</b>      |   |
| <b>Soort recht</b>           | Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel |
| <b>Adres</b>                 | Utrechtseweg 68<br>6812AH ARNHEM  |
| <b>Eigenaar</b>              | Gasunie Transport Services B.V.   |
| <b>Geboortedatum/ Plaats</b> |   |
| <b>Overlijdensdatum</b>      |   |
| <b>Soort recht</b>           | Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel |
| <b>Adres</b>                 | Concourslaan 17<br>9727KC GRONINGEN   |

*Deze gegevens komen uit de BRK. De bronhouder, het kadaster is verantwoordelijk voor de juistheid van deze gegevens.*



**Eigenaar** Gasunie Transport Services B.V.  
**Geboortedatum/ Plaats**  
**Overlijdensdatum**  
**Soort recht** Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel  
**Adres** Concourslaan 17  
9727KC GRONINGEN

**Eigenaar** Gasunie Transport Services B.V.  
**Geboortedatum/ Plaats**  
**Overlijdensdatum**  
**Soort recht** Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel  
**Adres** Concourslaan 17  
9727KC GRONINGEN

**Eigenaar** Gasunie Transport Services B.V.  
**Geboortedatum/ Plaats**  
**Overlijdensdatum**  
**Soort recht** Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel  
**Adres** Concourslaan 17  
9727KC GRONINGEN

**Eigenaar** Gemeente Smallingerland  
**Geboortedatum/ Plaats**  
**Overlijdensdatum**  
**Soort recht** Eigendom (recht van)  
**Adres** Gauke Boelensstraat 2  
9203RM DRACHTEN

*Deze gegevens komen uit de BRK. De bronhouder, het kadaster is verantwoordelijk voor de juistheid van deze gegevens.*

### 3. Kadastrale kaart



## Perceel Rapport

Identificatie:

48260523270000



### Perceelsgegevens

Perceelsnummer 5232  
Oppervlakte AKR 15920  
Gemeentecode DTN02  
Sectie D

### Eigendom

**Eigenaar** Gasunie Transport Services B.V.  
**Geboortedatum/ Plaats**  
**Overlijdensdatum**  
**Soort recht** Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel  
**Adres** Concourslaan 17  
9727KC GRONINGEN

**Eigenaar** Gasunie Transport Services B.V.  
**Geboortedatum/ Plaats**  
**Overlijdensdatum**  
**Soort recht** Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel  
**Adres** Concourslaan 17  
9727KC GRONINGEN

*Deze gegevens komen uit de BRK. De bronhouder, het kadaster is verantwoordelijk voor de juistheid van deze gegevens.*

**Eigenaar** Gasunie Transport Services B.V.  
**Geboortedatum/ Plaats**  
**Overlijdensdatum**  
**Soort recht** Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel  
**Adres** Concourslaan 17  
9727KC GRONINGEN

**Eigenaar** Gasunie Transport Services B.V.  
**Geboortedatum/ Plaats**  
**Overlijdensdatum**  
**Soort recht** Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel  
**Adres** Concourslaan 17  
9727KC GRONINGEN

**Eigenaar** Gemeente Smallingerland  
**Geboortedatum/ Plaats**  
**Overlijdensdatum**  
**Soort recht** Eigendom (recht van)  
**Adres** Gauke Boelensstraat 2  
9203RM DRACHTEN

*Deze gegevens komen uit de BRK. De bronhouder, het kadaster is verantwoordelijk voor de juistheid van deze gegevens.*

**Gemeente Smallingerland**

Gauke Boelensstraat 2

9203 RM Drachten

Telefoon: (0512) 58 12 34