

AAN DE RAAD

Datum behandeld in college 10 juni 2025

Datum agendering 3 juli 2025

Onderwerp Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Franeker-Tuinen en Vliet met bijbehorend beeldkwaliteitsplan

Portefeuillehouder 5.1.2e

Samenvatting Het gaat hier om de (gewijzigde) vaststelling van een bestemmingsplan met bijbehorend beeldkwaliteitsplan voor het mogelijk maken van woningbouwontwikkeling aan de Tuinen/het Vliet in Franeker.

Behandelend ambtenaar

E-mailadres

Telefoonnummer

5.1.2e / 5.1.2e

5.1.2e @waadhoeke.nl

5.1.2e

Voorstel

1. In te stemmen met de *'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Franeker- Tuinen en Vliet'*;
2. In te stemmen met de wijzigingen ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan, zoals die zijn opgenomen in bijlage 2 (wijzigingen regels) en bijlage 3 (wijzigingen verbeelding);
3. Het bestemmingsplan 'Franeker- Tuinen en Vliet', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1949.BPFraTuinenVliet-VAS1 met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
4. Het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 van de toelichting, als wijziging van en aanvulling op de Welstandsnota Waadhoeke, gewijzigd vast te stellen;
5. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
6. Voor de realisatie/inrichting van de openbare ruimte een krediet ter grootte van € 595.000 beschikbaar te stellen ten laste van de reserve S&D (Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds);
7. Voor realisatie van een parkeerterrein aan de voorzijde van Kuperus Autoschade BV een krediet ter grootte van € 67.000 beschikbaar te stellen ten laste van de reserve S&D.

Aanleiding

Naar aanleiding van de eerdere behandeling op 26 september 2024 van dit stuk in de raad zijn de navolgende toevoegingen opgenomen:

- Kredietvoorstel ten behoeve van de realisatie/inrichting openbare ruimte (beslispunt 6)
- Vervolgproces met Kuperus autoschade BV met bijbehorende kredietvoorstel (beslispunt 7)
- Participatietraject met bewoners Tuinen en Vliet

In het verleden is op een terrein aan de zuidzijde van Vliet en Tuinen in Franeker een scheepswerf in bedrijf geweest. De scheepswerf is inmiddels al geruime tijd niet meer op deze locatie als zodanig in gebruik. Het terrein is verkocht aan een ontwikkelaar. Dit terrein is aangekocht met de intentie hier woningbouwontwikkeling te realiseren. Het gaat om de bouw van in totaal 46 woningen. Woningbouw is op grond van de huidige bestemming niet toegestaan, terwijl dit wel als gewenste ontwikkeling wordt gezien. Hierbij verwijzend naar de eerder vastgestelde beleidsdocumenten Structuurvisie Stad Franeker 2015 -2025 en Woonvisie Waadhoeke 2020-2030 'Samen Sterk', waarin deze locatie expliciet staat benoemd als transformatielocatie naar wonen.

Om de woningbouwontwikkeling op deze locatie juridisch- planologisch mogelijk te maken is in een eerder stadium een ontwerpbestemmingsplan en een ontwerpbeeldkwaliteitsplan opgesteld. U bent van de start van de ruimtelijke procedure voor deze ontwikkeling eerder bij memo d.d. 5 december 2023 op de hoogte gesteld. De documenten zijn gedurende zes weken ter inzage gelegd om een ieder de gelegenheid te geven een zienswijze in te dienen. Er zijn meerdere zienswijzen ingediend ten aanzien van de voorgenomen plannen. De zienswijzen zijn beoordeeld en van een inhoudelijke reactie voorzien in de (in bijlage 1 opgenomen) *'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Franeker- Tuinen en Vliet'*.

De volgende stap in de procedure is het vaststellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Dit is een raadsbevoegdheid. Zowel naar aanleiding van zienswijzen als ambtshalve worden wijzigingen ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan voorgesteld. Dit leidt dan ook tot het voorstel om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Eén ambtshalve wijziging van het beeldkwaliteitsplan zorgt ervoor dat ook deze gewijzigd moet worden vastgesteld.

De gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Franeker – Tuinen en Vliet is reeds eerder (op 26 september 2024; agendapunt 8) geagendeerd geweest. Uiteindelijk is het agendapunt niet behandeld en heeft de raad opgedragen om (opnieuw) met Kuperus Autoschade BV in gesprek te gaan. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in beslispunt 7.

Bewoners van Tuinen en Vliet hebben moeite met de verandering van hun directe leefomgeving en hebben daarom het initiatief genomen voor een bijeenkomst op 8 april 2025. Dit is verwerkt in de paragraaf 'participatie'. In vervolg hierop is op maandag 2 juni 2025 een gesprek geweest tussen deze initiatiefnemers en de gemeente. Hierbij hebben de initiatiefnemers een aantal punten naar voren gebracht, die zij graag verwerkt/gewijzigd zien worden in het ontwerp. Deze zijn aan de ontwikkelaar voorgelegd en die wil op een aantal punten (rondrijden/verkeersrouting, speelvoorzieningen en het wijzigen van het loodsgebouw) tegemoet komen, maar vast blijft houden aan de hoogte van de appartementengebouwen. Dit is mogelijk binnen de kaders van het voorliggende gewijzigde bestemmingsplan.

Verder wordt het benodigde krediet gevraagd om de inrichting van de openbare ruimte mogelijk te maken. Ook wordt voorgesteld een tweede krediet beschikbaar worden gesteld voor de herinrichting van het parkeerterrein aan de voorzijde van het bedrijf Kuperus Autoschade BV.

Beoogd (meetbaar) effect

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van de beoogde woningbouwontwikkeling op deze locatie.

Motivering

Argumenten

1.1 Er zijn (meerdere) zienswijzen ingediend ten tijde van de ontwerpfase.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben gezamenlijk gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen de voorgenomen plannen zijn (tijdig) meerdere zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat weergegeven, inhoudelijk beoordeeld en van een passende gemeentelijke reactie voorzien in de *Reactienota zienswijzen Franeker- Tuinen en Vliet*. Deze vindt u in bijlage 1. De ingediende zienswijzen geven op één onderdeel inhoudelijk aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1 Het ontwerpbestemmingsplan geeft aanleiding tot wijzigingen.

Er zijn meerdere zienswijzen ingediend. Inhoudelijke beoordeling ervan heeft geleid tot het voorstel om in de planregels de regeling aangaande de parkeergelegenheid aan te vullen met de volgende zinsnede: *“Op het plangebied zijn de normen van het gebied 'Binnenstad Franeker' van toepassing.”* Ook is in de redactie van dit artikellid een omissie hersteld; per abuis was een gedeelte van de zin verdwenen in het ontwerp. Die is nu weer toegevoegd.

Voor het plangebied van deze woningbouwontwikkeling worden de parkeernormen van de Binnenstad Franeker (uit de Nota parkeernormen) toegepast. Het plangebied bevindt zich ten zuiden van het stadscentrum van Franeker op een eiland, dat alleen voor autoverkeer vanaf de Zuiderkade via de Brouwersbrug te bereiken is. Het noordelijke deel van de Tuinen en het Vliet maakt evenals het stadscentrum van Franeker deel uit van het beschermd stadsgezicht van Franeker. Aan het begin van het Vliet is een fiets- en voetgangersbrug, die van en naar de Harlingerweg leidt. De kenmerken van het gebied maken dat voor de te hanteren parkeernormen, voor deze woningontwikkeling, aangesloten wordt bij de normen die gelden voor de binnenstad van Franeker.

Daarnaast worden ook ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Er is voor gekozen om het ontwerpbestemmingsplan voor deze ontwikkeling nog onder de Wet ruimtelijke ordening (en niet de Omgevingswet) ter inzage te leggen. Dit is onder hoge tijdsdruk gebeurd. De afgelopen periode is, naast het beoordelen van de ingebrachte zienswijzen, ook gebruikt onvolkomenheden in het ontwerpbestemmingsplan te repareren. De documenten en bijbehorende stukken zijn aangevuld, verbeterd en gecorrigeerd. Dat heeft geleid tot de voorgestelde (ambtshalve) wijzigingen, welke u terugvindt in bijlage 2 en 3. De grootste, in het oog springende, wijzigingen zijn de volgende:

- *Uitbreiding plangebied*

Ten opzichte van de verbeelding in het ontwerpbestemmingsplan is het plangebied uitgebreid met een kleine strook grond ter hoogte van de meest westelijk beoogde woonbestemming (die anders per ongeluk de bestemming ‘Bedrijventerrein’ zou blijven houden) en de locatie van de historische smidse (Vliet 145). De historische smidse maakt zelf géén deel uit van de woningbouwontwikkeling, maar voor

deze locatie worden de planologische mogelijkheden voor een scheepswerf ontnomen zodat de geplande woningbouwontwikkeling mogelijk wordt.

De voormalige scheepswerf is een geluidzoneringsplichtige inrichting. Rondom de inrichting is daarom nu nog een geluidzone actief. Voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling is het nodig, dat ook de planologische mogelijkheden van deze geluidzone worden geschrapt. Met de voorgestelde wijzigingen wordt dit op de juiste wijze geregeld.

- *Aanpassing locatie archeologische bestemming*

Ten tijde van de ontwerpfase is de archeologische rapportage met informatie aangevuld en aangepast. Naar aanleiding daarvan is de conclusie dat het plangebied waarop het archeologisch onderzoek van toepassing is, vrijgegeven kan worden. Met andere woorden, voor de woningbouwlocatie in het plangebied zijn er ten aanzien van archeologie geen belemmeringen en hoeft geen archeologisch onderzoek meer plaats te vinden. De archeologische dubbelbestemming is hier dan ook geschrapt. Dat geldt niet voor het perceel met de historische smidse, omdat deze locatie geen deel heeft uitgemaakt van het archeologisch onderzoek. Dus op die locatie is de archeologische dubbelbestemming wel opgenomen, zodat eventuele archeologische waarden aldaar geborgd zijn.

- *Aanpassing goothoogte binnen een deel van de bestemming 'Woongebouw'*

Binnen een deel van de meest noordelijk gelegen bestemming 'Woongebouw' is in het ontwerpbestemmingsplan een goothoogte van 8,5 meter hoogte toegestaan. Om twee van de drie beoogde woongebouwen binnen deze bestemming bouwkundig te kunnen realiseren, moet deze goothoogte worden aangepast naar 9,5 meter hoogte. Aan de maximaal toegestane bouwhoogte van 15 meter hoogte verandert niets.

- *Nieuwe Aerius berekening*

Voor de woningbouwontwikkeling is opnieuw een Aerius- berekening uitgevoerd door het ontbreken van de sloopfase in de eerdere berekening. De Aerius- berekening is opgenomen in bijlage 8 van de toelichting van het bestemmingsplan. Uit de berekeningen blijkt, dat de stikstofdepositie nergens hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar en er derhalve geen relevant effect is. De resultaten van de beide berekeningen zijn dus gelijk en vormen geen belemmering voor de woningbouwontwikkeling.

Verder is paragraaf 4.5 (bodem) van de toelichting geactualiseerd. Het bodemonderzoek uit 2006 moet worden geactualiseerd. Daarnaast moet onder de Omgevingswet een zogenoemd uitvoeringsplan worden gemaakt voor de saneringswerkzaamheden. In overleg met de FUMO is in beeld gebracht aan welke eisen het hiervoor genoemde moet voldoen. Pas als aan de (sanerings)eisen van het uitvoeringsplan wordt voldaan, kunnen de werkzaamheden voor de woningbouwontwikkeling worden gestart. Daarmee is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geborgd. In de geactualiseerde paragraaf 4.5 wordt hier nader op ingegaan.

De voorgestelde wijzigingen van de verbeelding en de planregels hebben ook in de toelichting tekstueel op de juiste wijze hun beslag gekregen.

3.1 De raad is bevoegd tot het vaststellen van een bestemmingsplan.

Het vaststellen van een bestemmingsplan onder het planologisch regime van de Wet ruimtelijke ordening is een bevoegdheid van de raad. Zoals aangegeven onder argument 2.1 en in bijlage 2 en 3

zijn er gegronde redenen om een gewijzigd bestemmingsplan vast te stellen. Het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan is als bijlage 4 opgenomen.

4.1 De raad is bevoegd om het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Het plangebied valt in het welstandsgebied voor bedrijventerreinen. De welstandsregels zijn afgestemd op de aanwezigheid van bedrijfsbebouwingen en derhalve niet toereikend voor de gewenste woningbouwontwikkeling. Daarom is een stedenbouwkundig plan met een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan (zie bijlage 4). De criteria uit dit beeldkwaliteitsplan vormen een wijziging van en aanvulling op de Welstandsnota Waadhoeke. Op die manier vormt dit in gezamenlijkheid het toetsingskader voor de welstandscommissie. Het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan is een raadsbevoegdheid. Er wordt één inhoudelijke wijziging voorgesteld ten opzichte van het ontwerp. Pagina 9 van het beeldkwaliteitsplan is in overeenstemming gebracht met argument 2.1, waarin is aangegeven dat voor deze ontwikkeling aangesloten wordt bij de parkeernormen voor de binnenstad van Franeker.

4.2 Het betreft een kwalitatief hoogwaardige invulling met oog voor de historie van deze locatie.

De invulling is met inzet van de nodige expertise tot stand gekomen en voorziet op een op de locatie toegespitste invulling met een hoogwaardige kwaliteit. Ook onderscheidend t.o.v. ander locaties. Uitgangspunt vormde daarbij om met oog voor de toegestane bouwhoogtes/maatvoering tot een aantrekkelijke invulling te komen voor nieuwe inwoners waarbij zo goed mogelijk rekening is gehouden met de relatie met de omliggende percelen. De verschillende segmenten qua bouwstijlen maken dat het een aantrekkelijk woongebied wordt voor 46 huishoudens die toegespitst is op de actuele vraag/woonbehoefte. Met name voor de doelgroep ouderen voorziet de beoogde hoogbouw in de aanwezige woonbehoefte in Franeker en omgeving, waarmee de gewenste doorstroming op de huidige woningmarkt wordt bevorderd.

5.1 Een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Voor dit plan is een anterieure overeenkomst afgesloten met de projectontwikkelaar. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, bijbehorende onderzoeken en eventuele planschade komen voor rekening van de ontwikkelaar. Hiermee is het kostenverhaal voldoende vastgelegd en is een exploitatieplan niet nodig.

6.1 Het merendeel deel van het gebied/ontwikkellocatie wordt ingericht als openbare ruimte.

Om een goede openbare ruimte met een plus te realiseren conform het kwaliteitshandboek van de gemeente Waadhoeke is het bureau voor landschapsarchitectuur en stedenbouw LAOS ingeschakeld. In nauw overleg met de gemeente is een inrichting van het toekomstig openbaar gebied met een plus tot stand gekomen. De plus bij deze inrichting ligt onder andere in het feit, dat zoveel mogelijk van de huidige materialen hergebruikt worden. Hiermee wordt naast de circulariteits- en duurzaamheidsgedachte getracht de sfeer van de oude scheepswerf terug te laten komen in het openbaar gebied. Verder zijn na de eerste inlooppiddag/-avond en zienswijzen nadere gesprekken gevoerd met direct aanwonenden van het Vliet. Dit heeft geleid tot onderlinge afspraken, waarbij de bestaande achterkanten van woningen aan het Vliet, die grenzen aan het gebied, op een passende wijze zullen worden aangehecht aan de te realiseren openbare ruimte.

Verder is gekozen voor een nadrukkelijke groene inrichting, die ook deels refereert naar de vroegere tuinen. Hiermee wordt naast het beleidsdoel “klimaatadaptief” en “vergroening” ook gezorgd voor een fijne openbare ruimte en wandelomgeving voor alle inwoners van Franeker.

Met de realisatie van de boven benoemde inrichtingsaspecten wordt expliciet uitvoering gegeven aan de door uw raad belangrijk geachte beleidsdoelen (circulariteit, klimaatadaptatie, duurzaamheid, biodiversiteit en hittestress). De realisatie van een aantrekkelijke en fijne openbare ruimte en wandelomgeving passend bij te realiseren stedenbouw/architectuur is van belang om een aantrekkelijke woon- en leefomgeving te creëren, die voorziet in de huidige woningbouwbehoefte.

7.1 Het vervolgparticipatiegesprek met Kuperus Autoschade BV heeft geleid tot een herinrichting van het parkeerterrein aan de voorzijde van dit bedrijf.

Naar aanleiding van de raadsvergadering van 26 september 2024, waarin is opgedragen om nader in gesprek te gaan met Kuperus Autoschade BV, zijn meerdere vervolggesprekken gevoerd met de eigenaren van het bedrijf.

Zo heeft direct na de raadsvergadering op vrijdag 8 november 2024 een bestuurlijk overleg plaatsgevonden met Kuperus Autoschade BV (zie bijlage 5.1). Hierin is onder meer aangegeven dat bij een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Franeker – Tuinen en Vliet de rechten van het bedrijf ongewijzigd blijven. Ook mogelijke klachten door nieuwe bewoners van het woningbouwplan zullen ongegrond zijn, zolang Kuperus Autoschade BV zich houdt aan de voor zijn bedrijf van toepassing zijnde milieuvorschriften. Dit zal dan ook niet leiden tot een beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf Kuperus Autoschade BV. Het bestemmingsplan, waarin het bedrijf is opgenomen, wordt namelijk niet aangepast naar aanleiding van de woningbouwplannen.

In dit bestuurlijk overleg heeft de jurist van Kuperus Autoschade BV aangegeven dat Kuperus Autoschade BV kan instemmen met de woningbouwontwikkeling op de locatie Scheepswerf Draaisma onder twee navolgende condities/voorwaarden:

- De ontwikkelaar dient ervoor te zorgen dat bij de loodswoningen (woningen die het dichtst gelegen zijn bij het bedrijf van Kuperus Autoschade BV) geluidluwe gevels worden gerealiseerd voor wat betreft de gevels van het woongebouw, die gericht zijn op het perceel van Kuperus Autoschade BV.
- Een oplossing komt voor het terrein aan de voorzijde van Kuperus Autoschade BV met betrekking tot het parkeren.

Op basis van bovenstaande punten is met Kuperus Autoschade BV afgesproken, dat de gemeente contact opneemt met de projectontwikkelaar over de wens van Kuperus Autoschade BV met betrekking tot het geluidluw maken van de gevels. Verder is ook afgesproken dat de gemeente contact opneemt met het bedrijf om zo spoedig mogelijk een afspraak te maken over het terrein aan de voorzijde van het autobedrijf met betrekking tot parkeren.

In reactie op het bovenstaande:

- Met de ontwikkelaar is, zoals toegezegd, contact opgenomen over de wens van Kuperus Autoschade BV. Met de huidige gevelinrichting van de beoogde loodswoningen wordt reeds

voldaan aan de wettelijke geluidsnormen. Dit is getoetst door de FUMO. Er is dan ook geen wettelijk vereiste tot het nemen van extra maatregelen.

- Ten behoeve van dit punt zijn meerdere vervolggesprekken gevoerd, die hebben geleid tot een herinrichtingsplan voor het terrein aan de voorzijde van het bedrijf Kuperus Autoschade B.V. ten behoeve van parkeren. Om deze herinrichting mogelijk te maken moet een bedrag ter grootte van € 67.000 beschikbaar worden gesteld door de gemeente.

Het bovenstaande is middels een bestuurlijk overleg op 9 mei 2025 teruggekoppeld aan Kuperus Autoschade BV (zie bijlage 5.2).

De projectontwikkelaar SDprojecten heeft ook gereageerd naar aanleiding van de raadsbehandeling op 26 september 2024. SDprojecten heeft laten weten al in 2021 met Kuperus Autoschade BV in gesprek te zijn geweest om tot uitkoop van het bedrijf over te gaan. Deze gesprekken hebben echter tot niets geleid (zie bijlage 6).

Kanttekeningen/risico's

3.1 Zonder bestemmingsplan kan de woningbouwontwikkeling niet worden gerealiseerd.

Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, kan het planvoornemen niet op de beoogde wijze worden gerealiseerd. Dat is onwenselijk, gezien de eerder vastgestelde beleidsdocumenten Structuurvisie Stad Franeker 2015 -2025 en Woonvisie Waadhoeke 2020-2030 'Samen Sterk', waarin deze locatie expliciet staat benoemd als transformatielocatie naar wonen. Daarnaast is de locatie ook opgenomen in de op 20 april 2023 ondertekende regionale woondeal met Rijk, provincie Fryslân en gemeente Waadhoeke, waarmee uitvoering wordt gegeven aan de wens van zowel Rijk als provincie om bij te dragen aan de vergroting van de huidige woningvoorraad in Nederland in het algemeen en de provincie Fryslân in het bijzonder.

Aanvullend hierop is de toelichting van het bestemmingsplan nog aangevuld met het feit dat de gemeenteraad op 13 maart 2025 het 'Gemeentelijk woonplan Waadhoeke' heeft vastgesteld. In het woonplan, dat moet worden gelezen in samenhang met de reeds op 28 mei 2020 door de gemeenteraad vastgestelde 'Woonvisie Waadhoeke 2020-2030 Samen Sterk', zijn diverse woningbouwinitiatieven opgenomen (waaronder de voorliggende) die passen binnen de regionale woningbouwafspraken die zijn gemaakt tussen de provincie en regio Noordwest Fryslân. Het woonplan is daarmee een programmatische uitwerking van de gemeentelijk woonvisie. Met dit woonplan wordt voldaan aan de inhoudelijke eisen voor een woonplan vanuit de 'Verordening Romte Fryslân 2014' van de Provinsje Fryslân. Op 25 maart 2025 heeft Gedeputeerde Staten van Fryslân schriftelijk ingestemd met het woonplan.

6.1 Zonder krediet zal geen invulling gegeven worden aan enkele belangrijke beleidsdoelen.

Zonder het gevraagde krediet kan de gewenste realisatie van een "klimaatadaptieve" en "vergroening" van de openbare ruimte met een plus niet worden gerealiseerd. Dit geldt ook voor de aanleg van onder andere (wand)wegen, passende aansluiting van de huidige achterkanten met de nieuw te realiseren openbare ruimte, aanplanten van bomen en struiken, riolering en verlichting, waarbij keuzes zijn gemaakt vanuit het historische karakter van het gebied en de circulariteits- en duurzaamheidsgedachte.

7.1 De herinrichting van het parkeerterrein is niet noodzakelijk om de gewenste woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.

De herinrichting van het parkeerterrein komt voort uit het vervolg participatiegesprek met Kuperus Autoschade BV, waartoe de raad tijdens de eerdere behandeling op 26 september 2024 heeft opgeroepen. De inbedding van deze faciliteit in de bestaande ruimtelijke omgeving is niet noodzakelijk om de gewenste woningbouwontwikkeling mogelijk te maken maar draagt in algemene zin wel bij aan de parkeermogelijkheden en de wensen van deze ondernemer.

Om uitvoering te kunnen geven aan deze wens kan (indien gewenst) een krediet ten laste van de Reserve S&D beschikbaar worden gesteld.

Alternatieven

Een alternatief in de vorm van geen woningbouw is hier niet voorstelbaar, omdat deze locatie expliciet is benoemd als transformatielocatie naar wonen in zowel de Structuurvisie van de Stad Franeker 2015 – 2025 als de vastgestelde Woonvisie Waadhoeke 2020-2030 Samen Sterk. Het voorliggende initiatief past hier binnen.

Een ander alternatief is een andere stedenbouwkundige invulling van het gebied. Hoewel de omgeving moeite heeft met een aantal aspecten van het plan geeft de huidige invulling juist een kwaliteitsimpuls aan het gebied, doet het ontwerp recht aan het bijzondere karakter van de locatie en zal naar verwachting een aantrekkelijke woonomgeving vormen voor nieuwe bewoners in het gebied. Een groep die in dergelijke processen niet gehoord wordt maar die er in Franeker zonder twijfel zal zijn.

Vervolg

Het raadsbesluit tot vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan wordt na enkele weken gepubliceerd in het Gemeenteblad, samen met de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan. De reden hiervoor is de volgende.

Na het raadsbesluit en voorafgaand aan het publiceren van de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan krijgen Gedeputeerde Staten van Fryslân en het Ministerie van I&W eerst de gelegenheid om een zogenoemde reactieve aanwijzing te geven. Dit is wettelijk verplicht op het moment dat een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van de ontwerpfase. Deze 'hogere overheden' hebben vervolgens de mogelijkheid om de onderdelen van het bestemmingsplan waar de wijzigingen betrekking op hebben niet in werking te doen laten treden. Gelet op de aard van de aanpassingen ligt het niet in de lijn der verwachting om ervan uit te gaan dat er reactieve aanwijzingen zullen volgen.

Na de hiervoor genoemde fase zal de publicatie volgen. Een eventuele reactieve aanwijzing over de gewijzigde vaststelling moet in de publicatie worden opgenomen. Vervolgens zal wederom sprake zijn van een inzagetermijn van 6 weken. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan binnen deze termijn beroep wordt ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een vastgesteld beeldkwaliteitsplan is een wijziging van en aanvulling op de welstandsnota. Daartegen staat geen beroep open.

Indien er geen beroep bij de Raad van State wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn in werking en is dan meteen ook onherroepelijk. Wordt er wel beroep

ingesteld tegen het bestemmingsplan, dan volgt pas onherroepelijkheid nadat de Raad van State uitspraak heeft gedaan.

Tenslotte valt dit bestemmingsplan onder het bereik van de Crisis- en herstelwet (Chw). Deze wet beoogt een versnelde ontwikkeling en realisering van ruimtelijke en infrastructurele projecten. Het gaat er hierbij met name om dat de procedure van een plan sneller kan worden afgerond, waarmee in dit geval ook vlotter met de realisatie van de woningen kan worden gestart. Het toepassen van deze wet heeft als grootste voordeel een versnelde afhandeling bij beroep. Zo moeten de beroepsgronden meteen in het beroepsschrift worden opgenomen en mogen beroepsgronden na de beroepstermijn niet worden aangevuld. Een pro forma beroepsschrift is dus niet toegestaan. Ook duurt de behandeling van een beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een half jaar in plaats van de normale termijn van een jaar. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat de praktijk leert dat deze termijnen tegenwoordig meestal niet (meer) gehaald worden.

Participatie

In het voortraject van deze ontwikkeling is door initiatiefnemer een participatietraject uitgevoerd. Alle belanghebbenden en omwonenden zijn in kennis gesteld van de voorgenomen plannen. Op 21 december 2022 is hiertoe een inloopbijeenkomst georganiseerd. Het plan is tijdens deze inloopbijeenkomst in overwegende mate goed ontvangen. Naar aanleiding van de inloopbijeenkomst zijn met drie direct aanwonenden nog aparte overleggen gevoerd om tot maatwerkoplossingen te komen. Dit laatste is gelukt en de maatwerkoplossingen zullen worden gerealiseerd in de nadere uitwerking van het plan.

Vanuit de ontwikkelaar is op 20 maart 2023 schriftelijk aan alle omwonenden naar aanleiding van de inloopbijeenkomst van 21 december 2022 de laatste stand van zaken van dat moment medegedeeld (zie bijlage 7). Hierin valt onder andere te lezen, dat reeds vanaf het eerste ontwerp van deze woningbouwontwikkeling het kunnen rondrijden met de auto vanuit beide richtingen in dit gebied ingepland is. Eénrichtingsverkeer is hierbij niet aan de orde. Tevens zijn de kadewoningen (toen nog split level woningen genoemd) naar aanleiding van de reacties tijdens de inloopbijeenkomst op 21 december 2022 voorzien van een schuin dak in plaats van het in het toen voorliggende ontwerp platte dak.

Verder zijn er, tijdens ontwerpfase, meerdere overleggen gevoerd en participatiemomenten geweest met bewoners van de Tuinen en het Vliet naar aanleiding van ingediende zienswijzen.

Zo heeft op 7 februari 2024 een gesprek plaatsgevonden met de zeven bewoners van Vliet 59 – 65, waarbij ook een tweetal personen van de Tuinen aanwezig waren. Toen echter telefonisch bleek dat de twee personen van de Tuinen niet als afvaardiging van de indieners van zienswijzen van de Tuinen 29 – 48 mochten worden gezien (aangekaart door de latere inspreker tijdens de raadsvergadering van 13 maart 2025 en initiatiefnemer van de rondleiding op 8 april 2025), is alsnog een overlegmoment met deze bewoners ingepland en gehouden op 12 juni 2024 in de raadszaal van de gemeente Waadhoeke. Ook zijn tussentijdse gesprekken gevoerd met de andere indieners van zienswijzen (Tuinen 56 en Vliet 57 en 114) om een en ander te bespreken en waar mogelijk tot een oplossing te komen.

Op 10 juli 2024 is door initiatiefnemer tenslotte wederom een inloopbijeenkomst georganiseerd om het gewijzigde ontwerp te presenteren.

Rondleiding buurtbewoners

Op 8 april hebben buurtbewoners het initiatief genomen voor een rondleiding voor raad, college en ambtenaren waarbij vooral de hoogte van de beoogde gebouwen centraal stond. De tijdens de rondleiding getoonde hoogtes geven aanleiding tot nuanceren. Om één en ander goed inzichtelijk te maken zijn in de bijlagen (8 en 9) kaarten opgenomen met daarop de bestemming met bijbehorende hoogtes. Zo is in bijlage 8 de huidige bestemming van Tuinen en Vliet in beeld gebracht. Dit gehele gebied met uitzondering van de geel gekleurde vlakken betreft een bedrijvenbestemming. Te zien valt dat in de rood gearceerde vlakken op dit moment gebouwen mogen worden gerealiseerd met een totale bouwhoogte van 15 meter.

In bijlage 9 is de toekomstige bestemming van Tuinen en Vliet te zien. Hieruit blijkt dat de bestemmingsvlakken sterk worden ingeperkt. De beoogde locatie van de loodswoningen wordt voorzien van een goothoogte van 6,5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. Ter vergelijking: de woningen van de bewoners aan de Tuinen tegenoverliggend aan deze beoogde loodswoningen hebben allemaal (op de bewoner van Tuinen 35 na) de mogelijkheid tot een bouwhoogte van 15 meter.

Verder is ook inzichtelijk gemaakt dat het bestemmingsvlak achter de woningen aan het Vliet in de toekomstige bestemming ook verkleind wordt. Zowel in oppervlakte als in goot- en bouwhoogte. De bouwhoogte wordt hier teruggebracht van 15 meter naar 8 meter, terwijl de woningen aan het Vliet een bouwhoogte mogen hebben van 10 meter.

Het bestemmingsvlak voor de appartementen blijft aan de Vlietzijde voor de bouwhoogte zowel in de huidige bestemming als in de toekomstige bestemming hetzelfde; zijnde 15 meter. Het bestemmingsvlak er direct naast vraagt wel 2 meter meer bouwhoogte dan de huidige bestemming toestaat. Evenwel wordt dit toekomstige bestemmingsgebied aanzienlijk verkleind ten opzichte van het huidige bestemmingsgebied, waarbinnen overal 15 meter bouwhoogte overal is toegestaan.

Verder blijkt uit de actualisatie van de Woonbehoefte in Waadhoeke (2025), dat er marktbehoefte is in grote(re) kernen om op beschikbare locaties aan het water hoogbouw te realiseren. Met name voor de doelgroep ouderen, waarmee doorstroming op de huidige woningmarkt wordt bevorderd.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt biedt de herontwikkeling van deze voormalige scheepswerf een unieke kans om op een duurzame en toekomstgerichte manier in de woningbehoefte te voorzien. Hoogbouw op deze locatie is stedenbouwkundig verantwoord, ondanks de lagere omliggende bebouwing, vanwege de strategische ligging, de schaal van het terrein en de mogelijkheid tot ruimtelijke differentiatie. Door hoogte te concentreren op deze plek kan verdichting plaatsvinden zonder de omliggende wijk aan te tasten.

Hoogbouw zorgt voor een efficiënter ruimtegebruik passend bij de doelgroep, waardoor meer openbare ruimte overblijft voor groen, water en voorzieningen. Daarnaast kan het markante karakter van de voormalige werf worden vertaald in eigentijdse architectuur die bijdraagt aan de identiteit van het gebied. Door de zorgvuldige inpassing – met aandacht voor overgangen in schaal, zichtlijnen en bezonning – kan de nieuwe hoogbouw harmoniëren met de bestaande stadsstructuur.

Deze aanpak stimuleert een gemengde, levendige wijk waar wonen, werken en recreatie samenkomen.

Het draagt bij aan duurzame stedelijke groei, waarbij de huidige hoeveelheid versterking van het gebied qua oppervlak sterk wordt teruggebracht én meer ruimte wordt geboden aan vergroening van deze locatie.

In vervolg op de rondleiding door de buurtbewoners is op maandag 2 juni 2025 een gesprek geweest tussen deze initiatiefnemers (werkgroepen Tuinen en Vliet) de gemeente. Hierbij hebben de initiatiefnemers een aantal punten naar voren gebracht, die zij graag verwerkt/gewijzigd zien worden in het ontwerp. Deze zijn aan de ontwikkelaar voorgelegd en die wil op een aantal punten (rondrijden/verkeersrouting, speelvoorzieningen en het wijzigen van het loodsgebouw) tegemoet komen, maar vast blijft houden aan de hoogte van de appartementengebouwen. Dit is mogelijk binnen de kaders van het voorliggende gewijzigde bestemmingsplan.

Hoewel er diverse stappen zijn gezet om met omwonenden in gesprek te gaan en er op onderdelen tegemoet is gekomen aan wensen blijft een deel van de omwonenden kritisch ten aanzien van de beoogde invulling van de locatie.

Het recent uitgevoerde woonbehoefteonderzoek Waadhoeke laat zien aan welke woningbouwsegmenten behoefte is in onze gemeente. Voor de stad Franeker blijkt voor deze specifieke locatie uit het Woonbehoefteonderzoek dat gelet op de aantrekkelijke plek, de onderscheidende invulling (hoogbouw aan het water) en de nabijheid van de centrumvoorzieningen de verwachting is dat er grote belangstelling zal zijn voor de beoogde invulling.

Financiën

Voor de vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan is dit niet van toepassing.

De investering van de transformatieopgave voor woningbouw die de ontwikkelaar doet in Franeker (Tuinen en Vliet) bedraagt circa € 17.000.000.

Ten behoeve van de realisatie/inrichting van de openbare ruimte is een krediet benodigd ter grootte van € 595.000 om de gewenste aanleg van een “klimaatadaptieve” en “vergroende” omgeving van de openbare ruimte met een plus mogelijk te maken. Verder worden onder andere wegen, wandelpaden, passende aansluiting van de huidige achterkanten van het Vliet met de nieuw te realiseren openbare ruimte, aanplant van bomen en struiken, riolering en verlichting aangelegd, waarbij keuzes zijn gemaakt vanuit het historische karakter van het gebied en de circulariteits- en duurzaamheidsgedachte. Dit krediet kan beschikbaar worden gesteld ten laste van de reserve S&D (Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds). Het beschikbaar stellen van dit krediet voor dit project heeft derhalve geen invloed op de begroting van de gemeente Waadhoeke.

Het is regelmatig noodzakelijk om als gemeente bij woningbouwprojecten te investeren in het openbaar gebied. Dit fonds wordt gebruikt om investeringen in het openbaar gebied (groen & grijs) te kunnen bekostigen. Maar ook om bepaalde ontwikkelingen op gang te brengen. Verder kan het in sommige gevallen nodig zijn om het fonds in te zetten om particulier bezit te verwerven. Dit laatste is hier niet aan de orde.

Om de herinrichting van het terrein voor het bedrijf Kuperus Autoschade BV voor parkeren te integreren en mogelijk te maken is een krediet benodigd ter grootte van € 67.000. Hoewel het hier niet

gaat om een voorziening binnen de contour van het plangebied, gaat het hier wel om een aanpassing in het grijs en groen die indirect een relatie heeft met deze ontwikkeling. Dit onderstreept de meerwaarde van het Stads- en dorpsvernieuwingsfonds en kan ook (indien gewenst) uit deze reserve worden bekostigd.

De vrij besteedbare ruimte in de reserve S&D bedraagt ruim € 1,1 miljoen en is voldoende om de € 662.000 voor de realisatie/herinrichting van de openbare ruimte en de herinrichting van het terrein voor het bedrijf Kuperus Autoschade BV te kunnen dekken.

Bijlagen

Bijlage 1: Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Franeker- Tuinen en Vliet;

Bijlage 2: Wijzigingen regels;

Bijlage 3: Wijzigingen verbeelding;

Bijlage 4: Bestemmingsplan Franeker- Tuinen en Vliet met het beeldkwaliteitsplan in bijlage 1 van de toelichting;

Bijlage 5.1: Verslag gesprek Kuperus met gemeente; vrijdag 8 november 2024;

Bijlage 5.2: Verslag gesprek Kuperus met gemeente terugkoppeling; vrijdag 9 mei 2025;

Bijlage 6: Toelichting aankooptraject locatie Tuinen 47, Franeker;

Bijlage 7: Brief d.d. 20 maart 2023 informeren bewoners over stand van zaken naar aanleiding van inloopbijeenkomst 21 december 2022

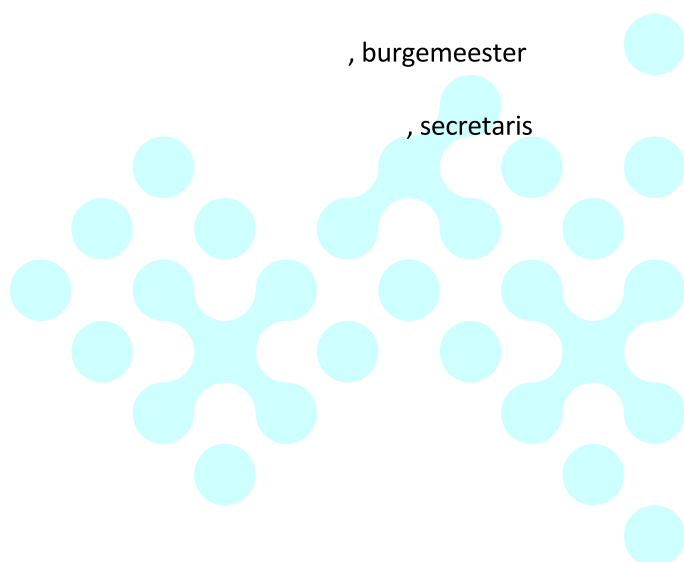
Bijlage 8: Kaart huidige bestemming Tuinen en Vliet met bijbehorende goot- en bouwhoogte;

Bijlage 9: Kaart toekomstige bestemming Tuinen en Vliet met bijbehorende goot- en bouwhoogte.

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris



NR.: 2024-156849

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 10 juni 2025;

BESLUIT

1. In te stemmen met de *‘Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Franeker- Tuinen en Vliet’*;
2. In te stemmen met de wijzigingen ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan, zoals die zijn opgenomen in bijlage 2 (wijzigingen regels) en bijlage 3 (wijzigingen verbeelding);
3. Het bestemmingsplan ‘Franeker- Tuinen en Vliet’, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1949.BPFraTuinenVliet-VAS1 met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
4. Het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 van de toelichting, als wijziging van en aanvulling op de Welstandsnota Waadhoeke, gewijzigd vast te stellen;
5. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
6. Voor de realisatie/inrichting van de openbare ruimte een krediet ter grootte van € 595.000 beschikbaar te stellen ten laste van de reserve S&D (Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds);
7. Voor realisatie van een parkeerterrein aan de voorzijde van Kuperus Autoschade BV een krediet ter grootte van € 67.000 beschikbaar te stellen ten laste van de reserve S&D.

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 3 juli 2025,

5.1.2e



5.1.2e



Dit document is digitaal ondertekend.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 13