AAN DE RAAD

Datum behandeld in college	27 oktober 2026	**Zaaknummer**	2024-026514
Datum agendering	26 november 2026		
Afdeling	Omgeving		
Onderwerp	Beleidsregel Ruimtelijk kwaliteitsplan Sjaardemastraat 9-19 Franeker		
Portefeuillehouder	A. Weiland		

Samenvatting

De gemeente Waadhoeke heeft op 10 december 2024 een subsidie van € 1.093.051 toegekend gekregen op grond van de *Regeling specifieke uitkering impulsaanpak winkelgebieden*. De subsidie wordt ingezet voor de verdere versterking van de binnenstad van Franeker, gericht op een aantrekkelijk, leefbaar en toekomstbestendig centrum met een sterke functie voor winkelen, wonen en verblijven. Een belangrijk onderdeel van de aanpak is de herontwikkeling van de locatie Sjaardemastraat 9-19. Hier worden bestaande panden gesloopt en vervangen door een supermarkt, 22 appartementen en kantoorruimte. Hiermee krijgt deze prominente locatie een belangrijke kwaliteitsimpuls. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Om de gewenste ruimtelijke kwaliteit van zowel het bouwplan als de omgeving te waarborgen, is het noodzakelijk dat de raad een ruimtelijk kwaliteitsplan als beleidsregel vast stelt.

Voorstel

1. De beleidsregel ‘Ruimtelijk kwaliteitsplan Sjaardemastraat 9-19 Franeker’ vast te stellen.
2. De beleidsregel in werking te laten treden op de dag na bekendmaking.

Aanleiding
Op 20 juni 2024 heeft de gemeente Waadhoeke een subsidieaanvraag ingediend op grond van de *Regeling specifieke uitkering impulsaanpak winkelgebieden*. Deze regeling heeft als doel gemeenten te ondersteunen bij de transformatie van winkelgebieden naar vitale, toekomstbestendige en sociaaleconomisch sterke centra.
Bij besluit van 10 december 2024 is aan de gemeente Waadhoeke een specifieke uitkering van € 1.093.051 toegekend. Deze bijdrage wordt ingezet voor de verdere versterking van de binnenstad van Franeker, met als doel het centrum aantrekkelijker, leefbaarder en toekomstbestendiger te maken. Daarbij staat de ontwikkeling van een aantrekkelijk winkel-, woon- en verblijfsgebied centraal.
Deze ambitie sluit aan bij de geactualiseerde Binnenstadsvisie Franeker, die in 2023 is vastgesteld en waarin wordt ingezet op een compact, vitaal en kwalitatief hoogwaardig stadscentrum.
Een van de projecten binnen deze subsidieaanvraag betreft de sloop- en herontwikkeling van de panden gelegen aan de Sjaardemastraat 9-19. Er wordt een supermarkt gerealiseerd met 22 appartementen en een commerciële voorziening in de vorm van kantoorruimte. Hiermee wordt een belangrijke kwaliteitsimpuls gegeven aan deze centrale locatie in de binnenstad van Franeker.
De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door middel van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling en de omgeving te waarborgen is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Dit wordt voor vaststelling als beleidsregel aan de raad voorgelegd.

Beoogd (meetbaar) effect
Door het ruimtelijke kwaliteitsplan vast te laten stellen als beleidsregel kan de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling en haar omgeving worden gewaarborgd. Na vaststelling is dit het kaderstellende document waaraan onze welstandcommissie het plan dient te toetsen

Motivering
Argumenten
1.1 Hiermee wordt de gewenste ruimtelijke en architectonische kwaliteit van deze ontwikkeling en de omgeving vastgelegd en geborgd
De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door middel van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Om de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de directe omgeving te waarborgen, zijn in het ruimtelijk kwaliteitsplan uitgangspunten en criteria opgenomen voor de vormgeving en inrichting van de ontwikkeling. Zie voor een uitgebreide inhoudelijk motivering het ‘Ruimtelijk kwaliteitsplan Sjaardemastraat Franeker’.

1.2 De raad is bevoegd om dit type beleidsregel vast te stellen
De gemeenteraad stelt dit ruimtelijk kwaliteitsplan vast als beleidsregel op grond van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 4.19 van de Omgevingswet. Het ruimtelijk kwaliteitsplan dient vervolgens als toetsingskader bij de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit van het initiatief door de welstandcommissie.

1.3 Deze ontwikkeling geeft een belangrijke kwaliteitsimpuls aan de westelijke entree van het centrum van Franeker
Deze ontwikkeling geeft een belangrijke kwaliteitsimpuls aan de westelijke entree van het centrum van Franeker. Door de verouderde bebouwing te vervangen door een aantrekkelijke en toekomstbestendige invulling wordt de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied aanzienlijk verbeterd.

Tegelijkertijd zorgt de toevoeging van 22 appartementen voor een efficiënter gebruik van de beschikbare ruimte en draagt deze bij aan de woningvoorraad in de binnenstad. De combinatie van wonen, voorzieningen en werkfuncties versterkt bovendien de levendigheid en sociale veiligheid van het gebied, waardoor deze locatie uitgroeit tot een aantrekkelijk en vitaal onderdeel van het centrum van Franeker.

2.1 Publicatie is nodig voor inwerkingtreding van de beleidsregel
Om rechtskracht te verkrijgen is het nodig dat de beleidsregels gepubliceerd worden. De beleidsregels worden gepubliceerd in het Gemeenteblad en beschikbaar gesteld via de daarvoor bestemde digitale voorzieningen. Tegen de beleidsregel staat geen bezwaar of beroep open. Dit is wel mogelijk tegen vergunningaanvragen die op grond van deze regel worden afgedaan.

Kanttekeningen/risico's
1.1 Risico's ten aanzien van de doorgang en van de projecten en financiële risico's
Er zijn geen risico's aan de vaststelling van de beleidsregel verbonden.

Alternatieven
Het alternatief is om geen ruimtelijk kwaliteitsplan vast te stellen. Gevolg hiervan is dat de gewenste ruimtelijke en architectonische kwaliteit van deze ontwikkeling en de omgeving niet zal worden vastgelegd en geborgd. Er is dan geen toetsingskader. Dit kan tot ongewenste ruimtelijke en architectonische kwaliteit leiden.

Vervolg
De vergunningaanvraag voor deze ontwikkeling zal worden getoetst aan deze beleidsregel. De vergunning voor het ruimtelijke deel (de BOPA) is inmiddels aangevraagd.
De ontwikkeling is voorafgaand aan de aanvraag voor het technische onderdeel inmiddels ook aan de welstandscommissie voorgelegd. De welstandscommissie heeft de aanvraag getoetst aan de hand van het concept ruimtelijk kwaliteitsplan en heeft een positief advies afgegeven.
Na de bekendmaking van de beleidsregel en nadat aan alle andere vereisten is voldaan zal de vergunning om advies aan de raad worden voorgelegd. Daarna kan de vergunning worden verleend.
Na realisatie van het project wordt beoogd het parkeerterrein opnieuw in te richten. Het terrein zal ruimer worden opgezet en vergroend, waarbij aandacht wordt besteed aan klimaatadaptieve maatregelen. Voor deze herinrichting zal een afzonderlijk voorstel aan uw raad worden voorgelegd.

Participatie
Voor het opstellen van een ruimtelijk kwaliteitsplan is participatie geen verplicht onderdeel.
Voor de benodigde procedure voor de vergunningaanvraag is dit wel verplicht. Op 14 juli 2026 en 1 september 2026 zijn er door de ontwikkelaar 2 participatiemomenten georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst is een concept ontwerp van de ontwikkeling gepresenteerd. Dit ontwerp is uitgewerkt op basis van het onderhavige ruimtelijk kwaliteitsplan.
De reacties op het gepresenteerde ontwerp waren overwegend positief. Welstandcommissie Hûs en Hiem heeft een positief advies afgegeven op de plannen waarbij is getoetst aan de concept beleidsregel.
Voor de vergunningaanvraag voor het ruimtelijke deel (de BOPA) moet het college de raad advies vragen voordat er vergunning kan worden verleend. Bij deze adviesvraag zal er uitgebreider op het participatietraject worden ingegaan.

Financiën
De kosten voor het opstellen van het opstellen van het ruimtelijk kwaliteitsplan zijn betaald uit het reguliere budget dat hiervoor beschikbaar is gesteld in de begroting.

Bijlagen
Bijlage 1: Ruimtelijk kwaliteitsplan Sjaardemastraat 9-19 Franeker

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: 2024-026514

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 27 oktober 2026 en gelet op artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht en artikel 4.19 Omgevingswet;

B E S L U I T

1. De beleidsregel ‘Ruimtelijk kwaliteitsplan Sjaardemastraat 9-19 Franeker’ vast te stellen;

2. De beleidsregel in werking te laten treden op de dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare

raadsvergadering van 26 november 2026,

, voorzitter

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.