

AAN DE RAAD

Datum behandeld in college	28 april 2026	Zaaknummer	2025-297719
Datum agendering	2 juni 2026		
Afdeling	Veiligheid & VTH		
Onderwerp	Het herbestemmen watertoren Franeker naar hotel		
Portefeuillehouder	K. Arendz		

Samenvatting Op 14 november 2025 hebben we een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het herbestemmen van de watertoren tot hotel op het perceel Feikemastraat 53 in Franeker.

De aanvraag past niet binnen de regels van het (tijdelijke) omgevingsplan. De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt door af te wijken van het omgevingsplan. Hiervoor kan de gemeente een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) verlenen.

Op 21 december 2023 heeft de raad categorieën van gevallen aangewezen waarin bindend advies is vereist. Eén van deze gevallen betreft “het realiseren van een nieuwe horeca-activiteit”. Voor voorliggend initiatief is daarom bindend advies van de raad nodig.

Voorstel

1. Op de aanvraag omgevingsvergunning voor het herbestemmen van de watertoren tot hotel op het perceel Feikemastraat 53 in Franeker een positief advies af te geven.

Aanleiding

De aanleiding voor dit plan is het voornemen tot herontwikkeling van de watertoren in Franeker tot hotel. Het initiatief is om de bestaande watertoren te herontwikkelen tot Boutique-hotel met 17 kamers. Hiervoor wordt het bestaande gebouw intern verbouwd. Er worden onder meer 10 nieuwe etages in de watertoren aangebracht, een lift gerealiseerd en de gevels worden aangepast door raampartijen aan te brengen.

Dit initiatief voor een hotel past niet binnen de regels van het (tijdelijke)omgevingsplan (functie Bedrijf - Nutsvoorziening). De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt door af te wijken van het omgevingsplan. Hiervoor kan de gemeente een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) verlenen, mits sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Beoogd (meetbaar) effect

Het plan beoogd het behoud en de herbestemming van de watertoren tot hotel, waarbij leegstand wordt tegengegaan en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving wordt versterkt door een zorgvuldig ingepaste functie.

Motivering

Argumenten

1.1 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Uit de integrale beoordeling van het plan blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit is gemotiveerd in bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing (bijlage 3). In deze onderbouwing is per beleidsaspect aangegeven op welke wijze het project bijdraagt aan het beleidsaspect en waarom medewerking kan worden verleend aan dit project.

1.2 Bindend advies van uw raad is nodig

Op basis van artikel 16.15a aanhef en onder b en artikel 16.15b Omgevingswet heeft de gemeenteraad een adviesbevoegdheid in door de gemeenteraad aangewezen gevallen. Op 21 december 2023 heeft de raad categorieën van gevallen aangewezen waarin bindend advies is vereist. Eén van deze gevallen betreft "het realiseren van een nieuwe horeca-activiteit". Voor voorliggend initiatief is daarom advies van de raad nodig. Dit betreft een bindend adviesrecht, waarbij het college gehouden is dit advies op te volgen. Indien de gemeenteraad geen of een negatief advies geeft, dan moet het college de vergunning weigeren.

1.3 Er heeft participatie plaats gevonden

Voor initiatieven die vallen onder het adviesrecht van de gemeenteraad is verplichte participatie een vereiste. De initiatiefnemer heeft voldaan aan deze verplichting. Op 8 juli 2024 heeft er een inloopavond plaats gevonden. Naar aanleiding van de inloopavond zijn diverse wijzigingen doorgevoerd die door de deelnemers aan de avond naar voren zijn gebracht. Op 16 december 2025 is er nog een inloopmoment georganiseerd naar aanleiding van het gewijzigde plan. Het participatieverslag is opgenomen in bijlage 2 van de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 3).

1.4 Recreatie en toerisme

De komst van het hotel versterkt de toeristische aantrekkingskracht van Franeker. Het voegt een nieuw soort overnachtingsmogelijkheid toe en biedt toeristen een bijzondere plek om te verblijven wanneer zij de gemeente Waadhoeke bezoeken. Daarmee is het voornemen in overeenstemming met de ambities en het beleid van de gemeente op het gebied van recreatie en toerisme.

Kantttekeningen/risico's

1.1 Bindend advies van de gemeenteraad is noodzakelijk

Zonder bindend advies van de gemeenteraad kan er geen besluit op de aanvraag worden genomen. De beoordeling door het college biedt de motivatie voor een positief bindend advies. Als de gemeenteraad niet of negatief adviseert, dan kan de vergunning niet worden gegeven en het initiatief niet worden gerealiseerd. Een eventueel negatief bindend advies zal goed gemotiveerd moeten worden, om tot een houdbaar besluit op de aanvraag omgevingsvergunning te kunnen leiden. Als een besluit op de aanvraag uitblijft, dan kan de aanvrager de gemeente in gebreke stellen en daarmee een besluit afdwingen.

Alternatieven

Het voorgenomen plan geeft een nieuwe invulling aan deze locatie. Er zijn op dit moment geen alternatieven voor de herontwikkeling van deze locatie.

Vervolg

Nadat uw raad een positief bindend advies heeft gegeven, kan de omgevingsvergunning worden verleend. Op deze aanvraag is de uitgebreide procedure van toepassing, voorafgaand aan de besluitvorming wordt het ontwerpbesluit 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder kan binnen zes weken een zienswijze indienen. Eventuele zienswijzen worden betrokken bij de definitieve besluitvorming. Het college is bevoegd tot het beslissen op deze aanvraag.

Participatie

De initiatiefnemer heeft het planvoornemen (inclusief schetsen en tekeningen) op 8 juli 2024 tijdens een inloopavond doorgesproken met de buurt. Naar aanleiding van de inloopavond is in het plan rekening gehouden met de wensen vanuit de omwonenden. Op 16 december 2025 is er nog een inloopmoment georganiseerd naar aanleiding van het gewijzigde plan. Vanuit de participatieverslagen valt op te maken dat de omwonenden positief staan tegenover de beoogde ontwikkeling.

Financiën

De kosten van de planafhandeling en de omgevingsvergunning zijn geheel voor rekening van de aanvrager. Daarnaast is met de aanvrager een overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal van de ontwikkeling verzekerd is.

Bijlagen

Bijlage 1: Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

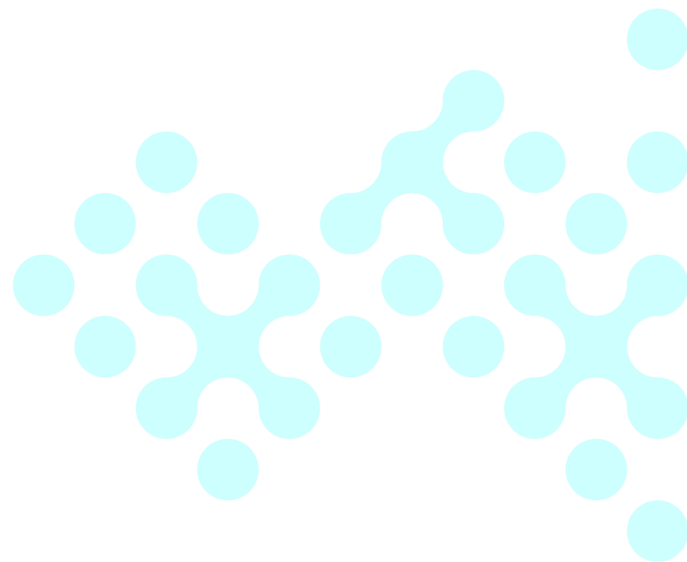
Bijlage 2: Impressies

Bijlage 3: Ruimtelijke onderbouwing

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris



NR.: 2025-297719

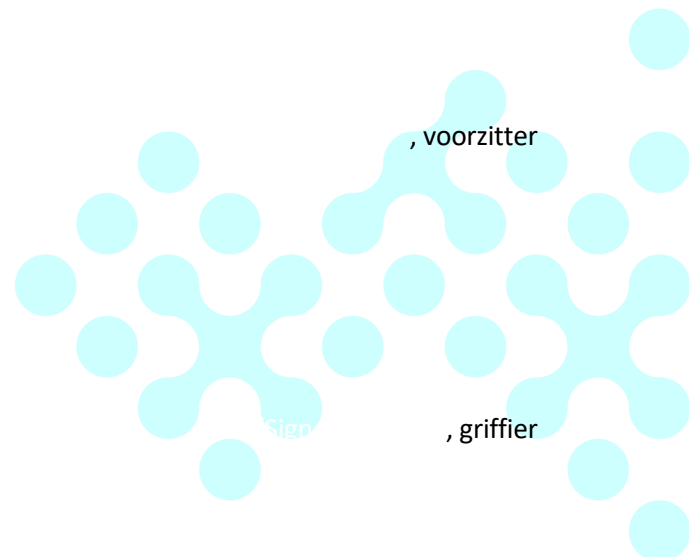
De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 28 april 2026;

B E S L U I T

1. Op de aanvraag omgevingsvergunning voor het herbestemmen van de watertoren tot hotel op het perceel Feikemastraat 53 in Franeker een positief advies af te geven.

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 2 juni 2026,



, voorzitter

Sign

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.