omgevingsvergunning

Franeker - Watertoren Feikemastraat 53

Waadhoeke

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	30-09-2025
IMRO IDN	NL.IMRO.1949.20240117-0001
PROJECT	Ruimtelijke onderbouwing Franeker - Watertoren Feikemastraat 53
PROJECTLEIDER	[redacted]
OPDRACHTGEVER	LoLa Vastgoed BV
PROJECTNUMMER	20240117
AUTEUR	[redacted]
STATUS	concept

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

Inhoudsopgave

Ruimtelijke motivering **5**

Hoofdstuk 1 **Inleiding** **6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging projectgebied 7
1.3 Procedure 7
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 **Beschrijving van het project en zijn omgeving** **9**
2.1 Huidige situatie 9
2.2 Huidige planologische mogelijkheden 10
2.3 Toekomstige situatie 12
2.4 Activiteiten en met omgevingsplan strijdige activiteiten 16

Hoofdstuk 3 **Participatie** **17**

Hoofdstuk 4 **Beleidskader** **19**
4.1 Rijksbeleid 19
4.2 Provinciaal beleid 20
4.3 Waterschapsbeleid 22
4.4 Gemeentelijk beleid 23

Hoofdstuk 5 **Gevolgen voor de fysieke leefomgeving** **25**
5.1 Algemeen 25
5.2 Water 28
5.3 Geluid door activiteiten 30
5.4 Bodem 31
5.5 Cultureel erfgoed 32
5.6 Ladder voor duurzame verstedelijking 33
5.7 Verkeer en parkeren 34
5.8 Ecologie: soortenbescherming 36
5.9 Ecologie: gebiedsbescherming 36
5.10 Duurzaamheid & Klimaatadaptatie 38
5.11 Gezondheid 38
5.12 Welstand 39
5.13 M.e.r.-beoordeling 40

Hoofdstuk 6	**Economische uitvoerbaarheid**	**41**
Hoofdstuk 7	**Evenwichtige toedeling van functies aan locaties**	**42**
Bijlagen		**43**
Bijlage 1	**Vooroverlegreacties**	**45**
Bijlage 2	**Participatieverslag**	**49**
Bijlage 3	**Wateradvies**	**63**
Bijlage 4	**Bodemrapport**	**71**
Bijlage 5	**Haalbaarheidsonderzoek**	**83**
Bijlage 6	**Stikstofonderzoek**	**109**
Bijlage 7	**Karakteristieke waarden Watertoren Franeker**	**133**

Ruimtelijke motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Feikemastraat 53 te Franeker is de oude watertoren van de stad aanwezig. Deze is inmiddels niet meer als zodanig in gebruik en staat leeg. Het initiatief is daarop opgevat om een boutique-hotel te realiseren in de watertoren en de gronden rondom in te richten als parkeerplaats en groen voorziening. Een Boutique-hotel is een kleinschalig, stijlvol en vaak onafhankelijk hotel op een bijzondere locatie, of zoals in dit geval in een historisch en bijzonder gebouw, dat zich onderscheidt door een persoonlijke sfeer, uniek design en maatwerk in de service. Ook wordt er op het bij de watertoren behorende terrein een bijgebouw gebouwd waarin een fietsenstalling, facilitaire ruimte en containeropslag worden gerealiseerd. Rondom blijft de inrichting, net als in de huidige situatie, groen van aard. Figuur 1.1 toont de betreffende watertoren.



Figuur 1.1 De te herontwikkelen watertoren (Bron: Penta Architecten d.d. 29-04-2025)

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het omgevingsplan Gemeente Waadhoeke. In het projectgebied is namelijk een bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' van toepassing, waarbinnen openbare nutsvoorzieningen mogelijk zijn, waartoe de watertoren behoorden. Het beoogde gebruik van het gebouw van de watertoren ten behoeve van een hotel is daarmee in strijd met het omgevingsplan. De fietsenstalling met berging is tevens in strijd met het toegestane gebruik van de bestemming, aangezien deze ten behoeve van het hotel wordt gebouwd.

Op 06-05-2025 is voor het project een ‘Verken jouw idee’ verzoek ingediend bij de gemeente. Hierop heeft zij per brief (d.d. 1 september 2025) positief gereageerd op het plan en kenbaar gemaakt in principe medewerking te willen verlenen. Om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken wordt een omgevingsvergunning voor een

buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna BOPA) aangevraagd om zo af te kunnen wijken van het omgevingsplan. Deze aanvraag dient te worden getoetst aan de beoordelingsregels waaronder een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen in het oosten van de stad Franeker, in de Watertorenbuurt op het perceel Feikemestraat 53 nabij de Leeuwarderweg. Figuur 1.2 geeft de ligging van het projectgebied weer.



Figuur 1.2 Ligging van het projectgebied (rood) (Bron: Rho basisviewer)

1.3 Procedure

Een BOPA is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningsvrij is. Het bevoegd gezag kan de BOPA verlenen als de activiteit voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies en aan de instructieregels van het Rijk en de provincie.

Uitgebreide procedure

De gemeente heeft in haar reactie op het verzoek tot medewerking (d.d. 1-9-2025) aangegeven dat bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor een BOPA gebruik zal worden gemaakt van de uitgebreide procedure. Een uitgebreide procedure bij een BOPA is een langere, openbare voorbereidingsprocedure (Afdeling 3.4 Awb) voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, waarbij eerst een ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd om zienswijzen van belanghebbenden te verzamelen, alvorens een definitief besluit wordt genomen. Het bevoegd gezag (de gemeente) beslist uiterlijk 6 maanden na de aanvraag, met een mogelijke verlenging van 6 weken.

Adviesrecht gemeenteraad

De gemeenteraad van Waadhoeke heeft in zijn besluit van 1 januari 2024 activiteiten aangewezen waarin voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten verplicht advies van de raad nodig is. Ook zijn er uitzonderingsgevallen

waarvoor geen adviesrecht nodig is.
De gemeente heeft in haar reactie op het verzoek tot medewerking (d.d. 1 september 2025) laten weten dat de voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de lijst van gevallen van BOPA's welke participiatieplichtig in de gemeente Waadhoeke. Het project valt onder de lijst van gevallen. Dat betekent dat er sprake is van verplichte participatie die voordat een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een BOPA moet plaats vinden. Omdat het project binnen de lijst van gevallen valt is er tevens advies van de raad nodig.

Adviesrecht Gedeputeerde Staten
Het project maakt geen deel uit van één van de activiteiten van de lijst van aangewezen gevallen waarvan de provincie aangeeft dat advies en instemming nodig is. Mogelijk is wel vooroverleg met de provincie nodig. Dit zal blijken uit een besluit van de gemeente hieromtrent. In het kader van een eerdere uitwerking van dit plan heeft de gemeente de provincie om advies gevraagd. De reactie van de provincie hierop is opgenomen in bijlage 1. Er is rekening gehouden met dit advies voor de uitwerking van het plan en deze onderbouwing.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. De huidige situatie wordt beschreven aan de hand van het bestaande gebruik en aanwezige bebouwing in het projectgebied. Ook wordt hier nader ingegaan op de invloed van de locatie op de omgeving en vice versa. De toekomstige situatie beschrijft het initiatief voor het projectgebied en de strijdigheden met het omgevingsplan. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven voor welke activiteiten een vergunning wordt aangevraagd. In hoofdstuk 3 wordt beschreven hoe participatie heeft plaatsgevonden.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 en in hoofdstuk 5 het project getoetst aan het relevante beleidskader en aan de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het project. In hoofdstuk 7 volgt ten slotte een algemene conclusie conclusie op basis van de 'Evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het project en zijn omgeving

2.1 Huidige situatie

Het projectgebied bevindt zich aan de Feikemastraat 53 te Franeker en bestaat uit het kadastrale perceel Franeker-(FNK00)-C-2589 en gedeeltelijk uit het kadastrale perceel Franeker-(FNK00)-C-2590. De locatie is in de huidige situatie ingericht met de watertoren. De watertoren, gebouwd in 1925, is een monumentaal pand met een hoogte van 48 meter. De functionele rol van de watertoren is al een tijd gestaakt. De watertoren staat leeg en is niet meer als zodanig in gebruik, nadat andere alternatieven voor watervoorziening zijn aangelegd. De overige delen van het perceel zijn ingericht met gras. Het perceel wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door een watergang.

Het projectgebied ligt in een woonwijk (de Watertorenbuurt). Het projectgebied grenst aan de zuid- en westzijde direct aan het perceel van het waterbedrijf Vitens en wordt verder aan de west-, zuid- en oostzijde omringd door woningen en woonstraten.
Aan de noordzijde ligt de Leeuwarderweg, die Franeker van oudsher verbindt met Leeuwarden. Door de komst van de Rijksweg A31 is de functie van deze weg afgewaardeerd tot ontsluitingsweg van en naar de omliggende dorpen. Ook aan de overzijde van de Leeuwarderweg staan woningen. Het parkeren vindt in de huidige situatie plaats ten zuiden van het projectgebied, in de openbare ruimte langs de Feikemastraat. In figuur 2.1. en 2.2 zijn luchtfoto's van de bestaande situatie weergegeven.



Figuur 2.1 Luchtfoto van de huidige situatie in het projectgebied (rood) in relatie tot omgeving (Bron: PDOK luchtfoto 2024)



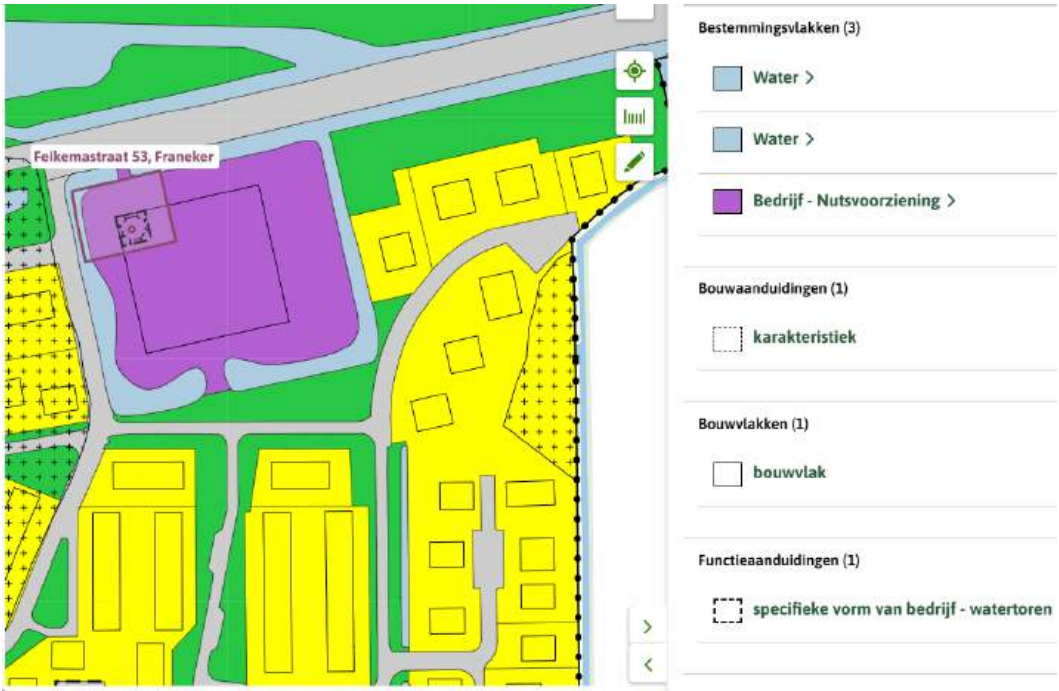
Figuur 2.2 Luchtfoto van de huidige situatie in het projectgebied (rood) met kadastrale aanduidingen (Bron: PDOK luchtfoto 2024)

2.2 Huidige planologische mogelijkheden

Voor de gemeente Waadhoeke geldt per 1 januari 2024 (van rechtswege) het *Omgevingsplan gemeente Waadhoeke.* Het bestemmingsplan *Franeker - Noord en Oost* maakt deel uit van het omgevingsplan en is van toepassing op het projectgebied. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen deze regels. De bruidsschat, de erfgoedverordening, geursverordening, verordening afvoer regen- en grondwater en bodemkwaliteitskaart en bodemfunctieklassenkaart maken ook deel uit van het omgevingsplan.

Bestemmingsplan Franeker - Noord en Oost

Het projectgebied is zoals hiervoor benoemd geregeld in het Omgevingsplan van rechtswege van de gemeente Waadhoeke, waaronder het voormalige bestemmingsplan *Franeker - Noord en Oost* van toepassing is. Voor het projectgebied geldt de bestemming 'Bedrijf - nutsvoorziening', met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - watertoren' en de bouwaanduiding 'karakteristiek'.



Figuur 2.3 Uitsnede verbeelding Franeker - Noord en Oost (Bron: Omgevingsloket)

Ter plaatse van de bestemming '*Bedrijf - nutsvoorziening*' zijn de gronden bestemd voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van de waterhuishouding en energievoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen openbare nutsvoorzieningen en de daarbij behorende terreinen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - watertoren' is een watertoren toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' wordt het behoud en het herstel van de waardevolle objecten nagestreefd.

Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De bouwhoogte mag maximaal 5 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van de watertoren ten hoogste de bestaande (48 meter) bouwhoogte mag bedragen.

Bruidsschat

De bruidsschat maakt deel uit van het omgevingsplan. Het betreffen regels die voorheen op rijksniveau werden geregeld. Dit zijn bijvoorbeeld de vergunningplichten voor het ruimtelijk bouwen en het vergunningvrij bouwen. Voor dit project is er geen sprake van een specifieke strijdigheid met de bruidsschat.

Erfgoedverordening

Regels uit de erfgoed- of monumentenverordening die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving, moeten in 2031 opgenomen zijn in het Omgevingsplan. Voor onroerend cultureel erfgoed mag de erfgoedverordening dan alleen nog andere regels omvatten. Bijvoorbeeld een subsidieregeling. Op grond van de Erfgoedwet blijft de erfgoedverordening wel gelden voor de bescherming van roerend cultureel erfgoed (cultuurgoederen) en immaterieel cultureel erfgoed.

Een beperkt deel van de erfgoedverordening blijft op grond van het overgangsrecht van de Omgevingswet deel uit van het omgevingsplan. Het gaat om de regels over archeologie. De gemeente Waadhoeke kent een

specifieke erfgoedverordening. Paragraaf 5.5 gaat hier verder op in.

Geurverordening
De *Verordening geurhinder en veehouderij 2018 gemeente Waadhoeke* heeft gebieden aangewezen waar een afwijkende waarde geldt voor de geurbelasting op een geurgevoelig object. Het projectgebied ligt niet binnen deze aangewezen gebieden.

Verordening afvoer regen- en grondwater
In dit geval kent de gemeente deze specifieke verordening niet. Paragraaf 5.2 gaat verder in op het aspect 'water'.

Bodemkwaliteitskaart en bodemfunctieklassenkaart
De bodemkwaliteitskaart en bodemfunctieklassenkaart en gebiedspecifiek beleid maken deel uit van het omgevingsplan. De gemeente Waadhoeke heeft (samen met een aantal andere gemeente) de Nota bodembeheer vastgesteld op 30 december 2023.
De Nota heeft alleen betrekking op de milieuhygiënische kwaliteit van grond. Het projectgebied heeft hierin de functieklasse 'wonen'. Omdat dit project voorziet in een hotel is de bodemfunctieklasse 'wonen' passend en wordt daarmee voldaan aan het geldende bodembeleid. Er wordt derhalve vanuit gegaan dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Paragraaf 5.4 gaat verder in op het aspect 'bodem'.

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Ontwikkeling

Het voornemen is om de bestaande watertoren te herontwikkelen tot Boutique-hotel. 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. Ook wordt een parkeerterrein aangelegd en een overdekte fietsenstalling gerealiseerd. De bestaande bouwhoogte van circa 48 meter en de hoofdvorm van de watertoren blijven behouden.

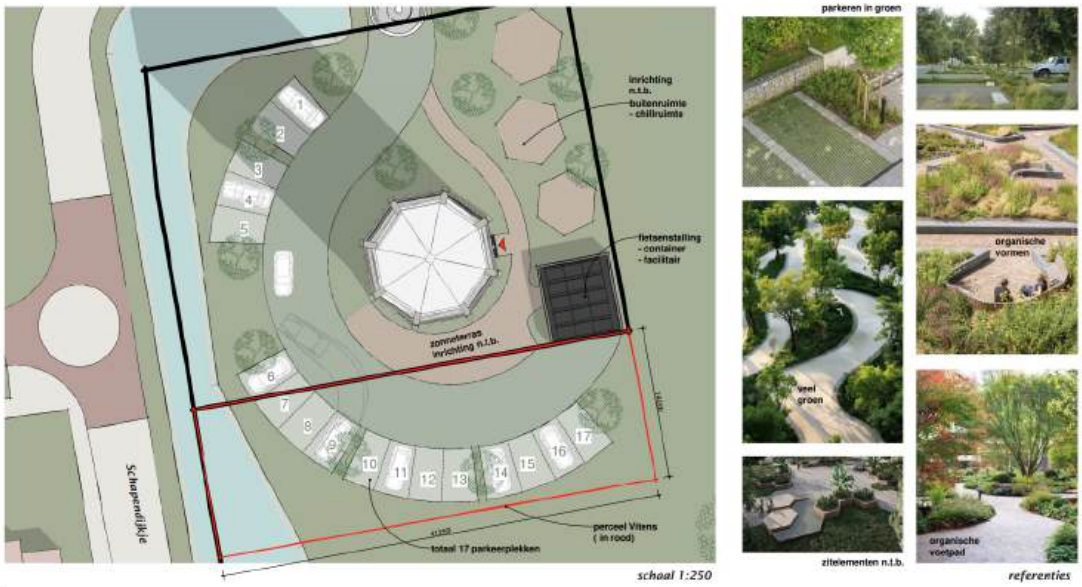
Op de begane grond van de watertoren zullen de entree, de receptie en een lounge worden gerealiseerd. Op de verdiepingen 1 toe en met 6 en 8 tot en met 10 worden in totaal 17 hotelkamers gerealiseerd. Er worden verschillende 'soorten' hotelkamers ontwikkeld:

- op verdieping 1 tot en met 6 worden per verdieping 2 'normale' hotelkamers gerealiseerd;
- Op verdieping 8 en 9 worden per verdieping 2 'XL' hotelkamers gerealiseerd';
- Op de 10de verdieping wordt een penthouse/loft gerealiseerd. De 10de verdieping is hierdoor een enkele hotelkamer;
- Op verdieping 7 bevinden zich ruimtes voor facilitaire en technische doeleinden. Ook wordt hier een opslag gerealiseerd.

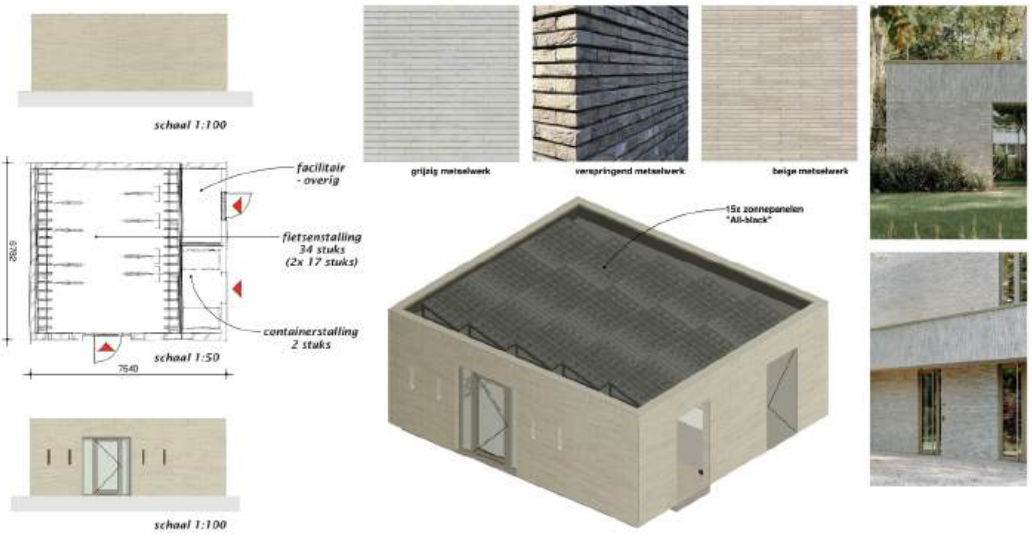
Voor de ontsluiting van het projectgebied wordt aan de noordzijde een in- en uitrit aangelegd die aansluit op de Leeuwarderweg. Er wordt hiermee een nieuwe aansluiting op de Leeuwarderweg aangelegd, waardoor bezoekers direct vanaf die weg het hotel te kunnen bereiken en het autoverkeer niet door de woonbuurt hoeft

te rijden. Langs de Leeuwarderweg worden bovendien Kiss&Ride-stroken voor bussen aangelegd en wandelpaden om het projectgebied te bereiken.

Het terrein rondom de toren wordt verhard en grotendeels ingericht als cirkelvormige parkeerplaats met ruimte voor 15 reguliere en 2 invalideparkeerplaatsen. Hiervan worden 11 parkeerplekken gerealiseerd op grond van het waterbedrijf Vitens (zie figuur 2.4). Voor het gebruik van deze gronden worden afspraken gemaakt met Vitens. Aan de zuidzijde wordt op deze verharding ruimte geboden voor het terras. Ten zuidoosten van de watertoren wordt een bijgebouw gerealiseerd met daarin ruimte voor een fietsenstalling voor 34 fietsen, facilitaire ruimte en containeropslag. Op het dak van het bijgebouw worden 15 zonnepanelen geplaatst. In figuur 2.4 is de voorgenomen inrichting van het projectgebied weergegeven. In figuur 2.5 is een tekening van het voorgenomen bijgebouw weergegeven. In figuur 2.6 tot en met 2.9 zijn impressies van de watertoren in de nieuwe situatie weergegeven.



Figuur 2.4 Voorgenomen inrichting (Bron: Penta Architecten d.d. 29-04-2025)



Figuur 2.5 Voorgenomen bijgebouw (Bron: Penta Architecten d.d. 29-04-2025)



Figuur 2.6 Impressie toekomstige situatie (Bron: Penta Architecten d.d. 29-04-2025)



Figuur 2.7 Impressie toekomstige situatie (Bron: Penta Architecten d.d. 29-04-2025)



Figuur 2.8 Impressie toekomstige situatie (Bron: Penta Architecten d.d. 29-04-2025)



Figuur 2.9 Impressie toekomstige situatie (Bron: Penta Architecten d.d. 29-04-2025)

2.3.2 Ruimtelijke inpassing

De watertoren is sinds de realisatie in 1925 één van de meest markante en herkenbare gebouwen in Franeker. Door zijn hoogte is de toren in de wijde omgeving zichtbaar. Het is al 100 jaar een herkenningspunt van Franeker. In de voorgenomen situatie blijft de toren behouden en daarmee blijft ook de ruimtelijke uitstraling van het projectgebied behouden. Door ramen in de gevels te realiseren, parkeerplaatsen rondom de toren aan te brengen en een bijgebouw te realiseren wordt hier geen afbreuk aan gedaan. Het bijgebouw wordt in het verlengde van het gebouw, dat op het perceel achter het projectgebied is gelegen, gesitueerd. Zodoende wordt er geen extra afbreuk gedaan aan het doorzicht vanaf de Leeuwarderweg richting de gronden achter de watertoren. De parkeerplaatsen worden aan het zicht ontnomen door hier een heg omheen te planten.

2.4 Activiteiten en met omgevingsplan strijdige activiteiten

De gewenste ontwikkeling is in strijd met de juridisch-planologische mogelijkheden op basis van het Omgevingsplan (van rechtswege) van de gemeente Waadhoeke. Hieronder wordt de inhoud van het Omgevingsplan toegelicht en worden de activiteiten die nodig zijn voor het project omschreven.

Gebruik

De ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het omgevingsplan, waarin voor deze locatie het bestemmingsplan 'Franeker - Noord en Oost' van toepassing is (zie paragraaf 2.2). Het beoogde gebruik van zowel de watertoren als de te bouwen fietsenstalling (activiteit 'horeca') is in strijd met het omgevingsplan, omdat de locatie uitsluitend als nutsbedrijf gebruikt mag worden.

Bouwen

Zowel de verbouwing van de watertoren als de te bouwen fietsenstalling voldoen aan de bouwregels van het omgevingsplan. Zodoende is het plan niet in strijd met het onderdeel bouwen. Voor het aanpassen van objecten met aanduiding 'karakteristiek' dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd op basis van artikel 5.5.1 van het onderliggende bestemmingsplan. In dit kader is het ook van belang om te bepalen of het plan strijdig is met het omgevingsplan. Een vergunningsplicht is opgenomen in het onderliggende bestemmingsplan voor het aanpassen van een object met aanduiding 'karakteristiek'. Aangezien deze mogelijkheid binnenplans is geregeld, is het aanpassen/verbouwen van de watertoren niet in strijd met het omgevingsplan.

Hoofdstuk 3 Participatie

De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie van belanghebbenden bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. In dit hoofdstuk wordt daarom aandacht besteed aan dit onderdeel van het besluitvormingsproces.

Participatieplicht en adviesrecht gemeenteraad
Voor deze BOPA is participatie verplicht, zoals ook toegelicht in paragraaf 1.3. Het project valt namelijk onder de lijst van gevallen van BOPA's waarvoor participatie verplicht is. Omdat het project binnen de lijst van gevallen valt is er tevens advies van de raad nodig. De uiteindelijke beoordeling of er sprake is van voldoende participatie ligt bij de gemeente.

Toetsing
Initiatiefnemer heeft voldaan aan participatie. Hiervoor is een participatieverslag opgesteld (zie bijlage 2). Hieronder is de participatie samengevat.

Op 8 juli 2024 heeft er, op basis van de destijds meest recente concepttekeningen, een inloopavond plaatsgevonden. In totaal zijn er 42 deelnemers aanwezig geweest tijdens deze avond. De algemene indruk van iedereen was zeer positief. De volgende punten van verbetering kwamen naar voren:

- hoe gaan we ervoor zorgen dat de bezoekers van de uitkijktoren (die destijds in de concepttetekeningen was opgenomen) niet in de straten parkeren met relatief weinig eigen parkeerfaciliteit?
- hoe gaan we ervoor zorgen dat de verkeersdrukte in de omliggende straat niet enorm toeneemt (in de concepttekeningen van destijds was nog geen sprake van een aansluiting op de Leeuwarderweg)?
- hoe gaan we ervoor zorgen dat er geen inkijk is in de tuinen vanuit het uitkijkplatform?
- komt er geen geluidsoverlast vanuit de horeca (in de tekeningen van destijds was nog sprake van een brasserie)?

Het conceptplan is sindsdien aangepast. Op basis van de meest recente tekeningen (d.d. 29 april 2025) is er op verschillende manieren rekening gehouden met de punten die tijdens de inloopavond naar voren zijn gekomen:

- ten eerste is de aanrijroute aangepast. Het projectgebied wordt in het huidige initiatief aan de noordkant via de Leeuwarderweg ontsloten. Hierdoor zal er redelijkerwijs geen sprake zijn van verkeersdrukte in de omliggende straten zoals de G.D. Swanenburg de Veijestraat en de Feikemastraat.
- in de watertoren bevindt zich in het huidige initiatief op de begane grond alleen een kleinschalige lounge voor hotelgasten. In het voormalige concept zou hier een kleinschalige horeca gelegenheid (kiosk/brasserie) worden gerealiseerd welke ook toegankelijk zou zijn voor dag-publiek. Dit idee is dus komen te vervallen. Tevens is het uitkijkpunt op deze verdieping uit het concept gehaald. Verder bevindt zich in het huidige initiatief op de 10de verdieping een enkele, luxe hotelkamer. Het voormalig idee dat op deze verdieping een maatschappelijke, publieke toegankelijke voorziening zou worden gerealiseerd is hiermee komen te vervallen.
- omdat deze voormalige functies niet meer onderdeel zijn van het huidige initiatief zijn daarmee de zorgen over geluidoverlast vanuit de horeca, inkijk in de tuinen vanaf het uitkijkplatform en verkeersdrukte in omliggende straten weggenomen.

Gezien de punten voortkomend uit de inloopavond op een goede manier zijn verwerkt in de meest recente concepttekeningen hoeft hierover niet een nieuw participatieverslag te worden overlegd. Omwonenden zullen over deze aanpassingen op een gepaste manier worden ingelicht.

Conclusie

Er heeft participatie plaatsgevonden waarbij rekening is gehouden met de wensen vanuit omwonenden. Omwonenden staan positief tegenover de beoogde ontwikkeling. Het plan kan doorgang vinden.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie;
2. de economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
3. steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
4. een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Realiseren opgaven

In de NOVI zijn twee instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. De Omgevingsagenda
   Voor Noord-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld. In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.
2. De NOVI-gebieden
   Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Denk aan een Regio Deal en een verstedelijkingsstrategie.

Conclusie

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen activiteiten geen rijksbelangen raken als opgenomen in de NOVI.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciale beleid is uiteengezet in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân en Gastvrij Fryslân. De belangrijkste uitgangspunten uit het provinciale beleid zijn in de regelgeving vastgelegd in de omgevingsverordening provincie Fryslân.

4.2.1 Omgevingsvisie Fryslân - De romte diele

Op 23 september 2020 is de omgevingsvisie Fryslân - De romte diele vastgesteld waarin de ambitie voor de provincie voor 2030-2050 is uitgesproken. Hierbij wordt gewerkt met 9 principes die richting geven bij het maken van keuzes. Enerzijds zijn de principes inhoudelijk van aard, zoals zuinig ruimtegebruik, omgevingskwaliteit als ontwerpbasis, koppelen van ambities, gezondheid en veilig. Anderzijds zijn er samenwerkingsprincipes, zoals rolbewust, decentraal wat kan, het ja, mits principe, aansluiting zoeken en sturen op proces, ruimer op inhoud.

Als uitgangspunt geldt dat veranderingen niet tegen moeten worden gehouden, maar dat ambities worden gerealiseerd door gewenste nieuwe ontwikkelingen te laten aansluiten bij bestaande kwaliteiten.

Toetsing en conclusie

De provincie zet in op slimme groei van de gastvrijheidseconomie. Slimme groei betekent inzetten op (cultuur)toeristen die geïnteresseerd zijn in de kwaliteit en identiteit van de provincie, meer jaarrond bezoek in plaats van pieken, en meer bezoek in heel Fryslân. Het vergroenen en circulair maken van de economie is hierbij een belangrijk uitgangspunt. De verwachting is dat het binnenlands toerisme toeneemt en dat het aantal buitenlandse toeristen dat jaarlijks naar Nederland komt in 2030 minimaal is verdubbeld.

Nieuwe ontwikkelingen worden bij voorkeur ingezet voor behoud van vitaliteit van (voorzieningen in) dorpen en steden, passend bij de Friese identiteit en de doelgroep cultuurtoerisme. De inpassing ervan in de omgeving gebeurt op basis van maatwerk, met toepassing van de principes.

Het Rijk zet in op spreiding van toeristen naar regio's zoals Fryslân. In opdracht van de provincie is onderzoek gedaan naar de vitaliteit van Friese logiesaccommodaties. Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt hier een vervolg aan gegeven waarbij het belangrijk is dat bestaande logiesaccommodaties kunnen vitaliseren, er ruimte geboden wordt aan nieuwe (her)ontwikkelingen en dat er gewerkt wordt aan florerende bestemmingen met logies als stuwende motor.

De realisatie van een Boutique-hotel biedt een nieuwe mogelijkheid voor toeristen om te overnachten in een kwalitatief hoogwaardige accommodatie. Dit sluit aan bij hetgeen is benoemd in de provinciale omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Provincie Fryslân

De *Omgevingsverordening Fryslân 2022* heeft betrekking op de fysieke leefomgeving en activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. In de verordening zijn regels opgenomen die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. In de omgevingsverordening zijn regels opgenomen over nieuwe functies binnen bestaand stedelijk gebied. Navolgend worden de provinciale instructieregels benoemd die relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling

Artikel 2.1 Omgevingskwaliteiten als basis

1. In een omgevingsplan wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de archeologische waarden en de archeologische verwachtingswaarden, waarbij gebruik wordt gemaakt van de Friese archeologische monumentenkaart extra of van een met de provincie afgestemde gemeentelijke verdiepingsslag.

Toetsing

In paragraaf 5.5 wordt ingegaan op de archeologische verwachtingswaarden van het projectgebied.

Artikel 2.5 Gezond en veilig

1. een omgevingsplan, dat voorziet in nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies, bevat een onderbouwing van de wijze waarop effecten op de gezondheid en veiligheid zijn meegewogen in het plan;
2. een omgevingsplan bevat, zo nodig, een onderbouwing van de wijze waarop het plan rekening houdt met het risico op wateroverlast of op overstroming vanuit de Friese boezem, ook gezien vanuit de mogelijkheid van falen van regionale waterkeringen;
3. een omgevingsplan stelt regels met het oog op het borgen van water-robuust bouwen indien door de lage ligging van gronden een risico bestaat op overstroming of wateroverlast.

Toetsing

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op een aantal omgevingsaspecten die een gezondheidscomponent hebben. Uit de verschillen paragrafen behorende tot dit hoofdstuk wordt duidelijk dat binnen het projectgebied voor deze aspecten geen sprake is van significante (negatieve) milieueffecten voor de gezondheid. Specifiek gaat paragraaf 5.2 in op hoe de ontwikkeling rekening houdt met het risico op wateroverlast, overstromingen en water-robuust bouwen.

Artikel 2.15 Recreatieve voorzieningen

1. In een omgevingsplan kan aanpassing of uitbreiding van een bestaande, of een nieuwe recreatieve voorziening worden toegestaan, waarbij:
   a. een nieuwe recreatieve voorziening aansluit op het bestaand stedelijk gebied van een kern, of aansluit op een bestaande recreatieve voorziening buiten het bestaand stedelijk gebied;
   b. de ontwikkeling wat betreft aard en schaal passend is bij de kern of de recreatieve voorziening;
   c. een positieve bijdrage wordt geleverd aan een Gastvrij Fryslân door het bevorderen van een prettige en gezonde woon- en leefomgeving, het behoud en de ontwikkeling van natuur en cultuurerfgoed, of het creëren van toekomstbestendige banen.

Toetsing

Het projectgebied bevindt zich binnen het bestaand stedelijk gebied van Franeker. De volgende subparagraaf gaat verder in op hoe het initiatief aansluit bij de beleidsnota Gastvrij Fryslân.

Conclusie

Het initiatief ondersteunt ambities uit de genoemde regels van de omgevingsverordening. Zodoende draagt deze bij aan het behartigen van ruimtelijke belangen.

4.2.2 Gastvrij Fryslân

De beleidsnota Gastvrij Fryslân 2028 (d.d. 22 april 2020) schetst de lange termijnvisie op toerisme en recreatie in Fryslân. De kern van deze nota is dat groei niet alleen in aantallen bezoekers moet zitten, maar vooral in kwaliteit, spreiding en duurzaamheid. Zeven opgaven staan centraal, waaronder slimme groei, vitale logiesaccommodaties,
versterking van water- en dagrecreatie, en betere toeristische data. De beleidsnota is verder uitgewerkt in het uitvoeringsprogramma 'Gastvrij Fryslân 2028'. Het uitvoeringsprogramma bevat concrete acties, projecten en samenwerkingen die bijdragen aan de doelen uit de nota. Voorbeelden zijn het versterken van opleidingen die bijdragen aan de toerisme sector en het opzetten van de Gastvrijheidsmonitor. Het programma wordt uitgevoerd door Toerisme Alliantie Fryslân samen met overheid, onderwijs en ondernemers. Jaarlijks wordt het programma geëvalueerd en waar nodig bijgestuurd, terwijl de beleidsnota zelf als vaste kapstok tot 2028 dient**.**

Toetsing
De herbestemming van een watertoren tot Boutique-hotel met 17 kamers draagt bij aan slimme groei, doordat het een kleinschalige maar onderscheidende uitbreiding van het logiesaanbod is.

Het unieke karakter versterkt de profilering van Fryslân als verrassende bestemming en stimuleert bezoekers om ook buiten het hoogseizoen te komen. Het hotel creëert economische kansen en werkgelegenheid, mede door samenwerking met lokale ondernemers en opleidingsroutes. Tot slot is dit een goed voorbeeld van duurzaam erfgoedhergebruik, dat aansluit bij de ambities van Gastvrij Fryslân 2028.

Conclusie
Het initiatief sluit aan bij de opgaven van de beleidsnota en uitvoeringsprogramma Gastvrij Fryslân 2028.

4.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Het Initiatief is in lijn met het door de provincie vastgestelde regels en beleidsdocumenten.

4.3 Waterschapsbeleid

Het projectgebied ligt in het beheergebied van het Wetterskip Fryslân. Het Wetterskip is verantwoordelijk voor veiligheid (sterke dijken), bewaken van de waterkwaliteit, een goed waterpeil, voldoende water en het zuiveren van afvalwater. Hierbij wordt rekening gehouden met klimaatverandering.

Blauw omgevingsvisie en waterbeheerprogramma
In 2023 heeft het Wetterskip de toekomstvisie vastgesteld. De visie geeft inhoud voor het Fries Programma Landelijk Gebied en de Provinciale Omgevingsvisie. Voor het ontwikkelen van beleid en plannen over water, bodem en ruimte is de visie de basis. Wetterskip Fryslân gebruikt de visie ook om bestaande plannen, zoals het Waterbeheerprogramma 2022-2027, te herzien. Dit Waterbeheerprogramma 2022-2027 is nu nog het geldende plan en geeft inzicht in de maatregelen en ruimtelijke keuzes om onder meer klimaatverandering op te kunnen vangen.

Dit programma is in samenwerking met de Provincie Fryslân opgesteld. De provincie is verantwoordelijk voor het Regionaal Waterprogramma 2022/2027 (d.d. 30-11-2022) dat het kader is voor het Waterbeheerprogramma. In dit

programma legt de provincie het beleid voor waterbeheer vast voor deze planperiode.

Het hoofddoel is dat de provincie Fryslân in 2050 zoveel mogelijk waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht. In het Waterprogramma zijn de doelen in programmalijnen opgenomen voor klimaatadaptatie, waterveiligheid, voldoende water en waterkwaliteit opgenomen. De uitwerking vindt plaats door de waterschappen.

Waterschapsverordening
De waterschapsverordening Wetterskip Fryslân bevat alle regels over de fysieke leefomgeving die het Wetterskip stelt binnen haar beheersgebied. Wetterskip Fryslân heeft er voor gekozen om met de inwerkingtreding van de Omgevingswet beleidsluw over te gaan. Dit houdt in dat de waterschapsverordening qua vorm en opzet volledig voldoet aan de uitgangspunten van de Omgevingswet.

Toetsing en conclusie Waterschapsbeleid
In paragraaf 5.2 wordt nader beschreven op welke wijze de bestaande ontwikkeling past binnen het beleid en de waterschapsverordening. In deze paragraaf wordt geconcludeerd dat het aspect water voldoende is geborgd in de ontwikkeling.

4.4 Gemeentelijk beleid

Ontwikkelperspectief Waadhoeke 2018-2028
De gemeente Waadhoeke heeft bij de start van de gemeente een ontwikkelperspectief ontwikkeld, waarin richting wordt gegeven aan de verschillende ambities en doelen van de gemeente. Er zijn verschillende ontwikkellijnen die de gemeente hierbij volgt:

- in positie en krachtig in de regio;
- genieten tussen wad en stad;
- fijn leven - vitale en veerkrachtige dorpen en wijken;
- ons landschap - Duurzame oogst voor de toekomst.

Genieten tussen stad en wad
De gemeente ziet toerisme als grote toegevoegde waarde voor de beleving van de gemeente. Het verhoogt de kwaliteit van leven en het is een reden om er te blijven wonen, of om er terug te komen. Daarom heeft de gemeente de ambitie om toerisme te versterken. Daarbij wil de gemeente Franeker positioneren als cultuurstad. Ee stad die rijk is aan erfgoed, musea, culturele instellingen en kunst.
De toevoeging van het Planetarium in Franeker aan de Werelderfgoedlijst van Unesco in 2023 speelt hierbij een belangrijke rol en kan bij dragen draag aan de verdere groei van de recreatie en het toerisme in de stad.

Toetsing
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 van de gemeente op het gebied van toerisme.

Nota 'beleef Waadhoeke' - Visie op Recreatie en Toerisme

Deze nota is het resultaat van een interactief proces. Zo zijn de toeristisch-recreatieve ondernemers, belangrijke partijen uit het veld, raadsleden en andere belanghebbenden in twee afzonderlijke sessies uitgenodigd om mee te denken. Daarnaast is er een klankbordgroep in het leven geroepen.

Met de nota ligt er een duidelijke visie op R&T. De ambitie is scherp gesteld en er zijn drie profielen benoemd (Waddenkust, De oude zee en Academiestad Franeker). Deze drie profielen functioneren als onderleggers voor het toekomstbeeld van onze gemeente. Vanuit het toekomstbeeld zijn er drie hoofdopgaven voor onze gemeente, doorvertaald naar de drie actielijnen in het uitvoeringsprogramma, te weten:

- zichtbaarheid & Samenwerking;
- Franeker versterken als toeristische trekker;
- landschap versterken als toeristische trekker.

Toetsing

De komst van het voorgenomen Boutique-hotel draagt bij aan de versterking van Franeker als toeristische trekker, doordat er de mogelijkheid wordt geboden voor toeristen om in Franeker te verblijven. Dit is bovendien in een segment dat Franeker nog niet beschikbaar was, waarbij overnachtingen worden aangeboden in een bijzondere pand met een hoge cultuurhistorische waarde op een bijzondere locatie.

Nota Parkeernormen

Op 8 december 2020 is door Burgemeester en Wethouders de Nota Parkeernormen vastgesteld. Hierin is vastgelegd welke parkeernorm de gemeente hanteert voor verschillende gebieden en functies. Daarnaast is aangegeven op welke manier de parkeervraag aan de hand van de normen moet worden berekend en welke eisen worden gesteld aan de invulling van de parkeervraag. In beginsel wordt de parkeervraag op eigen terrein opgelost maar onder bepaalde omstandigheden kan hiervan af worden geweken. Benutting van de bestaande openbare parkeercapaciteit is dan een optie. Deze nota geeft aan welke mogelijkheden er zijn en onder welke voorwaarden.

Toetsing

Uit de toetsing in paragraaf 5.7 blijkt dat aan de Nota Parkeernormen wordt voldaan. In het bestemmingsplan is hier ook een regeling voor opgenomen om dit te borgen.

Hoofdstuk 5 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

De gevolgen voor de fysieke leefomgeving van een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt aangevraagd, moeten in beeld worden gebracht. Gemotiveerd moet worden hoe met het oog op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties rekening gehouden wordt met in ieder geval de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) en de provinciale milieuverordening.

Daar waar een nieuwe activiteit milieuruimte inneemt, is aandacht nodig voor de gevolgen van deze activiteit op de omgeving maar ook welke gevolgen de omgeving heeft op deze nieuwe activiteit. De instructieregels uit het Bkl (en provinciale omgevingsverordening) kunnen verplichten tot het verbinden van voorschriften aan de omgevingsvergunning voor de BOPA. Hiervoor dient extra aandacht te zijn bij het onderzoek naar de gevolgen van een activiteit voor de fysieke leefomgeving.

5.1 Algemeen

Voor de volgende thema's wordt in tabel 5.1 voor de ontwikkeling aangegeven of zij relevant zijn of niet:

Tabel 5.1: instructieregels Bkl

Thema	**Afdelingen en paragrafen Bkl**	**Relevant voor de ontwikkeling**
Omgevingsveiligheid	§ 5.1.2. Waarborgen van de veiligheid	ja, maar het projectgebied ligt niet in een aandachtsgebied, PR-contour of nabij een EV-activiteit (Zie figuur 5.1). Zodoende hoeft er verder niet getoetst te worden aan het aspect omgevingsveiligheid.
Water	§ 5.1.3. Beschermen van de waterbelangen	Ja, zie paragraaf 5.2
Luchtkwaliteit	§ 5.1.4.1. Kwaliteit van de buitenlucht	Nee, project hoeft niet getoetst te worden aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit. Projectgebied ligt niet in een aandachtsgebied (agglomeratie).
Geluid door activiteiten	§ 5.1.4.2. Geluid door activiteiten	Ja, zie paragraaf 5.3
Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen	§ 5.1.4.2a. Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	Nee, een hotel (logiesfunctie) is niet aangewezen als een geluidgevoelig gebouw in het Bkl. Door gemeente Waadhoeke en provincie Fryslân zijn verder geen regels gesteld over geluid op niet-geluidgevoelige gebouwen. Er hoeft niet te worden getoetst aan het aspect geluid.

Geluid rond luchthavens	§ 5.1.4.3. Geluid rond luchthavens	Nee, het projectgebied ligt niet binnen de geluidcontour van een luchthaven.
Trillingen	§ 5.1.4.4. Trillingen	Nee, een hotel (logiesfunctie) is niet aangewezen als een trillinggevoelig gebouw in het Bkl.
Slagschaduw van windturbines	§ 5.1.4.4a. Slagschaduw van windturbines	Nee, een hotel (logiesfunctie) is niet aangewezen als een slagschaduwgevoelig gebouw in het Bkl.
Bodemkwaliteit	§ 5.1.4.5. Bodemkwaliteit	Ja, zie paragraaf 5.4
Geur	§ 5.1.4.6. Geur	Nee, een hotel (logiesfunctie) heeft formeel geen woonfunctie en wordt daarom niet aangemerkt als een geurgevoelig gebouw. Verder heeft de gemeente Waadhoeke geen regels gesteld over geurwaarden of afstanden welke van toepassing zijn op een Hotel. Zodoende hoeft er niet getoetst te worden aan het aspect 'geur'
Cultureel erfgoed (aardkunde, archeologie en cultuurhistorie)	§ 5.1.5. Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	Ja, zie paragraaf 5.5
Ladder voor duurzame verstedelijking	§ 5.1.5.4. Ladder voor duurzame verstedelijking	Ja, zie paragraaf 5.6



Figuur 5.1 Ligging van het projectgebied (rood) ten opzichte van Omgevingsveiligheid-aspecten (Bron: Atlas voor de leefomgeving)

De provinciale omgevingsverordening bevat instructieregels. In paragraaf 4.2 is de Omgevingsverordening van de provincie behandeld en zijn de relevante instructieregels benoemd. Voor zover deze instructieregels betrekking hebben op een thema van de fysieke leefomgeving, wordt in het voorliggende hoofdstuk aan deze instructieregels getoetst.

Daarnaast zijn er thema's die vanuit het oogpunt van ETFAL relevant zijn om bij de belangenafweging te betrekken. Deze thema's komen terug in tabel 5.2.

Tabel 5.2: Thema's Bal en ETFAL

Thema	**Wettelijk kader**	**Relevant voor de ontwikkeling**
Mobiliteit en parkeren	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Ja, zie paragraaf 5.7
Ecologie: soortenbescherming	Afdeling 11.2 van het Bal.	Ja, zie paragraaf 5.8
Natuurbescherming NNN	Afdeling 7.3 van het Bal.	Ja, zie paragraaf 5.9
Ecologie: gebiedsbescherming	Afdeling 11.1 van het Bal.	Ja, zie paragraaf 5.9
Ecologie: houtopstanden	Afdeling 11.3 van het Bal.	Nee, er worden geen houtopstanden geveld.
Bezonning / schaduwhinder (niet zijnde slagschaduw windturbines)	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Nee, gezien de aard en omvang van het project is onacceptabel schaduwhinder niet te verwachten

Windhinder	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Nee, gezien de aard en omvang van het project is windhinder of windgevaar niet te verwachten.
Lichthinder	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Nee, binnen de projectlocatie worden geen activiteiten of bouwwerken mogelijk gemaakt met enige vorm van lichtuitstraling (bijvoorbeeld bedrijfsterrein, sportveld of glastuinbouw met assimilatieverlichting), anders dan reguliere straat- en erfverlichting. Hinder van dergelijke activiteiten is niet te verwachten omdat deze niet in de omgeving voorkomen.
Duurzaamheid en klimaatadaptatie	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Ja, paragraaf 5.10
Spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Nee, het projectgebied ligt in bestaand stedelijk gebied en ligt ruim buiten de afstandsgrens (50 meter) die wordt gehanteerd tussen agrarische percelen en gevoelige functies.
Gezondheid	§ 5.1.4. Bkl behandelt enkele thema's in het kader van gezondheidsbescherming. Gezondheidsbevordering volgt uit provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In het kader van ETFAL is een integrale benadering nodig.	Ja, paragraaf 5.11

Ook dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling niet in strijd is met redelijk eisen van welstand. Eveneens dient een afweging te worden gemaakt over de noodzaak van een m.e.r. dan wel een m.e.r.-beoordeling voor de beoogde ontwikkeling.

5.2 Water

Algemeen

Bij een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt rekening gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij moet het verantwoordelijke Waterschap worden betrokken. Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van Wetterskip Fryslân, verantwoordelijke voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Bij ontwikkelingen moet 'weging van het waterbelang' plaatsvinden. De 'weging van het waterbelang' heeft met

ingang van de Omgevingswet de watertoets vervangen. De digitale watertoets wordt nog wel gebruikt. De 'weging van het waterbelang' zorgt ervoor dat bij alle ruimtelijke projecten in een vroeg stadium aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit en kwantiteit van het water. Gezien het belang van het water wordt het wateraspect ook sturender bij ontwikkelingen.

Voor een aantal specifieke rijksbelangen stelt het Bkl aanvullende instructieregels. Deze zijn:
- bescherming van primaire waterkeringen (artikel 5.38 Bkl);
- behoud waterveiligheid kust (artikel 5.40 Bkl);
- behoud waterveiligheid grote rivieren (artikel 5.46 Bkl);
- IJsselmeergebied (artikel 5.49 Bkl).

De waterschapsverordening bevat regels specifiek gericht op het watersysteem en waterstaatswerken binnen het beheergebied van een waterschap. Hieraan zal de BOPA-activiteit moeten worden getoetst. Mogelijk zijn er ook watergerelateerde instructieregels opgenomen in de provinciale omgevingsverordening waarmee rekening gehouden moet worden.

In de aanvraag zal moeten worden beschreven welke mogelijke gevolgen een BOPA-activiteit heeft voor het aspect water en welke maatregelen zullen worden getroffen om deze gevolgen zoveel mogelijk te beperken. Als water een belangrijk aspect is voor een BOPA-activiteit wordt geadviseerd om het waterschap te raadplegen.

Toetsing
Voor de beoogde ontwikkeling is het digitale wateradvies aangevraagd (bijlage 3). Op basis hiervan moet de normale procedure advies gevolgd worden en wordt er advies gegeven over de toename van het verhard oppervlak, het klimaat en de hoofdwateren. Hierna wordt ingegaan op het advies.

Toename verharding
Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m^2 onverharde grond in stedelijk gebied en 1.500 m^2 in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels.

Planologisch gezien mag op basis van de huidige bestemming het bestaande bouwvlak compleet verhard zijn. Ook mag ten behoeve van de geldende bestemming verharding voor verkeersontsluiting van het gebied (oprit) worden aangelegd. Het gebied is op het moment in zeer beperkte mate verhard. Er is met de toename aan verharding alleen rekening gehouden met de toename van verharding door bouwwerken.

In dit geval gaat het hier daarom alleen om de oppervlakte van het bijgebouw dat gerealiseerd wordt. De totale toename aan verhard oppervlak in het projectgebied bedraagt zodoende 51 m^2. De toename aan verharding blijft

zodoende onder de compensatiegrens van 200 m2 binnen bestaand stedelijk gebied. Er hoeven geen compenseerde maatregelen getroffen te worden.

Klimaat
Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Hiervoor is de Friese Klimaatatlas geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er voor het projectgebied geen kwetsbaar gebied is voor wateroverlast, hittestress en droogte.

Conclusie
Het plan is kenbaar gemaakt bij Wetterskip Fryslân. Gezien de uitkomst van het digitale wateradvies en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt verwacht dat er geen compenserende maatregelen hoeven te worden getroffen. Het plan kan doorgang vinden

5.3 Geluid door activiteiten

Voor dit project moet rekening worden gehouden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen en voorziet erin dat het geluid door een activiteit aanvaardbaar is. Dit is het geval als wordt voldaan aan de waarden als aangegeven in tabel 5.1 en tabel 5.2.

Tabel 5.1: Standaardwaarden toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw

	07.00-19.00 uur	**19.00-23.00 uur**	**23.00-07.00 uur**
$L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
L_{Amax} door aandrijfgeluid van transportmiddelen	--	70 dB(A)	70 dB(A)
L_{Amax} door andere piekgeluiden	--	65 dB(A)	65 dB(A)

Tabel 5.2: Standaardwaarden toelaatbaar geluid in geluidgevoelige ruimten

	07.00-19.00 uur	**19.00-23.00 uur**	**23.00-07.00 uur**
$L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} door aandrijfgeluid van transportmiddelen	--	55 dB(A)	55 dB(A)
L_{Amax} door andere piekgeluiden	--	45 dB(A)	45 dB(A)

Toetsing
Met de beoogde ontwikkeling worden geen geluidgevoelige gebouwen mogelijk gemaakt. Er worden wel activiteiten aan het projectgebied toegevoegd die geluid veroorzaken binnen of buiten het projectgebied.
Getoetst dient te worden of er geen onaanvaardbare geluidshinder wordt veroorzaakt op nabij gelegen geluidgevoelige gebouwen. Gelet op de afstand van het hotel tot nabijgelegen geluidgevoelige gebouwen en de lage geluidsproductie van een hotel is het aannemelijk dat wordt voldaan aan de standaardwaarden uit tabel 5.1 en 5.2.

Om dit te motiveren wordt nog terug gegrepen aan de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', waarin gewerkt wordt met richtafstanden behorende bij verschillende functies en activiteiten. Voor de activiteiten die in het projectgebied mogelijk worden gemaakt is SBI-2008 code '5510' (Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra) het meest relevant. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter ten opzichte van geluidgevoelige gebouwen. De dichtstbijzijnde woning (op de hoek van de G.D. Swaneburg de Veijestraat) ligt op circa 20 meter afstand tot het projectgebied. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het omgevingsaspect geluid geen belemmering vormt voor omliggende geluidgevoelige gebouwen.

Conclusie
Het aspect 'geluid door activiteiten' levert geen belemmeringen op voor de ontwikkeling. Het treffen van aanvullende maatregelen en/of het opstellen van voorschriften is niet noodzakelijk. Het plan is bovendien niet in strijd met de instructieregels van het rijk of de provincie.

5.4 Bodem

Uit de Omgevingswet volgt dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de zorg voor de fysieke leefomgeving, waaronder ook de zorg voor (de kwaliteit van) de bodem wordt verstaan. Het wettelijk instrumentarium onder de Omgevingswet is voor wat betreft de bodem gebaseerd op drie pijlers:

1. het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
2. het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
3. het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer van historische bodemverontreinigingen).

Om een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie toe te staan, dient op grond van het Bkl aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van het Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Toetsing
Met de ontwikkeling wordt een nieuw bodemgevoelig gebouw mogelijk gemaakt op een bodemgevoelige locatie. Voor evaluatie van de bodemkwaliteit is informatie afkomstig uit het bodeminformatiesysteem van de Provincie Fryslân en de Friese gemeenten geraadpleegd. Hiervan is een geautomatiseerd rapport samengesteld, specifiek voor de locatie Feikemastraat 53. Deze is opgenomen in bijlage 4.

Hieruit blijkt dat een grote gedeelte van de gronden van het naastgelegen perceel in 2006 is gesaneerd. Op basis van Wbb systematiek is beoordeeld dat hier sprake is van 'voldoende onderzocht' terrein. Sinds dien hebben er geen activiteiten plaatsgevonden welke mogelijk kunnen zorgen voor bodem verontreiniging.

Tevens is er gekeken naar informatie uit de bodemkwaliteitskaart en bodemfunctieklassenkaart. Op basis van de ontgravingskaart bovengrond en ondergrond is de kwaliteit 'Achtergrondwaarde (ook wel AW2000 genoemd = schone grond)' en de functie 'Wonen' van toepassing. De kwaliteit van de grond is beter of gelijk aan de beoogde functie. Zodoende is er sprake van overeenstemming van bodemkwaliteit en functie.

Conclusie
Op basis van de gegeven informatie is het aannemelijk gemaakt dat de bodemkwaliteit vanuit milieuhygienisch oogpunt voldoet aan de beoogde functie. In de omgeving zijn tevens verschillende onderzoeken en saneringen uitgevoerd en is op basis van Wbb systematiek sprake van 'voldoende onderzocht' terrein. Ten aanzien van het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor het initiatief.

5.5 Cultureel erfgoed

Algemeen
Onder cultureel erfgoed valt onder andere archeologie, cultuurhistorie, monumenten, karakteristieke panden, beschermde gezichten, monumentale bomen en landschap. Voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd. Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE)
Voor een globaal inzicht in mogelijke waarden heeft de provincie Friesland de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gepubliceerd. De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten, één voor de periode steentijd-bronstijd (300.000 - 800 v Chr.), en één voor de periode ijzertijd - middeleeuwen (800 v Chr. - 1500 n Chr.).

Cultuurhistorische kaart Fryslân
Volgens de gemeentelijke erfgoedvisie en -nota wordt uitgegaan van de Cultuurhistorische kaart van de provincie Fryslân (CHK), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uit maakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden.

Toetsing

Archeologie
Om te onderzoeken of sprake is van archeologische (verwachtings)waarden in het projectgebied is de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra (FAMKE) geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in het projectgebied geen archeologische waarden worden verwacht.

Voor de periode steentijd-bronstijd is het advies dat onderzoek niet noodzakelijk is. Voor de ijzertijd-middeleeuwen valt het projectgebied onder de categorie 'Karterend onderzoek 1 (middeleeuwen)'. Voor deze categorie geldt dat bij ingrepen groter dan 500 m² archeologisch onderzoek nodig is.
De omvang van het projectgebied zelf is groter dan 500 m^2, maar niet alle werkzaamheden zijn van invloed op het aspect archeologie. De toekomstige parkeerplekken zijn planologisch al toegestaan en bij de aanleg hiervan wordt de grond niet geroerd, aangezien hierbij niet wordt gegraven. Voor de realisatie van het hotel in de watertoren dienen alleen inpandige verbouwingen te worden uitgevoerd. Hierbij wordt tevens de grond niet geroerd.
De aanleg van de fietsenstalling met bergingsruimte is echter wel van belang, aangezien het fundament hiervan in de grond komt te liggen. De oppervlakte van de fietsenstalling met bergingsruimte beslaat circa 52 m^2.

De bodemingrepen die relevant zijn voor het aspect archeologie (bouw van de fietsenstalling met bergingsruimte) blijven ruim onder de drempelwaarde van 500 m^2. Archeologisch onderzoek is dus niet noodzakelijk. Indien tijdens de werkzaamheden toch archeologische vondsten worden aangetroffen, geldt op grond van de Erfgoedwet een meldingsplicht.

Cultuurhistorie
Volgens de Cultuurhistorische kaart Fryslân is er geen sprake van cultuurhistorische waarden binnen het projectgebied. Daarom is geen nader onderzoek noodzakelijk naar het aspect cultuurhistorie.

Conclusie
De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Hierin is geregeld dat - wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling - de toepassing van de ladder is vereist.

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Het Bkl legt hiervoor geen grens vast. Geldende jurisprudentie onder de Wro/Bro is vanaf 12 woningen, een functiewijziging met een oppervlak groter dan 500 m² bvo, meer dan 500 m² bvo bebouwing of een functie die gelet op de ruimtelijke uitstraling een stedelijke ontwikkeling is. Leegstand mag volgens jurisprudentie niet 'onaanvaardbaar' zijn.

Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied moet ook rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien. De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

Toetsing
In het projectgebied wordt een Boutique-hotel mogelijk gemaakt, bestaande uit 17 hotelkamers. De doelgroep zal voornamelijk bestaan uit empty nesters, senioren, stellen en wandelaars/fietsers die een kort recreatief verblijf zoeken met een hoog uitstralingsniveau. Daarnaast wordt ook gefocust op kleine zakelijke groepen die een bijzondere accommodatie zoeken. Dit is echter een nichemarkt.

In april 2021 is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Het haalbaarheidsonderzoek is opgenomen als bijlage 5. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat in de gemeente Waadhoeke een lage dichtheid aan hotelkamers is en er daarom ruimte is voor uitbreiding van dit aanbod. Bovendien is er geen sprake van harde plancapaciteit voor mogelijke concurrentie in de nabije toekomst in het vestigingsgebied waar rekening mee gehouden moet worden. De regio wordt veelal bezocht door fiets- en wandel liefhebbers. De meerjarige verwachting van de toeristische aantrekkelijkheid van het gebied is bovendien overwegend positief. Er is sprake van een lage dichtheid aan hotelkamers in de gemeente Waadhoeke en er bestaat geen harde plancapaciteit voor vergelijkbare ontwikkelingen. Het hotel richt zich op een nichemarkt van recreatieve en zakelijke bezoekers waarvoor nu onvoldoende passend aanbod aanwezig is. De locatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Franeker en is goed bereikbaar met auto, fiets en openbaar vervoer.

Conclusie
De voorgenomen realisatie van een Boutique-hotel met 17 kamers in Franeker voorziet in een actuele behoefte. Daarmee voldoet het plan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en wordt bijgedragen aan zorgvuldig ruimtegebruik.

5.7 Verkeer en parkeren

Algemeen
Verkeer en parkeren moeten als omgevingsaspecten in het belang van een Evenwichtige Toedeling Van Functies Aan Locaties worden beoordeeld. De Omgevingswet en het Bkl stellen geen regels op dit gebied. Bij het toelaten van nieuwe activiteiten moet aangetoond worden wat het effect is op de bereikbaarheid, verkeersafwikkeling en of er aan de parkeerbehoefte kan worden voorzien.

De parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie worden berekend op basis van de kencijfers uit de CROW-publicatie 744 en de Nota Parkeernormen 2021 van de gemeente Waadhoeke. Op basis van de omgevingsadressendichtheid en het autobezit per kengetal het gemiddelde van de bandbreedte gehanteerd. Volgens de parkeernota bevindt het projectgebied zich in 'rest bebouwde kom'.

Toetsing

Verkeer

Verkeersstructuur

Het projectgebied wordt ontsloten via de Leeuwarderweg. Richting het westen sluit de Leeuwarderweg aan op een rotonde welke in noordelijke richting via de Burgemeester J. Dijkstraweg uitloopt op de N384. In oostelijke richting sluit de Leeuwarderweg aan op de Rijksstraatweg, een 80 km/uur weg.

Verkeersgeneratie

Het realiseren van een hotel met 17 kamers in de voormalige watertoren aan de Feikemastraat 53 leidt volgens CROW-publicatie 744 tot een toename van circa 37 verkeersbewegingen per etmaal.

functiegroep	**functietype**	**programma**		**kencijfer CROW**		**mvt/etm**	**mvt/etml**
			per		per	weekdag	werkdag
Horeca en recreatie	4* Hotel	17	kamer	2,17	kamer	36,9	36,9
Totale verkeersgeneratie						37	37

Deze extra belasting is zeer beperkt in verhouding tot de verkeersintensiteit op de Leeuwarderweg, een 80 km/uur-ontsluitingsweg die reeds enkele duizenden motorvoertuigen per dag verwerkt. De relatieve toename is daarmee zeer gering en heeft geen merkbare invloed op doorstroming of verkeersveiligheid. Daarbij komt dat hotelverkeer verspreid plaatsvindt over de dag (check-in en check-out momenten, toeristische ritten), waardoor er geen nieuwe piekbelasting in de ochtend- of avondspits ontstaat. Omdat alle extra ritten via de Leeuwarderweg wordt afgewikkeld, blijven de woonstraten in Franeker ontzien. Gelet op de omvang, aard en spreiding van de verkeersbewegingen past de toename goed in het heersende verkeersbeeld en is sprake van een aanvaardbare verkeerskundige inpassing.

Parkeren

Het bepalen van de (minimale) parkeervraag bij een ontwikkeling wordt gedaan aan de hand van de parkeernormen conform de Nota Parkeernormen 2021 van de gemeente Waadhoeke. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op de kencijfers uit de CROW-publicatie 744. De berekening van de parkeerbehoefte is weergegeven in tabel

functiegroep	**functietype**	**programma**		**kencijfer CROW**		**Parkeerplaatsen**
			per		per	
Horeca en recreatie	4* Hotel	17	kamer	0,75	kamer	12,75
Totale parkeerbehoefte (afgerond)						13

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 17 parkeerplaatsen en voldoet daarmee aan de berekende parkeerbehoefte, inclusief bezoekers.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de berekende parkeerbehoefte. De toename in verkeersbewegingen kan worden afgewikkeld binnen de bestaande infrastructuur, die hierop is voorbereid. Daarmee vormt het

aspect mobiliteit en parkeren geen belemmering voor de ontwikkeling en draagt het bij aan de ETFAL.

5.8 Ecologie: soortenbescherming

Algemeen

De activiteit waarvoor een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt aangevraagd en die mogelijke gevolgen heeft voor van beschermde dieren of planten, is een flora- en fauna-activiteit. Het is in beginsel verboden om zonder vergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten.

Door de brede definitie van een flora- en fauna-activiteit is het bij de BOPA-activiteit in de meeste gevallen nodig om te controleren of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn. Er zijn immers nauwelijks aanleg-, sloop- en bouwactiviteiten denkbaar waarbij vooraf is uitgesloten dat deze mogelijke gevolgen hebben voor beschermde soorten. Zo kan een herontwikkeling waarbij oude gebouwen worden gesloopt ten behoeve van nieuwbouw, gevolgen hebben voor vleermuizen die in die oude gebouwen nestelen.

Voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een BOPA is het nodig om te onderzoeken of er aanwijzingen zijn van de aanwezigheid van beschermde soorten op de locatie waar de BOPA-activiteit zal worden verricht of in de directe nabijheid van die locatie. Dit is de quickscan ecologie. Aanvullend onderzoek is nodig indien uit de quickscan ecologie blijkt dat er aanwijzingen zijn voor het voorkomen van specifieke beschermde soorten. In dit aanvullend onderzoek worden alleen specifieke beschermde soorten onderzocht die mogelijk aanwezig zijn en door de voorgenomen activiteit worden verstoord of bedreigd.

In elk geval geldt de specifieke zorgplicht voor het verrichten van een flora- en fauna-activiteit die er op neerkomt dat maatregelen moeten worden getroffen om nadelige gevolgen voor beschermde soorten te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Toetsing & conclusie

In het projectgebied wordt de bestaande watertoren getransformeerd tot boutique-hotel en wordt een bijgebouw gebouwd waarin een fietsenstalling, facilitaire ruimte en containeropslag worden gerealiseerd.

Ten behoeve van de ontwikkeling worden voornamelijk interne aanpassingen aan de toren gedaan. Daarnaast worden ook de gevels aangepast, met name door ramen aan te brengen. In de huidige vorm heeft de watertoren een zeer gesloten bouwmassa en zijn er geen mogelijkheden voor beschermde soorten om zich er te vestigen of er te verblijven. Met de werkzaamheden worden dan ook geen beschermde soorten aangetast. Er is daarom geen onderzoek noodzakelijk. Dit geldt ook voor het omliggende terrein dat intensief wordt onderhouden en gemaaid. Zodoende is het onwaarschijnlijk dat hier beschermde soorten gevestigd zijn. De bouw van het bijgebouw zal zodoende ook geen gevolgen hebben ten aanzien van beschermde soorten. Het project kan doorgang vinden.

5.9 Ecologie: gebiedsbescherming

Algemeen

Er zijn gebieden in Nederland die voor flora en fauna van groot belang zijn. Dit zijn de Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. Hiermee moet bij

ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden. Bij de beoordeling kan blijken dat sprake is van Natura 2000-activiteiten: dit zijn activiteiten die significant nadelige gevolgen kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied. Deze zijn meestal vergunningplichtig. Wanneer hiervan sprake is dienen deze direct te worden aangevraagd.

Natura 2000-gebieden
De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) wijst de Natura 2000-gebieden aan. Hiervoor gelden instandhoudingsdoelstellingen die ook door De Minister zijn vastgelegd. De instandhouding moet zijn gericht op behoud. Het gaan ook gaan om herstel dat moet worden nagestreefd om een habitattype of -soort weer in een gunstige staat te brengen. Nederland kent 162 Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland-gebieden (NNN-gebieden)
Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk. Het is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van instandhouding van:
- aanwezige dier- en plantensoorten;
- typen natuurlijke habitats;
- leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen.

Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN. De provincie heeft in de omgevingsverordening de NNN-gebieden opgenomen.

Bijzondere natuurgebieden en landschappen
Naast de Natura 2000-gebieden kan de minister van LNV bijzondere nationale natuurgebieden aanwijzen. De provincie kan in de omgevingsverordening bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen aanwijzen.

Toetsing
Het projectgebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden als Natura 2000-gebied en Natuur Netwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied met stikstofgevoelige habitats betreft het Natura 2000-gebied 'Waddenzee' gelegen op 7,6 kilometer afstand van het projectgebied.

Met betrekking tot de uitvoering van het ruimtelijk ontwikkeling is het van belang om na te gaan of stikstofdepositie een knelpunt kan vormen voor het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura-2000 gebied. Om te kunnen bepalen of stikstofdepositie een knelpunt vormt is er met AERIUS Calculator een berekening gemaakt van de stikstofdepositie als gevolg van de ontwikkeling in de aanleg- en gebruiksfase (zie ook bijlage 6).
Uit de berekeningen met AERIUS Calculator voor de realisatie- en gebruiksfase blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Op basis van de berekeningen zijn significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden in de realisatie- en gebruiksfase uitgesloten (inclusief op de 'hexagonen met hersteldoelen'). De beoogde herontwikkeling is derhalve uitvoerbaar in het kader van de Omgevingswet.

Conclusie
Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het project geen (significant) negatieve effecten voor

beschermde gebieden met zich meebrengt. De beoogde ontwikkeling is uitvoerbaar in het kader van de Omgevingswet en vormt geen belemmeringen.

5.10 Duurzaamheid & Klimaatadaptatie

Algemeen

Er is geen specifiek toetsingskader voor het aspect duurzaamheid. Hetzelfde geldt voor het aspect klimaatadaptatie. Vanuit de doelen van de Omgevingswet zijn duurzaamheid en klimaatadaptatie thema's waarmee bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een BOPA rekening gehouden moet worden. Duurzaamheid is een veelomvattend begrip waar veel aspecten onder vallen zoals onder andere de energietransitie, mobiliteit en herbruikbaarheid.

Toetsing

De herontwikkeling van de watertoren tot hotel draagt op meerdere manieren bij aan duurzaamheid. Allereerst wordt een bestaand gebouw hergebruikt, waardoor geen nieuwe bouwmassa hoeft te worden gerealiseerd en de milieubelasting door productie van materialen beperkt blijft. Het behoud van cultureel erfgoed gaat zo hand in hand met circulair bouwen.
Daarnaast wordt het terrein aangekleed met groene beplanting, wat bijdraagt aan biodiversiteit, verkoeling in warme periodes en opname van CO2. De keuze voor half verharde parkeerplaatsen in plaats van volledig verharde plekken bevordert infiltratie van regenwater en vermindert afstroming.
Bovendien sluiten deze maatregelen aan bij klimaatadaptatie en een natuur inclusieve inrichting. Zo wordt niet alleen de energieprestatie van het gebouw belangrijk, maar ook de ruimtelijke kwaliteit en ecologische meerwaarde van de omgeving.

Conclusie

Er is rekening gehouden met het thema duurzaamheid.

5.11 Gezondheid

Algemeen

Een omgevingsvergunning voor een BOPA kan alleen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij moet de kwaliteit van de fysieke leefomgeving worden gewaarborgd.

Gezondheid is een containerbegrip waar veel thema's samenkomen. Het gaat hierbij om thema's die in het Bkl expliciet zijn genoemd, zoals geluid, geur en bodem die van invloed kunnen zijn op de gezondheid. Dit vereist een brede belangenafweging waarbij ook het belang van de gezondheidsbescherming en -bevordering wordt afgewogen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling omvat het realiseren van een hotel in een voormalige watertoren en een daartoe behorend bijgebouw. In paragraaf 5.1 is reeds aangegeven welke milieu thema's voor dit project relevant zijn. De thema's die relevant zijn, zijn eerder in dit hoofdstuk behandeld. Hieruit blijkt dat er sprake is van

aanvaardbare situatie ten aanzien van deze milieu-aspecten; Gezondheidseffecten die hiermee geassocieerd worden zullen daarom niet significant zijn. Zodoende wordt er voldaan aan de bescherming van de gezondheid.

Door de groene inrichting van het terrein ontstaat meer ruimte voor natuur, wat stressreducerend werkt en een positieve invloed heeft op het welbevinden van gasten en omwonenden. Beplanting zorgt bovendien voor schonere lucht, natuurlijke schaduw en verkoeling, wat de kans op hittestress vermindert. Zo beschermt en bevordert de beoogde ontwikkeling zowel de fysieke gezondheid (schone lucht, klimaatadaptatie) als de mentale gezondheid (rust, natuurbeleving en ontspanning).

Conclusie
Bij de ontwikkeling is rekening gehouden met het belang van het beschermen en bevorderen van de gezondheid van de mens.

5.12 Welstand

Algemeen
Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen. Hierbij kan gedacht worden aan de vorm, kleur of gebruikte materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de bruidsschat zijn regels opgenomen met betrekking tot:

- repressief welstand, oftewel de excessenregeling en
- beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

Beoordeling van een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit
in de bruidsschat is bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerken alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Tijdelijke bouwwerken, niet zijnde seizoensgebonden werken zijn uitgesloten van deze welstandstoets.

Repressief welstand
De excessenregeling ziet erop toe dat gemeenten een eigenaar kan verplichten om aanpassingen aan het bouwwerk te verrichten waarmee de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand wordt opgeheven. Onder de Ow gebeurt dit middels een maatwerkvoorschrift. De excessenregeling is (met name) van toepassing op bestaande situaties en is minder relevant voor het beoordelen van een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Toetsing
De bouwplannen zijn voorgelegd aan de welstandscommissie, Hûs en hiem waarbij een toetsing heeft plaatsgevonden aan de geldende welstandsregels. Op basis van het vooroverleg geeft de commissie een positief advies ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Het plan moet nogmaals worden getoetst als definitieve aanvraag. Hierbij dient meer aandacht te worden besteed aan de detaillering van de vensters en de entree.

Conclusie
De welstandscommissie is in principe akkoord met het ontwerp voor het initiatief.

5.13 M.e.r.-beoordeling

Algemeen
In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten in het kader van een omgevingsvergunning voor een BOPA project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Projecten die zijn genoemd in kolom 1 zijn m.e.r-plichtig als wordt voldaan aan de drempelwaarden uit kolom 2 en m.e.r.-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3. In kolom 4 staat aangegeven bij welk besluit de m.e.r.(beoordelings)-plicht geldt. Als hier het Omgevingsplan wordt genoemd, wordt hieronder ook de omgevingsvergunning voor een BOPA verstaan.

Voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.). Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W. In die mededeling (de aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen. Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die beoordeling op in de omgevingsvergunning.

Toetsing
De beoogde ontwikkeling waarvoor een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt aangevraagd, betreft een activiteit uit kolom 1 van Bijlage V van het Ob en valt onder categorie J11 Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen. Kolom 2 is daarbij niet van toepassing. Wel is kolom 3, gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt, van toepassing.

Voor de ontwikkeling wordt een aanmeldingsnotitie opgesteld waaruit moet blijken dat, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, geen aanzienlijke milieugevolgen optreden. De aanmeldnotitie zal opgenomen worden als bijlage bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de BOPA.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling economisch niet evident onuitvoerbaar is. Dit houdt in dat:

1. de ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar mag zijn en
2. als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, het kostenverhaal verzekerd moet zijn.

Financiële uitvoerbaarheid

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling ziet toe op de realisatie van een boutique-hotel met 17 hotelkamers in de watertoren aan de Feikemastraat 53 te Franeker.

De initiatiefnemer realiseert deze ruimtelijke ontwikkeling voor eigen rekening en risico. De initiatiefnemer heeft aan de gemeente voldoende aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling financieel uitvoerbaar is. Daarmee is aan de eerste vereiste voldaan.

Kostenverhaal

Wie een woning, bedrijfspand of ander gebouw bouwt of verbouwt, moet hiervoor in veel gevallen een bijdrage betalen aan het bevoegd gezag. Deze bijdrage is onder andere voor de kosten van het opstellen van plannen, het aanleggen van openbare voorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte. Dit wordt kostenverhaal genoemd.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente wordt een overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd is. Het toevoegen van kostenverhaalvoorschriften in de vergunning is daarmee niet noodzakelijk. Hiermee is ook aan de tweede vereiste voldaan en hieruit volgt dat de ruimtelijke ontwikkeling niet evident economisch onuitvoerbaar is.

Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In dit hoofdstuk wordt gemotiveerd dat er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Een ETFAL betekent dat er balans bestaat tussen het beschermen en benutten ten gevolge van de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Het bevoegd gezag moet beoordelen of bij deze BOPA sprake is van een ETFAL. Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover die betrekking hebben op de aangevraagde activiteit) zorgvuldig worden onderzocht en afgewogen.

Voor de beoordeling van de ETFAL zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten, voor zover betrekking hebbend op deze ontwikkeling, nader onderzocht in deze onderbouwing.

Conclusie

Op basis van de onderzochte relevante aspecten in de vorige hoofdstukken kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een ETFAL. De omgevingsvergunning voor het mogelijk maken van een hotel in de watertoren aan de Feikemastraat 53 te Franeker kan verleend worden.

Bijlagen

Bijlage 1 Vooroverlegreacties

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
(058) 292 59 25

www.fryslan.frl
provincie@fryslan.frl
www.twitter.com/provfryslan

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Waadhoeke
Postbus 58
8800 AB FRANEKER

Leeuwarden, 21 juli 2022
Verzonden, 22 JULI 2022

Ons kenmerk : 02014798
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : Omgevingszaken / (058) 292 59 25 of romte@fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : advies vooroverleg bestemmingsplan Franeker - Feikemastraat 53

Geacht college,

Op 6 juli 2022 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

De provinciale belangen in het plan geven aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Archeologie (cat.2, motivering verordening romte)
Functiewijzigingen worden aangemerkt als een ingreep. De functiewijziging (van bedrijf naar horeca zonder extra bouwmogelijkheden) betreft hier ca. 1 ha. Dit houdt in dat conform de FAMKE in beginsel onderzoek moet worden gedaan.

Echter, de ontwikkeling concentreert zich in het noordwestelijke deel (ca. 2000m2) en er zal niet worden gebouwd. Bij de aanleg van de parkeerplaatsen zal niet dieper worden gegraven dan 30cm. De toegangsweg (ca. 200m2) gaat mogelijk dieper, maar blijft onder de onderzoeksgrens van 500m2. Met uw conclusie dat onderzoek in dit geval achterwege kan blijven, kan worden ingestemd. Wel verzoek ik u een dubbelbestemming op te nemen, zodat ook wordt voldaan aan de eis vanuit de Erfgoedwet om de verwachtingswaarden adequaat te beschermen.

Verder wijs ik u op het volgende. Ook de aanleg van groen en/of bomen kan een impact hebben op de archeologie. Ik adviseer u dan ook duidelijke voorwaarden op te nemen om de mogelijkheden voor aanleg van diepwortelende beplanting te beperken. In dit geval moet ingestoken worden op behoud van de huidige situatie; paar bomen en voornamelijk grasland. Anders kan onderzoek vooraf alsnog noodzakelijk zijn.

Stikstof (cat.3, overige provinciale belangen)
Er is een AERIUS-berekening gemaakt. Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie als gevolg van de gebruiksfase van de voorgenomen bebouwing nergens hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar. Echter, voor de berekening is gebruik gemaakt van een verouderde calculator. Ik adviseer u een nieuwe berekening te maken met de nieuwste versie (20 januari 2022).

Inrichting terrein
Voor de watertoren, die zijn functie heeft verloren, wordt met voorliggend plan een nieuwe invulling mogelijk gemaakt in de vorm van horeca cq. hotelkamers. Hiermee kan karakteristieke bebouwing behouden blijven. De nieuwe functie brengt verkeer met zich mee. Het parkeren wordt nu rond de toren gesitueerd. Ik vraag mij af of u heeft overwogen de parkeerfunctie elders onder te brengen, zodat de watertoren beter tot zijn recht komt.

Voor het overige geeft het plan geen aanleiding tot opmerkingen.

Voor de betekenis van de categorie-aanduiding verwijs ik naar de brief van Gedeputeerde Staten van 8 februari 2019, betreffende 'Aanpassing Notitie Inwerkingtreding Verordening Romte Fryslân'.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,

[redacted]
afdelingshoofd Omgevingszaken a.i.

Ons kenmerk: 02014798

Van: wateradvies@wetterskipfryslan.nl <zaken@wetterskipfryslan.nl>
Verzonden: maandag 25 juli 2022 10:20
Aan: [redacted]
Onderwerp: [wetterskip 134349-8bd836] Aanvullend advies ruimtelijk plan '[Feikemastraat 53 in Franeker]'

Beste [redacted],

Op 05-07-2022 hebben wij 'Verzoek reactie op plan hergebruik bestaande watertoren, Feikemastraat 53 in Franeker naar hotelfunctie' ter inzage gekregen, waarvoor onze dank. Uit de beoordeling van het plan vragen we je aandacht voor de volgende punten:

1. Het is ons nu niet duidelijk hoe de toename verharding wordt gecompenseerd.

Graag zien wij bovenstaande punten worden opgenomen in het onderdeel 'Water'.

Mocht je vragen hebben dan kun je contact met ons opnemen via onderstaande contactgegevens.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Gebiedsadviseur Wetterskip Fryslân
T 058 – 292 2222 | E zaken@wetterskipfryslan.nl |

Wetterskip Fryslân Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden
www.wetterskipfryslan.nl

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print.
Dit bericht is alleen bestemd voor de geadresseerden. Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijlage 2 Participatieverslag

Participatieplan herbestemming watertoren Franeker – juli 2024

Voor de herbestemming van de watertoren in Franeker, is het belangrijk dat de omgeving betrokken wordt. Op dit punt zijn de concepttekeningen van de nieuwe situatie al gereed, met daarop ingetekend onder andere het aantal parkeerplaatsen, de ramen in de toren en de uitbouw van de toren in verband met de kleinschalige daghoreca. De gemeente is akkoord tot zover met de plannen om het participatieproces te kunnen starten.

Allereerst maakten we een goede stakeholdersanalyse. Wie waren direct belanghebbenden en moesten de kans krijgen om mee te denken? Vanuit deze analyse zijn we uitgekomen bij de in rood omcirkelde woningen in bijlage 1. Voor deze bewoners is de impact van de herbestemming volgens ons het grootst.

We hebben ervoor gekozen om een inloopavond te organiseren, waarbij de tekeningen worden opgehangen en de initiatiefnemers + architect aanwezig zullen zijn om vragen van de omwonenden te beantwoorden. Er is een uitnodiging naar de omwonenden gestuurd, zie bijlage 2. De uitnodigingen voor de inloopavond zijn ongeveer 3 weken voor de datum rondgedeeld. Genodigden hebben de kans gehad om voordat de inloopavond plaats zou vinden, ons te verzoeken om persoonlijk langs te komen of vooraf al vragen per mail in te sturen. Zo hebben we iedereen de kans gegeven om vragen te stellen/input te geven. Op de uitnodiging aan de deelnemers was te lezen dat het gaat om een informatieavond waarin de organisators openstaan voor inbreng vanuit de belanghebbenden. Voor de overige stakeholders die verder weg wonen vanaf de toren, zal de functie van de participatie alleen maar informeren zijn. Dit is gedaan door na de inloopavond een stukje in het regionale dagblad, Franeker Actueel, te plaatsen.

Uitkomst en opvolging participatie

Op maandag 8 juli j.l. is de inloopavond georganiseerd. In totaal zijn er 35 omwonenden (woningen) uitgenodigd + de raadsleden van de gemeente Franeker en stichting de vrienden van Franeker. Zoals aangegeven hebben de bewoners vooraf de kans gekregen om ons te benaderen met eventuele vragen/opmerkingen. Dit is door twee bewoners gedaan, zie bijlage 3. Een van die mails kwam van een vrouw die wij ook op de inloopavond zelf hebben gezien, en daar haar vraag beantwoord/input meegenomen. De mail van de familie [redacted] is beantwoord met een vraag of er een ander moment is waarop deelnemers wel kunnen afspreken, om hen alsnog de plannen te tonen en de input mee te kunnen nemen. Hier is tot nu toe geen reactie op gekomen. Op 8 juli is een lijst bijgehouden van de aanwezigen, in totaal zijn dit 42 deelnemers (gezinnen als 1 deelnemer gerekend), zie bijlage 4. De algemene indruk van iedereen is zeer positief, dit merkte ook [redacted], zij was namens de gemeente Waadhoeke aanwezig die avond. Dezelfde punten van verbetering kwamen bij meerdere omwonenden terug:

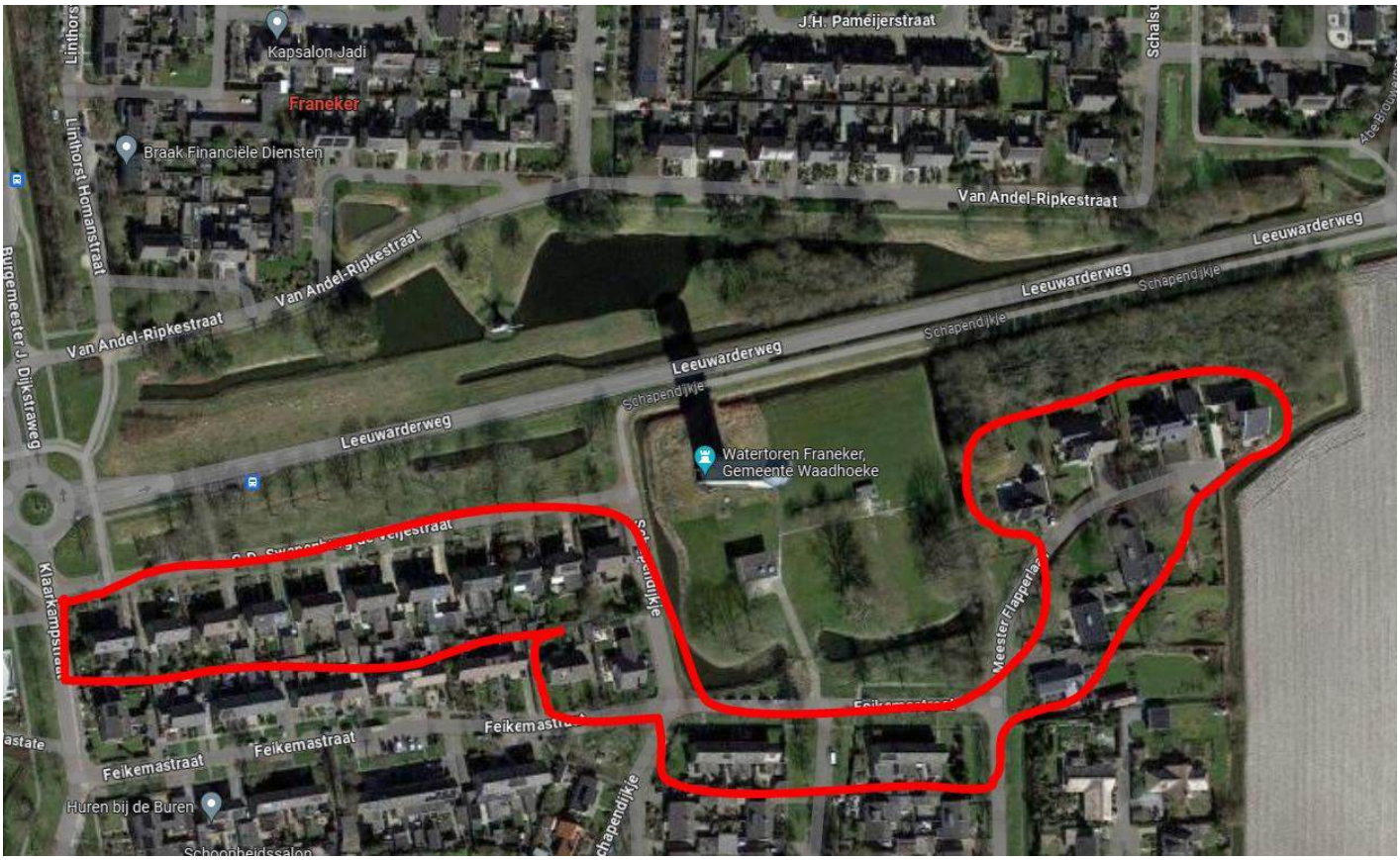
- *Hoe gaan we ervoor zorgen dat de bezoekers van de uitkijktoren niet in de straten parkeren met relatief weinig eigen parkeerfaciliteit?*
- *Hoe gaan we ervoor zorgen dat de verkeersdrukte in de omliggende straat niet enorm toeneemt?*
- *Hoe gaan we ervoor zorgen dat er geen inkijk is in de tuinen vanuit het uitkijkplatform?*
- *Komt er geen geluidsoverlast vanuit de horeca?*

Een aantal vragen konden we meteen beantwoorden; om de inkijk in de omliggende tuinen te voorkomen wordt er in de hotelkamers glas gebruikt wat wel licht doorlaat, maar waardoor je niet naar buiten of binnen kunt kijken. De zorgen omtrent de horecagelegenheid konden we ook snel wegnemen bij de omwonenden, aangezien zij uitgingen van een bruisend restaurant/café en de plannen juist zijn voor een kleinschalige daghoreca/kiosk. Het vraagstuk omtrent het verkeer en het parkeren, is een punt van aandacht en zal ook nog met de gemeente worden besproken. We zijn het met de bewoners eens dat dat een serieus punt van zorgelijkheid is en werken aan een passende oplossing. Deze oplossing zullen wij baseren op een zogenaamd 'worst case scenario', dus onszelf de vraag stellen: hoeveel bezoekers kunnen maximaal per keer komen en stel zij komen allemaal met eigen vervoer? Als je deze situatie hebt 'afgedekt', kun je dat punt van zorgen wegnemen bij de bewoners en jezelf. Zodra wij deze hebben/het plan weer een stap verder is, gaan we de omwonenden opnieuw informeren. Daarnaast hebben deelnemers de gelegenheid om ons te benaderen via het mailadres wat wij als aanspreekpunt in de uitnodiging hadden opgenomen. Dit adres blijft bestaan voor input/vragen in de toekomst.

Naast de verbeterpunten, kwamen er ook bewoners met ideeën voor de toren:

- *Is het mogelijk om er een buurtpunt te faciliteren waar vergaderingen kunnen worden gehouden/kidsactiviteiten kunnen worden georganiseerd zo'n 6 keer per jaar?*
- *Is het mogelijk om de toren in het licht te zetten? Dit vonden veel bewoners een mooi gezicht, een aantal maanden terug toen er een tijdelijk blauw licht op de toren scheen.*

Met de verbeterpunten gaan we aan de slag en verder het vergunningentraject in. Volgens ons een voorzichtig positief resultaat!


Kapsalon Jadi
Franeker
Braak Financiële Diensten
J.H. Pameijerstraat
Van Andel-Ripkestraat
Leeuwarderweg
Schapendijkje
Watertoren Franeker, Gemeente Waadhoeke
Feikemastraat
Huren bij de Buren


DE
STERREN
KIEKER
INLOOPAVOND
HERBESTEMMING
WATERTOREN
FRANEKER









INLOOPAVOND

MAANDAG 8 JULI

16.30 - 19.30 UUR

WATERTOREN FRANEKER

Beste buren,

Zoals jullie wellicht hebben opgemerkt, staat de oude watertoren al geruime tijd leeg. We zijn daarom enthousiast om aan te kondigen dat er plannen zijn om de watertoren te herbestemmen tot een uniek hotel met een prachtig uitkijkplatform en kleinschalige horecagelegenheid.

Dit project zal niet alleen een positieve bijdrage leveren aan de levendigheid van de omgeving, maar het zal ook een nieuwe bestemming bieden aan een iconisch gebouw dat al lang een deel van ons gemeenschappelijk erfgoed is. De nieuwe bestemming zal niet alleen een gastvrije plek zijn voor reizigers van over de hele wereld, maar wordt ook juist gerealiseerd voor de lokale gemeenschap.

In deze folder ziet u alvast een aantal (concept) tekeningen. We begrijpen dat u mogelijk vragen of opmerkingen heeft over dit project. Op maandag 8 juli organiseren wij daarom een inloopavond in de watertoren tussen 16.30 en 19.30 uur waarop u meer tekeningen kunt inzien en uw vragen kunt stellen. Daarnaast is er een mogelijkheid om, indien gewenst, eerder met ons in contact te komen. U kunt hiertoe een verzoek indienen via de mail: watertorenfraneker@gmail.com. Wij nemen dan contact met u op; via mail, telefonisch of indien gewenst maken we een afspraak en komen we bij u langs.
Dit mailadres kunt u tevens gebruiken om alvast uw vragen in te dienen waar u op 8 juli graag een reactie zou hebben.

We staan open voor uw feedback en kijken ernaar uit om samen met u te werken om van dit project een succes te maken dat onze hele gemeenschap ten goede zal komen.

Laten we samen uitkijken naar de transformatie van de oude watertoren.

Met vriendelijke groet,

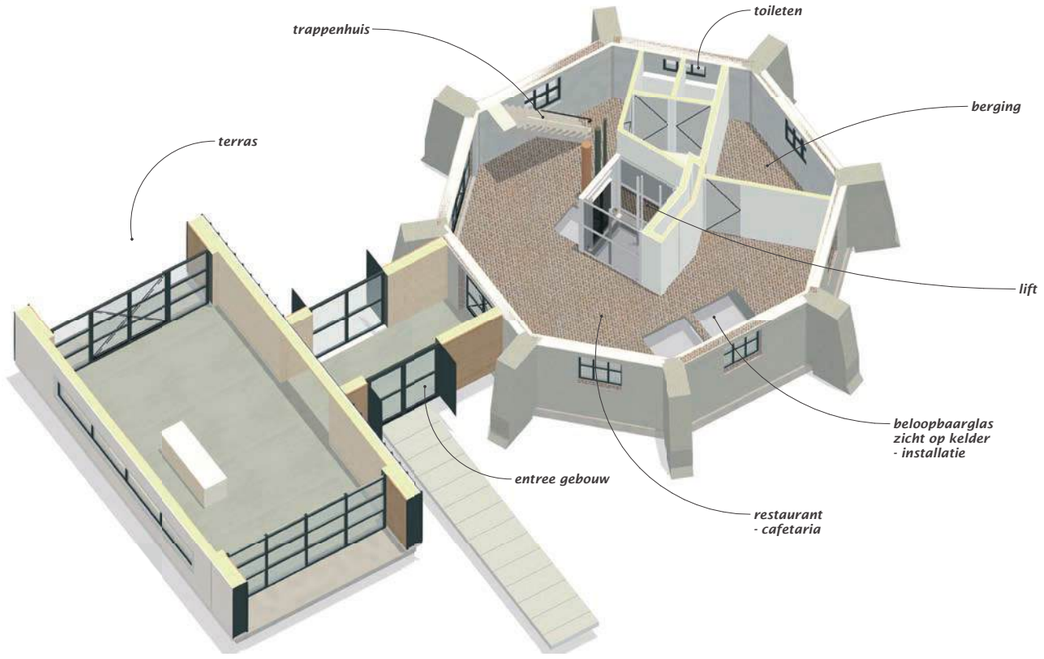
[redacted]

DE
STERREN
KIEKER

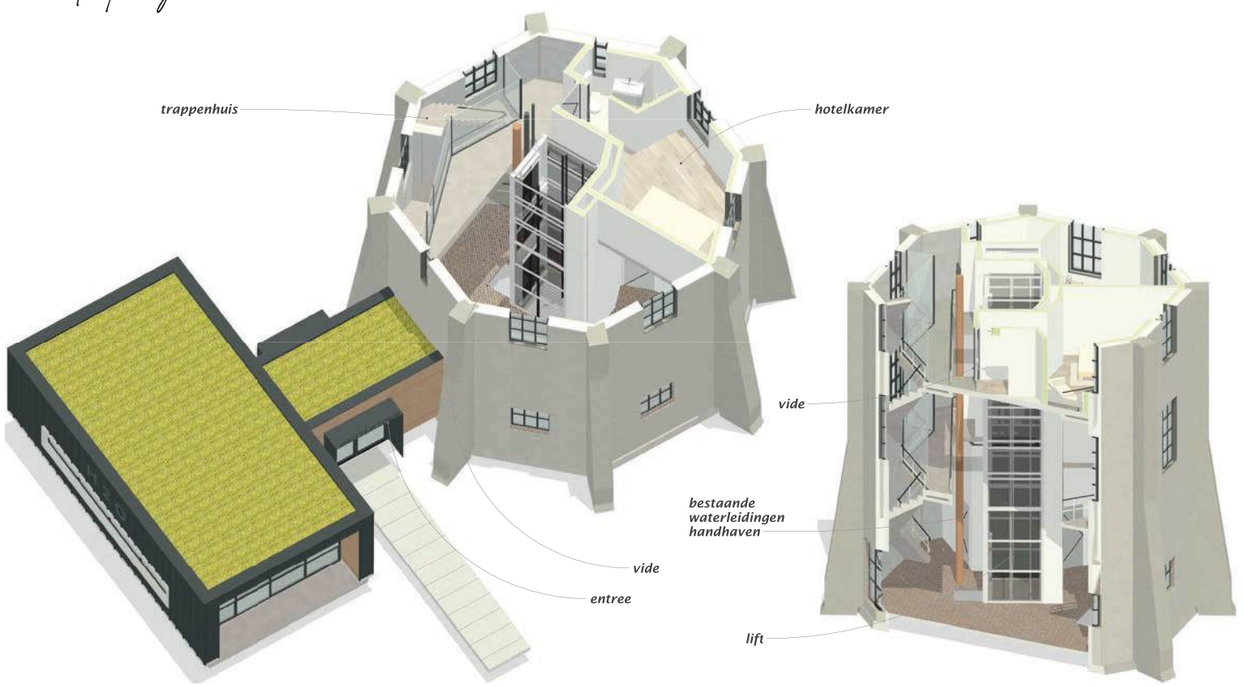
VRAGEN?

U kunt uw vragen sturen naar watertorenfraneker@gmail.com. Wij nemen dan contact met u op; via mail, telefonisch of indien gewenst maken we een afspraak en komen we bij u langs. Dit mailadres kunt u tevens gebruiken om alvast uw vragen in te dienen waar u op 8 juli graag een reactie zou hebben.

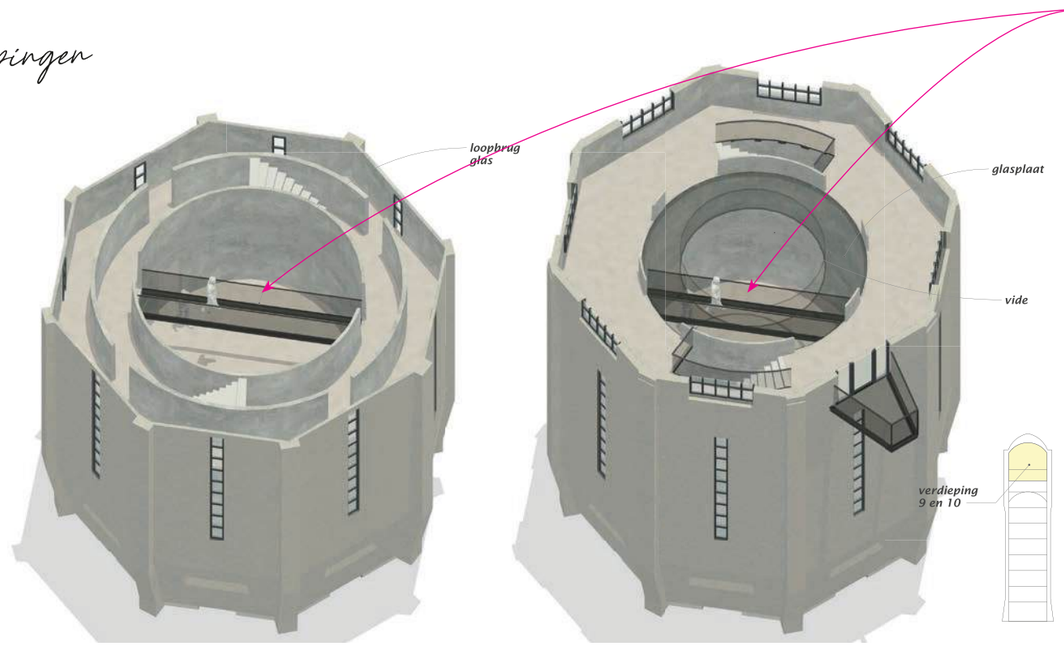
Begane grond



Tussen verdiepingen



Top verdiepingen

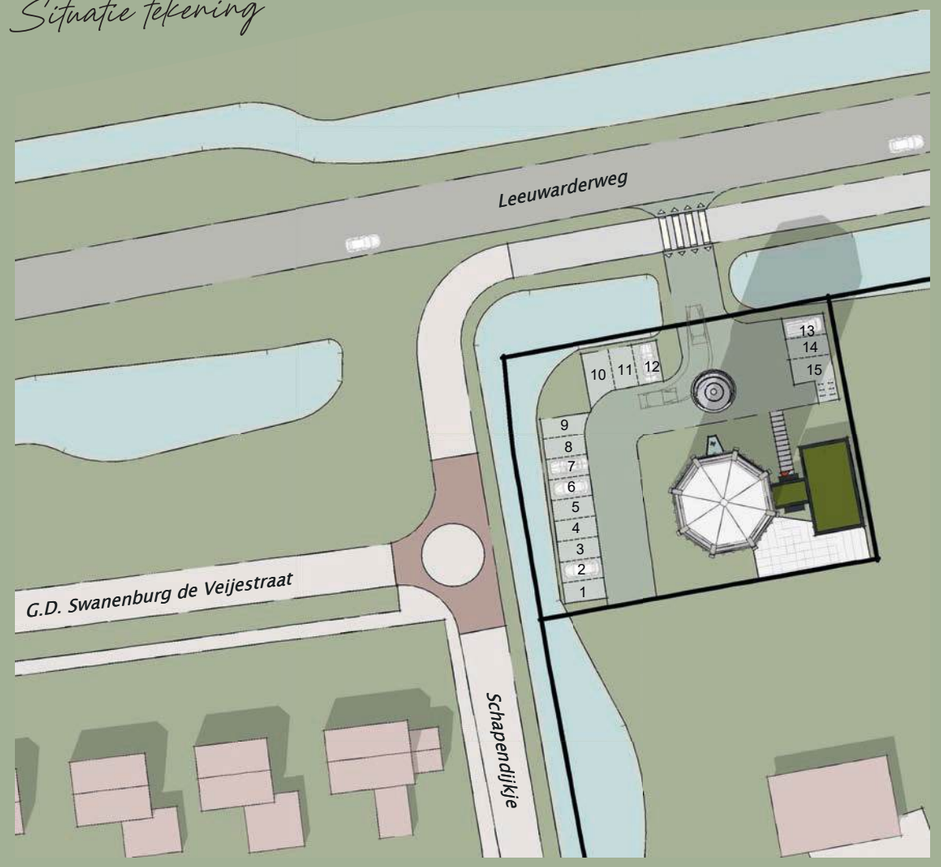


DE STERREN KIEKER

CONCEPT TEKENINGEN

Deze concept tekeningen geven een schets van onze ideeën voor de herbestemming van de watertoren in Franeker. Deze zijn nog onderhevig aan aanpassingen. Wij staan open voor suggesties en willen graag dat u meedenkt in dit proces. Daarom bent u van harte welkom tijdens de inloopavond op maandag 8 juli van 16.30 tot 19.30 uur.

Situatie tekening





Gmail [redacted] <watertorenfraneker@gmail.com>

Watertoren.

3 messages

[redacted] Tue, Jun 25, 2024 at 4:09 PM
To: watertorenfraneker@gmail.com

Geachte heren [redacted]

Hartelijk dank voor de fraaie folder m.b.t. een herbestemming van de watertoren. Wij stellen uw initiatief op prijs.
De sfeervolle folder geeft helaas zeer weinig concrete feiten, gegevens en aantallen weer. Hierdoor weten wij niet wat ons te wachten staat, wanneer uw plannen uitgevoerd worden. Evenwel verwachten wij veel overlast wanneer de watertoren een horeca-/hotelfunctie krijgt. Bovendien is een hotel alleen rendabel wanneer er sprake is van veel aktiviteiten en een grote omzet. In Alkmaar is een dergelijke opzet mislukt.
Liever zien wij dat in de toren een kantoor of buro gevestigd wordt.
Bovenstaande met het oog op de te verwachten:
x. VERKEERSHINDER, verkeer en parkeren in de straten.
x. GELUIDSHINDER, terras, party's en evenementen.
x. INKIJK, zicht vanaf de toren op ons erf en de straat.

Wij zijn verhinderd om de inloopmiddag/avond op 8 juli as. te bezoeken.
We wachten uw Aanvraag Wijziging Omgevingsvergunning bij de gemeente Waadhoeke af.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted] Sun, Jul 7, 2024 at 5:12 PM

Goedemiddag mannen,

Helaas was deze mail in de spam beland. Wellicht handig morgen bespreken of en hoe hierop te reageren?
Daarnaast nog een bericht van een omwonende, niet heel spannend volgens mij:
WATERTOREN. BESTE mensen, wat leuk zeg dat de watertoren een hotel wordt, ik ben bewoner van de G.D. Swanenburg de Veijestraat, alleen ben ik er niet van gediend, dat het verkeer hiervan door onze straat komt, is de afslag van de Leeuwarder weg, dan heeft niemand er last van. Ik ben benieuwd, en jullie zien mij 8 juli wel verschijnen. Hartelijke groet van [redacted].

Benieuwd naar de opkomst en het evenement morgen!

[redacted]
[Quoted text hidden]

[redacted] <watertorenfraneker@gmail.com> Tue, Jul 9, 2024 at 4:45 PM
To: [redacted]
Bcc: [redacted]

Goedemiddag [redacted],

Allereerst dank voor het feit dat u de moeite heeft genomen ons een reactie te schrijven op onze uitnodiging. Jammer dat u niet aanwezig kon zijn op de inloopavond gisteravond. Wij willen u graag alsnog de plannen toelichten en van gedachtes wisselen in een persoonlijk gesprek in de toren, wanneer zou dit voor u passen?

Alvast dank voor uw reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[Quoted text hidden]

[redacted]

Vrienden van Franeker

Naam + adres	Opmerking
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted] raadslid	
Flappelaan	
[redacted]	
[redacted]	
CDA fractie 5 koppen	
[redacted]	
[redacted]	

genodigden.

[redacted]

Naam + adres	Opmerking
[redacted]	
[redacted] Raadslid.	
[redacted]	
[redacted] Vrienden van Stad Franeker	
[redacted]	Vraag al kleedruimte Studenten?
[redacted]	
[redacted] bouwbedrijf.	
[redacted]	
[redacted]	
medewerker [redacted]	
[redacted]	
[redacted]	Zagen leran/vlaggen

→ Huiszwaluwen/vleermuizen beschermd omgevingswet [redacted]

Naam + adres	Opmerking
[redacted] (raadslid).	geweldig initiatief.
[redacted]	
[redacted] Gem. Waadhoeke	
[redacted]	kwamen positief over
[redacted]	idem [redacted]
[redacted] VVD Steunfractie	Erg enthousiast
[redacted]	wonen dichtbij kritisch
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	

mooi idee

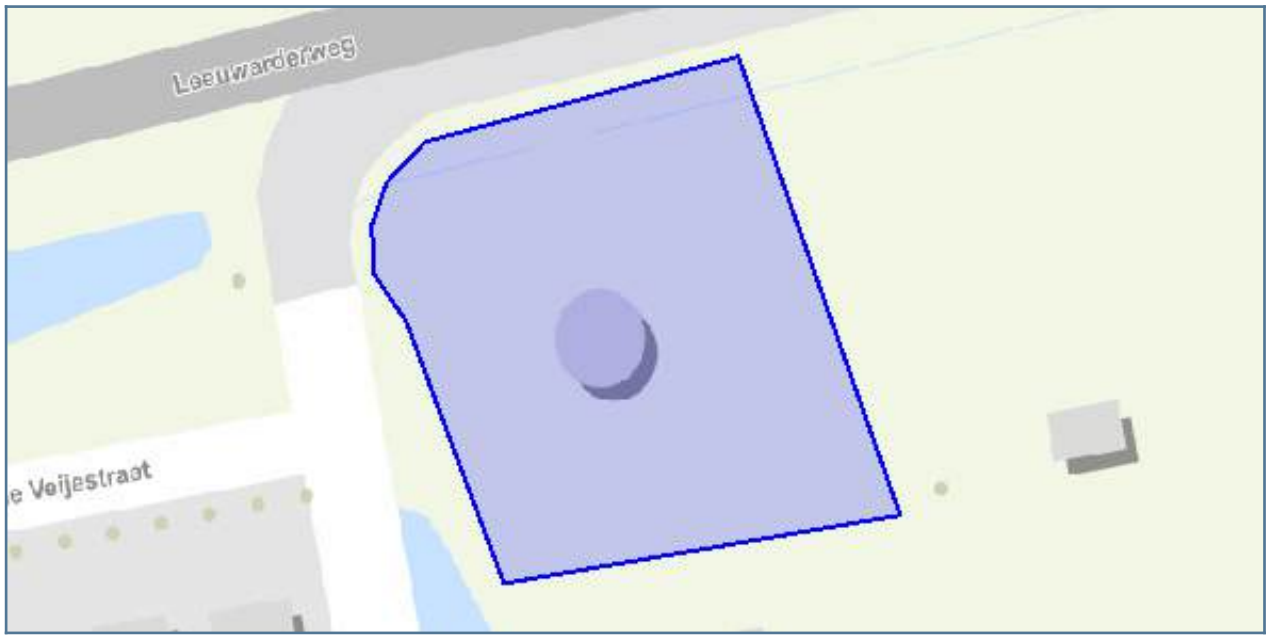
Bijlage 3 Wateradvies

Normale procedure in Wetterskip Fryslan

Algemene informatie

Aanvraag gestart	18-09-2025 14:24
Aanvraag ingediend	23-09-2025 11:05
Aanvraagnummer	00067147
Bevoegd gezag	Wetterskip Fryslan
E-mailadres	[redacted]@rho.nl
Naam aanvraag	Normale procedure

Op basis van onderstaande locatie



Vragen en antwoorden uit de aanvraag

Contactgegevens

Wat is uw naam?	[redacted]
Wat is uw emailadres?	[redacted]@rho.nl
Wat is uw telefoonnummer?	[redacted]
Doet u een aanvraag namens uzelf?	Nee
Namens wie vraagt u een watertoets aan?	Penta Architecten
Wat is het emailadres van de initiatiefnemer?	[redacted]@penta-architecten.com
Wat is het telefoonnummer van de initiatiefnemer?	[redacted]
In welke gemeente ligt het plan?	Waadhoeke
Is er contact geweest met de gemeente?	Ja
Geef hier de naam van de contactpersoon van de gemeente.	[redacted]
Wat is het emailadres van de contactpersoon?	info@waadhoeke.nl

Vragen normale procedure

Neemt het verhard oppervlak in het stedelijk gebied toe?	Ja
Met hoeveel m2 neemt het verhard oppervlak in het stedelijk gebied toe?	51
Neemt het verhard oppervlak in landelijk gebied toe?	Nee
Wat voor compenserende maatregelen worden er in het plan genomen bij een toename verharding en/of demping oppervlaktewater?	Compensatie is niet nodig. Totale toename verhard oppervlak blijft onder de 200 M2. * Er wordt geen oppervlaktewater gedempt of gegraven. Dit moet echter in de volgende vraag worden aangegeven. Het antwoord wat ik geef klopt dus niet.
Geef aan wat er wordt uitgevoerd in het oppervlaktewater	keuzes: Dempen
Wordt er tijdelijk of permanent grondwater onttrokken?	Nee
Voeg een overzichtstekening toe van het plan	bestandsnaam: Conceptpan watertoren Franeker Feikemastraat 53.png

Algemene gegevens

Omschrijving van het plan	Het initiatief omvat de realisatie van een boutique hotel in de watertoren en de gronden rondom in te richten als parkeerplaats en groen voorziening. Ook wordt er een bijgebouw gebouwd waarin een fietsenstalling, facilitaire ruimte en containeropslag worden gerealiseerd.
Straat en nummer van het plan	Feikemastraat 53
Postcode en plaats van het plan	Franeker
Kadastraal adres	Franeker-(FNK00)-C-2589
Oppervlak van het plangebied in m2	1600

Algemene gegevens

Tekening met de nieuwe situatie en/of compenserende maatregelen toename verharding/demping oppervlaktewater. Maximale bestandsgrootte te uploaden is 20 MB.	bestandsnaam: Conceptpan watertoren Franeker Feikemastraat 53.png
Heeft u aanvullende opmerkingen?	Nee

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Normale procedure

Voor je plan moet je de normale procedure met advies volgen. We verzoeken je het plan kenbaar te maken bij Wetterskip Fryslân via de knop ‘Direct aanvragen’.

Wat moet ik doen?

Wij vragen je om het plan bij ons in te dienen. Dit kun je doen via de knop ‘Direct aanvragen’ in het overzicht, in te loggen en hiermee de procedure af te ronden.

Uit de door jou ingevulde gegevens blijkt dat je plan grote invloed heeft op het water of de wateraspecten (zoals dijken, gemalen, stuwen of persleidingen) in de omgeving.

Onder ‘details’ van de samenvatting aanvraag staat aangegeven waar je per onderdeel rekening mee moet houden. Dit moet je verwerken in je ruimtelijk plan of besluit. We nemen contact met je op wanneer er nog een aanvulling nodig is op dit wateradvies.

Daarnaast moet je in je plan een onderdeel opnemen over de ‘toename verharding’. Kijk bij ‘Achtergrondinformatie’ wat wij van je verwachten.

Waar moet ik op letten?

Voor sommige werkzaamheden heb je een watervergunning nodig. Bijvoorbeeld als je een sloot wilt dempen, afvalwater wilt lozen op oppervlaktewater of grondwater wilt onttrekken. Soms is het doen van een melding voldoende. Via Omgevingsloket online www.omgevingsloket.nl kun je nagaan of je een watervergunning nodig hebt of een melding moet doen (vergunningcheck). Je kunt hier ook meteen de vergunning aanvragen of de melding doen.

Achtergrondinformatie

###Watertoets De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit én kwantiteit van water. Als richtlijn bij het beoordelen van ruimtelijke plannen werken we met de Leidraad Watertoets. Hierin staat voor alle wateraspecten uitgangspunten omschreven waar je rekening mee moet houden. Ook is er informatie te vinden over de te nemen maatregelen. Je kunt de leidraad vinden via deze link: www.wetterskipfryslan.nl/vergunningen-wetten-en-regels/online-watertoets-voor-nieuwe-plannen

Toename verharding

Wij willen je verzoeken om in de waterparagraaf de volgende passage op te nemen over het onderdeel toename verharding. Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m2 onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m2 in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater hanteren wij de volgende compensatienorm:

- Boezem 5%, dit heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- Polder 10%,
- Vrij afstromend, alternatieve maatregelen.

Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan hier vermeld. Zie de ‘Leidraad watertoets’ voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met ons. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij bovenstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

Bekijk ook de ‘Leidraad Watertoets’ voor meer informatie over maatregelen die je kunt treffen om te compenseren. Als je niet compenseert dan moet je een watervergunning aanvragen voor het snel afvoeren van regenwater.

Klimaat

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Meer informatie hierover kun je vinden op de Friese klimaatatlas

Privacyverklaring

Nadere informatie over de verwerking van je gegevens en je rechten vind je op https://www.wetterskipfryslan.nl/over-de-site/privacyverklaring

2. Advies aanbrengen toename verharding

Je gaat verharding aanbrengen.

Wat moet ik doen?

We verzoeken je om het plan bij ons aan te vragen, via de blauwe knop ‘Direct aanvragen’ in het overzicht op de vorige pagina

Waar moet ik op letten?

Neemt het aantal vierkante meters toe ten opzichte van de bestaande bebouwing en bedraagt deze toename meer dan 200 m2 in de bebouwde kom (stedelijk gebied) of 1500 m2 buiten de bebouwde kom (landelijk gebied) dan geldt de vergunningsplicht. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Achtergrondinformatie

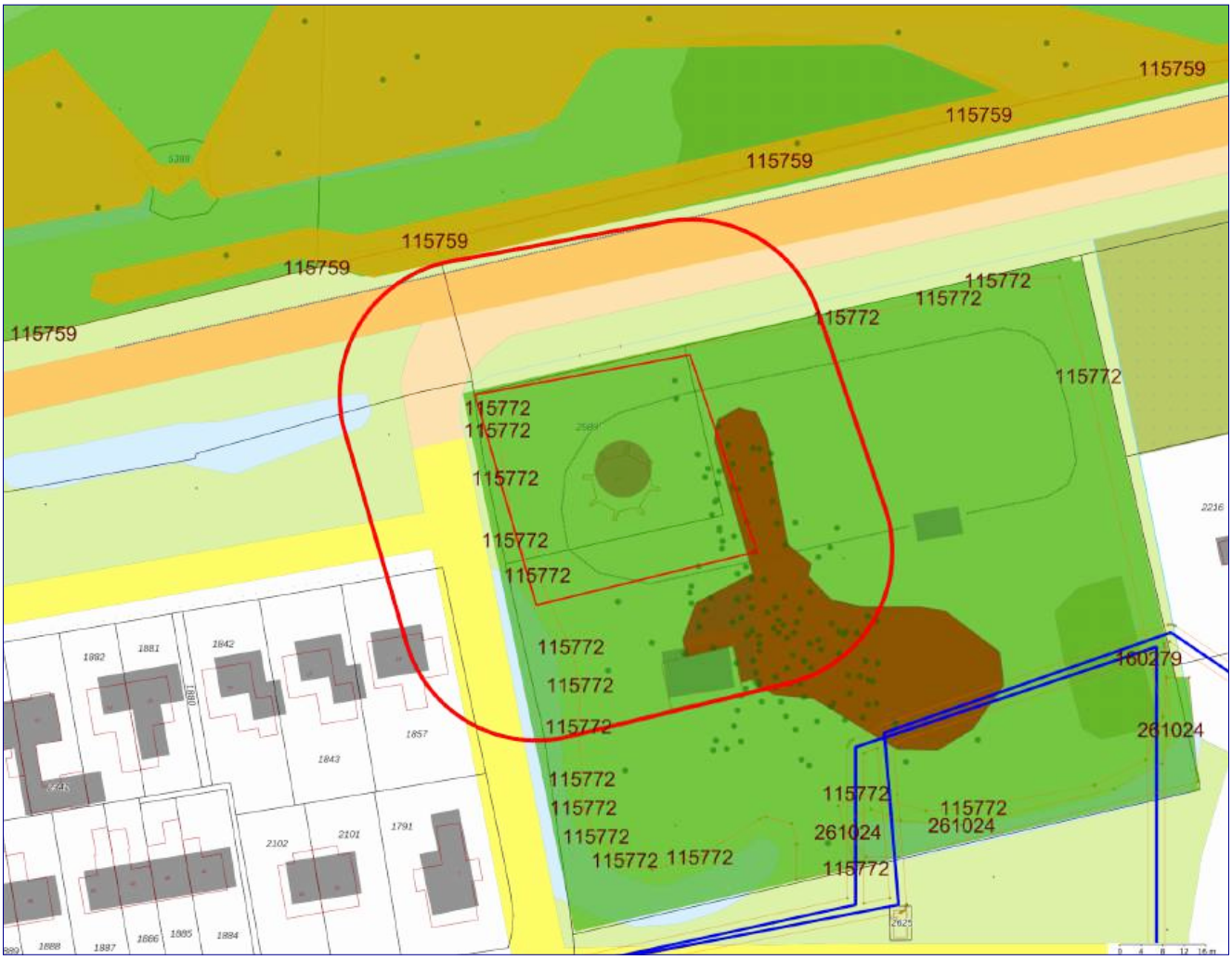
Meer informatie hierover kun je vinden in de Leidraad Watertoets (onder andere paragraaf 4.3.6) https://www.wetterskipfryslan.nl/documenten/vergunningen-wetten-en-regels/leidraad-watertoets_2013.pdf

Bijlage 4 Bodemrapport

Achtkarspelen, Ameland, Dantumadiel, de Fryske Marren, Harlingen, Heerenveen, Noardeast-Fryslân, Opsterland, Ooststellingwerf, Schiermonnikoog, Smallingerland, Súdwest-Fryslân, Terschelling, Tytsjerksteradiel, Vlieland, Waadhoeke, Weststellingwerf en Provincie Fryslân

Bodeminformatie

Eigen selectie locatie - 23-10-2025


115759
115759
115759
115759
115759
115759
115772
115772
115772

Toelichting

Deze rapportage is automatisch tot stand gekomen. De informatie is afkomstig uit het bodeminformatiesysteem van de Provincie Fryslân en de Friese gemeenten.
Voor het grondgebied van de gemeente Leeuwarden is alleen informatie opgenomen over waterbodemverontreiniging. Om volledige informatie te krijgen over de bodemkwaliteit in de gemeente Leeuwarden dient u zich te richten tot deze gemeente.

Alle in deze rapportage geraadpleegde informatiebronnen zijn in juli 2009 samengevoegd in één centrale database. Hierbij is geen inhoudelijke herbeoordeling van de samengevoegde informatie op de locaties uitgevoerd. Mocht u naar aanleiding van dit rapport nog stuiten op onduidelijkheden, dan kunt u contact opnemen met de betreffende gemeente waarin deze locatie ligt. Als het noodzakelijk is om een herbeoordeling uit te voeren van de locatie en eventueel omliggende locaties, dan zal de betreffende gemeente het dossier met eventuele aanvullende informatie opnieuw beoordelen en u voorzien van een nieuwe rapportage.

Beoordeling en advies

Deze rapportage geeft inzicht of in het kader van de saneringsregeling van de Wet bodembescherming nog acties ondernomen moeten worden binnen de opgegeven contour. De rapportage geeft antwoorden op de volgende vragen.
Is er bodeminformatie op het opgegeven adres geregistreerd?
Is er bodeminformatie binnen de opgegeven contour bekend?
Zo ja:
Wat is de kans op aanwezigheid van bodemverontreiniging dan wel de ernst van de geconstateerde verontreiniging?
Welke vervolg actie is nodig of wordt geadviseerd?
Indien antwoord op deze vragen ontbreekt kunt u zelf aan de hand van eventueel beschikbare informatie van bodembedreigende activiteiten en onderzoekssamenvattingen een eigen oordeel vormen. Mocht u behoefte hebben aan een bevestiging van uw oordeel neem dan contact op met de betreffende gemeente.

Nadere informatie over de Wet bodembescherming, de geraadpleegde informatie bronnen en gebruikte termen treft u aan in de bijlage van dit rapport.

Disclaimer

De bodeminformatie is met zorg ingevoerd. Toch kan het voorkomen dat deze informatie verouderd is, onvolledig is of onjuistheden bevat. De Provincie Fryslân en de Friese gemeenten achten zich niet aansprakelijk voor enigerlei schade die het directe of indirecte gevolg is van of in verband staat met het gebruik van deze informatie. U helpt de provincie en de gemeenten door eventuele geconstateerde fouten of gebreken te melden.

Leeswijzer

Met het plaatje op bladzijde 1 kunt u in één oogopslag zien wat voor relevante bodeminformatie aanwezig is:
- groen geeft aan dat er onderzoek is uitgevoerd;
- okergeel geeft aan dat er een verontreiniging zit
- bruin geeft aan dat er een sanering heeft plaatsgevonden
- zwart geeft aan de plekken waarop een zorgmaatregel (ook kadastraal geregistreerd) van toepassing is
- oranje lijnen geven de locatiecontour aan; kleine vierkantjes geven aan dat er gegevens over bedrijfsactiviteit aanwezig zijn
- blauwe lijnen geven de plek aan van slootdempingen of (tram en spoor)traces
- donkergroene punten geven aan waar boringen zijn gezet
- rode driehoekjes geven aan waar tanks zitten of hebben gezeten.

Het lange nummer verwijst naar een locatie-ID waaronder u nadere informatie kunt vinden in deze rapportage.
In het hoofdstuk Samenvatting bodeminformatie is de informatie over locaties, onderzoeken en tanks opgenomen welke (grafisch) binnen de opgegeven contour vallen.
Voor de gedetailleerde informatie behorende bij een locatie wordt u verwezen naar het hoofdstuk Aanvullende bodeminformatie.

Locaties (overlap met contour)

LOC. ID	Naam	Beoordeling Wbb	Vervolgactie Wbb
115772	FRAN, Feikemastraat 53	ernstig, geen risico's bepaald	voldoende gesaneerd

Uitgevoerde onderzoeken (overlap met contour)

Loc. ID	Naam+datum onderzoek	Rapportnummer	Onderzoeksbureau
115772	Saneringsevaluatie: 20-12-2006	16546-165396	Oranjewoud
115772	Saneringsplan: 26-4-2006	16546-160666	Oranjewoud
115772	Verkennend onderzoek NVN 5740 20-2-2006	16546-160666	Oranjewoud

Nog aanwezige dan wel gesaneerde tanks

Gegevens niet beschikbaar

Aanvullende bodeminformatie

115772 FRAN, Feikemastraat 53

Locatiecode	FR007000155
Straat	Feikemastraat
Huisnummer	53
Huisletter	
Toevoeging	
Postcode	8801BL
Plaats	FRANEKER
Gemeente	Waadhoeke (1949)
Land-/ Waterbodem	Landbodem
Bedrijfsactiviteit + kans op bodemverontreiniging	
Beoordeling Wbb	Pot. ernstig, niet urgent
Opgelegde beperkingen Wbb	6
Welke vervolgactie is nodig of wordt geadviseerd?	voldoende gesaneerd

Besluiten bij locatie

Type besluit of Beschikking	Datum besluit	Kenmerk
Instemmen met SP	17-05-2006	641196
beschikking ernstig, spoed	17-05-2006	641196
Instemmen uitgevoerde sanering	14-03-2007	00685208

Onderzoeken bij locatie

Sanerings evaluatie: 20-12-2006

Rapportnummer	16546-165396
Datum rapport	20-12-2006
Onderzoeksbureau	Oranjewoud
Aanleiding	Voorgaand
Conclusie	-
Opmerkingen	Archief gemeente: 7713, FRAN, Feikemastraat 53, watertoren, 8981, 16546-165396, 20-12-2006, Evaluatie Sanering 1 Archief provincie: FR007000155, 16546-165396-00, 20-12-2006, Evaluatierapport bodemsanering locatie Vitens, Feikemastr* Controlemonsters B5 en B6 bevatten licht verhoogde gehalten mo. Doch dit zijn putbodems thv het leidingtrace. Deze verontreinigingen waren eerder voorzien. De grond die in depot was gezet bevatten geen verhoogde gehalten aan mo. De controle peilbuizen bevatten geen verhoogde gehalten aan olie. Actieve nazorg wordt niet noodzakelijk geacht. De eigenaar van de locatie is verplicht bij eigendomsoverdracht de nieuwe eigenaar te informeren.

Saneringsplan: 26-4-2006

Rapportnummer	16546-160666
Datum rapport	26-04-2006
Onderzoeksbureau	Oranjewoud
Aanleiding	Voorgaand
Conclusie	-
Opmerkingen	Archief gemeente: 7713, FRAN, Feikemastraat 53, watertoren, 8980, 16546-160666, 26-04-2006, Sanerings Plan 1 Archief provincie: FR007000155, 16546-160666, 26-04-2006, Rapport saneringsplan bodemsanering terrein Feikemastraat* Saneringsdoelstelling Zoveel mogelijk verwijderen van de met olie verontr grond. en grondwater tot waarden < S. Ter plaatse van leidingwerk zal enige verontr aanwezig blijven. Werkzaamheden: De grond wordt ontgraven tot 1.5 m -mv. De niet verontreinigde bovengrond wordt in depot geplaatst. Dit depot zal bemonsterd worden conform het bouwstoffenbesluit. Na de ontgravingen zullen de putbodem en -wanden worden bemonsterd en geanayseerd. Afhankelijk van de resultaten zal de ontgraving worden doorgezet. Tpv het leidingtrace zal de ontgravingsbodem ook bemonsterd en geanalyseerd worden.

De volgende hoeveelheden aan grond worden afgegraven:

Schoon: 300 m3
Licht verontr: 445 m3
Sterk verontr: 155 m3
Totaal 900 m3

De ontgravingen zullen met "schone" grond worden aangevuld.

De verontreinigde grond zal afhankelijk van de analyseresultaten worden hergebruikt of worden afgevoerd naar een erkende verwerker.

Grondwater wat wordt onttrokken kan worden geloosd op het riool., maar er dient toestemming worden gevraagd aan gemeente.

Voorafgaand aan de sanering moet een veiligheid- en gezondheidsplan op worden gesteld. De Sanering wordt begeleid door een milieukundige.

Er zal een evaluatierapport worden opgesteld met tevens een nazorgplan.

Verkennend onderzoek NVN 5740 20-2-2006

Rapportnummer	16546-160666
Datum rapport	20-02-2006
Onderzoeksbureau	Oranjewoud
Aanleiding	Voorgaand
Conclusie	ZW: Uiterst puin, houtskool,Plasticresten, olie/water reactie. GR: min olie >T GW: min olie >I Betreft een ernstig geval van bodemverontreiniging. Opstellen saneringsplan.
Opmerkingen	Archief gemeente: 7713, FRAN, Feikemastraat 53, watertoren, 8979, 16546-160666, 20-02-2006, Verkennend Onderzoek 2 Archief provincie: FR007000155, 16546-160666-00, 20-02-2006, Rapport verkennend en aanvullend bodemonderzoek Feikemast* Hypothese wordt niet verworpen Zintuigelijke waarnemingen: Verspreid over de locatie is zeer weinig tot veel puin aangetroffen. houtskool: bp 25 (0.8-1.4), 56 (2-2.3) Plasticresten: 27 (0.6-1.3), 46 (0.1-1) Bij alle boringen is een olie/water reactie waargenomen. Verontreinigingen bodem: vml ondergrondse brandstoftank: < S Depots: S < mo < T Leidingtrace bp 81, 85 (0-0.35) mo > T bp 87 (1.5-2) mo > S Grondwater: pb 24: mo > I pb 12,35,66; mo > S Bijzonderheden: Boorstaten niet conform NEN5104

	Conclusies: De verontreiniging bevindt zich globaal in het bodemtraject 0.7-1.2 m - mv. Tpv het leidingtrace wordt de verontr op grotere diepte aangetroffen. De verontreiniging is zowel in de grond als het grondwater voldoende afgeperkt. Aanbevelingen: Ernstig geval; Opstellen saneringsplan, welke goedgekeurd dient te worden door Provincie Fryslan.

Verkennend onderzoek NVN 5740: 23-11-2005

Rapportnummer	16546-160666
Datum rapport	23-11-2005
Onderzoeksbureau	Oranjewoud
Aanleiding	Vermoeden of melding verontreiniging
Conclusie	
Opmerkingen	Archief gemeente: 7713, FRAN, Feikemastraat 53, watertoren, 8978, 16546-160666, 23-11-2005, Verkennend Onderzoek 1 Hypothese niet opgesteld Zintuigelijke waarnemingen: geroerd, dieselgeur Grond: Min.olie>T (traject 1 m-mv tot >3 m-mv) Grondwater: xylenen>S Bijzonderheden: Geen boorstaten conform NEN5104. Onderzoek uitgevoerd naar aanleiding van een stankklacht vanwege een ontgraving ten oosten van het pompgebouw. Uit verkregen gegevens van Mokobouw is een voormalige brandstoftank(diesel, 5 m3) verwijderd in 1997. Of daarbij verontreinigde grond is verwijderd is onbekend. Grondwaterkwaliteit bepaald aan de hand van opgepompt water bij ontgraving. Geen filtertraject bekend, daarom bronneringsdiepte(tot 8 m-mv) als onderkant filter aangehouden. Conclusies: De overschrijding van de T-waarde geeft aanleiding tot een NO. Gezien de diepte van de verontreiniging wordt verwacht dat het grondwater ter plaatse ook met oliecomponenten verontreinigd is. In een NO zal hier nadere aandacht aan moeten worden gegeven. Aanbevelingen: Geen.

Gebruiken bij locatie

UBI-omschrijving	NSX	Onderzocht	Start activiteit	Eind activiteit	Vervallen
brandstoftank (ondergronds)	99,9	onbekend	Onbekend	Heden	Ja

Verontreinigingsbronnen uit het Historisch Bodembestand (HBB)

Gegevens niet beschikbaar

Nog aanwezige dan wel gesaneerde tanks

Gegevens niet beschikbaar

Informatie van locaties in een straal van 25 meter rondom de locatie

Locaties (overlap met contour)

Gegevens niet beschikbaar

Uitgevoerde onderzoeken (overlap met contour)

Loc. ID	Naam+datum onderzoek	Rapportnummer	Onderzoeksbureau
115772	Verkennend onderzoek NVN 5740: 23-11-2005	16546-160666	Oranjewoud

Nog aanwezige dan wel gesaneerde tanks

Gegevens niet beschikbaar

Aanvullende bodeminformatie

Gegevens niet beschikbaar

Nog aanwezige dan wel gesaneerde tanks

Gegevens niet beschikbaar

Bijlage:

1.Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) schrijft voor, dat een melding moet worden gedaan aan het bevoegde gezag als men een bodemsanering of andere werkzaamheden in de verontreinigde bodem wil uitvoeren waarbij vermoed wordt dat het een bodemverontreiniging betreft groter dan 25m3 of een grondwaterverontreiniging groter dan 100m3. Op zo'n melding neemt het bevoegd gezag een 'besluit'. Ook als een sanering is uitgevoerd neemt het bevoegd gezag over het evaluatierapport een 'besluit'.

Gemeenten en de Wet bodembescherming

In de meeste gevallen worden ter voorbereiding van de uitvoering van infrastructurele werkzaamheden, woningbouw, milieuvergunningen en grondverplaatsing bodemonderzoeken uitgevoerd. Bij veel van deze onderzoeken is geen bodemverontreiniging geconstateerd en bij sommige in beperkte mate waarbij het niet noodzakelijk was een melding zoals bedoeld in de Wet bodembescherming door te geven aan het bevoegde gezag Wbb. Hoewel de gemeenten formeel de uitgevoerde onderzoeken zullen hebben getoetst aan de Wet bodembescherming is het toetsingsresultaat in veel gevallen niet vastgelegd in het bodeminformatiesysteem. Wel is bij elk rapport een conclusie of opmerking opgenomen met een samenvatting van het rapport.

Bevoegd gezag Wet bodembescherming.

De Provincie Fryslân is bevoegd gezag in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb). De gemeente Leeuwarden is bevoegd gezag voor haar eigen grondgebied. Met de invoering van de Waterwet in 2009 is het Wetterskip Fryslân bevoegd gezag voor de waterbodems (Provincie Fryslân is nog bij hoge uitzondering bevoegd gezag voor waterbodems).
De besluiten en beschikkingen die zijn opgenomen in deze rapportage zijn afgegeven door de Provincie Fryslân.
Alleen beschikkingen over grondverontreiniging, voor zover de interventiewaarde zijn overschreden, zijn geregistreerd bij het Kadaster.

Het Kadaster en de Wet bodembescherming

Sinds 1995 worden ernstige gevallen van grondverontreinigingen ook geregistreerd bij het Kadaster.
Grondwaterverontreiniging en waterbodemverontreinigingen hoeven niet geregistreerd te worden bij het Kadaster. De registraties in het kader van de Wet bodembescherming kunt u opvragen bij het Kadaster.
Nota Bene: Als er onderzoeken en saneringen zijn uitgevoerd voor 1995 dan zijn hier geen beschikkingen op afgegeven en heeft ook geen registratie plaats gevonden bij het Kadaster.

Bedrijven en de Wet bodembescherming

Bedrijven zijn, in bepaalde gevallen, verplicht om bodemonderzoek te laten uitvoeren voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning (bouw- en/of milieudeel). Nieuw ontstane bodemverontreiniging (als gevolg van calamiteiten) dient direct gemeld te worden bij het bevoegd gezag. De vervuiler zorgt onverwijld voor in beginsel een volledige verwijdering van de vervuiling.

Burgers en de Wet bodembescherming

Als burger kunt u op meerdere manieren te maken krijgen met (mogelijke) bodemverontreiniging. Veel voorkomende situaties zijn:
• Aan- of verkoop van een woning.
• Aanvraag omgevingsvergunning.
Zijn er naar aanleiding van de rapportage vragen betreffende de bodem, neem dan contact op met de gemeente.

2.Welke gegevensbronnen zijn geraadpleegd voor deze rapportage?

De gegevensbronnen zijn:
1. Registraties van beschikkingen en besluiten op (mogelijke) gevallen van bodem-, grondwater- en waterbodemverontreiniging en uitgevoerde saneringen zoals bedoeld is in het kader van de Wet bodembescherming (vanaf 1995).
2. Vermeldingen van bodemonderzoeken en bekende verontreinigingen en saneringen welke voor 1995 uitgevoerd zijn.
3. Uitgevoerde archiefonderzoeken naar mogelijk belastende (bedrijfs)activiteiten welke bodemverontreiniging hebben kunnen veroorzaken.
4. Gegevens uit luchtfoto interpretaties waarna in vergelijking met eerder genomen luchtfoto's sprake is van slootdempingen, stortplaatsen en erfverhardingen waar mogelijk verontreinigd materiaal in is gebruikt.
5. Uitgevoerde waterbodem en slibonderzoeken en eventueel uitgevoerde baggerwerken en saneringen
6. Informatie uit bodem- en grondwateronderzoeken of partijkeuringen welke de gemeente vereist voor het afgeven van omgevingsvergunningen, locatieontwikkeling of grondverplaatsing (Besluit bodemkwaliteit)
7. Brandstoftanks welke zijn verwijderd (Activiteitenbesluit) of nog aanwezig kunnen zijn met eventuele indicatie van aanwezige verontreiniging. (deze info is niet volledig)

Bijlage 5 Haalbaarheidsonderzoek

VAN SPRONSEN & PARTNERS
horeca - advies

Haalbaarheidsonderzoek Boutique Hotel de Watertoren van Franeker

2021-R-013/1006 **9 april 2021**





Inleiding en inhoudsopgave

Inleiding
De heer [redacted] is voornemens een voormalige watertoren in Franeker om te bouwen en te exploiteren. Na wat omzwervingen qua concept en de invloed van de coronacrisis is besloten om er een boutique hotel in te bouwen met 16 kamers.

De watertoren is een landmark locatie in de gemeente Franeker en heeft nog de originele architectuur. Deze zal veelal bewaard blijven maar meer toepasbaar worden gemaakt voor het hotel. Zo komen er lange ramen die zorgen voor daglicht in de kamers en tevens uitzicht over de regio.

De heer [redacted] heeft de toren al gekocht en wil de financiering laten verlopen door het zogenaamde “uitponden” van de hotelkamers, hij schat in ongeveer de helft van de kamers te moeten uitponden voor de investering van de verbouwing.

Er bestaat behoefte aan deskundigheid om uitsluitsel te geven omtrent de haalbaarheid van bovenstaande. Hiertoe is Van Spronsen & Partners horeca-advies benaderd.

De opdracht
De opdracht is de toetsing van de bedrijfseconomische haalbaarheid van de Boutique hotelplannen voor de Watertoren van Franeker.

Inleiding **2**
Inhoudsopgave **2**
1. Uitgangspositie **3**
1.1 Concept 4
1.2 Pand 5
1.3 Locatie 6
2. Marktanalyse **7**
2.1 Vestigingslocatie en onderzoeksgebied 8
2.2 Aanbod analyse – kwantitatieve analyse 9
2.3 Aanbod analyse – kwalitatieve analyse 10
2.4 Toekomstig horeca-aanbod analyse 12
2.5 Vraag analyse – toeristische analyse 13
2.6 Vraag analyse – hotelvraag 14
3. Financiële projectie **15**
3.1 Omzetbepaling 16
3.2 Investeringen en financiering 17
3.3 Exploitatieprognose 18
3.4 Exploitatieprognose slecht-weer 19
3.5 Haalbaarheidsbepaling 20
4. Bijlagen **21**
4.1 Kwalitatieve analyse 22
4.2 Afschrijvingen en rentekosten, balans 24

© 2021 Van Spronsen & Partners horeca-advies.
Behoudens uitzondering door de wet gesteld mag zonder uitdrukkelijke toestemming van de rechthebbenden VSP-Groep te Leiden en de heer [redacted] niets uit deze uitgave worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins, hetgeen ook van toepassing is op de gehele of gedeeltelijke bewerking.

Van Spronsen en Partners te Leiden, Rijnsburgerweg 80, 2333 AD Leiden, Telefoon: 071-5418867, Fax: 071-5418869, e-mail: info@spronsen.com Website: www.spronsen.com.

1. Uitgangspositie

1. Uitgangspositie

1.1 Concept

Hotel concept
- Het beoogde boutique hotel concept zal zich vestigen in de watertoren van Franeker, provincie Friesland.
- Het hotel zal bestaan uit 16 suites.
- Het beoogde concept krijgt een luxe uitstraling. Het interieur wordt verzorgd door [redacted].

Faciliteiten
- De bovenste verdieping van de watertoren zal bestaan uit een ontbijtzaal (circa 70 m²) met uitkijkpunt.
- Deze ontbijtzaal zal tevens gebruikt worden om kleine gezelschappen te ontvangen.
- Voor de ontbijtzaal wordt een pantry keuken gerealiseerd.
- Het terrein biedt parkeergelegenheid voor 32 plaatsen.
- In het hotel wordt een hoge mate van automatisering doorgevoerd. Om de persoonlijke ervaring te waarborgen zal er wel een receptie aanwezig zijn die 24 uur per dag aanspreekbaar is.

Doelgroepen
- De doelgroep zal voornamelijk bestaan uit empty nesters, senioren, stellen en wandelaars/fietsers zijn die een kort recreatief verblijf zoeken met een hoog uitstralingsniveau.
- Er zou ook gefocust kunnen worden op kleine zakelijke groepen die een bijzondere accommodatie zoeken. Dit is echter een nichemarkt.

Ontbijt
- Als onderdeel van de luxe ervaring die gasten hebben bij de Watertoren van Franeker wordt er een lokaal, uitgebreid, continentaal verwen-ontbijt geserveerd aan tafel.
- Dit zal dan bestaan uit een broodmand van een lokale bakker, beleg uit de regio, specialiteiten en verse lokale sappen.
- Door het serveren van deze mand en plateaus beleg en specialiteiten ervaart de gast een gevoel van luxe “overdaad” met persoonlijke touch.

Prijsniveau
- Er wordt uitgegaan van een prijsklasse in het luxe segment.
- Prijzen zullen variëren tussen de €125 en € 175 euro per nacht.

Personeel en serviceniveau
- Om het luxe niveau te waarborgen wordt er veel aandacht besteed aan het bieden van persoonlijke service. Er zal ten alle tijden personeel aanwezig zijn bij de receptie. De host(ess) moet persoonlijke, warme service geven met lokale kennis. Denk hierbij aan een welkom met een glaasje bubbels bij de check-in en de host(ess) is de connectie naar de regio voor de gast.
- Personeel van het boutique hotel zal ervaring moeten hebben binnen de hotellerie.

Marketing en promotie
- Het hotel krijgt een eigen website voor boekingen en promotie. Het hotel zal ook gebruik maken van OTA’s (Online Travel Agencies zoals booking.com).
- Marketing zal zich voornamelijk richten op het neerzetten van het hotel als ‘landmark’ in de omgeving.
- Er wordt gedacht aan samenwerkingen met UNESCO en lokale ondernemers voor arrangementen waarbij bijvoorbeeld een nacht wordt verkocht in combinatie met een leerzaam bezoek aan de wadden.
- Veel van de marketing zal worden gedaan op social media; Instagram en Facebook. Door middel van online acties als vragen aan de lokale bevolking hoe dit hotel moet gaan heten wil de eigenaar zorgen dat dit hotel bekend wordt en gaat "leven" in en om Franeker.
- Franeker heeft een aantal evenementen en initiatieven waar het boutique hotel marketing technisch op zal inhaken. Bijvoorbeeld de PC Franeker een jaarlijks kaats toernooi waar 15.0000 bezoekers op afkomen, een ander voorbeeld is de positionering van Franeker als elf steden stad. Jaarlijks worden er veel elfsteden wandel/skeeler/vaartochten georganiseerd.

Conclusie
- **Boutiquehotel de Watertoren van Franeker zal kleinschalig zijn zonder aanvullende faciliteiten.**
- **Het hotel zal zich aan de bovenkant van de markt positioneren qua prijs- en productniveau.**

VAN SPRONSEN & PARTNERS
horeca - advies

1. Uitgangspositie

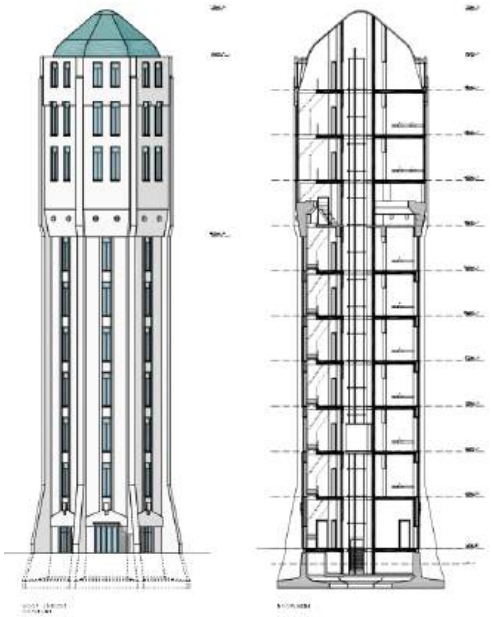
1.1 Vastgesteld door initiatiefnemer – pand

Pand

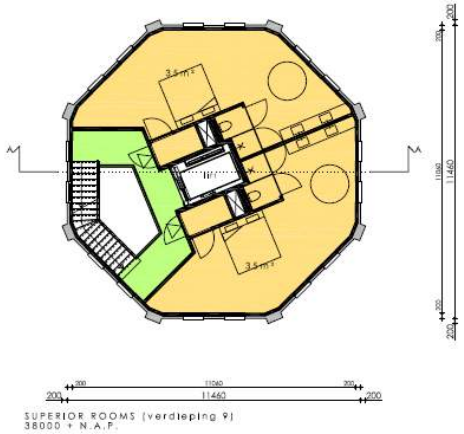
- De watertoren van Franeker is een monumentaal pand, gebouwd in 1925, met een oppervlakte van 1.315 m².
- Het pand is ongeveer 48 meter hoog en zal voorzien worden van een uitkijkpunt ter hoogte van het dak.
- De ondernemer is voornemens om de originele architectuur van het gebouw voornamelijk te bewaren. Er worden echter wel lange ramen gerealiseerd om de hotelkamers te voorzien van daglicht en uitzicht te bieden over de regio.

Indeling pand

- Momenteel is het pand leeg en bestaat enkel uit een frame met een trap.
- Na verbouwing zal het hotel beschikken over 8 verdiepingen met in totaal 16 hotelkamers.
- Twaalf juniorkamers met een oppervlakte van circa 28m², op de verdiepingen 1 t/m 5 en 10.
- Vier superiorkamers van 35m², op de verdiepingen 8 en 9.
- Op iedere verdieping worden 2 kamers gerealiseerd.
- De begane grond zal gebruikt worden als receptie met daarbij een backoffice en linnenkamer.
- De bovenste verdieping zal worden gebruikt als ontbijtzaal met pantrykeuken. Vanuit deze ruimte is er uitzicht over de hele omgeving.
- Uitgebreide keukenvoorzieningen zijn niet mogelijk.
- In het pand wordt een lift gerealiseerd.









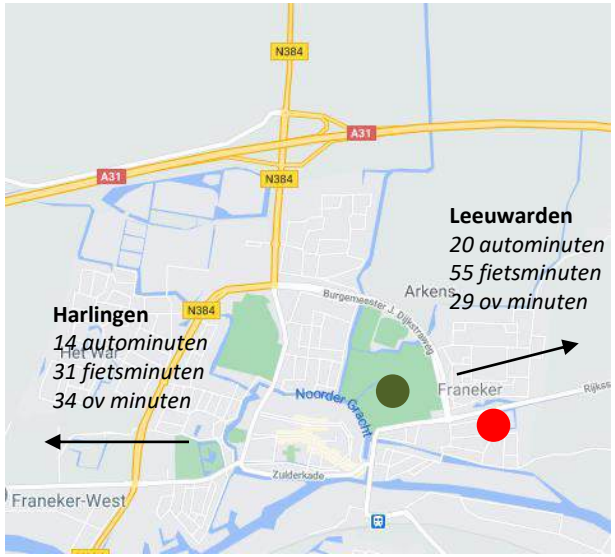
VAN SPRONSEN & PARTNERS
horeca - advies

1. Uitgangspositie

1.1 Vastgesteld door initiatiefnemer – locatie

Locatie en zichtbaarheid

- Boutiquehotel de Watertoren van Franeker is gevestigd aan de G.D. Swanenburg de Veijestraat te Franeker.
- Het hotel ligt aan een doorgaande weg richting de snelweg A31, richting Leeuwarden. De afstand tussen de locatie en de snelweg bedraagt 4 autominuten.
- Er zijn twee aanrij mogelijkheden naar het hotel; een aftakking van de hoofdweg en een bruggetje die over het water zal spannen tussen het perceel en deweg in een woonwijk. Dit bruggetje zal in eerste instantie dienst doen, eventueel wordt de aftakking ook in een latere fase gerealiseerd.
- De locatie is goed zichtbaar vanaf de doorgaande weg voor passerend verkeer. Hierdoor is de locatie lokaal goed zichtbaar.
- In de directe omgeving van de Watertoren bevinden zich voornamelijk woonwijken. Er is ook een vakantiepark in de directe omgeving.




Leeuwarderweg
Leeuwarderweg
Leeuwarderweg
Leeuwarderweg
Schapenlaan
Schapenlaan
Schapenlaan

2. Marktanalyse

2. Marktanalyse

2.1 Vestigingslocatie en onderzoeksgebied

Beeld van het vestigingsgebied

- Het vestigingsgebied is een dunbevolkt gebied,.
- Toeristen komen hier vooral naar toe voor de natuur, het is populair bij wandelaars en fietsers. Deze toeristen komen voornamelijk uit Nederland, gevolgd door Duitsland en België. Het logies aanbod is voornamelijk kleinschalig en seizoensgebonden, voornamelijk kampeerplaatsen. Het hotelaanbod is beperkt.
- De regio heeft een aantal toeristische trekpleisters; Harlingen door haar ligging aan de kust, de gemeente Leeuwarden met haar vele musea, monumentale panden en natuurgebieden. Franeker heeft een redelijke toeristische aantrekkingskracht vergeleken met haar regio.
- Het gebied kent een lager aandeel zakelijke diensten in vergelijking met de rest van Nederland. Er is één fabriek en een aantal kantoren van een multinational gelegen in dit gebied; Friesland Campina.

Vestigingsgemeente

- Boutique hotel de Watertoren van Franeker ligt in de plaats Franeker, nabij het centrum. De plaats Franeker telt circa 13.000 inwoners.
- Franeker ligt in de gemeente Waadhoeke, in de provincie Friesland. Deze gemeente telt circa 46.000 inwoners.

Omliggende gemeenten

- De omliggende gemeenten bestaan uit: Harlingen, Leeuwarden, Noardeast-Fryslân, Tietjerksteradeel, Dantumadiel, en Achtkarspelen. Hier wonen circa 263.000 mensen.
- De gemeente Waadhoeke en de omliggende gemeenten vormen samen het vestigingsgebied.

Vergelijkbare gebieden

- Als vergelijkbaar gebied hebben we gekozen voor Emmen en omliggende gemeenten: Aa en Hunze, Borger-Odoorn, Coevorden en Hoogeveen. Dit gebied telt circa 249.000 inwoners.



	Afstand in km	Afstand in autominuten
Leeuwarden	18	21
Harlingen	12	13
Dokkum	56	42
Sneek	27	29
Beetsterzwaag	55	39
Heerenveen	45	33

VAN SPRONSEN & PARTNERS
horeca - advies

2. Marktanalyse

2.2 Aanbod analyse – kwantitatieve analyse

Kwantitatieve analyse

- Ter beoordeling van de marktsituatie is het logiesaanbod in het vestigingsgebied in beeld gebracht. De dichtheid is het aantal arbeidsplaatsen per kamer.
- Voor deze analyse is de logiesmarkt opgedeeld in twee verschillende categorieën; hotels en bed & breakfasts.
- Waadhoeke telt 5 hotels en 16 bed & breakfasts. Daarnaast telt het vestigingsgebied ook nog eens 32 hotels en 27 bed & breakfasts.
- Hiermee kent de gemeente Waadhoeke een relatief lage hotelkamer dichtheid vergeleken met het vestigingsgebied en het vergelijkbare gebied.
- Het vestigingsgebied exclusief Waadhoeke kent daarentegen wel een hoge hotelkamerdichtheid in vergelijking met de vergelijkbare gebieden. Dit komt door het hoge aantal hotelkamers in Leeuwarden wat circa twee derde van het totale aanbod is in dit gebied.
- Daarnaast heeft Waadhoeke en het vestigingsgebied relatief gezien veel kleinschalig bed & breakfast aanbod.

Conclusie

- **Het vestigingsgebied kent een hoge hotelkamer dichtheid, geconcentreerd in Leeuwarden.**
- **De gemeente Waadhoeke kent daarentegen juist een lage hotelkamer dichtheid en biedt daardoor technisch gezien ruimte voor uitbreiding.**

Hotelaanbod	Waadhoeke		Vestigingsgebied excl. Waadhoeke		Emmen en omliggend gebied	
Aanbod en dichtheid						
Aantal Arbeidsplaatsen	13.200		94.500		99.500	
Bedrijfstype						
Hotel	5		33		36	
Bed & Breakfast	16		27		36	
Totale hotelsector	**21**		**60**		**72**	
Kamer naar bedrijfstype	**Aanbod**	**Dichtheid**	**Aanbod**	**Dichtheid**	**Aanbod**	**Dichtheid**
Hotelkamers	42	314	946	100	756	132
Bed & Breakfast kamers	51	259	125	756	163	610
Totaal	**93**	**142**	**1.071**	**88**	**919**	**108**

VAN SPRONSEN & PARTNERS
horeca - advies

2. Marktanalyse

2.3 Aanbod analyse – kwalitatieve analyse

Kwalitatieve analyse

- Voor een kwalitatieve analyse van de lokale markt is gekeken naar het totale aanbod van hotels en bed & breakfasts (80 accommodaties) in het vestigingsgebied inclusief Waadhoeke.
- In de bijlagen is de tabel met de totale analyse van deze 80 accommodaties, hierin is gekeken naar prijsniveau, uitstralingsniveau, aantal kamers, m² van de kamers, locatie, leisure en zakelijke faciliteiten en gastenscore.
- In de bijlagen zijn ook foto's van het aanbod opgenomen voor een impressie van pand en interieur.
- Het prijsniveau is gebaseerd op een verblijf in een standaard tweepersoonskamer op 18 juni, afhankelijk van de aanbieder zijn het prijzen met of zonder ontbijt inclusief. Dit wordt duidelijk aangegeven.

Positioneringsmatrix

- Om duidelijk te maken waar de ruimte in de markt liggen is de markt teruggebracht tot de concurrentie en in een positioneringsmatrix gezet.
- De concurrentie is bepaald door te kijken naar verschillende factoren.
- Grootte; alleen hotels en bed & breakfasts met minimaal 4 kamers zijn meegenomen.
- Uitstralingsniveau; alle accommodaties met een laag tot gemiddeld uitstralingsniveau zijn niet meegenomen.
- Deze directe concurrentie bestaat uit 21 accommodaties en is weergegeven in de tabel hiernaast.
- Op de volgende pagina staat de positioneringsmatrix die de marktruimte weergeeft.
- In deze matrix wordt de prijs per m² afgezet tegen de productwaarde.
- De productwaarde van hotels is vastgesteld door het vergelijken en waarderen van de concurrentie op de volgende punten:
  - Uitstralingsniveau
  - Beoordeling gasten
  - Recreatieve faciliteiten
  - Zakelijke faciliteiten
  - Locatie
- Deze kenmerken zijn beoordeeld door een team dat spant van jonge professionals tot gelouterde ervaringsdeskundigen.

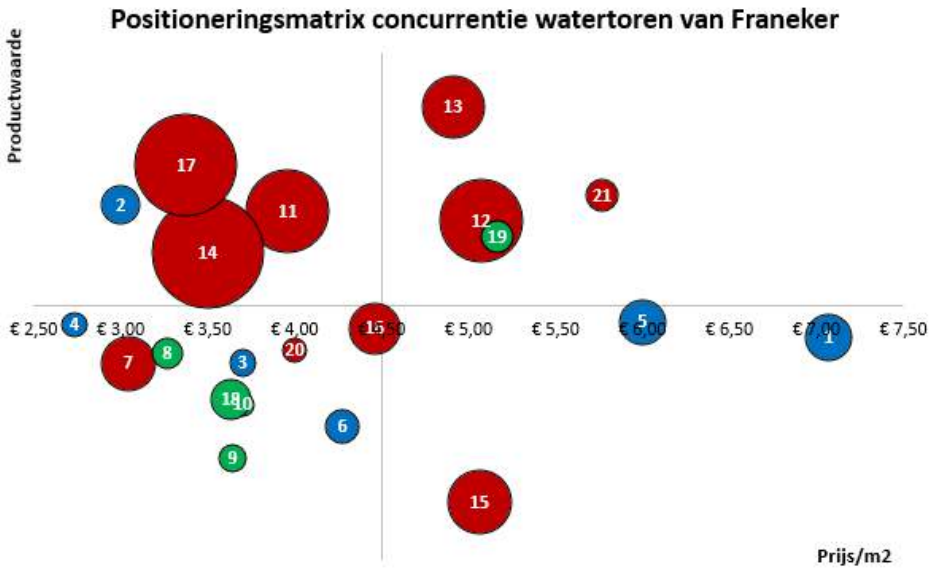
Nr.	Naam bedrijf	Prijsniveau zonder ontbijt	Aantal kamers
1	Hotel-Cafe-Rest. 't Heerenlogement	€ 79,00	24
2	Hotel/Restaurant Anna Casparii	€ 85,00	16
3	Boutique Hotel De Eilanden	€ 92,50	7
4	Hotel Harlingen	€ 82,00	6
5	H.C.R. Zeezicht	€ 90,00	22
6	Hotel Almenum	€ 55,50	12
7	Hotel Hardegarijp Leeuwarden	€ 84,00	32
8	Hotel Café Restaurant 't Raedhûs	€ 79,00	10
9	It Posthûs	€ 92,00	8
10	Hotel Restaurant Wad Oars	€ 74,00	5
11	Oranje Hotel Leeuwarden	€ 99,00	78
12	tcher Hotel Paleis Het Stadhouderlijk H	€ 142,00	78
13	Hotel Post Plaza	€ 108,00	43
14	Westcord WTC Hotel Leeuwarden	€ 126,00	143
15	Leeuwarder Eurohotel	€ 81,00	45
16	Stenden University Hotel	€ 107,00	28
17	Van der Valk Hotel Leeuwarden	€ 108,00	117
18	Hotel Restaurant Oostergoo	€ 69,00	17
19	Weidumerhout	€ 142,00	11
20	Boutique Hotel WKNDS	€ 100,00	6
21	In de brouwerij	€ 124,00	11

2. Marktanalyse

2.3 Aanbod analyse – kwalitatieve analyse

Positioneringsmatrix

- Op basis van de huidige marktsituatie hebben wij een positioneringsmatrix opgesteld van de huidige situatie op de lokale logiesmarkt in het vestigingsgebied.
- De blauwe “bellen” zijn concurrenten in Harlingen, de rode “bellen” zijn concurrenten in Leeuwarden en de groene “bellen” zijn concurrenten in het buitengebied.
- De matrix hiernaast laat zien dat er in het buitengebied veel ruimte ligt in het hogere prijs- en productsegment. Hier betekent het dat kamerprijzen per m² van boven de €4,= en vanaf een gemiddelde productwaarde eigenlijk amper te vinden zijn in het buitengebied.
- Ook op de totale lokale logiesmarkt in het vestigingsgebied ligt er hier ruimte, dan hebben we het wel over de echte bovenkant van de markt.
- Om zich te positioneren in deze marktruimte heeft de Watertoren van Franeker in de huidige plannen al een goede uitgangspositie wat betreft uitstralingswaarde, door de aantrekkingskracht van het bijzondere gebouw en het sterke interieur [redacted]. Om te verzekeren dat het boutique hotel zich in deze marktruimte positioneert liggen er vooral kansen in de recreatieve faciliteiten, deze ontbreken bij de meeste concurrenten.
- Ten eerste gaat dit om wellness elementen in de superior kamers, het makkelijkst is dan om te kiezen voor een infraroodsauna, die zijn relatief duurzaam, goedkoop en vragen niet om allerlei extra leidingen.
- Ten tweede gaat dit om het creëren van een “executive lounge” op de hoogste verdieping, in de zaal waar het ontbijt wordt geserveerd wordt als het ware een huiskamer voor het hotel gecreëerd. Hier worden dan bijvoorbeeld tussen 17:00-19:00 hapjes en drankjes neergezet zodat men, uitkijkend over de regio, de dag mooi af kan sluiten. De service is in de vorm van een klein buffet en is niet bedoeld als maaltijd. Eventueel in overleg met UNESCO zou dit de UNESCO Lounge gaan heten, de gast kijkt immers (ook) uit over de Waddenzee.



2. Marktanalyse

2.4 Toekomstig horeca-aanbod analyse

Toekomstige hotel/B&B aanbod

In het vestigingsgebied is er momenteel alleen zachte plancapaciteit, er lopen een aantal projecten die nog niet bevestigd zijn. Dit betekent dat het nog onduidelijk is of deze projecten gerealiseerd gaan worden.

- Een mogelijk groot hotel van 80 kamers op de Westerzeedijk in Harlingen, in 2019 kwam er veel weerstand van de lokale markt en sindsdien is er niet meer over gepubliceerd. Het is onduidelijk of dit project nog loopt. Hier hoeft de Watertoren van Franeker voorlopig geen rekening mee te houden qua toekomstige concurrentie daarnaast is het niet aannemelijk dat een grootschalig hotel met 80 kamers zal concurreren met een luxe boutique hotel met 16 kamers.
- Een mogelijk kleinschalig hotel van 14 kamers aan het Naauw in Leeuwarden werd in januari 2020 online vermeld, dit zou een project zijn van bouwbedrijf De Vries en projectontwikkelaar Blue Banner. Verder is hier momenteel niets over te vinden. Hier hoeft de Watertoren van Franeker voorlopig geen rekening mee te houden qua toekomstige concurrentie.
- Provincie Fryslân en de samenwerkende gemeenten Noardeast-Fryslân en Waadhoeke hebben in oktober 2020 een deal getekend waarbij zij €450.000,= investeren in het redden van vier tot zes karakteristieke, leegstaande gebouwen in de gemeenten. Deze gebouwen zouden worden omgebouwd naar hoogwaardige overnachtingsaccommodaties. Verder is hier nog niets van bekend. De berichtgeving suggereert dat dit vakantiehuizen/appartementen worden, daardoor hoeft de Watertoren van Franeker geen rekening te houden met deze ontwikkeling als toekomstige concurrentie, dit trekt een andere doelgroep.

Conclusie

Er is nu geen harde plancapaciteit voor mogelijke concurrentie in de nabije toekomst in het vestigingsgebied waar rekening mee gehouden moet worden.

2. Marktanalyse

2.5 Vraag analyse – toeristische analyse

Dagtoerisme

- In 2018 kende de gemeente Waadhoeke ruim 1 miljoen dagbezoeken.
- Dit was goed voor in totaal circa €6,9 miljoen aan bestedingen tijdens het bezoek.
- Dagbezoekers aan de gemeente zijn voornamelijk van Nederlandse afkomst, circa 86% van alle bezoeken, gevolgd door Duitsers met circa 6% van alle bezoeken.
- Voor bezoekers zijn Franeker, het landschap en het Planetarium de trekpleisters binnen de gemeente. In 2019 kende het Planetarium, ook gelegen in Franeker, 65.000 bezoekers.
- Circa driekwart van alle bezoeken aan Waadhoeke zijn wandelaars en fietsers.

Verblijfstoerisme

- Gemeente Waadhoeke kende in 2018 circa 5.800 toeristische slaapplaatsen (alle vormen van logies meegenomen) met in totaal 130.000 toeristische overnachtingen.
- Bezoekers besteden totaal jaarlijks circa €6,5 miljoen euro tijdens hun verblijf.
- De gemeente Waadhoeke trekt ook voornamelijk Nederlandse verblijfsbezoekers, circa 67% van alle bezoekers. Ook onder Duitsers is de gemeente populair, in totaal zijn circa 17% van alle bezoekers van Duitse afkomst. België is de derde meest voorkomende herkomst van de bezoekers aan Waadhoeke.
- De gemeente wil de komende jaren volop werken aan de toeristische ontwikkeling van het gebied, zij willen dat de toeristische bestedingen in 2024 30% hoger liggen. Hoe ze dit gaan doen is op dit moment niet duidelijk.
- Uit cijfers van 2019 blijkt dat de afgelopen 10 jaar het buitenlandstoerisme in Nederland met 5% per jaar is gegroeid. Voor de corona pandemie is er daarom door het NBTC (Netherlands Board of Tourism & Conferences) een verwachting uitgesproken. Deze verwachting is dat het buitenlandse toerisme tussen 2018 en 2030 toeneemt van 19 miljoentoeristen naar 29 miljoen toeristen per jaar. De verwachting is ook dat binnenlands toerisme in Nederland tussen 2018 en 2030 met 22% groeit van 25,3 miljoen naar 30,9 miljoen binnenlandse toeristen.
- Door de ontwikkelingen van het laatste jaar zit er waarschijnlijk een flinke vertraging in dit proces wat betreft de buitenlandse toeristen. Daarentegen zit het binnenlands toerisme nu in een stroomversnelling, door een min of meer gedwongen impuls in 2020/2021 leren steeds meer Nederlanders de mogelijkheden van op vakantie gaan in eigen land kennen en dat kan de ontwikkeling naar 2030 doen versnellen.

Conclusie

- **De regio van Franeker wordt vooral bezocht door Nederlandse fiets- en wandel liefhebbers.**
- **De meerjarige verwachting van de toeristische aantrekkelijkheid is overwegend positief.**

VAN SPRONSEN & PARTNERS
horeca - advies

2. Marktanalyse

2.6 Vraag analyse – hotelvraag

- De provincie Friesland heeft in haar “Beleidsnota Gastvrij Fryslân 2028” ook geconstateerd dat er een schreeuwend gebrek aan data is in de gastvrijheidsbranche in deze provincie. Naar aanleiding daarvan is “Data Fryslân” opgericht. Er is niets bekend over de lokale bezetting van hotels in Friesland. Data Fryslân is bezig om dit meer en meer in kaart te brengen. Ze laten sinds Q4 2019 alleen een bezetting zien van de Airbnb’s in de gemeente en regio. Deze lag in het vestigingsgebied in 2020 gemiddeld op 46%.
- De HOSTA is een industriestandaard, een rapport dat jaarlijks wordt gepubliceerd door Horwath HTL. Hierin is de meest toegespitste norm de bezettingsgraad van Noord-Nederland. Zij geven hier voor 2019 een bezettingsgraad van 70%.
- Belangrijk om op te merken is dat bij Horwath HTL er weinig Friese hotels in het onderzoek lijken te zitten.
- Met gegevens van het CBS over het aantal accommodaties in Nederland en in Friesland en het aantal overnachtingen in deze respectievelijke regio’s hebben wij de lokale bezettingsgraad in hotels, pensions en jeugdherbergen kunnen berekenen. Hierbij doen wij uit ervaringscijfers de aanname dat de gemiddelde kamer door 1,6 personen wordt bezet. Hieruit blijkt een bezettingsgraad van circa 57%.
- Omdat er nogal uit elkaar liggende observaties van de bezettingsgraad in Friesland zijn hebben wij (gebaseerd op macro-analyses van de Nederlandse markt) een te verwachten jaarpatroon opgesteld. Daar komt een gemiddelde bezetting van 60,8%.

- Voor het berekenen van de verandering van de bezettingsgraad na toevoeging van de Watertoren van Franeker rekenen we met een gemiddelde van de CBS bezetting en de jaarpatroon-bezetting.
- Door het toevoegen van 16 hotelkamers veranderd het totaal aantal hotelkamers in het vestigingsgebied van 1.164 in 1.180 hotelkamers.
- Bij een onveranderde vraag betekent dit dat de lokaal geldende bezettingsgraad ongeveer 0,8% zal dalen. Dan komt de bezettingsgraad in het gebied op circa 58% te liggen.

Conclusie
Door het aantrekkelijke aanbod dat zich flink onderscheid van de markt verwachten wij dat de bezettingsgraad van de watertoren van Franeker hoger ligt dan de gemiddelde bezettingsgraad.

Bezettingsgraad	Nederland	Friesland
Overnachtingen	54.403.000	1.626.000
PPK	1,6	1,6
Kamernachten	34.001.875	1.016.250
Kamers	138.546	4.884
Kamers per jaar	50.569.290	1.782.660
Bezetting	67%	57%

Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Gemiddelde
45%	50%	45%	50%	65%	70%	90%	90%	75%	60%	45%	45%	60,8%

Hotelkamers	Aantal	Jaar capaciteit	Bezetting	Bezette kamers
Vestigingsgebied	1.164	424.860	58,9%	250.243
Vestigingsgebied + watertoren Franeker	1.180	430.700	58,1%	250.243

3. Financiële projectie

VAN SPRONSEN & PARTNERS
horeca - advies

3. Financiële projectie

3.1 Omzetbepaling

Prijsniveau

- Uit een benchmark van lokale concurrentie blijkt dat de gemiddelde verkoopprijs per m² in hotelkamers circa €4,10 is.
- De uitschieters van de lokale concurrentie vragen €5,= tot €7,= per m².
- Gebaseerd op het voorgenomen productniveau hebben wij de m² prijs van de Watertoren van Franeker vastgesteld op €5,= per m². Dat betekent gemiddelde prijzen zoals in de tabel hiernaast geformuleerd.
- Wij berekenen de logiesomzet met het gewogen gemiddelde van deze prijzen, circa €142,=.
- Een benchmark van luxe hotels in Nederland liet een gemiddelde prijs van €21,50 voor een ontbijt zien, hierin zitten ook grote steden verwerkt. Vandaar dat we de ontbijt prijs vaststellen op €19,=. Uit een benchmark van de lokale concurrentie blijkt dat dat ruim boven de gemiddelde prijs van een hotel ontbijt ligt maar amper boven de luxe uitschieters.

Omzet

- Zoals geformuleerd in de hotelvraag verwachten wij dat de Watertoren van Franeker boven de gemiddelde lokale bezettingsgraad zal liggen, wij gaan uit van een gemiddelde bezettingsgraad van circa 60,5%.
- Bij de gemiddelde prijs van circa €130,= ex BTW betekent dit een logiesomzet van gemiddeld circa €459.000,= per jaar.
- Aangezien er weinig vraag te verwachten is uit het zakelijk segment zullen de meeste kamers worden bezet door 2 personen, vandaar dat we met uitzonderingen meegenomen uitgaan van een gemiddelde bezetting van 1,9 personen per kamer.
- Deze gasten komen vooral met toeristische motieven en zijn dus ook zeer geneigd ontbijt in het hotel te genieten, wij gaan uit van 90%.
- Zo berekenen wij circa €105.500,= per jaar aan ontbijt omzet.
- Dit betekent een totale omzet van circa €565.000,= per jaar.

Ontbijtprijs		
Ontbijtprijs p.p. ex BTW	€	17,43
Ontbijtprijs p.p.	€	19,00

m²	Aantal	Kamerprijzen ex BTW	Kamerprijs
25	10	€ 114,68	€ 125,00
35	4	€ 160,55	€ 175,00
32	2	€ 146,79	€ 160,00
Gewogen gemiddelde		**€ 130,16**	**€ 141,88**

Hotelomzet		
Logiesomzet		
Kamers		16
Kamers beschikbaar per jaar		5.840
Kamerbezetting		60,42%
Gemiddelde kamerprijs	€	130,2
Kamers verkocht per jaar		3.528
Logiesomzet	€	459.250
Ontbijtomzet		
Aantal gasten per kamer		1,9
Aantal gasten		6.704
Aandeel ontbijt		90,00%
Ontbijtgasten		6.033
Ontbijtprijs	€	17,43
Ontbijtomzet	€	105.170,23

Totale omzet	**€**	**564.420**

VAN SPRONSEN & PARTNERS
horeca - advies

3. Financiële projectie

3.2 Investeringen en financiering

Investeringen

- Het pand (reeds in bezit van ondernemer) is aangekocht voor €112.000,=.
- De verbouwing en de installaties zijn begroot op circa 1,4 miljoen euro.
- Installaties zijn begroot op € 228.000,=, de keuken is begroot op circa € 45.000,= dit ligt op normniveau voor een beperkte keuken.
- Inventaris is begroot op circa € 100.000,=, dat lijkt ons niet toereikend voor een inventaris dat is ontworpen door Piet Boon, wij hebben dat nu verdubbeld en moet worden besproken.
- Aanloopkosten (advieskosten, leges, vergunningen, renteverlies en pre-openingskosten) bedragen circa € 88.000,=.
- Diversen/onvoorzien is begroot op circa € 160.000,=, op verzoek van de ondernemer. Aangezien de investeringen begroot zijn door de ingenieur achtten wij dit toereikend.
- De gemiddelde investering per kamer ligt op €142.000,= dat is iets hoger dan normniveau, wat volkomen logisch is omdat dit een gebouw is dat moet worden getransformeerd tot een hotel.

Financieringsopzet

- Het eigen vermogen benodigd voor deze begroting is circa € 682.000,=, hiervan zal € 200.000,= door de ondernemer zelf worden ingelegd, de rest zal worden opgehaald door het uitponden van de te bouwen hotelkamers.
- Het vreemd vermogen komt van de bank en is verdeeld over een hypotheek, een langlopende lening en een kortlopende lening. Een hypotheek van circa 1,36 miljoen met een looptijd van 20 jaar en een kortlopende lening van circa €236.000,= met een looptijd van 5 jaar.
- De investering is exclusief btw. Voor de voorfinanciering van btw dient een tijdelijke kredietfaciliteit te komen.

Investeringsbegroting	Investering	Afschrijvings-termijn	Afschrijving
Pand	€ 112.000	25 jaar	€ 2.240
Verbouwing	€ 1.434.301	25 jaar	€ 57.372
Installaties	€ 228.152	10 jaar	€ 22.815
Keuken	€ 44.032	10 jaar	€ 4.403
Inventaris	€ 206.000	5 jaar	€ 41.200
Aanloopkosten	€ 87.645	12,5 jaar	€ 7.012
Diversen/onvoorzien	€ 160.000	12,5 jaar	€ 12.800
Totaal	**€ 2.272.130**		€ 147.842

Financieringsopzet	Financiering	Rente	Aflossing
Eigen vermogen	€ 681.639	€ 0	€ 0
Hypotheek 20 jaar	€ 1.354.117	€ 40.624	€ 67.706
Banklening 5 jaar	€ 236.374	€ 7.091	€ 47.275
Totaal	**€ 2.272.130**	**€ 47.715**	**€ 114.981**

VAN SPRONSEN & PARTNERS
horeca - advies

3. Financiële projectie

3.3 Exploitatieprognose

Toelichting

- Voor de inkoop gaan wij uit van branchegemiddelden en ervaringscijfers.
- De personeelskosten zijn bepaald op basis van een leidende werknemer, een receptionist, ontbijt service en outsourced schoonmaak.
- In totaal bestaat behoefte aan circa 3,5 FTE's. We gaan niet uit van een meewerkende ondernemer.
- De huisvestings-verkoop en algemene kosten zijn ingeschaald op basis van kennis-en ervaringscijfers van Van Spronsen & Partners.
- De rentekosten en afschrijvingen zijn berekend aan de hand van de investering en financieringsopzet. Hierin zijn relatief forse vervangingsinvesteringen meegenomen om het bedrijf state-of-the-art te houden.
- Nettoresultaat is vanaf het eerste jaar positief. Cash flow is alle jaren voldoende voor een positieve betalingscapaciteit.

EXPLOITATIEPROGNOSE	JAAR 1		JAAR 2		JAAR 3		JAAR 4		JAAR 5	
	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief
Omzet										
Logies	459.250	81,4%	436.287	81,4%	459.250	81,4%	459.250	81,4%	459.250	81,4%
Keuken	78.878	14,0%	74.934	14,0%	78.878	14,0%	78.878	14,0%	78.878	14,0%
Dranken	26.293	4,7%	24.978	4,7%	26.293	4,7%	26.293	4,7%	26.293	4,7%
TOTALE OMZET	**564.420**	**100,0%**	**536.199**	**100,0%**	**564.420**	**100,0%**	**564.420**	**100,0%**	**564.420**	**100,0%**
Inkoop										
Keuken	23.663	30,0%	22.480	30,0%	23.663	30,0%	23.663	30,0%	23.663	30,0%
Dranken	6.836	26,0%	6.494	26,0%	6.836	26,0%	6.836	26,0%	6.836	26,0%
Overig (kamers)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
TOTALE INKOOP	**30.499**	**5,4%**	**28.974**	**5,4%**	**30.499**	**5,4%**	**30.499**	**5,4%**	**30.499**	**5,4%**
BRUTO-WINST	**533.921**	**94,6%**	**507.225**	**94,6%**	**533.921**	**94,6%**	**533.921**	**94,6%**	**533.921**	**94,6%**
Exploitatiekosten										
Personeelskosten	144.686	25,6%	137.452	25,6%	144.686	25,6%	144.686	25,6%	144.686	25,6%
Managementfee	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Huisvestingskosten	42.332	7,5%	40.215	7,5%	42.332	7,5%	42.332	7,5%	42.332	7,5%
Verkoopkosten	39.509	7,0%	37.534	7,0%	39.509	7,0%	39.509	7,0%	39.509	7,0%
Algemene kosten	33.865	6,0%	32.172	6,0%	33.865	6,0%	33.865	6,0%	33.865	6,0%
TOTALE KOSTEN	**260.392**	**46,1%**	**247.372**	**46,1%**	**260.392**	**46,1%**	**260.392**	**46,1%**	**260.392**	**46,1%**
BEDRIJFSRESULTAAT VOOR KAPITAALLASTEN	**273.529**	**48,5%**	**259.852**	**48,5%**	**273.529**	**48,5%**	**273.529**	**48,5%**	**273.529**	**48,5%**
Kapitaallasten										
Rentekosten	45.990	8,1%	42.541	7,9%	39.091	6,9%	35.642	6,3%	32.192	5,7%
Afschrijvingen	163.795	29,0%	167.545	31,2%	172.045	30,5%	177.295	31,4%	183.295	32,5%
TOTALE KAPITAALLASTEN	**209.785**	**37,2%**	**210.086**	**39,2%**	**211.136**	**37,4%**	**212.937**	**37,7%**	**215.487**	**38,2%**
NETTO-RESULTAAT	**63.744**	**11,3%**	**49.767**	**9,3%**	**62.393**	**11,1%**	**60.592**	**10,7%**	**58.041**	**10,3%**

BETALINGSCAPACITEIT	JAAR 1	JAAR 2	JAAR 3	JAAR 4	JAAR 5
Netto resultaat	63.744	49.767	62.393	60.592	58.041
Afschrijvingen	163.795	167.545	172.045	177.295	183.295
Cash-flow	**227.539**	**217.312**	**234.437**	**237.887**	**241.336**
Aflossingen	114.981	114.981	114.981	114.981	114.981
Vennootschapsbelasting	9.562	7.465	9.359	9.089	8.706
Vervangingsinvesteringen	15.000	18.750	22.500	26.250	30.000
BETALINGSCAPACITEIT	**87.997**	**76.116**	**87.598**	**87.568**	**87.650**

VAN SPRONSEN & PARTNERS
horeca - advies

3. Financiële projectie

3.4 Exploitatieprognose slecht-weer

Toelichting slecht-weer scenario
Het slecht-weer scenario dient als toetsing van de weerbaarheid van de exploitatie bij tegenvallende resultaten als gevolg van onvoorziene daling in de marktvraag.

Uitgangspunten

- Wij gaan in dit scenario uit van een omzetniveau dat over de linie 15% lager uitkomt dan het verwachte scenario.
- De exploitatiekosten zullen in de praktijk relatief hoger uitvallen vanwege een lager rendement en een gedeelte vaste kosten.
- In dit model wordt volledig aan de bancaire aflossingen voldaan.

Uitkomsten:
In het slecht-weer scenario zijn de resultaten over een periode van vijf jaar cumulatief voldoende om vanuit de cashflow de jaarlijkse aflossingsverplichting te voldoen, belasting te betalen en benodigde vervangingsinvesteringen te doen om state of the art te blijven.

EXPLOITATIEPROGNOSE	JAAR 1		JAAR 2		JAAR 3		JAAR 4		JAAR 5	
	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief
Omzet										
Logies	390.362	81,4%	370.844	81,4%	390.362	81,4%	390.362	81,4%	390.362	81,4%
Keuken	67.046	14,0%	63.694	14,0%	67.046	14,0%	67.046	14,0%	67.046	14,0%
Dranken	22.349	4,7%	21.231	4,7%	22.349	4,7%	22.349	4,7%	22.349	4,7%
TOTALE OMZET	**479.757**	**100,0%**	**455.769**	**100,0%**	**479.757**	**100,0%**	**479.757**	**100,0%**	**479.757**	**100,0%**
Inkoop										
Keuken	20.114	30,0%	19.108	30,0%	20.114	30,0%	20.114	30,0%	20.114	30,0%
Dranken	5.811	26,0%	5.520	26,0%	5.811	26,0%	5.811	26,0%	5.811	26,0%
Overig (kamers)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
TOTALE INKOOP	**25.924**	**5,4%**	**24.628**	**5,4%**	**25.924**	**5,4%**	**25.924**	**5,4%**	**25.924**	**5,4%**
BRUTO-WINST	**453.833**	**94,6%**	**431.141**	**94,6%**	**453.833**	**94,6%**	**453.833**	**94,6%**	**453.833**	**94,6%**
Exploitatiekosten										
Personeelskosten	122.983	25,6%	116.834	25,6%	122.983	25,6%	122.983	25,6%	122.983	25,6%
Managementfee	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Huisvestingskosten	35.982	7,5%	34.183	7,5%	35.982	7,5%	35.982	7,5%	35.982	7,5%
Verkoopkosten	35.558	7,4%	33.781	7,4%	35.558	7,4%	35.558	7,4%	35.558	7,4%
Algemene kosten	28.785	6,0%	27.346	6,0%	28.785	6,0%	28.785	6,0%	28.785	6,0%
TOTALE KOSTEN	**223.309**	**46,5%**	**212.143**	**46,5%**	**223.309**	**46,5%**	**223.309**	**46,5%**	**223.309**	**46,5%**
BEDRIJFSRESULTAAT VOOR KAPITAALLASTEN	**230.524**	**48,1%**	**218.998**	**48,1%**	**230.524**	**48,1%**	**230.524**	**48,1%**	**230.524**	**48,1%**
Kapitaallasten										
Rentekosten	45.990	9,6%	42.541	9,3%	39.091	8,1%	35.642	7,4%	32.192	6,7%
Afschrijvingen	163.795	34,1%	167.545	36,8%	172.045	35,9%	177.295	37,0%	183.295	38,2%
TOTALE KAPITAALLASTEN	**209.785**	**43,7%**	**210.086**	**46,1%**	**211.136**	**44,0%**	**212.937**	**44,4%**	**215.487**	**44,9%**
NETTO-RESULTAAT	**20.739**	**4,3%**	**8.912**	**2,0%**	**19.388**	**4,0%**	**17.587**	**3,7%**	**15.037**	**3,1%**
BETALINGSCAPACITEIT	**JAAR 1**		**JAAR 2**		**JAAR 3**		**JAAR 4**		**JAAR 5**	
Netto resultaat	20.739		8.912		19.388		17.587		15.037	
Afschrijvingen	163.795		167.545		172.045		177.295		183.295	
Cash-flow	**184.534**		**176.457**		**191.433**		**194.882**		**198.332**	
Aflossingen	114.981		114.981		114.981		114.981		114.981	
Vennootschapsbelasting	3.111		1.337		2.908		2.638		2.255	
Vervangingsinvesteringen	15.000		18.750		22.500		26.250		30.000	
BETALINGSCAPACITEIT	**51.442**		**41.390**		**51.044**		**51.014**		**51.096**	

3. Financiële projectie

3.5 Haalbaarheidsbepaling

Toelichting haalbaarheidsbepaling
De haalbaarheid wordt op drie onderdelen getoetst:

1. Solvabiliteit

- De solvabiliteit bedraagt 30%. Hiermee wordt aan de reguliere eisen van de bank voldaan voor de beoogde bancaire financiering.
- De solvabiliteit neemt toe van 30% vanaf de start tot 40% na het vijfde exploitatiejaar.

2. **Eigen vermogen**

- De eigen vermogenspositie dient jaarlijks te verbeteren. Het eigen vermogen start op circa € 682.000,= en neemt de navolgende jaren toe tot circa € 931.000,= in jaar 5, wat een goed rendement is.

3. **Betalingscapaciteit**

- De cumulatieve betalingscapaciteit over de eerste vijf jaren is voldoende om eventuele tegenslagen op te vangen.
- Het slecht-weer scenario laat zien dat er voldoende buffer is om gedurende de eerste vijf jaar ook bij slecht weer vanuit de cashflow de aflossingen, belastingen en vervangingsinvesteringen te kunnen doen.

Conclusie
Gezien de uitkomsten beoordelen we het beoogde plan bedrijfseconomisch haalbaar mits uitgevoerd zoals beschreven in dit rapport.

4. Bijlagen

4. Bijlagen

4.1 Kwalitatieve analyse

Hotel & B&B	Gemeente	Prijs excl. ontbijt	Prijs incl. ontbijt	Ontbijt p.p	Uitstralingsniveau	Uitstralingsstijl	Aantal kamers	m² kamer	Ligging	Faciliteiten	Sterren	Gastenscore
Hotel De Stadsherberg	Waadhoeke	€ 90,00		-	Laag/Gemiddeld	Gemiddeld	10	12	Centrum	Restaurant, terras	3	8,1
Hotel De Doelen	Waadhoeke	€ 75,00		€ 10,00	Laag/Gemiddeld	Gemiddeld	16	25	Centrum	Restaurant, terras, fietsverhuur, bar		8,0
B&B It Noflik Stee	Waadhoeke		€ 65,00	-	Laag	Ouderwets	2	35	Buiten centrum	Restaurant, parkeergelegenheid, terras		9,0
B&B Lutje Lollum	Waadhoeke		€ 70,00	-	Laag	Ouderwets	7	20	Buiten centrum	Ontbijtzaal		9,4
B&B De Salix	Waadhoeke		€ 77,50	-	Laag/Gemiddeld	Gemiddeld	4	35	Buiten centrum	Ontbijtzaal, terras, parkeergelegenheid		9,2
Hotel-Café De Harmonie	Waadhoeke		€ 95,00	-	Laag	Ouderwets	9	25	Buiten centrum	Restaurant, bar, snackbar	3	7,9
Hotel Pension Oppe Klincke	Waadhoeke	€ 75,00		-	Laag/Gemiddeld	Ouderwets	4	25	Buiten centrum	Fietsverhuur		9,2
B&B de Stjelp	Waadhoeke		€ 75,00	-	Laag/Gemiddeld	Gemiddeld	7	30	Buiten centrum	Geen		9,4
Pension Poortstra	Waadhoeke		€ 60,00	-	Laag	Slecht	6	16	Buiten centrum	Ontbijtzaal		6
Poort van Franeker	Waadhoeke		€ 75,00	-	Laag	Slecht	3	15	Centrum	Restaurant, parkeergelegenheid		8,4
Baoase van Rust	Waadhoeke		€ 57,50	-	Laag	Modern	3	16	Buiten centrum	Ontbijtzaal, Wellness		9
B&B 't Laaisterplakky	Waadhoeke	€ 65,00		€ 8,50	Laag	Slecht	2	35	Buiten centrum	Geen		9,6
Hotel de Witte Klok	Waadhoeke	€ 67,50		€ 10,00	Laag	Ouderwets	4	42	Buiten centrum	Ontbijtzaal	3	9
B&B de Gauwe Krakeling	Waadhoeke		€ 95,00	-	Laag	Gemiddeld	4	20	Buiten centrum	Restaurant, trouwlocatie, bakkerij		8,6
B&B de Stadhouder	Waadhoeke	€ 91,00		€ 12,50	Laag/Gemiddeld	Gemiddeld	1	25	Buiten centrum	Ontbijt op kamer, parkeergelegenheid		8,9
B&B Dekemahuis	Waadhoeke		€ 95,00	-	Gemiddeld	Gemiddeld	2	52	Centrum	Ontbijt op kamer, fietsverhuur		9,1
B&B 't Bildt	Waadhoeke		€ 77,00	-	Laag/Gemiddeld	Ouderwets	2	35	Buiten centrum	Ontbijtzaal, terras, parkeergelegenheid		9,3
B&B de Boskpleats	Waadhoeke		€ 95,00	-	Laag/Gemiddeld	Ouderwets	2	30	Buiten centrum	Terras, fietsverhuur, ontbijtzaal		9,3
B&B J.a. Sietsema	Waadhoeke		€ 60,00	-	Laag	Ouderwets	1	20	Buiten centrum	Ontbijtzaal, terras		8,8
B&B Franeker Boppe	Waadhoeke	€ 69,50		-	Laag/Gemiddeld	Ouderwets	1	30	Centrum	Geen		9
B&B Panamera	Waadhoeke		€ 88,00	-	Laag	Ouderwets	3	15	Buiten centrum	Ontbijtzaal		9,4
Hotel-Cafe-Rest. 't Heerenlogement	Harlingen		€ 99,00	-	Gemiddeld	Klassiek	24	14	Centrum	Restaurant, bar, vergaderopties, parkeergelegenheden, fietsverhuur	3	7,7
Hotel/Restaurant Anna Casparii	Harlingen		€ 75,00	-	Hoog	Modern	16	25	Centrum	Restaurant, bar, vergaderzaal parkeergelegenheden	3	9
Logement Garjen	Harlingen	€ 80,00		€ 15,00	Laag/Gemiddeld	Klassiek	6	17	Centrum	Ontijtzaal	3	8,6
Boutique Hotel De Eilanden	Harlingen	€ 92,50		€ 15,00	Gemiddeld/Hoog	Gemiddeld	7	25	Centrum	Geen		8,8
Hotel Harlingen	Harlingen	€ 82,00		-	Hoog	Hip	6	30	Centrum	Ontbijtzaal		8,8
H.C.R. Zeezicht	Harlingen	€ 90,00		-	Gemiddeld	Gemiddeld	22	15	Centrum, aan de haven	Restaurant, terras, vergaderzaal	3	7,7
Hotel Centraal	Harlingen		€ 87,00	-	Laag/Gemiddeld	Gemiddeld	18	17	Centrum	Restaurant, bar, terras, vergaderzaal	3	8,3
Hotel Almenum	Harlingen	€ 85,50		-	Gemiddeld/Hoog	Modern	12	20	Cetrum	Ontbijtzaal, vergaderzaal, fietsverhuur	3	8,5
B&B Oosterpark	Harlingen	€ 56,80		€ 6,95	Laag/Gemiddeld	Slecht	5	20	Rand van centrum	Ontbijtzaal, terras		9,1
B&B de Tobbedanser	Harlingen	€ 67,50		€ 5,00	Laag	Slecht	4	25	Rand van centrum	Ontbijtzaal		9
B&B de Houtwiel	Dantumadiel		€ 70,00	-	Gemiddeld	Gemiddeld	1	30	Buiten centrum	Ontbijt op kamer, terras		9,4
Hotel Eetcafé Dûke Lûk	Dantumadiel		€ 100,00	-	Laag	Ouderwets	9	25	Buiten centrum	Restaurant, bar, terras, watersportverhuur		7,7
B&B Het Farm House	Achtkarspelen		€ 73,00	-	Laag	Ouderwets	5	16	Buiten centrum	Ontbijtzaal		8,2
Hotel Hardegarijp Leeuwarden	Tytsjerksteradiel	€ 73,00		€ 11,50	Gemiddeld/Hoog	Modern	32	24	Buiten centrum	Restaurant, feest/vergaderzalen, fietsverhuur, parkeergelegenheden	3	8
Herbergh de Parel	Tytsjerksteradiel		€ 75,00	-	Laag/Gemiddeld	Gemiddeld	7	17	Centrum	Restaurant	3	8,8
Hotel Restaurant Princenhof	Tytsjerksteradiel		€ 135,00	-	Gemiddeld	Ouderwets	43	25	Aan water, in natuurgebied	Restaurant, bar, vergaderzaal, fietsverhuur, watersportverhuur	3	8,2
Camping Pension Simmerwille	Tytsjerksteradiel		€ 72,50	-	Laag	Ouderwets	5	20	Aan water, in natuurgebied	Ontbijtzaal		8,8
Hotel le Sicht	Tytsjerksteradiel		€ 82,50	-	Gemiddeld	Gemiddeld	11	22	Aan water	Restaurant, bar, terras, feest/vergarderzaal, theater	3	7,8

4. Bijlagen

4.1 Kwalitatieve analyse

Hotel & B&B	Gemeente	Prijs excl. ontbijt	Prijs incl. ontbijt	Ontbijt p.p	Uitstralingsniveau	Uitstralingsstijl	Aantal kamers	m² kamer	Ligging	Faciliteiten	Sterren	Gastenscore
Hotel Café Restaurant 't Raedhûs	Noardeast-Fryslan	€ 49,00		€ 9,95	Gemmideld	Gemiddeld	10	15	Centrum	Restaurant, bar, terras, fietsverhuur, watersportverhuur	2	7,6
Hotel Dockum	Noardeast-Fryslan	€ 75,00		-	Gemiddeld	Klassiek	9	18	Centrum	Ontbijtzaal		8,6
Hotel van der Meer	Noardeast-Fryslan	€ 72,50		-	Gemiddeld	Modern	5	15	Centrum	Restaurant, bar		8,6
It Posthûs	Noardeast-Fryslan		€ 122,00	-	Gemiddeld	Klassiek	8	28	Buiten centrum	Restaurant, terras, vergaderzaal	3	8,8
Bed & Breakfast Bloemenhoeve	Noardeast-Fryslan		€ 92,50	-	Laag/Gemiddeld	Ouderwets	4	18	Buiten centrum	Ontbijtzaal		9,4
Bed & Breakfast Unia Zathe	Noardeast-Fryslan		€ 87,50	€ 7,50	Gemiddeld	Ouderwets	3	14	Buiten centrum	Ontbijtzaal		9,6
Hotel Restaurant Wad Oars	Noardeast-Fryslan		€ 104,00	-	Gemiddeld/Hoog	Modern	5	20	In centrum van een dorp	Restaurant, terras, feest/vergaderzaal	3	8,6
Lytshuis Zilver	Noardeast-Fryslan		€ 108,00	-	Gemiddeld	Ouderwets	4	20	Buiten centrum	Ontbijtzaal, yogalessen		9,6
Recreatiebedrijf Meinsma	Noardeast-Fryslan		€ 86,00	-	Laag	Ouderwets	6	55	Buiten centrum	Restaurant		8,4
B&B Marrum	Noardeast-Fryslan		€ 141,00	-	Laag/Gemiddeld	Slecht	3	18	Buiten centrum	Ontbijtzaal		8,5
Logeerderij Groote Medwerd	Noardeast-Fryslan	€ 60,00		-	Laag/Gemiddeld	Ouderwets	3	58	Buiten centrum	Geen		9,2
Herberg het Rechthuis	Noardeast-Fryslan		€ 85,00	-	Gemiddeld	Ouderwets	3	20	Buiten centrum	Restaurant, terras		8,7
Bed & Breakfast Het Schoolhuis	Noardeast-Fryslan		€ 100,00	-	Laag/Gemiddeld	Ouderwets	4	60	In centrum van een dorp	Ontbijtzaal	3	9,3
Lauwerswille	Noardeast-Fryslan		€ 85,00	-	Laag/gemiddeld	Ouderwets	2	20	Buiten centrum	Ontbijtzaal		9,6
Natuurlijk Kollumeroord	Noardeast-Fryslan	€ 103,00		-	Laag/Gemiddeld	Ouderwets	38	18	Buiten centrum	Restaurant, terras, trouwlocatie, vergaderzaal		8,8
Bed and Breakfast 't skoalhûs	Noardeast-Fryslan		€ 70,00	-	Gemiddeld	Ouderwets	3	45	In centrum van een dorp	Gedeelde keuken		8,5
Het Wapen van Burum	Noardeast-Fryslan		€ 57,00	-	Laag	Ouderwets	4	18	In centrum van een dorp	Gedeelde keuken		6
Logement Doosje	Noardeast-Fryslan		€ 93,00	-	Laag/Gemiddeld	Ouderwets	5	35	Buiten centrum	Restaurant		8,9
Herberg de Pater	Noardeast-Fryslan		€ 110,00	-	Laag	Ouderwets	2	25	Buiten centrum	Restaurant		9,8
Pronkkeamer Skrins	Leeuwarden	€ 65,00		-	Laag/Gemiddeld	Ouderwets	2	25	Buiten centrum	Geen		8,2
Oranje Hotel Leeuwarden	Leeuwarden	€ 99,00		€ 13,50	Hoog	Modern	78	25	Centrum	Restaurant, bar, vergaderzaal, kantoorruimtes	4	8,6
Hotel Café 't Anker	Leeuwarden		€ 73,50	-	Laag	Ouderwets	22	15	Centrum	Restaurant, parkeergelegenheid, biljart	2	7,2
Fletcher Hotel Paleis Het Stadhouderlijk Hof	Leeuwarden	€ 142,00		€ 14,50	Hoog	Klassiek	78	28	Centrum	Restaurant, bar, terras, vergaderzaal, fietsverhuur	4	7,6
Hotel Post Plaza	Leeuwarden	€ 108,00		€ 16,50	Hoog	Modern	43	22	Centrum	Restaurant, trouwlocatie, vergaderzaal, wellness, fitnessruimte	4	8,9
Bed & Breakfast in De Olde Signorie	Leeuwarden		€ 100,00	-	Gemiddeld	Ouderwets	4	35	Centrum	Parkeergelegenheid		5,8
Westcord WTC Hotel Leeuwarden	Leeuwarden	€ 126,00		€ 17,50	Gemiddeld/Hoog	Modern	143	36	Rand van centrum	Restaurant, bar, vergaderzaal, fitnessruimte	4	8,4
Leeuwarder Eurohotel	Leeuwarden	€ 81,00		€ 9,50	Gemiddeld	Gemiddeld	45	16	Rand van centrum	Restaurant, vergaderzaal	3	7,6
Stenden University Hotel	Leeuwarden	€ 107,00		€ 7,50	Hoog	Hip	28	24	Rand van centrum	Restaurant, bar, vergaderzaal	4	8,6
Bastion Hotel Leeuwarden	Leeuwarden	€ 75,00		€ 14,00	Gemiddeld	Modern	68	18	Rand van centrum	Restaurant, bar, terras, fitnessruimte, parkeergelegenheid	3	7,6
Van der Valk Hotel Leeuwarden	Leeuwarden	€ 108,00		€ 16,50	Gemiddeld/Hoog	Modern	117	32	Buiten centrum	Restaurant, bar, vergaderzaal, trouwlocatie, fitnessruimte, wellness, fietsverhuur, bootverhuur	4	9
Hotel Restaurant Oostergoo	Leeuwarden	€ 69,00		€ 10,00	Gemiddeld	Ouderwets	17	19	In centrum van een dorp, aan water	Restaurant, terras, trouwlocatie, vergaderzaal	2	7,9
Wartena Hoeve	Leeuwarden		€ 100,00	-	Laag/Gemiddeld	Ouderwets	5	40	Buiten centrum	Ontbijtzaal	3	9,2
Weidumerhout	Leeuwarden		€ 172,00	-	Gemiddeld/Hoog	Modern	11	27,5	Buiten centrum	Restaurant, vergaderzaal	3	8,8
Hotel Café Restaurant Duhoux	Leeuwarden	€ 65,00		-	Laag	Ouderwets	18	20	In centrum van een dorp	Restaurant, terras	3	8
Boutique Hotel WKNDS	Leeuwarden	€ 100,00		€ 18,50	Hoog	Hip	6	25	Centrum	Ontbijt op kamer, parkeren		8,1
B&b Villa Kakelbont	Leeuwarden		€ 94,00	-	Gemiddeld	Gemiddeld	1	35	Centrum	Ontbijt op kamer		8,9
Campanile Hotel	Leeuwarden	€ 64,00		€ 10,50	Laag/Gemiddeld	Modern	12	18	Rand van centrum	Restaurant, terras, fietsverhuur, vergaderzaal	3	7,2
B&B Boszicht	Leeuwarden	€ 97,50		-	Laag/Gemiddeld	Ouderwets	1	82	Rand van centrum	Terras, fietsverhuur		8,9
B&B Kia Ora	Leeuwarden		€ 79,00	-	Laag	Ouderwets	4	15	Centrum	Ontbijtzaal		8,2
B&B de Ferver	Leeuwarden		€ 79,00	-	Gemiddeld	Gemiddeld	2	20	Rand van centrum	Ontbijt op kamer		8,8
B&B Stiens	Leeuwarden	€ 80,00		€ 11,50	Laag/Gemiddeld	Gemiddeld	1	38	Buiten centrum	Geen		9,4
In de Brouwerij	Leeuwarden	€ 124,00		€ 7,50	Gemiddeld/Hoog	Gemiddeld	11	21,5	Centrum	Restaurant, voorstelling, fietsverhuur		8,9

4. Bijlagen

4.2 Afschrijvingen en rentekosten

AFSCHRIJVINGEN	Afschrijving in % per jaar	Boekwaarde na investering	Afschrijvingen JAAR 1	JAAR 2	JAAR 3	JAAR 4	JAAR 5
Investering							
Grond	0,0%	0	0	0	0	0	0
Pand	4,0%	112.000	2.240	2.240	2.240	2.240	2.240
Verbouwing	4,0%	1.434.301	57.372	57.372	57.372	57.372	57.372
Installaties	10,0%	228.152	22.815	22.815	22.815	22.815	22.815
Keuken en afzuiging	10,0%	44.032	4.403	4.403	4.403	4.403	4.403
Inventaris	20,0%	206.000	41.200	41.200	41.200	41.200	41.200
Aanloopkosten	10,0%	87.645	8.765	8.765	8.765	8.765	8.765
Diversen/onvoorzien	15,0%	160.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000
Vlottende activa	0,0%	0	0	0	0	0	0
Subtotaal		*2.272.130*	*160.795*	*160.795*	*160.795*	*160.795*	*160.795*
TOTALE INVESTERING		**2.272.130**					
Vervangingsinvesteringen							
Vervanging jaar 1	20,0%	15.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Vervanging jaar 2	20,0%	18.750		3.750	3.750	3.750	3.750
Vervanging jaar 3	20,0%	22.500			4.500	4.500	4.500
Vervanging jaar 4	20,0%	26.250				5.250	5.250
Vervanging jaar 5	20,0%	30.000					6.000
TOTALE AFSCHRIJVINGEN		**2.384.630**	**163.795**	**167.545**	**172.045**	**177.295**	**183.295**

112.500,00

RENTEKOSTEN/AFLOSSINGEN	Rente percentage	Hoofdsom	Looptijd	Aflossing vol jaar	Rente JAAR 1	JAAR 2	JAAR 3	JAAR 4	JAAR 5
Financiering									
Eigen vermogen	0,0%	681.639	0	0	0	0	0	0	0
Private investeerders	6,0%	0	0	0	0	0	0	0	0
Hypothecaire lening	3,0%	1.354.117	20	67.706	39.608	37.577	35.546	33.514	31.483
Banklening 5 jaar	3,0%	236.374	5	47.275	6.382	4.964	3.546	2.127	709
Rekening courant	7,0%	0	0	0	0	0	0	0	0
Subtotaal		*2.272.130*							
TOTAAL		**2.272.130**		**114.981**	**45.990**	**42.541**	**39.091**	**35.642**	**32.192**

VAN SPRONSEN & PARTNERS
horeca - advies

4. Bijlagen

4.2 Balans

ACTIVA	Boekwaarde start balans	Boekwaarde 31 december JAAR 1	JAAR 2	JAAR 3	JAAR 4	JAAR 5
Nieuwe Activa						
Pand	112.000	109.760	107.520	105.280	103.040	100.800
Verbouwing	1.434.301	1.376.929	1.319.557	1.262.185	1.204.813	1.147.441
Installaties	228.152	205.337	182.522	159.706	136.891	114.076
Keuken en afzuiging	44.032	39.629	35.226	30.822	26.419	22.016
Inventaris	206.000	164.800	123.600	82.400	41.200	0
Aanloopkosten	87.645	78.881	70.116	61.352	52.587	43.823
Diversen/onvoorzien	160.000	136.000	112.000	88.000	64.000	40.000
Subtotaal	*2.272.130*	*2.111.335*	*1.950.540*	*1.789.745*	*1.628.950*	*1.468.155*
Vervangingsinvesteringen						
Vervanging jaar 1	*15.000*	12.000	9.000	6.000	3.000	0
Vervanging jaar 2	*18.750*	0	15.000	11.250	7.500	3.750
Vervanging jaar 3	*22.500*	0	0	18.000	13.500	9.000
Vervanging jaar 4	*26.250*	0	0	0	21.000	15.750
Vervanging jaar 5	*30.000*	0	0	0	0	24.000
TOTALE VASTE ACTIVA	**2.272.130**	**2.123.335**	**1.974.540**	**1.824.995**	**1.673.950**	**1.520.655**
Vlottende activa						
Huidig	0	0	0	0	0	0
Nieuw	0	0	0	0	0	0
Rekening courant	0	87.997	164.113	251.711	339.278	426.928
TOTALE VLOTTENDE ACTIVA	**0**	**87.997**	**164.113**	**251.711**	**339.278**	**426.928**
TOTAAL ACTIVA	**2.272.130**	**2.211.332**	**2.138.653**	**2.076.706**	**2.013.228**	**1.947.583**

PASSIVA	Boekwaarde start balans	Boekwaarde 31 december JAAR 1	JAAR 2	JAAR 3	JAAR 4	JAAR 5
Eigen vermogen en voorzieningen						
Eigen vermogen	681.639	735.821	778.123	831.157	882.660	931.995
TOTAAL EIGEN VERMOGEN & VOORZIENINGEN	**681.639**	**735.821**	**778.123**	**831.157**	**882.660**	**931.995**
Vreemd vermogen lang						
Hypothecaire lening	1.354.117	1.286.411	1.218.705	1.151.000	1.083.294	1.015.588
Banklening 10 jaar	0	0	0	0	0	0
TOTAAL VREEMD VERMOGEN LANG	**1.354.117**	**1.286.411**	**1.218.705**	**1.151.000**	**1.083.294**	**1.015.588**
Vreemd vermogen kort						
Banklening 5 jaar	236.374	189.099	141.824	94.549	47.275	0
TOTAAL VREEMD VERMOGEN KORT	**236.374**	**189.099**	**141.824**	**94.549**	**47.275**	**0**
TOTAAL PASSIVA	**2.272.130**	**2.211.331**	**2.138.652**	**2.076.705**	**2.013.228**	**1.947.583**

Bijlage 6 Stikstofonderzoek

STIKSTOFONDERZOEK FRANEKER - FEIKEMASTRAAT 53 WATERTOREN

23 september 2025

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

[redacted]

[redacted]



DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

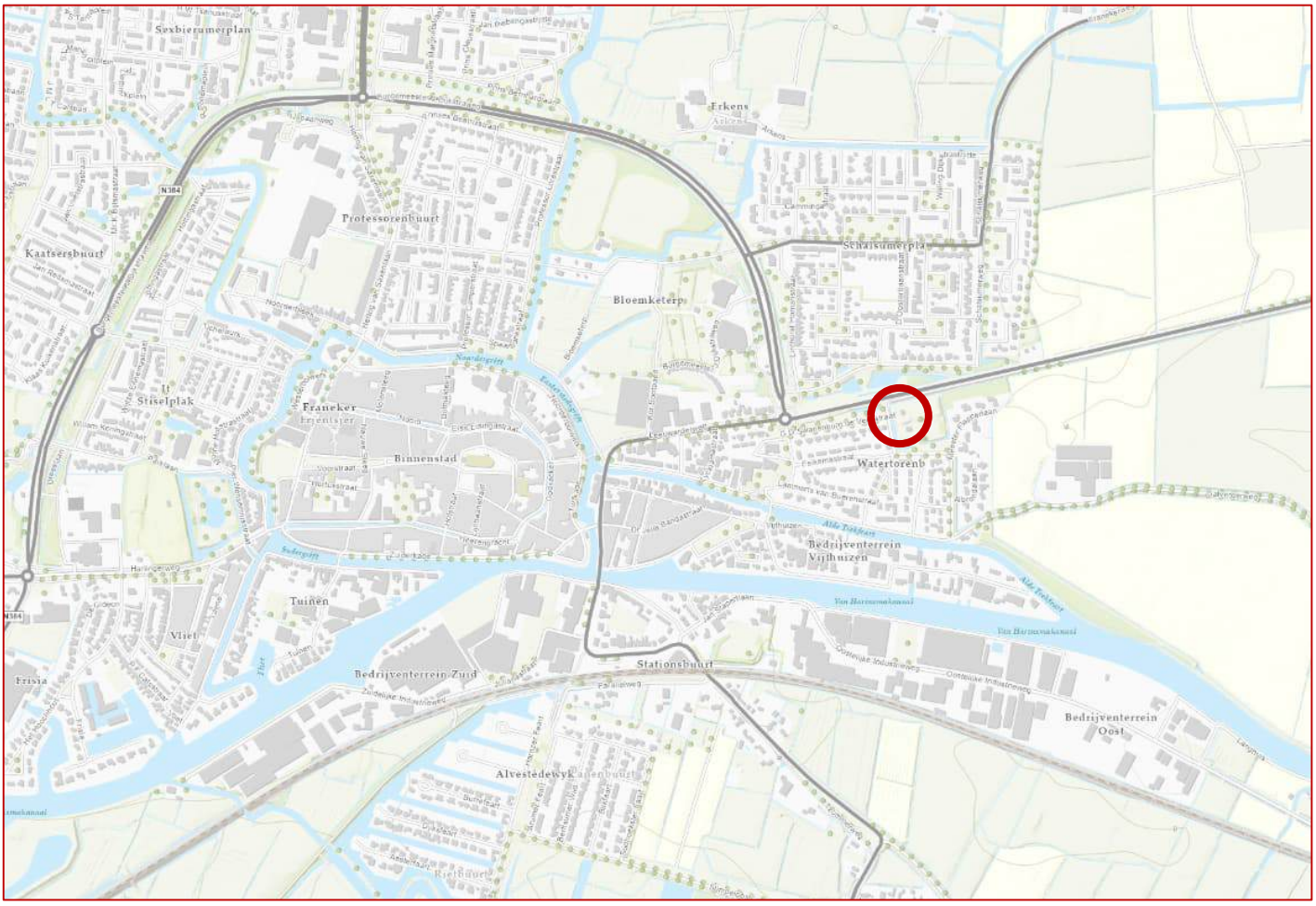
Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

STIKSTOFONDERZOEK FRANEKER – FEIKEMASTRAAT 53 WATERTOREN

1. INLEIDING

Het voornemen bestaat om aan de Feikemastraat 53 te Franeker een boutique hotel met 17 kamers te realiseren in een oude watertoren. Ook wordt er een bijgebouw van circa 51 m^2 gebouwd waarin een fietsenstalling, facilitaire ruimte en container-opslag worden gerealiseerd. Tevens worden er ook 17 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd om te voorzien in de parkeerbehoefte van de hotelgasten. De ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het van rechtswege geldende omgevings-plan. In het kader van een nieuw juridisch-planologisch kader (omgevingsvergunning Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit) is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd.

In figuur 1 is de ligging van het projectgebied weergegeven.



Figuur 1 Ligging van het projectgebied (bron: Basisviewer Rho 2025)

Met de nieuwste release van rekenmodel AERIUS (versie 2024.2.1) is een berekening uitgevoerd om de mogelijke gevolgen van de ontwikkeling voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden in beeld te brengen, daarbij is de aanleg- en gebruiksfase van de beoogde ontwikkeling beschouwd. In deze memo wordt achtereenvolgens ingegaan op de gehanteerde uitgangspunten, de resultaten en de conclusie. De invoer- en uitvoergegevens vanuit AERIUS zijn opgenomen in een aparte bijlage.

2. WETTELIJK KADER

Omgevingswet

De aanwijzing en bescherming van de Nederlandse Natura 2000-gebieden is geregeld in de Omgevingswet en de bijbehorende uitvoeringsregelgeving. Elk Natura 2000-gebied is aangewezen door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit door middel van een aanwijzingsbesluit. Het aanwijzingsbesluit bepaalt voor welke soorten en habitats het gebied wordt aangewezen, welke instandhoudingsdoelen gerealiseerd moeten worden (behoud, herstel, uitbreiding) en de exacte begrenzing van het gebied. Voor elk Natura 2000-gebied is een beheerplan worden opgesteld, waarin maatregelen zijn opgenomen om de instandhoudingsdoelstellingen te bereiken. Beheerplannen worden in de meeste gevallen vastgesteld door de Provincie. In het beheerplan kan ook worden bepaald welke activiteiten in het gebied zijn toegestaan en onder welke voorwaarden. Schadelijke effecten op de aanwezige natuurwaarden waarvoor het gebied is aangewezen moeten daarbij uitgesloten zijn.

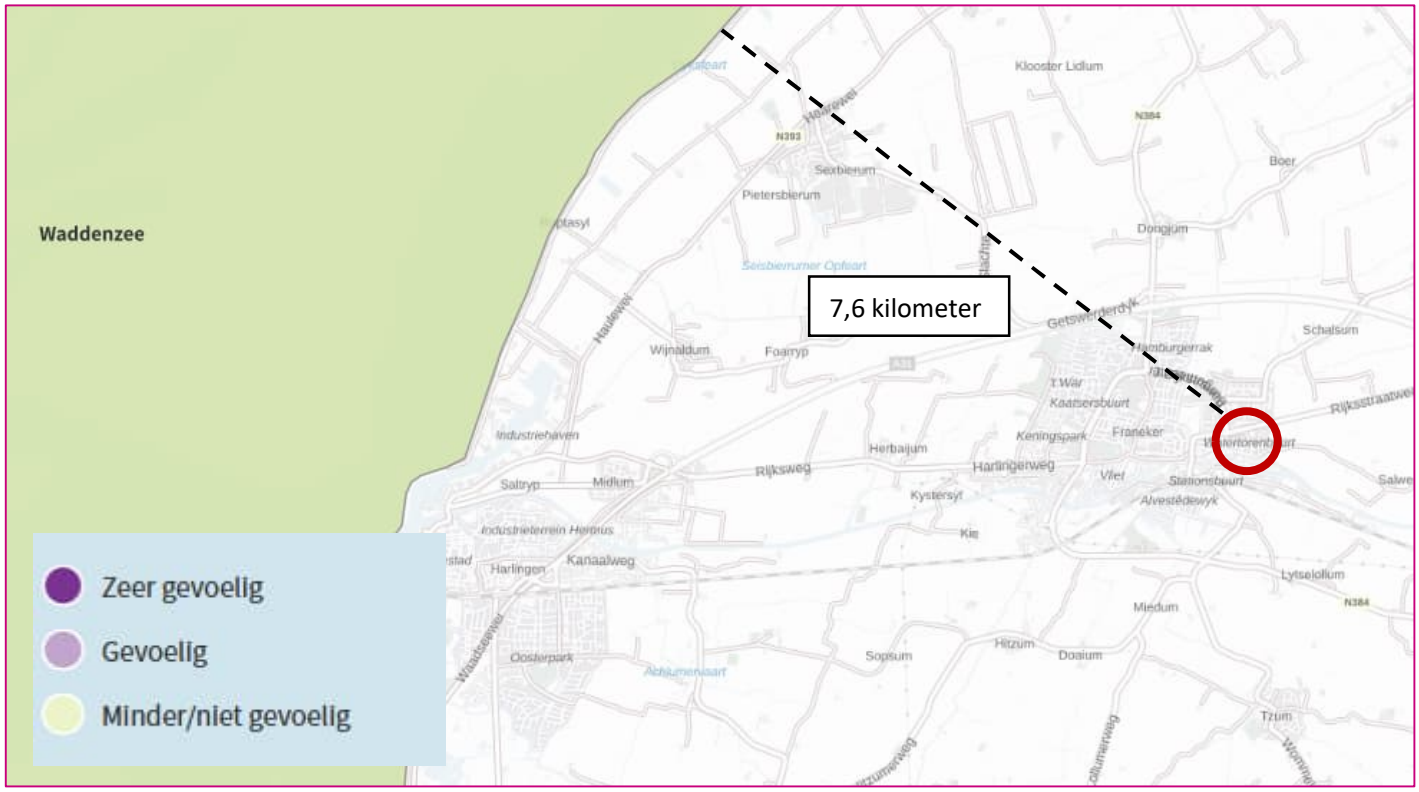
Voor Natura 2000-gebieden gelden onder meer de volgende verplichtingen:

- De overheid dient ervoor te zorgen dat de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de speciale beschermingszones niet verslechtert. Tevens mag er geen verstoring optreden voor de soorten waarvoor de beschermingszones zijn aangewezen.
- Voor elk plan of project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van het gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor zo'n gebied, wordt een passende beoordeling gemaakt van de gevolgen voor het gebied. Bevoegde nationale instanties geven slechts toestemming voor het plan of project nadat zij de zekerheid hebben verkregen dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast.
- Als een plan of project om dwingende reden van groot openbaar belang toch moet worden gerealiseerd, terwijl significant negatieve effecten niet kunnen worden uitgesloten, moeten alle nodige compenserende maatregelen worden genomen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Europees ecologisch netwerk (Natura 2000) bewaard blijft.

Bij de beoordeling van de gevolgen van plannen, projecten en handelingen voor de instandhoudingsdoelstellingen spelen onder andere de ecologische effecten van verzuring en vermesting door een eventuele toename van stikstofdepositie een rol. Uit jurisprudentie volgt dat in een overbelaste situatie al bij een kleine toename van stikstofdepositie sprake kan zijn van significante negatieve effecten. In dat geval is een ecologische beoordeling noodzakelijk.

3. NATURA 2000-GEBIEDEN

In figuur 2 is het projectgebied met de daaromheen liggende Natura 2000-gebieden. De Waddenzee is het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied en ligt op circa 7,6 kilometer afstand. De gevoelige habitats binnen dit Natura-2000 gebied liggen op nog grotere afstand van het projectgebied.



Figuur 2 Projectgebied (binnen rood kader) met meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden (bron: AERIUS-calculator)

4. UITGANGSPUNTEN EN INPUT

4.1 Gebruiksfase

Verkeersgeneratie

Voor het project wordt uitgegaan van 17 hotelkamers en een bijgebouw van 51 m^2. Er is geen emissie vanwege het verstoken van aardgas.

In de toekomstige situatie bestaat het projectgebied uit hotelkamers met het functietype '*Horeca en recreatie, 4** Hotel'. Dit leidt tot een verkeersgeneratie van 37 mvt/etmaal (lichte motorvoertuigen). Dit is berekend op basis van CROW-kengetallen (publicatie 744), zie tabel 1. De verkeersgeneratie is deels gebaseerd op de omgevingseigenschappen van de locatie en de directe omgeving. De gemeente Westerkwartier betreft een 'niet stedelijke' gemeente en de locatie ligt in het 'rest bebouwde kom.

Tabel 1 Verkeersgeneratie gebruiksfase (bron: CROW publicatie 744)

Functietype	Aantal	Kencijfer CROW (publicatie 381)	Verkeersgeneratie per etmaal
Horeca en recreatie, 4* Hotel	17 kamer	2,17 per kamer	37
Totaal	-	-	37

Rijroutes

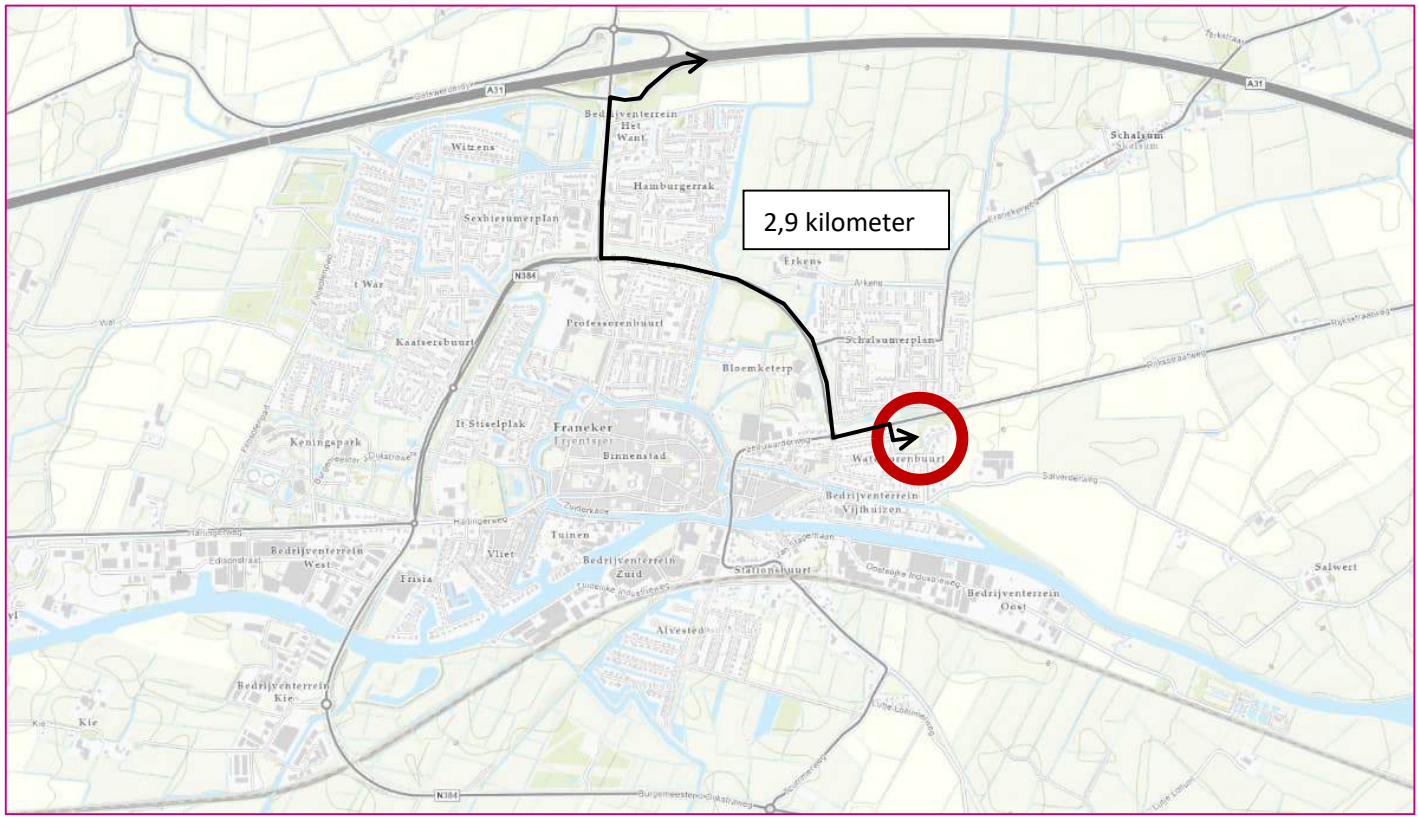
Voor de bepaling van rijroutes en rijrichtingen is het bestaande verkeersbeeld leidend. Aan- en afrijdend verkeer dat zich heeft verdund tot enkele procenten (maximaal 5%) van het reeds aanwezige verkeer, wordt beschouwd als onderdeel van dit heersende verkeersbeeld. De voertuigintensiteiten van de Feikemastraat en andere omliggende wegen is niet bekend.

Voor dit stikstofonderzoek zijn de verkeersbewegingen gemodelleerd tot aan de A31 ten noorden van het projectgebied. Uit gegevens van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit blijkt dat voor de A31 de volgende voertuigintensiteiten zijn berekend:

- 8.857 lichte voertuigbewegingen
- 695 middelzware voertuigbewegingen
- 555 zware voertuigbewegingen

Hier heeft het aan- en afrijdende verkeer als gevolg van de ontwikkeling zich verdund tot enkele procenten (maximaal 5%) van het reeds aanwezige verkeer. In figuur 3 zijn is de rijroute weergegeven.

De gegevens zijn als lijnbron ingevoerd in AERIUS.



Figuur 3 Rijroute van het projectgebied (bron: Basisviewer Rho 2025)

Koude start

Voor de hotelkamers wordt ervan uitgegaan dat 50% van het lichte verkeer een koude start maakt op de locatie. Deze emissies zijn ingevoerd als een vlakbron over het projectgebied. In totaal zijn dit 19 koude starts per etmaal.

4.2 Aanlegfase

De voorgenomen ontwikkeling wordt binnen 1 jaar gerealiseerd. Voor de interne verbouwing van de watertoren hoeft geen dieselmaterieel te worden ingezet. Voor de interne verbouwing is slechts handgereedschap benodigd. Ten behoeve van de gevelaanpassing, de aanleg van de riolering, de bouw van het bijgebouw en het parkeerterrein is wel dieselmaterieel benodigd. Dit is gespecificeerd in tabel 2.

Aanlegfase inzet materieel

Bij de inschatting van het mogelijke dieselverbruik is rekening gehouden met traditionele bouwmethoden. Als rekenjaar is 2025 ingevoerd. In tabel 2 is het totaal aan dieselverbruik van het materieel gespecificeerd op basis van vergelijkbare projecten; dit is een inschatting van de mogelijke inzet van dieselmaterieel (exacte gegevens zijn in dit stadium niet bekend). Het brandstofverbruik (l/uur) is gebaseerd op is gebaseerd op de Excel-tabel behorende bij het TNO-rapport ‘AUB (AdBlue verbruik, Uren, en Brandstofverbruik): een robuuste worst-case schatting van NOx en NH3 uitstoot van mobiele werktuigen’, gepubliceerd op 13 december 2021.

De gegevens uit onderstaande tabel zijn ingevoerd als vlakbron aangezien het materieel in het hele gebied werkzaam zal zijn.

Tabel 2 Dieselverbruik materieel aanlegfase

Type materieel	Duur inzet (uren)	Gemiddeld verbruik (liter/uur)	Verbruik totaal (liter)	Adblue-verbruik (liter) 6%
Hoogwerker Stage IV, 2014, 85 kW	1.100	4	8.800	528

Telescoopkraan Stage IV, 2015, 200 kW	80	12	960	57
Rupskraan Stage IV, 2014, 129 kW	80	14	1.120	67
Shovel Stage IV, 2015, 129 kW	83	9	747	43
Tractor en Dumper Stage IV, 2015, 176 kW	100	5	500	30
Montage kraan Stage IV, 2014-2018, 100 kW	3	11,5	35	2
Graafmachine Stage IV, 2014-2018, 120 kW	3	12,1	36	2
Totaal Stage IV 75-560 kW	**1.449**	**-**	**12.198**	**729**
Minikraan Stage IV, 2014, 56 kW	40	4,3	172	10
Totaal Stage IV 56-75 kW	**40**	**-**	**172**	**10**

Verkeer

Voor de aanlegfase wordt uitgegaan van een worst-case scenario van 350 zware verkeersbewegingen per jaar voor de aan- en afvoer van materiaal (zoals beton, stenen, de dakconstructie, installaties etc.) en machines. Voor het vervoer van personeel worden 10 lichte mvt/etmaal verwacht. De werkzaamheden vinden plaats op werkdagen, waarvan er zo'n 260 zijn per jaar. Dit vertaald zich in een worst-case scenario naar zo'n 2750 lichte verkeersbewegingen per jaar. Voor de lichte, middelzware en zware verkeersbewegingen van de aanlegfase is één route aangehouden, namelijk de route richting de A31.

Stationaire emissies

Voor stationair draaiende wegvoertuigen (het laden en lossen van vrachtwagens) is er in de berekening ook een vlakbron als categorie 'Anders' opgenomen t.b.v. de emissie NO_x en NH_3. Hierbij is de methode gehanteerd die in de "Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator" staat beschreven. Voor de emissiecijfers kan er gebruik gemaakt worden van de cijfers in de tabel die is opgenomen in de bijlage van deze instructie (Bijlage 1: Stationaire emissies wegverkeer).

Het aantal voertuigen wordt bepaald door het aantal vervoersbewegingen te delen door twee, aangezien elk voertuig aan- en afrijd. Wanneer 175 zware motorvoertuigen in het rekenjaar 2025 gemiddeld 15 minuten stationair draaien, ontstaan de onderstaande emissies:

Tabel 3 Stationaire emissies

Type voertuig	Aantal stationaire uren	Emissie NH_3 in gram/uur (2025)	**Totale emissie NH_3 stationair in kg**	Emissie NO_x in gram/uur (2025)	**Totale emissie NO_x in kg**
Zwaar	43,75	0,8976	0,0393	92,4864	4,0463
Totaal			**0,0393**		**4,0463**

In totaal leidt het stationair draaien van het bouwverkeer tot een emissie van 0,0393 kg NH_3 en 4,0463 kg NO_x. Dit is als vlakbron ingevoerd ter plaatse van het projectgebied.

Koude start

Voor de koude start van voertuigen is ervan uitgegaan dat 50% van het lichte verkeer een koude start maakt op de bouwlocatie. Voor het middelzware en zware verkeer wordt ervan uitgegaan dat deze voertuigen niet langer dan 2 uur stil staan op de bouwplaats. In het rekenprogramma zijn derhalve 1.375 koude starts/jaar ingevoerd.

4.3 Rekenjaar

Voor de aanleg- en gebruiksfase is worst-case het rekenjaar 2025 gehanteerd. Dit is een worst-case benadering omdat de verschillende fases waarschijnlijk later zullen plaatsvinden dan in 2025. Naarmate het rekenjaar verder in de toekomst ligt,

worden de emissies ten gevolge van transportbewegingen lager, omdat het rekenmodel uitgaat van toepassing van schonere technieken in de toekomst.

5. RESULTATEN EN CONCLUSIE

In het bijgevoegde PDF-bestand is de ligging van de bronnen en het resultaat weergegeven. Uit de berekening voor de aanleg- en gebruiksfase (zonder interne saldering) blijkt dat de stikstofdepositie nergens hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar en er derhalve geen relevant effect is. Negatieve effecten in de vorm van vermesting en verzuring zijn om die reden niet aan de orde. Voor de uitvoering van dit project geldt geen vergunningplicht voor een Natura 2000-acitiviteit op basis van de Omgevingswet.

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.

Contactgegevens

Rechtspersoon	Rho Adviseurs
Inrichtingslocatie	-, - -

Activiteit

Omschrijving	stikstofonderzoek
Toelichting	-

Berekening

AERIUS kenmerk	S2p8Rm7uGazK
Datum berekening	23 september 2025, 12:18
Rekenconfiguratie	OwN2000-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Aanleg- en gebruiksfase - Beoogd	2025	4,5 kg/j	141,9 kg/j

Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Aanleg- en gebruiksfase - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

Aanleg- en gebruiksfase (Beoogd), rekenjaar 2025

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
2 Verkeer | Koude start: overig | Koude start gebruiksfase	0,3 kg/j	1,9 kg/j
4 Verkeer | Koude start: overig | Koude start aanlegfase	61,2 g/j	0,4 kg/j
5 Anders... | Anders... | Stationaire emissies	39,3 g/j	4,0 kg/j
6 Mobiele werktuigen | Consumenten mobiele werktuigen | Inzet bouwmaterieel	3,0 kg/j	75,7 kg/j
Verkeersnetwerk	1,1 kg/j	59,8 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Aanleg- en gebruiksfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

Aanleg- en gebruiksfase, Rekenjaar 2025

1 Verkeer | Rijdend verkeer

			Links	Rechts		
Naam	Verkeer gebruiksfase				NO_x	8,6 kg/j
Locatie	X:165467,49 Y:578582,45	Type scherm	-	-	NO_2	1,1 kg/j
Lengte	2.877,24 m	Hoogte	-	-	NH_3	0,5 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	37,0 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %

2 Verkeer | Koude start: overig

Naam	Koude start gebruiksfase	NO_x	1,9 kg/j
		NH_3	0,3 kg/j
Locatie	X:166465,8 Y:577889,01		
Oppervlakte	0,24 ha		

Type voertuig	Koude starts
Licht verkeer	19,0 /etmaal
Middelzwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal
Zwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal
Busverkeer	0,0 /etmaal

3 Verkeer | Rijdend verkeer

			Links	Rechts		
Naam	Verkeer aanlegfase				NO_x	51,3 kg/j
Locatie	X:165467,49 Y:578582,45	Type scherm	-	-	NO_2	12,9 kg/j
Lengte	2.877,24 m	Hoogte	-	-	NH_3	0,6 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	350,0 /jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	2.750,0 /jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

4 Verkeer | Koude start: overig

Naam	Koude start aanlegfase	NO_x	0,4 kg/j
		NH_3	61,2 g/j
Locatie	X:166465,8 Y:577889,01		
Oppervlakte	0,24 ha		

Type voertuig	Koude starts
Licht verkeer	1.375,0 /jaar
Middelzwaar vrachtverkeer	0,0 /jaar
Zwaar vrachtverkeer	0,0 /jaar
Busverkeer	0,0 /jaar

5 Anders... | Anders...

Naam	Stationaire emissies	Uittreedhoogte	0,0 m	NO_x	4,0 kg/j
		Warmteinhoud	0,000 MW	NH_3	39,3 g/j
Locatie	X:166466,12 Y:577888,92	Spreiding	0 m		
Oppervlakte	0,24 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Continue Emissie				

6 Mobiele werktuigen | Consumenten mobiele werktuigen

Naam	Inzet bouwmaterieel	NO_x	75,7 kg/j
		NH_3	3,0 kg/j
Locatie	X:166465,78 Y:577889,28		
Oppervlakte	0,24 ha		

Naam	Stageklasse	Brandstof-verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Totaal Stage IV 75-560 kW	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	12198 l/j	1449 u/j	729 l/j	NO_x	74,4 kg/j
					NH_3	2,9 kg/j
Totaal Stage IV 56-75 kW	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	172 l/j	40 u/j	10 l/j	NO_x	1,3 kg/j
					NH_3	41,3 g/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2024.2.1_20250507_5b5649d2ba
Database versie	2024.2.1_5b5649d2ba_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://link.aerius.nl/website

Bijlage projectberekening

Hulpmiddel beoordeling hexagonen met een hersteldoel

AERIUS kenmerk Projectberekening: S2p8Rm7uGazK

Dit document is een bijlage, behorende bij een Projectberekening uitgevoerd met AERIUS Calculator. De bijlage is een hulpmiddel bij het beoordelen van projecten waar sprake is van hexagonen met een hersteldoel. De bijlage bevat daartoe een overzicht van de maximale bijdrage per gebied. Voor meer uitleg over 'hexagonen met een hersteldoel' in AERIUS, zie het handboek Calculator.



- Overzicht
- Resultaten

Deze PDF is geen digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS, maar alleen een bijlage. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.

Contactgegevens

Rechtspersoon	Rho Adviseurs
Inrichtingslocatie	-, - -

Bijbehorende projectberekening

Omschrijving projectberekening	stikstofonderzoek
AERIUS kenmerk projectberekening	S2p8Rm7uGazK
Datum projectberekening	23 september 2025, 12:18

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Aanleg- en gebruiksfase - Beoogd	2025	4,5 kg/j	141,9 kg/j

Resultaten hexagonen met hersteldoel situatie "Aanleg- en gebruiksfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

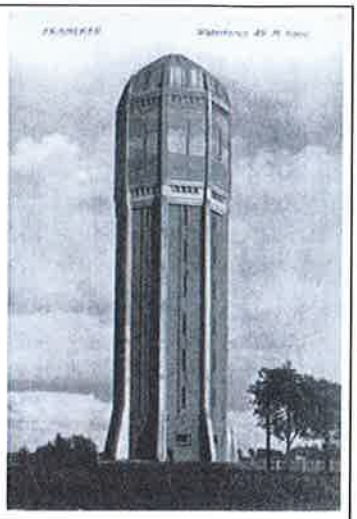
AERIUS versie	2024.2.1_20250507_5b5649d2ba
Database versie	2024.2.1_5b5649d2ba_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://link.aerius.nl/website

Bijlage 7 Karakteristieke waarden Watertoren Franeker



situatie 1925



Gemeente:	Franekeradeel	Oorspr. functie: watertoren	
Plaats:	**Franeker**	Huidige functie: **watertoren buiten gebruik**	**Karakteristiek pand**
Adres:	**Feikemastraat 53**	MIP-code: geen	

Objectgericht waarderingskader: De waardebepaling van het afzonderlijk gebouwde object t.o.v. andere objecten.

Het doel van de waardestelling is niet om exact wetenschappelijk te bepalen wat beschermenswaardig is, maar om op een inzichtelijke en consistente manier te kunnen vaststellen wat de onderlinge waardeverhouding is. Zo ontstaat een rangorde die als ondergrond kan dienen voor beleidsmatige keuzes.

begrippenkader	relevant	specifiek	toelichting
Situatieve ruimtelijke beeldwaarde			
betekenis van het object t.a.v. ruimtelijke wandvorming	■		geheel zelfstandig langs de Leeuwarderweg
specifiek accent in het directe omgevingsbeeld		■	pand is markant aanwezig in zijn directe omgeving
waarde van het object in een groter geheel / ensemble		■	in relatie tot meerdere gelijksoortige (nog 11 watertorens in Fryslân)
bijzonder waarden, inrichting / kwaliteit van de omgeving			
Architectonische beeldwaarde			
hoofdvorm: massa- of volumewerking van object			
betekenis van de contour m.b.t. het object als zodanig	■		ca. 10 verdiepingen hoge toren onder acht vlakken tentdak
kenmerkende eigenschappen van de massa-opbouw	■		samenstelling van de hoofdvolumes: homogene toren
afstemming van het object naar relatieve omvang	■		schaal/ verhouding van de hoofdafmeting; grote watertoren, ca. 49 m hoog
specifieke kenmerken in de vormbehandeling	■		kantige of thematische vorm op achthoekig grondplan met steunberen
aanzichten			
betekenis van de gerichtheid	■		vanaf de publieke ruimte duidelijk waarneembaar
specifieke eigenschappen van de geleding	■		belijning als (hoofd)accent van de gevelindeling
gehalte van de gevelcompositie	■		evenwichtige zakelijke gevelindeling en goede maatverhoudingen
opmaak			
kenmerkend / karakteristiek materiaalgebruik / - toepassing	■		gestuukte gevels, zinken kap
betekenis van de kleurtoon / typerende kleurtoepassing	■		lichtgrijs stucwerk, grijs dak
karakteristieke detaillering / ornamenten	■		profilering steunberen, schuine vlakken als verrijking
betekenis van de gaafheid m.b.t. de kwetsbaarheid			
Cultuurhistorische en monumentale waarde			
historisch stedenbouwkundige context			
typerende kunsthistorische stroming of stijl	■		onder architectuur gebouwd en later gerenoveerd
oorspronkelijke cultuurhistorische / *bouwhistorische* waarden	■		expressie van technische, typologische, innovatieve waarde
authenticiteit (architectonische gaafheid) van het object			
Streekhistorische waarde			
weerspiegeling culturele, economische ontwikkeling		■	oorspronkelijke functie
representant architect / architectonisch oeuvre			gebouwd door de I.W.G.L
kenmerken regionale bouwwijze / -trant / ornament			
herinnering aan persoon / gebeurtenis / curiositeit			
	x 1	**x 2**	**TOTAALSCORE: 19**

relevant: als het aspect concreet in beeld is. **specifiek:** als er sprake is van bijzondere waarde.

Bouwjaar: 1925
Architect:
Huidige bouwtechnische toestand:
Opmerkingen: in jaren 50 verbouwd waarbij uiterlijk is gewijzigd.

datum opname: juni 2017