AAN DE RAAD

Datum behandeld in college	27 oktober 2026	**Zaaknummer**	2026-255839
Datum agendering	26 november 2026		
Afdeling	Omgeving		
Onderwerp	Startnotitie Franeker Zuid fase 3 en 4		
Portefeuillehouder	A. Weiland		

Samenvatting

Het college vraagt de raad de bijgevoegde Startnotitie Franeker Zuid fase 3 en 4 Afronding Alvestêdewyk vast te stellen, zodat het traject voor het opstellen van het Masterplan kan starten. Het Participatieplan wordt ter kennisname aan de gemeenteraad voorgelegd.

Voorstel

1. De Startnotitie gebiedsontwikkeling Franeker Zuid fase 3 en 4 Afronding Alvestêdewyk vast te stellen.

Aanleiding

Op 28 augustus 2025 is tijdens een Ateliersessie de gemeenteraad geïnformeerd over de voortgang van woongebied Franeker-Zuid (de Alvestêdewyk). De onderwerpen – financiële afhandeling van de Grondbank en juridische vastlegging van de nieuwe afspraken met de ontwikkelaar - zijn daarbij toegelicht. Het presidium heeft op 2 september 2025 aangegeven dat de gemeenteraad geconsulteerd wil worden op het moment dat deze afspraken in een nieuwe overeenkomst (Addendum) zijn vastgelegd. Daarnaast is bepaald, dat er een startnotitie naar de gemeenteraad gaat inzake Franeker-Zuid, fase 3 en 4.

De gemeenteraad heeft vervolgens in zijn vergadering van 12 maart 2026 geen wensen en bedenkingen geuit over dit Addendum. Op 1 mei 2026 zijn de gronden overgedragen aan de ontwikkelaar en is er in de lijn van het Addendum gestart met de verdere ontwikkeling van het gebied. Conform het verzoek van de gemeenteraad, wordt thans voorgesteld de Startnotitie gebiedsontwikkeling Franeker Zuid fase 3 en 4 Afronding Alvestêdewyk vast te stellen (Bijlage 1).

Uitgangspunt is, dat de ontwikkeling (voorbereiding, exploitatie en realisatie) door en voor rekening van de ontwikkelaar ter hand wordt genomen. Inmiddels is door de ontwikkelaar een verzoek tot het starten van het planologisch proces ingediend (Bijlage 2). Uiteraard zal voorafgaand een zorgvuldig participatietraject worden doorlopen. Daartoe is door de ontwikkelaar een traject vastgelegd in het Participatieplan Afronding Elfstedenwijk (Bijlage 3). Dit plan voldoet aan de gemeentelijk gestelde kaders voor participatie. Het Participatieplan is inmiddels vastgesteld door het college en wordt hierbij ter kennisname aan de raad aangeboden.

Beoogd (meetbaar) effect

Met het vaststellen van de startnotitie wordt het proces gestart dat moeten leiden tot opstellen van het Masterplan voor de Alvestêdewyk fase 3 en 4 (3^{e} kwartaal 2027).

Motivering

1.1 Met het vaststellen van de startnotitie kan het proces voor het opstellen van het Masterplan worden gestart.

De ontwikkeling van de Alvestêdewyk betreft de grootste woningbouwlocatie voor de gemeente Waadhoeke. Hoewel niet verplicht en niet gebruikelijk bij ruimtelijke ontwikkelingen (veel ligt immers vast via ons participatiebeleid, in de Omgevingswet en Algemene wet bestuursrecht) is er op verzoek van de raad voor gekozen om toch met een startnotitie te werken gelet op de omvang van deze ontwikkeling. Deze startnotitie beschrijft de fasering, planning en inhoudelijke aanpak en vormt daarmee het startpunt voor het op te stellen Masterplan voor de Alvestêdewyk fase 3 en 4. Dit nog op te stellen Masterplan vormt de integrale ruimtelijke uitwerking van het woningbouwprogramma, de stedenbouwkundige hoofdstructuur, duurzaamheid, water, landschap, mobiliteit, groen, openbare ruimte, fasering en uitvoerbaarheid als één samenhangend afgewogen geheel. Het Masterplan komt terug bij de gemeenteraad voordat de wijziging van het omgevingsplan wordt voorbereid. Zo kan de gemeenteraad eerst richting geven en later over één integraal ruimtelijk voorstel besluiten.

1.2 Het vaststellen van de startnotitie door de raad zorgt voor politieke sturing.
Het actief betrekken van de gemeenteraad draagt bij aan een zorgvuldig proces en voor de mogelijkheid tot politieke sturing op de ontwikkeling, planologische procedure en besluitvorming voor de Alvestêdewyk fase 3 en 4.

1.3 Het college is bevoegd om het participatieproces vast te stellen voor de ontwikkeling van het Masterplan, de daarna benodigde wijziging van het Omgevingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad.
Het vaststellen van het participatieproces voor het Masterplan is een bevoegdheid van het college. Het betreft hier echter het proces tot ontwikkeling van een grootschalige woningbouwlocatie, waarvoor opvolgend nog een wijziging van het Omgevingsplan nodig is. De besluitvorming omtrent deze wijziging is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Dit alles vraagt om een zorgvuldige voorbereiding maar ook om het bewaken van wie waarvoor bevoegd is en het voldoen aan de wettelijke vereisten. Het participatieplan wordt dan ook ter kennisname aan de raad voorgelegd. De startnotitie wordt voor besluitvorming voorgelegd aan de raad.

Kanttekeningen/risico's
1.1 De beoogde voortgang blijkt niet mogelijk.
Er kunnen zich wijzigingen voordoen in de woningmarkt, het woningbouwprogramma of de regionale afspraken waardoor een langere doorlooptijd ontstaat. Voorts kunnen zienswijzen en eventueel beroep leiden tot aanpassing in de voorgenomen planning.

Alternatieven
Niet instemmen met de startnotitie.
In de startnotitie wordt de planning voorgelegd van het te doorlopen proces. Dit is nadrukkelijk op verzoek van de raad. Daarom wordt het afgeraden om niet in te stemmen met de startnotitie.

Aanpassingen in de startnotitie.
De raad kan specifieke wensen hebben t.a.v. het te doorlopen proces en die verwerkt willen zien in de startnotitie. Op voorhand wordt dit afgeraden gelet op ons eigen participatiebeleid en de wettelijke vereisten vanuit o.a. de Omgevingswet.

Vervolg
Na vaststelling start het proces zoals beschreven in de startnotitie.

Participatie
De participatie zal worden vormgegeven zoals beschreven in het Participatieplan Afronding Elfstedenwijk.

Financiën
De startnotitie heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

Bijlagen
Bijlage 1: Startnotitie Alvestêdewyk fase 3 en 4
Bijlage 2: Brief ontwikkelaar verzoek medewerking
Bijlage 3: Participatieplan Afronding Elfstedenwijk

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: 2026-255839

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 27 oktober 2026;

B E S L U I T

1. De Startnotitie gebiedsontwikkeling Franeker Zuid fase 3 en 4 Afronding Alvestêdewyk vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare

raadsvergadering van 26 november 2026,

ner2 , voorzitter

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.