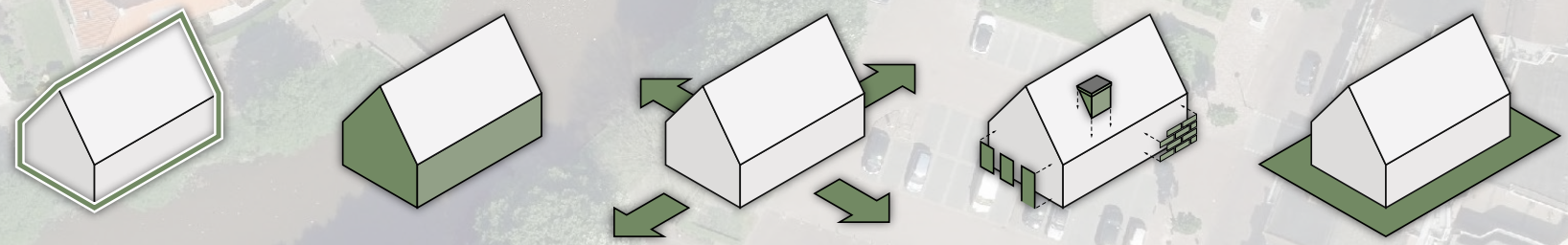
Ruimtelijk kwaliteitsplan
Sjaardemastraat 9-19 Franeker



DEFINITIEF
6 oktober 2026

GEMEENTE waadhoeke

ROENOM
ruimtelijke ontwikkeling · energie · omgeving

INLEIDING

Voor de bebouwing aan Sjaardemastraat 9-19 wordt sloop en vervangende nieuwbouw voorzien. Het plangebied bevindt zich in de historische binnenstad van Franeker, binnen de beschermde vestingwallen van het historische centrum. Dit ruimtelijk kwaliteitsplan is opgesteld om de waarden en ruimtelijke kwaliteit van deze bijzondere locatie vast te leggen én te waarborgen.

De gronden kennen een rijke geschiedenis en maakten ooit deel uit van het Sjaerdemaslot. Waarna hier, gedurende de industriële revolutie, een gasfabriek heeft gestaan. Hoewel het industriële gebouw is verdwenen, blijft de plek van groot cultuurhistorisch en ruimtelijk belang binnen het stadsbeeld. De vestingwallen en het historische centrum van Franeker vormen een uniek beeld dat de identiteit van de stad bepaalt. Binnen dit kader zal de nieuwe ontwikkeling zorgvuldig worden ingepast, zodat het niet alleen bijdraagt aan het behoud van het erfgoed, maar ook aan een levendige en toekomstbestendige binnenstad.

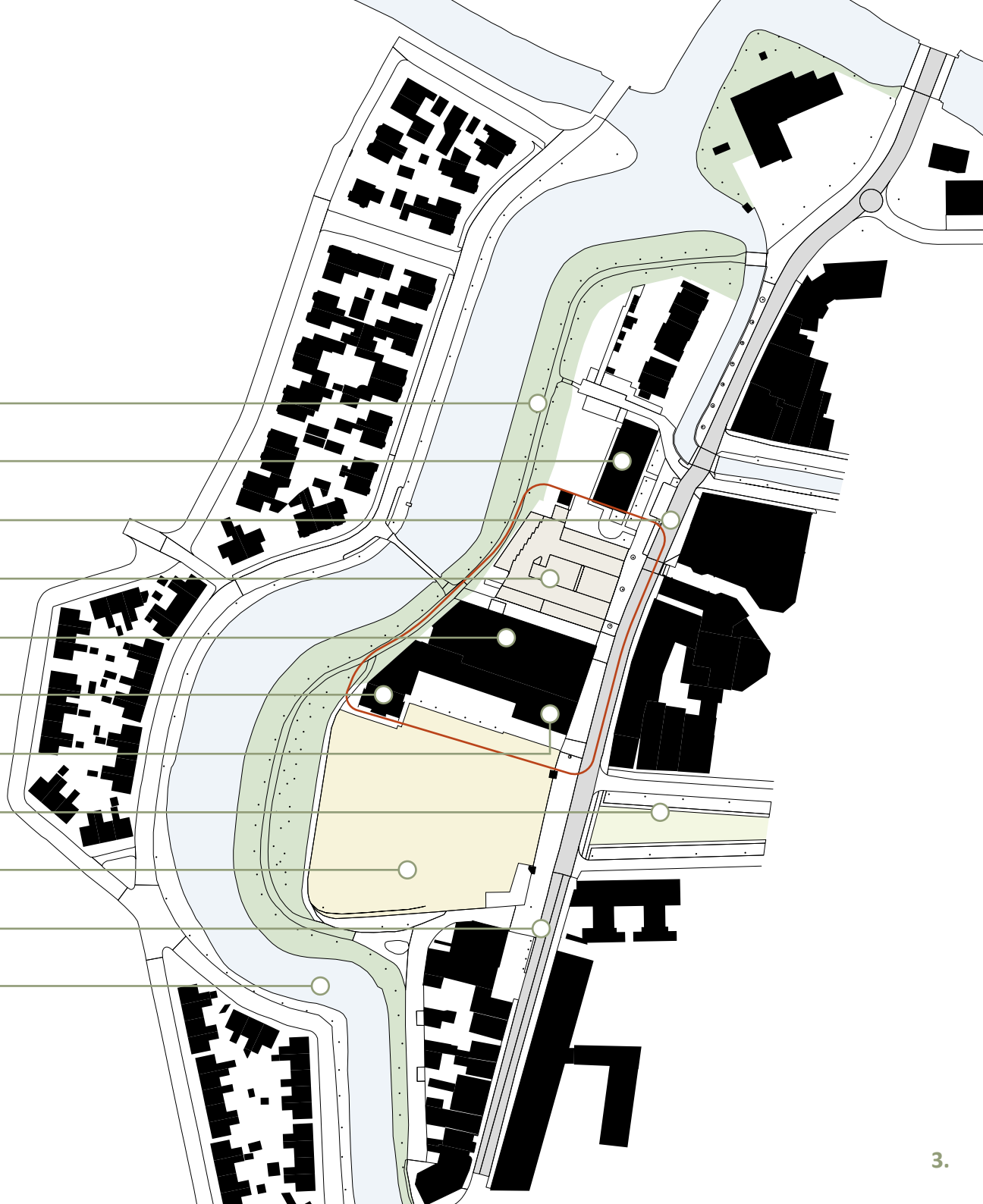
Dit ruimtelijk kwaliteitsplan dient enerzijds als leidraad voor de ontwikkeling van het pand aan Sjaardemastraat 9-19 en haar omliggende gronden, waarbij respect voor de historische context centraal staat. Maar anderzijds is het ook een toetsingskader met concrete regels. De criteria voor het uiterlijk van bouwwerken, waaraan straks de omgevingsplannen getoetst worden, zijn in het laatste hoofdstuk opgenomen.

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	2
Plangebied en omgeving	3
HISTORISCHE EN STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT	**4**
Franeker in de middeleeuwen	5
Stedenbouwkundige hoofdstructuur	6
Functies op bolwerken en vestingwal	7
Stadsarmenhuis	7
Gasfabriek op het plangebied	9
Wonen buiten de bolwerken	11
Huidige situatie plangebied	12
Samenvatting en conclusies	14
PLANVISIE	**16**
Stedenbouwkundige uitgangspunten	17
Het beoogde beeld	19
UITGANGSPUNTEN BEBOUWING	**20**
Regels voor het uiterlijk van bouwwerken:	
Welstandsnota aangevuld met uitgangspunten bebouwing	21
Nieuwbouw op dezelfde plek	21
Volumeopbouw	22
Stevig op de grond	22
Bouwlagen	23
Hoogteaccent	23
Dek zien als openbare ruimte	23
Alzijdigheid en entrees	24
Bevoorrading aan de zuidzijde	24
Balkons en buitenruimtes	24
INRICHTING OPENBARE RUIMTE	**26**
Zuidzijde	27
Fiets- en wandelroute langs noordzijde versterken	27
Trottoir, in- en uitritten	28
Parkeerterrein	29
Tuin stadsarmenhuis	30
CRITERIA VOOR HET UITERLIJK VAN BOUWWERKEN	**31**

PLANGEBIED EN OMGEVING

Het plangebied bestaat uit de gebouwen aan Sjaardemastraat 9 t/m 19 (supermarkt en kantoor KNKB), de strook grond tussen de gebouwen en het Sjûkelân en het parkeerterrein aan de noordzijde.



Historische en stedenbouwkundige context

FRANEKER IN DE MIDDELEEUWEN

Franeker is mogelijk tussen 700 en 800 na Chr. ontstaan als een kasteel van de Karolingen. De plaatsnaam zou hiervan zijn afgeleid. Froonacker betekende ‘land van de koning’.

In de middeleeuwen werd Franeker het bestuurscentrum van Westergoo en leek de stad enige tijd de belangrijkste stad van Fryslân te worden. In 1344 is er een markt in Franeker en in 1400 wordt het marktrecht bevestigd. De vijf delen van het district Fronacker bevestigen in 1417 dat rechtszaken in Franeker zullen worden gehouden. Vanaf dat moment wordt Franeker als stad beschouwd en komt het los van Franekeradeel.

Vanaf 1585 werd Franeker de 2e universiteits-stad van Nederland. In 1811 liet Napoleon de universiteit sluiten. Nog een aantal decennia was er een Rijksatheneum, maar ook deze werd in de 19e eeuw gesloten. Dit heeft bijgedragen aan het rijke verleden van Franeker, wat nog steeds af te lezen is aan de bebouwing in de binnenstad.

Het Franeker geslacht Siaerda was zeer machtig, zowel in de stad zelf, als in een groot gebied rondom Franeker. Tussen 1446 en 1449 bouwden ze aan de westkant van de stad een waterburcht: het Sjaerdemaslot. Het lag aan de belangrijkste gracht van de stad en was volledig omgracht en alleen per brug bereikbaar. In 1712 is de burcht afgebroken.
Het Sjaerdemaslot stond op het huidige Sjûkelân, direct ten zuiden van het plangebied.



De Hooge School aan de Vijverstraat



Sjaerdemaslot

STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDSTRUCTUUR

Eind 16e eeuw worden de bolwerken en vestingwallen aangelegd rondom de stad en het Sjaerdemaslot. Hiermee ontstaat de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het plangebied en haar directe omgeving, zoals die nu nog steeds is. Met de gracht en de vestingwal/Westerbolwerk aan de westzijde en de doorgaande straat (Vijverstraat - Sjaardemastraat - Hocquart) met een bebouwingswand aan de oostzijde.

Op de onderstaande stadsplattegrond uit 1664 is te zien, dat toen al langs deze straat een straatwand stond, gevormd door de bebouwing van de binnenstad. De bebouwing is door de eeuwen heen steeds vernieuwd, waardoor nu in de straatwand panden uit verschillende periodes door elkaar staan.





FUNCTIES OP BOLWERKEN EN VESTINGWAL

Op de bolwerken en aan de vestingwallen zijn door de eeuwen heen uiteenlopende functies geplaatst. Soms ‘normale’ functies, zoals woningen, maar dit gebied huisvestte juist ook bijzondere functies waarvoor binnenin de stad geen passende plek was. Zoals vroeger de molen op het Noorderbolwerk, waar tegenwoordig OBS De Steven staat.

Het Sjaerdamaslot kan ook gezien worden als zo’n speciale functie. Na de afbraak van de state is het voornamelijk een open terrein gebleven. Een tijd gebruikt als vuilstort van de stad. Sinds 1854 wordt hier jaarlijks de PC gekaatst. Ter gelegenheid van het 150-jarig bestaan van de PC zijn twee torens, die verwijzen naar het voormalige Sjaerdamaslot, gebouwd op de oostzijde van het Sjûkelân.

STADSARMENHUIS

Sjaardemastraat 1 is een andere bijzondere functie bij de vestingwallen, direct ten noorden van het plangebied. Tegenwoordig is het in gebruik als muziek- en kunsteducatiecentrum. Dit rijksmonument is in 1785 gebouwd als stadsarmenhuis en het heeft daarom meerdere entrees. Waaronder een entree aan de zuidzijde, gericht op het parkeerterrein. Rondom het huis is een tuin met haagjes en leibomen in een traditionele uitstraling aangelegd, passend bij de bouwstijl van het gebouw. De gracht die op de middelste foto voor het gebouw langs liep naar de Voorstreek, is in de 19e eeuw gedempt.



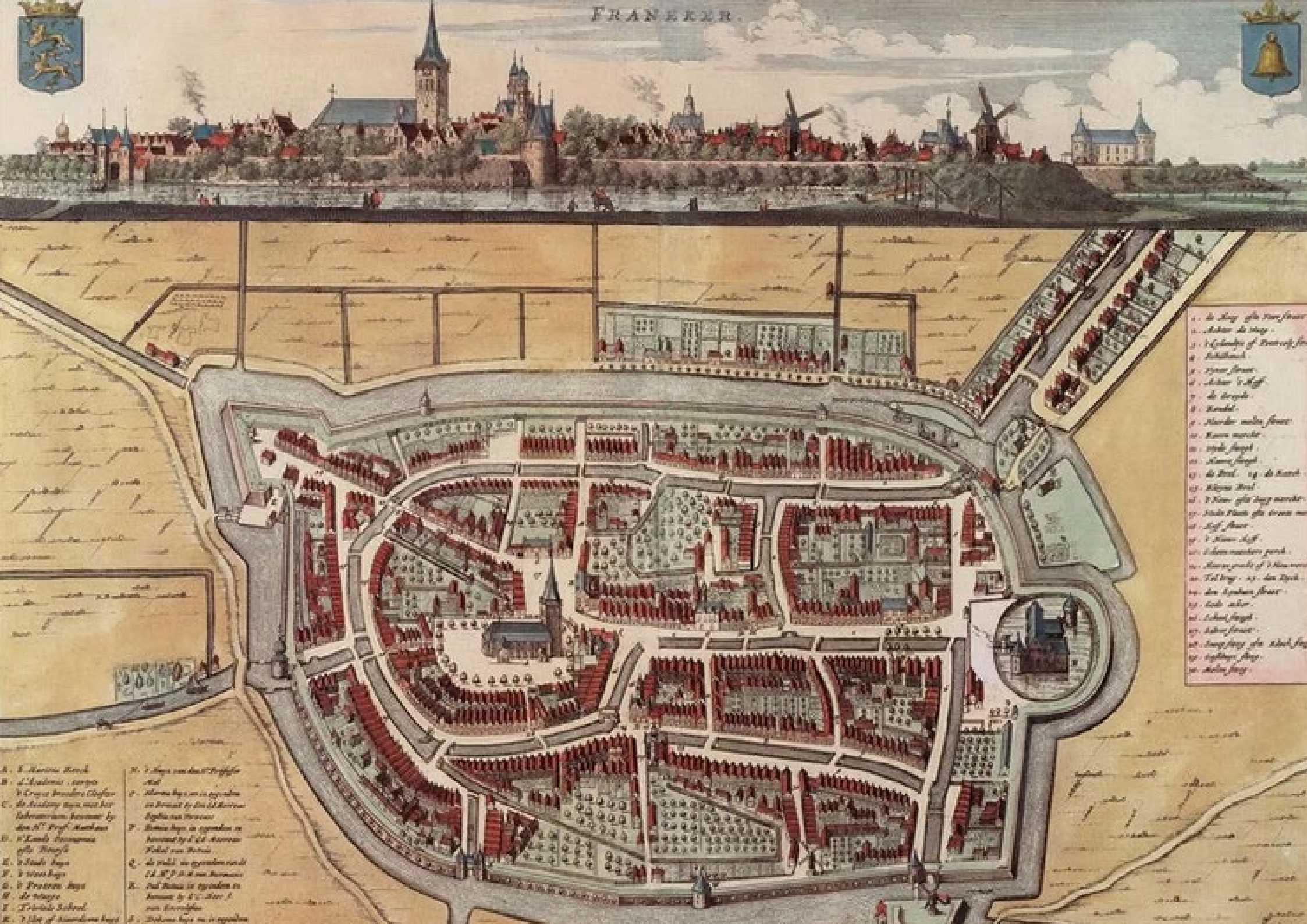
Sjûkelân (foto: Jan Dijkstra, 2013, wikimedia commens)



Het stadsarmenhuis (tekening: gemaakt 1786 - 1792)



Zuid- en oostgevel stadsarmenhuis nu
(foto: AcroniusZ, 2021, wikimedia commens)


FRANEKER.

GASFABRIEK OP HET PLANGEBIED

Vanaf 1860 wordt de ruimte tussen het stadsarmenhuis en het Sjûkelân de locatie van een gasfabriek. De gebouwen worden aan de zuidzijde geplaatst op de plek van de huidige bebouwing van het plangebied. Dit zijn fabrieksachtige, gemetselde, lange hallen met een kap. Waar nu het parkeerterrein is, staat op de westzijde een ronde gashouder.

In 1880 nam de gemeente de fabriek over. De apparatuur was toen verouderd en werd grotendeels vernieuwd. Bij de bestaande gashouder werd een tweede grotere gebouwd. Delen van de 'fabriekshallen' worden in de loop van de tijd vervangen door nieuwe bebouwing. In 1914 bouwt men een kantoor op de oostzijde van het huidige parkeerterrein.

In eerste instantie komt het gas uit steenkool, maar in 1954 wordt overgegaan op aardgas. Nog geen twee decennia later wordt de gasfabriek gesloten. Het kantoor en de gashouders zijn dan verdwenen, maar de industriële gebouwen aan de zuidzijde blijven staan en krijgen andere functies, zoals een fabriek voor landbouwmachines en een antiekzaak. Om uiteindelijk de supermarkt en het kantoor van de KNKB te huisvesten.

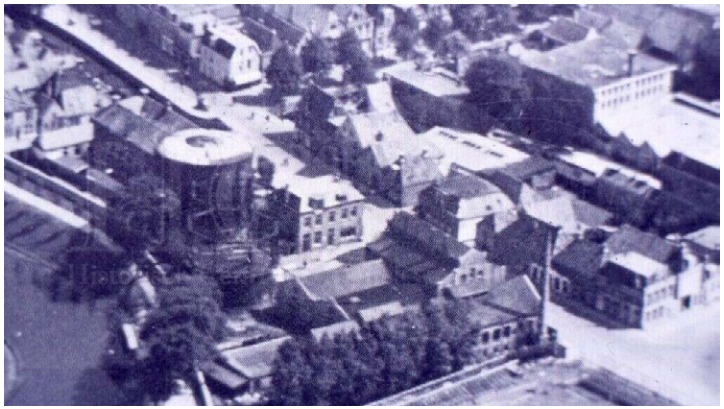
De grote maat van de huidige bebouwing is dus terug te voeren op de tijd dat het plangebied een gasfabriek was. Net zoals de industriële uitstraling van de bebouwing met hier en daar hoge (dichte) muren en een robuust karakter.



De oorspronkelijke gasfabriek bestaat uit lange hallen met voorgevels aan de straat. Links achter de hallen is de gashouder te zien.



Foto uit 1920. De hallen en schoorsteen zijn vernieuwd, waarbij één van de volumes haaks is geplaatst. Rechts het nieuwe kantoor.



Luchtfoto van de gasfabriek uit dezelfde periode.


PLUS

WONEN BUITEN DE BOLWERKEN

In de jaren ‘30 van de 20e eeuw wordt gestart met de bouw van de woonwijk aan de overzijde van de gracht. Er wordt begonnen aan de zuidzijde van de Ypeijsingel. Het duurt tot de jaren ‘60 totdat alle bouwblokken gereed zijn en er een volledige bebouwingswand van de Harlingerweg tot aan de Fonteinstraat langs de westzijde van de Kromme Gracht is gevormd. De woningen bestaan uit één laag met een kap en hier en daar twee lagen met een kap met een relatief lage goot op een maximale hoogte van 5,5 meter.

Begin jaren ‘60 wordt een brug voor wandelaars en fietsers gemaakt, waardoor de nieuwe bewoners een kortere route naar de binnenstad krijgen. Het lijkt erop dat daarbij de binnenbocht van de gracht wat is gedempt, waardoor die bocht minder scherp is geworden. Maar ook, dat destijds de vestingwal is verlaagd ter hoogte van het parkeerterrein. Mogelijk om de brug, fiets- en wandelroute niet te hoog te hoeven maken.

Hoogtekaart. ▶▶



Ypeijsingel.



Franeker in de jaren ‘30 van de 20e eeuw.



De houten brug over de Kromme Gracht.



HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Op de zuidzijde van het plangebied staat nog steeds de ‘industriële’ bebouwing van de gasfabriek (A). Er zijn vele verbouwingen geweest, waardoor veel van de oorspronkelijke architectuur uit de gevel is verdwenen.

De noordzijde bevat het parkeerterrein (B), dat wordt ontsloten op de Sjaardemastraat (C). Dit is één van de belangrijkste doorgaande routes door de binnenstad. Bevoorrading gaat ook via deze weg en gebeurt nu in de zuidwesthoek van het parkeerterrein (D). Dit geeft verkeerskundige conflicten met zowel het parkeren van de auto’s, als de fietsers en voetgangers langs het gebouw. Het parkeerterrein en de parkeervakken zijn wat smal opgezet (breedte van 30 meter, waar tegenwoordig minimaal 32 meter aan wordt gehouden).

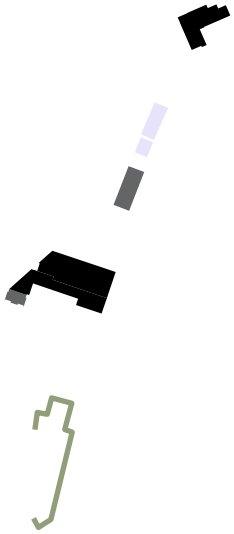
De noordzijde van het parkeerterrein wordt begrensd door de tuin van het voormalige stadsarmenhuis (E) en een elektriciteitshuisje (F) in de achtertuin daarvan. De hoogte van de vestingwal en de bomen op de vestingwal maken een duidelijke westrand (G). Nabij de brug is de vestingwal lager, waardoor er doorzicht vanaf de Sjaardemastraat naar de Ypeijsingel mogelijk is. Al wordt dit beeld wel verstoord door de geparkeerde auto’s. De houten brug (H) maakt dat er een langzaamverkeersroute door het plangebied loopt (I). De zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door het witte hekwerk dat rondom het Sjûkelân staat (J) en de kleedkamers van kaatsvereniging “Jan Bogstra” (K).



STEDELIJK WAND

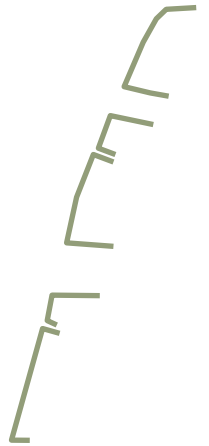
GRENS

GEVARIEERD GEBIED



GRENS

STEDELIJK WAND



WONINGEN JAREN ‘30 - ‘60

Omdat de bouwblokken uit de jaren ‘30 t/m ‘60 een zeer samenhangend architectuurbeeld hebben, vormen zij een eenduidige stedelijke wand aan de overzijde van de gracht.

VESTINGWAL

De vestingwal en de gracht vormen samen een sterke begrenzing van de binnenstad en het plangebied. Dit wordt versterkt door de bomenrij op de vestingwal, die een beschermde status heeft.

BEBOUWING AAN DE VESTINGWAL

De bebouwing in de zone tussen vestingwal en straat kent van oudsher veel variatie. Hier worden al lange tijd kleinschaligere woningen afgewisseld met open ruimtes en grotere gebouw(complex)en met bijzondere functies zoals een molen, de school of de gasfabriek.

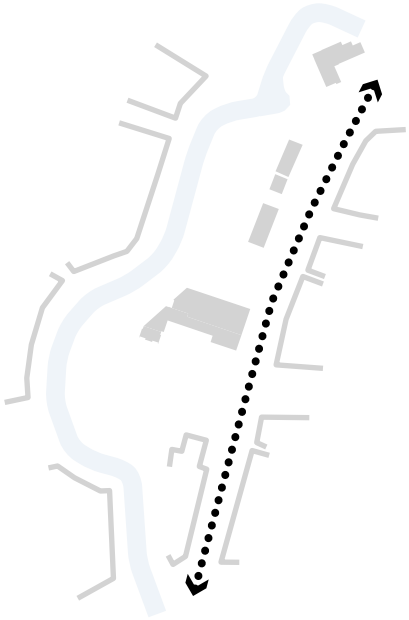
STRAAT

De lange lijn Vijverstraat - Sjaardemastraat - Hocquart vormt een duidelijke grens tussen het meer gevarieerde gebied waarin het plangebied ligt en de binnenstad.

BINNENSTAD

Stedelijke wand gevormd door bebouwing met daarin wonen, winkels en commercie. Ondanks dat de gebouwen uit verschillende periodes komen, zorgen de strakke rooilijn langs de straat en de hoogte van de bebouwing (minimale goothoogte op 6 meter) voor een sterke samenhang en een stevige wandwerking.

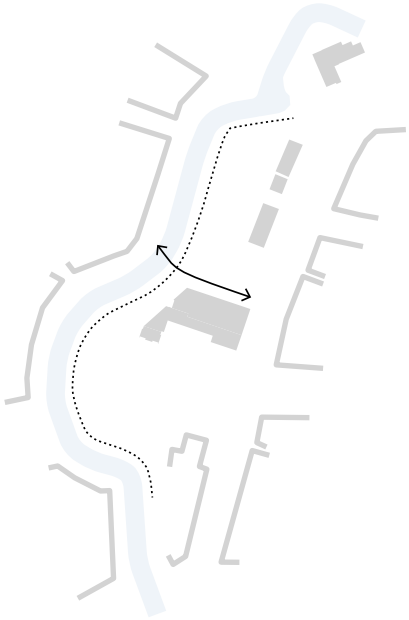
SJAARDEMASTRAAT



DOORGAAND VERKEER

De Sjaardemastraat is één van de hoofdroutes die de binnenstad ontsluit voor alle verkeerstypen en daardoor een relatief drukke route.

LANGZAAMVERKEERROUTES



BRUG EN VESTINGWAL

De houten brug zorgt voor een verbinding met het woongebied aan de overzijde, waardoor er een route voor langzaamverkeer vanuit deze wijk naar de binnenstad is.

Over de vestingwal loopt een wandelpad dat een meer recreatieve functie heeft.

VOORSTRAAT



DE BINNENSTAD OPENT

De Voorstraat is een belangrijke en kenmerkende stedelijke ruimte van de binnenstad, die de Martinikerk met het Sjûkelân verbindt. Bijzonder is dat de ruimte zich opent bij het Sjûkelân. Het is een opening waardoor vanuit de binnenstad de vestingwallen en de wereld daarachter te ervaren zijn.

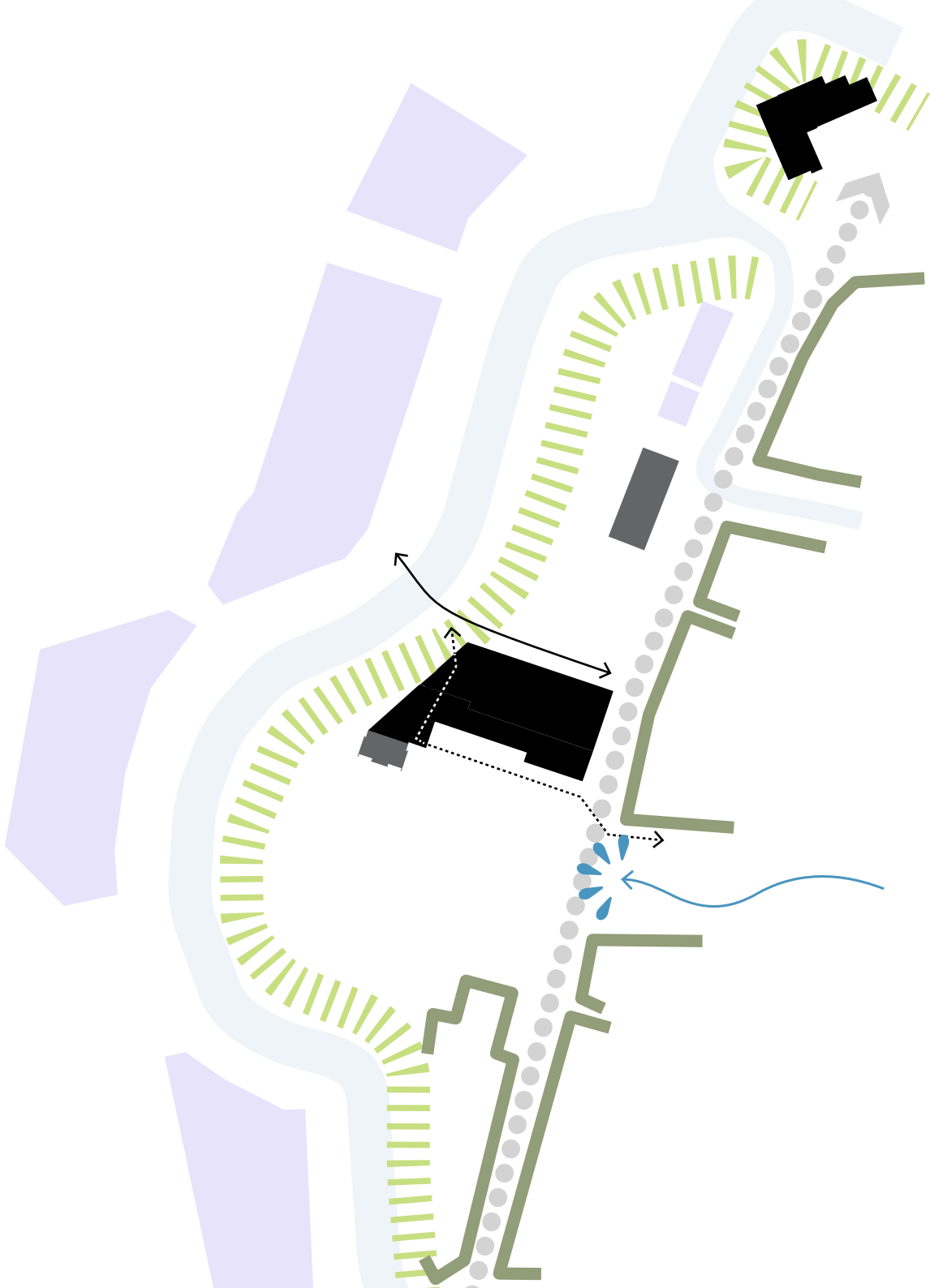
SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Het plangebied kent een rijk verleden wat zowel in de huidige bebouwing als de omgeving is af te lezen. Door de ligging aan de vestingwallen vormt het een onderdeel van de binnenstad, maar is toch afwijkend.

Aan de vestingwallen staan namelijk van oudsher bijzondere en afwijkende functies, welke variatie kennen in massaopbouw en architectuur en wat hier en daar tot open plekken met zicht op de vestingwallen leidt.

Deze stedenbouwkundige opzet is kenmerkend voor de randzone langs de vestingwallen en hier moet rekening mee worden gehouden. Dit geldt ook voor de uitstraling van nieuwe ontwikkelingen: het beeld dient te worden afgestemd op de kwaliteiten van het beschermde stadsgezicht van Franeker. Met respect voor de vestingwallen en het afwisselende karakter van de randzone/de gasfabriek. Maar ook met de open ruimtes zoals het Sjûkelân en de ruimtelijke ervaring die men heeft komend uit de Voorstraat.

De langzaamverkeersroute over de houten brug kan worden verbeterd en veiliger worden gemaakt. Ook liggen er kansen om de route vanuit de Voorstraat beter te verbinden aan deze route.

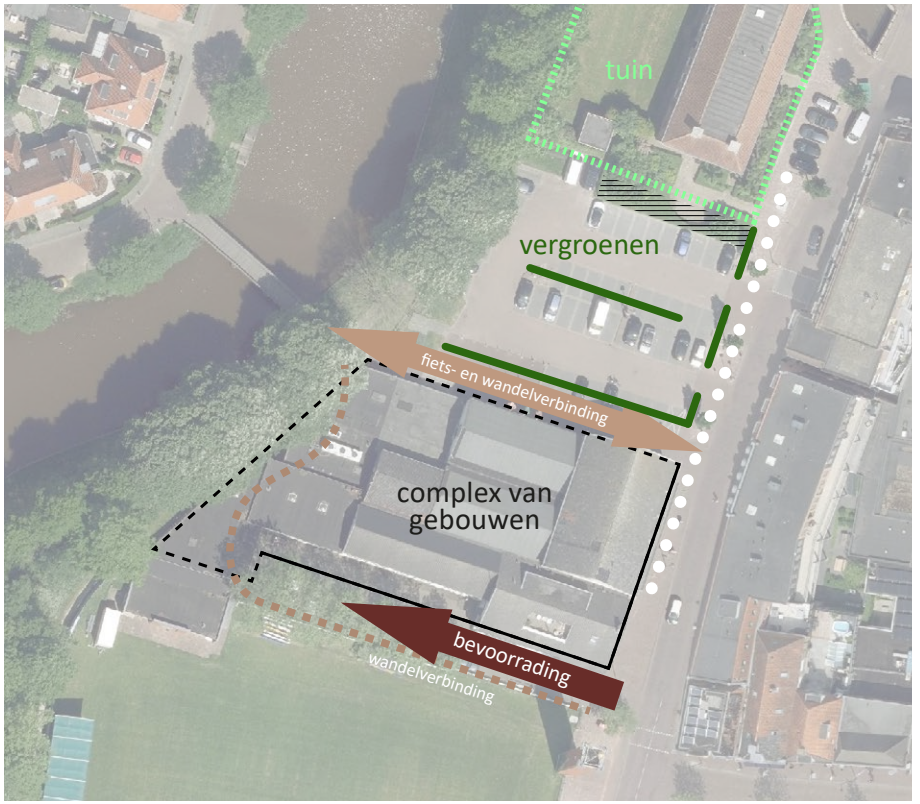


Planvisie

STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

Op de locatie is een gemengd programma toegestaan van bijvoorbeeld detailhandel, een supermarkt, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en woningen. Naar verwachting zal een dergelijke combinatie van functies terugkomen. Met meer openbare functies zoals een supermarkt, detailhandel of kantoorruimte in de plint en de appartementen op de verdiepingen. Parkeren voor de appartementen komt ook in de plint.

Voor het beoogde stedenbouwkundige beeld wordt teruggegrepen op de bestaande situatie en de historische context van de gasfabriek: een complex van gebouwen die gezamenlijk een bouwmassa vormen tussen de open ruimtes van het parkeerterrein en het Sjûkelân. Dit is passend bij het gebied van de vestingwal, dat wordt gekenmerkt door forse op zichzelf staande bebouwingseenheden. De bebouwing dient een bebouwingswand en voorzijde aan de Sjaardemastraat te vormen. Hier kan de bebouwing hoger worden. Naar achteren, richting de vestingwal, wordt de bebouwing lager. De woningen op de verdiepingen liggen aan een dek bovenop de plint. Dit dek krijgt een openbaar karakter en wordt middels opgangen verbonden aan de openbare ruimte op straatniveau en/of de vestingwal.








Voorbeelden van bebouwing en erfbegrenzingen langs de vestingwal van de Noorder Gracht in Franeker.

Aan de achterzijde grenzen plangebied en bebouwing vrij direct aan de vestingwal. Het idee achter het dek bovenop de plint is, dat dit een verlengstuk wordt van de openbare ruimte, door aan dek en de overgang van gebouw naar vestingwal meer ruimtelijke beleving en kwaliteit toe te kennen. Dit dient een hoogwaardige uitstraling te krijgen, zoals de voorbeelden onderaan de vorige pagina. Dus geen schuttingen of begroeide hekwerken, maar metselwerk en hagen.

Een aantrekkelijk en uitnodigend vormgegeven opgang naar het dek kan de uitstraling verbeteren en het gevoel versterken dat het dek onderdeel is van de openbare ruimte. Het dek geeft de mogelijkheid om een wandelverbinding te maken vanuit de Voorstraat, langs het Sjûkelân, naar de vestingwal en de houten brug.

Buiten de behoefte om de gebouwen te vernieuwen, bestaat er ook de behoefte om de openbare ruimte aan te pakken. Eén van de problemen die nu speelt in de openbare ruimte, is het feit dat de bevoorrading van de huidige supermarkt zich aan de noordkant bevindt. Hierdoor moeten de vrachtwagens de routes kruisen van verschillende fiets- en loopbewegingen. Bijvoorbeeld van de geparkeerde auto's naar de entree van de supermarkt. Het voorstel is om de bevoorrading naar de zuidkant van het plangebied te verplaatsen. Aan de zuidkant komen daarmee enkele functies bij elkaar/naast elkaar in de openbare ruimte, namelijk wandelroute langs het Sjukelân, bevoorrading en mogelijk toegang tot appartementen en de parkeergarage. Dit vraagt om een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte aan de zuidzijde van het gebouw.

Het verplaatsen van de bevoorrading naar de zuidzijde zorgt voor meer veiligheid op het parkeerterrein, de mogelijkheid om de fiets- en wandelverbinding naar het bruggetje te verbeteren en om extra parkeerplaatsen toe te voegen. Het huidige parkeerterrein is wat smal opgezet voor de hedendaagse normen. Daarnaast is het de wens om groen toe te voegen aan het parkeerterrein. Dit betekent dat er iets meer ruimte nodig is in de noord-zuidrichting. Daarvoor wordt gekeken naar de zuidelijke rand van de tuin van het voormalige stadsarmenhuis. Door enkele meters van de tuin toe te voegen aan het parkeerterrein ontstaat meer ruimte voor draaien en keren van de voertuigen en het inpassen van groen. Uiteraard dient de tuin wel weer fraai afgerond te worden.



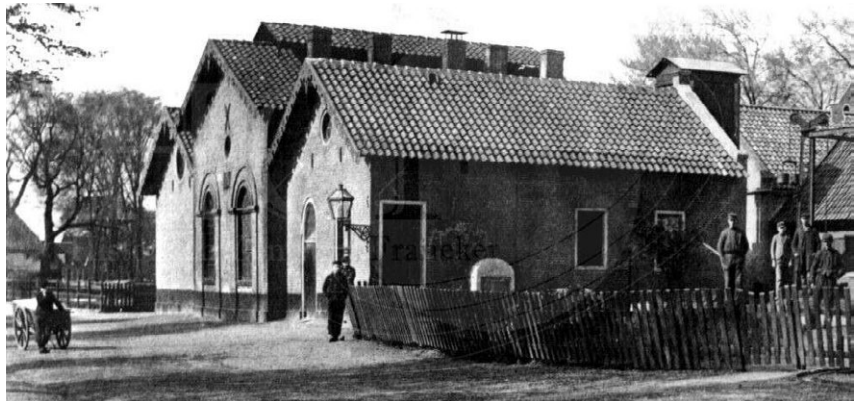
HET BEOOGDE BEELD

De uitstraling van de bebouwing zal refereren aan de historische context van de gasfabriek, industriële architectuur en de bebouwing van de binnenstad. Een complex van robuuste gebouwen bestaande uit een commerciële plint met daarboven wonen, zoals dat veel in de binnenstad voorkomt. De gevels krijgen een traditionele uitstraling die doet denken aan het industriële karakter van de gasfabriek, met metselwerk gevels en bovenop grote kappen.

Voor het vergroenen van het parkeerterrein wordt gedacht aan het maken van groene, lage randen en afscheidingen van bijvoorbeeld lage hagen. Dit zorgt voor een wat duidelijker omkadering van het parkeerterrein en voor een aantrekkelijker beeld. Ook zorgt het voor veiligere situatie, wanneer beplanting bijvoorbeeld het fiets- en wandelpad scheidt van de auto's. Het is niet de bedoeling hoog opgaande beplanting aan te brengen, anders dan wellicht enkele kleine bomen, waardoor men niet langer over het parkeerterrein zou kunnen kijken. De vestingwal en de daarop staande hoge bomen blijven fungeren als een visueel achterscherm van het parkeerterrein, waarbij men nog wel over het lage gedeelte van de vestingwal heen kan kijken naar de gracht, het bruggetje en de woningen aan de overzijde.















Uitgangspunten bebouwing

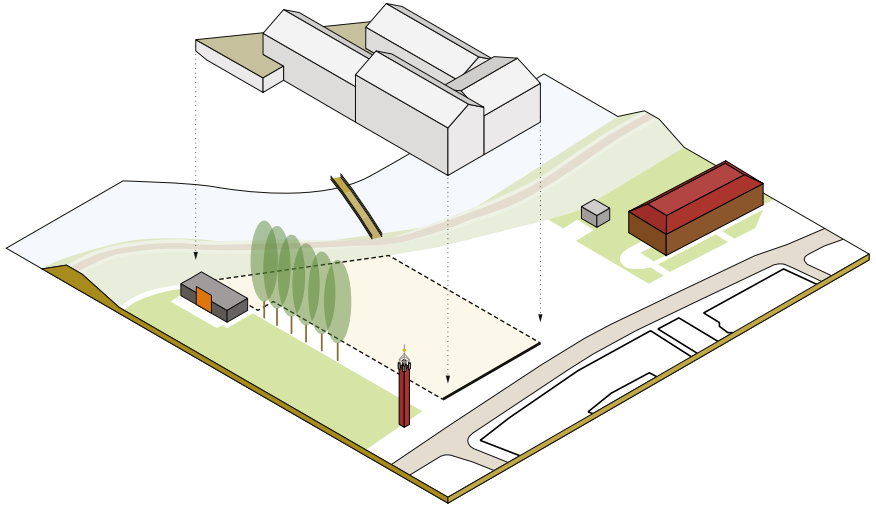
REGELS VOOR HET UITERLIJK VAN BOUWWERKEN: WELSTANDSNOTA AANGEVULD MET UITGANGSPUNTEN BEBOUWING

De bestaande Welstandsnota kan per 1 januari 2024 niet meer worden aangepast, maar geldt nog wel. Het plangebied valt onder het welstandsgebied 4. Vestingwal. Hierin worden de aard van het gebied en de beoogde kwaliteit van de bebouwing langs de vestingwallen beschreven.

De Welstandsnota doet dit relatief globaal met een focus op de huidige situatie en minder gericht op nieuwe plannen. Dat neemt niet weg dat de criteria in de Welstandsnota wel passend zijn, in de zin dat zij een goed kader zijn voor het beoogde uiterlijk van de bouwwerken. Het is echter wenselijk om dit kader aan te vullen met meer specifieke uitgangspunten voor de bebouwing van het planinitiatief.

Bij de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken wordt dus gekeken naar de criteria en gebiedsbeschrijving van welstandsgebied 4. Vestingwal in de Welstandsnota, waarbij de planontwikkeling wordt gezien als een ‘bijzondere functie’.
Deze criteria worden aangevuld met de hierna beschreven uitgangspunten voor de bebouwing.

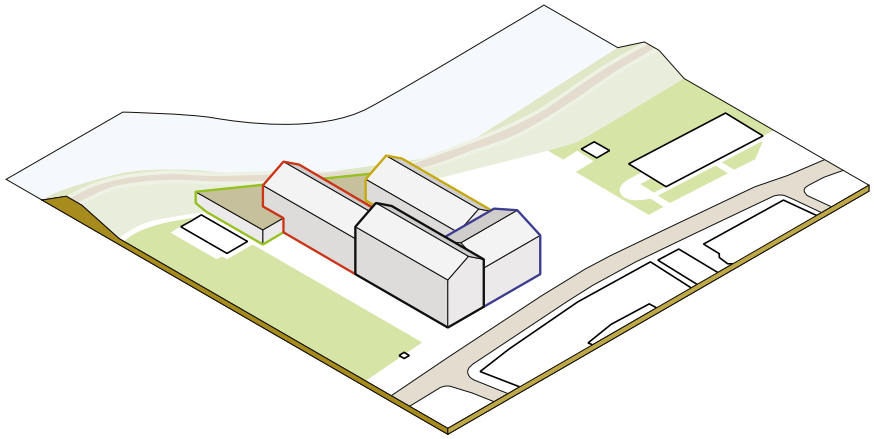
Voor de volledigheid zijn in het laatste hoofdstuk de criteria uit de Welstandsnota en de aanvullende regels als een totaal aan criteria opgenomen.



NIEUWBOUW OP DEZELFDE PLEK

De bebouwing wordt volledig of grotendeels geplaatst in het huidige bouwvlak in bestemmingsplan Franeker binnenstad (2016). Hier mag met maximaal enkele meters van worden afgeweken, mits dat tot een betere stedenbouwkundige en architecturale oplossing leidt en zo lang er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de omgeving.

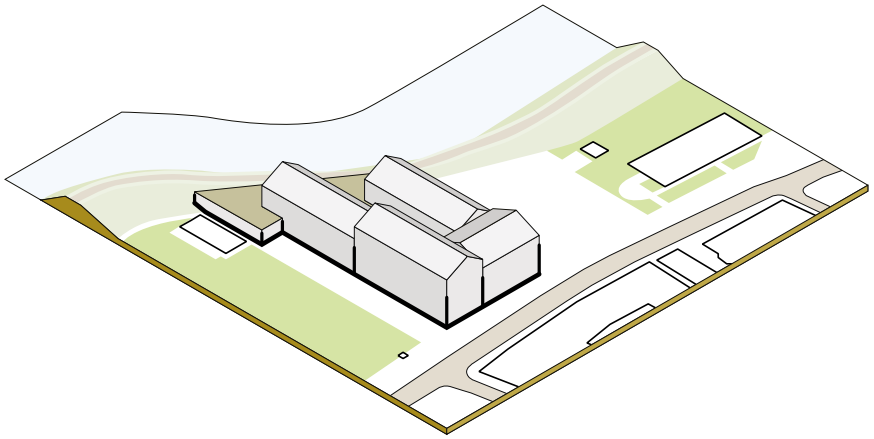
Wel dient de huidige rooilijn langs de Sjaardemastraat te worden gerespecteerd. Ook dient de bebouwing de zuidgrens van het huidige bouwvlak niet te ver te overschrijden in verband met de ruimte die hier nodig is voor de bevoorrading, de bestaande bomen en ruimte rondom het Sjûkelân en de kleedkamers.



VOLUMEOPBOUW

Het gehele gebouwencomplex wordt een ensemble van meerdere gebouwvolumes. Het beeld en de massaopbouw van de gebouwvolumes refereert aan de huidige massaopbouw en het verleden van het plangebied als industrieel complex. De volumes delen een consistente hoofdvorm en architectonische expressie waarbij in de detaillering ruimte is voor differentiatie (al dan niet historisch), met variërende bouwhoogten passend binnen de historische context. Dat betekent dat de gebouwvolumes een relatief grote maat hebben, zoals de hallen en fabriekspanden van weleer. Ze zijn kantig opgezet, met stevige wanden en grote, flauwe zadeldaken.

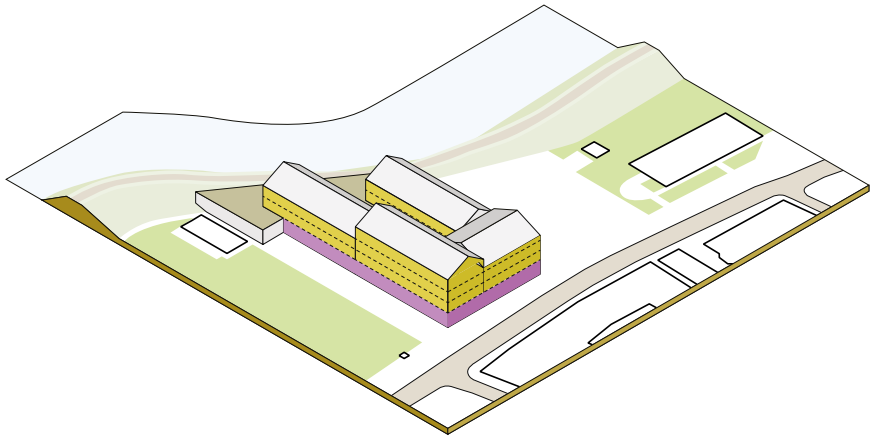
De gebouwvolumes staan voornamelijk in de dwarsrichting ten opzichte van de straat, maar hier kunnen één of enkele volumes van afwijken, net zoals het huidige pand aan de voorzijde van de supermarkt. De volumes die aan de Sjaardemastraat staan zijn het meest prominent aanwezig in het beeld. Dit kan zich uiten in bijvoorbeeld een grotere maat en schaal, een grotere hoogte en/of meer detail in de gevel. Naar achteren vormen twee lagere, langerekte volumes de zijgevels. Hier tussenin bevindt zich het dek, wat zich aan de achterzijde opent en zo de laagste bebouwing vormt als overgang naar de vestingwal.



STEVIG OP DE GROND

De gebouwen krijgen een relatief industrieel en daarmee stoer karakter. Ze hebben een stevig uiterlijk en dienen het gevoel te geven ook stevig op de grond te staan. Bijvoorbeeld middels een duidelijke beëindiging van de onderzijde van de gevel of een plint. Juist geen zwevende volumes zonder ondersteuning of op zeer slanke pootjes, maar volumes die ondersteund worden door robuuste (metselwerk) kolommen die het gevelbeeld ‘body’ geven.

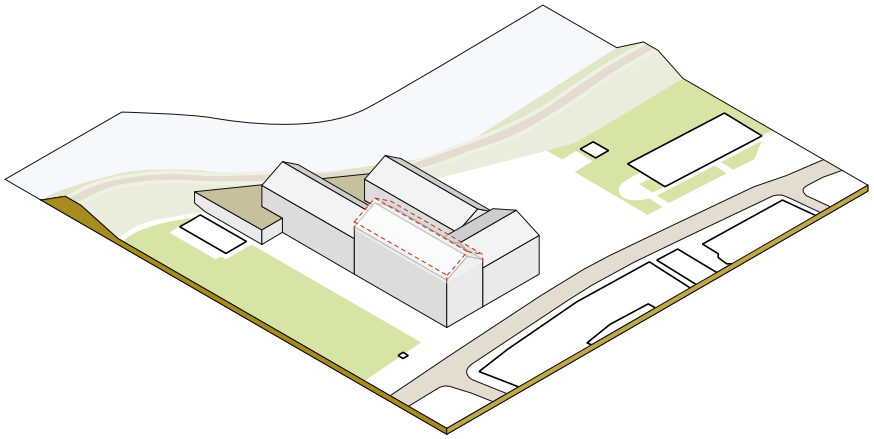
Het is waarschijnlijk niet mogelijk om op de verdiepingen een zelfde vloeroppervlakte te realiseren als op de begane grond. Dit vanwege de toegankelijkheid en daglichttoetreding van de appartementen. Het kan daarom zijn dat er (platafgedekte) delen van één laag hoog ontstaan. Deze tonen zich als vulstukken tussen de gebouwvolumes of als zelfstandige gebouwvolumes. De gebouwvolumes staan allen zelfstandig stevig op de grond. De enige uitzondering hierop is aan de achterzijde, waar het is toegestaan om een meer doorlopende plint uit te voeren als een gemetselde muur of representatieve erfafscheiding langs de vestingwal.



BOUWLAGEN

De appartementen komen op de verdiepingen. De supermarkt, kantoor- en commerciële functies bevinden zich op de begane grond. Hier kunnen ook de inpandige bergingen en/of parkeerplaatsen komen. In de basis wordt voor de hoogteopbouw uitgegaan van één hogere begane grondlaag en twee verdiepingen met appartementen (circa 3 meter hoog), beëindigd met een kap(laag) aan de voorzijde. Dit in overeenstemming met de hoogteopbouw van bebouwingswand aan de overzijde van de Sjaardemastraat, waar gebouwen van twee en drie lagen met een kap(laag) staan. De grotere stedelijke ruimte rondom het complex maakt dat op het plangebied een wat grotere hoogte passend is.

De hoogteopbouw dient aflopend worden: de hoogste bebouwing staat aan de Sjaardemastraat, verder naar de vestingwal wordt de bebouwing steeds lager. Daarom verder naar het noordwesten de begane grondlaag met daarop twee appartementenverdiepingen met een lage kap of één verdieping met een kaplaag. Helemaal achterin alleen het dek bovenop de plint.

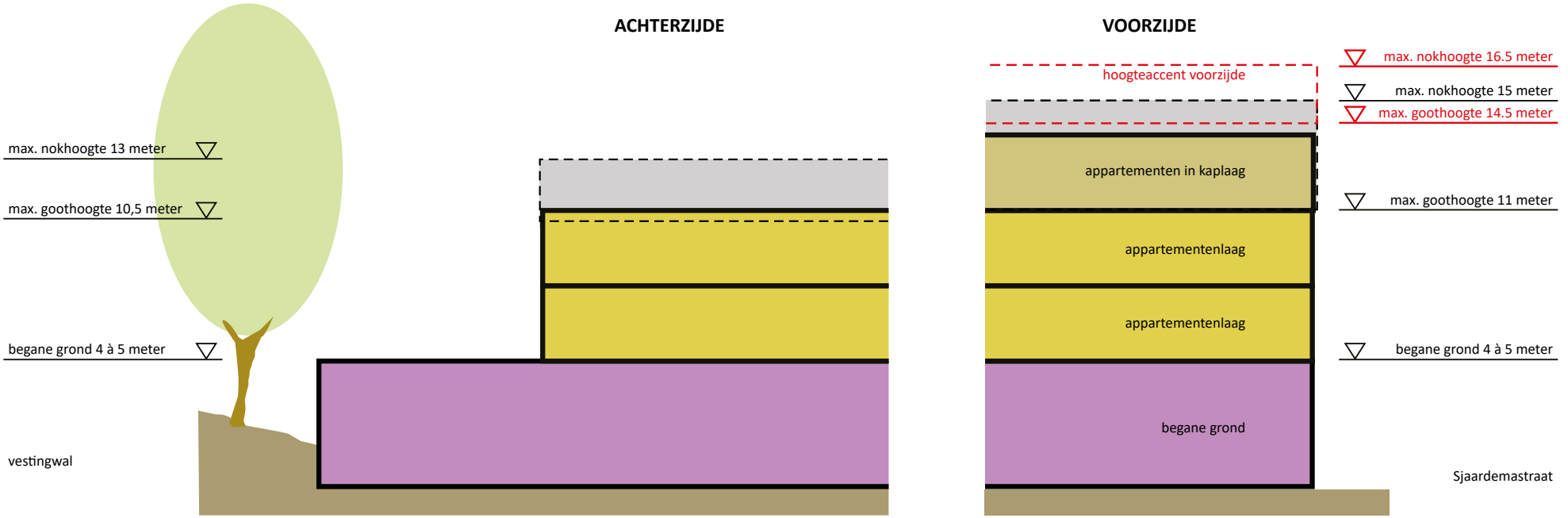


HOOGTEACCENT

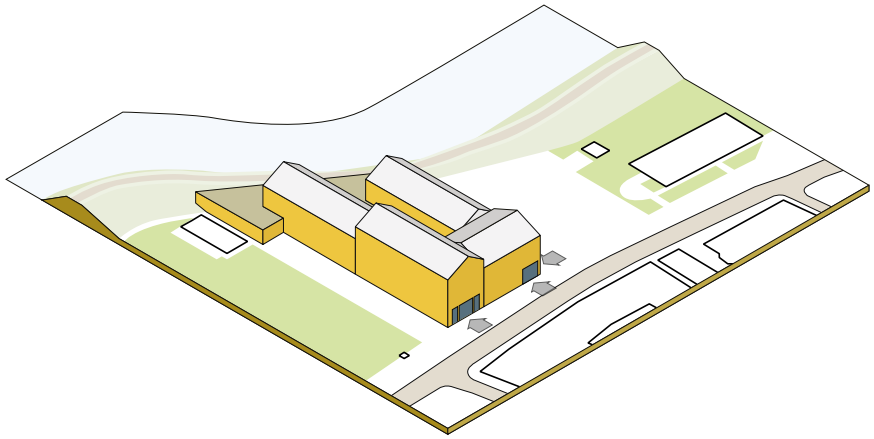
De zuidoosthoek van het gebouwencomplex vormt een stedenbouwkundig kruispunt tussen het kaatsveld, de Voorstraat en de Sjaardemastraat. Gelegen aan de grote stedelijke ruimte van het Sjûkelân. Als reactie op deze ruimtes is het toegestaan om op deze hoek een hoogteaccent te realiseren. Dit kan zijn als een bouwdeel dat iets hoger is of als een hoekaccent in de gevel. Een hoger bouwvolume is alleen mogelijk in combinatie met een aantoonbare kwaliteitsimpuls, zoals bijvoorbeeld een verbetering van de verblijfskwaliteit op straatniveau.

DEK ZIEN ALS OPENBARE RUIMTE

Het dek bovenop de plint dient onderdeel van de openbare ruimte te worden en dient als zodanig met een bijpassende uitstraling te worden ingericht. Opgangen vanaf het straatniveau en/of de vestingwal zorgen voor verbinding met de openbare ruimte rondom de nieuwbouw.



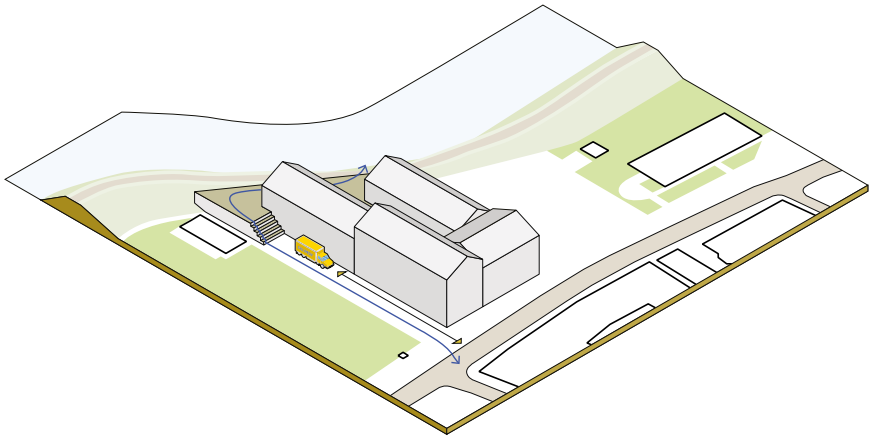
Overzicht beoogde goot- en nokhoogtes



ALZIJDIGHEID EN ENTREES

De meer openbare delen van de plintfuncties komen aan de voorzijde en zijn gericht op de straat. Hier komen ook de entrees met het meest openbare karakter, zoals de ingangen van de supermarkt, de commerciële- en kantoorfuncties en de hoofdingang naar de appartementen. De meer gesloten functies, zoals de opslag van de supermarkt of de bergingen en het parkeren van de appartementen, worden meer aan de achterzijde gepositioneerd.

Dat neemt niet weg dat het gebouwencomplex als geheel een relatief alzijdig karakter dient te krijgen, want alle zijden staan aan en zijn zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Dit wordt versterkt doordat elk gebouwvolume op zichzelf zijn eigen voor-, zij en achterkant kent, waarbij de voorzijde gericht is op de buitenkant van het gebouwencomplex. Dus ook aan de kant van de vestingwal dienen de gebouwvolumes te reageren op de context en een ‘gezicht te tonen’ passend bij de functie van het betreffende bouwdeel. Bijvoorbeeld met een verbijzondering als overgang van gebouw/dek naar vestingwal of middels de terreininrichting.



BEVOORRADING AAN DE ZUIDZIJDE

De bevoorrading van de supermarkt en de andere kantoor- of commerciële functies wordt aan de zuidzijde geplaatst. Er dient hier rekening te worden gehouden met een opgang naar het dek en geluidsoverlast voor de appartementen. Het laadplatform c.q. de opstelplek kan bijvoorbeeld inpandig worden opgelost. Een andere oplossing kan zijn om de opstelplek te overdekken. Een dergelijke overkapping dient te worden meeontworpen met het geheel aan bebouwing en de opgang naar het dek.

BALKONS EN HEKWERKEN

De buitenruimtes van de appartementen worden meeontworpen in het gevelbeeld. Dat geldt voor de balkons, het dek en eventuele hekwerken rondom het dek en dakterrassen. Deze dienen ondergeschikt te zijn in het gevelbeeld, bijvoorbeeld door het toepassen van gedekte kleuren. Met name aan de voorzijde langs de Sjaardemastraat dienen de balkons niet te veel aandacht te vragen, daarom aan de voorzijde een voorkeur voor (deels-)inpandige balkons.

Inrichting openbare ruimte

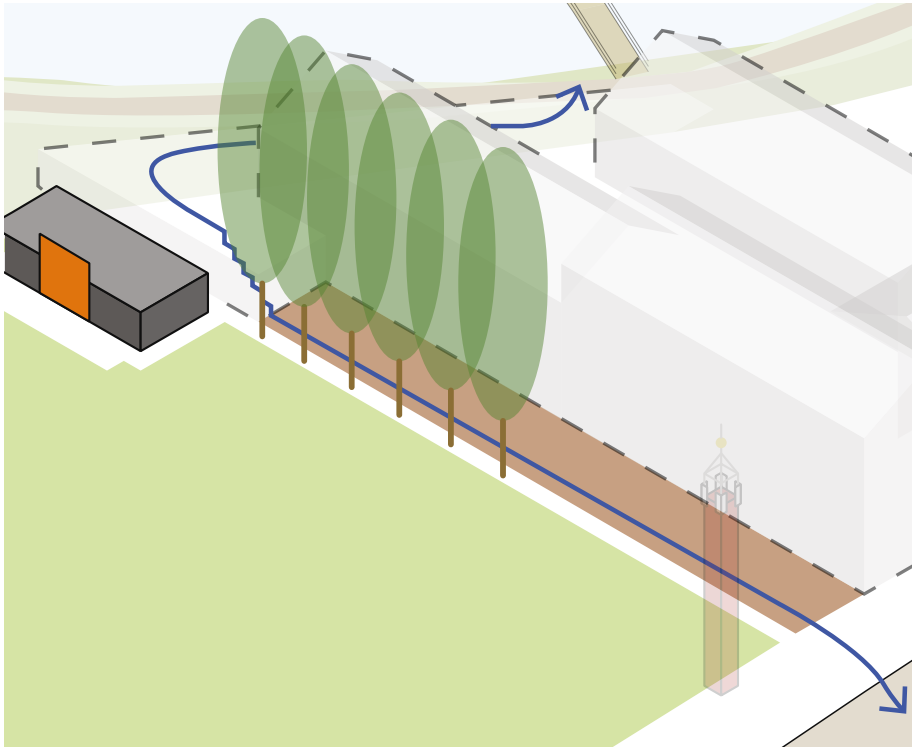
ZUIDZIJDE

Langs de zuidelijke erfgrens wordt een rij bomen behouden, omdat deze een mooi groen scherm langs het Sjûkelân vormt. De vele aanpassingen aan gebouwen en bestrating kunnen ervoor zorgen dat de bomen echter niet te behouden zijn, in dat geval wordt een rijtje nieuwe bomen teruggeplant.

Het dek vormt een kans om een nieuwe wandelroute toe te voegen aan de openbare ruimte. Wat zorgt voor een versterking van het langzaam-verkeersnetwerk en verbetering van de doorwaadbaarheid. Een route die een verlenging vormt van de Voorstraat naar de vestingwal en de wandelaar langs het 'heilige kaatsgras' laat lopen. Dit vraagt om minimaal één opgang aan de zuidzijde en één opgang aan de zijde van de vestingwal.

Het bestratingsmateriaal van dit gebied wordt afgestemd op de nieuwbouw, de historische context en de bestrating van het trottoir. Dat betekent dat de bestrating voornamelijk wordt uitgevoerd als de bestrating in de omgeving, welke bestaat uit (gebakken) klinkers en antraciete betonnen- en natuursteenbanden. Ter hoogte van de laad- en losplek mag hiervan worden afgeweken met het gebruik van robuustere materialen, zoals betonplaten of vergelijkbaar materiaal met een industriële uitstraling. Het is wenselijk dat in de bestrating duidelijk wordt gemaakt waar de wandelaar loopt (direct langs het hekwerk rondom het Sjûkelân) en waar men gemotoriseerd verkeer kan verwachten.

Het hekwerk rondom het Sjûkelân is van bijzondere waarde voor de uitstraling van het Sjûkelân. Langs de zuidzijde van het plangebied bestaat het hek uit wit geschilderde, houten latten gemonteerd op groene palen.

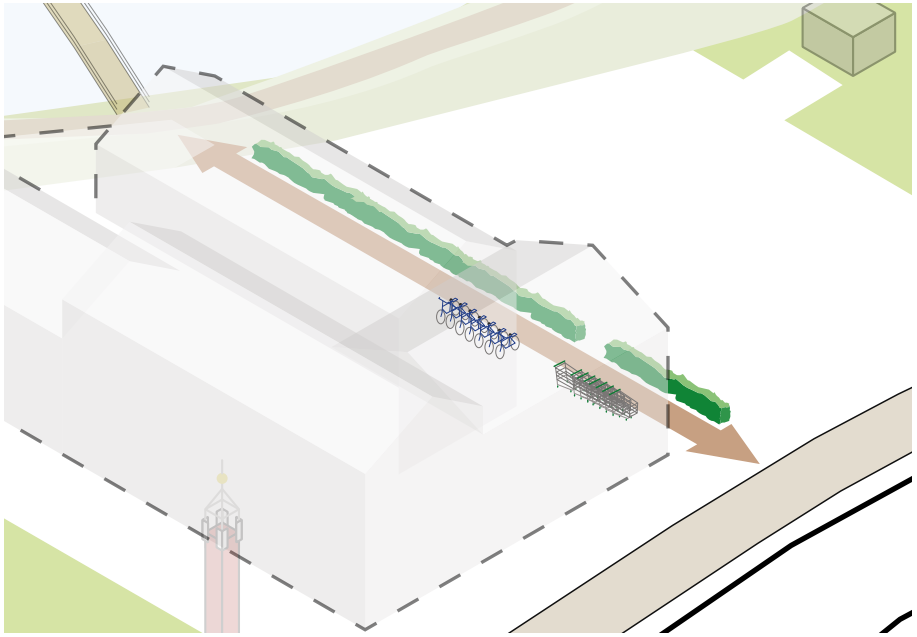




FIETS- EN WANDELROUTE LANGS NOORDZIJDE VERSTERKEN

De fiets- en wandelroute van het bruggetje naar de Sjaardemastraat wordt duidelijker herkenbaar. Dit kan gedaan worden in de bestratingskleur, door het pad te verbreden of door een groene afscheiding tussen het parkeerterrein en het pad aan te leggen. Bijvoorbeeld middels een lage haag en/of grasstrook. Dat zorgt meteen voor een veiligere overgang van het parkeerterrein naar de entree van de supermarkt.

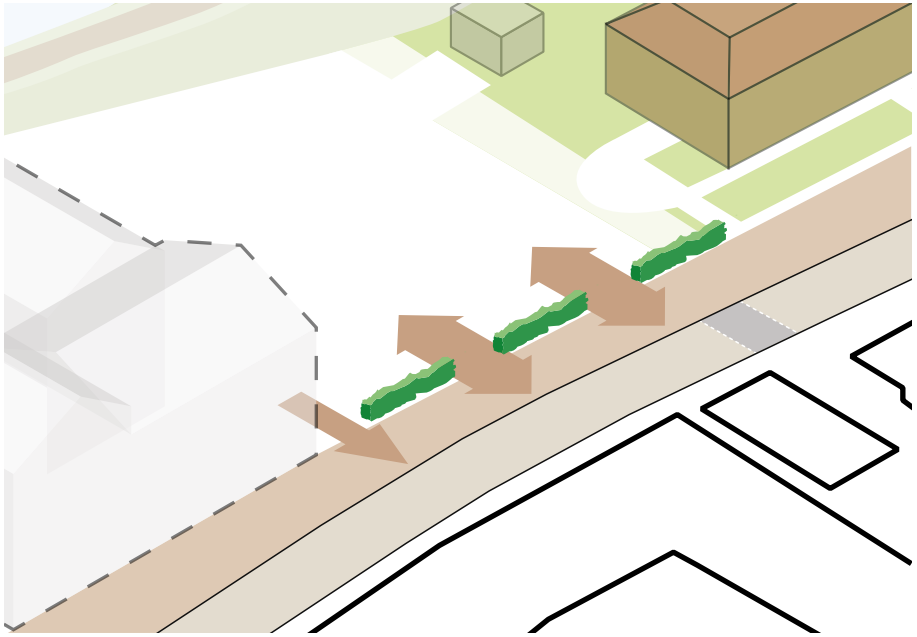
Langs de gevel van het gebouw worden fietsenstallingen en opstelplaatsen voor de winkelwagens opgenomen. Het is niet de bedoeling hiervoor aparte bouwwerken neer te zetten die qua bouwstijl en materiaalgebruik afwijken van de bebouwing van de supermarkt en de appartementen. De opstelplaats voor de winkelwagens wordt geïntegreerd in de hoofdbebouwing of wordt in sterke samenhang met de hoofdbebouwing vormgegeven.



TROTTOIR, IN- EN UITRITTEN

De doorlopende lijn van het trottoir goed herkenbaar maken is het uitgangspunt. De herkenbaarheid kan worden versterkt door bijvoorbeeld een andere kleur bestratingsmateriaal toe te passen voor het parkeerterrein en het trottoir of door het aanbrengen van een lage haag langs de voorzijde van het parkeerterrein of door een duidelijke belijning. Waarbij de keuze voor een groene afscheiding de voorkeur heeft.

Een andere manier om de lijn van het trottoir duidelijker te houden, is door deze minder te doorkruisen met afwijkend bestratingsmateriaal. Een optie is om van twee in- en uitritten, zoals in de huidige situatie, over te gaan naar één in- en uitrit. Dit heeft als bijkomend voordeel dat er mogelijk wat meer ruimte ontstaat bij de oversteek naar winkelcentrum Ockingahiem. De positie van de inritten wordt afgestemd op de drie bestaande bomen in het trottoir, want deze worden behouden.



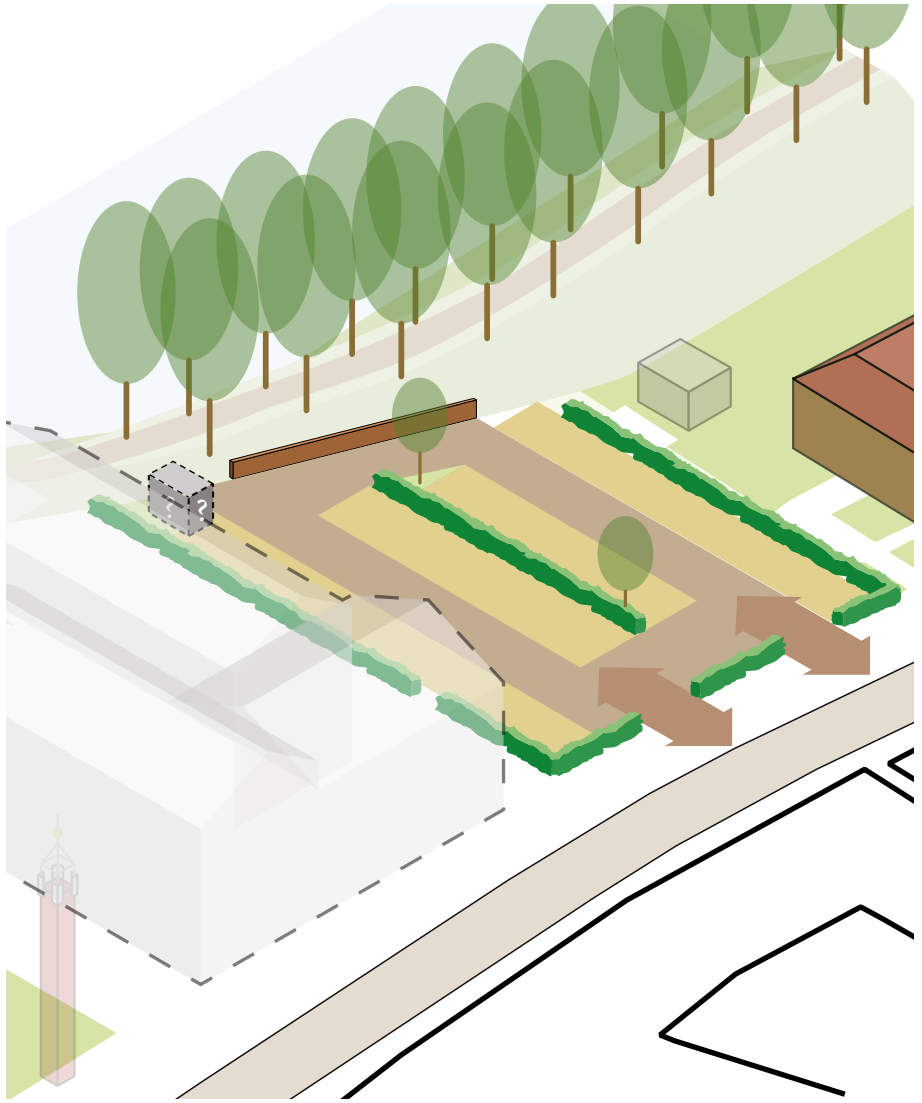
PARKEERTERREIN

Het parkeerterrein kan wat naar het noorden worden uitgebreid zodat er bredere parkeerprofielen ontstaan (5 meter parkeervak - 6 meter rijbaan – 5 meter parkeervak). De bestrating van het parkeerterrein wordt uitgevoerd in gebakken klinkers, waarbij verschillende tinten worden toegepast om de parkeervakken van de rijbaan te onderscheiden. Het kleurgebruik wordt hierbij afgestemd op het kleurgebruik van de binnenstad, dus voornamelijk gedekte rode, gele en bruine tinten.

Langs de randen en mogelijk tussen de parkeervakken wordt groen geplaatst, bijvoorbeeld in de vorm van lage hagen. Hierdoor worden de huidige (drie verschillende soorten!) paaltjes overbodig. Daar waar voldoende ruimte overblijft tussen de parkeervakken, bijvoorbeeld in de hoeken, wordt een kleine boom geplaatst. Er wordt gestreefd naar een klimaatbestendige inrichting.

Aan de achterzijde van het parkeerterrein vormt een laag muurtje de overgang van het bolwerk naar het parkeerterrein. Deze situatie kan worden behouden en waar nodig kan het muurtje worden verlengd of ingekort al gelang de nieuwe opzet van het parkeerterrein.

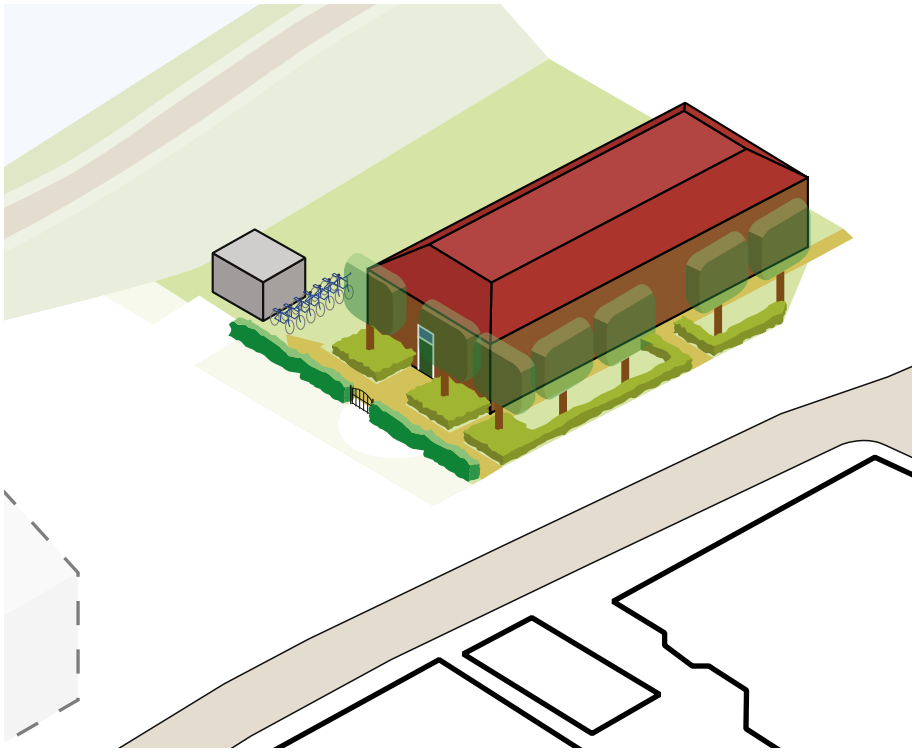
Het nutshuisje in de zuidwesthoek van het parkeerterrein staat nu in het vrije doorzicht van de Sjaardemastraat naar het bruggetje. Er wordt onderzocht of deze functie verplaatst kan worden, bijvoorbeeld door deze te integreren in de nieuwbouw of door hiervoor een andere plek op het terrein te vinden.



TUIN VAN HET STADSARMENHUIS

Het toevoegen van enkele meters van de tuin van het stadsarmenhuis aan het parkeerterrein, betekent dat de tuin een nieuwe beëindiging gaat krijgen, die passend moet zijn bij het uiterlijk van de tuin. De huidige tuin bestaat uit lage hagen waarin leibomen direct langs de gevels van het gebouw staan. De bestrating is uitgevoerd in Friese geeltjes, waardoor het geheel een traditionele uitstraling heeft. De lage hagen direct langs de gevels en de leibomen dienen te worden behouden. Hetzelfde geldt voor het gele pad aan de zuidzijde van de tuin, dat vanaf het trottoir richting het westen gaat. Hier langs kan een nieuwe, groene afscheiding worden gemaakt, bijvoorbeeld middels een lage haag. De zuidgevel van het stadsarmenhuis bevat een deur. Bij de herinrichting van het zuidelijke deel van de tuin wordt gereageerd op deze entree.

In de huidige situatie is, ter hoogte van dezelfde entree, een halve cirkel aan bestrating aangelegd waar fietsen worden gestald. Deze halfronde vorm, inclusief de nietjes voor de fietsen, gaan verdwijnen als de zuidelijke strook van de tuin wordt toegevoegd aan het parkeerterrein. Voor het stallen van de fietsen dient een nieuwe plek te worden gevonden, bijvoorbeeld door deze wat verder naar achteren te plaatsen nabij het elektriciteitsgebouwtje.





Criteria voor het uiterlijk van bouwwerken

WELSTANDSGEBIED 4. VESTINGWAL

De welstandsnota beschrijft het gebied van de vestingwal als een gebied dat wordt gekenmerkt door forse op zichzelf staande bebouwingseenheden, zoals het monumentale schoolgebouw (Kleyenburg, 1939), de voormalige gasfabriek en het stadsarmenhuis. Het beleid is voornamelijk gericht op behoud en versterking van de historische kwaliteiten. Dit neemt echter niet weg dat vernieuwende projecten kunnen worden gerealiseerd. Mits goed in de bestaande structuur ingepast zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het gebied heeft de welstandsbenadering voor een beschermd stadsgezicht. De algemene beleidsintentie is vooral gericht op het handhaven en versterken van de bestaande kwaliteiten.

Onderstaand staan de criteria uit de welstandsnota in zwart. In groen zijn de aanvullende criteria, welke in de voorgaande hoofdstukken zijn beschreven, hieraan toegevoegd. Bij de bouwplantoetsing moet straks zowel aan de Welstandsnota als aan de aanvullende regels in dit ruimtelijk kwaliteitsplan worden voldaan.

PLAATSING

- Hoofdgebouwen staan langs de Kleijenburg en het Noorderbolwerk in de historisch gegroeide rooilijn en in een historisch gegroeide parcellering; hetzelfde geldt voor de bebouwing aan de Sjaardemastraat en Hocquart, maar deze bebouwing staat losser in de omgeving.
- Gesloten tot halfgesloten langs de Kleijenburg en het Noorderbolwerk, open tot half-open aan de Sjaardemastraat.
- Bijzondere functies (zoals de school en het voormalige armenhuis) nemen een opvallende en dominante plaats in.
- Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt.
- De bebouwing wordt volledig of grotendeels geplaatst in het huidige bouwvlak in bestemmingsplan Franeker binnenstad (2016). Hier mag met maximaal enkele meters van worden afgeweken, mits dat tot een betere stedenbouwkundige en architecturale oplossing leidt. De bebouwing mag de zuidgrens van het huidige bouwvlak niet te ver overschrijden in verband met de nodige ruimte aan de zuidzijde.
- De huidige rooilijn langs de Sjaardemastraat dient te worden gerespecteerd.

HOOFDVORM

- Eén tot twee bouwlagen met duidelijke kap; bijzondere functies kunnen hiervan afwijken.
- De massa-opbouw is overwegend enkelvoudig en kent (met uitzondering van de clusters rijwoningen) individuele uitstraling; bijzondere functies kunnen samengesteld zijn. Het gehele gebouwencomplex wordt gezien als een bijzondere functie en wordt een ensemble van verschillende gebouwvolumes, welke een relatief grote maat hebben met grote, flauwe zadeldaken, zoals de voormalige bebouwing van de gasfabriek.
- De gebouwvolumes staan voornamelijk in de dwarsrichting ten opzichte van de straat, maar hier kan één volume van afwijken.
- De volumes aan de Sjaardemastraat zijn het meest prominent en hebben een grotere maat en schaal en/of een grotere hoogte. Naar achteren vormen twee lagere, langerekte volumes de zijgevels. Hier tussenin bevindt zich een dek bovenop de begane grond laag, wat zich aan de achterzijde opent en zo de laagste bebouwing vormt als overgang naar de vestingwal.
- De gebouwen zijn kantig opgezet en refereren aan of reageren op de ambachtelijke traditionele architectuur.
- Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt of kennen een bijzondere vormgeving passend bij of in sterke mate afgestemd op de hoofdgebouwen.

AANZICHTEN

- Er is sprake van duidelijke gerichtheid op de publieke ruimte.
- De meer openbare delen van de plintfuncties komen aan de voorzijde en zijn gericht op de straat. De meer gesloten functies worden aan de achterzijde gepositioneerd. Dat neemt niet weg dat het gebouwencomplex als geheel een relatief alzijdig karakter dient te krijgen.
- De volumes delen een consistente hoofdvorm en architectonische expressie waarbij in de detaillering ruimte is voor differentiatie (al dan niet historisch).
- Traditionele hoofdopzet.
- Duidelijk evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten (zoals plint, gevelopbouw, daklijsten e.d.).
- Differentiatie in detaillering per bouwwerk gerelateerd aan de historische ontwikkeling.
- Op de zuidoosthoek van het gebouwencomplex is het toegestaan om een hoogteaccent te realiseren. Dit kan zijn als een bouwdeel dat iets hoger is of als een hoekaccent in de gevel.
- Het dek bovenop de plint dient onderdeel van de openbare ruimte te worden en dient als zodanig met een bijpassende uitstraling te worden ingericht. Opgangen vanaf het straatniveau en/of de vestingwal zorgen voor verbinding met de openbare ruimte rondom de nieuwbouw.
- De bevoorrading wordt aan de zuidzijde geplaatst. Laadplatform, opstelplek en/of overkapping meeontwerpen met het gebouw en/of inpandig oplossen.
- Bijgebouwen hebben een ondergeschikte detaillering.

OPMAAK

- Gevels hebben een stenig karakter; daken zijn voorzien van (gebakken) pannen; bij verbouw dient een zorgvuldige afstemming op bestaande plaats te vinden.
- Traditionele kleurstellingen overheersen (afgestemd op bestaande).
- Zorgvuldige en soms fijne (ambachtelijk traditionele) details; nieuwe moderne invullingen zijn mogelijk, mits goed ingepast in het huidige bebouwingsbeeld.
- De buitenruimtes van de appartementen worden meeontworpen in het gevelbeeld. Dat geldt voor de balkons en voor hekwerken.

RECLAME-UITINGEN

De welstandsnota bevat een hoofdstuk over reclame-uitingen met specifieke criteria voor de binnenstad. Deze criteria zijn voornamelijk gericht op de reclame-uitingen op de historische winkel- en horecapanden aan bijvoorbeeld de Voorstraat, het Raadhuisplein en de Dijkstraat. Dit zijn over het algemeen smallere panden met bijvoorbeeld alleen een voorgevel grenzend aan het openbaar gebied en daarom qua schaal en impact op de openbare ruimte anders dan de ontwikkeling aan Sjaardemastraat 9 -19. Daarom zijn voor het plangebied hieronder eigen criteria voor de reclame-uitingen opgesteld. Deze criteria zijn een afgeleide van de uitgangspunten en criteria voor de reclame-uitingen voor de binnenstad in de welstandsnota.

Bij de bouwplantoetsing moet straks aan de onderstaande regels worden voldaan.

RECLAME-UITINGEN ALGEMEEN

- Reclame-uitingen passen qua plaatsing, vorm, grootte, kleur- en materiaalgebruik en/of detaillering bij de architectuur van het hoofdgebouw, daarbij rekening houdend met een eventuele huisstijl van de onderneming.
- Een reclame-uiting is een ondergeschikt element van het gebouw.
- Reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte ernstig belemmeren, zijn niet toegestaan.
- Reclame-uitingen mogen geen mechanische/bewegende delen bevatten.
- Knipperende, bewegende of (daglicht)reflecterende reclame is niet toegestaan.
- Lichtcouranten en beeldschermreclame zijn niet toegestaan.
- Lichtbakken en borden haaks op de gevel zijn niet toegestaan.
- Vlaggen aan de gevel zijn niet toegestaan.
- Er geldt een voorkeur voor natuurlijke materialen zoals hout, metaal en glas.

MAATVOERING RECLAME-UITINGEN AAN DE GEVEL

- Eén reclame-uiting per gevel toegestaan op de gevel of op een luifel.
- De maximale breedte van een reclame(strook) evenwijdig aan de gevel geplaatst, is 2 meter. De maximale hoogte is 0,5 meter. De oppervlakte en afmetingen van de reclame-uiting dient te worden afgestemd op de korrelmaat van het geveldeel.

RECLAME-UITINGEN SUPERMARKT

- De Supermarkt-logo's mogen als blokletters of als bloklogo in de gevelopeningen van de entree worden geplaatst. Passend binnen de maat van de opening.





LUIFELS

- Er moet voorkomen worden dat individuele panden door een doorlopende luifel niet meer afzonderlijk afleesbaar zijn. De luifel dient qua positie, maatvoering en uitvoering, d.w.z. materiaal, kleur en detaillering, afgestemd te worden op de architectuur van het betreffende pand of panden.
- Er mogen één of twee luifels worden toegepast aan de voorgevel (Sjaardemastraat) om de entree van de commerciele functie en/of de entree naar de woningen te markeren.
- De luifel dient een slanke uitstraling te krijgen, afgestemd op de hoofdvorm, geleding en materialisering van het gebouw. Dit kan men bijvoorbeeld bereiken door de luifel met een pendelconstructie uit te voeren.
- Toepassen van natuurlijke materialen zoals hout, roestvrij staal of gegalvaniseerd staal. Geen kunststofachtige uitstraling.
- Terughoudend zijn met felle kleuren. Kleuren afstemmen op de omgeving en het gebouw. Voorkeur voor traditionele kleuren, zoals standgroen, standblauw, gebroken wit en/of zwart en antraciet wanneer deze zwarttinten worden toegepast in de architectuur van het gebouw.
- Hemelwaterafvoer: de hwa in de gevel verwerken.
- Reclame-uiting en/of naamvoering bovenop de luifel is toegestaan, mits uitgevoerd in losse letters. Formaat, kleur en materiaal afstemmen op de luifel.





GEMEENTE waadhoeke

OPGESTELD DOOR:
Roenom
Zaailand 106 - Offiz C-1, Leeuwarden
www.roenom.nl info@roenom.nl

projectnummer: 25006
versie: definitief
datum: 6 oktober 2026

ROENOM
ruimtelijke ontwikkeling • energie • omgeving

