

Memo aan de Raad Locatie Sjaardemastraat nr 9 t/m 19 Franeker

Datum
Afdeling

6 mei 2025
Omgeving

Onderwerp

Locatie Sjaardemastraat nr 9
t/m 19 Franeker

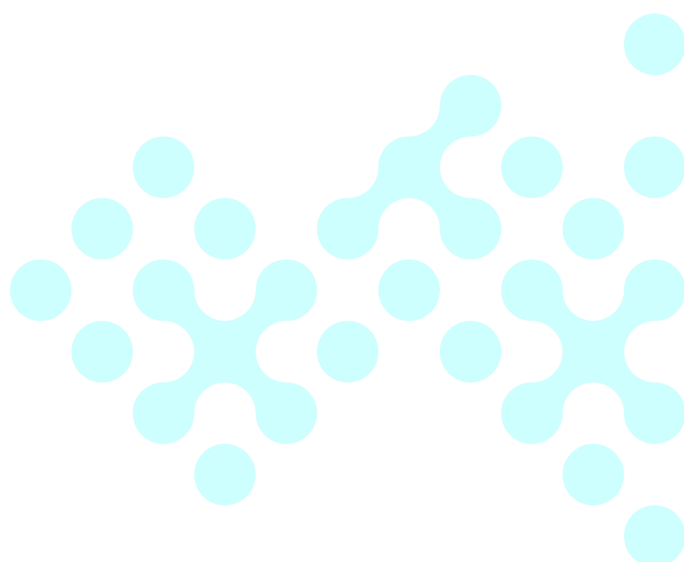
**Portefeuille-
houder**

J. Dijkstra

**Behandelend
ambtenaar**
Manager

P. van der Ploeg

M. van Deutekom



Geachte raadsleden,

Inleiding

Na jaren van stilstand en achteruitgang, worden er nu serieuze stappen gezet om de locatie Sjaardemastraat nr 9 t/m 19 in Franeker te herontwikkelen. Doordat het eigendom van de locatie in andere handen is overgegaan en de gemeente voor onder andere dit project een subsidie heeft aangevraagd (zie raadsmemo 20 juni 2024) en binnengehaald, komt de herontwikkeling nu op gang. Ondanks het feit dat de voorziene ontwikkelingen passen binnen de gestelde kaders wil het college de raad graag meenemen in deze voor de stad Franeker grote herontwikkeling.

Aan de Sjaardemastraat in Franeker wordt gewerkt aan herontwikkeling van de locatie waar onder andere de Poiesz-supermarkt, een fysiotherapiepraktijk en het Bonds bureau van de KNKB gevestigd zijn. Eigenaren van de locatie (Poiesz en Bouwcombinatie Noordwest BV) willen de bestaande bebouwing slopen en een nieuwe supermarkt realiseren met circa 25 appartementen erboven. Deze functies passen binnen de regeling van het geldende bestemmingsplan.

Bij realisatie van de plannen zal sprake zijn van een behoorlijke kwaliteitsimpuls voor de binnenstad. Er worden appartementen gerealiseerd waaraan behoefte is. Daarnaast wordt er ruimtelijk een kwaliteitsimpuls voorzien, door de sloop van de huidige gebouwen en realisatie van kwalitatief veel betere nieuwbouw dan de huidige bebouwing.

In gesprekken met de eigenaren is onder andere gesproken over de stedenbouwkundige invulling, vergunningprocedures, aanwezige bodemvervuiling en de effecten van deze ontwikkeling op de parkeerdruk. De gemeente heeft, nu de gelegenheid zich voordoet, in de gesprekken met de eigenaren aangegeven maatschappelijke meerwaarde te zien om de mogelijkheid van een volledige bodemsanering en de realisatie van een parkeergarage te verkennen.

Uitkomsten verkenning

Het college heeft besloten om geen verdere inspanningen te verrichten om in overleg met de grondeigenaren nader onderzoek te doen om een volledige bodemsanering uit te voeren en een parkeergarage te realiseren aan de Sjaardemastraat 9-19 te Franeker. Er is geen aanleiding om de aanwezige vervuiling te verwijderen en een parkeergarage is niet haalbaar.

De volgende overwegingen liggen hieraan ten grondslag:

1. Bodemsanering

- *Er is geen juridische grondslag voor volledige sanering:* De locatie is door de Provincie aangemerkt als “ernstig, maar niet spoedeisend”. De grondeigenaren (Poiesz en Bouwcombinatie Noordwest BV) zijn wettelijk verplicht tot afscherming van de verontreiniging, niet tot verwijdering. Volledige sanering is juridisch niet afdwingbaar.
- *De kosten zijn niet verhaalbaar:* Volledige sanering kost naar schatting € 5 tot € 7 miljoen. Hiervoor kan geen aanspraak worden gemaakt op rijksregelingen, omdat private partijen hier geen beroep op kunnen doen. De eigenaren kunnen de kosten niet dragen. Dit betekent dat de volledige kosten voor rekening van de gemeente zouden komen.

- *Er is geen sprake van onaanvaardbare risico's voor de omgeving bij afscherming:* Als de vervuiling wordt afgeschermd met een betonvloer en dampwerende folie is er geen gevaar voor de gezondheid van mensen in de omgeving.

2. Parkeergarage

- *Een parkeergarage is niet noodzakelijk voor de ontwikkeling:* De parkeernorm voor het plan kan met alternatieve oplossingen (in pandige plekken, efficiëntere inrichting van bestaand terrein, parkeerplaatsen buiten het centrum) grotendeels worden afgedekt.
- *Te hoge kosten:* Realisatie van een parkeergarage onder het maaiveld op deze plek kost (inclusief de dan noodzakelijke volledige bodemsanering) naar schatting € 16 tot € 21 miljoen. Deze investering staat niet in verhouding tot de behoefte. De kosten van realisatie komen voor rekening van de gemeente.
- *Risico's voor de voortgang van het project:* De aanleg leidt tot minimaal 2 jaar vertraging. Ontwikkelaars achten dit niet aanvaardbaar voor de exploitatie van het project.
- *Onzekere exploitatie:* Lage parkeertarieven in Franeker, bestaande gratis voorzieningen en beperkte verwachte vraag maken een positieve exploitatie onwaarschijnlijk.

Kanttekening

De mogelijkheid om nu, tijdens deze herontwikkeling, de bodem volledig te saneren of een parkeergarage te realiseren, is waarschijnlijk eenmalig. Door dit los te laten, wordt deze kans definitief niet benut.

Vervolg

De gesprekken met de ontwikkelaars over de bouw worden voortgezet. Volledige bodemsanering en de parkeergarage maken geen onderdeel meer uit van de verdere planvorming. Wel blijft het parkeervraagstuk nadrukkelijk aandachtspunt in het vervolgtraject.

Financiën

De wettelijke verplichte saneringsmaatregelen (betonvloer + dampwerende folie) zijn voor rekening van de grondeigenaren. De gemeente maakt in deze fase geen kosten.

Van belang voor de raad

Aan de Sjaardemastraat in Franeker wordt gewerkt aan herontwikkeling van de locatie waar onder andere de Poiesz-supermarkt, een fysiotherapiepraktijk en het Bondsbureau van de KNKB gevestigd zijn. Eigenaren van de locatie (Poiesz en Bouwcombinatie Noordwest BV) willen de bestaande bebouwing slopen en een nieuwe supermarkt realiseren met circa 25 appartementen erboven. Bij realisatie van de plannen zal sprake zijn van een behoorlijke kwaliteitsimpuls voor de binnenstad.

Het college heeft verkend of een volledige bodemsanering en de realisatie van een ondergronds parkeergarage haalbaar is. Besloten is hiervoor geen verder inspanningen te verrichten.

Het college vindt het belangrijk dat u als raad goed geïnformeerd wordt over deze belangrijke ontwikkelingen.

Bijlage: Memo aan de Raad Subsidieaanvraag impulsaanpak winkelgebieden juni 2024