AAN DE RAAD

Datum behandeld in college	18 november 2025	**Behandelend ambtenaar**	N. Nicolai
Datum agendering	18 december 2025	**E-mailadres**	n.nicolai@waadhoeke.nl
Onderwerp	Onderzoek bredere functie stadhuis Franeker	**Telefoonnummer**	
Portefeuillehouder	J. Dijkstra/ N.A. van de Nadort		

Samenvatting

Op 13 maart 2025 heeft de gemeenteraad ingestemd met de startnotitie ‘Onderzoek bredere functie stadhuis’. Het vervolg van het project was om te komen tot een voorkeursscenario zodat er een richting gekozen kan worden. Door een extern bureau is onderzoek gedaan en zijn er drie ontwikkelrichtingen voorgesteld. Deze ontwikkelrichtingen zijn opgenomen in het rapport in bijlage 1 en tot stand gekomen na uitvoerige participatie met inwoners van Franeker, de huidige gebruikers en (culturele) stakeholders van het stadhuis. Het college stelt ontwikkelrichting 1 ‘Huis van de stad’ voor om verder uit te werken als voorkeurscenario. Dit scenario is 4 november 2025 voorgelegd aan het kernteam. Het kernteam geeft aan een voorkeur te hebben voor ontwikkelscenario 1 als groeimodel voor een bredere functie van het stadhuis en daarbij delen van ontwikkelrichting 2 en 3 niet uit te sluiten als het past binnen het groeimodel.

Voorstel

1. Kennis te nemen van het onderzoeksrapport ‘Naar nieuwe gebruiksmogelijkheden voor het historische stadhuis van Franeker’
2. Ontwikkelrichting 1 als voorkeursscenario en groeimodel voor een bredere functie van het stadhuis verder uit te laten werken en daarbij delen van ontwikkelrichting 2 en 3 niet uit te sluiten als dit past binnen het groeimodel.

Aanleiding

In het collegeprogramma 2022-2026 Sûn wurkje oan ’e takomst heeft het college aangekondigd in de periode 2022-2026 aan de slag te willen gaan met het onderzoek hoe het oude stadhuis van Franeker een bredere functie kan krijgen, in verbinding met de nabije omgeving.

Uit eerdere inventarisaties en gesprekken met het college zijn er een aantal randvoorwaarden en/of doelen voor de bredere bestemming meegegeven:

- Het verbinden van het stadhuis met omliggende attracties, zoals het Planetarium, theater de Koornbeurs, Museum Martena, Werelderfgoed Waddenzee;
- Het creëren van een open en toegankelijke publieksfunctie (eerste etage);
- Het behouden van het karakter van het cultureel erfgoed;
- Behouden van de representatieve functie van het gebouw.

Om uitvoering te geven aan deze wens van het college, is dit onderwerp opgenomen in de nota ‘Herijking Ontwikkelperspectief 2018-2028’ van de gemeente Waadhoeke. Een bredere bestemming van het stadhuis draagt bij aan het beleven van de stad en de regio.

Momenteel heeft het stadhuis verschillende functies en wordt het gebouw door verschillende organisaties en stichtingen gebruikt voor verschillende doeleinden. Velen hebben van oudsher verworven ‘rechten’ op het gebruik van het stadhuis. Het huidig gebruik is heel divers: zo wordt het stadhuis gebruikt als trouwlocatie, vergaderlocatie, dinerruimte, kantoor en heeft het gebouw een publieksfunctie (historisch centrum, bezichtigingen tijdens stadswandelingen, open voor publiek op bepaalde dagen) en jaarlijks verblijft Sinterklaas in het gebouw. De kelder wordt gebruikt door de Stichting Historisch Centrum Franeker, die daar haar archief en representatieruimte heeft. De bovenverdieping wordt grotendeels verhuurd aan Streekwurk.

Op 13 maart 2025 heeft de gemeenteraad de startnotitie ‘Onderzoek bredere functie stadhuis’ vastgesteld. Het doel van het project was om te komen tot een voorkeursscenario, inclusief een kostenindicatie van de realisatie daarvan. Door een extern bureau is onderzoek gedaan en zijn er drie ontwikkelrichtingen voorgesteld. Deze ontwikkelrichtingen zijn opgenomen in het rapport in bijlage 1 en tot stand gekomen na uitvoerige participatie met inwoners van Franeker, de huidige gebruikers en stakeholders van het stadhuis. In het adviesrapport is te lezen wat de wensen van de verschillende stakeholders zijn. Een kostenindicatie ontbreekt aangezien eerst een richting gekozen moet worden voordat er concreet bouwkundig en historisch onderzoek gedaan kan worden wat bepalend is voor een kostenindicatie.

Dinsdag 4 november is een kernsessie met de raad georganiseerd. Ter discussie lag dit raadsadvies als concept.

Het college stelt ontwikkelrichting 1 voor als vertrekpunt en groeimodel. Ontwikkelrichting 1 staat voor Huis van de Stad – het stadhuis opwaarderen als historische bezoeklocatie met een ‘Toeristisch Informatiepunt’. Upgraden van de inrichting en ‘look and feel’ van het stadhuis, installeren van een vaste (interactieve presentatie) over de geschiedenis van het stadhuis en toegankelijk maken van de eerste verdieping voor het publiek. Binnen deze ontwikkelrichting blijft het stadhuis fungeren als trouwlocatie en als locatie voor tijdelijke culturele activiteiten. Ontwikkelrichting 2 en 3 staan benoemd in het rapport in bijlage 1.

Beoogd (meetbaar) effect
Het doel is om tot realisatie te komen van het gekozen voorkeursscenario voor een bredere functie van het stadhuis. Na besluitvorming kan het vervolgproject opgestart worden 'Uitwerking en realisatie gekozen scenario'. Op die manier kan het stadhuis beter verbonden worden met omliggende attracties en kan het stadhuis een bredere toekomstbestendige functie krijgen.

Motivering
Argumenten
1.1 Dit rapport is de uitkomst van de eerste fase van de opdracht 'Onderzoek bredere functie stadhuis'.
Op 13 maart 2025 heeft de gemeenteraad ingestemd met de startnotitie 'Onderzoek bredere functie stadhuis'. Het vervolg van het project was om te komen tot een voorkeursscenario, inclusief een kostenindicatie van de realisatie daarvan. Door een extern bureau is onderzoek gedaan en zijn er drie ontwikkelrichtingen voorgesteld. Deze ontwikkelrichtingen zijn opgenomen in het rapport in bijlage 1 en tot stand gekomen na uitvoerige participatie met inwoners van Franeker, de huidige gebruikers en (culturele) stakeholders van het stadhuis. In het adviesrapport is te lezen wat de wensen en ideeën van de verschillende stakeholders zijn.

2.1 De gekozen ontwikkelrichting sluit het beste aan bij de beleidsdoelstellingen
Het biedt een goede balans tussen behoud van erfgoed, toegankelijkheid voor inwoners en versterking van het toeristisch profiel van Franeker. Daarnaast behoudt het een aantal huidige functies zoals trouwlocatie, ontvangstfunctie en locatie voor Historisch Centrum Franeker. Deze keuze past binnen het accommodatiebeleid van Gemeente Waadhoeke en onze Binnenstadsvisie. Daarnaast is er ruimte binnen deze richting voor initiatieven vanuit de samenleving voor bijvoorbeeld het organiseren van een huiskamerconcert of het tentoonstellen van een collectie. Het voorkeurscenario 1 dient als vertrekpunt en groeimodel. Bij de verdere uitwerking wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de samenwerking met andere cultuurdragers en met het behoud van de functie van het stadhuis als trouwlocatie. De verduurzaming van het gebouw wordt betrokken in het vervolg, evenals de participatie van betrokken (culturele) partijen. Tot slot is het van belang om de kosten inzichtelijk te krijgen en concreet uit te werken ter voorbereiding op verdere besluitvorming en uitvoering.

2.2 Dit scenario werd vanuit de kernsessie als voorkeursscenario benoemd
Vanuit de kernsessie werd ontwikkelrichting 1 als voorkeursscenario benoemd. Met het doel om de ontwikkelrichting te zien als een groeimodel. Mochten er in die ontwikkeling kansen voor doen om onderdelen van scenario 2 en/of scenario 3 in de uitvoering te betrekken, dan kan dat meegenomen worden in het ontwikkelmodel.

2.3 Het stadhuis blijft toegankelijk en zorgt voor maatschappelijke meerwaarde
Door het stadhuis open te stellen voor publiek, wordt het een plek waar inwoners en bezoekers zich welkom voelen. De functie trouwen in een historisch gebouw draagt bij aan de beleving van een bijzondere dag en versterkt de emotionele waarde van het gebouw. Daarnaast sluit deze keuze aan bij de uitkomsten van de inwonersenquête. Het behoud van de functie als trouwlocatie en het behoud van het stadhuis als cultureel erfgoed worden verreweg het meest genoemd door de inwoners. Meerdere openbare functies zorgt voor meer gebruik van het stadhuis. En een levendig stadhuis draagt bij aan de aantrekkelijkheid van het centrum van Franeker. Als laatste versterken de functies elkaar; de

aanwezigheid van een “Toeristisch Informatiepunt’ verleidt tot een bezoek aan het stadhuis en vice versa.

2.4 Deze keuze is een directe vertaling van de meest gekozen opties uit de inwonersenquête
De wens voor een informatiepunt voor toeristen (166 keer gekozen), een tentoonstellingsruimte voor lokale kunst en geschiedenis (141 keer gekozen) en een locatie voor kleinschalige culturele evenementen (126 keer gekozen) vormen de kern van dit concept. Dit sluit aan bij de suggesties van stakeholders om de historische waarde van het pand op te waarderen en het te ontwikkelen tot een centraal ‘aanlandpunt’ voor bezoekers van Franeker.

2.5 Deze keuze heeft een beperkte impact op het huidige gebruik en eist beperkte bouwkundige ingrepen.
Bestaande functies kunnen grotendeels behouden blijven, er zijn beperkte bouwkundige ingrepen nodig in vergelijking met scenario 2 en 3.

<u>Kanttekeningen/risico’s</u>
2.1 Functies kunnen conflicteren met elkaar
Huwelijksvoltrekkingen kunnen conflicteren met reguliere openstelling voor publiek. Het kan leiden tot onduidelijkheid of frustraties bij zowel het publiek als bij het bruidspaar en haar gasten. Om dit te voorkomen zijn goede communicatie en afspraken van belang. Het is niet ongebruikelijk om deze functies naast elkaar te laten lopen en met goede communicatie is dit te organiseren.

2.2 Extra financiële dekking nodig
De structurele exploitatielasten zijn hoger dan bij het huidige gebruik. Denk aan bemensing, onderhoud, bijhouden van de presentaties. Er zijn meer financiële middelen nodig om het stadhuis levendig te houden. Voor alle ontwikkelrichtingen geldt dat (aanvullend) bouwkundig en cultuurhistorisch onderzoek nodig is om onder andere de authenticiteit van inrichtingscomponenten te bepalen en/of vast te stellen waar ingrepen kunnen worden gedaan. Daarnaast heeft de gemeente als doel om het stadhuis te verduurzamen, ook hier zijn financiële middelen voor nodig.

2.3 Organisatorische complexiteit
In het huidige VVV wordt het VVV bemand door medewerkers van Museum Martena. Dit gebeurt in combinatie met de baliefunctie van het museum. Een verplaatsing van de informatiefunctie is dat er nagedacht moet worden over de bemensing/organisatie van het toeristisch informatiepunt. Hierbij zijn twee mogelijkheden; 1 de bemensing wordt verzorgd door Museum Martena of 2 de bemensing wordt verzorgd door de gemeente als optie 1 niet haalbaar is. Bij optie 2 moet een nieuwe organisatie worden ingericht voor het toeristisch informatiepunt. Dat vraagt om afstemming, samenwerking en ook aanvullende financiële middelen om deze functie te kunnen bekostigen. Voordeel hiervan betekent dat we het als gemeente zelf kunnen organiseren evenals dit ook in Leeuwarden en Harlingen gebeurt.

2.4 Toegankelijk maken van de eerste verdieping
In de uitvoering van het groeimodel van scenario 1 gaan we kijken of het noodzakelijk is om een lift te plaatsen. Dit vraagt om nader bouwkundig onderzoek. Wellicht kunnen mogelijke aanpassingen gecombineerd worden met de verduurzamingsopgave.

Alternatieven

A. Te kiezen voor voorkeursscenario 2; De voordelen van scenario 2 zijn dat het een uniek en onderscheidend concept is, het bestaat nog niet in Nederland. Het sluit aan bij het Planetarium als UNESCO Werelderfgoed en er is kans op cofinanciering.
Nadelen zijn dat het grote impact heeft op het huidige gebruik, de keuze zorgt voor hoge investeringskosten en bouwkundige aanpassingen. Daarnaast hangt het succes af van steun van andere organisaties en externe partijen. En er is weinig flexibiliteit voor maatschappelijke en toeristische functies. Omdat dit geen initiatief is vanuit de samenleving, zal het veel inspanning kosten om dit op te zetten en operationeel goed in te richten.

B. Te kiezen voor voorkeursscenario 3; Een voordeel van dit concept is dat het kan zorgen voor een economische impuls. Het zorgt voor een verlenging van de verblijfsduur van toeristen, het versterkt de centrumfunctie van Franeker. Een marktpartij draagt het risico en de gemeente ontvangt huur. Een trouwlocatie kan blijven bestaan en de horeca kan deze functie versterken.
Nadelen zijn dat de publieke functie onder druk komt, maatschappelijke toegankelijkheid is niet gegarandeerd. Het zeggenschap verschuift naar een private partij. De monumentale status beperkt de mogelijkheden voor verbouwen en inrichten waardoor er waarschijnlijk ook maar een beperkte hotelcapaciteit kan worden gerealiseerd. En als het concept commercieel niet slaagt, ontstaat leegstand of functieverlies. Dit geldt ook voor als je het kleinschalig wilt organiseren in combinatie met scenario 1. Het blijft een groot risico, zowel voor het gebouw als voor het bestaansrecht.

C. Geen keuze te maken uit alle 3 genoemde voorkeursscenario en BMC opdracht geven om met een nieuw aangepast voorkeursscenario te komen.
De brede betrokkenheid van inwoners en stakeholders kan hierdoor verwateren. Vertraging van het project leidt tot afnemend enthousiasme en vertrouwen. En voor de ambtelijke organisatie, huurders en partners blijft dan onduidelijk wat de toekomstvisie is. De huidige voorkeursscenario's komen voort uit consultatie en uitvoerige onderzoeken.

Vervolg

Onderdeel van het vervolg is aanvullend bouwkundig en cultuurhistorisch onderzoek, technische haalbaarheid, financiële analyse, organisatorisch model, wet- en regelgeving, kansenanalyse en impactanalyse op huidige gebruikers, verduurzamingsmogelijkheden, participatie van betrokkenen en culturele instellingen etc. Daarnaast werken we samen met gebouwenbeheer in de verdere opvolging van het verduurzamen van gemeentelijke gebouwen.

Participatie

Externe (culturele) stakeholders en inwoners van de gemeente zijn betrokken tijdens het onderzoek. Zo is er een enquête uitgezet om te inventariseren wat de wensen en ideeën zijn van inwoners. Met een aantal stakeholders en huidige gebruikers zijn gesprekken gevoerd. Alle mogelijke belanghebbenden zijn uitgenodigd om deel te nemen aan een werkatelier om in groepjes tot een aantal haalbare ideeën te komen. Dit werkatelier is georganiseerd op 3 juli 2025. De verslagen hiervan zijn te vinden in de bijlage van het rapport (bijlage 1).

Financiën
Een exacte kostenindicatie van alle scenario's is nog niet tot uitgewerkt. De reden hiervoor is dat er nog teveel keuzes en mogelijkheden openstaan. Om van alle mogelijke scenario's een uitgewerkte kostenindicatie te maken is onredelijk. Wel is tekstueel aangegeven welke scenario's naar verwachting de meeste kosten met zich meebrengen. Naar verwachting kunnen we in de kadernota 2026 een indicatie geven van de kosten.

Dekking voor het vervolg met onderzoekskosten kan gevonden worden in het ontwikkelfonds.
Een eerste indicatie van de te verwachten vervolgkosten zijn rond de € 4.000,- excl. BTW voor bouwkundig historisch onderzoek en ongeveer € 18.000,- excl. BTW voor verder vervolgonderzoek door BMC.

Bijlagen
Bijlage 1: *BMC Naar nieuwe mogelijkheden voor het historische stadhuis van Franeker – Een eerste verkenning – 8 september* 2025

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: 2025-011011

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 18 november 2025;

B E S L U I T

1. Kennis te nemen van het onderzoeksrapport ‘Naar nieuwe gebruiksmogelijkheden voor het historische stadhuis van Franeker’

2. Ontwikkelrichting 1 als voorkeursscenario en groeimodel voor een bredere functie van het stadhuis verder uit te laten werken en daarbij delen van ontwikkelrichting 2 en 3 niet uit te sluiten als dit past binnen het groeimodel.

Aldus vastgesteld in de openbare

raadsvergadering van 18 december 2025 ,

Signed By: van de Nadort, N.A.
2026-01-06T11:52:58+01:00
ID: f2feacf3-75f6-4f75-9ee2-b94e920eb98a
Auth: Scribble

, voorzitter

Signed By: Lyklema, Tinco
2025-12-24T12:11:20+01:00
ID: f2feacf3-75f6-4f75-9ee2-b94e920eb98a
Auth: Scribble

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.