

AAN DE RAAD

Datum opgesteld	26 oktober 2022	Behandelend ambtenaar	J. Hogendorp
Datum agendering	22-12-22	E-mailadres	j.hogendorp@waadhoeke.nl
Onderwerp	Bestemmingsplan St.-Jacobiparochie – Gijsbert van Swietenstraat 23	Telefoonnummer	(0517) 380 380
Portefeuillehouder	J. Dijkstra		

Samenvatting

Zie inleiding.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan St.-Jacobiparochie – Gijsbert van Swietenstraat 23 met IMRO codering NL.IMRO.1949.BPStjGvSwiestr23-VAS1 vast te stellen;
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen

Inleiding

Aan de Gijsbert van Swietenstraat 23 in St.-Jacobiparochie staat de oude watertoren van St.-Jacobiparochie. De watertoren is inmiddels niet meer als zodanig in gebruik. De initiatiefnemer heeft het voornemen om ter plaatse een kleinschalige overnachtingsaccommodatie (in de vorm van een bed and breakfast) te realiseren in en rondom deze toren. Ook worden de gangen in de voorgenomen situatie in gebruik genomen als expositieruimte voor lokale kunstenaars en wordt de top van de toren als uitzichtpunt voor recreatief gebruik ontwikkeld. Daarnaast worden de gronden rondom de toren als beleeftuin ingericht en is een kleine rustvoorziening voor fietsers voorzien.

Deze ontwikkeling is niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan staat de beoogde ontwikkeling planologisch toe. Het bestemmingsplan is opgenomen in bijlage 1.

Beoogd (meetbaar) effect

De gewenste herontwikkeling mogelijk maken door een passend juridisch planologisch kader vast te stellen.

Motivering

Argumenten

1.1 De herontwikkeling van de toren is een mooie ontwikkeling voor het dorp en de regio

In de voorgenomen situatie zal de voormalige watertoren intern en extern worden getransformeerd tot een kleinschalige overnachtingsaccommodatie. Hiermee krijgt de watertoren, een landmark voor het dorp en omgeving, een mooie herinvulling en biedt het een unieke overnachtingsplaats voor toeristen die naar Waadhoeke willen komen. In totaal zullen 5 kamers worden gerealiseerd, voor maximaal 10 personen. Twee hiervan komen in het voormalige waterbassin, bovenin de toren. De overige drie kamers worden in een ring om de bestaande toren, op circa 3 meter hoogte, heen gebouwd. Door deze constructie aan de toren te monteren zal het lijken alsof deze appartementen rondom de toren zweven. Tot slot wordt bovenin de lantaarn van de watertoren een uitzichtpunt gerealiseerd. Het uitgestrekte landschap van de voormalige gemeente het Bildt en het wad en de waddeneilanden kunnen vanuit hier bekeken worden. Dit uitzichtpunt is op afspraak openbaar toegankelijk. Gezien de beperkte ruimte kunnen er maximaal 10 personen tegelijk naar binnen. Verder zijn er plannen om de binnenkant van de toren als expositieruimte voor regionale en lokale tentoonstellingen kunnen gebruiken.

Ten behoeve van de overnachtingsaccommodatie en het uitzichtpunt boven in de watertoren, wordt op het terrein een parkeerplaats aangelegd. De gronden rondom de watertoren worden ingericht als beleeftuin. Hiervan kunnen dorpsbewoners en recreanten genieten. Verder wordt een kleine voorziening gerealiseerd voor fietstoeristen. De bedoeling is dat er een klein gebouwtje komt waar zij wat te drinken (koffie/thee) kunnen halen en even een stop kunnen maken tijdens het fietsen. Dit zal op basis van zelfbediening zijn (geen horeca) Er komen ook openbare toiletten in het gebouwtje. Dit gebouwtje komt ten noorden van de parkeerplaats te staan.

In afbeelding 1 (de afbeeldingen zijn te vinden onderaan dit advies) is een schets weergegeven van de voorgenomen inrichting van het plangebied. In afbeelding 2 is een impressie van de overnachtingsaccommodatie weergegeven.

1.2 Er is een zorgvuldig participatietraject doorlopen

De initiatiefnemer heeft in samenwerking met dorpsbelang St.-Jacobiparochie en gemeente Waadhoeke meegedaan aan de erfgoeddeal van de provincie Fryslân. In het kader hiervan zijn meerdere overlegmomenten met de provincie, gemeente en dorpsbelang gehouden, waarna uiteindelijk een subsidieverstreking vanuit de provincie is bewerkstelligd.

De initiatiefnemer heeft afzonderlijk met alle omwonenden gesproken om hen op de hoogte te stellen van de plannen. Hiervoor is in april 2021 naar alle omwonenden een brief gestuurd, waarna er verschillende afspraken zijn ingepland om de plannen door te spreken.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer overige geïnteresseerden op de hoogte gesteld van de plannen op een informatieavond. Tijdens deze avond hebben enkele omwonenden kritische vragen gesteld, maar bleek geen van allen tegen de plannen te zijn. In de ontwerpfasen zijn geen zienswijzen meer ingediend. Zodoende is het plan nu gereed om te worden vastgesteld.

2.1 Voor dit bestemmingsplan is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

De gemeenteraad kan op grond van de Wet ruimtelijke ordening (6.12) besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. In dit geval kan dat omdat het een particuliere grondexploitatie betreft geheel op eigen terrein en er geen openbare voorzieningen nodig zijn voor die realisatie. Planschade is bovendien geregeld in een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemers.

Kanttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen.

Analyse

Relevante cijfers

Niet van toepassing.

Samenleving

Niet van toepassing.

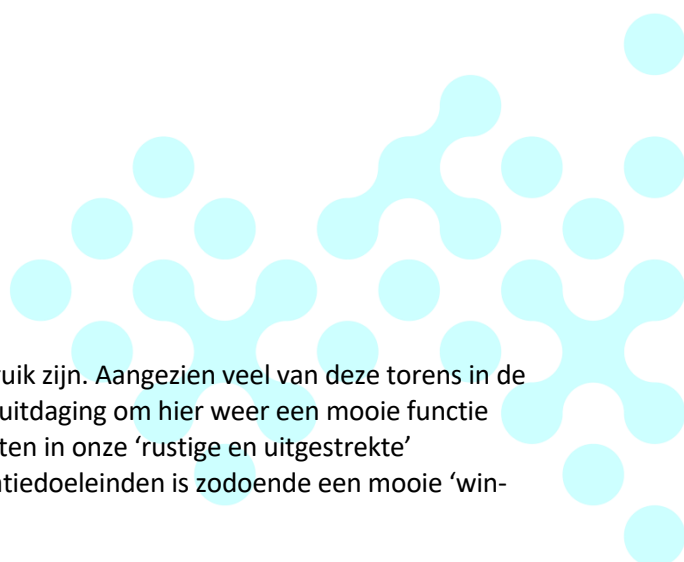
Ontwikkelingen en trends

In heel Nederland staan watertorens die niet meer in gebruik zijn. Aangezien veel van deze torens in de loop der jaren echte 'landmarks' zijn geworden is het een uitdaging om hier weer een mooie functie voor te vinden. Tegelijkertijd zien we steeds meer recreanten in onze 'rustige en uitgestrekte' omgeving. Het herontwikkelen van deze toren voor recreatiedoeleinden is zodoende een mooie 'win-win' situatie.

Alternatieven

Alternatief is blijvende leegstand met gevolg dat de watertoren gaat verpauperen.

Vervolg



Besluit de raad om het bestemmingsplan vast te stellen, dan zal sprake zijn van een inzage termijn van 6 weken. Tegen de vaststelling kan binnen een termijn van 6 weken beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Inwonersparticipatie

Zie kopje 1.2. bij argumenten.

Relatie met het programma Dienstverlening

Er is geen relatie met het programma Dienstverlening.

Relatie met het programma Ontwikkelperspectief

Het initiatief heeft een sterke relatie met de ontwikkellijn “Beleven - genieten tussen wad en stad”.

Communicatie

De termijn van ter inzage legging van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad.

Financiën

Het betreft een particulier initiatief waarbij alleen sprake is van aanpassing van de bestemming. Om die reden is geen exploitatieplan nodig. Alle kosten zijn zodoende voor de initiatiefnemer. Wel wordt er een planschadeverhaalsovereenkomst ondertekend zodat eventuele planschade op de initiatiefnemers kan worden verhaald.

Juridisch kader

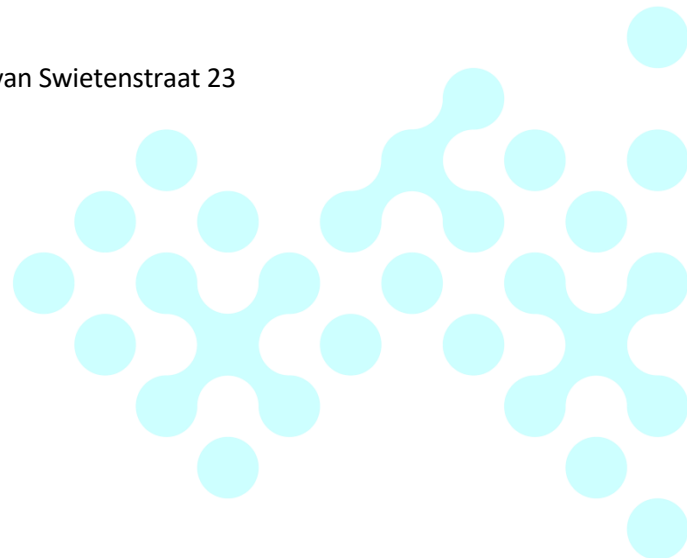
Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht.

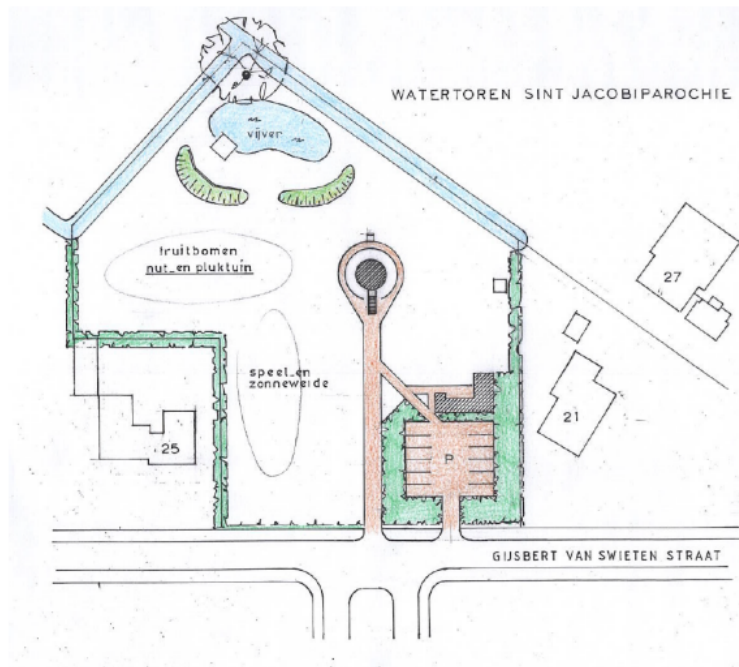
Bijlagen

Bijlage 1: Bestemmingsplan – St.-Jacobiparochie Gijsbert van Swietenstraat 23

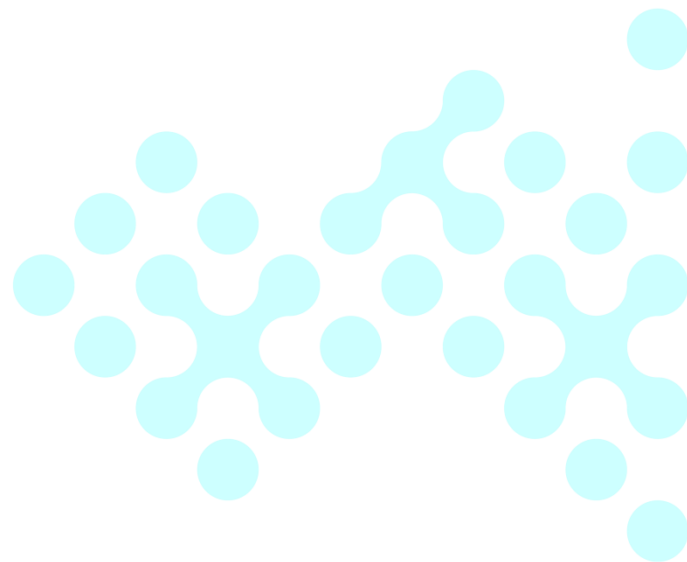
Bijlage 2: Memo aan de raad

Bijlage 3: Vernieuwd stikstofrapport





Afbeelding 1



Afbeelding 2

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: D2022-10-032491

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 08-11-22 om;

B E S L U I T

1. Het bestemmingsplan St.-Jacobiparochie – Gijsbert van Swietenstraat 23 met IMRO codering NL.IMRO.1949.BPStjGvSwiestr23-VAS1 vast te stellen;
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 22-12-22,

, voorzitter

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.

