

RAADSVOORSTEL

Aan de raad van de gemeente Sliedrecht

Zaaknummer: -	Sliedrecht 24 september 2019
---------------	------------------------------

Onderwerp

Richtinggevende kaders ontwikkeling Watertorenterrein

Beslispunten

1. De volgende richtinggevende kaders voor de ontwikkeling van het Watertorenterrein vast te stellen:
 - a. het Watertorenterrein dient aan de functies wonen en recreëren invulling te geven;
 - b. het Watertorenterrein dient een visitekaartje van Sliedrecht te zijn;
 - c. de watertoren dient een functie te krijgen (liefst op het gebied van horeca zoals een restaurant) en ruimtelijk ingepast te worden, bij voorkeur met een relatie tot het water;
 - d. de hoogte van de gebouwen op het terrein dient in relatie te staan tot de beleving vanaf het dijklint en te passen bij 'de Sliedrechtse schaal';
 - e. het gebied van de voormalige Gantel dient ingericht te worden als 'tussenzone' tussen het dijklint en het Watertorenterrein;
 - f. uit een landschappelijk inrichtingsplan moet blijken dat het Watertorenterrein een robuuste groene invulling krijgt;
 - g. de oever van de Merwede moet openbaar toegankelijk en een zo veel mogelijk doorlopende looproute zijn vanaf de Rivierdijk;
 - h. er dient sprake te zijn van een goede, veilige verkeersontsluiting die draagvlak heeft bij omwonenden.

Samenvatting

Met het vaststellen van richtinggevende kaders door de raad kan de ontwikkelaar in de geest van de Omgevingswet een stedenbouwkundig plan voor het Watertorenterrein maken. In dat proces moet de ontwikkelaar zorgen voor maximaal politiek-bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak.

De ontwikkeling van het Watertorenterrein wordt vóór 1 oktober 2019 bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangemeld voor bestemmingsplan verbrede reikwijdte en als ontwikkelingsgebied, beide in het kader van de Crisis- en herstelwet.

Hiermee wordt uitvoering gegeven aan motie M4.1A 'Watertorenterrein Bestemmingsplan verbrede reikwijdte'.

Inleiding

De ontwikkeling van het Watertorenterrein gaat terug tot de op 4 november 2003 met de Watertoren N.V. ondertekende intentieovereenkomst die voor de gemeente bindend is. In het Coalitieakkoord 2018-2022 is vermeld dat aan een aantal projecten prioriteit wordt gegeven om de ontwikkeling te versnellen. Het Watertorenterrein is één daarvan. Verder is vermeld dat hoewel de Omgevingswet er nog niet is, we binnen Sliedrecht al gaan werken in de geest van deze wet, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de experimenteerruimte en flexibiliteitsmogelijkheden die deze wet biedt. Meer specifiek is over het Watertorenterrein vermeld dat we samen met de ontwikkelaar kijken welke mogelijkheden er zijn. "We onderzoeken of er investeringen door de gemeente noodzakelijk zijn, waarbij we bijzondere aandacht besteden aan de bereikbaarheid van het terrein. Voorkoming van verdere verpaupering van de Rivierdijk is speerpunt. Bijzondere aandacht besteden we aan het behoud van de watertoren".

Na jaren van stilstand heeft de ontwikkelaar het planproces weer opgepakt. Daarbij wordt geanticipeerd op de Omgevingswet. Zo is de ontwikkelaar zelf verantwoordelijk voor de participatie. De ontwikkelaar heeft daarvoor een professionele procesbegeleider aangetrokken die deze zomer de eerste directe contacten met direct omwonenden heeft gelegd ter voorbereiding op het na de zomer op te starten participatieproces. De omwonenden zijn daarover bij brief d.d. 20 juni 2019 geïnformeerd. De ontwikkelaar is verantwoordelijk om een maximum aan draagvlak te genereren, zowel politiek-bestuurlijk als in de samenleving. Het is voor de ontwikkelaar (en het participatieproces) belangrijk dat de raad begint met het vaststellen van richtinggevende kaders voor de ontwikkeling van het Watertorenterrein. Vervolgens zal de raad regelmatig door de ontwikkelaar worden betrokken bij de totstandkoming van het stedenbouwkundige plan. Over de wijze waarop en in welke fase van het vervolgproces dat gebeurt, wordt de raad separaat geïnformeerd.

Beoogd effect

De ontwikkelaar in staat stellen om in de geest van de Omgevingswet en binnen door de raad vastgestelde richtinggevende kaders een stedenbouwkundig plan op te stellen met een maximaal politiek-bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak.

Argumenten

1.1 Ontwikkeling Watertorenterrein gaat terug tot de op 4 november 2003 gesloten intentieovereenkomst

Het Watertorenterrein kent een lange geschiedenis. Sinds 2003 is de gemeente met de projectontwikkelaar in overleg over woningbouwontwikkeling op het Watertorenterrein. De ontwikkelaar is eigenaar van de grond. Op 4 november 2003 heeft de gemeente met Watertoren N.V. een intentieovereenkomst gesloten voor het uitwerken van een stedenbouwkundig plan op basis van een stedenbouwkundige visie. Die intentieovereenkomst is voor de gemeente bindend.

1.2 Handelen in de geest van de Omgevingswet; participatie en vooraf kaders stellen.

Op 25 juni 2019 heeft de raad de motie 2019-M4.1A 'Watertorenterrein Bestemmingsplan verbrede reikwijdte' aangenomen waarin het college wordt gevraagd het plangebied van het Watertorenterrein voor te dragen voor het experiment van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Verder is gevraagd om de raad vóór de sluitingsdatum van 1 oktober 2019 te informeren over de vervolgstappen en een raadsvoorstel aan te bieden voor de besluitvormende vergadering in het vierde kwartaal van 2019.

In het Coalitieakkoord 2018-2022 is vermeld dat wordt ingezet op 'waarderen vernieuwen' om gezamenlijk op te trekken. In deze werkwijze staat een positieve houding en de inbreng van de samenleving centraal. De Omgevingswet nodigt uit om het initiatief bij de ontwikkelaar te leggen en hem het gesprek met de omgeving te laten voeren. Dit vraagt ruimte om nieuwe ideeën uit te proberen. Maar ook om meer te werken vanuit creativiteit en minder vanuit de regels. Om dit te kunnen bereiken staan in ons denken en doen de volgende principes centraal: ja-cultuur, samen verkennen, experimenteren en waarde toevoegen. Verder is voor wat betreft de Omgevingswet in het coalitieakkoord vermeld dat we vooruitlopend op de invoering al gaan handelen in de geest van die wet. Dus meedenkend en oplossingsgericht aan het begin én tijdens het proces in plaats van slechts toetsend en beoordelend achteraf.

De motie sluit naadloos aan op bovenvermelde ambitie uit het coalitieakkoord. Het college geeft uitvoering aan deze motie door de ontwikkeling van het Watertorenterrein vóór 1 oktober 2019 bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan te melden als bestemmingsplan verbrede reikwijdte en als ontwikkelingsgebied, beide in het kader van de Crisis- en herstelwet.

Overeenkomstig de ambitie om vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet al te gaan handelen in de geest van die wet, krijgt participatie bijzondere aandacht. De ontwikkelaar is daarvoor primair verantwoordelijk. De omwonenden van het Watertorenterrein zijn daarover per brief d.d. 20 juni 2019 geïnformeerd. Zij zijn uitgenodigd voor een kennismakingsgesprek met de procesbegeleider participatie van de ontwikkelaar vooruitlopend op het na de zomer van 2019 te starten participatieproces. Ook in het gemeentenieuws in De Merwestreek is hiervan melding gemaakt. Inmiddels heeft de procesbegeleider al tientallen kennismakingsgesprekken bij bewoners thuis gevoerd. Ook is gesproken met de Stichting Rivierdijk Wijk niet. Uiteraard krijgen die contacten een vervolg.

Ook de raad zal regelmatig door de ontwikkelaar worden betrokken bij de totstandkoming van het stedenbouwkundige plan. Over de wijze waarop en in welke fase van het vervolgproces dat gebeurt, wordt de raad separaat geïnformeerd.

1.3 Uitvoering Motie M4.1A 'Watertorenterrein Bestemmingsplan verbrede reikwijdte'

De raad zal in de geest van de Omgevingswet door de ontwikkelaar nadrukkelijk worden betrokken bij het vervolgproces, bijvoorbeeld in de vorm van meedenksessies, en zal daarover separaat nader worden geïnformeerd. Met het aanmelden van dit project voor een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte en als ontwikkelingsgebied in het kader van de Crisis- en herstelwet en met dit raadsvoorstel wordt de motie als afgedaan beschouwd.

Kanttekeningen

Handelen in de geest van de Omgevingswet

Het geven van ruimte aan de ontwikkelaar om in samenspraak met de samenleving zorg te dragen voor een woningbouwontwikkeling met een maximum aan politiek-bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak vraagt een zekere terughoudendheid van college en raad bij het toetsen en beoordelen van zo'n plan. Dit kan betekenen dat het eindresultaat misschien niet helemaal voldoet aan de (verschillende) verwachtingen die er bij college en raad aan het begin van zo'n proces kunnen zijn, doch de principes ja-cultuur, samen verkennen, experimenteren en waarde toevoegen kunnen niet zonder het principe 'durven loslaten'. Dat is inherent aan het handelen in de geest van de Omgevingswet en vraagt van zowel bestuur als organisatie een andere houding en gedrag.

Financiële kaders

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. Op een later moment wordt een anterieure overeenkomst opgesteld om de te maken nadere (financiële) afspraken over de beoogde ontwikkeling vast te leggen.

Duurzaamheid

Met de projectontwikkelaar zal worden gesproken over te nemen duurzaamheidsmaatregelen.

Vervolgprocedure

De raad wordt regelmatig door de ontwikkelaar betrokken bij de totstandkoming van het stedenbouwkundige plan. Over de wijze waarop en in welke fase van het vervolgproces dat gebeurt, wordt de raad separaat geïnformeerd.

Het raadsbesluit wordt na vaststelling daarvan met de ontwikkelaar gecommuniceerd.

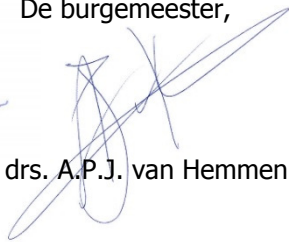
Communicatie / Participatie

De direct omwonenden zijn bij brief d.d. 20 juni 2019 geïnformeerd over de (her)start van het project Watertorenterrein en uitgenodigd voor een kennismakingsgesprek met de procesbegeleider participatie van de ontwikkelaar. Ook is inmiddels gesproken met de Stichting Rivierdijk Wijk niet. Participatie is nadrukkelijk onderdeel van de totstandkoming van een nieuw stedenbouwkundig plan. De ontwikkelaar heeft daarvoor een professionele procesbegeleider ingehuurd.

Burgemeester en wethouders van Sliedrecht,
De secretaris, De burgemeester,



H.F. van Breugel



drs. A.P.J. van Hemmen

Bijlagen

1. concept raadsbesluit
