

Raadsvoorstel

Aan de raad van de gemeente Sliedrecht

Zaaknummer: 1142337	Sliedrecht, 28 januari 2014
---------------------	-----------------------------

Onderwerp:

Bestemmingsplan Watertorenterrein

Beslispunten

1. De procedure van het bestemmingsplan Watertorenterrein in zijn huidige vorm niet voort te zetten;
2. Het verzoek tot wijziging van het geldende bestemmingsplan door het in procedure brengen van een ontwerpbestemmingsplan Watertorenterrein af te wijzen;
3. In te stemmen met de inzet van het college om met N.V. de Watertoren tot nadere afspraken te komen over de programmatische invulling van een woningbouwontwikkeling op het Watertorenterrein, die vervolgens vertaald kunnen worden in een aangepast stedenbouwkundig plan, ontwerp-bestemmingsplan en bijbehorend(e) anterieure overeenkomst of exploitatieplan.

Samenvatting

Op 4 oktober 2010 is het voorontwerpbestemmingsplan Watertorenterrein voor inspraak ter inzage gelegd. Tot op heden is er geen ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Bij de gemeente is de vraag ontstaan of er voldoende afzetmogelijkheden zijn voor de voorziene appartementen op het Watertorenterrein en in verband daarmee of het bestemmingsplan binnen de planperiode van 10 jaar economisch uitvoerbaar is. Naar aanleiding van deze vraag heeft in de afgelopen periode overleg met de projectontwikkelaar plaatsgevonden. Aan de projectontwikkelaar is in oktober 2012 gevraagd de behoefte aan de gewenste appartementen op het Watertorenterrein nader te onderbouwen. Op 25 juli 2013 is ambtelijk aan de projectontwikkelaar bericht dat het vervolgen van de bestemmingsplanprocedure momenteel niet verantwoord is. In reactie hierop heeft de ontwikkelaar bij brief van 16 oktober 2013 de gemeenteraad formeel verzocht een appellabel besluit te nemen over het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan Watertorenterrein.

Het voorstel aan uw raad is erop gericht om op het verzoek van de projectontwikkelaar om het bestemmingsplan vast te stellen een besluit te nemen, dat ter toetsing aan de bestuursrechter kan worden voorgelegd. Het besluit heeft geen betrekking op het beantwoorden van de ingediende inspraakreacties van omwonenden.

Inleiding

Sinds 2003 is de gemeente met projectontwikkelaar Guis in overleg over woningbouwontwikkeling op het Watertorenterrein. De ontwikkelaar is eigenaar van de grond en wil hier koopappartementen in het dure en middeldure segment realiseren. Op 4 november 2003 heeft de gemeente met N.V. de Watertoren een intentieovereenkomst gesloten voor het uitwerken van een stedenbouwkundig plan op basis van een stedenbouwkundige visie. Voor rekening van de ontwikkelaar zijn vervolgens onderzoeken verricht en is een stedenbouwkundig plan en een voorontwerp-bestemmingsplan opgesteld, waarover een inspraaktraject is georganiseerd.

Uw raad heeft op 11 februari 2008 na een contra expertise van Haskoning en planaanpassing ingestemd met het starten van een informele informatie- en inspraakprocedure van het

stedenbouwkundig plan voor het watertorenterrein. Na een planpresentatie in De Lockhorst, waarvoor alle bewoners van Sliedrecht en belanghebbenden werden uitgenodigd, is een overleg gestart tussen de gemeente en het wijkplatform Oost en het dijkcomité De Rivierdijk wijk niet.

De gemeenteraad heeft op 4 oktober 2010 besloten kennis te nemen van de aanpassingen in de stedenbouwkundige plannen tussen 2004 en 2009 en van de beoogde stedenbouwkundige ontwikkeling en het voorontwerp-bestemmingsplan 'Watertorenterrein en Rivierdijk 2-338' d.d. 23-04-2010. De raad heeft besloten in te stemmen met het in procedure brengen van het voorontwerp-bestemmingsplan.

De gemeente heeft vervolgens met N.V. de Watertoren overleg gevoerd over het opstellen van een anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie en de ontwikkeling van het plangebied.

Met het verstrijken van de tijd rijzen steeds grotere vraagtekens of er voor de appartementen die de ontwikkelaar wil realiseren voldoende afzetmogelijkheden bestaan op de woningmarkt. Het programma voor het Watertorenterrein bestaat voornamelijk uit appartementen uit het dure segment. Aan de ontwikkelaar is in oktober 2012, mede naar aanleiding van opmerkingen daarover in de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan, gevraagd de behoefte aan woningen van dit type en in deze prijsklassen nader te onderbouwen. Per brief van 25 juli 2013 is aan de ontwikkelaar bericht dat het vervolgen van de bestemmingsplanprocedure op dit moment niet verantwoord is.

Bij brief van 16 oktober 2013 heeft Adriaanse Van der Weel advocaten namens de ontwikkelaar de gemeenteraad formeel verzocht een appellabel besluit te nemen over het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan Watertorenterrein (zie bijlage 1).

Beoogd effect

Duidelijkheid scheppen richting de ontwikkelaar over de verdere procedure voor de mogelijke ontwikkeling van het Watertorenterrein.

Argumenten

1.1. De gemeenteraad dient een appellabel besluit te nemen

De projectontwikkelaar heeft de gemeenteraad verzocht een besluit te nemen over het herzien van het huidige bestemmingsplan, wat concreet betekent het in procedure nemen van het ontwerpbestemmingsplan.

De procedure van het bestemmingsplan Watertorenterrein is formeel nog niet gestart. Na het raadsbesluit van 4 oktober 2010 is met ingang van 3 februari 2011 een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd in het kader van de inspraak. Hierop zijn vervolgens circa 60 inspraakreacties ontvangen. Over deze inspraakreacties heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden, vanwege het nog lopende verzoek aan de projectontwikkelaar om de behoefte aan woningen van dit type en in deze prijsklassen nader te onderbouwen.

De gemeenteraad dient tot een afwijzing van een verzoek tot vaststellen van een bestemmingsplan zo spoedig mogelijk te beslissen, maar uiterlijk binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag. Er is een brief aan de advocaat van de ontwikkelaar gestuurd, waarin is uitgelegd dat het niet mogelijk is om binnen de wettelijke termijn van 8 weken te reageren en dat de raad gevraagd zal worden uiterlijk in de vergadering van 11 maart 2014 een besluit te nemen. Inmiddels heeft de advocaat de raad op 12 december 2013 schriftelijk in gebreke gesteld wegens niet tijdig beslissen op het verzoek (bijlage 2). Verwacht wordt dat de advocaat vervolgens via een beroepsprocedure de Raad van State zal verzoeken om de raad te dwingen een besluit te nemen op straffe van verbeurte van een dwangsom. Er is dus urgentie om zo spoedig mogelijk een besluit te nemen.

1.2. Aan het plan ligt geen actuele regionale behoefte ten grondslag

Het bestemmingsplan maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling met woonbebouwing mogelijk. De toelichting op het bestemmingsplan dient een onderbouwing te bevatten dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling onder andere voorziet in een actuele regionale behoefte. De Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland bepaalt dat nieuwe ontwikkelingen in bestemmingsplannen voorzien in een aantoonbare behoefte en gebaseerd zijn op een regionale visie op het programma of tenminste regionaal zijn afgestemd.

De plannen voor het Watertorenterrein zoals die er nu liggen, gaan voornamelijk uit van dure koopappartementen. In de huidige woningmarkt zijn grote vraagtekens te plaatsen bij de behoefte aan en afzetmogelijkheden van deze appartementen. De toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan verwijst nog naar de “Woonvisie Sliedrecht, Wonen in Sliedrecht 2007-2015, doorkijk tot 2025”, zoals door de raad van Sliedrecht op 19 mei 2008 is vastgesteld. Deze woonvisie voorziet op het Watertorenterrein de bouw van 200 woningen (50 EG en 150 MGW+) in de periode t/m 2015.

Inmiddels ligt er de regionale Rapportage Wonen in de Drechtsteden 2013. Hierin staat vermeld dat in de hele regio het aanbod van woningbouwplannen omlaag is bijgesteld, nog meer dan de marktruimte omlaag is gegaan. Wat betreft appartementen geldt voor Sliedrecht voor de komende vijf jaar een ingeschatte marktruimte van 130 appartementen. Zonder het Watertorenterrein geldt er in Sliedrecht in deze periode echter al een planaanbod van 300 appartementen. In de regionale Woonvisie wordt verder uitgegaan van appartementen uit het middensegment en niet van appartementen uit het dure segment. De vraag naar dure appartementen is aanzienlijk lager dan eerder werd voorzien. Voor een plan als het Watertorenterrein in deze omvang met overwegend aanbod aan appartementen bestaat daarmee onvoldoende afzetruimte. Daarmee is het plan niet uitvoerbaar binnen de planperiode van 10 jaar van het bestemmingsplan.

1.3 Ontwikkeling Watertorenterrein blijft gewenst

De ontwikkeling van het Watertorenterrein als woningbouwlocatie blijft de wens van de gemeente. Gelet op de bovenstaande argumenten, wordt echter voorgesteld om te komen tot een passende invulling van het Watertorenterrein. Hiertoe wordt de raad gevraagd om in te stemmen met de inzet van het college om met N.V. de Watertoren tot nadere afspraken te komen over de programmatische invulling van een woningbouwontwikkeling op het Watertorenterrein. Deze afspraken kunnen vervolgens vertaald worden in een aangepast stedenbouwkundig plan, ontwerpbestemmingsplan en bijbehorend(e) anterieure overeenkomst of exploitatieplan.

1.4. De raad heeft beleidsvrijheid bij het vaststellen van een bestemmingsplan

De gemeenteraad heeft een grote mate van beleidsvrijheid bij de vaststelling van bestemmingsplannen. De bestuursrechter toetst raadsbesluiten tot afwijzing van verzoeken om planherziening marginaal. De jurisprudentie laat verschillende voorbeelden zien van een dergelijke terughoudende toetsing. Het is legitiem om naar aanleiding van de eigen inzichten van het gemeentebestuur, mede gelet op ontwikkelingen op de woningmarkt, te komen tot bijstelling van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan.

1.5 Aan de ontwikkelaar kan gevraagd worden om nadere afspraken te maken

Op 4 oktober 2010 heeft de raad kennis genomen van het stedenbouwkundig plan en het voorontwerpbestemmingsplan. Hiermee heeft de raad zich niet vastgelegd op de inhoud en de handen vrijgehouden om op basis van nieuwe inzichten en omstandigheden een positief of negatief besluit over het vervolg te nemen. De raad moet zich in de overwegingen van het besluit op de aanvraag van de projectontwikkelaar om het bestemmingsplan vast te stellen wel rekenschap geven van de financiële belangen van de ontwikkelaar. Daarom wordt voorgesteld te besluiten dat de gemeente bereid blijft nadere afspraken te maken over de programmatische invulling en de periode waarin de plannen worden uitgevoerd.

Kanttekeningen

N.v.t.

Kaderstellende en controlerende aspecten t.b.v. de gemeenteraad, uitgesplitst in:

- **Financiële kaders**
N.v.t.
- **Wettelijke en Beleidskaders, eventueel inhoudelijke/ruimtelijke kaders**
Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.9
- **Tijdspad, monitoring en evaluatie mb.t. voorgesteld raadsbesluit**
N.v.t.

Communicatie

Direct belanghebbenden worden geïnformeerd over dit voorstel aan de raad en de besluitvorming door de raad.

Vervolg

Na het besluit van de raad zal de gemeente, indien de projectontwikkelaar daartoe bereid is, een overleg met hem aangaan.

Eerdere besluiten/behandeling raad

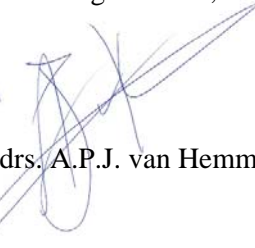
Raadsbesluit 4 oktober 2010:

1. kennis te nemen van de hoogtereductie van de bebouwing in de stedenbouwkundige plannen van april 2009 ten opzichte van de stedenbouwkundige plannen daterend uit mei 2004 en juli 2008;
2. kennis te nemen van de beoogde stedenbouwkundige ontwikkeling d.d. 23 april 2010;
3. in te stemmen met afsluiting van het informele inspraaktraject;
4. kennis te nemen van het voorontwerpbestemmingsplan 'Watertorenterrein en Rivierdijk 2-338' d.d. 23 april 2010 van RBOI;
5. In te stemmen met het in procedure brengen van het voorontwerpbestemmingsplan 'Watertorenterrein en Rivierdijk 2-338' d.d. 23 april 2010.

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



drs. C.A. de Haas MBA



drs. A.P.J. van Hemmen

Bijlagen:

Conceptraadbesluit met de volgende bijlagen:

1. Brief d.d. 16 oktober 2013 van Adriaanse Van der Weel advocaten met het verzoek tot het in procedure brengen ontwerpbestemmingsplan.
2. Brief d.d. 12 december 2013 van Adriaanse Van der Weel advocaten, ingebrekestelling.