

RAADSVOORSTEL

Verseon kenmerk: 300008

Raadsvergadering van 15 september 2011

Agendanummer: 10.3

Onderwerp: Project 165. Watertoren Zevenbergen – Locatieontwikkelingsovereenkomst

Verantwoordelijk portefeuillehouder: C. Punt

SAMENVATTING

De watertoren in Zevenbergen is sinds 1994 buiten gebruik. Sindsdien zijn er diverse eigenaren geweest en hebben diverse plannen de revue gepasseerd. Geen enkel plan bleek exploitabel ontwikkeld te kunnen worden en tevens op draagvlak te kunnen rekenen vanuit de omgeving.

Sinds 2009 is de huidige eigenaar in het bezit van de watertoren. Deze eigenaar en haar architect hebben, in overleg met de gemeente en een vertegenwoordiging van omwonenden, een nieuw plan ontwikkeld voor de toren met vijf koopappartementen. Dit plan lijkt op draagvlak te kunnen rekenen van de omwonenden en is zowel financieel als ruimtelijk haalbaar.

Inmiddels is een locatieontwikkelingsovereenkomst opgesteld door de gemeente en de ontwikkelaar. Bij een positieve besluitvorming vormt deze overeenkomst het groene licht voor de start van de ontwerpfase, waarin de planologische procedure centraal staat.

KADERS

Aanleiding

In 1994 zette de Waterleidingmaatschappij haar watertoren in Zevenbergen te koop. Na de eerste verkoop volgde een reeks van eigenaren en plannen voor een herbestemming van de toren. Geen enkel plan bleek exploitabel ontwikkeld te kunnen worden en tevens op draagvlak te kunnen rekenen vanuit de omgeving. De watertoren staat daarom sinds 1994 leeg.

Sinds 2009 is de huidige eigenaar in het bezit van de watertoren. Deze eigenaar en haar architect hebben, in overleg met de gemeente en een vertegenwoordiging van omwonenden, een nieuw plan ontwikkeld voor de toren. Dit plan lijkt op draagvlak te kunnen rekenen van de omwonenden en voldoet aan de redelijke eisen van Welstand op basis van de criteria.

Om de bestemmingsplanprocedure te kunnen starten dient een locatieontwikkelingsovereenkomst afgesloten te worden tussen gemeente en de ontwikkelaar (eigenaar). Deze overeenkomst is gereed en daarmee klaar voor besluitvorming.

Doelstellingen

Het doel van het project is de herontwikkeling van de watertoren in Zevenbergen tot vijf koopappartementen.

Het doel van dit advies is de besluitvorming over de locatieontwikkelingsovereenkomst als go/no-go besluit naar de volgende projectfase: de ontwerpfase.

TOELICHTING OP VOORSTEL

Onderbouwing advies

De voorgestelde herontwikkeling van de watertoren in Zevenbergen tot vijf appartementen is zowel financieel, maatschappelijk en ruimtelijk haalbaar.

In de locatieontwikkelingsovereenkomst zijn de financiële afspraken vastgelegd. Alle kosten komen ten laste van de ontwikkelaar. De gemeente dient enkele kosten voor te financieren, die later worden gedekt uit de betalingen van de ontwikkelaar.

Sinds de huidige eigenaar in het bezit is van de watertoren heeft een intensief communicatietraject plaatsgevonden met de directe omgeving. In het ontwerp is dan ook nadrukkelijk rekening gehouden met de eisen en wensen vanuit de omgeving. Na een bredere informatiebijeenkomst lijkt het plan op voldoende draagvlak te kunnen rekenen. Eerdere plannen stuiten altijd op bezwaren vanuit de omgeving. Die lijken met dit plan te zijn weggenomen.

De welstandscommissie heeft aangegeven dat het plan ruimtelijk voldoet aan de redelijke eisen van welstand op basis van de gestelde criteria.

Alternatieven

In het verleden zijn diverse alternatieven onderzocht voor de herbestemming van de watertoren. Geen enkel initiatief is haalbaar gebleken. Het nu voorgestelde plan lijkt het enige haalbare alternatief. Er zijn dus geen andere alternatieven voorhanden.

Betrokken partijen

Bij de totstandkoming van het advies is de portefeuillehouder en een vertegenwoordiger van de afdelingen RMO, FPJ, RBOR en V&H betrokken geweest. Daarnaast heeft afstemming plaatsgevonden met de ontwikkelaar en zijn adviseur. Tevens is het draagvlak voor het plan getoetst bij het Comité 'bezwaren wijzigen bestemmingsplan watertoren', direct omwonenden, de directie van basisschool De Boemerang en een vertegenwoordiger van de kerkelijke begraafplaats in Zevenbergen.

Planning

De planning na positieve besluitvorming in de raad van 15 september 2011 ziet er als volgt uit:

Fase	(Hoofd)activiteiten	Start	Einde
Ontwerpfase	Bestemmingsplan opstellen	Mei 2011	November 2011
	Bestemmingplanprocedure*	November 2011	September 2012*

* excl. procedure Raad van State (26 weken)

Uitvoeringsfase (indicatief)	Aanvragen en verlenen vergunningen	Oktober 2012	December 2012
	Bouwwerkzaamheden	Begin 2013	Eind 2013
	Afronding en evaluatie	Eind 2013	Begin 2014

Communicatie

In de afgelopen twee jaar heeft regelmatig constructief overleg plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar, architect, gemeente (wethouder Punt en projectleider) en het Comité 'bezwaren wijzigen bestemmingsplan watertoren'. Dit Comité is een vertegenwoordiging van direct omwonenden van de watertoren.

Na het gereedkomen van het plan met de vijf appartementen, heeft het Comité aangegeven het plan aanvaardbaar te vinden en te willen voorleggen aan haar achterban.

Daarop heeft in maart van dit jaar een informatiebijeenkomst plaatsgevonden met omwonenden van de watertoren. Naar aanleiding van deze bijeenkomst is geconcludeerd dat voor het plan voldoende draagvlak aanwezig is om de vervolgpprocedure (locatieontwikkelingsovereenkomst en

bestemmingsplanprocedure) in te zetten.

In februari 2011 is de directie van basisschool De Boemerang en een vertegenwoordiger van de kerkelijke begraafplaats geïnformeerd over de plannen. Zij hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het plan, maar hebben wel aandacht gevraagd voor de parkeer-/verkeerssituatie. In het voorliggende plan voorzien zij op dat punt geen problemen.

Na een positief besluit over de locatieontwikkelingsovereenkomst en de ondertekening ervan, wordt gestart met de ontwerpfasen (bestemmingsplanprocedure).

De communicatiedoelstelling voor deze fase zal zijn "Het zorgvuldig informeren van de doelgroepen en daarmee zo veel mogelijk (politieke) weerstand reduceren". De eerdere overleggen met het Comité, de school, begraafplaats en de bijeenkomst met omwonenden, heeft wat dit betreft al rendement opgeleverd en deze lijn zal in het vervolg van het project worden voortgezet.

De functies en instrumenten die kunnen bijdragen aan het realiseren van deze doelstelling zijn:

Functie	Instrumenten
Interne communicatie	Projectgroepverslagen, adviesnota's en raadsinformatiebrieven
Voorlichting	Bewonersbrieven, internet (website gemeente en ontwikkelaar)
Inspraak cf. wettelijke regels	Informatie- en inspraakavonden
PR / marketing (Pers)	Persberichten

De belangrijkste mijlpalen in de ontwerpfasen voor de (interne en externe) communicatie zijn het voor(ontwerp) bestemmingsplan en het definitieve bestemmingsplan.

MIDDELEN

Kosten

De personele aspecten zijn geregeld in de afdelingsplannen. De urenraming voor project 165. Watertoren Zevenbergen past hierbinnen.

De financiële consequenties van de locatieontwikkelingsovereenkomst voor de gemeente zijn inzichtelijk gemaakt in de projectexploitatie. Deze is als vertrouwelijke bijlage toegevoegd aan het voorstel. De financiële consequenties zijn voor de gemeente beperkt tot de volgende posten:

Bestemmingsplanprocedure

De inzet van de ambtelijke kosten voor de bestemmingsplanprocedure worden gedekt door de legeskosten die daaraan verbonden zijn. Het opstellen van het bestemmingsplan en het (laten) uitvoeren van de benodigde onderzoeken ligt in handen van de ontwikkelaar.

Plankosten

Aan de ontwikkelende partij worden de gemeentelijke apparaatskosten (plankosten) voor o.a. projectmanagement, toezicht en civieltechnische advisering doorberekend. Het totaalbedrag aan plankosten is € 15.000,- en dient na onherroepelijk worden van het bestemmingplan betaald te worden. Om de voorfinanciering gedekt te krijgen, is een krediet noodzakelijk.

Afdracht bovenwijks

In de locatieontwikkelingsovereenkomst worden afspraken gemaakt met de ontwikkelaar over de afdracht in het fonds bovenwijks.

Dekking

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de gemeente de voorfinanciering van een bedrag van in totaal € 15.000,- moet afdekken. Deze kosten kunnen volledig op de ontwikkelaar worden verhaald. Dit kostenverhaal is gewaarborgd in de locatieontwikkelingsovereenkomst.

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 15 september 2011

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 juli 2011;

overwegende dat de heer Maton een initiatief heeft ingediend voor de herontwikkeling van de locatie van de watertoren in Zevenbergen en dat de gemeente hieraan medewerking wil verlenen;

gelet op het feit dat het ontwerp op draagvlak lijkt te kunnen rekenen en zowel financieel als ruimtelijk haalbaar is;

BESLUIT

1. in te stemmen met de locatieontwikkelingsovereenkomst "Project 165. Watertoren Zevenbergen";
2. in te stemmen met de projectexploitatie en in het verlengde hiervan een krediet van € 15.000,-- beschikbaar te stellen en dit te dekken uit de te zijner tijd van de ontwikkelaar te ontvangen bijdrage.

Vastgesteld in de vergadering van de raad d.d. 15 september 2011,
de griffier, de voorzitter,

J.A.M. Hereijgers

J.P.M. Klijs