

## **Onderbouwing behoefte herontwikkeling Watertoren Zwijndrecht**

### **1. Algemeen**

De herbestemming van de Watertoren van Zwijndrecht en het omliggende terrein kan niet los worden gezien van de behoefte om de watertoren als rijksmonument in stand te kunnen laten. Weliswaar is de onderhoudsstaat van de watertoren op dit moment redelijk. De toren is stabiel. Echter wanneer de komende jaren er niets aan de watertoren gebeurt, zal de onderhoudsstaat snel verslechteren.

Het behoud van de betreffende watertoren wordt vanuit diverse lagen uit de samenleving noodzakelijk geacht. Door krimp op het platteland en de economische ontwikkelingen ontstaat er leegstand, verval en wordt steeds meer van het culturele erfgoed in Zuid-Holland gesloopt. Dit speelt met name bij monumenten die hun oorspronkelijke functie verliezen zoals fabrieken, brugwachtershuisjes, kerkgebouwen en watertorens. Een monument in slechte staat heeft een negatieve invloed op de kwaliteit van de directe omgeving ervan. De meest duurzame manier om het erfgoed te behouden is het weer een eigentijds functie te geven en tegelijkertijd de waarden te behouden en te versterken.

Om de watertoren in Zwijndrecht te kunnen behouden en dat ook financieel te kunnen bekostigen, is de toevoeging van een functioneel programma noodzakelijk. Door de nieuwe functie van de watertoren alsmede de realisatie van nabijgelegen nieuwbouw, direct aan de voet van de toren en de woningen ten oosten ervan, wordt het financieel haalbaar om de watertoren in zijn huidige staat te kunnen laten voortbestaan.

### **2. Beleid**

Uit de beleids- en structuurvisies van de diverse overheidslagen blijkt het belang van de instandhouding van cultureel erfgoed. Hieronder worden de relevante visies besproken vanuit het oogpunt van de behoefte aan de herontwikkeling. Nu het overheidsbeleid in de toelichting op het bestemmingsplan reeds uitgebreider aan de orde komt, kan enige herhaling van enkele passages niet worden voorkomen. Voor een uitgebreidere beschrijving van voornoemd beleid wordt verwezen naar de betreffende paragrafen (Rijk, Provincie, Regio, Gemeente) van de toelichting.

#### **2.1 Rijksbeleid**

Allereerst zij verwezen naar een van de rijksdoelen uit het Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte: *'Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.'* Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van groeiend belang voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat en daarmee voor de concurrentiekracht van Nederland.

Voorts is een van de leidende principes in de Structuurvisie Randstad 2040 "kwaliteit maken door een sterkere wisselwerking groen, blauw en rood". Op regionaal schaalniveau bestaat de uitdaging en behoefte om juist door combinaties van water, natuur, landschap, cultuurhistorie, wonen en werken bij te dragen aan meer diversiteit in woon-, werk- en verblijfsmilieus. De ligging van de Randstad in de Nederlandse delta is een uniek kenmerk dat kansen biedt om de economische kracht en aantrekkelijkheid van de Randstad internationaal te versterken. Het 'verborgen kapitaal' in onze landschappen en cultuurhistorie en in de historie van onze steden kan veel sterker worden benut om te zorgen voor aantrekkelijke plekken.

#### **2.2 Provinciaal beleid**

Provincie en Rijk hebben niet altijd de middelen om leegstaande monumenten te restaureren en te onderhouden. Het voorgaande vraagt daarom om keuzes, nieuwe oplossingen en een creatieve aanpak samen met private partijen. De provincie wil op grond van Beleidsvisie cultureel erfgoed 2013 – 2016 en haar Uitvoeringsprogramma Erfgoedlijnen 2013 – 2016 de kans op herbestemming zo groot mogelijk maken in de rol van inspirator, verbinder en wil daarin ook faciliterend zijn

De kerngedachte van de 'Beleidsvisie cultureel erfgoed 2013 – 2016' is dat de provincie het erfgoed in Zuid-Holland wil behouden door het te beschermen, beleefbaar te maken en te benutten (= herbestemmen). Hierbij richt de provincie zich op 7 erfgoedlijnen. Een erfgoedlijn is een Geografische structuur (bijv. oude duinenrij of rivier) die meerdere monumentale stippen met één

gemeenschappelijk historisch verhaal verbindt tot één streep of lijn op de kaart. Erfgoedlijnen zijn ensembles van erfgoed, landschap en water, die kwaliteit verschaffen aan de ruimte en beschikken over groot recreatief en toeristisch potentieel. Een van die erfgoedlijnen is de Waterdriehoek. *Omdat de planlocatie is gelegen binnen deze Waterdriehoek, is de herontwikkeling onderdeel van het verwezenlijken van de doelstellingen van deze Waterdriehoek.*

### **2.3 Regionaal beleid**

Vanuit het beleid van de regio Drechtsteden is relevant de *Ruimtelijke Strategie Drechtsteden*, vastgesteld door de Drechtstraad op 14 januari 2014. Verder de *Woonvisie 2010 – 2020* 'Spetterend wonen in de Drechtsteden', alsmede de *Woonstrategie Drechtsteden* 'De regionale woonvisie in het licht van 2014'.

In de *Ruimtelijke Strategie Drechtsteden* (regio Drechtsteden) wordt richting gegeven aan de ruimtelijke ontwikkeling van de Drechtsteden. De strategie benadrukt dat water een beeldbepalende rol speelt bij het wonen, werken en recreëren in de regio. De Drechtsteden zijn 'samen aantrekkelijke stad aan het water'. Naast het water levert cultuurhistorie een belangrijke bijdrage aan de aantrekkelijkheid van een gebied. De ruimtelijke strategie kwalificeert Zwijndrecht als tuin(ders)stad aan de rivier, is de stabiele basiskracht in de regio met haar grote aantal arbeidsplaatsen. Als één van de bijzondere bijdragen van Zwijndrecht aan de regio noemt de strategie de 'verbinding met de Oude Maas' en het 'wonen aan de rivier'.

De ruimtelijke strategie stimuleert om in te spelen op de kansen voor de regio, vanwege het unieke karakter van het gebied (water). Langs de oevers van de rivieren en de binnenwateren zijn volgens de strategie vele mogelijkheden voor bijzondere woonvormen aan het water. *De behoefte bestaat om hier kleinschalige initiatieven ruimte te geven.*

In december 2009 heeft de regio Drechtsteden de woonvisie 'Spetterend wonen in de Drechtsteden' vastgesteld. De woonvisie zet de lijnen uit voor de periode 2010 – 2020. De kerngedachte van de deze regionale woonvisie luidt:

*"Aansprekende woonmilieus en bijzondere woningen; met kwalitatieve verbeteringen van bestaande woningen en wijken en toevoeging van nieuwe elementen die de aantrekkelijkheid van het woon- en vestigingsklimaat in de regio vergroten."*

De Drechtsteden zijn een karakteristiek gebied midden in de delta van de grote rivieren. De combinatie van stedelijke elementen, hoogwaardige voorzieningen, bereikbaarheid over land, water en per spoor, een hoogwaardig cultureel aanbod, historie, moderne kennisinfrastructuur, unieke landschappen, maritieme mogelijkheden maken de Drechtsteden tot een aantrekkelijke vestigingsplaats voor bewoners, bedrijven en bezoekers. *Om de kansen te verzilveren is kwaliteitsverhoging op korte termijn noodzakelijk.* De langzaam teruglopende bevolkingsgroei gaat over enkele decennia over in een bevolkingsafname. *Daarom moet op het gebied van wonen nú worden geïnvesteerd in extra kwaliteit in de woningvoorraad en vernieuwing van bestaande wijken, met speciale aandacht voor woningen, woonomgeving en voorzieningenaanbod.*

De visie geeft aan dat wordt ingezet op twee ontwikkelingen: meer en beter aanbod aan levendig centrumstedelijk milieu en rustig groen milieu. De Woonvisie gaat voor Zwijndrecht uit van een woningvoorraad voor 2010 van 20.250 woningen, en van een woningvoorraad voor 2020 van 21.650 woningen. Als een van de belangrijke aandachtspunten voor Zwijndrecht noemt de regionale Woonvisie: *'de realisering van het levendig stedelijke milieu vergt investeringen in de bijbehorende voorzieningen'*.

De centrale ambitie is in de woonvisie uitgewerkt in twee doelstellingen. Een gericht op de woonkwaliteit, een op de kwaliteit van de woonomgeving. Verder zal het de komende jaren minder gaan om grote projecten, maar meer om kleine initiatieven. Kwantitatief is er geen probleem op de woningmarkt, kwalitatief nog wel. Kleine, gerichte ingrepen zijn nodig om de kwaliteit en diversiteit van de woningvoorraad te verbeteren.

Het realiseren van de nieuwe grondgebonden woningen aan de boulevard van de Oude Maas, sluit aan bij de doelstellingen en uitgangspunten van de Woonvisie 2010-2020. Het gaat om een kleinschalig initiatief, opgezet door een private partij, op een bijzondere locatie, waarbij een karakteristiek deel van Zwijndrecht wordt herontwikkeld en in zekere zin wordt ontsloten voor de samenleving. De betreffende woningen betekenen een toevoeging van kwaliteit en diversiteit aan de woningvoorraad van Zwijndrecht, en passen daarmee in de lijn van de Woonvisie 2010 – 2020.

Vanwege de veranderingen en bewegingen op de woningmarkt is in november 2013 de 'Woonstrategie Drechtsteden' ('De regionale woonvisie in het licht van 2014') vastgesteld. In die woonstrategie wordt ingespeeld de huidige woningmarkt. Het bevat een actualisatie en een aanscherping van de Woonvisie 2010-2020. De doelstellingen uit de Woonvisie van kwalitatieve verbetering van de woningen en van de woonmilieus, zijn echter ongewijzigd gebleven.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

Op 16 februari 2010 heeft de gemeenteraad de nieuwe 'Structuurvisie 2020: *'De ondernemende tuinstad'*' vastgesteld. In deze structuurvisie voor de volgende tien jaar kiest de gemeente Zwijndrecht voor kwaliteit, voor een stevige rol in het netwerk van de regio Drechtsteden en voor versterking van haar eigen identiteit. Speerpunten voor de komende jaren zijn onder meer de versterking van het aanbod van woningen voor iedereen en aantrekkelijke vestigingslocaties voor bestaande en nieuwe bedrijven.

Een van de ambities welke de structuurvisie noemt, is het beter ontwikkelen en tonen van de identiteit van Zwijndrecht. Daar hoort bij het versterken van haar oeverlocaties. De oevers vormen immers het gezicht van Zwijndrecht en dienen als recreatiegelegenheden voor de bevolking van Zwijndrecht. *Voorwaarde voor een optimaal gebruik van de oevers is de inrichting van de openbare ruimte en de aanwezigheid van aantrekkelijke verblijfsplekken, zo vermeldt de structuurvisie.*

De herbesteding van de Watertoren, het toevoegen van functies en het ontsluiten van het omliggende terrein sluit aan bij de ambities van de gemeente voor het aantrekkelijker maken van de wateroevers.

De projectlocatie valt in de wijk Walburg. De structuurvisie vermeldt over deze wijk: *"Het gezicht van Zwijndrecht met beeldbepalende oevers en voorzieningen, waar jong en oud in harmonie samenleven."*

De oeverzone van de Oude Maas neemt daarin een aparte plaats in. Daarbij wordt ook aangegeven dat een aantrekkelijke doorgaande fietsroute over de oever van groot belang is voor de beleving van de Oude Maas. In dat kader wordt vervolgens de watertoren expliciet genoemd als aantrekkelijk historisch element. In de structuurvisie zijn meerdere structuurvisieprojecten beschreven. Voor de Maasboulevard zijn de projecten gericht op het verbeteren van de leefomgevingskwaliteit. De Maasboulevard heeft een gedeeltelijk verouderd woningbestand en kent een eenzijdige bevolkingsopbouw. De plannen voor de nieuwe woningen dragen bij aan de verbetering van de doorstroming van de wijk en de leefomgevingskwaliteit van dat deel van de Maasboulevard.

*De structuurvisie geeft verder aan dat er sprake is van een relatieve ondervertegenwoordiging van dienstverlenende bedrijvigheid in Zwijndrecht. Hoewel op beperkte schaal draagt het gebruik van de watertoren voor enige kantooruimte eraan bij dit te veranderen.*

Voorts blijkt uit de structuurvisie het streven van de gemeente om het aanbod van horeca te vergroten, door het uitbreiden van de horeca-activiteiten op aantrekkelijke plaatsen. Zwijndrecht kiest ervoor de horeca te concentreren op locaties met een specifieke kwaliteit, de stimuleringsgebieden. Genoemd worden de Maasboulevard, Walburg en de stationsomgeving. Elders in de structuurvisie wordt de Watertoren expliciet genoemd als historisch element, welke ook een aantrekkelijke vestigingsplaats voor horeca-ondernemers kan zijn.

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het project tot herbesteding van de Watertoren Zwijndrecht past binnen de ambities van de gemeentelijke structuurvisie.

De watertoren is gelegen in de wijk Walburg. Voor deze wijk is in 2009 het strategisch document 'Wijkvisie Walburg' opgesteld. In deze visie is het streefprofiel voor Walburg als volgt gedefinieerd:

*'Het gezicht van Zwijndrecht met beeldbepalende oevers en voorzieningen waar bewoners van alle leeftijden in harmonie samenleven'*

Om dit streefprofiel te bereiken is het versterken van de openbare toegankelijkheid en betekenis van de rivieroevers van belang. De herbesteding van de watertoren zal de verblijfskwaliteit van de oevers en van het nabijgelegen gebied verbeteren. Het plan sluit daarom goed aan op de uitgangspunten van de Wijkvisie Walburg.

Op 16 december 2008 heeft de gemeente Zwijndrecht de 'Woonvisie Zwijndrecht 2015' vastgesteld. De twee pijlers waarop deze woonvisie rust zijn 'ruimte' en 'kwaliteit'. De komende jaren wordt in Zwijndrecht een verdere groei van zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve vraag verwacht. Er zijn niet alleen méér woningen nodig, maar het aanbod zal ook gevarieerder moeten worden naar type,

prijsklasse en woonmilieu. Deze ontwikkeling moet bovendien grotendeels binnen de bestaande bebouwde kom worden opgevangen.

Daarnaast is er een specifieke opgave op het gebied van *kwaliteit*. In een tijdperk waar onderscheidend vermogen steeds belangrijker wordt, heeft Zwijndrecht als woongemeente onvoldoende een eigen gezicht. Nu nog is de prijskwaliteitsverhouding van het woningaanbod een sterke troef. Het is echter geen vanzelfsprekendheid dat dat zo blijft. Een substantieel deel van de inspanningen is er daarom op gericht de inwoners van de gemeente Zwijndrecht ook in de toekomst 'waar voor hun geld' te blijven bieden. Dat wordt gedaan door te versterken wat er al is en toe te voegen wat gemist wordt. Kernbegrippen daarbij zijn: duurzaam, levensloopbestendig, zeggenschap, keuzevrijheid, identiteit en kwaliteit van samenleven.

*In algemene zin stelt de woonvisie dat de beperkte ruimte die nog voorhanden is om nieuwe woningen te bouwen, zoveel mogelijk wordt ingezet voor het toevoegen van woningen die in Zwijndrecht nog onvoldoende worden aangeboden. Bijzondere aandacht is er daarbij voor het duurdere segment.*

*Concreet zal de samenstelling van de woningvoorraad meer in overeenstemming moeten worden gebracht met de (evenwichtige) bevolkingsopbouw van Zwijndrecht door de bestaande sociale voorraad met 10% te verkleinen ten gunste van het middensegment en de resterende bouwlocaties in te zetten om het aanbod in de hogere prijsklasse uit te breiden.*

Het monitorschema dat in de woonvisie is opgenomen geeft als doelstelling concreet aan dat er meer woningaanbod voor hogere inkomens groepen en vermogenden moet komen, waarbij het aandeel woningen met een WOZ-waarde van > €250.000,- stijgt naar 30% van de totale waarde.

De ontwikkeling van het Watertorenterrein, waarbij een aantal luxe woningen worden toegevoegd op een bijzondere en aantrekkelijke locatie, sluit aan bij de behoefte die kennelijk daaraan bestaat. Daarbij verdient nog opmerking dat deze behoefte ook gebleken is sinds het openbaar maken van de plannen voor het herontwikkelen van het watertorenterrein. Door diverse geïnteresseerden werd er geïnformeerd naar de mogelijkheden tot koop van de beoogde woningen.

### **3. Samenvattend**

Hierboven is vanuit de diverse beleidsvisies een onderbouwing gegeven van de behoefte aan de herontwikkeling van het watertorenterrein te Zwijndrecht. Samenvattend kan hierover het volgende worden opgemerkt:

- De herbesteding van de Watertoren van Zwijndrecht en het omliggende terrein kan niet los worden gezien van de behoefte om de watertoren als rijksmonument in stand te kunnen laten. Door de nieuwe functie van de watertoren als mede de realisatie van nabijgelegen nieuwbouw, direct aan de voet van de toren en de woningen ten oosten ervan, wordt het financieel haalbaar om de watertoren in zijn huidige staat te kunnen laten voortbestaan.
- Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Op regionaal schaalniveau bestaat de behoefte om juist door combinaties van water, natuur, landschap, cultuurhistorie, wonen en werken bij te dragen aan meer diversiteit in woon-, werk- en verblijfsmilieus.
- Erfgoed moet behouden blijven, beleefbaar gemaakt en benut worden. Hierbij richt de provincie zich op 7 erfgoedlijnen. Erfgoedlijnen zijn ensembles van erfgoed, landschap en water, die kwaliteit verschaffen aan de ruimte en beschikken over groot recreatief en toeristisch potentieel. De watertoren maakt onderdeel uit van erfgoedlijn de Waterdriehoek.
- De *Ruimtelijke Strategie Drechtsteden* (regio Drechtsteden) benadrukt dat water een beeldbepalende rol speelt bij het wonen, werken en recreëren in de regio. Als één van de bijzondere bijdragen van Zwijndrecht aan de regio noemt de strategie de 'verbinding met de Oude Maas' en het 'wonen aan de rivier'. Langs de oevers van de rivieren en de binnenwateren zijn volgens de strategie vele mogelijkheden voor bijzondere woonvormen aan het water. De behoefte bestaat om hier kleinschalige initiatieven ruimte te geven.
- De kerngedachte van de regionale woonvisie 'Spetterend wonen in de Drechtsteden' luidt: *"Aansprekende woonmilieus en bijzondere woningen; met kwalitatieve verbeteringen van bestaande woningen en wijken en toevoeging van nieuwe elementen die de aantrekkelijkheid van het woon- en vestigingsklimaat in de regio vergroten."* De langzaam teruglopende bevolkingsgroei gaat over enkele decennia over in een bevolkingsafname. Daarom moet op het gebied van wonen nú worden geïnvesteerd in extra kwaliteit in de woningvoorraad en vernieuwing van bestaande wijken, met speciale aandacht voor woningen, woonomgeving en voorzieningenaanbod.

- Een van de ambities van de gemeente is het beter ontwikkelen en tonen van de identiteit van Zwijndrecht. Daar hoort bij het versterken van haar oeverlocaties. De oevers vormen immers het gezicht van Zwijndrecht en dienen als recreatiegelegenheden voor de bevolking van Zwijndrecht. Voorwaarde voor een optimaal gebruik van de oevers is de inrichting van de openbare ruimte en de aanwezigheid van aantrekkelijke verblijfsplekken, zo vermeldt de structuurvisie.
- In Zwijndrecht is er sprake van een relatieve ondervertegenwoordiging van dienstverlenende bedrijvigheid in Zwijndrecht. Hoewel op beperkte schaal draagt het gebruik van de watertoren voor enige kantoorruimte eraan bij dit te veranderen.
- De gemeentelijke structuurvisie spreekt de ambitie uit om het aanbod van horeca te vergroten door het uitbreiden van de horeca-activiteiten op aantrekkelijke plaatsen. Zwijndrecht kiest ervoor de horeca te concentreren op locaties met een specifieke kwaliteit, de stimuleringsgebieden. Genoemd worden de Maasboulevard, Walburg en de stationsomgeving. Elders in de structuurvisie wordt de Watertoren expliciet genoemd als historisch element welke ook een aantrekkelijke vestigingsplaats voor horeca-ondernemers kan zijn.
- De komende jaren wordt in Zwijndrecht een verdere groei van zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve vraag verwacht. Er bestaat niet alleen behoefte aan méér woningen, maar het aanbod zal ook gevarieerder moeten worden naar type, prijsklasse en woonmilieu. In algemene zin stelt de woonvisie dat de beperkte ruimte die nog voorhanden is om nieuwe woningen te bouwen, zoveel mogelijk wordt ingezet voor het toevoegen van woningen die in Zwijndrecht nog onvoldoende worden aangeboden. Bijzondere aandacht is er daarbij voor woningen uit het duurdere segment. Deze ontwikkeling moet bovendien grotendeels binnen de bestaande bebouwde kom worden opgevangen.