

**14. VERKOOP BOUWGROND AAN VOLKER STEVIN ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ B.V. TE ZOETERMEER TEN BEHOEVE VAN DE BOUW VAN EEN KANTORENCOMPLEX VOOR WOLTERS KLUWER ACADEMIC PUBLISHERS AAN HET BEVERWIJCKSPLEIN (bijl.nr. 25)**

De heer SPIGT: Mijnheer de voorzitter. Het gaat niet zozeer over de verkoop van deze grond als wel over het feit, dat op deze grond tijdelijk een fantastische "big ramp" is geplaatst. Dat "tijdelijk" heeft een aantal jaren mogen duren en wij hebben er ons als raad toe verplicht in ieder geval te zorgen voor een goede alternatieve plek voor de "big ramp". Uit het krantenbericht dat hierover is verschenen heb ik begrepen dat aan de Overkampweg wordt gedacht, maar dat is mij veel te vaag. Deze grond wordt nu verkocht en er zal gestart worden met de bouw, dat is allemaal prima, het is goed voor de stad en het is ook goed dat op deze plek iets gebeurt, maar het is volstrekt onvoldoende voor wat betreft de inzet die wij voor de jeugd plegen en voor het realiseren van een dergelijke voorziening in de stad, die minstens zo belangrijk is. Mijn vraag is of het college ervoor kan zorgen dat er in elk geval voor 21 maart - dan begint de lente - een goede vaste plek voor de "big ramp" zal zijn gevonden.

De heer VAN LOO: Mijnheer de voorzitter. Ook wij hebben niets tegen het voorstel, integendeel zelfs, want het ontwikkelen van kantoren is gewoon goed voor het Dordtse. Op dit gebied blijven wij achter bij de ontwikkelingen op regionaal en landelijk niveau en ook voor de werkgelegenheid in Dordrecht is de bouw van kantoren belangrijk. In het ons voorgelegde boekje staat ook geschreven dat het achterblijven van de ontwikkeling van werkgelegenheid in het Dordtse mede het gevolg is van de krappe lokale kantorenmarkt.

Voor wat de poorten naar onze stad toe betreft zouden wij graag zien, dat de huidige zwakke entrees zouden worden versterkt met toonaangevende, in het oog springende kantoorcomplexen. Ik zou de wethouder willen vragen hoe hij hierover denkt en of hij een dergelijke ontwikkeling zou willen stimuleren.

Wij hebben hiermee nogmaals het belang van de kantorenontwikkeling in Dordt willen onderstrepen en wij hopen dan ook op een voorspoedige ontwikkeling van deze markt in Dordrecht.

De heer SPIGT: Ik neem aan dat u mijn pleidooi voor een goede plek voor de "big ramp" ondersteunt.

De heer VAN LOO: Indien daaraan behoefte is - ik denk dat dit het geval is - is het natuurlijk vanzelfsprekend dat hiervoor een goede plaats zal moeten worden gevonden.

De heer SCHOTEL: Dat vinden wij allemaal, maar de heer Spigt vraagt om de toezegging dat hierin voor een bepaalde datum zal worden voorzien.

De heer SLEEKING: Mijnheer de voorzitter. Om een aantal redenen zijn wij niet gelukkig met dit voorstel. In de eerste plaats leidt het tot het verdwijnen van een speellocatie in de 19e-eeuwse schil zonder dat er iets voor in de plaats komt. Gezien de discussie die in Stadspolders is gevoerd, is dit duidelijk meten met twee maten. Ook de kinderen in de binnenstad en in de schil hebben recht op voldoende speel- en ontmoetingsruimte en door dit voorstel treedt een verdere verschraling op en worden de kinderen de wijk uitgedreven. Het gaat ten koste van de leefbaarheid.

In de tweede plaats is in het kader van "Dordt Spreekt" weliswaar aangegeven dat de woonfunctie afgewogen zou worden ten opzichte van een kantoorfunctie, maar tegelijk is toegezegd dat deze locatie maar twee jaar voor een kantoorfunctie zou worden gereserveerd en die termijn was eind 1998 verstreken. Ook hier neemt het college de uitkomst en de toezeggingen van "Dordt Spreekt" niet serieus. Bij het toenmalige DSO-advies werd ook duidelijk vermeld, dat van een woonfunctie een positie-

ver effect wordt verwacht op de belevingswaarde van het plein en terzijde wordt dan nog opgemerkt: "Kantoren zijn financieel aantrekkelijker." Waarschijnlijk zelfs als zij leeg staan, is mijn idee soms wel eens.

Vervolgens wordt in het kader van het grote-stedenbeleid nog eens bevestigd dat er een toenevende vraag is naar ouderenwoningen. Tussen nu en 2005 dienen 1600 ouderenwoningen te worden toegevoegd door aanvulling en opplussing en juist aan de rand van de binnenstad is een geschikt woonmilieu beschikbaar evenals voorzieningen.

Verder blijkt uit de GSB-indicatoren dat Dordt op het onderwerp speelplekken niet aan de verwachtingen voldoet en van de inwoners de laagste waardering krijgt, vergeleken met de G21. Dus, mijnheer Van Loo, ook op dit punt blijkt Dordt achter, misschien zelfs wel juist op dit punt. Jongeren vanaf 12 jaar missen voorzieningen in de buurt en in de stad. Dordt scoort op dit punt, met afstand, het slechtst in de waardering van de jeugd en dat zal er met de uitvoering van dit voorstel niet beter op worden.

Tenslotte de toenemende leegstand in kantorenland. Ik ben er niet van overtuigd dat er werkelijk zo'n grote behoefte is aan kantoren, zoals de heer Van Loo dat kennelijk wel is. Het is, lijkt mij, ook een teken aan de wand dat juist in de omgeving van de Spuiboulevard zoveel leegstand en toenemende leegstand kan worden geconstateerd: het voormalige PTT-gebouw aan het Geldelozepad, het gedeeltelijk lege Crown Point, het gebouw van de Sociale Verzekeringsbank, het gebouw van ABN-AMRO aan de Spuiboulevard en straks wellicht ook nog het GAK-kantoor en de locaties van Wolters Kluwer, die door de realisatie van dit project zullen worden achtergelaten.

Al verschillende keren heeft de wethouder mij in de commissie een leegstandsnotitie toegezegd, maar die notitie is tot nu toe uitgebleven. De laatste gegevens waarover wij kunnen beschikken dateren van 1995 en ik vind die gegevens eerlijk gezegd weinig actueel. Het begint er sterk op te lijken dat het financieel steeds aantrekkelijker wordt kantoren leeg te laten staan: kennelijk weinig kosten en veel belastingtechnisch voordeel. Wij willen dat hieraan een eind komt en wij willen hierover in de commissie ook wel eens wat informatie hebben.

Wat ons betreft: inzetten op renovatie en herstructurering en niet weer een kantoorkolos van 40 meter hoog erbij, die tot verdere leegstand elders zou leiden.

De heer VAN DER WENDE: Nou vooruit, we doen een concessie. We maken er 33 meter van.

De heer SLEEKING: Ja, Statenplein 2.

De binnenstad en de schil hebben een stevige impuls nodig om het woonklimaat te verbeteren. Met alle plannen van de gemeente wordt veel te eenzijdig ingezet op een economische ontwikkeling, die leidt tot een toenemende sociale onveiligheid in dit gebied en aantasting van de woonomgeving. Volgende argumenten, dunkt mij, om als fractie van ECO Dordt niet in te stemmen met dit voorstel.

De heer VAN HEIJNINGEN (wethouder): Mijnheer de voorzitter. Het sombere scenario van ECO Dordt klonk zoëven door deze raad: weinig goeds van dit gemeentebestuur, alleen maar doemscenario's. Ik denk dat ECO Dordt een aantal zaken bij elkaar brengt die op deze manier niet bij elkaar horen en ik denk ook, dat ECO Dordt volstrekt voorbij gaat aan het belang van economische ontwikkeling, tenzij men natuurlijk de visie is toegedaan dat wij Dordt niet verder moeten ontwikkelen, dat wij genoeg moeten nemen met grote aantallen werklozen in onze stad en genoeg moeten nemen met een imago van Dordt dat niet meer past in de huidige moderne tijd.

De heer SLEEKING: De heer Van Heijningen weet wel beter. Dat is ook de reden waarom wij hebben ingestemd met de ontwikkeling van Dordtse Kil III en het bedrijvenpark Amstelwijck zullen ondersteunen. Dat weet de wethouder net zo goed als ik. Wij hebben er meermalen op gewezen dat er in Dordrecht diverse plaatsen zijn waar kantoorontwikkeling mogelijk is en ook op korte termijn zal worden gerealiseerd en wat ons betreft het woonmilieu in de binnenstad een veel zwaarder accent dient te krijgen dan in de huidige visie van het college.

De heer VAN HEIJNINGEN (wethouder): Ik denk, nogmaals gezegd, dat ECO Dordt bij monde van de heer Sleeking een aantal zaken verwacht en volstrekt ten onrechte voorbij gaat aan het beleid zoals dat van rijkswege wordt ingezet, namelijk bouwen van kantoren bij stationslocaties en ook aan het



belang van een gemengde functie in de binnenstad. Tegelijkertijd ziet de heer Sleeking overigens ook voorstellen van het college die betrekking hebben op het bouwen in de binnenstad, het realiseren van woonlocaties voor de burgers. Met andere woorden: het is geen kwestie van "of/of" zoals de heer Sleeking prefereert, maar een kwestie van "en/en".

De visie van de heer Sleeking dat de kantoren waarop dit voorstel betrekking heeft voor de leegstand zullen worden gebouwd deel ik ook niet, dit zeker niet omdat wij een grote "kantoorvuller" als kandidaat hebben, namelijk Wolters Kluwer, een respectabel bedrijf dat voor de werkgelegenheid in de stad en ook voor de levendigheid van de binnenstad alsmede voor het floreren van de middenstand van zeer groot belang is. Ik wil deze zaken graag in één adem noemen.

De heer SLEEKING: Het gaat hierbij om een verplaatsing, om een concentratie. Ik heb nergens gelezen dat het om uitbreiding van werkgelegenheid zou gaan.

De heer VAN HEIJNINGEN (wethouder): Concentratie zou ook kunnen betekenen dat sprake is van uitbreiding.

De heer SLEEKING: Het zou ook kunnen betekenen dat de concentratie zal leiden tot meer efficiëntie en dus tot een vermindering van het aantal arbeidsplaatsen. Dat bent u toch wel met mij eens?

De heer VAN HEIJNINGEN (wethouder): Kijkt u maar eens naar het aantal vierkante meters en naar het feit dat het pand tot aan de nok toe met werknemers zal worden gevuld. Dat zijn er mee dan in de huidige vestiging van Kluwer zitten. Ook de heer Sleeking mag er heel blij mee zijn dat zo'n groot bedrijf zich in Dordrecht vestigt. Dat is ook voor de middenstand of met andere woorden voor de levendigheid van deze stad van essentieel belang. Het is dan ook jammer dat de fractie van ECO Dordt zo'n somber scenario schildert.

Ook het college onderkent het belang van woningbouw in de binnenstad, met name ook voor doelgroepen als ouderen en natuurlijk wordt het belang van speelgelegenheden - mijn collega die over de speelgelegenheden gaat zal hierover misschien nog wat meer zeggen - in het oog gehouden. Dat geldt ook voor de "big ramp".

De heer Sleeking heeft met betrekking tot de leegstand gesteld dat de leegstandgegevens waarover hij beschikt uit 1995 dateren. Ik kan hem melden dat ik in 1995 nog niet in deze raad zat, maar ik weet wel dat ik het vorig jaar cijfers over de leegstand in Dordrecht heb gezien, waaruit bleek dat toen sprake was van een normale frictieleegstand van een paar procent. Eerder heb ik inderdaad toegezegd dat dit aspect in een jaarlijkse rapportage over Dordtse cijfers en gegevens zal worden meegenomen. Ik heb nu niet precies paraat wanneer deze rapportage in de commissie aan de orde zal komen, maar gezien het tijdstip waarop de rapportage het vorig jaar is behandeld neem ik aan, dat zij niet lang meer op zich zal laten wachten. Aan de hand van die cijfers en gegevens zal de heer Sleeking kunnen beoordelen of mijn woorden juist zijn.

Al met al bevestig ik het belang van dit voorstel zoals de heer Van Loo dat heeft geschetst waaraan ik, kijkend naar het belang van werkgelegenheid voor Dordrecht en de andere Drechtsteden, nog wil toevoegen dat zeker kantoren waarin ICT-bedrijven zich kunnen vestigen een belangrijke aanvulling zullen zijn. Dat is ook genoteerd in het economisch ontwikkelingsplan en tijdens een recente bijeenkomst van de Drechtsteden is het eveneens opnieuw onder de aandacht gebracht. Met andere woorden: dit voorstel past in het beleid van het college.

De heer VELDHUIJZEN (wethouder): Mijnheer de voorzitter. Het is om te beginnen duidelijk dat het bij dit voorstel niet om een speelgelegenheid gaat, maar om de verkoop van grond ten behoeve van kantorenbouw en het is ook vanaf het begin duidelijk geweest dat de Grote Ramp slechts tijdelijk op deze locatie zou worden geplaatst. Wij hebben allemaal ervaring met tijdelijkheid en weten dat tijdelijkheid nogal eens wil uitlopen. Die ervaring heeft zich ook in dit geval in het belang van de skatende jongeren bewezen, maar het komt er nu toch van dat de jongeren van deze plaats zullen moeten vertrekken.

Nadat dit het vorig jaar duidelijk was geworden, is serieus en zeer zorgvuldig naar een nieuwe locatie voor de Grote Ramp gezocht. Dat heeft ertoe geleid dat nu een voorstel in de pijplijn zit om te komen tot herplaatsing van de Grote Ramp in het Overkamppark, welk voorstel de commissie zeker voor

21 maart zal bereiken. Voor de herplaatsing zal echter, zoals voor de realisering van alles in deze stad, nog wel een proceduretje moeten worden gevolgd. Wij zullen proberen de herplaatsing met de grootst mogelijke voortvarendheid te bewerkstelligen, maar zoals ook de heer Spigt weet hangt dit mede af van de vraag in hoeverre bezwaren van omwonenden naar voren zullen komen. De kans daarop acht ik bij herplaatsing in het Overkampark niet vreselijk groot, maar uit te sluiten is het niet.

De heer SPIGT: Mijnheer de voorzitter. Ik ben natuurlijk niet geheel tevreden met het antwoord omdat naar mijn mening met het herplaatsen van de "big ramp" wel tempo moet worden gemaakt. We kunnen wel een bouwvergunning afgeven voor de bouw van het kantoor, maar het afgeven van een vergunning voor het herplaatsen van de "big ramp" om daarmee een "big smile" te maken duurt erg lang. Mijns inziens dient hiervoor in hoog tempo gezorgd te worden, want zoals het nu gebeurt voelt het - laat ik het zo zeggen - niet goed. Het één kan toch wel gewoon met het ander parallel lopen? Waarom moet het één nu eerst en moeten wij vervolgens voor het mogelijk maken van het ander nog op zoek, waarbij wij nog maar moeten afwachten of het lukt? Dat kan naar mijn mening niet het signaal zijn dat wij vanmiddag afgeven. Dat ding moet gewoon op een goede plek in de stad geplaatst worden. Daarvoor hebben wij al eerder met elkaar gekozen en dus moeten wij nu ook met elkaar voor het alternatief gaan.

Voor het overige steun ik van harte de woorden van de wethouder van economische zaken over de ontwikkeling van deze stad en de noodzaak hoogwaardige kantoorfaciliteiten aan de Dordtse economie toe te voegen. In die zin heb ik ook met verbazing geluisterd naar de woorden van de heer Sleeking van ECO Dordt.

De heer VAN LOO: Mijnheer de voorzitter. De woorden van de heer Spigt over de zoekactie naar een goede plaats voor de "big ramp" in deze stad kan de VVD-fractie van harte ondersteunen. Ook wij onderstrepen het belang van een dergelijke voorziening op een andere plek in de stad.

De heer SLEEKING: Mijnheer de voorzitter. Het verbaast mij dat de RO-woordvoerder van de PvdA-fractie bij dit voorstel niet het woord voert, maar dit terzijde.

De heer VAN DER WENDE: De leden van mijn fractie zijn multi-inzetbaar, zeker als het om uw uitlatingen gaat, want daarvan heeft iedereen verstand.

De heer SLEEKING: Ik begrijp dat sommige mensen er bijzonder gespitt op zijn op mijn woorden te mogen reageren.

In eerste termijn heb ik opmerkingen gemaakt over het niet nakomen van de toezeggingen, die in het kader van "Dordt Spreekt" zijn gedaan, waarop het college niet is ingegaan. Daaruit begrijp ik dat mijn opmerkingen hierover door het college alleen maar kunnen worden bevestigd.

Door het college is evenmin ingegaan op wat door mij is gezegd over het toenmalige advies van de DSO. Het destijds toegezegde alternatief blijkt zelfs nog niet eens rond te zijn. Ik moet echter constateren dat de heer Spigt, hoewel hij er geen goed gevoel bij heeft, natuurlijk toch met dit voorstel instemt. Wij doen dat dus niet, wij signaleren dat de jeugd uit de binnenstad naar de randen van de stad wordt verdreven. De volkstuinders zijn de jeugd voorgedaan en nu zijn het de kinderen, die straks naar het Overkampark moeten.

De heer SPIGT: Mag ik u erop wijzen dat u in een eerdere fase hebt geroepen: als er geen kantoren komen, dan maar woningen. Nu roept u dat u in het gebied speelplekken wilt hebben. De consequentie van uw gedachtegang volg ik dan ook niet.

De heer SLEEKING: Dat komt misschien omdat u te weinig aanwezig bent in de vergaderingen van de commissie RO. U zoudt misschien toch wat vaker bij de commissievergaderingen aanwezig moeten zijn.

Ik ben van oordeel dat het een buitengewoon slechte ontwikkeling is, dat in dit gebied geen nieuwe speellocatie komt. Dat is voor ons het punt en wij stemmen dan ook, zoals gezegd, niet met dit voorstel in.



De heer VAN HEIJNINGEN (wethouder): Ik ben blij dat de meerderheid van de raad het belang van dit project ziet, ook in het kader van de totale ontwikkeling van de Drechtsteden op economisch gebied en het blijven op het gebied van de economische ontwikkelingen. Het spijt mij dat de fractie van ECO Dordt deze visie niet deelt en het belang van een kantoorlocatie op deze plek, naast alle andere belangen die de heer Sleeking schetst, niet onderschrijft.

Het verband met "Dordt Spreekt" zie ik niet waar wij de raad voortdurend op de hoogte hebben gehouden van de onderhandelingen met het betrokken bedrijf en van de daarvan te verwachten uitkomst. Het voorstel dat nu voor ligt is het resultaat daarvan.

De heer VELDHUIJZEN (wethouder): Mijnheer de voorzitter. Ik begrijp de gevoelens van de heer Spigt niet zo goed, want de door hem uitgesproken twijfel kan hij in ieder geval niet uit mijn beantwoording hebben afgeleid. Hij heeft in feite gezegd dat de herplaatsing van de Grote Ramp nog erg onzeker is, maar in mijn antwoord heb ik aangegeven dat wij op heel korte termijn een besluit zullen nemen over herplaatsing van het ding in het Overkamppark en daarover ook met de commissie zullen spreken. Daarvoor moet echter wel een procedure worden gevolgd en daaraan zijn nu eenmaal risico's...

De heer SPIGT: Ik zou de wethouder toch op het volgende willen wijzen. Ten eerste heeft het afgeven van een bouwvergunning voor realisering van dit kantoor een bepaalde proceduretijd in beslag genomen en gedurende die proceduretijd was natuurlijk ook bekend, dat wij met de "big ramp" ergens naar toe zouden moeten. Waarom kan de ene procedure niet parallel aan de andere procedure lopen, zodat tegelijk met het slaan van de eerste paal voor het kantoorgebouw de "big ramp" op een andere plek in de stad kan worden geopend? Blijkbaar is het niet mogelijk dat de twee procedures zodanig op elkaar worden afgestemd dat wij hierover geen discussie behoeven te voeren. Het één wordt nu zeker en het andere wordt daarmee onzeker. Het andere is inderdaad op dit moment onzeker, want al willen wij het allemaal en vinden wij het allemaal belangrijk, zekerheid hierover hebben wij nog steeds niet.

De heer VELDHUIJZEN (wethouder): Dat laat ik voor uw rekening. Ik ga ervan uit dat, als wij een bouwvergunning aanvragen en een daarbij passende vrijstelling van het bestemmingsplan voor plaatsing van de Grote Ramp in het Overkamppark, wij er redelijk zeker van kunnen zijn dat dit zal gebeuren, want naar mijn inschatting hebben wij van de kant van omwonenden niet veel problemen te verwachten. Omwonenden zijn namelijk in de zeer verre omtrek van het Overkamppark nauwelijks te vinden.

Overigens zijn wij - ik wil dit ook in de richting van de heer Sleeking zeggen - juist heel zorgvuldig met het zoeken naar geschikte locaties voor de "big ramp" omgegaan omdat wij het ook zelf jammer vonden dat de "big ramp" uit de binnenstad zou moeten verdwijnen. Het is met name de voorkeur van de jongeren zelf geweest - dat zal ook blijken uit het stuk dat binnenkort aan de commissie zal worden voorgelegd - die ertoe heeft geleid dat de "big ramp" in het Overkamppark zal worden geplaatst. Voor zover er al reden was voor enige vertraging, was die reden gelegen in onze twijfels over de vraag of zo'n functie wel in het Overkamppark gevestigd zou moeten worden, maar wij zullen ons in dezen uiteindelijk bij de wensen van de jongeren zelf aansluiten.

Zonder hoofdelijke stemming wordt conform het voorstel van burgemeester en wethouders besloten onder aantekening, dat de fractie van ECO Dordt geacht wenst te worden te hebben tegengestemd.