

8. AANGAAN KOOPOVEREENKOMST MET VAN WIJNEN PROJECTONTWIKKELING WEST B.V. VOOR HET BOUWPLAN SPUIBOULEVARD - SPUIWEG (bijl.nr.199).

Mevrouw VAN DEN BERGH: Mijnheer de voorzitter. De plek waarover het in dit voorstel gaat en waarop de koopovereenkomst betrekking heeft, is een belangrijke beeldbepalende plek in onze stad, namelijk de hoek Spuiweg-Spuiboulevard. Als wij dit gebied tot ontwikkeling gaan brengen is dat tevens een stimulans om ook de Spuiweg, toch een belangrijke toegangsweg naar hartje stad, eens wat mooier te maken. De Spuiboulevard is een belangrijke allee geworden die als een soort ring rondom de binnenstad ligt en juist de hoek Spuiboulevard-Spuiweg is op dit moment een allegaartje. Er ligt nu ook allerlei puin omdat de slopers inmiddels al aan de slag zijn gegaan.

In 1999 hebben wij ingestemd met de ontwikkeling van dit gebied en heeft de commissie RO het concept-programma van uitgangspunten vrijgegeven voor inspraak, inclusief het ingediende ontwerpbouwplan. De bouwplannen voorzien in kantoorruimte, appartementen, penthouses, woningen en een inpandige garage met ongeveer 54 parkeerplaatsen voor de bewoners met in- en aanvoerroutes vanaf de Spuiboulevard. Twee panden aan de Spuiweg zijn nog in particulier bezit. Mochten deze panden niet kunnen worden aangekocht, dan zal het bouwplan op dat punt nog worden gewijzigd.

Een punt was nog de oude lindeboom. Het groeien en bloeien van deze oude lindeboom is belangrijk en daarom is de rooilijn van de bebouwing wat naar achteren geschoven, maar of de boom het geweld van alle bouwactiviteiten zal overleven is nog de vraag. Dat wordt op grond van een ingesteld onderzoek wel toegezegd, maar mocht de lindeboom het uiteindelijk toch niet overleven - wij hebben dat bij meer bomen in de stad gezien -, dan zijn wij voorstanders van het ter plaatse planten van een nieuwe boom dan wel nieuwe bomen, zodat het groen op deze plek aanwezig blijft.

Extra aandacht willen wij nog vragen voor de veiligheid. Er is een extra onderzoek ingesteld - door de commissie RO is daarom gevraagd - naar de veiligheid bij de toegang naar de parkeergarage. Men was bang dat de toegang tot onveilige situaties zou leiden. In het voorliggende stuk wordt nu het advies gegeven extra verlichting aan te brengen en gezichtsbelemmerende punten in de toegangsroute in ieder geval te vermijden. Dat zou voldoende moeten zijn voor het creëren van de veiligheid die wij willen, want bij de aanvang van een bouwplan wordt natuurlijk niet van het creëren van onveilige toestanden uitgegaan. Wij willen van de wethouder weten of de voorgestelde adviezen inderdaad voldoende zijn om de gewenste veiligheid te bieden.

Wij zijn voorstanders van een artikel 19-procedure waarmee moet worden gestart omdat de bouwhoogte hoger zal zijn dan het geldende bestemmingsplan toestaat.

De PvdA-fractie gaat met het voorliggende voorstel akkoord, zij het met daarbij de aantekening dat één fractielid, de heer Leo Damen, niet met het voorgestelde bouwplan en het voorgestelde project kan instemmen.

De heer DE PRIEËLLE: Mijnheer de voorzitter. De hoek Spuiweg-Spuiboulevard is een markante plek in de stad. Deze hoek markeert de aansluiting tussen de historische binnenstad en de 19e-eeuwse schil. Het is dus echt een plek waarvan gezegd kan worden dat er een mooie ontwikkeling zal moeten plaatsvinden die een bekroning zal zijn van deze plek in de stad.

Tegen een drietal punten in het nu voorliggende voorstel hebben wij echter ernstige bezwaren.

Op zich hebben wij natuurlijk geen bezwaar tegen nieuwbouw op deze plek, want wat er tot nu toe stond was ook niet echt het aanzien waard en het kan dus een stuk beter, maar het gepresenteerde plan is wat ons betreft veel te massaal. Het is prima als het foeilelijke belastingkantoor wat uit het zicht komt te staan, maar door het er tegenaan zetten van een even massaal gebouw wordt alleen maar een nog massalere gevelwand gecreëerd. Wat ons betreft is dat niet echt een goede oplossing, het kan naar onze mening veel beter.

Een ander punt waartegen wij bezwaar hebben is de inrit van de parkeergarage, die in de plint komt te liggen van het gebouw aan de zijde van de Spuiboulevard. Kijkend naar het bouwplan zien we dat er tussen de Spuiweg en het belastingkantoor drie gaten in de plint van het bouwplan komen, wat niet alleen een onrustig beeld geeft aan de Spuiboulevard, maar ook uit een oogpunt van sociale onveiligheid zeer ongewenst is. Bovendien worden ook de voetgangerszone en het fietspad langs de Spuiboulevard doorkruist door parkerend autoverkeer. Wij hebben voorgesteld de parkeerlocatie te ontsluiten via de veemarkt, bijvoorbeeld via de veemarktgarage, en in de commissie zijn geen overtuigende argumenten daartegen aangevoerd. Wij weten alleen dat de projectontwikkelaar het niet wil, maar wij bepalen dit als raad nog steeds zelf.

Een derde probleem hebben wij met het voortbestaan van de markante boom, de linde, aan de Spuiboulevard. Wij vinden dat deze boom behouden moet blijven en ook garanties moeten worden gegeven dat dit in de toekomst mogelijk zal zijn. Er heeft een boomtechnisch onderzoek plaatsgevonden waaruit is gebleken dat overleving mogelijk is ondanks het feit, dat de boom geen direct zonlicht meer zal krijgen. Ik ga ervan uit dat dit klopt, maar ik hecht er wel aan dat door de wethouder de toezegging wordt gedaan dat door Van Wijnen Projectontwikkeling de door de boomtechnicus gestelde voorwaarden zullen worden nageleefd. Dat betekent bijvoorbeeld onder andere dat de grond vlak langs de stam van de boom niet moet worden dichtgereden. Ik ga ervan uit dat hierover duidelijke afspraken kunnen worden gemaakt, waarmee één van onze bezwaren zal zijn weggenomen.

Onze andere twee bezwaren blijven echter bestaan en die bezwaren zijn voor ons zodanig zwaarwegend, dat wij niet met dit voorstel kunnen instemmen.

De heer SLEEKING: Mijnheer de voorzitter. De fractie van ECO Dordt heeft dit project vanaf het

begin ondersteund, want deze plek is of was in ieder geval een rotte appel langs de Spuiboulevard. Aan

het project dat er nu zal worden gerealiseerd zitten inderdaad wel wat haken en ogen. Met name bij de forse hoogte zijn wel wat vraagtekens te zetten, uit de tekeningen van de schaduwwerking die wij hebben gekregen blijkt dat de schaduwwerking in bepaalde delen van het jaar fors is, maar anderzijds leidt uitvoering van dit project voor de binnenstad en omgeving tot versterking van de woonfunctie. Dat vinden wij een heel belangrijk punt.

De bebouwing richting Spuiweg, met name de aansluiting bij de bebouwing van de Spuiweg, vind ik overigens goed gekozen. De bouwhoogte sluit aan bij die van de bebouwing aan de Spuiweg. Dan blijft nog de bezorgdheid over de toekomst van de linde. Terzake zijn toezeggingen gedaan waaraan wij het college graag willen houden. Wij verzoeken het college dan ook er bij de bouwer op aan te dringen dat de boom tijdens de bouw voldoende bescherming zal krijgen. Ik ben ervan overtuigd dat behoud van deze boom heel goed mogelijk kan zijn als maar aan de gestelde voorwaarden zal worden voldaan.

De heer VAN HEIJNINGEN (wethouder): Mijnheer de voorzitter. Voor ons ligt het voorstel met de desbetreffende partij een koopovereenkomst te sluiten. Het is geen voorstel dat betrekking heeft op de Wet RO, het gaat hierbij puur om een privaatrechtelijke afhandeling.

Ik heb begrepen dat sommige raadsleden, in het bijzonder de heer De Prieëlle, dit voorstel aangrijpen om enkele bezwaren tegen de inhoud van het bouwplan te uiten en de bezwaren in enkele gevallen zo ernstig zijn dat men zelfs niet tot verkoop van dit stuk grond aan de desbetreffende partij wil overgaan. Dat kan natuurlijk, maar ik wijs erop dat dit project langdurig is voorbereid. Destijds is begonnen met een bestemmingsplan waarin de kaders waren aangegeven en vervolgens is door architecten een plan ontwikkeld dat door deskundigen binnen onze gemeente is beoordeeld. Stedenbouw is natuurlijk een lastig onderwerp want iedereen heeft er in feite verstand van, maar ik denk dat wij ons als raad moeten verlaten op degenen die wij als deskundigen hebben aangesteld en op de architecten die door partijen als deskundigen zijn ingebracht en die ons - wij hebben het goed bestudeerd - verzekerd hebben dat op deze plek een goed plan zal worden uitgevoerd. Met onze eigen kennis hebben wij dat in hoofdlijnen ook kunnen beoordelen, waarbij wij in alle redelijkheid tot de conclusie zijn gekomen dat uiteindelijk een mooi gebouw zal worden gerealiseerd. Ik geef onmiddellijk toe dat je over stedenbouw met elkaar van mening kunt verschillen, maar de vraag is of dit bouwplan van een zodanige kwaliteit is dat wij als raad "ja" kunnen zeggen tegen deze privaatrechtelijke overeenkomst en ook tegen de inhoudelijke ruimtelijke-orderingsprocessen. Het antwoord van het college en naar ik begrijp ook van een ruime meerderheid van de raad daarop is een duidelijk "ja".

Ik zal ook nog even op enkele bezwaren ingaan. Ik constateer allereerst dat dit bouwplan inderdaad een belangrijke aanvulling is op de boulevard langs onze binnenstad en dit plan - de heer Sleeking zegt dat terecht - ook van groot belang is voor de aansluiting op de Spuiweg evenals, zoals mevrouw Van den Bergh stelde, voor de inhoudelijke ontwikkeling van de Spuiweg. Zonder de realisering van dit gebouw - de raad kent het rapport over de Spuiweg - en de functies die daarin terecht zullen komen, zullen we de Spuiweg nooit en te nimmer verder kunnen aansluiten op de binnenstad en andersom.

Dan nog een reactie op enkele specifieke bezwaren, ten eerste de boom. Ik meen te mogen zeggen dat het college glashelder is geweest over het belang van de lindeboom op deze plek, dat uit het ingestelde onderzoek is af te leiden dat wij het behoud van de boom zeer serieus nemen, dat dit geen doekje voor het bloeden is en wij er in de praktijk ook alles aan zullen doen wat binnen ons bereik ligt om de boom te handhaven. Daarbij komt dat wij hierover ook communiceren met de aannemer. Het is hem al lang duidelijk dat dit voor ons een belangrijke zaak is en als zodanig neemt hij het ook op. Van het feit dat behoud van de boom belangrijk is, hoeven wij niemand meer te overtuigen. Ik begrijp dat er zorgen zijn over de uitvoering, maar wij zullen er al het mogelijke aan doen om de bescherming van de boom in de praktijk zo goed mogelijk tot uitvoering te brengen.

Ten tweede de veiligheid. Wij hebben ook onderzoek laten doen naar de veiligheidsaspecten van de ontwikkeling van dit gebouw en uit dat onderzoek is naar voren gekomen, dat wij de veiligheid met een aantal voorzieningen zo goed mogelijk kunnen garanderen. Wij kunnen echter - toevallig refereerde ook u, mijnheer de voorzitter, daaraan in uw nieuwjaarstoespraak - de veiligheid niet op alle momenten volledig garanderen omdat de samenleving een aantal niet voor 100% beheersbare processen kent.

Gezien de randvoorwaarden die uit het onderzoek zijn af te leiden, kunnen wij er in ieder geval van verzekerd zijn dat wij er al het mogelijke aan hebben gedaan om er na de inrichting een veilige plek van te maken. Uit het onderzoeksrapport is ook af te leiden dat er, althans naar mijn idee, voldoende waar-

borgen zijn om ook voor wat dit aspect betreft "ja" tegen het plan te zeggen.

Ten aanzien van het onderwerp verkeersveiligheid, waaraan de heer De Prieëlle refereerde, kan ik erop wijzen dat slechts een gering aantal mensen van de voorziening gebruik zal maken. Ik zie dan ook niet in hoe de verkeersveiligheid in gevaar kan worden gebracht door deze aansluiting op de parkeergarage. Evenmin zie ik in, waar bij een ontsluiting via de eigen parkeergarage toch sprake is van duidelijke voordelen voor de bewoners van het pand, dat wij de ontwikkelaar realisering van een ontsluiting via de veemarkt zouden moeten opleggen. Zou sprake zijn van een massaal gebruik van deze ontsluiting, dan zou ik de heer De Prieëlle gelijk geven, maar het gaat hierbij om een zodanig gering aantal mensen dat ontsluiting via de veemarkt naar ons idee niet noodzakelijk is.

Alles overwegend: dit voorstel is van belang voor de voortgang van het project. In de praktijk worden ook al wat werkzaamheden verricht, wat gebeurt op basis van een inhoudelijk goed bouwplan

waarover weliswaar van mening verschild kan worden, maar waartegen naar mijn idee met het oog op de toekomst met zekerheid "ja" kan worden gezegd.

De heer DE PRIEËLLE: De wethouder stelde op een gegeven moment in feite: wie zijn wij als raad om aan het oordeel van deskundigen te twijfelen? Ik wil er echter op wijzen dat wij als raad ten aanzien van dit soort plannen nog steeds de beslissingsbevoegdheid hebben en wij een advies van deskundigen altijd beargumenteerd kunnen afwijzen. Wij hebben bovendien ook nog een integrale afweging te maken. Dat wil ik in de richting van de wethouder toch nog wel even zeggen.

Over de inrit van de parkeergarage blijven wij het oneens. Ik kies liever voor een structureel goede oplossing dan voor - dat vind ik zelf - wat lapwerk door het ophangen van wat lampen met de gedachte dat het zo ook wel goed zal zijn. Ik ben van mening dat wij het, waar wij dit nu goed kunnen aanpakken, in één keer goed moeten regelen. Voor de projectontwikkelaar brengt verplaatsing van de inrit richting veemarkt ook geen enkel nadeel met zich mee.

De heer VAN STEENSEL: Ik wil hierop bij interruptie toch even reageren, want tenslotte gaat het om een heel belangrijk punt. Als ik het goed begrijp zijn de bezwaren van de fractie van GroenLinks, ondanks alles wat er tegen is ingebracht, zodanig zwaarwegend dat GroenLinks op geen enkele voorwaarde akkoord kan gaan met wat nu voor ligt en zich op het standpunt stelt dat dit plan dan nog maar een aantal jaren moet worden vertraagd en de bouwput er in die tijd nog maar moet blijven liggen.

De heer DE PRIEËLLE: Nee, dat heb ik helemaal niet gezegd. Ik vind het heel belangrijk dat op deze plek op korte termijn nieuwbouw zal plaatsvinden, maar ik stel daarbij als voorwaarde dat de inrit van de parkeergarage aan de andere kant komt te liggen. Als aan deze voorwaarde wordt voldaan, kan wat ons betreft vrij snel met uitvoering van het bouwplan begonnen worden.

Daarnaast is er dan nog het punt van de massaliteit. Een meerderheid van de raad is het daarmee kennelijk wel eens, maar wij hebben er bezwaar tegen omdat wij vinden dat het beter kan. Dat behoeft zeker niet te leiden tot jarenlang uitstel.

De heer VAN STEENSEL: Dat is helder. Het komt erop neer dat, de koppen tellend, geconstateerd kan worden dat het plan blijft zoals het is en jullie zullen tegenstemmen. Dat zou zeer spijtig zijn omdat het nogmaals gezegd om een heel belangrijk plan gaat en ik mij eigenlijk niet kan voorstellen dat de bezwaren zo principieel zwaarwegend zijn dat GroenLinks ervoor kiest dit plan voor minimaal een half jaar, maar waarschijnlijk langer omdat gewoon een nieuw plan gemaakt zal moeten worden, in de ijskast te zetten en met de puinhoop op deze plek te blijven zitten.

De heer DE PRIEËLLE: Ik kan aan jou ook vragen waarom je niet meegaat met het verleggen van de inrit.

De heer VAN DER WENDE: Omdat het plan daardoor een jaar vertraagd zou worden!

De heer DE PRIEËLLE: Volgens mij hebben we gewoon een verschil van mening over de uitvoering van dit bouwplan, maar we zijn het er allemaal over eens dat nieuwbouw moet plaatsvinden.

De VOORZITTER: Ik denk dat we de discussie over dit voorstel, die ook al uitvoerig in de commissie RO is gevoerd, waar de opvattingen duidelijk zijn nu niet verder moeten herhalen. Bovendien is duidelijk dat de principes van GroenLinks op onderdelen wat anders zijn dan die van het CDA. Dat lijkt mij ook buitengewoon interessant.

De heer VAN DER WENDE: Als het enige verschil van inzicht de plaats van de inrit zou betreffen, zou het wel...

De VOORZITTER: Ik ben niet begonnen met het praten over principes, dat was Van Steensel.

De heer VAN HEIJNINGEN (wethouder): Nog een korte reactie, mijnheer de voorzitter. Ik vind het, het storende in het betoog van de heer De Prieëlle, dat hij pretendeert de deskundige op het gebied van stedenbouw te zijn en verder iedereen in deze raad, inclusief het college, zit te slapen.

De heer DE PRIEËLLE: Dat heb ik beslist niet gezegd. Ik heb alleen gezegd dat wij een beslissing mogen nemen over het oordeel van de deskundigen. Wij zijn degenen die het besluit nemen, dat zijn niet de deskundigen. Anders zouden wij hier geen besluit meer hoeven nemen.

De heer VAN HEIJNINGEN (wethouder): In dat licht heb ik gezegd dat een reeks deskundigen ernaar gekeken heeft en tal van plannen voorliggen van mensen, die hiervoor gestudeerd hebben en het aan ons als bestuur is die plannen te beoordelen, maar dat wel in hoofdlijnen. De opmerkingen van de heer De Prieëlle klinken alsof hij zelf een tekening heeft gemaakt die veel beter is dan het plan dat voor ligt, maar de enige uitspraak waarop ik hem kan betrappen - over principes gesproken - is dat er eenzelfde gebouw komt met dezelfde massaliteit. Dat vind ik in stedenbouwkundig opzicht een argumentatie, die ons oordeel zoals het nu voor ligt en dat wordt gesteund door deskundigen niet kan logenstraffen. Ik begrijp dan ook heel goed de oproep van de heer Van Steensel aan het adres van de heer De

Prieëlle. Wij begrijpen de bezwaren van de heer De Prieëlle, maar als hij naar de voorbereiding van dit bouwplan kijkt en het belang van realisering ervan, moet hij naar mijn mening over zijn bezwaren heen kunnen stappen.

De heer DE PRIEËLLE: Wij blijven tegen dit plan.
Zonder hoofdelijke stemming wordt conform het voorstel van burgemeester en wethouders besloten, onder aantekening dat de fractie van GroenLinks met uitzondering van de GroenLinks-wethouder alsmede de heer Damen, lid van de PvdA-fractie, geacht wens te worden te hebben tegengestemd.