

Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Slobbengors

Zienswijze provincie Zuid-Holland

In artikel 2 van de Verordening Ruimte is onder lid 3 opgenomen dat een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen, maar aansluitend aan de bebouwingscontouren waarin een nieuwe ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt waarvan ruimtelijke effecten zijn te verwachten in het buitengebied of met uitstraling naar het buitengebied, een bijdrage levert aan de ambities behorende bij de kwaliteitskaart van de provinciale structuurvisie. De toelichting van het bestemmingsplan bevat hierover een verantwoording vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf.

Het plangebied van het bestemmingsplan ligt aansluitend aan de bebouwingscontour en maakt de realisatie van een bedrijfsgebonden kantoor mogelijk met een maximale hoogte van 40 meter. Een verantwoording als bedoeld in artikel 2, lid 3 ontbreekt in het bestemmingsplan.

Beantwoording:

De desbetreffende verantwoording is opgenomen in een schetsontwerp herinrichting openbare ruimte dat is opgesteld voor het Slobbengors. Aan het bestemmingsplan wordt een beeldkwaliteitsparagraaf toegevoegd die is gebaseerd op dit document.

Zienswijze 1

Reactie

a. Reclamant vraagt zich af wat de reden van de haast is waarmee dit bestemmingsplan wordt opgepakt.

Beantwoording a:

a. De start van de bouw van het kantoor staat gepland voor het begin van 2016. Voor die tijd dient de omgevingsvergunning voor het bouwen te zijn verleend op basis van het onderhavige bestemmingsplan.

b. De ontwikkeling van de bouw van het hoofdkantoor wordt gemotiveerd dat met de ter beschikking komende middelen leuke dingen gedaan kunnen worden met het Slobbengors. Er zijn meer goede doelen die middelen kunnen gebruiken. Men wenst een toelichting.

Beantwoording b.

Het gemeentebestuur dient voortdurend afwegingen te maken ten aanzien van de besteding van beschikbare middelen. Ten aanzien van het Slobbengors geldt dat met de vestiging van het nieuwe internationale hoofdkantoor een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan het verankeren van bedrijvigheid en werkgelegenheid in Papendrecht. Tegelijkertijd kan een bijdrage worden geleverd aan de ambities ten aanzien van het Slobbengors. De investeringen in de verblijfskwaliteit van het park en de nieuwbouw van het hoofdkantoor hangen ook onlosmakelijk samen. Deze gebiedsontwikkeling dient meerdere doelen en is daarmee een belangrijke prioriteit, zeker gezien de economische situatie en de borging van werkgelegenheid.

c. Reclamant vraagt zich af tot hoe ver de gemeentelijke flexibiliteit gaat over het meedenken met ondernemers en het doen van investeringen om bepaalde bedrijven binnen de gemeentegrenzen te houden. Het is niet duidelijk waarom bepaalde bedrijven alle medewerking van de gemeente mogen verwachten terwijl andere bedrijven het een stuk moeilijker wordt gemaakt door de gemeente. Zij kunnen in ieder geval niet rekenen op financiële steun. Wat is het beleid van de gemeente op dit vlak?

Beantwoording c:

Zoals aangegeven in de gemeentelijke structuurvisie hecht de gemeente waarde aan initiatieven en plannen van ondernemers. Bij de keuze om aan een initiatief mee te

werken, wordt afgewogen of dit voldoende bijdraagt aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen. De bijdrage van een ontwikkeling aan het economisch profiel van de gemeente, de bijdrage aan de werkgelegenheid en de invloed van de ontwikkeling op de ruimtelijke kwaliteit en op de woon- en leefomgeving zijn hierbij onder andere van belang zijnde aspecten.

In relatie tot het onderhavige bestemmingsplan kan worden gesteld dat Papendrecht een groot belang heeft bij zowel de kwaliteit van het Slobbengors als de borging van de aanwezigheid van Fokker en de bijbehorende werkgelegenheid. De gemeente wil de gebruiksmogelijkheden en de kwaliteit van het groen in het gebied vergroten. Als randvoorwaarde voor de ontwikkeling is meegegeven dat het kantoor een positieve bijdrage moet leveren aan de kwaliteiten van het Slobbengors. De realisatie van het hoofdkantoor biedt daartoe de (ook financiële) mogelijkheden. Het belang van het nieuwe internationale hoofdkantoor is voor Fokker en Papendrecht zeer groot. De uitstraling van het hoofdkantoor zal een bijdrage leveren aan de zichtbaarheid en het profiel van Papendrecht.

d. Reclamant mist in de vooroverlegreacties de reacties van de gemeenten Dordrecht en Zwijndrecht. Dat verbaast reclamant aangezien beide gemeenten kampen met forse kantoorleegstand en hij vraagt zich af of hier misschien onderhandse afspraken zijn gemaakt, hetzij één op één hetzij in Drechtstedenverband.

Beantwoording d:

Beide gemeenten zijn in het kader van het wettelijke vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening in de gelegenheid gesteld te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen reacties van de gemeenten ontvangen. De Drechtsteden werken op vele fronten samen. Ten aanzien van nieuwbouw en transformatie van kantoren hebben de Drechtstedengemeenten gezamenlijk een Kantorenstrategie opgesteld. De ontwikkeling van het nieuwe internationale hoofdkantoor van Fokker past en is meegenomen in deze Kantorenstrategie.

e. Reclamant vraagt zich af wie bij de ontwikkeling risicodragende partij is. De financiële consequenties, verantwoordelijkheden en afspraken zijn onvoldoende helder. In de raadsstukken wordt niet meer vermeld dan dat er geen reden is voor het opstellen van een exploitatieplan, omdat de desbetreffende gronden al in het bezit zijn van de gemeente. Dit neemt niet weg dat het bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt waar financiële dekking voor nodig is. Indien onvoldoende duidelijk is dat de voorgenomen ontwikkeling financieel voldoende onderbouwd is, dan is het in die zin niet uitvoerbaar en kan het niet als zodanig in het bestemmingsplan worden opgenomen. Reclamant ontvangt graag een toelichting op de gemaakte afspraken met Fokker alsmede kopieën van de integrale versies.

Beantwoording e:

Fokker en gemeente werken samen aan de ontwikkeling. Partijen zijn voornemens om een gezamenlijke entiteit op te richten die de ontwikkeling realiseert. Fokker wordt huurder van het hoofdkantoor. Over deze zaken zijn in december 2011 verregaande afspraken gemaakt in de vorm van een samenwerkingsovereenkomst. Deze overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst en is en wordt vanwege het bedrijfsbelang van Fokker vertrouwelijk behandeld. In de samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt over grond- en huurprijs. Ook is een bijbehorende referentieberekening gemaakt van de vastgoedexploitatie. Uit het voorgaande wordt duidelijk dat onder andere met de inkomsten uit de grondtransactie de investeringen in de openbare ruimte zullen worden bekostigd en dat het gebouw gerealiseerd wordt tegen marktconforme voorwaarden.

Het hoofdstuk economische uitvoerbaarheid wordt iets aangepast om een en ander te verduidelijken.

f. De huidige twee kantoorgebouwen langs de Industrieweg waren ten tijde van de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan als kantoor in gebruik en gebouwd op grond van het daarvoor geldende bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan is de bestemming kantoor niet overgenomen.

Beantwoording f:

In het geldende bestemmingsplan Rivieroevers zijn zelfstandige kantoren uitgesloten. Bedrijfsgebonden kantoren daarentegen zijn ongelimiteerd toegestaan. De twee aanwezige kantoorgebouwen langs de Industrieweg worden als bedrijfsgebonden beschouwd.

In het ontwerp-bestemmingsplan Slobbengors wordt de bruto-vloeroppervlakte aan bedrijfsgebonden kantoorruimten begrensd. Dit heeft tot gevolg dat na ingebruikname van het op te richten hoofdkantoor de kantoorfunctie van de twee bestaande kantoorgebouwen moet worden beëindigd.

g. De gemeente introduceert het fenomeen bestemming uitruilen bij het verhuizen van meters kantoor. Reclamant vraagt gemotiveerd aan te geven op welke de binnen de WRO passende regeling dit teruggrijpt of welk beleid daarvoor is vastgesteld. Reclamant zou zelf ook graag van de regeling gebruik maken.

Beantwoording g:

De aandacht voor de hoeveelheid meters kantoor vloeit voort uit het beleid van de provincie Zuid-Holland zoals onder meer verwoord in de Verordening Ruimte.

Bij het plaatshebben van een kantoorontwikkeling zijn gemeenten gehouden aan provinciaal beleid. De provincie Zuid-Holland draagt terughoudendheid uit als het nieuwe kantoorontwikkelingen betreft. Bij Fokker is echter sprake van een zeer grote bedrijfslocatie. Daarnaast gaat het grotendeels om vervangende bedrijfsgebonden kantoorruimte in de directe nabijheid van de huidige bedrijfslocatie. Door deze omstandigheden wordt geen afbreuk gedaan aan het provinciale beleid.

h. Reclamant verzoekt de rekensom te overleggen waaruit blijkt dat er op dit moment inderdaad iets van 5600 m² kantoor in gebruik zou zijn. Dit zou betekenen dat er minstens 250 mensen kantoor houden en dat lijkt hem veel. Hij heeft de indruk dat kelders, tussengangen en dergelijke wordt toegerekend aan m² kantoor.

Beantwoording h:

Op dit moment is er sprake van zo'n 10.000 m² bvo specifieke kantoorruimte op het terrein van Fokker. Daarvan is 5.251 m² bvo terug te vinden in de huidige kantoorgebouwen 34 en 35. In de nieuwe situatie verhuist 5.500 m² bedrijfsgebonden kantoorfuncties naar het nieuwe kantoor. Er blijft dan nog 4.389 m² bvo kantoorruimte op het terrein en er komt 6.000 m² bvo in het nieuwe hoofdkantoor. Per saldo neemt het aantal m² kantoorruimte met zo'n 500 m² toe.

Bij brutovloeroppervlak gaat het verder over de totale oppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten. Er zal een definitie hiervan aan de regels worden toegevoegd.

i. Het is beleid dat degene die ontwikkelt, zorgt voor parkeren op eigen terrein. Het is geen enkel probleem de initiatiefnemer te laten voorzien in een eigen parkeervoorziening, bijvoorbeeld onder het kantoor of op het dak. Het is onverkoopbaar om openbare parkeerplaatsen toe te wijzen aan een commerciële kantoorontwikkeling.

Beantwoording i:

Bij het op te richten kantoorgebouw zijn parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Op grond van de bestaande hoeveelheid parkeerplaatsen op het bedrijfsterrein van Fokker en op de Industrieweg is er zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie voldoende parkeercapaciteit. Door de situering van het nieuwe kantoorgebouw en het wegvallen van de huidige kantoren zal de parkeerdruk op de Industrieweg naar

het westen verschuiven. De optie bestaat om langs de Industrieweg in het verlengde van de bestaande parkeerplaatsen nog een aantal parkeerplaatsen toe te voegen als dit in de toekomst toch nodig mocht blijken te zijn. Hiermee komt meer dan voldoende parkeercapaciteit beschikbaar. Een parkeergarage onder het nieuwe kantoor is gelet op het voorgaande niet noodzakelijk.

In de toelichting van het bestemmingsplan zal een verduidelijkende tekst worden toegevoegd over de huidige en toekomstige parkeercapaciteit.

j. Fokker heeft vrij recent een aantal gemeentelijke parkeerplaatsen halverwege de Industrieweg verwijderd, een uitwegvoorziening gemaakt door openbaar groen en een tourniket gerealiseerd op gemeentegrond. Reclamant heeft hiervoor nooit een vergunning in de publicaties zien staan.

Beantwoording j:

De gemeente is bekend met de beperkte wijziging van de parkeersituatie bij Fokker. In november 2012 is een omgevingsgunning verleend voor diverse hekwerken, schuifpoorten en een tourniquet. Deze vergunning is 5 december 2012 gepubliceerd in het Papendrechts Nieuwsblad.

Zienswijze 2

Reactie

a. In relatie tot de reactie van Waterschap Rivierenland merkt reclamant op dat ter plaatse niets mag, maar dat na onderhandeling alles binnen vage, niet nader te noemen kaders mag. Men wil dit verduidelijkt hebben.

Beantwoording a:

In het bestemmingsplan is de omvang van het op te richten gebouw begrensd met een maximaal bebouwingspercentage, een maximale bouwhoogte en een bruto-vloeroppervlakte. De situering van het gebouw moet verder binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak plaatsvinden. Op de uiteindelijke situering wordt nog gestudeerd. Bebouwing in de kernzone van de waterkering is slechts onder voorwaarden mogelijk. Indien bebouwing in die zone aan de orde zal zijn, zal er sprake zijn van ophoging van gronden. Door ophoging zal het dijklichaam juist worden verstevigd waardoor de stabiliteit en beheerbaarheid van de waterkering is verzekerd. Vergunningverlening door het waterschap ligt in dat geval in de rede.

b. In relatie tot de reactie van de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid merkt reclamant op dat het wegenplan zodanig moet worden ingericht dat vluchtwegen aflopen van de risicobronnen. Hij vraagt zich af hoe dit kan ter plaatse, want het complex wordt aan twee kanten afgegrensd door water en de vluchtroutes zijn aan twee kanten alleen mogelijk over een smalle brug met achtergelegen woonwijk en een zeer smalle dijk die nu al niet toereikend is om een snelle verkeersafwikkeling mogelijk te maken.

Beantwoording b:

Het gebied kan via de Havenstraat en via het Westeind worden verlaten. De aanwezigheid van twee vluchtroutes is afdoende.

c. In relatie tot inspraakreactie 1 en andere reacties merkt reclamant op dat het verkeersaanbod in de nieuwe situatie beperkt zal blijven. In publicaties in de pers spreekt de directie van Fokker over 100 tot 200 nieuwe arbeidsplaatsen. Het klopt niet dat van een conserverend nieuw bestemmingsplan wordt gesproken. Het nieuw vast te stellen bestemmingsplan kan niet worden losgekoppeld van het nog op te stellen bereikbaarheidsplan.

Beantwoording c:

Als gevolg van het bestemmingsplan neemt het totale kantooroppervlak in het plangebied met zo'n 500 m² toe. Dit levert volgens de CROW kerncijfers een verkeerstoename op van 32 motorvoertuigbewegingen. Deze beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen kan worden toegeschreven aan het nieuwe bestemmingsplan, ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Overige groei in het aantal werknemers als gevolg van nieuwe orders was al mogelijk in het geldende bestemmingsplan.

Het conserverende karakter van het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op de bedrijfsgronden van Fokker en de sportvelden en -voorzieningen. Voor deze gronden blijft in grote lijnen de regeling uit het vigerende bestemmingsplan Rivieroevers overeind. Hiervoor verandert nauwelijks iets in de bouw- en gebruiksmogelijkheden van gronden. In het bestemmingsplan Rivieroevers zijn geen beperkingen opgenomen voor meters bedrijfsgebonden kantoor en bedrijfsgebouwen.

Een bestemmingsplan en een bereikbaarheidsplan kunnen los van elkaar worden opgesteld. De door reclamant gemaakte opmerkingen zullen worden betrokken in het proces van het op te stellen bereikbaarheidsplan.

d. Reclamant geeft aan dat de gehanteerde bebouwingsoppervlakten van het bestaande Fokkerterrein nooit kunnen kloppen. De huidige twee kantoorgebouwen omvatten maximaal 3.800 m² bvo en de fabriek wordt geschat op maximaal 50.000 m² bvo inclusief onbekende tussenvloeren en dergelijke. Dit komt niet overeen met het conserverende karakter van het nieuwe bestemmingsplan en reclamant zou dit graag uitgelegd hebben op basis van meetstaten.

Beantwoording d:

Zie zienswijze 1, beantwoording h en hiervoor onder c.

Er wordt een definitie van brutovloeroppervlak toegevoegd aan de begripsbepalingen van het bestemmingsplan.

e. Reclamant vindt dat de gemeente zich er te gemakkelijk vanaf maakt door aan te geven dat handhaving van verkeersveiligheid en snelheid onderwerpen van gesprek zijn tussen de gemeente en de politie. Bij de rapportage van klachten luidt het antwoord standaard dat er geen capaciteit en budget is.

Beantwoording e:

In het kader van de handhaving op de verkeersveiligheid en de snelheid is de gemeente regelmatig in gesprek met de politie om op gezette tijden toe te zien op de naleving van de verkeersregels. Hierbij komt ook de verkeerssituatie op de Noordhoek en het Westeind aan de orde. In relatie tot de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen liggen in het kader van het bestemmingsplan geen aanvullende bepalingen voor de hand. In de aangekondigde Bereikbaarheidsplan komt de bereikbaarheid van Fokker en het centrum expliciet aan bod, in combinatie met eventueel te nemen maatregelen in relatie tot de verkeersveiligheid en het terugdringen van de rijsnelheid nabij woongebieden. De door reclamant gemaakte opmerking wordt betrokken in dit planproces.

f. In relatie tot inspraakreactie vijf geeft reclamant aan dat de huidige parkeerplaatsen langs de Industrieweg in eerste instantie zijn aangelegd voor de sportverenigingen. Deze plaatsen zijn in de praktijk steeds meer ingenomen door personeel, omdat Fokker steeds meer eigen terrein betreft in het productieproces. Opmerkingen over een toenemende parkeerlast zijn juist. Verder meet de gemeente met twee maten met betrekking tot parkeren op eigen terrein op Polder Nieuwland. Fokker wordt bevoorrecht.

Beantwoording f:

De openbare parkeercapaciteit op de Industrieweg is inderdaad een aantal jaren geleden aangelegd om de aanliggende sportverenigingen te faciliteren. Omdat de piekdruk van

deze sportverenigingen vooral 's avonds en in het weekend plaatsvindt, kan volgens goed gebruik tijdens kantooruren de beschikbare parkeercapaciteit door andere doelgroepen worden gebruikt. In de praktijk maken vooral bezoekers van Fokker en het personeel van het centrum tijdens kantooruren gebruik van de parkeercapaciteit op de Industrieweg. Op basis van parkeertellingen is hierbij overdag structureel ongeveer 50 procent van de capaciteit beschikbaar. De gemeente ziet daarom geen aanleiding om deze situatie te wijzigen.

Bij het op te richten kantoorgebouw zijn parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Zie verder zienswijze 1, beantwoording i. In de toelichting van het bestemmingsplan zal een verduidelijkende tekst worden toegevoegd over de huidige en toekomstige parkeercapaciteit.

g. De gemeente weigert duidelijkheid te geven over de afspraken tussen Fokker en de gemeente. De geplande ontwikkeling kan alleen met belastinggeld tot stand komen. Waarom wordt geen openheid van zaken gegeven over de grondaankoop, afdekking door een canon of huurprijs per m²? Waarom wordt geen antwoord gegeven op de vraag wie gaat ontwikkelen, voor wiens risico. Wordt Fokker eigenaar of gaat de gemeente als huisbaas fungeren? Tussen de regels valt te lezen dat Fokker inderdaad huurder wordt. Hoe kan het gemeentebestuur dit aan de burgers verantwoorden?

Beantwoording g:

Zie zienswijze 1, beantwoording e.

Het hoofdstuk economische uitvoerbaarheid wordt iets aangepast om een en ander te verduidelijken.

h. In relatie tot inspraakreactie 11 is de uitgelegde maximaal toegestane bouwhoogte niet duidelijk. Mag het huidige parkeerterrein van Fokker aan de zijde van de loswal wel of niet bebouwd worden gelet op de waterstaatsdoeleinden en zo ja tot welke hoogte.

Beantwoording h:

Het huidige parkeerterrein van Fokker aan de zijde van de loswal mag worden bebouwd tot een maximale goothoogte van 5 meter. De gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – dijk 2" heeft een indicatieve betekenis; er geldt geen beperking van de ter plaatse geldende bouwregels.

i. Reclamant geeft aan dat als wordt gesproken over het mogelijk maken van het nieuwe hoofdkantoor, vervallen wordt in spraakgebruik van projectontwikkelaars. Hij vraagt uitleg over de meerwaarde van landmark Fokker langs de rivier en over overige gestelde vragen.

Beantwoording i:

Het gemeentebestuur dient voortdurend afwegingen te maken ten aanzien van de besteding van beschikbare middelen. Ten aanzien van het Slobbengors geldt dat met de vestiging van het nieuwe internationale hoofdkantoor een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan het verankeren van bedrijvigheid en werkgelegenheid in Papendrecht. Tegelijkertijd kan een bijdrage worden geleverd aan de ambities ten aanzien van het Slobbengors. De investeringen in de verblijfskwaliteit van het park en de nieuwbouw van het hoofdkantoor hangen ook onlosmakelijk samen. Deze gebiedsontwikkeling dient meerdere doelen en is daarmee een belangrijke prioriteit, zeker gezien de economische situatie en borging van werkgelegenheid. De zichtbaarheid van Fokker in Papendrecht is belangrijk vanuit het oogpunt van identiteit, imago en promotie.

j. Naar geluidsoverlast van het verkeer zijn geen metingen uitgevoerd. Hoe kan het gemeentebestuur dan oordelen dat de geluidsoverlast binnen de daarvoor gestelde grenzen valt?

Beantwoording j:

De geluidbelastingen ten gevolge van het wegverkeer vallen inderdaad binnen de daartoe gestelde grenzen. De Wet geluidhinder geeft aan dat geluidbelastingen dienen te worden berekend. Berekeningen geven een representatief beeld van de geluidbelasting ter plaatse. Metingen, hoe goed ook uitgevoerd, zouden een incidenteel beeld van de geluidbelasting leveren. Overigens geeft de wettelijk voorgeschreven rekenmethodiek geen aanleiding te twijfelen aan de geldigheid van de resultaten van de berekeningen.

k. De rol en het belang van de gemeente ten opzicht van Fokker is nog steeds onduidelijk.

Beantwoording k:

Het belang van de gemeente is gelegen in het feit dat het nieuwe internationale hoofdkantoor een bijdrage levert aan de borging van bedrijvigheid en dat een kwaliteitsslag wordt gemaakt ten aanzien van de gebruikskwaliteit van het Slobbengors. Fokker en gemeente werken samen aan de ontwikkeling. Partijen zijn voornemens om een gezamenlijke entiteit op te richten die de ontwikkeling realiseert. Fokker wordt huurder van het hoofdkantoor. Over deze zaken zijn in december 2011 verregaande afspraken gemaakt in de vorm van een samenwerkingsovereenkomst. Deze overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst en is en wordt vanwege het bedrijfsbelang van Fokker vertrouwelijk behandeld.

l. Er wordt gesproken over buitenproportionele kosten die worden afgedekt met opbrengsten die het gemeentebestuur niet wereldkundig wil maken. Reclamant vraagt zich af of dit is toegestaan in het kader van de Wet Openbaarheid van Bestuur.

Beantwoording l:

De term buitenproportionele kosten is voor rekening van reclamant en onderschrijven wij niet.

De Wet openbaarheid van bestuur (Wob) regelt het recht op informatie van de overheid. Overheidsinformatie is in beginsel openbaar, tenzij de Wob of andere wetgeving bepaalt dat de gevraagde informatie niet geschikt is om openbaar te maken. In de Wob staat wanneer een Wob-verzoek wordt afgewezen, geheel of gedeeltelijk. Bijvoorbeeld omdat bepaalde informatie de veiligheid van Nederland zou kunnen schaden of omdat het gaat om vertrouwelijke persoonsgegevens of bedrijfsgegevens. Ook kijkt de overheid altijd of het belang van openbaarmaking opweegt tegen bepaalde andere belangen.