Straatman Koster advocaten

Postbus 717, 3000 AS Rotterdam
Bezoekadres:
Millenniumtoren 24e, Weena 690, Rotterdam

Per e-mail: griffie@rijswijk.nl
Gemeenteraad van Rijkwijk
Postbus 5305
2280 HH Rijswijk

mr. A.M.M. Ferwerda
Advocaat
T: +31(0)10 - 24 00 447
F: +31(0)10 - 24 00 448
M: +31(0)6 - 13 04 86 23
E: annemarie.ferwerda@straatmankoster.nl

Rotterdam, 11 juni 2021
Onze ref.: 09-0932
Uw ref.: 21.050431
Betreft: Inspreektekst ontwerpbestemmingsplan "De Terp"

Geachte leden van de Raad,

Woonhave Beleggingen V B.V. ("**Woonhave**") is eigenaar van de woningen aan de Johan Frisopromenade 2 t/m 28 en Generaal Spoorlaan 487 (1 t/m 28). Namens Woonhave is op 14 april 2021 een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan "De Terp". Het ontwerpbestemmingsplan maakt direct naast de woningen van Woonhave nieuwbouw mogelijk met een bouwvolume van 15 respectievelijk 23 bouwlagen (met een bouwhoogte van 71 meter).

Zoals Woonhave ook in haar zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan uiteen heeft gezet, vreest zij dat door de ontwikkelingen die het bestemmingsplan De Terp mogelijk maakt het woon- en leefklimaat van haar huurders ernstig wordt aangetast. Dit vanwege de bouwvolumes die gepaard gaan met enorme schaduwwerking, inkijk en verlies van uitzicht. De zorgen die Woonhave dienaangaande heeft, zijn ook door de weerlegging van haar zienswijze in de Nota van Beantwoording ("**NvB**") helaas nog niet weggenomen. Reden waarom zij graag nog het volgende onder uw aandacht brengt.

In het algemeen wordt opgemerkt dat Woonhave teleurgesteld is over de reactie op haar zienswijze. De reactie op de zienswijze is zeer globaal en Woonhave kan zich niet aan de indruk onttrekken dat de zienswijze is 'weggeschreven', zonder dat echt is bezien welke gevolgen het ontwerpbestemmingsplan met zich brengt voor haar en haar (toekomstige) huurders. Ook blijkt uit de NVB niet dat er sprake is (geweest) van een (kenbare) belangenafweging. Dit wringt met name nu volgens het eigen beleid van de gemeente er voor bestaande woningen als gevolg van de transformatie zo min mogelijk verslechtering in de bestaande toestand mag optreden. Desalniettemin wordt een vermindering van zonlicht op de gevel van de bestaande woningen met maar liefst 40% kennelijk aanvaardbaar geacht omdat

Straatman Koster Advocaten is de handelsnaam van Straatman Koster Advocaten B.V., statutair gevestigd te Rotterdam (KvK Rotterdam nr. 24389790). Straatman Koster Advocaten is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. De algemene voorwaarden van Straatman Koster Advocaten, waarin een beperking van de aansprakelijkheid is bedongen, zijn op alle opdrachten van toepassing. De algemene voorwaarden worden op verzoek toegezonden en zijn eveneens te vinden op www.straatmankoster.nl. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de rechtbank te Rotterdam.

wel aan de 'lichte TNO-norm' wordt voldaan. Het feit dat aan de lichte TNO-norm wordt voldaan, betekent niet dat er geen sprake is van een aanzienlijke verslechtering, die het woon- en leefklimaat ernstig aantast. Aan de belangen van de bewoners van de bestaande woningen en de impact die deze verslechtering met zich brengt, is echter ten onrechte geen aandacht besteed.

Verder wordt opgemerkt dat de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, evident gepaard zullen gaan met jarenlange (bouw)overlast en geluidhinder. In de NvB is opgemerkt dat wordt gestreefd om de overlast zo beperkt mogelijk te houden. Dit is evenwel (nog) niet geborgd. In de NvB is opgemerkt dat meermaals overleg zou hebben plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar en Woonhave over de bouwplannen. Er is weliswaar een aantal maal contact geweest tussen de ontwikkelaar en Woonhave, maar van een overleg over de bouwplannen is geen sprake geweest. Zo is bijvoorbeeld nooit gesproken over de wijze waarop het bouwplan wordt uitgevoerd en op welke wijze de Ontwikkelaar bij de uitvoering rekening zal houden met de bewoners van Woonhave. Woonhave hecht er daarom dit nogmaals onder uw aandacht te brengen.

Woonhave verzoekt uw raad om, mede in het licht van het gestelde in de zienswijze en het vorenstaande, bij de beslissing om het bestemmingsplan vast te stellen uitdrukkelijk rekening te houden met de belangen van de bewoners (huurders van Woonhave) en de verslechtering van hun woon- en leefklimaat.

Met vriendelijke groet,
Straatman Koster advocaten B.V.

A.M.M. Ferwerda