

PLEITNOTITIE

Hoorzitting : Forum Stad gemeente Rijswijk
Zittingsdatum : 14 mei 20.00 uur

Inzake : ontwerpbestemmingsplannen "Harbour Park" en "UrbanPark"
Namens : Atsa Infratel BV en ZER BV
Gemachtigde : mr. drs. B.J.P.M. Zwinkels

Geachte leden van de raad,

Hierdoor spreek ik in namens Atsa infratel BV en ZER BV, hierna gezamenlijk te noemen "Atsa Infratel", betreffende de vaststelling van de bestemmingsplannen "Harbour Park" en "UrbanPark".

Tegen het ontwerpbestemmingsplan "Harbourpark" is niet tijdig een zienswijze ingebracht. In zijn brief aan de raad in januari heeft Atsa voor het eerst een zienswijze tegen dit plan ingebracht. Desondanks vraag ik uw aandacht voor het bezwaar tegen dit bestemmingsplan. Volgens vaste jurisprudentie kan Atsa Infratel namelijk wel beroep instellen tegen dit bestemmingsplan, als hij kan aantonen belanghebbende te zijn. Atsa Infratel is eigenaar van bedrijfsgronden die op een afstand van slechts 87 m van het bestemmingsplangebied zijn gelegen. Op haar bedrijfsgronden zijn bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. De voorgeschreven afstand is 100 m tot woonbebouwing. Hierdoor is zij in ieder geval belanghebbende en kan zij beroep aantekenen.

Te veel woningen gebouwd

Tegen beide bestemmingsplannen brengt Atsa in ieder geval het bezwaar in dat te veel woningen worden gebouwd. In deze twee bestemmingsplannen alleen al worden 901 woningen gebouwd, in het bestemmingsplan Havenmeester nog eens 199, tezamen 1100. Aangezien het totaal aantal woningen dat in het Havenkwartier gebouwd mag worden in het Ontwikkelingskader is gemaximeerd, is dat nadelig voor zijn plannen om zijn percelen gelegen tussen de Koopmansstraat, de Steenplaetsstraat en Limpergstraat te ontwikkelen met woningbouw en bedrijvigheid. Hierdoor kunnen in fase 2 nog slechts 396 woningen worden gebouwd. Dat aantal is te laag om ontwikkeling van de gronden in fase 2 mogelijk te maken.

De toedeling van zoveel woningen aan deze 2 percelen, ten koste van woningbouw op de percelen langs de haven, is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Een goed woon- en leefklimaat is op het perceel van Urban Parks niet gewaarborgd. Dit vanwege de nabijheid van de Burgemeester Elsenlaan en van de bedrijvigheid langs de Koopmansstraat, waaronder die van Atsa Infratel.

Belangen van de bedrijven geschaad

Aangezien ontwikkeling van de bedrijfs percelen naar een gemengde bestemming door de opstelling van de gemeente niet mogelijk is, zal Atsa de bedrijven ter plaatse nog geruime tijd voortzetten. Hij dient dus de belangen van deze bedrijven om hun bedrijfsvoering uit te oefenen te beschermen. Deze belangen worden door deze bestemmingsplan onaanvaardbaar aangetast.

Atsa Infratel is gevestigd aan de Koopmansstraat 5f, op 11 m van het nieuwe bestemmingsplan. Ook een deel van het perceel Steenplaats 4 is door dit bedrijf in gebruik genomen. Het bedrijf houdt zich bezig met het voorbereidende werk en het leggen van electriciteits- en telecommunicatieleidingen. Dit bedrijf valt in milieucategorie 3.1. Hierdoor dient een afstand van 50 m aangehouden te worden tot de gevels van woningen. Urban Parks is op maar 11 m afstand gelegen. Het bestemmingsplan staat op alle percelen in eigendom van Atsa bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2 toe. Hiervoor is een afstand van 100 m voorgeschreven. Die wordt bij beide bestemmingsplannen niet gehaald.

Opgemerkt wordt dat vanuit het bedrijf veel vrachtauto's en busjes rijden. Er zijn meer dan 250 medewerkers werkzaam, die deels overdag bij de opdrachtgever zijn, maar 's avonds terugkeren naar het bedrijf en in de ochtend daarvandaan vertrekken. Deze verkeersbewegingen vinden ook buiten de dagperiode plaats, dat wil zeggen vóór 7 uur en na 18 uur. Van het aan- en afrijden van busjes valt veel geluidsoverlast voor de bewoners van UrbanParks te verwachten. Er zijn in de gebouwen van Atsa langs de Koopmansstraat meer bedrijven gevestigd, die ook op zo korte afstand zijn gelegen.

De gemeente heeft dit opgelost door een inschatting te maken van de bedrijfsactiviteiten en de geluidsoverlast daarvan. Dit is echter geen afdoende mogelijkheid om te waarborgen dat de bewoners een goede woon- en leefomgeving hebben, en te waarborgen dat de bedrijven geen last krijgen van klagende bewoners van het nieuwe plan

Tekort aan parkeerplaatsen

Daarnaast is er bezwaar tegen het tekort aan parkeerplaatsen in Urban Parks. In de beantwoording zienswijze wordt hierover gesteld dat de parkeerbehoefte volgens de gemeentelijke parkeernorm 406 parkeerplaatsen. Daarop zijn allerlei beperkingen uitgevoerd. De parkeerbehoefte die hierdoor ontstaat, bedraagt volgens de nota nog 241 parkeerplaatsen. Deze beperkingen voldoen niet aan de normen die CROW stelt. In het plan UrbanParks zijn 220 plaatsen ingetekend. Daarnaast beschikt de projectontwikkelaar over extra plaatsen in de parkeergarage aan de Handelskade 74. Die kunnen echter niet als parkeerplaatsen bij de woning worden aangemerkt. CROW schrijft maximale afstanden voor van woningen tot aan parkeerplaatsen. Vanaf het project is het ten minste 400 m lopen naar de parkeergarage. Dit voldoet niet aan de norm voor parkeerplaatsen bij woningen, die 100 m bedraagt (zie par. A7.1 van CROW uitgave Toekomstbestendig parkeren 2018) en 125 m voor bezoekers. Deze afstand van bijna een halve kilometer is veel te groot.

Medewerking aan de ontwikkeling van het gebied

Atsa stelt zich coöperatief op in de ontwikkeling van het gebied. Op eigen terrein wil men meewerken aan alle ruimtelijke kaders die worden gesteld.

Op dit moment lijkt er geen mogelijkheid tot een economisch haalbare ontwikkeling van fase 2 te zijn. Op grond daarvan moet Atsa de belangen van zijn bedrijven en huurders van bedrijven veiligstellen, door ervoor te zorgen dat zij hun bedrijfsvoering uit kunnen voeren.

Dank voor uw aandacht.

Juliëtte Zwinkels
Advocaat

Deze zaak wordt behandeld door mr. drs. B.J.P.M. Zwinkels,
Advocatenkantoor Zwinkels, Middel Broekweg 120a, 2675 KJ Honselersdijk,
T 0174-631864, F 0174-626786, E info@zwinkelsadvocaten.nl