



TIBERIUS

retouradres: Postbus 34, 5710 AA Someren

Gemeente Rijswijk
T.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 5305
2280 HH Rijswijk

Kopie per e-mail: griffie@rijswijk.nl

datum: 8 april 2024
project: Rijswijk Madame Curielaan 1t/m 1d, Einsteinlaan 3 en 3a
kenmerk: VL / 20240408

Tiberius Vastgoed BV

postadres: Postbus 34
5710 AA Someren
bezoekadres: Kanaalstraat 40
5711 EJ Someren

T 0493 - 493625
E someren@wijnenbouw.com
www.wijnenbouw.com

Geachte raadsleden,

Middels deze brief willen wij u informeren omtrent de stand van zaken met betrekking tot de door ons gewenste supermarkt ontwikkeling aan de Madame Curielaan te Rijswijk. Wij weten niet in hoeverre u door het college van B&W op de hoogte bent gebracht over de laatste ontwikkelingen. Om te voorkomen dat nu keuzes worden gemaakt, waarvan u mogelijk anderszins, indien u alle informatie voorafgaand had ontvangen, achteraf zou zeggen dat die keuzes anders uitgevallen waren, informeren wij u.

Bestemmingsplan Hoornwijck - Broekpolder, 1e herziening

Op 24 september 2019 heeft u, in reactie op onze aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van 2 supermarkten aan de Madame Curielaan, het bestemmingsplan Hoornwijck – Broekpolder, 1e herziening vastgesteld. In dit bestemmingsplan is de mogelijkheid om ter plaatse een of meerdere supermarkten te vestigen wegbestemd.

In haar tussenuitspraak d.d. 24 maart 2021 heeft de RvS bevestigd dat het oude, voorheen geldende bestemmingsplan, Hoornwijck – Broekpolder, dat gold ten tijde van onze aanvraag voor de omgevingsvergunning, wel supermarkten mogelijk maakte. In r.o. 8.6 van deze uitspraak overwoog de RvS:

“Dit betekent dat door de directe relatie in de planregel met de Staat van Bedrijfsactiviteiten en de aanduiding categorie 1 op het perceel van Tiberius Vastgoed (ook) detailhandel voor zover n.e.g. en supermarkten waren toegestaan.”

Als gezegd is de mogelijkheid om ter plaatse een supermarkt te realiseren wegbestemd met de 1e herziening, welk bestemmingsplan ook onherroepelijk is geworden, met de uitspraak van 21 september 2022 van de RvS.



T I B E R I U S

Planschade

Met de voor de gemeente gunstige uitspraak van de RvS ten aanzien van de 1e herziening, is vast komen te staan dat een planologische mogelijkheid om ter plaatse supermarkten te realiseren is wegbestemd, hetgeen tot planschade leidt.

Uit stukken die wij middels een Wob/Woo verzoek hebben ontvangen, blijkt dat u zich dit ook heeft gerealiseerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan Hoornwijck – Broekpolder, 1e herziening. Uit deze WOB/Woo-stukken blijkt ook dat de gemeente is uitgegaan van een planschadeclaim van ongeveer €2.000.000,00 voor ons perceel aan de Madame Curielaan 1, 1a t/m d en Einsteinlaan 3 en 3a te Rijswijk. Wij hebben u er tijdens de raadsvergadering waarin het bestemmingsplan werd behandeld op gewezen dat vaststelling van het bestemmingsplan Hoornwijck – Broekpolder, 1e herziening tot een zeer hoge planschade claim zou leiden, die in de vele miljoenen zou lopen.

Wij hebben een onafhankelijk bureau gevraagd de planschade, bestaande uit zowel vermogensschade als inkomensschade, te begroten. Dat heeft het gerenommeerde bureau Gloudemans voor ons gedaan. Zij hebben de planschade begroot op €23.250.000,00. Op 5 februari jl. hebben wij het verzoek om planschade ook ingediend, met als onderbouwing het rapport van Gloudemans. Duidelijk is dat dit een veel hoger bedrag is dan waar u eerder vanuit bent gegaan.

Omgevingsvergunning

Zoals u vermoedelijk ook bekend is, heeft het college van B&W de door ons gevraagde omgevingsvergunning buiten behandeling gelaten. Nadat de rechtbank dat besluit vernietigd had, heeft de RvS vorig jaar geoordeeld dat de aanvraag wel terecht buiten behandeling zou zijn gelaten, omdat onvoldoende gegevens ten aanzien van de wijze van ventilatie van de parkeergarage zouden zijn aangeleverd.

Naar onze mening heeft de RvS dat niet juist beoordeeld en blijkt bovendien uit stukken die wij na de datum van die uitspraak hebben ontvangen dat het College zeer wel wist (en ook had moeten weten) wat het ventilatieprincipe van de parkeergarage is. Om deze reden hebben wij een verzoek tot herziening/ vervallenverklaring van die uitspraak bij de RvS ingediend. Dit verzoek moet nog behandeld worden door de RvS. Indien de RvS ons hierin gelijk geeft, zal de RvS moeten beoordelen of de vergunning terecht geweigerd is.

Overleg met de gemeente

Voorafgaand aan de uitspraak van de RvS met betrekking tot de omgevingsvergunning hebben wij overleg gevoerd met wethouder Van Damme, enkele ambtenaren (de heer Stam (ruimte) en mevrouw Hogeboom-IJzermans (maatschappelijke ontwikkeling)) en de jurist van de gemeente. In dat overleg hebben we enkele voorstellen gedaan om tot een minnelijke oplossing te komen. Wij



T I B E R I U S

hebben daarbij ook aangegeven dat in het geval wij alsnog de door ons gevraagde vergunning zouden krijgen, wij toen vooralsnog bereid waren de planschadeclaim te laten voor wat die is.

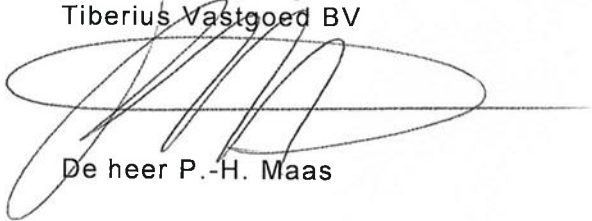
Ondanks toezegging, hebben wij een inhoudelijke reactie op onze voorstellen helaas nooit mogen ontvangen.

Middels deze brief willen we u laten weten dat wij wederom vooralsnog bereid zijn onze planschadeclaim grotendeels in te trekken, in het geval nu alsnog meegewerkt wordt aan de door ons gevraagde vergunning en deze ook daadwerkelijk verleend wordt en onherroepelijk wordt. Daarmee bespaart de gemeente zich enerzijds zeer veel geld, omdat planschade niet verzekerd is en dit dus uit eigen middelen betaald moet worden. Anderzijds is er ons inziens ook marktruimte voor de gevraagde supermarkten, zeker indien rekening wordt gehouden met de vele woningbouw plannen in Rijswijk. Daarmee is de vraag ook gerechtvaardigd of het belang om ten koste van alles supermarkten ter plaatse te weren nog wel zo groot is.

Of uw met deze brief iets doet is uiteraard aan u. Het leek ons in elk geval gepast om u te informeren over hetgeen nu speelt, zodat u niet achteraf voor voldongen feiten komt te staan.

Tot een nadere toelichting zijn wij uiteraard graag bereid.

Met vriendelijke groet,
Tiberius Vastgoed BV



De heer P.-H. Maas