

Aan de raad van gemeente Rijswijk
Postbus 5305
2280 HH Rijswijk

Honselersdijk, 7 maart 2024

Uw ref. : aanpassing Ontwikkeldkader Havenkwartier
Ons dossiernr. : A-437
Onze ref. : A437240304raadbrJZ

Betreft: A-437 - ZER Holding BV- Verzoek om aanpassing van het Ontwikkeldkader Havenkwartier

Geachte leden van de raad,

ZER Holding BV, hierna te noemen ZER, heeft u bij brief van 22 januari 2024 verzocht om het Ontwikkeldkader Havenkwartier aan te passen. Deze brief is aan de orde gekomen op de vergadering van Forum Stad van 13 februari 2024. Hier heb ik namens cliënte ingesproken met de inspraakreactie die als **bijlage 1** bij deze brief gaat. Hierbij zijn door raadsleden enkele vragen gesteld, die ik hieronder zal beantwoorden.

Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening, als in het Havenkwartier 2100 woningen worden gebouwd op een heel smalle strook aan de rand van het havenkwartier, waardoor er voor fase 2 in totaal minder dan 400 woningen over zijn. Het is in strijd met de redelijkheid dat, als het Ontwikkeldkader Havenkwartier teruggaat van 3500 woningen naar maximaal 2500 woningen, dan de volledige teruggang voor rekening van de eigenaren van fase 2 wordt gelaten. Ook levert dit een slechte ruimtelijke inrichting van het Havenkwartier op. Dit blijkt al uit de tekening van het Havenkwartier in de inspraakreactie.

Ik verzoek u om twee besluiten te nemen:

1. De drie bestemmingsplannen met 1100 woningen op kleine plots en zonder eigen parkeerplaats in ieder geval niet vast te stellen, en voorts
2. het Ontwikkelperspectief Havenkwartier aan te passen zodanig dat cliënt een redelijk aantal woningen kan bouwen op zijn percelen. Dit is mogelijk door ofwel het maximum aantal

woningen van 2500 op te hogen, ofwel door alsnog een redelijke verdeling van de woningen over fase 1 en 2 aan te brengen.

Verzoek drie bestemmingsplannen niet vast te stellen

In het Havenkwartier gebied dient uw raad dit jaar 3 ontwerpbestemmingsplannen al of niet vast te stellen. Het gaat om De Havenmeester, UrbanParks en Harbourpark. Deze drie bestemmingsplannen maken op 3 kleine en smalle plots de bouw van 1100 woningen mogelijk. Eerder zijn er in fase 1 al 1000 woningen gerealiseerd, dus in totaal 2100. Deze hoge woningdichtheid in fase 1 maakt dat er voor fase 2 te weinig woningen overblijven. Wij verzoeken u dan ook met klem om deze bestemmingsplannen niet vast te stellen, maar deze opnieuw te laten ontwerpen met minder woningen.

Verzoek om het Ontwikkeldkader Havenkwartier aan te passen

Verhoging van het totaal aantal woningen

Hierdoor verzoek ik u het aantal woningen dat in Havenkwartier gebouwd mag worden te verhogen, bij voorkeur opnieuw naar 3500 woningen. Uit de bijlage bij deze brief blijkt dat oorspronkelijk werd uitgegaan van 3500 woningen. In de loop van de besluitvorming is het maximum aantal woningen verlaagd van 3500 naar 2500. De reden daarvoor blijkt niet uit de stukken. In de stukken wordt de verlaging van de bouwhoogtes en -volumes in de Nijverheidsstraat op verzoek van de bewoners van de Prunuskade genoemd. In **bijlage 2** heb ik de verschillende fasen van het Ontwikkeldkader op een rij gezet. Hieruit blijkt niet dat er een feitelijke noodzaak is voor de verlaging van het aantal woningen, zodat dit ook weer kan worden verhoogd. Verhoging tot 3500 woningen is mogelijk met toepassing van het zg. "oplopende bouwplafond". Al in een vroeg stadium, in 2019, werd dat vastgesteld, en ZER heeft daar in zijn planvorming rekening mee gehouden.

Op grond van het voorgaande verzoek ik u om het totaal aantal woningen te verhogen tot 3500. Hierdoor kunnen in fase 2 iets minder dan 900 woningen gebouwd worden. Dat komt in de goede richting van wat ZER wil realiseren.

Andere verdeling van het aantal woningen dat gebouwd mag worden

Als u een verhoging van het aantal woningen niet wenselijk acht, dan verzoekt ZER om in ieder geval het aantal woningen beter te verdeling over fase 1 en 2. In fase 1 zijn meer dan 2100 woningen gepland, en in fase 2 minder dan 400. Het grondoppervlak van fase 1 bedraagt ca. 260.000 m², en van fase 2 130.000. De verhouding in grondoppervlak is dus niet 50/50, zoals ik eerder meende, maar 2/3 tegenover 1/3. 1/3 van het totaal aantal woningen zou dan ook in fase 2 moeten worden gerealiseerd. Dit maakt nog steeds dat bij een totaal van 2500 woningen ten minste 830 woningen in fase 2 gebouwd moeten worden. In fase 1 mogen geen 2100, maar 1660 woningen worden gebouwd. Dit betekent dat uit de bouwplannen in fase 1 440 woningen verwijderd dienen te worden. Aangezien verschillende bouwplannen al zijn gerealiseerd, kan

deze aftrek alleen plaatsvinden in de laatste 3 bestemmingsplannen die nog door u moeten worden vastgesteld. Van de 1100 woningen in de laatste 3 bestemmingsplannen, dient dan een aftrek van 440 woningen plaats te vinden, zodat slechts 660 woningen kunnen worden gerealiseerd.

Beantwoording van vragen vanuit de leden Forum Stad

Na het inspreken stelde de heer Van Enk de vraag of er geen rekening mee was gehouden met het oplopende bouwplafond vanaf de woningbouw aan de Prunuskade.

Het antwoord is dat ZER bij het maken van plannen voor haar gronden al volledig rekening heeft gehouden met dit bouwplafond. Dit oplopende bouwplafond staat er niet aan in de weg dat, ondanks de lagere bouwhoogtes nog steeds het gewenste aantal woningen op de percelen van ZER kunnen worden gerealiseerd.

ZER heeft in 2021 een conceptplan voor woningbouw op haar gronden aan de noordzijde van de Steenplaatsstraat ingediend. De toenmalig projectleider Havenkwartier, de heer P. Bos heeft aan ZER schriftelijke toezeggingen gedaan over hoe hoog en breed hij mag bouwen volgens het Ontwikkeldkader. Deze bouwmaten zijn vastgelegd in een e-mail van projectleider P. Bos van 6 oktober 2021 aan ZER. ZER heeft een conceptbouwplan voor 730 woningen ingediend, die alle binnen deze hoogte- en breedtematen blijven. Ook heeft hij daarin een forse strook grond beschikbaar gesteld voor openbare ruimte en de fietsverbinding. Hij kreeg daarop van de gemeente de reactie dat eerst fase 1 afgerond moest zijn, voordat met de planvorming voor fase 2 werd begonnen.

Nadien werd hem bericht dat hij op deze gronden maximaal 94 woningen mocht bouwen. Dit zouden dan eengezinswoningen kunnen zijn. Dit strookt echter niet met het feit dat hij zijn bedrijf op de begane grond zou terugbouwen, met appartementen daarboven. Op deze wijze is het voor hem economisch niet haalbaar om te gaan nieuwbouwen, en blijven de bestaande bedrijfsgebouwen staan.

De heer Saraç nodigt u graag uit voor een bezoek aan de havenkant, zodat u kunt zien dat dit een prachtige locatie voor woningen is, en op zijn bedrijf. U kunt binnenkort een uitnodiging voor een bezoek aan de locatie verwachten.

Conclusie

Gelet op het voorgaande verzoek ik om het Ontwikkeldkader Havenkwartier aan te passen zodat het totaal aantal woningen wordt verhoogd naar 3500 woningen.

Als dat niet mogelijk of gewenst is, zou het Ontwikkeldkader moeten worden aangepast in die zin dat er een eerlijke verdeling van het toegestane aantal van 2500 woningen over fasen 1 en 2 plaatsvindt. Daarbij dient in fase 2 ten minste 830 woningen kunnen worden gerealiseerd.

Met vriendelijke groet,



B.J.P.M. Zwinkels
advocaat

Bijlage 1: inspraakreactie februari 2024 bij Forum Stad

Bijlage 2: overzicht van de besluitvorming over het Ontwikkelperspectief in de raad

PLEITNOTITIE

Hoorzitting : Forum Stad van gemeenteraad Rijswijk
 Zittingsdatum : 13 februari 20.00 uur

Inzake : Verzoek om aanpassing van het Ontwikkelkader Havenkwartier
 Namens : ZER Holding BV en Atsa InfraTel BV, Koopmansstraat 5f Rijswijk

Van : Julliette Zwinkels, advocaat

Geachte leden van Forum Stad van Rijswijk,

Ik spreek namens de heer Harun Saraç, directeur van ZER Holding en directeur van Atsa Infra Tel BV, hier ook aanwezig. Beide bedrijven zijn gevestigd aan de Koopmansstraat 5F te Rijswijk, midden in het Havenkwartier in de Plaspoelpolder.

Atsa Infra Tel houdt zich bezig met het aanleggen van ondergrondse infrastructuur, met name glasvezel. Het bedrijf heeft meer dan 250 medewerkers, en is langjarig een erkend leerbedrijf voor ROC Mondriaan. Een bedrijf waar gemeente Rijswijk best blij mee mag zijn.

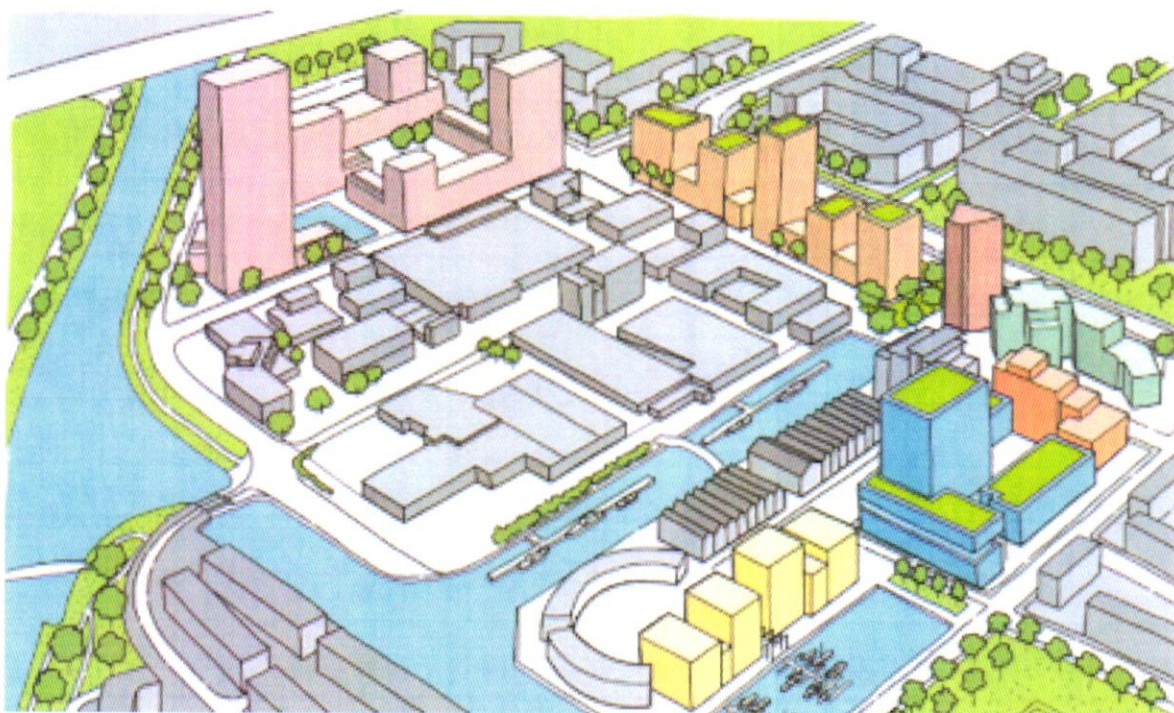
ZER Holding is het moederbedrijf van Atsa, en eigenaar of rechthebbende van de hieronder met groen en bruin aangegeven percelen. Deze percelen zijn samen ruim meer dan 1,5 ha, en zijn gelegen aan beide zijden van de Steenplaetsstraat. ZER Holding heeft ruim meer dan een kwart van de gronden in fase 2 van het Havenkwartier in handen, waarvan alle gronden aan de Koopmansstraat, recht tegenover de plannen Havenmeester en UrbanParks. Deze gronden zijn gelegen in fase 2 van het Ontwikkelkader Havenkwartier.



In fase 1 moeten drie bestemmingsplannen (UrbanParks, de Havenmeester en Harbourpark) nog door uw raad worden vastgesteld. Wij verzoeken u deze niet vast te stellen. In deze drie plannen worden op drie kleine plots 1100 woningen mogelijk gemaakt. Voordien waren er al 1000 woningen mogelijk gemaakt. Het Ontwikkeldkader Havenkwartier gaat uit van de bouw van 2500 woningen in totaal. Hierdoor worden er in fase 1 meer dan 2100 woningen gerealiseerd, zodat er in heel fase 2 nog minder dan 400 woningen kunnen worden gerealiseerd. Dat is geen goede ruimtelijke inrichting. Het beste wordt dit geïllustreerd aan de hand van de tekening die op de website van Havenkwartier staat. Hieruit blijkt dat er sprake is van de bouw van torenflats aan de randen van het gebied, terwijl in het midden deel, prettig gelegen aan het water, alleen plaats is voor laagbouw en eengezinswoningen. In feite is de realisering van fase 2 begonnen, omdat De Havenmeester in zijn parkeerbehoefte voorziet door gebruik te maken van de parkeerplaats, die gelegen is tussen de percelen van ZER in fase 2. Het lijkt alsof fase 2 daarmee ook gebruikt wordt om laagwaardige functies voor fase 1 in te vullen.



HOME PROJECTEN ▾ VRAAG EN ANTWOORD LAATSTE NIEUWS



Afb. 2 tekening op de website Havenkwartier, met daarop in oranje aangegeven het plan UrbanParks met 5 torens (600 woningen), in bruin het plan de Havenmeester (199 Woningen) met 1 toren, en in blauw Harbourpark (300 woningen). Fase 2, met onder andere de percelen van ZER Holding, is aangegeven met de lage bedrijfsbebouwing in grijs. Hier mogen in totaal 400 woningen worden gebouwd

Inmiddels heeft de heer Saraç op 22 december 2023 een bijeenkomst met de wethouder en de projectleiding van Havenkwartier bijgewoond. Hierin hoorde hij dat in heel fase 2 minder dan 400 woningen gebouwd mogen worden. In het hele kwadrant waar ZER Holding de meeste gronden heeft (ieder kwadrant is 1/4 deel van fase 2) mogen in totaal 94 woningen worden gebouwd. Het was voor het eerst dat hij daarover hoorde. Het was ook voor het eerst dat hij hoorde over de twee grote bouwplannen met 800 woningen recht tegenover zijn bedrijf! In de Raadsinformatiebrief op de agenda voor dit Forum wordt gesteld dat er op 16 mei 2022 een informatieavond over de Havenmeester is gehouden, maar ZER/ Atsa is daar niet voor uitgenodigd. Wel vreemd voor een bedrijf dat hier zeer rechtstreeks in zijn bedrijfsvoering de gevolgen van gaat ondervinden.

De wethouder stelde op 22 december 2023 dat hij aan de projectontwikkelaars in fase 1 toezeggingen had gedaan, en die na wilde komen. Aan ZER zijn echter ook schriftelijke toezeggingen gedaan door de projectleider Havenkwartier over hoe hoog en breed hij mag bouwen. Deze zijn vastgelegd in een e-mail van toenmalig projectleider P. Bos van 6 oktober 2021. Graag stel ik u verder op de hoogte van die toezegging.

Bovendien kun je niet teruggaan van 4000 naar 2500 woningen, en dan de volledige teruggang voor rekening van de eigenaren in fase 2 laten. Dit is gewoon geen goede ruimtelijke inrichting. In mijn brief aan u heb ik enkele voorbeelden van de slechte positie van de woningen in de bestemmingsplannen De Havenmeester en UrbanParks aangegeven ten opzichte van bouwen in fase 2. Ik verzoek u om zich rekenschap te geven van deze slechte ruimtelijke inrichting, en twee zaken te doen:

1. De drie bestemmingsplannen met 1100 woningen op kleine plots en zonder eigen parkeerplaats in ieder geval niet vast te stellen, en voorts ofwel;
- 2a. Indien het maximum van 2500 woningen in stand blijft, een andere verdeling van de woningen over fase 1 en fase 2 vast te stellen, ofwel;
- 2b. Indien het maximum aantal woningen omhoog gaat, een eerlijk deel van de woningen aan fase 2 toe te wijzen.

Dank voor uw aandacht. Mocht u verdere vragen hebben, kunt u mij mailen of bellen op onderstaand nummer.

Bijlage 2: overzicht verschillende besluiten betreffende het Ontwikkeldkader Havenkwartier

2018

Voorstel tot aanpassing van de Toekomstvisie Plaspoelpolder.

2019

In het concept Ontwikkelperspectief van mei 2019 was er nog sprake van de bouw van 2000 tot 3500 woningen. Hierbij werd er ook al rekening gehouden met de bouw van torenflats én van een oplopend "bouwplafond" vanaf de Prunuskade. In het concept is opgenomen onder "kader is bouwhoogte": *wanneer openbare ruimte op een particuliere kavel wordt gerealiseerd is er de mogelijkheid deze niet bouwbare vierkante meters te compenseren door extra hoogte (maar nooit hoger dan het oplopen bouwplafond van 12 m bij de Prunuskade tot circa 50 m bij de Elzenlaan)*. Op dat moment was er dus al sprake van een oplopende hoogte vanaf de Prunuskade, maar met een groter maximum woningen.

2020

In 2020 beweert het college in een raadsinformatiebrief dat er goed wordt samengewerkt met het havencollectief, waarin een aantal inwoners en ondernemers is vertegenwoordigd en waarmee de gemeente goed contact onderhoudt. Uit de video die de gemeente heeft gemaakt blijkt dat het havencollectief vindt dat er door de bouw van woningen verkeersproblemen te verwachten zijn.

In de loop van 2020 wordt in de stukken uitgegaan van een maximum van 2500 woningen, zonder dat blijkt om welke reden die beperking noodzakelijk is.

2021

In 2021 wordt het ontwikkeldkader op 2 maart 2021 vastgesteld. In het Ontwikkeldkader is het maximum aantal woningen op 2.000-2500 gesteld. In de raadsinformatiebrief met nummer 21.089952 wordt gesteld dat op dat moment vaste afspraken zijn gemaakt met verschillende projectontwikkelaars, waardoor een totaal van 2000 woningen in fase 1 wordt gerealiseerd. Op dat moment stond dus al vast dat er maar een beperkt aantal woningen overbleef voor fase 2.