



Koopmansstraat 5F
2288 BC Rijswijk
KVK nummer: 27357991
Btw nummer: NL8213.87.297 B01

Aan de raad van gemeente Rijswijk
Postbus 5305
2280 HH Rijswijk

Per email: griffie@rijswijk.nl
cc. college van B&W stadhuis@rijswijk.nl

Honselersdijk, 22 januari 2024
Uw ref. : aanpassing Ontwikkeldkader Havenkwartier

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

Geachte raad,

Namens ZER Holding BV, alsmede namens Atsa Infra Tel BV, een volledige dochteronderneming van ZER Holding, beide gevestigd aan de Koopmansstraat 5f gevestigd aan de Koopmansstraat 5f te (2288BC) Rijswijk richt ik mij tot u. Wij hebben heden een zienswijze ingediend met betrekking tot de ontwerpbestemmingsplannen UrbanParks en De Havenmeester in het Havenkwartier van Rijswijk. Daarnaast wil ik u rechtstreeks vragen om invloed uit te oefenen op de verdeling van woningen in het Ontwikkeldkader Havenkwartier, omdat deze echt niet klopt.

Wij zijn eigenaar van het perceel Steenplaatsstraat 2k-4 te Rijswijk en van Koopmansstraat 7, en hebben het recht van eerste koop van de percelen aan de Koopmansstraat 5h-5m (en de percelen aan de Steenplaatsstraat 18-22 is hierop ook een recht van eerste koop of niet? Ander moet ik ook de tekening (blauwe lijnen) aanpassen. Zie voor de ligging van deze percelen ten opzichte van de bestemmingsplannen onderstaande afbeelding. Het perceel aan de Steenplaatsstraat 2k-4 heeft een oppervlak van 5.212 m². De percelen aan de Koopmansstraat/ hoek Steenplaatsstraat hebben gezamenlijk een oppervlakte van 5.366 m².

Barcode : 3SRPKS860714725 (AVP)
Product : Brief Aangetekend NL
Gewicht : 42 g
Aan : Postbus 5305
2280HH Rijswijk Zh
Bestemming : NL
Overkomstduur : Tussen 1 en 2 werkdagen

Het vervoer geschiedt door PostNL onder de geldende Algemene Voorwaarden universele Postdienst (laatste versie).
Deze kunt u vinden op www.postnl.nl.
U kunt uw zending volgen op www.postnl.nl/directregelen.

214618 22-01-24 13:22 2146 1800 0027 3104

Tarief: EUR 9,80
Reeds gefrankeerd: EUR 0,00
Door u Betaald: EUR 9,80

Scan voor Track & Trace met de PostNL app of een QR-reader!



Overleg met de gemeente over de ontwikkeling van onze percelen

bijlage 1 bij deze zienswijze. De belangrijkste inhoud was als volgt: Aangezien er in het Havenkwartier in totaal 2500 woningen gerealiseerd mogen worden, en er in fase 1 al 2100 woningen waren opgenomen, kunnen er in fase 2 nog maar 400 woningen worden gerealiseerd. Wij mogen maximaal een kwart daarvan bouwen.

Uitgaande van de bouw maximaal 2500 woningen in het Ontwikkeldkader Havenkwartier, betekent dit volgens het college dat er in heel fase 2 maar 400 woningen gebouwd mogen worden. Deze verdeling van woningen kan onmogelijk als een goede ruimtelijke ordening worden aangemerkt! Hierdoor is er evenmin sprake van een goede ruimtelijke ordening. Dit blijkt heel duidelijk uit de kaart die wordt getoond op de website www.havenkwartier.nl onder de tab 'Projecten' en die hieronder is overgenomen. Voor heel Fase 2, in de tekening aangeduid met lage bebouwing in grijs, is nog slechts de bouw van 400 woningen mogelijk.

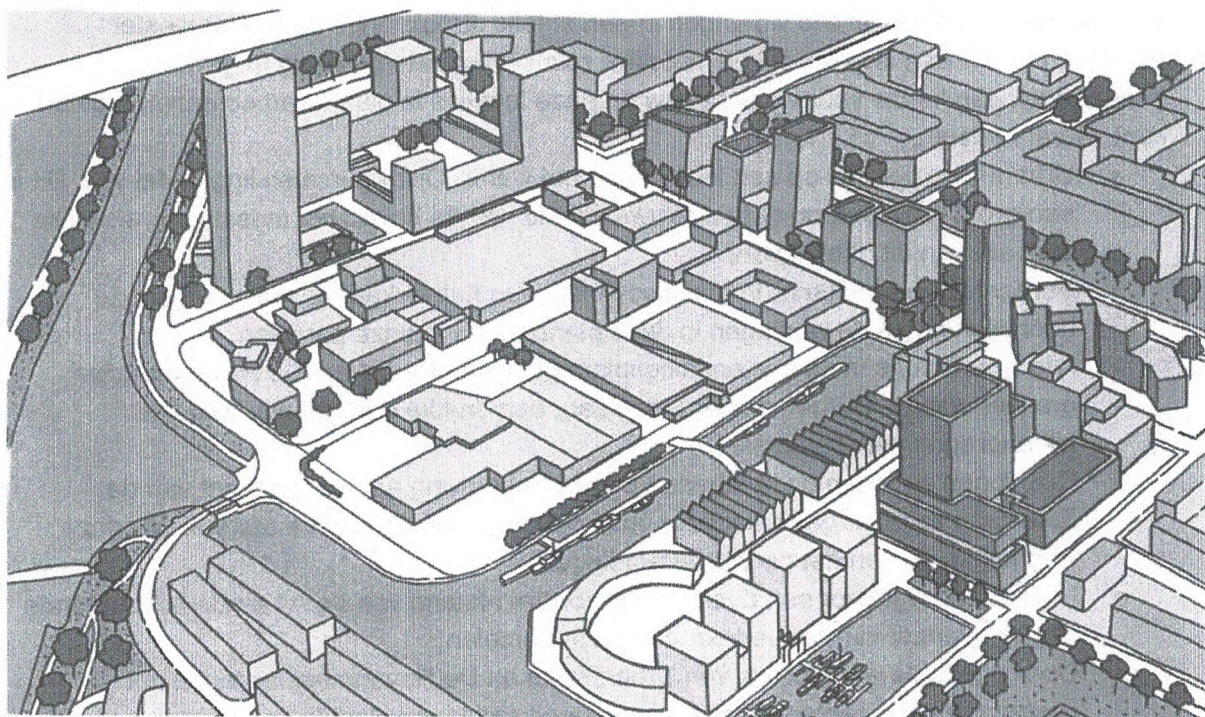


HOME

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.

Deze redenering is voor ons niet acceptabel. Fase 2 maakt naar schatting 50% van het oppervlak van het Havenkwartier uit. Het is heel vreemd als op 50% van het oppervlak in totaal slechts 400 van de 2500 woningen mogen worden gerealiseerd, minder dan 20% van het totale aantal woningen! Ook de bedrijfsbebouwing in Fase 2 is verouderd en wordt vaak niet meer goed gebruikt. Ook Fase 2 komt derhalve in aanmerking voor herontwikkeling. Met

de bouw van maar 400 woningen voor heel fase 2, is deze herontwikkeling van fase 2 economisch onmogelijk. Wij hebben in een voorlichtingsbijeenkomst van de gemeente in december 2023 vernomen dat op onze percelen van meer dan 1 hectare nog slechts **97 woningen** gebouwd mogen worden. Iedere ontwikkeling is dan economisch onmogelijk.

Verzoek drie bestemmingsplannen niet vast te stellen

In het Havenkwartier gebied dient uw raad dit jaar 3 ontwerpbestemmingsplannen vast te stellen. Het gaat om De Havenmeester, UrbanParks en Harbourpark. Deze drie bestemmingsplannen maken op 3 kleine plots de bouw van **1100 woningen** mogelijk. Eerder zijn er in fase 1 al 1000 woningen gerealiseerd. 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

Voor de keuze om vrijwel alle woningen in een smalle strook langs de burgemeester Elsenlaan te bouwen is geen enkele redelijke ruimtelijke onderbouwing te geven. Integendeel, een keuze voor woningbouw op deze locaties in plaats van op onze percelen kent vooral nadelen.

- UrbanParks ligt niet op een locatie aan het water. Onze percelen liggen dat wel. Dit is een groot voordeel, omdat de aanwezigheid van de haven het meest aantrekkelijke element van dit gebied vormt.
- Verder is er een verschil in geluidsoverlast van het verkeer en van omliggende bedrijvigheid op de woningen in deze plannen, en in onze percelen.
- Alle woontorens in de bestemmingsplannen 'UrbanParks' en 'De Havenmeester' grenzen aan de Burgemeester Elsenlaan, een drukke doorgaande weg met bijbehorende geluidsoverlast.
- Ook liggen ze tegen de bestaande bedrijfsbebouwing aan de overkant van de Elsenlaan. Dat geldt niet voor onze percelen, die op grotere afstand van deze weg liggen en van het bedrijfsterrein liggen.
- UrbanParks ligt voor een deel op veel kortere afstand van de A4 en de bijbehorende geluidsoverlast van het verkeer dan onze percelen.
- Ook liggen alle woontorens van UrbanParks en De Havenmeester tegen het bestaande bedrijventerrein aan, van waaruit geluidsoverlast te verwachten valt. Dit geldt niet voor onze percelen, die na ontwikkeling aan alle zijden begrensd zullen worden door het nieuwe ontwikkelgebied en daardoor minder overlast zullen ondervinden.

Deze verdeling is voor ons niet acceptabel. Fase 2 maakt naar schatting 50% van het oppervlak van het Havenkwartier uit. Het is heel vreemd als op 50% van het oppervlak in totaal slechts 400 van de 2500 woningen mogen worden gerealiseerd, minder dan 20% van het totale aantal woningen! Ook de bedrijfsbebouwing in Fase 2 is verouderd en wordt vaak niet meer goed gebruikt. Ook Fase 2 komt derhalve in aanmerking voor herontwikkeling. Met de bouw van 400 woningen voor heel fase 2, en maar 97 woningen voor onze percelen, is deze herontwikkeling economisch onmogelijk.



Aangezien er geen ruimtelijke onderbouwing is te geven, lijkt het erop alsof de verdeling heeft plaatsgevonden volgens het principe: 'wie het eerst komt, het eerst maalt'. Dat heeft echter niets met een goede ruimtelijke ordening te maken. Eerder was er sprake van de bouw van 4.000, en later 3.500 woningen in het gebied. Kennelijk is dit op wens van de omwonenden teruggebracht tot 2.000-2.500 woningen. De toewijzing van extreem veel woningen per oppervlakte aan de ontwikkelaars van UrbanParks, de Havenmeester en Harbourpark is echter niet aangepast aan dit lagere aantal woningen. Dit geeft blijk van een zeer onevenwichtige ontwikkeling van het gebied. Om die reden dient het aantal woningen dat binnen Fase 1 wordt toegelaten zeer worden teruggebracht. Uw raad heeft daarvoor nog zeggenschap bij de vaststelling van de 3 bestemmingsplannen Harbour Park, UrbanPark en De Havenmeester. Wij verzoeken u deze plannen niet vast te stellen, en een nieuw plan te maken met een redelijke verdeling van de woningen over fase 1 en fase 2.

Verzoek om het Ontwikkeldkader Havenkwartier aan te passen

Zoals hiervoor vermeld, was er bij aanvang het voornemen om in het Havenkwartier 4.000 woningen te bouwen. Vervolgens is dit naar beneden aangepast. Uit de stukken blijkt niet om welke reden dat is gebeurd. Binnen fase 2 zijn geen blokkades voor meer woningen gelegen. Zo zijn onze percelen op meer dan 200 m van de woningen aan de Prunuskade gelegen, en is relatieve hoogbouw hier binnen de randvoorwaarden van het Ontwikkeldkader Havenkwartier mogelijk. Wij verzoeken u na te gaan of het aantal woningen niet opnieuw hoger vastgesteld kan worden op 4.000 of 3.500 woningen. Ook hierdoor kan de ontwikkeling van fase 2 economisch mogelijk worden gemaakt.

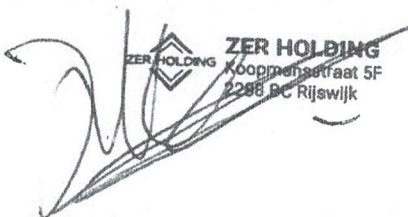
Conclusie

Gelet op het voorgaande verzoek ik om het Ontwikkeldkader Havenkwartier aan te passen in die zin dat er een eerlijke verdeling van het toegestane aantal van 2500 woningen over fasen 1 en 2 plaatsvindt. Denkbaar is ook dat het aantal woningen in het gehele Ontwikkeldkader opnieuw wordt verhoogd naar 4.000 of 3.500 woningen, zoals in oorsprong de bedoeling was. Ik ben graag bereid om deze verzoeken aan u toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

H. Saraç

Bijlagen: 1


ZER HOLDING
Koopmansstraat 5F
2288 RC Rijswijk

uw BSN of KvK nr

uw kenmerk

ons kenmerk 2022072194889

inrichtingen bij Klant Contact Center

doorkiesnummer 14 070

ARCHIEF
CLMPTSTLWIK

Rijswijk



Ruimtelijk domein
team vergunningen

ZER Holding B.V.
Koopmansstraat 5 f
2288BC Rijswijk

Telefoon 14 070

Fax (070) 326 14 10

stadhuis@rijswijk.nl

www.rijswijk.nl

Iban BNG: NL15BNGH0285007424

betreft Eindbrief

datum

bijlage(n)

VERZONDEN 14 OKT 2022

Geachte heer/mevrouw

Op 12-07-2022 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor het te ontwikkelen van een project aan de Steenplaatsstraat/Koopmansstraat voor de realisatie van 314 woningen op de locatie Havenkwartier te Rijswijk.

Het principe verzoek staat geregistreerd onder nummer 2022072194889. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer bij de hand houden. Over de voortgang van de behandeling van uw melding delen wij u het volgende mee.

Beoordeling principeverzoek

De Steenplaatsstraat is gelegen in Fase 2 van de ontwikkelingen in het Havenkwartier. Planvorming is gepland tussen 2030-2035.

Uw principeverzoek is prematuur ingediend.

Wij raden u aan contact op te nemen met de heer P. Bos (pbos@rijswijk.nl), projectleider van het Havenkwartier en af te stemmen wanneer u een principeverzoek kan indienen voor plannen in fase 2.

Inhoudelijk

Wij hebben uw principeverzoek niet inhoudelijk getoetst op het ontwikkelkader Havenkwartier.

Wel willen we u meegeven dat uw beoogde woningbouwprogramma van 314 woningen te fors is en niet past binnen het totale beoogde woningprogramma voor fase 2.

In fase 2 kunnen voornamelijk in totaal circa 400 woningen gerealiseerd worden.

Op onderstaande afbeelding ziet u fase 2 aangegeven (binnen het gele kader).

U ziet daarbij dat uw principeverzoek zich richt op circa een kwart van de totale oppervlakte binnen fase 2 en vrijwel de volledige ruimte van 400 woningen gebruikt.

De maximale variant, waarbij Steenplaatsstraat 6 wordt meegenomen in de planvorming overschrijdt ruim het totaal van circa 400 woningen.

2022072194889

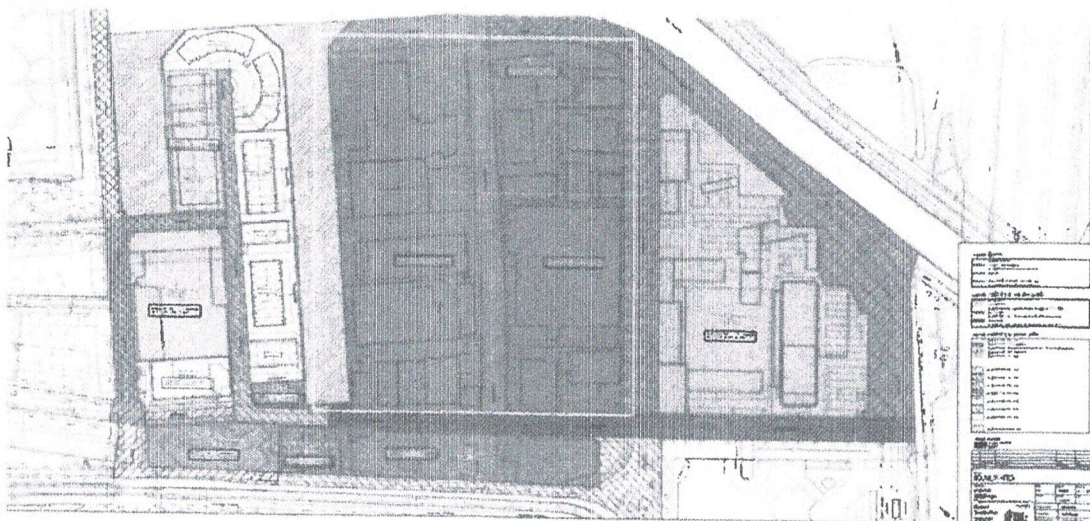
S.v.p. bij correspondentie datum en kenmerk van deze brief vermelden en richten aan.

Gemeente Rijswijk, Ruimtelijk domein team vergunningen

Postbus 5305, 2280 HH RIJSWIJK

Het stadhuis is te bereiken met tram 17, bus 23, 33

pagina 1 van 2



1. Leges

Aan de behandeling van uw principeverzoek zijn legeskosten verbonden. Deze kosten zijn vastgesteld door de gemeenteraad in de legesverordening van de gemeente Rijswijk. Op basis daarvan zijn de leges als volgt opgebouwd:

2.2.1 omgevingsoverleg

€ 85,65

Totaal

€ 85,65

1.1 Wijze van betalen

U ontvangt binnenkort van de gemeente Rijswijk een factuur om deze kosten te kunnen betalen.

Nadere informatie

Verdere informatie is te krijgen bij **Yvonne Kerkhof**, telefoonnummer: **(070) 326 1063**, mailadres: **ykerkhof@rijswijk.nl**.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders,
namens dezen,

N.A.J. Huijbregts

manager Team Vergunningen

Deze brief is digitaal aangemaakt en daarom niet ondertekend.

214618NG01
Primara Wateringen
Vliethof 88
22-01-24 13:22

Brief Aangetekend NL
Transactienummer: 2146 1800 0027 3104
AANTAL 1 x 9,80 EUR 9,80 EUR
TOTAAL 1 art 9,80 EUR
Bonnummer: 00044216

DANK U EN TOT ZIENS
