

De raad van gemeente Rijswijk
Postbus 5305
2280 HH Rijswijk

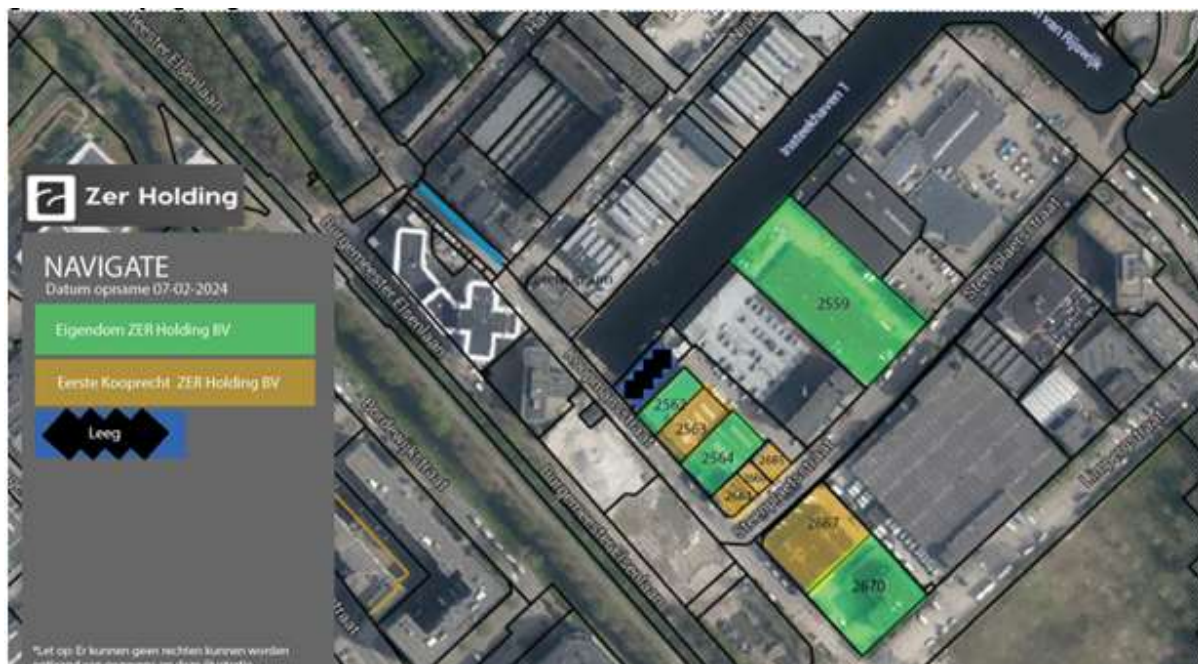
Honselersdijk, 17 februari 2025

Uw ref. : raadsvoorstel Actualisatie Ontwikkeldkader Havenkwartier fase 2
Ons dossiernr. : A-437
Onze ref. : A437250217raadbr

Betreft: A-437 - Atsa Infratel BV- bouwontwikkeling Havenkwartier Rijswijk

Geachte leden van de raad,

Hierdoor richt ik mij tot u namens de heer Harun Saraç, directeur van ZER Holding en directeur van Atsa Infra Tel BV. Beide bedrijven zijn gevestigd aan de Koopmansstraat 5F te Rijswijk, midden in het Havenkwartier in de Plaspoelpolder.



Afb. 1 Eigendommen enz. van bedrijfspanden van Zer in fase 2

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. ZER Holding heeft ruim een kwart van de gronden in fase 2 van het Havenkwartier in handen. Hij wil deze ontwikkelen voor bedrijvigheid, waaronder zijn bedrijf, en voor woningbouw. Het Ontwikkelkader maakt dit niet mogelijk, vanwege het kleine aantal woningen dat in fase 2 mogelijk wordt gemaakt, nadat 2100 woningen al in fase 1 zijn vergeven.

Verzoek cliënte

Het verzoek van ZER e.a. is het raadsvoorstel zo aan te passen dat naast Ontwikkelscenario 1 ook Ontwikkelscenario 4 wordt onderzocht. Het is beter om ook te weten wat de gevolgen van dit scenario zijn. De keuze tussen de twee scenario's kan nadien worden gemaakt.

Inzicht door beide mogelijkheden te onderzoeken

Het grootste probleem van het raadsvoorstel is dat uitsluitend ontwikkel scenario 1 wordt onderzocht. Onderzoek van scenario 4 ligt zeer voor de hand. In de 1^e plaats is dit het scenario dat op alle punten het beste scoort. In de 2^e plaats gaat het uitsluitend om onderzoek, zonder dat een keuze wordt gemaakt tussen beide opties. Het uitvoeren van onderzoek betekent wel dat een betere keuze kan worden gemaakt tussen de beide opties. De meerkosten van het onderzoeken van beide opties zijn geraamd op € 100.000 extra. Daardoor wordt wel een veel breder inzicht in de mogelijkheden van verdere ontwikkeling verkregen.

De wethouder heeft in het Forum Stad van 4 februari 2025 uitgesproken dat ook zij erkent dat Ontwikkelscenario 4 het beste uit de bus komt. De reden dat desondanks is gekozen om alleen scenario 1 te onderzoeken is dat dat is omdat de bewoners en bedrijven tegen Ontwikkelscenario 4 zijn. Onduidelijk is welke bedrijven deze mening hebben. De bedrijfseigenaren in fase 2 zijn volstrekt niet gehoord over dit voorstel. Van hen heeft ¼ deel, namelijk ZER, een duidelijke voorkeur voor scenario 4. De bedrijven in fase 2 is echter niets gevraagd. Zij zijn pas vorige week op de hoogte gesteld van dit voorstel in een overleg met de wethouder van 13 februari 2025. Er zijn verschillende vooruitzichten en plannen. Zij vormen zeker geen eenduidige steun voor het huidige raadsvoorstel.

Nadelen Ontwikkelscenario 1

Voor cliënte is dit niet acceptabel als het onderzoek zich alleen richt op scenario 1, dat zich in feite richt op het uitkleden van de inrichting van de ruimte zoals die in het Ontwikkelkader is voorzien. Het niet ontwikkelen van fase 2, althans het ontwikkelen met slechts 400 woningen, heeft ook belangrijke consequenties voor de ontwikkeling in fase 1 en voor het aanzien van het Havenkwartier. De appartementengebouwen Havenmeester en UrbanPark zijn gelegen aan de Koopmansstraat. Dit is tevens de entree naar het nieuwe Havenkwartier. Als deze gebouwen zijn gerealiseerd, kijken die woningen uit op de bedrijfsgebouwen in de Koopmansstraat zoals in onderstaande foto aangegeven. Dat ziet er nu niet aantrekkelijk uit, en dat verandert niet, als bedrijven geen enkele incentive hebben om te gaan nieuwbouwen, zoals in scenario 1.



Een belangrijk doel is voorts het water van de haven bereikbaar maken. Een belangrijke toegang tot de haven loopt over het perceel van ZER, namelijk het perceel 2559. Hierover zou ook de doorgang door het gebied worden gerealiseerd. ZER heeft daaraan medewerking toegezegd. In ontwikkelscenario 1 wordt deze verbinding geschrapt.

Toezegging aan ZER Holding

Aan het bedrijf zijn uitdrukkelijke, schriftelijke toezeggingen gedaan dat hier woningen kunnen (en zelfs moeten) worden gerealiseerd. Atsa Infra Tel BV 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. Het bedrijf heeft in 2019 het PostNL-pand aan de Steenplaetsstraat gekocht (nr. 2559) met als doel hier een nieuw bedrijfspand te bouwen.

Over dit plan heeft de heer Sarac in 2019 meerdere malen overlegd met de heer Peter Bos, projectleider Havenkwartier van gemeente Rijswijk. Die stelde dat de nieuwbouw van het bedrijfspand niet was toegestaan, omdat in het Havenkwartier uitsluitend nieuwbouw in combinatie met woningen zou worden toegestaan. De exacte maten en bouwhoogten die voor woningbouw in het Havenkwartier gelden, zijn door de heer Bos vastgelegd in een mail van 6 oktober 2021 aan ZER. Op basis daarvan heeft ZER in 2022 een plan ontwikkeld voor de bouw van 314 woningen met bedrijfsruimte. Hierbij is voldaan aan alle maten die de gemeente had doorgegeven. Dus volledig volgens de wens van de gemeente. Hierop heeft de gemeente echter gereageerd dat ZER moest wachten op de ontwikkeling van fase 2, zodat op dat moment niet kon worden gebouwd. Hierna heeft verder overleg helemaal niets opgeleverd. De heer Sarac heeft vertrouwd op de toezegging van de projectleider van de gemeente, maar hij wordt nu aan het lijntje gehouden.

Dit betekent dat het pand al meer dan 5 jaar leeg staat en niet gebruikt kan worden voor de bedrijfsvoering van Atsa. Ook is er geen enkel zicht op de mogelijkheid om hier woningen in combinatie met bedrijven te gaan ontwikkelen, omdat voor heel fase 2 in het Ontwikkelkader

maar 400 woningen mogelijk worden gemaakt. Nu ligt er een voorstel om fase 2 van het Ontwikkelkader nader te onderzoeken. Dit betekent opnieuw een uitstel van 1,5 jaar.

Conclusie

Hierdoor verzoek ik u om een amendement op het raadsvoorstel op te stellen en aan te nemen, waarin naast ontwikkelscenario 1 ook ontwikkelscenario 4 wordt onderzocht.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'B.J.P.M. Zwinkels', followed by a horizontal line.

mr. drs. B.J.P.M. Zwinkels
Advocaat