

Datum zitting: 7 november 2008

Uw kenmerk: 200708283/1R1

## **PLEITNOTITIE**

Inzake:

**A.J. SCHIKHOF e.a.**,  
wonende te Rijswijk,  
appellanten,  
advocaat: mr. R.F. Thunnissen

Tegen:

**GEDEPUTEERDE STATEN VAN DE  
PROVINCIE ZUID-HOLLAND**,  
zetelend te 's-Gravenhage,  
verweester,  
advocaat/gemachtigde: -

---

1. Appellanten hebben er allen een belang bij dat de goedkeuring (en in het spoor daarvan de vaststelling) van het bestemmingsplan Ter Nieuburch wordt vernietigd. Het plan voorziet in de bouw van een massa met functies die op de gedachte locatie niet past en is niet volgens de regelen van de kunst c.q. het recht tot stand gekomen. Het financiële voordeel voor de gemeente bij het plan behoort geen rol te spelen, nu het hier gaat om een behoorlijke ruimtelijke ordening onverschillig het daaraan klevende financieel belang. Een belang dat bovendien onder druk staat gelet op geruchten samenhangende met de situatie in de financiële wereld, op grond waarvan AM Wonen, voor wie het bestemmingsplan op maat is gemaakt, vooralsnog niet gaat bouwen. Is het nodig om tegen die achtergrond een naar het inzicht van appellanten gemankeerd bestemmingsplan in de "lucht te houden" of is het niet veeleer tijd om terug te keren naar een plan met Rijswijkse maten rekening houdende met de locatie.
2. Appellanten houden vol dat in de voorbereiding van het bestemmingsplan Ter Nieuburch ten onrechte is afgezien van een zogeheten MER-procedure. De gemeente, de provincie

en de Stab gaan alle uit van kleinere bioscoop dan blijktens de bouwaanvraag is aangevraagd, te weten een met 6 zalen met 841 stoelen. Nergens blijkt dat genoemden inzage hebben gehad in het bedrijfsplan van de beoogde exploitant (een opgave van de eigen verwachtingen van de exploitant kennen appellanten niet nog daargelaten de vraag of die opgave is gecontroleerd laat staan gegarandeerd). De gemeenteraad van Rijswijk heeft zich laten afschepen met de enkele mededeling van AM Wonen dat er overeenstemming is met die exploitant (zie brief aangehecht aan deze pleitnota). De inhoud van die overeenstemming blijft een raadsel. Het is alleszins onwaarschijnlijk dat de exploitant genoegen neemt met een filmhuisachtige setting. Daarvoor is het complex met zes zalen te groot en te duur.

3. Nee, een gewone commerciële exploitatie ligt voor de hand met hoge bezoekers aantallen van dien. Waarborgen dat die aantallen klein blijven gegeven de aard van de vertoonde filmhuis films is er niet. Integendeel: in het plan of de toelichting daarbij is geen enkele restrictie gelegd als het gaat om die aantallen bezoekers. De regio Den Haag heeft de hoogste bezetting per bioscoopstoel van Nederland en juist in Rijswijk zit nu een witte vlek op de kaart. De voorziene locatie is goed bereikbaar en dus zullen ook door de inspanningen van de exploitant, die daar alle belang bij heeft, de bezoekers heus in grote getale komen. De kans op overschrijding van de grens van 250.000 bezoekers per jaar is groot en niet irreëel, zeker niet als in aanmerking wordt genomen dat er gelet op het bestemmingsplan ook nog andere recreatieve voorzieningen mogelijk zijn, die ook door de Stab niet zijn meegenomen. Ik volsta op dit punt verder door verwijzing naar het commentaar op het Stab rapport gegeven bij brief met bijlage van 28 augustus 2008.
4. Bij al die te verwachten bezoekers alsmede de bewoners van de dure appartementen in de woontorens speelt het punt van de parkeerdruk. Leidend is de Parkeernota 2000 van de gemeente, die echter de normen uit hoofdstuk 4 van die nota ondanks toezegging daartoe niet heeft nageleefd. Anders dan zou kunnen blijken uit bijlage Stab-06 is de beleidsnota parkeernormen Rijswijk 2008 niet door de raad vastgesteld, maar wegens politieke weerstand door het college teruggenomen. In het plan zijn 220 appartementen in de vrije sector toegestaan (in de plantoelichting is bij de parkeerbalans ten onrechte uitgegaan van 215 appartementen), waarbij volgens de eigen normen van de gemeente 2 parkeerplaatsen per appartement horen plus 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. Die norm is niet aangehouden en ook is er geen rekening gehouden met de volgens de Parkeernota 2000 (!) te verwachten autonome groei van het autobezit met 2% per jaar, niet met 2% extra parkeerplaatsen t.b.v. invaliden en niet met parkeerplaatsen voor de extra druk door de mogelijkheid van aan huis gebonden beroepen.

5. Dan zijn er ook nog de met de auto komende bezoekers van de bioscoop, de schouwburg en de andere nog niet nader geduide, maar wel mogelijke voorzieningen. Blijkens de bouwaanvraag 2.853 m<sup>2</sup> bvo horeca en 49 m<sup>2</sup> bvo shop. Mogelijk volgens het plan is totaal 3.200 m<sup>2</sup>, maar voor het parkeren is door de gemeente maar rekening gehouden met 1.500 m<sup>2</sup> bvo horeca en 1.5000 m<sup>2</sup> sportschool en detailhandel. Er is veel meer bvo horeca aangevraagd, terwijl voor horeca hogere parkeerkencijfers gelden. Kortom, het parkeeronderzoek van de gemeente rammelt aan alle kanten met al gevolg dat te weinig parkeerruimte in het plan is voorzien met zekere tekorten tot gevolg, De Stab onderschrijft deze conclusie van appellanten. Een bestemmingsplan dat op het punt parkeren niet klopt, verdient het te worden vernietigd.
6. Er is niet tijdig voor de vaststelling of goedkeuring van het bestemmingsplan een onderzoek gedaan naar de windhinder. Nochtans blijkt ook uit het plan c.q. de toelichting daarop dat het op dit punt kritisch is. De hoge woontorens die voorzien zijn, zorgen voor een extra nadelig effect. Er had dus vooraf een windonderzoek moeten plaatsvinden op basis van de NEN 8100 met als referentiekader niet Schiphol maar een kuststation gelet op de ligging van Rijswijk. De Stab onderschrijft dit bezwaar van appellanten.
7. De discussie over de vraag of de stadhuislocatie, waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, nu wel of niet in de Landgoederenzone ligt, duurt voort. Appellanten wijzen er nogmaals op dat in het streekplan van de provincie Zuid-Holland de locatie wel degelijk in die zone ligt. Eerder in deze procedure zijn dienaangaande bewijsstukken overgelegd. Daaraan kan niet afdoen, dat de gemeente Rijswijk in ruimtelijke niet formeel stukken, te weten de nota Landgoederen zone Rijswijk en de toekomstvisie met dezelfde titel, daar anders over denken. De Stab stapt overheen dat op de kaart waaraan hij refereert (bladzijde 21 van het rapport) wel degelijk laat zien dat ook daar, dus niet alleen bij de provincie, de stadhuislocatie in de Landgoederenzone ligt.
8. Zelfs als dat niet zo zou zijn, geldt dat de ontwikkeling op die stadhuislocatie direct naast die zone plaatsvindt met alle uitstralingseffecten van dien. Namens appellanten heb ik vooruitlopende op deze zitting het Landschapsakkoord 2008 ook wel het Akkoord van Apeldoorn genoemd toegezonden. Daaruit blijkt dat breed onderschreven het beleid in Nederland is om met te behouden landschappen secuur om te gaan. Dat doet men niet met een ruimtelijke ontwikkeling als thans voorzien in het bestemmingsplan. Hetgeen mogelijk wordt gemaakt, strookt niet met een goede ruimtelijke ordening in of direct naast een beschermingswaardige zone.

De slotsom is alles bijeengenomen dat het bestemmingsplan door alle daar aan klevende gebreken en de twijfels daar omheen niet in stand kan blijven.

\*\*\*\*\*