

RA 16/040

Aan de leden van de Gemeenteraad
Postbus 5305
2280 HH RIJSWIJK Zh.

Gemeente Rijswijk	
18 MEI 2016	
ORG. ONDERDEEL	Griene
REG. KENMERK	16051270

M.b.t.: Raadsvergadering d.d. 24 mei 2016

Betreft: Raadsvoorstel voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen voor de herontwikkeling van buitenplaats de Voorde.

Rijswijk, 17 mei 2016

Geachte leden van de Raad,

Ondergetekenden, buurtbewoners van de Presidentenwijk, zijn verheugd dat het landhuis de Voorde, het daarbij horende koetshuis en de tuinmanswoning -in elk geval qua uiterlijk- in oude glorie zullen worden hersteld.

Niettemin zijn zij van mening dat de Raad geen (ontwerp-)Verklaring Van Geen Bedenkingen (ontwerp-VVGB) zou moeten afgeven aan de forse uitbreiding/nieuwbouw, die thans door de toekomstige eigenaar van deze buitenplaats wordt voorgesteld.

Met name het twee etages hoge volledig glazen restaurant, met een vloeroppervlakte van 215 m2 bedrijfsruimte en bedoeld voor 90 bezoekers, zou er niet moeten komen. In de bijlage geven wij de Raad graag onze argumenten waarom het bouwen van dit restaurant, dat strijdig is met het bestemmingsplan, een slecht idee is.

Wij hopen dat de Raad hierin voldoende grond ziet om de VVGB (voorlopig) niet af te geven, maar om Burgemeester en Wethouders de eigenaar te laten verzoeken om met een gewijzigd en kwalitatief sterk verbeterd plan te komen.

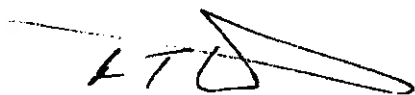
Met vriendelijke groet en hoogachting,



De heer Ir. W.K.J. Bremer
(J.F.Kennedylaan 265)



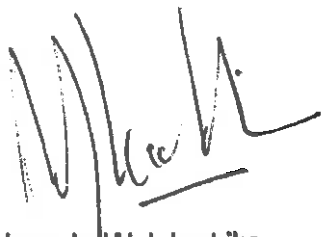
Mevr. T. Bremer-Zuidveld



De heer drs. R. Ernst
(J.F.Kennedylaan 261)



Mevr. S. Vermander



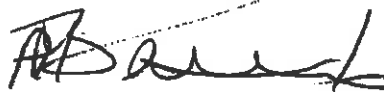
De heer Ir. W.J. Ludriks
(J.F. Kennedylaan 259)



Mevr. Drs. W.C. Ludriks-Ambtman



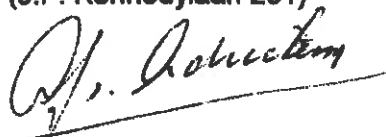
De heer A.C. Hupje
(J.F. Kennedylaan 255)



Mevr. A.M. Barelds



De heer R.G. Vonck R.A.
(J.F. Kennedylaan 251)



De heer A.J.J. van Adrichem
(J.F. Kennedylaan 249)



Mevr. T.S.C. Vonck-Windhorst

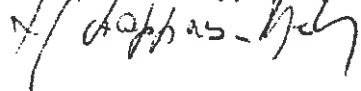


Mevr. M.G. van Adrichem-Badoux

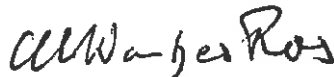


De heer P.F. Stappers
(J.F. Kennedylaan 239)

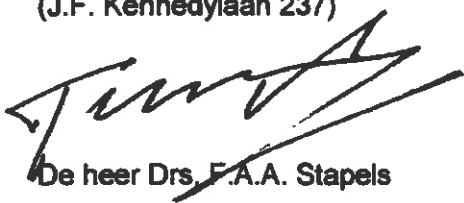
Mevr. H.G.J.F. Stappers-Nijenhuis



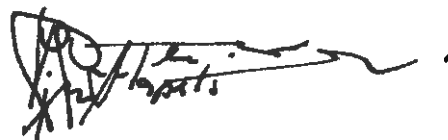
De heer S. Warntjes
(J.F. Kennedylaan 237)



Mevr. M. Warntjes-Ros



De heer Drs. F.A.A. Stapels
(F.D. Rooseveltlaan 18)



Mevr. E.Tj.E.M. Stapels-ter Berg

Correspondentieadres:

Mw. Drs. W.C. Ludriks-Ambtman, J.F. Kennedylaan 259, 2285 AJ RIJSWIJK

Te. 070-363 88 77, E-mail w.ambtman@ziggo.nl

ARGUMENTATIE

De ons eerst nu bekend geworden feiten en ontwikkelingen met betrekking tot de verkoop, nieuwbouw en exploitatie van de buitenplaats “de Voorde”, een Rijksmonument, nopen ons uw aandacht te vragen voor een aantal van onze zorgen en bedenkingen, die daarbij naar boven zijn gekomen. Voor alle duidelijkheid vatten wij om te beginnen de uitgangspunten van de gemeente voor deze locatie én het planvoornemen van de toekomstige eigenaar, nog even beknopt samen.

UITGANGSPUNTEN VAN DE GEMEENTE

(geciteerd uit de oorspronkelijke verkoopbrochure)

.....De gemeente wil graag dat het landhuis in de oude glorie wordt hersteld. Daarom wordt De Voorde verkocht aan een geïnteresseerde partij die hiertoe in staat is. Om het monument te behouden voor een groot publiek heeft De Voorde in het nieuwe bestemmingsplan Landgoederenzone een horecafunctie voor lichte horeca gekregen. Een horecabestemming zoals een theehuis of restaurant, al dan niet gecombineerd met een bestemming voor kunst en cultuur, zoals een galerie of een beeldentuin. Dat betekent in ieder geval geen grootschalige verkeer aantrekkende voorzieningen zoals partycentra, discotheken of clubs. Elke andere functie zoals wonen, kantoor, maatschappelijke voorzieningen of andere functies dan lichte horeca past niet in het bestemmingsplan.....

PLANVOORNEMEN VAN DE TOEKOMSTIGE EIGENAAR

(verkregen via de mondelinge toelichting van de eigenaar en geciteerd uit de ‘Ruimtelijke Onderbouwing’ van zijn plannen, een document dat al in uw bezit is.)

(Pagina 6) 2.2. **Beschrijving project**

.....Globaal kunnen de volgende uitgangspunten worden benoemd die bij het ontwerpen van de plannen voor de herontwikkeling relevant zijn, het een en ander is verwoord in het visie document (bijlage 1 van de Ruimtelijke Onderbouwing):

- Bescherming en restauratie van het monument en borging daarvan in de ruimtelijke ordening;*
- Maatschappelijk toegankelijk maken, ook als cultureel trefpunt en horeca;*
- Toeristisch-recreatief attractiepunt;*
- Zichtbaarheid, bekendheid en bereikbaarheid vergroten.*

Het planvoornemen voor deze locatie bestaat uit de volgende onderdelen

- 1. Restauratie en herinrichting van het huidige landhuis tot ‘Long-stay’-hotel met 12 hotelkamers, een receptie, 2 herenkamers en een bar;*
- 2. Uitbreiding c.q. vergroting van de bestaande zijvleugels van het landhuis;*
- 3. Te realiseren glazen nieuwbouw voor een restaurant met 90 zitplaatsen;*
- 4. Bouw overdekte glazen verbindingspassage tussen landhuis en restaurant;*
- 5. Realisatie van een nieuw aan te leggen buitenterras bij het restaurant;*
- 6. Herbouw van het thans afgebroken koetshuis en herinrichting tot 3 appartementen;*
- 7. Restauratie/renovatie van de tuinmanswoning tot eengezinswoning;*
- 8. Aanleg van in totaal 42 nieuwe parkeerplekken op twee plaatsen, nl. bij het koetshuis en bij het nieuw te bouwen restaurant;*
- 9. Kap van “in de weg staand” groen;*

10. Aanleg van een nieuw openbaar wandelpad aan de achterzijde van het landhuis.

De letterlijk meest in het oog springende delen van deze voorgenomen herontwikkeling zijn de punten 3, 4 en 5, namelijk de te realiseren nieuwbouw, die op sommige tekeningen ook wel de wintertuin wordt genoemd. Wat de benaming ook moge zijn, de aangegeven functie ervan is een restaurant. Hoewel de extra bouw van dit restaurant en aanhorigheden strijdig is met het bestemmingsplan 'Landgoederenzone', zou het volgens B&W een essentieel onderdeel zijn voor de haalbaarheid van de door de nieuwe eigenaar beoogde exploitatie. B&W vraagt daarom aan de Raad om voor het geheel van het voorgestelde plan een (ontwerp)Verklaring Van Geen Bedenkingen (ontwerp-VVGB) af te geven, zodat een uitgebreide WABO-procedure gestart kan worden om af te wijken van het bestemmingsplan.

ZORGPUNTEN VAN DE OMWONENDEN

Hoewel ons verteld is en wij dat ook overal lezen, dat het landhuis een luxe hotel zou worden, bleek uit de toelichting van de nieuwe eigenaar dat het een 'long-stay' hotel werd. Dat wil zeggen dat het onderdak zou gaan bieden aan mensen die op zoek zijn naar tijdelijke huisvesting. Ook een zorghotel behoort dan tot de mogelijkheden. Op zich valt er niets in te brengen tegen het gebruik van de Voorde als zorghotel, maar de volgende stap naar een verpleegtehuis is snel gezet. Het was dan ook geruststellend van de wethouder te horen dat een dergelijke toepassing uitgesloten was.

Toch zijn er bij de voorgestelde realisatie van de herontwikkeling nog een aantal andere punten, die bij ons tot grote zorgen leiden. Wij nemen aan dat ook de Raadsleden over bepaalde punten meer helderheid willen, alvorens zij een afweging kunnen maken of zij het bestaande bestemmingsplan voor de Voorde willen handhaven of willen wijzigen en zo ja, wat dan de nieuwe randvoorwaarden moeten zijn.

a) Het ontbreken van belangrijke en essentiële gegevens

- de specificatie van het exacte aantal m² waarmee het bestemmingsplan overschreden dreigt te worden;
- het aantal vierkante meters grond dat verkocht gaat worden;
- de door B&W niet openbaar gemaakte bepalingen en voorwaarden waaronder het koopcontract wordt gesloten (eventueel zonder de verkoopprijs).

b) De voorstelling van zaken zoals die wordt gegeven in de Ruimtelijke Onderbouwing, t.a.v.:

- de plaats van het restaurantgebouw;
- de grootte van het restaurantgebouw;
- de uitvoering en uitstraling van het restaurantgebouw.

c) Het gebruik van het restaurant

- Geluidsoverlast vanuit het restaurant en/of vanaf het terras;
- Lichtvervuiling vanuit het glazen restaurant en de idem verbindingspassage;
- Lichtvervuiling vanaf het buitenterras
- Mogelijk ander of onvoorzien gebruik van het restaurant door afsplitsing en/of doorverkoop aan een andere eigenaar.

d) De te verwachten parkeeroverlast

- 42 nieuw aan te leggen parkeerplaatsen;

- Parkeren op de oprijlaan.

e) Het ontbreken van een groenplan

- Inrichting van de grond (tuin) rondom de gebouwen;
- Hoeveel m2 groen verdwijnen er?
- Welke soorten groen gaan er weg en welke soorten groen komen erbij?
- Welke herplantplicht voor gekapte bomen wordt er aan de eigenaar opgelegd?
- Aanleg van een nieuw openbaar wandelpad achter de Voorde (op wiens kosten?);
- Bij wie ligt straks de verantwoordelijkheid voor het onderhoud van het groen (bij de gemeente?).

Hieronder worden de belangrijkste punten van commentaar voorzien.

BELANGRIJKE ONTBREKENDE GEGEVENS

- Kunnen B&W een specificatie per onderdeel leveren, van het exacte aantal m2 waarmee het bestemmingsplan overschreden dreigt te worden? Dit is namelijk essentieel voor de beoordeling van de plannen, maar een dergelijke specificatie of zelfs een totaal is niet terug te vinden in de stukken.
- De gemeente is tot nu toe terughoudend geweest met informatie over het koopcontract. Dat is te begrijpen. Wij zijn vooralsnog niet geïnteresseerd in de verkoopprijs, maar wel in de eventuele voorwaarden waaronder de Voorde wordt verkocht. Zijn het alleen de opstallen of wordt er ook grond verkocht en hoeveel dan?
- Hoe luiden precies de door B&W niet openbaar gemaakte bepalingen en voorwaarden waaronder het koopcontract wordt gesloten?
 - Is er een anti-speculatiebeding in het koopcontract opgenomen?
 - Is er om de (historische) eenheid te bewaren en te voorkomen dat de verbinding met de rest van de landgoederenzone ernstig wordt verstoord, bedongen dat de verschillende onderdelen, tuinmanswoning, koetshuis, landhuis en restaurant niet apart, maar slechts als één geheel doorverkocht mogen worden?
 - Welke andere voorwaarden, bedingen, verplichtingen, schadeloosstellingen etc. zijn er opgenomen in het koopcontract en kan de Raad daar ook haar goedkeuring aan geven?
 - Onduidelijk is of de bestemming van de tuinmanswoning gekoppeld is aan de horecabestemming van het vernieuwde landhuis en hier de hotelmanager, de beheerder of de chef kok van het restaurant komt te wonen. Of kan de woning naar willekeur worden verhuurd of verkocht? In dat geval is de vraag waarom de gemeente de eventuele verkoop van de woning niet in eigen beheer doet.

VOORSTELLING VAN ZAKEN IN DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING.

De plaats van het restaurant

- Bewering in de Ruimtelijke Onderbouwing: 'Het plaatsen van het restaurant aan de achterzijde is beter dan aan de voorzijde'.
In de namens de toekomstige eigenaar opgestelde Ruimtelijke Onderbouwing van zijn plannen staat (op pagina 11) dat de thans beoogde herbestemming van de Voorde, zou passen binnen de uitgangspunten zoals neergelegd in de 'Visie erfgoed en ruimte'. In

deze visie borgt het Rijk het cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Trefwoorden in de visie zijn : o.a. 'samenhang borgen' en 'uitstraling vergroten'. In onze ogen wordt met de thans geplande nieuwbouw op de Voorde, wat de 'samenhang en uitstraling' betreft, de plank flink mis geslagen. En wonderlijk genoeg zijn de opstellers van deze Ruimtelijke Onderbouwing het zelf roerend met ons eens. Zie hier hun argumentatie.

(Pagina 3) 1. Inleiding

..... Zo een monument van **veel culturele waarde** is ook landhuis De Voorde, gelegen aan de Van Vredenburgweg 985 te Rijswijk.....

.....“Hiertoe wil men het landhuis restaureren en herbestemmen. Hiertoe is men voornemens het pand uit te breiden aan de achterzijde, **zonder aan de voorzijde aan het monumentale karakter te veranderen.**” En:

(Pagina 6) 2.2.1 *Renovatie en uitbreiding van het huidige pand*

*Om de geplande ontwikkeling mogelijk te maken zal aan de achterzijde een uitbreiding worden gerealiseerd van maximaal één bouwlaag. **De uitbreiding is zodanig dat aan de voorzijde van het pand hier geen zicht op is, waardoor het monumentale karakter behouden blijft.***

Met andere woorden: Als de nu voorgestelde uitbreiding **wel** aan de voorzijde van het landhuis gebouwd zou worden, dan zou aan die zijde het monumentale karakter van het landhuis wel degelijk worden aangetast. Dus, zo redeneert de nieuwe eigenaar, dan maar liever uit het zicht aan de achterzijde van het pand. Maar dan heeft hij geen rekening gehouden met het volgende uit zijn eigen Ruimtelijke Onderbouwing.

(Pagina 26) 4.22. *Cultuurhistorie*

Beoordeling Landhuis

De structuur van het pand wordt hoog gewaardeerd.

Exterieur: **De gevels hebben in zijn geheel hoge monumentwaarde.....**

Die monumentwaarde geldt dus net zo goed voor de achtergevel als voor de vóór- en zijgevels van de Voorde. Het monumentale karakter van de achterzijde dient dus net zo goed gerespecteerd te worden als dat van de voorzijde. Dat wil zeggen: als de thans voorgestelde nieuwbouw aan de voorkant afbreuk doet aan het monumentale karakter, dan doet die nieuwbouw dat logischerwijze ook aan de achterkant. Handhaving van het monumentale karakter aan de achterzijde is daarom zo belangrijk, omdat die kant vanaf de openbare weg misschien nog wel zichtbaarder is voor het publiek dan de voorzijde van het landhuis. Fietzers, wandelaars en automobilisten hebben vanaf de John F Kennedylaan straks ruim zicht op het landhuis en het nieuw te bouwen restaurant. En dan hebben we het nog niet gehad over de bewoners van de huizen van de John F. Kennedylaan, recht tegenover de achterzijde van het landhuis.

CONCLUSIE: Waar de nu voorgestelde nieuwbouw ook geplaatst wordt, hij doet dus, als we de logica van de Ruimtelijke Onderbouwing volgen, altijd afbreuk aan het gehele pand.

De grootte van het restaurantgebouw; het fysieke gebouw

Volgens de in de Ruimtelijke Onderbouwing verstrekte informatie zou het hier gaan om een **restaurant van maximaal één bouwlaag** (Pagina 6, 2.2.1 *Renovatie en uitbreiding van het huidige pand*), met een grondoppervlak van 135 m². Bij de opgegeven grondoppervlakte van het restaurant dient dan nog wel te worden opgeteld een nieuwe aan het landhuis vast gebouwde overdekte verbindingspassage van ca. 31 m². Totaal kunnen we dus spreken over een uitbreiding ten behoeve van een restaurant van 166 m² grondoppervlak.

Maar let op: Het gaat in werkelijkheid helemaal niet over een restaurant met slechts één bouwlaag. Uit de bouwtekeningen blijkt namelijk dat het gebouw bijna 7 meter hoog is. Dat is wel erg hoog voor een bouwwerk van maximaal één bouwlaag, tenzij het natuurlijk een fabriekshal, een remise of een overkapping van een busstation betreft. Maar dat is hier niet het geval, dit wordt een restaurant.

De bewering dat dit hoge gebouw een **éénlaags bouwwerk** zou zijn, blijkt ook bij nadere beschouwing van de diverse tekeningen **onwaar**. Binnenin het gebouw wordt namelijk - behoudens een smalle vide- **een begaanbare tussenvloer** geconstrueerd op een hoogte van 3.10 meter boven de begane grond. Op deze wijze ontstaat er een **tweede bouwlaag** met eveneens een hoogte van zo'n 3 meter en met een te gebruiken vloeroppervlak van ruim 80 m², d.w.z. exclusief de vide en het trappenhuis.

Op deze tweede bouwlaag, waartoe een volwaardig trappenhuis toegang geeft, bevinden zich een restaurantgedeelte van 21,5 m², een vergaderruimte van 23,4 m², een technische ruimte van 10,8 m² en een galerij van 25,9 m². Het gebouw krijgt hierdoor een **bruikbare oppervlakte van 215 m²** i.p.v. 135 m².

Dat betekent dat hier dus inderdaad **sprake is van twee bouwlagen in plaats van één**. De indeling in twee bouwlagen is niet alleen op de plattegronden te zien, maar eveneens op de tekening van de restaurantgevels (16-013c). Hier wordt ook door de **raamverdeling** duidelijk gemaakt dat het om twee bouwlagen gaat.

In de Ruimtelijke Onderbouwing werd eerder gesteld dat de eigenaar de linker zijvleugel van het landhuis zodanig wilde verbreden, dat de uitbreiding bestaande uit een bouwwerk van maximaal één bouwlaag hoog, daarachter volledig schuil zou gaan. Maar nu er twee bouwlagen blijken te zijn, is de bewering **.....dat aan de voorzijde hier geen zicht op is.....** uiteraard geheel bezijden de waarheid en houdt de Onderbouwing geen steek.

Op de bouwtekening van de Noordgevel van het landhuis (Bijlage 16-013c van de Onderbouwing) is duidelijk te zien dat de tweelaagse nieuwbouw ruim boven en naast de 'verlengde' zijvleugel van het landhuis gaat uitsteken. Hierdoor zal hij dus **wel aan de voorzijde zichtbaar** zijn en doet op die manier wel degelijk afbreuk aan het monumentale en historische karakter van de Voorde. Iets waarvan men in de Ruimtelijke Onderbouwing beweerde, dat dit juist vermeden zou worden.

Daarnaast kan nog worden opgemerkt dat een restaurant met een totale afmeting van zo'n 215 m² vloeroppervlak ten opzichte van een beoogd hotel met 11 kamers en een apart koetshuis met 3 te verhuren ruimtes, qua afmetingen eerder op een kind met een waterhoofd lijkt, dan op een gebouw dat het beperkte historische formaat respecteert van de andere gebouwen rondom het landhuis, nl. het koetshuis en de tuinmanswoning. Ook hier zou de samenhang van de gebouwen gerespecteerd dienen te worden.

Citaat uit de Ruimtelijke Onderbouwing m.b.t. **de noodzakelijke samenhang** van de gebouwen op de buitenplaats.

(pagina 27) **4.2.2. Cultuurhistorie**

*.....De drie gebouwen [het herenhuis, de tuinmanswoning en het koetshuis] zorgden ervoor dat het landgoed kon fungeren als buitenplaats en **het geheel** van deze drie gebouwen is dan ook historisch gezien van grote waarde.....*

.....Het gaat om (cultuur)historische waarden die van bovenlokaal belang zijn.....

CONCLUSIE: Als de hele Ruimtelijke Onderbouwing om het plan door de Raad geaccepteerd te krijgen is gebaseerd op een éénlaags gebouw, terwijl het in werkelijkheid om een tweelaags gebouw gaat, verliest die Onderbouwing natuurlijk elke waarde!

De grootte van het restaurant; het aantal gasten

Voorop dient gesteld te worden dat de toekomstige eigenaar geen eerdere ervaring in de commerciële horeca heeft. Hij is niet eerder hotelier of restauranthouder geweest. Hoewel we het nergens in de Ruimtelijke Onderbouwing of andere stukken hebben kunnen lezen, vertelde de eigenaar ons tijdens de voorlichtingsbijeenkomst op 19 april jl. dat het restaurant aan niet minder dan 90 gasten plaats kan bieden. Let wel, in het hogere segment. Wij denken dat een restaurateur, die wel over de vereiste ervaring beschikt, zich achter de oren zou krabben over de vraag, hoe een dergelijk groot restaurant, in de hogere prijsklasse, op deze locatie zonder toeristische trekpleister in de onmiddellijke omgeving en slechts geflankeerd door een Long-stay of zorghotel met 12-15 kamers, in de periode van zeg november tot maart, een economisch haalbare bezetting zou kunnen krijgen. Men hoeft maar te kijken naar de worsteling van andere restaurants in het hogere segment in Rijswijk, om zich te realiseren dat een dergelijk groot restaurant op deze plek wel eens op een illusie zou kunnen berusten.

Wij gunnen de nieuwe eigenaar een goed lopend bedrijf en het is ook aantrekkelijk als er een plek in het park komt waar men een hapje kan eten of iets kan drinken. Zo'n plek is er namelijk nog niet. Maar het restaurant is in zijn huidige vorm veel te groot. Er is ook absoluut geen commerciële synergie tussen een klein long-stay hotel en dit enorme restaurant, om de bouw ervan te rechtvaardigen. Long-stay betekent 'tijdelijke huisvesting' en dat houdt in dat de mensen er niet logeren, maar voor een bepaalde duur gewoon wonen.

Natuurlijk willen wij dat de toekomstige eigenaar er zijn brood kan verdienen. Maar als dat niet lukt, dan dringt de gedachte zich op, dat de kans dat het restaurant in een later stadium separaat wordt doorverkocht ten behoeve van andere activiteiten reëel aanwezig is. De vraag is welke activiteiten, want als we naar het bestemmingsplan kijken zijn de mogelijkheden zeer beperkt.

CONCLUSIE: Als er al een restaurant zou moeten komen, dan zou dat **beduidend kleiner** moeten zijn dan het megalomane project dat we nu zien. En het zou ook beter moeten passen in de historische context, zoals we al eerder betoogden. Een kleiner restaurant zou ook minder conflicteren met (een eventuele kleine uitbreiding) het bestemmingsplan.

De uitvoering en uitstraling van het restaurantgebouw

In het thans gepresenteerde ontwerp van de uitbreiding, wordt die bedoelde samenhang tussen de nieuwbouw en de historische gebouwen ook qua uitvoering van de nieuwbouw niet geborgd, in tegendeel. Het lijkt de ontwerpers juist te gaan om de 'niet-samenhang en om de 'vergroting van het contrast' tussen landhuis en restaurant. Om de samenhang van het geheel te borgen is het dus van belang dat de architectuur van eventuele nieuwbouw verbinding maakt met de 'unieke cultuurhistorische waarden' van het landgoed en wel zodanig dat daardoor de uitstraling van het geheel verhoogd wordt. Dat is met name noodzakelijk omdat de voorgestelde nieuwbouw ook letterlijk, middels een overdekt verbindingstuk, vast gekoppeld zal worden aan het landhuis en er zo één geheel mee gaat vormen.

Onder de ondertekenaars van deze brief is veel historisch besef. Er is grote waardering voor het feit dat de gemeente zich de laatste tijd inspent om het Engelse landschapspark waarin de Voorde ligt, op te knappen. Zij wonen aan dit park en maken er dan ook graag gebruik van. Ze zijn ook verheugd dat de buitenplaats De Voorde zelf gerestaureerd gaat worden en ook als er een stukje aanbouw in dezelfde historische stijl zou komen, zullen zij daar geen bezwaar tegen hebben.

De enorme glazen doos, die zij nu gepresenteerd hebben gekregen en die pal voor hun neus komt te staan, lijkt echter meer op een -op die plek- misplaatse auto- of meubelshowroom. En daar zou dan volgens het ontwerp aan de kant van de J.F. Kennedylaan, ook nog eens met koeienletters de woorden 'DE VOORDE' op komen te staan.



Voorbeeld van een geheel glazen restaurant, dat gerealiseerd is aan de haven van Scheveningen. (een andere cultuurhistorische context.)

Nu zijn de bewoners an sich niet tegen mooie moderne gebouwen, maar deze veel te grote en aan het monumentale karakter van de 18^e-eeuwse buitenplaats afbreuk doende nieuwbouw in de Landgoederenzone, is hun een gruwel. Ook het idee van de eigenaar om hier een 'statig culinair restaurant aan de bovenkant van de markt' te willen vestigen, lijkt niet echt te stroken met de glazen kijkdoos, die hij nu voorstelt.

Voor de uitbreiding moet toch een aanzienlijk beter passende en historisch geborgde en verantwoordde oplossing gevonden kunnen worden, dan de thans voorgestelde. Daarbij dient ook in aanmerking genomen te worden dat het eveneens nieuw op te trekken koetshuis wel in 'oude stijl' wordt herbouwd, terwijl dat veel verder van het landhuis komt af te staan dan het restaurant.

Samenhang en respect voor de historische waarden zou bijvoorbeeld wel kunnen worden bereikt als het nieuw te bouwen restaurant inderdaad slechts uit één bouwlaag zou bestaan (zoals in de Ruimtelijke Onderbouwing staat) en dus niet hoger wordt dan de linker zijvleugel en het verbindingsstuk met het landhuis. En als het bovendien in dezelfde stijl en met hetzelfde materiaal als het landhuis en het koetshuis zou worden gebouwd. Namelijk van baksteen met een pannendak, met houten kozijnen en eventueel idem openslaande deuren. Dat geeft aan de achterzijde van het landhuis een betere borging en een betere uitstraling van de oude buitenplaats.

CONCLUSIE: Als dit de invulling is van 'Zichtbaarheid en bekendheid vergroten.....', zoals de eigenaar in zijn projectomschrijving aangeeft graag te willen, dan lijkt ons dit geen oplossing die recht doet aan de historische uitstraling.

Maar er is meer dat de bewoners verontrust met betrekking tot de bouw van dit restaurant.....

HET GEBRUIK VAN HET RESTAURANT

Lichtvervuiling

Het restaurantgebouw, dat zoals aangegeven geheel van glas zal zijn heeft een voorgevel en een achtergevel van 15 x 6 meter en twee zijgevels van 9 x 6 meter. De landgoederenzone zal straks, bij uitblijven van speciale maatregelen, worden verlicht door een lichtoppervlak van niet minder dan 300 m², het (glazen?) dak niet meegerekend. Hierdoor zal in de avond en in de winter ook overdag, een enorme lichtvervuiling ontstaan. Dat kan toch niet de bedoeling zijn in een park dat op dit moment 's avonds gewoon donker is.

U kunt zich voorstellen dat dit impact zal hebben op de rijke fauna in de omgeving, zoals de grote kolonie aan reigers, ganzen, eenden, waterhoentjes, duiven en recentelijk ook ooievaars. Om er maar enkele te noemen. De schapen en lammeren aan de J.F. Kennedylaan zullen er ook last van hebben. Om over de kraaiende hanen, die menen dat de dag is aangebroken nog maar te zwijgen. Ook voor de bewoners van de Kennedylaan doet deze lichtopbrengst afbreuk aan het woongenot op deze landelijke plek en zij zijn dan ook bevreesd voor deze verre van gewenste 'uitstraling'.

CONCLUSIE: Ons is op dit moment niet duidelijk hoe dit probleem doelmatig zou kunnen worden ondervangen, anders dan door af te zien van de gekozen constructie en terug te gaan naar een meer historisch verantwoord alternatief.

Geluidsoverlast

Vóór het restaurant is een groot terras gepland van 15 x 4 Meter= 60 m². Het is de bedoeling dat er tafels en stoelen op geplaatst worden voor bezoekers. Als gevolg van de ligging van het terras en doordat er, op een klein schuurtje na, verder geen bebouwing staat tussen dit terras en de woningen aan de John F. Kennedylaan, zal het geluid van luide stemmen en muziek zeer ver dragen en dus ook daar hoorbaar zijn. Ook het geluid uit het restaurant zelf, wanneer de deuren daar in de zomer open staan (vijf paar dubbele deuren kunnen er worden opengezet), kan daarom storend zijn.

Verder is het zo dat er overdag weinig auto's op de Kennedylaan rijden en dat zij dat ook nog langzaam doen omdat het een 30 km zone betreft. 's Avonds en 's nachts is er vrijwel helemaal geen verkeer meer en ook in het park zelf is het dan stil, waardoor het bestaande omgevingsgeluid hier aanmerkelijk lager is dan aan een doorgaande openbare weg. Dit kan betekenen dat de voor lichte horeca maximaal geldende geluidsnorm, hier nog te hoog kan zijn.

Gezien de omvang van het restaurant en de twijfel over de economische haalbaarheid van het voorgestelde plan, vrezen wij dat er al snel evenementen zullen worden georganiseerd, om de inkomsten op te schroeven. Trouwrecepties en bijbehorende feesten, bingoavonden, dartwedstrijden, drankproeverijen en/of muziekavonden. Zowel de gemeente, als de toekomstige eigenaar hebben ons bezworen dat er geen sprake kan zijn van geluidsoverlast. De eigenaar heeft reeds toegezegd geen muziek op het terras te zullen produceren en zeker geen luidsprekers te gebruiken. De wethouder heeft toegezegd, dat de gemeente in voorkomende gevallen zal handhaven. Wij weten echter uit het verleden dat (andere) gemeentes desondanks nog al eens op ongelegen momenten met ontheffingen kunnen komen. Maar vooralsnog zijn wij tevreden over de gedane toezeggingen.

CONCLUSIE: Toekomstige klachten van omwonenden kunnen worden voorkomen indien de gemeente de door de eigenaar gedane toezeggingen goed vastlegt (in het koopcontract), geluidsmetingen laat doen en erop toe ziet dat het aantal maximaal toegestane decibellen, die gelden voor lichte horeca (60 Db?), in elk geval niet wordt overschreden.

Parkeeroverlast

Pas als wij ons de vraag stellen: Wie hebben er straks allemaal een parkeerplek nodig op de Voorde, kunnen we zien of 42 parkeerplaatsen een reëel aantal is. Gezien de ligging van de gebouwen in het park en de tijdstippen van aanwezigheid 's avonds en 's nachts zullen veel mensen gebruik maken van een gemotoriseerd voertuig zoals een auto, motor of scooter. Ook omdat dat veiliger is in het donkere park. Bezoekers van een restaurant in de hogere prijsklasse zullen meestal ook met de auto willen komen en niet met OV of op de fiets. Voor het antwoord kunnen we denken aan een opsomming van parkeerbehoeften van de volgende doelgroepen.

- **Gasten en bezoekers:** De auto's, scooters en fietsen van de gasten van 15 Long-stay hotelkamers/appartementen; bezoekende familieleden van gasten als Long-stay een zorghotel betekent; bezoekers van het restaurant (max 90, zeg 40 auto's); terrasbezoekers (sommigen met fietsen en scooters); barbezoekers.
- **Personeel:** De auto's, scooters en fietsen van het benodigde hotelpersoneel (receptionist, barman, kamermeisjes en ander schoonmaakpersoneel); plus koks, keukenhulpen en bediening voor een restaurant voor 90 bezoekers.
- **Dienstverleners:** Bestelbusjes van leveranciers van diensten, zoals tuinlieden, glazenwassers, technische onderhoudsdiensten.
- **Leveranciers:** Bestel- en vrachtauto's voor het leveren van goederen zoals voeding en dranken, linnengoed, inventaris etc.
- **Zorgverleners en hulpdiensten:** Auto's van zorgverlenend personeel, ook 's avonds, als het een zorghotel wordt; ambulance, brandweer- en politieauto's.

Als het restaurant een succes zou zijn en er inderdaad veel mensen zouden komen eten, dan dient de volledige restaurant staf derhalve al eerder aanwezig te zijn. Het is logisch dat zij hun voertuigen op de parkeerplaatsen naast het restaurant zullen zetten. Waar anders?

Tegelijkertijd zullen de meeste long-stay gasten tegen de avond hun auto's ook al op het terrein geparkeerd hebben omdat ze dan 'thuis' zijn. Ook het hotelpersoneel is dan aanwezig, want aan het werk.

Hierdoor kan er een flink tekort aan geplande parkeerplaatsen ontstaan voor de restaurant- en bar-bezoekers. Wij zien al voor ons dat de restaurantbezoekers uit nood hun auto's vervolgens aan twee zijden van de onverlichte oprijlaan zullen gaan zetten, of naar willekeur op het rondje voor het hotel of elders op het terrein, met alle consequenties van dien. Kunnen ambulance, politie of brandweer dan nog wel dicht genoeg bij het pand parkeren als dat nodig is?

Alles bij elkaar opgeteld lijkt een aantal van 42 parkeerplaatsen, hetgeen nu al een overschrijding van het bestemmingsplan betekent, absoluut onvoldoende voor de door de toekomstige eigenaar voorgestelde bedrijfsplannen.

Moet het bestemmingsplan dan nog meer opgerekt worden om de aanleg van nog meer parkeerplaatsen mogelijk te maken? Of gaat de gemeente parkeren langs de oprijlaan en elders op het terrein buiten de parkeervakken gedogen en daar dan extra kosten maken voor het neerzetten van lantarenpalen om ongelukken te voorkomen, terwijl ze daarmee de lichtvervuiling op het park alleen maar vergroot? Hetgeen ons overigens op de vraag brengt of ook de geplande parkeerplaatsen verlicht worden ter voorkoming van inbraak en of de gemeente dat betaalt of de nieuwe eigenaar?

CONCLUSIE: Het naar verhouding van de locatie te grote restaurant veroorzaakt ook hier ernstige problemen. Onze conclusie is derhalve dat geen restaurant, een restaurant in het koetshuis in plaats van appartementen of een veel kleiner restaurant de oplossing zou kunnen zijn.

HET ONTBREKEN VAN EEN GROENPLAN

Hoeveel vierkante meters grond met een groenbestemming verdwijnt er straks en wat komt ervoor terug?

Dit is de eerste en meest belangrijke vraag, maar zoals al eerder aangegeven, is er geen enkele duidelijkheid over dit punt. Immers een essentiële specificatie van de hoeveelheid m²'s, waarmee elk onderdeel het bestemmingsplan dreigt te overschrijden, ontbreekt. Er moet dus eerst op tafel komen hoeveel grond met een groene bestemming dreigt te worden opgeofferd aan een 'rode' bestemming.

Groene inrichting van de grond rond de gebouwen

Aan dit onderdeel van de te realiseren plannen is totaal geen aandacht besteed. Alleen de aanleg van een terras en parkeerplaatsen lijken voor de nieuwe eigenaar belangrijk.

Noch bij de stukken die thans aan de Raad ter beschikking zijn gesteld, noch tijdens de voorlichtingsbijeenkomsten voor de omwonenden hebben wij iets gezien dat op een concreet groenplan zou lijken. De toekomstige eigenaar geeft toe dat er behoorlijk gekapt moet worden om de bouw van het restaurant, de aanleg van de parkeerplaatsen en van de gewenste infrastructuur te realiseren. Onze inspectie ter plaatse bevestigt dat.

Maar op de bijeenkomst van 19 april 2016 wuift hij bezwaren daartegen luchtig weg door te praten over "het alleen weghalen van zogenaamd aangewaaid hout", dat zonder consequenties zou zijn. Verder is hij niet op de 'tuin-situatie' ingegaan. Dat is ons en wellicht ook sommige raadsleden, wat al te gemakkelijk omdat we het hier toch over een historische buitenplaats hebben, waar de bijbehorende tuin/grond een essentieel deel uitmaakt van dit culturele erfgoed.

Wij zijn dan ook van mening dat als de buitenplaats gerestaureerd gaat worden en daarmee in oude luister wordt hersteld, daar ook een **restauratieplan** voor de tuin/grond bij hoort. Daarvoor zou een zorgvuldige inventarisatie moeten plaats vinden van omvang en aard van het te kappen hout en van het soort groen dat er verdwijnt en wat daarvoor in de plaats gaat komen. Een belangrijke vraag is daarbij bijvoorbeeld hoe zit het met de 'stinzen-planten' die er nu staan? Wat gebeurt ermee? Verdwijnen ze, of komen er juist meer bij om het historische karakter van de buitenplaats te onderstrepen?

De vraag is dan ook: Hoe gaan de gronden ingericht worden en is daarbinnen dan eventueel ook ruimte voor een bepaalde vorm van terras? En niet andersom: we maken hier een groot terras en dan zien we wel. Het plan zou ook inzicht moeten geven in eventueel te plaatsen erfafscheidingen. Komt er bijvoorbeeld wel of niet een (visuele) afscheiding tussen wat straks particuliere grond is en wat gemeentegrond blijft?

Op één van de situatieschetsen is te zien dat er kennelijk een nieuw voetpad is aangelegd, dat er voorheen niet was. Dit pad loopt aan de achterkant van het landhuis en wel vanaf de oostelijke zijde, langs het watertje dat de buitenplaats van het weiland met de dieren scheidt en loopt dan door in westelijke richting, met een aftakking naar het terras en de achteringang van het landhuis. Is de gemeente bekend met dit voornemen?

CONCLUSIE: Omdat de Voorde niet alleen een historische buitenplaats is van hoge culturele waarde, maar visueel ook onderdeel van de landgoederenzone met zijn Engelse landschapsparkstijl, zou de gemeente de eigenaar opdracht moeten geven vóórdat hij mag gaan kappen en de boel ompspitten, een historisch verantwoord en

passend plan te presenteren van de toekomstige groen/tuin-situatie op de door hem aan te kopen gronden. Het op te stellen groenplan zou vervolgens (al dan niet na aanpassingen) en zo nodig voorzien van een herplantplicht, goedkeuring van de gemeente behoeven.

Extra verplichtingen voor de gemeente?

Ten aanzien van de groenvoorzieningen resten nog de volgende vragen:

- Wie gaat de aanleg van het nieuwe wandelpad en het onderhoud daarvan betalen?
- Wie gaat de eventuele erfafscheidingen en het onderhoud tussen particuliere en gemeentegrond betalen?
- Wie betaalt straks het onderhoud van het groen rondom de buitenplaats?
- De buitenplaats is onderdeel van de landgoederenzone. Welke bevoegdheid heeft de nieuwe eigenaar met betrekking tot aanpalende gemeentepercelen, die nu bijvoorbeeld voor sport en spel, voor picknicken of voor het vliegen met modelvliegtuigjes wordt gebruikt en welke activiteiten hem eventueel storen?
- Wie handhaaft bij overtredingen, bij vandalisme?

SAMENVATTEND

De bewoners juichen de herontwikkelingen rond de Voorde toe. De terugkeer naar een gerestaureerd cultuurhistorisch monument verdient dan ook onze steun.

Maar het lijkt erop dat het restaurant er in deze vorm en uitvoering is bijgesleept. Was het om aan de bestemming horeca te kunnen voldoen of is er een onbekende agenda? Wij kunnen er niet omheen dat de bouw van het grote glazen restaurant een enorme vergissing is. Dat bouwwerk past niet in het cultuurhistorische verantwoorde beeld dat de bedoeling is. Het is qua afmetingen te groot, het vormt geen verbinding met de monumentale en cultuurhistorische waarden maar doet daar afbreuk aan, het creëert geen zakelijke synergie met een long-stay c.q. zorghotel, het is met de ambitie voor 90 gasten in het hogere segment te hoog gegrepen, het is qua indeling en ontwerp buiten proportie en twee keer zo hoog als de Ruimtelijke Onderbouwing rechtvaardigt en zal, indien dit gebouw toch gerealiseerd wordt onze kinderen en kleinkinderen over 50 jaar nog laten zien dat er in 2016 sprake was van een door Rijswijk gemiste kans.

Wij hopen dan ook dat uw Raad voldoende grond ziet om B&W de eigenaar te laten verzoeken met een gewijzigd en kwalitatief sterk verbeterd plan te komen.