

Aan de raad van de gemeente  
LEIDSCHELDAM-VOORBURG

Datum 14 november 2017

Onderwerp Raadsbrief: Preadvis op burgerinitiatief Schakenbosch

Categorie B

Verseonnummer 1998567 / 2003786

Portefeuillehouder Wethouder De Ridder

Behandeld door De heer Kamschuur

### **1. Samenvatting**

Op 17 oktober 2017 heeft de Griffie het onderstaande burgerinitiatief (1984312) van de heer Van Ierland ontvangen:

"In verband met het vaststellen van het ruimtelijk kader voor Schakenbosch, willen wij u vragen de ruimte op de plek van het Veurhuis en direct daaromheen niet in aanmerking te laten komen voor nieuwe bebouwing, omdat het Veurhuis anders wordt afgebroken en het dan nog maar de vraag is of de intentie van de projectontwikkelaar om een buurthuis te realiseren op Schakenbosch doorgang vindt."

Het burgerinitiatief voldoet aan de voorwaarde van ten minste 50 handtekeningen.

Zoals de raad heeft verzocht, geeft het college onderstaand haar preadvies op dit burgerinitiatief.

### **Aanleiding**

Op 10 oktober 2017 heeft de commissie OG, ter voorbereiding op besluitvorming door de raad, het concept ruimtelijk kader Schakenbosch besproken. In het ruimtelijk kader zijn als basis voor het op te stellen nieuwe bestemmingsplan de spelregels opgenomen voor de herontwikkeling van het gebied.

In verband met de besluitvorming over het ruimtelijk kader is het burgerinitiatief ingediend.

Het ingediende burgerinitiatief van de heer Van Ierland is naar mening van het college niet een concreet initiatief, maar een vraag om de plek van het Veurhuis en direct daaromheen niet in aanmerking te laten komen voor nieuwe bebouwing. De achterliggende wens van het burgerinitiatief is in het Veurhuis een buurthuis te realiseren.

Uit gesprekken met de indiener van het burgerinitiatief, de heer Van Ierland, blijkt dat een specifieke activiteit die hij voor ogen heeft om in het gevraagde buurthuis te huisvesten, een werkplekcentrum betreft.

### **Procedure**

De raad heeft op 31 oktober 2017 besloten dat de initiatiefnemer de gelegenheid krijgt een presentatie over het burgerinitiatief te geven tijdens de vergadering van de commissie OG van 21 november 2017.

Nadat het college een preadvies heeft gegeven, neemt de raad in de raadsvergadering na de behandeling in de commissie Openbaar Gebied een besluit over het burgerinitiatief. In dezelfde raadsvergadering behandelt de raad ook het raadsvoorstel Ruimtelijk kader Schakenbosch.

### **Situatie (o.a. gemeentelijk beleid, eigendomssituatie, aanwijzingsprocedure gemeentelijk monument, en ruimtelijk kader)**

Het college waardeert de betrokkenheid van omwonenden bij de herontwikkeling van het gebied Schakenbosch en meent dat een buurthuis van waaruit maatschappelijke activiteiten ten dienste van de omgeving/wijk worden georganiseerd, complementair aan het aanbod van maatschappelijke partners, van toegevoegde waarde kan zijn.

In hoeverre dit hier het geval is, kan op dit moment, zonder nadere concrete informatie, niet bepaald worden.

De gemeente gaat er van uit dat bewoners (initiatiefnemers) zelf vorm geven aan o.a. de realisatie, maatschappelijke invulling en beheer van een dergelijk buurthuis.

Het college definieert het Veurhuis als het bij de ingang van het gebied gelegen gebouwencomplex, bestaande uit het kerkgebouw en latere aanbouw aan de achterkant en zijkanten.

De situatie is dat het complex van kerkgebouw en aanbouw eigendom is van de ontwikkelaar (eigenaar) van Schakenbosch.

Voor het kerkgebouw en de direct daarachter liggende aanbouw (zie bijgevoegd 1999322) geldt momenteel een aanwijzingsprocedure als gemeentelijk monument. Dit betekent concreet dat die gebouwdelen van het Veurhuis die aangewezen zijn als potentieel gemeentelijk monument, in ieder geval gedurende de procedurebehandeling, voorlopig beschermd zijn. Definitieve besluitvorming bepaalt welke delen ook in de toekomst als gemeentelijk monument beschermd zijn.

De aan weerszijde van het als potentieel gemeentelijk monument liggende, later gebouwde gebouwen/gebouwdelen vallen buiten de bescherming van de aanwijzingsprocedure.

De aanwijzingsprocedure bevindt zich in de fase van verwerking van de ingediende zienswijze(n).

Aan de hand van nader onderzoek en contact met de eigenaren van onder de aanwijzingsprocedure vallende panden worden de zienswijzen afgewogen. Het streven is dat het college eind van dit jaar of begin 2018 hierover tot een definitief besluit komt.

De ontwikkelaar staat in het kader van de herontwikkeling zeker open voor mogelijke maatschappelijke initiatieven in Schakenbosch. Dit blijkt ook uit zijn startnotitie van 2 februari 2016 en gesprekken die ter voorbereiding op het opstellen van het ruimtelijk kader met de ontwikkelaar

zijn gevoerd.

In het (concept) ruimtelijk kader is naast woningbouw (maximaal 325 woningen in de typologie rustig stedelijk wonen, dorps wonen en hoogwaardig wonen) en kaders voor het behoud van het groene karakter van het gebied, ook de mogelijke realisatie van een zorgcentrum en sociale functies opgenomen. Het ruimtelijk kader maakt de realisatie van een maatschappelijke voorziening als bijvoorbeeld een buurthuis dan ook mogelijk.

Omdat het gebouwencomplex Veurhuis geen gemeentelijk eigendom is, kan de gemeente, met uitzondering van het gebouwdeel waarvoor een aanwijzingsprocedure als gemeentelijk monument geldt, niet opleggen of in het ruimtelijk kader opnemen dat gebouwdelen niet mogen worden afgebroken.

De spelregels uit het ruimtelijk kader maken nieuwbouw rond de kerk mogelijk.

#### **Het Veurhuis als locatie voor een buurthuis**

Zoals genoemd geldt voor een deel van het Veurhuis een aanwijzingsprocedure als gemeentelijk monument. Het is vervolgens aan de ontwikkelaar hoe hij, na besluitvorming over de aanwijzing van het gebouw als monument, binnen de gestelde voorwaarden invulling geeft aan het gebouw.

De ontwikkelaar meent dat de bouwkundige staat van het Veurhuis zodanig is dat grootschalige aanpassingen en renovatie moet plaatsvinden om een bij de herontwikkeling passend duurzaam gebruik, als bijvoorbeeld een buurthuis, mogelijk te maken. Tevens vraagt het grote aanpassingen om het gebouw in de bij de herontwikkeling voorgenomen energieneutrale ambitie mee te laten doen.

Sloop van de niet als potentieel gemeentelijk monument aangewezen gebouwdelen en (eventuele) nieuwbouw heeft dan voor de ontwikkelaar waarschijnlijk de voorkeur boven het opknappen van de gebouwdelen.

Het voornemen van de ontwikkelaar is om naast het kerkgebouw het beoogde anderhalffijns zorgcentrum, inclusief zorgplaatsen of zorgwoningen te realiseren. Het gebouw Vlietzicht dat hier eerder als locatie voor bedacht was, blijkt bouwtechnisch, aan constructieve draagstructuur en qua plafondhoogte niet geschikt voor deze functie.

Voor het kerkgebouw zelf ziet de ontwikkelaar een maatschappelijk functie die, mogelijk in combinatie met het beoogde anderhalffijns zorgcentrum, multifunctioneel gebruikt zou kunnen worden. Maar ook meer centraal in Schakenbosch gelegen gebouwen zoals het Ketelhuis of Economiegebouw zijn wellicht geschikte plekken voor een maatschappelijke functie.

#### **Tijdelijke huisvesting maatschappelijke activiteiten**

In het kader van leegstandsbeheer worden de gebouwen in Schakenbosch tijdelijk bewoond. Zo woont momenteel een kunstenaar in het Veurhuis en heeft deze hier ook zijn atelier. De

ontwikkelaar zegt zeker na te willen gaan of gebouwen in het gebied tijdelijk beschikbaar gesteld zou kunnen worden voor kleinschalige activiteiten, zolang deze activiteiten geen of weinig bouwkundige aanpassing vragen en een bijdrage (kunnen) leveren aan de toekomstige ontwikkeling.

De gemeente is geen eigenaar van Schakenbosch en ook geen eigenaar van een gebouw op Schakenbosch. Wanneer initiatiefnemers, zoals de heer Van Ierland, zich melden bij de gemeente met het verzoek voor een ruimte op Schakenbosch, worden zij daarom verwezen naar de ontwikkelaar. Het is aan de ontwikkelaar of hij voor een initiatief wel of geen ruimte (bijvoorbeeld antikraak) beschikbaar stelt. Zoals eerder aangegeven, is de ontwikkelaar bereid om samen met initiatiefnemers de mogelijkheden te bekijken, alleen is niet alles mogelijk.

### **Samengevat**

Samengevat constateert het college dat het Veurhuis geen gemeentelijk eigendom is. Daarom is het niet mogelijk de ontwikkelaar op te leggen dat gebouwdelen van het Veurhuis, met uitzondering van de gebouwdelen die als potentieel gemeentelijk monument aangewezen en als zodanig op dit moment beschermd zijn, niet gesloopt zouden mogen worden. Definitieve besluitvorming hierover bepaalt welke delen ook in de toekomst als gemeentelijk monument beschermd zijn.

De locatie naast het kerkgebouw ziet de ontwikkelaar als mogelijke plek voor het beoogde te realiseren anderhalflijns zorgcentrum, inclusief bijbehorende zorgplaatsen of zorgwoningen. Voor het kerkgebouw zelf ziet de ontwikkelaar een maatschappelijk functie, maar ook meer centraal in Schakenbosch gelegen gebouwen zoals het Ketelhuis of Economiegebouw zijn wellicht geschikte plekken hiervoor. Bij de nadere uitwerking van de herontwikkeling kan onderzocht worden of en welke gebouwen zich lenen voor de realisatie van mogelijke maatschappelijke initiatieven. Het ruimtelijk kader maakt de realisatie van maatschappelijke voorzieningen in het gebied mogelijk.

### **Preadvies**

Het college ziet inhoudelijk en juridisch geen mogelijkheid het Veurhuis en direct daaromheen, met uitzondering van de als potentieel gemeentelijk monument aangewezen gebouwdelen, niet in aanmerking te laten komen voor eventuele sloop en nieuwbouw.

Het college adviseert het ruimtelijk kader, dat behalve woningbouw ook de realisatie van maatschappelijke initiatieven mogelijk maakt, vast te stellen.

Het is voorts primair aan de projectontwikkelaar en initiatiefnemer(s) om bij de nadere uitwerking van de herontwikkeling in overleg tot een maatschappelijke invulling te komen die voor beide partijen gewenst is. De gemeente kan vanuit haar regierol - in geval van ruis of problemen in het overleg - een regisserende rol vervullen in de dialoog tussen projectontwikkelaar en initiatiefnemers, als dat het algemeen belang ten goede komt.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

B.J.D. Huykman  
secretaris

K. Tigelaar  
burgemeester

Bijlage(n) bestemd voor de raad:

Registratiekenmerk:  
1999322

Onderwerp:

Aanduiding Veurhuis en gedeelte aanwijzingsprocedure monumentaal