

Ruimtelijke Ontwikkelingen

Ruimte

De Raad

Stadhuis, Bogaardplein 15
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon 14 070
Fax (070) 326 10 10
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

betreft **Situatieschets De Voorde**

datum
bijlage(n) 2

1. **Inleiding**
Graag informeren wij u over de stand van zaken betreffende de verkoop- en ontwikkelmogelijkheden van De Voorde.
2. **Kern informatie**
Vanuit een bezuinigingsopdracht om niet strategisch vastgoed te verkopen, is al geruime tijd gewerkt aan een mogelijke verkoop en herontwikkeling van De Voorde.

Zoals u weet is buitenplaats De Voorde eigendom van de gemeente. Het hoofdhuis is een Rijksmonument dat gerenoveerd moet worden. Momenteel wordt het door de gemeente wind- en waterdicht gehouden. Hiervoor is onlangs door de provincie Zuid-Holland een subsidie verleend.

De mogelijkheden voor herontwikkeling zijn diverse malen in uw raad besproken. Naar aanleiding van een motie daarover is in de raadsvergadering van 18 december 2018 een onderzoeksrapport van BOEI en APPM besproken over de mogelijkheden tot verkoop en herontwikkeling. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 1.
Op de financiële onderbouwing van het rapport is door uw raad eerder geheimhouding opgelegd.

In het Forum Stad van 1 oktober 2019 zijn er vragen gesteld over de onderhoudsstaat van het hoofdgebouw en de toen lopende rechtszaak van Hotel De Voorde B.V. i.o. tegen de gemeente. Er zijn langdurig onderhandelingen gevoerd met Hotel De Voorde B.V. i.o. om tot verkoop te komen. Echter, deze partij wilde naar eigen zeggen uiteindelijk niet meer onderzoekskosten investeren in het plan aangezien er veel bedenkingen waren vanuit de buurt en dit teveel tijd en geld zou gaan kosten. De gerechtelijke procedure is beëindigd en ten gunste van de gemeente beslist. Extra informatie hieromtrent treft u hieronder aan in de toelichting op de voorgeschiedenis.

Het Bewonerscomité "Voor een stijlvolle Voorde" heeft in december 2019 een zogenoemd Plan B uitgebracht voor de herontwikkeling van De Voorde onder de titel "Het Buiten van alle Rijswijkers". Dit plan is toegevoegd als bijlage 2 en wordt hieronder nader omschreven in de toelichting op de voorgeschiedenis. De bewoners zien dit als het alternatief voor het in de verkoop zetten van het pand aan een commerciële partij.

Met de gerechtelijke uitspraak heeft de gemeente op dit moment haar handen weer vrij om het pand De Voorde opnieuw in de verkoop te zetten. Ze is niet meer gebonden aan een partij.

Deze situatie vraagt om een actueel standpunt over de toekomstige mogelijkheden van De Voorde. Voordat het pand opnieuw in de verkoop wordt gezet, willen wij u betrekken bij een inhoudelijke beoordeling van de door BOEI/APPM aangedragen mogelijkheden (scenario's) en een alternatief van de bewoners van de Presidentenbuurt (plan B).

Ten behoeve van uw oordeelsvorming treft u daarom hieronder een nadere toelichting aan.

3. Toelichting voorgeschiedenis

Stagnerende verkoop en opstelling bewoners

Een gemeentelijke bezuinigingstaakstelling leidde tot het besluit om gemeentelijke panden die geen strategisch doel dienden te verkopen. Landhuis De Voorde werd daarom in 2012 te koop gezet. In 2016 diende zich een potentiële nieuwe eigenaar aan met een plan tot herontwikkeling van de locatie als hotel/horecagelegenheid. Ten behoeve van een positieve uitbating van de nieuwe locatie bevatte het plan het voornemen tot het aanbrengen van een uitbouw in de vorm van een 'wintertuin'.

Na uitwisseling van diverse ontwerpen werden de plannen rijp voor uitvoering, echter er ontbrak nog informatie over de voorgenomen bouw- en verbouwwerkzaamheden aan en in het pand en vooral over de wijze waarop met de inpandige monumentale waarden zou worden omgegaan.

Toen bleek dat de initiatiefnemer, ook na diverse aansporingen vanuit de gemeente, niet van plan was om hierover nadere informatie te verstrekken is de vergunning geweigerd. De initiatiefnemer heeft hierop een rechtszaak tegen de gemeente aangespannen. Tegelijkertijd werd duidelijk dat de bewoners in de nabijheid van de locatie minder positief tegen de voorgenomen uitbouw en functie aankeken.

Onderzoeksadvies herontwikkeling van BOEI/APPM

Vanwege de mening van de bewoners over de plannen voor de uitbouw is er eind 2017 een motie door uw raad aangenomen, waarin werd gevraagd om een onafhankelijk advies ten aanzien van de herontwikkeling. In 2018 heeft het college van B&W een onderzoek laten uitvoeren door de bureaus APPM en BOEI.

Het onderzoeksrapport van BOEI/APPM bevat 4 scenario's, waaruit blijkt dat er theoretisch diverse mogelijkheden zijn voor een maatschappelijk gewenste invulling van de buitenplaats:

1 Zorgwonen	2 Werk & Café	3 Hotel en Restaurant	4 Buurt & Cultuur
Woonvormen voor ouderen in combinatie met zorg op een bijzondere locatie. Vanwege benodigde schaalgrootte worden in het overgangsgebied van buitenplaats naar woonwijk extra nieuwbouvvolumes toegevoegd.	Flexibele werkplekken voor zelfstandigen in combinatie met een horecavoorziening (koffie/lunch). Tevens mogelijkheden voor werk- en vergadervoorzieningen met faciliteiten voor trainingen.	Hotelfunctie met nieuw te bouwen restaurantvoorziening. Teven bed en breakfast vanuit de bijgebouwen. Er liggen kansen om het complete landgoed optimaal in te zetten vanuit het horecaconcept, bijvoorbeeld dmv een moestuin.	Buitenplaats wordt ingezet voor verbinding van verschillende groepen omwonenden. Er is ruimte voor buurtinitiatieven/ kookworkshops/ muziek/kunst/ tijdelijke exposities. Buurt gebruikt en onderhoudt samen de (moes)tuin.
Referentie: concepten zoals wonen bij September	Referentie: concepten zoals HNK	Referentie: Villa Augustus Dordrecht	Referentie: Ockenburg Den Haag

Het scenario waarbij de potentiële koper het pand zelf zal verbouwen en uitbaten als hotel/restaurant (scenario 3) is economisch en beleggingstechnisch gezien de meest positieve keuze, maar is door ontwikkeling van andere horecafuncties in de nabijheid in de Landgoederenzone, inmiddels wellicht ook bemoeilijkt.

Overigens blijkt dat in alle scenario's bijgebouwen zullen moeten worden geaccepteerd.

Herontwikkeling is anders niet goed mogelijk c.q. rendabel. En zelfs dan zal het lastig zijn om een financieel gezonde exploitatie te bereiken. Bijgebouwen zijn evenwel in strijd met het geldende

bestemmingsplan voor de Landgoederenzone, zodat dit aspect ook aan uw raad dient te worden voorgelegd.

Voorstel Bewonerscomité "Voor een stijlvolle Voorde"

Voor de bewoners in de directe omgeving van De Voorde vormt een hoog commerciële uitbating van de locatie met aantrekking van grote, luidruchtige gezelschappen, navenante vraag naar parkeergelegenheid en ander ruimtebeslag een groot bezwaar. Zij beseffen echter ook dat een herbestemming die een omvangrijke financiële bijdrage van de gemeente vraagt moeilijk haalbaar kan zijn. Tegelijkertijd hebben de bewoners, net als de gemeente, een dringende behoefte om de locatie op te knappen.

In Plan B van het Bewonerscomité is, met het Haagse Ockenburg als voorbeeld, het eerdere door hen in Plan A geuite voorstel om het hoofdhuis als museum met educatieve doeleinden te bestemmen verlaten, omdat dit een (te) grote financiële bijdrage van de gemeente zou vergen. Het voorstel van Plan B is om met de volgende aanpassingen inkomsten te genereren:

- Restaureren en aanpassen van het hoofdhuis tot kantoor of kleine woningen.
- De begane grond van het hoofdhuis openstellen als publieksruimte, bijvoorbeeld voor het verhuren als vergaderlocatie of als trouwlocatie met een kleine keuken.
- Het oude koetshuis en de stal om te vormen tot een ontmoetingsplek voor bezoekers en buurtbewoners met een kleine theetuin/lunchgelegenheid, eventueel aangevuld met een kas/bloemen- of moestuin.
- De tuinmanswoning als dienstwoning in te richten voor degenen die de locatie beheren.
- Daarnaast vragen de bewoners aandacht voor het feit dat het landhuis onderdeel uitmaakt van een historische tuin en dat het goed zou zijn, indien er tegelijkertijd aandacht en geld zou komen voor een meer historisch verantwoorde groenaanleg en – inrichting, met een bijbehorend beheerniveau.

Plan B van de bewoners is maatschappelijk gezien een sympathiek plan. Wel is er een aantal bedenkingen:

- 1) Wie neemt het initiatief om tot uitvoering van het plan te komen en wie is daarvoor verantwoordelijk?
- 2) Waar komen de middelen vandaan om het monument dusdanig op te knappen dat het voldoet aan alle regelgeving die geldt voor het monument?
- 3) Hoe wordt de toekomst van de buitenplaats gegarandeerd?
- 4) Wie voert het beheer over de dagelijkse gang van zaken? Bij het Haagse Ockenburg is een grote gemeenschap betrokken, dat lijkt hier (nog) niet het geval.

4. Gevolgen en/of vervolgtraject

Ter overweging geven wij u het volgende mee.

De herontwikkeling van De Voorde is noodzakelijk. Er zijn voorbereidingen getroffen om het hoofdgebouw met subsidie van de provincie Zuid-Holland wind- en waterdicht te houden, maar een echte verbouwing om deze locatie met een aanzienlijke maatschappelijke waarde voor de Rijswijkse bevolking te kunnen behouden en benutten heeft de voorkeur. Dit geldt zowel voor de gemeente als voor de bewoners in de omgeving van de locatie.

De verkoop van het pand is destijds ingegeven door een bezuinigingstaakstelling, zodat dit middelen zou genereren voor de gemeente. Tevens is van belang dat het pand goed gerenoveerd wordt en de buitenplaats een eigentijdse waardevolle invulling krijgt. Het betreft hier de locatie van het hoofdhuis, het koetshuis, de dienstwoning en de bijbehorende grond noodzakelijk voor de landschappelijke inpassing.

De financiële vertaling van de scenario's van BOEI/APPM gaven een ander beeld dan de verkoop aan een private ondernemer. Dit had onder meer te maken met het feit dat een ondernemer ook winst behaalt uit de exploitatie en niet uit de ontwikkeling.

Conclusie:

Allereerst stellen wij de betrokkenheid van de buurt erg op prijs. Zij hebben zich ingespannen om een plan aan ons voor te leggen om te komen tot een maatschappelijk waardevolle invulling.

Wij verwachten dat het monument het beste tot zijn recht komt na een grondige renovatie en een maatschappelijke/commerciële invulling, die nodig zal zijn om dat mede te bekostigen. Daarmee is ook de toekomst van de buitenplaats gediend.

Financieel gezien zijn er tegenstrijdige ervaringen, te weten de scenario's van BOEI/APPM en de prijs die De Voorde B.V. i.o. wilde betalen.

De vraag is of het plaatsen van bijgebouwen bij het hoofdhuis (onder voorwaarden) in deze context acceptabel is, en welke functie het beste aan dit pand kan worden toegekend in de veranderde omstandigheden. Het koetshuis mag herbouwd worden op de oorspronkelijke locatie. De uitbreidingsmogelijkheden bij het landhuis zullen op een cultuurhistorische en landschappelijk verantwoorde wijze moeten worden ingepast.

Uitgaande van de eerdere afspraken hieromtrent, bestaat vooralsnog het voornemen om het pand aan een particuliere initiatiefnemer, c.q. uitbater te verkopen met het risico dat er geen koper is vanwege een slechte business case (en inmiddels ook vanwege de coronacrisis).

Om het verkoop – en herontwikkelingsproces te kunnen vervolgen, is uw oordeelsvorming gewenst over:

- de voorliggende scenario's uit het BOEI/APPM rapport;
- plan B van het Bewonerscomité "Voor een stijlvolle Voorde";
- de voorwaarden voor het plaatsen van bijgebouwen;
- en de toekomstige functie van het hoofdhuis.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

drs. M.J. Bezuijen

Bijlage(n)

- Notitie herbestemmingsonderzoek De Boei (inclusief geheime financiële bijlage)
- Plan B van het Bewonerscomité "Voor een stijlvolle Voorde"