

uw kenmerk
uw brief van
ons kenmerk 18.099523
inlichtingen bij N.A.J. Huijbregts
doorkiesnummer (070) 326 11 05

Ruimtelijke Ontwikkelingen
Vergunningen

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 De Voorde

datum 4 december 2018
bijlage(n) 1

1. Inleiding

Op 24 oktober 2017 heeft ons college een door het CDA ingediende motie inzake De Voorde overgenomen. Deze motie sprak het verzoek uit aan ons college om *“een neutrale partij in te schakelen die de verdere ontwikkeling van De Voorde vlot kan trekken, waarbij nadrukkelijk oog is voor de monumentale status van De Voorde, de belangen van de ontwikkelaar, de bewoners en de gemeente en hierover terugkoppeling te geven aan de gemeenteraad(...).”*

Wij hebben voornoemde opdracht verstrekt aan bureau BOEi tezamen met Het Transformatorhuis. Deze hebben ons begin november jl. hun rapport opgeleverd. Hierbij zenden wij u het opgeleverde rapport toe.

Middels deze raadsinformatiebrief schetsen wij u kort de aanleiding tot de motie. Voorts voorzien wij in deze raadsinformatiebrief het bijgevoegde rapport van BOEi van een annotatie vanuit de in dit dossier betrokken disciplines ‘monumenten’, ‘stedenbouw’ en ‘grondzaken’.

Op de financiële indicatie die BOEi gegeven heeft en de opbrengst van het plan van initiatiefnemer hebben wij, op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet, juncto artikel 10 lid 2 sub b Wet openbaarheid bestuur, geheimhouding gelegd en wij verzoeken de raad deze in de eerstvolgende raadsvergadering te bekrachtigen. De betreffende stukken liggen ter inzage bij de griffie.

2. Weergave van het dossier

De Voorde is een rijks- en gemeentelijk monument. Het behoud van de monumentale waarden van De Voorde is het uitgangspunt en is dan ook als zodanig meegenomen in onderhavig dossier. In het kader van de gemeentelijke bezuinigingstaakstelling is besloten dat vanaf 2010 gemeentelijke panden die geen strategisch gemeentelijk doel dienen, verkocht worden. Dit gold ook voor landhuis De Voorde c.a. Het pand is in 2012 in de verkoop gezet na verplaatsing van de daar zittende kunstenaars. Uiteindelijk heeft de B.V. De Voorde i.o. (hierna: initiatiefnemer) een plan ontwikkeld tegen een goede prijs. Het plan omvatte een hotel-restaurant inclusief de herbouw van het koetshuis en gebruik van de tuinmanswoning. Dit plan sloot in functie (hotel) aan bij het vigerende bestemmingsplan. Om het hotel te kunnen uitbaten behelsde dit initiatief het toevoegen van vierkante meters bebouwing. Het bestemmingsplan staat een dergelijke toevoeging van bebouwing toe binnen twee aan het monument op de bestemmingsplankaart ingetekende vlakken. Deze aan het monument gelegen bebouwing werd bij aanvang van de verkoopprocedure met initiatiefnemer vanuit monumentenzorg als onwenselijk geacht. Derhalve heeft initiatiefnemer een plan ontwikkeld met een naast het monument gelegen aanbouw. Dit in de vorm van een zo te noemen ‘wintertuin’.

Deze wintertuin heeft tot inspraak geleid vanuit een groep omwonenden. Na inspraak van deze bewonersgroep heeft de gemeenteraad zich in beginsel positief uitgesproken over de wintertuin,

maar heeft de gemeenteraad het college de opdracht meegegeven goed te horen te gaan bij de bewonersgroep.

Met de bewoners en initiatiefnemer is specifiek gesproken over mogelijke verdichting van aanplanting rondom de wintertuin om deze zo veel mogelijk voor de omwonenden uit het zicht te ontnemen. Dit heeft niet geresulteerd in een akkoord.

In deze fase van het dossier diende initiatiefnemer zijn aanvraag nog te completeren ten aanzien van de voorgenomen bouw- en verbouwwerkzaamheden aan en in het hoofgebouw (het monument). Uiteindelijk was er ten tijde van de aanneming van de motie van het CDA (eind oktober 2017) een situatie ontstaan waarbij ons college weliswaar een deel van de verzochte nadere informatie had verkregen, doch op onderdelen nog steeds de voor de inhoudelijke beoordeling van het effect van de voorgenomen verbouwwerkzaamheden op de (in pandige) monumentale waarden van het monument benodigde documentatie niet van initiatiefnemer had verkregen. Wij hebben initiatiefnemer hierop voor een laatste keer aangeschreven en aangesproken. Toen deze stelde dat met de bij ons beschikbare documentatie wel degelijk tot een inhoudelijk eindoordeel van de vergunningaanvraag gekomen zou kunnen worden, en initiatiefnemer daarmee weigerde de door ons verzochte documentatie te leveren, hebben wij het dossier ter finale advisering aan de wettelijk verplichte adviseurs gezonden, te weten de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeentelijke monumentencommissie. Na ontvangst van negatieve adviezen van deze partijen, hebben wij de vergunningaanvraag geweigerd.

Initiatiefnemer heeft beroep ingesteld bij de bestuursrechter tegen onze weigering. Deze zitting heeft op 12 november jl. gediend. Wij verwachten over 12 weken na die datum een rechterlijke uitspraak.

3. Uitvoer van de motie

Gezien al vorenstaande onder 'weergave van het dossier' is de motie overgenomen in een periode waarin initiatiefnemer helaas niet tot voltooiing van diens aanvraag kwam en deze aanvraag door ons college vervolgens is geweigerd. Door het door initiatiefnemer tegen deze weigering ingediende beroep bij de rechtbank is er met het rapport van BOEi en het Transformatorhuis geen sprake van een dossier dat "is vlot getrokken". Immers is het dossier hangende de beroepsprocedure en thans in afwachting van de rechterlijke uitspraak tot stilstand gekomen.

Gezien de lopende beroepsprocedure, kan toezending van het uitgebrachte rapport nog niet worden voorzien van een voorgestelde beslissing hoe dit dossier te volbrengen. Hiertoe zal de uitspraak van de rechtbank afgewacht dienen te worden. Wel is er met het rapport sprake van een door een neutrale deskundige opgesteld en voorgesteld kader waarbij nadrukkelijk is gekeken vanuit het cultureel erfgoed. In het navolgende van deze brief voorzien wij dit kader van een annotatie. Voorts is het proces tot het rapport conform de motie tot stand gekomen. Door BOEi en het Transformatorhuis is onder andere met de omwonenden meerdere malen gesproken.

4. Annotatie bij het rapport

Wij onderschrijven het door BOEi en Het Transformatorhuis doorlopen proces. Zij hebben conform de motie en de door ons verstrekte opdracht met name op basis van cultuurhistorische waarden een transformatiekader geschetst welke passend is te achten bij een type monument als De Voorde. Voorts hebben zij hier de omwonenden meerdere malen bij betrokken.

Het rapport schetst het transformatiekader en komt tot vier daarbinnen mogelijke ontwikkelscenario's voor De Voorde. Deze worden vervolgens financieel geduid en deze komen allen financieel bezien (zwaar) negatief uit.

Stedenbouw, ruimtelijke ordening:

Ten aanzien van het transformatiekader en vervolgens de geschetste scenario's concluderen wij dat wij deze vanuit monumentenzorg kunnen volgen en onderschrijven. Vanuit stedenbouw hebben wij beleidsmatig de volgende kanttekeningen te plaatsen.

Scenario 1 schetst een zorgfunctie. Deze functie op deze locatie voldoet niet aan het vigerende beleid als het gaat om de aanduiding landgoedbiotoop. Het panoramazicht dient bij herontwikkeling van het landgoed zoveel mogelijk vrijgehouden te worden van opgaand groen en bebouwing. Voorts is volgens de (gemeentelijke) Visie Landgoederenzone een recreatieve/publieke functie vereist bij herontwikkeling van landgoederen. De functie zorg heeft een privaat karakter.

Scenario 1 voegt voorts te veel bebouwing toe aan de locatie. Het heeft een besloten karakter wat niet wenselijk is op deze plek. Inschatting is dat de buurt zoveel bebouwing ten koste van het groen niet wenselijk zal vinden.

Scenario 3: Toevoeging van bebouwing is volgens de Visie Landgoederenzone en het bestemmingsplan niet tot nauwelijks mogelijk. Het bestemmingsplan biedt een afwijking van 50 m² uitbreiding van het landhuis. Op basis van cultuurhistorisch en landschappelijk onderzoek is aangetoond dat een uitbreiding van de bestaande bebouwingscontouren van het landhuis met ca. 150 m² acceptabel is. Het voorstel van het onderzoek is om de zijwangen(de uitbouwten aan beide zijanten van het landhuis) naar achteren toe uit te breiden en een orangerie aan de achterzijde te koppelen. Dit is door initiatiefnemer vertaald in het eerder ingediende plan. Dit is ambtelijk en door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed akkoord bevonden. Op basis hiervan past Scenario 3 Hotel & Restaurant op hoofdlijnen.

Financieel:

Voor de financiële aspecten van de annotatie verwijzen wij naar de geheime bijlage.

5. Vervolg

Na uitspraak van de rechtbank op het ingediende beroep van initiatiefnemer komen wij bij uw raad terug over het vervolg van dit dossier.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. M. Middendorp MPC

drs. M.J. Bezuijen