

Landgoed De Voorde, Rijswijk

Onderwerp: Notitie Herbestemmingsonderzoek
Datum: 12 september 2018
Versie: Concept 1.0
Opgesteld door: BOEi en Transformatorhuis

Inhoud

- Context en opgave
- Transformatiekader
- Gesprekken omwonenden
- Vier mogelijke scenario's
- Financieel
- Beoordeling scenario's
- Vervolgstep richting verkoop

Bijlagen

- Transformatiekader
- Vier scenario's voor herontwikkeling
- Tussenpresentatie herbestemmingsonderzoek
- Stichtingskosten en beleggingswaarde per scenario

Context en opgave

Landgoed De Voorde maakt deel uit van de landgoederenzone Rijswijk. De gemeente Rijswijk heeft de buitenplaats, die in slechte staat verkeert, in 2012 in de verkoop gezet. De gemeente zocht naar een koper die, met respect voor het monument en de ligging daarvan in de Landgoederenzone, in staat was om een passende bestemming aan Landhuis De Voorde te geven.

Sinds 2015 is de gemeente in overleg geweest met een potentiële koper over de herbestemming van de buitenplaats tot horeca/ hotellocatie. Onlangs heeft de gemeente de omgevingsvergunning geweigerd, omdat niet op alle punten goed op te maken viel op welke wijze tijdens deze verbouwing zou worden omgegaan met waardevolle onderdelen van het gebouw. De koper heeft hiertegen bezwaar gemaakt.

De gemeente Rijswijk heeft naar aanleiding van deze situatie aan BOEi en het Transformatorhuis gevraagd om te kijken naar de mogelijkheden voor herbestemming van landgoed De Voorde. BOEi en het Transformatorhuis hebben een Transformatiekader opgesteld, met de omwonenden gesproken, een marktanalyse gedaan en naar aanleiding daarvan 4 scenario's uitgewerkt. Per scenario zijn de realisatiekosten, beleggingswaarde en de potentiële verkoopwaarde bepaald. Zo is er met oog voor het landgoed gekeken naar de haalbaarheid van 4 verschillende scenario's. In deze notitie worden kort en bondig de bevindingen samengevat.

Transformatiekader

Het ruimtelijk Transformatiekader laat zien of en welke mogelijkheden er zijn om iets te veranderen of toe te voegen aan het landgoed, uitgaande van de (historische) kernkwaliteiten van het landgoed.

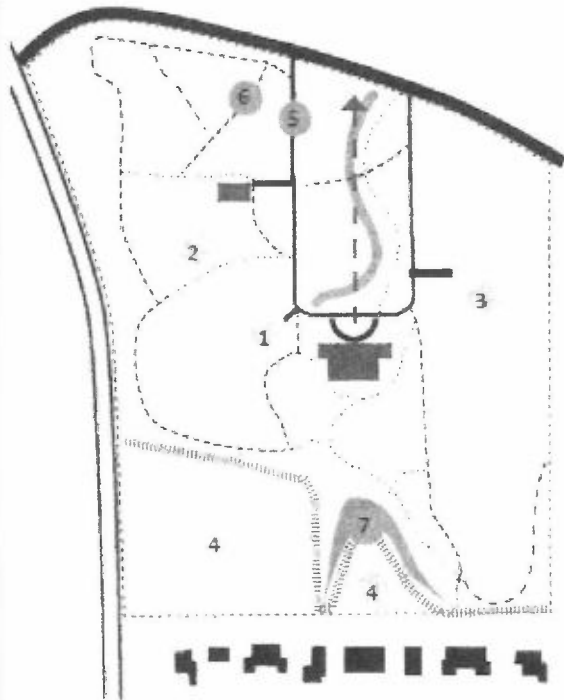
Daarnaast is gekeken naar eventuele aanpassingen van het landhuis. Uitgaande van de (historische) kernkwaliteiten van het landgoed, zijn ook uitbreidingen/toevoegingen mogelijk op een aantal plekken. In onderstaande figuur zijn de belangrijkste bevindingen weergegeven. Voor het volledige Transformatiekader, zie bijlage 1.

Zoekzone voor eventuele uitbreiding:

1. Nieuwbouw op de plaats van het voormalige koetshuis. In typologie zou het moeten refereren aan het koetshuis.
2. Tuinsieraden in de landschapstuin, op de oorspronkelijke 'grond van vermaak'. Het kunnen installaties (folies), kleine bijgebouwen, grotere mobiele bijgebouwen (bijv. een buitenkeuken) of een speeltuin zijn.
3. Kleine bijgebouwen die passen bij het toekomstige gebruik van de open groene ruimte, zoals een tuinhuis/ kas bij een moestuin.
4. Grotere uitbreiding, in samenhang met de woonwijk.

Overige mogelijkheden voor aanpassing:

5. Doortrekken van de oprit tot aan de Van Vredenburgweg, zodat de driedeling weer herkenbaar wordt.
6. Indien nodig: parkeervoorziening in het bos, aan de doorgetrokken weg
7. Grens buitenplaats aanwijzen en beter vormgeven (houtwal, struiken, hek, o.i.d.).



Figuur 1: bevindingen Transformatiekader

Gesprekken met omwonenden

De landgoederenzone, en ook De Voorde, wordt omsloten door een woonwijk. Met een aantal omwonenden uit deze wijk is gesproken over de herbestemming van het landgoed. Daaruit bleek dat deze omwonenden het met name belangrijk vinden dat met de buitenplaats zorgvuldig wordt omgegaan. Dat betreft zowel de restauratie als de herbestemming van gebouwen. Zij hechten ook veel waarde aan het idyllische beeld van de historische buitenplaats en het ensemble van gebouwen op het landgoed als geheel.

Zij hebben al eerder hun bezwaar kenbaar gemaakt tegen de plannen voor herontwikkeling met een hotelfunctie. Belangrijkste reden hiervoor is dat dat ze bang zijn voor eventuele overlast en aantasting van het historische aanzicht. Onder andere als het gaat over geluid, de inpassing van parkeerplaatsen en de toevoeging van een uitbouw aan de achterzijde.

Deze omwonenden hebben zelf ook ideeën over de nieuwe invulling. In hun plan wordt met een museumfunctie en ontmoetingsfaciliteit ingezet op het verhaal van De Voorde met zijn kunstenaarsverleden. Dit plan heeft raakvlakken met één van de scenario's die in het herbestemmingsonderzoek zijn uitgewerkt (zie scenario 4 Buurt & Cultuur).

Vier mogelijke scenario's

Om inzicht te krijgen in de consequenties van verschillende mogelijke functies zijn na een verkenning van de markt 4 scenario's benoemd die inzicht geven in het gehele spectrum aan 'soorten' functies. Daarmee wordt bedoeld dat er gekeken is naar maatschappelijk/ cultureel en meer commercieel en de mate waarin het landgoed een open dan wel gesloten karakter krijgt. Dit heeft geleid tot de volgende scenario's:

- I. **Zorgwonen:** Er is gekozen voor een scenario met zorgwonen vanwege de sterke vergrijzing in de regio Rijswijk.
- II. **Werkplekken:** Een andere trend is dat men steeds vaker ziet dat er in stedelijk gebied concepten worden gerealiseerd waar mensen op een laagdrempelige manier werkplekken/ overlegruimtes kunnen huren.
- III. **Hotel:** Het hotelconcept is gekozen vanwege het karakter van de groene plek en de nabijheid van uitvalswegen en voorzieningen aan de rand van het centrum.
- IV. **Cultuur:** Het maatschappelijke programma laat de mogelijkheden zien van een publieke plek voor de buurt.

Scenario 1 Zorgwonen	Scenario 2 Werk & Café	Scenario 3 Hotel en Restaurant	Scenario 4 Buurt & Cultuur
Woonvormen voor ouderen in combinatie met zorg op een bijzondere locatie. Vanwege benodigde schaalgroottes worden in het overgangsgebied van landgoed 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 restaurant-voorziening. Tevens bed- en breakfast vanuit de bijgebouwen. Er liggen kansen om het complete landgoed optimaal in te zetten vanuit het horecaconcept, bijvoorbeeld d.m.v. een moestuin.	Landgoed 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: Villa Ockenburg, Den Haag
			

Figuur 2: scenario's Landgoed De Voorde

Financieel



Beoordeling van scenario's

Om de verschillende scenario's te beoordelen is het allereerst van belang om te definiëren wat de belangen zijn van de gemeente bij de herbestemming van Landgoed De Voorde. De volgende belangen worden onderscheiden:

- I. Cultuurhistorisch belang
- II. Maatschappelijk belang
- III. Economisch belang
- IV. Ruimtelijke belang

Hieronder worden de verschillende belangen toegelicht.

I. Cultuurhistorisch belang: duurzame instandhouding van het monument

Deze doelstelling gaat over situatie waarin met een nieuwe functie een realistische en voldoende rendabele exploitatie kan worden gerealiseerd. Brengt de nieuwe functie voldoende op om het rijksmonument te restaureren en bovendien in toekomst duurzaam in stand te houden? Een marktconsultatie zou meer duidelijkheid kunnen geven of er daadwerkelijk behoefte is aan de genoemde functies op deze plek.

II. Maatschappelijke belang: meerwaarde voor omgeving / rol gemeente

Kan de nieuwe functie eraan bijdragen dat landgoed De Voorde meer een voorziening wordt voor de Rijswijkers en daadwerkelijk van meerwaarde kan zijn voor de omgeving? Bijvoorbeeld door laagdrempelige functies toe te voegen en het landgoed toegankelijk te houden met (extra) wandelpaden, waardoor men het landgoed beter kan ervaren. Maar ook door een aantrekkelijke voorziening toe te voegen waar behoefte aan is. Wil de gemeente een rol als eigenaar blijven vervullen of wil zij het gebouw sowieso verkopen?

III. Economisch belang: opbrengstpotentie/ financieel

IV. Ruimtelijk belang: ruimtelijke consequenties

In alle scenario's wordt het landhuis en de tuinmanswoning gerestaureerd. Herbouw van het voormalige koetshuis is in scenario 1, 2 en 3 opgenomen. In het Transformatiekader is benoemd op welke wijzen en onder welke voorwaarden eventuele uitbreidingen aan het landgoed zouden kunnen worden toegevoegd. In scenario 1 en 3 is de omvang van het programma verder uitgebreid met nieuwbouw. In het scenario zorgwonen wordt tevens een twintigtal zorgpaviljoens gerealiseerd (ca. 1.000 m² bvo). Bij de herontwikkeling naar een hotelfunctie is een restaurantvoorziening toegevoegd (ca. 150 m² bvo).

In onderstaande tabel zijn de scenario's globaal beoordeeld op bovengenoemde criteria.

	Scenario 1 Zorgwonen	Scenario 2 Werk & Café	Scenario 3 Hotel en Restaurant	Scenario 4 Buurt & Cultuur
• Duurzame instandhouding van monument	Sterke behoefte aan ouderenzorg	Succes hangt sterk af van juiste positionering concept	Aantal hotelkamers is beperkt (is schaal-grootte voldoende?)	Succes hangt sterk af van inzet buurt
• Maatschappelijke meerwaarde/ voor omgeving	Gesloten functie. Landgoed is maar beperkt toegankelijk voor publiek	Toegankelijk door horecavoorziening	Toegankelijk door horecavoorziening	Landgoed voor en door de buurt
• Opbrengst-potentie / financieel	Beperkte opbrengstpotentie.	Beperkte opbrengstpotentie	Beperkte opbrengstpotentie.	Beperkte opbrengst en restauratiebudget
• Ruimtelijke consequenties	Nieuwbouwprogramma betreft koetshuis en 20-tal zorgpaviljoens	Compact programma, alleen herbouw koetshuis	Nieuwbouw betreft koetshuis en restaurantvoorziening	Geen nieuwbouw.

Figuur 4: Beoordelingsmatrix scenario's

Vervolgstep richting verkoop

Uit de beoordeling van scenario's in voorgaande paragraaf blijkt dat alle scenario's voor- en nadelen hebben.

Vervolgens is de vraag hoe de gemeente de verschillende belangen ten opzichte van elkaar weegt. Is vanuit het perspectief van de eigenaar (in dit geval gemeente) een hoge verkoopopbrengst leidend bij de verkoop? Of zou de gemeente ook tevreden kunnen zijn met een lagere opbrengst als er op een betere wijze invulling wordt gegeven aan andere (maatschappelijke) doelstellingen. Daarbij moet ook nader uitgewerkt worden welke optimalisaties er mogelijk zijn, op welke wijze de verschillende scenario's verder gerealiseerd kunnen worden en welke partijen daarvoor in beeld zijn.

Momenteel loopt er een bezwaarprocedure met de partij die al geruime tijd bezig is met het hotelconcept. De vraag is wat op dit moment de mogelijkheden voor vervolgstappen zijn.

Pas als meer duidelijkheid is over de afloop van de procedure kan een ander proces worden opgestart.

In de tussenliggende periode adviseren wij om de buurt gelegenheid te geven om het scenario Buurt & Cultuur verder uit te werken, gezien het draagvlak vanuit de buurt. Daarbij moet door de buurt wel wordt geaccepteerd dat de procedure die is aangespannen er ook toe kan leiden dat de gemeente alsnog moet verkopen aan de eerdere gegadigde.

Van belang is om bij dit scenario meer duidelijkheid te krijgen over eventuele risico's/onzekerheden (waar onder exploitatie, bekostiging en financiering). Dit scenario is alleen haalbaar als de gemeente hieraan, onder andere, financieel zou willen bijdragen. Als die bereidheid er niet is en de procedure met de partij die interesse had is afgerond, adviseren wij het geheel opnieuw in de verkoop te zetten.

Als de gemeente ervoor kiest het Landgoed opnieuw te verkopen adviseren wij aan de voorkant heldere kaders te definiëren. Onder andere over het behoud van monumentale elementen, de mogelijkheden om nieuwbouw toe te voegen en de wijze van exploitatie. De gemeente kan sturing geven op de vormgeving van nieuwe plannen, waarmee wordt bijgedragen aan het bereiken van haar doelstellingen, door in het verkooptraject vooraf gunningscriteria mee te geven. Hiermee wordt het mogelijk om ook kwalitatieve aspecten mee te laten wegen in de beoordeling, zodat voor de herbestemming van landgoed De Voorde wordt geselecteerd op basis van het beste plan, in plaats van (sec) op het hoogste opbrengst.

BIJLAGEN

- **Transformatiekader Buitenplaats De Voorde Rijswijk (mei 2018)**
- **Vier scenario's voor Herontwikkeling De Voorde Rijswijk (mei 2018)**
- **Tussenpresentatie herbestemmingsonderzoek (mei 2018)**
- **Stichtingskosten en beleggingswaarde per scenario (september 2018)**