

Gemeente Leidschendam-Voorburg Projectenbureau

Bewonersbijeenkomst Buitenplaats Eemwijk

Datum: 6 oktober 2011

Locatie: Wijkcentrum De Oranjehoek, Oranje Nassaustraat 1 te Voorburg

Verslag: E. van Gilst van Het Notuleercentrum

Aanwezig:

- Mw. H. (Heleen) Mijdam wethouder ruimtelijke ontwikkeling
- Dhr. J. (Jorn) van der Werf projectleider
- Dhr. T. (Toine) van Wieringen allround medewerker stedelijke ontwikkeling
- Mw. V. (Vivian) Smolders assistent projectmanager
- Mw. E. (Eva) van Rijnsouw ondersteunend medewerker communicatie
- Mw. K. (Klaske) Nijland wijkmanager

- 40-tal belangstellende omwonenden

1. Opening

Mw. Mijdam opent de bijeenkomst om 19.07 uur en heet de aanwezigen welkom. Doel van de avond is het geven van informatie en het verkennen van de gedachten van omwonenden met betrekking tot de herontwikkeling van Buitenplaats Eemwijk.

2. Toelichting door dhr. Van der Werf

Dhr. Van der Werf geeft toelichting.

Aanleiding

Eind 2010 heeft Skagen B.V., een Scandinavisch bedrijf, Buitenplaats Eemwijk gekocht om er een kantoor- en woonfunctie realiseren. Skagen heeft vorig jaar de gemeente benaderd met het verzoek tot herontwikkeling van de buitenplaats. Het college van B en W heeft dienaangaande een aantal principe-uitspraken gedaan. De drie belangrijkste betreffen:

- De gemeente wil dat de buitenplaats in oude glorie wordt hersteld. Dat houdt in: vrijmaken van het hoofdgebouw en restaureren van het koetshuis.
- De gemeente wil het groene karakter van het park behouden en zoveel mogelijk in de oorspronkelijke staat herstellen.
- De gemeente geeft aan dat er mogelijkheden zijn voor het toevoegen van een woonfunctie als compensatie.

Inmiddels is de gemeente een intentieovereenkomst aangegaan met Skagen. Hierin staat dat de gemeente en ontwikkelaars samen de haalbaarheid van een nieuw plan gaan onderzoeken. Nadat de haalbaarheid is aangetoond en past binnen de door de gemeente gestelde kaders zal het ontwikkelproces in gang gezet worden.

Doel

Het doel van de bewonersbijeenkomst is drieledig: kennismaken met omwonenden; informeren van omwonenden over de huidige stand van zaken en het vervolgproces; verkennen van de gedachten van omwonenden ten aanzien van het project.

Betrokken partijen

Diverse partijen zijn betrokken bij het project, te weten:

- omwonenden en belangenverenigingen zoals Stichting Mooi Voorburg, het Wijkplatform en de Wijkvereniging
- eigenaar Skagen B.V.
- OLE (Ontwikkelaarscombinatie Landgoed Eemwijk) bestaande uit Provast en Weboma
- Gemeente Leidschendam-Voorburg
- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Deze dienst is erbij betrokken omdat zich op het terrein diverse rijksmonumenten bevinden zoals het hoofdgebouw, het koetshuis en het hekwerk aan de voorkant. Deze monumenten moeten behouden blijven en gerestaureerd worden.

Rollen betrokken partijen

De rol van de gemeente omvat:

- het opstellen van een ruimtelijk kader waarin de randvoorwaarden voor de ontwikkelaars worden geformuleerd. Dit kader wordt vastgesteld in de raad;
- het toetsen van de ontwerpplannen aan het gestelde kader;
- het verlenen van medewerking aan het opstellen van een bestemmingsplan;
- het bieden van een aanspreekpunt voor belanghebbenden.

De rol van omwonenden en belangenverenigingen bestaat vooral uit meedenken.

Wanneer het ruimtelijk kader is vastgesteld gaat de ontwikkelaarscombinatie aan de slag met:

- het stedenbouwkundig ontwerp;
- een inrichtingsplan voor het park;
- het ontwerpen van woningen;
- het uitvoeren van onderzoeken nodig voor bestemmingsplanprocedures;
- het indienen van benodigde vergunningsaanvragen.

De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is betrokken bij de restauratieplannen van de gebouwen. Dit betreft zowel het interne als externe deel.

Huidige activiteiten

Er is een vergunning afgegeven voor de restauratie van het koetshuis. Om bij de uitvoering van de werkzaamheden schade aan het hekwerk te voorkomen is een aanvraag ingediend voor een tijdelijke brug. Tevens zal een zo gunstig mogelijke bouwroute worden gezocht om de schade aan het groen te beperken. In het kader van achterstallig onderhoud zijn inmiddels al snoeiwerkzaamheden gestart.

Vervolg proces

In het proces kunnen de volgende stappen worden onderscheiden.

- Stap 1 betreft het informeren en gedachten verkennen van omwonenden in de vorm van een bewonersbijeenkomst zoals vanavond georganiseerd. De verzamelde informatie wordt meegenomen bij stap 2.
- Stap 2 betreft het opstellen van een ruimtelijk kader door de gemeente. Hierin wordt onder andere ingegaan op wat wel/niet mag worden gesloopt en hoe met het aanwezige groen, toekomstige bebouwing en parkeren wordt omgegaan.
- Stap 3 betreft het voorleggen van het concept ruimtelijk kader aan omwonenden. Tijdens een inloopavond worden zij in de gelegenheid gesteld om te reageren.
- Stap 4 betreft het vaststellen van het ruimtelijk kader door het college, de commissie en de raad.
- Stap 5 betreft het opstarten van ontwerpproces voor herontwikkeling binnen het vastgestelde kader.

3. Toelichting door dhr. Van Wieringen

Landgoed Eemwijk is één van de weinig overgebleven landgoederen van het landgoederenlint langs de Vliet. Tot 1918 was de tuin aangelegd in barokachtige landschapstijl. In 1918 werd de buitenplaats opgekocht door een meneer die zijn fortuin had verworven in WO1 met de handel in conserven. Hij bouwde een nieuw huis volgens de bouwstijl van die tijd en legde een tuin aan met een structuur van zichtlijnen op twee gebouwen en de Vliet. Uit die periode is de oranjerie bewaard gebleven. Landschapsarchitect Tersteeg was verantwoordelijk voor de aanleg van de nieuwe tuin. Uit de periode van de Gouden Eeuw rest alleen nog een groep bomen aan de rechterkant van het huis gezien vanaf de straat. Bij het herontwikkelen van de buitenplaats vormen deze elementen een belangrijke leidraad.

4. Vragen en suggesties

De heren Van der Werf en Van Wieringen evenals mw. Mijdam handelen de vragen/suggesties van omwonenden af.

- *Blijft het mooie aanzicht van koetshuis, grasveld, hagen en hek behouden?*
- Dit is wel het uitgangspunt.

- *Hoeveel en wat voor woningen worden gebouwd en is daarvoor al een beginselplan ingediend? Hoe is de oorspronkelijke staat van de buitenplaats?*
- De ontwikkelaars hebben in 2010 een idee betreffende de ontwikkeling van de buitenplaats aan de gemeente voorgelegd. Het college zag hierin aanknopingspunten voor een haalbaarheidsonderzoek, maar had ook punten van kritiek. Deze punten worden momenteel geconcretiseerd in een ruimtelijk kader. Het idee omvatte ook woningen/appartementen. Over grootte, aantallen en hoogte van de woningen is nog niets bekend. Het hoofdgebouw zal worden aangehouden als hoofdgebouw en als referentie dienen bij het bouwen. Het hoofdgebouw krijgt wederom een kantoorbestemming. De later aan het hoofdgebouw gebouwde aanbouwen verdwijnen. Hetgeen wordt gesloopt komt weer in massa terug.
- De situatie van 1918 dient als uitgangspunt voor de nieuwe inrichting van de buitenplaats. Tuin en huis worden hierbij gezien als eenheid. Het hoofdhuis blijft het hoofdhuis en nieuwbouw moet het hoofdhuis ondersteunen. Waardevolle tuinelementen blijven, zoals een stuk tuin met de originele structuur van tuinarchitect Tersteeg, een aantal oude bomen daterend van vóór 1918 en het totaal van de hoofdzichtlijnen. Binnen deze context zal de nieuwbouw plaatsvinden.

- *Is het mogelijk om een tekening te zien met een overzicht van de huidige situatie en het ontwerpplan/idee dat Skagen heeft ingediend?*
- Dit is niet mogelijk, omdat het idee van Skagen geen officiële status heeft.

- *Wat is de oorsprong van de groene muur aan de rechterkant van het huis (langs het Oosteinde)?*
- Dit zijn restanten van een rozentuin.

- *Is er al een koopovereenkomst? Is Stichting Ipse erbij betrokken?*
- Er is een koopovereenkomst gesloten tussen de vorige eigenaar en Skagen.
- Stichting Ipse is er niet bij betrokken.

- *Welke ruimte blijft over voor herontwikkeling? Hoe heeft Skagen het ingetekend? Is het mogelijk is om een tijdlijn te leggen naast het stappenplan?*
- Daar moeten nog ideeën over worden gevormd.
- Skagen heeft in de eerste plannen links en rechts van het hoofdgebouw drie losse blokken gepland. Deze blokken zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Maar nogmaals, dit idee heeft geen enkele status. Na vaststelling van het ruimtelijk kader gaan de ontwikkelaars aan de slag met een nieuw idee.

- Het streven is voor het einde van het jaar terug te komen met een concept ruimtelijk kader (Stap 3). Eerste helft 2012 kan naar verwachting het ruimtelijk kader worden vastgesteld (Stap 4), waarna het ontwerptraject start.
- *Hoe ver strekt het terrein zich uit? Hoe moet de oranjerie worden ontwikkeld en waar ligt de grens precies? Is de gemeente op de hoogte van de vertrekplannen van Ipse? Is er een geheim, tweede plan?*
- Het door de ontwikkelaar gekochte terrein komt niet overeen met de contouren van de oorspronkelijke buitenplaats Maar bij de ontwikkeling van het gekochte terrein wordt hier wel naar gekeken.
- Dit betekent dat ook wordt gekeken naar de rol van de oranjerie in het oorspronkelijke ontwerp, ondanks het feit dat de oranjerie een andere eigenaar heeft en geen onderdeel is van het ontwikkelplan.
- De gemeente kent de plannen niet. Ook is er geen sprake van een dubbele agenda of een tweede plan.
- *Een vertegenwoordiger van Ipse geeft toelichting.*
- Er wordt momenteel in Nootdorp nieuwbouw gerealiseerd voor het kinderdienstencentrum. Eind 2012 is dit gereed. Het is nog niet duidelijk wat er gaat gebeuren met de oranjerie. Ipse weet nog niet of ze de locatie wil opgeven.
- *In de toelichting wordt gesproken over het opstellen van een bestemmingsplan. Maar voor het terrein geldt al een conserverend bestemmingsplan.*
- De gemeente heeft de wettelijke verplichting om voor 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen te herzien. Dat geldt ook voor het besproken gebied. Het geldende bestemmingsplan geeft aan het hoofdgebouw een kantoorbestemming en aan de dienstwoning een woonbestemming. Voor een nieuw te bouwen appartementengebouw geeft het geldende bestemmingsplan geen ruimte. Dit betekent dat ofwel via integrale herziening deze functie moet worden opgenomen ofwel apart voor Eemwijk een bestemmingsplan moet worden opgesteld.
- *Is bij de gemeente bekend dat links voor Eemwijk monumentale bomen staan?*
- Dit is bekend bij de gemeente. Zij zijn onderdeel van het pakket waardevolle begroeiing op de buitenplaats.
- *Op de site van het bouwbedrijf Weboma wordt vermeld dat de nieuwbouw van appartementen start in 2012. Klopt deze informatie?*
- Skagen heeft het idee om de zijvleugels van het hoofdgebouw af te breken. Alvorens gestart kan worden met nieuwbouw moeten nog heel veel stappen worden gezet. Bouwen in 2012 wordt niet haalbaar geacht.
- *Bezorgdheid wordt uitgesproken over de bouwroute en mogelijke beschadiging van een monumentaal hek en bruggetje bij park Vronesteyn.*
- Er is een aanvraag gedaan voor een nieuwe tijdelijke brug voor het bouwverkeer. De gemeente bekijkt de aanvraag en de mogelijke consequenties. Uitgangspunt is schade aan het monumentale hek te voorkomen.
- *Is het mogelijk dat er een waardebeoordeling komt van de (niet-economische) belangen van omwonenden zodat zij een meer gelijkwaardige positie in de onderhandelingen krijgen? Is het mogelijk om het terrein openbaar toegankelijk te maken?*
- In het ruimtelijk kader worden ook de belangen van omwonenden meegewogen. Dat is ook de inzet van de bewonersbijeenkomst.
- Skagen is niet voornemens om het terrein openbaar toegankelijk te maken.
- *Welke plannen zijn er ten aanzien van parkeren? Is er een parkeernorm voor nieuwbouwcomplexen vanuit de gemeente?*

- Het is de bedoeling dat er geparkeerd gaat worden op eigen terrein en het streven is om dit deels ondergronds te doen. Wanneer het concept ruimtelijk kader gereed is, wordt hierop teruggekomen.
- Er zijn parkeernormen. Hier zal later nog op worden teruggekomen.

- *Welke regels gelden voor het zicht vanaf de Vliet?*
- Het huidige beeld toont een groen gezicht, dat zich naar de Vliet toe iets opent met het huis in een groene setting. Naar verwachting wordt dit meegenomen in het ruimtelijk kader.

- *De suggestie wordt gedaan om een prijsvraag voor de architectenselectie uit te schrijven.*
De suggestie wordt bij de ontwikkelaars neergelegd.

5. Afsluiting

Dhr. Van der Werf dankt de aanwezigen voor hun komst. Zij ontvangen het verslag van de bijeenkomst met een plattegrond en luchtfoto's van het te ontwikkelen gebied. Het streven is eind van dit jaar een nieuwe bijeenkomst te organiseren. De bijeenkomst wordt om 20.35 uur afgesloten.