

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-
Voorburg**

Datum 19 april 2022
Nummer 2801
Onderwerp Raadsbrief Informeren over dilemma's Emmastraatcomplex

Portefeuillehouder Wethouder Rouwendal
Behandeld door L. vd Geijn / K.Weemstra

1. Waarom wordt de raad geïnformeerd?

Het Emmastraatcomplex is onderdeel van het Oranjekwartier in Voorburg en bestaat uit sociale huurwoningen met voor- en achtertuinen aan de Emmastraat, Prins Hendrikstraat en Oranje Nassaustraat. WoonInvest, eigenaar van de woningen, heeft in november 2021 na een onderzoekstraject besloten de woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Het ruimtelijk kader voor het Emmastraatcomplex is op 25 januari 2022 vastgesteld door de gemeenteraad op basis van de cultuurhistorische verkenning.

Op verzoek van het Cuypersgenootschap (bijlage 1) en bond Heemschut (bijlage 2) is het college gestart met een aanwijzingsprocedure. Dit is een verzoek van een belanghebbende om het Emmastraatcomplex aan te wijzen als gemeentelijk monument. Deze aanvraag is ondersteund door verschillende partijen in een open brief (bijlage 3).

Over deze aanwijzing is door het college advies gevraagd aan de geïntegreerde Welstands-en Monumentencommissie. De commissie heeft op 10 maart 2022 geadviseerd het complex aan te wijzen als gemeentelijk monument. Voor de nadere motivatie wordt verwezen naar het advies (bijlage 4).

Met deze raadsbrief wordt uitvoering gegeven aan de motie 662. In deze motie is opgenomen dat de raad wordt geïnformeerd over de te volgen processtappen en de stand van zaken. Ook is opgedragen aan het college geen besluit over het toekennen van een monumentale status te nemen alvorens de gemeenteraad hierover te horen. Het college zal pas tot besluitvorming overgaan nadat de raad haar opvattingen over deze aangelegenheid kenbaar heeft gemaakt.

In deze raadsbrief zijn de procedurele mogelijkheden van de aanwijzingsprocedure en de daarmee samenhangende dilemma's/scenario's beschreven.

2. Korte inhoudelijke toelichting

Iedere belanghebbende kan een verzoek tot aanwijzing van een gemeentelijk monument indienen op basis van de Erfgoedverordening gemeente Leidschendam-Voorburg. Na het inwinnen van advies van de Welstandscommissie moet het college binnen 12 weken na ontvangst van het advies van de commissie (maar in elk geval

binnen 20 weken nadat het de adviesaanvraag bij de commissie heeft ingediend) een besluit nemen op de aanvraag tot aanwijzing van het object. Dat zou betekenen dat op 31 mei maar in ieder geval op 28 juni het college een voorlopig besluit moet nemen op de aanvraag. Nadat het voorgenomen besluit is genomen volgt een zienswijzeperiode. Vervolgens neemt het college een definitief besluit dat vatbaar is voor bezwaar en beroep.

Het college kan het welstandsadvies volgen en (een deel) van het Emmastraatcomplex aanwijzen tot gemeentelijk monument. Anderzijds is het mogelijk om op basis van een integrale belangenafweging af te wijken van het welstandsadvies. Ofwel, het college heeft twee procedurele mogelijkheden; het Emmastraatcomplex (gedeeltelijk) aanwijzen als gemeentelijk monument of het Emmastraatcomplex niet aanwijzen als monument.

Aanwijzen als gemeentelijk monument

Door het Emmastraatcomplex aan te wijzen als gemeentelijk monument verkrijgt het complex een beschermde status. Na deze aanwijzing dient de eigenaar bij de ontwikkelplannen (renovatie en/of nieuwbouw) rekening te houden met de behoudenswaardige status van het complex. Het blijft mogelijk een sloopvergunning aan te vragen maar de vergunning kan alleen worden verleend als het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Het advies van de geïntegreerde Welstand- en Monumentencommissie wordt bij aanwijzing tot gemeentelijk monument opgevolgd. Het toekennen van een monumentenstatus heeft gevolgen voor de herontwikkelingsplannen.

Niet aanwijzen als gemeentelijk monument

Als het Emmastraatcomplex niet wordt aangewezen als gemeentelijk monument, het advies van de commissie wordt niet opgevolgd, kan WoonInvest de herontwikkelingsplannen verder uitwerken. Het vastgestelde ruimtelijk kader is het toetsingskader voor de nieuwbouwplannen. Het college ontvangt van WoonInvest dan een verzoek tot aanwijzing van het actiegebied. Dit om de tijdelijke verhuizing met prioriteit mogelijk te maken. De huidige huurders verkrijgen daarmee voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning in de regio Haaglanden. Het college zal een verzoek tot aanwijzing alleen beoordelen als overleg heeft plaatsgevonden over een sociaal plan tussen WoonInvest en de huidige huurders. In het sociaal plan zijn o.a. de afspraken opgenomen over de terugkeer naar de wijk en een verhuisvergoeding. WoonInvest heeft inmiddels toegezegd dat de huidige huurders kunnen terugkeren naar de wijk.

Gevolgen Bewoners

De huidige huurders van de woningen zullen zowel bij sloop-nieuwbouw als bij renovatie tijdelijk ergens anders gehuisvest worden om de werkzaamheden mogelijk

te maken. Bij renovatie kunnen bewoners terugkeren naar de eigen woning en bij nieuwbouw kunnen de bewoners terugkeren naar dezelfde wijk.

Voor de huidige huurders van de woningen zal het verlenen van de monumentale status betekenen dat ze wederom een onderzoekstraject met WoonInvest gaan doorlopen. Waarbij de uitkomst renovatie of verkoop zal zijn. De erfgoedwaarden blijven bij deze keuze voor toekomstige generaties behouden. De geïntegreerde Welstands- en Monumentencommissie heeft een groot deel van haar advies gewijd aan mogelijkheden op het gebied van duurzaamheid die binnen een aanwijzing tot gemeentelijk monument uitgevoerd kunnen worden. Hiermee geven zij aan dat een aanwijzing en het verduurzamen samen kan gaan, waardoor een monument beter behouden blijft voor de toekomst. De norm voor 2050 zal hier niet mee worden gehaald, maar dat zou bij een volgende renovatieronde, met de dan beschikbare mogelijkheden, kunnen worden aangepakt.

Als het Emmastraatcomplex niet wordt aangewezen zal het plan voor sloop-nieuwbouw verder worden uitgewerkt. Dan zullen de bewoners tijdelijk verhuizen en terugkeren in een nieuwbouwwoning. Door sloop-nieuwbouw van het Emmastraatcomplex is het mogelijk om de woningen te laten voldoen aan de huidige en toekomstige duurzaamheidseisen. Uitgangspunt voor WoonInvest is A+++ norm* zodat de woningen voor eisen van 2050 al bestendig zijn. Dit heeft als gevolg dat de huidige bewoners minder energielasten hoeven te dragen. Daarbij zijn in de nabije toekomst geen nieuwe investeringen in duurzaamheid benodigd.

Enkele bewoners zijn voorstander van het verlenen van de monumentenstatus om zo de sloop- nieuwbouw van de woningen te kunnen voorkomen. Deze bewoners hebben ook een alternatief scenario voor de renovatie van het Emmastraatcomplex ingediend bij WoonInvest. Dit scenario is door WoonInvest beoordeeld, maar niet haalbaar geacht.

Daarnaast heeft de huurdersvereniging Respectus positief geadviseerd op de sloop-nieuwbouw plannen. Vanuit de bewoners ontvangt de gemeente gevarieerde standpunten. De plannen voor de herontwikkeling van het Emmastraatcomplex hebben in ieder geval aangetoond hoe sterk de cohesie in de buurt is.

Gevolgen herontwikkeling Emmastraatcomplex

Door WoonInvest zijn verschillende scenario's voor de herontwikkeling onderzocht. Dit onderzoek heeft geleid tot de keuze voor sloop-nieuwbouw. Tijdens een beeldvormende raad zijn de overwegingen toegelicht en heeft de gemeenteraad aanvullende informatie hierover ontvangen. Indien het college niet overgaat tot aanwijzing (of gedeeltelijk) tot monument van het Emmastraatcomplex zal de herontwikkeling door kunnen gaan.

Indien het college besluit tot aanwijzing heeft WoonInvest aangegeven wat de mogelijke gevolgen hiervan zijn (bijlage 5). Er zal gedurende een periode van 15 maanden een aanvullend onderzoekstraject worden doorlopen door WoonInvest waarbij de optie tot verkoop wordt meegenomen. Bij verkoop zullen de sociale woningen mogelijk worden onttrokken aan het sociale woningaanbod. De gemeente heeft met andere gemeenten en woningcorporaties in de regio Haaglanden en de Provincie Zuid-Holland op 17 december 2021 het Tussenakkoord 'Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden 2021-2030, de eerste stap' ondertekend. Hierin is het aantal toe te voegen sociale huurwoningen aan de woningvoorraad in Leidschendam-Voorburg vastgelegd. De doelen in het Tussenakkoord met de provincie ten gevolge van de afname sociale huurwoningvoorraad komen onder druk te staan.

Anderzijds is door onder andere het Cuypersgenootschap aangegeven dat ze ervaring hebben met dit soort projecten. Het is hun ervaring dat gefaseerde renovatie met behoud van het aanbod sociale woningen ook succesvol kan worden uitgevoerd. Vaak met subsidie vanuit het Rijk of gemeente.

De Gemeente is verantwoordelijk voor het goed beschermd en beleefbaar erfgoed. Behoud van erfgoed heeft een belang dat verder gaat dan de komende jaren, het is bedoeld voor toekomstige generaties. De erfgoedwaarden in het Emmacomplex kenmerken zich door een opeenstapeling van bijzondere elementen. In 1920-1921 is het Emmacomplex gebouwd als sociale woningbouw, het heeft een traditionalistische bouwstijl, kenmerkend voor een tuindorp.

Met deze raadsbrief (en bijlagen) zijn de mogelijkheden en de gevolgen voor de bewoners en de herontwikkeling van Emmastraatcomplex in beeld gebracht. Met inachtneming van de opvattingen van de raad zal het college vervolgens overgaan tot besluitvorming op de aanvraag tot gemeentelijk monument.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk
secretaris

J.G. Bijl
burgemeester

Bijlage bestemd voor de raad:

Nummer	Onderwerp
Bijlage 1	Verzoek Cuypersgenootschap
Bijlage 2	Verzoek bond Heemschut
Bijlage 3	Open brief
Bijlage 4	Advies geïntegreerde Welstands-en Monumentencommissie
Bijlage 5	Brief WoonInvest