

uw kenmerk
uw brief van
ons kenmerk 23.004835
inlichtingen bij
doorkiesnummer

ARCHIEFEXEMPLAAR

AKKOORD			
MANAGER	DOMEIN MAN.	DIR	Portef. Houder

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 Verkoop buitenplaats De Voorde en Hofrust

datum
bijlage(n)

De Voorde
1. Inleiding

Eind 2021 hebben wij uw raad via een raadsinformatiebrief (IB 21 133) geïnformeerd over de intentieovereenkomst die wij hadden gesloten met Stichting Zuid-Hollands Landschap voor buitenplaats De Voorde. In deze intentieovereenkomst is afgesproken dat Stichting Zuid-Hollands Landschap tot en met 15 oktober 2022 het exclusieve recht had om te onderzoeken of zij tot aankoop van buitenplaats De Voorde konden overgaan.

Stichting Zuid Hollands Landschap heeft in een gesprek op 26 september 2022 aangegeven dat zij, tot verbazing en teleurstelling van ons college, de expertise en de financiële middelen missen om tot aankoop, renovatie en exploitatie over te gaan. Dit hebben zij in een brief d.d. 1 december 2022 formeel bevestigd. Het traject met Stichting Zuid-Hollands Landschap is daarmee geëindigd.

Na het eindigen van de intentieovereenkomst met Stichting Zuid-Hollands Landschap hebben wij het verkoopproces voor buitenplaats De Voorde opnieuw opgestart. In deze brief geven wij aan hoe wij de verkoop willen gaan vormgeven.

2. Kern informatie

Voor De Voorde zijn wij nu bezig met het opstellen van de verkoopstrategie, verkoopvoorwaarden en ruimtelijke uitgangspunten. Omdat het een bijzonder object is, in het verleden is gebleken dat verkoop lastig is en er actualisatie van onderzoeken heeft plaatsgevonden, vraagt het enige tijd om dit verkoopproces zorgvuldig in te richten. Daartoe is ook een externe specialistische partij, De Rondmakers, betrokken om de verkoopprocedure te begeleiden. Onderstaand worden de strategie, voorwaarden, uitgangspunten en aandachtspunten nader toegelicht.

Verkoopstrategie

Voor de verkoop van buitenplaats De Voorde (Huis De Voorde, de tuinmanswoning en de locatie voormalig koetshuis) zullen wij kiezen voor een openbare verkoopprocedure. Door het Didam arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 is het niet mogelijk om de buitenplaats op dit moment één-op-één te verkopen. Gezien de beschikbaarheid van meerdere potentiële partijen en de mogelijkheden die wij willen bieden om de functie van het pand aan te passen, zijn er geen objectieve gronden om van een openbare verkoopprocedure af te wijken. Dit is mede bevestigd door extern juridisch advies. Eventueel kunnen wij, indien er geen koper bij de openbare verkoopprocedure geselecteerd wordt, alsnog overgaan tot een onderhandse verkoop.

Verkoopvoorwaarden

Voor de verkoop zullen wij geïnteresseerde partijen vragen om een plan in te dienen voor De Voorde. Het plan dient te voldoen aan de door de gemeente opgestelde verkoopvoorwaarden. Hieronder geven wij een overzicht van de belangrijkste verkoopvoorwaarden waar wij aan denken.

De in te dienen plannen moeten inzicht geven in:

- een onvoorwaardelijke bieding op (één van de) objecten, waarbij levering plaatsvindt binnen twee maanden na gunning. De omvang van de mee te leveren grond is afhankelijk van de beoogde functie en zal in overleg met de koper(s) worden bepaald na gunning;
- Een plan voor de restauratie van de bestaande bebouwing (landhuis en tuinmanswoning), waarbij de restauratievergunning binnen drie maanden na gunning moet zijn ingediend en waarbij de restauratie binnen drie maanden na het onherroepelijk worden van de vergunning moet beginnen;
- de beoogde invulling en gebruik van de bebouwing, waarbij wij de hierna onder ruimtelijke uitgangspunten genoemde functies aanvaardbaar vinden;
- de eventuele bebouwing en invulling van de locatie van het voormalige koetshuis;
- de potentiële koper dient zijn financiële gegoedheid aan te tonen;
- de gemeente behoudt het recht om zonder opgave van redenen niet over te gaan tot gunning.

De plannen die niet voldoen aan bovenstaande voorwaarden zullen worden uitgesloten van verdere deelname aan de procedure.

Ruimtelijke uitgangspunten

De huidige bestemming van De Voorde is horeca. De afgelopen jaren is gebleken dat er vanuit de markt weinig belangstelling is om De Voorde te kopen voor het realiseren van deze functie. Wij zijn daarom bereid om mee te werken aan een functiewijziging. Dit geldt alleen voor de wijziging van de functie. Het toevoegen van bebouwing, waar in het verleden wel naar is gekeken, is, gezien de wensen van uw raad om het ensemble zo veel mogelijk in oude luister te herstellen, niet mogelijk. De functies die wij voor ogen hebben voor De Voorde zijn, naast de huidige bestemming van horeca, kantoor (met eventueel horeca op de begane grond), maatschappelijk, cultureel en wonen. Voor het voormalige koetshuis en de tuinmanswoningen hebben wij de huidige bestemming voor ogen of een bestemming die aansluit bij de exploitatie van De Voorde. De partij aan wie de gemeente De Voorde zal verkopen dient een plan op te laten stellen door een landschapsarchitect voor de landschappelijke inpassing van de mee te leveren grond.

Bodem

De bodem op een deel direct achter De Voorde is verontreinigd met o.a. zware metalen. Dit is naar voren gekomen bij het bodemonderzoek wat in 2016 is uitgevoerd ten behoeve van de bouw van de toen beoogde orangerie. Gelet op het huidige gebruik is er geen gevaar voor de volksgezondheid en bestaat er geen noodzaak tot het treffen van sanerende maatregelen. Bij een eventuele functiewijziging is bodemsanering wel noodzakelijk. Het bestaande onderzoek wordt geactualiseerd en uitgebreid met de grond die nog niet eerder is onderzocht. Op basis van de uitkomsten daarvan en de door de koper voorziene herinrichting kan bepaald worden of en op welke wijze de grond gesaneerd moet worden.

Ter plaatse van het voormalige koetshuis is de bodem nog niet onderzocht. Dit onderzoek zal gelijktijdig met het onderzoek achter De Voorde worden uitgevoerd.

Bouwkundig

Voor De Voorde en de tuinmanswoning is in 2021 een onderzoek uitgevoerd naar de bouwkundige staat van de panden en de kosten om de geconstateerde gebreken te herstellen. Ook is voor De Voorde een onderzoek uitgevoerd naar aantasting van de kapconstructie door boktor en houtworm. Deze onderzoeken worden momenteel voor de verkoopprocedure geactualiseerd.

3. Gevolgen en/of vervolgtraject

Wij zullen op korte termijn de definitieve verkoopvoorwaarden voor de verkoop van buitenplaats De Voorde opstellen en deze daarna vaststellen. Het is de intentie om nog in het tweede kwartaal van 2023 de bekendmaking van de openbare verkoop zo breed mogelijk te publiceren. Dit zal in ieder geval gebeuren op onze eigen website, via een advertentie in Groot Rijswijk, plaatsing op funda en

op biedboek. Partijen zullen zes maanden te tijd krijgen om een bieding en een plan in te dienen, waarna gunning naar verwachting eind 2023 zal plaatsvinden.

De gunning zal plaatsvinden aan de partij die voldoet aan de hiervoor genoemde voorwaarden en een goed passend plan heeft ingediend. Het plan zal in zijn geheel worden beoordeeld, waarbij niet alleen de geboden koopsom de doorslag zal geven.

Indien uit deze verkoopprocedure geen koper geselecteerd wordt, zal de gemeente nader onderzoeken op welke wijze de instandhouding van De Voorde het best gewaarborgd kan worden. Tot het moment dat verkoop zal plaatsvinden, zal de gemeente ervoor zorgen dat verdere achteruitgang wordt voorkomen.

Voordat wij de verkoopvoorwaarden vast zullen stellen, zullen wij deze nog afstemmen met de Raad voor het Cultureel Erfgoed (RCE). De RCE zal in het vervolgtraject namelijk moeten adviseren over een eventuele functiewijziging alsook over de vergunning voor de restauratie. Door de RCE aan de voorkant de mogelijkheid te geven om input te leveren voor de verkoopvoorwaarden, verwachten wij dat het traject van de functiewijziging en vergunning sneller zal verlopen.

Wij zullen uw raad weer informeren zodra de verkoopvoorwaarden zijn vastgesteld en de verkoopprocedure gaat starten. Daarna zullen wij uw raad informeren over de uitkomsten van de verkoopprocedure en het vervolg.

Het beheer en onderhoud van het groen van de buitenplaats willen wij meenemen in de visie op de landgoederenzone. In deze visie zullen wij vastleggen hoe de gemeente, voor al het groen wat nog een directe link heeft met de landgoederen (zoals De Voorde, Overvoorde en Steenvoorde), het toekomstige onderhoud en de toekomstige invulling voor zich ziet.

Laan van Hofrust

1. Inleiding

Het Oude Raadhuis, buitenplaats Hofrust, aan de Laan van Hofrust 2-4 staat sinds kort leeg nu leeg te staan doordat Welzijn Rijswijk haar activiteiten heeft verplaatst naar onder andere het Huis van de Stad. De gemeente beoogt zelf geen nieuwe invulling voor deze locatie en het is daarom de wens om buitenplaats Hofrust te verkopen.

2. Kern informatie

Alvorens tot verkoop van het Oude Raadhuis over te gaan is er een herbestemmingsonderzoek gedaan om de mogelijke invullingen van het complex te onderzoeken. Dit onderzoek is nagenoeg gereed. In dit kader zijn ook een bouwkundig onderzoek en een bouw historisch onderzoek gedaan. Ook hier is, gezien het bijzondere karakter van het object, De Rondmakers aangehaakt voor advisering over en begeleiding van het verkooptraject.

3. Gevolgen en/of vervolgtraject

Zodra het herbestemmingsonderzoek gereed is, zal er een verkoopstrategie opgesteld worden. Deze zal voorgelegd worden aan het college van burgemeester en wethouders ter besluitvorming. De verwachting is dat dit in het tweede kwartaal van 2023 gereed is. Daarna zal het complex in verkoop gebracht worden en zullen wij uw raad nader informeren.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin

Bijlage(n):
Geen