



# **Uitwerkingskader Woongebouw Kruispuntkerk**

**Gemeente Voorschoten, oktober 2024**

## Inhoud

Inhoud .....	2
<b>1 Inleiding.....</b>	<b>3</b>
1.1 Plangebied .....	3
<b>2 Participatie .....</b>	<b>5</b>
<b>3 Programma .....</b>	<b>5</b>
<b>4 Ruimtelijke inpassing .....</b>	<b>6</b>
4.1 Stedenbouw en architectuur .....	6
4.2 Erfgoed en omgevingskwaliteit .....	8
4.3 Openbare ruimte en buitenruimte.....	9
4.4 Bomen .....	9
<b>5 Duurzaamheid.....</b>	<b>10</b>
5.1 Klimaatadaptatie .....	10
5.2 Natuur .....	11
5.3 Energie en warmte .....	12
<b>6 Mobiliteit .....</b>	<b>13</b>
6.1 Parkeren .....	13
6.2 Bereikbaarheid en logistiek .....	14
<b>7 Bodem en Milieu .....</b>	<b>14</b>
7.1 Bodem en ondergrond .....	14
7.2 Milieu-aspecten .....	16
<b>Bijlage 1: Verslagen van overleggen met Adviescommissie Omgevingskwaliteit Voorschoten</b>	
<b>Bijlage 2: Plan van aanpak participatie woningen Kruispuntkerklocatie</b>	

# 1 Inleiding

Dit is het Uitwerkingskader voor het toekomstige woongebouw naast de bestaande Kruispuntkerk in Voorschoten. De ontwikkeling Kruispuntkerk (fase 1) bestaat uit de realisatie van een cultuurcentrum in de kerk en een woongebouw ernaast. Fase 2 is de mogelijke ontwikkeling van het gebouw op de hoek bij het Kruispuntkerkplein (Schoolstraat 6 en 8) waar nu de Aldi is gevestigd.

Deze ontwikkeling past in het door de gemeenteraad unaniem vastgestelde Ontwikkelvisie Centrum. De ontwikkelvisie schetst hoe de vitaliteit en toekomstbestendigheid van het centrum kan worden versterkt. Dit draagt bij aan de aantrekkelijkheid van Voorschoten als woon-, werk- en leefdorp.

De ontwikkeling van en rondom de Kruispuntkerk speelt is aangemerkt als 'vliegwielproject'. Met deze ontwikkeling wordt een bruisende locatie voor culturele en sociale activiteiten gerealiseerd. Door ruimte te bieden aan cultuur, horeca, (betaalbaar) wonen en commerciële functies, aangesloten op de winkels in de Schoolstraat, ontstaat een aantrekkelijke entree van het centrum. De ontwikkeling Kruispuntkerk (fase 1) is de eerste stap in de ontwikkeling van de noordflank van het centrum. Ook fase 2 speelt een belangrijke rol in de kwalitatieve ontwikkeling van het Kruispuntkerkplein, want Aldi heeft medio 2023 aangegeven een (grotere) nieuwe locatie te zoeken binnen Voorschoten. Deze ontwikkelingen zijn onafhankelijk van elkaar (verschillende eigenaars, andere afhankelijkheden en daarmee fasering), maar worden met het oog op integraliteit en kwaliteit in samenhang bekeken en onderzocht.

In juni 2023 hebben gemeente en eigenaar van de kerk Het Kruispunt Voorschoten B.V. (HKV) een intentieovereenkomst gesloten om de mogelijke ontwikkeling gezamenlijk te onderzoeken. Begin 2024 heeft HKV in afstemming met de gemeente, een eerste ruimtelijke verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden van een woongebouw naast de Kruispuntkerk. Deze verkenning is in april 2024 via een raadsvoorstel met de gemeenteraad gedeeld. In dat raadsvoorstel zijn aandachtspunten geformuleerd die richtinggevend zijn voor de verdere uitwerking van het ontwerp woongebouw.

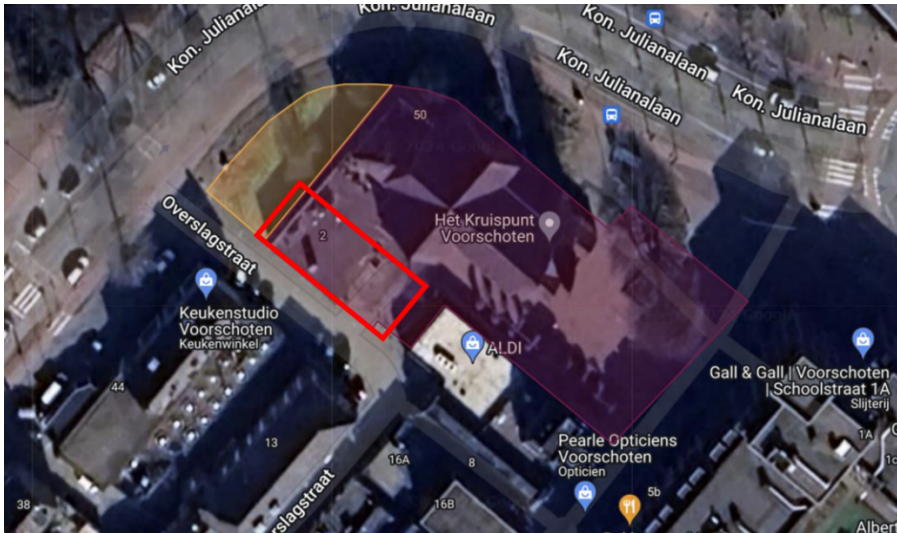
Mede op basis van verschillende ateliers met de gemeente, de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Voorschoten (AOV) en een participatiebijeenkomst met omwonenden, ondernemers en andere geïnteresseerden is het voorliggende uitwerkingskader opgesteld. Dit Uitwerkingskader bevat de gemeentelijke visie op de bouwontwikkeling. Op basis van dit Uitwerkingskader kan het plan verder worden uitgewerkt.

Dit document is opgesteld met het oogmerk dat het project binnen een afzienbare termijn tot ontwikkeling komt. Indien niet binnen twee jaar na vaststelling van dit Uitwerkingskader een aanvraag tot een juridisch planologisch besluit bij de gemeente is ingediend, is het mogelijk dat uitgangspunten uit dit kader heroverwogen worden.

## 1.1 Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van het centrum van Voorschoten.

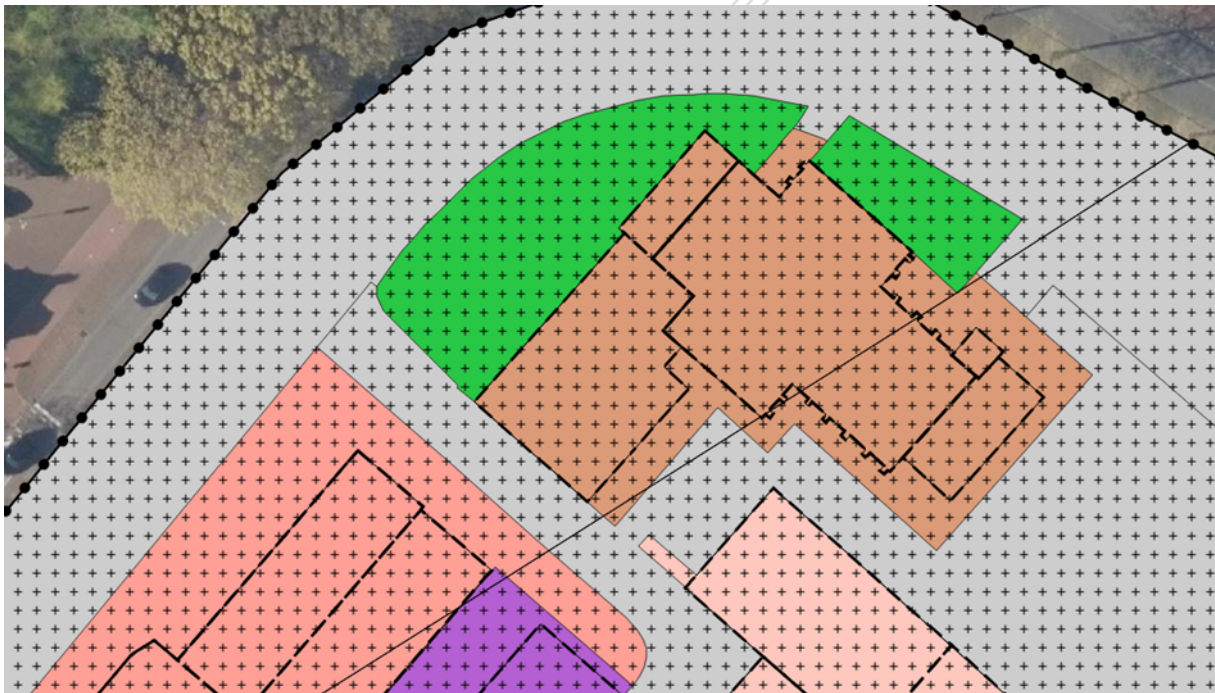
De locatie ligt tussen de Koningin Julianalaan, de Schoolstraat en de Overslagstraat. Het perceel is grotendeels in eigendom van HKV. De huidige bebouwing op het bouwvlak betreft "de Werf", een activiteitengebouw dat in 1958 aan de Kruispuntkerk is gebouwd. Daarnaast bestaat het bouwvlak uit verharding en een gedeelte van een groenstrook.



**Figuur 1: Plangebied Kruispuntkerk**

In de figuur 1 is met het rode kader indicatie de locatie van het woongebouw ingetekend.

Het object ligt vanaf 1 januari 2024 in het plangebied van het ‘Omgevingsplan gemeente Voorschoten’. Dit omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk deel waarin onder meer de bestemmingsplannen zijn opgenomen die voor 1 januari 2024 van kracht waren. Dit betreft voor de te waarderen objecten het bestemmingsplan ‘Centrum Voorschoten’. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 11 november 2012.



**Figuur 2: Omgevingsplankaart Kruispuntkerk**

De huidige bestemmingen op het bouwvlak zijn:

- Maatschappelijk – religie (in bruin weergegeven op de omgevingsplankaart)
- Verkeer – verblijf (in grijs weergegeven op de omgevingsplankaart)
- Groen (in groen op de omgevingsplankaart)

De beoogde bestemming wonen is strijdig met het huidige Omgevingsplan Voorschoten. Een afwijking van het omgevingsplan is daarom noodzakelijk.

## 2 Participatie

De gemeente Voorschoten vindt het belangrijk dat ideeën en plannen voor de fysieke leefomgeving zorgvuldig worden ontwikkeld. Het betrekken van belanghebbenden, onder wie omwonenden, is daar een belangrijk onderdeel van. Een goed participatieproces, een traject waaraan belanghebbenden deelnemen, ondersteunt het komen tot een beter plan.

In de Leidraad Participatie Voorschoten is uitgewerkt hoe een participatietraject vorm te geven, draagvlak te vergroten en de besluitvorming door de gemeente sneller en soepeler te laten verlopen.

Op basis van de Leidraad is het project te beoordelen als project met middelgrote (categorie 2) tot grote impact (categorie 3) op de fysieke leefomgeving. We zullen dit project behandelen als categorie 3 project. Dit betekent dat de initiatiefnemer omwonenden actief moet (blijven) betrekken in de planvorming.

De uitwerking van het woongebouw ligt in het verlengde van de Ontwikkelvisie Centrum. Bij het opstellen van de Ontwikkelvisie Centrum is een uitgebreid participatietraject doorlopen. Op 26 juni is er een participatiebijeenkomst gehouden om direct omwonenden, ondernemers en andere belangstellenden te informeren over de ontwikkeling Kruispuntkerk (cultuurcentrum en woongebouw) en hen om een eerste reflectie te vragen. Er was ruime belangstelling. De reacties waren overwegend positief waarbij wel de nodige kanttekeningen werden geplaatst bij de hoogte (6 verdiepingen) van het woongebouw die werden gepresenteerd.

### **Uitgangspunten voor vervolg van de participatie:**

- De initiatiefnemer heeft een participatieplan (zie bijlage 2 bij dit Uitwerkingskader) en zorgt voor goede verslaglegging. Het participatieverslag worden door gemeente beoordeeld.
- Fysieke bijeenkomsten met de betrokkenen zijn het uitgangspunt. De gemeente blijft betrokken bij deze bijeenkomsten.
- De initiatiefnemer zorgt voor een actuele webpagina met relevante informatie over de bouwontwikkeling. Op de webpagina moet een centraal emailadres vermeld staan.
- Aan de belanghebbenden wordt teruggekoppeld welke input op welke wijze is verwerkt in het plan.
- De initiatiefnemer dient aandacht te besteden aan de hinder die kan worden ervaren door bouwwerkzaamheden.

## 3 Programma

De gemeente Voorschoten wil tot en met 2030 ten minste 1.000 nieuwe woningen realiseren. Dit is wenselijk om een leefbaar dorp te blijven, voldoende woningen voor woningzoekenden te realiseren, doorstroming op de woningmarkt te bevorderen en de (maatschappelijke) voorzieningen op orde te houden.

In het woongebouw Kruispunt worden vooralsnog circa 17 (huur)woningen voorzien. Daarvan zijn tenminste 25% sociale huur en tenminste 20% midden-huur. De overige woningen vallen in het niet gereguleerde huursegment. Het woonprogramma van het woongebouw Kruispuntkerk vormt samen met de ontwikkeling Churchillplein het woningbouwproject "Centrumontwikkeling Noordflank". Het programma sluit aan op ambities uit de gemeentelijke en regionale woonvisie die vigerend waren op het moment dat gemeente en ontwikkelaar de intentieovereenkomst tekenden (op 6 juni 2023). De instandhoudingstermijnen uit de Doelgroepenverordening 2020 (eerste wijziging 2023) worden gehanteerd.

### **Uitgangspunten wonen:**

- Ten minste 25% van de woningen is sociale huur. Dit betreft woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens zoals bepaald in de Wet op de huurtoeslag artikel 13. De sociale huurwoningen worden conform de Doelgroepenverordening Voorschoten 2020 (eerste wijziging 2023) voor ten minste 30 jaar behouden in het sociale segment. De gemeente streeft de ambitie na dat deze woningen worden aangeboden via het regionale woonruimteverdeelsysteem.
- Ten minste 20% van de woningen is midden huur. Dit betreft woningen met een huurprijs tot een maximumhuurprijs tot 186 WWS punten (prijspeil 2024: € 1.165,81 per maand). De midden huurwoningen dienen conform de Doelgroepenverordening Voorschoten 2020 (eerste wijziging 2023) voor ten minste 20 jaar behouden te blijven in het middensegment..
- De overige woningen vallen in het niet gereguleerd huursegment.
- De gemeente streeft de ambitie na om ten minste 10% van de woningen binnen het sociale segment beschikbaar te maken voor bijzondere doelgroepen. Dit zijn huishoudens die uitstromen uit beschermd en beschut wonen, maatschappelijke opvang en dak- en thuislozen. De definitie van bijzondere doelgroepen is in ontwikkeling en wordt door de gemeente mogelijk verruimd in een toekomstige woon-zorgvisie. Met goedkeuring van de gemeente kan de initiatiefnemer te zijner tijd aansluiten bij de (nog vast te stellen) definitie in de toekomstige woon-zorgvisie.
- De gemeente streeft de ambitie na om het woonprogramma (deels) te richten op starters, senioren en personen met een handicap of functiebeperking. Het streven is woningen in het sociale- en middensegment geschikt te laten zijn voor één van deze doelgroepen. Ook vindt gemeente het wenselijk als een deel van het vrije huursegment (deels) geschikt zijn voor deze doelgroepen. Hiertoe wordt in de verdere uitwerking met de initiatiefnemer naar de mogelijkheden gekeken. Met woningen die geschikt zijn voor senioren wordt bedoeld dat er ze bereikbaar zijn met een lift en dat er geen trappen en drempels zijn. De gemeente wenst dat er, conform de thans vigerende beleidsregel lokaal maatwerk, een lokale voorrangregeling opgezet wordt voor deze woningen. Dit heeft onder andere als doel om Voorschotense senioren te verleiden om een passende woning te betrekken en zo de doorstroming op de lokale woningmarkt te bevorderen.
- Als ambitie streeft de gemeente na dat een deel van de woningen (in alle prijssegmenten) voor mindervaliden (MIVA) geschikt worden gemaakt. Hiertoe wordt in de verdere uitwerking met de initiatiefnemer naar de mogelijkheden gekeken.

## **4 Ruimtelijke inpassing**

Dit uitwerkingskader is het resultaat van een variantenstudie waarin verschillende ruimtelijke modellen met elk hun voor- en nadelen zijn gemaakt en afgewogen. De variantenstudie is uitgevoerd in overleg met de gemeente en is driemaal ter advies voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Voorschoten (AOV (zie bijlage 1). Ook is de input uit de participatie meegenomen. De nieuwe inrichting van de openbare ruimte, het ontwerp van het gebouw en de beeldkwaliteit dienen ook in het verdere planproces afgestemd te worden met de AOV en via participatie met omwonenden, ondernemers en andere belangstellenden tot stand te komen.

### **4.1 Stedenbouw en architectuur**

Het plangebied voor het nieuwe woongebouw ligt in de noordflank van het centrum, direct naast de Kruispuntkerk. De noordflank is de noordelijke entree van het centrum. Het perceel maakt onderdeel uit van het bijzonder welstandsgebied “Kern winkelgebied” (Welstandsnota 2008). Het kernwinkelgebied kenmerkt zich door een onsamenvattend straat- en gevelbeeld, veroorzaakt door individueel ontwikkelde bebouwing van de afgelopen decennia. In de Ontwikkelvisie Centrum 2023 is de ontwikkeling van de Kruispuntkerk als vliegwielproject aangeduid.

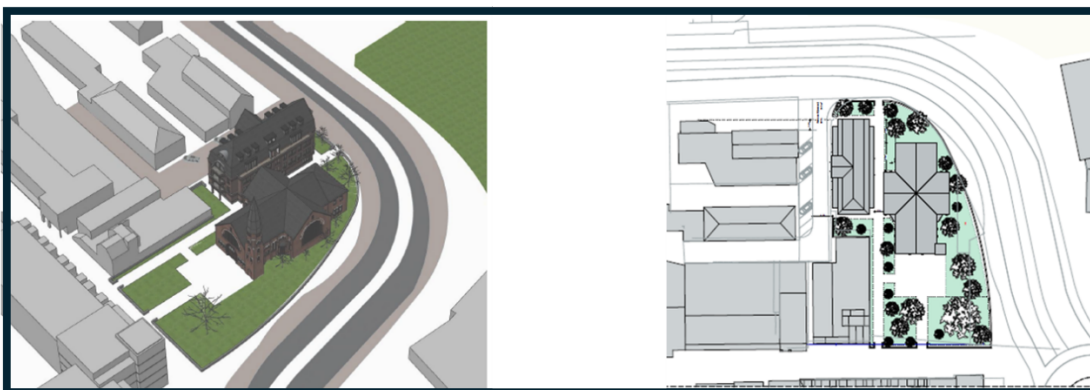
Aan de noordzijde van de locatie ligt de Koningin Julianalaan, de gebiedsontsluitingsweg die parallel aan de Schoolstraat langs het winkelcentrum van Voorschoten loopt. Deze laan heeft een breed profiel met een beklinkerde middenberm met bomenrij en vrij liggende fietspaden. Langs de Koningin Julianalaan is in de loop der jaren een grote variatie in bouwmassa's, bouwhoogtes, bouwstijlen, kleur- en materiaalgebruik ontstaan. Aan de overzijde van de Koningin Julianalaan ligt het Burgemeester Berkhoutpark en het gemeentehuis. Aan de zuidwestzijde grenst het gebied aan de Overslagstraat. Dit is een utilitaire straat die toegang biedt tot de achterzijden van de winkels aan de Schoolstraat. De oost- en zuidzijde van de locatie richten zich naar de kerk en het kerkplein.

De kerk vormt met de publieke ruimte, het tegenovergelegen bouwblok uit 2012 aan de Schoolstraat en het gemeentehuis een ensemble van bebouwing in maat, schaal en materialisering. Het nieuwe woongebouw dient zich hiertoe te verhouden. Het nieuwe gebouw wordt ook visueel de beëindiging van de bebouwing langs de Koningin Julianalaan tussen het Deltaplein en de Kruispuntkerk.



**Figuur 3 - Het nieuwe woongebouw in de context van de Julianalaan en het Kruispuntkerkplein**

Het woongebouw komt vrij te staan tussen de bestaande gebouwen en moet daarom een alzijdig karakter hebben. Tussen het woongebouw en de kerk ontstaat een nieuwe doorsteek van de Schoolstraat naar de Koningin Julianalaan. Dit past in de structuur van het centrum van Voorschoten, dat zich onder andere kenmerkt door smalle doorsteeken dwars op de hoofdstraten. De hoofdentree komt aan de nieuwe doorsteek te liggen en dient als zodanig herkenbaar te zijn. De auto parkeerplaatsen zijn inpandig en toegankelijk vanaf de Overslagstraat. De rooilijn van de kopgevel (exclusief eventuele balkons) ligt in lijn met de grondgebonden woningen aan de Koningin Julianalaan.



**Figuur 4: Indicatief bovenaanzicht van het bouwvlak van de nieuwe bebouwing**

### **Uitgangspunten stedenbouw en architectuur:**

- De nieuwbouw vormt de beëindiging van de bebouwing aan het Deltaplein en vormt een ensemble met de Kruispuntkerk, -plein, gemeentehuis en het bouwblok aan het Kruispuntkerkplein.
- Het gebouw dient een alzijdig karakter te hebben, zonder voor- of achterkanten.
- De kopse gevel komt in lijn met de rijwoningen aan de Koningin Julianalaan.
- Nokhoogte en goothoogte van de Kruispuntkerk zijn vanwege de erfgoedwaarde van de kerk en de ensemblewerking van het geheel richtinggevend voor de hoogte van het gebouw. Het uitgangspunt is een goothoogte van het hoofdvolume van circa 10 meter. Dit betekent drie bouwlagen met een kap. In de kap zijn twee bouwlagen mogelijk. Totaal dus 5 lagen. In de langsgevels is plaatselijk een goothoogte van maximaal één bouwlaag hoger mogelijk (risaliet).
- Volume en architectuur dienen zich te verhouden tot de directe omgeving. Dit betekent onder andere (maar niet uitsluitend) een architectuur met een duidelijke plint, middendeel en top, aansluiting zoeken in materialisering en kapvorm en een vormgeving die zich laat lezen als woongebouw en aansluit bij de Voorschotense karakteristiek.
- Op de begane grond wordt onder andere ruimte gereserveerd voor entrees, (fiets)bergingen, autoparkeerplaatsen. Bij voorkeur worden er ook een of meerdere woningen gerealiseerd op de begane grond. Mocht er een middenspanningsruimte (trafo) noodzakelijk zijn ten behoeve van het woongebouw, dan dient deze inpandig en op een hoogwaardige manier binnen de architectuur te worden gerealiseerd.
- Uitgangspunt is dat de hoofdentree aan de kerkzijde komt, aan de nieuwe doorsteek.
- De parkeerplaatsen worden ontsloten via de Overslagstraat.



**Figuur 5: Impressie van nieuwe woongebouw naast de kerk**

### **4.2 Erfgoed en omgevingskwaliteit**

De ontwikkeling van het woongebouw vindt plaats in de directe nabijheid van de Kruispuntkerk en het gemeentehuis van Voorschoten. De Kruispuntkerk is een gemeentelijk monument. De Kruispuntkerk is van belang voor de religieuze ontwikkelingsgeschiedenis in Voorschoten en in het bijzonder voor de huidige Protestantse Gemeente. Ook speelt de kerk een beeldbepalende rol in de stedenbouwkundige ontwikkelingsgeschiedenis van Voorschoten.

De kerk is beeldbepalend aan de rand van de dorpskern door de vrije ligging aan een plein en door de zichtlijnen vanaf de Leidseweg, het naastliggende gemeentehuis en park.

De oorspronkelijke context van stedenbouwkundige inbedding, waarin de kerk gebouwd werd en waarop de oriëntatie was gebaseerd, is sterk gewijzigd door de sloop van de buitenplaats Welgelegen en de aanleg van de Koningin Julianalaan, in wiens bocht de volledige achterzijde van de kerk meer nadruk krijgt dan de voorzijde aan de Schoolstraat.

Op basis van de wet is de omgeving van een monument beschermd, de zogenaamde monumentenbiotoop. De monumentenbiotoop is de ruimte waarbinnen het monument zichtbaar is



en zijn invloed uitoefent. Hiervoor is een relationele benadering van belang waarbij wordt gekeken naar het aanzicht, ligging, zichtbaarheid, relaties en waardering van de omgeving. De onderstaande beleidsstukken geven een handvatten hoe hiermee om te gaan.

De locatie van de kerk en het toekomstige woongebouw is de beëindiging van de Schoolstraat en de Koningin Julianalaan enerzijds, en anderzijds vormt zij een ensemble met het gemeentehuis. De noordkant van het centrum speelt een belangrijke rol voor de omgevingskwaliteit van het dorp, zowel cultuurhistorisch als maatschappelijk.

De uitgangspunten moeten bij de verdere uitwerking van het woongebouw worden gehanteerd.

#### **Uitgangspunten erfgoed en omgevingskwaliteit**

De uitgangspunten voor erfgoed en omgevingskwaliteit zijn vastgelegd in:

- Omgevingswet artikel 5.130 lid 2 onder d 1°, Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL)
- Structuurvisie cultuurhistorie, Kernkwaliteit 6;
- Kadernota erfgoed, bijlage 6;
- Redengevende omschrijving Kruispuntkerk;
- Bouwhistorische verkenning Kruispuntkerk (Hylkema, 13 juni 2024);
- Handreiking monumentenbiotoop (Gelders Genootschap, 2023).

#### **4.3 Openbare ruimte en buitenruimte**

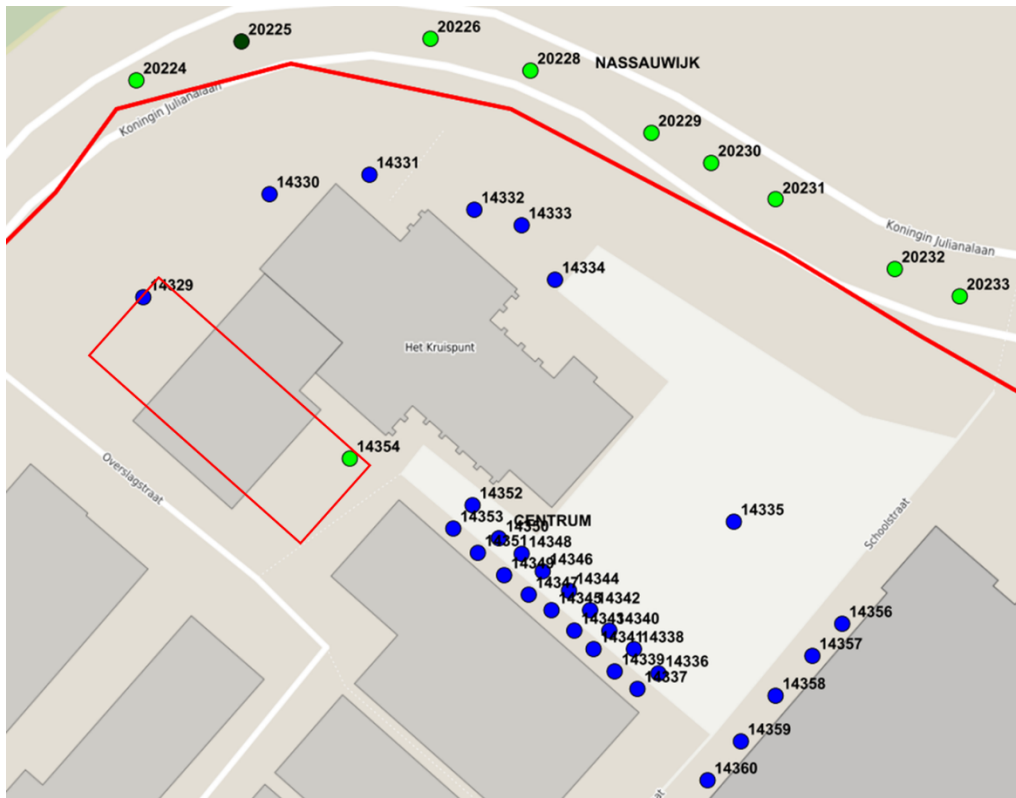
##### **Uitgangspunten openbare ruimte en buitenruimte**

- Voor de herinrichting van de openbare ruimte binnen het plangebied vormt de LIOR de basis. De gemeente werkt momenteel aan een actualisatie van de LIOR. Ter overbrugging tot de nieuwe LIOR van kracht is, dient de oplegnotitie 'PvE OR Voorschoten 12-2-2024' als uitgangspunt voor de planontwikkeling. Indien de nieuwe LIOR onvoorziene knelpunten oplevert omdat de planvorming reeds heeft plaatsgevonden, kan de gemeente uitzonderingen maken om aan de LIOR te voldoen.

#### **4.4 Bomen**

Bomen leveren een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving. De gemeente Voorschoten streeft naar een duurzame instandhouding en ontwikkeling van haar bomenbestand. Daarvoor heeft de gemeente de "Beschermwwaardige bomenlijst gemeente Voorschoten" opgesteld met daarop alle beschermwaardige bomen en boomgroepen in Voorschoten.

Voor alle bomen geldt dat behoud de voorkeur heeft. Als dit niet op de huidige plek kan dient te worden onderzocht of verplanten mogelijk is. Voor beschermwaardige bomen is dit uitgangspunt zwaarwegender dan voor de bomen die niet op de beschermwaardige bomenlijst staan.



**Figuur 6: bomen in het plangebied**

In het bouwvlak staan in de huidige situatie 2 bomen:

- Een breedbladige meelbes (in bovenstaande figuur aangeduid met nummer 14329). De boom maakt deel uit van een groep van 6 breedbladige meelbessen die op de lijst met beschermwaardige bomen als beeldbepalende boomgroep is aangeduid. Deze boomgroep moet zo goed mogelijk worden ingepast. Een nog uit te voeren Bomen Effect Analyse (BEA) moet aantonen of dit mogelijk is. Voor de meelbes die op het bouwvlak staat moet een kapvergunning worden aangevraagd en een passende herplant worden opgenomen in het plan.
- Een lindeboom (in bovenstaande figuur aangeduid met nummer 14354). Deze staat niet op de lijst met beschermwaardige bomen, maar is wel een boomsoort die goed verplantbaar is. Voor deze boom wordt (binnen de nog uit te voeren BEA) een verplantbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Wanneer daaruit komt dat de boom verplantbaar is, moet binnen het plan een nieuwe plek voor deze boom gezocht worden.

Voor de overige bomen in het plangebied geldt dat er geen effect van realisatie van het woongebouw wordt verwacht. Dit wordt nader onderzocht in de Bomen Effect Analyse.

## 5 Duurzaamheid

### 5.1 Klimaatadaptatie

Door klimaatverandering neemt de kans op fluctuerende grondwaterstanden, droogte en extreme regenbuien toe. In verstedelijkte gebieden, zoals de het centrum van Voorschoten, kan dit leiden tot wateroverlast, schade aan funderingen, slechte waterkwaliteit, versnelde bodemdaling en hittestress. In de gemeente Voorschoten is het Klimaatadaptatiebeleid Voorschoten 2023 en de Hemelwaterverordening Voorschoten 2023 van kracht. Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft eigen beleid: de Waterschapsverordening. Het toepassen van maatregelen voor klimaatadaptatie is maatwerk. In de verdere uitwerking zal initiatiefnemer de mogelijkheden hiervoor moeten onderzoeken en met de gemeente afstemmen.

De ontwikkellocatie Kruispuntkerk ligt op relatief hoge zandgrond. Hier zijn in principe geen problemen met grondwater te verwachten. Dat neemt niet weg dat de grondwatersituatie bij de ontwikkeling nader moet worden beschouwd (vanuit het zorgvuldigheidsprincipe). Op basis van een snelle eerste scan wordt ingeschat dat de (gemiddelde) grondwaterstand ca. een meter onder maaiveld ligt. Eventuele effecten van de ontwikkeling op het grondwater moeten worden uitgezocht. Op basis van uitgevoerde stresstesten zijn er geen problemen bekend van wateroverlast bij extreme neerslag. De relatief gunstige grondwaterstand en bodemsamenstelling bieden kansen voor infiltratie van regenwater (dat op het terrein/bouwblok valt) in de ondergrond. Dit heeft voor de gemeente de voorkeur boven het afvoeren naar hemelwaterafvoerriool of het gemengd riool.

De gemeente Voorschoten hanteert bij ruimtelijke ontwikkelingen het Klimaatadaptatiebeleid Voorschoten 2023. Dit klimaatadaptatiebeleid bestaat uit een aantal principes, uitgangspunten en eisen:

#### **Uitgangspunten klimaatadaptatie:**

- **Voorschoten is een prettige plek om te verblijven, ook bij hitte-extremen**
  - De ambitie is om 40% van alle horizontale en verticale oppervlakten warmte reducerend en verkoelend in te richten door slimme materiaalkeuze en het toevoegen van groen en/of water.
  - Het is niet wenselijk dat koeling van gebouwen (door bijv. airco's) leidt tot opwarming van de (verblijfs)ruimte in de directe omgeving.
- **Er is beperkte schade door langdurige droogte**
  - Het uitgangspunt bij ontwerp en inrichting is drinkwaterbesparing, regenwaterbenutting en verbetering van de kwaliteit van oppervlaktewater.
- **Er is beperkte hinder en schade bij hevige regenval**
  - De ambitie is om op privaatterrein de neerslag van een hevige bui van 70 mm in een uur op te vangen (geïnfiltreerd, vastgehouden en/of geborgen) in voorzieningen op privaat terrein of in de daarvoor bestemde extra voorzieningen in het plangebied. De voorzieningen voeren bij voorkeur de eerste 24 uur daarna vertraagd af (niet extra naar riolering of watersysteem) en zijn in maximaal 60 uur weer beschikbaar.

Eis: norm ontwateringsdiepte woningen: 1. woningen met kruipruimte 0,2m onder bodem; 2. woningen zonder kruipruimte 0,5m onder vloer

  - Hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden, hergebruikt en in de bodem geïnfiltreerd in het plangebied.
- **Voorschoten wordt groener en blauwer**
  - Uitgangspunt voor de herplantplicht bij beschermwaardige bomen is de boomwaardetaxatie (monetaire waarde) van de te kappen boom.

## 5.2 Natuur

Het behoud en ontwikkelen van een natuurvriendelijke omgeving is van belang voor een leefbare en gezonde omgeving en voor de biodiversiteit. Er geldt een beschermingsplicht voor planten- en diersoorten. Ook is de stikstofdepositie als gevolg van de ontwikkeling wettelijk geregeld.

Omdat het mogelijk is dat binnen het plangebied soorten voorkomen die beschermd zijn onder de Omgevingswet of dat het plan gevolgen heeft voor nabijgelegen beschermde gebieden is een ecologische Quicksan uitgevoerd. De Quicksan concludeert dat nadelige effecten voor provinciaal beschermde gebieden kunnen worden uitgesloten. Ook concludeert het onderzoek dat passende preventieve maatregelen of passende herstelmaatregelen in het plangebied eventuele negatieve

gevolgen voor soorten kunnen voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplichtmaatregelen uit de quickscan worden opgenomen in de te verlenen omgevingsvergunning. Tenslotte concludeert de Quick Scan dat aanvullend onderzoek nodig is naar de mogelijk (tijdelijk) nadelige effecten op de huismus, gierwaluw en vleermuis in de omgeving van het plangebied. Dit aanvullend onderzoek is inmiddels uitgevoerd en gerapporteerd in de het rapport “Natuuronderzoek Kruispuntkerk Voorschoten: Gierzwaluw, huismus en vleermuizen”. Conclusie van het onderzoek is dat geen vervolgstappen in het kader van de natuurwetgeving nodig zijn voor de beoogde ontwikkeling. Wel dient er rekening te worden gehouden met mitigerende maatregelen om overtreding van de natuurwetgeving te voorkomen. Deze zijn opgenomen in de onderstaande uitgangspunten natuur.

Er zijn mogelijk nestlocaties van algemene broedvogels, zoals de kauw, aanwezig in het projectgebied. Wanneer werkzaamheden in het broedseizoen (globaal maart – augustus) plaatsvinden dient een aanvullende inspectie te worden uitgevoerd door een deskundige op het gebied van broedvogels om verstoring van broedgevallen te voorkomen.

Er wordt aanbevolen tijdens de werkzaamheden geen aanvullende nachtelijke verlichting toe te passen om verstoring van vleermuizen te voorkomen. Wanneer dit niet kan worden voorkomen, dient men te werken met vleermuisvriendelijke verlichting voorzien van een richtarmatuur, zodat strooilicht naar de omgeving wordt voorkomen

#### **Uitgangspunten natuur:**

- De initiatiefnemer zal in het kader van de wetgeving tijdig onderzoek moeten uitvoeren om uit te wijzen of mitigerende maatregelen ter bescherming van flora en fauna nodig zijn.
- Het Klimaatadaptatiebeleid Voorschoten is toetsingskader voor de biodiversiteitsmaatregelen. Waar mogelijk dienen natuurinclusieve maatregelen te worden genomen. Dit kan bijvoorbeeld met voorzieningen zoals nestkastjes, met groen beklede gevelwanden, bomen en struiken met eetbare vruchten en zaden en/of nestgelegenheid voor vogels en vleermuizen, en insectvriendelijke groene daken en bermen.
- Nadelige effecten als gevolg van de geplande ontwikkeling op Natura 2000-gebieden kunnen op voorhand niet worden uitgesloten. Indien de geplande ontwikkeling in de gebruiksfase gaat leiden tot een toename in stikstofemissie, bijvoorbeeld door toename van verkeer, is er een berekening van de stikstofdepositie benodigd om uitsluitsel te geven of de ontwikkeling een effect heeft op Natura 2000-gebieden. De initiatiefnemer onderzoekt of een berekening en/of nadere maatregelen nodig zijn.
- De aanbevelingen uit “Natuuronderzoek Kruispuntkerk Voorschoten: Gierzwaluw, huismus en vleermuizen” worden opgevolgd:
  - o Wanneer werkzaamheden in het broedseizoen (globaal maart – augustus) plaatsvinden wordt een aanvullende inspectie uitgevoerd door een deskundige op het gebied van broedvogels om verstoring van broedgevallen te voorkomen.
  - o Tijdens de werkzaamheden wordt in principe geen aanvullende nachtelijke verlichting toegepast (om verstoring van vleermuizen te voorkomen). Wanneer dit niet kan worden voorkomen, wordt gewerkt met vleermuisvriendelijke verlichting voorzien van een richtarmatuur, zodat strooilicht naar de omgeving wordt voorkomen.

### **5.3 Energie en warmte**

De gemeente Voorschoten heeft een Transitievisie Warmte opgesteld met de ambitie dat in het jaar 2050 alle gebouwen in de gemeente Voorschoten aardgasvrij zijn. Voor alle nieuwbouw in Nederland geldt dat deze moet voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).

#### **Aanbevelingen energie en warmte:**

- Aanvullend op bovenstaande zijn extra energiebesparende maatregelen wenselijk, zoals onderbouwd via een BREAAAM excellent of outstanding label.
- Aanvullende maatregelen zoals zonnepanelen en/of warmteterugwinning worden door de gemeente aangemoedigd.
- Via de Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) kan de milieubelasting van de toegepaste materialen worden onderbouwd.

## 6 Mobiliteit

De gemeente Voorschoten streeft naar het verbeteren van verkeersveiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid. Een nieuwe bouwontwikkeling heeft daar invloed op. De gemeente verwacht van de initiatiefnemer dat er een mobiliteitsparagraaf opgesteld wordt waarin staat hoe de veiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid van en rondom de ontwikkeling geborgd wordt. Ook wordt daarin inzichtelijk op welke manier de parkeeroplossingen voor auto's en fietsen wordt gerealiseerd. In dit hoofdstuk staan de uitgangspunten die de initiatiefnemer daarvoor dient mee te nemen.

### 6.1 Parkeren

#### Autoparkeren

##### Uitgangspunten autoparkeren:

- Conform het Parkeerbeleid Voorschoten 2024 worden de meest recente parkeerkcijfers van het CROW 744 Parkeerkcijfers 2024 als norm gehanteerd voor een definitieve berekening van de extra parkeerbehoefte door de ontwikkeling. Hoewel publicatie 744 formeel nog moet worden bekrachtigd door B&W, wordt deze nieuwe publicatie al wel toegepast in de praktijk. De locatie Kruispuntkerk bevindt zich in het centrum en de voorziene huurappartementen hebben in de huidige uitwerking voorsnog een oppervlakte van minder dan 100m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak. Dit betekent dat de volgende normen worden gehanteerd:  
**0,2 parkeerplaats per huurwoning** voor bewoners.  
**0,1 parkeerplaats per huurwoning** voor bezoekers.  
 Uitgaande van de 17 huurappartementen die nu worden voorgesteld, komt het benodigde autoparkeerplaatsen daarmee uit op **5,1**, wat afgerond resulteert in een vereiste van **6 parkeerplaatsen**
- Uitgangspunt bij bouwontwikkelingen in Voorschoten is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost. Parkeerplaatsen dienen te voldoen aan de ASVV 2021, NEN 2443 en de van toepassing zijnde LIOR.

#### Fietsparkeren

##### Uitgangspunten fietsparkeren:

- In het gemeentelijk parkeerbeleid is voor het centrum een hoge fietsparkeernorm opgenomen, namelijk **3 fietsparkeerplaatsen per woning**. Uitgaande van 17 appartementen betekent dit een totaal aantal van **51 fietsparkeerplaatsen**.
- Volgens § 4.5.5. Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) dienen nieuwbouwwoningen te worden voorzien van een berging met fietsenstallingsmogelijkheden, of een gelijkwaardige oplossing te bieden. De ervaring leert dat individuele bergingen vaak niet gebruikt worden om fietsen te stallen. Daarom heeft een collectieve fietsenstalling op de begane grond en private bergingen in de woningen de voorkeur. De (concept) Beleidsregel gemeenschappelijke fietsen- en scootmobielbergen bij woongebouwen Voorschoten is hiervoor het uitgangspunt. Dit document geeft aan op welke wijze een goede inpassing van fietsparkeren voor bewoners bereikt kan worden in een gemeenschappelijke stalling. De Initiatiefnemer kan gebruik maken van deze richtinggevende concept-beleidsregel als een gelijkwaardig alternatief voor de eisen uit het BBL voor fietsparkeren voor bewoners.

- De ambitie is dat rekening wordt gehouden met buitenmaatse fietsen en elektrische vervoermiddelen zoals scootmobielen en elektrische fietsen.

## 6.2 Bereikbaarheid en logistiek

Vanuit mobiliteit is het belangrijk dat er een volledig inzicht wordt geboden in hoe alle modaliteiten (voetgangers, fiets, OV, auto, laden en lossen) op een comfortabele en veilige manier van en naar het woongebouw kunnen gaan.

Het is essentieel om een omgeving te creëren die toegankelijk is voor iedereen, inclusief mensen met een beperking, mensen met kinderwagens of rollators en blinden en slechtzienden. De buitenruimte, routes en looppaden moeten op een inclusieve manier worden ontworpen.

### **Uitgangspunten bereikbaarheid en logistiek:**

- De initiatiefnemer toont aan welke effecten de bouwontwikkeling heeft voor de bereikbaarheid en ontsluiting. Hierbij wordt onderbouwd hoe alle verkeersstromen ingepast kunnen worden. Het gaat om o.a. voetgangers, fietsen, OV, auto's, hulpdiensten en logistiek (bijvoorbeeld laden en lossen van bezorgdiensten). De effecten moeten tot 15 jaar na realisatie berekend worden.
- Paden en routes in het plangebied zijn goed verbonden met de omliggende infrastructuur, zoals voetpaden, fietspaden en openbaar vervoershaltes. Deze voldoen aan de richtlijnen voor toegankelijkheid voor mensen met mobiliteitsbeperkingen, inclusief rolstoelgebruikers en mensen met een visuele of auditieve beperking. De maatvoering van bestrating wordt inzichtelijk gemaakt.
- Er komt een logische en veilige route van en naar de fiets- en autoparkeerplekken.

## 7 Bodem en Milieu

### 7.1 Bodem en ondergrond

#### **Bodem**

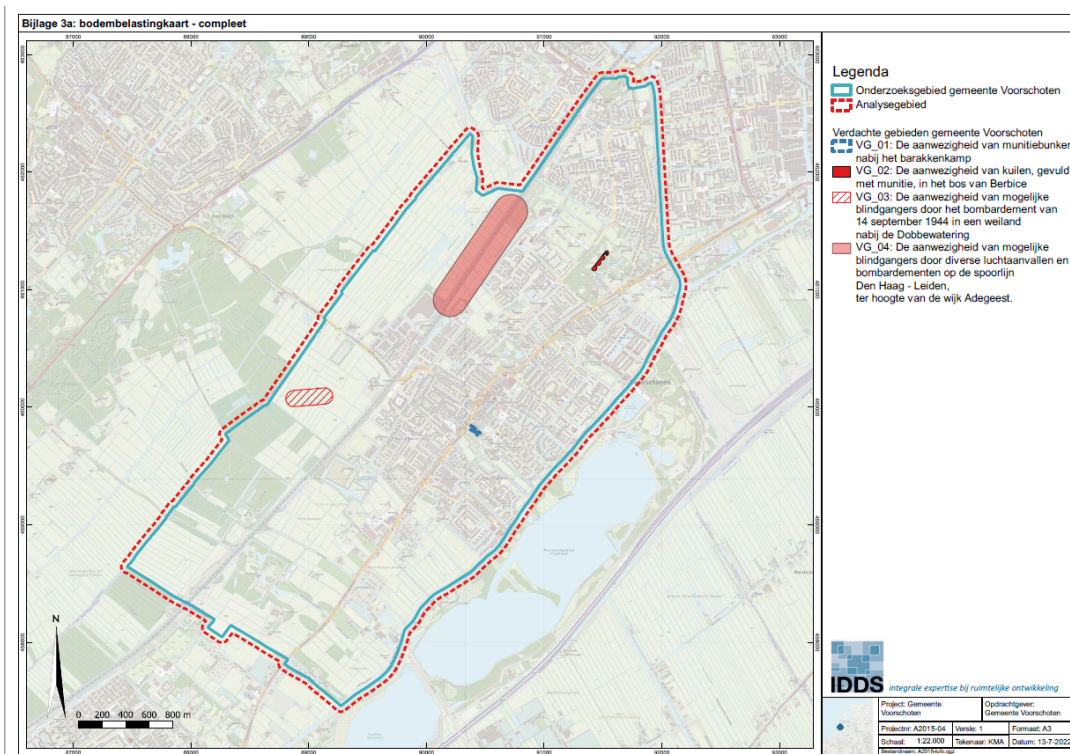
In een overzicht van bodemlocaties van de ODWH komen de adressen Schoolstraat 2, Schoolstraat 4 en Koningin Julianalaan 50 niet voor. Wel is bekend dat op de locatie Overslagstraat 13 (de KPN-telefooncentrale) in 2000 een bodemonderzoek is uitgevoerd. Daar zijn toen geen ernstige verontreinigingen aangetroffen. Ter plaatse van de Keukenstudio aan de Koningin Julianalaan 46 was in het verleden (jaren '80 en jaren '90) een garagebedrijf gevestigd (Heclé). Over deze locatie is in het overzicht van de ODWH vermeld: 'potentieel verontreinigd'. Hiermee moet rekening worden gehouden met het uit te voeren bodemonderzoek.

#### **Uitgangspunten bodem:**

- Er dient een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN-5740 uit te worden gevoerd. Dit moet plaatsvinden nadat de bebouwing is gesloopt, zodat duidelijkheid bestaat over de kwaliteit van de bodem onder de bestaande bebouwing.
- Indien bij het uit te voeren verkennende onderzoek verontreinigingen worden aangetroffen boven de tussenwaarde of boven de interventiewaarde, is aanvullend onderzoek nodig.

#### **Niet Gesprongen Explosieven (NGE)**

De gemeente heeft in 2022 voor het gehele grondgebied van Voorschoten een vooronderzoek niet-gesprongen explosieven (NGE) uitgevoerd (zie figuur onder). Hierin is het studiegebied niet aangemerkt als risicovol voor ontplofbare oorlogsresten.



Figuur: Risicogebieden voor niet gesprongen explosieven in Voorschoten

## Archeologie

Op deze locatie geldt van het onderdeel Voorschoten-oost van het Omgevingsplan gemeente Voorschoten artikel 31 waarde-archeologisch gebiedstype 3 en 5. Op basis daarvan is bij ingrepen groter dan 30 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder maaiveld een omgevingsvergunning noodzakelijk. Het huidige gebouw heeft reeds een (half verdiepte) kelder.

Een historisch vooronderzoek voor archeologische waarden is nog niet uitgevoerd. Wanneer uit archeologisch onderzoek blijkt dat een belangrijke vindplaats zal worden verstoord, kan het bevoegd gezag besluiten dat de archeologische resten zo waardevol zijn dat deze in de bodem bewaard moeten blijven (behoud in situ). Dit kan betekenen dat een omgevingsvergunning niet wordt verstrekt of dat het plan aangepast moet worden. Wanneer uit het archeologisch onderzoek blijkt dat een belangrijke vindplaats zal worden verstoord, maar deze niet in aanmerking komt voor behoud in situ en plaanpassing niet mogelijk is, kan het bevoegd gezag besluiten dat de archeologische resten moeten worden veiliggesteld door middel van een opgraving (behoud ex situ). De kosten van een dergelijke opgraving komen voor rekening van de initiatiefnemer.

De verwachte bodemverstoring door de sloop- en nieuwbouw in het plangebied Kruiskerk is naar verwachting kleiner dan de vrijstellingsgrens voor het verrichten van archeologisch vooronderzoek. In dat geval is archeologisch vooronderzoek niet noodzakelijk.

Op basis van de nu voorgelegde stukken is echter nog niet definitief vast te stellen wat de exacte omvang en diepte is van de geplande sloop- en bouwwerkzaamheden.

De initiatiefnemer dient aanvullende gegevens aan te leveren m.b.t. de beoogde sloop, aanleg en bouwwerkzaamheden zodat de omvang en diepte van de werkzaamheden en de invloed daarvan op de in de bodem aanwezige en of te verwachten archeologische waarden kan worden vastgesteld.

Op basis van deze aanvullende gegevens kan worden bepaald of archeologische vooronderzoek voor de beoogde ontwikkeling wel of niet noodzakelijk is.

## 7.2 Milieu-aspecten

Er zijn geen bijzondere aandachtspunten bekend m.b.t. externe veiligheid, geur-, licht- en luchthinder. Voor wat betreft geluidhinder kan op de planlocatie alleen wegverkeerslawaai verwacht worden.

- Voor het plan zal akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai moeten worden uitgevoerd, waarbij de geluidbelasting op de gevels van de woning wordt bepaald. De locatie ligt namelijk in het geluidaandachtsgebied van in ieder geval de Koningin Julianalaan/ Leidseweg. Vervolgens zal op basis van die uitkomsten nader onderzoek moeten plaatsvinden naar eventueel (extra) te treffen geluidswerende maatregelen voor het bereiken van een binnenniveau in de woningen van maximaal 33 dB.
- Nu de Omgevingswet van kracht is, wordt niet meer getoetst aan de voorkeurswaarde, maar aan de standaardwaarde per geluidbronsoort (gemeentewegen, provinciale wegen, etc.) zoals opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (voor zover die nog niet in het Omgevingsplan van de gemeente zijn bepaald). Er wordt ook geen separaat besluit hogere waarde meer vastgesteld. De besluitvorming over hogere geluidbelastingen is nu geïntegreerd in de besluitvorming over het omgevingsplan/omgevingsvergunning.
- Een uitzondering is het wegverkeerslawaai afkomstig van provinciale wegen. Zolang er geen geluidproductieplafonds zijn vastgesteld, moet het wegverkeerslawaai volgens de systematiek van de Wet geluidhinder worden beoordeeld. De nieuwbouwlocatie naast de Kruispuntkerk ligt niet in het geluidaandachtsgebied van een provinciale weg, wat betekent dat het wegverkeerslawaai beoordeeld en getoetst moet worden aan de systematiek van de Omgevingswet.

In de nabijheid van de ontwikkellocatie is een telefooncentrale aanwezig, Omdat in de huidige situatie aan weerszijden van deze telefooncentrale appartementen op de 1e bouwlaag aanwezig zijn aan zowel de Schoolstraat als aan de Koningin Julianalaan en er geen milieuklachten in relatie tot de telefooncentrale bekend zijn, is het niet de verwachting dat deze centrale van invloed is op de ontwikkeling.



## Bijlage 1: Verslagen overleggen Adviescommissie Omgevingskwaliteit Voorschoten

<b>Adres</b>	Schoolstraat 2
<b>Aanvraag</b>	Vooroverleg
<b>Datum indiening</b>	
<b>Plan omschrijving</b>	Nieuwbouw naast Kruispuntkerk
<b>Zaaknummer</b>	
<b>Welstandsgebied</b>	2. Kern Winkelgebied gerelateerd aan 3. Het Lint en 1. Voorstraat en omgeving (Bijzonder Welstandsgebied)
<b>Monument</b>	Gemeentelijk monument
<b>Beschermd dorpsgezicht</b>	Ja
<b>Bestemmingsplan</b>	Centrum
<b>Projectleider Ontwikkeling Kruispuntkerk</b>	Lennert Langerak

### **Beschrijving bouwplan:**

Nieuwbouw naast Kruispuntkerk. Beknopte weergave van de toelichting:

De architect geeft een toelichting op het plan, waarbij het vormen van een ensemble met de Kruispuntkerk altijd het uitgangspunt is geweest. In het ontwerp wordt gestreefd naar ruimtelijke eenheid in de openbare ruimte. Appartementen rondom een centraal trappenhuis. Er wordt een *rendering* getoond, waar soortgelijke materialen zijn toegepast als bij de kerk, zoals metselstenen en dakbedekking.

### **Welstandscriteria:**

De commissie hanteert als toetsingskader de Welstandsnota Voorschoten (2008).

### **Advies commissie over nieuwbouw naast Kruispuntkerk: negatief**

**Datum: 09-09-2024**

De commissie adviseert negatief op het ontwerp. Kijkend vanuit de erfgoedwaarden van het ensemble dat met de Kruispuntkerk aangegaan wordt, is het gebouw te groot en te dominant. Zij is van oordeel dat het voorgestelde volume onvoldoende ondergeschikt is aan de monumentale kerk. Het voorgestelde gebouw heeft op zichzelf wel kwaliteit, echter: het is een gebouw dat hier niet passend is. Beknopt gezegd: passend is kleiner van volume en met kleiner programma of in ieder geval meer slank en elegant in z'n verschijningsvorm.

De commissie spreekt haar waardering uit voor de zoektocht, maar ziet ook dat het niet lukt om het gebouw "klein" en in verhouding tot het geheel te krijgen. Het ontwerp laat zien dat er afstemming gezocht wordt met het materiaal en vorm van het exterieur van de kerk. Door deze vormtaal mee te nemen in het nieuwe gebouw, valt het – zo gezien vlak naast de kerk – nog meer op als te dominant en te groot. Deze afstemming werkt averechts. Het is te massaal, ook ten opzichte van het hele terrein om de kerk heen, wat een meer intieme sfeer heeft. Bovendien is de "spitsboog" niet erg elegant in z'n verhoudingen.

Een oplossingsrichting die door de commissie wordt genoemd is het nemen van de nokhoogte en goothoogte van de kerk als leidraad. Een andere oplossingsrichting is om een meer abstract gebouw te ontwerpen dat functioneert als een decor of achtergrond binnen het ensemble en de kerk laat "stralen".

De commissie stelt voor om voor een constructieve voortgang de eerstvolgende vergadering nieuwe schetsen en varianten voor te leggen en te bespreken.

### **Advies commissie over nieuwbouw naast Kruispuntkerk:**

### **Datum: 23-09-2024**

De architect presenteert verschillende massastudies. Als algemene opmerking wordt door de commissie meegegeven dat het programma van eisen zwaar is voor dit gebied en daardoor de druk op het monument (de Kruispuntkerk) aanzienlijk is. Zij staat positief tegenover een aantal opties in de presentatie en geeft complimenten voor de zorgvuldige studies.

De commissie ziet de toepassing van een zadeldak in plaats van een boogdak (in eerdere ontwerpen) als positief. Zelfs een gebouw in vier lagen met kap sluit de commissie niet uit, op voorwaarde dat de kap een lagere goothoogte krijgt en wellicht een steilere dakhelling. De gewenste "slankheid" van het gebouw is ook afhankelijk van de architectonische uitwerking en verfijning van de bouwmassa, zoals in optie 1 wordt voorgesteld.

Een dwarskap gaat teveel de concurrentie met de kerk aan. Een enkelvoudig volume werkt om deze reden in dit ensemble beter, zoals geschetst in optie 5. Echter is het stedenbouwkundig niet geschikt (zie Centrumvisie) om een extra gebouw op de hoek bij de Koningin Julianalaan en de Schoolstraat te plaatsen. De commissie benadrukt om de tuin / het plein aan de kant van de rotonde onbebouwd te laten en de zogenaamde afsluiting (of: afronding) van de Schoolstraat ter plaatse van de huidige Aldi-locatie te maken. Op de hoek bij de Koningin Julianalaan zou hooguit een paviljoen-achtig of opengewerkt gebouw een passende oplossing kunnen zijn.

Ook wordt in overweging gegeven om een schuin dakschild te maken aan de achterkant, zoals die nu bij optie 6 aan de voorkant is voorgesteld.

De commissie geeft geen specifieke conclusie, alle opmerkingen mogen mee.

### **Advies commissie over nieuwbouw naast Kruispuntkerk:**

#### **Datum: 07-10-2024**

De architect geeft een presentatie van de verschillende uitwerkingen, waarbij de adviezen van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit zijn meegenomen. Er wordt aangegeven dat de visualisatie D en E voor de architect en ontwikkelaar de voorkeur hebben.

De commissie maakt de opmerking dat de vele dakkapellen op het dakvlak een positieve kwaliteit biedt, doordat het verschilt van het gesloten dakvlak van de naastgelegen Kruispuntkerk.

De opties D en A2 vallen positief op, vanwege de (lage) goothoogte die afstemming heeft met de kerk.

Ook is er de voorkeur voor optie A2 omdat het volume met mansardedak goed past in verhouding tot de kerk. De detaillering levert een fijnmazige massa op die passend is.

Er wordt stilgestaan bij de opties A1 en A2 en de commissie merkt op dat de kwaliteit vergroot wordt door de terugliggende dwarskap van A2 te combineren met de kopgevel van A1.

De commissie adviseert het plan verder uit te werken op basis van de volgende uitgangspunten:

- goothoogte van het hoofdvolume ca. 10 m.
- in het midden van de langsgevels plaatselijk de goothoogte maximaal één bouwlaag hoger (risaliet)
- een gebroken kap in twee bouwlagen, met in ieder geval aan de noord-westgevel (Koningin Julianalaan) een schuin dakschild (als in A1) en geen topgevel of timpaan-boven de gevelrisalieten aan de langsgevels een dwarskap met een topgevel of een timpaan (als in A1) of een schuin dakschild (als in A2); deze hoeft aan de zuidwestgevel niet hetzelfde te zijn als aan de noordoostgevel

Op de volgende planbehandeling ziet de commissie graag ook tekeningen vanuit alle kanten (perspectieven) , of een navigeerbaar 3D-model.

## Bijlage 2: Plan van Aanpak Participatie woningen Kruispuntkerklocatie

### Introductie

Dit plan van aanpak is een uitwerking van de Leidraad participatie Omgevingswet Voorschoten 2024. Het onderwerp betreft hier de realisatie van woningen naast de Kruispuntkerk in Voorschoten. De ontwikkeling Kruispuntkerklocatie bestaat uit de realisatie van een cultureel centrum in de Kruispuntkerk alsmede de realisatie van ca. 20 huurwoningen naast deze kerk. Op de langere termijn kunnen ook het aangrenzende plein en het belendende perceel van de Aldi worden betrokken in de ontwikkeling.

Op 11 juni heeft over zowel de woningen als het cultureel centrum reeds een informatie- en participatie-avond over plaatsgevonden. Hier zijn ca. 150 inwoners op af gekomen. Hiervan is een verslag gemaakt en de reacties zijn gepubliceerd op de website van de gemeente Voorschoten.

Dit plan van aanpak beperkt zich tot het deelproject woningen.

### Thema's

De volgende thema's zullen participatie-onderwerpen worden:

- Ontwerp woongebouw
- Openbare ruimte en groen
- Veiligheid en overlast
- Parkeren en bereikbaarheid
- Realisatie/ bouwen.

### Doelgroepen

De belangrijkste doelgroepen voor de participatie zijn de (direct) omwonenden maar ook de winkeliers en ondernemers in het gebied zullen worden geïnformeerd.

### Mate van participatie

De mate waarin wordt geparticipeerd wordt in de onderstaande tabel weergegeven.

Participatiethema's	Informereren	Betrekken	Meedenken
Ontwerp woongebouw	x	x	
Type woningen en doelgroepen	x	x	
Openbare ruimte en groen	x	x	x
Veiligheid en overlast	x	x	x
Parkeren, verkeer en bereikbaarheid	x	x	
Realisatie/ bouwen	x	x	

Bij het ontwerp van het gebouw kan er geadviseerd worden over bijvoorbeeld omvang, kleur en verschijningsvorm. Bij de type woningen kan het gaan over kleine of juist grote woningen, of voor welke doelgroep zoals starters of juist senioren. Het openbaar gebied en groen om het gebouw heen zal ook worden aangepakt. Hoe kan dat er volgens omwonenden uit gaan zien in hun beleving? Waar moet het aan voldoen? Het thema veiligheid en overlast kan gaan over o.a. verlichting en voorkomen van onveilig gevoel in openbaar gebied. Hoe is de bereikbaarheid voor de winkels en de woningen? Geeft het meer parkeerdrukke? En door te participeren over de bouwfase kunnen we tijdelijke overlast door de bouw voor bijvoorbeeld winkeliers zoveel mogelijk beperken.

### Participatievorm

De participatie zal fysiek plaatsvinden middels bijeenkomsten in de Kruispuntkerk en communicatie hierover zal plaatsvinden o.a. via de website van de gemeente, social media en mogelijk huis-aan-huis brieven.

### Participatie-fasen

#### Fase 1 kennismaken en informeren

Deze fase is al begonnen en er heeft reeds een informatie- en participatieavond plaatsgevonden op 11 juni 2024. Het Kruispunt Voorschoten B.V. heeft hierbij haar ambities laten zien middels artist impressions zonder daarbij een kant-en-klaar plan te tonen. Tijdens deze avond is er vooral geluisterd en informatie gedeeld en opgehaald tussen o.a. omwonenden en Het Kruispunt Voorschoten B.V.. Belangrijk is ook, dat deze avond ook in de Kruispuntkerk zelf is geweest. Op deze avond konden bezoekers hun mening en ideeën achterlaten. Deze zijn ook gedocumenteerd.

### *Fase 2 Participeren*

In deze fase neemt de participatie daadwerkelijk een aanvang. Er zal een (tweede) opvolgende informatie- en participatieavond worden georganiseerd gelijk aan die van 11 juni 2024 waarbij de gewijzigde en laatste stand van zaken van de plannen worden getoond. Ook hier kunnen bezoekers opnieuw hun mening en ideeën achterlaten en zal er verslag worden gemaakt.

Daarna zal een (derde) verdiepende themabijeenkomst worden georganiseerd waarbij met omwonenden in werkgroepen de voornoemde thema's worden langsgegaan. Er wordt een verslag gemaakt van de uitkomsten hiervan daarna waar mogelijk verwerkt in de plannen. Dit verslag zal worden gepubliceerd op de website van de gemeente. De thema's kunnen mogelijk ook wijzigingen door input vanuit de eerdere informatie- en participatieavond.

### *Fase 3 Terugkoppeling*

Naast het publiceren van de verslagen wordt er actief terugkoppeling gegeven via o.a. de website van de gemeente maar ook social media. We informeren over de voortgang, hoe de input uit de bijeenkomsten is verwerkt en welke stappen er nog volgen.

### **Participatie-planning**

Als opvolging van de reeds gestarte participatie in 2024 is wordt direct na het gemeenteraadsbesluit eind 2024 het participatie-proces verder ingezet. Dit ziet er als volgt uit:

<b>Wanneer</b>	<b>Wat</b>
Januari 2025	2 <sup>e</sup> en opvolgende participatie-avond
Februari 2025	Terugkoppeling en verwerking
April 2025	3 <sup>e</sup> en verdiepende themabijeenkomst
Mei 2025	Terugkoppeling en verwerking
Eind 2025	Indienen omgevingsvergunning