

Kaders voor de ontwikkeling van de locatie van Het Kruispunt in Voorschoten

Inleiding

In november 2017 heeft ontwikkelaar RBRE voor de locatie van de kerk het Kruispunt een principeverzoek ingediend voor een vergrote Aldi, appartementen en een parkeergarage. Daarvoor zou de kerk het Kruispunt met bijbehorende bebouwing en bestaande Aldi moeten worden gesloopt. De kerk is een gemeentelijk monument. Op verzoek van de verantwoordelijk wethouder(s) heeft de ontwikkelaar daarom ook gekeken naar varianten waarin de kerk wordt behouden. Onderbouwing en draagvlak wordt noodzakelijk geacht. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een plan dat door de ontwikkelaar in juli 2018 in een informatieavond is gepresenteerd. In dit plan wordt de kerk grotendeels behouden. Tegelijkertijd hebben zowel kerk als ontwikkelaar om uiteenlopende redenen de voorkeur voor sloop van de kerk.

Aanleiding voor de kaders

Het beoordelen van principeverzoeken is een bevoegdheid van het college van B&W. Normaal gesproken besluit het college aan de hand van een integrale beoordeling om wel of geen medewerking te willen verlenen aan een principeverzoek. Het college informeert na hun besluit de gemeenteraad met een raadsinformatiebrief. Het college is van mening dat in dit geval de gemeenteraad vooraf de kaders zou moeten stellen. Daar zijn meerdere redenen voor. De initiatiefnemers hebben inmiddels een participatiebijeenkomst met belanghebbenden georganiseerd. Verder is de kerklocatie een belangrijke plek in het centrum van Voorschoten. Er zijn ook al meerdere keren plannen ontwikkeld voor deze locatie. Daarnaast is het de vraag of belanghebbenden (inclusief de aanvrager) na de jarenlange zoektocht voor de invulling van de locatie gebaat zijn bij alleen een gemeentelijke reactie op het ingediende principeverzoek. Daarom vindt het college het noodzakelijk om de eigenaar, de aanvrager, bewoners en ondernemers in de omgeving, de gemeenteraad en andere belanghebbenden meer duidelijkheid te geven over de mogelijkheden op deze locatie. Het college zal de raad vragen kaders voor deze locatie vast te stellen. Belanghebbenden kunnen in de raadscommissie WRG reageren op het raadsvoorstel.

Opzet van dit document

Het principeverzoek wordt in dit geval dus gebruikt om de gemeenteraad zelf kaders mee te laten geven voor het verdere proces. Hiertoe zullen we eerst ingaan op de binnenkomen adviezen, vervolgens een beoordeling schetsen van het ingediende verzoek om tenslotte een stap te zetten richting kaders.

Reacties adviesorganisaties

Taskforce Centrum:

- De taskforce reageert negatief op zowel de sloop- als behoudvariant van de kerk;
- De varianten sluiten niet aan bij de drie pijlers van het centrum Voorschoten DNA (historisch, bereikbaar en ontmoeten);
- De varianten zijn de massaal qua bouwvolume en bouwhoogte. Liever geen hoogbouw zoals Deltaplein aan deze zijde van het centrum;
- De huidige brede toegang van de Schoolstraat is een pré. Het plein voor de kerk moet (grotendeels) open blijven;
- Er zijn genoeg vierkante meters supermarkt ruimte in Voorschoten. Het vergroten van de Aldi is niet wenselijk.
- De ruimte rondom de kerk zou open gehouden moeten worden
- In de kerk zou een multifunctioneel centrum, een maatschappelijke ruimte, appartementen of een commerciële functie zoals een hotel gevestigd kunnen worden. De bibliotheek in combinatie met de filmzaal zou zich er ook kunnen vestigen.
- De taskforce wil graag een masterplan voor het centrum van Voorschoten ipv op zichzelf staande plannen voor locaties. Als start zou een kadernota kunnen worden opgesteld, met daarin een visie en grote lijnen.

Vereniging tot Behoud van Oud Groen en Leefbaar Voorschoten (VOGLV)

(afschrift aan college van reactie VOGLV aan ontwikkelaar)

Het bouwen van een gebouw dat even groot is als dat van de Albert Heijn gaat ten koste van het monumentale karakter van de kerk, het plein en de kastanjeboom. VOGLV is voorstander van het behoud van het plein voor de kerk als entree van het dorp (en daarmee het dorpse karakter van de kerk).

De VOGLV stelt een aantal uitgangspunten:

- Behoud van de kern van het kerkgebouw, zowel van buiten als interieur;
- Behoud van (althans het grootste deel van) het karakteristieke plein met de kastanjeboom;
- Concentreer nieuwbouw aan de zuidzijde van het plein, parallel aan de Overslagstraat tot een maximum van 4 bouwlagen;
- Bebouwing aan de Schoolstraat is ook mogelijk. Dat kan oplopend tot de gebouwhoogte van de Albert Heijn, maar dan wel op een wijze waardoor het plein voor de kerk in de entree van de Schoolstraat betrokken wordt;
- Onderzocht moet worden of bij de Aldi de magazijnruimte, personeelsruimte of zelfs een deel van de winkelruimte op de eerste verdieping of onder het maaiveld kan worden gerealiseerd. Hiermee gaat een grotere Aldi minder ten koste van het kerkplein;
- Tegen het gebouw van de Aldi kunnen enkele kleine wooneenheden gerealiseerd worden die het dorpse karakter bevorderen, vergelijkbaar met de Schoolstraat bij de Dorpskerk;
- Indien het niet anders kan, dan zou ook het kerkgebouw inpandig kunnen worden aangepast om een nieuwe functie te kunnen huisvesten. Een culturele functie heeft de voorkeur, omdat

na het verdwijnen van het Cultureel Centrum het culturele voorzieningenaanbod wordt verkleind.

Voorschotense Adviescommissie voor woningbouw en woonomgeving (VAC):

De VAC vindt onderstaande uitgangs- en aandachtspunten van groot belang bij het ontwikkelen van een bouwplan in en rondom het "Kruispunt":

- Het behouden van een open en publieksvriendelijke structuur m.b.t. de toegang tot het dorpscentrum;
- Het behouden van het dorpse karakter;
- Aandacht voor die delen van het kerkgebouw welke onder de monumentenstatus vallen;
- Aandacht van de onderlinge privacy voor de bestaande en de te bouwen woningen;
- Aandacht voor de voorwaarden waaronder eerdere bouwplannen zijn gerealiseerd;
- Verkeersveiligheid en verkeersdoorstroming waarborgen t.g.v. bouwverkeer;
- Is er ruimte aanwezig voor bouwplaatsvoorzieningen?;
- Aandacht voor veiligheid winkelend publiek tijdens bouw;
- Extra aandacht voor verkeersveiligheid van in- uitrit parkeergarage en winkelbevoorrading;
- Beperkt houden van de extra belasting van de toch al zeer drukke doorgaande verkeersverbinding door het dorp;
- Realiseren van voldoende sociale woningen;
- Mogelijkheid van energie neutraal bouwen, toepassen van energie besparende voorzieningen;
- Levensloop bestendig bouwen;
- Aandacht voor sociale veiligheid in en rondom het te realiseren gebouw.

Welstand:

De welstandscommissie wordt gevraagd om een advies bij een bouwplan dat gemeente positief beoordeelt.

Beoordeling ingediende plannen RBRE

De gemeente geeft een integrale beoordeling van de variant waarin de kerk grotendeels wordt behouden, zoals gepresenteerd op de inloopavond in juli 2018.

Procesmatig zijn de volgende kanttekeningen te maken:

- Participatie: is nog niet gebleken. Weliswaar informatiebijeenkomst (geen verslag van bijeenkomst – wel ambtelijke bevindingen) maar onduidelijk welk participatieproces wordt gevolgd, hoe inbreng vanuit belanghebbenden wordt opgehaald en hoe deze een plek krijgen in de planvorming.
- Voor wat betreft de concrete reacties die inmiddels zijn ontvangen (standpunt taskforce en / of schriftelijke reacties van omwonenden) is onbekend hoe hier door initiatiefnemer mee wordt omgegaan. Participatie van belangengroepen (zoals OGLV) en de adviescommissies van het college (zoals de VAC) is gewenst.
- Verder ontbreekt een motivatie bij het plan, vooral hoe de voorgestelde ontwikkeling bijdraagt aan de bestuurlijke ambities voor het centrum.

Samenvattende inhoudelijke reactie op het plan:

- Herbestemming van de kerk is een goed vertrekpunt; de woningen in de kerk benutten in de voorgestelde opzet onvoldoende de (monumentale) kwaliteiten. Sloop van een monumentaal onderdeel (kosterwoning) is niet akkoord. De bebouwing staat nu te dicht op de kerk, waardoor het vrijstaande karakter wordt aangetast.
- Uit het plan blijkt niet hoe de verbinding tussen het centrum en het Berkhoutpark tot stand wordt gebracht.
- Extra bebouwing in de vorm van woningbouw versterkt de woonfunctie in het centrum en voegt levendigheid toe, maar het is in het huidige plan te volumineus waardoor de kerk teveel wordt ingebouwd.
- Veranderen / verkleinen van het plein is denkbaar, mits het karakter van een groene verblijfsruimte blijft; het verplaatsen van de kastanje kan alleen bij gebleken vitaliteit en overlevingskans.
- De verkeerssituatie (parkeren, bevoorrading en aansluitingen) vraagt nadere uitwerking door gespecialiseerd bureau.
- Milieutechnisch lijkt de voorgestelde combinatie van functies oplosbaar.
- Inbreng gemeentelijke grond is denkbaar, onder de gebruikelijke voorwaarden voor gronduitgifte.
- De uitkomst van archeologisch onderzoek is mede bepalend voor de mogelijkheden.

De kaders voor de locatie

De kaders zijn niet nieuw maar gebaseerd op bestaand beleid zoals de door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie, maar ook het coalitieakkoord. De bedoeling van de kaders is richting te geven aan de ontwikkeling van de locatie en het participatieproces, door het bestaande beleid erop toe te passen, zonder een dichtgetimmerd programma van eisen te formuleren. De kaders zijn hierdoor globaal van aard.

Herontwikkeling van de locatie is een kans om bij te dragen aan de realisatie van de ambities om woningen en economische activiteit aan het centrum toe te voegen en invulling te geven aan het duurzaam waarborgen van het dorps karakter van Voorschoten. Daarbij kunnen zowel de ruimtelijke als de functionele structuur worden versterkt. Daarvoor gelden de pijlers groen, veilig en betrokken (structuurvisie) en historisch, bereikbaar en ontmoeten (taskforce).

- Herbestemming van de kerk + kosterswoning met respect voor de cultuurhistorische kwaliteiten sluit het beste aan op doelstellingen structuurvisie en taskforce centrum ('dorps' respectievelijk 'historisch'), zeker wanneer daarbij de specifieke monumentale kwaliteiten worden benut.
- Het plein kan verkleind worden om extra ontwikkelruimte te creëren en de ruimtelijke structuur te versterken. Er moet wel een pleinruimte met een monumentale boom – al dan niet de huidige – gehandhaafd blijven, als ruimte voor "ontmoeten" en als uitnodigende en groene entree naar de winkelstraat.
- De kerk blijft als vrijstaand, herkenbaar monument beleefbaar (exterieur én interieur)
- De bouwhoogte sluit aan op de omgeving en de bouwmassa's hebben een dorps schaal.
- Er wordt een verbinding tussen centrum en park tot stand gebracht / verbeterd.
- De functionele invulling geeft inhoud aan ontmoeten: wonen, horeca, maatschappelijk, commercieel.
- Uitbreiden van de Aldi kan, mits bevoorrading en parkeren adequaat wordt opgelost.
- Binnen het plangebied wordt voorzien in een eigen parkeeroplossing.
- Na archeologisch onderzoek kan de ondergrondse ontwikkelruimte bepaald worden.
- Tijdens het planproces worden in een aantal bijeenkomsten belanghebbenden betrokken en bij het indienen van het plan blijkt uit verslaglegging hoe met de inbreng is omgegaan.

Overigens dient uiteraard voldaan te worden aan de gebruikelijke voorwaarden (LIOR, parkeernormen, milieueisen, gronduitgifteprijsen e.d.) en de ambities voor duurzame gebouwen en openbare ruimte.