



## **VOORBLAD**

## **Voorstel aan de Raad**

*Registratienummer:* Z/17/015664/110160  
*Datum collegebesluit:* 18 december 2018  
*Datum commissievergadering:* 10 januari 2019  
*Datum raadsvergadering:* 31 januari 2019

*Soort Voorstel:* Adviesnota  
*Onderwerp:* Kaders locatie Het Kruispunt  
*Portefeuillehouder:* Wethouder Cramwinckel  
*Programma:* Programma 3 RO

*Kernboodschap:* Al geruime tijd ontstaan er initiatieven voor een herontwikkeling van de kruispuntkerk. De belanghebbenden hebben de mogelijkheid gekregen hun mening hierover te geven. Teneinde de herontwikkeling meer vorm te kunnen geven stelt de gemeenteraad kaders vast op basis waarvan in een volgende fase toetsing van de planontwikkeling kan plaatsvinden. Onderdeel hiervan is ook burgerparticipatie.

*Bijlagen:* Bijlage 1. Integraal advies Kruispunt.pdf  
Bijlage 2. Kaders locatie Het Kruispunt Voorschoten.pdf

*Beslispunten*

1. de kaders voor ontwikkeling van de locatie van Het Kruispunt vast te stellen;
2. het college in de gelegenheid stellen aan de hand van deze kaders initiatieven te beoordelen;
3. het college te machtigen de betrokken organisaties en/of personen over dit besluit te informeren.

*Relatie met:*

- Agendapunt: *(bijv. een aangehouden stuk of een stuk wat nog moet komen of al geweest is)*
- Toezegging:
- Amendement/motie:
- Schriftelijke vragen:

# Adviesnota aan de Raad

## Onderwerp

Kaders locatie Het Kruispunt

## Samenvatting

Aanleiding voor dit voorstel is de wens van de protestantse kerk om de locatie Het Kruispunt in Voorschoten af te stoten, diverse initiatieven die hiervoor zijn ontstaan en het principeverzoek van ontwikkelaar RBRE voor deze locatie. Omdat hier sprake is van een bijzondere situatie, de prominente ligging in het centrum van Voorschoten en de toezegging aan de gemeenteraad om richting te kunnen geven aan een herontwikkeling, is afgeweken van de gebruikelijke weg dat het college besluit over principeverzoeken. De gemeenteraad wordt gevraagd kaders op te stellen voor deze locatie, op basis waarvan de planontwikkeling getoetst kan worden. 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 er op toe te passen, zonder een dichtgetimmerd programma van eisen te formuleren. De kaders zijn hierdoor globaal van aard.

## Beoogd effect

Met het vaststellen van de kaders voor de Kruispunt locatie is een beoordelingskader beschikbaar als kader voor de verdere planuitwerking en participatieproces. Dit biedt voor eigenaar, aanvrager en andere belanghebbenden duidelijkheid over hoe initiatieven voor deze locatie worden beoordeeld.

## Argumenten

### *1.1 De kaders geven duidelijkheid over de ontwikkelmogelijkheden van de Kruispunt locatie.*

De initiatiefnemers hebben inmiddels een participatiebijeenkomst met omwonenden georganiseerd. Het is een belangrijke locatie in het centrum van het dorp en er al diverse malen plannen zijn ontwikkeld voor deze locatie. Daarnaast is het de vraag is of belanghebbenden (inclusief de eigenaar, aanvrager, bewoners, ondernemers) na de jarenlange zoektocht voor een invulling van de locatie gebaat zijn bij alleen een reactie op het ingediende principeverzoek. Daarom vindt het college het noodzakelijk om meer duidelijkheid te geven over de mogelijkheden op deze locatie.

De gemeenteraad is het bevoegd orgaan voor het vaststellen van de ruimtelijke kaders, in casu het bestemmingsplan. Daarom is het zaak dat de gemeenteraad vooraf richting geeft voor herontwikkelingen. Bij meer concrete ontwikkelingen wordt gewerkt met een startnotitie. Maar omdat het in dit geval om een initiatieffase gaat is het stellen van kaders meer passend. Het stellen van kaders door de gemeenteraad geeft, gelet op de ervaringen van de pilot Arsenaal, richting aan en houvast voor het participatieproces.

### *1.2 De kaders zijn integraal opgesteld inclusief de reacties van adviesorganisaties*

Aan de hand van het ingediende principeverzoek heeft het college een integraal advies opgesteld (bijlage 1) en globale kaders (bijlage 2) geformuleerd. Hierbij is ook gebruik gemaakt van het advies van de organisaties Taskforce Centrum, Vereniging tot Behoud van Oud, Groen en Leefbaar Voorschoten (VBOLV) en Voorschotense adviescommissie (VAC). Omdat het principeverzoek bij een breed publiek bekend is, heeft het college ook in globale bewoordingen op het concrete verzoek gereageerd.

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).

De kaders voor de locatie van Het Kruispunt zijn als volgt:

- 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 dorpse 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 (Leidraad inrichting openbare ruimte, parkeernormen, milieueisen, gronduitgifteprijsen e.d.) en de ambities voor duurzame gebouwen en openbare ruimte.

*2.1 Pas bij concrete plannen zal de gemeenteraad opnieuw om een besluit worden gevraagd*  
Het college kan, aan de hand van de kaders die de gemeenteraad stelt, de initiatiefnemers in het participatieproces begeleiden. De gemeenteraad wordt tussentijds op de hoogte gehouden. Zodra duidelijkheid is over een concreet plan, dan zal de raad een startnotitie voorgelegd worden ter voorbereiding op een bestemmingsplanwijziging. Het vaststellen van een bestemmingsplan is uiteraard ook een raadsbevoegdheid.

## **Kanttekeningen**

*1.1 Het vooraf stellen van kaders lijkt meer tijd te kosten dan reageren op een principeverzoek*  
Belanghebbenden zijn gebaat bij een gemeentelijk standpunt over deze locatie in het centrum. Tegelijkertijd moet er ruimte zijn voor participatie, dus de ontwikkelmogelijkheden moeten niet helemaal door de gemeente gedictieerd worden. De gemeente ontwikkelt de locatie ook niet zelf en is (afhankelijk van het plangebied) slechts voor een klein deel grondeigenaar. Het stellen van kaders kost in het begin meer tijd, maar leidt naar verwachting tot tijdswinst in het participatieproces. Het is namelijk door de vaststelling van de kaders tijdens het participatieproces al bekend hoe de gemeenteraad op hoofdlijnen over de mogelijkheden op deze locatie denkt.

## **Burgerparticipatie**

Burgerparticipatie wordt toegepast door belanghebbenden te laten reageren op de concept-kaders en hen de gelegenheid te geven in te spreken tijdens de raadscommissie. De gemeenteraad stelt vervolgens de kaders vast. De initiatiefnemer zal aan de hand van de kaders het participatieproces kunnen starten om te komen tot een concrete uitwerking van de plannen.

## **Communicatie**

Het college heeft na het besluit op 18 december via de website de voorgestelde kaders bekend

gemaakt en betrokken partijen daarvan op de hoogte gesteld. Er is in de procesbeschrijving gewezen op de behandeling in de raadscommissie op 10 januari 2019 en de mogelijkheid desgewenst in te spreken tijdens deze raadscommissie.

### **Financiën**

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Mochten in de toekomst (financiële) afspraken met de aanvrager moeten worden gemaakt, dan zal hiervoor een overeenkomst worden afgesloten. Voor het in behandeling nemen van een principeverzoek zijn door de aanvrager op grond van de legesverordening leges verschuldigd. Hiervoor is een legesnota verstuurd.

### **Risico's**

Er is een risico op precedentwerking indien de gemeenteraad kaders formuleert, voordat het college besluit op een principeverzoek. Aanvragers van andere principeverzoeken of belanghebbenden zouden namelijk de raad kunnen vragen kaders vast te stellen, in plaats van alleen het college een uitspraak te laten doen op een concreet plan. Het is een afweging voor college en raad hoe hiermee in de toekomst om te gaan in het licht van de Omgevingswet. Enerzijds wil de gemeente de participatie op de juiste wijze vorm geven, maar anderzijds moet de snelheid van besluitvorming niet onnodig vertraagd worden. In het geval van het Kruispunt lijkt het gerechtvaardigd richting te geven aan het participatieproces. De voornaamste reden is de grote betekenis die dit plan heeft voor het centrum, en de grote betrokkenheid die diverse stakeholders en de raad hebben betoond, alsmede een toezegging van de wethouder aan de raadscommissie. Het college is overigens van mening dat per geval een afweging dient te worden gemaakt of bij ontwikkeling van een project kaders aan de raad worden gevraagd. Deze situatie kan derhalve niet als een precedent worden opgevat.

### **Duurzaamheid**

Bij dit raadsbesluit zijn geen overwegingen met betrekking tot duurzaamheid betrokken.

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,  
gemeentesecretaris

P.J. Bouvy-Koene,  
burgemeester

## Besluit

Registratienummer:

Z/17/015664/110160

De raad der gemeente Voorschoten;

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 Wro

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 december 2018,

besluit:

1. de kaders voor ontwikkeling van de locatie van Het Kruispunt vast te stellen;
2. het college in de gelegenheid stellen aan de hand van deze kaders initiatieven te beoordelen;
3. het college te machtigen de betrokken organisaties en/of personen over dit besluit te informeren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad der gemeente Voorschoten,  
gehouden op 31 januari 2019

de griffier,

de voorzitter,

J. van der Does

P.J. Bouvy-Koene