



Gemeente
Leidschendam-Voorburg

Ruimtelijke visie Fonteinkerk

concept / 17 juni 2019



Colofon

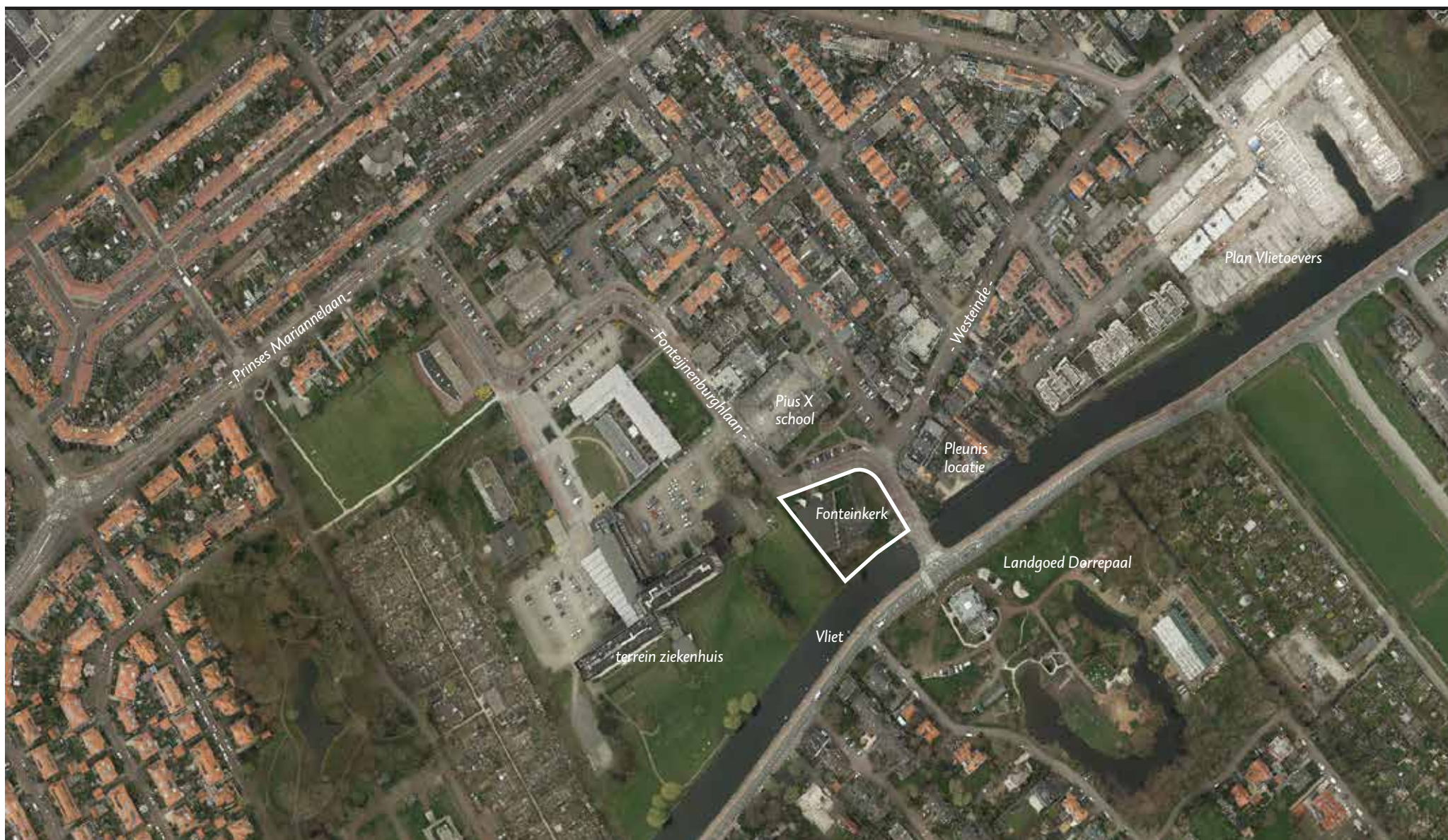
Dit is een uitgave van de gemeente Leidschendam-Voorburg
Postbus 1005, 2260 BA Leidschendam
www.leidschendam-voorborg.nl
T 14 070
E info@leidschendam-voorborg.nl

Tekst en beeld tenzij anders vermeld:
Afdeling Maatschappelijke en Ruimtelijke Ontwikkeling

Leidschendam-Voorburg
17 juni 2019

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
	1.1 Aanleiding	
	1.2 Ligging en begrenzingen	
	1.3 Aanpak en doel	
	1.4 Opgave herontwikkeling	
	1.5 Reacties van omwonenden d.d. 12 juni 2018	
2.	Ruimtelijke analyse	9
	2.1 Historie	
	2.2 Wijkstructuur	
	2.3 Omgeving van de Fonteinkerk	
	2.4 Ruimtelijk beleid	
3.	Stedenbouwkundige visie en eisen	13
	3.1 Uitwerking ambities	
	3.2 Monumentale waarden / beeld van het nieuwe ensemble	
	3.3 Stedenbouwkundige inpassing in omgeving	
4.	Overige eisen	16
5.	Stedenbouwkundig model	21
	5.1 Ontwerp nieuw ensemble	
	5.2 Modellen	
	5.3 Afweging modellen	
	5.4 Voorkeuzemodel	



Afbeelding 1 / Ligging Fonteinkerk in Voorburg West

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De Fonteinkerk aan de Fonteijnenburghlaan nr. 1 in Voorburg West is van 1956 tot 1958 gebouwd. De kerk is sinds september 2014 niet meer in gebruik. De kerk heeft een lange voorgeschiedenis als het gaat om onderzoek naar een nieuwe, passende bestemming. Daarvoor is contact geweest met diverse kerkgenootschappen, maar hergebruik als kerk en alternatieve invullingen zoals een kinderdagverblijf en sportcentrum bleken niet haalbaar. Uiteindelijk heeft de eigenaar, de Protestantse gemeente Voorburg, de projectontwikkelaar Wibaut geselecteerd om een plan op te stellen voor de herontwikkeling van het kerkperceel.

Op 11 juli 2017 is besloten door het college van Burgemeester en wethouders de Fonteinkerk voorlopig aan te wijzen als gemeentelijk monument. De Protestantse gemeente heeft tegen deze voorlopige aanwijzing een zienswijze ingediend. Momenteel wordt onderzocht hoe het gebouw kan worden herontwikkeld zonder dat de voorlopige monumentenstatus de herontwikkeling in de weg zal staan.

1.2 Ligging en begrenzingen

De Fonteinkerk aan de Fonteijnenburghlaan nr. 1 ligt in de wijk Voorburg West bij de Vliet, het Reinier de Graaf ziekenhuis en de Tolbrug. De kerk ligt met de voorzijde aan de Fonteijnenburghlaan en met achterzijde aan de Vlietoever (afbeelding 1).

1.3 Aanpak en doel

Met de projectontwikkelaar Wibaut is een intentieovereenkomst afgesloten om te onderzoeken of een haalbaar plan voor het kerkperceel valt te realiseren. *Het doel van een herontwikkeling is het opheffen van de leegstand door aan het kerkgebouw een nieuwe gebruiksfunctie te geven en daarbij de monumentwaarden te behouden.*

De projectontwikkelaar heeft een zgn. “waardestelling” laten uitvoeren waaruit blijkt welke delen van het bouwwerk een hoge monumentwaarde hebben waardoor behoud noodzakelijk is, welke onderdelen een positieve monumentwaarde hebben waarbij behoud wenselijk is en een indifferente monumentwaarde waarbij vervanging mogelijk is. In september 2017 heeft het Bureau voor Bouwhistorie en Architectuurgeschiedenis (BBA) de

waardestelling uitgebracht. Dit ruimtelijk kader beschrijft de eisen waaraan het plan moet voldoen mede gebaseerd op de waardestelling.

1.4 Opgave herontwikkeling

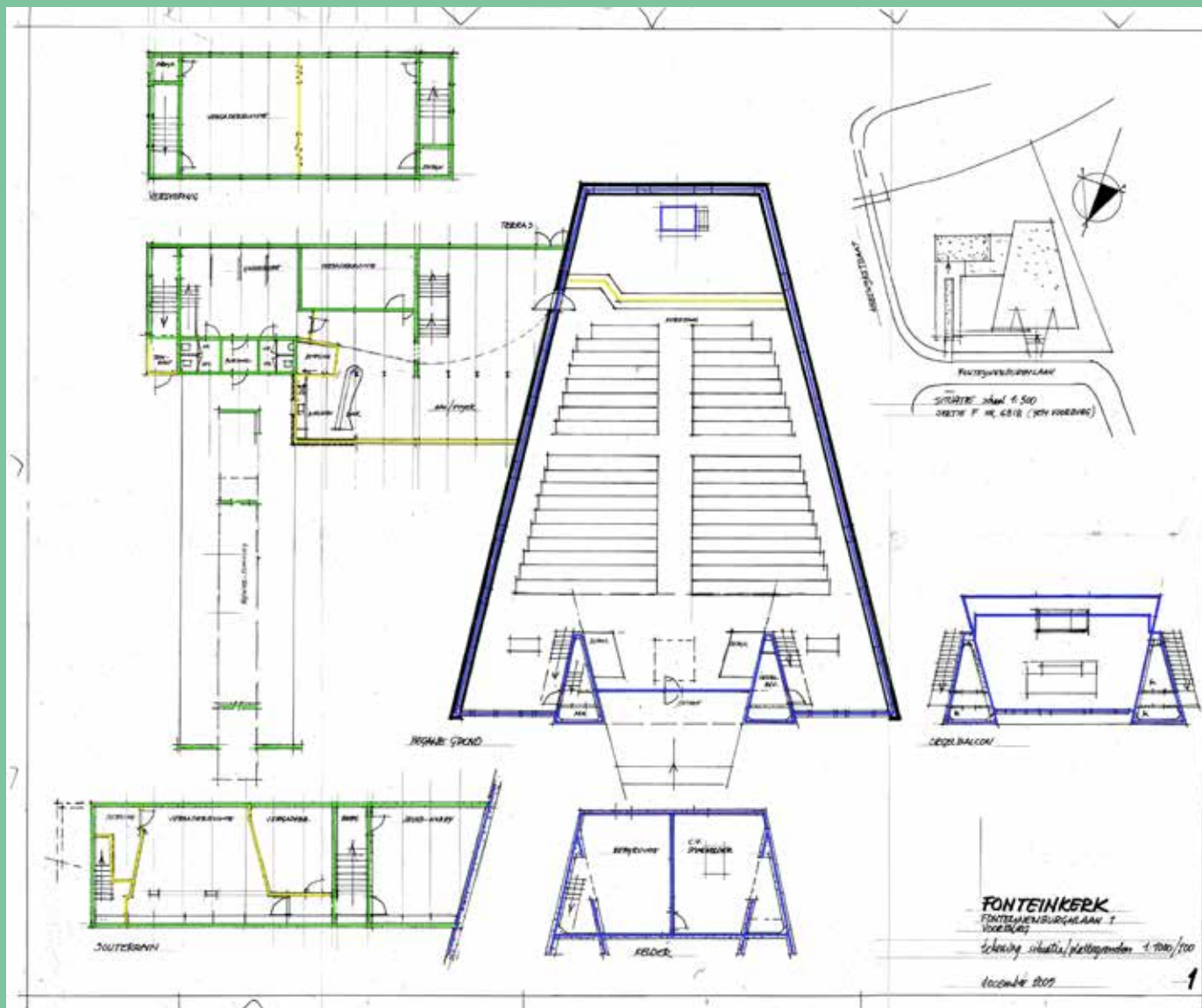
Samenvatting waardestelling BBA

De Fonteinkerk bestaat uit een kerkzaal en een lage aanbouw genaamd de Spreng. De kerk is opgebouwd uit verschillende volumes. Het hoofdvolume is de hoge kerkzaal in trapeziumvorm die aan de voorzijde is voorzien van twee hoge pylonen. De trapeziumvormige kerkzaal wordt aan drie zijden omsloten door grotendeels gesloten bakstenen gevels, met alleen bovenin de kerkzaal aan drie zijden daglicht. De grootste toevoer van daglicht komt binnen via de totaal verglaasde voorgevel.

Voor de haaks op de kerkzaal staande lagere dienstvleugel de Spreng bevindt zich een betonnen open rijwielstalling. In 1994 werd gebouw de Spreng ingrijpend veranderd. De foyer werd vergoot door een aanbouw en de rijwielstalling is ingekort.

Het ensemble van de kerk met de Spreng is gesitueerd met de ‘rug’ naar de Vliet. De kerk ligt met de voorzijde in het verlengde van de in 1955 nieuw aangelegde Fonteijnenburghlaan (afbeelding 3). De torens van de kerk zijn een bewuste toevoeging om de kerk visueel een centrale rol in de wijk te geven.

Het kerkgebouw is van cultuurhistorisch belang en bezit architectuurhistorische waarde. Als gereformeerde kerk was het gebouw qua opzet uniek. Dat gold ook voor de forse torens in de vorm van driezijdige betonnen pylonen en de frontgevel met bijzondere glaswand. De geslotenheid van de hoge bakstenen muren en de in glas uitgevoerde frontgevel met de toevoeging van twee torens in de vorm van driezijdige pylonen hebben de kerk de rol gegeven van oriëntatiepunt in Voorburg West. Aan de Fonteinkerk zelf wordt een hoge monumentwaarde toegekend. Dat geldt niet voor het bijgebouw dat veel minder kwaliteit had dan de kerk. Bovendien is de architectonische kwaliteit door de uitbreiding en verbouwing van 1994 aangetast. In de BBA-rapportage zijn de monumentwaarden weergegeven op een waarderingsplattegrond (afbeelding 2).



- hoge monumentwaarde, behoud noodzakelijk
- positieve monumentwaarde, behoud wenselijk
- indifferente monumentwaarde, aangepaste vervanging mogelijk

Afbeelding 2 / Monumentwaarden volgens de BBA-rapportage

Randvoorwaarden

Uitgaande van de waardestelling zijn de mogelijkheden om het ensemble geheel in de huidige vorm te behouden en geschikt te maken voor woningen onderzocht. De conclusies zijn:

- dat alleen een haalbaar plan mogelijk is door woningbouw, andere functies zijn niet haalbaar gebleken;
- dat realisering van woningen met behoud van de Spreng (afbeelding 4) in de huidige vorm niet haalbaar is.

Deze conclusies vormen de randvoorwaarden voor de herontwikkeling

1.5 Reacties van omwonenden

1e bewonersavond: 12 juni 2018

Op de eerste inloopavond hebben de gemeente en de ontwikkelaar zich voor het eerst gepresenteerd aan de buurt. Deze bijeenkomst was vooral bedoeld om informatie op te halen uit de buurt over wat belangrijk is om mee te nemen in de planvorming (aandachtspunten / wensen).

2e bewonersavond: 12 november 2018

Op deze inloopavond presenteerde de gemeente de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de locatie in de vorm van een concept ruimtelijk kader. De ontwikkelaar presenteerde de plannen tot dan toe met een maquette, 3D-presentatie en algemene informatie. Deze bewonersavond werd door het grootste deel van de aanwezigen positief beoordeeld. Over het algemeen werd de geprojecteerde nieuwbouw als vrij fors omschreven, maar gezien de opgave van het behoud van de kerk was er ook begrip voor de gepresenteerde bouwmassa.

3e bewonersavond: 7 maart 2019

Deze bijeenkomst is georganiseerd voor een aantal omwonenden die zich zorgen maakten over de planvorming en die niet aanwezig konden zijn bij de 2e bewonersbijeenkomst. De zorgen waren toegespitst op de hoeveelheid bebouwing op het relatief kleine perceel, de parkeerdruk die het plan oplevert en de hoogte van de nieuwbouw.

De bewoners vroegen of een aantal zaken kon worden uitgezocht, te weten:

- Hoeveel kan de bouwmassa van de nieuwbouw verkleind worden als de gemeente de eis van afdracht ten behoeve van sociale woningbouw loslaat?
- Kan de bebouwing een verdieping lager worden uitgevoerd als de bouwmassa verbreed wordt?
- Kan de gemeente de monumentale status van de kerk loslaten en de kerk slopen of ingrijpend transformeren?

4e bewonersavond: 4 april 2019

Tijdens deze bijeenkomst zijn aan de hand van de wensen / suggesties van omwonenden uit de 3e bewonersavond nieuwe modellen gepresenteerd, waaronder een model zonder afdracht voor sociale woningbouw (wat leidt tot een kleinere bouwmassa), een model waarbij de nieuwbouw één verdieping lager is doordat de bouwmassa is verbreed en een model zonder nieuwbouw waarbij de monumentale kerk met drie bouwlagen wordt 'opgetopt'. Destijds ging het plan nog uit van het behoud van het huidige volume van het hoofdgebouw van de kerk, in combinatie met de nieuwbouw van een appartementengebouw van zes bouwlagen.

Tijdens deze avond bleek een grote meerderheid van de bewoners enthousiast over het "optopmodel". Dit was genoeg aanleiding voor de gemeente om het "optopmodel" als serieus model te beschouwen en te onderzoeken op haalbaarheid. Het "optopmodel" is vervolgens besproken met een erfgoeddeskundige, welstands- en monumentencommissie en de provincie Zuid-Holland. Alle partijen gaven aan het "optopmodel" haalbaar te vinden.

5e bewonersavond: 17 juni 2019

Op deze avond is een groot aantal omwonenden uit de buurt uitgenodigd. Tijdens deze avond is een uitgewerkt plan voor de 'optopvariant' van de Fonteinkerk gepresenteerd. Uit de reacties op deze avond bleek dat het draagvlak voor de optopvariant in de buurt dermate groot is dat hiervoor een ruimtelijke procedure kan worden opgestart.



Afbeelding 3 / Fonteinkerk met de voorzijde in het verlengde van de Fonteynenburghlaan



Afbeelding 4 / Bestaand ensemble



Afbeelding 5 / Bewonersavond 12 juni

2. Ruimtelijke analyse

2.1 Historie

Vanaf 3.850 voor Christus ontstond tussen Rijswijk, Voorburg, Leidschendam en Voorschoten een 6 tot 10 km brede kuststrook van reeksen strandwallen met daar tussen lager gelegen strandvlakten. Voorburg West ligt op de vanaf 3850 voor Christus gevormde oudste strandwal (afbeelding 6).

In Voorburg West – tot op dat moment agrarisch gebied – werden vanaf de 17e eeuw buitenplaatsen gesticht rond de Vliet. Tot aan het eind van de 19e eeuw bestond het gebied uit een combinatie van boerderijen en landgoederen (afbeelding 7). Eind 19e-, begin 20e eeuw begon de verstedelijking. De boerderijen en landgoederen werden verkaveld tot woonbuurten of omgevormd tot openbare parken zoals Hoekenburg, Arentsburgh en Middenburg. Ook het landgoed Dorrepaal aan de overzijde van de Vliet bleef bewaard, niet als openbaar park maar als zorginstelling. De Fonteinkerk is gebouwd op de plaats van het vroegere landgoed Heeswijk. Ook het terrein van het Reinier de Graaf ziekenhuis ligt gedeeltelijk op de plek van dit vroegere landgoed.

2.2 Wijkstructuur

De wijk Voorburg West wordt begrensd door de Vliet, de Trekvllet, de Broeksloot en de Utrechtse baan. De wijk omvat historische bebouwing en historische stadsdelen die tot de oudste van de gemeente behoren (afbeelding 8). De verschillende tijdvakken van realisering hebben geleid tot opvallende verschillen in bebouwingstypologie, met name tussen de voor- en naoorlogse bebouwing. De wijkdelen van voor de oorlog bestaan uit laagbouw in regelmatige bouwblokkenstructuur, zoals rond de Heeswijkstraat en de Koninginnelaan. De wijkdelen van na de oorlog bestaan vooral uit grootschaliger middelhoogbouw in de vorm van vrijstaande gebouwen in de open ruimte zoals op het ziekenhuisterrein.

Bepalend voor de ruimtelijke structuur van de wijk zijn langgerekte weg-watervoorbindingen. Dit zijn de Vliet, de Broeksloot, de Prinses Mariannelaan en het Westeinde die de richting evenwijdig aan de strandwallen volgen

(afbeelding 6). Deze langgerekte verbindingen worden aan elkaar geschakeld door kortere dwarsverbindingen in haakse richting zoals de Heeswijkstraat en de Koninginnelaan. Het deels bochtige tracé van de Fonteijnenburghlaan wijkt af van de loodrechte structuur, doordat de Fonteijnenburghlaan pas in 1955 is aangelegd. Door de ligging tussen het ziekenhuisterrein en de aangrenzende oudere bebouwing vormt de Fonteijnenburghlaan een scheiding tussen de grootschaligheid van het ziekenhuis en de kleinschalige bouwblokkenstructuur van de oudere bebouwing.

2.3 Omgeving van de Fonteinkerk

Het terrein van de kerk heeft een oppervlakte van ruim 3.000 m² en wordt begrensd door de Vliet, het ziekenhuis, de Fonteijnenburghlaan en de Tolbrug (afbeelding 1 en 4). De Tolbrug vormt de entree van de wijk en “vertakt” zich in de Fonteijnenburghlaan, de Heeswijkstraat en het Westeinde, waardoor de kerk zich bevindt aan een knooppunt van - voor de wijk belangrijke - routes. De voorzijde van de Fonteinkerk is gericht op het bochtige deel de Fonteijnenburghlaan. (afbeelding 3)

Landgoederen

Van de oorspronkelijke bebouwing en de tuin van het landgoed Heeswijk is niets meer terug te vinden. Het landgoed Dorrepaal bestaat nog steeds en is een gemeentelijk monument. De in 1880 in neorenaissancestijl gebouwde Villa Leeuwenbergh kreeg haar huidige uiterlijk in 1925 toen er een derde woonlaag op de villa werd geplaatst.

Westeinde

Aan Westeinde 134 t/m 140 staan 4 woonhuizen in chaletstijl gebouwd rond 1915. Aan Westeinde 122 t/m 130 staan 5 woonhuizen in neorenaissance stijl gebouwd rond 1895. Ook deze panden zijn gemeentelijke monumenten.

Nieuwe ontwikkelingen (zie ook 3.3)

Op locaties rond de kerk zijn herontwikkelingen aanstaande (afbeelding 1 en 4):

- Tegenover de kerk aan de Heeswijkstraat nr. 2 bevindt zich het gebouw van de Pius X school dat zal worden vervangen door het nieuwe integraal kindcentrum (IKC Heeswijk).
- Aan de westzijde bevindt zich het ziekenhuisterrein dat grotendeels zal worden verkocht. Een (klein) deel van het terrein zal de ziekenhuisfunctie behouden.
- Voor het bedrijfsterrein van firma Pleunis aan het Westeinde nr. 132b aan de Vliet is een Ruimtelijk Kader voor een woningbouwplan vastgesteld.

2.4 Ruimtelijk beleid

Structuurvisie Ruimte voor wensen 2040

De structuurvisie heeft als ambitie om Leidschendam-Voorburg een vitale groene woon-werkstad te laten blijven met een eigen identiteit in de regio. Die ambitie is uitgewerkt in ruimtelijke opgaven voor het stedelijk gebied, de Vlietzone (afbeelding 10) en het buitengebied. De Fonteinkerk ligt in de Vlietzone. De opgaven voor de Vlietzone zijn o.a:

- het benutten en versterken van de groen-blauwe kwaliteiten en de recreatieve potentie;
- het benutten van cultuurhistorische kwaliteiten aan de Vliet;
- het creëren van excellente woonmilieus aan de Vlietoever.

Cultuurhistorische analyse Vlietoever

De gemeente heeft in 2010 een cultuurhistorische analyse opgesteld voor de Vlietoever. Aanleiding hiervoor was een motie van de gemeenteraad uit 2006 waarin was aangegeven dat de waarde van de Vliet nog onvoldoende gewaarborgd was bij toekomstige ontwikkelingen, daarnaast ook om deze analyse te hanteren als historisch kader voor de toekomst. De cultuurhistorische analyse is een referentiekader voor het programma van eisen bij het opstellen van voorschriften in bestemmingsplannen en bij toekomstige ontwikkelingen. Het versterken van de kwaliteit en functie

op locaties zouden het gevolg moeten zijn van het voortborduren op historische aanknopingspunten. In de analyse is de Fonteinkerk omschreven als los object met een beeldbepalend karakter, dat in hoge mate bijdraagt aan de cultuurhistorische kwaliteit van het gebied. In een beschrijving is aangegeven dat de Fonteinkerk is gelegen op een zichtlocatie vanaf de Vliet en op een groen perceel.

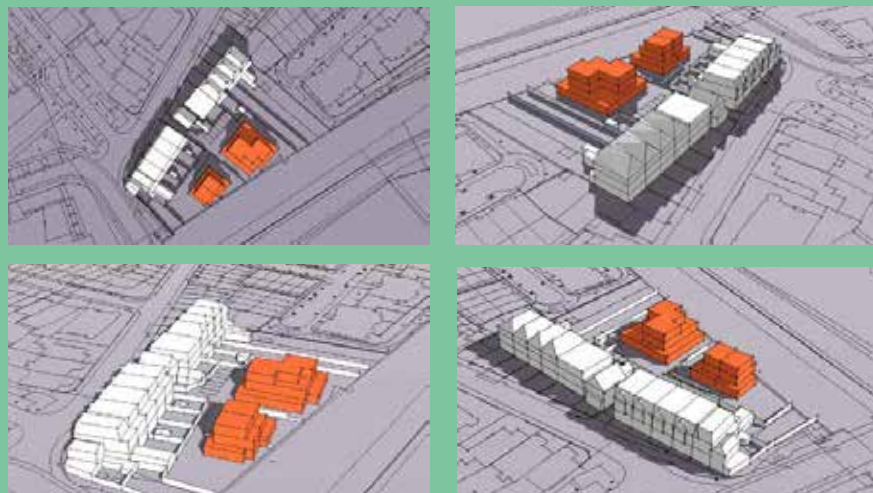
Groenstructuurplan

Het Groenstructuurplan geeft aan dat het stedelijk gebied met het buitengebied verbonden moet zijn. Drie zones zijn in potentie aanwezig, de Spoorzone, de Centrale zone, de Loo-zone en de Vlietzone als “groene ruggengraat” van de gemeente. Voor de Vlietzone is dit thema: “waterrecreatie, oeverrecreatie (wandelen, vissen) inclusief landgoederen en woonmilieus aan het water.”

Bestemmingsplan

In de toelichting van het bestemmingsplan “Voorburg West – Park Leeuwenbergh” is de Fonteinkerk beschreven als een belangrijke wederopbouwstructuur uit de jaren '50. Ook is aangegeven dat de Vliet en de Vlietoever een hoge cultuurhistorische waarde hebben door aanwezigheid van vroegere landgoederen. Door het tegenwoordig nog goed zichtbare groen van de landgoederen vormt de Vliet met de Vlietoeever één van de belangrijkste groenzones binnen de gemeente en een belangrijke cultuurhistorische identiteitsdrager. Daar waar nu onder andere de Fonteinkerk staat, overheerst nog het beeld van een groene Vlietoeever doordat het groen van voormalige buitenplaatsen in ruime mate behouden is gebleven. De groene Vlietoeever is in de regels van het bestemmingsplan beschermd.

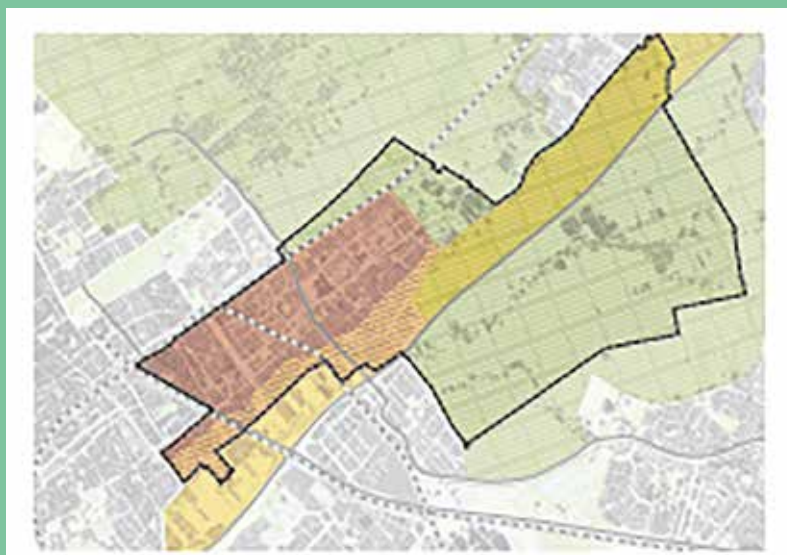
Binnen de in het bestemmingsplan aangegeven zone langs de Vliet (rood op afbeelding 11) mag in principe niet worden gebouwd, tenzij het college middels het afgeven van een omgevingsvergunning besluit dat het bouwwerk geen onevenredige afbreuk doet aan de historisch-ruimtelijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of elementen.



Afbeelding 9 / Pleunislocatie



Afbeelding 11/ Cultuurhistorisch waardevolle zone (rood) langs de Vliet



Afbeelding 10 / Vlietzone



3. Stedenbouwkundige visie en eisen

3.1 Uitwerking ambities

De Fonteinkerk heeft een hoge monumentwaarde en ligt op een prominente plaats in Voorburg West, aan de groene Vlietoever en op een zichtlocatie. Uitgaande van het doel en de randvoorwaarden (1.3 en 1.4) dient een woningbouwplan te worden ontworpen:

- met behoud en waar mogelijk versterking van de monumentwaarden;
- dat goed past in de omgeving en recht doet aan de zichtlocatie;
- met hoge ruimtelijke en woonkwaliteit;
- uitgaande van het gemeentelijke beleid voor ruimtelijke ontwikkelingen, wonen, groen, cultuurhistorie, mobiliteit etc.

3.2 Monumentale waarden / beeld van het nieuwe ensemble

Behoud van de kerkzaal is vereist, behoud van het bijgebouw de Spreng is niet haalbaar (zie 1.4 randvoorwaarden). De eisen voor de herontwikkeling zijn:

- Met behoud van de kerkzaal komen tot een nieuw ensemble met vergelijkbare of hogere kwaliteit dan het bestaande.
- Realisering van woningen in de kerkzaal zodanig dat het oorspronkelijke beeld van de kerk met de transparante voorgevel en de meer gesloten achter- en zijgevels herkenbaar blijft (afbeelding 12).
- Waarbij de oriëntatie op de omgeving, wordt versterkt (niet meer met de “rug” naar de Vliet).

3.3 Stedenbouwkundige inpassing in omgeving

Structuur

Door de monumentale kwaliteiten en de unieke architectuur vormt de kerk een waardevol onderdeel van de stedelijke structuur. Ook ligt de kerk op een bijzondere locatie, in de zichtlijnen van de Fonteijnenburghlaan en het Westeinde, aan de Vlietoever en in een omgeving met voormalige landgoederen. Bij de inpassing in deze structuur zijn de eisen:

- Dat het nieuwe ensemble qua situering en volume past in de omgeving en de deels historische en kleinschalige omgeving respecteert.
- Dat het kenmerkende front van de kerk herkenbaar blijft vanuit de omgeving.
- Dat wordt aangesloten op de zicht- en rooijlijnen in de omgeving.

Beeld en schaal

Voorburg West omvat historische kleinschalige bebouwing, de middelhoge bebouwing van het ziekenhuis en eigentijdse appartementen aan de Watertorenlaan de Vliet hebben een hoogte van circa 18 meter. Een goede inpassing vereist:

- Dat de nieuwbouw qua schaal, hoogte en korrelgrootte de aanwezige bebouwing in de omgeving respecteert.
- Dat een herkenbare relatie tussen het nieuwe ensemble en de bebouwing in de omgeving wordt gecreëerd.

Vlietoever

Volgens de structuurvisie is de Vliet een belangrijke cultuur-historische identiteitsdrager en één van de belangrijkste groenzones van met hoogwaardige kwaliteit, geschikt voor recreatie en bijzondere woon- en werkmilieus. De eisen zijn:

- Binnen de cultuurhistorisch waardevolle zone mag niet worden gebouwd, tenzij het college middels het afgeven van een omgevingsvergunning besluit dat het bouwwerk geen onevenredige afbreuk doet aan de historisch-ruimtelijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of elementen.
- Dat de herontwikkeling er op gericht moet zijn de Vlietzone krachtiger te maken voor wat betreft het thema waterrecreatie, oeverrecreatie inclusief landgoederen en woonmilieus aan het water.
- Behoud van het groene beeld voor de Vlietoever en zo mogelijk een openbare wandelroute.

Knooppunt / zichtlocatie

De kerk is een bijzonder (iconisch) gebouw op een zichtlocatie aan het knooppunt van routes en aan de Vlietoever. Ombouw van de kerk naar woongebouw en de realisering van nieuwbouw dient te worden aangegrepen om:

- De zichtfunctie te versterken als “markeringspunt” van de route over de Tolbrug met de Vlietoever;
- Waarbij de pylonen van de kerkzaal qua hoogte het dominante deel van de nieuwe compositie moeten blijven.
- Zoals vermeld de oriëntatie op de Vliet en de Fonteijnenburghlaan wordt verbeterd

Augustanakerk / Amsterdam



De Augustanakerk in Amsterdam is omgevormd tot 16 appartementen, en voorzieningen waarbij het oorspronkelijke gevelbeeld herkenbaar is gebleven.

Opstandingskerk / Schiedam



De Opstandingskerk in Schiedam is herbestemd tot 6 eengezinswoningen waarbij het uiterlijk van de gevels nagenoeg onveranderd is gebleven. De grote glaspartijen bieden mogelijkheden voor het inpassen van woningen.



Inpassing woningen

Inpassing van woningen in de kerk kan worden gerealiseerd d.m.v. meer daglichttoetreding door toevoeging van ramen in de zijgevels en de achtergevel. De eisen zijn dat:

- Inpassing van woningen dient te leiden tot een meer levendig gevelbeeld.
- Waarbij het appartement het geëigende woningtype vormt.

Ontwikkelingen in de omgeving

a. Voor de nieuwbouw op de plaats van de Pius X school is een ontwerp voor het IKC (integraal kindcentrum) Heeswijk ontwikkeld, dat o.a. is afgestemd op de ligging van de kerk. Bij het knooppunt ligt de rooilijn van het IKC namelijk terug t.o.v. de Fonteynenburghlaan en bij de kerk komt de rooilijn van het IKC naar voren waardoor open ruimte (pleinkarakter) wordt gecreëerd rond het knooppunt bij het Westeinde en de Tolbrug.

b. Het terrein van de firma Pleunis aan het Westeinde nr. 132b grenst even als het terrein van de kerk met één zijde aan de Vliet. Het woningbouwplan omvat twee appartementenblokken van drie lagen gelegen aan de Vliet (afbeelding 9). De overeenkomst met de herontwikkeling op het kerkperceel is, dat ook op de locatie Pleunis de nieuwbouw op de Vliet wordt georiënteerd.

c. Aan de westzijde van de Fonteinkerk bevindt zich het terrein van het Reinier de Graaf ziekenhuis dat grotendeels zal worden verkocht. Een (klein) deel van het terrein zal de ziekenhuisfunctie behouden.

Parkeren

Bij herontwikkelingen geldt als uitgangspunt dat de toename van parkeerbehoefte op eigen terrein dient plaats te vinden (zie 4.3). Op deze zichtlocatie:

- Dient het groen het ruimtelijk beeld te bepalen.
- Vanwege de ligging bij het knooppunt zal de in- en uitrit van het parkeren op een zo groot mogelijke afstand van de Tolbrug moeten komen.

4. Overige eisen

Bodemkwaliteit

Bij de Fonteinkerk ligt een ondergrondse HBO tank, die naar verwachting niet meer voldoet aan de wettelijke regels. Op het moment dat geen gebruik meer wordt gemaakt van oliestook moet deze tank worden verwijderd. Rondom de olietank is een olieverontreiniging aanwezig die moet worden gesaneerd.

Uit bodemonderzoeken is bekend dat de grond rondom de kerk geen of plaatselijk licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK bevat. Deze lichte verontreiniging geeft geen belemmering voor de nieuwbouw. Wanneer de olieverontreiniging is verwijderd is de grond van het gehele plangebied milieu-hygiënisch gezien geschikt voor de functie “wonen”

Archeologie

Vestigia deed vooronderzoek naar de archeologische waarde van het plangebied: Archeologisch en cultuurhistorisch vooronderzoek in het kader van de nieuwbouw van een appartementengebouw aan de Fonteynenburghlaan 1 te Voorburg, gemeente Leidschendam-Voorburg; rapport V1638, versie definitief d.d. 15-08-2018. Uit dat onderzoek blijkt dat voor de periode Neolithicum tot en met Nieuwe Tijd een hoge verwachting geldt, waarbij de focus ligt op de Romeinse tijd. Het plangebied grenst in het zuidwesten aan het archeologisch rijksmonument Forum Hadriani. Hier liggen de resten van de gelijknamige Romeinse stad uit het begin van onze jaartelling. Resten van de stad, maar ook het Kanaal van Corbulo, wegen, begraafplaatsen en alle voorzieningen rondom een Romeinse stad kunnen hier in de bodem bewaard zijn.

Bij alle werkzaamheden onder maaiveld, dient rekening te worden gehouden met de kans op het verstoren van archeologische waarden. Met name activiteiten zoals het slopen van bestaande kelders, het heien en trekken van (funderings)palen en het graven van een bouwput of kelder, het uitgraven van een parkeergarage, sleuven voor kabels en leidingen, wegcunetten etc. kunnen tot verstoring van het archeologische bodemarchief leiden. Onduidelijk is in welke mate de bodem al is verstoord bij de bouw van de

Fonteinkerk. Archeologisch veldonderzoek voorafgaand aan de ontwikkeling is daarom noodzakelijk. Het slopen tot op maaiveld is echter toegestaan zonder voorafgaand onderzoek.

Om te kunnen voldoen aan de bepalingen uit het bestemmingsplan wordt geadviseerd zo spoedig mogelijk een verkennend/karterend booronderzoek uit te laten voeren, en de archeologische verwachtingen te specificeren. Daar waar de boringen geen uitsluitsel geven, is aanvullend proefsleuvenonderzoek nodig. De onderzoeken dienen te leiden tot een waardestelling van de archeologische resten. In de nieuwbouwplannen moet worden aangegeven hoe hiermee wordt omgegaan: inpassing van de archeologie (archeologievriendelijk bouwen), aanpassing van de plannen (bijvoorbeeld aanpassen van bouwwijze, of verschuiven van bouwvlakken) of definitief archeologisch onderzoek (opgraven van (delen van) een vindplaats).

Door het onderzoek in een vroeg stadium te doen, is tijdig duidelijk wat de kosten, risico's en kansen zijn voor het beschermen van de behoudswaardige archeologische resten. Ook de onderzoeksresultaten van het naastgelegen terrein van het voormalige Reinier de Graaf ziekenhuis kunnen helpen de archeologische risico's in het plangebied van de Fonteinkerk in beeld te brengen. Bovendien kunnen de archeologische waarden dan inspiratie zijn voor de ontwerpplannen en zo bijdragen aan de visualisering van de identiteit van het gebied.

Cultuurhistorie

Eisen voor de verbouwing van de kerk uitgaande van de stedenbouwkundige eisen (zie 3.2):

- Indien in de gevels van de te handhaven kerkzaal doorbraken moeten worden gemaakt dient het contrast tussen de geslotenheid van de achtergevel met zijgevels en de transparante voorgevel herkenbaar te blijven.
- Voor een noodzakelijke daglichttoetreding kunnen plaatselijk openingen worden gemaakt in het dak;
- Bij sloop van het bijgebouw zullen de daar aanwezige leisteenpanelen

met monumentale kunst (uit 1956) behouden moeten blijven om weer geïntegreerd te worden in het exterieur van de op te richten nieuwbouw;

- In het herbestemmingsplan dient aandacht besteed te worden aan zorgvuldig herstel van de verloren gegane landschappelijke waarde langs De Vliet.

Parkeren / verkeer

- Uitgangspunt is dat de parkeereis op eigen terrein wordt gerealiseerd, volgens de gemeentelijke nota parkeernormen. Voor koopwoningen (etage) varieert de parkeereis tussen de 1,3 (goedkoop) en 1,6 (duur) parkeerplaatsen. Voor huurwoningen varieert de parkeereis tussen de 1,1 (goedkoop/middelduur) en 1,5 (duur).
- Op deze zichtlocatie is het vereist dat het groen het ruimtelijke beeld bepaalt.
- De tegenoverliggende school is bezig met een uitbreiding waarvoor parkeerplaatsen nodig zijn. De piekmomenten voor het parkeren bij een school liggen op andere tijden dan voor woningen, waardoor onderzocht kan worden of een combinatie/uitwisseling mogelijk is.
- Om het (tweede) autobezit te beperken zal door de ontwikkelaar onderzocht worden of het aanbieden van (elektrische) deelauto's haalbaar is.
- Om het parkeren op eigen terrein te stimuleren, komen bewoners niet in aanmerking voor ontheffing van de blauwe zone in de omliggende wijk.
- Vanwege de ligging bij het knooppunt en in het belang van de verkeersveiligheid zal de in- en uitrit van het parkeren op een zo groot mogelijke afstand van de Tolbrug moeten komen. Bovendien moet worden voorkomen dat geparkeerde auto's het uitzicht voor passerend verkeer richting de brug belemmeren.

Geluid

Het plangebied ligt binnen de geluidzones van de Fonteijnenburghlaan en de Westvlietweg. In opdracht van de initiatiefnemer is door bureau DPA |

Cauberg Huygen een 'worst case' verkenning gemaakt van de toekomstige geluidsbelasting door wegverkeer op de randen van de kavel (afbeelding 13). Daaruit blijkt dat de te verwachten geluidsbelasting door wegverkeer ter plaatse van de rand van de kavel maximaal 62 dB zal bedragen aan de zijde van de Fonteijnenburghlaan / Tolbrug. Dit is hoger dan de voorkeurswaarde maar net niet hoger dan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB.

Vaststelling van hogere waarden zal vereist zijn om de bouw van nieuwe woningen aan de rand mogelijk te kunnen maken. Daarbij gelden als voorwaarden dat elke nieuwe woning dient te beschikken over tenminste één geluidluwe gevel en tenminste één geluidluwe buitenruimten. Om de kosten van extra gevelgeluidwering te voorkomen en voldoende mogelijkheden te hebben voor het creëren van geluidluwe gevels en dito buitenruimten wordt geadviseerd de afstand van de nieuwe woningen tot de Fonteijnenburghlaan tussen Tolbrug en Westeinde zo groot als mogelijk te houden.

Duurzaamheid

Naast energieprestatie-eisen voor de nieuwbouw gelden ook de wettelijke eisen voor ingrijpende renovaties in het Bouwbesluit. Om de Fonteinkerk toekomstbestendig te maken volgens deze eisen zal een ingrijpende renovatie nodig zijn waarbij de isolatie wordt verbeterd. Het verbeteren van de thermische schil botst mogelijk met de monumentale status van de kerk.

Bij bestaande gebouwen kan het isoleren problemen opleveren, o.a. doordat er koudebruggen ontstaan. Het risico kan dan zijn dat de kwaliteit van een gebouw dat in goede conditie verkeert, wordt aangetast. Het advies is om te onderzoeken wat er op het vlak van isolatie en installaties mogelijk is, binnen de monumentale status van het gebouw, om het gebouw toekomstbestendig, comfortabeler en energiezuiniger te maken. Voor de nieuwbouw geldt sinds 1 juli 2018 dat deze gasloos moet zijn. De verdere eisen voor duurzaamheid dienen aan bod te komen in de verdere planuitwerking.



- Parkeren in het groen is een voorwaarde om het groene beeld langs de Vliet te borgen.
- Voor het kerkperceel dient in combinatie met het bouwplan een inrichtingsplan gericht op de groene inpassing te worden opgesteld ter goedkeuring door de gemeente.

Wonen

In de gemeentelijke woonvisie is de volgende prioritering voor het wonen in de komende jaren aangebracht:

- langer zelfstandig wonen;
- voldoende beschikbare sociale woningen (uitgangspunt is 30% sociaal);
- betaalbaarheid en woonlasten;
- variatie woonmilieus en leefbare wijken.

Woningbouw op het kerkperceel vormt een weliswaar bescheiden maar welkome aanvulling op de gemeentelijke woningvoorraad. De ruimtelijk kenmerken maken het kerkperceel geschikt voor inpassing van appartementen.

Realiseren van sociale woningen op iedere woningbouwlocatie met een percentage van 30% is het uitgangspunt tenzij daar goed gemotiveerd vanaf kan worden geweken. Ook bij herontwikkeling van het kerkperceel geldt in principe de opgave van 30% sociale woningbouw.

Bij dit bouwplan is echter sprake is van kostenverhogende factoren en financiële risico's die ertoe leiden dat een economische drager nodig is voor het transformeren van het exploitatiegebied, met name vanwege het behoud van de cultuurhistorische waarde van het kerkgebouw.

Vandaar dat ontheffing kan worden verleend van de verplichting om 30% sociale huurwoningen te realiseren, ter compensatie waarvoor exploitant een bijdrage dient te doteren aan het 'Vereveningsfonds sociale woningbouw'.

5. Stedenbouwkundig model

5.1 Ontwerp nieuw ensemble

Het bestaande ensemble van de Fonteinkerk bestaat uit de kerkzaal, het bijgebouw de Spreng en de overkapping van de rijwielstalling (afbeelding 4). Het doel van de herontwikkeling is (zie 1.3), dat een nieuw ensemble wordt gecreëerd met een vergelijkbare – zo mogelijk hogere - ruimtelijke kwaliteit als het bestaande ensemble. Op basis van de gemeentelijke eisen heeft de ontwikkelaar in goed overleg met de gemeente verschillende stedenbouwkundige modellen ontworpen. In overeenstemming met de randvoorwaarden gaan de modellen er vanuit dat:

- de kerkzaal behouden blijft;
- het bijgebouw en de stalling worden gesloopt;
- appartementen worden ingebouwd in de kerkzaal;
- een vergelijkbaar volume aan appartementen wordt toegevoegd aan het kerkperceel.

Omvorming kerkzaal

Voor het inbouwen van appartementen in de kerkzaal is in de eisen opgenomen, dat het oorspronkelijke beeld met de transparante voorgevel en de meer gesloten achter- en zijgevels, behouden moet blijven. Om de appartementen te kunnen inpassen in de bestaande kerkzaal is echter wel meer daglichttoetreding nodig via de achter- en zijgevels. Hiervoor zijn in de eisen richting gevende referentiebeelden opgenomen (afbeelding 12 hergebruik kerken). Bij deze voorbeeldprojecten is meer daglichttoetreding gerealiseerd door openingen in deze gevels, maar waarbij het oorspronkelijke gevelbeeld door de terughoudende vorm en plaatsing van de raampartijen, herkenbaar blijft.

Door het aanbrengen van gevelopeningen wordt ook de oriëntatie op de omgeving, bij de Fonteijnenburghlaan, de Tolbrug en de Vliet, verbeterd t.o.v. de bestaande situatie met de meer gesloten gevelachter- en zijgevels (in de nieuwe situatie niet meer met de rug naar de Vliet). In de kerkzaal worden drie woonlagen gesitueerd.

Toevoeging volume

Voor het toe te voegen volume is vooral de samenhang met de bestaande kerkzaal en de omgeving van belang, met als doel via de herontwikkeling een nieuw kwalitatief hoogwaardig ensemble te creëren op de plaats van het kerkperceel.

5.2 Modellen

Voor de woningen in de kerkzaal heeft de ontwikkelaar voorstellen ontwikkeld waarbij in overeenstemming met de eisen en de referentiebeelden het oorspronkelijke gevelbeeld herkenbaar blijft. Voor het toe te voegen volume zijn modellen ontwikkeld die uitgaan van nieuwbouw naast de kerkzaal, op de plaats van de te slopen bijgebouwen (de Spreng en de rijwielstalling). Tevens is een model ontwikkeld dat voorziet in een “optopping” van de kerkzaal en zonder toevoeging van nieuwbouw op het kerkperceel.

Modellen 1 t/m 2A met nieuwbouw naast de kerk

De verticale vorm van de nieuwbouw contrasteert met de horizontaal gerichte vorm van de kerkzaal. De nieuwbouw heeft weliswaar een grotere hoogte, maar blijft door het kleinere volume ondergeschikt aan de kerkzaal. De nieuwbouw vormt door de verticale vorm en solitaire plaatsing op de hoek van de Tolbrug en de Vlietoever een herkenbaar accent bij de wijkentree c.q. het snijpunt van de Fonteijnenburghlaan en de Vliet. De hoogte van de nieuwbouw blijft ruim onder de pylonen. Daarmee blijven de pylonen het meest dominante bouwdeel op het kerkperceel.

Uitgaande van de eis, dat de nieuwbouw de bestaande deels historische omgeving moet respecteren, zijn de hoogte en het volume van het huis Dorrepaal als maximale begrenzingen aangehouden.

Bij inpassing van de nieuwbouw naast de kerkzaal, dient parkeren op het kerkperceel te worden ingepast terwijl tevens handhaving van het groene beeld is wordt. Het kerkperceel biedt daarvoor beperkt ruimte. Door de

model 1 nieuwbouw zes lagen



Model 2 nieuwbouw vijf lagen



Model 2A nieuwbouw vijf lagen ne één appartement minder



Model 3 kerk "optoppen"



verticale vorm neemt de nieuwbouw een beperkte oppervlakte van het perceel in beslag waardoor ruimte beschikbaar blijft voor het groen en parkeren.

Het parkeren is gesitueerd op de noordoosthoek van het kerkperceel. De inrit ligt op zo groot mogelijke afstand van de opstelruimte voor de verkeerslichten bij de Tolburg. De parkeerplaatsen worden door een groenstrook afgeschermd van de openbare ruimte. De overige delen van het kerkperceel krijgen een groene inrichting.

Tussen de kerkzaal en de nieuwbouw krijgt het perceel een groene inrichting. Vanaf de hoek van het Westeinde en de Fonteynenburghlaan loopt een wandelroute in de richting van de Vlietoever. Dit maakt het mogelijk om bij de herontwikkeling van de ziekenhuislocatie een verdere doorlopende wandelroute aan te leggen in de richting van de Trekvluit.

Voor de nieuwbouw naast de kerk heeft de ontwikkelaar drie modellen ontwikkeld (afbeeldingen 14 en 15):

- Model 1 heeft zes bouwlagen lagen. De hoogte en het volume komen nagenoeg overeen met het huis Dorrepaal.
- Model 2 heeft vijf lagen en is 2,80 meter breder.
- Model 2A heeft vijf lagen, is 1,40 meter breder en één appartement minder (ten koste van bijdrage sociale huurwoningen).

Model 3 “optoppen” kerkzaal

In dit model wordt het volume van de nieuwbouw, dat in de modellen 1 t/m 2A naast de kerk is gesitueerd, op de kerkzaal geplaatst. In de kerkzaal worden drie woonlagen gerealiseerd en op het kerkgebouw ook drie lagen. De totale hoogte wordt zes woonlagen. De bijgebouwen tussen de kerkzaal en de Fonteynenburghlaan bij de Tolbrug, worden gesloopt. Dit deel van het kerkperceel blijft onbebouwd en wordt ingericht met groen en parkeerplaatsen (afbeeldingen 14 en 15).

5.3 Afweging modellen

De modellen 1 t/m 2A hebben het voordeel dat de kerkzaal in de huidige vorm – met name qua hoogte en volume – goed herkenbaar blijft. Daarnaast hebben deze modellen echter meerdere nadelen ten opzichte van het “optopmodel,” want om tot een haalbaar plan te komen moet naast de kerk een bouwvolume worden ingepast van zes lagen, of vijf lagen maar met een grotere breedte. De ruimte op het kerkperceel, op de hoek van de

Fonteynenburghlaan en de Vliet, is echter beperkt. Dit brengt nadelen met zich mee want:

- Het relatief forse nieuwbouwvolume ligt daardoor op korte afstand van de kerkzaal en de kleinschalige woonbebouwing aan het Westeinde.
- Ook ligt het nieuwbouwvolume op korte afstand van het huis Dorrepaal waardoor de nieuwbouw “visueel concurreert” met dit voormalige landhuis.
- De nieuwbouw komt ook op korte afstand van de Vliet waardoor de Vlietoever hier niet volledig het groene beeld kan krijgen zoals in de structuurvisie en het groenstructuurplan wordt beoogd.
- Naast de nieuwbouw blijft weinig ruimte over voor het groen en parkeren. Daardoor kan slechts het minimaal noodzakelijke aantal parkeerplaatsen worden gerealiseerd, m.a.w. 1 parkeerplaats per appartement plus deelauto(s).
- Voor de nieuwbouw moeten nadere archeologische onderzoeken worden verricht om te voorkomen dat eventuele archeologische waarden ter plekke worden aangetast. De archeologische verwachting ter plekke is hoog.

Volgens het model 3 kan de kerkzaal niet in de huidige vorm worden behouden, maar het “optoppen” biedt de kans van het kerkgebouw (weer) een markant accentpunt van de wijk te maken van hoge kwaliteit, terwijl binnen dit nieuwe ensemble de oorspronkelijke zaal herkenbaar blijft.

Daarnaast heeft model 3 als voordelen t.o.v. de modellen 1 t/m 2A:

- Geen nieuwbouw op beperkte afstand van Dorrepaal en het Westeinde.
- Een veel groenere Vlietoever.
- Direct zicht op en vanaf de Vliet.
- Meer flexibiliteit om het parkeren in te passen in het groen.
- Meer flexibiliteit om een wandelroute, tussen het Westeinde en het voormalige ziekenhuisterrein, in te passen op het kerkperceel.
- Archeologisch onderzoek t.b.v. nieuwbouw is niet nodig.
- De appartementen op de kerk liggen, door de grotere afstand tot de Tolbrug, in minder geluidsbelast gebied.
- Ten opzichte van de nieuwbouw voor het IKC Heeswijk komt hogere woonbebouwing te liggen tegenover de gymzaal, maar tegenover het schoolplein bij de wijkentree blijft de ruimte onbebouwd en met een groen beeld.



Afbeelding 16/ plattegrond model "optoppen" (ontwikkelaar Wibaut)



Afbeelding 17/ model “optoppen” gezien vanaf het Westeinde (ontwikkelaar Wibaut)

5.4 Voorkeursmodel

Gezien de vele voordelen heeft het “optopmodel” (afbeeldingen 16 en 17) ruimtelijk- functioneel de voorkeur. Uit de bijeenkomsten met de omwonenden kwam ook de “optopping” duidelijk als voorkeursmodel naar voren. Model 3 is ook ambtelijk besproken met de provincie en met de gemeentelijke welstandscommissie. Ook bij deze overleggen werd een grote voorkeur uitgesproken voor het “optopmodel.

Geadviseerd wordt het “optopmodel” verder te laten uitwerken tot een bouwplan. Van belang is dat het transparante karakter van de opbouw bij de verder uitwerking gehandhaafd blijft, zodat een herkenbaar onderscheid wordt aangebracht tussen oud (de oorspronkelijke kerkzaal) en nieuw.



Gemeente
Leidschendam-Voorburg



De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft aan de samenstelling van deze uitgave uiterste zorg besteed. Het is evenwel niet uit te sluiten dat gegevens inmiddels zijn achterhaald of verwachtingen wekken. Aan deze publicatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.