

Fonteinkerk- Voorburg

Verlag informatiebijeenkomst 12 juni 2018

Aanwezig: ongeveer 25 - 30 buurtbewoners

1. Introductie Ernest van der Meijde, directeur Wibaut projectontwikkeling

In de grote zaal van de Fonteinkerk heet Ernest van der Meijde alle buurtbewoners welkom op deze kennismakingsavond. "Vanavond willen we ons als kopers van de kerk graag aan u voorstellen en vertellen wat onze plannen zijn. Er zijn mensen aanwezig van Wibaut, mede-initiatiefnemer AIVM, onze stedenbouwkundige en de architect. Ook zijn er vanavond medewerkers van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Met hen zijn we het afgelopen jaar in gesprek over ons plan".

Aanleiding

Het kerkbestuur verkoopt de leegstaande Fonteinkerk. De opbrengsten gaan ze inzetten voor het beheer en onderhoud van de kerkgebouwen die wel worden gebruikt. In eerste instantie is gezocht naar een invulling passend bij de huidige maatschappelijke bestemming. Dat is niet gelukt en er is gezocht naar een partij die een andere functie aan het gebouw kan geven. Toen zijn wij als ontwikkelaar in gesprek gekomen met het kerkbestuur.

Wie is Wibaut

Wibaut is een projectontwikkelingsorganisatie die voornamelijk woningen realiseert. Wij ontwikkelen op bijzondere plekken bijzondere gebouwen. We realiseren nieuwbouw en transformeren bestaande gebouwen. We werken in de hele Randstad, de afgelopen jaren voornamelijk in Zuid-Kennemerland.

We doen onze projecten nooit alleen. Onze belangrijkste adviseurs bij dit project gaan u zo een toelichting geven op het plan:

- Mark van der Heide, stedenbouwkundige
- Pelle Poiesz van HP architecten

Doel van de avond

Het doel van deze avond is om kennis te maken. We hebben op dit moment nog geen uitgekristalliseerd plan, maar dat gaat er de komende tijd wel komen en dat zullen we dan ook aan u presenteren.

Communicatie met de buurt

We houden buurtbewoners op verschillende manieren op de hoogte via:

- Huis-aan-huis informatiebrieven op het moment dat wij een informatieavond gaan organiseren
- E-mail nieuwsbrieven zodra er iets relevant is te melden is.

Koopovereenkomst getekend

Wij zijn als eerste gestart met een onderzoek naar wat haalbaar is op deze locatie. Dat heeft een aantal volumestudies opgeleverd. Dat zijn geen ontwerpen, maar enkel wat schetsen om te kijken wat er past op deze locatie.

Vraag: bent u nu eigenaar van de kerk?

Wij hebben de koopovereenkomst getekend. Er is nog een ontbindende voorwaarde, maar het is onwaarschijnlijk dat die ingewilligd wordt. Daarom durven we onszelf te presenteren als de toekomstige eigenaar en ontwikkelaar. De mensen van de protestantse gemeente zijn echter nu nog officieel de eigenaar.

We zijn nu in gesprek met ambtenaren van de gemeente om samen met ons het traject van de transformatie vorm te geven. We proberen afspraken te maken hoe dat traject eruit gaat zien.

Vraag: De gemeente is de burgerlijke gemeente?

Dat klopt: de gemeente Leidschendam-Voorburg

2. Presentatie stedenbouwkundige Mark van der Heide

Eerst hebben we bij de protestantse gemeente een plan gepresenteerd. Op basis daarvan hebben de leden van de protestantse gemeenschap ingestemd met Wibaut als koper. Ons plan is om de kerk te transformeren tot woningen. We wilden u als omwonenden zo vroeg mogelijk informeren over de plannen. Dit is het eerste moment dat dat kan.

Vraag: Dat betekent dat de gemeente Leidschendam - Voorburg een bestemmingsplanprocedure gaat starten?

Ja, dat klopt.

De tweede stap in de ontwikkeling is dat de architect en ik ons hebben verdiept in de geschiedenis van de plek. We wilden een goed beeld krijgen van het gebouw en de omgeving.

Je zou denken dat deze kerk op maagdelijke grond gebouwd is, maar dat is dus niet het geval. De geschiedenis heeft zijn sporen achtergelaten, maar ook veel sporen zijn uitgewist.

Langs de Vliet waren een aantal buitenplaatsen. Op de plek van het voormalige landgoed Heeswijk is deze buurt ontstaan. Heeswijk was een prachtig landhuis uit de 17de eeuw. Later is er nog een Engelse landschapstuin bij aangelegd. Heeswijk is gesloopt in 1958.

Het gebouw staat op de plek van het voormalige koetshuis van landgoed Heeswijk, naast de 'oude oude tolbrug' over de Vliet. Tot 70 jaar geleden liep het Westeinde door tot aan de Vliet. De weg liep door tot op het perceel van de kerk, tot het hoekje van de bijgebouwen.

De Vliet heeft verschillende periodes gehad: een industriële tijd, maar ook een lommerrijke periode waarbij er langs het kanaal geflaneerd werd. Deze kant is langs het ziekenhuis nog te herkennen.

In de jaren '30 komt de burgerij op: ook hier in Voorburg zijn een aantal prachtige woonwijken ontwikkeld.

In de jaren '50 kwam de moderne architectuur en gaat de bebouwing wat meer de hoogte in. De grote pylonen van de kerk zijn al op een afstand te zien. De kerk is in 1958 in gebruik genomen.

In de jaren '60 werd de 'nieuwe oude tolbrug' in gebruik genomen. Opvallend is de markante straatverlichting met daarin de slagbomen. Echt een product van zijn tijd. Daartoe hoort ook deze kerk.

We proberen de oorspronkelijke waardes vast te houden, maar proberen ook nieuwe waardes toe te voegen. Daarom is het belangrijk de geschiedenis te kennen.

3. Presentatie architect Pelle Poiesz

Met ons architectenbureau doen wij veel transformaties van karakteristieke gebouwen. Ik probeer op een bepaalde manier in de huid van het gebouw te kruipen.

Een gebouw ontworpen met liefde en aandacht vol met bijzondere details

Wat ik mooi vind aan dit gebouw is dat in dit gebouw alles is doordacht. Bij elk detail is te zien dat er een architect aan heeft gewerkt. Dit gebouw is duidelijk met heel veel liefde, aandacht en concentratie ontworpen.

Opvallend is dat er in het ontwerp ook een aantal vrijheden zitten die het gebouw heel bijzonder maken:

- Bij de ramen onder het dak valt bijvoorbeeld op dat onder de hoeken helemaal geen constructie staat. Het glas gaat de hoek om.
- De houten plafondbalken lijken allemaal dezelfde hoogte te hebben. Dat is vreemd want de overspanning aan de noordkant is veel groter dan die aan de Vlietkant. Als je de tekeningen gaat bekijken, kom je er achter dat er een stalen constructie in het dak zit. Die constructie verklaart ook de vorm van het dak.
- Bij de doorgang van de grote zaal naar het bijgebouw valt op dat de bakstenen geen hoek van 90-graden maken.
- Bij de eerste volumestudie hebben we alleen gekeken naar het volume om te kijken hoeveel woningen er in zouden passen en waar die woningen het daglicht vandaan halen. Deze bijzondere kenmerken vormen de basis van de ontdekkingstocht naar wat je met het gebouw kan.

Constructie met onregelmatig patroon

De constructie van het gebouw is te zien bij de ramen onder het dak. Daar zie je in een onregelmatig patroon betonnen balken tussen de ramen. Achter de bakstenen muur staat namelijk een betonconstructie. In de glazen voorgevel is dat patroon ook te zien. De bakstenen muur is alleen voor de sfeer van het gebouw en is niet dragend.

Het is uitdagend maar ook interessant om in het ritme van de betonnen constructie sleuven in de gemetselde muur te maken. Hierdoor kunnen we ramen maken die uitzicht en lucht geven voor de woningen.

We zijn nu met de constructeur alle archieftekeningen van het gebouw aan het bestuderen om te onderzoeken wat het gebouw constructief kan hebben en hoe we zoveel mogelijk van het gebouw kunnen behouden.

We denken dat we het gebouw zo kunnen indelen:

- Eén woning aan de voorkant - de noordkant
- Twee woningen aan de Vlietkant
- Er komen 3 woonlagen
- In totaal zijn dit dan 9 appartementen

Het gebouw vraagt erom zoveel mogelijk binnen de contouren te blijven. We zijn niet van plan allerlei ruimtes er aan te plakken.

Monumentale waarden van het gebouw

Er is bepaald wat de meest waardevolle elementen van het gebouw zijn:

- De grote ruimte waar we nu in staan is het meest bepalend voor het gebouw. Daar is in de loop van de jaren het minst aan veranderd. Dit hoofdgebouw willen we hergebruiken.
- De bijgebouwen gaan weg. De aanbouw is minder waardevol, er zijn in de loop der tijd onderdelen aan gewijzigd. Oorspronkelijk zaten er bijvoorbeeld ook nog ramen in van de kelder. Die zijn nu dicht. Ook is de fietsenstalling wel heel erg laag. We zien een kans om een nieuwe toekomst op deze plek te creëren met een betere inpassing in de omgeving.

We denken dat we de kans hebben om een nieuwe toekomst voor dit gebouw te maken waarbij het gebouw nog beter geïntegreerd wordt met de plek. En ook door het gebouw te openen naar de Vliet en naar de rest van de omgeving. Het gebouw is op dit moment naar binnen toe gekeerd.

Het gebouw lijkt symmetrisch, maar dat is het niet. Dat is een architectonische vrijheid die ik heel erg waardeer. Maar het is iets dat het ons nog wel wat lastig kan gaan maken bij het hergebruik van het gebouw.

We hebben een ongelooflijk mooie kans om hier weer iets nieuws te maken dat voor de komende 50 tot 100 jaar de omgeving verfraait.

4. Planning en procedure door Mark van der Heide

Momenteel zijn we op een constructieve manier in gesprek bij de gemeente Leidschendam-Voorburg. We hebben met de gemeente overeenstemming bereikt over het feit dat we alleen het hoofdgebouw bewaren en transformeren naar woningen en dat de aanbouw vervangen zal worden voor nieuwbouw.

Het ontwerp daarvoor hebben we nog niet gemaakt. Sowieso zullen we een bestemmingsplanprocedure moeten doorlopen. Nu is de bestemming maatschappelijk voor de functie van kerk. Op het moment dat je er in wilt wonen moet je de bestemming wijzigen naar wonen. Hiervoor moeten verschillende onderzoeken worden gedaan, waarin we laten zien dat deze plek daarvoor geschikt is.

Bij de gemeente wordt over een lange periode beleid gemaakt. Bij een bestemmingsplanwijziging kijkt de gemeente ook naar wat zij er in het verleden allemaal over hebben gezegd. Dit zijn belangrijke documenten waar naar wordt gekeken:

- **Structuurvisie van de Vlietzone:**
 - benutten en verder versterken van de groen/blauwe kwaliteiten van de Vlietzone.
 - Het creëren van excellente woonmilieus.

- **Cultuurhistorische analyse van de Vlietoever**

We zijn in gesprek geweest met de vereniging Houdt Vlietrand Groen. Dit is een belangenorganisatie die zich inzet voor het behoud van de kwaliteit van de Vlietoever. In eerdere instantie hebben zij ook de gemeente bewogen om deze cultuurhistorische analyse te maken van de Vlietoever. Dit is één van de onderdelen die de gemeente gebruikt om onze plannen te beoordelen.

- Behoud en versterking van de doorzichten om het oorspronkelijke polderlandschap te ervaren
- Tegen de vorming van wandvorming langs de oevers
- Eigentijds bouwen
- Appel naar de buitenplaatsen, villawijken in het groen

De kerk is gesloten en van de Vliet afgekeerd. We willen het gebouw meer aansluiting geven met de Vliet.

- **Groenstructuurvisie**
- **Welstandsnota**
- **Parkeernorm**
 - De gemeente hanteert 1,6 parkeerplaatsen per appartement in de vrije sector (bewoners en bezoekersparkeren).

Nieuwbouw naast de kerk

De nieuwbouw naast de kerk biedt kans om een gebouw te creëren dat meer aansluiting zoekt bij de Vliet. Het uitgangspunt van de gemeente is om een openbare wandelroute over het terrein te creëren. Direct vanaf de brug loopt de route stijl naar beneden. We overwegen die route te verleggen over het terrein zodat er minder hoogteverschillen zijn. Zo is de route ook voor mindervaliden toegankelijk.

Planning en proces:

- Dit jaar wordt gebruikt voor het formuleren van de uitgangspunten van de transformatie en het maken van het ontwerp.
- 2019 gaat het vergunningetraject lopen: door middel van de coördinatie-regeling willen we de procedure voor de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan tegelijkertijd doorlopen.
- Als alles voorspoedig verloopt dan kan in 2020 de schop de grond in. De bouwwerkzaamheden duren naar verwachting een jaar.

5. Reacties van buurtbewoners

Alle buurtbewoners hebben een reactieformulier ingevuld. Hierop zijn de volgende reacties gegeven:

Over de communicatie

- Mooi om het proces vanaf het begin mee te maken;
- Duidelijke en overzichtelijke presentatie;
- Informatief (3x);
- Heldere opzet;
- Prima, informatief, alleen mis ik informatie over maximale bouwhoogte van de nieuwbouw naast kerk;
- Interessant (2x);
- Informatief, interessant en heel benieuwd naar het ontwerp;
- Prima heldere presentatie. Ook prettig dat wij tijdig bij de projectontwikkeling worden betrokken;
- Blijf communiceren met de buurt;
- Interessante bijeenkomst.

Over het plan

Uit de reacties die mondeling en schriftelijk werden gegeven door buurtbewoners bleek dat transformatie van de kerk en nieuwbouw op de plek van de bijgebouwen bij de meeste buurtbewoners op draagvlak kan rekenen:

- Plan voor appartementen op hoofdlijn prima;
- Mooi plan;
- Nieuwe invulling prima;
- Creëer een opening naar de Vliet;
- Behoeften gemeente Leidschendam-Voorburg nog onduidelijk. Wat voor type woningen ziet de raad graag verschijnen?

Antwoord: zodra de gesprekken met de gemeente zijn afgerond zullen we u hierover informeren.

- Technisch gezien een waagstuk om hier woningen van te maken;
- Sympathiek plan;
- Prima dat de kerk behouden blijft (2x);
- Bij de oplevering van de kerk was het een modern en spraakmakend ontwerp waar zelfs vanuit het buitenland belangstelling voor was. Goed dat deze behouden blijft.
- Kijk met interesse naar de voortgang;
- Ik wil graag meer weten hoe het parkeren voor de bewoners geregeld wordt, hoe het voetpad langs de Vliet gaat lopen en hoe de nieuwbouw er uit gaat zien?
- Onduidelijke projectplanning:

Antwoord: op de website staat de uitgebreide planning van het project.

- Voor de uitstraling is het vooral ook van belang wat er naast de voormalige kerk komt.
- Mogelijkheden voor tijdelijk gebruik van de kerk
- Voordat de bouwwerkzaamheden starten duurt het nog wel een tijdje. Eén buurtbewoner vraagt of tijdelijk gebruik mogelijk is: Zijn er mogelijkheden om de locatie te gebruiken voor evenementen/workshops tot aan de bouw?

Antwoord: we gaan dit bekijken en komen hier zo snel mogelijk op terug!

Wilt u op de hoogte blijven van het plan, meldt u dan aan voor de e-mailnieuwsbrief van het project: fonteinkerkvoorburg.nl