

### Uitgangspunt nieuwbouwplan Huis van Voorschoten/ MOC-Wagenerf

Het nieuwbouwplan biedt kansen voor:

Het versterken, spreiden en uitbreiden van het centrum.

Evt. uitbreiding van water naar het centrum.

De bouwhoogte bedraagt gemiddeld 4 tot maximaal zes. Dit maximaal aantal bouwlagen is conform het coalitieprogramma 2006–2010 ‘sprankelend en betrokken’.

Er dient rekening gehouden te worden met een goede aansluiting op zowel de historische bebouwing aan de centrumzijde als ook een aansluiting op een mogelijke herontwikkeling van het Burg. v/d Haarplein en de overige omliggende bebouwing.

De sfeer c.q. beeldkwaliteit zal in onderling overleg bepaald moeten worden in een workshop en/of brainstormsessie. In eerste instantie waren de kernwoorden binnen de gemeente: “sober en doelmatig”. Dit is nadien bijgesteld in: “representatief, rank en slank”. Met rank en slank wordt bedoeld: open, uitnodigend en transparant.

### Bouwenvelop

Het terrein is in totaal circa 10.500m<sup>2</sup> groot verdeeld in de volgende delen:

Parkeerplaats Bloklaan / Marinelaan	ca. 2.500m <sup>2</sup>
MOC-terrein / uitvoerend bedrijf & Fixet	ca. 5.500m <sup>2</sup>
Water	ca. pm m <sup>2</sup>
Wagenerf (parkeerterrein)	ca. 2.500m <sup>2</sup>
Totaal	ca.10.500m <sup>2</sup>

Suggestie: wellicht terreingedeelte meenemen aan de Kon. Marinelaan voor de school en/of de rommelige achterkanten van de Voorstraat bij het plangebied betrekken??

Uitgangspunt is een bebouwingspercentage van 50–60% met een maximum van 80%. Indien uitgegaan wordt van een bebouwingspercentage van 60% zou er in totaal circa 6.300m<sup>2</sup> aan “footprint” gerealiseerd kunnen worden. Bij een gemiddeld aantal bouwlagen van 4 (vier) zou in dat geval ca. 25.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak gerealiseerd kunnen worden. Dit impliceert een F.S.I van ca. 2,5.

Het parkeren zal ondergronds moeten plaatsvinden in een parkeerkelder met 1 of meerdere lagen. Uitgangspunt hierbij is 25m<sup>2</sup> per parkeerplaats.

Het aanwezige water dient te worden gehandhaafd, bij voorkeur in een open vorm. Het karakter van de watergang is stedelijk, een gracht met aan beide zijden een harde kant. De gracht heeft een functie in de afvoer van regenwater. Het water dient zodanig diep te zijn dat het voor onderhoud geschikt is en de waterkwaliteit is gewaarborgd.

### Parkeren

Parkeren dient te zijn afgestemd op de bebouwing en moet worden bepaald per functie aan de hand van de C.R.O.W.- kengetallen.

### Hoogteaccenten

Hoogteaccenten zijn mogelijk ter versterking van de stedenbouwkundige opzet.

### Programmatisch

Voor het uitvoeren van een massastudie kunnen de volgende programmatische onderdelen worden aangehouden (m<sup>2</sup>-bvo gerekend boven maaiveld):

MFA ; ca. 7000 m<sup>2</sup> bvo bestaande uit:

cultuurdeel;  
kantoordeel;  
publieksdeel.

Commerciële functies; ca. 3000 m<sup>2</sup> (excl. supermarkt) bestaande uit:

horeca;  
winkels;  
kantoren;  
supermarkt; ca. 1500 m<sup>2</sup> bvo (lieft grotendeels ondergronds aangelegd geïntegreerd in de parkeerkelder !!!).

Woningen; ca. 15.000 m<sup>2</sup> bvo bestaande uit:

appartementen boven het MFA (?) en de commerciële functies  
grondgebonden woningen (voor zover inpasbaar).

Openbare ruimte:

water, bestaand water minimaal handhaven;  
wandroutes;  
fietsroutes;  
pleinfunctie (markt).

Parkeren:

bovengronds parkeren; af te stemmen op het gebruik, minimaal rekening te houden met mindervaliden, taxi's en hulpdiensten;  
ondergronds parkeren; afstemmen op te realiseren functies;  
compensatie huidige parkeerplaatsen (totaal ca. 75 stk.);  
compensatie voor tekort centrum (totaal ca. 45 stk.)

Globale visie gemeente:

Kelder (1 of meerdere lagen): parkeren en supermarkt (let op: aan- en afvoer goederen, afwikkeling langzaam verkeer, stalling fietsen en winkelwagentjes, reservering techniek, etc.)).

Plint in combinatie met verdieping(en): MFA en commerciële functies.

Overige verdiepingen: woningen.

Verhouding oppervlakte functies MFA

Voor het MFA (totaal ca. 7000 m<sup>2</sup> gbo) geldt de navolgende globale verdeling:

cultuurdeel (volgt uit PvE), schatting 40% = 2800 m<sup>2</sup> bvo  
kantoordeel (volgt uit PvE), schatting 40% = 2800 m<sup>2</sup> bvo  
publieksdeel (volgt uit PvE), schatting 20% = 1400 m<sup>2</sup> bvo  
Totaal: ca. 7.000m<sup>2</sup>

Delen en/of combineren verschillende functies

Het delen of combineren van specifieke functieonderdelen is wellicht gewenst uit praktisch en financieel oogpunt. Te denken valt aan: centrale hal/"plein", vergaderfaciliteiten, (bedrijfs)restaurant, muziek- en/of danszaal en dergelijke.

### Commercieel

De ontwikkeling op het MOC-terrein / Wagenerf dient de economische structuur van het centrum te versterken. Versterking is mogelijk door het situeren van commerciële functies langs een nieuw vorm te geven looproute en/of plein die het plangebied met de Voorstraat verbindt.

Tot de commerciële functies behoren: detailhandel, horeca en overige bedrijfsruimtes (waaronder al dan niet zakelijke dienstverlening).

Het aantal mogelijk te realiseren m<sup>2</sup>- commercieel is onder andere afhankelijk van;  
Een nader uit te voeren DPO;  
het aantal beschikbare m<sup>2</sup>

### Verkeerstechnisch

De huidige hoofdverkeersstructuur wordt gehandhaafd.  
De loop- en fietsroute kunnen worden geïntroduceerd.

### Milieutechnisch

In de gemeente is het Regionaal Duurzaam Bouwen Plus en het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw van toepassing. Boven op de landelijke duurzaamheidseisen is een aantal extra duurzaamheidseisen toegevoegd. Dit betekent dat ook de omgeving en oriëntatie op milieutechnisch vlak worden beschouwd.

Voor de massastudie betekent dit dat de verhouding BVO/geveloppervlak van belang is, maar ook de oriëntatie van de gebouwmassa's.

### DUBO+ pakket

Het vastgestelde DUBO+pakket is een geldend uitgangspunt – voor zover financieel als technisch haalbaar –. Dit betekent voor het MFA (utiliteitsbouw) concreet: pas tenminste 30% van variabele maatregelen van minimaal één zelf te kiezen DUBO-thema toe (energie, water, materialen, binnen- en buitenomgevingmilieu). Voor gemeentelijke nieuwbouw (MFA) is 8 – 12% verscherpte EPC verplicht.

Beleidskader duurzame stedenbouw (gaarne hier rekening mee houden).

Naast het DUBO-Pluspakket is – voor zover financieel als technisch haalbaar – het beleidskader duurzame stedenbouw van toepassing. Het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw is opgesteld door de Milieudienst West Holland en vastgesteld door een aantal gemeenten in de Regio Holland Rijnland. Het bestaat uit proces- en prestatieafspraken. De prestatieafspraken voor een bepaald project worden opgenomen in een ambitietabel Duurzame Stedenbouw.

In de initiatiefase zullen de relevante duurzaamheidsaspecten vastgesteld moeten worden vastgesteld. Per duurzaamheidsaspect worden in de definitiefase (en ontwerpfasen) de basisambities geformuleerd en wordt voor minimaal één aspect een extra ambitie gekozen.

Deze ambities worden als uitgangspunt gehanteerd bij het ontwikkelen en beheren van het betreffende project. Een zodanig pakket aan maatregelen dient bij het opstellen en uitvoeren van het plan te worden gehanteerd, dat volstaan wordt aan de gestelde ambities. Na de realisatiefase worden de duurzaamheidsambities gemonitord.

### Varianten

Gevraagd wordt minimaal 3 varianten te ontwikkelen. Let op: minimaal 1 variant zonder de vijf woningen (huisnr. 27, 29, 31, 33, 35 en 37) aan de kon. Marinelaan.