

Onderwerp: Reactie projectteam Appelgaarde 2-4 op memo 'zorgvuldig inpasbaar' van bewonersorganisaties

Datum: woensdag 8 november 2023 om 17:14:17 Midden-Europese standaardtijd

Van: Giezen, Thijs van

Aan: *bewonersorganisaties rond Appelgaarde 2-4 en omgeving*

CC:

Bijlagen: 231108 Zorgvuldig inpasbaar AG 2-4 - Reactie Gemeente LV en REB.pdf

Beste Edgar (en Mirjam, Ineke en David in cc),

Namens het projectteam nogmaals dank voor het ontvangen van jullie perspectief op wat voor jullie als omwonenden 'zorgvuldig inpasbaar' is. Als projectteam hebben we een schriftelijke reactie op jullie input opgesteld. Deze reactie is bijgevoegd. Voor de overzichtelijkheid zetten we onze bevindingen ook hieronder op een rij.

Woningbouwopgave Leidschendam-Voorburg

Nederland staat voor aanzienlijke uitdagingen en de woningbouwopgave is één van die uitdagingen. Het realiseren van woningen en voorzieningen, bij voorkeur nabij OV-locaties, is cruciaal om aan de groeiende vraag naar woningen te voldoen. Verdichting rond stationslocaties, zoals in dit geval Appelgaarde 2-4 en omgeving, is voor de gemeente Leidschendam-Voorburg om verschillende redenen van essentieel belang:

- **Woningnood, kleiner wordende huishoudens en beperkte locaties.** Nederland kampt met een fors tekort aan (betaalbare) woningen. Door de groei van de bevolking en het kleiner worden van huishoudens is de vraag naar (passende) huisvesting toegenomen. Daar komt bij dat het aantal locaties om (binnenstedelijk) te verdichten in de Randstad beperkt is. Binnen Leidschendam-Voorburg biedt de locatie Appelgaarde 2-4 goede mogelijkheden om een substantieel aantal woningen toe te voegen en een belangrijke bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave en de prestatieafspraken.
- **Duurzaamheid en mobiliteit.** Het stimuleren van woningbouw, voorzieningen en werkgelegenheid nabij OV-locaties draagt bij aan onze duurzaamheidsambities en stimuleert duurzame vormen van mobiliteit. De nabijheid van openbaar vervoer kan ertoe leiden dat het autogebruik en autobezit afneemt, wat een bijdrage levert aan het verminderen van de CO₂-uitstoot.
- **Sociale cohesie en leefbaarheid.** Een gevarieerde gemeenschap met diverse bewonersgroepen draagt bij aan een levendige en inclusieve leefomgeving. Nabijheid van voorzieningen, een kwalitatief goede openbare ruimte en goede bereikbaarheid dragen bij aan een prettige woonomgeving. Deze ontwikkeling kan in grote mate bijdragen aan de kwaliteitsimpuls van het openbare gebied en daarmee de leefbaarheid.
- **Haalbaarheid van de ontwikkeling.** De benodigde investeringen in het ondergronds brengen van de hoogspanningslijnen, de kwalitatief goede en groene openbare ruimte (inclusief stationsplein), hoogwaardige architectuur, (gedeeltelijk verdiept) parkeren, het opnemen van een P+R-functie in de nieuwbouwontwikkeling en de onrendabele top van het sociale woonprogramma vragen om een substantieel totaal programma dat opbrengsten genereert waarmee deze investeringen gedekt kunnen worden.

Zorgvuldig inpasbaar

Bij de definitie van 'zorgvuldig inpasbaar' denken wij voor de ontwikkeling Appelgaarde 2-4 e.o. aan de volgende thema's:

- **Ruimtelijke inpassing:** Het streven naar een ruimtelijk ontwerp dat de beschikbare ruimte optimaal benut, rekening houdt met huidige hoogbouwzones, groen en speelvoorzieningen in de omgeving, met de infrastructuur en mobiliteit alsook factoren als bezonning, windhinder en geluidsbelasting (zowel voor de bestaande als de nieuwe woningen).
- **Duurzaamheid en leefbaarheid:** De ontwikkeling dient te voorzien in duurzame oplossingen voor onder meer mobiliteit, energiegebruik, klimaatadaptatie en leefbaarheid. Dit omvat bijvoorbeeld de beperking van geluidsoverlast en de realisatie van groenvoorzieningen en (commerciële en maatschappelijke) voorzieningen die bijdragen aan een gezonde en prettige leefomgeving.
- **Sociale inclusiviteit:** Het streven naar een gevarieerd aanbod van woningen en voorzieningen en een prettige, groene openbare ruimte die ontmoeting stimuleert. Het geheel komt tegemoet aan verschillende behoeften van (huidige en toekomstige) bewoners en draagt bij aan het vergroten van de sociale cohesie.

- **Diverse voorzieningen:** De ontwikkeling dient te voorzien in diverse voorzieningen en faciliteiten, zoals parkeergelegenheid, openbare ruimtes, speelvoorzieningen, toegang tot zorg, en/of kinderopvang. Hierbij is de geschiktheid van deze locatie voor initiatiefnemers/marktpartijen uiteraard een afweging. Marktpartijen zijn aan zet om hier invulling aan te geven, wij schetsen de kaders.

Ruimtelijk Kader

Het is begrijpelijk dat er verschillende perspectieven en opvattingen bestaan over wat 'zorgvuldig inpasbaar' betekent. Er is sprake van uiteenlopende belangen en verschillende visies op de leefomgeving. De softwaretools van het bureau OMRT en de opgestelde Leefbaarheids Effect Rapportage van onderzoeksbureau StrateGis worden ingezet om op een zo objectief mogelijke wijze de impact van de gebiedsontwikkeling Appelpaarde 2-4 e.o. te meten en te toetsen aan verschillende criteria en wet- en regelgeving.

In samenhang met de ambitie om op deze stationslocatie te verdichten, de haalbaarheidsanalyse van het plan én de verschillende opbrengsten uit het participatieproces, wordt in het ruimtelijk kader een volume en programma opgenomen dat wij als projectgroep geschikt en zorgvuldig inpasbaar achten voor deze OV-locatie. Het uiteindelijke oordeel over het ruimtelijk kader ligt bij de gemeenteraad, die als onderdeel van de besluitvorming zowel de visie van de bewoners als de onderbouwing van het projectteam meeneemt in haar besluit.

Participatie

We informeren jullie binnenkort over het vervolg van het participatieproces. De haalbaarheidsanalyse door het externe bureau wordt naar verwachting in december afgerond. We streven ernaar om eind december '23 / januari '24 de volgende participatiesessie te organiseren. Indien gewenst, bespreken we ook voorafgaand aan deze bijeenkomst eerst de vorm van de participatiesessie in klein comité met de bewonersvertegenwoordigers.

Wij zien ernaar uit om samen met jullie en andere betrokken bewoners en stakeholders een constructieve dialoog te voeren om samen te komen tot een gedragen ruimtelijk kader.

Met vriendelijke groet,

Thijs van Giezen, Arjan de Nooijer (gemeente Leidschendam-Voorburg), Nikander Hartemink en Christian Kanters (REB Projects)

Aan: Thijs van Giezen, Projectleider Gebiedsontwikkeling, gemeente Leidschendam-Voorburg en andere relevante leden van de projectgroep vanuit Gemeente Leidschendam-Voorburg, REB en ondersteunende partijen zoals OKRA Landschapsarchitecten. Verstuurd via appelgaarde@leidschendam-voorburg.nl.

Betreeft: Memo 'zorgvuldig inpasbaar' aangaande project Herontwikkeling Appelgaarde 2-4 e.o.

Voorburg, zondag 1 oktober, 2023

Reactie: Voorburg, woensdag 8 november, 2023

Beste Thijs, Nikander en allen,

Tijdens de participatiesessie woensdag 28 juni jl. werd door gespreksleider Wim Voogt van OKRA Landschapsarchitecten en Nikander van REB via Edgar van de Brug, Voorzitter van Bewonersvereniging De Gaarden, de vraag gesteld aan de omwonenden van Appelgaarde 2-4 e.o. om 'zorgvuldig inpasbaar' te definiëren. Volgens Edgar van de Brug wordt daarmee gerefereerd aan het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders uit juni 2022 (zie hieronder) om op de locatie Appelgaarde 2-4 e.o. een minimaal bruto woonoppervlakte van 35.000 m2 te realiseren en, indien zorgvuldig inpasbaar, meer vierkante meters toe te voegen.

12.A Instemmen met wijzigingen in gebiedsontwikkeling Appelgaarde (2929)

In juni 2020 heeft de gemeenteraad de 'Ontwikkelvisie Appelgaarde 2-4' vastgesteld. In de visie wordt een duidelijke knip gemaakt tussen de twee fases; in fase 1 wordt grofweg het plot van REB Projects – eigenaar van Appelgaarde 2-4 – herontwikkeld en in fase 2 volgt de rest van het plangebied.

In de afgelopen jaren is er op een aantal momenten sprake geweest van hobbels in het participatieproces. Bezwaren van omwonenden richtten zich na vaststelling van de ontwikkelvisie op enerzijds het bouwvolume (wordt als fors voor deze locatie ervaren) en anderzijds het opknippen van de gebiedsontwikkeling in twee fasen (integrale benadering wordt gewenst vanwege o.a. het wegnemen van onzekerheid over de tweede fase).

Het kiezen voor een meer integrale benadering kan zowel de kwaliteit van het plan voor de gebiedsontwikkeling als het participatieproces ten goede komen.

Besluit:

Het college besluit:

- In te stemmen met het voorstel om in de gebiedsontwikkeling Appelgaarde te kiezen voor:
 - a. een meer integrale benadering van meerdere opgaven in het gebied;
 - b. één projectfase, zodat er in één keer gesproken wordt over alle mogelijke ontwikkelingen en er minder onzekerheid voor betrokkenen is over een toekomstige tweede fase;
 - c. het hanteren van een bredere gebiedsscope dan voor de huidige fase 1; het gehele gebied tussen Hofzichtlaan, treinspoor, rijbaan Appelgaarde en voetbalveldje;
 - d. het met participatie van bewoners opstellen van een ruimtelijk kader voor het hele plangebied.
- Voor het ruimtelijk kader als uitgangspunt in stand te houden dat deze ontwikkeling een belangrijke bijdrage levert aan de woningbouwopgave van de gemeente en daarom vast te houden aan het bouwvolume uit de door de raad vastgestelde Ontwikkelvisie Appelgaarde 2-4 (te weten, minimaal 35.000 m2 bvo) en de ambitie uit te spreken om, wanneer zorgvuldig inpasbaar, meer vierkante meters toe te voegen.

Interpretatie van de vraag door omwonenden van Appelgaarde 2-4 e.o.

De omwonenden van Appelgaarde 2-4 e.o. interpreteren de vraag breder dan zoals hierboven gesteld, namelijk als volgt: Wat is naar de mening van omwonenden de omschrijving van een zorgvuldig inpasbaar woningbouwproject, te realiseren op de locatie Appelgaarde 2-4 e.o. (het hele gebied tussen Hofzichtlaan, treinspoor, rijbaan Appelgaarde en voetbalveldje, zoals beschreven in het Collegebesluit)? De omwonenden stellen zich daarbij op het standpunt dat zij mede-eigenaar zijn van hun woonomgeving en dus ook mee mogen beslissen over bouwmassa van het te realiseren project. De oorspronkelijke vraag is in de ogen van de omwonenden dus een verkeerd vertrekpunt.

Reactie gemeente Leidschendam-Voorburg en REB Projects: Er is vanuit de projectorganisatie waardering voor de manier waarop verschillende bewoners en bewonersgroepen in de omgeving elkaar hebben gevonden in gedeelde verantwoordelijkheid voor hun leefomgeving. Om het begrip 'mede-eigenaar' hierop te betrekken is wat

de gemeente betreft een brug te ver. Het projectgebied kent verschillende grondeigenaren die ieder het recht hebben om met een initiatief te komen voor de ontwikkeling van hun grondeigendom.

Bij elk initiatief worden de omliggende grondeigenaren en belangrijke stakeholders, zoals bewoners, meegenomen in de planontwikkeling door middel van participatie. De mate van invloed en participatie zijn in juli 2022, bij de herstart van het participatieproces voor de integrale gebiedsontwikkeling Appelgaarde 2-4 e.o., in overleg met bewoners afgestemd en in februari 2023 definitief gemaakt. We begrijpen ook dat partijen hierover al eerder hun fundamentele meningsverschillen hebben geuit, zoals blijkt uit onderstaande eerdere opmerkingen van bewoners en reacties van het projectteam (zie figuur hieronder):

- We verschillen fundamenteel van mening over de randvoorwaarde van minimaal 35.000 m² BVO in het plangebied (zie pagina 14). Dit werkt ons inziens remmend in het hele participatieproces en is bovendien voorbarig. Immers, we moeten de resultaten van de LER nog verwerken en de definitieve versie van de haalbaarheidsstudie van TenneT meenemen. In feite wordt nu voor de eerste keer in het hele participatietraject sinds 2018 geparticipeerd op het thema bouwvolume. Tot nu toe werd het door de gemeente Leidschendam-Voorburg en projectontwikkelaar REB alleen een wenkend perspectief en een stip aan de horizon (Ontwikkelvisie) genoemd, als basis voor het participatieproces, waartoe twee verschillende unaniem door de Gemeenteraad aangenomen moties hebben opgeroepen. Alleen, die participatie over het bouwvolume heeft nog nooit plaatsgevonden en de Ontwikkelvisie sluit qua omvang totaal niet aan bij het eerder, in samenwerking met diverse stakeholders, waaronder omwonenden, opgestelde Ambitiëdocument. Naar onze mening staat het vaststellen van de Ontwikkelvisie (waarin het aantal vierkante meters BVO niet genoemd is) door de Gemeenteraad dan ook niet gelijk aan instemming van de Raad met 35.000 m² BVO. Daarom verzoeken wij deze minimum randvoorwaarde te laten vallen.

Reactie: Dit standpunt is bij ons bekend. Het klopt dat er geen metrages zijn opgenomen in de vastgestelde Ontwikkelvisie. Wel correspondeert het bouwvolume dat in de Ontwikkelvisie als wenkend perspectief is opgenomen en gevisualiseerd met ca. 50.000 m² bvo (fase 1 en fase 2 samen). Het uitgangspunt van minimaal 35.000 m² bvo is dan ook een belangrijke reden om voor deze ontwikkeling een LER op te stellen (die overigens uitgaat van aantallen woningen en niet van vierkante meters). De uitkomsten van de LER zullen serieus genomen worden en als blijkt dat het toe te voegen programma serieuze gevolgen heeft voor de leefbaarheid dan zullen we daar het gesprek over voeren. Op voorhand is dit niet zinvol. Gezien de woningbouwopgave die er ligt en rekening houdend met de haalbaarheid van de plannen houden we nu vast aan minimaal 35.000 m² bvo. En in de op 30 november jl. gepresenteerde scenario's 40.000 m² bvo, conform de eerder door het college uitgesproken ambitie om, wanneer zorgvuldig inpasbaar, meer vierkante meters toe te voegen.
- Het bouwvolume moet nadrukkelijk onderwerp van gesprek zijn tijdens het participatieproces en moet ook worden opgenomen in het participatiekompas op pagina 9 onder Samenspel (de omwonenden als volwaardig samenwerkingspartner).

Reactie: In de komende participatiebijeenvakkomsten wordt zeker nog gesproken over het bouwvolume. Bij de bespreking van de verschillende scenario's, maar ook bij de bespreking van de resultaten van de LER. Hoewel wij begrijpen dat de bewonersorganisaties graag zien dat het volume in een proces van co-creatie wordt bepaald, kiezen wij ervoor om het bouwvolume op het niveau van 'raadplegen' in het participatiekompas te plaatsen.

Dit bouwvolume (minimaal 35.000 m² bvo, meer mits zorgvuldig inpasbaar) is de inzet van de gemeente, om:

- (Betaalbare) woningen te realiseren in deze tijd van woningschaarste;
- Kwaliteit te kunnen realiseren binnen een substantieel oppervlak aan openbare ruimte;
- Woningen (en voorzieningen) te ontwikkelen nabij OV-locaties/-knooppunten;
- Met dit project als sleutelproject een bovengrondse hoogspanningsverbinding onder de grond te brengen.

Met de uitvoering van onderzoeken naar leefbaarheid en door de haalbaarheid op hoofdlijnen te onderzoeken, zijn straks belangrijke parameters bekend die licht werpen op de haalbaarheid en zorgvuldige inpasbaarheid van deze ontwikkeling. Vanuit de projectorganisatie vormt het ruimtelijk kader de onderbouwing van het beoogde volume voor woningen, voorzieningen en het overige programma zoals fiets-/autoparkeren. Dit ruimtelijk kader is een advies aan de gemeenteraad. In het ruimtelijk kader komen de conclusies over de positionering en de omvang van het bouwvolume, zoals we dat voor deze locatie zorgvuldig inpasbaar achten, te staan. De input vanuit de diverse participatiebijeenvakkomsten wordt, conform het vastgestelde Plan van Aanpak Participatie, zo ver mogelijk, wenselijk en realistisch geacht in deze conclusies meegenomen.

Aan het eind van het proces om te komen tot een ruimtelijk kader kan het zo zijn dat de projectgroep een ruimtelijk kader aan het college en de raad voorlegt, waarin een volume is opgenomen dat zij op basis van de bovengenoemde onderzoeken en het participatietraject zorgvuldig inpasbaar acht. Dit kan een ruimtelijk kader zijn waar een aantal bewoners op- en aanmerkingen op hebben. Het is dan aan de raad om hierover een afweging te maken en een besluit te nemen.

Voorwaarde om tot een zorgvuldig inpasbaar plan te komen voor Herontwikkeling Appelgaarde 2-4 e.o.

De omwonenden van Appelgaarde 2 - 4 e.o. menen dat, om tot een 'zorgvuldig inpasbaar' plan te komen, **niet moet worden uitgegaan van een minimum bouwvolume als startpunt**, maar transparant, eerlijk en gelijkwaardig de uitgangspunten van gemeente, projectontwikkelaar, omwonenden en andere stakeholders naast elkaar moeten worden gelegd en besproken, om zodanig tot een voor allen zoveel mogelijk aanvaardbaar compromis te komen.

Reactie: Om onder meer de hierboven genoemde redenen (belang woningbouw, verdichten nabij OV-locaties) en de hoge kosten die gepaard gaan met deze ontwikkeling (o.a. reeds gedane investeringen, ondergronds brengen hoogspanningslijnen, realiseren inpandige parkeeroplossingen) is op basis van fase 1 in de ontwikkeling een volume van minimaal 35.000 m2 bvo als vertrekpunt gehanteerd. Met de koerswijziging van fase 1 en 2 naar een integrale ontwikkeling voor het gehele gebied is de vertaalslag gemaakt naar het aantal vierkante meters uit het ruimtelijke model van de ontwikkeling van fase 1 en fase 2 met een totaal van circa 45.000 m2 bvo. Daarom worden nu twee modellen, een variant van 35.000 m2 bvo en een variant van 45.000 m2 bvo, geanalyseerd. Dat laat onverlet dat de uiteindelijke inzet van het ruimtelijk kader nog steeds een bouwvolume kan zijn dat door de projectgroep wel als zorgvuldig inpasbaar wordt gezien, maar door de omwonenden niet.

Daarbij moeten zaken aan de orde komen zoals (maar zeker niet beperkt tot):

- **Hoeveel draagt de projectontwikkelaar bij in de kosten van de onderkabeling? Wat is de impact daarvan op het bouwvolume van Appelgaarde 2-4 e.o. om de business case sluitend te krijgen?** Dit is een verschuiving van bekostiging binnen een groot bekabelingsproject, een stevig door de overheid gesubsidieerd plan die voor de bekostiging deels afgewenteld wordt op de projectontwikkelaar en daardoor indirect op de omwonenden in een projectontwikkeling die actueel is in de planontwikkeling voor de bekabeling. Overige omwonenden van dit lange traject worden niet indirect belast, zoals de bewoners van de nieuwbouw Park070;

Reactie: Voor de ontwikkeling Appelgaarde 2-4 e.o. is de verkabeling een harde randvoorwaarde. Als de hoogspanningslijnen niet ondergronds worden gebracht is er geen project. Voor een ontwikkeling als Park 070 (reeds opgeleverd) was dit niet het geval. De verkabeling gaat over een tracé van ruim 4,6 kilometer. Van dit tracé wordt één kilometer gedeeltelijk toegerekend aan de ontwikkeling Appelgaarde 2-4 e.o..

- **Waar komt de onderkabeling van TenneT precies te lopen en waar moet precies grond worden vrijgehouden van bebouwing?** Wat kan daar wel en wat kan daar niet? Waar moet grond worden vrijgehouden voor de koppelmof op het bouwterrein van Appelgaarde 2-4 e.o.? Hoe dicht bij het talud van ProRail mag de onderkabeling worden aangelegd? Hoeveel ruimte blijft er effectief over om te kunnen bebouwen aangaande Appelgaarde 2-4 e.o.? Er moet transparantie geboden worden over de plannen van TenneT en de consequenties daarvan voor Appelgaarde 2-4 e.o.

Reactie: In de haalbaarheidsstudie is een voorkeurstracé opgenomen. Uitgangspunt hierbij is dat er zo veel mogelijk ontwikkelruimte overblijft (rekening houdend met randvoorwaarden/regelgeving vanuit o.a. ProRail) tussen de rijbaan van de Appelgaarde en het toekomstige ondergrondse kabeltracé (plus de zakelijk rechtstrook die aan weerszijden van de kabels loopt). In totaal gaat het voor de verkabeling om een strook van circa 17 meter breed. Ook een indicatieve locatie van de 'verbindingsmof' en de daarbij behorende richtafstanden worden in het ruimtelijk kader opgenomen.

- **Wat is de consequentie van 30% sociale woningbouw voor het totale bouwvolume?** Er moet een open discussie kunnen zijn over het wel of niet toepassen van de sociale woningbouwnorm op het project Appelgaarde, waar die norm op andere plekken in de gemeente (zoals Schakenbosch en Duivenvoorde Corridor) niet wordt gehanteerd.

Reactie: Het vinden van een passende en betaalbare woning is in de huidige tijd voor veel mensen moeilijk. Daarom wordt voor nieuwe ontwikkelingen ingezet op een minimum percentage aan sociaal programma. Voor de ontwikkeling Appelgaarde 2-4 e.o. geldt dat het realiseren van minimaal 30% sociaal woningaanbod een hard uitgangspunt is.

Samenvattend: de discussie over de bouwmassa met omwonenden moet nu eindelijk gevoerd gaan worden. De stevige weeffout in het participatietraject, waarbij gemeente en projectontwikkelaar elkaar eenzijdig en vroegtijdig gevonden hebben aangaande de te realiseren bouwmassa zonder daar omwonenden bij te betrekken (resultierend in de Ontwikkelvisie), moet worden rechtgezet. Alleen zo kan tot een zorgvuldig inpasbaar project gekomen worden.

Reactie: De gemeente en REB hebben mede op basis van het ambitiedocument en de ontwikkelvisie, en het eerdere participatietraject, een aantal uitgangspunten geformuleerd voor deze gebiedsontwikkeling. Dit is een gebruikelijke gang van zaken binnen het domein van ruimtelijke ordening.

Het bouwvolume valt in het vastgestelde Plan van Aanpak Participatie onder 'raadplegen' en betreft in beginsel minimaal 35.000 m2 bvo met de ambitie, mits zorgvuldig inpasbaar, meer meters toe te voegen. De uitgevoerde studies naar bezonning, windhinder en geluidsbelasting en de opgestelde Leefbaarheids Effect Rapportage leveren input om te bepalen of, en het gesprek te voeren over de vraag of, het volume van minimaal 35.000 m2 bvo inderdaad een juist uitgangspunt is.

Het programma woningen valt onder 'informereren' en betreft de typologie en doelgroepen van de woningen. De positionering van de bouwvolumes, het programma van voorzieningen en het openbaar groen en het LER onderzoek vallen onder 'meewerken', vandaar dat hierop intensief wordt geparticipeerd. Op basis van het haalbaarheidsonderzoek van de modellen en volumevarianten en op basis van de uitgevoerde onderzoeken (o.a. LER en OMRT) kan tijdens de volgende participatiebijeenkomst het gesprek gevoerd worden over de omvang en positionering van het bouwvolume.

Uitgaande van deze voorwaarde, definiëren wij "zorgvuldig inpasbaar" als:

1. **Een ontwikkeling die aansluit bij de huidige bebouwing, karakter en leefbaarheid in de wijk** en daarmee een prettige leefomgeving blijft voor huidige en nieuwe bewoners. Dit betekent: ruim opgezette bebouwing, veel ruimte voor groen en water, spelende kinderen, wandelen en fietsen, rust, vriendelijke uitstraling van de buurt als geheel en uitnodigend tot gezelligheid en saamhorigheid. We merken op:
 - o In onze ogen voldoet het verdubbelen of verdriedubbelen van het aantal inwoners in de buurt De Gaarden door het toevoegen van twee- of driemaal het volume van De Populier daar niet aan. Een dergelijke ingreep op een zeer geringe oppervlakte valt niet onder de noemer 'zorgvuldig inpasbaar';

Reactie: Het aantal bewoners wordt toegevoegd aan de buurt de Gaarden, de wijk Essesteijn en de stad Voorburg. De projectgroep kijkt niet alleen naar het buurtniveau. Op wijkniveau (gestapelde bouw met hoogteaccenten aan de randen) en op stedelijk en regionaal niveau zijn er wel degelijk (ruimtelijke) argumenten om een dergelijk volume in te passen.

- o Verschillende indicatoren staan in de huidige situatie al op 'rood' of 'oranje' in de Leefbaarheids Effect Rapportage (LER). De LER toont een verdere negatieve impact aan op onder andere bevolkingsdichtheid, geluidsbelasting, luchtkwaliteit, speelplaatsen, basisscholen (waarvan de bezetting al 100% is), en afstand tot huisartsen. Een impact die vooral gevoeld gaat worden in de Gaarden. Zorgvuldig inpasbaar betekent: voorkómen van een dergelijke verslechtering;

Reactie: Initiatiefnemer en gemeente willen graag voorzieningen faciliteren die op rood of oranje staan en waar de locatie geschikt voor is, zoals een huisartsenpost of gezondheidscentrum en speelvoorzieningen. Voor voorzieningen waar de gemeente op wijk- of gemeentelijk niveau voor verantwoordelijk is, is de LER een signaal waarmee de urgentie voor opgaven zoals bijvoorbeeld basisscholen wordt onderstreept (monitoring vindt op gemeentelijk niveau plaats). Voor andere voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een bibliotheek, kan ook over de gemeentegrenzen worden gekeken (zie de wens om een bibliotheek te openen in Mariahoeve: <https://haagsestadspartij.nl/bibliotheek-komt-terug-in-mariahoeve/>).

Voor aspecten zoals luchtkwaliteit geldt dat hier landelijk uitdagingen spelen. Een ontwikkeling zoals deze heeft hier relatief weinig invloed op. Wel vraagt het zorgvuldigheid om op het gebied van luchtkwaliteit en geluidsbelasting kwalitatief goede woningen te realiseren.

- De nieuwe woonruimten moeten menswaardige wooneenheden voor nieuwe bewoners worden, waarin zij zich prettig voelen. Er moeten afdoende maatregelen komen om geluidsoverlast en windhinder te beperken. We weten dat geluid van de Hofzichtlaan en van het spoor serieuze problemen zijn voor bijvoorbeeld de huidige bewoners van De Populier. Er moet voorkomen worden dat te veel bewoners op een te kleine ruimte worden samengepakt in een onplezierige woonomgeving.

Reactie: Nederlandse normen en wetgeving zijn van toepassing. Aanvullend; voor geluid is de beleidsregel hogere waarden wet geluidhinder gemeente Leidschendam-Voorburg van toepassing:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1916.Stedelijk2-VG01/b_NL.IMRO.1916.Stedelijk2-VG01_tb29.pdf Er is deskundig onderzoek gedaan door Buro Bouwfysica naar de benodigde geluidsmaatregelen, waarmee is aangetoond dat we hoogwaardige woningen kunnen realiseren op deze locatie. Mede hierdoor wordt nu nader onderzocht om gebruik te maken van loggia's als geschikte buitenruimte voor de toekomstige woningen. Daarbij is een groot aantal geslaagde voorbeelden van soortgelijke gebiedsontwikkelingen van stationslocaties in Nederland te vinden, waar het prettig wonen is. Deze projecten zullen we in het participatieproces/ruimtelijk kader delen als referentieprojecten.

2. **Het aantrekken van een doelgroep in de nieuwe wooneenheden die gespiegeld kan worden aan de huidige populatie van De Gaarden**, zodat een harmonieuze inpassing in het karakter van de buurt kan plaatsvinden. De gemiddelde verblijftijd van bewoners in De Gaarden is zeer hoog, meer dan 15 jaar. Dat leidt tot saamhorigheid en een gevoel van onderlinge verbinding. Als op de projectlocatie wooneenheden gebouwd gaan worden van 25, 40 en maximaal 75 vierkante meter (zoals in de laatste participatiebijeenkomst geschetst), met onvermijdelijk veel geluidsoverlast van het spoor en de Hofzichtlaan (ramen openzetten is niet prettig) dan verwachten wij eerder een draaideurbewoning van de nieuwe wooneenheden. We verwachten dat er minder cohesie zal zijn tussen bewoners onderling. Dit zien wij niet als 'zorgvuldig inpasbaar' in de huidige buurt;

Reactie: Het spiegelen aan huidige populaties als uitgangspunt is in de huisvestingsopgave waar Nederland en de gemeente Leidschendam-Voorburg voor staat absoluut geen optie. Daarbij kan een gevarieerde gemeenschap, bestaande uit zowel kopers als huurders, wel degelijk bijdragen aan sociale cohesie, leefbaarheid en een gevarieerd aanbod aan voorzieningen en diensten.

3. **Het hanteren van de menselijke maat bij het realiseren van woningbouw op de zeer beperkte oppervlakte van Appelgaarde 2-4 e.o.**, met name richting de laagbouw van De Gaarden en De Dreven (maximaal 3 woonlagen). Dit betekent:
 - Het respecteren van bestaande zichtlijnen vanuit de laagbouw, het voorkomen van slagschaduw in de buurt en gepaard gaande verminderde opbrengst van zonnepanelen en gebruiksgenot van tuinen in de vroege avond, het voorkomen van extra windoverlast en geluidsoverlast, het zoveel mogelijk beperkt houden van extra verkeershinder en parkeerintensiteit;
 - Het respecteren van het bestaande uitzicht van bewoners van De Populier die met hun woningen uitkijken op de geplande bouwlocatie. Dat betekent dat er op de hele bouwlocatie niet hoger gebouwd moet worden dan de bestaande bebouwing op Appelgaarde 2-4 (8 woonlagen), momenteel de hoogste bebouwing in De Gaarden;

Reactie: De term "menselijke maat" in gebiedsontwikkeling verwijst naar het creëren van ruimtes en structuren die passen bij de schaal, behoeften en beleving van mensen. Bij een maximale bouwhoogte van 60 meter op stationslocaties is het belangrijk om rekening te houden met deze menselijke maat, zodat de ontwikkeling aansluit bij de omgeving en leefbaar blijft voor de mensen die er wonen, werken of verblijven. Om dit te bereiken houden we rekening met:

1. **Stedenbouwkundige aspecten:** De schaal van de gebouwen en met name de beleving op maaiveld en verbinding met de plinten. Hierbij kunnen variatie in hoogte, gevelontwerp en openbare ruimtes bijdragen aan de menselijke maat en beleving.
2. **Toegankelijkheid en bereikbaarheid:** Toegankelijkheid van gebouwen en omgeving voor voetgangers, fietsers en openbaar vervoer. Denk aan aantrekkelijke looproutes, groene zones en pleinen om een gevoel van nabijheid en toegankelijkheid te behouden.
3. **Leefbaarheid en sociale aspecten:** Een mix van functies (woonruimtes, werkplekken, recreatie,

voorzieningen) om een levendige omgeving te creëren. Ruimtes worden uitnodigend en comfortabel voor bewoners, werknemers en bezoekers.

- 4. Duurzaamheid:** Duurzame en groene elementen in de ontwikkeling, zoals groene daken, parken, groene gevels en energiezuinige technologieën, om een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving te waarborgen.

Het is de verantwoordelijkheid van het projectteam om de bouwmassa zorgvuldig te configureren. Hierin worden schaduwwerking, uitzicht, wind- en geluidseffecten nauwkeurig meegenomen. Er bestaat echter geen omschreven recht op uitzicht en voor schaduwhinder geldt dat er vanuit de TNO-normen (<https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/omgevingsthema/bezinning/>) een acceptabel geachte hinder zal worden beargumenteerd. Op deze onderwerpen wordt het belang van huidige bewoners afgewogen tegen de wenselijke ontwikkeling van nieuwe woningen.

- o Een getrappt vormgegeven nieuwbouw op Appelgaarde 2-4 (hoger aan de kant van het spoor, zoveel mogelijk aflopend naar de woningen in De Gaarden toe) of verbouwing van het huidige gebouw.

Reactie: Deze wens wordt nader onderzocht in het vervolgtraject.

- 4. Garanties voor mitigerende maatregelen vanuit de gemeente en de projectontwikkelaar om tegemoet te komen aan de negatieve impact van het bouwproject op de omwonenden zoals blijkt uit de LER,** die op wijkniveau (Essesteijn) moet worden bekeken en geïnterpreteerd – en waarbij aangenomen kan worden dat de impact specifiek op de Gaarden groter zal zijn dan welke de LER nu toont op wijkniveau. Knelpunten waarvoor gegarandeerde oplossingen moeten worden geboden zijn onder andere: huisartsen, tandartsen, scholen, kinderdagopvang, speelgelegenheid (vierkante meters speeloppervlakte) en luchtkwaliteit. Weliswaar zijn er LER-scenario's geschetst waarbij extra voorzieningen zijn meegenomen, maar dit is op zichzelf geen garantie dat deze er zullen komen;

Reactie: De LER signaleert knelpunten waarin de gemeente verantwoordelijkheden heeft. De gemeente werkt aan dergelijke knelpunten maar kan geen garanties geven. Oplossingen zijn ook afhankelijk van externe factoren (initiatief vanuit de markt, keuzes van overkoepelende schoolbesturen, beschikbaarheid voldoende zorg- of onderwijspersoneel, enzovoort).

- 5. Behouden van de huidige parkeergelegenheid voor bewoners van De Gaarden.** De nieuwe voorstellen voor parkeerbeleid bij nieuwbouw van gemeente Leidschendam-Voorburg leiden tot een aanzienlijke verlaging van de huidige parkeernorm. De extra flexibiliteit die aan ontwikkelaars geboden wordt om onder bepaalde voorwaarden (zoals aanwezigheid van goede openbaar vervoervoorzieningen of deelmobiliteit) uit te gaan van een nog lagere parkeernorm, zorgen voor nog minder parkeerplaatsen en risico voor overloop naar de rest van de wijk. Dit is in feite een extra reden om het geplande bouwvolume te matigen. Het opdringen van een betalende blauwe zone aan bestaande bewoners om verwachte parkeeroverlast van nieuwe bewoners tegen te gaan, zien wij niet als 'zorgvuldig inpasbaar';

Reactie: De ontwikkeling houdt zich in beginsel aan de recent vastgestelde parkeernorm en benut de mogelijkheden die daarin worden benoemd (nabijheid OV, inzet deelmobiliteit en excellente fietsstalling) om de totale parkeereis te verminderen. De parkeereis wordt gebaseerd op het totale te verwachten aantal auto's dat de ontwikkeling aantrekt (woningen, voorzieningen en bezoekers). Dit aantal dient de ontwikkeling binnen het projectgebied te realiseren. Eventuele aanvullende maatregelen (zoals blauwe zones) om de parkeerdruk (ook in de naastgelegen wijken) voor bestaande bewoners te beschermen, zijn wat ons betreft juist een manier om zorgvuldige inpassing te waarborgen en worden nader onderzocht.

- 6. Beperken van de verkeersintensiteit en behoud van een goede verkeersveiligheid.** De loop van de Velostrada en de veiligheid van de verkeersafwikkeling op deze weg mogen door het project niet nadelig worden beïnvloed;

Reactie: De capaciteit van het kruispunt Hofzichtlaan/Appelgaarde/Populierendreef (na de herinrichting, die naar verwachting in 2024 zal worden uitgevoerd) en de veilige, vrij liggende fietsverbinding zijn beide voldoende, rekening houdend met de toename van verkeer die veroorzaakt wordt door de ontwikkeling Appelgaarde 2-4 en omgeving. Er komt uiteraard wel meer verkeer door de ontwikkeling, maar zowel het auto- als fietsverkeer kan op de Appelgaarde worden afgewikkeld. Dit wordt in het mobiliteitsonderzoek van bureau Graaff Traffic

onderbouwd en door de gemeente getoetst.

7. **Geen shuttleverbinding over de Velostrada** voor het vervoeren van bezoekers van de Mall of the Netherlands van en naar het station Mariahoeve. Dit leidt ongetwijfeld tot gevaarlijke situaties en verslechtering van de functie waarvoor de Velostrada bedoeld is;

Reactie: Het ruimtelijk kader voor Appelgaarde 2-4 e.o. maakt een dergelijke verbinding niet onmogelijk, maar het initiatief voor een zelfrijdende shuttle is geen onderdeel van dit project.

8. **Nieuwbouw houdt rekening met toekomstige (woning)bouwontwikkelingen in de directe omgeving.** Welke (woningbouw)ontwikkeling ziet de gemeente Den Haag voor zich in de Haagse omgeving van NS-station Den Haag Mariahoeve? Dat is belangrijk vanwege de overname van Aegon door a.s.r. die mogelijk op termijn gepaard zal gaan met de afstoting van het vastgoed van in ieder geval Aegonplein 6 - 20. Zie ook > <https://www.fundainbusiness.nl/kantoor/den-haag/object-42707806-aegonplein-6-20/>. Vraag is dus: Houdt de uitkomst van 'zorgvuldige inpasbaar' rekening met (woningbouw)ontwikkeling(en) aan de Haagse zijde van NS-station Den Haag Mariahoeve?
9. **Nieuwbouw houdt rekening met de toekomstige OV-ontwikkelingen op en rondom het spoortraject Rotterdam - Den Haag - Amsterdam**, geïnitieerd door de Nederlandse Spoorwegen, ProRail, NS Stations en NS Vastgoed. Daarop hebben we helaas als bewoners totaal geen zicht. Wij kunnen dus niet beoordelen of daar vanuit impact is op de uitkomst van de term 'zorgvuldig inpasbaar' en ervaren dat dat als een lacune. Het zou goed zijn voor de evenwichtigheid van de discussie en de transparantie, als ook omwonenden hierin worden gekend.

Reactie op punt 8 en 9: Gemeente Leidschendam-Voorburg en REB Projects hebben contact met zowel de gemeente Den Haag als met A.S.R., als nieuwe eigenaar van de voormalige Aegon kantoren. Op dit moment zijn er nog geen concrete plannen voor de Haagse zijde van het station. De (eventuele) ontwikkelingen lopen dus niet synchroon met de ontwikkeling Appelgaarde 2-4 e.o. en bovendien zijn ontwikkelingen niet altijd te voorspellen (zoals bijv. de overname van Aegon). Het is daarnaast goed om niet uit het oog te verliezen dat de ontwikkeling Appelgaarde 2-4 de aanjager is voor het ondergronds brengen van het hoogspanningstracé. In dit licht neemt de gemeente haar verantwoordelijkheid door de ontwikkeling Appelgaarde 2-4 verder te brengen en niet te wachten (maar waar mogelijk wel te anticiperen) op onzekere en onvoorspelbare processen van andere stakeholders. Wel kan voor stations gerelateerde functies (fietsparkeren, Kiss en Ride, alsook extra voorzieningen) ook naar de Haagse zijde worden gekeken.

We zien op basis van het voorgaande uit naar een goed gesprek met gemeente LV, REB en ondersteunende partijen over 'zorgvuldig inpasbaar' aangaande bouwlocatie Appelgaarde 2-4 e.o.

Met vriendelijke groeten,

Edgar van de Brug (Voorzitter Bewonersvereniging De Gaarden Voorburg-Leidschendam en GaardenBelang),
Mirjam Kersbergen (Bewonersvereniging De Gaarden Voorburg-Leidschendam en GaardenBelang), Ineke
Geneste Van de Vall (Voorzitter Bewonersvereniging Popel), David Verhagen (namens bewoners van De
Populier), en gezamenlijke achterban.