



**Leidschendam-  
Voorburg**

Aan de raad van de gemeente  
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 29 juni 2021  
Nummer 2220  
Onderwerp Raadsbrief stand van zaken herontwikkeling Appelgaarde 2-4 e.o.

Portefeuillehouder Wethouder Kist  
Behandeld door M Witteveen / R Goossens

## **1. Waarom wordt de raad geïnformeerd?**

Op 9 juni 2020 heeft de gemeenteraad de ontwikkelvisie Appelgaarde 2-4 e.o. (IBABS 1410) vastgesteld. Met deze raadsbrief informeren we u over de ontwikkelingen sindsdien en welke stappen er richting het ruimtelijk kader gezet worden. De onderwerpen die aan de orde komen zijn de aanvullende afspraken op de intentieovereenkomst, faseringen binnen het project, de verkabeling en de participatie richting ruimtelijk kader.

## **2. Korte inhoudelijke toelichting**

### Aanvullende afspraken intentieovereenkomst

Met beleggingsmaatschappij Appelgaarde is in 2019 een intentieovereenkomst gesloten. Tijdens de beoordeling van de (financiële) haalbaarheid van de integrale herontwikkeling is duidelijk geworden dat de overeenkomst nadere verdieping behoeft. Dat betekent dat er meer tijd en extra inzet van middelen nodig is, omdat partijen een fasering van de ontwikkeling voorzien. Deze werkzaamheden zijn niet voorzien in de intentiefase, en wel nodig om meer inzicht te krijgen in de wijze van samenwerken en de benodigde ontwikkelafspraken voordat een anterieure overeenkomst kan worden afgesloten met REB.

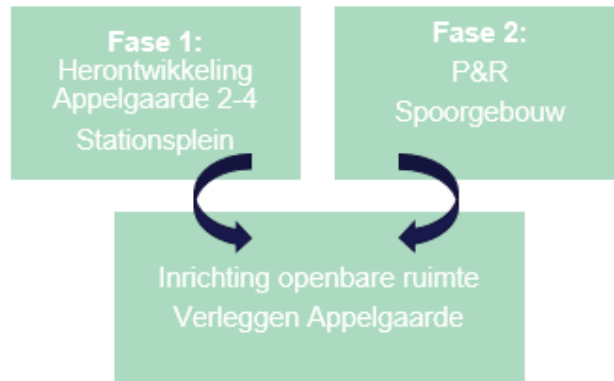
Daarom heeft het college nieuwe (verlengings-)afspraken gemaakt met de ontwikkelaar en aanvullend kostenverhaal gedaan zodat gezamenlijk kan worden gewerkt aan het opstellen van een Ruimtelijk Kader (incl. spelregelkaart), invulling van het bijbehorende participatieproces en het sluiten van een anterieure overeenkomst voor de ontwikkeling van Appelgaarde fase 1.

### Fasering van het project

Met de ontwikkelvisie wordt een wenkend perspectief geschetst van Appelgaarde 2-4 e.o. Het doel is en blijft een integrale herontwikkeling van het gebied. De opgaven in het gebied zijn meervoudig en complex.

Het college ziet bij de herontwikkeling van Appelgaarde twee fasen ontstaan. Fase 1 betreft de herontwikkeling van het plot Appelgaarde 2-4, het Stationsplein en een deel van de openbare ruimte. Deze ontwikkeling kan op zichzelf worden gerealiseerd, onafhankelijk van fase 2. Fase 2 heeft betrekking op de P&R, het toekomstige spoorgebouw en een deel van de openbare ruimte.

Op dit moment zijn er afspraken gemaakt met de ontwikkelende partij voor fase 1, zoals hierboven omschreven. Met de eigenaren/stakeholders van fase 2 (o.a. gemeente Den Haag, NSvastgoed en Prorail) wordt vanuit de gemeente sinds de ontwikkelvisie is opgesteld overleg gevoerd. Een eerste inzicht uit deze overleggen is dat fase 2 vanuit een visie op de integrale context van het stationsgebied Mariahoeve moet worden ontwikkeld. De ideale toekomstige ruimtelijke situatie, zoals geschetst in de ontwikkelvisie is dat zowel fase 1 als 2 tot realisatie komen. De ontwikkeling en realisatie van fase 1 betekent een kwalitatieve ruimtelijke verbetering voor het gebied. Door met de uitwerking van fase 1 te starten hoopt het college tevens eigenaren/stakeholders fase 2 te stimuleren om tot ontwikkeling te komen.



Figuur 1: Fase 1, Fase 2 en overlap tussen opgaven beide fasen

#### Verkabeling

De gemeenteraad heeft op 18 november 2020 de Nota van Wijziging (NvW) bij de begroting 2021-2024 vastgesteld. Onderdeel van de NvW is de integrale verkabeling van het hoogspanningtracé. De raad heeft met het vaststellen van de NvW de middelen voor de realisatie van het tracé beschikbaar gesteld, exclusief het gedeelte van 1 kilometer langs Appelgaarde 2-4. Gemeentelijk uitgangspunt is dat de kosten van de 1 kilometer ter hoogte van Appelgaarde 2-4 voor rekening en risico van de ontwikkelaar zijn. De exacte omvang van dat bedrag wordt nog nader bepaald.

Het ondergronds brengen van de hoogspanningskabel is randvoorwaardelijk om een integrale gebiedsontwikkeling voor fase 1 én 2 mogelijk te maken en te kunnen starten met de bouw van fase 1.

De eerste stap die gezet moet worden is het uitvoeren van een technisch haalbaarheidsonderzoek door Tennet. Hiervoor is inmiddels een offerte uitvraag bij Tennet gedaan. De verwachte doorlooptijd van dit hele traject tot aan het moment dat de kabel onder de grond ligt is naar verwachting circa 5 jaar. Dit betekent voor de herontwikkeling van Appelgaarde dat er naar verwachting na 5 jaar gebouwd kan worden. Dit traject loopt parallel aan de planologische procedure om tot herontwikkeling te komen.

### Participatie

Bij vaststelling van de ontwikkelvisie heeft de raad aangegeven participatie en betrokkenheid van de directe omgeving van groot belang te vinden in de verdere planvorming van dit project. Hiervoor heeft zij een motie aangenomen waarin wordt benadrukt dat gemeente en ontwikkelaar bij de planvorming een actief burgerparticipatietraject inzetten, specifiek gericht op de thema's wonen, parkeren, verkeersafwikkeling en de looptijd van het project. De set afspraken burgerparticipatie, die houvast biedt aan de wijze waarop Leidschendam- Voorburg haar burger wil betrekken wordt daarbij als uitgangspunt genomen.

Het vooraf bepalen van de aanpak van participatie en het strategische afwegingskader dat daarbij gebruikt wordt is belangrijk. Bij iedere vorm van samenwerking, tussen burger en gemeente én tussen belanghebbende stakeholder en gemeente, is het belangrijk om voordat je begint met een volgende projectfase na te denken over rollen, verantwoordelijkheden en verwachtingen. Het managen van de verwachtingen en daarover continue in open gesprek blijven met elkaar is een belangrijk uitgangspunt in dit participatietraject. In dit project zijn met het vaststellen van de ontwikkelvisie uitgangspunten omgezet in randvoorwaarden; een vertrekpunt voor de verdere planvorming (zie bijlage 1, de ontwikkelvisie). De ontwikkelvisie sluit goed aan bij de opgaven zoals geformuleerd in de bouwsteen Groene Woongemeente. Om de komende jaren te voldoen aan de vraag naar gevarieerde en betaalbare woningen voor diverse doelgroepen, moeten we de beperkte ruimte die er is optimaal benutten. Zonder dat dit ten koste gaat van groen en zonder dat we meer de hoogte ingaan dan we gewend zijn.

Het participatiekompas zoals opgesteld in de afspraken voor burgerparticipatie biedt houvast en helpt ons inzichtelijk te maken dat er voor de planvorming van Appelgaarde 2-4 niet één manier is van participatie inzetten. Het is altijd een samenspel van verschillende bestuurs- en dus participatiestijlen, afhankelijk van de vastgestelde randvoorwaarden én dialoog met omgeving en stakeholders.

Over het thema wonen liggen randvoorwaarden meer vast dan over het thema inrichting openbare ruimte. De participatie bij het thema wonen is daarom vooral

informerend. Bij het thema inrichting openbare ruimte zou, binnen van tevoren gestelde financiële kaders, meer sprake kunnen zijn van co-creatie en meewerken met en vanuit de omgeving. Voor het thema parkeren zal de omgeving geraadpleegd worden, om in een samenspel van belangen van stakeholders en beleidsregels te komen tot een meest wenselijke situatie. Het thema looptijd van het project heeft een informerend karakter. Door de insteek van participatie, zoals hierboven omschreven te benoemen bieden we vooraf duidelijkheid over de ruimte van participatie per thema. De houding van de gemeente tijdens de planvorming van dit traject is verbindend. Door in continue dialoog met omgeving, stakeholders en raad te blijven, aandachtspunten en belangen af te wegen, hier transparant over te communiceren wordt gepoogd gezamenlijk tot een succesvol resultaat te komen.

Ten behoeve van het opstellen van het ruimtelijk kader voor fase 1 is een participatie plan van aanpak opgesteld (zie bijlage 2). Hierin zijn het doel van de participatie, de ruimte en manier waarop burgerparticipatie ten behoeve van het opstellen van het ruimtelijk kader wordt ingezet beschreven. Ook staat weergegeven hoe het participatietraject er tot aan het opstellen van het concept ruimtelijk kader uitziet. Dit plan van aanpak is samen met de ontwikkelaar en op basis van input van verdiepende gesprekken met belangrijke stakeholders zoals de bewonersvereniging De Gaarden en VVE de Populier tot stand gekomen.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk  
secretaris

K. Tigelaar  
burgemeester

Bijlage bestemd voor de raad:  
Concept planning herontwikkeling Appelgaarde 2-4  
Ontwikkelvisie Appelgaarde 2-4  
Plan van aanpak participatie Appelgaarde 2-4  
Nummer                      Onderwerp