

**Schriftelijke reactie omwonenden op document Concept Plan van Aanpak Participatie Ruimtelijk Kader Gebiedsontwikkeling Appelgaarde 2-4 e.o. d.d. 30-11-2022**

**Aan:**

Thijs van Giezen, Projectleider Gebiedsontwikkeling, gemeente Leidschendam-Voorburg.

**Betreft:**

Schriftelijke punten naar aanleiding van het participatieoverleg 30 november jl. en het op 2 december jl. toegezonden document Concept Plan van Aanpak Participatie Ruimtelijk Kader Gebiedsontwikkeling Appelgaarde 2-4 e.o.

**Bijlage:** detail feedback op Concept Plan van Aanpak.

Voorburg, 12-12-2022

Beste Thijs,

Mede namens ondergetekenden, allen vertegenwoordigers van bewoners en bewonersverenigingen van de wijk Essesteijn, ontvang je hierbij onze schriftelijke feedback op het document "Concept Plan van Aanpak Participatie Ruimtelijk Kader Gebiedsontwikkeling Appelgaarde 2-4 e.o.", dat je op 2 december jl. hebt gestuurd aan alle omwonenden die hebben deelgenomen of zich hadden aangemeld voor de participatiebijeenkomst op woensdag 30 november jl.

Hieronder hebben we onze belangrijkste feedback samengevat. Daarnaast vind je additionele gedetailleerde feedbackpunten in de bijlage. We verzoeken je deze brief met bijlage integraal mee te sturen met het concept Plan van Aanpak Participatie Ruimtelijk Kader Gebiedsontwikkeling Appelgaarde 2-4 e.o. wanneer je dat via het College van Burgemeester en Wethouders naar de Gemeenteraad stuurt.

We danken je vooraf voor de constructieve dialoog die je hebt helpen creëren samen met de verantwoordelijke wethouder en vertegenwoordigers van REB sinds het moment dat werd aangekondigd om het participatieproces te herzien in juli dit jaar en vertrouwen erop dat je onze feedback zorgvuldig zult meenemen in de herziening van het plan van aanpak.

**Samenvatting belangrijkste feedback punten**

- Het is essentieel dat de Leefbaarheidseffectrapportage (LER) wordt uitgevoerd in het kader van dit participatieproces, voorafgegaan door een nulmeting over zaken als onder andere luchtkwaliteit, geluidsoverlast, wind hinder, beschaduwing, verkeersintensiteit, parkeerdruk, zichtlijnen vanuit de Gaarden en vanuit De Populier. We denken dat dit de discussie over het

bouwwolume en de impact daarvan op de leefbaarheid en woonkwaliteit van omwonenden zal helpen objectiveren. Daarmee is het een hulpmiddel waar we veel van verwachten om met alle partijen zoveel mogelijk tot een gedeelde visie te komen en zorgen van omwonenden over de herontwikkeling te kunnen adresseren.

De beschrijving over de LER op pagina 14 van het participatieplan moet nog wel worden aangescherpt. Er staat nu: *“Voor de bewonersorganisaties is het opstellen van een Leefbaarheids Effect Rapportage (LER) voor de gebiedsontwikkeling een randvoorwaarde voor een goed en transparant participatieproces.”* De LER moet als integrale randvoorwaarde voor alle deelnemende partijen worden meegenomen en niet alleen als randvoorwaarde van de omwonenden. De bewoners moeten actief worden betrokken in de vormgeving van de LER. De LER moet bovendien niet alleen worden opgesteld, de uitkomsten moeten ook meegenomen worden als leidraad voor de bovengrens aan het bouwwolume/bruto vloeroppervlak dat op de locatie Appelgaarde 2-4 e.o. maximaal kan worden gerealiseerd. De (negatieve) impact van de toekomstige herontwikkeling moet open en eerlijk tussen gemeente, projectontwikkelaar en omwonenden worden besproken en moeten worden meegenomen in de gezamenlijke planvorming tussen de gemeente, REB en de omwonenden.

- We verschillen fundamenteel van mening over de randvoorwaarde van minimaal 35.000 m<sup>2</sup> 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 bouwwolume. 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 bouwwolume heeft nog nooit plaatsgevonden en de Ontwikkelvisie sluit qua omvang totaal niet aan bij het eerder, in samenwerking met diverse stakeholders, waaronder omwonenden, opgestelde Ambitiedocument. 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 m<sup>2</sup> BVO. Daarom verzoeken wij deze minimum randvoorwaarde te laten vallen.
- Het bouwwolume 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).
- Als bewoners snappen we dat er aan verdichting/inbreiding gedacht wordt op Appelgaarde 2-4 e.o., vanwege de aanwezigheid van NS-sprinterstation Den Haag Mariahoeve en overige goede openbaar vervoersvoorzieningen. Maar wat we daarbij belangrijk vinden is het hanteren van de reële menselijke maat, behoud van leefbaarheid voor huidige en nieuwe bewoners en zorgen dat de geplande nieuwe bebouwing aansluit bij het karakter van de bestaande wijk en het beschikbare grondoppervlak, rekening houdend met de strook grond die gereserveerd is voor gemeente Den Haag, ProRail en TenneT. Een bouwwolume realiseren van 35.000 vierkante meter BVO, dat overeenkomt met ruim tweemaal het aantal appartementen in de naastgelegen flat De Populier en meer dan een verdubbeling betekent van het aantal bestaande laagbouwwooningen in de Gaarden op deze zeer kleine oppervlakte, is in onze ogen strijdig met die reële menselijke maat. Dit is ook visueel erg duidelijk geworden op basis van participatiebijeenkomst 1, waarbij we met maquettes op schaal de voorgestelde herontwikkeling en bouwwolume konden simuleren. Het was treffend

om te zien wat de impact is van het afschalen van het bouwvolume met enkele “blokjes” van 5.000 m<sup>2</sup> BVO. Ook werd duidelijk hoe dicht de geplande nieuwbouw bij de laagbouw in De Gaarden wordt gerealiseerd en hoe deze het uitzicht van zowel De Populier als die van De Gaarden zal gaan domineren.

- We willen graag toegevoegd zien dat het haalbaarheidsonderzoek van TenneT integraal met alle omwonenden gedeeld wordt, idealiter voor het participatieproces start. Er zijn namelijk zorgen rondom de veiligheid voor de gezondheid (magnetische straling) en de (langdurige) overlast tijdens de uitvoering van het project. Daarnaast heeft het rapport praktische consequenties over het te bebouwen oppervlak ter plekke van AG 2-4 e.o. en bijvoorbeeld de precieze plaatsing van koppelmoffen en/of opstijgpunt (indien van toepassing). Het zou een ongewenste situatie zijn als er inspanningen van alle betrokkenen verspild worden door aan ontwerpen te werken die later niet haalbaar blijken.
- We stellen voor om de tweede participatiebijeenkomst, nu gepland voor 12 januari 2023, uit te stellen, totdat de resultaten van de LER bekend zijn en ook de haalbaarheidsstudie van TenneT (belangrijk voor het adresseren van zorgen rondom veiligheid, de precieze locatie van de onderkabeling en eventuele opstijpunten en plaatsing van koppelmoffen) zodat die kunnen worden meegenomen in het vervolg van de participatiebijeenkomsten. De resultaten van de LER-uitvoering dienen uitvoerig te worden besproken op de tweede participatiebijeenkomst, als logisch vervolg op de eerste participatiebijeenkomst en als basis voor het verdere participatieproces.
- We verzoeken je om de aangepaste versie van het Participatieplan op basis van onze op- en aanmerkingen eerst ter goedkeuring aan de ondergetekende vertegenwoordigers van de bewonersorganisaties voor te leggen, alvorens deze via het College van Burgemeester en Wethouders naar de Gemeenteraad te sturen.

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) en David Verhagen (namens bewoners van De Populier).

## **Bijlage met gedetailleerde feedback op Concept Plan van Aanpak Participatie Ruimtelijk Kader Gebiedsontwikkeling Appelgaarde 2-4 e.o.**

### Pagina 2:

- *"Doel: met elkaar tot een breed gedragen ruimtelijk kader komen"*  
Vraag: Wie zijn "elkaar?" want ... op pagina 5 staat "Het ruimtelijk kader komt tot stand door middel van een interactief proces met omwonenden, participanten, projectontwikkelaar REB en gemeente Leidschendam-Voorburg." Een begripsomschrijving van participanten ontbreekt in het document. Het begrip dekt blijkbaar niet omwonenden, projectontwikkelaar REB en gemeente Leidschendam-Voorburg want die worden apart genoemd...? Wellicht is het beter om het te formuleren als: "Het ruimtelijk kader komt tot stand door middel van een interactief proces met stakeholders/participanten, te weten: de omwonenden, projectontwikkelaar REB, gemeente Leidschendam-Voorburg en de overige stakeholders, zoals ProRail en TenneT."

### Pagina 6:

- Het ontwikkelgebied openbare ruimte overschrijdt de gemeentegrenzen. Vraag: Is dat de intentie?

### Pagina 7:

- Het ontwikkel-/zoekgebied bouwvolume ligt over de huidige straat "Appelgaarde" heen. Vraag: Is dat de bedoeling?

### Pagina 8:

- Het participatiekompas is niet erg duidelijk. Er staat onder "meewerken": *De rol van de participant: is adviseur... projectteam kan uiteindelijk van besluitvorming afwijken.* Dit staat haaks op wat burgerparticipatie is. We zijn elkaars partners en nemen gezamenlijk besluiten. Het moet geen proces van schijnparticipatie zijn.

### Pagina 9:

- Hier staat: *"Gemeente Leidschendam-Voorburg heeft een aantal thema's benoemd als onderwerpen om in meer of mindere mate te participeren."* Aanpassing: we zijn volledig en volwaardige partners in het proces en niet min of meer.
- De discussie over het bouwvolume staat momenteel ten onrechte niet vermeldt in het participatietraject. Dit hoort onder Samenspel te worden benoemd.

#### Pagina 10:

- Bij de eerste sessie dient te worden toegevoegd, dat de bewonersorganisaties opmerken dat het bouwvolume niet is vastgesteld, mede in afwachting van de uitvoering van de LER en het haalbaarheidsonderzoek van TenneT.
- De tweede sessie zal moeten worden herzien. Het belangrijkste onderwerp hier hoort het diepgaande bespreken van de uitkomsten van de LER te zijn.

#### Pagina 11:

- Verzoek om de uitnodiging breder naar bewoners versturen, inclusief bewoners van De Populierendreef laagbouw. Niet alleen uitnodigingen versturen naar bewoners die al participatiebijeenkomsten hebben bijgewoond. Ook melding in Het Krantje over volgende bijeenkomsten is handig.
- Onder spelregels staat: *“Tijdens de participatiesessies wordt helder gecommuniceerd wat vaststaande randvoorwaarden zijn (onder meer volgend uit het collegebesluit van 6 juli jl.)”* Het collegebesluit is in de ogen van de bewonersorganisaties voor wat betreft het bouwvolume ongeldig, aangezien dat deel van het collegebesluit is gebaseerd op de vastgestelde ontwikkelvisie. De bewonersorganisaties bestrijden met klem dat de raad gezien tekstuele inhoud (de ontwikkelvisie is een visie en vormt nadrukkelijk geen blauwdruk maar een wenkend perspectief voor toekomstige herontwikkeling welke eerst nog uitgewerkt dient te worden) en strekking heeft ingestemd met een minimaal bouwvolume.

#### Pagina 14:

- Als omwonenden gaan we niet akkoord met bullet 5 t.a.v. bouwvolume (zie hierboven over de tekstuele inhoud en strekking van de ontwikkelvisie). Bovendien is de uitkomst van de LER nog ongewis en daardoor kan een tevoren vastgesteld bouwvolume nooit als randvoorwaarde worden gesteld zonder rekening te houden met de mogelijke uitkomst van de LER.
- Aan bullet 9 met betrekking tot de *“bouwstenen omgevingsvisie”* dient te worden toegevoegd: voor zover niet strijdig met de gemaakte afspraken met de bewonersorganisatie en stakeholders alsook de nog uit te voeren LER.
- Aan bullet 10 zou het wenselijk zijn om te wijzigen: Voor alle participanten is het opstellen van de LER.....

#### Pagina 15:

- Kopzin wijzigen: *“Voor de gebiedsontwikkeling Appelgaarde 2-4 e.o. zijn in de afgelopen jaren ambities geformuleerd. Hier zijn omwonenden en andere stakeholders actief bij betrokken.”* De bewonersorganisaties bestrijden echter dat de ambities vanuit ambitiedocument correct zijn vertaald naar een ontwikkelvisie.
- Aan bullet 1 toevoegen onder minimaal bouwvolume: De bewonersorganisaties zijn van mening dat het gestelde minimale bouwvolume van 35.000 m<sup>2</sup> in strijd is met de uitkomst van het ambitiedocument en daarom ongewenst. Een open discussie met de wijk heeft hierover nooit plaatsgevonden.

- Opmerking bullet 19. De bewonersorganisaties hebben ernstige twijfels bij de vaststelling dat al het parkeren ondergronds dan wel uit het zicht zal worden opgelost.
- Toevoeging aan bullet 22. “Het is de wens van de bewoners van De Populier en de Gaarden dat de toekomstige bebouwing.....”
- Op de ambitieslide staat: **“Gemeente onderzoekt mogelijke inpassing van de shuttle van station Mariahoeve naar Mall of the Netherlands”**.
  - Er is vanuit de omwonenden geen behoefte aan een dergelijke shuttle. Het lijkt ons een onzalig en onveilig idee om, als er toch een shuttle komt, deze over de Velostrada te leiden. Dan zou het logischer zijn deze bijvoorbeeld via een uitgang aan de kant van Aegon over de Hofzichtlaan te leiden, zodat omwonenden en gebruikers van de Velostrada er geen last van hebben. **Het is waarschijnlijk wel goed om aan dit onderwerp aandacht te besteden tijdens het participatieproces, ook omdat tracékeuzes nooit zijn voorgelegd aan de omwonenden van AG 2-4 e.o. (wat wel door de Raad was toegezegd)**. We begrijpen dat de eventuele shuttle geen onderdeel is van het Ruimtelijk Kader, maar merken op dat deze nadrukkelijk wel bij de Ambities op pagina 15 staat, in verband met de directe en essentiële relatie tussen bouwvolume en infrastructuur.
  - Laatste nieuws omtrent dit onderwerp is van juni 2019  
[https://mrdh.nl/system/files/vergaderstukken/\\_NB05.1.1%20Voortgangsrapportage%20AVLM%20programma%202019-2022%20def.pdf](https://mrdh.nl/system/files/vergaderstukken/_NB05.1.1%20Voortgangsrapportage%20AVLM%20programma%202019-2022%20def.pdf)
  - *5. Leidschendam-Voorburg – Mall of the Netherlands shuttle: In een haalbaarheidsonderzoek in 2018 is onderzocht wat de potentie en meerwaarde kan zijn van zelfrijdende shuttles in Leidschendam-Voorburg. Daaruit zijn 4 potentiële routes naar voren gekomen die na elkaar gefaseerd in de komende 10 jaar uitgevoerd kunnen worden. De AVLM-lijn waar het om gaat, zal in eerste instantie van een NS-station (Station Mariahoeve) naar een groot winkelcentrum gaan lopen (het nu in aanbouw zijnde Mall of the Netherlands). De ontwikkelaar en eigenaar van dit vernieuwde winkelcentrum is een van de stakeholders die belang heeft bij een nieuwe AVLM-lijn die veel bezoekers met OV naar het winkelcentrum zal trekken en is daarom bij de projectvoorbereidingen betrokken. Er zijn ook al gesprekken met een potentiële vervoerder. Gemeente Leidschendam-Voorburg is voornemens om op korte termijn samen met enkele andere stakeholders de fase in te gaan van een implementatieplan.*
  - **Commentaar:** Bewoners van De Gaarden worden niet gezien als "stakeholder" ondanks toezeggingen gedaan door Burgemeester Tigelaar in gesprek met de bewonersorganisaties in 4e kwartaal 2017 [zie rechts onderaan in <https://www.degaardenvoorburg.nl/images/downloads/nieuwsbrieven/BVDG-Nieuwsbrief-2017Q4.pdf>]
- In het algemeen zijn de ambities vaag geformuleerd (“groen versterken” – hoe?, “geluidshinder verminderen”- hoe?) en vaak ook tegenstrijdig.

#### Pagina 16:

- Het overzicht van 2017 tot en met april 2022 is niet precies en volledig.
- Het ambitiedocument is opgesteld na de eerste participatieronde en geeft goed weer hoe de omwonenden denken over het woningbouwprogramma en hoe dit passend dient te zijn in de omgeving.

- De daaropvolgende Ontwikkelvisie is zonder betrokkenheid van de bewoners opgesteld en heeft op geen enkele wijze een herkenbaarheid wat betreft het woningbouwprogramma naar het ambtiedocument. Volgens de tekst is het ook nadrukkelijk geen blauwdruk maar een wenkend perspectief dat nog geheel dient te worden uitgewerkt.
- Vanwege deze ontwikkeling is in juni 2020 de motie ingediend om het participatieproces rondom het woningbouwprogramma te waarborgen. Deze motie is unaniem aangenomen. Het college heeft deze motie echter nooit uitgevoerd. In een tweede motie van november 2021 is het College verzocht het participatieproces weer te hervatten om tot een betere ontwikkeling te komen. Vervolgens zijn in 2022 participatierondes gestart. Deze leidden niet tot succes omdat de meningen van de bewoners en REB/gemeente met betrekking tot het bouwvolume te veel uiteenliepen. REB baseerde zich op het eerdere standpunt van het College waarbij de bewoners alleen geïnformeerd zouden worden over het woningbouwprogramma.
- Aan het overzicht van mei 2022 mag toegevoegd worden dat de bewonersorganisaties positief reageerden op de door de wethouder aangegeven heroverwegingen als eerste stap voor het vervolgproces waarbij open zou kunnen worden gesproken over de werkelijke zorgen en mogelijkheden tot co-creatie.

Pagina 17:

- Het collegebesluit bevat een onjuistheid, namelijk dat er wordt vastgehouden aan het bouwvolume uit de door de raad vastgestelde Ontwikkelvisie Appelgaarde 2-4 (te weten minimaal 35.000 m<sup>2</sup> BVO) en zo mogelijk meer.
- De raad heeft echter nooit een formele goedkeuring gegeven voor dit minimale bouwvolume. De raad heeft een visie vastgesteld die nadrukkelijk geen blauwdruk vormt maar een wenkend perspectief dat nog nader uitgewerkt dient te worden.
- De notie dat de bebouwing 35.000 à 45.000 m<sup>2</sup> BVO in beslag zou nemen, is letterlijk voor de eerste keer aan omwonenden als stakeholder "geopenbaard" op 23-05-2022 tijdens de 2e themabijeenkomst in het nu anders vorm te geven participatietraject "Herontwikkeling Appelgaarde 2-4". In geen van de openbare documenten van vóór 23-5-2022 zijn deze volumes genoemd.