

Plan van Aanpak Participatie

Ruimtelijk Kader gebiedsontwikkeling Appelgaarde e.o.

Oktober 2022



**Leidschendam-
Voorburg**

Inhoud

- Proces gebiedsontwikkeling
- Ruimtelijk Kader
- Participatieproces
- Planning
- Bijlagen

Doel: met elkaar tot een breed gedragen ruimtelijk kader komen

Proces gebiedsontwikkeling



De gemeente Leidschendam-Voorburg gaat samen met projectontwikkelaar REB Projects de Voorburgse zijde van NS Station Mariahoeve herontwikkelen tot een hoogwaardig woon- en werkgebied met een aantrekkelijke, groene openbare ruimte. Deze ontwikkeling levert een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave waar de gemeente voor staat.

In de huidige situatie - met het verouderde kantoorgebouw Appelgaarde 2-4, de parkeerterreinen, de fietsenstallingen, het gedateerde station en het schaarse groen – is de stationsomgeving onaantrekkelijk. De gebiedsontwikkeling biedt kansen om het stationsgebied en de nabijgelegen woonwijken een kwaliteitsimpuls te geven.

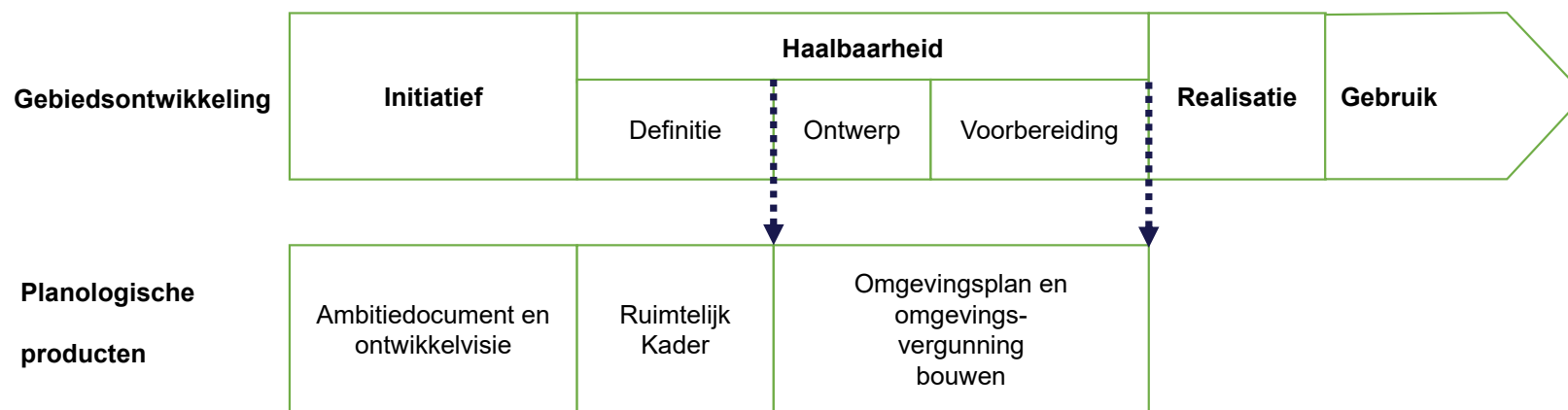
De eerstvolgende stap in het proces van de gebiedsontwikkeling is het opstellen van een 'Ruimtelijk Kader'. Omwonenden en andere stakeholders worden hierbij betrokken. In dit Plan van Aanpak wordt toegelicht hoe het participatieproces om te komen tot het ruimtelijk kader eruit ziet.

Afbeelding 1: Luchtfoto omgeving Appelgaarde

Proces gebiedsontwikkeling

Globaal omvat de gebiedsontwikkeling Appelgaarde vier fasen: de **initiatiefase**, de **haalbaarheidsfase**, de **realisatiefase** en de **gebruiksfas**.

Hieronder worden de verschillende fasen van de gebiedsontwikkeling schematisch weergegeven en wordt aangegeven welke planologische instrumenten en documenten van belang zijn. De haalbaarheidsfase is onder te verdelen in 3 sub-fasen: definitie, ontwerp en voorbereiding, elk gekenmerkt door eigen deelresultaten. Doel is om in deze definitiefase met elkaar tot een breed gedragen ruimtelijk kader te komen. Na afronding van de definitiefase – met het ruimtelijk kader als product - kan gestart worden met de ontwerpfase en zal het omgevingsplan worden uitgewerkt om vervolgens tot een omgevingsvergunning te komen.



Ruimtelijk Kader

Het ruimtelijk kader dient ervoor om tot een plan te komen dat goed past binnen en aansluit op de omgeving. Het ruimtelijk kader omvat de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de randvoorwaarden voor de openbare ruimte. Op basis van het geldende beleid, ruimtelijke situatie en de omgevingsaspecten worden randvoorwaarden voor de locatie opgesteld en vastgelegd. Hierbij gaat het om:

- 1. Programmatische uitgangspunten:** de maximumaantallen vierkante meters per functie en het maximum totaal aantal vierkante meters, met eventueel een globale verdeling naar woning categorieën of doelgroepen, (bandbreedte) aantal woningen, vierkante meters voorzieningen, invulling groen, water en recreatie.
- 2. Ruimtelijke uitgangspunten:** de aansluiting op de bestaande infrastructuur en bebouwingshoogtes, in de vorm van een stedenbouwkundig concept op hoofdlijnen, met hierin bijvoorbeeld de relatie met omliggende bebouwing en belangrijke zichtlijnen.
- 3. Uitgangspunten omgevingsaspecten:** Minimale afstand ten opzichte van wegen of bedrijven vanwege bijvoorbeeld geluid of externe veiligheid, minimale eisen wateropgave en groen.

Met het ruimtelijk kader geeft de gemeente sturing aan de gebiedsontwikkeling. Daarnaast vormt het ruimtelijk kader de basis voor de RO-procedures die doorlopen dienen te worden om de ontwikkeling mogelijk te maken. Door dit ruimtelijk kader gezamenlijk op te stellen en door de raad vast te laten stellen, geldt dit in het vervolg van het proces als gemeentelijk beleid.

Het ruimtelijk kader komt tot stand door middel van een interactief proces met omwonenden, participanten, projectontwikkelaar REB en gemeente Leidschendam-Voorburg.

Ruimtelijk Kader

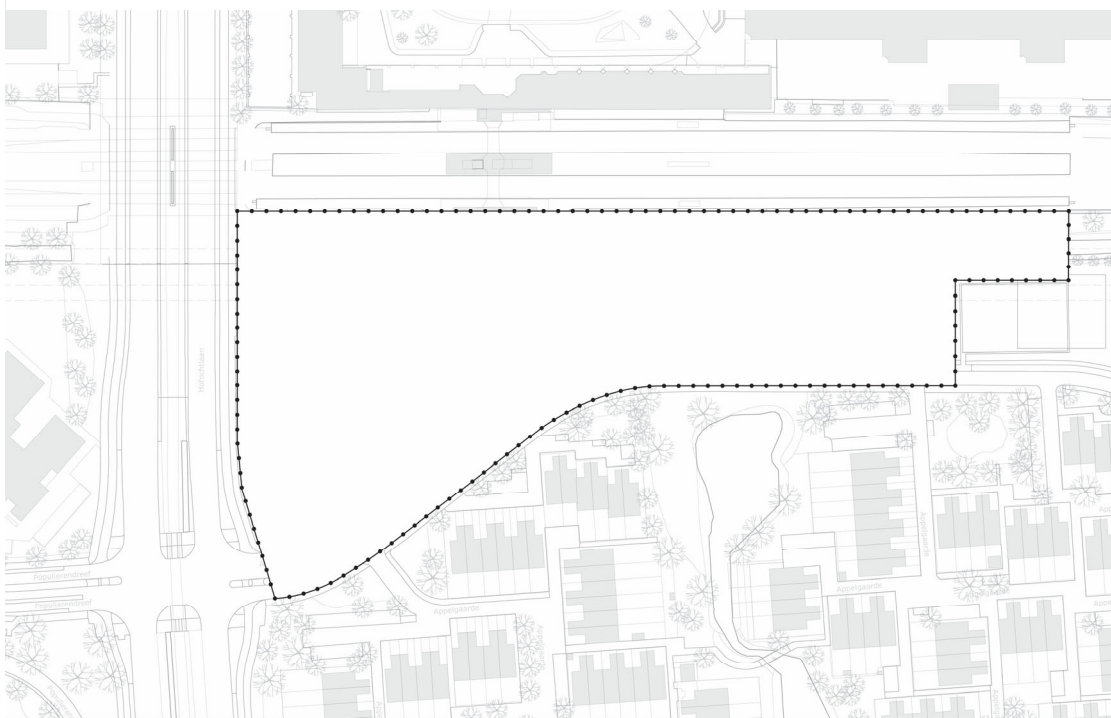


Hierbij ter illustratie een referentiebeeld met legenda van het ruimtelijk kader van de Pleunis-locatie in Voorburg.

Afbeelding 2: Pleunis-locatie in Leidschendam-Voorburg

Ruimtelijk Kader

Hierbij ter illustratie het plangebied en een concept legenda voor de invulling van het ruimtelijk kader van de gebiedsontwikkeling Appelgaarde.



Afbeelding 3: Projectgebied gebiedsontwikkeling Appelgaarde

-  ontwikkelgebied
-  ontwikkelvlak geschikt voor bouwvolume
-  voor HS kabel
-  Bebouwing t/m 4 lagen
-  Bebouwing tot 9 lagen
-  Bebouwing tot 14 lagen
-  Bebouwing tot 20 lagen / hoogte-accent
-  Rooilijnen
-  Terugliggende gevels (bovenvolumes)
-  Zoekgebied entrees
-  (Maatschappelijke en Commerciële) voorzieningen
-  In/Uitrit - uit het zicht parkeren bewoners
-  In/Uitrit - publieke parkeervoorziening / (-hub?)
-  Fietsparkeren reizigers / bezoekers (entree binnen gebouw / of in OR)
-  ontsluitingsweg autoverkeer
-  Fietsroutes
-  Wandelroutes - groen
-  woonstraat
-  zoekgebied stationsentree
-  mogelijk functioneel programma station (kiss&ride, stationshoreca, etc)
-  wijkgroen
-  water
-  sport- speelvoorzieningen (voetbalveldje / beweegmogelijkheden in OR)
-  groenaccenten (bomen, bomenrijen)
-  minimale te waarborgen afstanden:
 - tussen gebouwen onderling
 - tussen bebouwing en spoor
 - tussen bebouwing en bestaande woningen,
 - minimale maatvoering stationsontsluiting/entree

Participatieproces

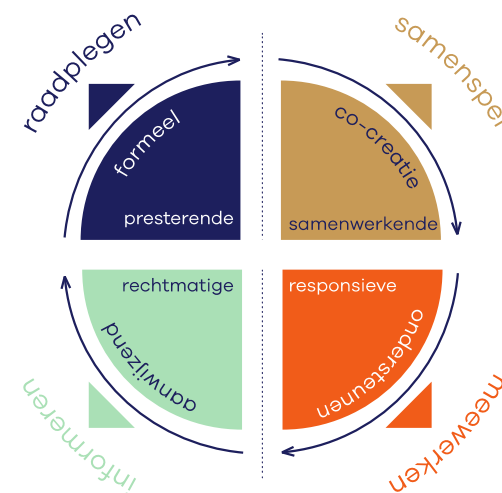
Gemeente Leidschendam-Voorburg maakt gebruik van het **participatiekompas** om participatieprocessen vorm te geven. Het kompas helpt bij het bepalen van de rol van de gemeente, de ontwikkelaar en de participant en hanteert vier niveaus van participatie; informeren, raadplegen, samenspel en meewerken.

Informeren: de uitkomsten worden gedeeld met betrokkenen.

Raadplegen: de uitkomsten worden meegewogen in de oordeelsvorming van het projectteam. De participant is *meedenker*. De projectorganisatie bepaalt de agenda en ziet de betrokkenen als gesprekspartners bij de ontwikkeling. Het projectteam verbindt zich niet op voorhand aan de uitkomsten van de participatie.

Meewerken: de uitkomsten worden gebruikt voor een verbeterde uitwerking van het plan. Betrokkenen kunnen ideeën, problemen en oplossingen aandragen. Deze ideeën spelen een volwaardige rol bij de ontwikkeling van het plan. Het projectteam is bereid zich aan de resultaten te verbinden, mits deze passen binnen de haalbaarheid. Het projectteam kan hier bij de uiteindelijke besluitvorming van afwijken. De participant is *adviseur*.

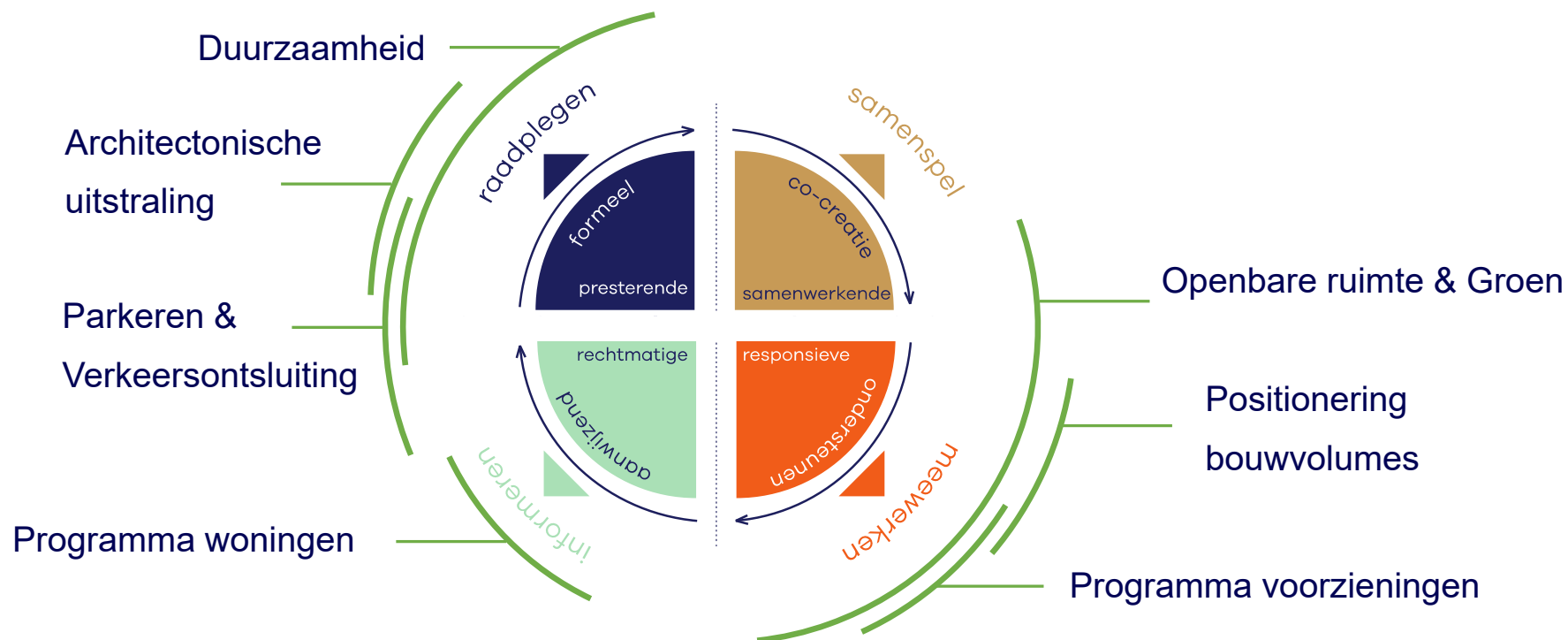
Samenspel: de uitkomsten worden gebruikt voor een gezamenlijke uitwerking van het plan. Hierbij ontwikkelt de projectorganisatie samen met stakeholders (een deel van) het plan of zoekt samen naar oplossingen, met inachtneming van vooraf meegegeven kaders. De projectorganisatie verbindt zich in de besluitvorming aan deze oplossingen. Het projectteam bepaalt samen met betrokkenen de agenda en zoekt samen naar oplossingen. De rol van de participant is *samenwerkingspartner*.



Afbeelding 4: Het participatiekompas

Participatieproces

Gemeente Leidschendam-Voorburg heeft een aantal thema's benoemd die aan bod moeten komen in het participatieproces. Hieronder zijn deze onderwerpen rond het participatiekompas gepositioneerd, om aan te geven in welke mate geparticipeerd kan worden door de bewoners.

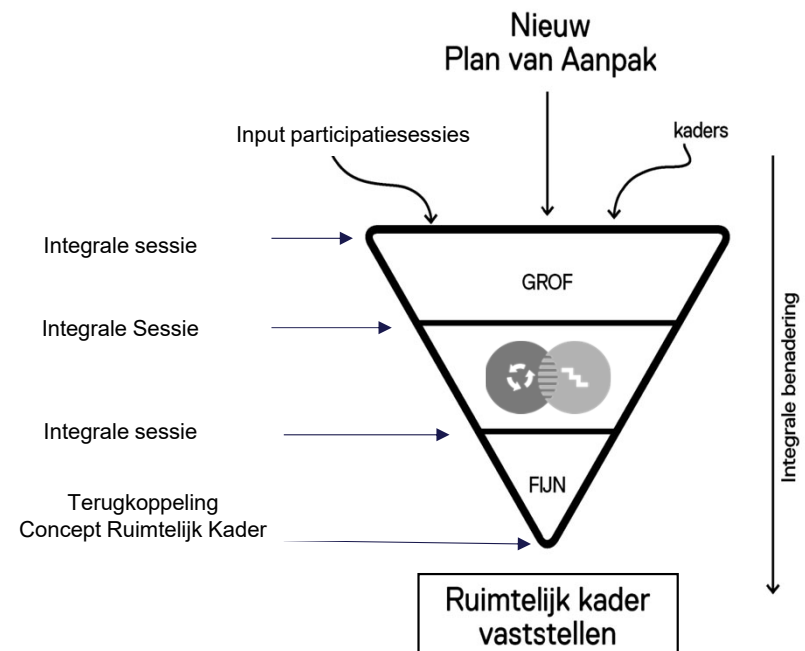


Participatieproces

Het participatieproces betreft een integrale aanpak 'van grof naar fijn'. In de participatiesessies worden thema's in samenhang met elkaar besproken. Er worden in ieder geval vier integrale participatiesessies georganiseerd. Indien blijkt dat er meer sessies nodig zijn, wordt dit met de betrokkenen besproken en heroverwogen.

Hierbij een globaal overzicht van de aankomende participatiesessies:

- In de eerste sessie presenteert het projectteam het plan van aanpak voor de participatie en wordt een aantal ruimtelijke scenario's (openbare ruimte/groen als basis) voorgelegd ter bespreking. Aanwezigen kunnen interactief aan de slag gaan door bouwvolumes (op schaal) in het plangebied te plaatsen en ideeën in te brengen. Kansen, risico's, voors en tegens worden per scenario met bewoners besproken, met aandacht voor o.a. de bebouwing, de openbare ruimte, parkeeroplossingen, verkeersontsluiting en voorzieningen.
- In de tweede sessie wordt een terugkoppeling gegeven van de eerste sessie. Hierin volgt een nadere uitwerking van de scenario's uit de eerste sessie en/of wordt een eventueel nieuw scenario gepresenteerd. Ook wordt de mogelijke invulling van het beoogd gebruik, de beoogde doelgroepen en de gewenste voorzieningen besproken.
- In de derde sessie wordt een terugkoppeling gegeven van wat er met de opbrengst uit de eerste twee sessies is gedaan. Er wordt aandacht besteed aan het thema leefbaarheid. Daarnaast worden er verschillende varianten van ruimtelijke kaders besproken om gezamenlijk één hoofdopzet te kiezen ter uitwerking van het concept ruimtelijk kader.
- De vierde sessie betreft een integrale terugkoppeling van het concept ruimtelijk kader. Het geheel wordt gepresenteerd en besproken. Doel is om op basis van deze sessie het ruimtelijk kader verder uit te werken, definitief te maken en bestuurlijk vast te laten stellen.

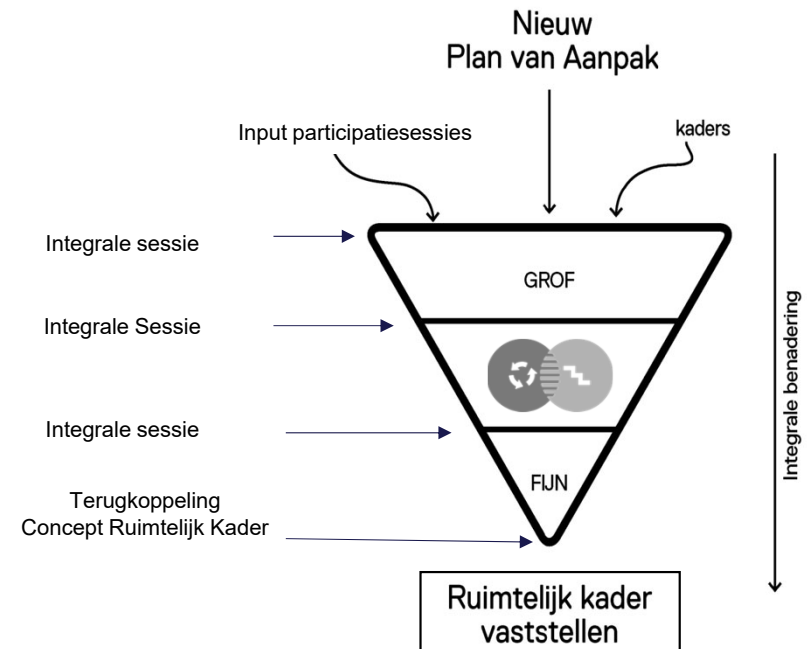


Participatieproces

De sessies vinden circa zes weken na elkaar plaats. Na elke sessie is er drie weken tijd voor (schriftelijke) inhoudelijke reacties vanuit de participanten. Deze input wordt vervolgens meegenomen in de voorbereiding van de volgende sessie. De projectorganisatie verstuurt uiterlijk drie weken na elke bijeenkomst het verslag. Ook wordt toegelicht op welke manier de input uit een vorige sessie een plek heeft gekregen, of waarom zaken niet worden meegenomen.

Spelregels

- Tijdens de participatiesessies wordt helder gecommuniceerd wat vaststaande randvoorwaarden zijn (onder meer volgend uit het collegebesluit van 6 juli jl.).
- Het is zeer wenselijk dat deelnemers aan het vervolg van de participatie alle avonden aanwezig kunnen zijn. Een gelijk kennisniveau onder de aanwezigen komt het proces en de voortgang ten goede. Als men toch een bijeenkomst mist dan spant men zich in de kennisachterstand in te halen.
- De projectorganisatie stuurt het verslag binnen 3 weken per mail rond.
- Uiterlijk een week van tevoren wordt de agenda/het programma gecommuniceerd.
- De projectorganisatie faciliteert de participatie op projectlocatie Appelgaarde 2-4 in Voorburg.



Planning (onder voorbehoud)

Haalbaarheidsfase: Definitiefase

- | | |
|--|------------------|
| • Participatie: eerste sessie - Ruimtelijkheid | 24 november 2022 |
| • Participatie: tweede sessie - Gebruik | 12 januari 2023 |
| • Participatie: derde sessie - Leefbaarheid | 23 februari 2023 |
| • Participatie: vierde sessie - Integrale terugkoppeling | 6 april 2023 |
| • Concept Ruimtelijk Kader | Q2 2023 |
| • Definitief Ruimtelijk Kader | Q2 2023 |
| • Besluit Raad over Ruimtelijk Kader | Q3 2023 |

Haalbaarheidsfase: Ontwerpfase

- | | |
|-----------------------------|------------------------|
| • Schetsontwerp | Q3 2023 + participatie |
| • Voorlopig ontwerp | Q3 2023 + participatie |
| • Definitief ontwerp | Q4 2023 + participatie |
| • Wijziging bestemmingsplan | Q4 2023 + participatie |
| • Omgevingsvergunning | Q2 2024 + participatie |

Realisatiefase:

- | | |
|--|------------------|
| • Ondergronds brengen hoogspanningskabels | Nader te bepalen |
| • Sloop Appelgaarde 2-4 | Nader te bepalen |
| • Start bouw gebiedsontwikkeling Appelgaarde | Nader te bepalen |

Bijlagen

Participatieproces - terugblik

Dit plan van aanpak heeft voornamelijk ten doel vooruit te kijken naar het vervolg van het participatietraject voor de gebiedsontwikkeling Appelgaarde. Desondanks is het goed en nuttig kort terug te kijken op de participatie tot dusver.

2017 tot en met april 2022: In de jaren 2017 tot en met 2020 zijn er diverse verkennende gesprekken gevoerd en participatiemomenten geweest met stakeholders uit het gebied. In deze periode zijn, gevoed door de opbrengsten uit de participatie, het ambitiedocument en de ontwikkelvisie opgesteld en vastgesteld. Op 9 juni 2020 is de motie 'actief traject van burgerparticipatie bij de herontwikkeling Appelgaarde 2-4' aangenomen en op 10 november 2021 de motie 'burgerparticipatie Appelgaarde'. Bottom line van de moties was dat de participatie op de thema's parkeren, verkeersafwikkeling, woningbouwprogramma/-volume en de doorlooptijd van het project georganiseerd moest worden. Verzocht is daarbij samen met de stakeholders scenario's voor de verschillende thema's uit te werken. Vervolgens is, in samenspraak met bewoners, een plan van aanpak voor de participatie opgesteld. De ontwikkelvisie diende hierbij als 'wenkend perspectief' voor de gebiedsontwikkeling Appelgaarde. In 2021 hebben er ook verdiepende gesprekken met belangrijke stakeholders, zoals bewonersverenigingen, plaatsgevonden om input op te halen voor het opstellen van het Ruimtelijk Kader.

Mei 2022 tot heden: Op 12 mei 2022 is, volgens plan van aanpak, gestart met het participatietraject; met een avond waarin het participatieproces centraal stond. De eerste themasessie – over beeldkwaliteit en programma - vond plaats op 23 mei 2022. Op 10 juni 2022 is namens een aantal vertegenwoordigers van bewonersorganisaties een brief naar het college en de raad gestuurd, waarin onvrede werd geuit over het participatieproces. Belangrijke bottlenecks waren het bouwvolume dat op het plot van Appelgaarde 2-4 werd geprojecteerd (voorheen 'fase 1') en de knip in de gebiedsontwikkeling in twee fases (en daarmee de onzekerheid over wat nog zal volgen in fase 2).

Het college van B en W heeft, mede naar aanleiding van de brief, op 6 juli 2022 een besluit genomen om af te wijken van de vastgestelde Ontwikkelvisie. Er is gekozen voor een integrale planontwikkeling van het gehele projectgebied. De fasering in twee fases die is opgenomen in de ontwikkelvisie wordt hierbij losgelaten en de buurt krijgt de mogelijkheid om te participeren op o.a. de positionering van de bouwvolumes. Tijdens de participatiebijeenkomst op 7 juli 2022 presenteerde Marcel Belt zich als nieuwe wethouder voor o.a. openbare ruimte, duurzaamheid en burgerparticipatie, maar ook als projectwethouder voor de gebiedsontwikkeling Appelgaarde. Hij informeerde de aanwezigen over het besluit om, mede naar aanleiding van door omwonenden geuite zorgen, te kiezen voor een integrale benadering in één projectfase. Dit besluit werd met veel enthousiasme en waardering ontvangen door de aanwezigen. Ook werd tijdens die bijeenkomst afgesproken om samen een nieuw plan van aanpak op te stellen voor het participatieproces richting het ruimtelijk kader.

Randvoorwaarden gebiedsontwikkeling

Voor de gebiedsontwikkeling Appelgaarde zijn in de afgelopen jaren ambities en randvoorwaarden geformuleerd. Hier zijn omwonenden en andere stakeholders actief bij betrokken. Richting ruimtelijk kader zijn deze randvoorwaarden harde uitgangspunten. Hierbij het overzicht van randvoorwaarden:

- Het ondergronds brengen van de hoogspanningslijn is een cruciale randvoorwaarde
- Hoogbouw tot max. 60 meter (positionering, uitstraling, verschijningsvorm en architectuur is onderwerp van gesprek)
- 30% van de woningen in de vorm van sociale huur
- Het collegebesluit om voor het Ruimtelijk Kader als uitgangspunt vast te houden aan het bouwvolume uit de door de raad vastgestelde Ontwikkelvisie Appelgaarde 2-4 e.o., te weten minimaal 35.000 m2 bvo. De ambitie is uitgesproken om, wanneer zorgvuldig inpasbaar, meer vierkante meters toe te voegen (maximaal 45.000 m2 bvo)
- Passende parkeernorm bij stationslocatie
- P+R komt terug (omvang nog nader te bepalen)
- Verkeers- en vervoersplan gemeente Leidschendam-Voorburg
- Bouwstenen omgevingsvisie

Ambities gebiedsontwikkeling

Voor de gebiedsontwikkeling Appelgaarde zijn in de afgelopen jaren ambities en randvoorwaarden geformuleerd. Hier zijn omwonenden en andere stakeholders actief bij betrokken. Hieronder een overzicht van ambities. De vele ambities worden richting het ruimtelijk kader opnieuw tegen het licht gehouden. Hoewel het streven is zo veel mogelijk ambities te verwezenlijken moeten er ook keuzes gemaakt worden.

- Realiseren goede, verkeersveilige verkeerscirculatie in stations- en woonomgeving
- Goede benutting parkeerareaal zonder parkeerdruk/-overlast in stations- en woonomgeving
- Hoogwaardige voetgangersroutes en veilige fietsroutes
- Verblijfskwaliteit en fietsparkeren stationsomgeving verbeteren
- Geluidshinder stations- en woonomgeving verminderen
- Multifunctionele invulling bebouwing: wonen, werken, sporten, verblijven en recreëren
- Realisatie shuttle naar Mall of the Netherlands, in combinatie met Velostrada (regionale fietsroute)
- Invulling en ontwerp van groenblauwe zone tussen wijk en station
- De groene buffer rond de wijk wordt versterkt
- Hoge duurzaamheidsambities
- Ontwikkeling levert belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave van de gemeente
- Een herkenbaar, aantrekkelijk en zichtbaar stationsgebied met bijbehorende kwalitatieve verblijfsruimte
- De groene zone langs het spoor wordt zo ver mogelijk doorgetrokken en verbonden met de centrale groenzone uit de woonbuurt
- De plinten leveren een belangrijke bijdrage aan een attractieve openbare ruimte
- De nieuwe gebouwen zijn qua schaal en maat passend op de plek
- In de strategisch gepositioneerde bebouwing komt een gemengd woon-/werkprogramma passend bij de locatie
- Een prettige woon-, werk- en leefomgeving waar het goed toeven is
- Al het parkeren wordt ondergronds of uit het zicht opgelost
- Ruimtereservering om de Velostrada ongelijkvloers de Hofzichtlaan te laten passeren
- Zo veel en zo snel mogelijk ontvlechten van het verkeer van de Gaarden en de gebiedsontwikkeling Appelgaarde