



**Leidschendam-
Voorburg**

Bewonersbijeenkomst Herontwikkeling Appelgaarde 2-4 23 mei 2022 Participatieavond 2: thema Beeldkwaliteit en Programma

Aanwezigen

REB Projects:	Christian Kanters – directeur projectontwikkeling
MVSA Architects:	Thijs van de Straat – architect Huub de With - architect
OKRA:	Wim Voogt – landschapsarchitect
Gemeente Leidschendam-Voorburg:	Arjan de Nooijer – stedenbouwkundige Anne Hans – gebiedsregisseur Geert van Rhijn – stadsbeheer Michelle Petit – projectondersteuner Kristel Rijpert - projectleiding Thijs van Giezen – projectleiding
Akro Consult:	Judith Groen - gespreksleider Juil van Hout - notulist

Introductie

Judith Groen heet iedereen welkom in het raadhuis van gemeente Leidschendam-Voorburg bij de tweede participatieavond over de ontwikkeling Appelgaarde 2-4. Het thema van deze tweede bijeenkomst is 'Beeldkwaliteit en Programma'.

Tijdens deze avond zijn de volgende partijen aanwezig, die ieder betrokken zijn bij het project:

- Gemeente Leidschendam-Voorburg
- REB Projects is ontwikkelaar en eigenaar van het kantoorgebouw en de grond
- OKRA is de landschapsarchitect
- MVSA Architects is de architect
- Akro Consult begeleidt het participatietraject

Tijdens deze tweede participatiebijeenkomst wordt er allereerst ingegaan op het proces dat tot nu toe doorlopen is. Naar aanleiding van vragen van aanwezigen tijdens de eerste bijeenkomst wordt een toelichting gegeven over het proces en de status van besluitvorming over het bouwvolume. Daarna



**Leidschendam-
Voorburg**

licht Arjan de Nooijer toe hoe de wijk is opgebouwd en hoe is gekomen tot het bouwvolume dat is opgenomen in de ontwikkelvisie.

Vervolgens gaan we in op het thema van deze bijeenkomst: beeldkwaliteit en programma. We gaan in gesprek over de architectonische vertaling van de uitgangspunten en lopen door de verschillende mogelijkheden voor het (woon)programma en de massaopbouw. We presenteren hierbij een aantal referentieprojecten, alsmede een presentatie met referentiebeelden van de aanwezige bewoners. De bijeenkomst sluiten we af met een participatieronde over de architectonische en programmatische opties.

Informeren proces

Het traject voor de herontwikkeling van Appelgaarde 2-4 is al zo'n jaar of vier bezig. Binnen dit traject is een aantal stukken opgesteld en vastgesteld door de raad.

Het Ambitiedocument in april 2019. Voor dit document zijn ambities opgehaald bij omwonenden en het reizigersloket. Deze zijn vertaald in het ambitiedocument, waarin onder andere uitspraken zijn gedaan over het bouwvolume (in- en aanpassing op de omgeving) en het programma (passend bij de wijk).

Vraag: tijdens de studie voor het ambitiedocument werd bekend dat de bewoners de hoogte van het huidige gebouw hoog genoeg vinden. Dit is niet zo vertaald naar het ambitiedocument. Is deze zorg bekend bij de gemeente?

Antwoord: Ja, de zorg/wens vanuit de omgeving was en is bekend bij de gemeente. Echter door de noodzaak om te verdichten (en het volume te kunnen plaatsen op de kavel) is er voor de aansluiting van de maximale hoogte aansluiting gezocht bij de Populierflat en niet het bestaande gebouw.

Vraag: wat betekent dit bouwvolume concreet voor de hoogte?

Antwoord: In de massastudie uit de ontwikkelvisie wordt de bouwhoogte maximaal 60 meter en gaat zo een relatie aan met de Populierendreef. Op dit moment heeft de Populierendreef 22 woonlagen, maar met het huidige bouwbesluit zal een hoogte van 60 meter uitkomen op ongeveer 20 woonlagen. Op dit moment komen er in deze studie twee torens van 28 en 23 meter hoog, die gaan een relatie aan met de andere kant van het spoor.

Vraag: is het bouwvolume van 35.000 m2 BVO inclusief of exclusief het spoorgebouw?

Antwoord: Het gaat om het bouwvolume exclusief het spoorgebouw.

Vraag: motie 2 is om gevraagd, maar volgens de omwonende is de eerste motie ontstaan uit de ontwikkelvisie. Daarin werd uitdrukkelijk verzocht dat een participatietraject werd doorlopen (ruimtelijk kader zonder dat de burger voldoende was betrokken). Motie 2: huidige wethouder week af van de eerste motie dat bewoners alleen geïnformeerd werden. Daar is vervolgens dit participatietraject uit voortgekomen.

Antwoord: Er is een verschillend beeld over het participatieproces, in de vorige bijeenkomst is besproken waarover de participatie gaat, ook is het een Plan van aanpak voor de participatie opgesteld. Hierin zijn de participatie onderwerpen vanuit de motie 2 meegenomen.

Vraag: nemen jullie onze adviezen mee? Er is een discrepantie tussen informeren en meepraten.

Antwoord: het meenemen van de adviezen is een van de redenen van de participatie. Echter zijn er meerdere belangen in de ontwikkeling die tegen elkaar worden afgewogen, daardoor kan het voorkomen dat het advies wel wordt gehoord en begrepen maar niet voor de volle 100% wordt overgenomen.

Vraag: we mogen over alles meepraten behalve over het bouwvolume? Is dat besluit genomen zonder invloed van de bewoners?



**Leidschendam-
Voorburg**

Antwoord: Het BVO van het volume en de maximale hoogte zijn een vertaling van de in de ontwikkeling getoonde schetsen, deze is vanuit meerdere perspectieven en met meerdere belangen opgesteld.

Vraag: komt er een verslag?

Ja, het verslag wordt spoedig op de projectwebsitegeplaatst. Dit geldt voor alle bijeenkomsten.

Vraag: Is het dan mogelijk in het kader van informatieverstrekking alle documenten te delen?

Antwoord: Het doel is om de documenten van Ibabs beschikbaar te maken op de website van de Appelgaarde.

Vraag: kunnen de documenten die niet in Ibabs beschikbaar zijn ook worden gedeeld, zoals de verkeersstudie en de reiziger enquête van de NS?

Antwoord: er staat een verkeersonderzoek op de site van de gemeente/Appelgaarde. De NS-enquête zal worden gedeeld.

Vraag: de plannen gaan uit van stilzwijgende voorwaarde dat de hoogspanningskabels ondergronds worden gebracht. Heeft de gemeente een plan B?

Antwoord: Er wordt momenteel een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd om te kijken of dat mogelijk is. Voor het plangebied is het mogelijk de kabels ondergronds te brengen. Nu wordt nog onderzocht of dit over een groter deel van het traject mogelijk is.

Vraag: hebben de bewoners inzicht in dit onderzoek?

Antwoord; De gemeente is tijdens het haalbaarheidsonderzoek met TenneT in dialoog over de diverse gebieden en projecten die een samenhang hebben met het mogelijke verkabelingstrace. Op dit moment loopt het onderzoek nog. TenneT wacht de uitkomsten hiervan af. Het is nog niet bekend wanneer het onderzoek precies afgerond wordt.

Bouwvolume

Opmerking: In het raadsvoorstel (bouwstenen Groene Woongemeente) wordt afgesloten met een zeker voorbehoud dat de Bouwsteen Groene Woongemeente afhankelijk gesteld wordt van de omgevingswet.

De Bouwsteen is een voorzet voor de omgevingsvisie. Onderdeel daarvan is een volwaardig participatietraject. De dialoog is daarin belangrijk, die voeren wij over de Appelgaarde op deze en de volgende avonden.

Vraag: Hoe zorgen wij ervoor dat de wijk niet nog drukker wordt dan deze al is (ondertussen is de wijk en haar omgeving volgebouwd en zijn de wegen overbelast. N14, Mall of the Netherlands, ook is het spoor veel drukker geworden). Jullie kijken nu alleen wat deze ontwikkeling doet voor de wijk maar daar lossen wij de problemen die er nu zijn niet mee op.

Antwoord: De participatie over de onderwerpen parkeren en verkeerscirculatie kijken juist breder dan alleen de ontwikkeling op zichzelf en dat plangebied. Echter de ontwikkelaar kan veel van deze wijk gerelateerde problemen niet oplossen in zijn plangebied. Ook omdat deze er ver buiten liggen of omdat hij er niet over gaat.

Vraag: waarom heeft u gekozen voor dit bouwvolume?

Antwoord: Er zijn vier belangrijke punten:

- 1^{ste} punt: er is een groot tekort aan (betaalbare) woningen



Leidschendam- Voorburg

- De visie van het Rijk en de provincie Zuid-Holland is dat woningen toegevoegd worden bij spoorlocaties
- Leidschendam-Voorburg wil de beperkte ruimte optimaal benutten zonder dat het ten koste gaat van groen. (Het gaat bij deze projectlocatie om een versteend gebied binnen de stedelijke contouren)
- De gemeenteraad vindt 60 meter hoog een goede maximale hoogte op basis van de bestaande hoogteaccenten van 60m hoogte; zoals is vastgesteld in de bouwsteen Groene Woongemeente

Vraag: men mist nog menselijke maat en leefbaarheid. Het is een logische redenering, maar dat betekent niet dat dit de beste plek is om die verdichting toe te passen. Er zijn zaken opgehaald in het ambtiedocument die niet terugkomen in de ontwikkelvisie. Er is een motie ingediend waarin werd aangegeven dat er een steviger participatieproces diende plaats te vinden. Het is op dit moment nog te onduidelijk wat er in fase 2 gaat gebeuren, terwijl dat juist meegenomen moet worden in het proces. Er leven daarom veel zorgen bij de bewoners. Gevoel dat een trein doordendert en dat de zorgen onder tafel worden geschoven. Niemand van het projectteam woont in de directe omgeving, en maakt daardoor de keuzes alleen op basis van de feiten.

Antwoord: Juist daarom is de participatie opgezet, u woont er wel en wij halen graag op wat voor u belangrijk is.

Programma

Vraag: wie is de eigenaar?

Antwoord: Mariahoeve O.G.BV.

Vraag: vorige vergadering is gevraagd naar invulling van het programma. Volgens mij praten we ook over de inrichting van het stationsgebied?

Antwoord: De getoonde commerciële meters zijn vanuit de ontwikkelvisie door vertaald naar dit ontwerp. Wat er in deze commerciële ruimten dient te komen willen wij graag bij jullie ophalen. Welke voorzieningen zijn er genoeg en wat zou een aanvulling zijn voor de buurt.

Vraag: gaan wij het ook over het stationsplein hebben?

Antwoord: Het stationsgebied is onderdeel van de participatieavond over de openbare ruimte. De begrenzing van de openbare ruimte wordt straks gepresenteerd.

Het gaat vanavond om het gebouwde programma binnen het bouwvlak.

Participatie

Vraag: vanaf welk uur van de dag ga je schaduw krijgen?

Antwoord: Dat weten we nog niet, dat wisselt per schets van het gebouw. Er zijn varianten die minder gunstig zijn dan anderen, daar zijn we ons bewust van. Uiteindelijk kun je een zonberekening uit laten voeren. Dat kunnen we in een vervolgstap aan de bewoners voorleggen.

Vraag: zuidwest ligging van de helft van de woningen. Een van de grootste zorgen is dat de toren het zonlicht op de bestaande woningen wegneemt.

Antwoord: We kunnen het effect van de bebouwing op de bezonning inzichtelijk maken.



Leidschendam- Voorburg

Vraag: er is een uitdaging met het harde gebouw aan de Populierendreef. Een mooi voorbeeld is Turning Torso.

Antwoord: Als we een toren weghalen of verlagen krijg je de reactie dat een andere kant hoger wordt. Maar dat heeft wel weer positieve invloed op bezonning en oriëntatie. Dat zijn onderzoeksmogelijkheden.

Vraag: waar is de verbinding met de Gaarde, er is veel verbinding met wat daarbuiten ligt. De verbinding met de overkant is duidelijker dan met de woonwijk.

Antwoord: We willen stedenbouwkundig verhechten, maar we hebben niet enkel aan de kant van de Gaarde iets te doen. Er wordt gezocht naar hoe we de massa kunnen verwerken en een relatie kunnen leggen met de bestaande omgeving. De connectie met de overkant is niet vergeten. De schaal van de Appelgaarde komt terug in het roze stukje (zie presentatie), waar de hoogte maar 2 of 3 lagen zal zijn.

Vraag: kan de toren niet breder? Of word je dan beperkt door de hoogspanningskabels?

Antwoord: We kunnen dus niet verder naar achteren i.v.m. de strook van de hoogspanningskabel.

Vraag: is het verantwoord om zo dicht op de hoogspanningskabel te bouwen/wonen?

Antwoord: We bouwen niet binnen de grenzen van de stralingszone. Hoe deze precies komt te liggen is nog niet duidelijk. Uiteraard volgen wij de veiligheidsvoorschriften.

Vraag: de verdeling in woonprogramma, maakt dat wat uit voor welke vorm je kiest voor het gebouw?

Antwoord: Voor de ontwikkelaar wel, uiteindelijk ga je kijken hoe je het programma inpast in het vastgestelde bouwvolume. Voor nu gaan we alleen praten over het volume. Er zijn meerdere afwegingen mogelijk per volumevariant.

Vraag: in hoeverre hebben de ideeën/zorgen (twijfels over hoogbouw, invloed op leefbaarheid, gezondheid, etc.) van de afgelopen jaren invloed gehad op het huidige ontwerp?

Antwoord: Er is gekeken naar een lagere variant met een carré zonder torens. Dan is het volume veel zwaarder voor de buurt waardoor dit niet wenselijk is. Het uitgedacht positioneren van hoogteaccenten lijkt een betere invulling. Maar die variant (gesloten carré) kunnen we nog wel meenemen. Uiteindelijk komt dat uit een gesloten blok. Dat is een zoektocht, want dat heeft ook weer impact op bijvoorbeeld bezonning e.d.

Vraag: het is interessant om een gebouw te maken wat zo laag mogelijk is maar tegelijkertijd nog steeds aantrekkelijk voor de nieuwe bewoners en minder massaal voor de omgeving. Nemen jullie een variant specifiek mee waarin het hoogste punt zo laag mogelijk wordt gehouden?

Antwoord: Dat is zeker onze zoektocht, dat nemen we dus mee als een van de mogelijkheden.

Vraag: als je kijkt naar de hoekpunten van alle buurten in de Gaarden, dan worden die opgevuld met commerciële functies. De Gaarden is de enige buurt die geteisterd wordt door twee keer een commerciële functie vanwege het station. Dat willen we onderbouwd zien d.m.v. een leefbaarheidseffectrapportage. Een functie zoals buitenschoolse opvang zou kunnen passen maar dan moet daar wel markt en vraag voor zijn.

Antwoord: De commerciële functies zullen zeker door de markt moeten kunnen worden ingevuld, niemand wil bouwen voor de leegstand. Op 7 juli staat een terugkoppelings-sessie gepland. Als we dan weten welk bouwvolume we vaststellen dan kunnen we de data gaan verzamelen om de keuze voor de invulling van het commerciële programma te ondersteunen.

Vraag: Het liefst worden de bewoners geleid door de data. Is de LER hiervoor geschikt?

Antwoord: De LER is een instrument, een product, van één partij. Een dergelijk product is voor een veel groter gebied dan dit gebied bruikbaar. De essenties van het gebruiken van data is wel goed om mee te nemen in deze ontwikkeling.



**Leidschendam-
Voorburg**

Vraag: gaan we het op een ander moment nog over de inrichting van de plint hebben?

Antwoord: Ja, dat doen we na de koffiepauze.

Opmerking vanuit de participanten: *we moeten wel realistisch kijken naar het budget en de wensen van de bewoners. We moeten samen praten over reële en uitvoerbare mogelijkheden, niet lekker maken met mooie ideeën.*

Opmerking: *Een van de essenties van de Gaarden is dat het een groene long is in de buurt, met volwassen bomen en volwassen fauna. Daar hoort een jaargetijdencyclus bij. In de Populierendreef ontbreekt de seizoen cyclus, je ziet alleen een gele narcis daar. Het zou prettig zijn als de inrichting van het openbaar groen voor de ontwikkeling hier rekening mee houdt.*

Participatieronde: Bouwvolume

Variant 1: 3 kleinere hoogteaccenten, hoog aan het spoor, lager aan de Gaarden. De zijde aan de Gaarden is hoger dan de huizen van de Gaarden, maar ten opzichte van de hoogteaccenten is het een laag stuk. Er zit een vertrapping in de plint.

Variant 2: 2 torens. Reactie: De massa richting de Gaarden is te groot volgens enkele aanwezigen.

Variant 3: Carre met schijf, aan de spoorzijde of op de kop.

Vraag: We willen graag zien wat het perspectief is vanaf het niveau van de Gaarden/woningen, nu hebben we nog weinig materiaal om het te beoordelen.

Antwoord: Zover zijn we nog niet, het is echt nog een schets van meerdere varianten. Uiteraard zullen wij deze uitwerken.

Variant 4: terrassen

- Reactie: Bewoners zien vanaf de Populierendreef een grote massa. Blik vanaf Populierendreef meenemen.
- Reactie: Vanuit Populierendreef is meegenomen dat het wenselijk is niet hoger te gaan dan de 12^e etage van De Populier. Op dit moment hebben de bewoners vanaf de 12^e etage vrij uitzicht (over Appelgaarde 2-4).

Vraag: is er ooit tussen de gemeentes (LV en Den Haag) gesproken om het gebied samen te ontwikkelen? En niet met ruggen naar elkaar. Er is geen cohesie tussen wat er gebeurt.

Antwoord: daar is niet voor gekozen. LV geeft prioriteit aan dit stationsgebied; voor de gemeente Den Haag ligt dit anders. Er hebben de afgelopen jaren enkele afstemmingsoverleggen plaatsgevonden.

Vraag: hoe zit het met tocht en valwinden rondom de flats?

Antwoord: Daar is een aantal bouwkundige oplossingen voor.

Vraag: komt er een windhinder onderzoek?

Antwoord: Ja.

Samenvatting

- Aftrappen schaal, terrassen hebben de voorkeur.
- rekening houden met (val)wind



**Leidschendam-
Voorburg**

- kleinere korrel richting de Gaarden

Eén van de aanwezigen geeft aan dat er nu overlast wordt ervaren van stations geluiden (inchecken, omroeper station). Hier dient ook rekening mee te worden gehouden in de variant met een gesloten carré.

Vraag: Wat gaat Den Haag met Mariahoeve doen? Bijvoorbeeld met het Aegongebouw?

Antwoord: REB probeert al twee jaar het gesprek aan te gaan met de gemeente Den Haag. Zij hebben dit gebied niet op de radar staan, we kunnen ze niet dwingen. Voor hen is dit echt lange termijn.

Vraag: Op dit moment is 2/3 van de Gaarden in bezit van 1 partij (Vesteda). Veel ouderen kunnen en willen niet weg omdat er geen goede alternatieve huisvesting is die betaalbaar is. Misschien kan Vesteda iets betekenen in de Appelgaarde 2?

Antwoord: Dank voor de optie, deze nemen wij mee.

Plinten

Vraag: kruispunt, wordt dat meegenomen in het ontwerp?

Antwoord: Dat wordt in de volgende sessie behandeld over verkeer, parkeren en verkeersontsluiting.

Samenvatting:

- geluid meenemen in plintstudie
- af en toe verspringen of doorbreken om de maat te verkleinen
- bestemmingsverkeer van het station niet door het gebouw laten lopen
- gesloten blok met een binnentuin voor de bewoners kan een optie zijn
- terugliggend gebouw met een poort die open en dicht kan overdag zodat je erdoorheen zou kunnen lopen kan een optie zijn
- lucht creëren door overhanging, kan maar kijk uit voor hangplekken omdat men dan droog staat daaronder.
- parkeren naar binnen drukken, los van de rand, commercieel/wonen programma langs de rand
- grondwaterstand meenemen

Vanuit het gesprek wordt de invulling van het programma in de plint opgehaald. De gemeente geeft mee dat het een economische voorziening moet zijn, dat betekent niet dat het een kantoor moet worden, er zijn meerdere bestemmingen mogelijk die als economische voorziening gelden.

Het programma zou kunnen zijn:

- er zou een voorziening van de GGD of Wijkcentrum voor ouderen kunnen komen, er wonen veel ouderen in de Gaarden.
- Waken dat het geen kantoorprogramma (slaapstad) wordt, geen vaste kantoren meer, maar richt je op flexplekken
- Geen voorzieningen die constante verkeer (af-aan) nodig hebben, hebben de voorkeur
- Mall of the Netherlands is dichtbij op loopafstand, er zijn geen winkelveorzieningen nodig in de Gaarden



**Leidschendam-
Voorburg**

- Naschoolse opvang zou goed passen
- Activiteiten geven veiligheid (en sociale controle), maar ook reuring op de verkeerde momenten. Wonen in de plint is daarom goed voor de sociale controle.
- Hoogte van de plint is 2 lagen met setback en daarna weer 2, totaal dus 4. De hoogte van de verdiepingen is afhankelijk van een commercieel of woonprogramma. In een woonprogramma is die plint lager.

Samenvatting vanuit de reacties

- Parkeren gaat ten minste één laag onder de grond
- Programma: sociaal, middenhuur en koop
- Hoogte verdeeld over de vlek. Hoogteaccent ligt in het volume aan het spoor, voorstel; geen massief gebouw maar speelsheid in massa en verschillende elementen/materiaal.
- Geen open plint, geen doorloop, graag besloten plint met een binnentuin voor bewoners
- Plint commercieel maar vooral waar de buurt behoefte aan heeft. Fietsenmaker, ontmoetingsruimte, koffiewinkel, naschoolse opvang, wonen is ook een goede optie (met commercieel op moeilijke hoeken)
- Overbouw: wordt dat een hangplek (Elzendreef heeft onderdoorgangen, goeie hangplek (criminaliteit, vrouwonvriendelijk). Uitzoeken en goed ontwerpen.
- Hoe creëer je lucht, licht en zichtlijnen?
- Geluid treinverkeer meenemen als uitdaging.

Vraag: waar komen het type woningen? Dat bepaalt je indeling.

Antwoord: Zeker, maar dat weten we nog niet omdat dat afhankelijk is van het volume. We zijn een stap verder, zodra het volume staat kunnen we nadenken over de verdeling van het programma.

Gemaakte afspraken:

1. De reizigersenquête wordt gedeeld via de website van www.lv.nl/appelgaarde