



**Leidschendam-
Voorburg**

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 14 januari 2020

Nummer 1410

Onderwerp Raadsvoorstel ontwikkelvisie Appelgaarde 2-4 e.o.

Portefeuillehouder Wethouder Rouwendal

Behandeld door M Witteveen / M Materman

1. Gevraagd raadsbesluit

De ontwikkelvisie Appelgaarde 2-4 e.o. vast te stellen.

2. Waarom wordt de raad dit besluit voorgelegd? (In welke context, bijv. vanwege wet- en regelgeving of nieuw initiatief en wat komt hierna nog)

Eigenaar beleggingsmaatschappij Appelgaarde B.V. en ontwikkelaar REB (hierna: ontwikkelaar) hebben de ambitie het kantoorpand aan de Appelgaarde 2-4 te slopen en de locatie te herontwikkelen en woningbouw te realiseren. De gemeente en de ontwikkelaar hebben in 2017 afspraken gemaakt over de totstandkoming van een ambitiedocument voor een groter gebied dan alleen de locatie Appelgaarde 2-4, namelijk de directe omgeving van station Mariahoeve aan de Voorburgse zijde. Dit ambitiedocument dient als input voor de ontwikkelvisie. Op 13 mei 2019 is een intentieovereenkomst afgesloten met de ontwikkelaar. Daarin is afgesproken dat de gemeente een ontwikkelvisie opstelt aan de hand van de door de ontwikkelaar opgehaalde ambities en onderzoek doet naar de (financiële) haalbaarheid van deze ambities.

De ontwikkelvisie Appelgaarde 2-4 e.o. die nu voorligt is tot stand gekomen op basis van het ambitiedocument. De ontwikkelaar heeft het ambitiedocument opgesteld en hier invulling aangegeven door het organiseren van verschillende bijeenkomsten met stakeholders. In deze bijeenkomsten zijn de diverse ambities voor het gebied opgehaald en neergeschreven in het ambitiedocument. De opgehaalde ambities voor dit gebied omvatten het upgraden van de ruimtelijke kwaliteit van de stationsomgeving (o.a. het realiseren van gebouwde P+R parkeerplaatsen), het ondergronds brengen van de hoogspanningskabel, het realiseren van sociale woningbouw, ruimte voor economische activiteiten en het doortrekken van de Velostrada via een brug over de Hofzichtlaan. Het ambitiedocument is ter informatie als bijlage bijgevoegd.

De ontwikkelvisie geeft de ruimtelijke vertaling van de ambities weer uit het ambitiedocument. Het is nadrukkelijk geen blauwdruk, maar bedoeld als wenkend

perspectief voor de toekomstige herontwikkeling van het gebied. De visie vormt het vertrekpunt voor nadere planvorming en het maken van afspraken met de ontwikkelaar en overige stakeholders in het gebied. Dit raadsvoorstel gaat over de ontwikkelvisie. De raad is bevoegd deze ontwikkelvisie vast te stellen.

3. Aan welk doel (van de doelenboom in de begroting) draagt het voorstel bij?

Dit voorstel draagt bij aan meerdere doelen:

- Een economisch vitale gemeente
- Een groene en duurzame woongemeente
- Een goed bereikbare en verkeersveilige gemeente

4. Welke argumenten zijn er voor de raad om het besluit te nemen? (Inhoudelijke uitleg, voor- en nadelen, financieel gevolg en risico's)

Op dit moment is de Voorburgse zijde van station Mariahoeve een wat mistroostig, weinig dynamisch gebied. Mobiliteit is in dit gebied een belangrijk thema met de treinverbinding naar Rotterdam, Den Haag en Leiden, de tram naar Den Haag en The Mall of the Netherlands, de Velostrada tussen Den Haag en Leiden en de P&R. Helaas overheerst nu de negatieve impact van deze ruime mobiliteitsmogelijkheden. De verschillende parkeervelden op maaiveld zijn erg dominant en zorgen in combinatie met een incourant kantoorgebouw, een puur functioneel ingerichte fietsenstalling, een gedateerd station en een weinig groene buitenruimte voor een onaantrekkelijke stationsomgeving. Het stevige groen langs de Hofzichtlaan wordt door de tunnelbak van het spoor onderbroken en ook de groene buurt de Gaarden met overwegend een stevige groene buffer rondom is ter hoogte van het station minimaal. De inwoners uit de wijk ervaren met name overlast van het spoorgeluid en de overloop van parkeerders in de wijk vanuit het P+R terrein en huidige gebruikers van het kantoorpand.

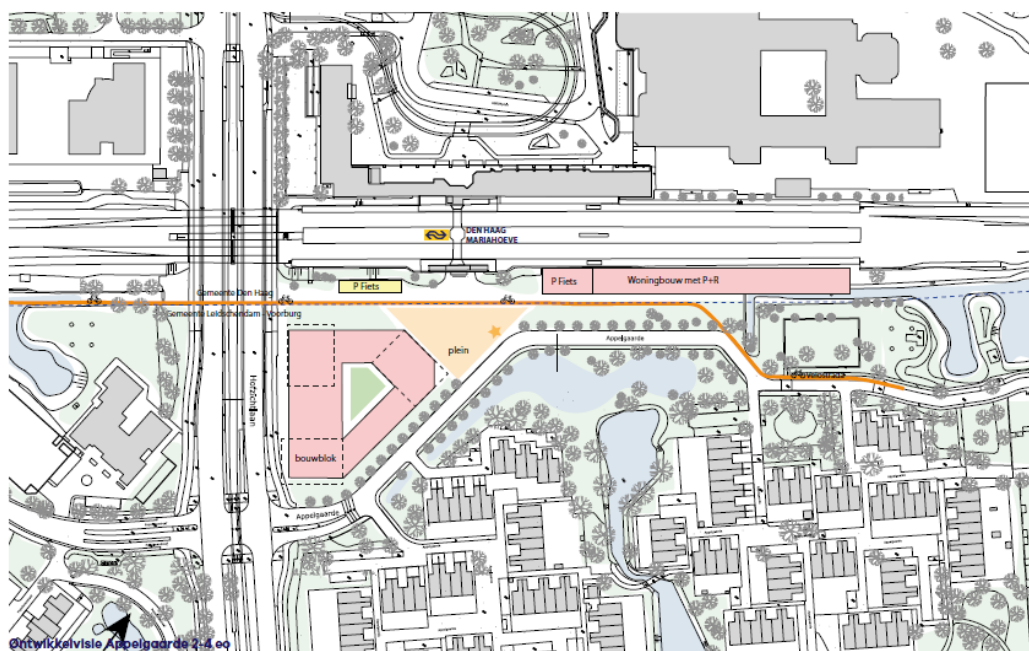
De herontwikkeling van het kantoorpand Appelgaarde 2-4 schept voor het stationsgebied en de naast gelegen woonwijk enorme kansen om een integrale kwaliteitsslag te maken. Het is de uitgelezen mogelijkheid om niet alleen een kwaliteitsimpuls voor plot Appelgaarde 2-4 tot stand te brengen, maar juist ook om van de Voorburgse zijde van station Den Haag Mariahoeve een kwalitatief hoogwaardige stationsomgeving te maken. Door hier op een integrale wijze invulling aan te geven zal ook de naastgelegen buurt de Gaarden aanzienlijk verbeteren. Tevens draagt deze herontwikkeling bij aan de (regionale) woningbouwopgave en de onder andere in de structuurvisie vastgelegde ambitie dit bij voorkeur bij OV knooppunten te realiseren.

Ambities

De kern van de ontwikkelvisie draait om een aantal ambities/opgaven:

- Ondergronds brengen van de hoogspanningskabel om een integrale gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Er ontstaat zo ruimte om het gebied opnieuw in te richten en een kwalitatieve impuls te geven;
- Upgraden ruimtelijke kwaliteit van de stationsomgeving door het realiseren van een gebouwde P&R voorziening en een aantrekkelijke pleinruimte voor het station;
- Het realiseren van een gemengd woon-werkprogramma passend bij de locatie waarbij 30% van de woningbouw sociaal programma betreft;
- Er wordt ruimte gereserveerd voor de aanleg van een Velostrada die ongelijkvloers de Hofzichtlaan passeert.
- De groene buffer rond de wijk wordt versterkt en de groene zone langs het spoor wordt zo ver mogelijk doorgetrokken en verbonden met de centrale groenzone uit de woonbuurt;

Deze ambities en opgaven zijn vertaald in onderstaand ruimtelijk raamwerk.



Ruimtereservering Velostrada

In de ontwikkelvisie wordt ruimte gereserveerd om de Velostrada ongelijkvloers de Hofzichtlaan te laten passeren. Dit betreft enkel een ruimteclaim om dit, indien gewenst, in de toekomst eventueel mogelijk te maken. Deze uitvoering van de Velostrada kan een belangrijke bijdrage leveren aan het verder verbeteren en aantrekkelijk maken van de regionale fietsverbinding. De eventuele aanleg hiervan valt buiten de scope van het project en wordt niet binnen 10 jaar verwacht.

De huidige Velostrada, die nu over de Appelgaarde loopt, is uitgevoerd en afgerond, met uitzondering van het kruispunt met de Hofzichtlaan. Dit kruispunt moet nog aangepast worden. Hiervoor is een concept-ontwerp gemaakt en zijn er gesprekken met de provincie, MRDH en het Rijk over mogelijke cofinanciering. Echter vanuit de visie ontstaan nieuwe, intensievere verkeerstromen die naar verwachting van invloed zijn op het ontwerp van de kruising Appelgaarde-Hofzichtlaan.

Als onderdeel van de nadere planvorming in Appelgaarde zal in het komende jaar beleidsmatig worden onderzocht hoe de diverse verkeerstromen vanuit Appelgaarde op de meest efficiënte en veilige wijze kunnen worden ontsloten op de Hofzichtlaan. Uit dit onderzoek wordt duidelijk op welke wijze de ontsluiting van Appelgaarde op de Hofzichtlaan tot stand kan komen. Totdat hier komend jaar meer duidelijkheid over is, worden de verdere voorbereidende werkzaamheden voor de aanpassing van het kruispunt Hofzichtlaan ter verbetering van de oversteek door de Velostrada uitgesteld.

Verlagen parkeernorm

Het college heeft in oktober 2019 een principe besluit genomen dat ze in beginsel positief staan tegenover het hanteren van een lagere parkeernorm (halvering van de huidige norm) bij het scenario van integrale gebiedsontwikkeling voor deze locatie. Deze lagere parkeernorm geldt alleen voor het nieuw te realiseren programma. Het aantal parkeerplaatsen voor P+R blijft gelijk. Gezien de locatie van de ontwikkeling (naast station Mariahoeve, een tramhalte en de Velostrada) is een lagere parkeernorm in dit gebied zeer wel denkbaar. Bewoners van de nieuwe woningen en gebruikers van de nieuwe economische functies weten bij voorbaat dat ze bij hun nieuwe woning of nieuwe werkplek niet of slechts beperkt kunnen parkeren en dat zij voor verplaatsingen aangewezen zijn op openbaar vervoer, fiets, een deelauto of andere mobiliteitsconcepten. Doordat er voldoende alternatieven zijn om de locatie te bereiken, blijft de bereikbaarheid ook met een lagere parkeernorm op peil.

Door het hanteren van een lagere parkeernorm komt de slagingskans van een dergelijke integrale ontwikkeling ook meer binnen handbereik. In de ontwikkelvisie wordt parkeren opgelost in gebouwde voorzieningen. Deze voorzieningen gaan gepaard met hoge investeringen en kennen geen of weinig verdienpotentie. Indien de parkeernorm wordt bijgesteld, worden de onrendabele investeringen teruggedrongen.

Het hanteren van een lagere parkeernorm geldt alleen als de financiële haalbaarheid van een integrale ontwikkeling is aangetoond en gemeente en ontwikkelaar hierover onderlinge afspraken hebben gemaakt. Doel is om het financiële voordeel van een lagere parkeernorm aan te wenden voor het verwezenlijken van de ambities en daarmee maatschappelijke meerwaarde in het gebied tot stand brengen. Voorwaarde is

wel dat er flankerend parkeerbeleid wordt ingevoerd in de omgeving van het station. Binnen het huidige parkeerbeleid zou dit flankerend beleid bestaan uit het uitbreiden van de blauwe zone in de omgeving van het station in combinatie met een besluit dat de nieuwe bewoners en gebruikers van het gebied niet in aanmerking komen voor een parkeeronthefing voor het parkeren in een blauwe zone.

Het definitief besluit over het verlagen van de parkeernorm volgt bij planologische besluitvorming.

Uitdagingen

De ruimtelijke vertaling van de ambities kent een aantal uitdagingen. De complexiteit van het gebied met o.a. grondposities van verschillende partijen en het ondergronds brengen van de hoogspanningskabel vraagt veel afstemming met stakeholders. Verder staat het woongebouw incl. P+R gepositioneerd op grond van de NS/Prorail en ligt het binnen de gemeentegrenzen van Den Haag.

Ontwikkelstrategie en financiële haalbaarheid

Met deze ontwikkelvisie schetst het college een wenkend perspectief van Appelgaarde 2-4 e.o. Gezamenlijk met ontwikkelaar en andere stakeholders gaat het college voor een integrale ontwikkeling van het gebied. Dit is een traject van een lange adem. De opgaven in het gebied zijn immers meervoudig en complex. Het is zoeken naar de balans wat met een sprint op kortere termijn al mogelijk is en wat met uithoudingsvermogen op langere termijn kan worden bereikt. De rol van de gemeente laat zich hierin omschrijven als een actief, stimulerende en enthousiasmerende rol. Een rol die op onderdelen risicodragend ingevuld kan worden, mede door het aanwezige grondeigendom in het gebied.

Met de ontwikkelaar is een eerste globale businesscase opgesteld voor het gebied die aanknopingspunten biedt voor realisatie van (onderdelen van) de visie. Een belangrijke opgave die moet worden ingevuld, is om met de ontwikkelaar tot ontwikkel- en samenwerkingsafspraken te komen voor het gebied en dit vast te leggen in een samenwerkingsovereenkomst (anterieure overeenkomst). Onderwerpen die hierbij in ieder geval aan de orde komen zijn: programmatische en inhoudelijke kaders, verdeling van verantwoordelijkheden (wie doet wat?) en risico's (wie kan op welke risico's het meest invloed uitoefenen?), financiële vereveningsafspraken, fasering, RO-strategie (omgevingsplan, wijzigingsbesluit etc.) .

Daarnaast omvat de ontwikkelstrategie een actieve, stimulerende en enthousiasmerende rol van de gemeente richting andere stakeholders in het gebied. Voor een integrale gebiedsontwikkeling is het nodig dat stakeholders zich achter de visie en uitvoering hiervan scharen. Partijen als Tennet, NS Vastgoed/Prorail, gemeente

Den Haag, Aegon en de omwonenden zijn allen belangrijke spelers in het gebied die bijdragen kunnen leveren om de visie te verwezenlijken. Deze bijdragen kunnen verschillend van aard zijn: grondinbreng, planologische medewerking, uitvoering van werkzaamheden en inbreng via participatie of middelen. Naar behoefte zal met sommige stakeholders tot vastlegging van (privaatrechtelijke) afspraken worden gekomen.

Het betreft een herontwikkeling met diverse stakeholders en verdeeld grondeigendom. De locatie Appelgaarde 2-4 is eigendom van een private partij. Daarnaast is een deel van het gebied eigendom van de gemeente en zijn er eigendommen van NS vastgoed/Prorail. Na de ontwikkelvisie wordt er een vervolgovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Hierin worden naast inhoudelijke en programmatische afspraken, ook afspraken gemaakt over o.a. financiële verevening. Financiën (risico-verdeling) en uitvoerbaarheid van de visie staat komend jaar centraal.

Participatie en communicatie

De ontwikkelvisie Appelgaarde 2-4 e.o. is tot stand gekomen op basis van het ambitiedocument. De ontwikkelaar heeft het ambitiedocument opgesteld en hier invulling aangegeven door het organiseren van verschillende bijeenkomsten met stakeholders. In deze bijeenkomsten zijn de diverse ambities voor het gebied opgehaald.

Naast de inwoners uit de omgeving zijn ook ondernemers en makelaars gevraagd om met input en ideeën te komen voor het gebied. Ook is de ontwikkelaar met partijen in gesprek gegaan die nodig kunnen zijn om een integrale gebiedsontwikkeling van de grond te krijgen. Onder andere Aegon, Gemeente Den Haag, Gemeente Leidschendam-Voorburg, Prorail, NS, HTM, Tennet en de Spoorbouwmeester zijn gevraagd om input. Tijdens de sessies en gesprekken is veel opgehaald. Dit heeft de ontwikkelaar in het "Appelgaarde ambitiedocument" vastgelegd.

Op 20 november 2019 heeft er een informatieavond plaatsgevonden voor omwonenden en stakeholders over de vertaling van de ambities in de concept- ontwikkelvisie. De reactie op de visie was overwegend positief. Wel zijn er aandachtspunten naar voren gebracht waaronder de verwachte druk op voorzieningen, OV en verkeer/parkeren door toename aantal bewoners in het gebied. Deze aandachtspunten worden meegenomen in het vervolgtraject.

Planning en vervolg

In 2020 worden plannen voor de Appelgaarde 2-4 e.o. verder uitgewerkt. Belangrijke mijlpalen in 2020 die het college wil bereiken zijn:

- Het verkrijgen van medewerking van bepaalde stakeholders in het gebied (o.a. Tennet, ProRail/NS Vastgoed en Den Haag) en hierover afspraken maken (jan. 2020 – dec. 2020)
- Het uitvoeren van nadere planvorming en onderzoeken (o.a. stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteit, schetsontwerp van de gebouwen, te doorlopen RO-procedure en verkeer & parkeren) (jan. 2020 – dec. 2020)
- Het detailleren van de businesscase voor de integrale haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling (jan. 2020 – dec. 2020)
- Het vastleggen van ontwikkelafspraken tussen ontwikkelaar en de gemeente in een anterieure overeenkomst (jan. 2020 – juni 2020)
- Afhankelijk van de voortgang en de invulling/uitkomsten van bovengenoemde aspecten is het zinvol om een verdere planning op te stellen

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk
secretaris

K. Tigelaar
burgemeester

Bijlage bestemd voor de raad:

Nummer	Onderwerp
1410	Ambitiedocument
1410	Ontwikkelvisie Appelgaarde 2-4 e.o.