



## EXTRA NIEUWSBRIEF 2020#2 | HERONTWIKKELING APPELGAARDE 2-4

### ONTWIKKELVISIE APPELGAARDE 2-4, E.O. > MEER WETEN? KOM NAAR HET OPEN PODIUM OP 16-09-2020 (z.o.z.)

Een **projectontwikkelaar** benaderde de gemeente met bouwplannen voor de Voorburgse zijde van NS-station Den Haag Mariahoeve. De gemeente zei "Ja, graag." De **herontwikkeling van het kantoorpand "Appelgaarde 2-4"** biedt namelijk 'enorme kansen' voor het stationsgebied en de naast gelegen woonwijk om een 'integrale kwaliteitsslag' te maken en levert ook veel woonruimte op ...

Appelgaarde Leidschendam-Voorburg  
Appelgaarde ambities

Links het promotieplaatje van de gemeente op basis van de "Ontwikkelvisie Appelgaarde 2-4, e.o."

- Ultra-luxe winkels.
- Drie in hoogte verschillende woontorens...
- Peperdure ondergrondse parkeergarages én een aangepaste parkeernorm: 1 parkeerplaats per 2 huishoudens ...
- Een zeer groot flatgebouw, het "Spoorgebouw", op Haags grondgebied en vrijwel boven op het spoor gesitueerd.

### GROTE BEZORGDEHEID BIJ OMWONENDEN

De algemene reactie van omwonenden is: "We zijn voor de herontwikkeling van het kantoorgebouw Appelgaarde 2-4 en het stationsgebied, maar we willen wel dat de plannen de menselijke maat en het groene karakter van de wijk Essesteijn en de buurt De Gaarden respecteren. Dat is nu niet het geval."

Daarom hebben leden van Bewonersvereniging De Gaarden op 11 februari 2020, tijdens een vergadering van de Raadscommissie Omgeving, de bij omwonenden ontstane bezorgdheid over de impact van de "Ontwikkelvisie Appelgaarde 2-4, e.o." op onze groene, rustige en leefbare wijk aangekaart.

Onze inbreng heeft geresulteerd in een **unaniem aangenomen motie**. Deze motie werd zelfs door Wethouder Rouwendal 'omarmd'. De motie verzoekt B&W om een actief traject van participatie met omwonenden. Dit om een zoveel mogelijk gedeeld perspectief op de herontwikkeling van Appelgaarde 2-4 te bereiken en aandachtspunten rondom parkeren,

verkeersafwikkeling, woningbouwprogramma en tijdsduur van de projectrealisatie uit te werken voordat de 'Ontwikkelvisie' wordt vertaald naar een 'Ruimtelijk Kader'.

Niettegenstaande de inhoud van de motie, nam de Gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg op **9 juni 2020** de "**Ontwikkelvisie Appelgaarde 2-4 e.o.**" met een kleine meerderheid van stemmen aan.



Omwonenden tonen hun bezorgdheid met de duimen naar beneden.



## EXTRA NIEUWSBRIEF 2020#2 | HERONTWIKKELING APPELGAARDE 2-4

### OPEN PODIUM (ALV) OP 16-09-2020

#### Onze participatie vraagt om uw mandaat

Omwonenden zijn 'stakeholder' in het participatieproces waarom de eerder besproken motie vraagt.

Communicatie met de gemeente en de projectontwikkelaar is eenvoudiger en samenhangender als u er mee instemt dat de Commissie Omgeving van de Bewonersvereniging namens u spreekt.

Het doel van de Commissie Omgeving is om de **menselijke maat** en het **groene karakter** van De Gaarden veilig te stellen voor ons en onze kinderen.

Daarom stellen wij u tijdens het Open Podium de vraag of u het met onze visie eens bent. **Uw aanwezigheid en steun is van groot belang!**

Dit onderwerp, en meer, bespreken we corona-proof op **woensdag 16-09-2020** tijdens het **Open Podium**. U bent die avond van harte welkom vanaf 19:30 uur in de "**Dekkers Hoeve**" aan het Essepad 6 te 2272 JS Voorburg. **Reserveert u alvast de datum?**

### AANDACHTSPUNTEN VAN OMWONENDEN

Leden van Bewonersvereniging De Gaarden stelden op 11 februari 2020 in de Raadscommissie Omgeving de onderstaande punten aan de orde.

#### Herbestemming Appelgaarde 2-4

Omwonenden spreken een voorkeur uit voor het herbestemmen van het kantoorgebouw Appelgaarde 2-4. Via renovatie is een appartementsgebouw voor maximaal 30 huishoudens te verwezenlijken.

Het niet slopen levert grote kostenbesparingen op, past in het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid, resulteert in een veel kleinere impact van de bouwactiviteiten op ons woongenot en maakt het mogelijk om al binnen twee à drie jaar wooneenheden te verwezenlijken.

#### Regulering en facilitering van passanten

Na de formele opening van The Westfield Mall of The Netherlands is het de verwachting dat honderden OV-reizigers per dag zich *door* De Gaarden van NS-station Den Haag Mariahoeve naar The Mall, en omgekeerd, zullen begeven.

Om het passantenverkeer te reguleren, zou de bewegwijzering op het NS-station richting Appelgaarde 2-4 moeten wijzen omdat daar een tramhalte is. Het faciliteren van de behoeften van de reizigers is mogelijk door in 'de plint' (lees: op de begane grond) van het gebouw Appelgaarde 2-4 diverse voorzieningen op te nemen. Bijvoorbeeld:

- een NS-wachtruimte met toiletten;
- 1<sup>e</sup> lijns medische zorgfaciliteiten, denk aan: fysio, gym, huisarts, etc.;
- informatiebalies voor, bijvoorbeeld, de NS, de HTM, The Mall en de gemeente Leidschendam-Voorburg;
- een WoonWijzerWinkel, een Coffee Corner, een groot besloten 'groen' terras, een pizzeria, een fietswinkel, enzovoorts.

#### Geen (a)sociale woningbouw

Het zogenaamde "Spoorgebouw" staat op een smal strookje Haags grondgebied en wordt vrijwel boven op het drukst bereden spoor van Nederland gebouwd.

**In de ogen van politici en omwonenden is deze locatie volstrekt onleefbaar voor de ca. 250 bewoners van het Spoorgebouw.**

Daarom wensen omwonenden op die locatie géén appartementsgebouw met 100% (a)sociale woningbouw, maar een bovengrondse garage voor P&R en parkeren voor omwonenden. De parkeergarage kan als geluidsbuifering richting de woonwijk dienen.



#### Menselijke maat en het groene karakter

Omwonenden willen geen hoge en druk-bevolkte woontorens, maar bebouwing en groeninrichting die past in de wijk en aansluit op de buurt.

### WAAR STAAN WE NU?

- **10.2017 – 04.2019:** Opstellen 'Ambitiedocument'
  - **05.2019 – 11.2019:** Opstellen 'Ontwikkelvisie' (zonder de beloofde tussentijdse inspraak).
  - **01.2020 – 06.2020:** Politieke besluitvorming over de 'Ontwikkelvisie'.
- **Vanaf 09.2020:** Volgens de eisen van de motie moet de gemeente de 'spelregels' van en de 'stakeholders' in de participatie richting het 'Ruimtelijke Kader' bepalen.

### REDEVELOPMENT OF THE OFFICE BUILDING "APPELGAARDE 2-4" AND ENVIRONMENTS

This newsletter is available in English.  
Download it at <https://www.degaardenvoorburg.nl>





## EXTRA NEWSLETTER 2020#2 | REDEVELOPMENT OF APPELGAARDE 2-4

### URBAN DEVELOPMENT VISION "APPELGAARDE 2-4 AND ENVIRONMENT"

A **real estate developer** approached the municipality with building plans for the Voorburg side of railway station The Hague Mariahoeve. The municipality said "Yes, please." The **redevelopment of the office building "Appelgaarde 2-4"** offers 'enormous opportunities' for the station area and the adjacent residential area to undergo an 'integral quality boost' and will also provide housing ...

On the left, a reprint of the image that the Municipality uses to promote the 'Urban Development Vision'. Notable aspects are:

1. Luxurious shops
2. At least 3 different high-rise buildings
3. Expensive to construct underground parking garages, coupled with a negatively adjusted parking space norm
4. A huge apartment block, to be built nearly upon the railway...

### LOCAL RESIDENTS ARE CONCERNED

The general reaction of local residents is: "We are in favor of the redevelopment of the Appelgaarde 2-4 office building and the station area, but we want the plans to respect the human scale and the green character of the Essesteijn-district and the De Gaarden-neighborhood. That is not the case in the Urban Development Vision that was presented to us (and in which we had no say)."

That is why, on 11 February 2020, during a meeting of the Environment Committee of the Municipal Council, members of the Residents' Association De Gaarden expressed their concern about the impact of the "Urban Development Vision Appelgaarde 2-4" on our green, quiet and livable neighborhood. Our input resulted 4 months later in an unanimously adopted council motion, which motion was also 'embraced' by Councilor Rouwendal.

The motion requests of the Mayor and the Councilors that the municipality engages in an active participation process with local residents. This is in order to achieve a shared perspective on the redevelopment of the office building "Appelgaarde 2-4" and to elaborate on points of attention concerning parking, traffic flow, housing program and the

duration of the project before the 'Urban Development Vision' is translated into a 'Spatial Plan'.

Notwithstanding the content of the motion, the Council of Leidschendam-Voorburg adopted the 'Urban Development Vision Appelgaarde 2-4' with a small majority of votes on 9 June 2020.



Local residents show their disagreement by turning their thumbs downwards.



## EXTRA NEWSLETTER 2020#2 | REDEVELOPMENT OF APPELGAARDE 2-4

### OPEN STAGE (AGM) ON 16-09-2020

#### Our participation requires your mandate

Local residents are 'stakeholders' in the participation process requested by the previously discussed motion.

Communication with the municipality and the project developer is simpler and more coherent if you agree with our proposal that the Committee for the Environment of the Residents' Association will speak on your behalf.

The aim of the Committee for the Environment is to safeguard the scale and characteristics of De Gaarden.

That is why, during the Open Podium, we will ask you whether you agree with our worries and vision. **Your presence and support are of great importance!**

We will discuss this topic, and more, in a corona-safe way, on Wednesday 16-09-2020 during the Open Podium. You are welcome that evening from 19:30 onwards in the "Dekkers Hoeve" at Essepad 6 in 2272 JS Voorburg.

**Save the date!**

### POINTS THAT LOCAL RESIDENTS RAISE(D)

On 11 February 2020, members of Residents' Association De Gaarden raised the following points in the Environment Committee of the Municipal Council.

#### Reallocation of Appelgaarde 2-4

Local residents express a preference for the rezoning of the Appelgaarde 2 4 office building. An apartment building for a maximum of 30 households can be realized through renovation.

The non-demolition results in major cost savings, fits in with the municipal sustainability policy, results in a much smaller impact of the construction activities on our enjoyment of living and makes it possible to realize residential units within two to three years.

#### Regulation and facilitation of travelers

After the formal opening of The Westfield Mall of The Netherlands, it is expected that hundreds of travelers will pass daily through De Gaarden from NS station The Hague Mariahoeve to The Mall, and vice versa.

In order to regulate traffic, the signposting on the NS station should point in the direction of Appelgaarde 2-4 because there is a tram stop there. Facilitating the needs of travelers is possible by including various facilities in on the ground floor of the office building Appelgaarde 2-4.

For example:

- a waiting area with toilets for travelers of the public transport system;
- 1st-line medical care facilities, e.g.: physio, gym, general practitioner, etc.;
- information desks of, for example, the Dutch Railways, the The Hague Tram, The Mall and the municipality of Leidschendam-Voorburg;
- a coffee corner, a pizzeria, a bicycle shop, etc.

#### No (a)social housing

The so-called "Railway Building" is situated on a narrow strip of The Hague territory and is built almost on top of the busiest railway sector in the Netherlands.

**In the eyes of politicians and local residents, this location is completely unlivable for the approximately 250 residents of the "Railway Building".**

Rather than an apartment building with 100% (a)social housing, an above-ground parking garage is proposed by local residents. The parking garage also serves as a sound buffer between the station/railway and the residential area.



#### Preservation of the human scale and the green character of our neighborhood

Local residents do not want high and crowded residential high-rise towers, but buildings and greenery that fit the characteristics of the neighborhood.

### WHERE DO WE STAND NOW?

- **10.2017 – 04.2019:** Drafting of the 'Ambition Document'
  - **05.2019 – 11.2019:** Drafting of the 'Urban Development Vision' (without the promised intermediate participation of local residents).
  - **01.2020 – 06.2020:** Political decision making on the 'Urban Development Vision'.
- **From 09.2020 onwards:** According to the requirements of the motion, the municipality must determine a) the 'rules of the game' and b) the representing stakeholders in the participation process towards the 'Urban Spatial Plan'.