

Participatieavond gebiedsontwikkeling Appelgaarde 2-4 en omgeving woensdag 5 april 2023

Introductie – door Thijs van Giezen van gemeente Leidschendam-Voorburg

Tijdens de laatste participatiebijeenkomst op 30 november jl. zijn vier scenario's gepresenteerd die invulling geven aan de toekomstige openbare ruimte en de bebouwing. Deze scenario's zijn in de afgelopen maanden het vertrekpunt geweest voor zowel de Leefbaarheids Effect Rapportage (LER) als een studie naar windhinder, geluidsbelasting, bezonning, schaduw en daglichttoetreding. Beide studies zijn uitgevoerd in opdracht van REB Projects. De twee betrokken, onafhankelijke bureaus – StrateGis en OMRT - geven op deze avond zowel inzicht in de werkwijze die voor de onderzoeken wordt gehanteerd, als in de resultaten van deze onderzoeken. Na de avond worden de inloggegevens van de modelomgeving gedeeld en blijft het voor iedereen mogelijk om de resultaten te bekijken. Daarnaast wordt kort aangestipt dat het definitieve plan van aanpak participatie is vastgesteld door het college en ter informatie naar de raad is gestuurd. De aanwezigen, en in het bijzonder de vertegenwoordigers van de bewonersorganisaties, worden bedankt voor hun input en de samenwerking richting de totstandkoming van het plan van aanpak. Tot slot wordt gemeld dat de gemeente en REB Projects nog in afwachting zijn van het definitieve haalbaarheidsonderzoek van TenneT naar het ondergronds brengen van de hoogspanningslijnen die parallel aan het spoor lopen. Het rapport wordt verwacht in week 17. Tijdens de volgende participatiebijeenkomst kan een terugkoppeling van de belangrijkste uitkomsten worden gegeven.

Leefbaarheids Effect Rapportage – door Anne Dullemond van bureau StrateGis

- De LER is objectief en feitelijk en gaat in op meetbare effecten van een ingreep/gebiedsontwikkeling. Onderzocht wordt hoe de effecten zich verhouden tot bepaalde normen (voor elke indicator is een norm bepaald) en of het toevoegen van een gespecificeerd aantal woningen tot overschrijding of verbetering van de waarden ten opzichte van deze normen leidt of niet.
- De LER is een onderzoek op basis van aantallen nieuwe woningen. De verschijningsvorm van de nieuwbouw wordt niet in het onderzoek meegenomen. Ook wordt er niet of slechts beperkt gekeken naar de fysiek ruimtelijke effecten. Bij een lager aantal nieuwe woningen zal het onderzoek hoogstwaarschijnlijk positievere resultaten opleveren; daarom wordt er gerekend met een toe te voegen woningaantal van 500. Dit aantal ligt hoger dan wat bewoners in eerdere bijeenkomsten hebben gehoord, maar er is bewust voor gekozen om dit aantal wat ruimer in te schatten en te bezien welke effecten dit aantal woningen op de leefbaarheid van de wijk heeft.
- Aanpassingen in het projectgebied - zoals het toevoegen van groen, het inkrimpen van het aantal P+R-plekken of het toevoegen van een parkeergarage - zijn vooralsnog niet meegenomen. Dit zal mogelijk in een latere fase worden uitgewerkt. Er is nu gekeken naar het effect van 500 extra woningen op de verschillende indicatoren.
- Het uitgangspunt voor het aantal mensen per woning is 2,1.
- Er worden vraagtekens geplaatst bij de gebiedsselectie voor drie wijken; Essesteijn, 'Landen' en 'Burgen en Horsten'. In het digitale model van de LER kunnen de effecten voor één of meerdere wijken inzichtelijk worden gemaakt. Het is dus ook mogelijk alleen naar de effecten op de wijk Essesteijn te kijken (door de Haagse wijken 'uit te vinken' in het LER-model).
- In het digitale model van de LER zijn drie situaties te zien, de nulmeting, de meting 'na ingreep' en de projectimpact. In deze volgorde worden de resultaten gepresenteerd.

Behandeling van de afzonderlijke indicatoren uit de LER:

Leefomgeving

- Fijnstof blijft onder de geldende norm, maar niet onder de WHO-norm*.
- Rond 50% van de woningen boven de geluidsnorm. De effecten van geluid moeten nader worden onderzocht.
- Het aantal speeltuinen is hoog, maar de oppervlakte aan speeltuinen per woning is vrij laag.
- Stikstofoxide blijft onder de norm.

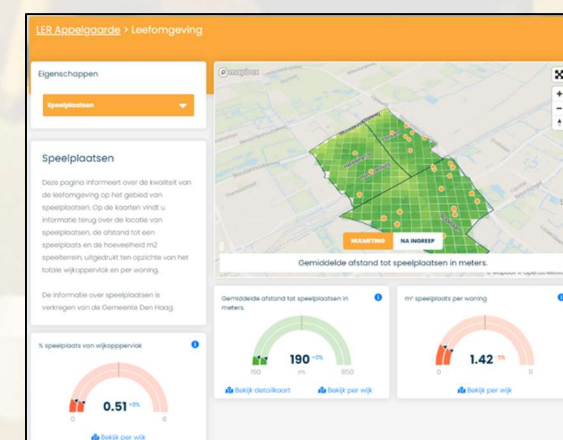
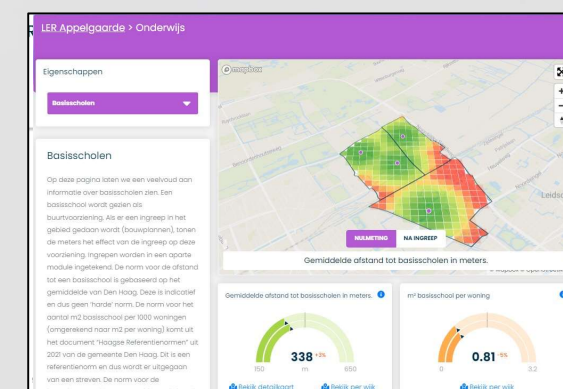
* De WHO normen voor fijnstof en geluid zijn strikter dan de Nederlandse wetgeving. Daar is volgens Jacob Snijders (van bewonersplatform Bezuidenhout, initiatiefnemer van het LER-instrument en aanwezig tijdens de participatieavond op 5 april) niet bij stilgestaan bij de ontwikkeling van de LER-methodiek.

Onderwijs

- Het aantal m2 basisschool per woning is laag.

Mobiliteit en veiligheid

- Deze thema's scoren voldoende. De mobiliteitsscore gaat zelfs omhoog, omdat er meer woningen dicht bij het station komen te liggen (de gemiddelde afstand wordt dus kleiner).
- Parkeerdruk is tijdens corona gemeten, de P+R was toen nagenoeg leeg en de cijfers zijn daarmee niet voor alle parkeergebieden representatief. REB Projects geeft aan dat er nog een verkeersonderzoek zal volgen. De gemeente hanteert voor de parkeerdruk een grens van 85% (een bezetting lager dan 85% is dus acceptabel).
- Mariahoeve krijgt betaald parkeren, daar moet rekening mee gehouden worden door de gemeente.
- De score bij de indicator inbraken wordt niet herkend door aanwezigen. Men geeft aan dat er veel vermogensdelicten en babbeltrucs in de buurt plaatsvinden. Kan er een onderscheid gemaakt worden tussen gewelds- en vermogensdelicten in de LER? De criminaliteitsindicatoren van StrateGis zijn naast die van de gemeente gelegd en die komen goed overeen. Objectief en subjectief lopen hier uit elkaar, de LER laat alleen objectieve data zien.



Leidschendam-Voorburg

Participatieavond gebiedsontwikkeling Appelgaarde 2-4 en omgeving woensdag 5 april 2023

Ruimtegebruik

- Er is ruim voldoende groen en water in de drie wijken aanwezig.
- De norm die de gemeente Den Haag heeft vastgesteld voor 'groen-blauw gebied' is 24m² groen per woning. Leidschendam-Voorburg heeft geen vastgestelde normen hiervoor, maar als je kijkt naar de strengste/meest ruime normen vanuit het Rijk (75m² per woning) dan voldoen de wijken daar in de toekomstige situatie ook aan.
- Water gaat over de hoeveelheid oppervlaktewater in het gebied en is ruim voldoende aanwezig.

Voorzieningen

- Er is 'te weinig' bibliotheek in de buurt, de voorziening 'huisarts' scoort laag en het aantal restaurants in de wijk/wijken is beperkt.
- Veel indicatoren worden berekend in m²/woning. Dit heeft te maken met de noodzaak vanuit de planvorming om te zien hoeveel ruimte er vrij gehouden moet worden voor voorzieningen.
- Er zijn indicatoren die niet goed scoren maar waar de gemeente niets mee gaat doen. Als voorbeeld wordt de bibliotheken genoemd; er zal geen bibliotheek in Essesteijn worden gerealiseerd omdat deze indicator slecht scoort in de LER. Dit is een bovenwijkse voorziening en de behoefte aan dergelijke voorzieningen wordt op gemeentelijk niveau bekeken. Wel kunnen er uit de LER signalen komen die niet binnen deze gebiedsontwikkeling worden opgepakt, maar die wel kunnen worden meegenomen in (toekomstige) keuzes die binnen de gemeente worden gemaakt.
- Het aantal m² huisarts per woning zegt niet alles. De huisartsen zitten bovendien vaak vol. StrateGis geeft echter aan dat dit een werkbare meetmethode is.
- Als er iets niet klopt in de data dan kan dit worden doorgegeven. Bijvoorbeeld als een huisarts met pensioen is.

Tijdens de presentatie werden ook vragen gesteld over enkele ontwikkelingen rondom het plangebied: een eventuele zelfrijdende shuttle naar de Mall, de N14, wijzigingen in hoe de NS treinen inzet, de verdere ontwikkeling van de Velostrada en het hoogspanningstracé van Tennet. Daar kan in de LER niet veel over gezegd worden, maar het projectteam komt in de volgende bijeenkomst(en) terug op deze zaken.

Presentatie thema's windhinder, geluidsbelasting, bezonning en skyview – door Max Ketelaar van bureau OMRT

OMRT heeft de huidige situatie (dus met kantoorgebouw Appelgaarde 2-4 en het huidige P+R-terrein) en de vier scenario's die zijn gepresenteerd op 30 november jl. (alle scenario's omvatten ca. 40.000 m² bvo) onderzocht op vijf aspecten: windhinder, geluidshinder (weg- en treinverkeer), zonuren, schaduwval en skyview.

Windhinder

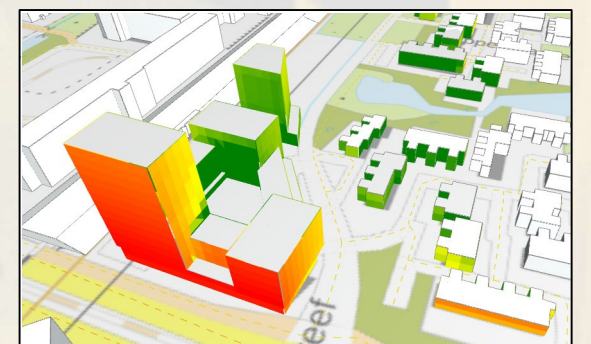
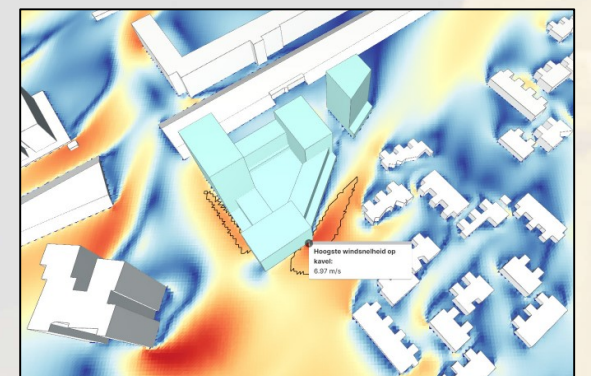
- Windhinder wordt geanalyseerd op basis van de meest voorkomende gemiddelde windsituatie. Stroommodellen laten zien welke windsnelheid waar in het gebied optreedt. Bij sterkere windkrachten houd je hetzelfde beeld, maar dan met overal hogere windsnelheden. De kleur geeft de hoogte van de windsnelheid aan.
- Bij scenario A en B is de windsnelheid het hoogst bij de toegang tot het gebied (Hofzichtlaan – Appelgaarde kruising). Bij scenario C en D ligt de piek bij de uitgang van het station. Omdat je hier van een windstille binnenruimte naar buiten gaat is de ervaren hinder over het algemeen groter dan bij de piek bij scenario A en B.
- De windsnelheid rond de Populier is hoger dan windsnelheden in het projectgebied. Er wordt door aanwezigen aangegeven dat het hier soms moeilijk fietsen is en dat dit als probleem door de gemeente kan worden opgepakt buiten deze gebiedsontwikkeling om.
- Luifels en bomen in blad kunnen de windsnelheid af laten nemen op straatniveau, maar hier wordt in het model niet mee gerekend.

Geluidshinder

- De geluidsmeting is cumulatief over een dag gemeten. Geluid van de N14 is bijvoorbeeld meegenomen. Factoren die mee worden gewogen zijn de verkeersintensiteit en het type wegdek.
- De gevel aan de Hofzichtlaan is hoog belast door wegverkeer. Het ontwerp van de massa langs deze laan heeft weinig invloed op de geluidsbelasting van de bestaande bebouwing.
- Langs het spoor is sprake van een hoge geluidsbelasting door treinverkeer. Wanneer een groot volume meer naar het noordoosten wordt geplaatst worden meer woningen afgeschermd en neemt de geluidsbelasting op bestaande woningen (de Gaarden) af.
- Het geluid van vliegverkeer is niet meegenomen. Dit is (vrijwel) niet te dempen, omdat dit van boven komt.
- Woningen met een 'setback' op de bovenste verdiepingen hebben minder geluidsbelasting.
- Bij het station zijn geen geluidsschermen. Deze staan alleen ter hoogte van de Hofzichtlaan. Dit zal direct door OMRT in het model worden aangepast.
- Trillingen, voornamelijk van goederentreinen, zijn een probleem. Hier kan niet mee gerekend worden in het model van OMRT. Het is wel goed om hier rekening mee te houden bij de keuze van de materialisatie en detaillering van de toekomstige bebouwing.

Zonlicht

- Er is naar de situatie op 19 februari gekeken. Dit is binnen de normering van TNO de dag met de minste zonuren. Online kunnen de verschillende seizoenen – zomer (21 juni), herfst (21 september) en winter (21 december) - worden bekeken. De zonurenprojectie geeft vooral inzichten die helpen bij het maken van ontwerpkeuzes voor de openbare ruimte; waar komt bijvoorbeeld welk groen het beste tot zijn recht of waar kan een terras het beste gepositioneerd worden?



Participatieavond gebiedsontwikkeling Appelgaarde 2-4 en omgeving woensdag 5 april 2023

Schaduw impact

- In de online omgeving is het verschil in aantal zonlichturen op een bepaalde oppervlakte tussen de huidige situatie en een gekozen scenario te zien. De verschillende seizoenen zijn ook hier online te bekijken.
- Scenario C en D spreiden hun schaduw meer over het gebied uit. Er wordt meer schaduw geworpen op de omgeving. Bij A en B is de schaduw meer op één plek geconcentreerd (bij de Hofzichtlaan).

Skyview

- Het aspect 'skyview' brengt in beeld of er genoeg daglicht in de nieuwe appartementen valt. In compacte scenario's zoals scenario A is de daglichttoetreding binnen het grotere volume op de hoek Hofzichtlaan/Appelgaarde op bepaalde plekken een uitdaging. Voor de minder compacte scenario's is deze uitdaging beter vorm te geven.
- De wens van bewoners is om ook skyview voor de bestaande bebouwing inzichtelijk te maken. Het zou in een vervolgonderzoek in theorie kunnen, maar het is wel complex. Er moet dan per woning gemodelleerd worden.

Er wordt nog meegegeven dat het voor OMRT interessant kan zijn om ook thematiek zoals flora en fauna in hun onderzoeksmethodiek te integreren.

Analyses MVSA Architects en OKRA Landschapsarchitect en vervolgproces

De LER en het OMRT-onderzoek zijn uitgevoerd om woonkwaliteit en leefbaarheid meetbaar te maken. De studies zijn gebruikt om te kijken waar het in de verschillende scenario's goed gaat en waar verbeteringen mogelijk zijn. Daarnaast krijgt het projectteam input van bewoners en andere belangstellenden door middel van de diverse participatieavonden.

Naast de analyses van de LER en OMRT worden ook de zachte kwaliteiten meegenomen in de beoordeling en verdere uitwerking van de verschillende scenario's die er nu liggen. Binnen de scenario's zijn er verschillende speerpunten en kwaliteiten, die soms ook juist op gespannen voet staan met elkaar. Als gekeken wordt naar de speerpunten en de belevingswaarde van de scenario's kunnen deze als volgt worden samengevat:

- Scenario A: Grote groenstructuur. Parkeren aan het begin opvangen. Eén heldere, efficiënte ingreep.
- Scenario B: Reduceren van hoogte door het volume te spreiden over het projectgebied. Langs de Appelgaarde een "plint" die in schaal en maat aansluit bij de huidige bebouwing.
- Scenario C: Getrapte opbouw om verbinding naar de buurt te versoepelen. Incidentele groene verbindingen om de bestaande structuur aan te sluiten bij de groenzone langs het spoor.
- Scenario D: Luchtige opzet met losstaande 'torens'. Openbare ruimte meer versnipperd.

Het is zeker niet ondenkbaar dat in er in de volgende stap ook nieuwe scenario's ontstaan; een nieuwe opzet waarin op zoek wordt gegaan naar een passende balans tussen de verschillende uitgangspunten. In een volgende participatiebijeenkomst is het dus mogelijk dat het aantal scenario's is uitgebreid, maar het is ook goed mogelijk dat er wordt voorgesteld om afscheid te nemen van een aantal scenario's. Hierbij wordt dan beargumenteerd waarom dit voorstel wordt gedaan. De inzet is op voorhand wel om deze keuzes tijdens de volgende avond samen te maken en verder te gaan met een kleiner aantal scenario's. Uiteindelijk wordt er toegewerkt naar een ruimtelijk kader. Het doel van het ruimtelijk kader is het geven van kaders waarbinnen de gebiedsontwikkeling mogelijk is. Naast het beschrijven van beleidsmatige kaders en uitgangspunten, beschrijft het ruimtelijk kader de beoogde kwaliteit. Hiervoor is het noodzakelijk om met elkaar vast te stellen wat we – gemeente, projectontwikkelaar en omgeving - onder kwaliteit verstaan en hoe dit meetbaar gemaakt kan worden. Ruimtelijke kwaliteit is de combinatie van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. In het ruimtelijk kader worden zowel voor de gebouwde omgeving als voor de onbebouwde omgeving kwaliteitscriteria opgenomen. In het proces om te komen van meerdere scenario's naar een voorkeursalternatief, worden de verschillende scenario's tegen elkaar afgewogen op basis van de met elkaar verzamelde criteria.

De vier scenario's zijn nu onderzocht op basis van het toevoegen van 500 woningen (LER) of ongeveer 40.000 m² bvo (OMRT). Het uitgangspunt van de gemeente is nog steeds een programma van minimaal 35.000 m² bvo (exclusief eventueel ondergronds parkeren) en de ambitie blijft overeind om, mits zorgvuldig inpasbaar, meer vierkante meters (tot 45.000 m² bvo) toe te voegen. De gepresenteerde onderzoeken geven tot dusver geen aanleiding om van deze ambitie af te wijken.

Er is de wens om in de volgende sessie zichtlijnen vanuit bestaand gebied meer aan de orde te laten komen, ook vanuit de Populier. Dit kan het projectteam realiseren met modellen of visualisaties vanaf ooghoogte of vanuit een ander perspectief. Voor de volgende sessie is het voornemen om het ooghoogteperspectief veel aan bod te laten komen. Het gaat dan bijvoorbeeld om de beleving van de openbare ruimte en de 'plinten' (de ideeën voor de invulling van de begane grond en eerste verdiepingen van de gebouwen). Na de volgende bijeenkomst volgen dan nog bijeenkomsten over mobiliteit (verkeersafwikkeling, verkeersontsluiting, parkeren, deelmobiliteit) en over het concept ruimtelijk kader. Het projectteam kijkt uit naar het vervolg van het participatieproces.

