

Verslag participatieavond gebiedsontwikkeling Appelgaarde 2-4 en omgeving

Maandag 28 augustus 2023

Onderwerp: Afronding Leefbaarheids Effect Rapportage

Het verslag van deze participatieavond heeft geen chronologische volgorde. Het eerste deel van het verslag is een toelichting op de Leefbaarheids Effect Rapportage (LER) en hoe deze gepresenteerd is tijdens de avond. Een deel van de vragen die tijdens de avond werden gesteld, zijn in deze toelichting verwerkt. Het tweede deel van het verslag bestaat uit overige vragen en opmerkingen, onder andere naar aanleiding van de presentatie van het concept programma na de pauze.

Aftrap, stand van zaken

Gespreksleider Wim Voogt start de avond met een toelichting op de stand van zaken rond de gebiedsontwikkeling Appelgaarde 2-4 en omgeving, met focus op de LER. Naast de LER worden er verschillende diepgaande onderzoeken uitgevoerd om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Zo wordt het verkeersonderzoek van bureau GraaffTraffic naar verwachting eind september opgeleverd. Daarnaast is een start gemaakt met het onderzoeken van de programmatische en economische haalbaarheid voor de modellen X en Y die op 28 juni zijn gepresenteerd. Dit wordt onderzocht voor een bouwvolume van 35.000 m² bvo en van 45.000 m² bvo. Tevens werkt bureau OMRT aan een fysiek-ruimtelijke analyse van het X en Y model, die tijdens de volgende participatieavond kan worden gepresenteerd.

Doel van de avond en de variaties

Op deze avond staat de update en afronding van de LER centraal. De concept LER is eerder op 5 april 2023 gepresenteerd tijdens een participatiebijeenkomst. Onderzoeker Anne Dullemond van bureau StrateGis presenteert de resultaten van vier mogelijke toekomstige variaties ten opzichte van de huidige situatie. Bewoners en andere geïnteresseerden kunnen deze resultaten, net als vorige keer, ook na vanavond digitaal in detail bekijken. Dit kan op de website www.3dcityplanner.com/ler, via de inlognaam `ler_appelgaarde` en met wachtwoord `j047c3e5`.

Er wordt aangegeven dat er veel ruimte is voor gesprek en vragen tijdens de presentatie. Het doel is om de LER na deze avond gezamenlijk van een integrale conclusie te kunnen voorzien. Voor nagenoeg iedere aanwezige is de LER-methodiek al redelijk bekend en daarmee een helder middel om de impact van de toekomstige gebiedsontwikkeling op de voorzieningen in de wijk in kaart te brengen.

De volgende vier variaties ten opzichte van de huidige situatie (de nulmeting) zijn onderzocht:

- Een variant van 500 extra woningen, zonder toevoeging van voorzieningen
- Een variant van 250 extra woningen, met toevoeging van op deze locatie denkbare voorzieningen
- Een variant van 500 extra woningen, met toevoeging van op deze locatie denkbare voorzieningen
- Een variant van 750 extra woningen, met toevoeging van op deze locatie denkbare voorzieningen

Vraag: Waarom deze variaties?

Door een bandbreedte van 250 tot 750 woningen inzichtelijk te maken zijn de verschillen in effecten van het wel of niet toevoegen van functies en voorzieningen scherp in beeld te brengen. De variant waarin geen voorzieningen worden toegevoegd, brengt het mogelijke gebrek aan voorzieningen in beeld (bij een toevoeging van 500 woningen).

De uitgangspunten

Benadrukt wordt dat de onderzoeksresultaten van de LER laten zien wat de effecten zijn van het toevoegen van aantallen woningen en aantallen nieuwe bewoners op de aanwezige voorzieningen in een wijk, of in meerdere wijken. Dit is de reden dat het getoonde ruimtelijke volume en het daarin gerepresenteerde aantal vierkante meters in de vier variaties niet wijzigt; het heeft geen invloed op de resultaten.

Bij het onderzoek wordt uitgegaan van een huishoudensgrootte van 2,1 personen per huishouden, conform de gemiddelde huishoudensgrootte in de wijk Essesteijn. In de LER wordt geen onderscheid gemaakt in type of grootte van woningen, zoals sociale huur, vrije sector huur of koop. Ook wordt er geen onderscheid gemaakt in de doelgroepen die er mogelijk komen wonen; jonge gezinnen, studenten, starters, senioren, enzovoort. Het LER-instrument dient ervoor om algemene inzichten in kaart te brengen en deze (en mogelijke maatregelen) bespreekbaar te maken.

In de LER worden de resultaten uitgedrukt in m² voorziening per woning of inwoner. Daarnaast wordt de gemiddelde hemelsbrede afstand tot een voorziening gepresenteerd. Een uitzondering vormen speeltuinen, die indicator wordt uitgedrukt in 'percentage van het wijkoppervlak'

Er kan binnen de LER een gebiedsselectie worden gemaakt. Naar aanleiding van de presentatie van de eerste resultaten, op 5 april jl., is er op verzoek van de vertegenwoordigers van de bewonersorganisaties in de presentatie van deze avond voor gekozen om de effecten op alleen de wijk Essesteijn prominenter te presenteren. Het totaaloverzicht in de presentatie (slide 8) is dan ook de weergave van de wijk Essesteijn (en dus niet de wijk Burgen en Horsten en de wijk Landen). Er wordt opgemerkt dat het van de specifieke voorziening afhankelijk is of je het alleen voor Essesteijn of ook met de twee wijken aan de Haagse zijde van het spoor in beeld wil brengen.

In deze LER worden geen resultaten getoond aangaande parkeerdruk, bereikbaarheid, toename van verkeer en effecten op de verkeersveiligheid. Dit zijn onderwerpen die onderdeel uitmaken van het onderzoek van het bureau GraaffTraffic. De resultaten van dit onderzoek worden niet opgenomen binnen het instrument LER, maar parallel aan de LER inzichtelijk gemaakt. In het onderzoek en de advisering van GraaffTraffic wordt gewerkt met de nieuwe nota parkeernormen, die in juli door het college ter vaststelling is doorgeleid naar de gemeenteraad. Op basis hiervan zal voor het project een parkeereis worden geformuleerd, die ertoe moet leiden dat de (theoretische) parkeerdruk in de buurt en wijk niet toeneemt.

Voorzieningen

Er wordt een overzicht gepresenteerd van mogelijke voorzieningen die in de toekomstige bebouwing opgenomen kunnen worden. De functies die zijn opgenomen worden door meerdere aanwezigen herkend, en positief ontvangen. In het proces om te komen tot het ambitiedocument zijn deze in de nieuwbouw op te nemen functies/voorzieningen ook geopperd door de deelnemers aan het participatieproces. Nikander Hartemink van REB Projects licht toe dat een extern bureau (Sweco, voorheen bekend als Bureau Stedelijke Planning) de behoefte aan deze voorzieningen op hoofdlijnen goed kan onderbouwen. Aanvullende ideeën voor het voorzieningenprogramma zijn en blijven welkom. De suggestie wordt vanuit de aanwezigen gedaan om qua voorzieningen nog een keer het ambitiedocument en de gespreksverslagen die daaraan ten grondslag liggen te raadplegen. Zo is in het verleden weleens een kinderdagverblijf geopperd als logische mogelijkheid bij een treinstation. Ook de fietsenmaker, die nu in de lijst is opgenomen, is indertijd genoemd. Voor de voorziening "kantoor" wordt de aanscherping gemaakt dat het daarbij, wat betreft de bewoners in de wijk, het liefst om flexplekken gaat. Ook wordt opgemerkt dat voorzieningen voor ouderen, zeker ook gelet op de stevige vergrijzing in Essesteijn en De Gaarden, kansrijk zouden kunnen zijn.

LER: de resultaten

De projectimpact wordt in één overzicht getoond (slide 8). In de pagina's daaropvolgend worden de resultaten stap voor stap per categorie/voorziening gepresenteerd. Opgemerkt wordt dat bij de categorie 'bewoners en woningen' het verschil tussen de blauwe staafjes erg klein lijkt (met name tussen 500 en 750 woningen), terwijl het verschil in toegevoegde woningen aanzienlijk is. Anne Dullemond geeft aan dat er voor blauw is gekozen omdat er op deze indicatoren geen normen van toepassing zijn en het om een neutraal gegeven gaat. Er wordt aangegeven dat sommige bewoners dit – bijvoorbeeld de bevolkingsdichtheid - niet altijd als neutraal ervaren en dat de impact van deze ontwikkeling op Essesteijn (2745 woningen) en specifiek op de Gaarden (256 woningen) voor sommige bewoners als een behoorlijke toename voelt. Ook wordt vanuit de aanwezigen aangegeven dat 250 tot 750 woningen een beperkte toename is als je naar de totale wijk Essesteijn.

Bewoners vragen met betrekking tot het 'projectimpact' overzicht om een specifieke definitie van de x- en y-as.

Anne Dullemond licht toe dat het verschil tussen de varianten op het bewonersaspect beperkt is, omdat het over de toename ten opzichte van heel Essesteijn gaat. Benadrukt wordt dat het getoonde resultaat in alle drie de gevallen (250, 500 en 750 woningen) de verschillen met de huidige situatie laat zien, en niet de onderlinge verschillen waardoor je misschien grotere effecten zou zien ('de varianten weten niet van elkaar af'). Het zijn opzichzelfstaande overzichten om de projectimpact globaal inzichtelijk te maken. Gevraagd wordt of het om een afname van voorzieningen gaat wanneer het balkje onder de streep zit. Anne licht toe dat het geen afname van voorzieningen is, maar dat 1) de gemiddelde afstand van alle huishoudens in de wijk tot de desbetreffende voorziening groter wordt, of 2) de oppervlakte van deze specifieke voorziening door meer inwoners/huishoudens moet worden gedeeld (en daardoor daalt/afneemt). Het gaat in beide gevallen wel om een verslechtering ten opzichte van de nul situatie. Op de vraag of Anne Dullemond zelf iets wijzer is geworden door het verschil tussen 250, 500 en 750 woningen in beeld te brengen is het antwoord dat de effecten in veel gevallen meevielen, omdat er in het project voor deze varianten al voorzieningen zijn toegevoegd. De toename van 250, 500 of 750 woningen is wat Anne Dullemond betreft, kijkend naar de leefbaarheid van de wijk, mogelijk.

Bezettingsgraad

Van de voorzieningen die binnen de LER in beeld zijn gebracht, is niet meegenomen in welke mate deze al 'vol' zitten (100% bezetting). Voor onder andere scholen, kinderdagverblijven (KDV), buitenschoolse opvang (BSO) en zorgvoorzieningen geldt dat deze in deze stedelijke omgeving vaak al 100% vol zitten en met wachtlijsten werken. Anne Dullemond geeft aan dat dit moeilijk in een LER te verwerken is, maar dat het wel degelijk als aandachtspunt onderstreept moet blijven. Thijs van Giezen (gemeente Leidschendam-Voorburg) licht toe dat binnen de gemeente er voor scholen continue prognoses worden bijgehouden over het te verwachten aantal leerlingen, ook rekening houdend met nieuwbouwwontwikkelingen binnen de gemeente, en hoe de capaciteit van scholen hier op moet anticiperen. Voor de basisschool in Essesteijn is de verwachting dat hier op termijn (binnen ca. 10 jaar) nieuwbouw gaat komen en dat het op die locatie waarschijnlijk mogelijk is om uit te breiden. In de toekomst zal bij nieuwbouw sprake zijn van een Integraal Kind Centrum (IKC), waarbij een BSO en KDV onderdeel zijn van de ontwikkeling. Gevraagd wordt naar de huidige visie van de gemeente op IKC-ontwikkelingen. De toezegging wordt gedaan dat hier navraag naar wordt gedaan en op wordt teruggekomen.

Speelvoorzieningen

Ook voor speelvoorzieningen geldt dat men benieuwd is naar de visie van de gemeente op speelplekken. Bij de voorziening 'speelplaatsen' wordt de analyse uit de LER dat de voorziening versnipperd en te weinig aanwezig is door de aanwezigen gedeeld. De bestaande speelplekken worden als minder veilig ervaren, doordat er vaak verkeer dichtbij de speelvoorziening aanwezig is. Ook zijn er diverse speelplekken waar al vele jaren niets aan is vernieuwd. Anne Dullemond licht toe dat de hier geldende

norm gebaseerd is op de norm van de gemeente Den Haag, die ervan uitgaat dat minimaal drie procent van het oppervlak van een wijk ingericht moet zijn als speelruimte. In de LER is 850 m² aan nieuwe speelruimte toegevoegd. Opgemerkt wordt dat deze voorziening niet per se op de projectlocatie gerealiseerd zou hoeven worden. In de context van dit onderwerp worden ook sport- en spelmogelijkheden voor senioren, zoals jeu de boules, genoemd als mogelijke voorziening. Later wordt de opmerking gemaakt dat er te weinig plekken voor bewoners zijn om buiten te zitten. De zitmogelijkheden die zijn gevisualiseerd aan het stationsplein, in relatie tot aangrenzende voorzieningen, worden wat dat betreft gewaardeerd.

Concluderend wordt allereerst gesteld dat de LER laat zien dat speelvoorzieningen in deze wijk echt een aandachtspunt voor de gemeente moeten zijn en dat deze opgave samen met de bewoners moet worden opgepakt. Qua specifieke inrichting van speeltuintjes wordt dit wel gedaan, maar met een krap budget en met veel beperkingen, is de indruk van bewoners.

Ten tweede stelt Wim Voogt vast dat deze inzichten op het gebied van speelvoorzieningen pleiten voor een model zonder/met minder oppervlaktewater, omdat hier veel meer speelruimte in kan worden opgenomen. Dit wordt door de aanwezigen bevestigd, met name omdat er door de aanleg van het spoorpark al veel water in de omgeving is toegevoegd.

Groen

De indicator groen (oppervlakte groen per woning) wordt door de aanwezigen als 'complex' ervaren. In de wijk is inderdaad veel groen, maar het aantal vierkante meters zegt niets over kwaliteit. Daarnaast 'verslechtert' de indicator groen in alle varianten door de ontwikkeling, maar de projectlocatie zelf – en daarmee ook de wijk in totaal - krijgt meer groen en minder verharding. De hier gepresenteerde 'verslechtering' is het resultaat van het toevoegen van veel woningen op een relatief klein oppervlak. Opgemerkt wordt dat het project geen directe impact heeft op het groen in de eigen directe woonbuurt en dat verbeteringen in de directe buurt ook bij bewoners zelf mogen beginnen, "zo is Stichting Duurzaam Leidschendam-Voorburg ook gestart".

Meer groen heeft positieve effecten op hittestress en werkt klimaatrobust, dat wil zeggen dat zware buien beter kunnen worden verwerkt. Arjan de Nooijer (gemeente Leidschendam-Voorburg) geeft aan dat de gemeente instrumenten in huis heeft om deze effecten te visualiseren.

Later op de avond wordt door bewoners nog extra aandacht gevraagd voor de waterproblematiek, en of de ontwikkeling gasloos en energieneutraal zal zijn.

Geluid

Voor het thema geluidhinder wordt opgemerkt dat bureau OMRT, en op gedetailleerd niveau Buro Bouwfysica, de analyses doen voor de nieuwe ontwikkeling en de effecten van de nieuwe ontwikkeling op de bestaande wijk. Deze indicator in de LER laat zien hoeveel woningen er op basis van RIVM-data boven de geluidsnorm zijn gesitueerd, waardoor er voor de toekomstige woningen bouwkundige maatregelen nodig zijn.

De LER en het ruimtelijk kader

De resultaten en conclusies uit de LER gaan een bijlage bij het ruimtelijk kader vormen. Kritische aspecten zoals bezettingsgraden worden hierin aangestipt. In het ruimtelijk kader komen alle indicatoren en voorzieningen zoals die in de LER zijn geanalyseerd aan bod.

De LER als instrument

Zowel de bewoners als de gemeente en REB Projects wordt de vraag gesteld of en hoe men de LER als waardevol instrument heeft ervaren. Voor de bewoners geldt dat zij het toepassen van de LER als waardevol zien, omdat de LER op een objectieve manier bijdraagt aan een conclusie over wat zorgvuldig inpasbaar is. Daarnaast wordt geconcludeerd dat er niet één waarheid uit de LER rolt; bijvoorbeeld de

gebiedselectie die wordt gekozen voor een specifieke categorie maakt nogal uit voor de uitkomst en voor de interpretatie die diverse partijen er vanuit hun belang aan geven.

Ook meet de LER maar een deel van de leefbaarheidsaspecten; veel leefbaarheidsthema's komen nog in andere onderzoeken aan bod. Een positieve LER wil voor sommige bewoners nog niet zeggen dat daarmee een bepaald volume ook gewenst wordt.

Er wordt gevraagd of en hoe de gemeente in de toekomst met de LER om zal gaan. Thijs van Giezen benadrukt dat het toepassen van de LER bij dit project de toezegging is van REB Projects, naar aanleiding van de vraag vanuit de participatie om dit instrument toe te passen. Thijs geeft ook aan dat een vergelijkbare vraag (het verplicht stellen van een LER bij woningbouwontwikkelingen) al eerder via de formele weg aan het college is gesteld. De verwachting is dat deze vraag binnen enkele weken door het college zal worden beantwoord. Nikander Hartemink geeft aan dat de LER een fijne tool is om inzichtelijk te maken wat de gevolgen zijn voor de leefbaarheid in de wijk(en) van een gebiedsontwikkeling, zeker omdat verschillende stakeholders (bewoners/gemeente/ontwikkelaar) hierdoor goed het gesprek kunnen voeren over kwalitatieve en kwantitatieve verbeteringen in de leefomgeving.

Concept voorzieningenprogramma en woningbouwprogramma

Na de pauze presenteert Nikander Hartemink aan de hand van een tabel een eerste concept van het programma voor een situatie met 35.000 m² bvo en een situatie van 45.000 m² bvo. Er wordt door bewoners positief gereageerd op het programmaoverzicht. De studio's van 25 m² vallen op qua afmetingen. Gevraagd wordt of in deze getallen ook fietsenbergingen en opslag zijn meegenomen. Dit wordt bevestigd. De aanwezige vertegenwoordiger van woningcorporatie WoonInvest onderstreept de wens van WoonInvest om meer in te spelen op de huidige en toekomstige marktontwikkelingen voor eenpersoonshuishoudens.

Thijs van Giezen licht toe dat voor deze ontwikkeling alleen de voorwaarde geldt dat minimaal 30% van het aantal woningen in het sociale segment moet worden gerealiseerd. Het uitgangspunt dat ook minimaal 20% van het aanbod in de middeldure categorie moet vallen, wat in de nu geldende woningbouwverordening is opgenomen, is voor Appelgaarde 2-4 e.o. niet van toepassing. Dit komt doordat de intentieovereenkomst (IOK) tussen de gemeente en REB Projects eerder is gesloten dan dat de huidige verordening is vastgesteld. Er zijn dus andere uitgangspunten van toepassing (de beleidsregels woningbouw LV 2018-2021). Volgens deze beleidsregels dient een sociale huurwoning ook minimaal 55 m² (gebruiksoppervlakte) groot te zijn. Het opnemen van kleinere wooneenheden (25m² en 45 m² gbo) in het plan – wat, in het huidige tijdsgewricht, als zeer wenselijk wordt gezien door de woningcorporatie - betekent dat er afgeweken zou moeten worden van de beleidsregels. Hier is een raadsbesluit voor nodig.

Het vervolg

Wim Voogt geeft aan dat na vanavond de focus voor gemeente en ontwikkelaar zal liggen op de economische haalbaarheid, het verkeersonderzoek en het verfijnen van het functionele programma. De bewoners zullen werken aan een definitie van wat volgens hen zorgvuldig inpasbaar is. Hierbij wordt door een aanwezige een compliment gegeven aan de personen die het eerste aanspreekpunt bij de gemeente zijn: "ze halen de kolen wel echt voor ons uit het vuur".

Er wordt gevraagd of de gemeente en ontwikkelaar een behoorlijke mate van transparantie kunnen geven inzake de haalbaarheid, en of de businesscase ook gedeeld kan worden. Nikander Hartemink geeft aan daar geen toezeggingen over te kunnen doen, maar vraagt of het zinvol is om een voorbespreking te hebben over de agenda voor de volgende participatiebijeenkomst. Tijdens dit vooroverleg kunnen gemeente en ontwikkelaar een voorstel doen hoe en in welke mate financiële aspecten inzichtelijk worden gemaakt en hoe de diverse planonderdelen financieel op elkaar inwerken (communicerende vaten zijn). Thijs van Giezen geeft aan dat het feit dat de gemeente en de ontwikkelaar in

gezamenlijkheid de haalbaarheid van de modellen door een onafhankelijk bureau laten onderzoeken, wat hem betreft al winst is.

Voorbeelden die worden genoemd van aspecten die specifiek betrekking hebben op (de financiële haalbaarheid van) dit plan, zijn de kosten voor het ondergronds brengen van de hoogspanningslijnen, een maatwerk parkeernorm en de impact van het sociale woningbouwprogramma.

Bewoners geven aan dat er bij meer transparantie een kwalitatief beter ruimtelijk kader en een sterker gezamenlijk gedragen ruimtelijk kader zou kunnen ontstaan. Wat dat betreft zijn de bewoners dankbaar voor de grote mate van transparantie en heldere inzichten die dit LER onderzoek hen gegeven heeft.

Tot slot

Aan het eind van de avond wordt door bewoners benadrukt dat er in 2020 een motie is aangenomen die wel degelijk ook over het bouwvolume gaat en dat de vraag of er wel echt naar bewoners zal worden geluisterd nog steeds een zorg is die boven het project hangt. Thijs van Giezen geeft aan dat de studie van OMRT en de resultaten van de LER wel degelijk ook over het bouwvolume gaan. Juist deze onderzoeken moeten inzichtelijk maken welk volume als zorgvuldig inpasbaar kan worden gezien.

Wim Voogt geeft tot slot aan dat wanneer later in het najaar alle onderzoeken zijn afgerond ook het participatietraject voor deze fase moet worden afgerond. De komende maanden zal blijken welke mate van consensus er wordt bereikt tussen gemeente, ontwikkelaar en bewoners. Het ruimtelijk kader dat wordt voorgelegd aan de raad vormt de uiteindelijke conclusie van dit traject.