

Starrenburg III: de zienswijze van de Duurzaamheidstafel

De Duurzaamheidstafel heeft het uitwerkingsplan van het stedenbouwkundig plan Starrenburg III bezien op duurzaamheid. Duurzaamheid in zes aspecten:

1. energie: helpt het plan om de uitstoot van broeikasgassen te voorkomen?
2. hitte: biedt het plan de bewoners bescherming tegen extreme hitte?
3. droogte: kan het plan, en dan vooral de begroeiing, langdurige periodes van droogte aan?
4. hevige regenval: kan het plan zware buien goed verwerken?
5. overstromingen: is het plan veilig voor mogelijke overstromingen?
6. biodiversiteit: helpt het plan de biodiversiteit van levende organismen zoals planten, insecten, vogels en andere dieren?

De Duurzaamheidstafel (hierna: D-tafel) heeft bezien het stedenbouwkundig plan zoals vastgesteld door B&W, het ontwerp uitwerkingsplan en de bijlagen, zoals ter visie gelegd tot en met 31 januari 2024. Deze plannen zijn opgesteld door RHO adviseurs, een landelijk adviesbureau in ruimtelijke ordening, in opdracht van De Raad en Niersman, de twee projectontwikkelaars van Starrenburg III. Dit uitwerkingsplan vormt de basis voor concrete bouwplannen, waarvoor omgevingsvergunningen zullen worden aangevraagd. De D-tafel heeft bij de beoordeling onder meer het klimaatadaptatiebeleid van Voorschoten benut (Groen, leefbaar & klimaat robuust Voorschoten) zoals vastgesteld in 2023. Dit bevat aparte uitgangspunten voor nieuwbouw. Het plan voor Starrenburg III is opgesteld voordat dit van kracht werd dus het hoeft er formeel niet aan te voldoen, maar het beleid biedt wel duidelijke richtingen. Het Voorschotense beleid past ook in het provinciale (Contouragenda Natuur inclusief Zuid-Holland, 2023).

Starrenburg III

Een nieuwe buurt aan de zuidkant in Voorschoten, te bouwen na 2024. Er komen 356 woningen, 30% sociale huur en goedkope koop en 8% 'betaalbare koop' (dat is circa 4 ton in 2024). De rest, 62%, wordt vrije sector.

Het bestemmingsplan uit 2012 geeft dit gebied een woonbestemming. Het bevat ook ruimte voor verkeer, parkeren, spelen en groen, maar niet voor bijvoorbeeld horeca, voorzieningen of winkels. De toekomstige inwoners zullen die elders moeten zoeken.

De buurt krijgt een structuur in drie delen (de Strandwal, het Zuidereiland, de Vlietoever) met elk apart vorm te geven bebouwing. De oevers blijven grotendeels openbaar, ook die langs de Vliet.

Starrenburg III ligt nu grotendeels braak. Bebouwing betekent verharding en dus minder plaats waar hemelwater (regen, hagel, sneeuw) in de bodem kan zakken. Dat gaat vooral gelden op het dicht te bebouwen Zuidereiland. Dat vergt nieuwe waterruimte en diverse voorzieningen op land, volgens eisen van de gemeente en het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Hierna worden de zes aspecten behandeld met cursief steeds de zienswijze van de D-tafel waarop een reactie van de gemeente gewenst wordt.

Energie: de buurt krijgt geen aardgas. Woningen worden conform landelijke eisen bijna energie neutrale gebouwen (BENG) en krijgen genoeg zonnepanelen voor BENG (hoeveel precies wordt bezien bij de omgevingsvergunning). Verwarming gebeurt elektrisch met warmtepompen die restwarmte halen uit lucht of bodem, nog te bezien. Restwarmte uit het water of de diepe

ondergrond wordt niet genoemd. Er komen laadpalen voor e-auto's in de open lucht en mogelijk ook in de parkeergarages. Keuzes van de bouwmaterialen (bijvoorbeeld duurzame materialen zoals hout en natuurlijke vezels, in plaats van beton en baksteen waar bij de productie veel CO2 vrijkomt) bij de nieuwe woningen moeten later gemaakt worden. Het uitwerkingsplan geeft hierover geen informatie. De D-tafel heeft dit vergeleken met het bestemmingsplan Vlietvoorde uit 2021 over een soortgelijk terrein in Leidschendam-Voorburg, dat ambitieuzer is: "De doelstelling is om alle ontwikkelingen binnen Vlietvoorde CO2 neutraal te kunnen uitvoeren. Om Vlietvoorde tot een duurzame ontwikkeling te maken is circulair denken van belang. Op individueel vlak wordt per woning ingezet op een circulaire samenleving, waarbij voor, tijdens en na het bouwproces zoveel mogelijk toekomstbestendige systemen zijn gebruikt of ingepast. Enkele voorbeelden zijn de waterzuivering die binnen het gebied plaatsvindt en het toepassen van duurzame bouwmaterialen" (par. 5.11). De D-tafel constateert verder dat het plan niets zegt over houtstook. Een open haard kan gezellig ogen maar is qua warmte niet efficiënt en de rook bevat schadelijke stoffen, zoals fijnstof, kankerverwekkende koolwaterstoffen en koolmonoxide.

1. *De D-tafel bepleit dat het plan wordt aangevuld met het uitgangspunt dat de woningen met zoveel mogelijk natuurlijke en duurzame bouwmaterialen ontworpen worden.*
2. *De D-tafel vindt het jammer dat een lokaal warmtenet voor de hele buurt niet is onderzocht. Dat kan gevoed worden door warmte uit bijvoorbeeld water in de Vlietlanden of uit de diepe ondergrond. Zo'n warmtenet met z'n buizen en installaties kan bij uitstek bij nieuwbouw goed worden ingepast. Afwegingen rond warmte voor woningen zouden expliciet gemaakt moeten worden, wat ook richting geeft voor toekomstige projecten.*
3. *De D-tafel vindt het jammer dat er geen aandacht is voor het bufferen van elektriciteit, met bijvoorbeeld een buurtbatterij of een waterstofoplossing. Om innovaties te versnellen zijn immers pilots nodig.*
4. *De D-tafel bepleit dat houtstook niet wordt toegestaan.*

Hitte: het klimaatadaptatiebeleid heeft als ambitie bij nieuwbouw om 40% van alle horizontale en verticale oppervlakten warmte reducerend en verkoelend in te richten door slimme materiaalkeuze en het toevoegen van groen en/of water, en 40% schaduw te realiseren voor verblijfsplekken en langzaam verkeer-plekken (bij de hoogste zonnestand van het jaar: 21 juni om 12:00). Het plan biedt hierover weinig informatie. Op de kaart zijn wel de te planten bomen aangegeven: op het oog circa 100 grote en 200 kleine bomen, samen 300 bomen. Vergeleken met 356 woningen is dat iets minder bomen dan het gemiddelde van Voorschoten (10.836 bomen bij 11.572 woningen).

5. *De D-tafel bepleit dat alsnog een schatting wordt gemaakt van de mogelijkheden om 40% van de oppervlakten warmte reducerend en verkoelend in te richten, inclusief de schaduwplekken. Meer bomen planten dan nu ingetekend, is een goede optie. Gezien hittestress zou de keuze moeten vallen op bomen die veel schaduw bieden. Dit staat soms op gespannen voet met wensen van bewoners die licht en uitzicht willen hebben. Ook hierbij geldt dat keuzes expliciet gemaakt zouden moeten worden, om daarvan te leren bij toekomstige projecten.*
6. *Op plaatsen met weinig ruimte zou de D-tafel graag gevelbeplanting zien.*
7. *De D-tafel ziet laan beplanting van hoge bomen met een aansluitend bladerdak als een zinvolle optie voor meer koelte op de straat.*

8. *Platte daken kunnen worden voorzien van groene sedumdaken, ook in combinatie met zonnepanelen. Die slaan water op, verkoelen en zijn goed voor biodiversiteit. De D-tafel vindt dat die daken inmiddels ruim voldoende bekend zijn om ze toe te passen.*

Droogte: het klimaatadaptatiebeleid stelt dat de (grond-)waterpeilen en de zoetwaterbeschikbaarheid in de bodem de inrichting van het plangebied sturen, en dat de restzetting minder dan 15 cm in 30 jaar mag bedragen. Dit is in dit plan uitvoerig onderzocht en meegenomen. Het grondwaterpeil is 1 meter onder het maaiveld en er komen voorzieningen voor de tijdelijke opslag van hemelwater waarmee periodes van droogte kunnen worden overbrugd (zie hierna onder regenval). Over de meting van de restzetting gedurende 30 jaar, en zo nodig maatregelen ter correctie, maken de gemeente en De Raad afspraken, waarbij de nog te kiezen aannemer/opdrachtnemer verantwoordelijk wordt voor het meten en het zo nodig corrigeren (Randvoorwaarden Monitoren Zetting, Arcadis). De D-tafel waardeert de aandacht die hieraan is gegeven en heeft geen aanvullende opmerkingen.

Hevige regenval: het klimaatadaptatiebeleid van Voorschoten stelt als ambitie om op privaat terrein de neerslag van een hevige bui van 70 mm in een uur op te vangen (geïnfiltreerd, vastgehouden en/of geborgen) in voorzieningen op privaat terrein of in extra voorzieningen in het plangebied. De voorzieningen voeren bij voorkeur de eerste 24 uur daarna vertraagd af (niet extra naar riolering of watersysteem) en zijn in maximaal 60 uur weer beschikbaar. Het Hoogheemraadschap voegt hieraan toe in de Waterschap verordening 2024 dat het gebied een bui van 90 mm in 24 uur moet kunnen opslaan in de bodem, sloten, open water of andere vormen van wateropslag.

Het Starrenburg III plan en de bijlagen tonen uitvoerig aan hoe deze wateropvang gerealiseerd kan worden. Er komt extra boezemwater (van 5.000 m² nu naar 10.000 m²) en polderwater (van 3.000 nu naar 7.000 m²). Verder worden op de grond extra voorzieningen getroffen. De woningen krijgen een bouwpeil van 30 cm boven de straat. Bij de woningen op de Strandwal en Vlietoever komen 50 cm diepe infiltratiekratten in de tuin met een oppervlak van bijvoorbeeld 4x3 m, waar de regenpijpen het regenwater naar toe leiden. Bij het Zuidereiland komen waarschijnlijk 10 cm diepe kratten op het dak van de parkeergarage. Verder komen er wadi's, bijvoorbeeld als greppel naast de weg, en krijgen platte daken een opstaande rand om water vast te houden (blauwe daken). Daken met sedum dat water vasthoudt (groene daken) worden nog onderzocht. Dat zijn zinvolle voorzieningen die ook genoemd worden in de Toolbox Klimaatbestendige Stad.

De D-tafel merkt op dat Starrenburg III de eerste nieuwbouwwijk in Voorschoten zal worden met infiltratiekratten. De ervaring hiermee kan van grote waarde zijn voor toekomstige projecten.

9. *De D-tafel vindt het wenselijk om de wadi's te voorzien van een zaaimengsel voor planten en bloemen die het daar goed doen, en daar geschikte bomen aan te planten.*
10. *Voetpaden kunnen volgens de D-tafel worden aangelegd met kleine steenoppervlakken zoals klinkers, wat voor een betere absorptie van regenval zorgt.*
11. *De D-tafel vraagt aandacht voor de kratten: komen die ver genoeg van de woning te liggen om vochtoverlast in huis te voorkomen? Kennen de gemeente of de projectontwikkelaars ervaringen hiermee uit andere projecten? Hoe zien zij deze praktische aspecten en acceptatie door de kopers en bewoners? Het 'grijze' water is niet bestemd om op te pompen voor bijv. toiletten of het beregenen van de tuin, klopt dat? Zou het hergebruiken een optie zijn?*

De D-tafel vraagt speciaal aandacht voor de tuinen op de parkeergarage op het Zuidereiland:

- 12. Het hemelwater kan daar niet indalen in de grond, dus waar wateren de kratten op af? Is daar extra risico voor drassige tuinen?*
- 13. De kopers van grondgebonden woningen worden gestimuleerd hun tuin zo groen mogelijk in te richten. De tuinen bovenop de parkeergarage (en dat zijn ze bijna allemaal) hebben echter slechts een dunne laag grond met daaronder de kratten. Niet genoeg voor bomen en nauwelijks voor struiken. Een groene tuin op het Zuidereiland kan dus niet veel meer worden dan gras, bloembollen en perkplanten. Klopt dat? Op de openbare gedeeltes kan een zaaimengsel van ruige, hogere vegetatie voor meer verkoeling en wateropname zorgen.*
- 14. Veel van de tuinen op het Zuidereiland liggen deels op de parkeergarage en deels ernaast. Dat deel ernaast kan inklinken en verzakken, zoals in Starrenburg II. Betekent dat het risico op een 'breuklijn' in een tuin? Zou daar wat tegen te doen zijn?*
- 15. Is het mogelijk om een groene tuin als voorwaarde in het koopcontract te stellen? Of een gemeentelijke regeling daartoe op te stellen die in de hele gemeente geldt? Dit is in lijn met het klimaatadaptatiebeleid: tegels eruit, groen erin.*

Overstromingen: het klimaatadaptatiebeleid stelt als doel dat Voorschoten voorbereid is op, en de schade beperkt bij, een overstroming. Bij een nieuwe wijk als Starrenburg III moet de initiatiefnemer aantonen hoe met het nieuwe bouwpeil in het geval van een overstroming schade aan woningen wordt beperkt en hoe de wijk bereikbaar blijft bij evacuatie. Hierover is in het plan en de bijlagen informatie te vinden. Het valt op dat er een hoogteverschil in het plan zit: twee plandelen worden op het niveau van +0,4 m NAP aangelegd: de Strandwal die nu al grotendeels zo hoog ligt, en de Vlietoever die geheel opgehoogd zal worden en ook als waterkering zal dienen. Het middendeel, het Zuidereiland, wordt als kleine polder 1,20 meter lager aangelegd: grondwater -1,8 m NAP, maaiveld -0,8 m, woningen -0,5 m. De vloer van de parkeergarage onder die woningen komt mogelijk zelfs op -4,3 m NAP, nog te bepalen na verder bodemonderzoek. Het Zuidereiland is momenteel provisorisch opgehoogd tot op NAP of zelfs daarboven. Blijkbaar wordt dit weer afgegraven. Wordt dat lage Zuidereiland veilig voor overstromingen? Ter vergelijking: het waterpeil in de Vliet, de boezem, staat op -0,6 m, net zo hoog als het grondwater onder de Strandwal en de Vlietoever. Als dat hogere water via een doorbraak van een waterkering of via doorsijpelen het lagere Zuidereiland in zou stromen, zou de parkeergarage geheel vollopen, zouden de straten met 20 cm water bedekt worden en zou de vloer van de huizen nog 10 cm boven water liggen. (Ter vergelijking: in Starrenburg II ligt het vergelijkbare Noordereiland nog 20 cm lager op -1 m NAP).

Daarbij komt dat het plan niet geheel duidelijk is over het gemaal dat het Zuidereiland droog moet houden, en dat (via twee sifons) ook Starrenburg II droog zal houden ("Par. 3.2.2: Gemaal. In het Stedenbouwkundig plan is ruimte gemaakt voor een nieuw gemaal. Omdat de sifon tussen Starrenburg III en het landbouwgebied komt te vervallen. Hierdoor is de afvoer van Starrenburg II ook gehinderd. Er is geen overeenstemming om een elders op de aanliggende percelen in het landbouwgebied een nieuwe verbinding te maken. Het gaat hierbij voor het gemaalterrein om een reservering van ca. 8 x 8 m. In het plan is ruimte gereserveerd in het deelgebied Strandwal voor het gemaal. Dat maalt van de St 3 polder naar de boezem, en via 2 duikers ook St 2."). Dit gemaal zal het polderwater (-1,8 m NAP) rond het Zuider- en Noordereiland oppompen naar de Vliet (de boezem, op -0,6 m NAP), een hoogteverschil van 1,2 m. Het gemaal zal bestaan uit twee pompen met een debiet van elk 3,5 m³ per minuut. De Vliet staat in open verbinding met de Oude Rijn en

die stroomt bij Katwijk via een gemaal in zee. Als de Vliet te hoog komt te staan door veel regen of een probleem bij het gemaal in Katwijk, kan het zijn dat dit oppompen tijdelijk niet mogelijk is. Dan stijgt het polderwater.

16. *Het is de D-tafel niet duidelijk waarom het Zuidereiland 80 cm onder NAP wordt aangelegd. Zijn de risico's van het onderlopen expliciet meegenomen en gekwantificeerd? Indien deze risico's niet uitgesloten kunnen worden bepleit de D-tafel dat het Zuidereiland net zo hoog wordt als de andere twee delen van Starrenburg III (1,20 m hoger op +0,4 m NAP).*
17. *De D-tafel vraagt duidelijkheid over het nieuwe gemaal: is het debiet voldoende, ook bij zware regenval? Wat is het gevolg van dat gebrek aan overeenstemming en hoe wordt dat opgelost? Als het Zuidereiland wordt verhoogd (zie vorige punt) zou het omzoomd kunnen worden met water op boezemniveau. Zou dan alleen nog een gemaal nodig zijn voor Starrenburg II?*

Biodiversiteit: het plan biedt aandacht voor groen, insecten en vogels. Het stedenbouwkundig plan stelt op pag. 54: "Er wordt ingezet op natuur inclusief bouwen en het vergroten van de biodiversiteit. Hier worden nestkasten, vleermuisverblijven, bijenhôtels en een grote variatie aan bloeiende planten, inheemse struiken en bomen toegepast. ... Specifiek voor Starrenburg III kan er ingezet worden op de volgende diersoorten: gewone dwergvleermuis, wilde bijen, putter en de gierzwaluw. Bij het ontwerp van de gebouwen en het opstellen van het inrichtingsplan zal met een (ecologisch) deskundige worden gekeken op welke locaties zowel in de openbare ruimte als de gebouwen welke maatregelen kunnen worden getroffen. In het inrichtingsplan wordt gezocht naar beplanting die aantrekkelijk is voor bijen, vlinders en insecten. Het is mogelijk dat er nabij een speelplaats een bijen-/insectenhôtel wordt geplaatst. Verder zijn de hagen, die met name als erfafscheiding dienen en rondom de parkeervakken staan, aantrekkelijk voor de huismus, merel, roodborst en andere kleine vogels. Middels een kettingbeding in de koopovereenkomsten van de woningen wordt geborgd dat de groene erfafscheidingen dienen te worden behouden en onderhouden". Bij het uitwerkingsplan zit de bijlage Toetsing in het kader van de natuurwetgeving (Van der Goes en Groot, 2023) die dit aanvult met de aanbevelingen: "Beplanten en aanleggen van groenstructuren met inheemse soorten zoals Eenstijlige meidoorn, Wilde liguster, Gewone vlier, Sleedoorn of Klimop die vogels en insecten als vlinders, wilde bijen en zweefvliegen kunnen aantrekken. Beplanting kan het beste aaneengesloten worden aangelegd omdat daarmee routes ontstaan voor soorten als Egel, (spits)muizen en vleermuizen". Dit zijn allemaal uitstekende opties. De D-tafel vraagt zich wel af hoe die geborgd zullen worden bij de bouwplannen en het beplantingsplan. Het betrekken van een (ecologisch) deskundige klinkt welwillend maar ook vrijblijvend. Het valt ook op dat de twee projectontwikkelaars van Starrenburg III zich niet hebben aangesloten bij de Coalitie toekomstbestendig bouwen van de provincie Zuid Holland (meer dan 45 partijen die samen de bijdrage van de bouwsector vergroten voor klimaat, energie en biodiversiteit, onder wie tal van andere bouwbedrijven en projectontwikkelaars), en evenmin bij het netwerk Biobased Bouwen Zuid-Holland (bouwers, overheden en kennisinstellingen).

18. *De D-tafel ziet graag eco-passages voor padden op doorgaande routes met aan weerskanten sloten. In de groene bosschages kan gestapeld snoeihout dienen als nestgelegenheid voor insecten en wilde bijen.*
19. *De D-tafel bepleit dat kabels en leidingen onder de voetpaden gebundeld zo gelegd worden dat de te planten bomen en hun wortels daar geen last van krijgen, zodat die zich de komende decennia goed kunnen ontwikkelen.*

20. De D-tafel zou graag procesafspraken zien die de uitvoering waarborgen van de goede intenties voor natuur inclusief bouwen en biodiversiteit. Bijvoorbeeld het publiceren van het concept beplantingsplan en vragen om reacties en suggesties uit natuurorganisaties. Of een onafhankelijke toets door een deskundige in opdracht van de gemeente.

De Duurzaamheidstafel, 16 januari 2024

