



**Leidschendam-
Voorburg**

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 5 januari 2021

Nummer 965

Onderwerp Raadsvoorstel Vaststelling ruimtelijk kader 'herontwikkeling kantoorlocatie hoek Van Ruysdaellaan / Bachlaan'

Portefeuillehouder Wethouder Rouwendal

Behandeld door M Middelbeek

1. Gevraagd raadsbesluit

De raad besluit:

- Het ruimtelijk kader 'herontwikkeling kantoorlocatie hoek Van Ruysdaellaan / Bachlaan' 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)

Op de hoek van de Van Ruysdaellaan en de Bachlaan staat een kantoorpand. In het vijf verdiepingen tellende gebouw met een bruto vloeroppervlak van 3900m² is de laatste jaren structureel slechts één verdieping deels verhuurd, te weten aan een notariskantoor. De eigenaar van de kantoorlocatie vond de onderhoudskosten van de locatie in relatie tot de huuropbrengsten niet meer rendabel en heeft in 2018 besloten de kantoorlocatie te koop aan te bieden.

Investeerder Waterland Real Estate heeft de locatie van de eigenaar gekocht, met als doel het kantoorpand te slopen en op de locatie een nieuwbouwcomplex te realiseren met uitsluitend huurwoningen en op de begane grond / plint kantoorruimte. Hierbij heeft de investeerder zowel een ontwikkelende partij aangetrokken (Van Wijnen projectontwikkeling) als een belegger die de huurwoningen en de kantoren in de markt zet (Amvest). Zodoende ontving de gemeente in februari 2018 een eerste concept ontwerp plan voor deze locatie, waarin aan de gemeente werd voorgesteld om ter plekke een gebouw van 18 bouwlagen te realiseren met 167 woningen en 2900 m² Bvo kantoorprogramma.

Vanuit de gemeente is gereageerd op het eerste concept ontwerp plan. Deze reactie luidde dat vanuit de gemeente kansen worden gezien voor een herontwikkeling van de kantoorlocatie, maar niet zoals aangegeven in het plan van de investeerder. Zo ging het plan uit van een te fors bouwvolume, ontbraken sociale huurwoningen en kwam het oorspronkelijk aantal van 3900 m² BVO kantoor niet terug in het plan.

Om de herontwikkeling nader te onderzoeken en verder uit te kunnen werken heeft het college in november 2018 een intentieovereenkomst gesloten met de ontwikkelende partij. Doel van de intentieovereenkomst was om te komen tot kostenverhaal van de gemeentelijke kosten in de onderzoeksfase en om gezamenlijk ontwerpend te komen tot een ruimtelijk kader dat aan de gemeenteraad kan worden aangeboden. Bij het ontwerpproces en later bij het ruimtelijk kader zijn omwonenden direct betrokken: vanaf januari 2019 tot oktober 2020 zijn zes bijeenkomsten door de gemeente georganiseerd om de (on)mogelijkheden van de herontwikkeling op deze locatie te bespreken. In alle bijeenkomsten waren zowel de omwonenden, de ontwikkelende partij als de gemeente aanwezig (drie-partijen overleg). Daarnaast hebben de partijen tussentijds per email contact gehad.

Helaas hebben de bijeenkomsten en de tussentijdse communicatie niet geleid tot een ontwerp en een ruimtelijk kader waar alle omwonenden achter kunnen staan. Toch is het ontwerp naar aanleiding van de overleggen met de bewoners op veel punten aangepast. Zo is het aantal bouwlagen verlaagd van 18 naar zeven en is in het publiek programma van eisen de eis om commercieel programma terug te laten komen versoepeld. In plaats van het terugbrengen van de huidige 3900 m² kantoren kan nu volstaan worden met het terugbrengen met ongeveer 1950 m² economisch programma, waardoor het totale bouwvolume iets kon afnemen. De omwonenden geven aan dat deze aanpassingen niet genoeg zijn. Het college dient echter een bredere afweging te maken en kan niet uitsluitend rekening houden met de eisen van omwonenden. Het ruimtelijk kader moet namelijk ook mogelijkheden bieden om algemene belangen een plek te geven, zoals ruimte voor sociale huurwoningen en werkgelegenheid.

In het ruimtelijk kader is aangegeven welk publiek programma van eisen is gehanteerd en welke eisen de omwonenden hebben ingebracht. Tevens is te zien hoe het ontwerp is gewijzigd naar aanleiding van de gesprekken die zijn gevoerd met de omgeving.

Om verdere stappen te kunnen zetten en te kunnen toewerken naar een verdere uitwerking van het ontwerp plan wordt voorgesteld om het ruimtelijk kader vast te stellen. Na de vaststelling kunnen ontwikkelaar, bewoners en gemeente verder in gesprek over de verdere uitwerking van het plan, passend binnen de kaders zoals opgenomen in het ruimtelijk kader.

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

Het voorstel draagt bij aan twee doelen uit de doelenboom, te weten 'behoud van bedrijvigheid en werkgelegenheid' (subdoel 6.1, middels de verplichting aan de ontwikkelaar om economisch programma op te nemen in het ontwerp) en 'aantrekkelijke variatie woningen en woonmilieus voor iedereen' (subdoel 8.1, middels

een woonprogramma bestaande uit sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen).

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

Voordelen:

- Voordeel van het ruimtelijk kader is dat deze beschrijft welk maatschappelijk programma van eisen de gemeente wenst neer te leggen in dit plangebied en wat dat betekent voor de verdere uitwerking van het plan. Het geeft de ontwikkelaar, maar ook de omwonenden, duidelijkheid over de mogelijkheden om het plan verder uit te werken.
- Zowel het ontwerpplan als het ruimtelijk kader gaan uit van minimaal 30% sociale huurwoningen. Verder bestaat het plan uit middeldure huurwoningen. Met de verdere planontwikkeling kan het tekort aan huurwoningen in Leidschendam-Voorburg worden teruggedrongen.
- Met het opgenomen economisch programma in het ontwerpplan kan een bijdrage worden geleverd aan het behoud van werkgelegenheid in Leidschendam-Voorburg. Het biedt kleine en/of regionale bedrijfjes de kans om in de eigen gemeente of regio te ondernemen en voorkomt dat transformatielocaties zoals deze eenzijdig worden getransformeerd naar woningbouw. De meest recente regionale marktcijfers, inclusief Coronatijd, laten zien dat de leegstandscijfers voor kantoren en bedrijven rond een gezond frictieniveau of zelfs lager liggen. Om de mogelijkheden voor verhuur aan bedrijven te bevorderen schrijft het ruimtelijk kader niet voor waar het economisch programma uit moet bestaan. Daarnaast is het voor verhuur beschikbare aantal m2 BVO al teruggebracht van 3900 m2 naar ongeveer 1950. Het economisch programma kan het (winkel)programma in het nabijgelegen Westfield Mall of the Netherlands versterken, aangezien in de Mall zelf geen kantoorontwikkelingen zijn opgenomen. Het betreft een goed bereikbare en strategische locatie langs de Noordsingel. Het economisch programma draagt ook bij aan levendige en vitale wijken en aan de doelstelling van behoud van werkgelegenheid, zoals opgenomen in de economische agenda.
- Ondanks het feit dat niet alle omwonenden zich kunnen scharen achter het ruimtelijk kader heeft het participatietraject geleid tot aanzienlijke wijzigingen in het ontwerp voor de nieuwbouw en tot toezeggingen aan bewoners voor het doen van nader onderzoek op de locatie. Het betreft een verlaging van het maximum aantal bouwlagen van 18 naar zeven en een verlaging van het economisch programma van 3900 m2 BVO naar ongeveer 1950 m2 BVO.

Daarnaast zal nog een onderzoek worden verricht naar de mogelijkheden om inkomend verkeer naar de planlocatie te splitsen van uitgaand verkeer en wordt een verkeerstelling verricht op de Van Ruysdaellaan zodra daar weer sprake is van een representatieve situatie (na Corona).

Nadelen:

- Op deze locatie lukt het niet om een plan te ontwikkelen waar alle omwonenden zich achter kunnen scharen. Omwonenden geven onder andere aan dat het bouwvolume verder moet worden verkleind, maar daarmee komt volgens de ontwikkelende partij de (financiële) haalbaarheid van het plan in het geding. Daarnaast moet op de locatie een publiek programma van eisen worden verwerkt, waaronder 30% sociale huurwoningen, een ondergrondse parkeergarage (parkeren volledig op eigen terrein), economisch programma in de plint en versterking van de groenstructuur ter plekke. Bewoners geven aan dat de gemeente teveel eisen op deze locatie 'opstapelt', wat als gevolg zou hebben dat het bouwvolume nu te groot is.
- De ontwikkelaar en enkele bewoners geven aan dat het ontwerpplan nu voorziet in zeven bouwlagen, waar de bewoners maximaal zes bouwlagen eisen (niet boven de boomtoppen). De ontwikkelaar geeft aan een bouwlaag te kunnen verwijderen als de gemeente bereid is om de verplichting van economisch programma te laten vervallen. Om werkgelegenheid binnen de gemeente te behouden is juist de eis neergelegd om economisch programma in het ontwerpplan op te nemen. Zowel de ontwikkelaar als de omwonenden lijken het liefst af te willen van het economisch programma.
- In het laatste ontwerpplan is te zien dat de ontwikkelaar gemeentegrond nodig heeft voor de realisatie van het programma. De gemeentegrond is nu ingericht als openbaar park. Versterking (kwalitatief of kwantitatief) van het groen ter plekke is één van de uitgangspunten, waardoor bij de eventuele verkoop van gemeentegrond voorwaarden moeten worden opgenomen om het groene karakter ter plekke veilig te stellen.

Financieel gevolg en risico's:

De ontwikkelende partij ontwikkelt op eigen risico, in opdracht van de investeerder die de grond heeft aangekocht. Voor de huurwoningen en het commercieel programma is Amvest de afnemende partij.

Gemeentelijke kosten zijn tot nu toe verhaald in een 1^e intentieovereenkomst. Deze overeenkomst is inmiddels verlopen. Middels een in december 2020 afgesloten 2^e intentieovereenkomst zijn de gemeentelijke kosten geactualiseerd en verhaald op de

Datum 5 januari 2020
Nummer 965
Pagina 5/5

ontwikkelaar, evenals de nog te maken kosten tot aan het moment dat het ruimtelijk kader wordt vastgesteld.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk
secretaris

K. Tigelaar
burgemeester

Bijlage bestemd voor de raad:

Nummer	Onderwerp
1	Laatste ontwerp Van Ruysdaellaan – basis voor het ruimtelijk kader