

Aan de raad van de gemeente  
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 8 juli 2008

Onderwerp Startdocument Tennet locatie

Categorie B

DIS Nummer 2008-19060

Portefeuillehouder De heer Houtzager

Commissie Openbaar Gebied

Behandeld door De heer W. van de Poll 9259

Samenvatting In overleg met de afdeling RO heeft ontwikkelaar Euroyal/De Groene Groep een startdocument opgesteld voor de ontwikkeling van de Tennet locatie.

Het betreft het realiseren in eerste aanleg van 35.000 m2 kantoorvloeroppervlak in de periode 2011-2015. Voorwaarden die de gemeente stelt betreffen in elk geval een goede aansluiting met het omringend gebied en een verkeersontsluiting waar het woongebied geen nadeel van ondervindt.

Het startdocument heeft nog niet het karakter van een volledige set randvoorwaarden. Het geeft een richting aan waarin gedacht wordt. In zoverre is het van belang dat de raad hierover wordt geïnformeerd en in staat gesteld wordt om een bijdrage te leveren die van invloed kan zijn op de planontwikkeling. De voorgestelde ontwikkeling past overigens binnen de kaders die gesteld worden door de gemeentelijke structuurvisie "Ruimte voor wensen". Als zodanig is in deze fase nog geen besluitvorming nodig in uw raad.

## 1. Inleiding

Sinds 2006 onderzoekt de ontwikkelcombinatie Euroyal/Groene Groep de mogelijkheden om het driehoekige gebied tussen Utrechtsebaan en spooreplacement, bekend als de Tennet locatie, te ontwikkelen als kantoorlocatie.

Inmiddels heeft de ontwikkelaar uitvoerig overleg gehad met Tennet over de zone's die in acht moeten worden genomen met betrekking tot op het terrein aanwezige kabels, leidingen en transformatoren. Dit heeft geleid tot een principe-akkoord voor overdracht van grond, een oppervlak waarop in eerste fase 35.000 m2 zou kunnen worden gerealiseerd. De ontwikkelaar ziet mogelijkheden voor het uiteindelijk realiseren van 100.000m2, of dat terzijnertijd (na 2015) ook wordt toegestaan zal afhangen van de kwaliteit van de ontsluiting/aansluiting op het omringende gebied en de ontwikkeling van de regionale kantorenmarkt.

## 2. Wettelijk kader

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Utrechtsebaan en omgeving (deell), goedgekeurd 28 juni 1978.

De bestemming is nutsdoeleinden, de toegestane bouwhoogte varieert van 8 tot 20 meter. Voor de beoogde functie zal een nieuw bestemmingsplan of projectbesluit nodig zijn. Vaststelling daarvan geschied door uw raad. De planontwikkeling vindt plaats binnen het door uw raad vastgestelde ruimtelijk kader van de structuurvisie "Ruimte voor wensen". Als zodanig is voor de planvorming nu derhalve geen raadsbesluit nodig.

### **3. Stand van zaken**

Euroyal en De Groene Groep hebben in overleg met de afdeling RO een Startdocument opgesteld, bijgevoegd als bijlage 1.

Dit document is nog niet bedoeld als harde randvoorwaarden maar wel om een gezamenlijk ambitienivo te formuleren en de stappen die nog moeten worden gezet om dit nivo te bereiken.

### **4. Communicatie**

De communicatie richt zich op dit moment op afstemming met de gemeente Den Haag over de ruimtelijke uitgangspunten. Dit contact, met de projectleider en stedenbouwkundige van Nieuw Binckhorst loopt goed. In september/oktober worden de omwonenden geïnformeerd over de startnotitie.

De verwachting is dat eind 2008 de eerste conceptschetsen van de architect beschikbaar zijn en gereed voor presentatie in de raad en bespreking met omwonenden.

### **5. Financiële consequenties**

Aan het instemmen met het startdocument zijn geen financiële consequenties verbonden. Binnenkort zal het gemeentebestuur een standpunt innemen met betrekking tot de extra grondopbrengst die de ontwikkelaar realiseert als gevolg van een bestemmingsplanwijziging. Een besluit daarover zal in overleg met uw raad worden genomen.

Het college van Leidschendam-Voorburg,

A. Thijssen  
secretaris

drs. J.W. van der Sluijs  
burgemeester

**Bijlage(n)**

nr.	datum	onderwerp
1	22-05-2008	Tennet-locatie L'dam-Vb Startdocument, A5 boekje, los bijgevoegd
2	15-07-2008	Toelichting op Startdocument, hieronder, deel van dit document

**Bijlage 2: Toelichting op het startdocument Tennet locatie**

**1. Euroyal Invest en De Groene Groep zien kansen.**

Sinds 2006 onderzoekt de ontwikkelcombinatie Euroyal/Groene Groep de mogelijkheden om het driehoekige gebied tussen Utrechtsebaan en spooreplacement, bekend als de Tennet locatie, te ontwikkelen als kantoorlocatie.

Inmiddels heeft de ontwikkelaar uitvoerig overleg gehad met Tennet over de zone's die in acht moeten worden genomen met betrekking tot op het terrein aanwezige kabels, leidingen en transformatoren. Dit heeft geleid tot een principe-akkoord voor overdracht van grond, een oppervlak waarop in eerste fase 35.000 m2 zou kunnen worden gerealiseerd. De ontwikkelaar ziet mogelijkheden voor het uiteindelijk realiseren van 100.000m2, of dat terzijnertijd (na 2015) ook wordt toegestaan zal afhangen van de kwaliteit van de ontsluiting/aansluiting op het omringende gebied en de ontwikkeling van de regionale kantorenmarkt.



## **2. Passend in ontwikkelingsvisie Utrechtsebaanzone**

In de structuurvisie van Leidschendam-Voorburg, "Ruimte voor wensen", is de Tennet-locatie onderdeel van de stedelijke schakelzone Binckhorst-Voorburg Noord. Als opgaven zijn onder andere benoemd:

- Verkeersverbindingen realiseren tussen Voorburg Noord en de Binckhorst, met de nadruk op fiets en o.v. verbindingen.
- Introduceren van werk-kantoorgebouwen als overgang van woon naar werkgebied.
- Onderzoek naar overkluizing of ondertunneling van de Utrechtse Baan.

De nu te starten planvorming voor de Tennet locatie is een uitwerking van de structuurvisie. De genoemde opgaven zijn onderdeel van het programma van eisen. De ontwikkeling van de Tennet locatie is het startschot voor het haalbaarheidsonderzoek naar overkluizing of ondertunneling.

## **3. Passend in ontwikkelingsvisie Binckhorst.**

Hoewel de locatie op grondgebied ligt van de gemeente Leidschendam-Voorburg vervult ze een cruciale rol in het masterplan voor Binckhorst. In dit door architectenburo OMA (Rem Koolhaas c.s.) ontwikkelde plan is ter plaatse van de Tennet locatie een "hyperbuilding" getekend. Dat gebouw is zowel bedoeld als landmark alsmede als verbindend gebouw over de bundel van emplacementsporen en Utrechtsebaan. Op de locatie kunnen in die visie een flink aantal vierkante meters worden gerealiseerd. In de visie van Koolhaas wordt ingezet op meer dan alleen een kantoorfunctie. In het kader van de uitwerking van het masterplan Binckhorst en de ontwikkeling van de Tennet-locatie zal worden gezien in hoeverre aanvullende functies t.o.v. de kantoorfunctie wenselijk en mogelijk zijn. Voor wat betreft de verbindende functie van het "hyperbuilding" tussen Binckhorst en Voorburg Noord zetten Den Haag en Leidschendam-Voorburg in op het realiseren van een parkdek over spoor en Utrechtsebaan.

## **3. Sir Norman Foster als architect.**

De ontwikkelaar is van zins hoge kwaliteit op deze belangrijke locatie tot stand te brengen. Ze heeft daarvoor een van 's-werelds best bekende architecten ingehuurd, te weten Norman Foster uit Londen. In Nederland heeft het bureau op punt van de Kop van Zuid de kantooortoren naast hotel New York ontworpen alsmede op de Amsterdamse Zuid-as de Vivaldi torens (hoofdkantoor Ernst+Young). Een tweede project op de Kop van Zuid is in de ontwerpfase. Foster heeft veel kwaliteiten, waaronder het streven naar een vorm die de kwaliteit van het voetgangersgebied rond de toren verbetert in plaats van aantast. Het bureau heeft ook een reputatie in het toepassen van ecologische ontwerpprincipes, zowel vanwege klimaatdoelstellingen als wel een plezierige kantooratmosfeer.

#### **4. Uitgangspunten voor de ontwikkeling.**

Hoe goed en beroemd de architect ook moge zijn, dat ontslaat de gemeente niet van de verantwoordelijkheid zelf aan te geven in welke richting zij vindt dat deze locatie zich moet ontwikkelen. Zodoende geeft de gemeente als uitgangspunt een stedenbouwkundig concept mee.

##### - Stedenbouwkundig concept: Citadel

Als we de Tennet-locatie, een "taartpunt" tussen de infrastructuur, beschouwen als onderdeel van de kantorenconcentratie langs de Utrechtsebaan dan valt op dat de ligging eigenlijk "extra-muros" is. Het gebouw van Nationale Nederlanden fungeert als een stadsmuur met een poort daarin. De Tennet locatie ligt daarvoor, in niemandsland. Vanuit Voorburg gezien is de locatie een hoekpunt van het gemeentelijk grondgebied. In de vestingtijd zou zo'n plek worden vormgegeven als een bolwerk. Deze twee gegevens maken dat het concept van een "Citadel" een vruchtbaar conceptueel uitgangspunt is dat helderheid brengt in de stedelijke structuur. Het is een verbindend thema voor de bebouwing op de Tennet locatie en gaat een dialoog aan met de "stadsmuur" van Nationale Nederlanden. Ook een toekomstige realisatie van een groen platform over de infrastructuur past daarbij. Een citadel ziet meestal uit over een groene stadsrand, die in die tijd als schootsveld diende. Via dit groene platform wordt de relatie gelegd met Voorburg Noord en Binckhorst.

##### - Bouwhoogte nader te bepalen

De gewenste bouwhoogte zal tijdens het uitwerkingstraject blijken als optimum tussen wat het gewenste type kantoorvloer vraagt en datgene wat wenselijk is, gezien vanuit de directe en ruimere omgeving. Rationeel gezien is de bouwhoogte vrijwel onbepaald, de enige woonbebouwing bevindt zich op 100 meter afstand, het betreft enkele woningen aan de Hoekwaterstraat. Voor deze woningen staat fors geboomte zodat zij nauwelijks zicht hebben op de ontwikkelingen van de Tennet-locatie.

##### - Verbinding naar Binckhorst en Corbulo-park

Voor Den Haag en Voorburg-Leidschendam is van belang dat toekomstige bebouwing op de Tennet-locatie via openbaar gebied goed verbonden is met de stedelijke omgeving. Dat betekent (groene) verbindingen voor wandelaars en fietsers over de Utrechtsebaan richting Voorburg Noord en over het Spooreplacement richting Binckhorst.

##### - Milieu-aspecten

Voor wat betreft de belemmeringen vanwege kabels en leidingen op de locatie is inmiddels door de ontwikkelaar in overleg met Tennet duidelijkheid bereikt betreffende zone's die vrij van bebouwing moeten blijven. Een volgende stap is dat de ontwikkelaar ook de belemmeringen in beeld brengt vanwege het intensieve auto- en treinverkeer.

- Verkeerseffecten

De ontwikkelaar streeft naar een auto-ontsluiting zo dicht mogelijk langs de spoorlijn Laan van NOI-Den Haag HS. Daarmee ontstaat zowel een aansluiting op de Binckhorstlaan als wel de Prinses Beatrixlaan.

De woonbuurt Voorburg Noord zal dan geen enkel nadelig effect ondervinden. De afritcapaciteit van de Utrechtsebaan naar de Schenkkade is een groter probleem. Het lijkt erop dat daar geen toename van kantoorfuncties meer mogelijk is omdat de Schenkkade 's-ochtends vast staat. Onderzocht wordt of gewacht moet worden tot realisatie van het Trekvliettracee hier verlichting brengt, danwel of eerder verbetering van de verkeerscirculatie mogelijk is.

- Klimaatneutraal bouwen

De nieuwbouw zal een hoogstandje moeten zijn op het gebied van klimaatneutraal bouwen. De ontwikkelaar is Euroyal /Groene Groep. Overigens heeft de Groene Groep niet per definitie iets te maken met "groen" ontwikkelen. Een van de eigenaren heet gewoon meneer Groene.

**5. 35.000 m2 kantoorruimte in 2011- 2015.**

Voor deze locatie is in de nota Regionale Kantorenstrategie Haaglanden planologische ruimte gereserveerd van 35.000m2 BVO. Op te leveren in de periode 2011-2015.

**6. Grondopbrengsten voor gemeente?**

Wanneer de gemeente medewerking verleent aan het realiseren van kantoorruimte staan er voor deze locatie ook maatschappelijke kosten tegenover waarvan redelijk is om die te verhalen op de grondopbrengst. Onderzocht wordt in hoeverre daar in het kader van de nieuwe Wet RO juridisch vorm aan kan worden gegeven.

**7. Planvormingstraject / informatie aan raad**

De ontwikkelaar voorziet in de planvorming vooralsnog de volgende mijlpalen:

September 2008: locatiebezoek / conceptvorming buro Foster.

Oktober 2008: dialoog buro Foster / stedenbouwkundigen van Leidschendam-Voorburg

November 2008: terugkoppeling naar college (en raad?)

December 2008: informatie aan bewoners