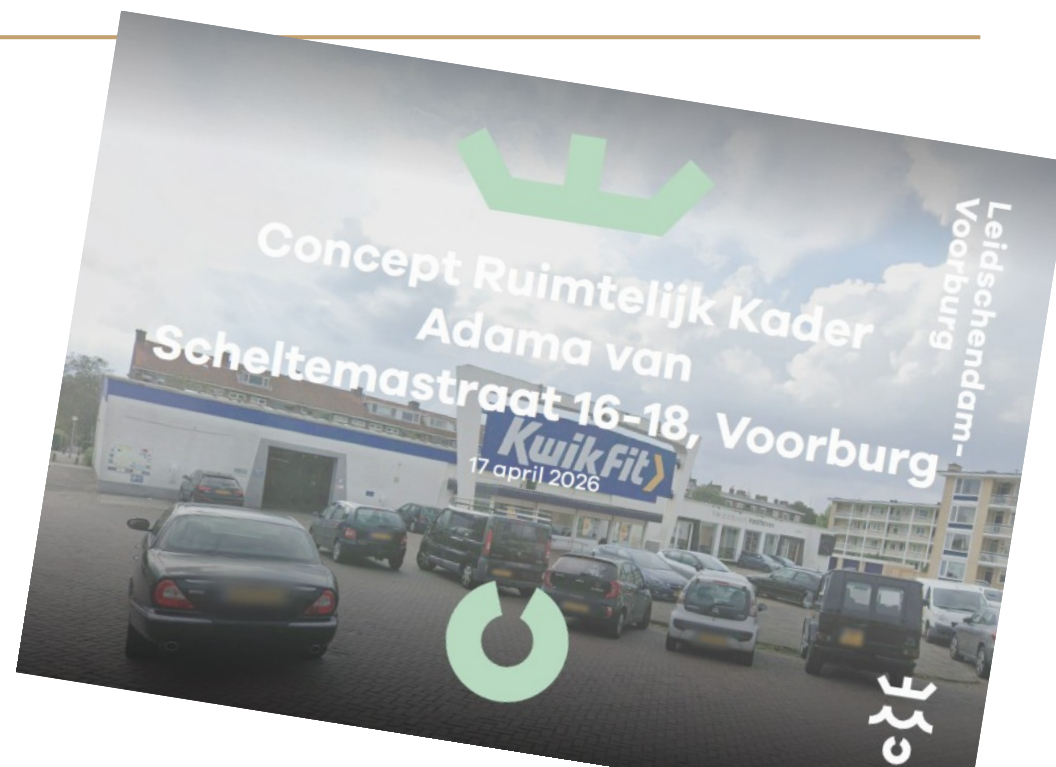


Update De Julianabaan Ruimtelijk kader KwikFit (Adama van Scheltemastraat 16-18) &

Beeldvorming, gemeenteraad
9 juni 2026

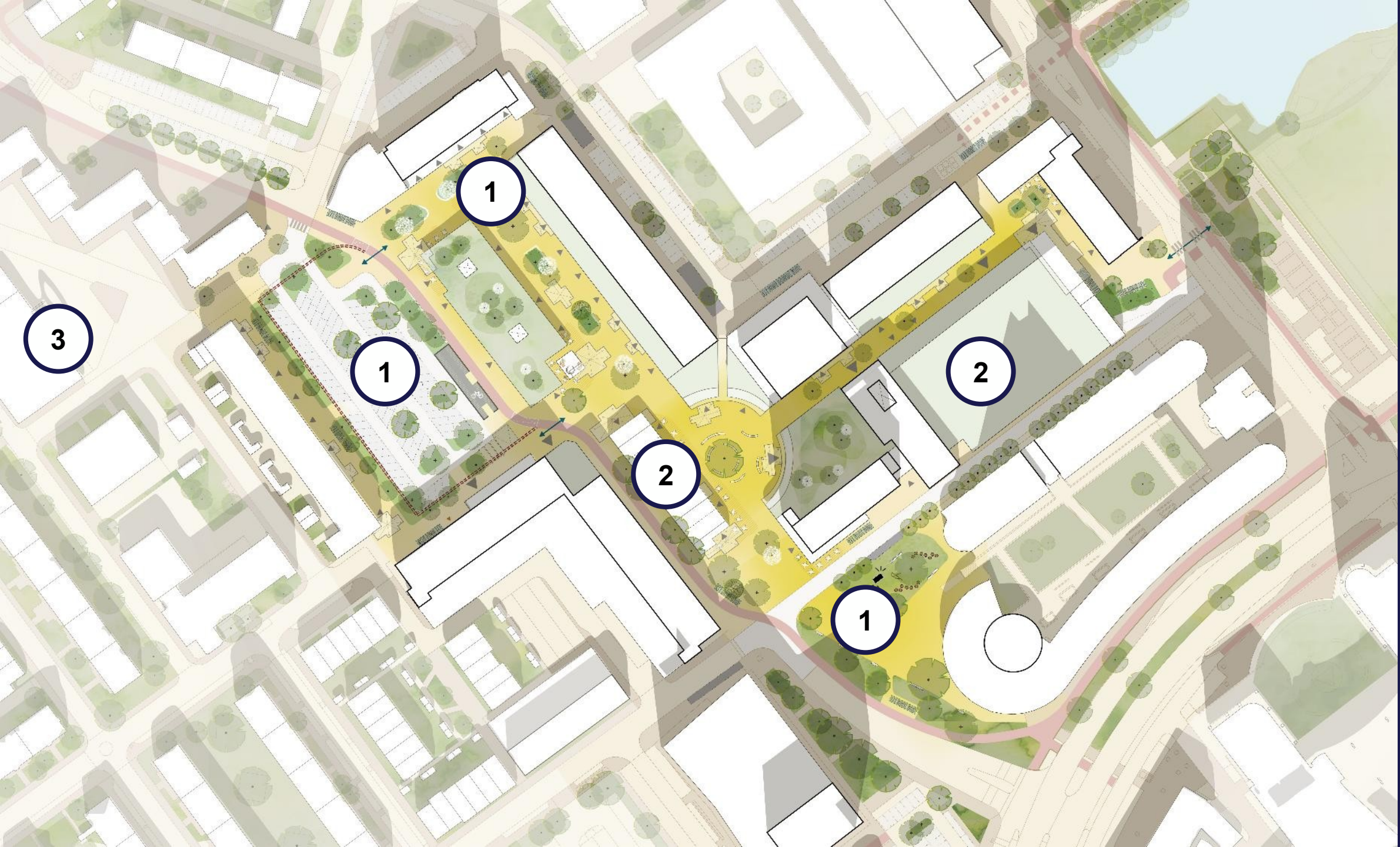


Deze presentatie

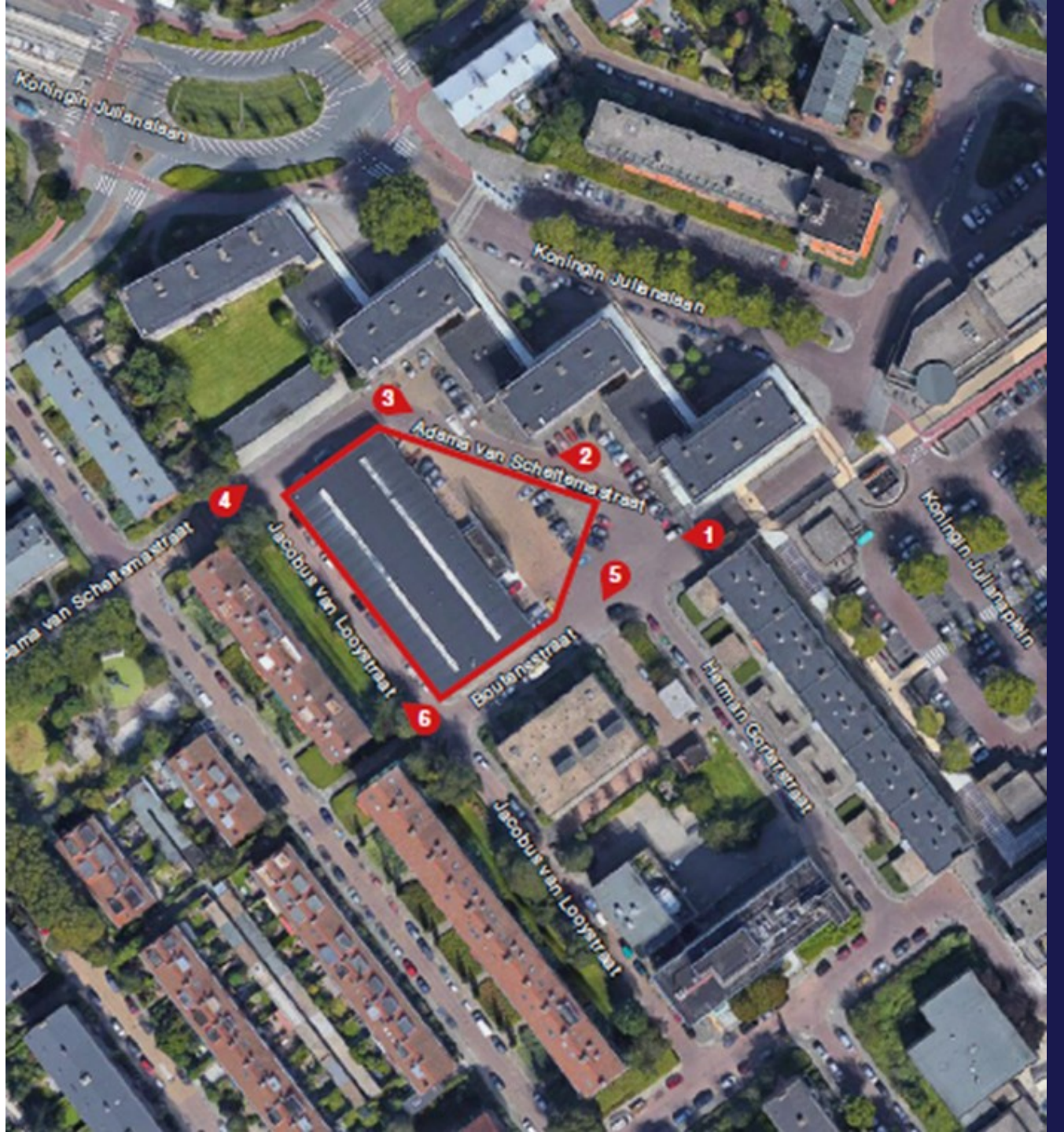
- Update De Julianabaan
- Toelichting ruimtelijk kader KwikFit
 - Opgave en proces
 - Schetsontwerp op basis van ruimtelijk kader
 - Belangrijkste uitgangspunten ruimtelijk kader

Update De Julianabaan

- December 2025: Gebiedsvisie Julianabaan vastgesteld door de Raad
- Planvorming: schetsontwerp → definitief ontwerp → Vergunningentraject
- Gebiedsvisie vormt de basis. Moties vanuit de raad en aandachtspunten uit de omgeving leiden mogelijk tot aanpassingen
- Deelprojecten
 1. Openbare ruimte
 2. Vastgoed (incl. kiosken en Spinozaveld)
 3. Wonen (locatie KwikFit)
- Elk deelproject heeft eigen planning, benodigde expertise en participatieproces
- Raad wordt regelmatig geïnformeerd, o.a. update deelproject 2 in Q3/Q4



Toelichting Ruimtelijk kader KwikFit



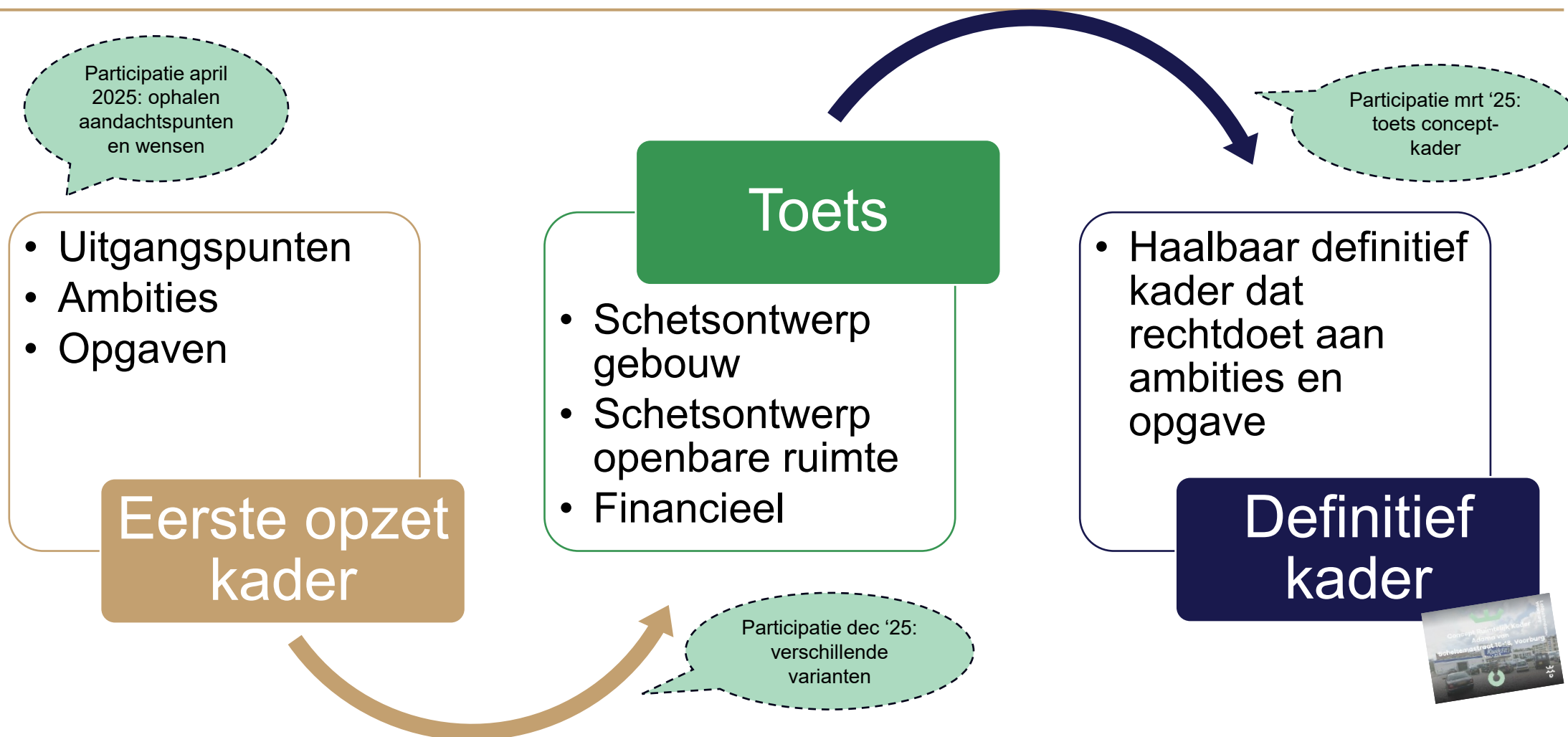
Voorgeschiedenis en proces



- Scopewijziging De Julianabaan december 2024
- Gezamenlijke verkenning tot haalbaar ruimtelijk kader
- Erfgoedstatus, Collegebesluit 1 juli 2025
- Participatie:
 - april 2025 (InformatieLab)
 - december 2025 (AmbitieLab)
 - maart 2026 (InformatieLab)
- Besluitvorming mei – juli 2026:
 - college 19 mei
 - commissie Omgeving 23 juni
 - raad 7 juli

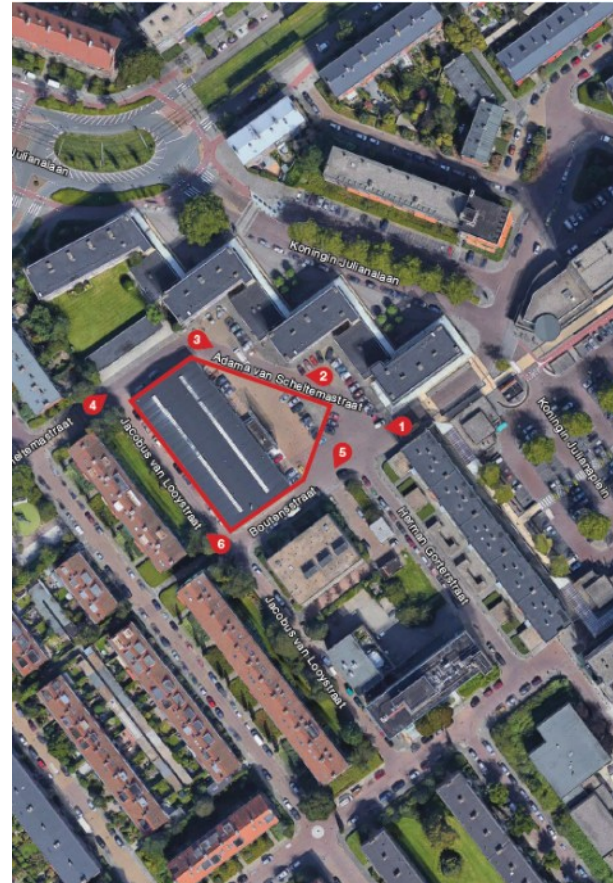


Hoe hebben we gewerkt aan het ruimtelijk kader?



De locatie

- Overgang winkelgebied – woonwijken
- Nabijheid OV en voorzieningen
- KwikFit in voormalig garage-/tankstation, voorbeschermd erfgoed
- Sterk versteend, autogericht
- Weinig verblijfskwaliteit



Prioritering van kaders en ambities

1.

**Betaalbare
woningen**
zijn hard
nodig. Dit is
een goede
plek daarvoor,
vlakbij OV en
winkels

2.

Het **erfgoed**
(gebouw en
ruimte ervoor)
zorgt voor
identiteit

3.

Het is nodig
om veiligheid,
leefbaarheid
en kwaliteit te
verbeteren

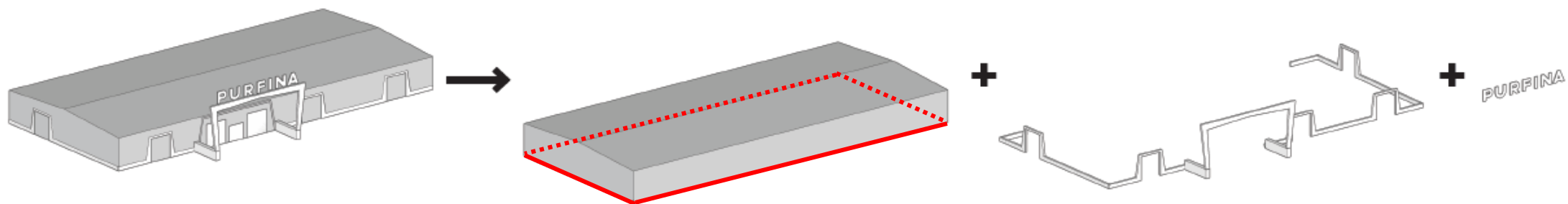
4.

Zorgen voor
minder hitte
en meer
wateropvang.

Ruimtelijk kader vertaald naar schetsontwerp

- Film schetsontwerp gebouw en openbare ruimte

Kader: Erfgoedwaarden beschermen



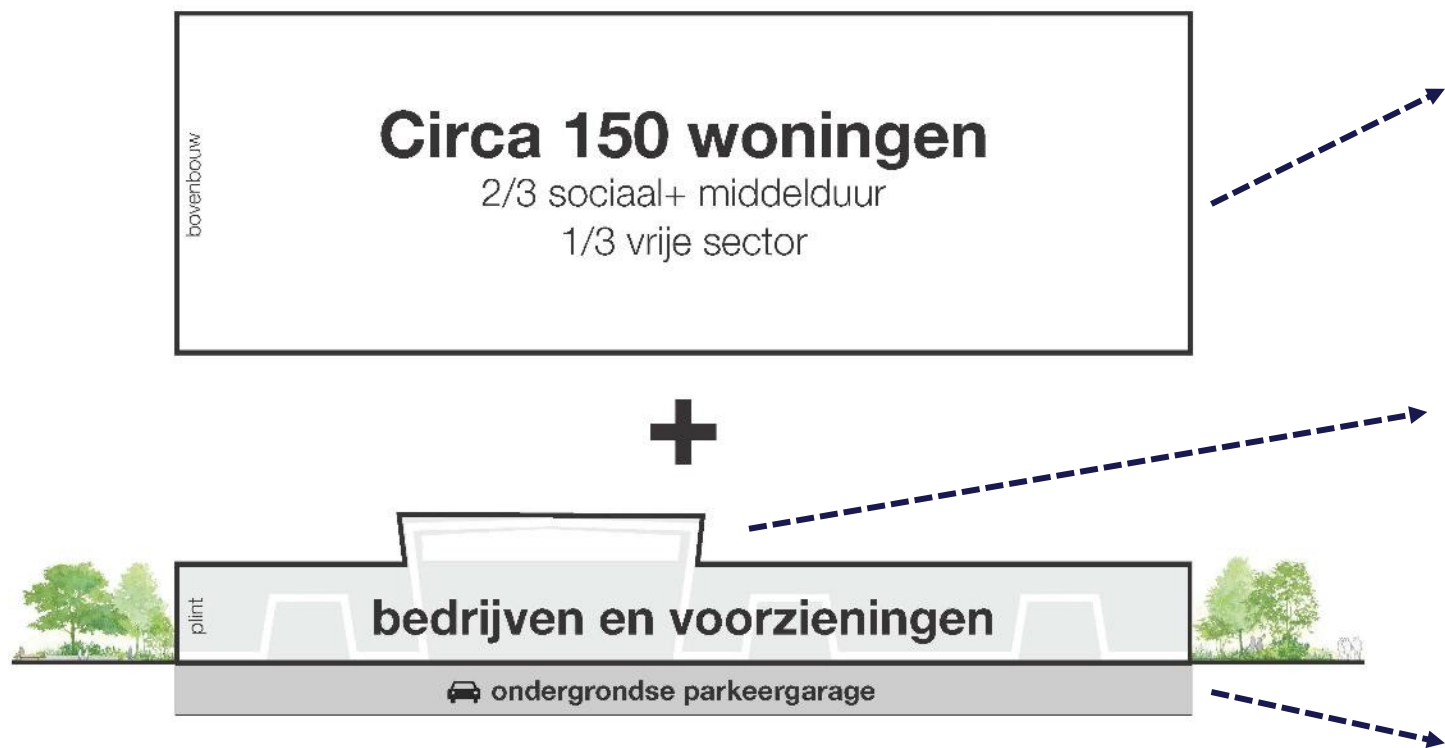
INTEGRITEIT VAN HET ENSEMBLE



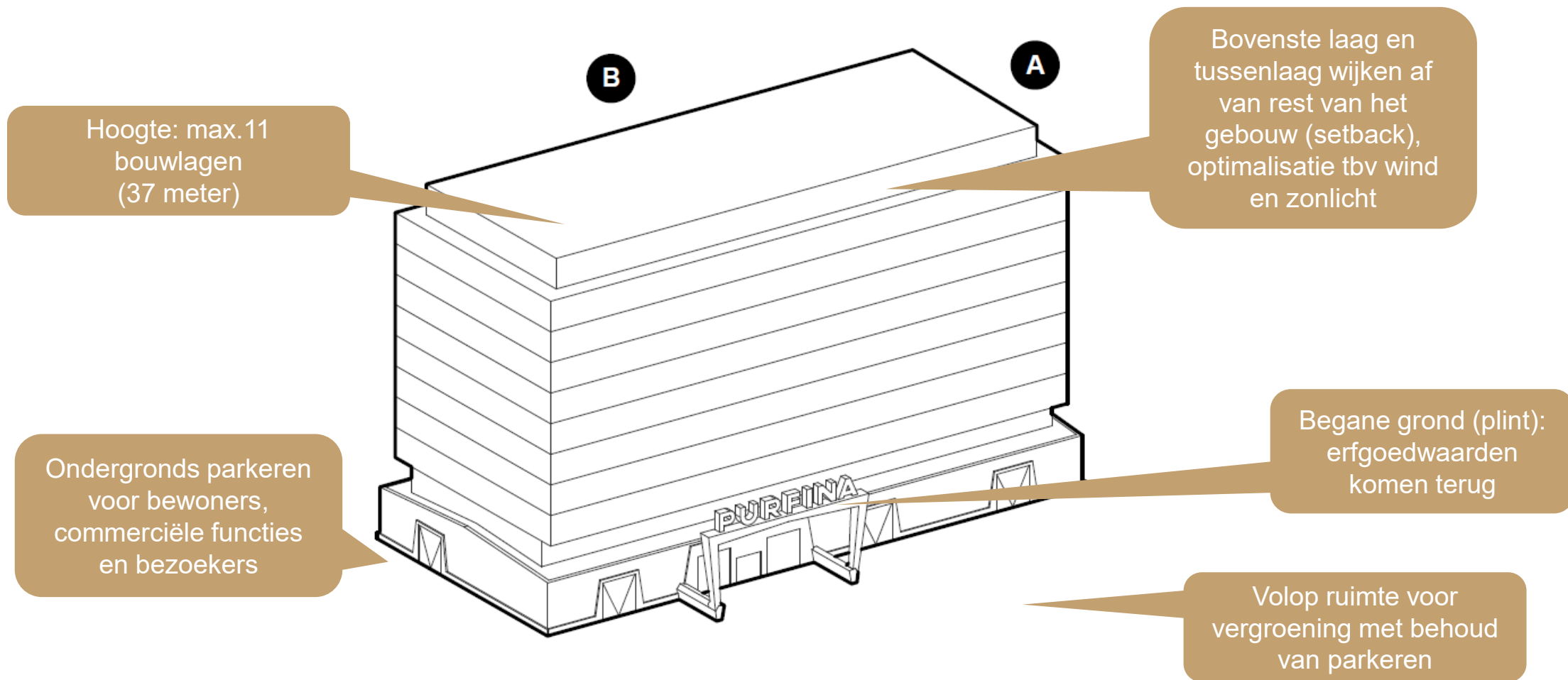
INTEGRATIE VAN STRUCTUUR EN ARCHITECTUUR

KLEUR

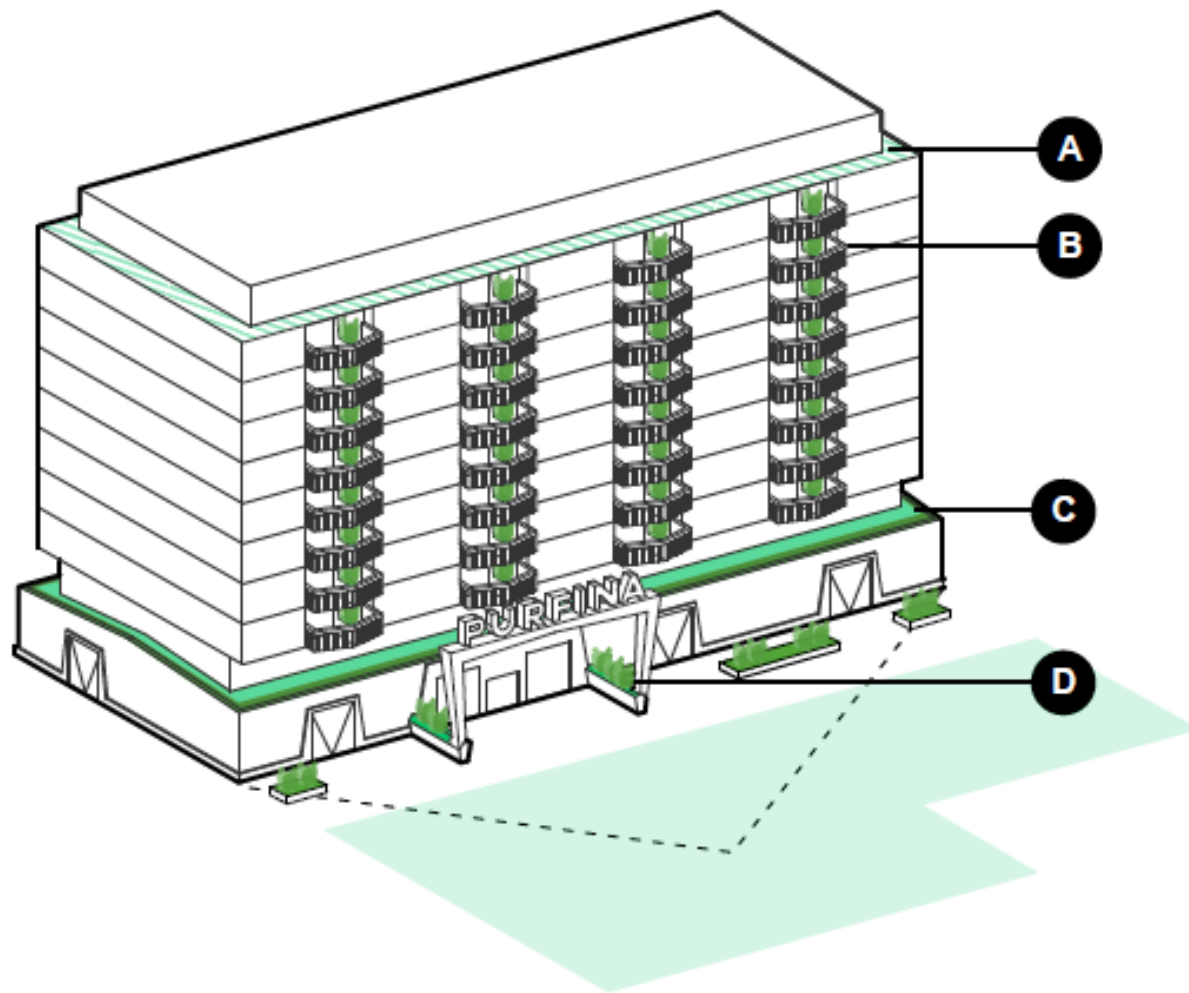
Kader: Programma



Kader: Bouwenvelop



Kader: vergroening van het gebouw



referentie Voortuinen
Elephant, Amsterdam



A Minimaal 20% van bruto oppervlak setback is bestemd voor collectieve groene ruimte*

voorbeeld groene
erfscheiding balkon



B Minimaal 1 geïntegreerde plantenbak per balkon

referentie: Wonderwoods Utrecht
Stefano Boeri, Utrecht



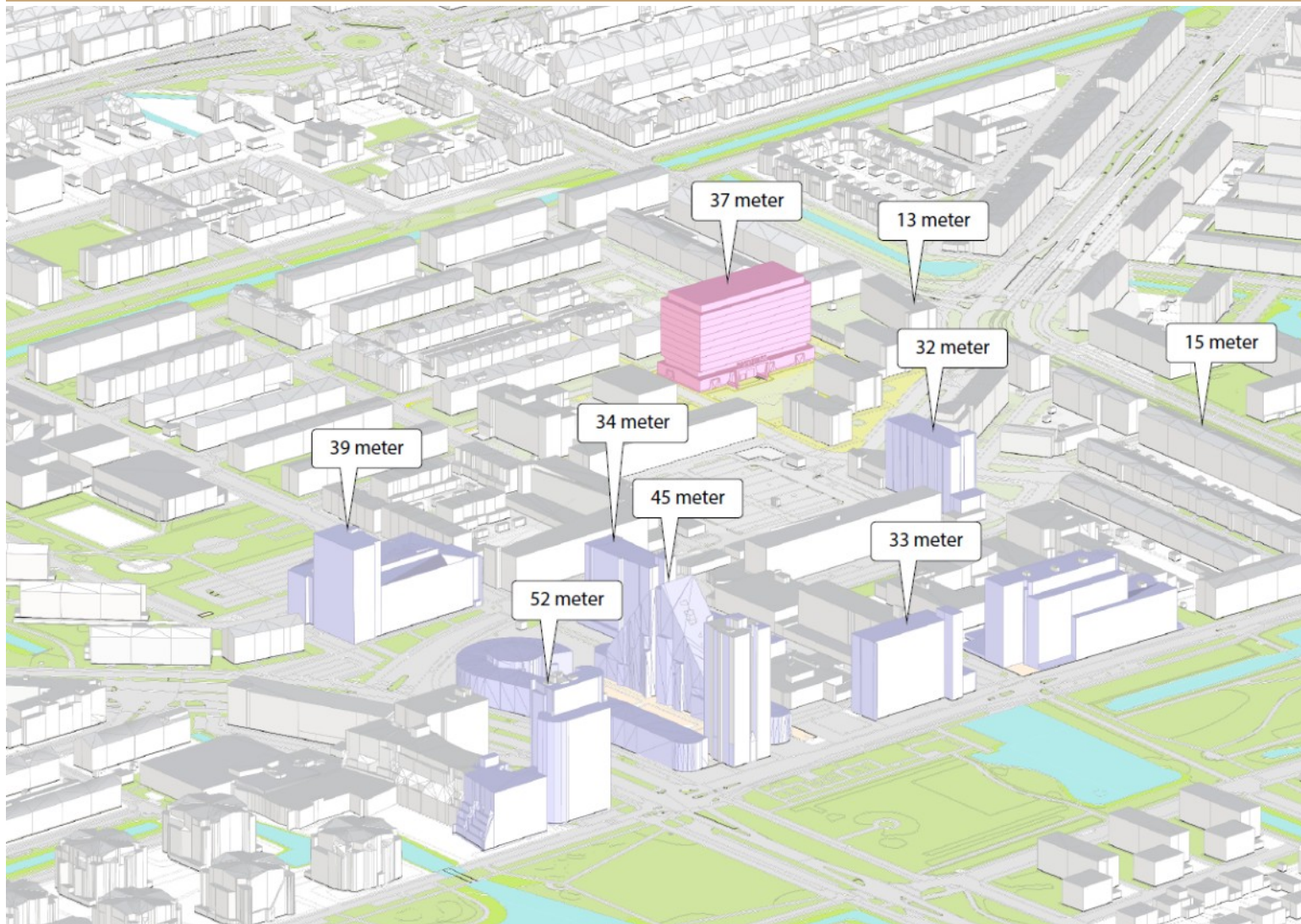
C Gemiddeld 50cm collectieve groene ruimte* voor dakrand

Oorspronkelijke plantenbakken
in het portaal



D Herstel oorspronkelijke plantenbakken in het portaal en ruimte voor groen voor de plint

Kader: stedenbouw



Kader: Openbare ruimte (huidig beeld)



Kader: Openbare ruimte (nieuw)

Boutensstraat als
toegangsroute

Aantal parkeerplekken blijft
gelijk

Veilige, groene route naar De
Julianabaan

Deelmobiliteit

Adama van
Scheltemastraat autovrij

Ontsluiting parkeergarage:
twee varianten

Lopen, fietsen, OV voorop.
Autoverkeer
ondergeschikt

Groen plein.
Fijne verblijfplek,
verminderen hitte- en
wateroverlast

47PP

- A** Activeren plinten rond pleinzone
- B** Groene beleefbare routing voor voetganger
- C** Vrij zicht op gebouw vanaf boutensstraat
- D** Vergroenen pocket Herman gortenstraat
- E** Compact parkeren aan de randen
- F** Plein toegankelijk voor calamiteiten
- G1** Zoekgebied entree parkeergarage
- G2** Alternatief entree parkeergarage
- H** Zoekgebied fietsparkeren bezoekers langs randen plein aan openbare weg
- entree fiets
- entree auto
- entree voetganger
- route voetganger
- voorkeursroute auto
- parkeerplaats
- zoekgebied parkeerplekken
- laad- losplaats

Participatie: wat gaf de buurt ons mee

- Positief tegenover woningbouw
- Woningzoekenden in de buurt
- Wens vergroening
- Aandacht leefbaarheid en veiligheid
- Zorgen over hoogbouw
- Zorg om toename parkeerdruk



MODEL 01
VERTRAPPING



MODEL 02
TOREN + LAAGBOUW



MODEL 03
SCHIJF



MODEL 04
VOLUME MET UITRAGING

KWIKFT- LOCATE VOORBURG

SCHETSONTWERP
26 MAART 2026

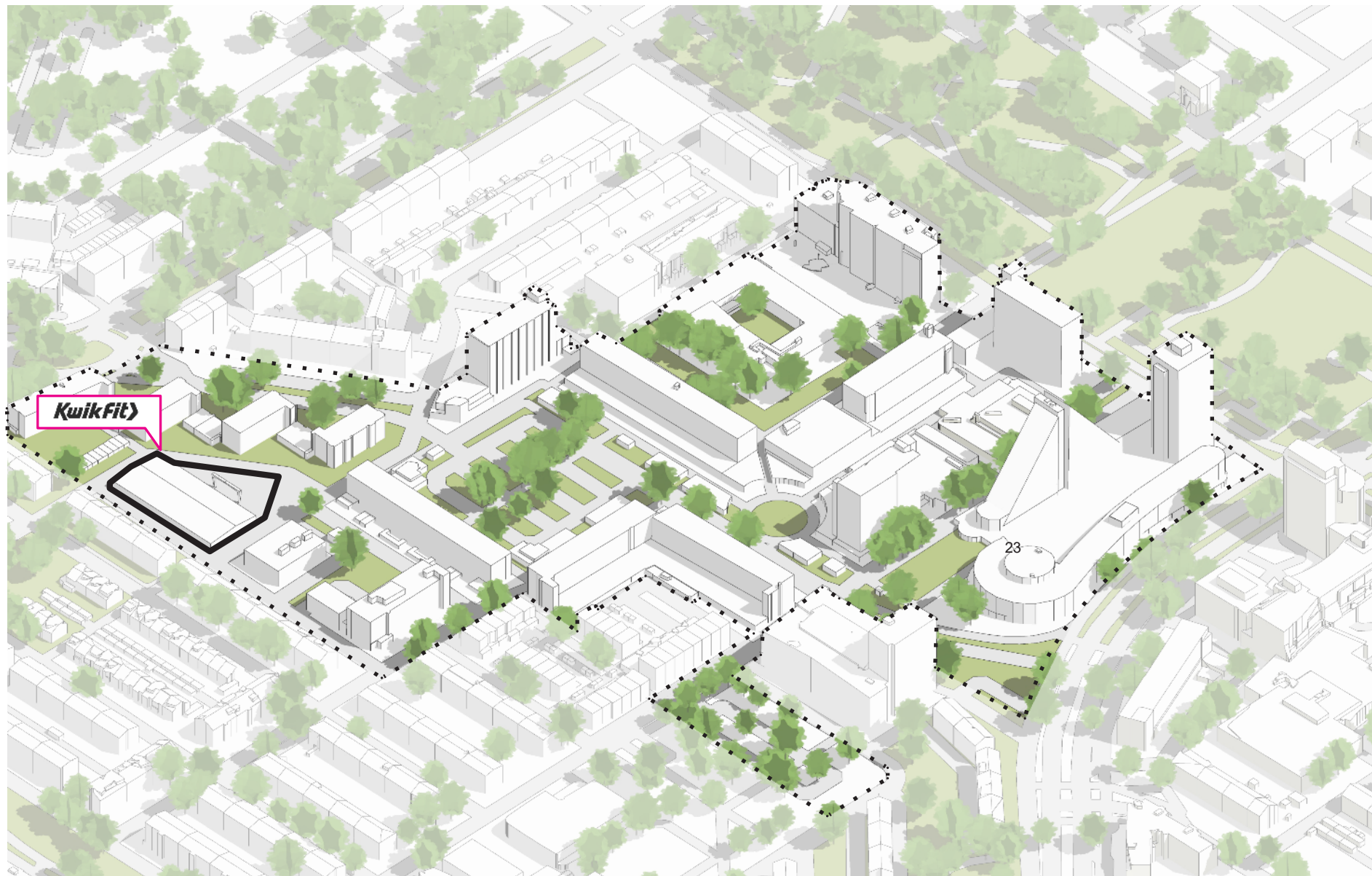


deltavormgroep

TCONCEPT

LOCATIE

JULIANABAAN



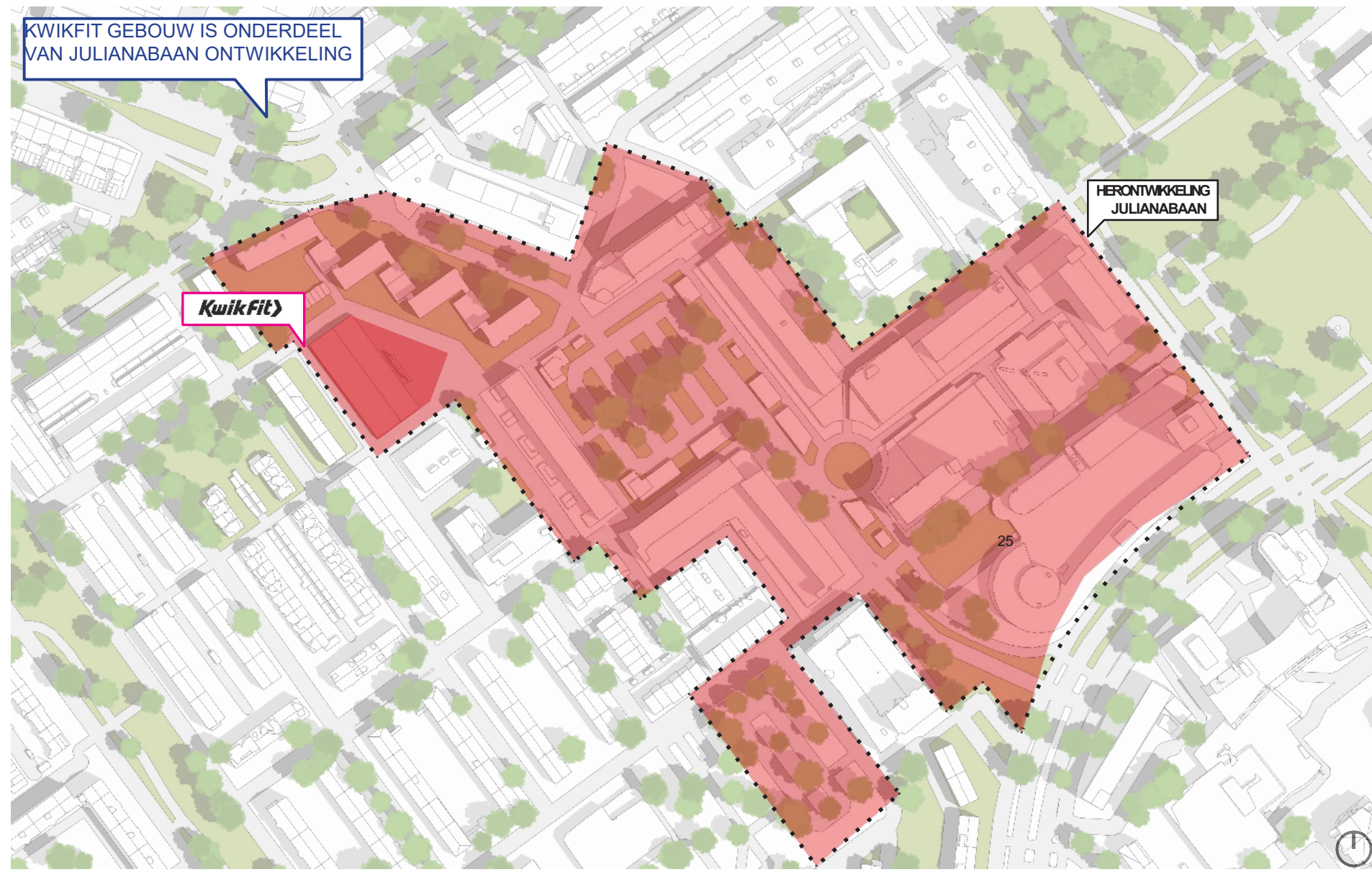
LOCATIE VOORBURG

HUDIGE SITUATIE

versteend, schaal ontbreekt, geen verblijfskwaliteit

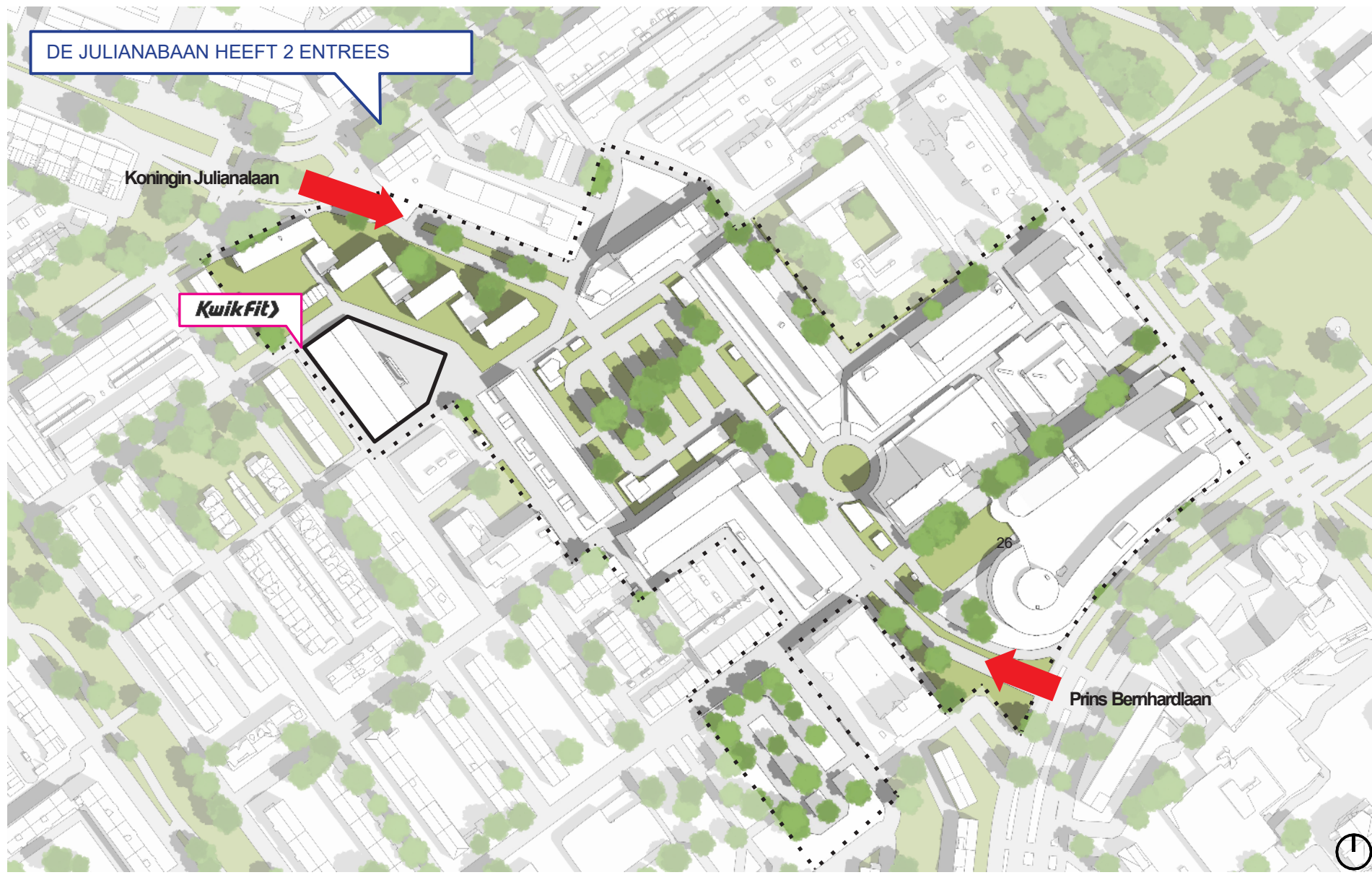


UITGANGSPUNTEN DEMARCATIE



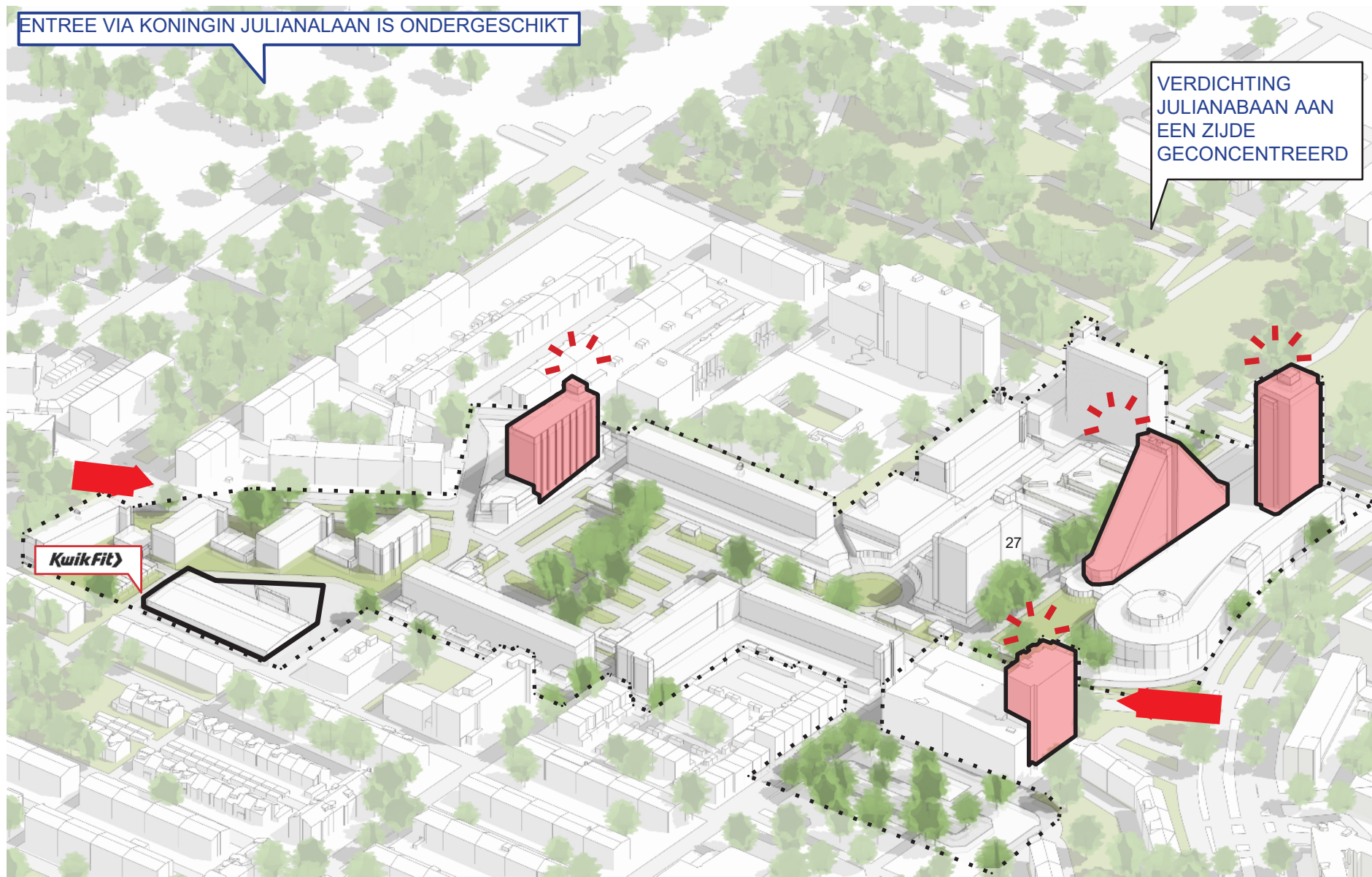
STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

ENTREES JULIANABAAN



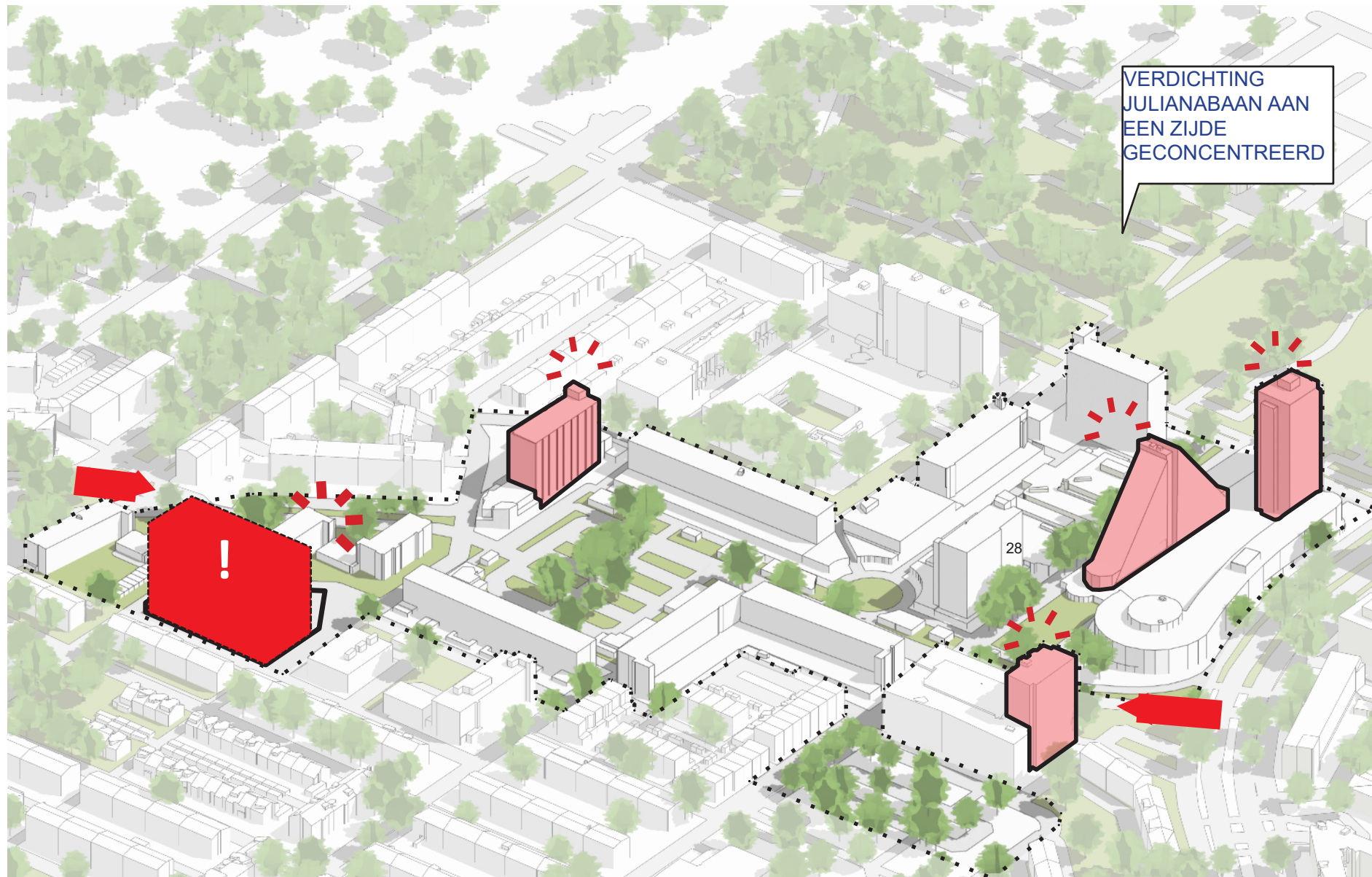
STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

ENTREES JULIANABAAN



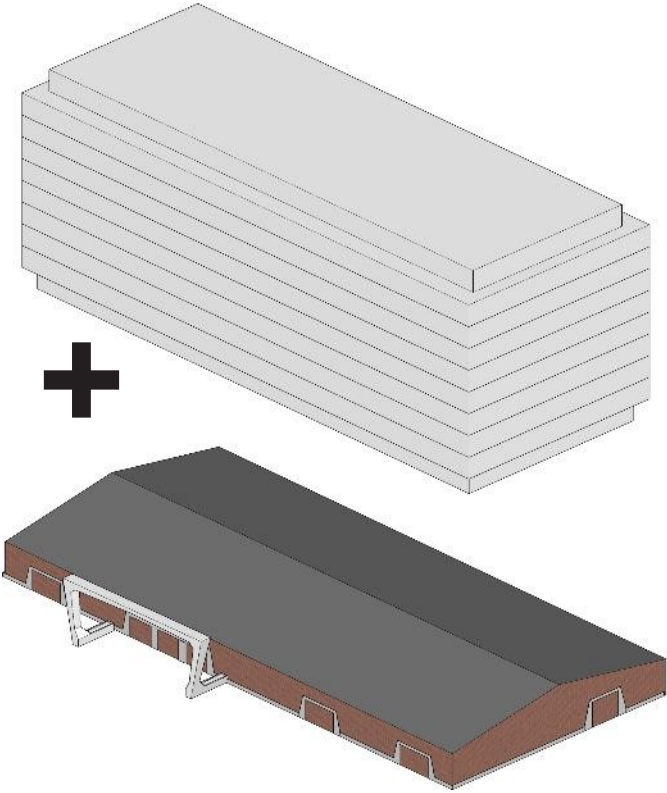
STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

ENTREES JULIANABAAN





HET GEBOUW



30



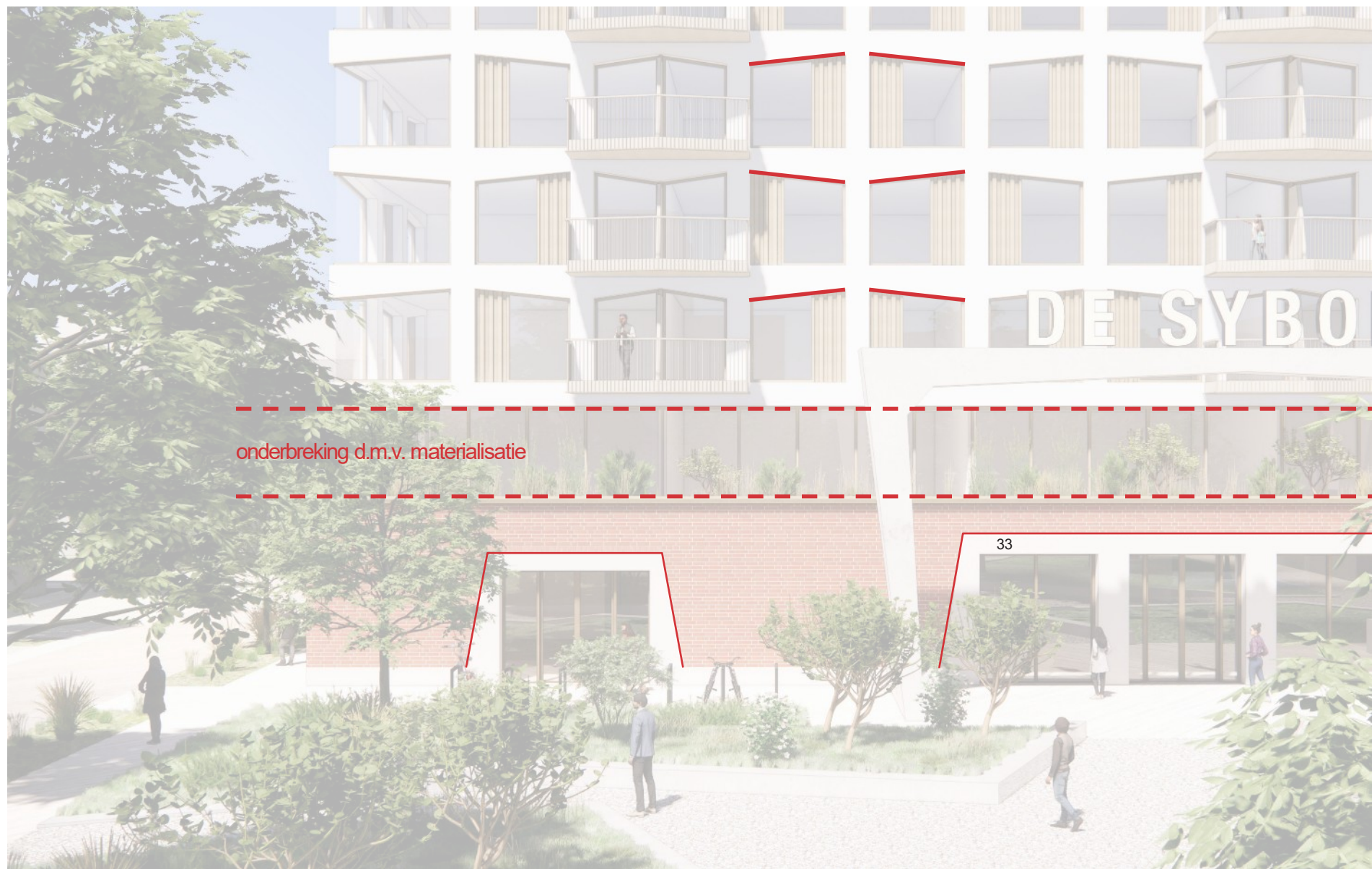
HET GEBOUW



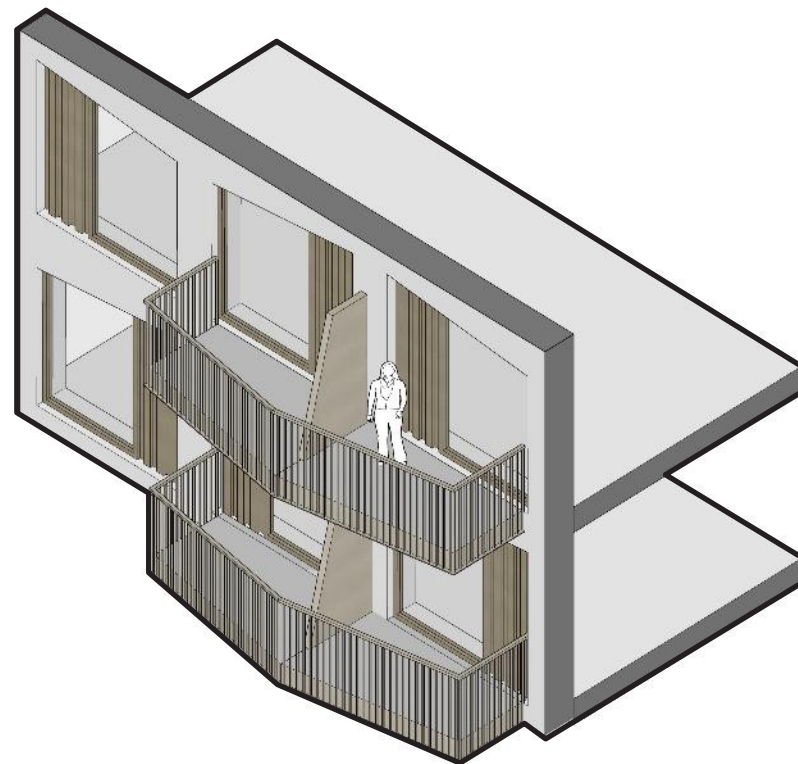
TCONCEPT
MART 2026 © Tconcept

KWIKFIT-LOCATIE | VOORBURG

HET GEBOUW



HET GEBOUW



34

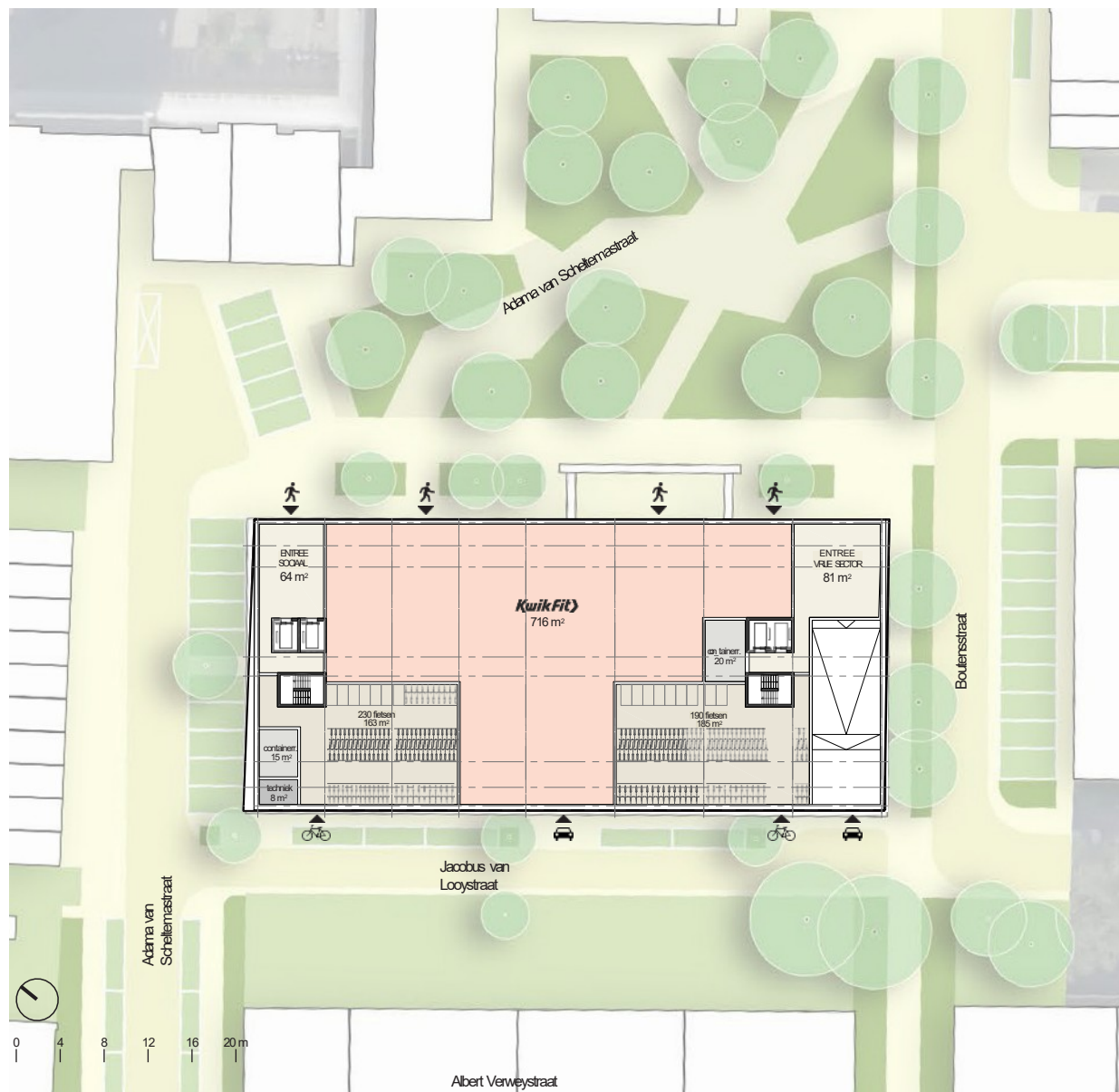
HET GEBOUW



TCONCEPT
MAY 2026 © Tconcept

KWIKFIT-LOCATIE | VOORBURG

HET GEBOUW

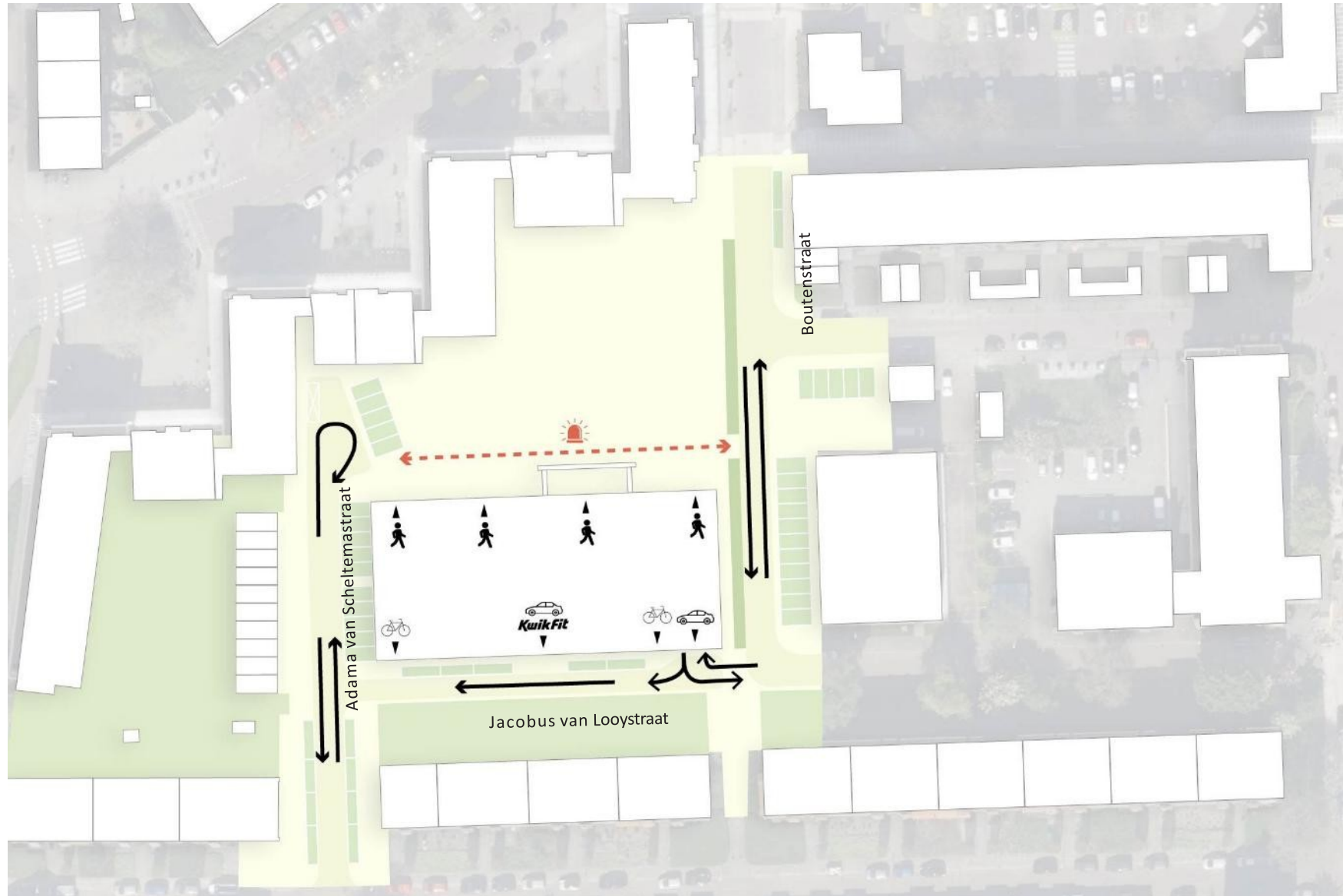


TCONCEPT
MAYRT 2026 © Tconcept

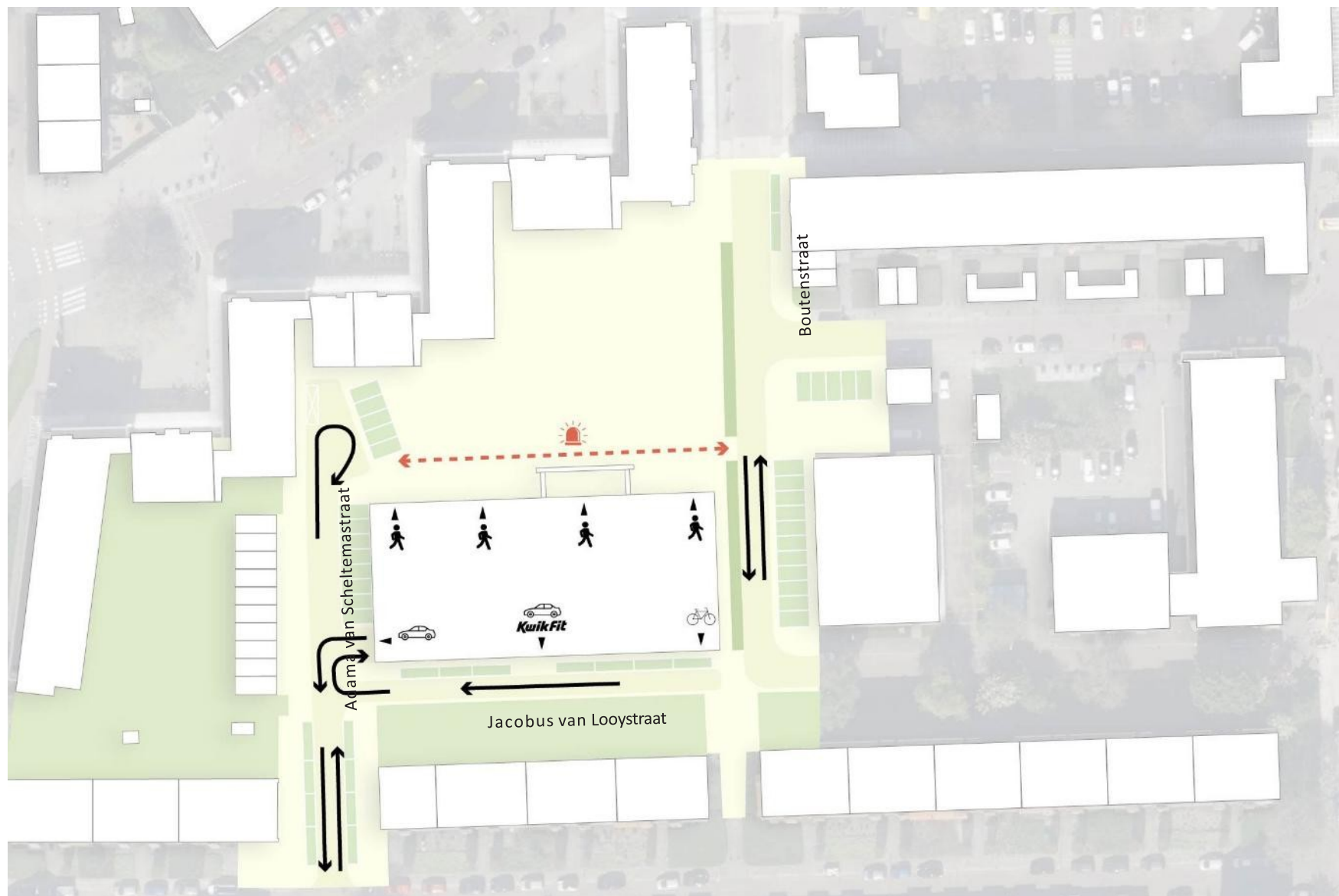


KWIKFIT-LOCATIE | VOORBURG

Het plein autovrij



Het plein autovrij, alternatieve entree p-garage



Bomen op het plein, zichtlijn op het monument



Referenties



Profiel Adama van Scheltemastraat



KwikFit Voorburg

Profiel Adama van Scheltemastraat



Totaalontwerp





deltavormgroep

TCONCEPT

Binckhorstlaan 36 (Unit C2
26) 2516 BE Den Haag

t: +31 (0) 70 2600 660

e: info@tconcept.nl

w: www.tconcept.nl

MAART 2026 © TCONCEPT