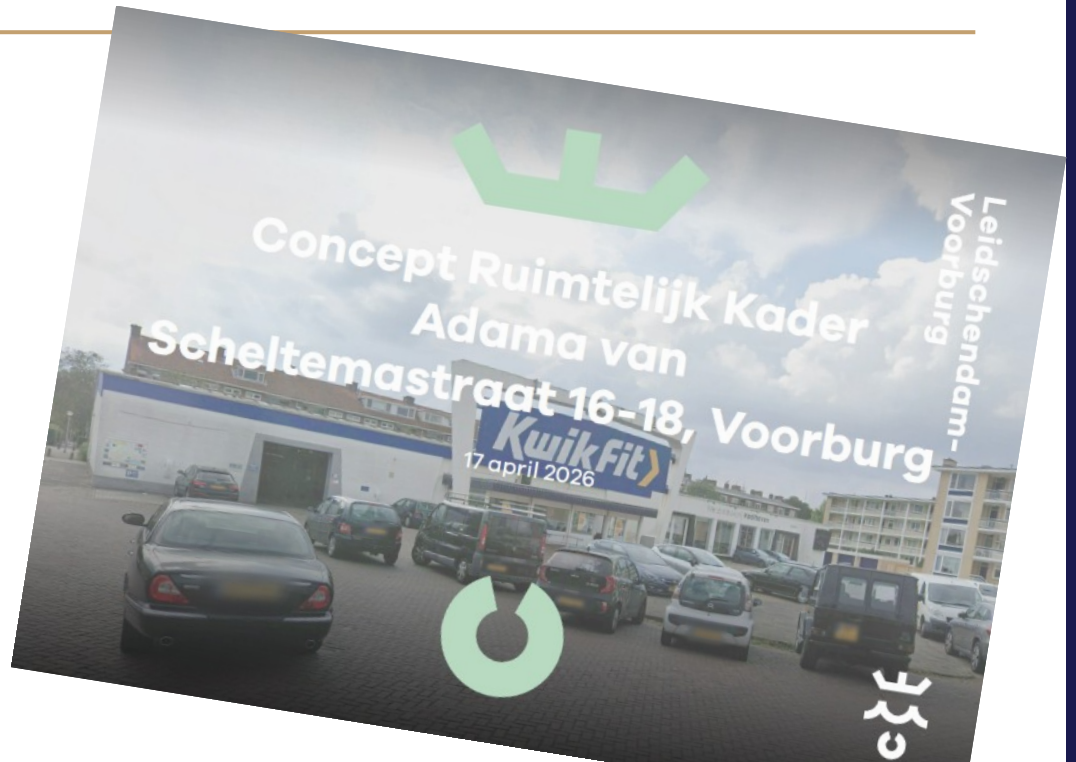
Update De Julianabaan
Ruimtelijk kader KwikFit (Adama van Scheltemastraat 16-18) &

Beeldvorming, gemeenteraad
9 juni 2026



Leidschendam-
Voorburg

Deze presentatie

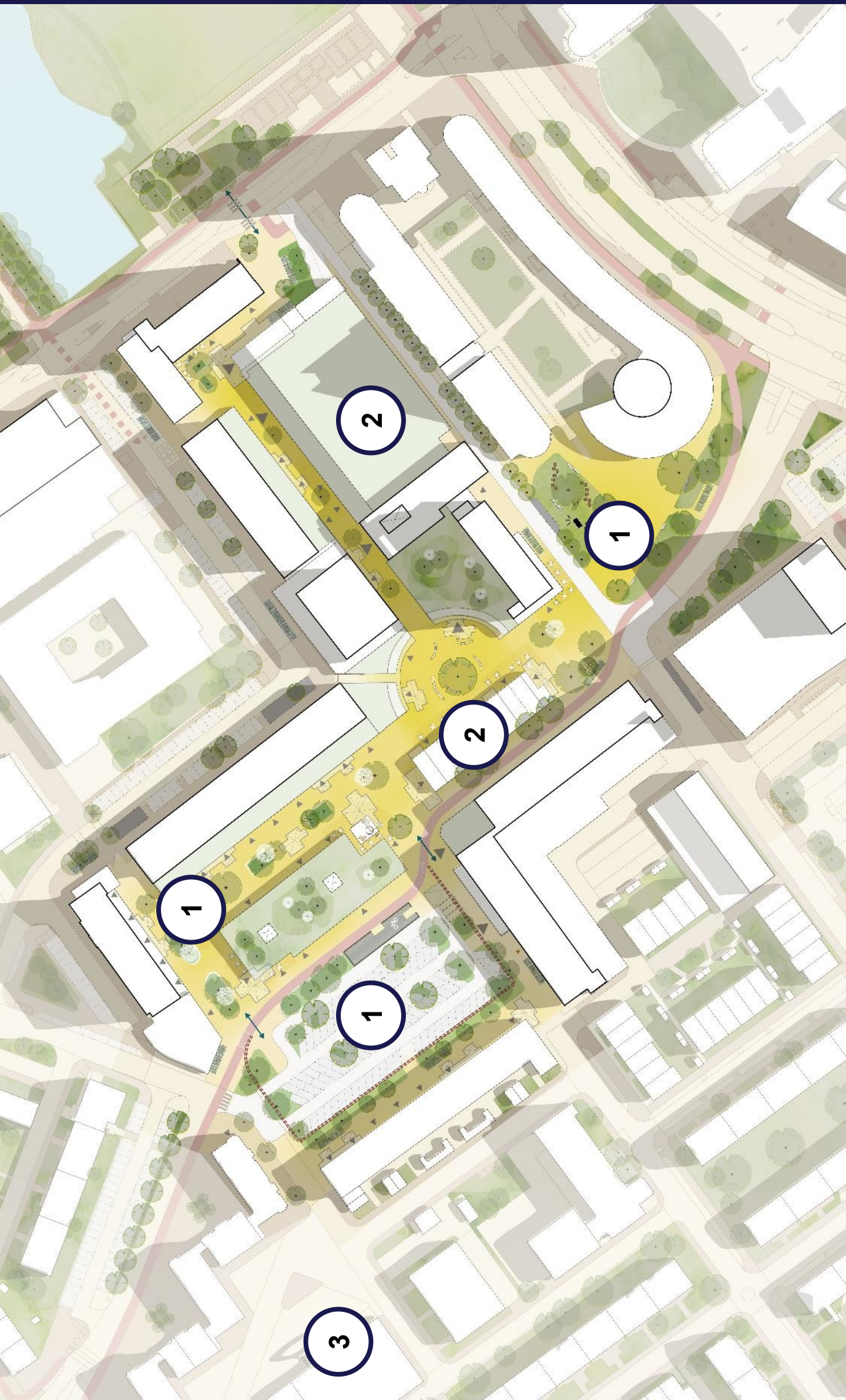
- Update De Julianabaan
- Toelichting ruimtelijk kader KwikFit
  - Opgave en proces
  - Schetsontwerp op basis van ruimtelijk kader
  - Belangrijkste uitgangspunten ruimtelijk kader

Update De Julianabaan

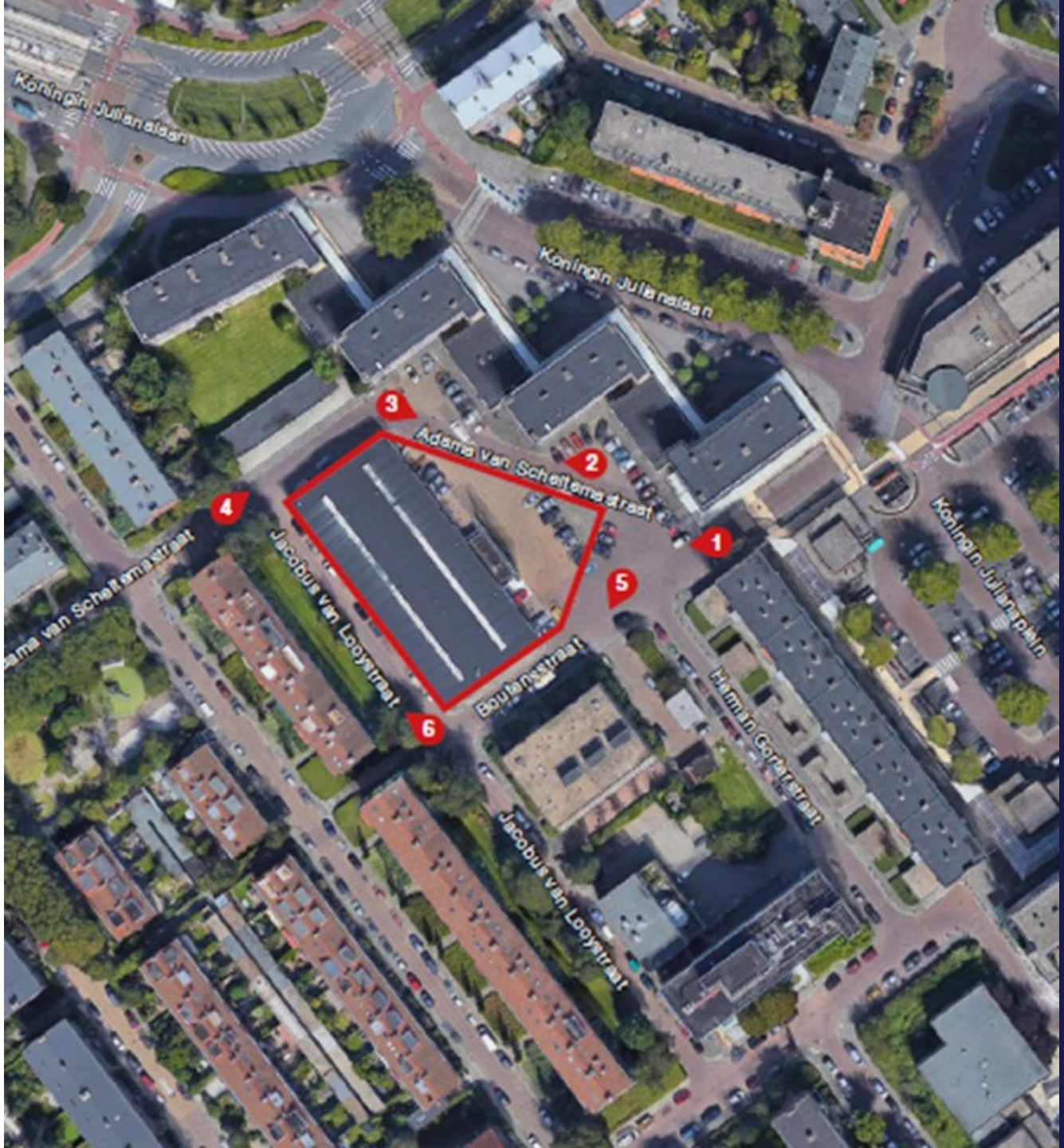
- December 2025: Gebiedsvisie Julianabaan vastgesteld door de Raad
- Planvorming: schetsontwerp → definitief ontwerp → Vergunningentraject
- Gebiedsvisie vormt de basis. Moties vanuit de raad en aandachtspunten uit de omgeving leiden mogelijk tot aanpassingen

- 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

Leidschendam-Voorburg



Toelichting Ruimtelijk kader KwikFit



Leidschendam-Voorburg

Voorgeschiedenis en proces

Leidschendam-Voorburg

- 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

BOB GROEP

van Rossum Vastgoed

vidomes

Leidschendam-Voorburg

Hoe hebben we gewerkt aan het ruimtelijk kader?

Participatie april 2025: ophalen aandachtspunten en wensen

- Uitgangspunten
- Ambities
- Opgaven

Eerste opzet kader

Participatie dec '25: verschillende varianten

Toets

- Schetsontwerp gebouw
- Schetsontwerp openbare ruimte
- Financieel

Participatie mrt '25: toets concept-kader

- Haalbaar definitief kader dat rechtdoet aan ambities en opgave

Definitief kader

Leidschendam-Voorburg

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

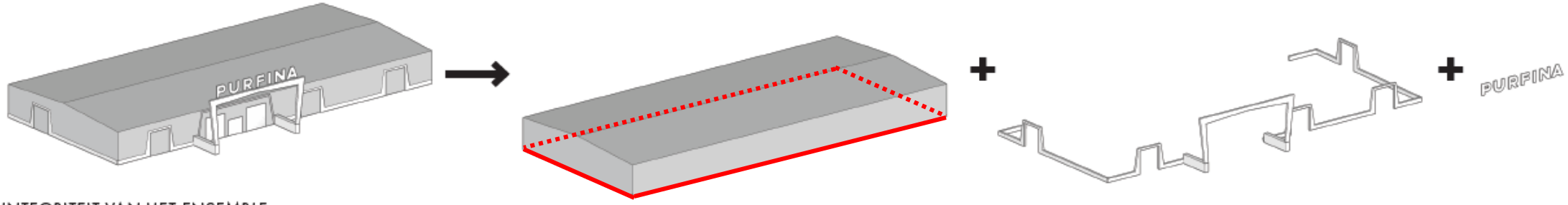
3.

Het is nodig om veiligheid, leefbaarheid en kwaliteit te verbeteren

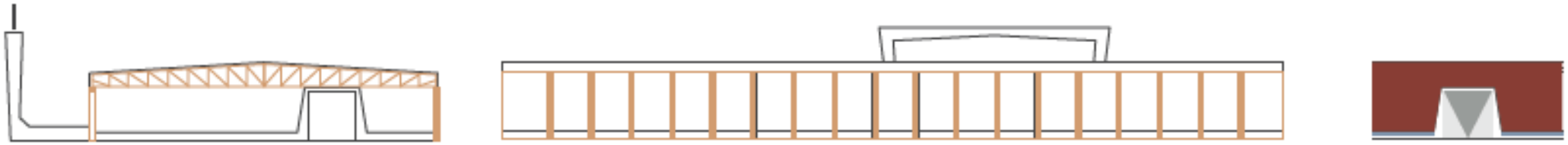
4.

Zorgen voor minder hitte en meer wateropvang.

Kader: Erfgoedwaarden beschermen



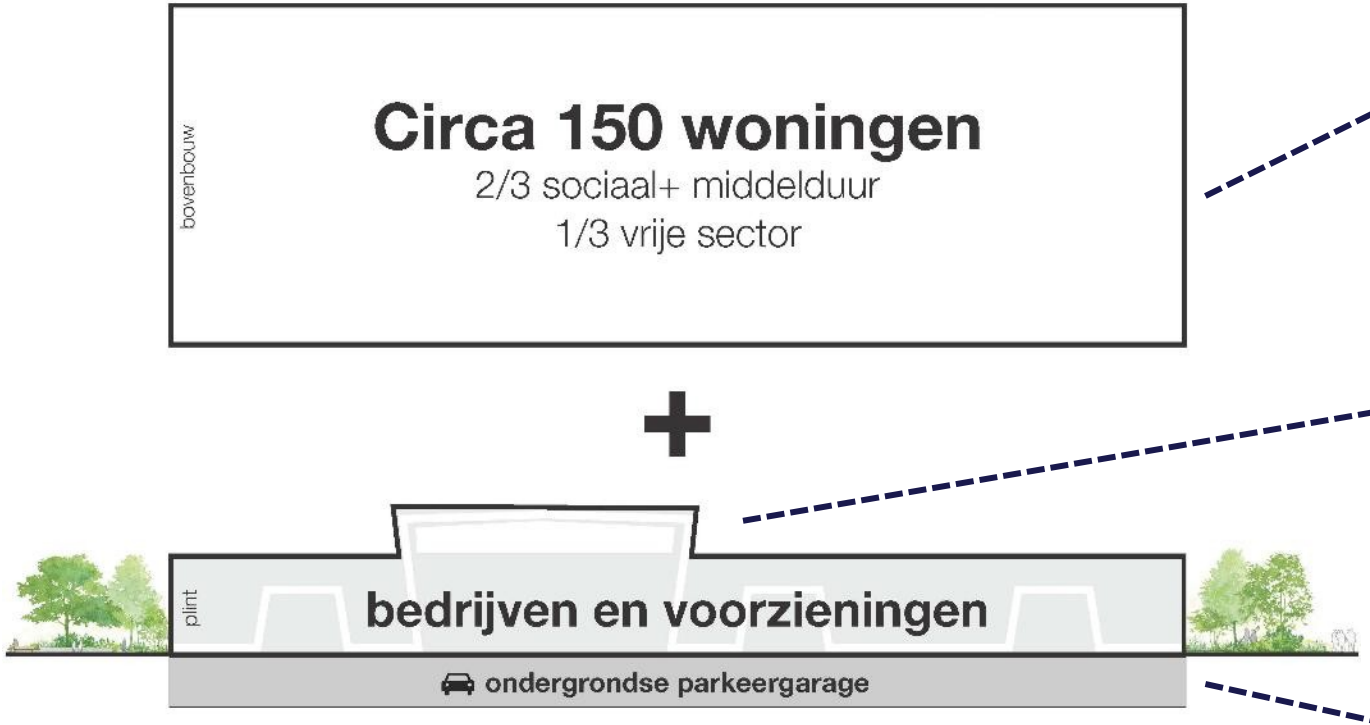
INTEGRITEIT VAN HET ENSEMBLE



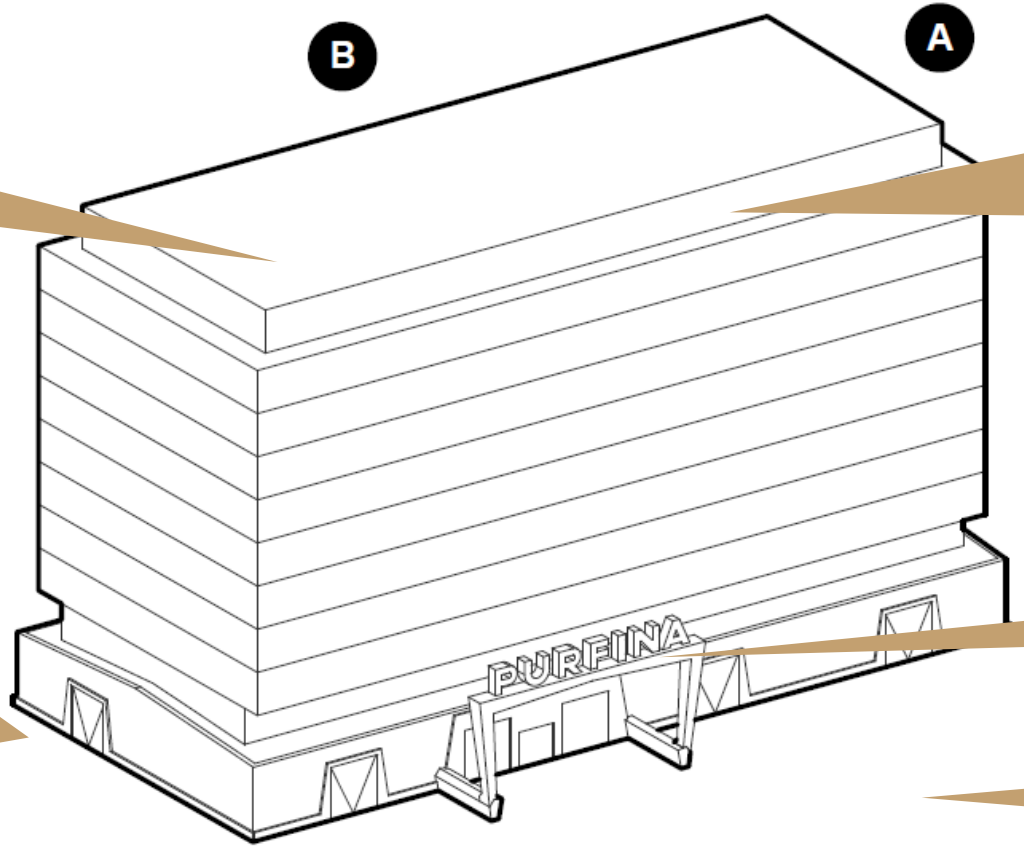
INTEGRATIE VAN STRUCTUUR EN ARCHITECTUUR

KLEUR

Kader: Programma



Kader: Bouwenvelop



Hoogte: max.11 bouwlagen (37 meter)

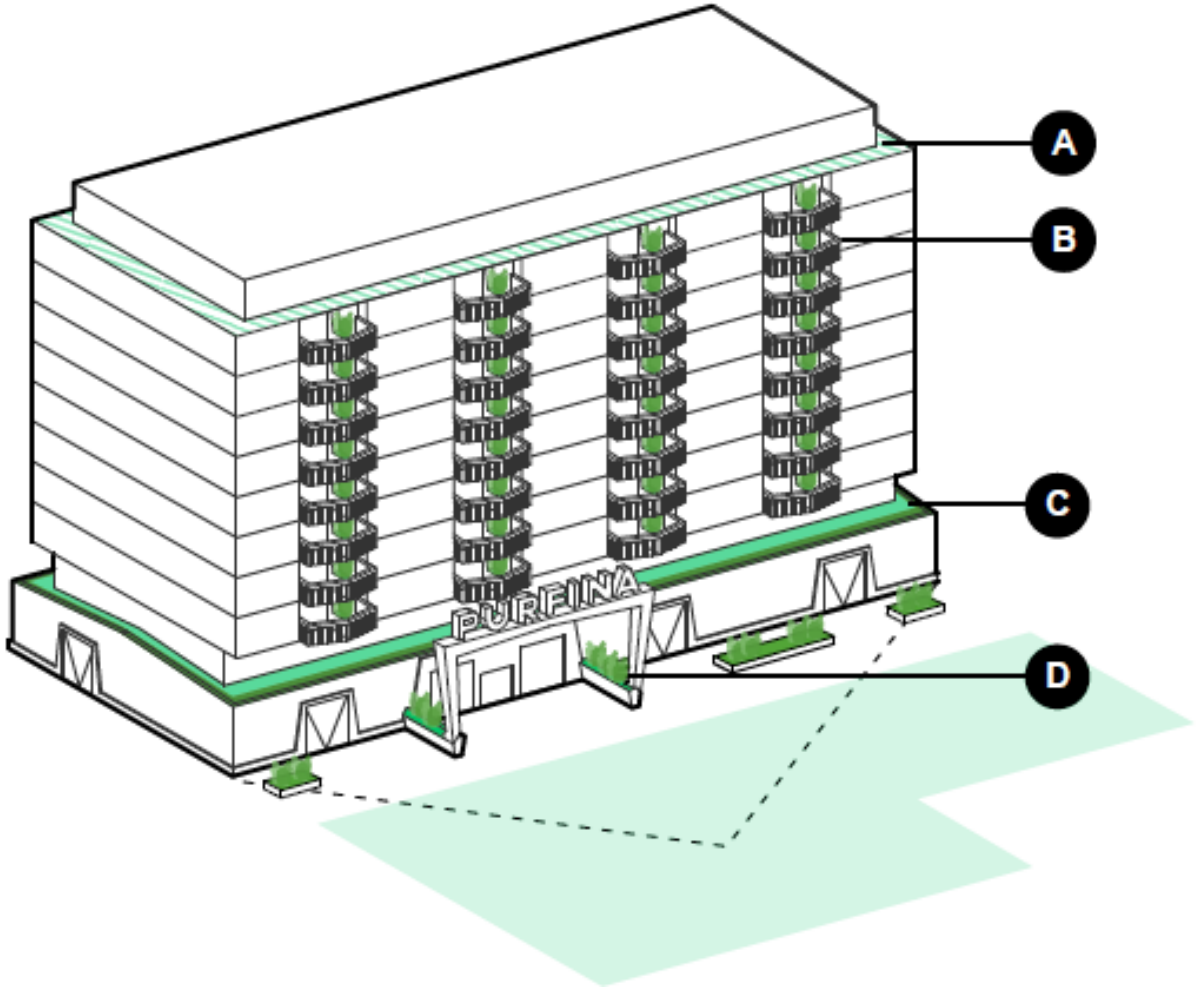
Bovenste laag en tussenlaag wijken af van rest van het gebouw (setback), optimalisatie tbv wind en zonlicht

Ondergronds parkeren voor bewoners, commerciële functies en bezoekers

Begane grond (plint): erfgoedwaarden komen terug

Volop ruimte voor vergroening met behoud van parkeren

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

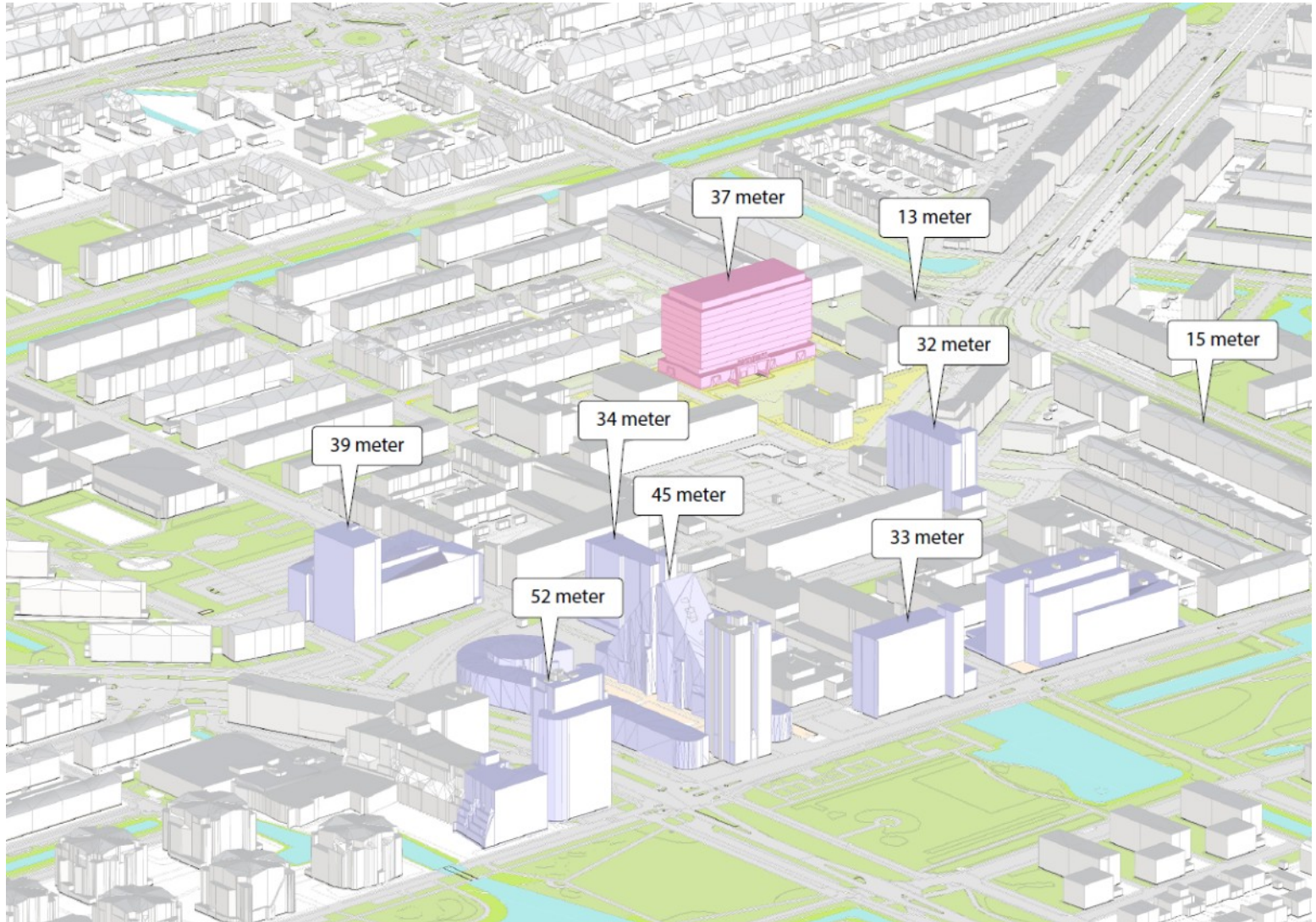
referentie: Wonderwoods Utrecht Stefano Boeri, Utrecht

C Gemiddeld 50cm collectieve groene ruimte* voor dakrand

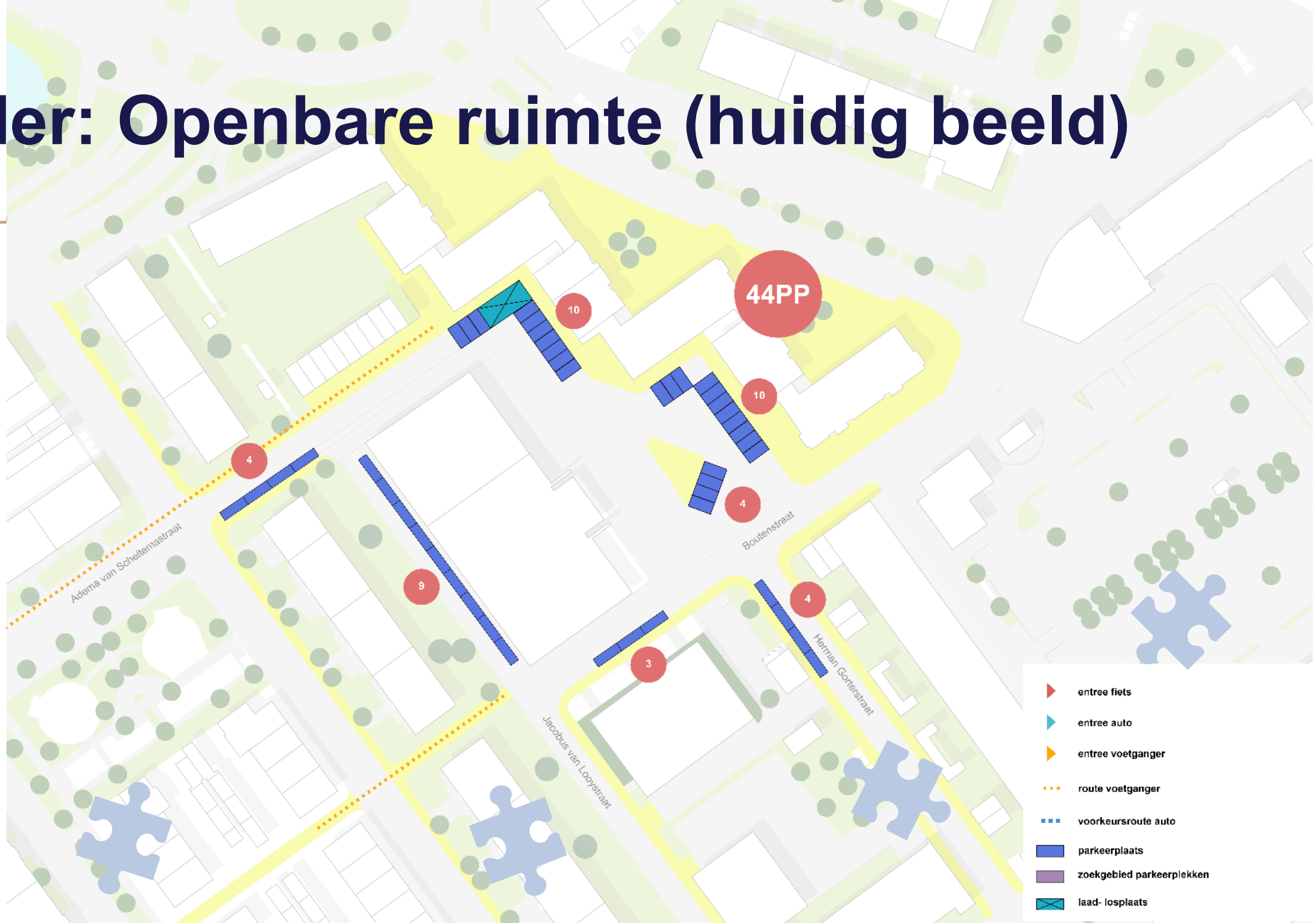
Oorspronkelijke plantenbakken in het portaal

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

Kader: stedenbouw



Kader: Openbare ruimte (huidig beeld)



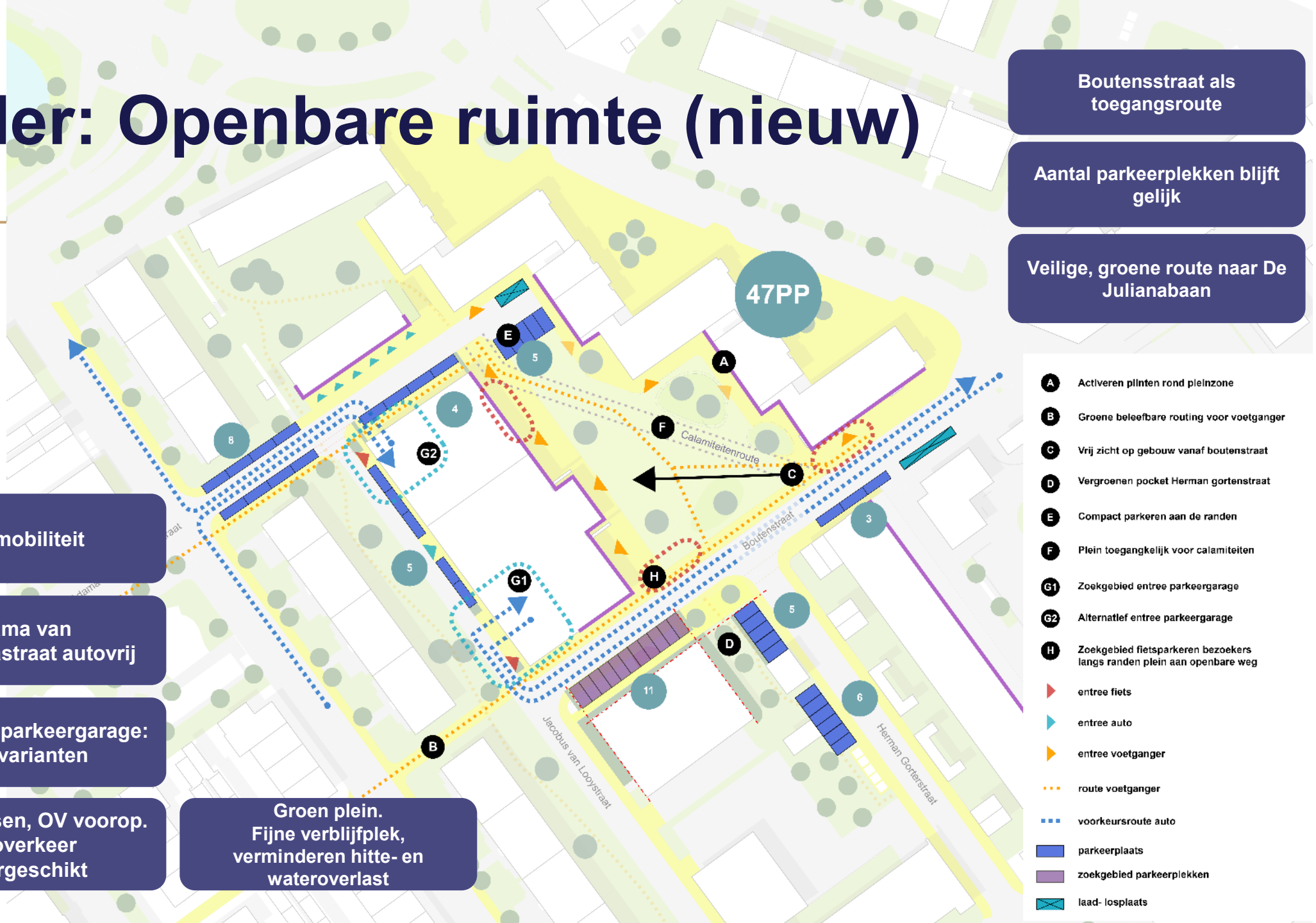
Leidschendam-Voorburg

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

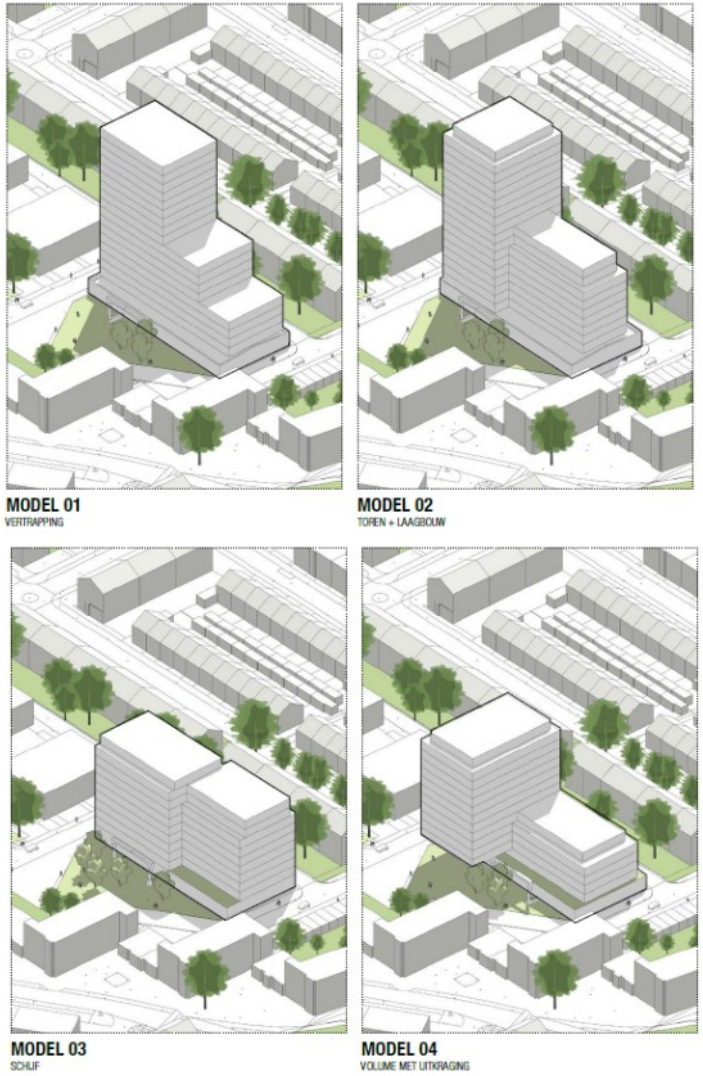
Lopen, fietsen, OV voorop. Autoverkeer ondergeschikt

Groen plein. Fijne verblijfplek, verminderen hitte- en wateroverlast

Leidschendam-Voorburg

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



KWIKFIT-LOCATIE
VOORBURG

SCHETSONTWERP
26 MAART 2026

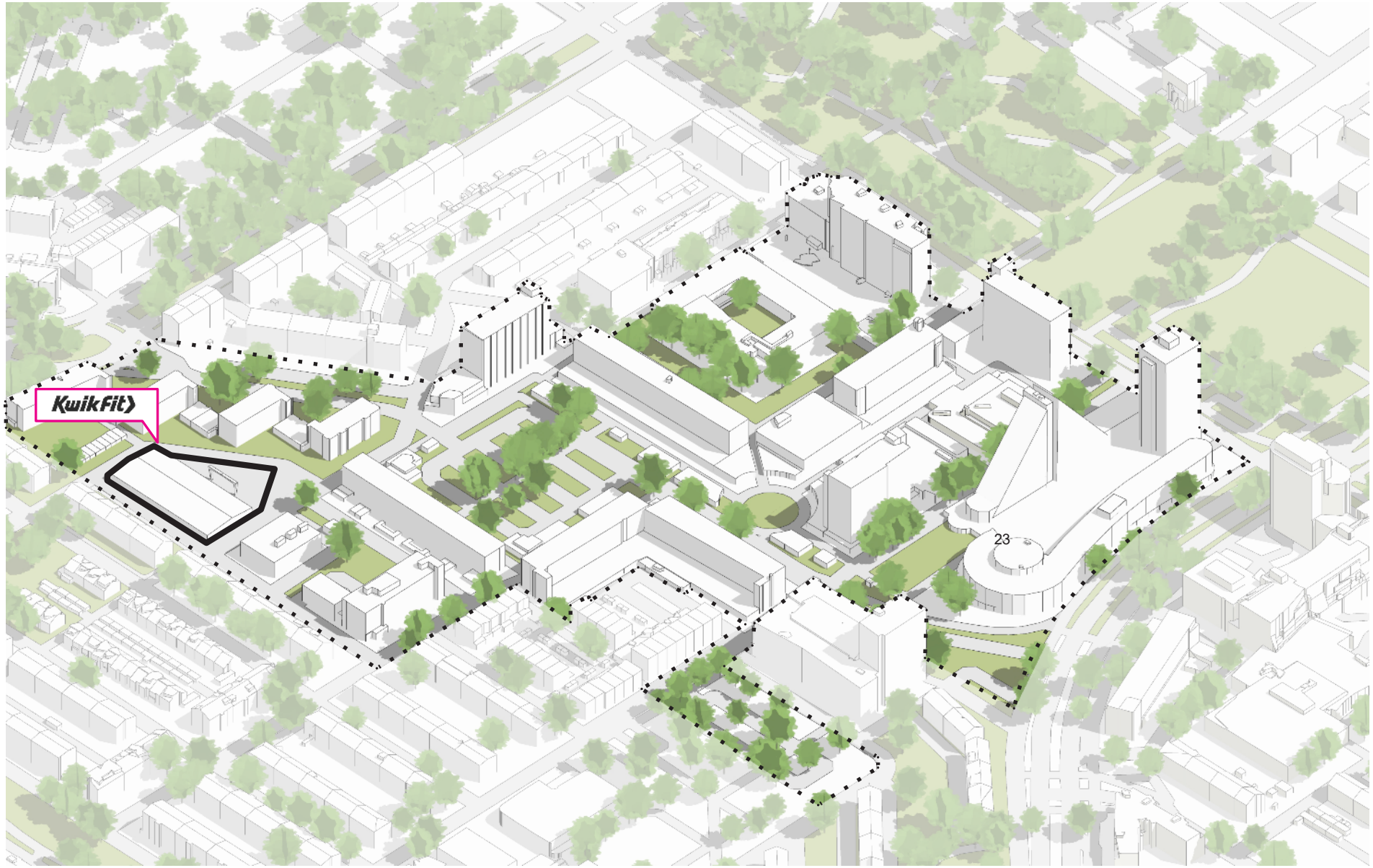
van Rossum Vastgoed

deltavormgroep

TCONCEPT

Leidschendam-Voorburg

LOCATIE
JULIANABAAN



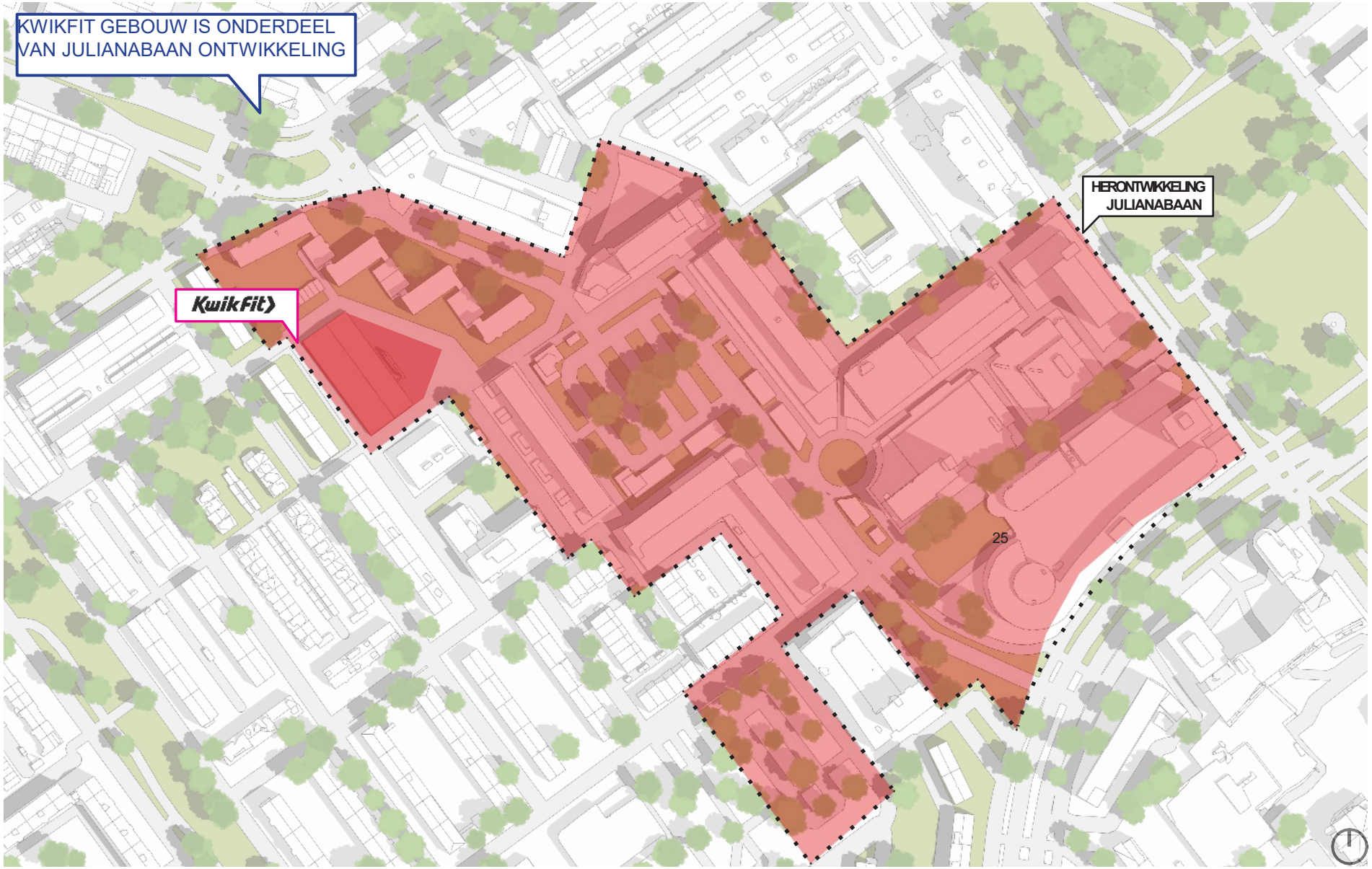
TCONCEPT
MAART 2026 © TconcepT

KWIKFIT-LOCATIE I VOORBURG

Leidschendam-Voorburg

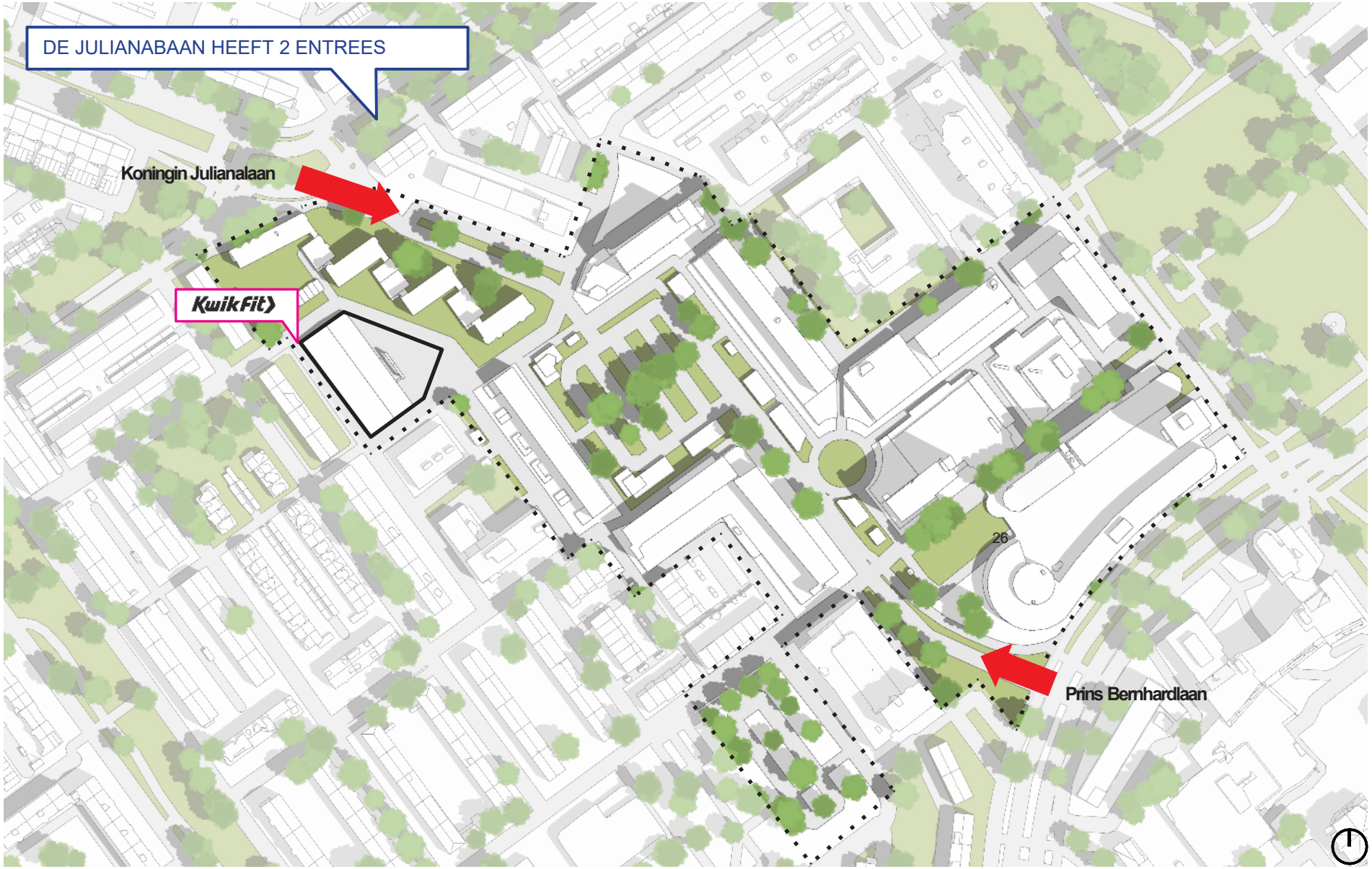
LOCATIE VOORBURG

UITGANGSPUNTEN
DEMARCATIE



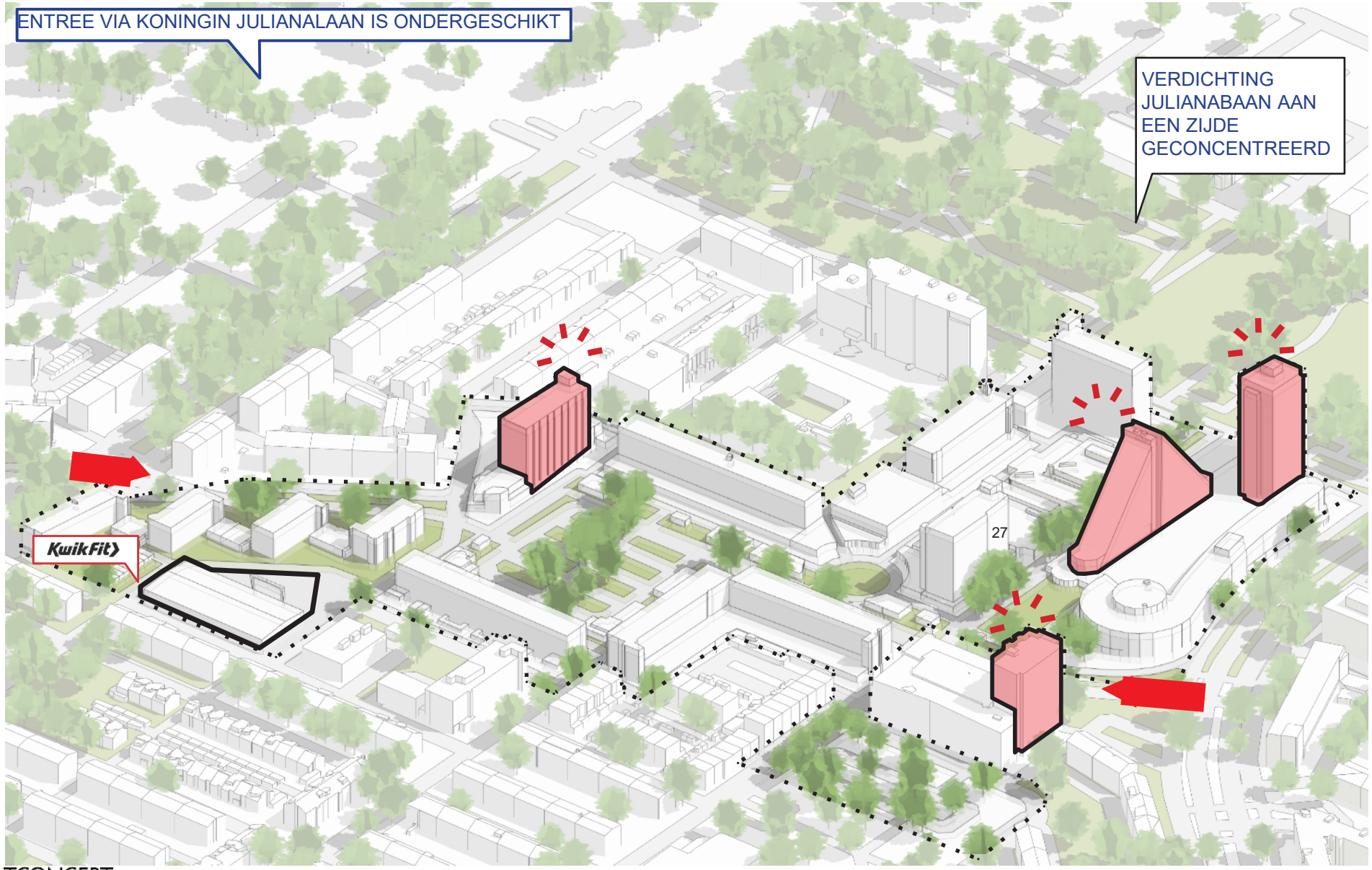
STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

ENTREES JULIANABAAN



STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

ENTREES JULIANABAAN

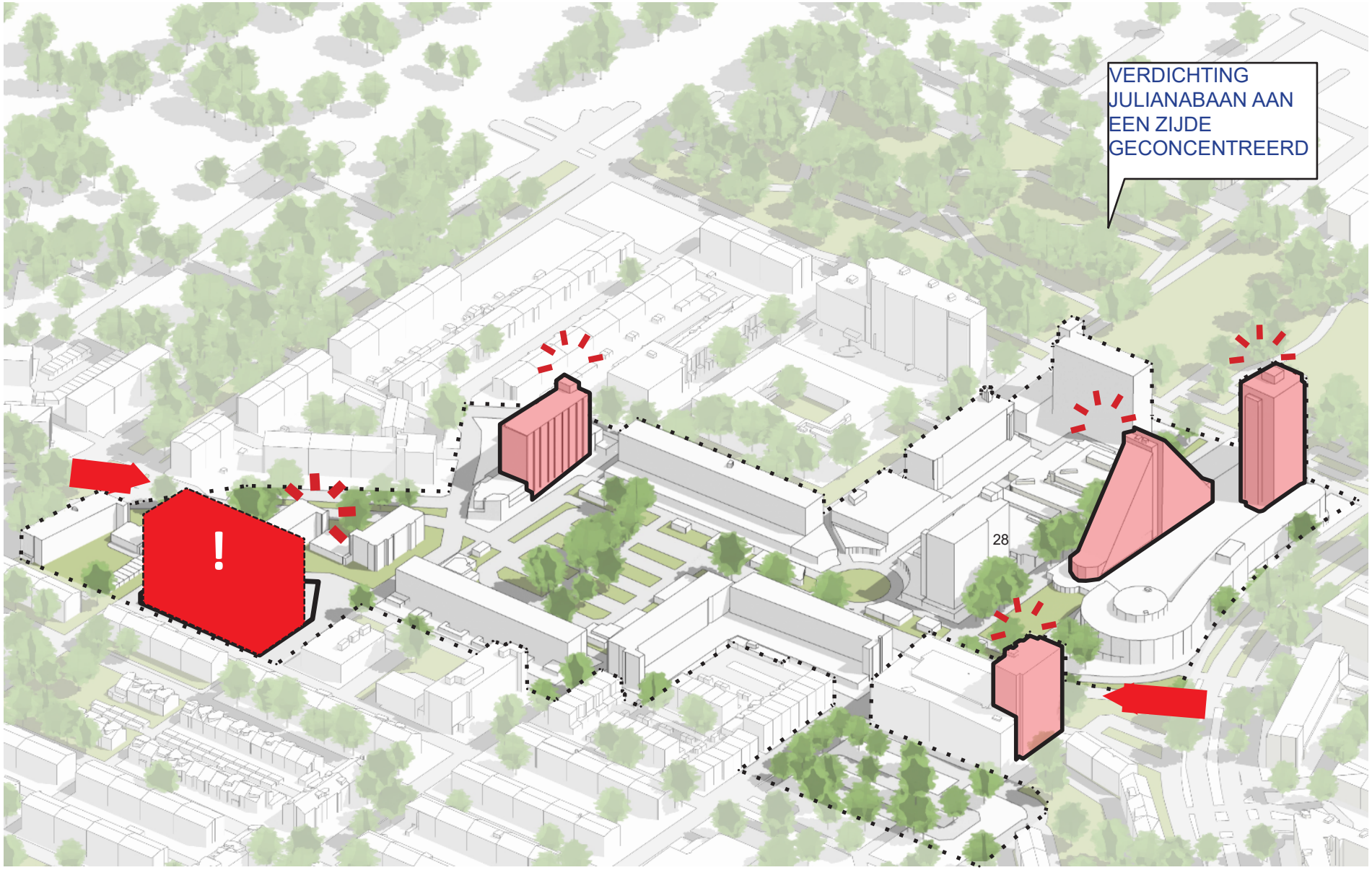


TCONCEPT

MAART 2026 © TconcepT

STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

ENTREES JULIANABAAN



TCONCEPT

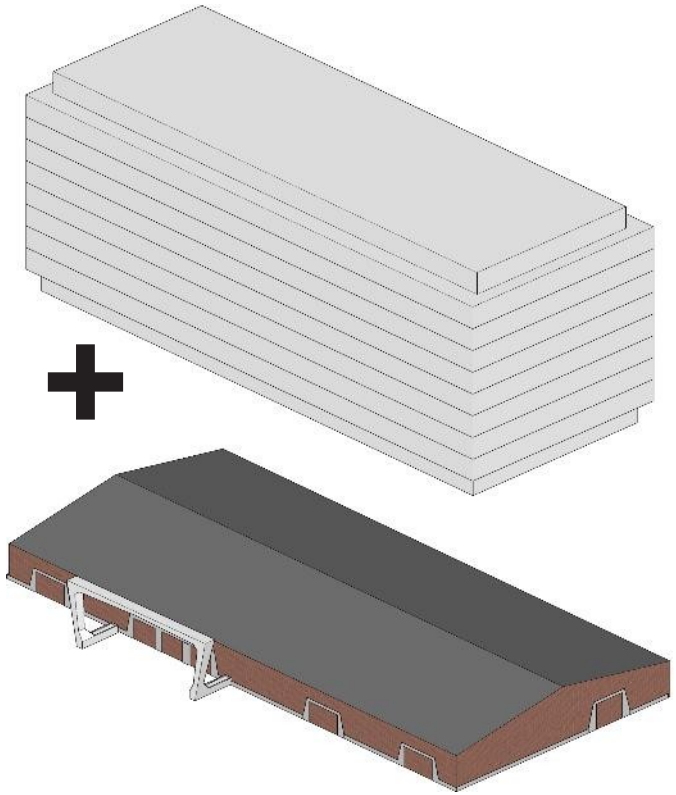
MAART 2026 © TconcepT

KWIKFIT-LOCATIE | VOORBURG

Leidschendam-Voorburg

DE SYBOLD

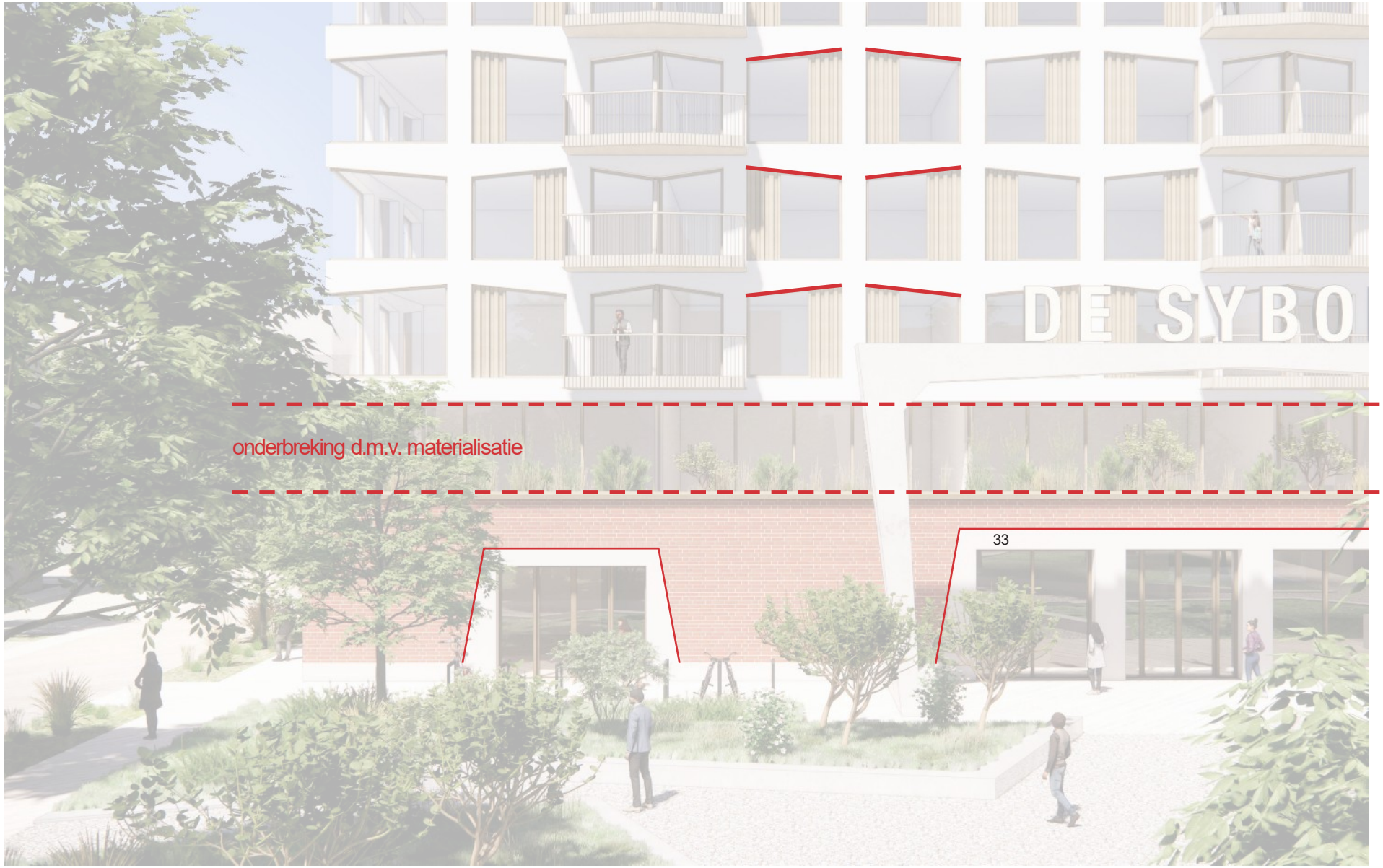
HET GEBOUW



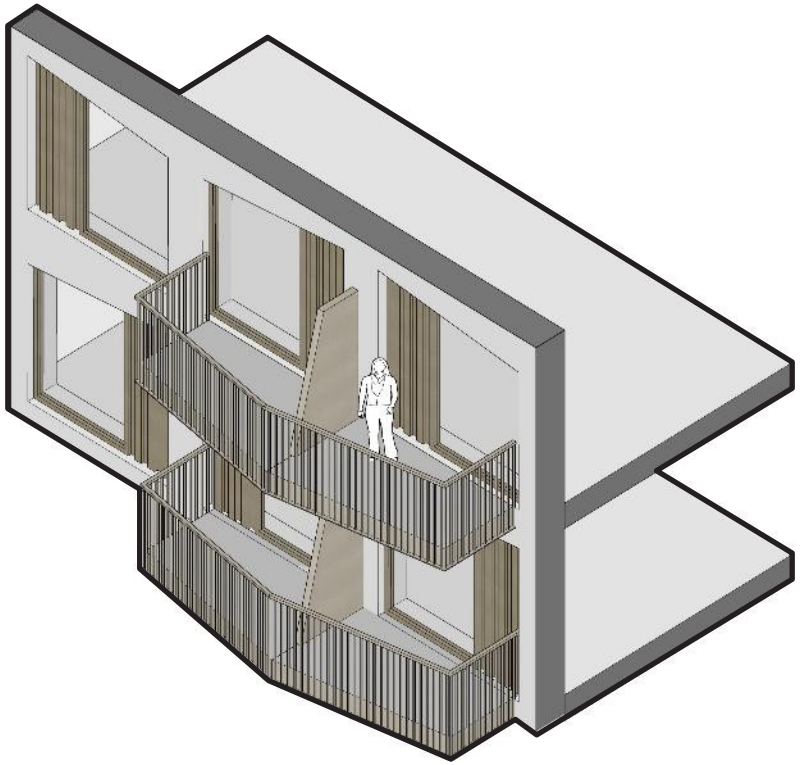
Leidschendam-Voorburg

HET GEBOUW

HET GEBOUW

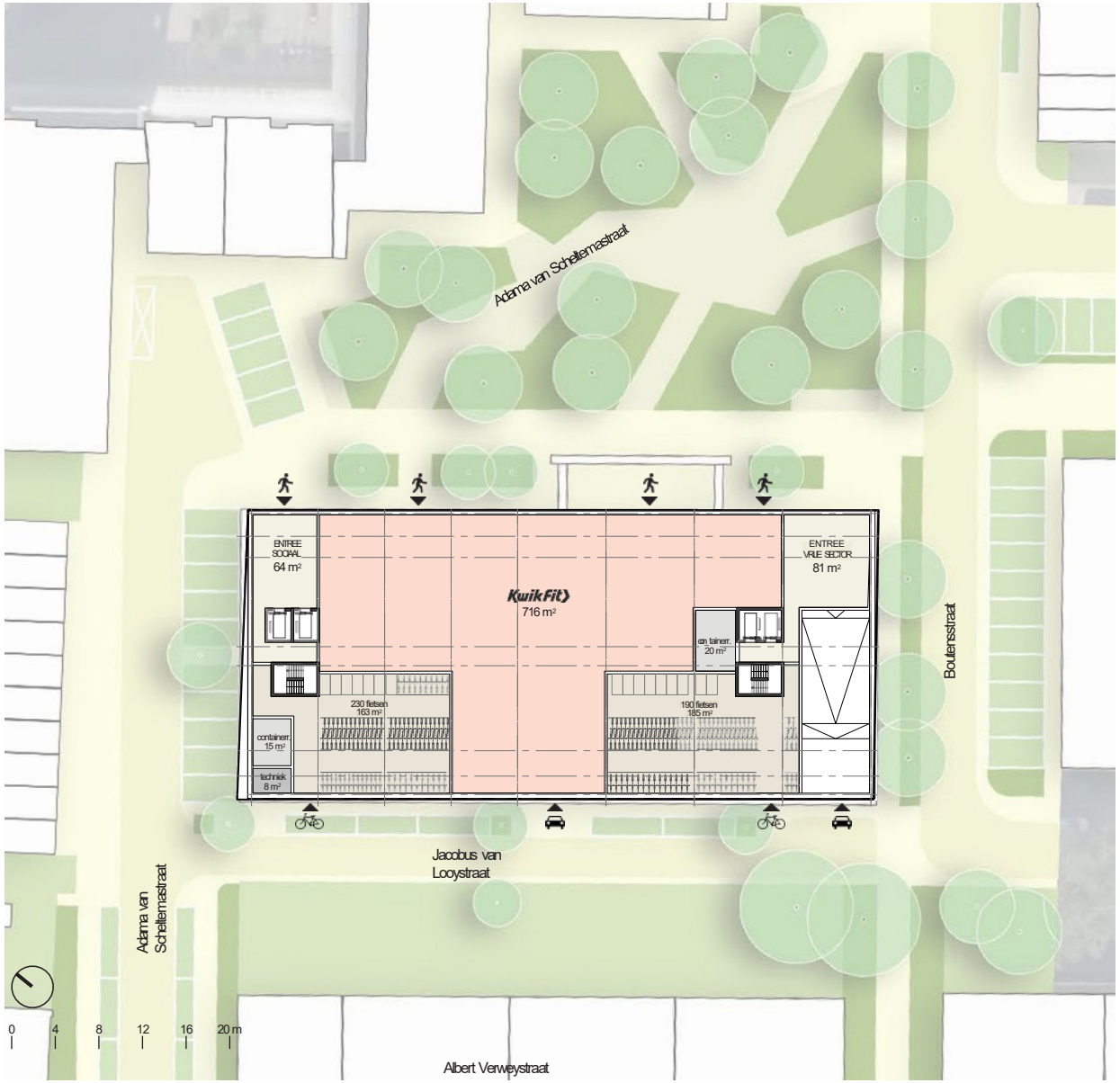


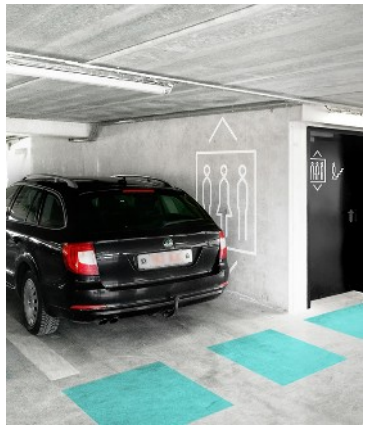
HET GEBOUW



HET GEBOUW

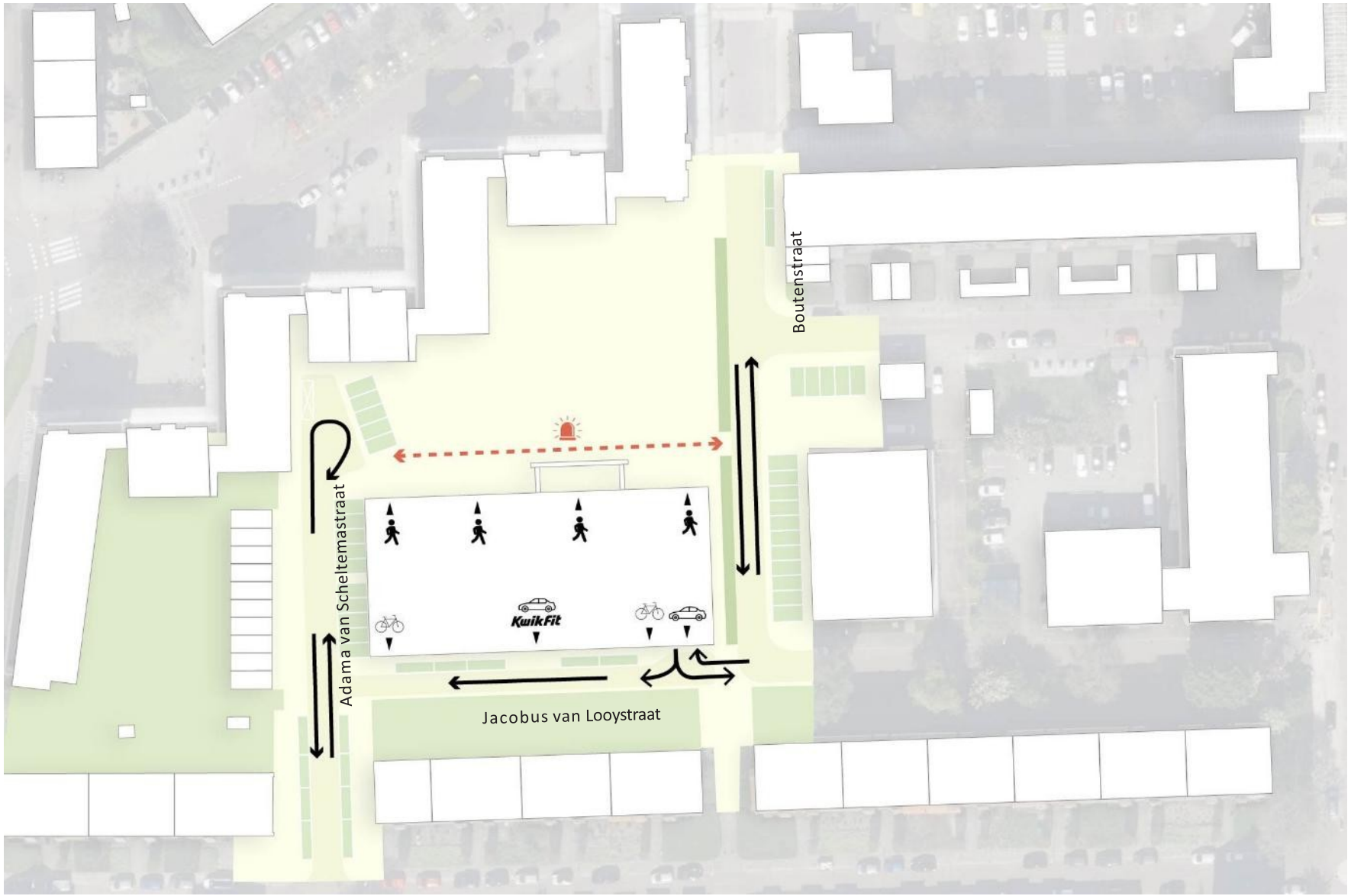
HET GEBOUW



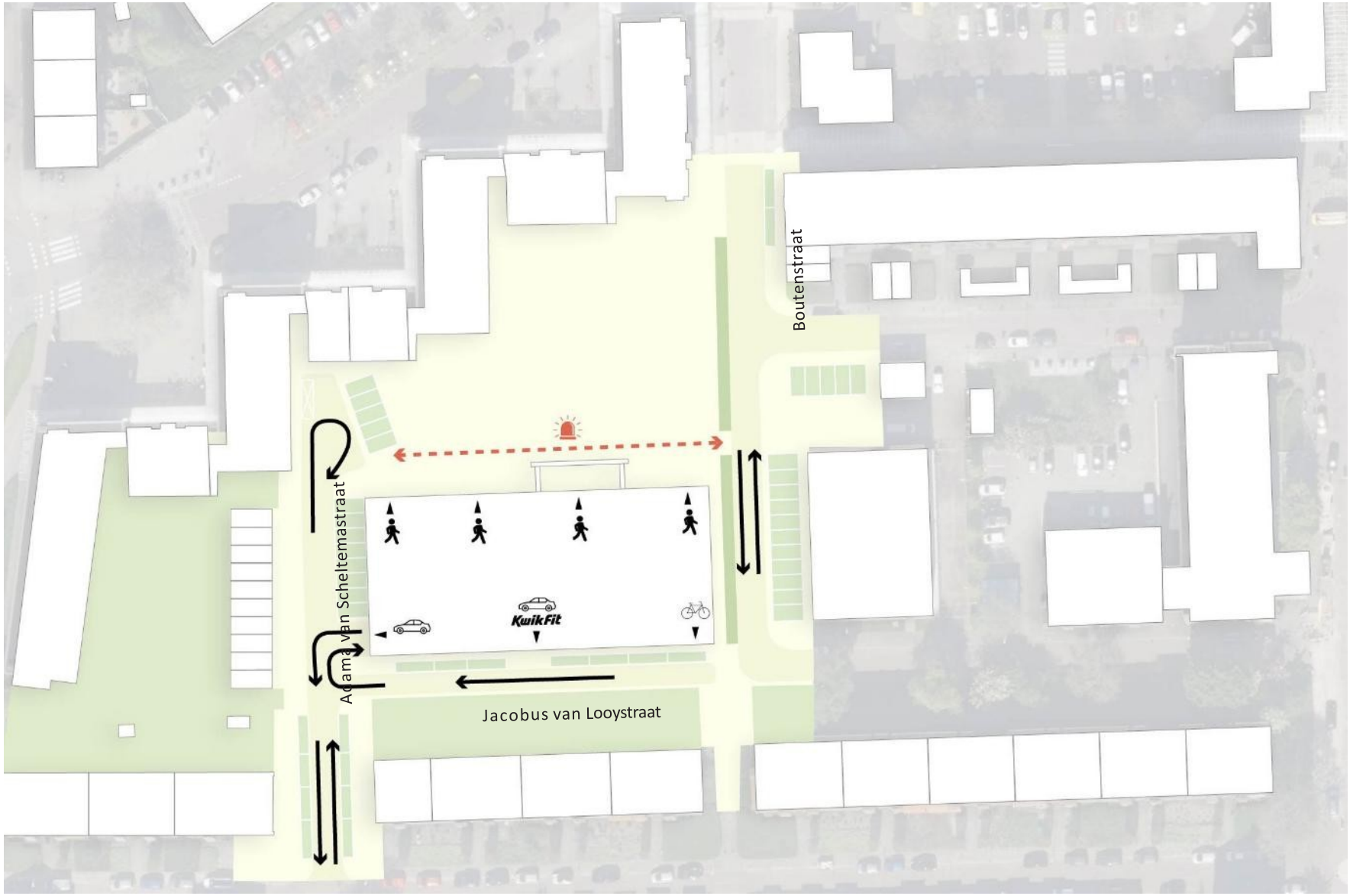


TCONCEPT
MAART 2026 © TconcepT

Het plein autovrij

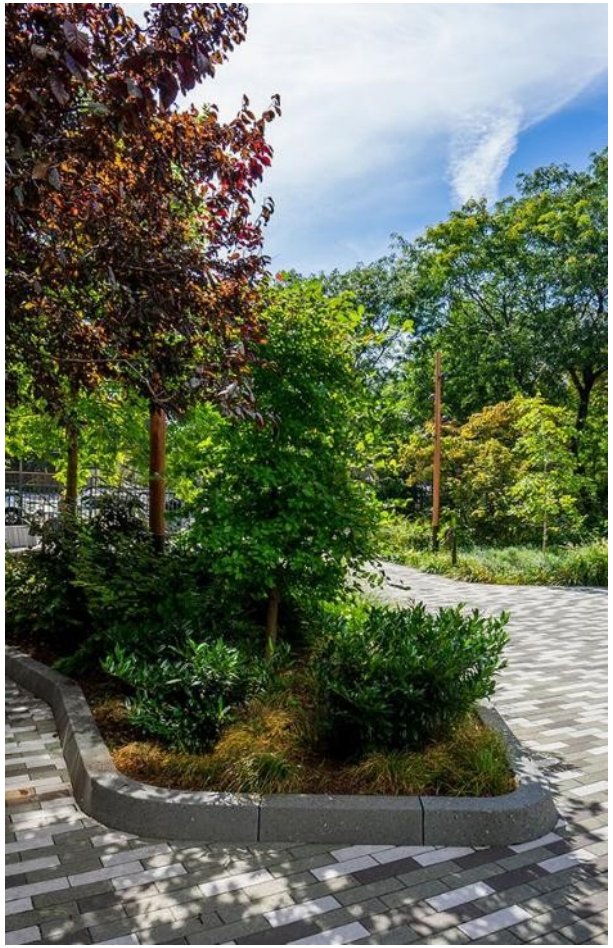


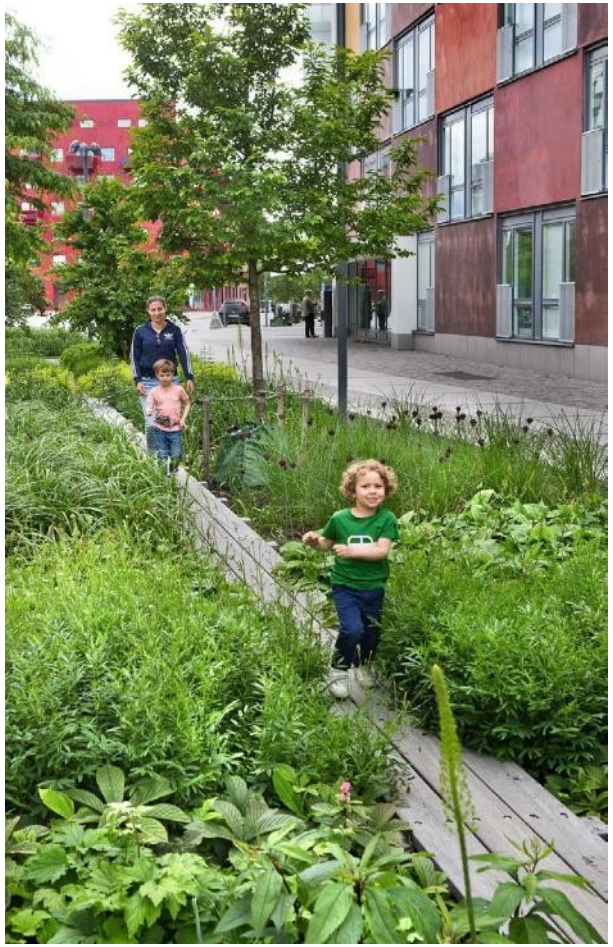
Het plein autovrij, alternatieve entree p-garage



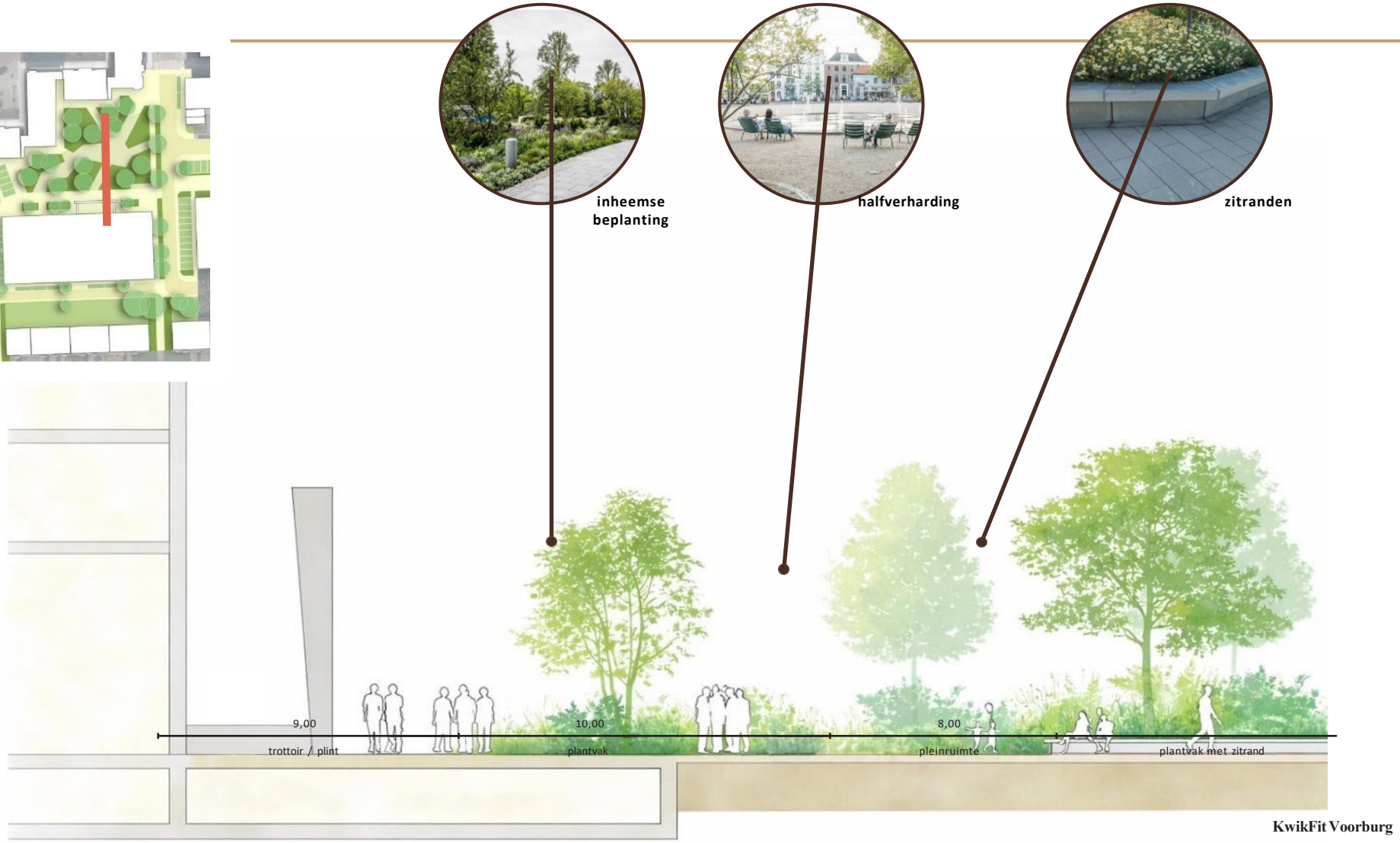
Bomen op het plein, zichtlijn op het monument

Referenties





Profiel Adama van Scheltemastraat



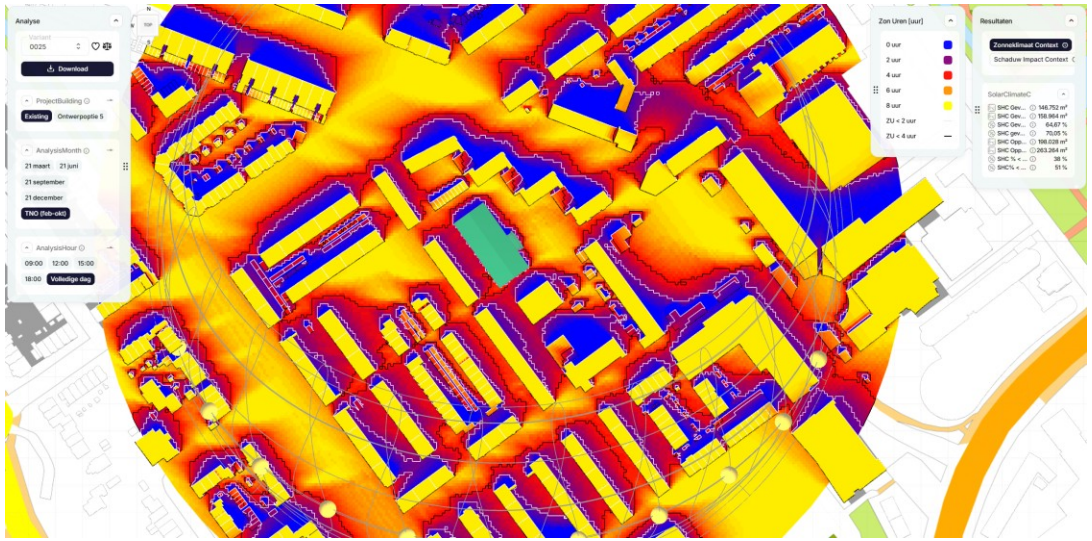
KwikFit Voorburg

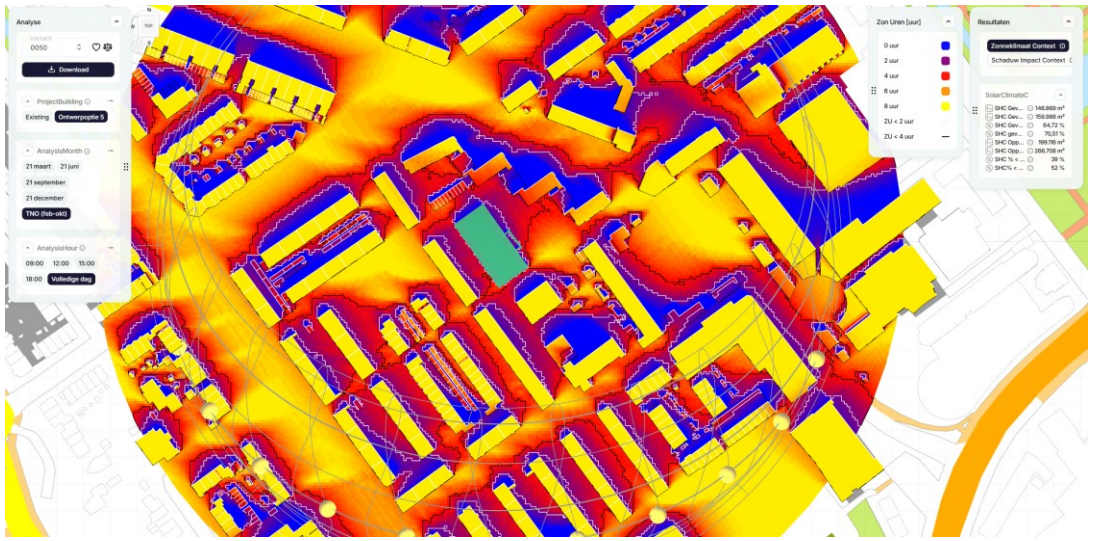
Leidschendam-Voorburg

Profiel Adama van Scheltemastraat

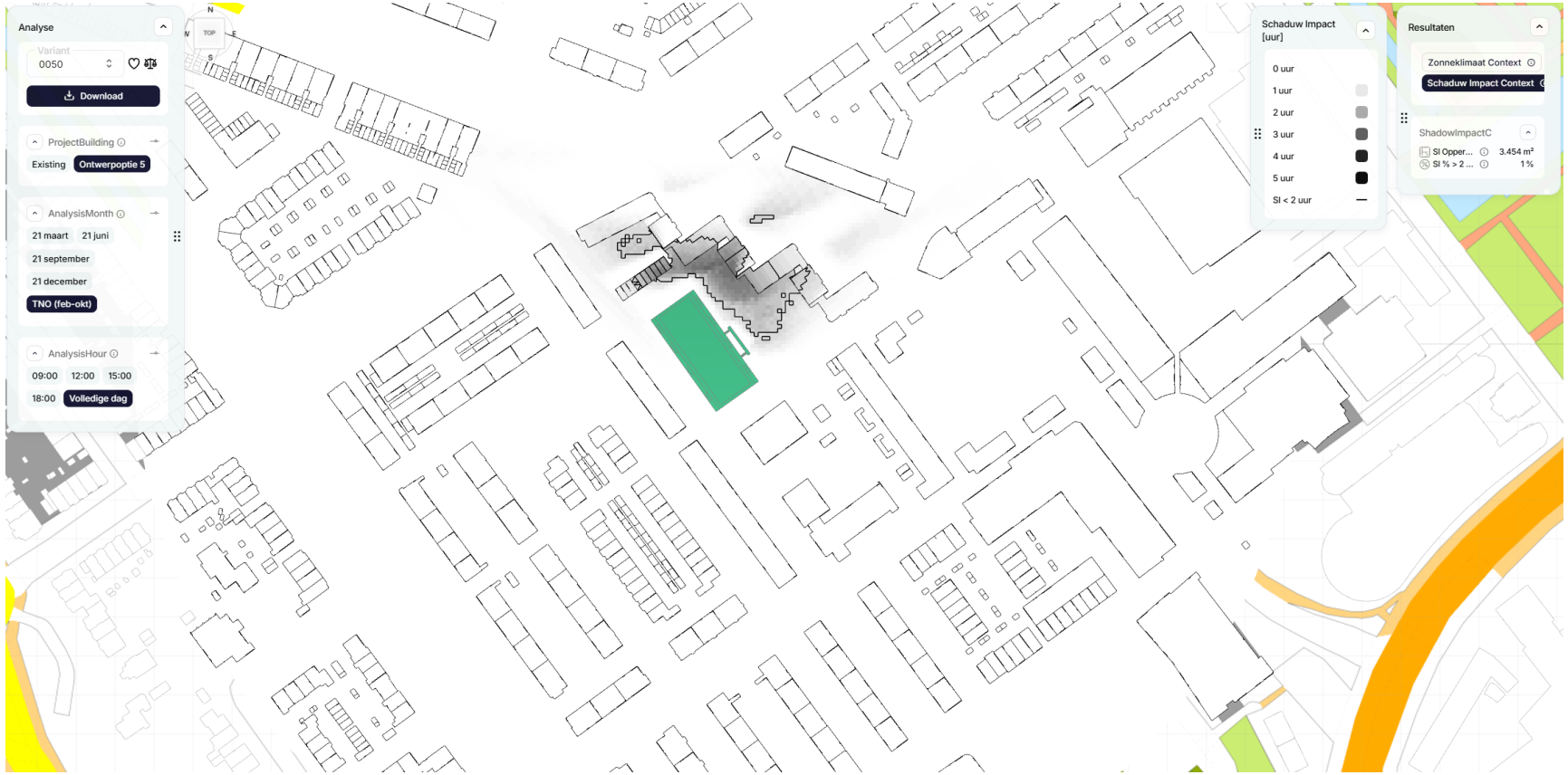
Totaalontwerp

Bestaand vs Nieuw



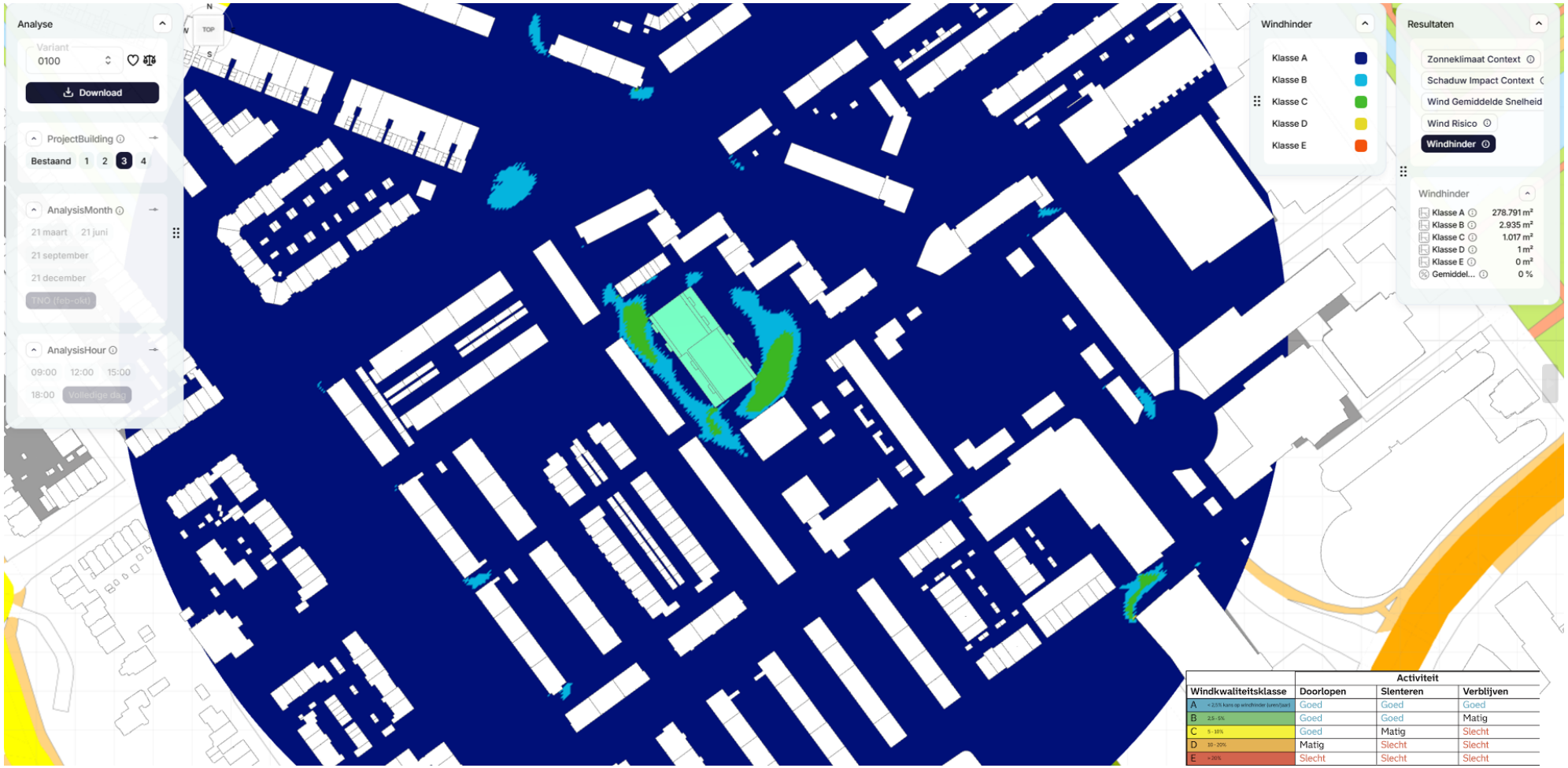


Schaduw in februari



Leidschendam-Voorburg

Windhinder



	Activiteit		
Windkwaliteitsklasse	Doorlopen	Slenteren	Verblijven
A < 2.5% kans op windhinder (uren/jaar)	Goed	Goed	Goed
B 2.5 - 5%	Goed	Goed	Matig
C 5 - 10%	Goed	Matig	Slecht
D 10 - 20%	Matig	Slecht	Slecht
E > 20%	Slecht	Slecht	Slecht

van Rossum Vastgoed

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

Leidschendam-Voorburg