

Herontwikkeling De Julianabaan

31 oktober 2023



Doel en aanleiding herontwikkeling Julianabaan

In De Julianabaan kun je **gemakkelijk en volledig winkelen**. Het heeft een **sterke positie als wijkwinkelcentrum** in Voorburg, door **optimaal bezoeckgemak** en een **compleet aanbod** voor dagelijkse benodigdheden.

Tegelijkertijd liggen er kansen in het verbeteren van de **helderheid, herkenbaarheid en verblijfskwaliteit** van de plek als **centrumgebied van Voorburg**. Als **toekomstbestendig** gebied zal De Julianabaan ook klaar moeten zijn voor nieuwe uitdagingen; bijvoorbeeld door meer **diversiteit, flexibiliteit, functiemenging, vergroening en klimaatadaptatie**. Hierbij ontstaan mogelijkheden voor **nieuwe ontwikkelingen**.

Kortom: voor De Julianabaan als toekomstbestendig centrumgebied is een **integrale visie** nodig.

De aanvankelijke inhoudelijke vraag

Twée moties in juni en juli 2021



De aanvankelijke inhoudelijke vraag

Twee moties in juni en juli 2021

- 1 • Onderzoek de mogelijkheden voor het **overkappen van het parkeren** met als doel het creëren van **een aantrekkelijk en bruikbaar plein**;
- En kijk **vindingrijk en met lef** naar de beschikbare ruimte en mogelijkheden;



De aanvankelijke inhoudelijke vraag

Twee moties in juni en juli 2021

- 1 • Onderzoek de mogelijkheden voor het **overkappen van het parkeren** met als doel het creëren van **een aantrekkelijk en bruikbaar plein**;
 - En kijk **vindingrijk en met lef** naar de beschikbare ruimte en mogelijkheden;
 - 2 • Voer een verkenning uit naar de **bundeling de bibliotheek en Theater Ludens** op het Koningin Julianaplein in Voorburg;
-



De aanvankelijke inhoudelijke vraag

Twee moties in juni en juli 2021

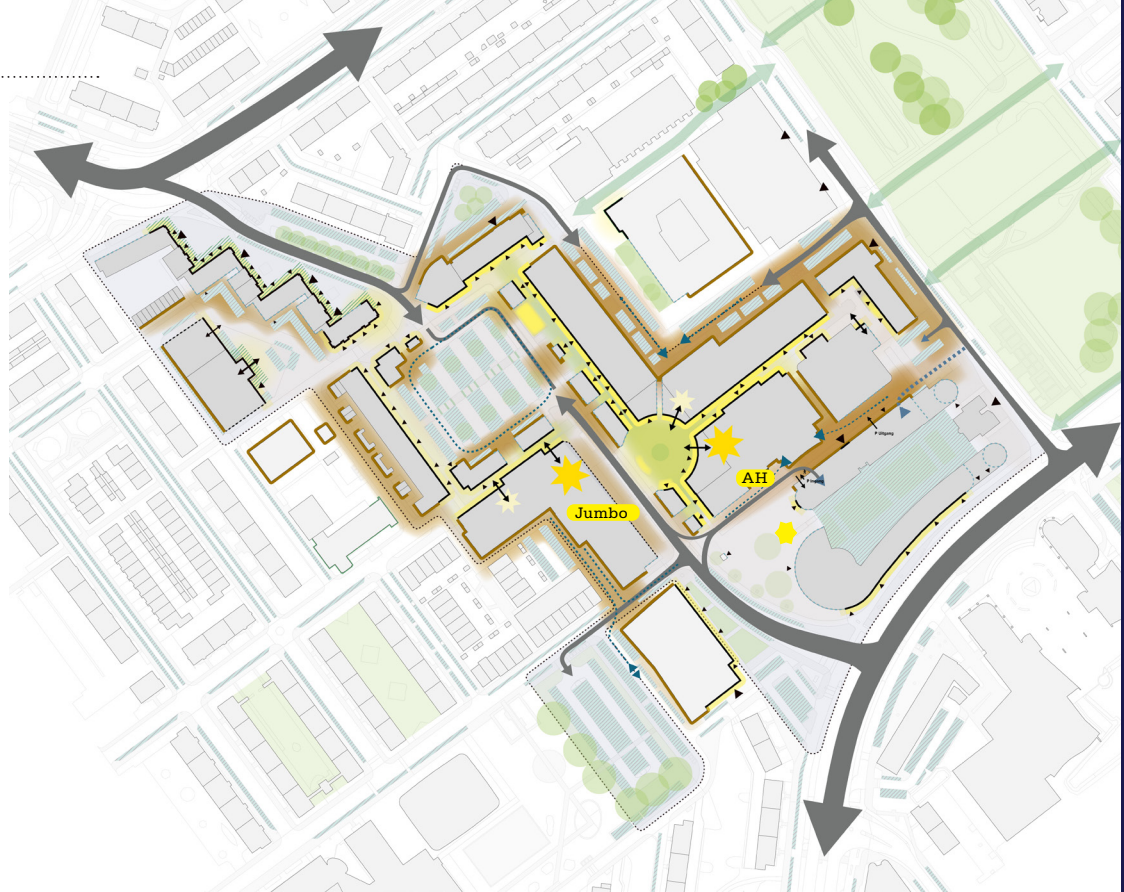
- 1 • Onderzoek de mogelijkheden voor het **overkappen van het parkeren** met als doel het creëren van **een aantrekkelijk en bruikbaar plein**;
 - En kijk **vindingrijk en met lef** naar de beschikbare ruimte en mogelijkheden;
 - 2 • Voer een verkenning uit naar de **bundeling de bibliotheek en Theater Ludens** op het Koningin Julianaplein in Voorburg;
-

10/2021 - Raadsvoorstel Toekomst Bibliotheek: Het Huis van Verhalen moet onderdeel uitmaken van het plan voor de herontwikkeling van de Julianabaan.



Huidige situatie

- Goed bereikbaar boodschappencentrum, voor dagelijkse benodigdheden
- Het gebied valt uit elkaar door barrières, parkeerterreinen, zij- en achtergevels en veel (onduidelijke) gebieds-in/uitgangen.
- Wijdlopij. Delen van het winkelcentrum lopen beter dan andere.
- Auto en parkeren is dominant.
- Verblijfskwaliteit laat te wensen over, veel (zichtbare) achterkanten.
- Onoverzichtelijke kruispunten
- Veel zoekverkeer rondom het K.J.-plein.



Ambities en kansen



Comfortabel en compact winkelen

Een compacter opgezet winkelgebied, met een robuuste structuur waarbij winkels logisch 'in de loop' liggen.



Goede bereikbaarheid, prettig parkeren

Overzichtelijke parkeerstructuur. Goed bereikbaar, met tegelijkertijd de auto uit het zicht. Fiets en voetganger gaan voor.



Gemixt, levendig en toekomstbestendig centrumgebied

Een centrum met meerdere functies. Een plek waar altijd leven is en waar verschillende bezoekers elkaar tegenkomen.



Aangename verblijfs- en ontmoetingsplek

Een prettige openbare ruimte zorgt voor een langer en fijner verblijf en is klimaatbestendig en natuurinclusief.



Unieke identiteit Julianabaan

De Julianabaan is een unieke en herkenbare plek.

Van bouwstenen naar visie

1

Bouwstenen [scenario's]



2

2 basisvarianten

Met welke combi van bouwstenen versterken we het gebied het meest? (conform doelstellingen)



→ zonder huis van verhalen



→ met huis van verhalen

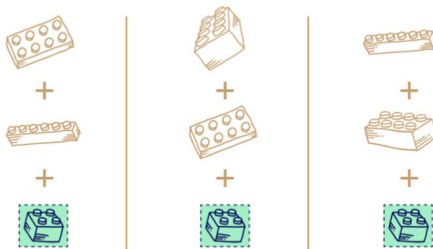
3

Advies KBG en winkeleigenaren, inclusief aandachtspunten participatie over basisvarianten

4

College en raad kiezen basis-variant als start voor uitwerken gebiedsscenario's

5



3 of 4 gebiedsscenario's

Ten behoeve van participatie stellen we brede gebiedsscenario's op, met de basisvariant als vertrekpunt. De scenario's schetsen verschillende types gebied.

11

Ontwikkelvisie

Breed toekomstbeeld over toekomstbestendig gebied De Julianabaan inclusief globale uitvoeringsstrategie (fasering, eigenaren, financiering)

6

Participatie

7

Voorkeurscenario

Uitkomst n.a.v. participatie: een in theorie haalbaar gebiedsverhaal met het meeste draagvlak

8

Uitwerken n.a.v. participatie

KBG en winkeleigenaren denken mee over conceptvisie

9

Conceptvisie

Breed toekomstbeeld over toekomstbestendig gebied De Julianabaan inclusief globale uitvoeringsstrategie (fasering, eigenaren, financiering)

10

Brede bijeenkomst en online reacties, college en raad

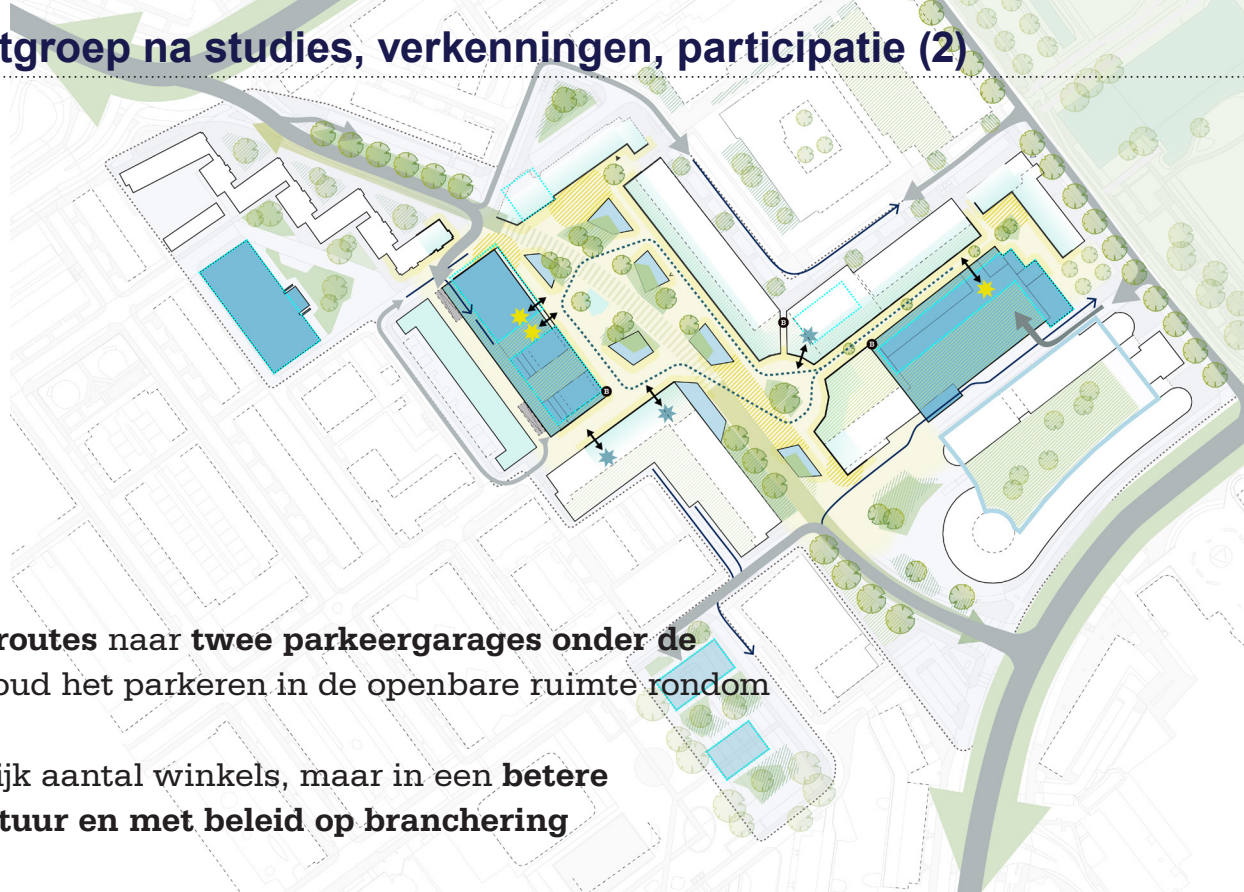
Advies projectgroep na studies, verkenningen, participatie



Advies projectgroep na studies, verkenningen, participatie (1)

- 
- An aerial map of Julianaplein, a city square, with various urban planning annotations. The map shows buildings, roads, and green spaces. Annotations include: yellow stars on the southern side of the square; blue stars on the northern side; black arrows indicating pedestrian routes; blue arrows indicating vehicle routes; and a dashed blue line indicating a proposed boundary or route. The map is overlaid with a grid of dashed lines representing the existing street layout.
- 1) **Verklein het Julianaplein voor een compacter winkelrondje tot $\pm 70 \times 110\text{m}$** door de zuidwestelijke pleinwand op te schuiven
 - 2) Maak het Julianaplein tot **aangenaam verblijfsplein** met een sterke winkelfunctie (zuidzijde), horeca- en cultuurfunctie (noordzijde)
 - 3) Maak een **knip in de autoroute**, maak het voor fietsers **veiliger en aangener** en zet de **voetganger op één**.

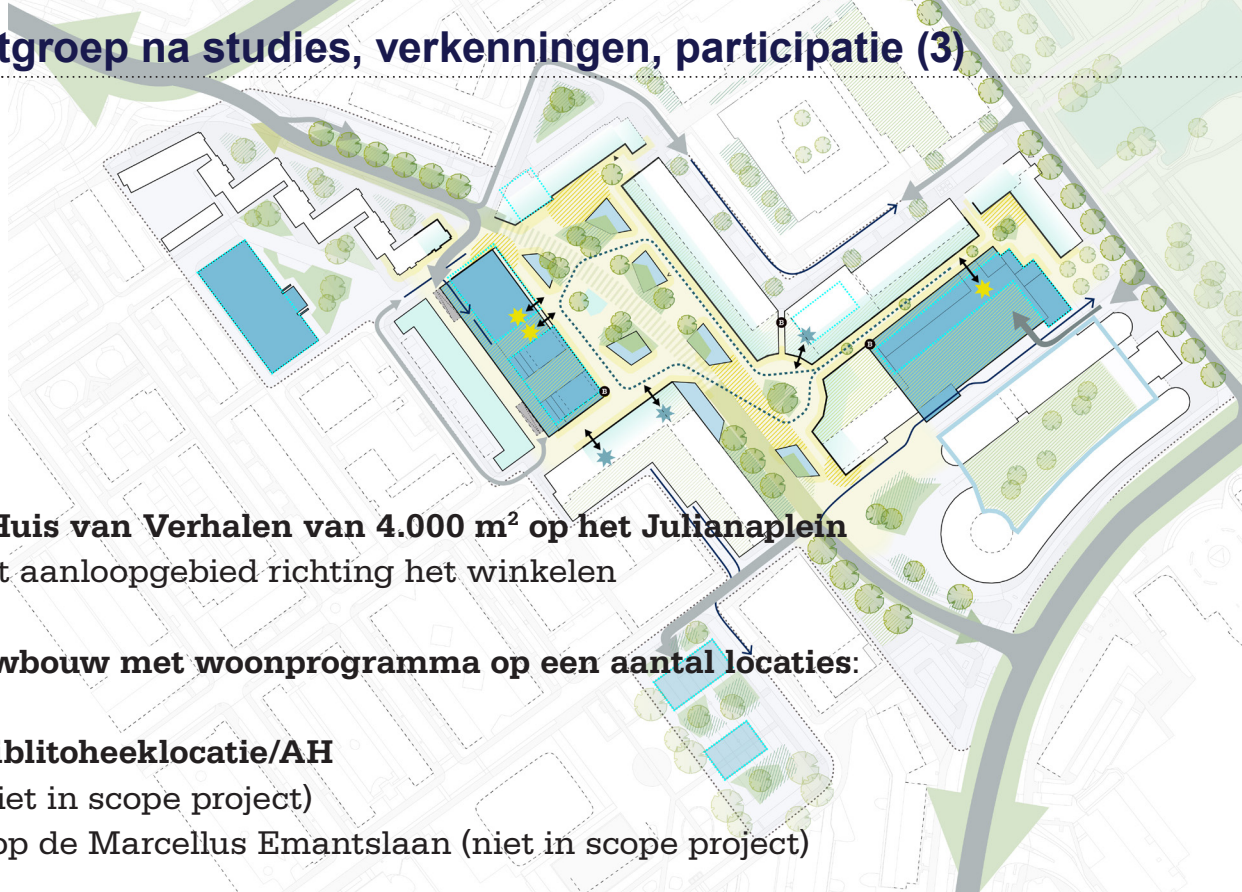
Advies projectgroep na studies, verkenningen, participatie (2)



4) Maak **heldere routes** naar **twee parkeergarages onder de nieuwbouw**, behoud het parkeren in de openbare ruimte rondom

5) Houd een $\pm$ gelijk aantal winkels, maar in een **betere ruimtelijke structuur en met beleid op branchering**

Advies projectgroep na studies, verkenningen, participatie (3)



6) Realiseer een **Huis van Verhalen** van 4.000 m² op het Julianaplein met horeca, in het aanloopgebied richting het winkelen

7) Realiseer **nieuwbouw met woonprogramma** op een aantal locaties:

- op het plein
- op de huidige bibliotheeklocatie/AH
- op de Kwikfit (niet in scope project)
- eventueel later op de Marcellus Emantslaan (niet in scope project)

Huis van Verhalen

Uitgangspunten, ruimten en functies

- Verbinden, inspireren en activeren
- Persoonlijke groei/ontwikkeling
- Verhalen (in boekvorm, voorstelling, eigen verhalen)
- Samenwerking en synergie (Bibliotheek en Theater en met partners)
- Uitstraling en aantrekkingskracht
- Aansluiting bij de doelen van het Sociaal Kompas en de Cultuurvisie
- Verbinding met ondernemers



- de **huiskamer** (ontmoeting, rust, studie en werk): centrale ontmoetingsruimte met horeca, werk- en studieplekken
- **ontdekkingsruimtes aan rand huiskamer**: beleven en ontdekken (onderzoekende jeugdafdeling, eLab, kleine optredens in de foyer)
- **bibliotheekruimtes** (o.a. collecties, Ontwikkelplein (informatievragen), digitale voorzieningen)
- **theaterzaal** voor evenementen, popmuziek, feesten en partijen (deel inschuifbare tribune plus kleedkamers, backstage, laad- en losruimte)
- **multifunctionele ruimtes** (voor trainingen, (bewoners)activiteiten, repetities, educatie, ontmoeting, presentaties, etc.)
- **backoffice** (kantoorruimte en facilitaire ruimtes)

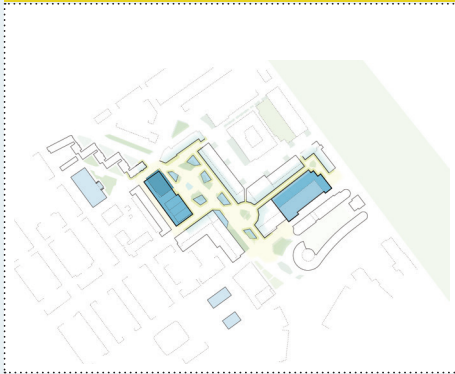
Keuze tussen drie basisvarianten

1: Herinrichting en nieuwe bibliotheek



- Opknappen openbare ruimte
- Nieuwe bibliotheek op huidige plek
- Geen Huis van Verhalen
- Geen ondergronds parkeren
- Geen woningbouw

2: Ontwikkelen met Huis van Verhalen



- Twee ontwikkelplots met openbare functies en woningbouw
- Ondergronds parkeren
- Huis van Verhalen

3: Ontwikkelen met bibliotheek



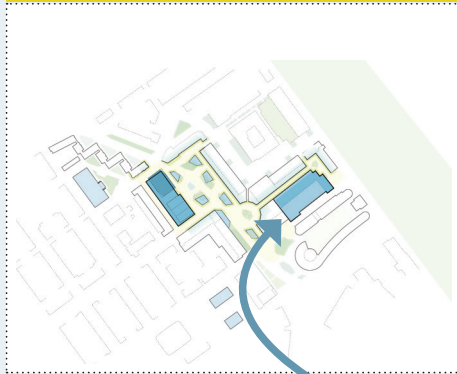
- Twee ontwikkelplots met openbare functies en woningbouw
- Ondergronds parkeren
- Alleen een bibliotheek

Keuze tussen drie basisvarianten

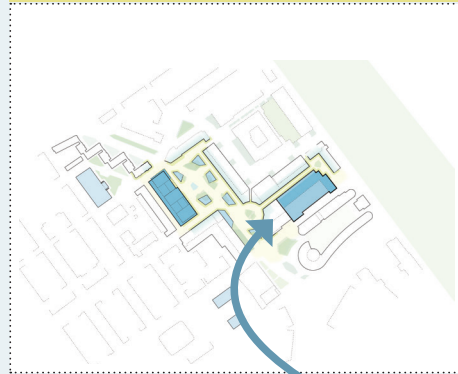
1: Herinrichting en nieuwe bibliotheek



2: Ontwikkelen met Huis van Verhalen



3: Ontwikkelen met bibliotheek



Retail (uitbreiding AH) en ± 70 woningen + openbaar parkeren

Zonder Baetland (alleen locatie bieb): ± 45 woningen. Geen uitbreiding AH en openbaar parkeren mogelijk

Variant 1

1: Herinrichting en nieuwe bibliotheek



In variant 1 worden de straten heringericht en de bieb vernieuwd. Er wordt geen bebouwing toegevoegd en de parkeerfunctie op het plein blijft behouden.

Minder vergroening mogelijk, minder structurele oplossing voor verkeersproblemen, en het winkelgebied wordt niet compacter, met de nodige risico's in de toekomst op leegstand en verschraling winkelaanbod.

Ook in deze variant zal de gemeente moeten investeren in de **openbare ruimte** en de **vervanging van de bibliotheek**.

Kwikfitlocatie en Marcellus-Emantslaan zou, bij oplossen parkeren op eigen plot, kunnen doorgaan.

Variant 1

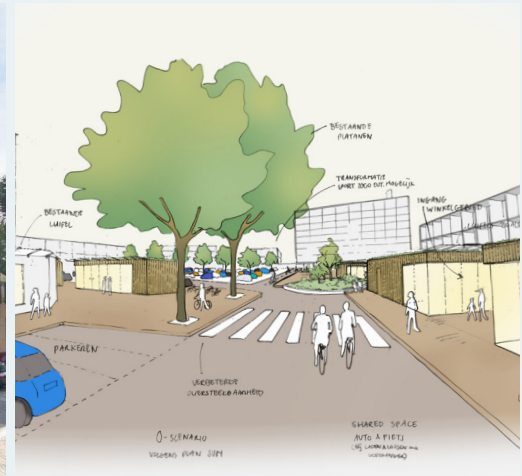
Openbare ruimte - SUM Architecten



Variant 1 leidt tot...

Openbare ruimte - SUM Architecten

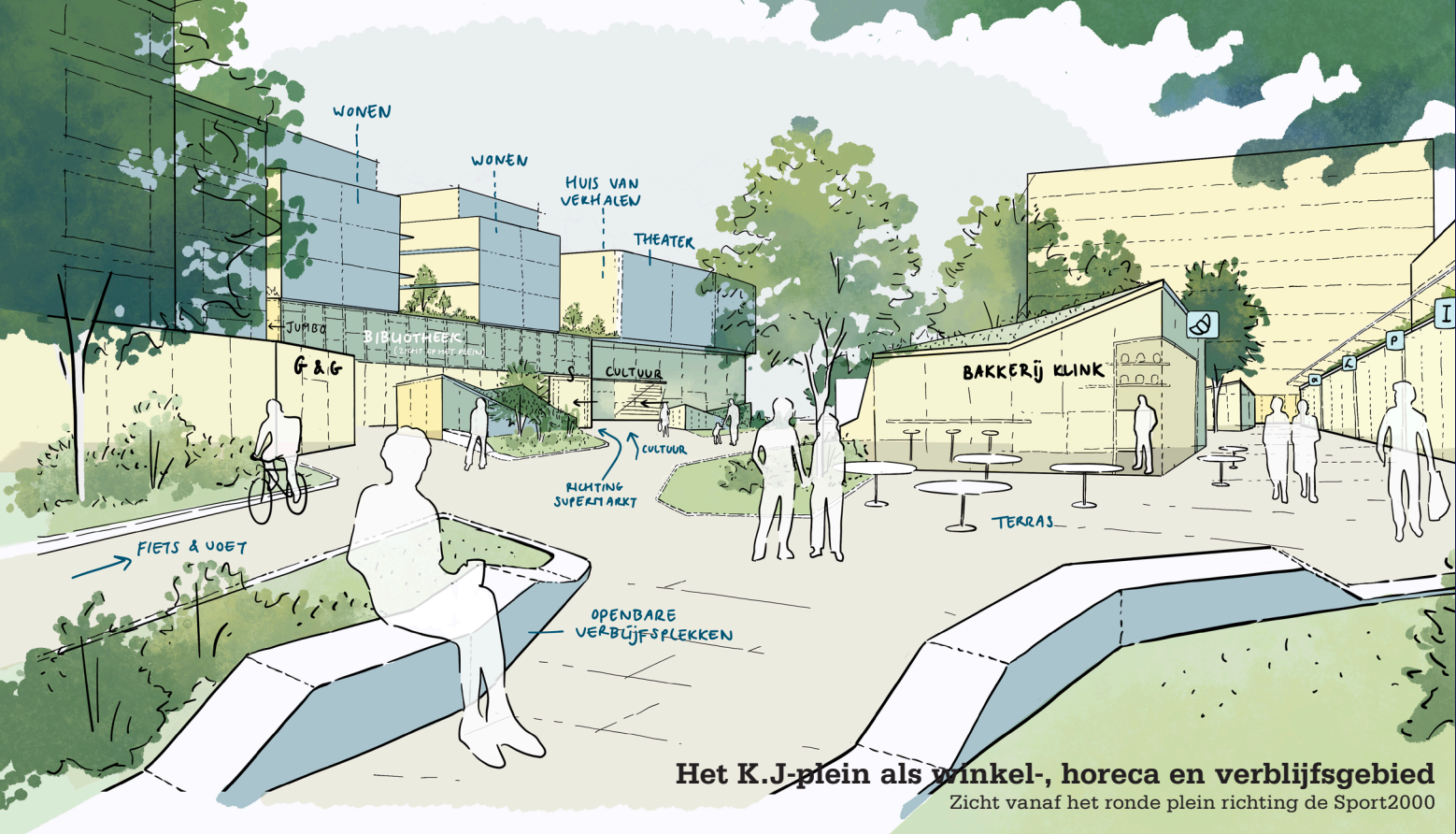
Een heringericht plein dat op plekken kan worden vergroend. De kiosken krijgen een groene achtergevel. Kruispunten worden met bestrating verduidelijkt. De bibliotheek wordt vernieuwd en krijgt een nieuw aanzicht op de huidige locatie.



Variant 2 en 3 leiden tot... (1)

Een mooi groen plein in synergie met het winkelprogramma. Met kiosken, terrassen, fonteinen, bomen, een veilige fietsroute, goede zichtlijnen op de trekkers, een gezonde leefomgeving en duurzame inrichting.





Het K.J-plein als winkel-, horeca en verblijfsgebied

Zicht vanaf het ronde plein richting de Sport2000

Variant 2 en 3 leiden tot... (2)

Een cultuurgebouw (Huis van Verhalen) of bibliotheek die de noordwestelijke zijde van het plein activeert. Een levendig gebouw met allerlei functies voor de stad.



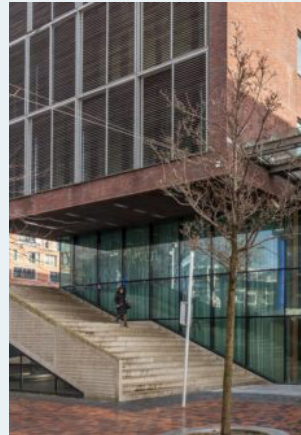
DOK, Delft



DOK, Delft



OBA Amsterdam



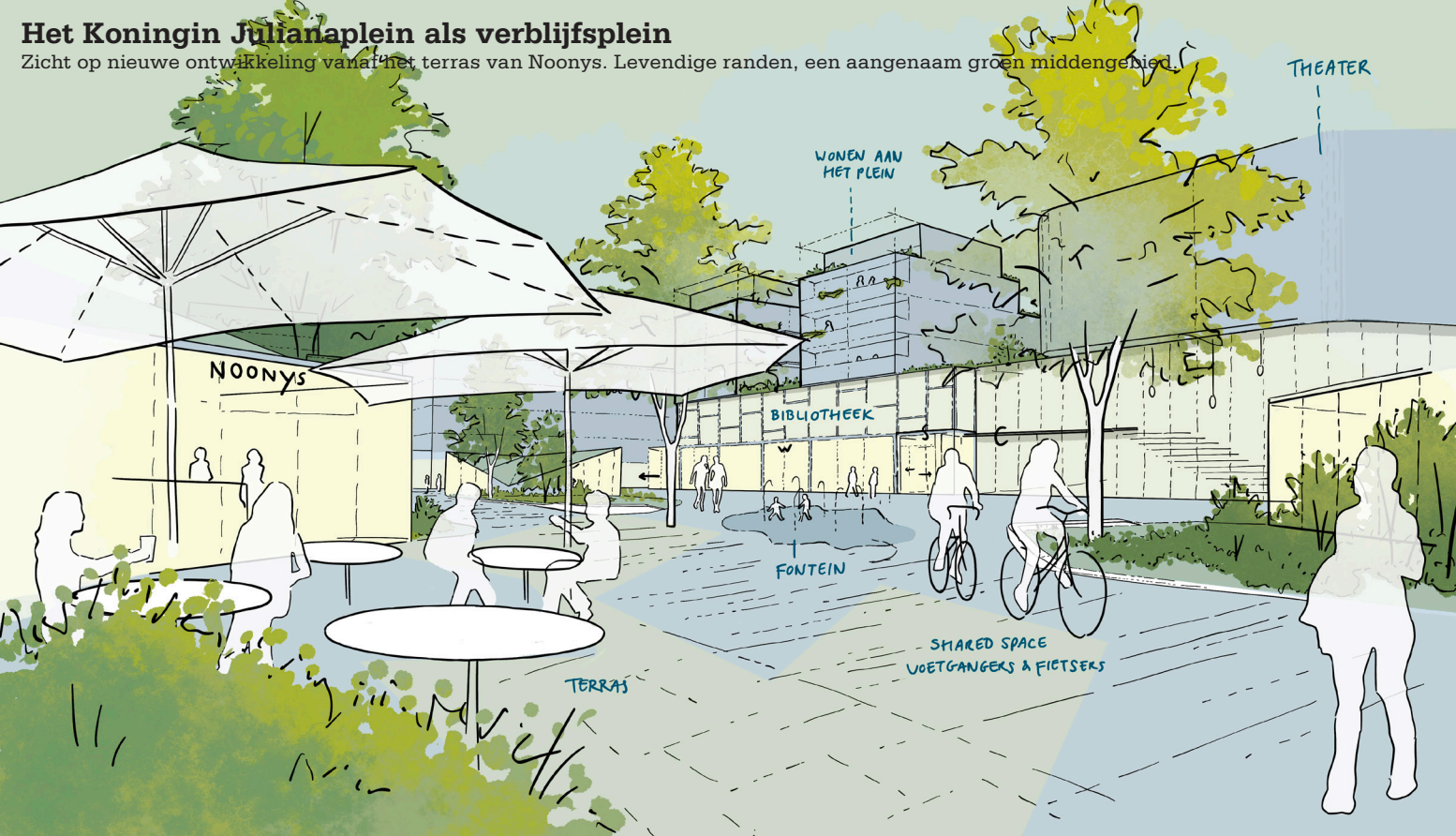
OBA Amsterdam



Warenhuis Oss

Het Koningin Julianaplein als verblijfsplein

Zicht op nieuwe ontwikkeling vanaf het terras van Noonys. Levendige randen, een aangenaam groen middengedeelte.



Variant 2 en 3 leiden tot... (3)

Ongeveer **110 nieuwbouwappartementen** op de twee locaties in het winkelgebied, en **meer dan 200 nieuwbouwappartementen in totaal**, voor verschillende doelgroepen en in verschillende categorieën.

Twee parkeergarages, voor met name bezoekers van winkels en voorzieningen.



Luwe dakwereld



Wonen boven winkelgebied



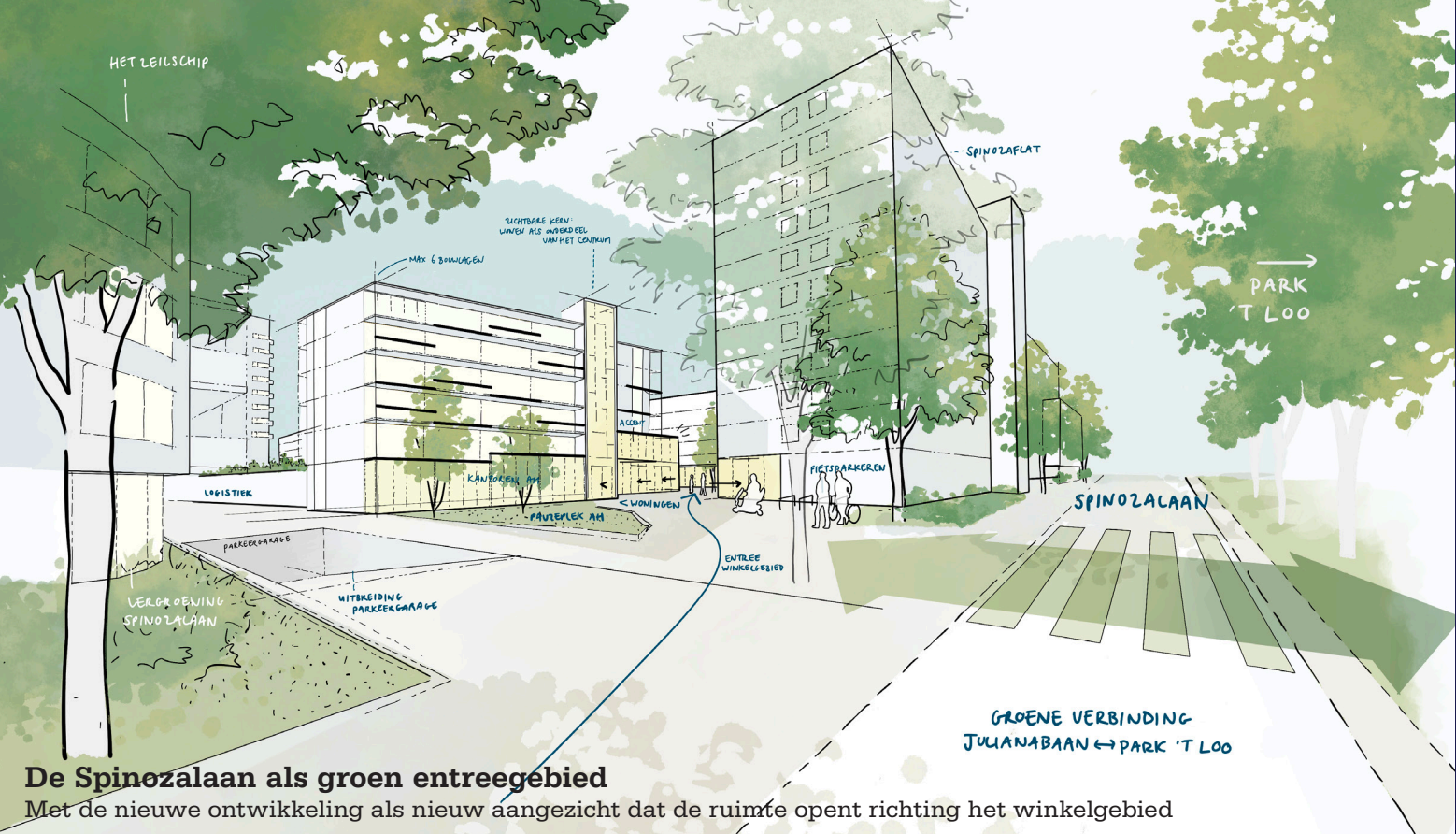
Kleine ontwikkelingen



Kleine ontwikkelingen



Gelijk vanuit de auto het plein op



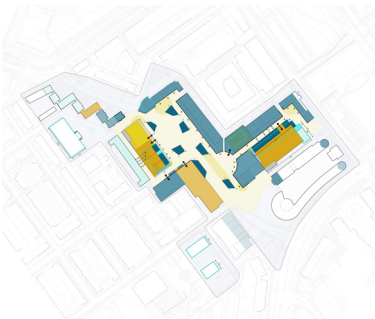
De Spinozalaan als groen entreegebied

Met de nieuwe ontwikkeling als nieuw aangezicht dat de ruimte opent richting het winkelgebied

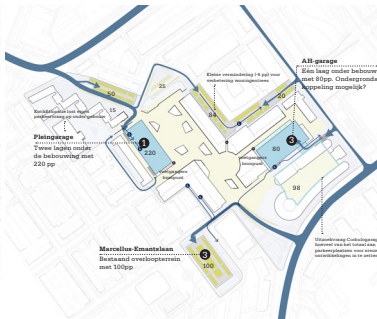
Concept basisvariant 2 en 3



Goede winkelstructuur



Divers programma



Heldere mobiliteit



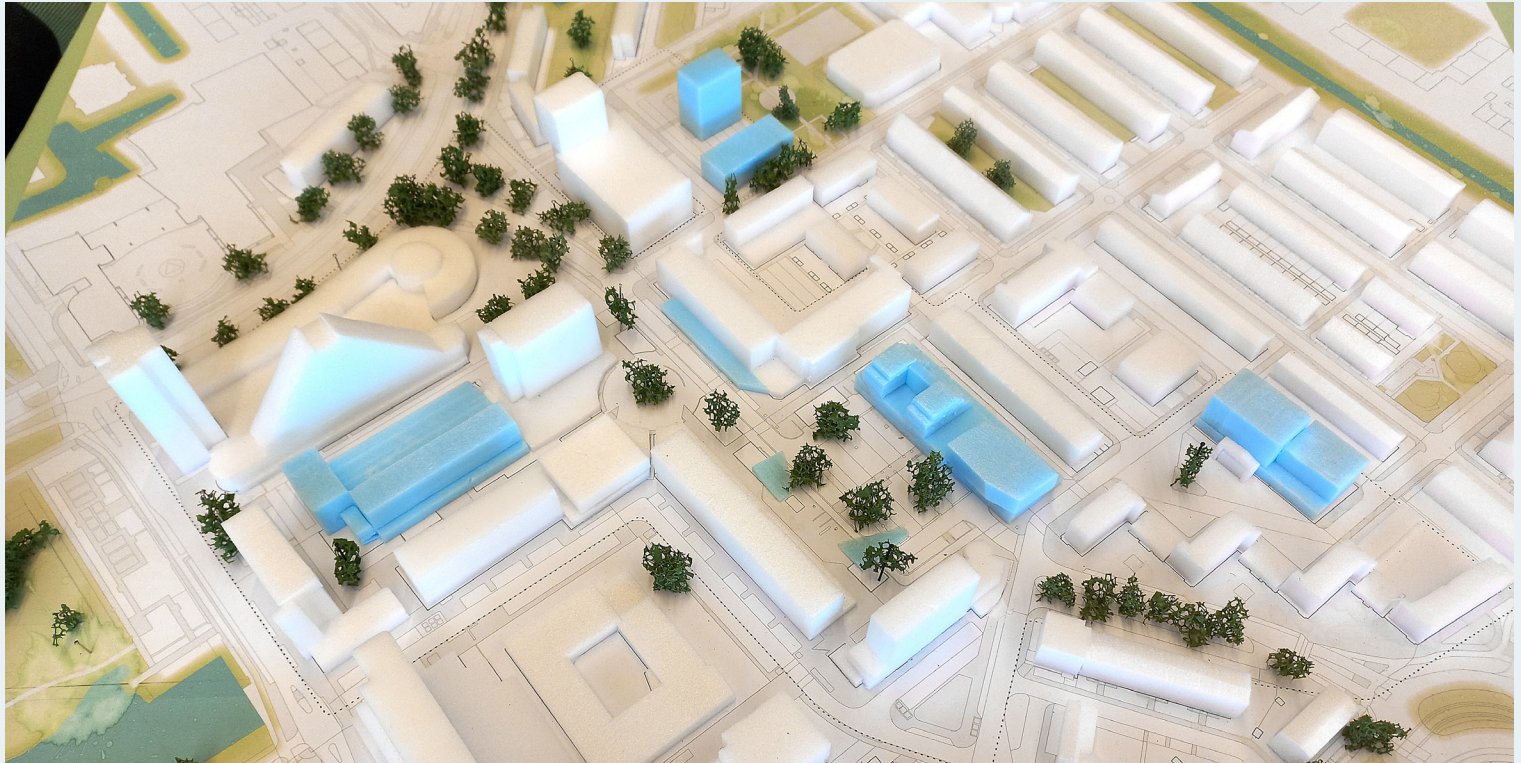
Aangenaam en duurzaam

Randvoorwaarden basisvariant 2 en 3

- Winkels westzijde plein moeten naar nieuwbouw verplaatst worden, oude ruimtes herbestemmen.
- Kiosken westzijde moeten verplaatst worden.
- Parkeer-verwijssysteem inrichten.
- Onderzoek optimaliseren Corbulogarage
- Bestaande bomen verplanten (binnen het plangebied).



Concept basisvariant 2 en 3

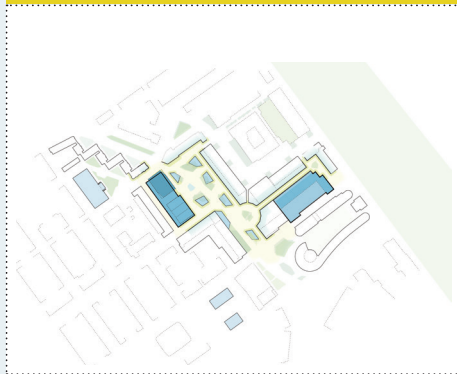


Keuzes voor de raad tussen drie basisvarianten

1: Herinrichting en nieuwe bibliotheek



2: Ontwikkelen met Huis van Verhalen



3: Ontwikkelen met bibliotheek



Basisvariant 2 en 3 vereisen ondergronds parkeren;

Het inpassen van een Huis van Verhalen, mét theater, is ruimtelijk mogelijk náást het winkelprogramma en draagt bij aan de toekomst van de Julianabaan. Is de financiële investering acceptabel?

De toevoeging van een aanzienlijk aantal woningen is ruimtelijk mogelijk.

Financieel

- Hoogte kosten en wel/geen opbrengsten afhankelijk van keuzes bouwstenen



Consultatienotitie

- Onderstaande reacties van de KBG, ondernemers en vastgoedeigenaren komen voort uit de consultatienotitie
- Bijlage bevat alle reacties geanonimiseerd
- Deze consultatienotitie wordt gedeeld in verdere stukken met college en raad in het vervolgproces

Reacties KBG

- **Voorkeur voor variant 1**

Wonen

- Unaniem bezwaar tegen woningbouw in het plangebied, kijk naar andere locaties waar dit wel past.

Retail

- Meer variatie in winkels, minder blinde etalages en blinde muren. Meer horecafuncties.

Cultuur

- Een Huis van Verhalen is een mooi concept, maar realiseer dit niet op het plein. Een deel van de KBG vindt dat dit wel op locatie oude bibliotheek kan. Twijfel over haalbaarheid.
- Kijk naar bestaande locaties in de gemeente en verbind deze onderling.
- Ga voor de bibliotheek voor maximale variant conform wettelijke eisen.

Reacties KBG (2)

Openbare ruimte/verkeer

- Geen toegevoegde waarde parkeergarage, financiële haalbaarheid wordt betwijfeld. Kijk ook naar andere opties, zoals een groene overkapping.
- Vooral handhaven huidige parkeervoorzieningen, nu veel overlast in bijvoorbeeld Corbulo. Kort parkeren blijft essentieel.
- Openbare ruimte moet worden opgeknapt en daarmee kwaliteit verbeteren. Vooral behoefte aan groen, minder hittestress.
- Verbeteren regulier onderhoud.

Overig

- Pak overlast aan rondom hangjongeren en fietsers in het gebied. En veiligheid rondom donkere plekken.
- De KBG is ontevreden met het proces tot nu toe en vindt dat haar adviezen niet zijn meegenomen in de huidige varianten.

Reacties ondernemers

- **Voorkeur voor variant 1**

Wonen

- Geen/minder bezwaar tegen woningbouw, maar meerwaarde om juist andere locaties te onderzoeken.

Retail

- Duidelijk communiceren over verplaatsen en/of toevoegen meters retailfunctie en snel duidelijkheid hierover
- Compact centrum is aantrekkelijk.

Cultuur

- Geen meerwaarde Huis van Verhalen voor ondernemers.

Reacties ondernemers (2)

Openbare ruimte/verkeer

- Groen is belangrijk tegen hittestress en creëert prettige plek.
- Parkeerverwijssystemen kunnen helpen voor parkeerprobleem.
- Biedt naast een parkeergarage op het plein, ook mogelijkheid voor kort parkeren op maaiveld.

Overig

- Niks doen is geen optie, ondernemers zijn bezorgd over kwaliteit toekomst winkelgebied.
- Verbeteren handhaving rondom fietsers/hangjongeren in het gebied.
- Proces duurt lang en wordt als stroperig ervaren.

Reacties vastgoedeigenaren

- **Voorkeur voor variant 1 en 2**

Wonen

- Ruimtelijke en financiële haalbaarheid woningbouw moet verder worden uitgewerkt.
- Risico planschade bij nieuwbouw op plein.

Retail

- Bebouwing op het plein leidt mogelijk tot verstoren entrees andere winkels.
- Bouwproces kan tot omzetsdaling voor ondernemers leiden.
- Haalbaarheid toevoegen m2 retail en eventuele derde supermarkt moet worden onderzocht.

Cultuur

- Als er een Huis van Verhalen komt, dan op locatie van de bibliotheek. Daarbij aandacht voor versterking voor winkelgebied als gebied.

Reacties vastgoedeigenaren (2)

Openbare ruimte/verkeer

- Ondergronds parkeren biedt meerwaarde voor vergroten ontmoetingsfunctie gebied
- Essentieel is dat gebied goed bereikbaar blijft, ook met andere vervoersmiddelen dan met de auto.
- Onderscheid bezoekers –en bewonersparkeren is belangrijk. Meer woningen betekent meer parkeerplekken nodig.

Overig

- Slimme fasering in bouwproces is belangrijk met continuïteit en bereikbaarheid. Essentieel voor ondernemers.

Vervolgproces

- Wat geeft uw raad vanavond mee?

Vervolgtraject

- De verkregen input wordt teruggelegd bij het college voor nader beraad en afwegingen
- Nadere voorstellen aan de raad worden voorgelegd