

Leidschendam-
Voorburg

Concept Ruimtelijk Kader Adama van

Scheltemastraat 16-18, Voorburg

19 mei 2026



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doelstelling	
1.2 Leeswijzer	
2. Analyse	5
2.1 Ligging en context	
3. Visie op de locatie	7
3.1 Visie	
3.2 Ambitie en kansen	
4. Ruimtelijke randvoorwaarden	9
4.1 Gebouw	
4.2 Erfgoed en architectuur	
4.3 Openbare ruimte	
4.4 Archeologie	
5. Programma	23
5.1 Wonen	
5.2 Werken en voorzieningen	
5.3 Programma	
6. Verkeer en parkeren	26
6.1 Verkeersstructuur en ontsluiting	
6.2 Verkeerscirculatie	
6.3 Parkeren	

Inhoudsopgave

7. Duurzaamheid	30
7.1 Netbewust bouwen	
7.2 Natuurinclusief bouwen en inrichten, biodiversiteit en stadsnatuur	
8. Proces en participatie	31
8.1 Processtappen	
8.2 Participatie	
8.3 Advies en besluitvorming	
9. Technische aspecten	33

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De locatie 'KwikFit' (Adama van Scheltemastraat 16-18, Voorburg) ligt naast winkelgebied De Julianabaan. De grond is eigendom van een particuliere eigenaar. In het kader van de besluitvorming rond gebiedsvisie De Julianabaan heeft het College gevraagd te verkennen of woningbouw mogelijk is op de locatie KwikFit. Daarbij gaat het om de vraag óf en hoe woningbouw hier kan. Ook vanuit de Omgevingsvisie Leidschendam-Voorburg 2050 is er aanleiding om deze plek toekomstgericht te heroverwegen. De locatie biedt de kans om in samenhang met de vernieuwing van De Julianabaan een kwalitatieve impuls te geven aan dit deel van Voorburg. Het doel van dit ruimtelijk kader is het scheppen van duidelijke randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het perceel, met respect voor de bestaande context, erfgoedwaarden en ambities op het gebied van wonen, mobiliteit en openbare ruimte.

1.2 Leeswijzer

Dit document begint met een analyse van de context en de huidige situatie. Vervolgens wordt de integrale visie op de locatie en de bijbehorende ambities toegelicht. In hoofdstuk 4 worden de ambities uitgewerkt in ruimtelijke randvoorwaarden, zoals stedenbouw, erfgoed, archeologie en bouwvolume. Vervolgens wordt ingegaan op het beoogde programma, verkeer en parkeren, de openbare ruimte, duurzaamheid en klimaatadaptatie. Tot slot wordt aandacht besteed aan het proces, participatie en de technische aspecten.

2. Analyse

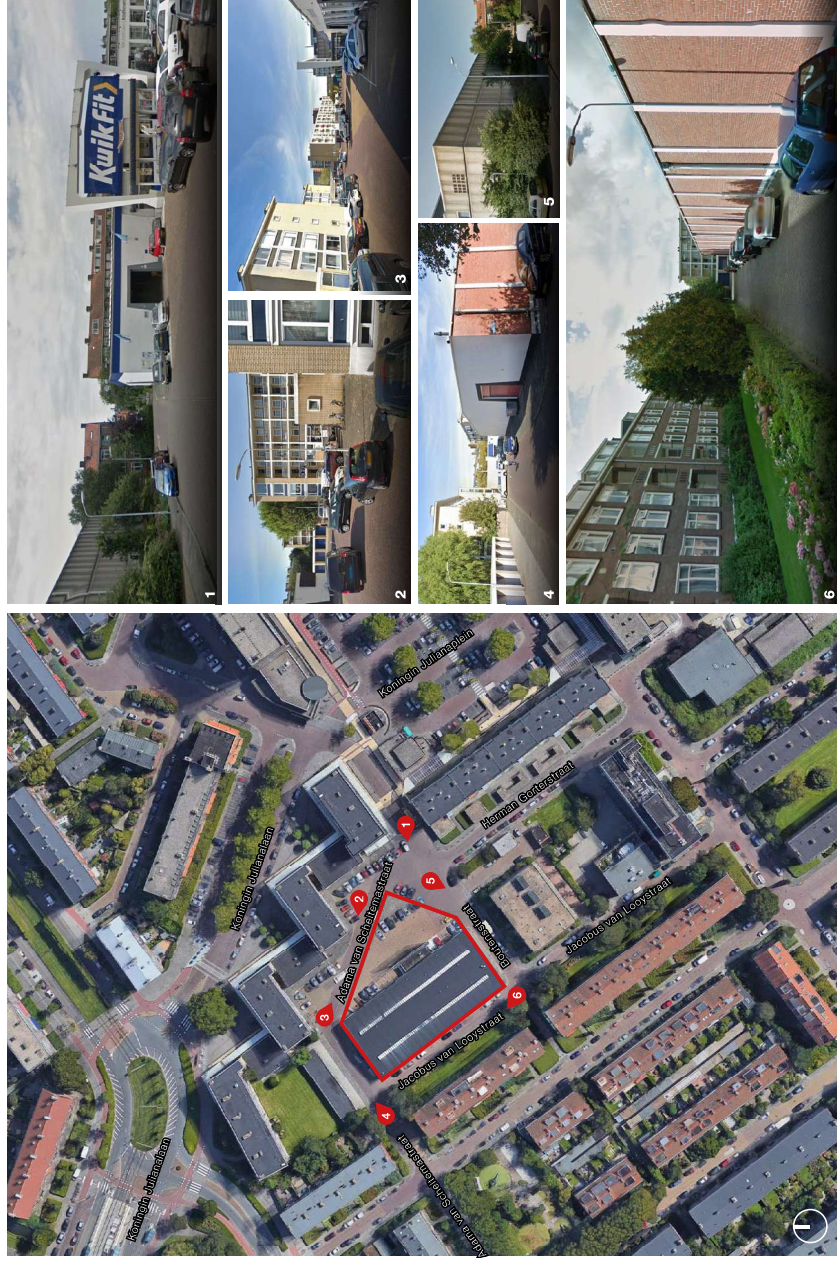
2.1 Ligging en context

Het plangebied bevindt zich in een stedelijke omgeving, gekenmerkt door een mix van naoorlogse bebouwing, voorzieningen en infrastructuur. De huidige bebouwing op en ruimtelijke opzet van het plangebied zijn van bijzondere cultuurhistorische waarde en spelen een rol in het beeld van de Adama van Scheltemastraat.

Het pand, waar momenteel de KwikFit en een lokale ondernemer zijn gevestigd, is oorspronkelijk gerealiseerd in 1958 als benzinestation en garage voor Purfina. Het is een architectonisch waardevol pand van de architect Sybold van Ravesteijn. Het gebouw is een van de weinige voorbeelden in zijn soort die in redelijke staat bewaard zijn gebleven en vormt daarmee een belangrijk onderdeel van het modernistische erfgoed binnen de gemeente.

De locatie maakt deel uit van het project De Julianabaan en is gelegen aan de rand van dit winkelgebied. Ondanks de ligging met het karakter van een 'achterkant' is het terrein goed ontsloten per openbaar vervoer: tram- en bushalte Monseigneur van Steelaan liggen op korte loopafstand. Visueel is de locatie in tweede lijn gepositioneerd, maar dankzij de open verbinding met het parkeerterrein van het winkelcentrum blijft het goed zichtbaar en toegankelijk.

Deze overgangszone tussen het winkelgebied en



Figuur 1 Plangebied

omliggende woonbuurten is kansrijk voor een nieuwe passende ontwikkeling. De huidige functie is vooral autogericht en levert weinig bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit of de beleving van de Julianabaan. Vanuit stedenbouwkundig perspectief biedt de locatie mogelijkheden om de oriëntatie op

de straat te versterken en de looproutes richting het centrum te ondersteunen.

2. Analyse

De omliggende jaren '50 woonwijken kenmerken zich door een stempel- en strokenstructuur, met incidentele originele bouwvormen zoals de 'zigzag', 'het Zeilschip' en 'de Paperclip'. Langs de hoofdassen van het winkelcentrum en het Park 't Loo zijn enkele hogere gebouwen aanwezig, die ruimte bieden voor differentiatie in hoogte en massa. Op deze centrale posities is het logisch dat er bebouwing van circa 30 tot 50 meter hoog staat. Deze locaties fungeren als ruimtelijke accenten langs de hoofdassen en zorgen voor herkenbaarheid en oriëntatie, terwijl de directe ligging naast open ruimtes zoals het plein en Park 't Loo zorgt voor beperkte schaduwwerking en behoud van de leefkwaliteit van de omliggende woonwijken.

De buitenruimte van het terrein is zeer stenig met veel geparkeerde auto's in het zicht. In deze context draagt een transformatie van het KwikFit terrein bij aan een meer samenhangend en toekomstbestendig stedelijk weefsel, met aandacht voor cultuurhistorie, woonkwaliteit, vergroening en bereikbaarheid.

Door de invloed van het bouwplan op de direct omringende straten en de ruimtelijke en programmatische relatie met De Julianabaan is het projectgebied ruimer, zie onderstaande Figuur 2.



Figuur 2 Projectgebied, groter dan eigendom kavel

3. Visie op de locatie

3.1 Visie

De gemeente Leidschendam-Voorburg ziet de herontwikkeling van de projectlocatie Adama van Scheltemastraat 16-18 als een kans om het gebied een nieuwe impuls te geven, waarbij erfgoed, wonen en vergroening op een samenhangende manier worden verbonden. Het doel is om een prettige, veilige en aantrekkelijke leefomgeving te creëren, die recht doet aan de erfgoedwaarden van het bestaande gebouw én inspeelt op de huidige en toekomstige behoeften van bewoners en gebruikers.

De gemeente wenst daarbij een integrale benadering: niet alleen de eigen kavel, maar ook de directe omgeving wordt meegenomen in de planuitwerking. De ambitie is om een mix van sociale huurwoningen, middeldure huur- of koopwoningen en vrije sector woningen te realiseren, conform lokale regelgeving. Daarnaast is er ruimte voor voorzieningen, werken en ontmoeting, zodat het gebied een levendige functie krijgt als entree naar winkelcentrum De Julianabaan.

De directe omgeving van de Julianabaan en de Adama van Scheltemastraat wordt op meerdere plekken gekenmerkt door een 'achterkantsfeer': gesloten gevels, logistieke functies en onduidelijke overgangen tussen publieke en private ruimte,

zoals onder andere zichtbaar is rondom de Jumbo. Dit leidt tot een gefragmenteerd en op sommige plekken desoriënterend straatbeeld.

De KwikFitlocatie maakt deel uit van dit netwerk van achterkanten en wordt momenteel eveneens ervaren als een minder duidelijke, naar binnen gekeerde plek. Juist daarom vraagt de herontwikkeling van deze locatie om extra aandacht voor ruimtelijke samenhang, oriëntatie en verblijfskwaliteit, zodat zij kan bijdragen aan het versterken van de leesbaarheid, levendigheid en kwaliteit van de openbare ruimte in de bredere omgeving.

Het karakteristieke garagegebouw, ontworpen door Van Ravesteyn, vormt het uitgangspunt voor de herontwikkeling. De ruimtelijke kaders zijn zo vastgesteld dat de contouren van de huidige plint behouden blijven, terwijl de oorspronkelijke uitstraling en materialisering als uitgangspunt worden genomen. Hierdoor blijft de erfgoedwaarde zichtbaar en beleefbaar in het nieuwe plan. Deze monumentale kwaliteit wordt ingezet als drager voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en als herkenbaar element in de stedelijke structuur.

De oorspronkelijke opzet van het voormalige tankstation vormt de basis voor een nieuw gebouw met woningen, parkeren en commerciële ruimtes. Dit gebouw vormt een herkenbaar

accent in de omgeving, enerzijds door het volume dat afwijkt van omringende bebouwing, maar ook door de karakteristieke architectuur die voortbouwt op het aanwezige erfgoed, door zijn hoge afwerkingsniveau, de levendige plint en de groene, aantrekkelijke omgeving.

Door de huidige contouren van het Purfinagegebouw te behouden, blijft een aanzienlijk deel van het projectgebied onbebouwd. Deze ruimte wordt ingezet om de omgeving te vergroenen, waardoor een veilige en aantrekkelijke buitenruimte ontstaat. Het aanplanten van bomen en ander groen draagt bij aan een aangenaam verblijfsklimaat en zorgt voor extra klimaatadaptatie. Bij de invulling wordt zorgvuldig rekening gehouden met de bestaande bewoners en de omliggende bebouwing, zodat de herontwikkeling zo goed mogelijk aansluit bij de omgeving.

De motivatie voor een hoogteaccent op deze locatie, is tweeledig:

- Enerzijds blijft een aanzienlijk deel van de kavel onbebouwd. Er ontstaat een pleinruimte met verblijfskwaliteit waar hogere bebouwing, zonder onaantoonbare schaduwwerking en aantasting van het leefklimaat in omliggende woonwijken, mogelijk is.
- Anderzijds ligt het Purfinagegebouw enigszins terug langs de assen van de

3. Visie op de locatie

Koningin Julianalaan en de Monseigneur van Steelaan. Een hoogteaccent, teruggetrokken langs de assen, zorgt voor een logische getrapte opbouw van de centrumrand. Hierbij wordt aangesloten op de bouwhoogtes van soortgelijke volumes die onderdeel maken van de centrumrand (zie hoofdstuk 4.1 en figuur 3).

Ruimtelijke, stedenbouwkundige en maatschappelijke kaders zijn integraal afgewogen en geprioriteerd. Zo ontstaat een toekomstbestendige ontwikkeling die niet alleen voldoet aan de wettelijke eisen, maar ook de kwaliteit, herkenbaarheid en leefbaarheid van dit deel van Voorburg versterkt.

3.2 Ambitie en kansen

Met de herontwikkeling van het plangebied worden de volgende gemeentelijke ambities nagestreefd en kansen benut:

- Realiseren van een mix van sociale huurwoningen, middeldure huur- en koopwoningen, en vrije sector woningen (waarbij het aandeel sociale en middeldure woningen gebaseerd is op lokale wet- en regelgeving). Mogelijk inclusief innovatieve woonzorgconcepten.
- Versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en omgeving, met hoogwaardige architectuur die aansluit bij het karakter van De Julianabaan, met aandacht voor maat, schaal en actieve straatgevels.
- Behoud en herstel van de kernwaarden van het erfgoed op de locatie.
- Vergroening en versterken van biodiversiteit.
- Vergroten van de verblijfskwaliteiten daarmee een bijdrage aan een aantrekkelijke wijk met gemengde functies die aanvullend zijn op de functies in het winkelcentrum.
- Stimuleren van wandelen, fietsen, OV-gebruik en deelmobiliteit.
- Groene, klimaatbestendige openbare ruimte die hittestress en wateroverlast vermindert, en tegelijkertijd uitnodigend, kwalitatief groen biedt voor mens, plant en dier.

4. Ruimtelijke randvoorwaarden

4.1 Gebouw

Plint

- Het behoud van de bestaande maat en positie van de openingen en het terugbrengen van de betonelementen van de plint is cruciaal voor de ontwikkeling met behoud van erfgoed om het pand herkenbaar en de identiteit van de locatie te houden. Eén van de ambities uit de Omgevingsvisie is om historisch erfgoed te beschermen en beter zichtbaar en beleefbaar te maken.

- De materialisatie van de plintgevel wijkt af van de materialisatie van het bovenliggende bouwdeel. Waardoor de oorspronkelijke plint visueel herkenbaar is.

- De plint heeft een open en aantrekkelijke uitstraling die de oorspronkelijke opzet als basis hanteert. De plint heeft aan de voorkant een open uitstraling en is meer gesloten aan de zijanten en achterkant. In ontwerp en materialisering is een creatief evenwicht gevonden tussen behoud van de erfgoedwaarden en een interactieve en aantrekkelijke uitstraling.

- Het wordt een alzijdig gebouw. Alle zijden van de plint zijn belangrijk en actief met aandacht voor sociale veiligheid.

- De entrees van appartementen/winkels voor voetgangers worden aan de pleinruimte gesitueerd.

- Er komen functies die bij de buurt passen en het winkelcentrum ondersteunen, maar er niet mee concurreren. De uitstraling en functie van de plint dragen bij aan de sfeer, identiteit en levendigheid van het plein en directe omgeving. De functie sluit goed aan bij het plein en activeert de buitenruimte.

Stedenbouw/architectuur

Het stedenbouwkundig uitgangspunt van de gemeente is dat de nieuwe bebouwing geen afbreuk doet aan een goed woon- en leefklimaat, met voldoende privacy en lichttoetreding voor omwonenden. Een beperkte vermindering van zonlicht is in een stedelijke omgeving acceptabel, mits bij de uitwerking van het bouwplan voor de bezonning van de omliggende bouwblokken wordt voldaan aan de TNO-richtlijn Bezonning van buitenruimten. Dit houdt in dat er minimaal twee uur directe zon per dag beschikbaar moet zijn tussen 19 februari en 21 oktober.

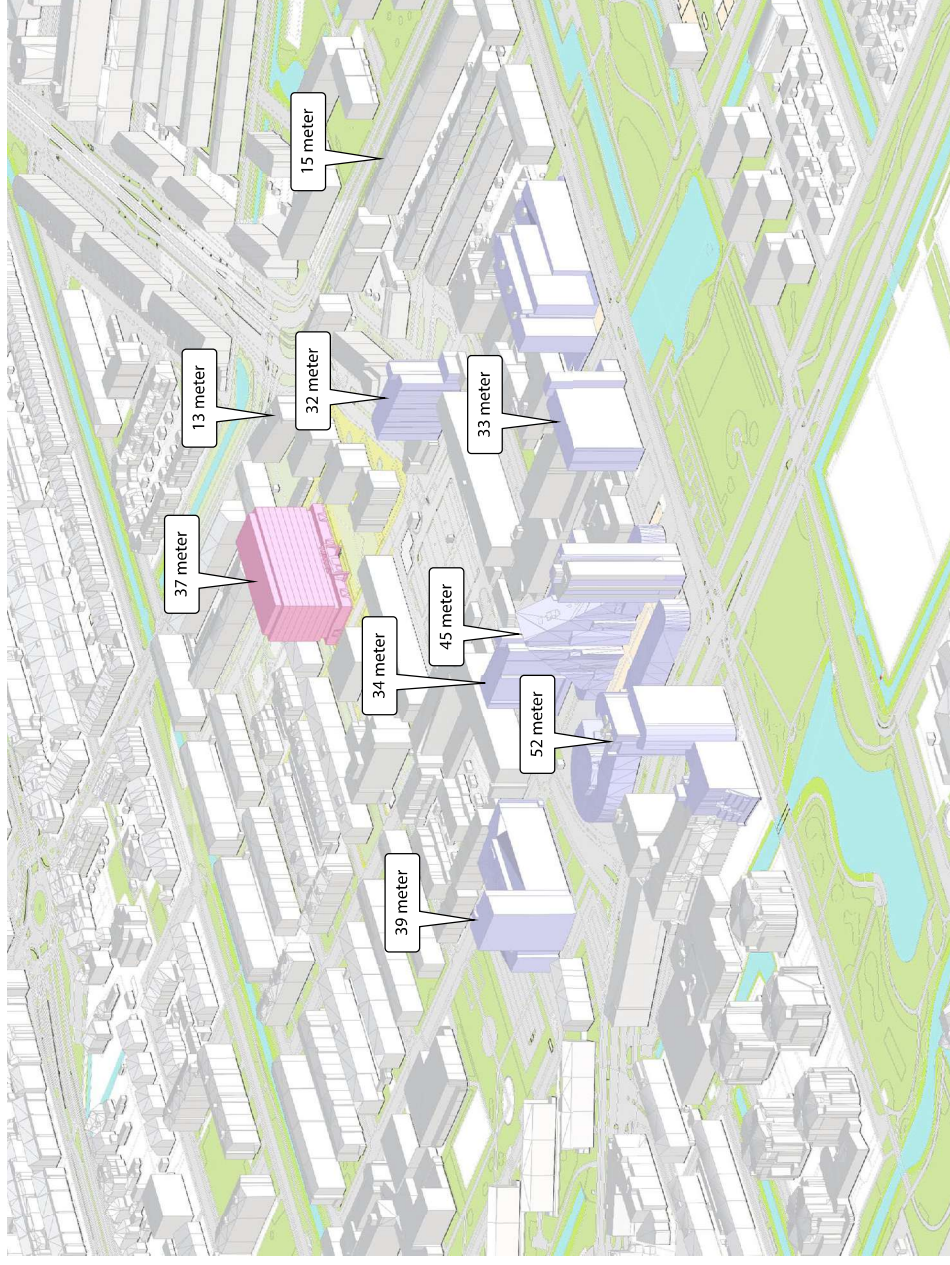
Stedenbouwkundig heeft een uitbreiding op het bestaande volume van gelijke breedte als het huidige gebouw de voorkeur, waarbij het gebouw wordt ontkoppeld door een insnoering of knip tussen de plint (gelijk aan het bestaande garagegebouw) en het nieuwe volume daarboven. Dit is in lijn met het 'transformatiekader Purfinagebouw' van Wdja. De voorkeur voor één volume in plaats van een meer 'opgeknijpt' volume met meer geleiding in de gevel komt voort uit de volgende argumenten:

- De toevoeging van een schijfvormig volume sluit beter aan op de directe omgeving. De naadloze stedenbouw wordt gekenmerkt door grote gebaren die juist sterk zijn in hun eenvoud van solide schijfvormige volumes afgewisseld met openbaar groen.
- Eén volume sluit beter aan op de horizontaliteit van het bestaande gebouw. Door het gebouw op te splitsen zou de nadruk juist meer komen te liggen op de verticaliteit die minder goed aansluit op het bestaande gebouw en zijn omgeving.

4. Ruimtelijke randvoorwaarden

Specifieke kaders voor verdere uitwerking van het bouwplan, zie ook figuur 4 - 7:

- De maximale bouwhoogte is 10 bouwlagen exclusief de plint (erfgoed). Inclusief plint betekent dit een maximale hoogte van 11 lagen en 37 meter. In figuur 3 wordt geschetst hoe deze hoogte zich verhoudt tot hoogteaccenten in de omgeving van centrumgebied De Julianabaan.



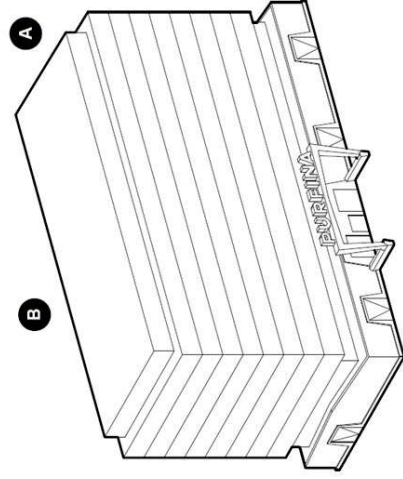
Figuur 3 Bouwhoogtes rond De Julianabaan

4. Ruimtelijke randvoorwaarden

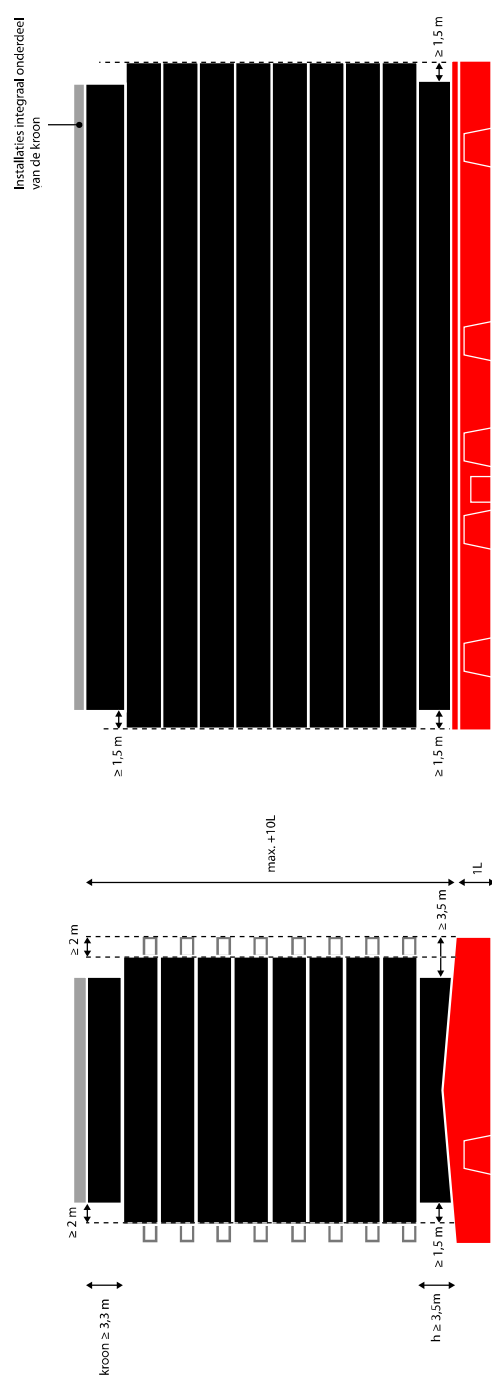
- Boven de plint bevindt zich een knip van 1 tussenlaag. De knip wijkt in materialisatie af van de bovengelegen lagen en heeft een transparanter karakter. Aan de kopse kanten geldt ter hoogte van de tussenlaag een setback van minimaal 1,5 meter ten opzichte van de rooilijn van het bestaande gebouw. Aan de lange zijdes geldt een setback van minimaal 3,5 meter ten opzichte van de rooilijn van het bestaande gebouw. De tussenlaag heeft een minimale hoogte van 3,5 meter. Mochten voor deze eis dermate constructieve ingrepen vereist zijn dat het plan bewezen niet haalbaar is, dan kan in de latere uitwerking van het plan een verzoek tot afwijking van deze eis worden ingediend.

- De verdiepingen boven de plint hebben een setback van minimaal 2 meter ten opzichte van de rooilijn van het bestaande gebouw. Dit draagt bij aan:
 - het verminderen van windhinder op straatniveau
 - versterken van het lichtinval en beperken van de schaduwwerking in relatie tot omliggende bestaande bouwvolumes
 - een grote afstand en mate van privacy in relatie tot omliggende bestaande bebouwing
 - een hogere ruimtelijke kwaliteit. De setback vormt een duidelijke tweedeling in het gebouw waardoor erfgoedwaarde van de plint beter tot zijn recht komen.

- Plinten worden zoveel mogelijk geactiveerd, entrees van de toekomstige functies bevinden zich zo veel mogelijk direct aan de pleinzone.
- De bovenste bouwlaag wordt vormgegeven als een 'kroon'; een verbijzondering van het hoofdvolume. Daarbij wordt - om de impact van het bouwvolume zo minimaal mogelijk te houden en daglichttoetreding te maximaliseren - ten opzichte van de gevellijn van de onderliggende verdieping een setback aangebracht van 1,5 meter aan de kopse kanten en 2 meter aan de lange zijdes. De bovenste bouwlaag heeft een minimale hoogte van 3,3 meter, inclusief in pandig opgeloste installaties. Zie figuren 4 en 5a en 5b.



Figuur 4 Bouwenvelop totaal



Figuur 5a Bouwenvelop A

Figuur 5b Bouwenvelop B

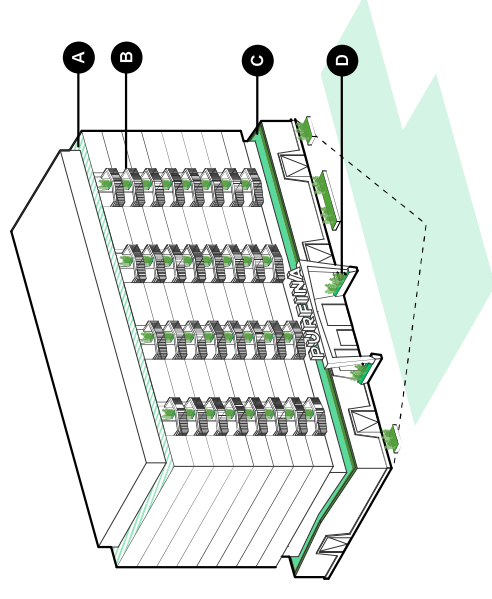
4. Ruimtelijke randvoorwaarden

- Op en aan de gevels komen groene buitenruimtes in de vorm van geïntegreerde plantenbakken van gemiddeld 0,5m diep ter plaatse van de setback van de tussenlaag en de mogelijkheid tot vergroening van balkons. Ter plaatse van de kroon is minimaal 20% van bruto oppervlak van de setback bestemd voor collectieve groene ruimte. Daarmee wordt bedoeld: ruimte die de groei van intensieve beplanting faciliteert en in beheer van de VVE wordt onderhouden, of een alternatief met vergelijkbaar resultaat, in samenspraak met gemeente te onderzoeken en afstemmen. Met name aan de Jacobus van Looystraat kan hiermee de gevel gericht op de omringende grondgebonden woningen 'verzacht' worden. Zie figuur 6 en 7.

- De balkons bevinden zich aan de voor- en achtergevel. De voorwaarde hierbij is dat in de verdere uitwerking van de balkons gezocht wordt naar middelen om de ruimtelijke impact ervan te beperken en de balkons in hun architectuur aan te sluiten bij de aanwezige bebouwing. In lijn met balkons in de directe omgeving heeft het half verdiepte balkon de voorkeur. Hierdoor blijft de schaduwval op beneden gelegen vertrekken beperkt en kunnen privacy-schermen binnen het bouwvolume worden gerealiseerd. Daarnaast wordt zicht richting burelen beperkt en zijn de balkons minder dominant aanwezig in het gevelbeeld. Beperking van de impact kan ook

gezocht worden in de maatvoering, de vorm en materialisatie. Synergie met de bestaande bebouwing kan bijvoorbeeld worden bereikt door de balkons aan weerszijden 5 graden terug te laten lopen (in plattegrond).

- Balkons zijn van elkaar gescheiden door middel van vergroening (bijvoorbeeld klimplanten) en niet met schotten of andere bouwkundige oplossingen, zie figuur 6 en 7.



Figuur 6 Kader voor vergroening aan de gevel

referentie Voortuinen
Elephant, Amsterdam



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

voorbeeld groene
erfscheidende 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

* Collectieve groene ruimte: Ruimte die de groei van intensieve beplanting faciliteert en in beheer van de VVE wordt onderhouden.

Figuur 7 Referenties vergroening aan de gevel

4. Ruimtelijke randvoorwaarden

4.2 Erfgoed en architectuur

De KwikFit garage is voorbeschermde in afwachting van aanwijzing tot gemeentelijk monument. De monumentale waarden zijn onder meer in 2025 beschreven in een rapport van Wessel de Jonge Architecten (WDJA, bijlage 1). Het gebouw is een van de nog resterende (zeldzame) gebouwen voor automobilititeit van de bekende NS-architect Sybold van Ravesteijn. Ondanks diverse wijzigingen zijn de belangrijkste erfgoedwaarden behouden gebleven sinds de oplevering in 1958.

Het College heeft op 1 juli 2025 besloten dat deze voorbescherming kan vervallen of worden gewijzigd onder een aantal strikte voorwaarden die ook zijn/worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Daarmee wordt het uiteindelijk – onder de hieronder genoemde voorwaarden – mogelijk de huidige opstellen te verwijderen ten behoeve van nieuwbouw. Het verwijderen van de opstellen kan pas plaatsvinden nadat er een definitieve omgevingsvergunning is verleend voor de nieuwbouw op de locatie.

Een zorgvuldige integratie van de architectonische kenmerken is essentieel om recht te doen aan het erfgoed van Sybold van Ravesteijn. Hierbij wordt, volgens het advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit, bijzondere aandacht besteed aan het erfgoed van Van Ravesteijn. De erfgoedwaarden

en ruimtelijke kwaliteiten van het voorbeschermde erfgoed blijven behouden en worden versterkt onder de volgende voorwaarden:

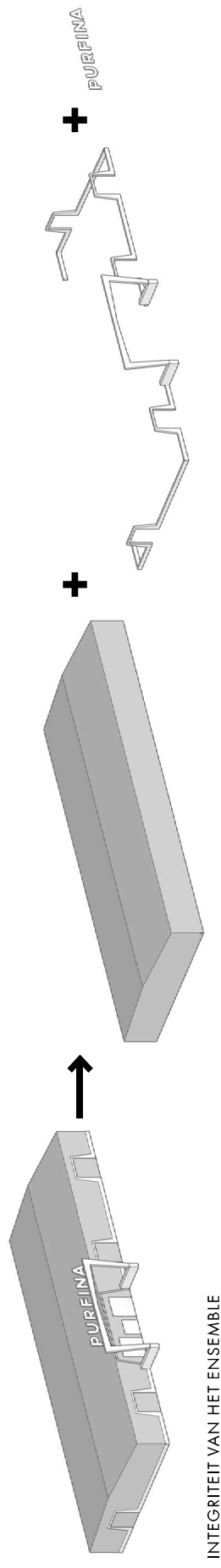
- De footprint van de huidige opstal is leidend voor de nieuwe ontwikkeling. Er wordt niet groter gebouwd dan de bestaande footprint. Zo blijft de compositie van de Kwik-Fit afleesbaar en wordt de erfgoedwaarde van het complex gerespecteerd. De belangrijkste erfgoedwaarde zit in de positionering van het oorspronkelijke gebouw ten opzichte van de omringende bebouwing. Daarom is de positie/footprint van het huidige gebouw leidend voor een toekomstige ontwikkeling. Nieuwbouw buiten deze footprint is niet mogelijk.

- In de nieuwbouw worden de bestaande 'poorten' teruggebracht, zoveel mogelijk op de originele posities in de gevel. Dit wordt in het ontwerp gecombineerd met een open en levendige uitstraling van de plint, zie 4.1. De 'poorten' in de gevels krijgen een actieve functie als entree of logistieke ingang voor de aanwezige programmafuncties en behouden te allen tijde zoveel mogelijk hun functie als doorgang en/of gevelopening.
- Ook de karakteristieke Purfina-boog komt terug in de nieuwe ontwikkeling. Deze dient als los, niet-constructief, element terug te komen en visueel niet competitief te zijn aan mogelijke constructieve elementen in/

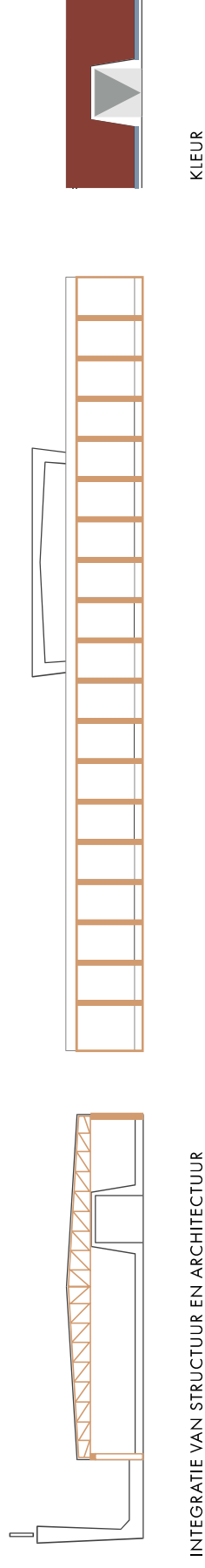
voor de gevel. Hiermee wordt recht gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de boog als herkenbaar symbool van het oorspronkelijke tankstation.

- De overige erfgoedwaarden van het bestaande pand, zoals de kenmerkende betonnen randen en bloembakken in samenhang met het metselwerk en de originele kleurstelling worden als uitgangspunt genomen voor de nieuwe ontwikkeling. Deze elementen kunnen gedemonteerd worden, later weer op de oorspronkelijke plek teruggeplaatst op een nieuwe fundering en weer van metselwerk in identieke steen, voeg en metselverband tot de oorspronkelijke hoogte worden voorzien. Als er aantoonbare argumenten zijn om in te zetten op reconstructie in plaats van behoud en herstel is dat bespreekbaar. Hierbij wordt de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten betrokken voor advies. Aanpassing van de karakteristieke, oorspronkelijke waarde en kleurstelling van het monument is niet bespreekbaar.

4. Ruimtelijke randvoorwaarden



INTEGRITEIT VAN HET ENSEMBLE



INTEGRATIE VAN STRUCTUUR EN ARCHITECTUUR

Figuur 8 Terug te brengen kernwaarden: footprint, betonconstructie, boog, metselwerk (bron: WDJ&A, 2025)

4. Ruimtelijke randvoorwaarden

4.3 Openbare ruimte

De inrichting van de buitenruimte rondom het ontwikkelplot wordt integraal en samenhangend ontworpen, waarbij het projectgebied een impuls krijgt door aansluiting op de omliggende buitenruimte van De Julianabaan. Het doel is een groene, autoluwe en toegankelijke omgeving te creëren, die bijdraagt aan een aantrekkelijke, veilige en toekomstbestendige openbare ruimte. Daarbij blijft op verzoek van de omgeving plek voor parkeren. De informele parkeerplekken op de grond van de initiatiefnemer keren niet terug in het nieuwe ontwerp.



Figuur 9 Ambitekaart openbare ruimte

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

4. Ruimtelijke randvoorwaarden

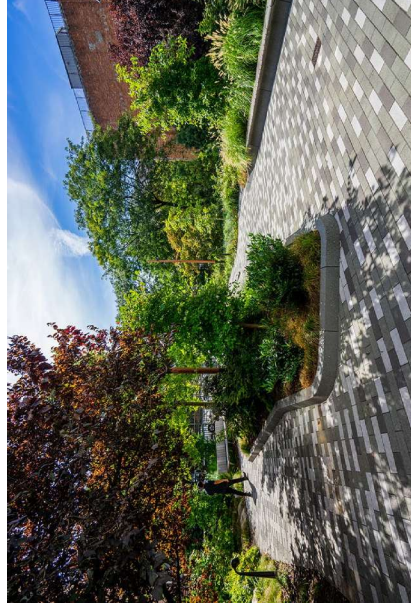
De volgende ambities gelden voor het ontwerp van de buitenruimte.

- *Versterking van erfgoedwaarden:* De openbare ruimte moet de karakteristieke erfgoedwaarden van het oorspronkelijke gebouw en de stedenbouwkundige opzet respecteren en versterken. Zo krijgt de plek in de nieuwe situatie een sterke identiteit die verwijst naar het verleden.
- *Groen en autoluw karakter:* Het projectgebied wordt ingericht als een groene en autoluwe omgeving. Hiertoe wordt de Adama van Scheltemastraat afgesloten en onderdeel van een autovrij plein. Zo ontstaat ruimte voor vergroening, een verhoogde verblijfskwaliteit en aantrekkelijke wandel- en fietsverbindingen. Het plein voor het nieuwe woon/werkgebouw aan de Adama van Scheltemastraat vormt hierin een belangrijk element.
- *Samenhang en eenheid:* Het gehele projectgebied wordt vormgegeven volgens één ruimtelijk concept met een consistente vormtaal, materiaalgebruik en klimaatadaptieve oplossingen, waardoor het gebied geen verzameling losse elementen wordt maar een samenhangend geheel.
- *Aansluiten op bestaande structuren:* Er wordt zoveel mogelijk aangesloten op bestaande groenstructuren en wandelroutes

in het gebied. Het nieuwe stedelijke plein krijgt een groene verblijfskwaliteit, met bijvoorbeeld zitranden en groene pockets, en een gradiënt van verhardingen die uitnodigt tot ontmoeting en verblijf. Om te voorkomen dat ongewenste hangplekken ontstaan wordt het plein goed verlicht. Zie onderstaande referenties.



Figuur 10 Wadi's en zitranden, Portland Oregon

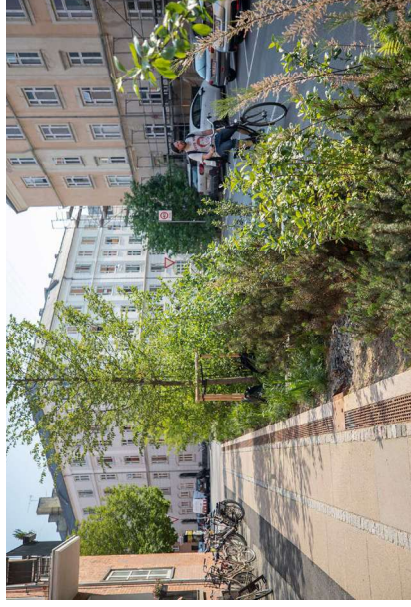


Figuur 11 Verblijfskwaliteit door aangename zitruimte en waterspel, Newswalk Entry Garden, New York

4. Ruimtelijke randvoorwaarden

- *Klimaatadaptief:* Door vergroening met zoveel mogelijk inheemse plant- en boomsoorten die in de grond worden geplaatst, zetten we in op verkoeling, versterking van biodiversiteit en opvang van regenwater.

- *Mobiliteit:* De ingang van de ondergrondse parkeergarage voor de nieuwe woningen en bedrijven bevindt zich bij voorkeur aan de Jacobus van Looystraat, voorbij de hoek met de Boutensstraat (zoekgebied G1 op de kaart in figuur 9). Als uit overleg met netbeheerder Stedin blijkt dat deze locatie niet geschikt is, komt de inrit op een nader te bepalen positie in zoekgebied G2. De bedrijfsruimtes waar auto's het gebouw in moeten kunnen rijden zijn eveneens toegankelijk vanaf de Jacobus van Looystraat. In het gebied zijn voetgangerscomfort en veiligheid leidend, terwijl de benodigde parkeerplekken zó worden ingepast dat deze zo min mogelijk afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit. Daar waar mogelijk worden parkeerplaatsen halfverhard uitgevoerd en zal groen een rol spelen in het vormen van een buffer tussen voetgangers en autoverkeer/parkeren.



Figuur 12 Groen als buffer tussen voetgangers en autoverkeer/parkeren, Sankt Kjelds Square and Bryggervangen in Copenhagen

4. Ruimtelijke randvoorwaarden

Randvoorwaarden voor de inrichting van de openbare ruimte

Erfgoed en ontwerp

- De openbare ruimte versterkt de erfgoedwaarden van het oorspronkelijke gebouw en de stedenbouwkundige opzet (zie paragraaf 4.2).
- Het ontwerp volgt één integraal ruimtelijk concept met uniforme vormtaal, materiaalgebruik en klimaatadaptieve oplossingen (zie ook hoofdstuk 7 Duurzaamheid).
- Het plein wordt als integraal onderdeel van de omgeving ontworpen, aansluitend op de karakteristieke zigzag-achterkant van de Koningin Julianalaan).

Groen en klimaatadaptatie

- Minimaal 30% boomkroonbedekking wordt nagestreefd (3-30-300 richtlijn) om verkoeling, biodiversiteit en beleving van stadsnatuur te versterken.
- De openbare ruimte voldoet minimaal aan de condities voor basiskwaliteit natuur (BKN), waar mogelijk met ecologisch waardevolle bomen. Ook in delen van de openbare ruimte die zich bovenop de parkeergarage bevinden, worden bomen en grotere planten geplaatst. In de fundering wordt hiermee rekening gehouden.

- Functies worden gecombineerd, zoals plantvakken die ook waterberging zijn (wadi's die tevens speelplek kunnen zijn), ook parkeerplekken worden zo groen mogelijk ontworpen (met bijvoorbeeld beplanting rondom, halfverharding).
- Vergroening van verharde zones, zoals de groene pocket bij de Herman Gortensstraat, is een prioriteit.
- Zitplekken worden comfortabel en goed verlicht uitgevoerd, met aandacht voor het voorkomen van overlast.

Verkeer en parkeren

- Parkeren voor de nieuwe woningen en bedrijven wordt primair in pandig opgelost om het maaiveld zoveel mogelijk groen en vrij van obstakels te houden. Zie verder hoofdstuk 6.
- Het aantal parkeerplekken in de huidige situatie (44 plekken) wordt in de nieuwe situatie teruggebracht. Zo blijft de parkeercapaciteit in het gebied op peil. Wel worden deze plekken ruimtelijk beter ingepast, met zo min mogelijk impact op de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het gebied. Daarvoor zijn zoekgebieden aangewezen, zie de blauwe vlakken in Ambitiekaart openbare ruimte (figuur 9).
- Als in de plint van het nieuwe gebouw een garage-functie is voorzien, kunnen 3 extra parkeerplekken op maaiveld worden gerealiseerd voor bezoekers van de garage.

- Deze plekken zijn voornamelijk voorzien in de Boutensstraat. Deze plekken kunnen na sluitingstijd door andere doelgroepen gebruikt worden.
- Compact parkeren wordt aan de randen in clusters gerealiseerd, mogelijk ook op stoepzones die bij lagere parkeerdruk als voetgangersdomein functioneren.
- De entree van de parkeergarage wordt bij voorkeur direct aan Boutensstraat ontsloten, met de zijdoosthoek als zoekgebied.
- Het gebouw met het middenspanningstation van Stedin blijft aan alle zijden bereikbaar voor minimaal regulier vrachtverkeer voor - voor de operatie van Stedin noodzakelijke - activiteiten. Aan de Boutensstraat geldt dit voor de plekken van de bordessen (trappen naar deuren in het gebouw).
- Het plein moet toegankelijk blijven voor calamiteiten, bijvoorbeeld met een calamiteitenroute. Dit wordt in overleg met de nood- en hulpdiensten verder uitgewerkt. Indien nodig kan deze route in venstertijden ook door laad- en losverkeer voor de ondernemers van de 'zigzag' worden gebruikt.
- De Boutensstraat krijgt een inrichting met een lage snelheid, prioriteit voor langzaam verkeer en verblijfskwaliteit.
- Voetgangerscomfort en veiligheid zijn leidend in de verkeersafwegingen.

4. Ruimtelijke randvoorwaarden

Facilitaire en functionele eisen

- Alle facilitaire functies (bergingen, fietsenstallingen, afvalcontainers, trafo's) worden in pandig ondergebracht om de buitenruimte vrij van obstakels te houden. Alleen fietsparkeren voor bezoekers mag worden ingepast in de buitenruimte op de plek van de zoekgebieden in de kaart, zie vlakken H in Ambitiekartaart openbare ruimte (figuur 9). Om fietsbewegingen over het plein te voorkomen, zijn fietsparkeerplaatsen zoveel mogelijk aan de randen van het plein met directe aansluiting op de publieke wegen gesitueerd.
- De straten rond het nieuwe gebouw worden goed verlicht zodat een overzichtelijke veilige omgeving ontstaat.
- Plinten rond het plein worden geactiveerd met directe entrees om levendigheid te stimuleren.
- Aan de voorzijde van het gebouw wordt een stoepzone van 9 meter breed gehanteerd. Deze ruimte dient de poort die kenmerkend is voor het gebouw op te nemen in een verhard deel van de pleinruimte en voorziet aansluiting op de plintfuncties op de begane grond. Tot slot biedt de ruimte in het ontwerp mogelijkheid voor de geplande calamiteitenroute. Plaatsing van kleine groene pockets is mogelijk zolang ze zich bevinden tussen de rooilijn van de gevel en de verst uitstekende maat van de poort.

- Het ontwerp voldoet aan het Handboek Openbare Ruimte, tenzij het eigenaarschap van openbare gronden anders bepaalt.

Kabels en leidingen

Door de ligging van het hoofdstation van Stedin naast het projectgebied liggen er in het gebied en langs de gevel van het huidige gebouw kritieke kabels en leidingen die niet verplaatst kunnen worden. Het KwikFit-gebouw wordt met name aan de zuidwestkant (Jacobus van Loostraat) omzoomd door kabels en leidingen. Gezien de kritieke functie van de Stedin-infrastructuur wordt afgeraden om de bestaande verharding volledig te verwijderen. Vergroening kan uitsluitend plaatsvinden buiten de zones waar de kabels liggen, of door toepassing van groenoplossingen die de bereikbaarheid en bescherming van de kabels niet belemmeren, zoals halfverharding, verplaatsbare groenvoorzieningen of plantenbakken. Desondanks blijft de ambitie om ook de straten met veel ondergrondse infrastructuur zo veel mogelijk te vergroenen. De gemeente adviseert om in een vroeg stadium met de netbeheerder in gesprek te gaan over het programma, het bouwproces en de opties voor vergroening van de openbare ruimte, zodat de ondergrond toegankelijk en beschermd blijft. Een randvoorwaarde is dat de bedrijfszekerheid van het Stedin-station aan de Boutensstraat blijft gewaarborgd.



Figuur 13 Ligging kabels en leidingen. Bron: kaartviewer, klic oriëntatie 2025

4. Ruimtelijke randvoorwaarden

Nuts en andere voorzieningen

- *Nutsvoorzieningen.* Het ruimtebeslag voor nutsvoorzieningen, zoals trafohuisjes en datakasten t.b.v. deze ontwikkeling en de omgeving dient te worden gevonden in de toekomstige bebouwing. Dus ook eventuele damwanden (zowel tijdelijke als permanente) moeten binnen de eigen kavel geplaatst worden. Achtergrond is dat de Gemeente van Stedin het verzoek heeft gekregen om bij ruimtelijke projecten zeer voorzichtig te zijn met veroorzaken van verleggingen van stroomkabels omdat dat veel capaciteit vergt die hard nodig is voor de energietransitie zelf.
- *Graven nabij kabels en leidingen.* Aan de achterzijde van het huidige gebouw, onder de Jacobus van Looystraat, liggen voedende oledrukkabels die voor de aanvoer van elektriciteit zorgen. Op deze kabels mogen geen graafwerkzaamheden worden uitgevoerd en mag geen bouwterrein worden gerealiseerd.
- *Huishoudelijk afval.* In principe worden binnen de contouren van de ontwikkeling een gepaste hoeveelheid voorzieningen voor afvalinzameling gerealiseerd. De benodigde inzamelcapaciteit en het bijbehorende ruimtebeslag worden, in afstemming met Avalex, bepaald op basis van het aantal woningen en de gekozen inzamelmethode. Daarbij is de toegankelijkheid van de voorzieningen (zoals bochtstralen en

rijroutes) een belangrijk aandachtspunt. Afwijken van dit principe is mogelijk, maar dit moet worden onderbouwd. Deze motivering bestaat uit een expliciete afweging tussen de beschikbare ruimte in het gebouw, de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte en eventuele efficiëntievoordelen door bv. aansluiting bij al aanwezige voorzieningen in de omgeving. De gemeente moet ingestemd hebben met deze onderbouwing.

- *Bedrijfsafval.* Om een rommelig straatbeeld te voorkomen worden de voorzieningen voor bedrijfsafval inpandig gerealiseerd. Binnen de contouren van de ontwikkeling wordt een passende aanbiedplaats aangewezen. Deze inzamelcapaciteit is afhankelijk van aantallen en soort ondernemingen en is door Avalex niet te berekenen.

4. Ruimtelijke randvoorwaarden

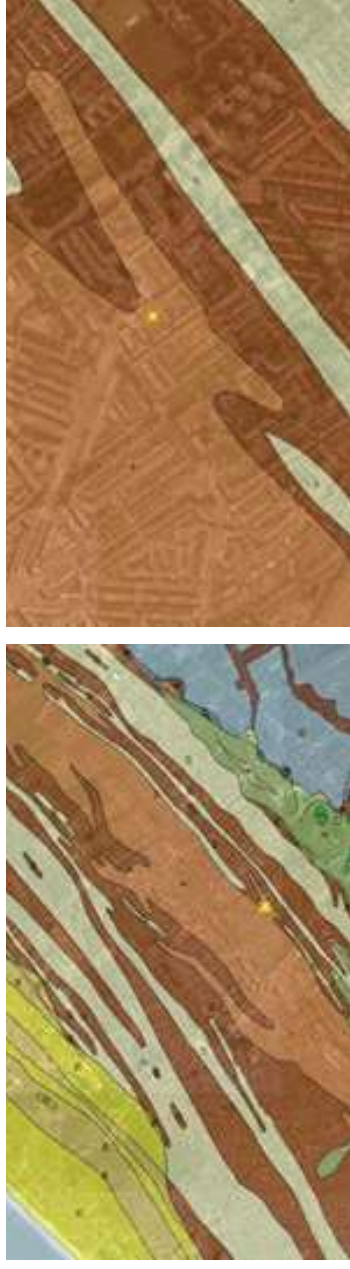
4.4 Archeologie

Sinds 2016 zijn de regels voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed vastgelegd in de Erfgoedwet. Deze wet zorgt in combinatie met de omgevingswet voor een brede bescherming van cultureel erfgoed in Nederland door een goede balans te vinden tussen het gebruiken en het beschermen van de fysieke leefomgeving.

Achtergrond informatie

Vanaf ongeveer 5500 v. Chr. steeg het water in de Noordzee en vormden strandwallen aan de kust. Wanneer de strandwallen voor een langere tijd droog bleven, kon de wind het zand opstuiven tot duinen. De vorming van de strandwallen aan de kust ging door, waardoor de kustlijn zich langzaam verplaatste naar het noordwesten. Rond 3850 v.Chr. was er een bijna 500 meter brede zandrug ontstaan, waarop onder andere het huidige Voorburg ligt.

Door de duinen kon het water niet goed wegstromen. Daardoor ontstond er tussen de duinen een veengebied. Deze vorming van de strandwallen ging tussen 2750 v. Chr. tot circa het jaar 100 verder en groeide uit tot onze hedendaagse kustlijn.



Figuur 14 Archeologische ondergrond: het strandwallenlandschap met veen

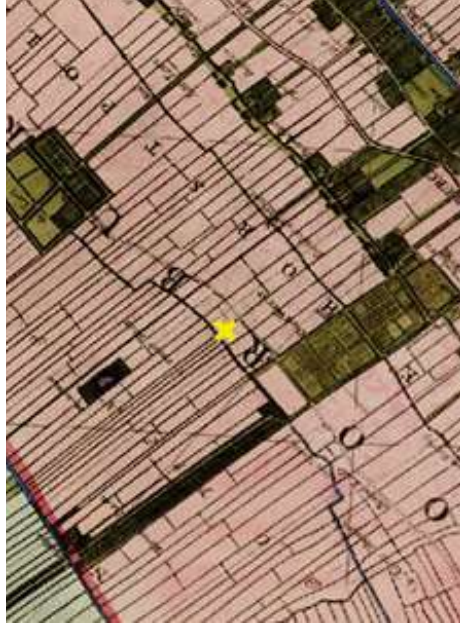
4. Ruimtelijke randvoorwaarden

QuickScan

Het plangebied ligt ten westen van de strandwallen die in de vroegere fase is ontstaan. Ter plaatse van het plangebied is op de strandvlakte veen ontstaan. Het betreft de Hollandveen op Laagpakket van Wormer waar de top van de zandafzettingen van het Laagpakket Wormer en/of de Laag van Rijswijk ondieper liggen dan 5m-NAP. Een kaart uit 1712 laat zien dat het gebied onderdeel is van de Bovenveenpolder.

De archeologische waardenkaart geeft aan dat binnen het plangebied archeologische waarden van categorie 3 aanwezig of te verwachten zijn. Dit vormt een belangrijke randvoorwaarde voor het ruimtelijk kader.

Dit betekent dat voor werkzaamheden groter dan 100m² en 30cm-Mv een rapport dient te worden overlegd, waaruit blijkt dat er geen archeologische resten worden bedreigd. Dit betekent dat voor werkzaamheden zoals bouwrijp maken, sloop, nieuwbouw, sanering en andere bodemingrepen geldt dat dit niet mag plaatsvinden totdat een archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat er geen archeologische waarden worden bedreigd.



Figuur 15 Kaart Cruquius uit 1712 van het polderlandschap

De exacte omvang van de bodemingrepen is nog onbekend. De voorgenomen plannen overschrijden naar alle waarschijnlijkheid deze vrijstellingsgrenzen. Daarom dient een archeologisch onderzoek de waarden aan te tonen. De kosten voor dit onderzoek zijn voor de aanvrager van de omgevingsvergunning. Voorwaarde voor het verlenen van een vergunning is, dat de archeologische waarde is aangetoond, tenzij in overleg en na goedkeuring van het bevoegd gezag anders is besloten.

5. Programma

5.1 Wonen

De [Omgevingsvisie](#) stelt dat de gemeente, passend binnen de bestaande ruimtelijke structuur, de ambitie heeft om tot 2050 circa 6.000 woningen toe te voegen. Hiermee wordt ingezet op het vergroten van het aanbod aan passende woonruimte voor diverse doelgroepen. De behoefte aan betaalbare woningen in het sociale en middeldure segment blijft de komende jaren groot, waardoor uitbreiding binnen deze categorieën noodzakelijk is.

Het is daarom essentieel dat een woningbouwprogramma wordt gerealiseerd met een mix van woningtypes, prijsklassen en doelgroepen, waarmee een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu ontstaat. Deze variatie biedt ruimte aan verschillende inkomens- en doelgroepen, zoals aandachtsgroepen, starters en ouderen (met en zonder zorgvraag). Een gevarieerd woningaanbod draagt bij aan de leefbaarheid in het gebied en maakt het mogelijk dat bewoners op termijn kunnen doorstromen binnen de buurt.

In de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022 (eerste wijziging) gelden onder meer de volgende wettelijke bepalingen die het uitgangspunt vormen voor het project herontwikkeling Adama van Scheltemastraat 16-18:

- Bij een bouwplan met 12 of meer woningen dient de initiatiefnemer minimaal 2/3^e

betaalbare woningen, waarvan minimaal 30% sociale huurwoningen in het geplande woningbouwprogramma te realiseren (artikel 4 lid 1).

- De sociale huurwoningen worden verhuurd met een huurprijs tot de jaarlijks vastgestelde grens (maximaal € 932,93; prijspeil 2026)
- De middeldure huurwoningen worden verhuurd met een huurprijs tot de jaarlijks vastgestelde liberalisatiegrens (maximaal € 1228,07; prijspeil 2026)
- De middeldure koopwoningen worden verkocht met een koopgrens tot de jaarlijks vastgestelde grens (maximaal € 420.000 euro; prijspeil 2026)
- De woningen hebben een gebruiksoppervlakte van:

a) Sociale huur-/koopwoningen: een gemiddelde gebruiksoppervlakte van minimaal 45 m² voor het volledige aandeel van de bedoelde sociale huur-/koopwoningen;

b) Middeldure huur-/koopwoningen: een gemiddelde gebruiksoppervlakte van minimaal 55 m² voor het volledige aandeel van de bedoelde middeldure huur-/koopwoningen (artikel 4 lid 3).

- Het college kan besluiten voor de in lid 1 van artikel 4 uit de Verordening 2022 bedoelde sociale huurwoningen een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m² met

een huurprijs onder de aftoppingsgrens toe te staan voor de huisvesting van specifieke doelgroepen. De totale grondoppervlakte van deze te realiseren sociale huurwoningen dient gelijk te zijn aan de grondoppervlakte van de woningen als zouden zij gebouwd zijn conform lid 3 van artikel 4 met een gemiddelde gebruiksoppervlakte van minimaal 45 m²;

- Het verplichte aandeel sociale en middeldure huurwoningen dient bij bouwplannen van 30 woningen of meer na oplevering door of namens de initiatiefnemer ter exploitatie aan een woningcorporatie te worden overgedragen (artikel 7 lid 1);
- Het college verleent pas medewerking aan het bouwplan, nadat is vast komen te staan dat het bouwplan volledig in overeenstemming is met deze verordening (artikel 7 lid 7);
- Voorafgaand aan het sluiten van een overeenkomst initieert de initiatiefnemer met de gemeente en de woningcorporaties overleg over de ontwikkeling van een haalbaar woningbouwprogramma (artikel 9 lid 4).

- De locatie leent zich uitstekend voor een woonzorgconcept. De nabijheid van openbaar vervoer en voorzieningen binnen 500 meter maakt dit een logische plek. De gemeente heeft de verantwoordelijkheid om voldoende passende woonruimte te realiseren voor inwoners met een zorgvraag. De omgevingsvisie stelt dat Leidschendam-Voorburg inzet op

5. Programma

innovatieve en betaalbare woonzorgconcepten. Woonzorgconcepten kennen een breed spectrum, variërend van geclusterd tot verspreide woonvormen binnen het complex, die sociale verbinding stimuleren en beschikken over een gezamenlijke ontmoetingsruimte. Initiatiefnemer en corporatie nemen dit vastgestelde beleid mee in hun gezamenlijke uitwerking van het woonprogramma in het project.

- Uitsluitend indien de woningcorporaties niet bereid zijn tot afname en/of exploitatie van de betrokken woningen, dan worden in de anterieure overeenkomst (AOK) afspraken vastgelegd die bijdragen aan een evenwichtige en maatschappelijk verantwoorde woningverdeling in de gemeente. Dit houdt in:
 - afspraken over woningtoewijzing volgens de Richtlijn Woningtoewijzing particuliere betaalbare huurwoningen Leidschendam-Voorburg.
 - afspraken over woningtoewijzing aan aandachtsgroepen (statushouders en uitstromers uit een zorginstelling op basis van het Convenant Huisvesting Zorgafhankelijke groepen 2025). Voor deze woningen wordt een huurprijs gehanteerd die lager ligt dan de eerste aftoppingsgrens, zodat ze daadwerkelijk toegankelijk zijn voor de beoogde doelgroepen.

- Afhankelijk van de uiteindelijk te huisvesten doelgroepen wordt in samenwerking tussen ontwikkelaar en woningcorporatie gezocht naar een passende parkeeroplossing. Daarbij worden zowel de mogelijkheden binnen het plangebied als in de directe omgeving betrokken, met oog voor de financiële kaders van de woningcorporatie en de ruimtelijke randvoorwaarden die de gemeente stelt, zodat gezamenlijk kan worden toegewerkt naar een haalbare en evenwichtige oplossing

5. Programma

5.2 Werken en voorzieningen

Voor het programmadeel 'niet-wonen functies' in de nieuwe ontwikkeling geldt als randvoorwaarde dat deze qua metrage gelijk moet blijven aan het huidige oppervlak, onder aftrek van vereiste metrages die wettelijk gezien nodig zijn voor de te realiseren woonappartementen, aangezien de bestaande footprint maatgevend is voor het geheel aantal beschikbare vierkant meters in de plint. De exacte metrages worden bepaald in samenspraak met de gemeente. De invulling en uitstraling van de plint blijft net als in de huidige situatie die van voorzieningen/commerciële functies, in elk geval geen wonen.

Op dit moment bestaat er weinig functionele synergie tussen de Kwik-Fit-vestiging en de rest van winkelcentrum De Julianabaan. Combinatiebezoek ligt nu niet voor de hand. Ook voor het in de plint beoogde garagebedrijf wordt geen grotere wisselwerking verwacht. Bij een keuze voor een andere branchering dan de huidige is het wenselijk dat functies de branchering in het winkelcentrum aanvullen en niet beconcurreren (dus bijvoorbeeld geen extern gerichte horeca of retail).

Mogelijke functies

Voor de ruimtes op de begane grond en dus met aansluiting op de plint, geldt dat deze moeten bijdragen aan de levendigheid van de plint en omgeving. Zo wordt aangesloten op het

karakteristieke karakter van het gebouw en de functie van De Julianabaan.

Qua functies kan gedacht worden aan onderhoudsbedrijven voor vervoersmiddelen en functies die aansluiten bij de zorgbehoefte op wie de woningen gericht zijn (en voor bezoekers van buiten). Denk hierbij bijvoorbeeld aan een fysiotherapeut of een praktijkruimte voor huisartsen. Het hoeft dus niet per se te gaan om (commerciële) bedrijvigheid, het kan ook een maatschappelijke of sociale voorziening zijn. Het is niet toegestaan dat ramen worden dichtgeplakt of dichtgezet met kasten, wanden et cetera. Initiatiefnemer dient hier dwingende afspraken over te maken met de gebruikers/huurlers van de ruimtes.

5.3 Programma

Op basis van de eisen die vanuit de Verordening worden gesteld, economische haalbaarheid en stedenbouwkundige kaders onderstaand het te verwachten globale programma:

- Circa 150 woningen waarvan 30% sociale huur, 36% woningen middeldure huur en koop 33% vrije sector.
- Circa 710 m² bedrijfsruimte maatschappelijk (bijvoorbeeld zorgfuncties) en/of garage.
- Voorzieningen zoals parkeren, fietsparkeren, entrees, afvalcontainers.

6. Verkeer en parkeren

6.1 Verkeersstructuur en ontsluiting

Het plangebied bevindt zich in een 30 km/uur zone, waardoor de verkeersveiligheid en leefbaarheid voor bewoners en bezoekers worden vergroot. Het gebied is ingebed in een fijnmazig netwerk van langzaam-verkeer-verbindingen. Deze fiets- en wandelroutes zorgen voor een optimale verbinding met winkelcentrum De Julianabaan, omliggende wijken en buurten. Hierdoor is het gebied uitstekend toegankelijk voor voetgangers en fietsers.

De bereikbaarheid per openbaar vervoer is zeer goed. Op loopafstand van het plangebied bevindt zich een bus- en tramhalte aan de Koningin Julianalaan (op ca 300 meter afstand). Deze haltes bieden directe verbindingen met Den Haag, Leidschendam en Rijswijk. Bovendien ligt station Den Haag Laan van NOI op 15 minuten lopen of 6 minuten per fiets. Dit station zorgt voor snelle treinverbindingen richting Leiden, Amsterdam, Zoetermeer en Rotterdam, waardoor het plangebied aantrekkelijk is voor forenzen en bezoekers van buiten de stad.

Het gebied ondersteunt de transitie naar duurzame mobiliteit door de aanwezigheid van deelvervoer. Rond het plangebied zijn diverse voorzieningen voor deelfietsen, deelscooters en deelauto's beschikbaar. Dit vergroot de flexibiliteit in vervoer en vermindert de parkeerdruk.

Voor automobilisten is het plangebied bereikbaar via de Mgr. Van Steelaan. Deze laan biedt directe aansluiting op de hoofdwegenstructuur van de stad, waardoor de regionale uitvalswegen eenvoudig te bereiken zijn.

6. Verkeer en parkeren

6.2 Verkeerscirculatie

Algemeen

In lijn met de Gebiedsvisie De Julianaabaan wordt ingezet op een autoluwe inrichting van de openbare ruimte, met ruimte voor gemotoriseerd verkeer waar dit functioneel noodzakelijk is.

Vanaf de Mgr. Van Steelaan is het plangebied toegankelijk via de Koningin Julianalaan en Boutensstraat, onder andere ten behoeve van de ontsluiting van de parkeergarage, laden en lossen en hulpdiensten.

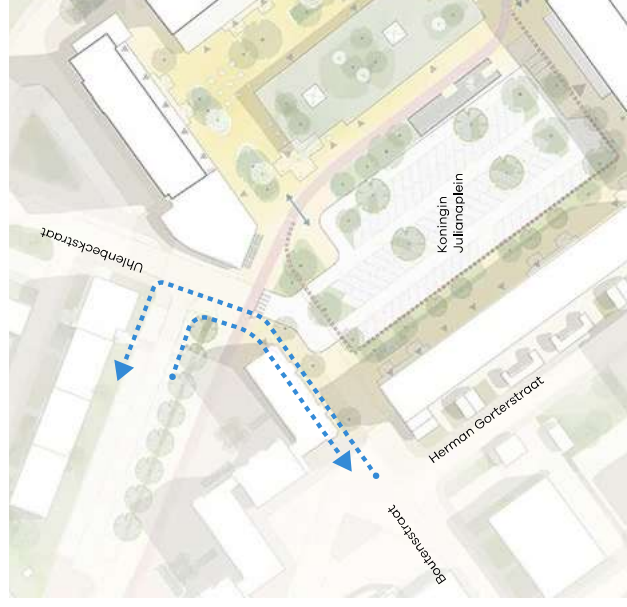
Boutensstraat/ Adama van Scheltemastraat

- De doorgaande route via de Adama van Scheltemastraat wordt opgeheven ten behoeve van vergroening. Laden en lossen blijft mogelijk op de bestaande of te verplaatsen laad- en losplaats met venstertijden.
- De Boutensstraat en Jacobus van Looystraat blijven bereikbaar voor autoverkeer, als toegangswegen naar de ingang van de ondergrondse parkeergarage voor de nieuwe woningen en bedrijven. Dat geldt ook voor de bedrijfsruimtes waar auto's het gebouw in moeten kunnen rijden.
- De ingang van de Boutensstraat vanuit de Koningin Julianalaan wordt in het kader van uitwerking van de Gebiedsvisie De Julianaabaan anders vormgegeven. Aandacht

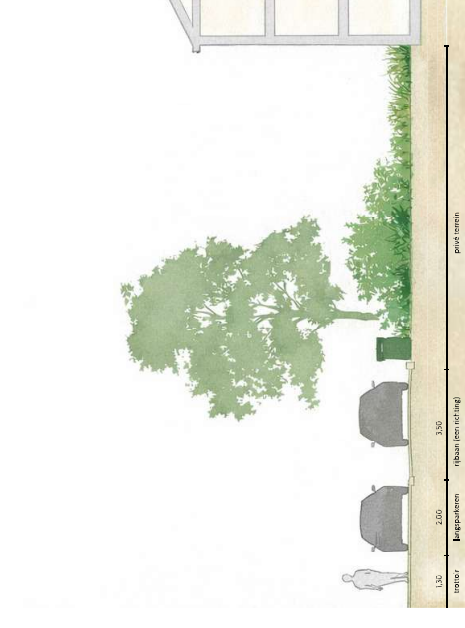
- is nodig voor een veilige oversteek over het doorgaande fietspad (zie figuur 16).
- De Boutensstraat zelf wordt zodanig ingericht dat autoverkeer ondergeschikt is aan verblijf, langzaam verkeer en groen. De Boutensstraat vormt een belangrijke looproute tussen het winkelcentrum en de omliggende woongebieden. Deze functie wordt nadrukkelijk meegenomen in het straatprofiel, waarbij voetgangerscomfort en -veiligheid leidend zijn in de inrichting.

Jacobus van Looystraat

De Jacobus van Looystraat blijft bereikbaar voor autoverkeer en parkeren. Parkeren vindt plaats aan de zijde van het gebouw, met daartussen een stoep/uitstapstrook. Waar mogelijk wordt de straat vergroend. Bij de positionering van de parkeerplaatsen wordt rekening gehouden met gevelopeningen (zoals ingang fietsenstalling, ramen, deuren, et cetera).



Figuur 16 Oversteek Kon. Julianalaan naar Boutensstraat



Figuur 17 Globaal straatprofiel Jacobus van Looystraat

6. Verkeer en parkeren

6.3 Parkeren

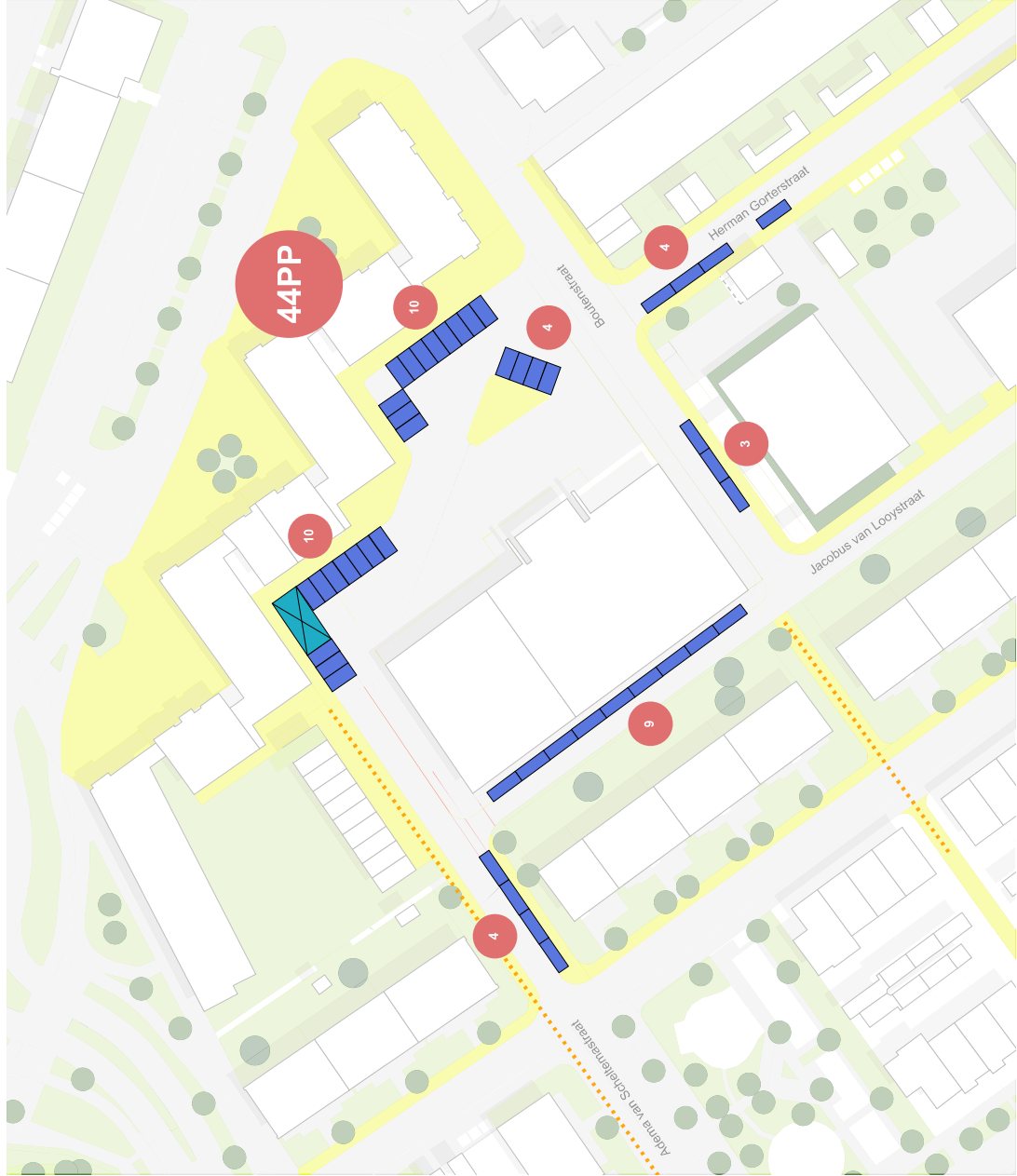
De kaders voor het parkeren van fietsen en auto's zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen 2023. De initiatiefnemer stelt op basis van het programma en aan de hand van de Nota Parkeernormen een parkeerbalans op, waarna de gemeente deze toetst. Daarnaast gelden de volgende uitgangspunten:

- Fietsparkeren voor bewoners en gebruikers van de nieuwbouw wordt in pandig opgelost, bij voorkeur op maaiveldniveau. Dit geldt ook voor bijvoorbeeld scootmobiel.
- Fietsparkeren voor bezoekers van de nieuwbouw wordt op eigen terrein op logische locaties ingepast. In afwijking op de Nota Parkeernormen wordt een norm van 0,3 per woning (in totaal circa 50 plekken: 25 'fietsnietjes') gehanteerd in plaats van 0,5 tot 1. Dit is conform landelijke richtlijnen en sluit beter aan bij de te verwachten vraag.
- Autoparkeren voor bewoners, gebruikers en bezoekers van de nieuwbouw wordt in pandig gerealiseerd, met uitzondering van enkele bezoekersparkeerplaatsen voor de functie(s) in de plint.
- Op maaiveld worden op basis van de parkeernorm en bruto vloeroppervlakte van de plint, maximaal 3 parkeerplekken voor bezoekers van het (garage)bedrijf aangelegd. Deze plekken zijn voornamelijk voorzien in de Boutensstraat. Deze plekken kunnen na

sluitingstijd door andere doelgroepen gebruikt worden.

- De openbare parkeerplekken rond het plangebied in de huidige situatie (44 plekken) worden in de nieuwe situatie opnieuw aangelegd. Zo blijft de parkeercapaciteit in het gebied op peil. Wel worden deze plekken ruimtelijk beter ingepast, met zo min mogelijk impact op de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het gebied. Daarvoor zijn zoekgebieden aangewezen, zie de kaart in figuur 9 in hoofdstuk 4.
- Houd op maaiveldniveau rekening met een locatie voor laden en lossen, in samenhang of gecombineerd met de huidige laad- en losplaats achter het 'zigzag-complex'.
- De entree van de parkeerkelder wordt zodanig gesitueerd dat verkeer van en naar het plangebied de garage via de Boutensstraat en Koningin Julianalaan kan bereiken. Hiermee wordt voorkomen dat autoverkeer het plein en de belangrijkste verblijfsruimten doorkruist.
- Mogelijk wordt in de toekomst parkeerregulering (bijvoorbeeld een blauwe zone) toegepast in de omgeving van de het projectgebied. Hiermee worden bewoners en gebruikers gestimuleerd om de in pandige parkeerplaatsen te gebruiken. Indien parkeerregulering wordt toegepast, komen bewoners en gebruikers niet in aanmerking voor ontheffing of vergunning om in de openbare ruimte te parkeren.

6. Verkeer en parkeren



Figuur 18 Bestaande formele parkeerplekken

Op basis van het concept programma is de parkeerbalans als volgt:

BEREKENING PARKEERBEHOEFTE

Woningtype	Aantal	Norm bewoners	Norm bezoekers	P.P. bewoners	P.P. bezoekers
Sociaal	46	0,2	0,1	9	5
Middel dure huur	26	0,2	0,1	5	3
Middel dure koop	29	0,5	0,1	15	3
Vrije sector	51	0,6	0,1	31	5
Subtotaal	152	-	-	60	15
Aantal p.p. na 30% reductie				42	
Deelauto's				3	
Subtotaal				45	15
Totaal				60	

Commercieel	Aantal	Norm	P.P. totaal
Kwik-rit 2.0	755	0,01	8
Totaal		8	

De totale parkeerbehoefte komt op basis van dit programma uit op 68 parkeerplaatsen, waarvan er 65 in de ondergrondse parkeergarage en 3 op maaiveld in de openbare ruimte zijn voorzien.

De reductie van de parkeernorm van 30% wordt bereikt door een combinatie van nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer (station Den Haag Laan van NOI), deelmobiliteit en een excellente fietsenstalling voor bewoners. Er is geen rekening gehouden met uitwisselbaarheid/dubbelgebruik van parkeerplaatsen.

Bij de uitwerking van het bouwplan volgt nadere toetsing door de gemeente en worden de te maken afspraken juridisch vastgelegd.

7. Duurzaamheid

7.1 Netbewust bouwen

Traforuimte(s) voor Stedin moeten in het gebouw geïntegreerd worden en voldoen aan de technische eisen van Stedin. De initiatiefnemer moet aantoonbaar invulling aan de [ontwerpprincipes Netbewust Bouwen](#). Stimuleer het gebruik van duurzame materialen en energiesystemen.

7.2 Natuurinclusief bouwen en inrichten, biodiversiteit en stadsnatuur

Natuurinclusief bouwen en inrichten betekent dat gebouwen en hun omgeving zo worden ontwikkeld dat ze een positieve bijdrage leveren aan de natuur in het algemeen. Op deze manier versterken we de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Hierbij zetten we in op een actieve aanpak, waarbij we niet alleen de bestaande natuur beschermen, maar ook herstel en versterking stimuleren. Zo realiseren we met natuurinclusieve maatregelen een duidelijke ecologische meerwaarde ten opzichte van de huidige situatie. Dit omvat onder andere:

- Behoud zoveel mogelijk bestaand groen, ook als het er niet zo mooi uitziet. De ecologische kwaliteit van bestaand groen is altijd hoger dan van nieuwe aanplant.
- Om de biodiversiteit te beschermen en te versterken voldoen we minimaal aan de condities voor basiskwaliteit natuur (BKN) en waar mogelijk beter.
- De plint en bouwdelen hebben tenminste 2 gevels die met gevelbeplanting kan worden bekleed. Rondom de plint en bouwdelen waar geen entrees en raampartijen zijn, worden geveltuinen over de breedte van minimaal 3 m met een plantgat van minimaal 30 x 50 cm gerealiseerd.
- Aanbrengen van voorzieningen voor gebouwbewonende diersoorten.
- Als daken vanuit omliggende bebouwing

zichtbaar zijn, richt ze dan zoveel als mogelijk groen in.

- Zodanig inrichten van de directe omgeving dat dit voldoet als leefgebied voor gekozen iconsoorten en gebouwbewonende soorten d.m.v. 5 V's; voedsel, voortplanting, veiligheid, variatie en verbinding.
- Het integreren van gebouwde voorzieningen voor groen (bomen, struiken) op de balkons is goed voor het versterken van biodiversiteit en ontwikkeling stadsnatuur, beleving seizoenen en een groene uitstraling. Met name de zuidgevel leent zich hiervoor vanwege de ligging op de zon. Daarmee kan het gebouw een vriendelijker karakter krijgen voor bewoners van de grondgebonden woningen.
- Toepassen van de [3-30-300 richtlijn](#) om te zorgen voor minimaal 30% boomkroonbedekking voor voldoende verkoeling en versterking van biodiversiteit en beleving stadsnatuur.
- Zorg voor een goede bodem met bodemleven en voor voldoende ondergrondse groei ruimte.
- Voor het bepalen van de soortkeus van bomen gebruiken we het [Register ecologische bomen](#).
- Opvangen, bergen en vasthouden van hemelwater, zichtbaar maken voor bewustwording.
- Zorg voor een goede groenstructuur binnen het project en sluit daarmee aan op omliggend groen.

8. Proces en participatie

8.1 Procestappen

Het initiatief om de Kwik-Fitlocatie te herontwikkelen naar woningen en werkfuncties speelt sinds 2021. Op meerdere momenten zijn initiatieven besproken met de gemeente Leidschendam-Voorburg. Eind 2024 heeft het college van B&W besloten de locatie toe te voegen aan project De Julianabaan. Dat was het startpunt voor een proces waarin is gezocht naar passende kaders die een haalbare herontwikkeling conform de eisen van de gemeente mogelijk maken. In dat proces worden de onderstaand weergegeven stappen gevolgd.



Dit ruimtelijk kader is het resultaat van de verkenningfase. Het concept-ruimtelijk kader is besproken met de omgeving en wordt uiteindelijk vastgesteld door het College en de gemeenteraad van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Daarna volgt de ontwerpfase waarin wordt toegewerkt naar een aanvraag omgevingsvergunning en anterieure overeenkomst.

In de ontwerpfase dient het initiatief tijdig te worden aangemeld via het Omgevingsloket Online. In dit traject wordt het bouwplan getoetst aan het ruimtelijk kader, gemeentelijk beleid en regelgeving. Hierbij wordt onder andere gekeken naar afstemming met de herontwikkeling van De Julianabaan.

Tijdens het reguliere initiatievenproces vindt overleg plaats met alle relevante gemeentelijke disciplines om benodigde aanpassingen en voorwaarden te bespreken voordat een formele vergunningaanvraag wordt ingediend.

De verdere planuitwerking en fasering wordt afgestemd met lopende en geplande ontwikkelingen in de omgeving, met oog voor samenhang, ruimtelijke kwaliteit en haalbaarheid.

Onderzoek financiële haalbaarheid

Voor het realiseren van sociale en middeldure huurwoningen geldt dat direct na indiening van het initiatief tot woningbouw overleg plaatsvindt met de betrokken woningcorporaties en de gemeente, conform de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022. Binnen 3 maanden na overleg met de gemeente en de initiatiefnemer meldt de beoogde woningcorporatie of zij in beginsel al of niet bereid is tot afname en exploitatie van het verplichte aandeel sociale en middeldure huurwoningen en daartoe een onderzoek naar de financiële haalbaarheid ervan te starten. Inmiddels is woningcorporatie Vidomes betrokken bij het initiatief en wordt een intentieovereenkomst getekend met de ontwikkelaar van de locatie.

8. Proces en participatie

8.2 Participatie

Beleidskader en wettelijke verplichting

De gemeente Leidschendam-Voorburg hecht grote waarde aan participatie bij bouwprojecten. Dit sluit aan bij de Omgevingswet, die initiatiefnemers verplicht om actief belanghebbenden te betrekken bij het ontwikkelen van plannen. Volgens de gemeentelijke [Participatieverordening \(2023\)](#) geldt dat participatie niet alleen bijdraagt aan beter gedragen plannen, maar ook aan een efficiënter en voorspelbaarder proces.

Rol van de initiatiefnemer

De initiatiefnemer van het bouwproject is verantwoordelijk voor het vroegtijdig betrekken van omwonenden, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden bij het plan. Dit betekent dat de initiatiefnemer:

- Een communicatie- en participatieplan opstelt of laat opstellen;
- Vroegtijdig communiceert over de aard, impact en reikwijdte van het initiatief;
- Belanghebbenden uitnodigt om hun mening, zorgen en ideeën te delen;
- Actief verslag doet van de opgehaalde input en hoe deze wordt meegenomen in het uiteindelijke plan;
- Rapporteerde aan het bevoegd gezag (de gemeente) over het doorlopen participatieproces bij de aanvraag van een Omgevingsvergunning.

8.3 Advies en besluitvorming

Tijdens de verdere planuitwerking vindt afstemming plaats over aspecten als planning, fasering, participatie en inhoudelijke eisen vanuit gemeentelijk beleid en regionale afspraken.

De gemeente heeft een actief meedenkende en toetsende rol op het participatieplan en de uitvoering daarvan tijdens het project, zoals voorgeschreven in de Omgevingswet en de gemeentelijke participatieverordening.

Uitgangspunten voor participatie

Bij de invulling van participatie hanteert de gemeente Leidschendam-Voorburg de volgende uitgangspunten:

- **Transparantie:** Wees helder over het doel en de (on)mogelijkheden van participatie. Het is van belang dat de initiatiefnemer tijdig en transparant communiceert over de plannen, het proces en de wijze waarop met input van belanghebbenden wordt omgegaan. De gemeente denkt en adviseert mee over de communicatie.
- **Inclusiviteit:** Betrek een breed scala aan belanghebbenden, passend bij de aard en omvang van het project: directe omgeving, ondernemers, functionele gebruikers van het gebied, vertegenwoordigers van kwetsbare groepen, partners etc.
- **Verantwoording:** Leg vast welke participatieactiviteiten zijn uitgevoerd en hoe de input is verwerkt.
- Door tijdig en transparant samen te werken met de omgeving, wordt de kans op draagvlak vergroot en ontstaan er plannen die beter aansluiten bij de wensen en behoeften van de samenleving.

9. Technische aspecten

Kabels en leidingen

In de Jacobus van Looystraat liggen hoogspannings- en datakabels die het hoofdstation van Stedin aan de Boutensstraat 32 voeden. Deze infrastructuur is van essentieel belang voor de elektriciteitsvoorziening van Voorburg en moet te allen tijde bereikbaar blijven voor onderhoud en storingen. Verlegging van deze kabels is zeer kostbaar en complex. Daarom dient in dit gebied opneembare verharding behouden te blijven en mag vergroening enkel plaatsvinden op locaties waar de bereikbaarheid van de kabels niet wordt belemmerd.



Bron: kaartviewer, klc oriëntatie 2025

Scope buiten plangebied

Algemene disclaimer voor onvoorziene maar wel noodzakelijke maatregelen ten gevolge van deze ontwikkeling die buiten het oorspronkelijke plangebied vallen:

Hoewel het plangebied ruimtelijk is afgebakend, strekt de reikwijdte van de planvorming zich nadrukkelijk uit tot de bredere omgeving. Effecten van de voorgenomen ontwikkeling die zich manifesteren buiten de formele contouren van het plangebied – zoals op het gebied van verkeer, milieueffecten, waterhuishouding, ecologie en overige voorzieningen – maken integraal deel uit van de scope van dit planproces. Dit betekent dat bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van onderzoeken ook gekeken wordt naar de gevolgen voor het omliggende gebied. De interactie tussen het plangebied en zijn omgeving wordt daarmee meegenomen in de besluitvorming, zodat een samenhangende en toekomstbestendige ruimtelijke ontwikkeling kan worden geborgd. Ook draagt dit bij aan een zorgvuldige afweging van belangen en een robuuste onderbouwing richting betrokken partijen.

Bijlagen

- Transformatiekader Purfina Voorburg, maart 2025