



**Leidschendam-
Voorburg**



Informatie en reacties
Maandag 15 december 2025

AmbitieLab KwikFit locatie

De Julianabaan

LEESWIJZER

Op deze roze praatballonnetjes vindt u een korte analyse van de opgehaalde reacties en soms eindconclusies.

**DE
PLEKKEN
MAKERS**

co-creatieve visieontwikkeling



KwikFit locatie

Tijdens het Ambitielab op 15 december deelden buurtbewoners, de gemeente, BOBgroep en T-Concept hun ideeën over de herontwikkeling van de KwikFit-locatie in Voorburg. De bijeenkomst leverde waardevolle inzichten op over het belang van passende bouwhoogte, meer groen, een goede aansluiting op de buurt en aandacht voor de historische waarde van de plek. Het Ambitielab vormde een eerste stap naar een gezamenlijk gedragen plan voor een leefbaar woongebied.

Omwonenden en andere geïnteresseerden konden bij de informatieborden meedenken, reageren en input leveren op het ontwerp en de ambities voor het toekomstige bouwproject in de gemeente Leidschendam-Voorburg. Er zijn die avond ca. 60 bezoekers langs gekomen. Daarnaast kwamen er per mail 10 reacties binnen.

Leeswijzer

Op de volgende pagina's tonen we de 21 borden die zijn gepresenteerd tijdens het Ambitielab, inclusief de input die is verzameld bij bezoekers. Deze inzichten vormen de basis voor de analyse en conclusies die hieruit tot zover zijn getrokken.

Gezamenlijk gevoel en vervolg

Het Ambitielab heeft bijgedragen aan meer wederzijds begrip tussen initiatiefnemers, gemeente en buurt. Bewoners gaven aan het te waarderen dat zij in een vroeg stadium worden betrokken en daadwerkelijk invloed kunnen uitoefenen. De bijeenkomst is essentieel voor het creëren van vertrouwen en de verdere samenwerking het proces.

De opgehaalde ideeën en aandachtspunten vormen een waardevolle input voor de volgende ontwerpfasen. De ambitie is om deze resultaten te vertalen naar een plan dat niet alleen voorziet in de woningbehoefte, maar ook bijdraagt aan een groener, prettiger en herkenbaar stukje Voorburg, gedragen door de mensen die er wonen en leven.



Leidschendam-Voorburg

Gemeente

viDomes

Woningcorporatie

BOB GROEP
BOUW & ONTWIKKELING

Aannemer / ontwikkelaar



Vastgoed / ontwikkelaar

TCONCEPT

Architect



Welkom! Fijn dat u er bent!

Welkom bij het AmbitieLab KwikFit!

De huidige KwikFit-locatie in Voorburg krijgt in de komende tijd een nieuwe invulling als woonlocatie. Maar wat vindt u belangrijk? Wat voor moois komt hiervoor in de plaats? Bent u bereid om daarover mee te praten?

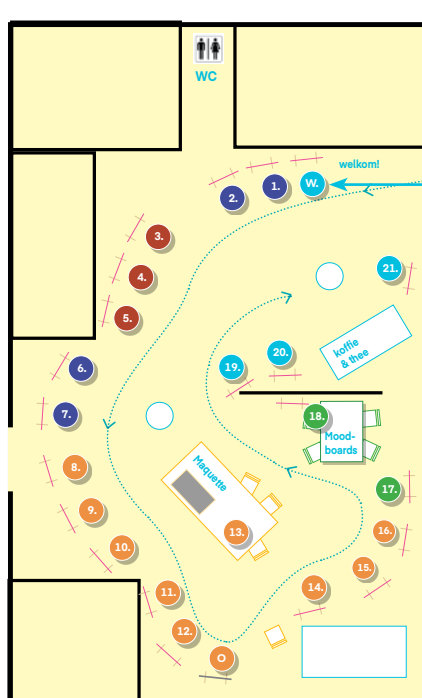
U kunt hier uw wensen en ideeën delen voor deze locatie. Hoe kan deze plek van meer betekenis zijn?

Wat vindt u van de eerste ideeën van gemeente en eigenaar?

Wat mist u, wat moet blijven? Wat kan beter? Alle bijdragen, tips en ideeën zijn welkom!

Onderdelen

- W Welkom, opzet bijeenkomst
- 1. Waarom dit project?
- 2. Over de KwikFit-locatie
- 3. Resultaat inloopmarkt april '25
- 4. Resultaat inloopmarkt april '25
- 5. Resultaat inloopmarkt april '25
- 6. Stedenbouwkundige analyse
- 7. Gemeentelijke kaders
- 8. Stedenbouwkundige inpassing
- 9. Studiemodel 1
- 10. Studiemodel 2
- 11. Studiemodel 3
- 12. Studiemodel 4
- 13. Bouw hier uw eigen model!
- 14. Modellen in 3D
- 15. Type nieuwbouw woningen
- 16. Woonprogramma
- 17. Bezonning simulatie
- 18. Openbare ruimte en BG
- 19. Openbare ruimte - ideeën
- 20. Uw mening en ideeën
- 21. Planning
- 21. Laatste tips en contact



U bent hier

Direct

omwonende:
groene post-its
en punaises

Overige

geïnteresseerde:
blauwe post-its
en punaises

> Doe een rondje langs de borden

U kunt meedoen door (linksom) een rondje te lopen langs alle borden en de oefeningen te doen die erop staan.

Onze collega's in de witte labjassen begeleiden u graag en kunnen uw vragen beantwoorden.

Heeft u een inhoudelijke vraag dan kunt u die stellen aan de collega's namens bouwbedrijf BOBgroep of medewerkers van gemeente Leidschendam-Voorburg.

Hoe meer u achterlaat bij de oefeningen hoe meer u ons helpt!

Vergeet niet een hapje en een drankje te nemen. Het is er speciaal voor u!

Liever niet herkenbaar op een foto?

Er worden af en toe foto's gemaakt tijdens het AmbitieLab.

Vraag om een rood stickertje aan onze collega's.



Benieuwd naar het resultaat?

Volg het via de website: dromenlab.nl/kwikfit

U kunt hiervoor de **QR-code scannen**.



Alvast
bedankt voor
uw deelname!

1.

Waarom dit project?

> Waarom dit project?

De gemeente staat voor een grote uitdaging: er zijn meer woningen nodig voor starters, gezinnen en ouderen. De KwikFit-locatie aan de Adama van Scheltemastraat is een goede plek om nieuwe woningen te bouwen. Deze plek ligt centraal, dichtbij winkelgebied De Julianabaan en het openbaar vervoer. Bovendien is het een plek die volgens ons beter kan: met meer groen en minder steen.

Daarom heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg aan de eigenaar (Van Rossum Vastgoed) en de ontwikkelaar (BOBgroep) gevraagd om samen te onderzoeken of hier woningen gebouwd kunnen worden en het gebied er omheen groener kan worden. Dit onderzoek past binnen de plannen voor het gebied De Julianabaan en de Omgevingsvisie Leidschendam-Voorburg 2050.

> Ambities voor deze locatie:

- Meer woningen, in verschillende prijsklassen en voor verschillende doelgroepen
- Ruimte voor werken en voorzieningen, zoals plaats voor ontmoeting of zorg
- Een fijne, groene buitenruimte en daarmee een groene entree voor winkelgebied De Julianabaan
- Een plek die uitnodigt om te verblijven, niet alleen om te parkeren

> Een plek met geschiedenis



1958



1971

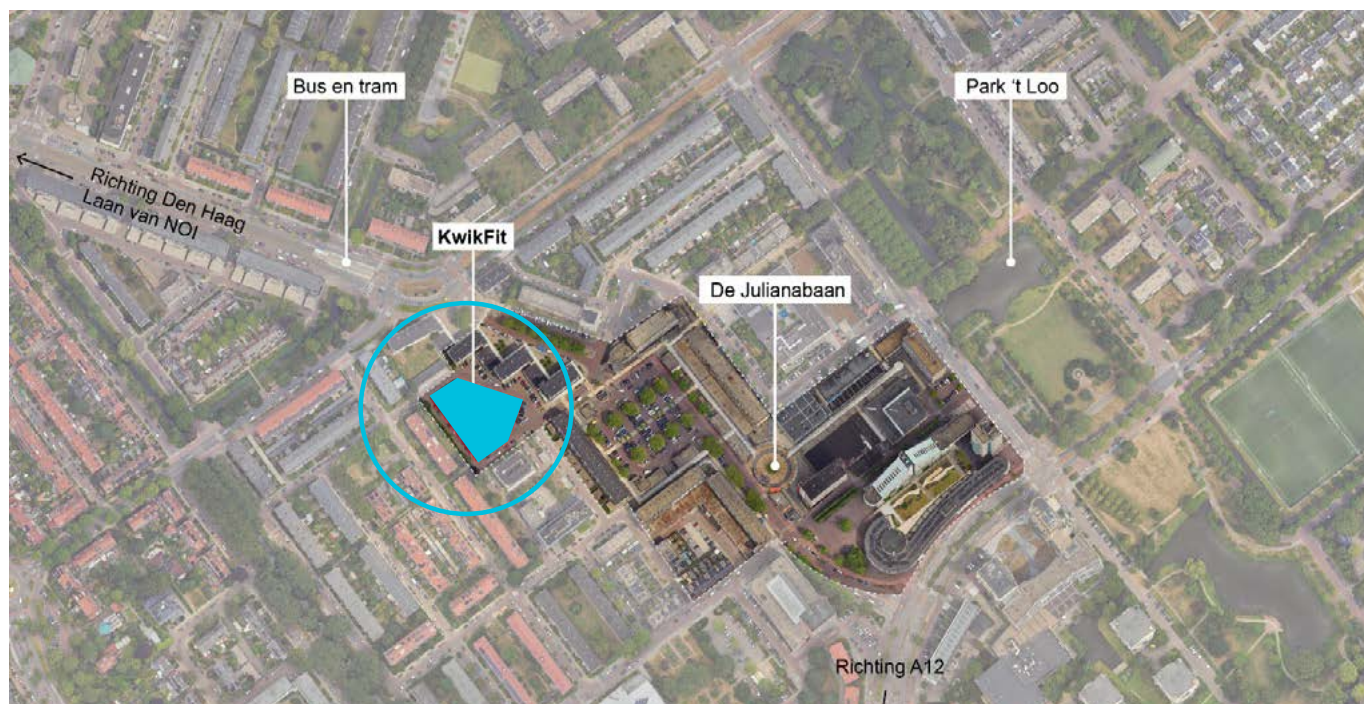


1996



Toekomst?

Ontwerp mee!



> Wat maakt deze plek bijzonder?

De KwikFit-locatie ligt op een belangrijke positie: achter het winkelcentrum De Julianabaan en naast de omliggende woonwijken.

Het terrein is nu vooral een plek voor auto's, is stenig en niet uitnodigend.

Daardoor draagt het weinig bij aan de sfeer van het gebied. **Dat kan beter!**

Het huidige KwikFit gebouw in Voorburg is in 1958 gebouwd als benzinestation en garage voor Purfina. De ontwerper was de bekende architect Sybold van Ravesteyn. Misschien ziet het gebouw er nu niet bijzonder uit, maar het is toch een van de weinige overgebleven voorbeelden van deze bouwstijl. De combinatie van garage met benzinestation en de kenmerkende architectuur vertellen het verhaal van de grote rol die de personenauto is gaan spelen in de openbare ruimte sinds de jaren '50. Het gebouw heeft erfgoedwaarde omdat het iets vertelt over de moderne geschiedenis van onze gemeente.



Staat van het gebouw in 1958

Huidige staat van het gebouw

> Kansen voor verbetering:

- **Een schakel in de buurt:** Deze plek kan de verbinding versterken tussen het winkelgebied en de woonwijk.
- Een **goede mix van woningtypen** en leeftijdsgroepen.
- **Erfgoed beschermen en zichtbaar maken:** Het huidige gebouw heeft cultuurhistorische waarde en is een voorbeschermd gemeentelijk monument. Bij nieuwbouw willen we het gebouw reconstrueren en herkenbare elementen terugbrengen, zodat zowel de geschiedenis als de identiteit van de plek behouden blijven.
- **Meer groen en verblijfskwaliteit:** Van een autogerichte plek naar een groene entree waar mensen graag komen.
- **Goede bereikbaarheid:** Tram en bus liggen om de hoek, het station en dagelijkse voorzieningen op fietsafstand. Dat maakt een autoluwe ontwikkeling mogelijk.

ANALYSE

De meerderheid staat positief tegenover woningbouw, waarbij de grootste groep ook bouw op deze locatie accepteert. Een kleinere groep wil wel woningen, maar niet hier, en slechts een zeer beperkt aantal is tegen woningbouw in het algemeen.



> Vindt u dat er meer woningen moeten worden gebouwd?

U mag maximaal 1 punaise prikken!

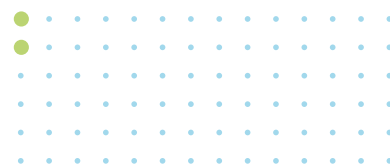
Ja, ik wil graag woningen, ook op deze locatie



Ik wil graag woningen, maar NIET op deze locatie



Nee, ik wil nergens meer woningen



3.

Informatiemarkt: Julianabaan 12 april 2025



BOB GROEP
BOUW & ONTWIKKELING

Aannemer/ ontwikkelaar



Ontwikkelaar/ vastgoed

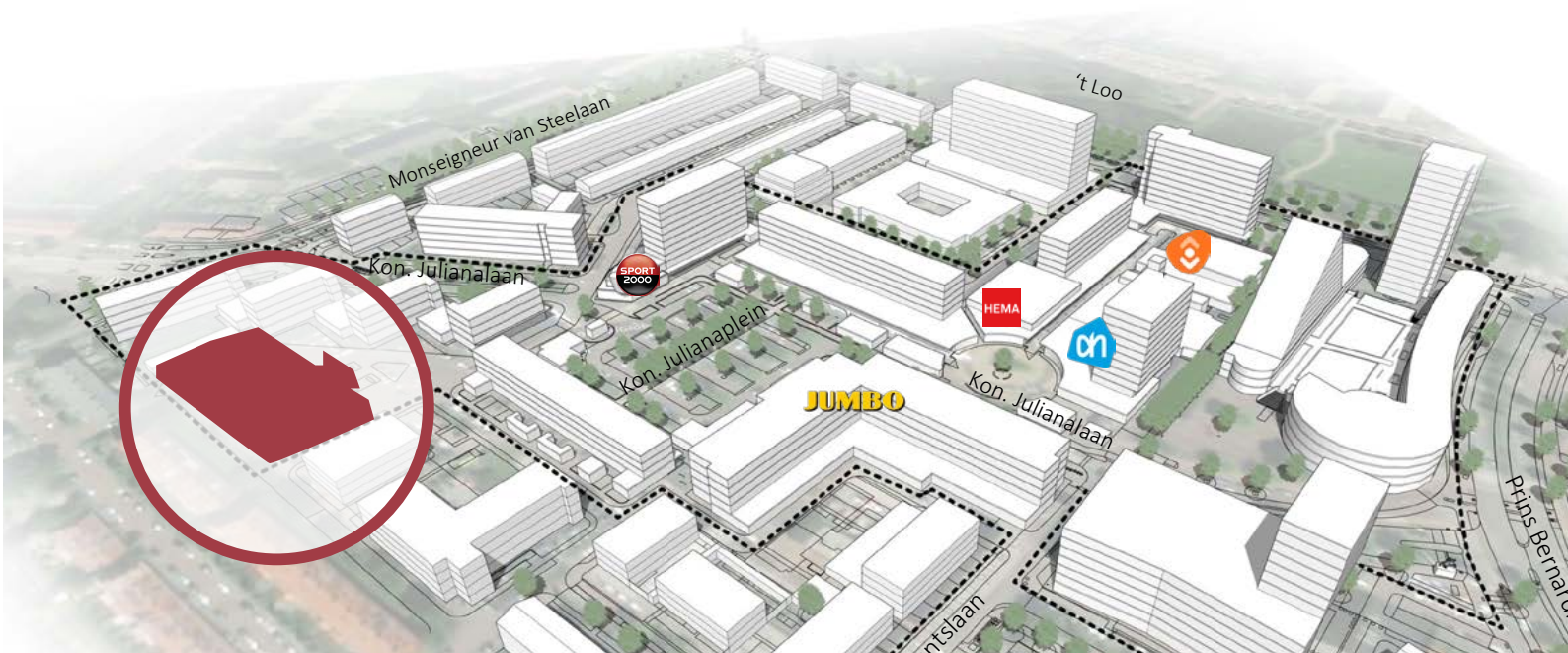
TCONCEPT

Architect

Centrumgebied De Julianabaan wordt vernieuwd, niet alleen het winkelgebied wordt aangepakt, maar ook de huidige KwikFit-locatie. Op zaterdag 12 april organiseerden we samen met gemeente Leidschendam-Voorburg een open inloop informatiemarkt midden op De Julianabaan, een InformatieLab. Hier gingen bewoners, winkeliers en bezoekers van het gebied in gesprek met medewerkers van de gemeente en adviseurs over de voorgestelde ontwikkelvisie en het verdere proces van De Julianabaan en de huidige KwikFit-locatie. Zo kon men kennis maken met ons als initiërende marktpartij en was er de ruimte om gedachten, wensen en verwachtingen te delen.

De opkomst was heel goed mede door het gunstige zonnige weer in combinatie met de goede zichtbaarheid van het InformatieLab op het centrale plein. Er deden op de dag ongeveer 140 mensen mee. Hierna genoemd als: de deelnemers. Het waren bewoners en bezoekers van het centrumgebied, omwonenden en winkeliers/ondernemers. Er hing een gemoedelijke sfeer, waarbij de mensen geïnteresseerd en ongehaast deelnamen. Opvallend was daarbij dat er meer dan gemiddeld meegedacht werd in kansen.

Op de volgende pagina's leest u de opgehaalde input.



4.

Resultaten en aanbeveling 12 april 2025

Kansrijk Kwik-fit

42

Betere parkeer gelegenheid	Meer natuur	Veel (senioren) woningen	Diverse & betaalbare winkels	Horeca en ontspanning	Ruimtelijke kwaliteit & identiteit	(Betaalbare) werkruimte	Meer bankjes	Toezicht (op hang jongeren)	Kwikfit slopen	Verplichte ondernemers vereniging	Gezamenlijke afval afvoer
Betere parkeer indeling	Park met veel groen	Bouw hier maar flink wat woningen!	Meer 'speciale' winkels, groen ketens -> boutiques	Meer plekken voor openbare functies (café, sports)	Behoud of hergebruik kenmerkende betonnen 'poort'	Betaalbare werkruimte voor makers	Meer bankjes	Hanggevoel / overlast vooral niet scherp 's avonds beter aanpakken	Gebouw kwikfit slopen	Verplicht ledmaatschap ondernemers vereniging	Gezamenlijke afval afvoer
Parkeer ruimte	Groen	Nieuw gebouw terug met zelfde functie + wonen	Leuke boutiques	Een goed café	Ook entree vanaf Jacob v.d. Eynde-str.	Flexwerk plekken	Meer bankjes	Meer toezicht bui's vooral 's avonds	1	1	1
Parkeer vakken beter inrichten	Water	Senioren woning	Meer betaalbare winkels	Wijnbar	Geen hoogbouw woningen	2	2	2			
Parkeren beter ingedeeld	Meer bomen & groen	Woningen	Ligging: leuk alternatief voor de Mall	Horeca onder woningen	3						
Dus minder parkeren op het centrumplein	Doorgroei- bare parkeer tegels	Optoppen garagebouw met woningen	Winkels goed verbonden met Julianabaan	4							
Al het auto parkeren ondergronds of in garage	Volledig versteend	Kleine woningen voor starters of studenten	5								
Fietsen stalling met bomen voor schaduw	Groene gevels nieuw gebouw	6									
Geen parkeer druk 's avonds	7										
8											

Kans voor een levendige buurt

De KwikFit-locatie wordt door de deelnemers gezien als een belangrijke ontwikkelplek met veel potentie voor de buurt. Er is brede steun voor kleinschalige, betaalbare woningen en meer groen, zoals bomen, groene gevels en parkeerplek. De deelnemers willen een levendig gebied met ruimte voor cafés, boutique-winkels en buurtvoorzieningen zoals een gezondheidscentrum. Tegelijk vragen ze om ondergronds parkeren, minder overlast en een veilige, verzorgde omgeving. Een nieuwe invulling kan bijdragen aan een herkenbare, toegankelijke en aantrekkelijke buurtplek die aansluit bij het plein en De Julianabaan.

Droombeeld voor de KwikFit-locatie

Een aantal deelnemers droomt van ondergronds parkeren (5x). Ook zijn er dromen over woningen, maar deze lopen uiteen. Er zijn wensen voor extra woningen, maar ook enige zorgen over hoogbouw. Over het algemeen werd het toevoegen van extra woningen echter als prioriteit beschouwd. Er is dus behoefte aan betaalbare woningen, maar zonder hoogbouw of extra drukte (7x). Ze dromen ook van een buurtcentrum, een gezondheidscentrum of een plek voor creativiteit (buurtvoorzieningen 6x). Een mooier gebouw dat verbonden is met de rest van het plein, zonder geluids- of fietsersoverlast, hoort bij het toekomstbeeld. De KwikFit mag plaatsmaken voor iets dat bijdraagt aan de buurt.

Aanbevelingen uit de input

Er is brede steun onder de deelnemers voor woningbouw, maar met duidelijke voorwaarden: het moet gaan om kleinschalige appartementen, gericht op starters, senioren of studenten. Betaalbaarheid is een harde randvoorwaarde, evenals het beperken van extra drukte of overlast. De bouwvorm en -hoogte zal nog verder moeten worden afgestemd.

Droom Kwik-fit

34

Woningbouw & dichtheid	Buurtvoorzieningen & zorg	(Ondergronds) parkeren	Meer groen	Verbeterde uitstraling	Leefbaarheid & rust	Winkelaanbod & variatie	Al jaren
Geen hoogbouw	Buurtcentrum	Minder parkeren op mooiveld	Meer hoog waardig groen (grote bomen)	Meer sfeer	Meer leven in de buurt	Niet keten winkels	Al jaren (
Geen toren flats	Gezondheids centrum	Parkeer plaatsen	Meer groen	Een mooier gebouw	Geen geluids overlast meer	Wibra of euro winkel erbij	1
Geen hoogbouw	Gezondheids centrum	Parkeren ondergronds	Groen	Schone tegels	Geen fietsers / fatbikers	2	
Niet meer bebouwing is al vol	Makingspace (creativiteit zoals meditatieruimte)	Alle auto's ondergronds	Kwikfit slopen voor groen	Verbonden met de rest van het plein	3		
Te veel woningen -> te druk	Kinder opvang	Parkeer plekken	Veel groen met inrichting voor jeugd	Neem de straat voeren de kerk Horeca & v.v. Eindestraat met te openbaar			
Betaalbare woningen	Meer aandacht voor minder valden + toilet	5	5	5			
Kwikfit slopen voor huizen	6						
7							

Wat vindt u van de huidige Kwik-Fit locatie en wat zou u er graag zien?

Ruimte voor woningen en herkenning

De deelnemers zien de KwikFit-locatie als een kans voor woningbouw (4x), met herhaaldelijke steun voor het toevoegen van meer woningen en voldoende parkeerplaatsen (4x), liefst dichtbij de supermarkt en met blauwe zone (onbetaald parkeren).

Er is waardering voor de huidige functie als garage, die voor sommigen behouden mag blijven. Tegelijk is er ook een oproep om van de plek iets bijzonders te maken: de bestaande KwikFit zou een icoon kunnen worden, met herkenbare of monumentale architectuur. Belangrijke voorwaarden zijn kleinschaligheid, laagbouw, en ruimte voor diversiteit aan winkels. Sommigen zien het als een prettige plek om te verblijven of rond te wandelen met vrienden, mits het gebied toegankelijk en levendig blijft.

Positief Kwik-fit

15

Meer woningen	Goed parkeren	Uitstraling kwik-fit behouden	Leuk om te wandelen	Laag bouw	Fijne garage	Klein schalig	Diversiteit winkels
Woningen toevoegen	Parkeer plaatsen	Kwikfit moet een monument worden (iconische architectuur)	Leuk om te wandelen met vrienden/vriendinnen	Laag bouw	Fijn om de garage te hebben	Kleinschaligheid	Diversiteit winkels
Meer woningen	Parkeren dichtbij supermarkt is goed!	Kwik-fit moet hetzelfde blijven	1	1	1	1	1
Goede ruimte woningbouw!	Parkeer plaatsen	2					
Huizen bouw	Vrij / onbetaald parkeren (blauwe kaart)						
4	4						



Negatief Kwik-fit

24

Vervuild	Gebouw voegt niets toe	Niet voetganger vriendelijk	Overlast hang jongeren	Geen bebouwing en voorzieningen	Geluids overlast	Extra woningen = extra verkeer	Parkeren	Weinig verbinding met buurt
Vuil	Koolhoven zelden open	Kwaliteit voetgangers noord- west	Hangjongeren (parkeergarage + rond AH)	Geen bebouwing	Fietzers, brommers en muziek herrie! Ook bij zinn	Extra woningen = extra verkeer	Chaotisch parkeren	Kwik-fit weinig verbinding met buurt
Het plein oogt smerig! Kijk naar de tegels	Gebouw voegt niets toe	Loopt niet lekker 's avonds in 't donker	Avond overlast jeugd	Geen kappers, sportscholen en supermarkt	Overlast toeterende auto's voor de poort	1	1	1
Sigaretten + rokers	Functies verplaatsen naar bedrijven terrein	Achterlangs kwikfit geen voetpad	Hangheugd /overlast (vooral rond sluitingstijd 's avonds)	Geen extra kappers/ telecom/ Poolse winkels	2			
Vuil en afval op locatie	Garageboxen zijn foeilelijk	Fietsen in voetgangers gebied	3	3				
Dump zones bij flats	4	4						
5								

Alle overige: Post-its InformatieLab

Via de mail

Aandachtspunten als kansen

Veel van de deelnemers ervaren de KwikFit-locatie als rommelig (5x), onveilig of onaantrekkelijk. Er is sprake van chaotisch parkeren, afval en dumpzones en overlast door hangjongeren (3x) en lawaai in de avond. De plek mist goede looproutes, vooral aan de achterkant, en inwoners kunnen het 's avonds als onprettig ervaren (4x). Daarnaast leeft er zorg over verkeer door woningbouw en weerstand tegen winkels zonder meerwaarde, het huidige gebouw wordt als weinig verbindend ervaren. Met een nieuwe invulling van de locatie kan de KwikFit echt iets toevoegen.

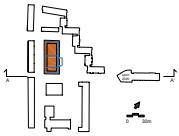
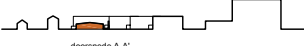
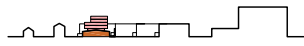
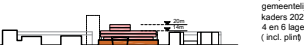
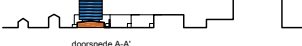
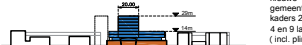
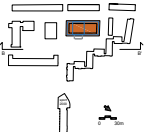
> Stedenbouwkundige analyse

Het voormalige KwikFit gebouw (1958) van **Sybold van Ravesteyn** is een waardevol en voorbeschermd erfgoedobject. Het ligt naast winkelcentrum **De Julianabaan**, goed bereikbaar met OV. Nu is het terrein stenig en vooral gericht op auto's. De omgeving bestaat uit woonblokken van ca. **4 lagen**, met enkele hoogteaccenten langs hoofdassen.

Dit biedt kansen voor inpassing, vergroening en woningbouw, waarbij behoud van erfgoed en een passende maat-schaal centraal staan.

> Stedenbouwkundige richting

De gemeente vindt onderstaande twee denkrichtingen het best passend bij de buurt en stedenbouwkundige context. Met deze kaders en met de eis van 50% betaalbare woningen (sociaal/middenduur) is nog geen haalbaar plan mogelijk. Hoe denkt u hierover?

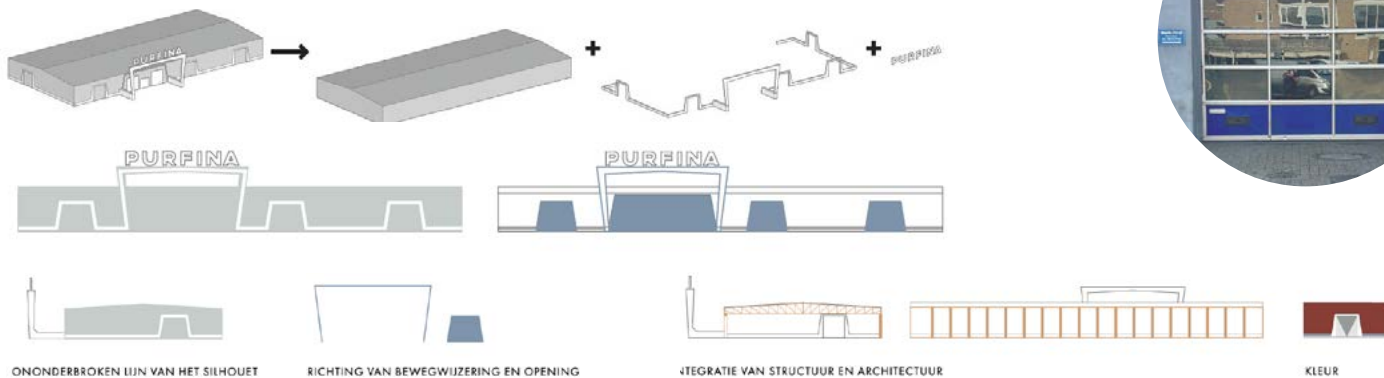
	4 lagen + hoogteaccent tot 6 lagen	hoger accent tot max. 9 lagen
	• Sluit goed aan op omgeving, weinig extra schaduw • Minder woningen, financieel niet haalbaar	• Slanke toren op plint van 4 lagen (footprint blijft) • Meer woningen en ruimte voor groen/ontmoeten • Groter volume, meer schaduweffect
 doorsnede A-A'  doorsnede B-B' bestaande situatie	 doorsnede A-A'  doorsnede B-B' oorspronkelijke gemeentelijke kaders 2023 4 en 6 lagen (incl. plint)	 doorsnede A-A'  doorsnede B-B' nieuwe gemeentelijke kaders 2025 4 en 9 lagen (incl. plint)
	Aanvullende aandachtspunten: • Groen & openbare ruimte: meer bomen, waterplein, autoluw • Verbindingen: goede looproutes naar winkels en OV behouden	

> Erfgoed – wat moet blijven?

Het gebouw is een bijzonder voorbeeld van wederopbouwarchitectuur én vertelt het mobiliteitsverhaal van de jaren '50. De ontwikkeling biedt kans om het opnieuw betekenis te geven.

Te behouden/terugbrengen in het ontwerp:

- **Footprint** van de garage
- Kenmerkende **betonranden en bloembakken**
- **Bakstenen plint** (met nieuwe openingen mogelijk)
- **Grote poort** zichtbaar houden
- **Onderscheid plint** ➡ opbouw (kleur/materiaal)



Erfgoed transformatiekader: MDJArchitecten, maart 2025



• Functies:

Minimaal 30% sociale huur en 20% middeldure huur of koop, zodat er een mix van woningen en doelgroepen ontstaat. Naast wonen komen er (zorg)functies die bij de buurt passen en het winkelcentrum kunnen ondersteunen maar niet concurreren met De Julianabaan.



• Erfgoed:

De gebouwmotiek van het huidige gebouw wordt gerespecteerd en blijft behouden. Ook moeten belangrijke elementen van Van Ravesteyn, zoals de betonnen plint en poorten, terugkomen in het ontwerp.



• Gevel begane grond:

De nieuwe gevel op de begane grond lijkt op de huidige gevel, meer open (ramen en ingangen) aan de voorkant en meer gesloten aan de zijanten en achterkant. Toch wordt het gebouw aan alle zijden aantrekkelijk om langs te lopen en een veilig gevoel geven. Voor de gevel van de verdiepingen hierboven wordt gekozen voor een ander, juist meer modern ontwerp.

> Waarom deze kaders?

- Ze zorgen voor een veilige, groene en leefbare omgeving, waarin erfgoed en nieuwbouw elkaar versterken.
- Zo ontstaat een plek die past bij Voorburg én bij de wensen van bewoners.



• Hoogte en breedte:

Een nieuwe ontwikkeling op de KwikFit-locatie past zo goed mogelijk bij de schaal van de omgeving. Eventueel kan er hoger worden gebouwd in de vorm van een hoogteaccent aan de zijde van de Boutenstraat. Zie hiervoor de informatie op poster 6.



• Parkeren en verkeer:

STOMP-principe: maak het zo aantrekkelijk mogelijk om te voet, op de fiets of met het openbaar (deel)vervoer te komen. Daarna komt pas de auto. Parkeren voor auto's en fietsen gebeurt zoveel mogelijk in of onder het gebouw.



• Buitenruimte en groen:

Alle bergingen en fietsenstallingen komen in het gebouw zelf, zodat er buiten genoeg ruimte is om te lopen en ontspannen.

We zorgen voor veel groen met bomen, planten en plekken met schaduw, volgens de 3-30-300 richtlijn. Het ontwerp is natuur inclusief en biedt ook ruimte voor wateropvang bij zware regen. Waar het kan, krijgt groen meer functies, zoals speelplekken die ook water kunnen opvangen.

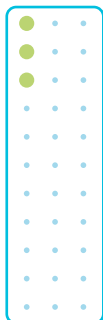
ANALYSE

De reacties richten zich vooral op het beperken van de bouwhoogte. Daarnaast moet overlast worden meegenomen in de planning. Verder wordt gevraagd om autodelen te stimuleren om de parkeerdruk te verlagen, met aandacht voor parkeren voor omwonenden. Daarnaast moet overlast van de bouw worden meegenomen in de planning.

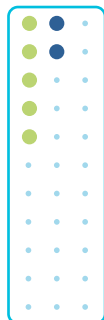


> Welke items zijn voor u belangrijk?

U mag maximaal 4 punaises prikken!



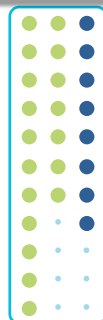
Functies



Erfgoed



Gevel en
begane grond



Hoogte en
breedte



Parkeren
en verkeer



Buitenruimte
en groen



> Welke kaders of uitgangspunten zou u nog willen meegeven aan het projectteam?

Garage moet blijven

Gratis parkeren voor omwonenden

niet te hoog bouwen
verwachte overlast
in planning mee
geven

Niet hoger dan
bestaande
bebouwing

Niet negen
lagen

Business casel
Let op wat regie op
de volkhuysvesting >
betaalbaar bouwen &
verhouding met project

Faciliteer/stimuleer
autodelen voor de
bewoners > minder
parkeerplekken
nodig



> Ambitie



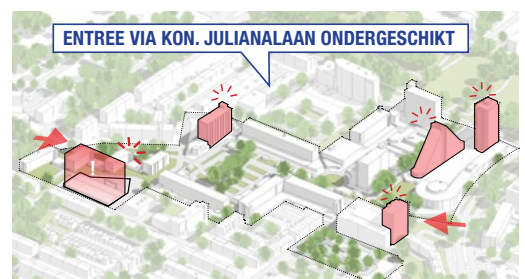
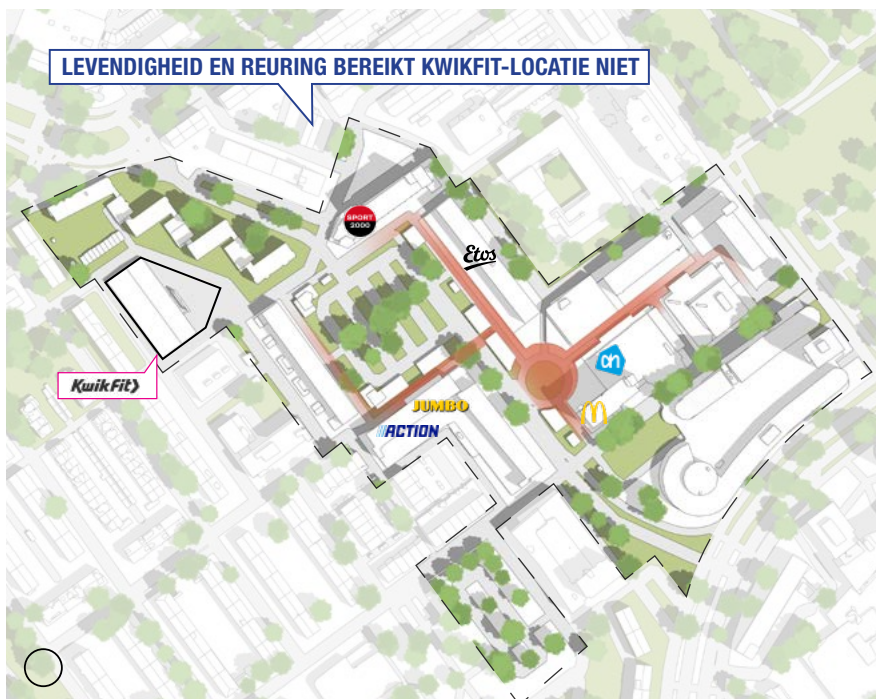
Kans

Deze ontwikkeling biedt een uitgelezen kans om het gebied nieuw leven in te blazen. Qua sociale veiligheid laat het nu zo nu en dan nog te wensen over. Door meer ruimte voor groen te creëren, de aansluiting op De Julianabaan te verbeteren en voorzieningen op een zorgvuldige manier te integreren. Het vormt een belangrijke stap in de transformatie naar een vitale en toekomstbestendige stadswijk.



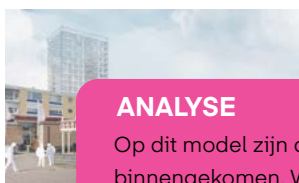
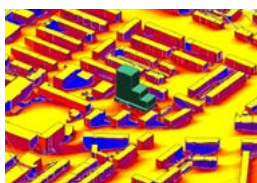
Uitdaging

In deze ontwerpogave ligt de uitdaging in het vinden van een evenwicht tussen stedelijke verdichting en vergroening, met de nadruk op het versterken van de leefkwaliteit en duurzaamheid. Een gevarieerde mix van woonfuncties, groene openbare ruimtes en voorzieningen zorgt ervoor dat het plan op een natuurlijke wijze aansluit bij de bestaande infrastructuur en het karakter van De Julianabaan. Daarnaast is het gebouw van de KwikFit bestempeld als voorbeschermd monument. Met extra architectonische zorgvuldigheid behoudt de plek haar unieke waarde voor de omgeving.



> Model 1:

Een getrappt gebouw met groene terrassen en een hoogteaccent aan het plein.
De transparante, actieve plint zorgt voor levendigheid en een sterke relatie met de openbare ruimte.



ANALYSE

Op dit model zijn de **meeste reacties** binnengekomen. Waarschijnlijk omdat dit het eerste model was in de rij. De **hoeveelheid groen** wordt gewaardeerd (11x). Aanzienlijk minder eens was men het over de **hoogte**. Men ziet kansen als de parkeerdruk kan worden verlaagd door **ondergronds parkeren**.

> Model 1 - Wat vindt u van dit model?

WAT SPREEKT JE AAN?

WAT VALT JE TEGEN?

WAAR KUNNEN WE NOG MEER REKENEN?

Plak jouw
ingevulde
post-it in
het vlak!

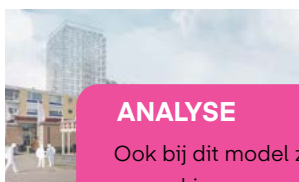
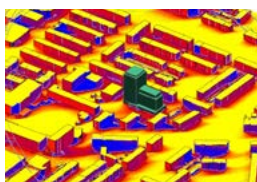
Veel groen	Mooie ruimtelijke beleving	aantrekkelijk niveau verschil beleving	Levendige plek
Ver-groening!	Rust-gevend met mooie gevel	Niveau verschil is mooi	Levendige hoek (het is nu erg afgelegen)
Aandacht voor groen	Mooi project	Niveau verschil is aantrekkelijk	Actieve plint Horeca? Zorg? Buurtcentrum
Veel groen	Schitterend lekker hoog, met mooi uitzicht over de omgeving en zonsop- en ondergang	Van alle modellen meest speelse variant	
Nog 11x zelfde bevinding	Ruimtelijk 'gevoel' zelf te wonen		

Te hoog	Woon en parkeer druk	Past niet in omgeving	Weinig ontwerp kwaliteit	Milieu vriendelijk groen
Veel te hoog!	Te veel woningen. Waar parkeren ze? Herrie van dakterrassen	Past niet bij de bestaande bouw!	Niet creatief	
Te hoog	Te veel woningen	Te massaal	Slechte verhoudingen	Te veel onderhoud en kosten
Nog 25x zelfde bevinding	Bang voor parkeer overlast	Past niet in omgeving	Te rommelig	Te veel onderhoud en kosten
		Meer natuurlijke en milieu vriendelijke planten	Te veel bomen	

Ondergronds parkeren	Groener bouwen	Bankjes	Snelle bouw	Balkons kijkrichting plein
Parkeer gelegenheid	Meer groen/ milieu vriendelijk	Bankjes voor op het plein	Kansen voor snelle (fabrieks- matige bouw)	Balkons kijkrichting plein
Voldoende parkeer mogelijkheden	Groene bouw, mag meer zoals in Singapore			
Nog 6x zelfde bevinding				

> Model 2

Een gebouw met een markant hoogteaccent aan het plein en een lager volume langs de zigzagzijde. De levendige, open plint versterkt de interactie met de omgeving.



ANALYSE

Ook bij dit model zijn er weer veel (15) opmerkingen over de **hoogte**. Wel zijn er positieve opmerkingen over het **groen**. Hier wordt nog als extra tip meegegeven dat een **groene zuidzijde** fijn zou zijn voor de bewoners aan die kant.

> Model 2 - Wat vindt u van dit model?

WAT SPREEKT JE AAN?

WAT VALT JE TEGEN?

WAAR KUNNEN WE NOG MEER REKENEN?

Mooi & groen	Rustige uitstraling	Goede hoogte	Goede verhoudingen
Mooi met ook veel groen	Oogt rustiger dan de 3-lagen	Mooi niet te hoog	Mooi goede verhoudingen
Groene gevels	Eenvoud past in omgeving	Goede hoogte	
Erg mooi met groen			
Mooi + groen			
Nog 4x zelfde bevinding			

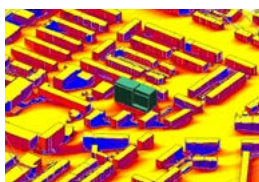
Te hoog	Minder gelaagd	Minder licht en zicht	Geen sterke omgeving
Te hoog	Model 1 is leuker dan 2, maar dat getrapte	Te weinig parkeerplaatsen	Te veel woningen
Te hoog	Model 2 vind ik te blokkerig en niet speels	Ontnemen van licht en zicht	Past niet bij de omgeving
Dit wil je niet! te hoog!	Te weinig parkeerplaatsen	Te veel woningen	
Nog 25x zelfde bevinding		Uitkijk alleen naar plein voorkant	Niet creatief

Balkons kijk-richting plein	Overlast van dakterras	Ambitie in hoogte	Groene gevel zuidzijde
Balkons kijk-richting plein	Overlast van dakterras?	Iets doen met hoogste gebouw van LV?	Meer groen integreren aan zuidzijde > prettig voor bewoners van aan die kant

Plak jouw ingevulde post-it in het vlak!

> Model 3

Een woongebouw met groene gevels die het volume verzachten en verrijken. De levendige plint biedt transparantie en functies die het straatbeeld activeren.



ANALYSE

Model 3 wordt over het algemeen gezien als de beste of meest passende optie, vooral qua hoogte en inpassing in de omgeving, met de minste impact voor omwonenden. Tegelijk blijft **hoogte en massa** het **grootste aandachtspunt**: veel reacties geven aan dat het model nog steeds (te) hoog, massaal of blokkerig is en mogelijk schaduw werpt.

Positief worden het ontwerp, de **passing bij omliggende woningen** en de **potentie voor ontmoeting** genoemd.

Aandachtspunten zijn: **balkons** (meer richting plein), **meer groen** (gevel), **parkeren** en **fietsvoorzieningen**, en **milieu- en leefkwaliteit** zoals lichtgebruik verkeersveiligheid en fijnstof.

> Model 3 - Wat vindt u van dit model?

WAT SPREEKT JE AAN?

WAT VALT JE TEGEN?

WAAR KUNNEN WE NOG MEER...

Niet te hoog	Goede inpassing	Mooi
Niet te hoog	Passend bij de omliggende woningen qua hoogte	Mooi ontwerp
Goede hoogte!	Beter past bij de omgeving	Erg mooi
Redelijke hoogte	Minste impact voor bewoners en omgeving	
Beste keuze (niet te hoog en ziet er mooi uit)	Nog steeds massaal maar beter!	

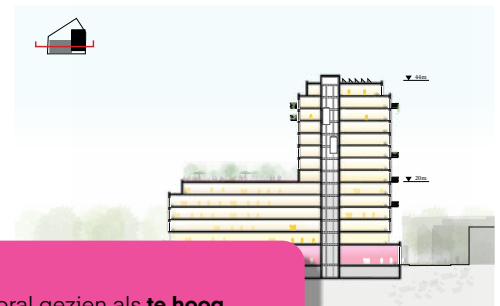
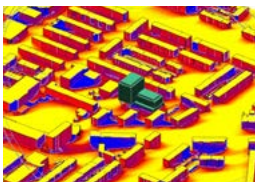
Te hoog	Te groot volume	Weinig speels
Te hoog	Te massaal	Weinig speels
Hoogte	Blokkerig	Niet creatief
Te hoog	Werpt te veel schaduw	
Veel te hoog	Model 2 heeft betere verhouding hoog-laag en vooral in de breedte	
Nog te hoog		

Balkons richting plein	Groene gevel	Verkeers veilig	Zorgvuldig lichtgebruik	Fijnstof
Te hoog	Meer parkeerplaatsen	Ontmoetingsplek	Mag hoger	
Balkon alleen richting plein	Een groene beplante gevel geeft minder weerstand dan stenene	Genoeg fiets nietjes!	Effecten licht uitleggen > vaste lampen in gebouw lichtvervuiling op de omgeving > uitleggen	
Beste keus in hoogte maar nog te hoog	Meer parkeerplaatsen	Ontmoetingsplek buurt (bankjes)	Mooi. Mag wel wat hoger als model 2 en 1. Model 1 heeft mijn voorkeur	
Balkons kijk-richting plein	Groene gevel aan linkerzijde zonder balkons	Voet gangers paden	Goed verlicht zijn	Verkeers belasting? Fijnstof?
Balkons				Milieu belasting (fijnstof)

Plak jouw ingevulde post-it in het vlak!

> Model 4

Een gebouw met een hoogteaccent aan het plein en een bijzondere, overdekte openbare ruimte aan de voet. Aan de zigzagzijde sluit een laagbouwdeel aan op de schaal van de bestaande omgeving.



ANALYSE

Deze optie wordt vooral gezien als **te hoog**. De weinige positieve opmerkingen geven daar wel een **tegengeluid** aan, omdat het **qua hoogte beter bij de omgeving zou passen**.

> Model 4 - Wat vindt u van dit model?

WAT SPREEKT JE AAN?

WAT VALT JE TEGEN?

WAAR KUNNEN WE NOG MEER REAGEREN?

Plak jouw
ingevulde
post-it in
het vlak!

Passende
hoogteMeer
buiten
ruimteMeer
passend
bij de
omliggende
+ hoogteMeer buiten
ruimte
nieuwe
bewonersMinste
overlast
ivm
hoogte

Te hoog

Weinig
ontwerp
kwaliteit

Meer druk

Ergoed
verdwijnt

Te laag

Verkeers
drukDakterras
als
ontmoetings
ruimteGeen extra
verkeer
A. van
Scheltema
straatBalkons
kijk-
richting
pleinMax. 4
lagenGeluids
overlastOverlast
jongerenGeen
horecaGeen
horeca

Te hoog

Niet
creatiefMeer
woningenWaar is
de kwid-it
boog? Die
valt helemaal
wegErg
laagVerkeers
druk
rekening
houdenDakterras
als
ontmoetings
ruimteGeen extra
verkeer
A. van
Scheltema
straatBalkons
kijk-
richting
pleinvoorkeur
max. 4
lagenGeluids
niveau van bewoners
op het balkon heeft
invloed op woningen
achter het gebouwMeer
overlast
(jongeren)
met fatbikes
en scootersGeen
horeca
erbijGeen
horeca
in
gebouwHet ziet er 'onaf' en
ongelijk uit met het
enorme hoogte verschil
van de 2 gebouwenMeer
verkeerMeer drukte
in het winkel
centrum

Te laag

SAMENVATTING MODELLENSTUDIE

- **Model 1:** roept de meeste reacties op, zowel positief als negatief. Het groen wordt gewaardeerd, maar de hoogte is duidelijk een groot bezwaar. Ook komt hier vaak het parkeervraagstuk naar voren.
- **Model 2:** krijgt eveneens veel kritiek op de hoogte, maar scoort positief op groen. Een aanvullende wens is meer groen aan de zuidzijde.
- **Model 3:** wordt het beste ontvangen: dit model wordt gezien als de beste optie qua hoogte. Aandachtspunten zijn de balkons en de wens voor extra groen.
- **Model 4:** wordt overwegend als te hoog ervaren. Enkele positieve reacties geven aan dat de hoogte beter aansluit bij de omgeving, maar dit geluid is beperkt.

Conclusie: Model 3 wordt overall het meest positief beoordeeld en lijkt het beste aan te sluiten bij de wensen uit de reacties.

> Welke afwegingen maakt u?

Stap 1:

Kies 1 van de 4 modellen zoals getoond op de borden.
Dat is de 3d puzzel die u moet leggen.

Stap 2:

Stapel uw model naar uw inzicht. Beide blokjes voor de gekozen optie dienen volledig gebruikt te worden. Alle schuimblokjes uit het bakje en moet een plek krijgen!
Past het niet, dan mag u ook blokjes kleiner snijden.
Pas op, het mes is scherp!

Stap 3:

Heeft u alle stukken gelegd? Is uw model af?
Vul dan de **Model Motivatie Kaart** in.

Stap 4:

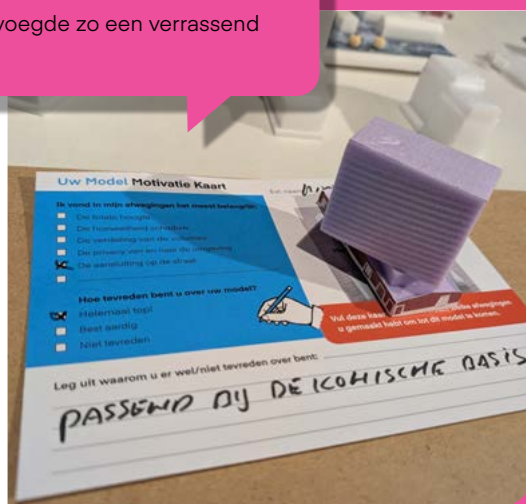
Is uw kaart ingevuld? Dan maken wij graag een foto van uw model en de kaart.

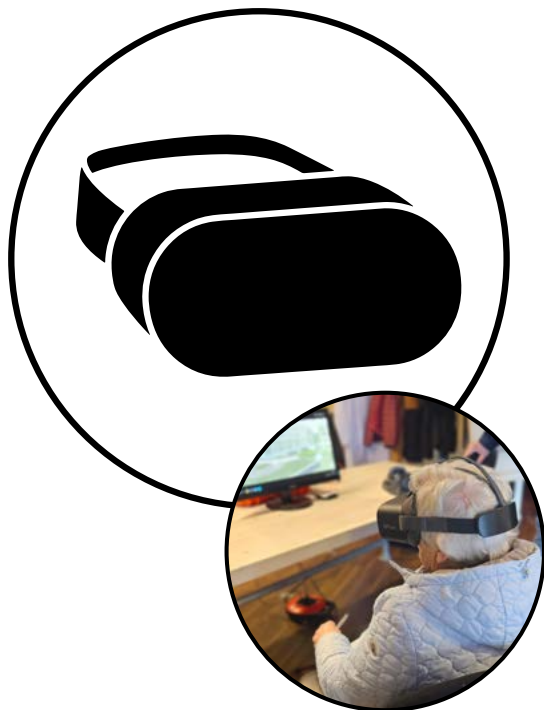
Heel hartelijk dank voor uw bijdrage!

**Wie weet bellen we u later,
omdat we architectonische kwaliteiten hebben ontdekt ;)**

**ANALYSE**

Bezoekers waren vooral bezig met het bekijken van de maquette, waardoor er minder aandacht uitging naar het zelf uitsnijden van modellen. Een door een aanwezige gemaakt model liet een voorstel voor een iconisch gebouw dat bewust afwijkt van de stedenbouwkundige structuur van de wijk zien. De bijzondere plint vormde in dit model de aanleiding om ook de bovenbouw uitgesproken te ontwerpen dan gebruikelijk is in Voorburg, waarbij hoogte en massaliteit niet werden geschuwd. Dit individuele model voegde zo een verrassend perspectief toe aan de avond.

> Hier plakken wij uw ingevulde
Model Motivatie Kaart!**MODELLEN STUDIE**

**ANALYSE**

De aanwezigen kregen de mogelijkheid om het gebouw vanuit een 3D-perspectief te bekijken. Deze manier van presenteren werd als zeer verhelderend ervaren, omdat het een realistischer beeld gaf dan tekeningen of plattegronden. Veel bezoekers ontdekten hierdoor nieuwe inzichten en perspectieven waar zij vooraf niet aan hadden gedacht. Bovendien bleek het voorgestelde bouwvolume in de meeste gevallen mee te vallen zodra men het ontwerp door de VR-bril bekeek.

**ANALYSE**

Ook konden de aanwezigen een bezonningsmodel bekijken: een simulatie die op basis van een 3D-model de zonnestanden en schaduwval nauwkeurig weergeeft. Dit gaf bewoners duidelijk inzicht in welke delen van de omgeving wel of geen schaduw zouden krijgen. De animatie is zeer exact, waardoor het effect van de verschillende modellen goed zichtbaar werd. Opvallend was dat model 1 zowel qua beschaduwing als windbelasting als meest gunstige optie naar voren kwam.

Bezonningsmodel

> Verwachte aanbod:

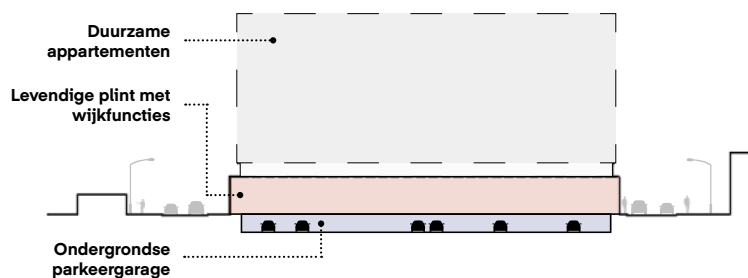


Starters



Empty-nesters

> Programma



'Duurzame appartementen met een aantrekkelijke plint in de nabijheid van voorzieningen'

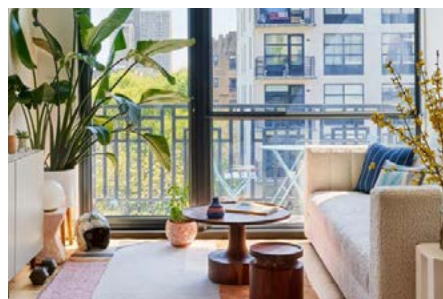


30%
SOCIAAL

20%
MIDDEN

50%
VRIJE SECTOR

Duurzame stadsappartementen



Levendige plint met wijkfuncties



16. Woonprogramma

vi)omes



> Voor welke doelgroep moeten we hier bouwen?

U mag maximaal 4 punaises prikken!

Fitte senioren die nu in een kleine woning wonen

(55+ / zonder of met een beperkte zorgvraag)



Vitale senioren die een grote sociale woning (80 m2) achterlaten

(55+ zonder zorgvraag)



Ouderen die zorg nodig hebben

(70+ met een gemiddelde zorgvraag)



Ouderen die zorg nodig hebben

(80+ met een grote of zeer grote zorgvraag)



Woningen met een licht indelijke beperking die ouderen kunnen wonen



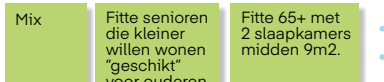
Bewoners (jong en oud) die veel zorg nodig hebben en die niet zelfstandig kunnen wonen



Starterswoningen voor jongeren



Anders, namelijk



ANALYSE

De meeste reacties gaan uit naar starterswoningen voor jongeren. Daarnaast is er veel steun voor betaalbare koopwoningen voor senioren (55-65+), zodat zij kunnen doorstromen en eengezinswoningen vrijkomen voor starters. Ook wordt een mix van jong en oud als wenselijk genoemd.

Er is weinig draagvlak voor sociale huur en er wordt vrijwel niet gevraagd om woningen voor kwetsbare doelgroepen, al wordt incidenteel sociale huur voor 70+ zonder zorg genoemd.

> Wat voor woningen en functies zou u hier willen hebben?

koop (betaalbaar) 65+ woningen

Wooninitiatief stichting forme 16 appartementen met 1 gemeenschappelijke ruimte

Geen sociale huur. Geen woningen voor kwetsbaren.

Combi van jong & oud

Woningen vrije sector geen sociale huur.

Berging op BG. Lift. Aparte fietsenstalling. Balkon/tuin

Doorgroei ouderen naar kleinere woningen. bestaande woningen komen dan vrij voor starters.

Betaalbaar!

Super locatie voor alle doelgroepen 55+ /jongere alle leeftijden.

Voorkeur voor nieuwbouw voor senioren & geen jongeren.

Van koop > koop 2 slaapkamer 65m2 senioren.

In de kelder fietsenstalling + oplaadmogelijkheid.

2 slaapkamer, kelder berging

social huur voor 70+. Zonder zorg. Appartementen: 50m2, 1 slaapkamer.

Bij sociale huur: hoog bouw/ veel woningen bij dure huur minder woningen.



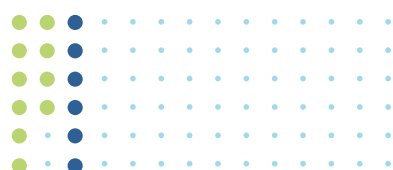
ANALYSE

Uit de gevoerde gesprekken tijdens het AmbitieLab tussen Vidomes en de bezoekers kwam veel informatie binnen. Qua woningtype is er voorkeur voor appartementen met 1 of 2 slaapkamers (ca. 50 m² of groter), met balkon of tuin, lift, berging, en goede fietsvoorzieningen (liefst in kelder of op BG, met oplaadmogelijkheden).

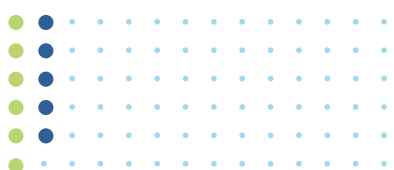
Aanvullend worden de gemeenschappelijke ruimtes en ontmoetingsplekken als waardevolle functies gezien.

> Voor welke huurprijs moeten de woningen worden verhuurd?

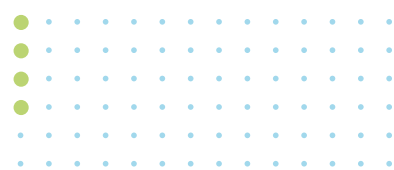
- Tot €800



- Tussen €800- 1200



- Vanaf €1200



17. Openbare ruimte en functies op begane grond

> 'Wat het zou kunnen worden...'



Zitplekken



Grote groenbakken



ANALYSE

Hoewel de nadruk vooral ligt op wat er niet moet komen (reden voor overlast of honden uitlaat plekken). Toch wordt er aangegeven dat er meer groen moet komen.



> Welke sfeer heeft uw voorkeur voor deze plek?

U mag maximaal 2 punaises prikken!



Zitplekken



Gebruiksgroen (moestuimbakken) e.d.



Praktisch ingericht maar groener



Kijkgroen in grote bakken



Meer versteend (pleinachtig)



Speelplekken

> Welke functie vindt u dat hier moet komen?

In ieder geval **geen** bankjes ivm hangjongeren.

Groener mag, maar zorg niet dat er parkeerplekken verdwijnen; parkeerdruk is al hoog.

Water in de openbare ruimte. (wadi/fontein)

Meer schaduw (bomen)

Alleen groen. Geen plekken "om te hangen"

geen bankjes, Niet te veel gras i.v.m. hondenpoep uitlaatplekken. Geen of lage struiken i.v.m. overlast hondenoep

Geen honden uitlaatplekken.

Geen speelplekken er zijn al speeltuinen in de buurt. Geeft soms overlast in de avond.

Meer ondergrondse afval containers! genoeg afvalbakken.

Plak jouw ingevulde post-it in het vlak!

Hoe ziet uw ideale begane grond en buitenruimte er uit?
Hoe ziet u het parkeren voor zich?

> Stel uw moodboard samen en hang hier het resultaat!

ANALYSE

Het maken van moodboards kreeg, naast de andere participatieve onderdelen, minder aandacht. Desondanks bieden de aanwezige voorbeelden waardevolle eerste indrukken. Deze visuele vingeroefeningen geven een globaal beeld van mogelijke sfeer- en stijlrichtingen.



WAT ALS U HET MAG BEPALEN?

Wanneer ik mag bepalen dan:
Gym. Alleen seniorenwoningen
met gezellige terrasjes op het
voorplein als ontmoetingsplek
voor ouderen.

Park met
moestuinen
+ fitness

Groene gevels
oostkant
zonder
balkons

Gebouw
KwikFit
slopen

Het ruimtelijk
opzetten

Parkeerdruk beheersen
door blauwe zones hogere
parkeerdruk in straten in de
omgeving

WAT VALT JE TEGEN?

Aan bewoners
plannen voorleggen
die niet aan de
kaders voldoen.

De 'keuze' voelt niet als een
keuze; laagste optie model
is al hoger dan hoogste
gebouw omgeving blijft
onder 20 meter.

Maar niet te
hoog

De opties
voorbeeld
3 is al te
hoog andere
onacceptabel!

Model 3 is al te hoog.
Parkeerde wordt nog
hoger.

Parkeren is nu al moeilijk
wordt nog moeilijker

Alles draait
om geld!

Dat alles zo lang duurt.

Niet te hoog ondergronds
parkeren beperken overlast
bouwen.

Laagste
optie 3 is al
te hoog.

Niet te hoog.
2019 voor
parkeerplekken!

Graag rekening houden met
parkeerplaatsen liefst ondergronds.
De woningen niet zo hoog-
aangepast dan de bestaande
woningen. 1 met de buurt

Ja maar niet
te hoog. En
vergeet de
parkeerplekken
niet (helemaal).

ANALYSE

Er is begrip voor de noodzaak van woningbouw en de reacties laten zien dat dit als kans wordt gezien om het gebied op te knappen. Tegelijk maken zij zich enige zorgen over de hoogte van de bebouwing: de plannen worden als te hoog ervaren en passen volgens velen niet bij de bestaande buurt.

Parkeerdruk en verkeersveiligheid zijn nu al problematisch en mogen niet verder verslechteren; ondergronds parkeren heeft sterke voorkeur. Bewoners vragen om meer groen en minder stenen, met ruimte voor ontmoeting, sport en eventueel een park.

De plint moet een sociale of maatschappelijke functie krijgen. Tot slot is er frustratie over het lange proces en het gevoel dat financiële belangen overheersen.

WAT SPREEKT JE AAN?

De intentie hard nodig. Er zijn al
winkels + rest zat in voorburg.

Ik vind het een
mooi project
en mag snel
van start gaan!

Veel woningen
levendige plint
(mag meer sociale
functie en/of zorg)

Mooi project

WAAROM KUNNEN WE NOG MEER REKENING MEE HOUDEN?

Verkeerssituatie
wegen rondom
het gebouw

Verkeers-
veiligheid

Ontmoetingsruimte
voor buurtbewoners.
Gezondheidscentrum

Graag woningen op deze plek. 70+
woningen kunnen komen zodat de
huurhuizen vrij kunnen komen voor
starters of twee pers. huishoudens
min. 6 verdiepingen hoog.

Woningen
met tuintje.
Niet
hoogbouw.

Zie liever
een park
hier
komen.

Gebied zeker
opknappen. Geen
nieuwe woningen
nodig.

Minderstenen. Ontwerp
voor hangjongeren "proof".
Kans voor snelle
woningbouw
(fabrieksmatig).

Niet alleen
maar
woningen,
hoop ik.

Nu al gebrek aan
parkeerplaatsen.
Liefst
ondergrondse
garage.

Verkeersdruk nu te groot.
Zebra paden. Afval containers
genoeg voor nieuwe
inwoners? Soms nu al zijn
de containers vol.

Een plan maken voor een binnenstedelijke locatie als deze is ingewikkeld. Dit moet dan ook zorgvuldig gebeuren.

We werken nu toe naar een document waarin we aangeven wat aan bebouwing mogelijk is, waar rekening mee moet worden gehouden en wat de kaders zijn. Dit document, het **Ruimtelijk Kader**, wordt vastgesteld door het 'college en de gemeenteraad'.

Het is de basis voor de verdere uitwerking van het bouwplan.

U hebt vandaag meegedacht over wat er in het Ruimtelijk Kader moet komen te staan. Hieronder leest u hoe het proces verder verloopt.

Het gaat om een planning onder voorbehoud. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Met dank aan:

De Plekkenmakers in opdracht van de BOBgroep en de gemeente Leidschendam-Voorburg bedanken iedereen wederom voor zijn/haar actieve deelname!

"We moeten een plek maken waar jong en oud van elkaar kunnen leren"

> Loopt u nog met een vraag rond?

tip: AH en de bieb niet wisselen. AH trekt bezoekers!

Komt er nog een (of meer) informatie bijeenkomst (en) verder in de planning?

VR- ook vanaf boven aanzicht dan kan ik zien hoe ze mijn tuin in kunnen kijken.

Zorg voor goede communicatie rondom de bouw. Waar overlast melden? Wanneer begint het en hoe gaat het er voor omwonende uitzien?

Let op: #betaalbaar in woningbouw project. In haalbare business & case. Niet parkeren? Ondergronds parkeren.

Informatie over architect op een bord.

ANALYSE

De bijeenkomst werd als informatief, duidelijk en overzichtelijk ervaren en was goed georganiseerd. De uitleg met voorbeelden en het tonen van vier plannen werd gewaardeerd en gaf duidelijkheid. De mogelijkheid om vragen te stellen en feedback te geven werd als positief en nuttig gezien. Tegelijkertijd gaven enkele deelnemers aan dat de keuzevrijheid beperkt aanvoelt, omdat zelfs de laagste optie hoger is dan de omliggende bebouwing. Er is daarnaast behoefte aan een aparte informatiebijeenkomst voor direct omwonenden. Over het geheel genomen werd het gezien als een nuttige sessie en een mooi project, waarbij de organisatie veel succes wordt gewenst.

Plak jouw ingevulde post-it in het vlak!

> Wat vond u van deze avond?

Leuk om de vier plannen te zien!

Goed georganiseerd qua informatie en aantal mensen om vragen te stellen!

Geeft toch duidelijkheid

Fijne uitleg met voorbeelden. Mogelijkheid tot feedback.

Leuk om deze 4 plannen te zien B-D top

Nuttig duidelijk infoduidelijk

De 'keuze' voelt niet als een keuze; laagste optie model is al hoger dan hoogste gebouw omgeving. Blijft onder 20 meter.

Veel succes!

Het was HEEL overzichtelijk!

Zeker nuttige sessie!

Organiseer een infobijeenkomst voor de direct omwonenden.

Infoavond. Nuttige info. Fijn dat wij onze mening en tips kunnen doorgeven.

Mooi project

Het resultaat van deze inloopavond kunt u volgen op:



Kijk voor meer informatie op: dromenlab.nl/kwikfit

> Wilt u op de hoogte gehouden worden?
Vul dan deze Blijf in contactkaart in.

Conclusie en samenvatting

Conclusie

Het event heeft geleid tot een constructieve dialoog en een breed gedragen eerste beeld van de toekomstige ontwikkeling. De opgehaalde ideeën en aandachtspunten vormen een belangrijke basis voor de verdere uitwerking van het plan. Door de vroege betrokkenheid van de buurt is een gezamenlijk gevoel ontstaan, wat bijdraagt aan vertrouwen, kwaliteit en draagvlak voor het te realiseren bouwproject in de gemeente Leidschendam-Voorburg.

ANALYSE

Opgehaalde reacties:

De reacties laten een duidelijke zorg over bouwhoogte en massa zien. Bij alle modellen is hoogte het belangrijkste kritiekpunt. Model 1 en 2 worden gewaardeerd om het groen, maar vooral afgewezen vanwege de hoogte. Model 4 wordt eveneens als te hoog ervaren, met slechts beperkt draagvlak. Model 3 komt het meest positief naar voren: dit model past volgens velen het beste in de omgeving en heeft de minste impact, al wordt ook hier de hoogte en massaliteit nog te groot gevonden.

Naast hoogte vragen bewoners om het meenemen van overlast in de planning, met speciale aandacht voor parkeren, verkeersveiligheid en fijnstof. Parkeren voor omwonenden moet behouden blijven en ondergronds parkeren heeft sterke voorkeur.

Wat betreft het programma is er een duidelijke wens voor betaalbare koopwoningen voor fitte senioren (55-65+), eventueel in combinatie met een mix van jong en oud. Sociale huur en woningen voor kwetsbare doelgroepen lijkt weinig draagvlak te hebben. Gewenst zijn appartementen met 1-2 slaapkamers, goede toegankelijkheid (lift), bergingen, fietsvoorzieningen, en gemeenschappelijke ruimtes voor ontmoetingen.

Voor de openbare ruimte is er voorkeur voor een rustige, groene inrichting zonder hangplekken: geen bankjes of speelplekken, wel bomen voor schaduw, overzichtelijk groen, water (wadi/fontein) en voldoende afvalvoorzieningen. Parkeerplaatsen mogen volgens velen niet verdwijnen.



Aanpak vervolgonwikkeling

In de volgende fase wordt alle opgehaalde input uit het Ambitielab zorgvuldig geordend en geanalyseerd. De reacties, ideeën en aandachtspunten van buurtbewoners vormen samen met de beleidskaders van de gemeente en de ambities van de ontwikkelaar en architect de basis voor een eerste integraal ontwerp. Hierbij wordt expliciet gekeken hoe wensen rondom bouwhoogte, groen, leefbaarheid, mobiliteit en erfgoed op een evenwichtige manier kunnen worden vertaald naar het plan.

Vervolgens wordt dit conceptontwerp uitgewerkt tot meerdere scenario's, waarbij zichtbaar wordt gemaakt welke keuzes zijn gemaakt en hoe de stem van de buurt daarin is verwerkt. Transparantie over afwegingen speelt hierbij een centrale rol.

In een volgende bijeenkomst wordt het uitgewerkte plan gepresenteerd aan de buurt. Door middel van visualisaties, maquettes en duidelijke toelichtingen wordt inzicht gegeven in het ontwerp en het vervolgproces. Er is opnieuw ruimte voor dialoog, zodat bewoners kunnen reageren en eventuele aandachtspunten kunnen meegeven voordat het plan definitief wordt vastgesteld. Deze iteratieve aanpak versterkt de samenwerking tussen buurt, ontwikkelaar en gemeente en vergroot de kans op een breed gedragen en kwalitatief hoogwaardig eindresultaat.

ANALYSE

Tot slot is er begrip voor de woningbouwopgave en zien bewoners kansen om het gebied te verbeteren, maar ook frustratie over het lange proces, zorgen over financiële motieven en de behoefte aan duidelijke communicatie over planning, overlast en aanspreekpunten tijdens de bouw. De bijeenkomst zelf werd als informatief, duidelijk en goed georganiseerd ervaren, met waardering voor de mogelijkheid tot feedback en de wens voor extra sessies voor direct omwonenden.