



Datum 14 oktober 2025

Nummer 4219

Onderwerp Raadsvoorstel vaststellen Gebiedsvisie De Julianabaan

Portefeuillehouder Wethouder Van Eekelen

1. Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- a) de Gebiedsvisie voor De Julianabaan vast te stellen.
- b) het vervolgtraject voor kennisgeving aan te nemen.

2. Aanleiding

De Julianabaan in Voorburg is van oudsher een belangrijke centrumlocatie waar wonen, winkelen en verblijven samenkomen. Het gebied verdient een kwaliteitsimpuls om deze functies op een hoogwaardig niveau te houden.

In februari 2022 heeft de raad ingestemd met de projectopdracht (raadsvoorstel 2592) om te komen tot een integrale Gebiedsvisie voor de herontwikkeling van De Julianabaan naar een toekomstbestendig winkelgebied. Op basis van bouwstenen op het gebied van winkelen, verkeer en parkeren, openbare ruimte, wonen en cultuur zijn meerdere ontwikkelvarianten opgesteld als basis voor de Gebiedsvisie. Op 26 november 2024 (dossier 3072) heeft het college de basisvariant vastgesteld als opmaat voor uitwerking naar de Gebiedsvisie. Dit is gedeeld in een nieuwsbericht. Met de raad is gesproken over de Basisvariant tijdens een technische sessie. Ook heeft het college besloten om de scope van het project uit te breiden met bedrijvenlocatie Kwik-Fit (Adama van Scheltemastraat) om ter plaatse de haalbaarheid naar de nieuwbouw van woningen te verkennen. In het projectenboek wordt periodiek verslag gedaan van de stand van zaken.

In dit raadsvoorstel wordt nader inhoudelijk ingegaan op de ter vaststelling voorliggende ontwerp-Gebiedsvisie, de financiën, de verkregen input vanuit de omgeving en het vervolgtraject. De ontwerp-Gebiedsvisie is gevoegd bij dit raadsvoorstel (bijlage 1).

3. Afwegingen

De herontwikkeling van De Julianabaan biedt de kans om het gebied toekomstbestendig te maken, terwijl het vertrouwde karakter behouden blijft. De Gebiedsvisie richt zich op het verbeteren van de ruimtelijke structuur, de verblijfskwaliteit en functionaliteiten, afgestemd met bewoners, ondernemers en bezoekers. Deze Gebiedsvisie dient als fundament voor de verdere

planuitwerking. In de volgende paragrafen worden de belangrijkste aspecten van de Gebiedsvisie toegelicht.

3.1 Verkeer en parkeren

Het gebied wordt veiliger, overzichtelijker en aangenamer door een verkeerskundige 'knip'. Dit creëert een comfortabel voetgangersgebied met ruimte voor vergroening, zitplekken en terrassen, dat de verblijfskwaliteit en het karakter als ontmoetingsplek versterkt. Parkeren aan de noordzijde vindt plaats op het Koningin Julianaplein. Een deel van het parkeerterrein wordt vergroend en toegevoegd aan het wandel- en verblijfsgebied en de bouw van nieuwe winkelkiosken. Aan de zuidzijde is dit mogelijk op het parkeerdek dat boven de nieuwe Albert Heijn wordt gerealiseerd en bereikbaar zal zijn vanaf de Spinozalaan. Dit parkeerdek compenseert het deel van de parkeerplaatsen die komen te vervallen op het Koningin Julianaplein. Het aantal parkeervoorzieningen in het gebied blijft gelijk.

3.2 Ontwikkellocatie Bibliotheek-supermarkt

Een brede, dynamische bibliotheek aan De Julianabaan was een raadsbrede wens. Daarnaast heeft Albert Heijn de wens geuit hun winkel te optimaliseren en daarvoor uit te breiden. De huidige bibliotheek en de supermarkt Albert Heijn "ruilen" van locatie. De bibliotheek komt daarmee gelegen op een centrale plek aan het ronde plein en wordt getransformeerd tot de 'Huiskamer van Voorburg'. Naast de bestaande bibliotheekfaciliteiten biedt deze voorziening extra multifunctionele ruimtes voor ontmoeting, educatie en cultuurparticipatie.

Met bijna een verdubbeling van de oppervlakte sluit de nieuwe bibliotheek van circa 3000 m² aan bij de in 2024 vastgestelde cultuurvisie en de behoefte aan een laagdrempelig cultureel aanbod. Voor deze nieuwbouwopgave is een programma van eisen opgesteld dat als bijlage 2 bij deze rapportage is gevoegd. De supermarkt verhuist naar de huidige locatie van de bibliotheek waar de gewenste uitbreiding mogelijk is. De nieuwe positionering van de supermarkt, met parkeren op het dak, draagt daarmee in belangrijke mate bij aan de levendigheid, dynamiek en economische vitaliteit van de gehele winkelstraat. Het ronde plein wordt versterkt als levendig hart van het winkelgebied en biedt toegang tot de nieuwe Huiskamer van Voorburg en tot de straat die leidt tot de supermarkt en parkeerdek.

3.3 Winkels en kiosken

Ingezet wordt om de huidige kiosken rond het Koningin Julianaplein samen te voegen tot twee nieuwe kioskpaviljoens. Daardoor ontstaat een duidelijke winkelstraat met winkels aan beide zijden en een logischer winkelstructuur in het gebied. De kiosken markeren het centrumhart, voltooiën de winkelring en vormen een duidelijke, tweezijdige winkelstraat. Het centrum krijgt hierdoor een herkenbare structuur met een centrale L-vormige winkelhaak en het Koningin Julianaplein als kern. Eén paviljoen biedt ruimte aan verswinkels voor dagelijkse boodschappen. Het andere gebouw zal een mix van horeca en retail omvatten. Het beoogde open en transparante ontwerp van de

paviljoens versterkt samen met de terrassen de openbare ruimte en biedt herkenbare oriëntatiespunten.

3.4 Herinrichting openbare ruimten

De Gebiedsvisie focust zich daarnaast op vergroening en verkoeling van het gebied met klimaat adaptieve maatregelen zoals bomen voor schaduw, biodiversiteit en waterinfiltratie. Dit draagt bij aan een gezonde, duurzame omgeving en verhoogt de verblijfskwaliteit. De herkenbaarheid en identiteit van De Julianabaan wordt versterkt met eigentijdse architectonische ingrepen. Zoals de vernieuwde luifels, die recht doen aan het oorspronkelijke karakter en zorgen voor een samenhangende uitstraling en een toekomstbestendig winkelcentrum.

3.5 Nieuwbouw woningen

De gemeente is in gesprek met de grondeigenaar over op welke manier woningbouw op de Kwik-Fit locatie aan de Adama van Scheltemastraat 16-18 mogelijk is. Als uitgangspunten voor deze transformatie gelden dat de specifieke kenmerken van het karakteristieke garagegebouw behouden blijven, dat een woonprogramma wordt ontwikkeld conform de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg en dat de woningbouw wordt ontwikkeld in combinatie met een economisch programma.

4. De financiële gevolgen van het besluit

De afgelopen jaren zijn er voorzieningen getroffen voor de gemeentelijke uitvoeringskosten. Aanvankelijk werd op basis van aannames een bedrag van € 14 miljoen gereserveerd. Op basis van de financiële vertaling van de basisvariant (zoals vastgesteld door het college in november 2024) en voortschrijdende inzichten (mede door het doorlopen participatieproces) is het investeringsplan via de kadernota 2026–2029 met € 7 miljoen verhoogd. Daarmee is het totale investeringskader voor dit project vastgesteld op € 21 miljoen. Dit resulteert in een jaarlijkse toename van de kapitaallasten van circa € 280.000. Deze lasten zijn reeds verwerkt in de kadernota en de aan de raad verzonden concept-programmabegroting.

De Gebiedsvisie die nu voorligt is een inhoudelijke uitwerking van deze eerder vastgestelde basisvariant. De visie schetst de opgaven en ambities voor de toekomst. Er worden inhoudelijke keuzes gemaakt die leidend zijn voor verdere planvorming. Het college beschouwt het investeringskader van € 21 miljoen (prijspeil 2024) als kaderstellend. Het dient als sturingselement op het gebied van ontwerpkeuzes, planning en prioritering. Dit vastgestelde investeringskader van € 21 miljoen betreft enkel de investeringen, exclusief bouwindexering (inflatie). Gelet op het feit dat de nadere uitwerking volgt is nog geen rekening gehouden met projectkosten.

In het eerste kwartaal van 2026 wordt de projectplanning voor de vervolgfase geconcretiseerd. In deze planning worden de bestuurlijke beslismomenten opgenomen voor het aangaan van nadere financiële en juridische verplichtingen. Tevens worden actualisaties van de investeringsramingen

en aanverwante vraagstukken op het gebied van financiële haalbaarheid onderdeel van de projectplanning. Dit alles gericht om continue bestuurlijke grip te houden op de planontwikkelingen en het financiële en juridische proces.

De vaststelling van de Gebiedsvisie is het startpunt voor de planuitwerking. Het beschikbaar gestelde investeringskader is daarvoor taakstellend. Deelbesluiten over financiële aspecten van het project worden gedurende de uitvoeringsfase aan college en gemeenteraad voorgelegd.

In bijlage 3 wordt nader inhoudelijk op de financiën voor dit project ingegaan. Openbaarmaking van die informatie schaadt het belang van de gemeente omdat het de onderhandelingspositie van de gemeente met ontwikkelende partijen kan schaden. Het college heeft daarom een verplichting tot geheimhouding op vermelde bijlage opgelegd omdat naar het oordeel van het college het financiële belang zwaarder weegt dan het belang van openbaarmaking van de informatie (artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2b van de Wet open overheid).

5. Hoe zijn inwoners / belanghebbenden betrokken

Participatie staat centraal in de totstandkoming van de Gebiedsvisie. Dit conform de wens van de gemeenteraad. Bij de vaststelling van de projectopdracht in 2022 benadrukte de raad het belang van lef en samenwerking met de belangrijkste stakeholders. Tijdens het traject heeft de gemeente intensief samengewerkt met bewoners, bezoekers, ondernemers, vastgoedeigenaren, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden. Deze stakeholders werden op verschillende momenten in het planproces betrokken en om advies gevraagd. In het najaar van 2022 is tijdens een Dromenlab in het gebied aan bewoners, bezoekers en ondernemers gevraagd wat zij de kwaliteiten en uitdagingen van De Julianabaan vinden en wat hun wensen en ideeën zijn voor het gebied. Ook via een online vragenlijst konden zij hun input geven.

In de periode maart-juni 2025 lag de focus op het verzamelen van input op de concept Gebiedsvisie (de 80% versie). Er is destijds afgestemd met de vastgoedeigenaren, de ondernemers en de klankbordgroep. Daarnaast vond op het Julianaplein een informatiemarkt plaats voor bewoners en bezoekers. De verzamelde input is gebruikt voor de verdere uitwerking van de voorliggende Gebiedsvisie.

In september/oktober 2025 vond een tweede participatieronde plaats. Stakeholders werden geïnformeerd over het ontwerp van de Gebiedsvisie, waarbij ook een terugkoppeling werd gegeven op de ontvangen input uit de eerste ronde. De ontwerp Gebiedsvisie is samengevat en online gepubliceerd, zodat ook de bredere omgeving kon reageren en aanvullende opmerkingen kon geven.

De klankbordgroep heeft kritische en constructieve adviezen gegeven. Veel van hun suggesties hebben een plek gekregen in de Gebiedsvisie, maar op onderdelen blijft er sprake van zorg. Met

name over de voorgenomen omwisseling van de supermarkt en de bibliotheek, alsmede de (verkeers)afwikkeling hiervan. De klankbordgroep is van mening dat hiermee de beoogde bijdrage aan de levendigheid van het winkelcentrum niet wordt geleverd. En er bestaan twijfels over de verkeersveiligheid van het parkeerdek en de omliggende straten. Tijdens het opstellen van de Gebiedsvisie is in twee verkeersonderzoeken bevestigd dat de ambities uit de visie niet tot onoverkomelijke knelpunten voor het verkeer leiden. In de realisatiefase zal dit verder onderzocht en uitgewerkt worden. Naast een transparant proces over de planuitwerking, vraagt de klankbordgroep aandacht voor zorgvuldige besluitvorming en nader verkeersonderzoek.

De belangrijkste reacties van de klankbordgroep, ondernemers en winkeleigenaren zijn opgenomen in de consultatienota (bijlage 4), waarnaar wordt verwezen. De online bewonersenquête heeft een doorlooptijd tot half november 2025. De voornaamste reacties worden kort daarna separaat met de raad gedeeld.

6. Vervolgtraject

De Gebiedsvisie dient als basis voor de nadere planuitwerking. Deze zal bestaan uit meerdere samenhangende deelprojecten die gezamenlijk bijdragen aan de realisatie van de visie. Het project wordt stapsgewijs uitgevoerd om daarmee flexibiliteit en sturing op kwaliteit, draagvlak, bereikbaarheid en haalbaarheid te waarborgen. Naast de juridische borging van de Gebiedsvisie in een omgevingsplan, zal de inzet zijn gericht op het maken van contractuele afspraken met de ontwikkelende partijen. Parallel aan dat proces wordt gewerkt aan de totstandkoming van een inrichtingsplan voor de herinrichting van de openbare ruimten (waaronder verkeer en parkeren). Met daaraan gekoppeld een inventarisatie van beoogde en noodzakelijk uit te voeren civieltechnische werken.

Bovenstaande activiteiten worden vervat in een integrale planning en aanpak. Een aanpak die in nauwe samenwerking met de ontwikkelpartners, ondernemers, vastgoedeigenaren en bewoners van het gebied tot stand zal komen en zal worden gemonitord. De projectplanning wordt voorzien van de bestuurlijke beslismomenten over het aangaan van financiële en juridische verplichtingen. Naast de verschillende bestuurlijke besluitvormingsprocedures zal de raad periodiek over de voortgang worden geïnformeerd in het projectenboek.

Grofweg wordt de planuitwerkingsfase ingeschat op een periode van 2 jaar. De gefaseerde uitvoering van de verschillende deelprojecten wordt voorzien vanaf 2028.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

Datum 14 oktober 2025
Nummer 4219
Pagina 6/7

secretaris

burgemeester

Documenten behorende bij dit raadvorstel

1. Ontwerp Gebiedsvisie d.d. 30 september 2025
2. Programma van Eisen Bibliotheek
3. Financiële rapportage (geheim)
4. Consultatienota