

Aan de raad van de gemeente  
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-  
Voorburg**

Datum 19 mei 2026

Nummer 4637

Onderwerp Raadsvoorstel Ruimtelijk kader Adama van Scheltemastraat 16-18 (KwikFit), Voorburg

Portefeuillehouder Wethouder Van Eekelen

## 1. Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- a. In te stemmen met het concept-ruimtelijk kader voor de herontwikkeling van de locatie Adama van Scheltemastraat 16-18 in Voorburg.
- b. Een anterieure overeenkomst aan te gaan met de eigenaar Sedia B.V. waarin – naast de gebruikelijke afspraken – in elk geval de voorwaarden worden vastgelegd voor het behoud van de kernwaarden van het erfgoed bij sloop/nieuwbouw (waarmee de status ‘voorlopige aanwijzing gemeentelijk monument’ komt te vervallen).

## 2. Aanleiding

In november 2024 besloot het college tot het uitbreiden van de scope van project De Julianabaan met locatie KwikFit (Adama van Scheltemastraat 16-18) en samen met de eigenaar van deze locatie de kansen te verkennen voor nieuwbouw met onder meer woningbouw. Op 8 januari 2026 is daartoe een intentieovereenkomst gesloten met de eigenaar van de locatie, Sedia BV.

Het toevoegen van woningen wordt als een wenselijke ontwikkeling gezien in het toekomstbeeld van De Julianabaan. In de Omgevingsvisie 2050 is de ambitie vastgelegd om in de gemeente circa 2300 woningen toe te voegen uiterlijk in 2030. De KwikFit locatie past in deze visie mede, vanwege de nabijheid van diverse openbaar vervoersverbindingen en voorzieningen.

De locatie (opstal, onderdelen) is sinds 2017 aangewezen als voorbeschermd gemeentelijk monument. In afwachting van planvorming van herontwikkeling van de locatie naar woningbouw is deze status nog niet omgezet naar een beschermde status. Het college heeft op 1 juli 2025 besloten tot de herontwikkeling van de locatie Adama van Scheltemastraat 16-18 (Kwik-Fit) en zo woningbouw mogelijk te maken. Onder voorwaarden is daarbij de sloop van het voorbeschermd monument toegestaan om zo de herontwikkeling financieel haalbaar te maken. De voorwaarden zijn vastgelegd in de intentieovereenkomst en verder uitgewerkt in het ruimtelijk kader. Deze voorwaarden zullen ook in de nog te sluiten anterieure overeenkomst worden opgenomen.

Op basis van de verkenning met de eigenaar is geconstateerd dat het toevoegen van woningen, waarvan 2/3 in het betaalbare segment en 1/3 in de vrije sector ruimtelijk financieel haalbaar is. De ruimtelijke en programmatische voorwaarden hiervoor zijn vastgelegd in het concept-ruimtelijk kader. De eigenaar sluit een samenwerkingsovereenkomst met woningcorporatie Vidomes voor het afnemen en exploiteren van de sociale en middeldure huurwoningen.

### **Samenvatting ruimtelijk kader**

Door herontwikkeling van de locatie wordt bijgedragen aan een aantal gemeentelijke opgaven en ambities:

1. toevoegen van woningen (waarvan 2/3 betaalbaar, conform gemeentelijke en provinciale verordening) op locaties bij openbaar vervoer en voorzieningen
2. behoud van erfgoedwaarden en daarmee versterken van de identiteit van de omgeving
3. tegengaan van hittestress en vergroten van wateropvang door vergroening
4. verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid door een impuls in de ruimtelijke kwaliteit.
5. behoud van werkfuncties, aanvullend op het aanbod in De Julianabaan.

Deze opgaven en ambities zijn integraal met elkaar verbonden in het ruimtelijk kader. Samen met de eigenaar is gezocht naar een ruimtelijk kader dat leidt tot een haalbare herontwikkeling. In het nieuwe gebouw is ruimte voor circa 150 woningen. Vooralsnog is uitgegaan van een mix van sociaal (minimaal 30%), middeldure huur en koop (minimaal 36%) en vrije sector (33%). Deze verdeling zou afwijken van de provinciale verordening die voorschrijft: 2/3 betaalbaar en 33% sociaal. De nadere planuitwerking zal worden afgestemd met de provincie en richt zich op het wegnemen van deze marginale afwijkingen.

De eigenaar en Vidomes onderzoeken mogelijkheden voor het toevoegen van woonzorgconcepten, passend bij de locatie na bij OV en voorzieningen. Op de begane grond blijft ruimte voor werkfunctie(s), zoals een garage. Bewoners en hun bezoekers, en werknemers van de bedrijfsruimte parkeren onder het gebouw. Bezoekers van de werkfunctie(s) parkeren in de openbare ruimte, waar drie extra parkeerplaatsen worden aangelegd. De parkeernormen uit de Nota Parkeernormen worden aangehouden, waarbij een reductie wordt toegepast van 30% door een combinatie van nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer (station Den Haag Laan van NOI), deelmobiliteit en een excellente fietsenstalling voor bewoners. Bij de uitwerking van het bouwplan volgt nadere toetsing door de gemeente aan de voorwaarden uit de Nota Parkeernormen en worden de te maken afspraken juridisch vastgelegd.

Een belangrijke voorwaarde is dat nieuwbouw buiten de footprint van het huidige garagegebouw is uitgesloten. Zo blijft het belangrijke erfgoed – de zeldzame architectuur van Sybold van Ravesteyn - herkenbaar en de erfgoedwaarden gerespecteerd, met name de positie van het oorspronkelijke gebouw ten opzichte van de omgeving. Daarmee is het nodig om een volume te bouwen dat hoger is dan de direct omringende bebouwing. De nieuwe bebouwing mag het woon- en leefklimaat niet schaden en moet voldoen aan bezonningsnormen. De maximale bouwhoogte is 11 lagen (inclusief plint), waarmee wordt aangesloten bij andere hoogteaccenten in de nabije omgeving van De

Julianabaan. Het gevelbeeld wordt met aandacht voor de erfgoedwaarden en kwaliteit ontworpen. Gevels krijgen groene buitenruimtes en balkons aan voor- en achterzijde, met aandacht voor privacy en architectonische aansluiting op de omgeving. De kenmerkende 'Purфина-boog' keert terug, evenals de 'poorten' in de bakstenen gevel, de betonnen randconstructie en de bloembakken in samenhang met het metselwerk.

Het huidige aantal officiële parkeerplekken (44) in de openbare ruimte rond het plangebied blijft gehandhaafd, en wordt met drie uitgebreid. Parkeren wordt zoveel mogelijk ingepast in groen en voorzien van halfverharding. Met de herontwikkeling van de locatie krijgt ook de directe omgeving van het nieuwe gebouw een impuls. De huidige 'achterkantsfeer' van gesloten gevels, geparkeerde auto's en logistieke functies wordt doorbroken.

Daartoe wordt de Adama van Scheltemastraat voor het gebouw langs opgeheven als verkeersverbinding. Een calamiteitenroute voor nood- en hulpdiensten blijft aanwezig. Door toevoegen van bomen, inheemse plantsoorten, zitranden en speelaanleidingen ontstaat een aantrekkelijk gebied dat recht doet aan de erfgoedwaarden van het bestaande gebouw én inspeelt op de huidige en toekomstige behoeften van bewoners en gebruikers.

Het gebouw en de omgeving worden zo ontwikkeld dat ze actief bijdragen aan de natuur, met als doel het versterken van lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Er wordt niet alleen ingezet op het beschermen van bestaande natuur, maar ook op het herstel en de versterking ervan, zodat een duidelijke ecologische meerwaarde ontstaat ten opzichte van de huidige situatie. Behoud van zoveel mogelijk bestaand groen krijgt prioriteit, zelfs als dit groen er minder aantrekkelijk uitziet. De ecologische waarde van bestaand groen is altijd hoger dan die van nieuwe aanplant.

### 3. Afwegingen

Bij het te nemen besluit en het aangaan van een overeenkomst met de eigenaar/ontwikkelaar gelden integraal afgewogen belangen.

#### 3.1 Bouwvolume ten behoeve van woningbouw en bescherming erfgoedwaarden

Het ruimtelijk kader maakt een volume mogelijk dat in hoogte afwijkt van de bouwhoogte van omringende bebouwing in de woonwijken rond de projectlocatie. Daarmee sluit het volume aan op hoogteaccenten langs de hoofdassen van het winkelcentrum en het Park 't Loo.

Leidend daarbij zijn de volgende overwegingen:

- De druk op de woningmarkt leidt tot de opgave om tot 2030 2.300 woningen bij te bouwen binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg. Daarbij is de gemeente grotendeels afhankelijk van grond in particuliere handen. De projectlocatie is een van de weinige nabij OV én een voorzieningencentrum. Daarom heeft het college het vinden van locaties voor woningen toegevoegd aan de scope van project De Julianabaan. Daaruit volgde primair de focus op de locatie Adama van Scheltemastraat 16-18.

- Het college heeft gekozen voor het mogelijk maken van een relatief groot woonprogramma, van zo'n 150 woningen, waarvan 2/3 in het betaalbare segment. 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 koopprijs tot de jaarlijks vastgestelde grens (maximaal € 420.000 euro; prijspeil 2026)
- Door alleen nieuwbouw toe staan op de huidige footprint wordt een belangrijke kernwaarde van het voorbeschermde erfgoed van architect Sybold van Ravesteyn behouden. De erfgoedwaarde zit in de positionering van het oorspronkelijke gebouw ten opzichte van de omringende bebouwing.
- Een acceptabele vermindering van zonlichttoetreding op omliggende woningen (volgens de TNO-richtlijn Bezoning van buitenruimten).
- Door geconcentreerd te bouwen ontstaat een open pleinruimte. Dat biedt de mogelijkheid tot intensief vergroenen en klimaatadaptatie, voor groene verbindingen tussen de woonwijken en De Julianabaan en aantrekkelijke verblijfsplekken.
- De motivatie voor een hoogteaccent op deze locatie is tweeledig: Enerzijds blijft een aanzienlijk deel van de kavel onbebouwd. In de plannen ontstaat een pleinruimte met verblijfskwaliteit waar hogere bebouwing, zonder onaantoonbare schaduwwerking en aantasting van het leefklimaat in omliggende woonwijken mogelijk is. Anderzijds ligt het Purfinagebouw enigszins terug langs de assen van de Koningin Julianalaan en de Monseigneur van Steelaan. Een accent van 11 lagen - enigszins teruggetrokken - langs de assen zorgt voor een logische getrapte opbouw van de centrumrand.

### **3.2 Ruimte voor vergroening en behoud parkeerplekken**

In het ruimtelijk kader wordt ingezet op twee belangrijke ambities: vergroenen van de openbare ruimte en behoud van het aantal openbare formele parkeerplekken.

- De huidige omgeving voor de KwikFit garage is sterk versteend. Bij hevige regenval kan het water niet goed wegstromen. Tijdens hete dagen is er weinig verkoeling. De ambitie is daarom om stedelijke omgevingen te vergroenen met bomen en planten.
- De omgeving kent een hoge parkeerdruk, zeker op zaterdag. Belanghebbenden bevestigden dat tijdens participatiemomenten en hebben zorg dat herontwikkeling van de locatie leidt een nog hogere parkeerdruk. Het uitgangspunt is daarom dat de 44 formele parkeerplekken op maaiveld terugkeren, ruimtelijk zoveel mogelijk ingepast in groen. Een randvoorwaarde is daarbij dat de bedrijfszekerheid van het Stedin-station aan de Boutensstraat blijft gewaarborgd.
- Gebruik van de fiets wordt gestimuleerd door twee inpandige fietsenstallingen op de begane grond.
- Het plangebied is optimaal bereikbaar via OV en langzaam verkeer. De 30 km zone zorgt voor een veilige en leefbare woon- en verblijfsomgeving. Het opheffen van een deel van de Adama van Scheltemastraat als rijweg voor autoverkeer draagt hier verder aan bij en maakt het mogelijk een groter deel van het plein te vergroenen.

- Bewoners, bezoekers en andere gebruikers van het nieuwe gebouw parkeren in een ondergrondse parkeergarage (met uitzondering van de bezoekers van de functie(s) in de plint). De ingang bevindt zich – afhankelijk van afstemming met o.a. Stedin – aan de zij- of achterzijde van het nieuwe gebouw. De normen uit de Nota Parkeernormen zijn leidend bij het bepalen van de aantallen parkeerplekken. Om extra parkeerdruk in de openbare ruimte rondom het bouwplan tegen te gaan, zullen bewoners en gebruikers van de nieuwbouw niet in aanmerking komen voor een ontheffing of vergunning om in de openbare ruimte te parkeren wanneer er parkeerregulering wordt ingevoerd.
- Door het maken van een vergroend voorplein wordt het zicht op de erfgoedwaarden versterkt wat positief bijdraagt aan de identiteit van de locatie.

### **3.3 Natuurinclusief bouwen en inrichten**

- Natuurinclusief bouwen en inrichten draagt actief bij aan het versterken van lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Dit betekent dat niet alleen de bestaande natuur wordt beschermd, maar dat ook herstel en verdere versterking worden gestimuleerd.
- Door het nemen van natuurinclusieve maatregelen ontstaat een duidelijke ecologische meerwaarde ten opzichte van de huidige situatie, wat aansluit bij de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen.
- Het zoveel mogelijk behouden van bestaand groen, ongeacht de uiterlijke kwaliteit, is essentieel. De ecologische waarde van bestaand groen is altijd hoger dan die van nieuwe aanplant, wat pleit voor een terughoudende aanpak bij het vervangen van bestaande vegetatie.

## **4. De financiële gevolgen van het besluit**

Het raadsbesluit leidt tot plankosten die de gemeente moet maken om tot een te realiseren bouwplan te komen. Het gaat hierbij om planbegeleiding (projectmanagement en advies). Via de intentieovereenkomst en anterieure overeenkomst worden deze kosten verhaald op de initiatiefnemer. Hierbij worden de landelijke richtlijnen voor kostenverhaal aangehouden. De plankosten zijn verwerkt in de kadernota 2027 tot en met 2030.

Ten tweede leidt het raadsbesluit tot herinrichting van het gebied rond het te realiseren gebouw. Daarbij wordt aansluiting gezocht met de herinrichting van De Julianabaan, binnen de kaders van de vastgestelde Gebiedsvisie. De kosten hiervan worden in de volgende fase van planuitwerking in beeld gebracht. Het college ziet het geven van een vergroeningsimpuls aan de omgeving van de projectlocatie als een gedeelde verantwoordelijkheid met de eigenaar/initiatiefnemer. Dat geldt ook voor de te maken (plan- en realisatie) kosten. De intentie is hierover in de anterieure overeenkomst nadere afspraken over te maken.

## 5. Hoe zijn inwoners / belanghebbenden betrokken

De omgeving van de projectlocatie is op drie momenten betrokken bij de totstandkoming van het ruimtelijk kader. De eerste keer was op 12 april 2025. Tijdens een open inloopbijeenkomst over De Julianabaan bestond de mogelijkheid om gedachten, wensen en zorgen over de locatie te noemen en met de initiatiefnemer het gesprek aan te gaan. In dat stadium lag nog niks vast. Circa 140 mensen hebben meegedacht, bestaand uit bewoners en bezoekers van het centrumgebied, omwonenden en winkeliers/ondernemers. Zij gaven onderstaande input:

Kansen:

- Ontwikkeling van de KwikFit-locatie als belangrijke en aantrekkelijke buurtplek.
- Vergroening met bomen, groene gevels en parkruimte.
- Meer levendigheid door cafés, boutique-winkels en buurtvoorzieningen.
- Verbetering van de verbinding met het plein en De Julianabaan.

Zorgen:

- Bezorgdheid over hoogbouw en mogelijke extra drukte
- Vrees dat de parkeerdruk door de ontwikkeling toeneemt
- Vrees voor geluids- of fietsersoverlast.
- Belang van een veilige en verzorgde omgeving.

Wensen:

- Betaalbare, bij voorkeur kleinschalige woningen.
- Ondergronds parkeren.
- Buurtvoorzieningen zoals een gezondheidscentrum, buurtcentrum of plek voor creativiteit.
- Een mooier gebouw dat bijdraagt aan de buurt.

Een tweede moment vond plaats tijdens een Ambitielab op 15 december 2025, in de meubelzaak Koolhoven, in het KwikFit-gebouw. Tijdens deze bijeenkomst toonde gemeente en initiatiefnemer de resultaten van de gezamenlijke verkenning in de vorm van vier verschillende varianten voor de nieuwe bebouwing. Doel van de bijeenkomst was om van de omgeving te horen welke kansen zij zien en welke zorgen zij hebben bij de varianten en welke hun voorkeur heeft. De getoonde varianten weken af van het advies van stedenbouw om te werken met een maximale bouwhoogte van 4 tot 8 lagen. Reden daarvoor was dat deze maximale hoogte zou leiden tot een financieel onhaalbaar plan in combinatie met de harde eisen t.a.v. erfgoed (niet bouwen buiten de grenzen van het bestaande bouwvolume van het Kwikfitgebouw), betaalbaarheid woningen (2/3 betaalbaar waarvan minimaal 30% sociaal) en parkeren (parkeren in pandig en ondergronds op te lossen). Dit is getoetst door gemeentelijk adviseurs.

Omwonenden en andere geïnteresseerden gaven op 15 december opnieuw aan positief te staan tegenover woningbouw. Een aantal aanwezigen gaf aan zelf een woning te zoeken of mensen te kennen die een woning zoeken. Ook het vergroenen en leefbaarder maken van de omgeving kon

op veel steun rekenen. Zorgen waren er ook, over o.a. toenemende parkeerdruk, de hoogte van de nieuwe bebouwing. Aandacht werd gevraagd voor leefbaarheid en veiligheid.

Het ruimtelijk kader is verder uitgewerkt op basis van een van vier getoonde varianten. De variant waarvoor het meeste draagvlak was, is nader uitgewerkt en op basis van verkregen input vanuit de omgeving op de volgende punten geoptimaliseerd.

1. Om de effecten van de hoogbouw te beperken is een 'knip' toegevoegd tussen het bestaande erfgoed en de nieuwbouw in de vorm van een setback van 1,5 meter. Met deze knip wordt het erfgoed visueel gescheiden van het nieuwe bouwvolume en wordt windhinder als gevolg van valwind geminimaliseerd.
2. De bovenste bouwlaag ligt terug ten opzichte van de overige lagen en vormt daarmee een kroon op het gebouw.
3. Zowel de rand rond de knip en de kroon worden vergroend waarmee gevel bijdraagt aan de vergroening van de openbare ruimte.

Daarnaast zijn de voorwaarden voor de openbare ruimte verder uitgewerkt. Door de Adama van Scheltemastraat voor het gebouw af te sluiten voor verkeer werd het mogelijk het plein te vergroenen en autoluw in te richten van rand tot rand. Hierdoor ontstaat betere aansluiting op het voetgangersdomein van winkelcentrum De Julianabaan en de voetgangersroutes door de wijk. Door parkeervakken in de directe omgeving efficiënter in te richten zijn de parkeervakken die hierbij zijn verloren volledig gecompenseerd.

Tijdens een derde bijeenkomst (Informatielab) op 26 maart 2026 is de omgeving geïnformeerd over de inhoud van het concept-ruimtelijk kader en het vervolgproces naar een omgevingsvergunning. Het ruimtelijk kader lag op hoofdlijnen vast. De omwonenden werd gevraagd te reageren en aandachtspunten mee te geven. Deze bijeenkomst toonde dat omwonenden positief zijn over de vergroening van het gebied, het feit dat er woning bij komen en het beschermen van het erfgoed. Anderen gaven aan kritisch te zijn op het volume van de nieuwbouw. Er is vrees dat de ontwikkeling leidt tot toenemende parkeerdruk in de buurt. Niet iedereen deelt de visie dat de erfgoedwaarden terug moeten keren in het nieuwe plan. Het ruimtelijk kader is niet aangepast op basis van de binnengekomen reacties.

De commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten is actief betrokken bij het onderzoek leidende tot het ruimtelijk kader en bij het opstellen van het kader zelf. De commissie heeft meerdere keren geadviseerd en proactief meegedacht. De commissie heeft onder andere de randvoorwaarden voor sloop van het voorbeschermd erfgoed opgesteld.

## 6. Vervolgproces

Na vaststelling van het ruimtelijk kader wordt toegewerkt naar een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Dit gebeurt in samenspraak met onder andere de commissie Ruimtelijke

Datum 19 mei 2026  
Nummer 4637  
Pagina 8/8

Kwaliteit en Monumenten, netbeheerder Stedin, omwonenden en andere belanghebbenden. De verwachting is dat de initiatiefnemer eind 2026 een aanvraag zal indienen.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

R.J. den Haan  
secretaris

M.W. Vroom  
burgemeester

Documenten behorende bij dit raadvoorstel:

4637-1 Concept ruimtelijk kader

4637-2 Participatieverslagen

4637-3 Transformatiekader

4637-4 Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten 31 maart 2026.