

Meest gestelde vragen uit de bijeenkomsten Herontwikkeling Julianabaan van 8 december 2020 en 23 maart 2021

Inhoud

Algemene vragen	2
Waarom zijn er plannen voor de herontwikkeling van De Julianabaan?	2
Wat gaat er veranderen op De Julianabaan?.....	3
Wordt de openbare ruimte gefinancierd vanuit de woningbouwontwikkeling?	3
Waarom wordt eerst de openbare ruimte getransformeerd en daarna pas een besluit genomen over het toevoegen van extra woningen in het gebied?	3
Waarom is er gekozen voor deze begrenzing van het plangebied?	4
Waarom krijgen we het gevoel dat er alleen aan de 'voorkant' van de Julianabaan wordt gedacht (openbare ruimtes voor winkelend publiek en de winkels zelf) en niet aan de 'achterkant'?	4
Wat is de status van de afbeeldingen die tot nu toe zijn getoond over de herontwikkeling van De Julianabaan?	4
Eerste verkenning	4
Waarom is het pleintje voor de McDonald's op de ene tekening helemaal groen en op de andere tekening weer niet?	4
Waarom is de bibliotheek op de tekening niet meer te zien, terwijl er is aangegeven dat deze zal blijven?	5
Hoe komt het dat eenieder het gevoel krijgt dat de ambities voor de Julianabaan veel hoger liggen dan wenselijk is? Het is een dorps winkelcentrum en dat moet ook zo blijven.....	5
Waarom wordt vergrijzing in de SWOT-analyse als een bedreiging gezien voor de Julianabaan? Ook ouderen doen volop hun boodschappen op de Julianabaan en dit is een belangrijke doelgroep. Jongeren uit Voorburg kiezen eerder voor Mall of The Netherlands dan ouderen.....	5
Er wordt gesproken over de entree zuid om deze verschillende functionaliteiten te geven. Aan welke functionaliteiten wordt hier gedacht?	5
Winkelgebied.....	5
Worden de luifels van de winkeliers veranderd?.....	5
Kunnen winkeliers verplicht worden hun panden te veranderen?.....	5

Er wordt gesproken over een beperkt winkelaanbod, terwijl er ook wordt gesproken over een compleet winkelaanbod. Hoe kan het dat er tegenstrijdigheden worden vermeld?	6
Wat is het idee van het bruine gebouwtje op de tekening bij het Corbuloplein ter hoogte van de standplaats van de oliebolenkraam?	6
Verdwijnen de Zinn en visboer naar de McDonald's?	6
Is er behoefte aan een derde supermarkt in het gebied?	6
Waarom wordt er zoveel gesproken over extra horeca? Er zijn reeds 15 horecabedrijven in dit gebied.....	6
Waarom moeten bekende winkels verspreiden om lege hoeken te voorkomen? Ik heb geconstateerd dat er in het hele gekaderde gebied slechts 2 panden leeg staan.	7
Verkeer en parkeren	7
Komen er minder parkeerplaatsen in het gebied dan dat nu het geval is?	7
Waarom behoort het parkeerterrein aan de Marcellus Emantslaan niet tot het plangebied?	7
Waarom valt de parkeerplaats achter de Jumbo buiten het gebied, maar de Herman Gorterstraat binnen het gebied?	7
Is er nagedacht over hoe om te gaan met elektrische deelscooters in het gebied? .	7
Waarom worden veel toegangen als een zwak punt gezien? Dit is juist een sterk punt omdat men van alle richtingen de Julianabaan kan benaderen. Wanneer men om moet lopen is het geen welkom gevoel.	8
Waarom wordt gratis parkeren als een zwak punt gezien?	8
Is een parkeergarage overwogen?	8
Wat is de status van de gesprekken met de Corbulo garage? Wanneer het straatje tussen AH en de bibliotheek dichtgemaakt wordt ten behoeve van Albert Heijn, wat is de gedachte dan bij het gebruik van de Corbulo Parkeergarage?	8
Waarom wordt er gesproken over een bewaakte fietsenstalling, terwijl al jaren geleden er al eentje is geweest die duidelijk bewezen heeft dat dit niet werkt?	8

Algemene vragen

Waarom zijn er plannen voor de herontwikkeling van De Julianabaan?

De opgave voor het gebied winkelcentrum De Julianabaan is, zoals in de Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 omschreven, om de kwaliteit te

verbeteren en leegstand te voorkomen. Het doel is om met de herontwikkeling het verblijfsklimaat en de veiligheid te verbeteren, de verkeersstromen te reguleren en de relatie met het omringende gebied te versterken. Zo kan de uitstraling en beleving van het gebied worden versterkt en wordt de Julianabaan een toekomstbestendig winkel-, werk-, woon- en verblijfsgebied.

Wat gaat er veranderen op De Julianabaan?

Centrumgebied De Julianabaan wordt vernieuwd. Er lopen op dit moment twee trajecten. Er wordt enerzijds gewerkt aan een plan voor de herinrichting van de openbare ruimte, zoals het parkeerterrein en het groen, zodat het weer tientallen jaren meekan. Er wordt anderzijds een verkenning uitgevoerd voor het eventueel toevoegen van extra woningen op De Julianabaan. Gemeente Leidschendam-Voorburg staat voor een grote woningopgave en kijkt daarom bij ontwikkelingen in de stad of het mogelijk is om extra woningen toe te voegen. Dit laatste traject wordt na de zomer 2021 voortgezet.

Deze trajecten hebben invloed op elkaar, maar zitten in een andere fase. Voor de openbare ruimte wordt er toegewerkt naar een definitief ontwerp en beeldkwaliteitsplan. Voor de woningbouw is er slechts een eerste verkenning uitgevoerd en zal een visie worden opgesteld. Dit laatste traject wordt na de zomer 2021 voortgezet, zodat nu de volledige aandacht uit kan gaan naar de openbare ruimte. Ook wordt er momenteel beleid gemaakt over hoe de gemeente omgaat met de grote woningvraag binnen de gemeente. Na de zomer zal daar meer duidelijkheid over zijn, wat ook weer richting kan geven aan de visie voor het gebied winkelcentrum De Julianabaan. De focus ligt nu dus volledig op de herontwikkeling van de openbare ruimte.

Wordt de openbare ruimte gefinancierd vanuit de woningbouwontwikkeling?

De gemeenteraad moet een besluit nemen over de financiering van de herontwikkeling. In eerste instantie wordt er gestreefd naar het vrijmaken van gemeentelijk budget voor het realiseren van het scenario dat nu met alle betrokkenen wordt uitgewerkt. Mochten er extra woningen worden gerealiseerd in het gebied, dan zouden eventueel de opbrengsten hiervan kunnen worden gebruikt voor maatregelen die boven op dit basisscenario komen.

Waarom wordt eerst de openbare ruimte getransformeerd en daarna pas een besluit genomen over het toevoegen van extra woningen in het gebied? Dat komt doordat het traject over het toevoegen van wonen veel langer duurt dan de transformatie van de openbare ruimte. Ook is nu dus besloten om te wachten op de koers die voor de hele gemeente wordt uitgedacht om te kunnen voldoen aan de grote woningvraag. Neemt niet weg, dat waar mogelijk in de transformatie van de openbare ruimte rekening zal worden gehouden met eventuele transformaties van gebouwen op een later moment. Dat zal worden gedaan op basis van de inzichten die er zijn op het moment van de daadwerkelijke uitvoering van de werkzaamheden in de openbare ruimte.

Waarom is er gekozen voor deze begrenzing van het plangebied?

Het kernwinkelgebied vormt de basis voor het te renoveren gebied, omdat in eerste instantie ook de focus ligt op het 'winkelcentrum De Julianabaan'. Hierbij worden wel de noord- en zudentree meegenomen om de attentiewaarde van het winkelgebied te vergroten. De ondernemingen die daar gevestigd zijn maken van oudsher, of door meer focus op het kernwinkelgebied, geen deel uit van winkelcentrum De Julianabaan en worden daarom ook niet meegenomen in deze plannen. Wel zal dus de openbare ruimte van de noord- en zudentree worden aangepast. Na gesprekken met de klankbordgroep bleek het relevant om de toegang tot het parkeerterrein aan de Marcellus Emantslaan ook mee te nemen in de plannen voor de herontwikkeling van de openbare ruimte. Ook speelt mee dat het aanbod van winkels gestaag afneemt, onder andere door de groei van online aanbod. Hierdoor ontstaat er leegstand, of een verslechtering van de kwaliteit van het aanbod. Dit is mede de reden, dat er voor het winkelcentrum echt gefocust wordt op deze begrenzing. Op die manier hopen we een kwalitatief goed aanbod te behouden in winkelcentrum De Julianabaan.

Waarom krijgen we het gevoel dat er alleen aan de 'voorkant' van de Julianabaan wordt gedacht (openbare ruimtes voor winkelend publiek en de winkels zelf) en niet aan de 'achterkant'?

Grotendeels is dat ook waar. Deze transformatie is gericht op het kernwinkelgebied. Zie ook voorgaande vraag hierover. Het budget is ook daarop toegespitst. De 'achterkant' zal onderdeel zijn van het reguliere beheer van de openbare ruimte.

Wat is de status van de afbeeldingen die tot nu toe zijn getoond over de herontwikkeling van De Julianabaan?

De afbeeldingen die zijn getoond op de website, in de klankbordgroep en in de brede bijeenkomst van 8 december 2020, zijn slechts eerste ideeën om het gesprek op te starten. De afbeeldingen tonen nog geen ontwerp. Ook zijn ze vanzelfsprekend dus nog niet vastgesteld door de gemeenteraad. Op 23 maart wordt het Voorlopig Ontwerp aan bewoners, winkeliers en overige geïnteresseerden voorgelegd in een centrale bijeenkomst. Naar verwachting wordt vervolgens het Definitief Ontwerp in week 16 tijdens een centrale bijeenkomst voorgelegd. Daarna pas zal besluitvorming gaan plaatsvinden in de raad.

Eerste verkenning

Waarom is het pleintje voor de McDonald's op de ene tekening helemaal groen en op de andere tekening weer niet?

De tekeningen zoals deze tot nu toe zijn getoond zijn slechts eerste ideeën en schetsen om het gesprek te kunnen voeren. Om de verschillende mogelijkheden te tonen verschillen de schetsen van elkaar. In het Voorlopig Ontwerp, dat aan u voorgelegd zal worden op 23 maart, is hier verder invulling aan gegeven op basis van de opgehaalde input. In het Definitief Ontwerp wordt dat vervolgens in meer detail ingevuld.

Waarom is de bibliotheek op de tekening niet meer te zien, terwijl er is aangegeven dat deze zal blijven?

Momenteel loopt er een apart proces, waarin wordt gekeken naar de locatie van de bieb en hoe deze moet worden ingericht. Dit proces wordt nauwlettend gevolgd in verband met de belangrijke functie die de bieb heeft in het gebied. Er is nog geen besluit genomen over de bibliotheek in het gebied. Aan de gemeenteraad worden een aantal scenario's gepresenteerd. Naar verwachting zal op 8 juni de gemeenteraad hier over besluiten. Meer informatie over de plannen rondom de bibliotheek leest u hier.

Hoe komt het dat eenieder het gevoel krijgt dat de ambities voor de Julianabaan veel hoger liggen dan wenselijk is? Het is een dorps winkelcentrum en dat moet ook zo blijven.

Winkelcentrum de Julianabaan wordt getypeerd als een boodschappencentrum met een dorps karakter. In het ontwerp wordt daar rekening mee gehouden.

Waarom wordt vergrijzing in de SWOT-analyse als een bedreiging gezien voor de Julianabaan? Ook ouderen doen volop hun boodschappen op de Julianabaan en dit is een belangrijke doelgroep. Jongeren uit Voorburg kiezen eerder voor Mall of The Netherlands dan ouderen.

Het winkelcentrum de Julianabaan probeert een brede doelgroep aan te spreken. De vergrijzing van de bevolking in Nederland kan ertoe leiden dat dit steeds moeilijker wordt, vandaar dat hier wel de aandacht voor moet zijn. Vanzelfsprekend zijn ook ouderen onderdeel van deze brede doelgroep en dat moet ook zeker zo blijven.

Er wordt gesproken over de entree zuid om deze verschillende functionaliteiten te geven. Aan welke functionaliteiten wordt hier gedacht?

Het voorstel is om met de herontwikkeling van de openbare ruimte het steenachtige plein te transformeren naar een ruimte waar bewoners kunnen verblijven, ontmoeten en recreëren. Bijvoorbeeld door het vergoeden van het gebied, dat zorgt voor een aangename leefomgeving.

Winkelgebied

Worden de luifels van de winkeliers veranderd?

De luifels in het winkelgebied zijn van een VVE, waarin de eigenaren in het gebied verenigd zijn. Deze luifels worden meegenomen in de plannen voor de herontwikkeling.

Kunnen winkeliers verplicht worden hun panden te veranderen?

Het is niet mogelijk om winkeliers te verplichten hun pand te veranderen. Wel wordt er een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld. Indien een eigenaar of huurder (winkelier) zijn gevel wil verbouwen, moet deze verbouwing voldoen aan de eisen die zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Een gedeelte van de eigenaren heeft aangegeven dit uit eigen initiatief versneld te willen

doorvoeren. De eigenaar van de Jumbo en de Action heeft hierin het voortouw genomen. In het beeldkwaliteitsplan wordt hiermee rekening gehouden.

Er wordt gesproken over een beperkt winkelaanbod, terwijl er ook wordt gesproken over een compleet winkelaanbod. Hoe kan het dat er tegenstrijdigheden worden vermeld?

Dit heeft ermee te maken dat de meningen van bewoners, winkeliers en andere betrokkenen sterk verschillen over dit onderwerp. Uit de participatiebijeenkomst van 8 december 2020 bleek bijvoorbeeld dat er deelnemers waren die het aanbod divers genoeg vonden en er deelnemers waren die een breder aanbod aan winkels wensten. Om deze reden is het winkelaanbod in de SWOT-analyse zowel als een sterkte als een zwakte opgenomen.

Wat is het idee van het bruine gebouwtje op de tekening bij het Corbuloplein ter hoogte van de standplaats van de oliebollenkraam?

Het bruine gebouwtje op bijgaande tekening toont het idee om een versmarkt toe te voegen aan De Julianabaan. Dit betreft slechts een mogelijk idee voor de invulling van de openbare ruimte op deze locatie. Uit de centrale participatiebijeenkomst van 8 december [2020](#) kwam naar voren dat er behoefte is aan een diverser aanbod van winkels. Een versmarkt zou daarop in kunnen spelen. Voorlopig wordt dit echter niet meegenomen in de plannen voor de openbare ruimte. Alle kiosken blijven dan ook behouden. Initiatief vanuit de ondernemers en eigenaren kan hier mogelijk in de toekomst verandering in brengen.

Verdwijnen de Zinn en visboer naar de McDonald's?

Stedenbouwkundig zou het wellicht een optie zijn om de paviljoens te verplaatsen om de entree van het gebied meer open te maken. Vooralsnog wordt in het proces van de openbare ruimte uitgegaan van de huidige situatie en zal initiatief vanuit de ondernemers mogelijk in de toekomst tot een andere inrichting kunnen leiden. Daar is nu dus nog geen sprake van en als deze mogelijkheid zich voordaat dan zal de gemeente dat samen met de ondernemers en andere betrokkenen in het gebied verkennen.

Is er behoefte aan een derde supermarkt in het gebied?

Er is onderzocht of een supermarkt extra waarde kan toevoegen aan het gebied. Uit dat onderzoek kwam naar voren dat een 'discounter' zou kunnen bijdragen aan het aanbod. De Aldi ligt dan het meest voor de hand, echter is er onlangs in de nabije omgeving een Aldi-winkel vernieuwd waardoor de Julianabaan nu niet interessant is. Er wordt nu geen nader onderzoek meer gedaan naar een 3de supermarkt in het gebied winkelcentrum De Julianabaan.

Waarom wordt er zoveel gesproken over extra horeca? Er zijn reeds 15 horecabedrijven in dit gebied.

Een veel gehoorde vraag is het toevoegen van extra horeca in het gebied vergelijkbaar aan Noony's of Zinn met ook terras om langer te kunnen verblijven. Gedacht kan worden aan een nieuwe ondernemer, maar ook aan uitbreiding van de bestaande vierkante meters terras. Het initiatief hiervoor ligt bij de ondernemers. In de plannen wordt er rekening mee gehouden, dat het eventueel mogelijk is om dit toe te voegen in het gebied.

Waarom moeten bekende winkels verspreiden om lege hoeken te voorkomen? Ik heb geconstateerd dat er in het hele gekaderde gebied slechts 2 panden leeg staan.

Verspreiden van bekende winkels is niet iets waar deze transformatie van de openbare ruimte grote invloed op heeft. Wel is het zo dat voorkomen beter is dan genezen. Het aantal voorbeelden van leeglopende centra is helaas talloos in Nederland. Overigens heeft de gemeente maar beperkte invloed hierop en ligt deze verantwoordelijkheid met name bij de eigenaren in het gebied om een gezonde spreiding aan te houden en winkels aan te trekken die waarde toevoegen aan het gebied. De transformatie van de openbare ruimte zal naar verwachting positief daaraan bijdragen en een impuls geven aan de aantrekkingskracht van het winkelcentrum.

Verkeer en parkeren

Komen er minder parkeerplaatsen in het gebied dan dat nu het geval is?

Naar waarschijnlijkheid neemt het aantal parkeerplaatsen op de Julianabaan met de herontwikkeling van de openbare ruimte niet af. Behoud van parkeren is voor de ondernemers in het gebied en voor veel bewoners van groot belang. Tegelijkertijd is er ook veel behoefte aan vergroening. De puzzel die nu wordt gelegd is erop gericht om beide wensen waar te maken. Voor de parkeernormen geldt de gemeentelijke parkeernota. Indien daarvan wordt afgeweken, dan dient dit goed onderbouwd te zijn.

Waarom behoort het parkeerterrein aan de Marcellus Emantslaan niet tot het plangebied?

Het parkeerterrein is belangrijk voor het gebied. De route naar het parkeerterrein nemen we mee in de plannen voor de herontwikkeling van de openbare ruimte. We zien dat de vindbaarheid van het parkeerterrein verbeterd moet worden.

Waarom valt de parkeerplaats achter de Jumbo buiten het gebied, maar de Herman Gorterstraat binnen het gebied?

De Herman Gorterstraat valt niet binnen het gebied. Zie ook de vorige vraag wat betreft het parkeerterrein aan de Marcellus Emantslaan (achter de Jumbo).

Is er nagedacht over hoe om te gaan met elektrische deelscooters in het gebied?

Er wordt een pilot gestart met deelmobiliteit in de gemeente Leidschendam-Voorburg. Naar aanleiding van de resultaten van de pilot kan er worden

bijgestuurd waar bijvoorbeeld wel en niet geparkeerd mag worden. Bij de herontwikkeling van De Julianabaan wordt hier rekening mee gehouden.

Waarom worden veel toegangen als een zwak punt gezien? Dit is juist een sterk punt omdat men van alle richtingen de Julianabaan kan benaderen. Wanneer men om moet lopen is het geen welkom gevoel.

Dat klopt ook. Tegelijkertijd verkleinen meerdere toegangen ook de kans op combinatiebezoek (meerdere winkels aandoen). Dit vraagt nog nadere studie en overleg.

Waarom wordt gratis parkeren als een zwak punt gezien?

Gratis parkeren bij het centrumgebied is een uitgangspunt uit de gemeentelijke beleidskaders over parkeren. Gratis parkeren is in de SWOT-analyse zoals deze nu op de website staat, opgenomen als 'zwakte'. Dat heeft er mee te maken dat met gratis parkeren een investering in een ondergrondse parkeergarage niet terugverdiend kan worden. Door het uitgangspunt van de gemeente om gratis parkeren toe te passen, is het daardoor niet mogelijk om bijvoorbeeld een ondergrondse parkeergarage te realiseren op het Koningin Julianaplein. Tegelijkertijd is gratis parkeren ook een sterkte in het gebied, omdat betaald parkeren mogelijk klanten kan weren, zeker wanneer winkelcentra in de omgeving geen betaald parkeren hebben. Terechte vraag dus.

Is een parkeergarage overwogen?

Een parkeergarage is overwogen, maar past niet in de plannen zoals deze nu worden meegenomen in het Voorlopig Ontwerp. De kosten van een ondergrondse parkeervoorziening passen niet in het budget van de gemeente voor de herontwikkeling van de openbare ruimte. Een ondergrondse parkeergarage zal in de meeste gevallen gepaard gaan met betaald parkeren, wat niet aansluit bij de gemeentelijke visie op parkeren.

Wat is de status van de gesprekken met de Corbulo garage? Wanneer het straatje tussen AH en de bibliotheek dichtgemaakt wordt ten behoeve van Albert Heijn, wat is de gedachte dan bij het gebruik van de Corbulo Parkeergarage?

Het sluiten van het straatje tussen Albert Heijn en de bibliotheek is nu nog niet aan de orde, maar kan mogelijk in de toekomst gaan spelen als de Albert Heijn wil uitbreiden. De invloed op de Corbulogarage zal dan nader onderzocht dienen te worden. Momenteel worden er nog gesprekken gevoerd met de eigenaar van de Corbulogarage over het gebruik ervan. Zodra daar meer over bekend is, dan zal dat gedeeld worden.

Waarom wordt er gesproken over een bewaakte fietsenstalling, terwijl al jaren geleden er al eentje is geweest die duidelijk bewezen heeft dat dit niet werkt? Dit vraagt nog nader onderzoek. Laten we leren van de ervaringen uit het verleden en tegelijkertijd kijken wat er nu nodig is en op welke plekken. De opgehaalde input wordt daarbij gebruikt.