

1. Genodigden

Net als bij de eerste bijeenkomst in mei, zijn de omwonenden binnen het hieronder aangegeven rode gebied uitgenodigd per brief. Toekomstige bewoners van de Leytsche Hof, aangegeven in groen, zijn uitgenodigd via de projectontwikkelaar. Ook was de bijeenkomst aangekondigd via de digitale nieuwsbrief van de gemeente. In de uitnodiging werden mensen gevraagd om zich op voorhand aan te melden, zodat een inschatting gemaakt kon worden van het aantal aanwezigen. Deelnemers aan de eerste bijeenkomst die hun e-mailadres hadden gegeven, zijn ook direct per mail uitgenodigd.



2. Aanwezigen

Op voorhand waren er 32 aanmeldingen per e-mail. Uiteindelijk waren er ook ongeveer zoveel aanwezigen. Een aanzienlijk deel was ook bij de bijeenkomst in mei, maar er waren ook circa 10 nieuwe deelnemers.

Vanuit de gemeente, ontwikkelaar WDevelop en architectenbureau KOW was een brede afvaardiging aanwezig.

3. Locatie

De bijeenkomst vond plaats in een grote zaal in het Raadhuis in Leidschendam.

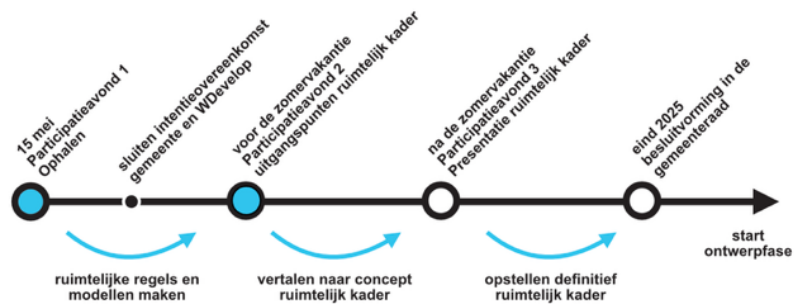
4. Inleiding

Participatiebegeleider Marc Numann van Newman in Town heette alle aanwezigen welkom en lichtte het programma en doel van de avond toe.

Het programma was als volgt:

- Terugblik op opbrengst bijeenkomst mei
- Toelichting KOW op studiemodellen
- Bespreken modellen in kleinere groepen
- Terugkoppeling

De bijeenkomst past binnen het hieronder getoonde proces:



5. Terugblik op opbrengst bijeenkomst mei

In de vorige bijeenkomst is in kleine groepen opgehaald wat omwonenden belangrijk vonden. Dit leidde samengevat tot 18 aandachtspunten, in de categorieën stedenbouw, programma, verkeer en parkeren en openbare ruimte, groen en water en overig. De opbrengsten zijn in het verslag van die avond opgenomen (zie de website) en werden tijdens de bijeenkomst nog eens doorgenomen.

De initiatiefnemers zijn in de afgelopen twee maanden met de aandachtspunten aan de slag gegaan en hebben ze vertaald in studiemodellen en ruimtelijke regels.

6. Toelichting modellen en regels door KOW

Architect KOW vatte de aandachtspunten nog eens samen, aangevuld met beleidskaders vanuit de gemeente en het aantal appartementen dat nodig is voor een financieel haalbare ontwikkeling.

Gemeente Leidschendam-Voorburg

- Niet woonfunctie (commercieel/ maatschappelijk) in de plint J.S. Bachlaan
- Parkeren op eigen terrein
- Behoud van de bestaande bomen
- Sociale huur min. 30%
- Betaalbare koop/huur min. 35%
- Vrije sector max. 35%.

Uitgangspunten stedenbouwkundig

- Hoogte aansluiten op bestaande bebouwing
- Mogelijkheid voor accent bebouwing aan de J.S. Bachlaan
- Langsparkeren aan de J. S. Bachlaan voor bezoekers
- Groenzone rondom
- Parkeren uit het zicht
- Groenzone van de Schoorlaan doortrekken
- Goed bereikbare inpandige fietsenstalling
- In- en uitrit aan de Koningin Julianaweg
- Vergroenen binnenterrein (natuurinclusief, klimaatbestendig, hittestress)

Uitgangspunten programma

- Ontwikkeling exclusief kavel gezondheidscentrum min. 60 appartementen
- Ontwikkeling inclusief kavel gezondheidscentrum min. 80 appartementen

Ten aanzien van het programma

KOW lichtte toe dat zonder gezondheidscentrum 60 appartementen nodig zijn om een financieel haalbare ontwikkeling te krijgen. Als het gezondheidscentrum wordt meegenomen, betekent dit dat er 20 appartementen extra nodig zijn om de meerkosten te dekken.

Ruimtelijke regels

KOW lichtte toe dat er twee sets regels gemaakt zijn; een set exclusief het gezondheidscentrum en een set inclusief. Beide sets bestaan uit twee kaarten: (1) programma en (2) bouwhoogtes.

1a: Programma, exclusief gezondheidscentrum



De dikke rode lijn op deze kaart is de uiterste rooilijn (gevellijn) van het nieuwe gebouw. Aan de Bachlaan loopt die in het verlengde van het servicecentrum, waardoor ruimte ontstaat voor een goede groenstrook. Ook aan de drie andere zijden komt een groenstrook, waarin de bestaande bomen worden opgenomen. Langs de Bachlaan komen in de plint (begane grond) commerciële of maatschappelijke functies. Parkeren gebeurt op eigen terrein binnen in het blok. De in- en uitrit van het parkeren komt aan de Kon. Julianaweg. Langs de Bachlaan komt een aantal parkeerplekken, met name bedoeld voor bezoekers van de functies in de plint.

1b: Programma inclusief gezondheidscentrum



Indien het gezondheidscentrum wordt meegenomen, kan het blok langs de Koningin Julianaweg worden doorgetrokken. Ook ontstaat er ruimte voor een bredere groenstrook aan de Schoorlaan.

2a. *Bouwhoogte exclusief gezondheidscentrum*



KOW lichtte toe dat, indien het gezondheidscentrum niet meedoet, voor de bouwhoogtes wordt gedacht aan 4 lagen met een setback (een bovenste laag die een stuk naar achteren ligt) langs de Bachlaan en Oude Trambaan. Aan de zijde van Kon. Julianaweg wordt uitgegaan van 3 lagen met een setback. Dit sluit aan bij de hoogtes in de omgeving (4 lagen aan de overzijde van de Bachlaan, 2 lagen met kap aan de Kon. Julianaweg, 4 lagen met setback bij Leytsche Hof). In reactie op de toren van de Leytsche Hof wordt gedacht aan een hoogteaccent van 7 lagen ergens aan de Bachlaan. Dit zou op een hoek kunnen, of juist meer in het midden van het blok. Het binnengebied waar wordt geparkeerd wordt gedeeltelijk afgedekt met een groen dek. Deze massa is voldoende om de benodigde 60 appartementen te kunnen maken.

2b: *bouwhoogtes inclusief gezondheidscentrum*



Indien het gezondheidscentrum meedoet, kan de vleugel langs de Kon. Julianaweg worden doorgetrokken. Dit levert echter niet de benodigde 20 extra woningen op omdat de nieuwbouw daar relatief laag zou moeten zijn om aan te sluiten bij de naastgelegen eengezinswoningen. Die

extra woningen dienen daarom elders in het gebouw te worden gemaakt. Daarom wordt in dit geval gedacht aan een hoogte van 4 lagen met 2 setbacklagen aan de JS. Bachlaan en 4 lagen met 1 setbacklaag aan de Oude Trambaan. Het accent zou naar 8 lagen gaan.

Ruimtelijke modellen

Deze sets aan regels zijn door KOW uitgewerkt tot studiemodellen, die ook in maquettevorm aanwezig waren bij de bijeenkomst. De modellen laten zien wat binnen de ruimtelijke regels mogelijk is, maar zijn nog geen ontwerpen. Het gaat om de volgende modellen:

Model A: exclusief gezondheidscentrum



Model B: inclusief gezondheidscentrum



Model C: inclusief gezondheidscentrum, met parkeren ondergronds



Model C wijkt duidelijk af van de andere twee en bestaat uit 4 kleinere blokken van 4 tot 7 lagen. Doordat parkeren ondergronds gebeurt, ontstaat tussen de blokken ruimte voor een groene indeling.

Referenties architectuur

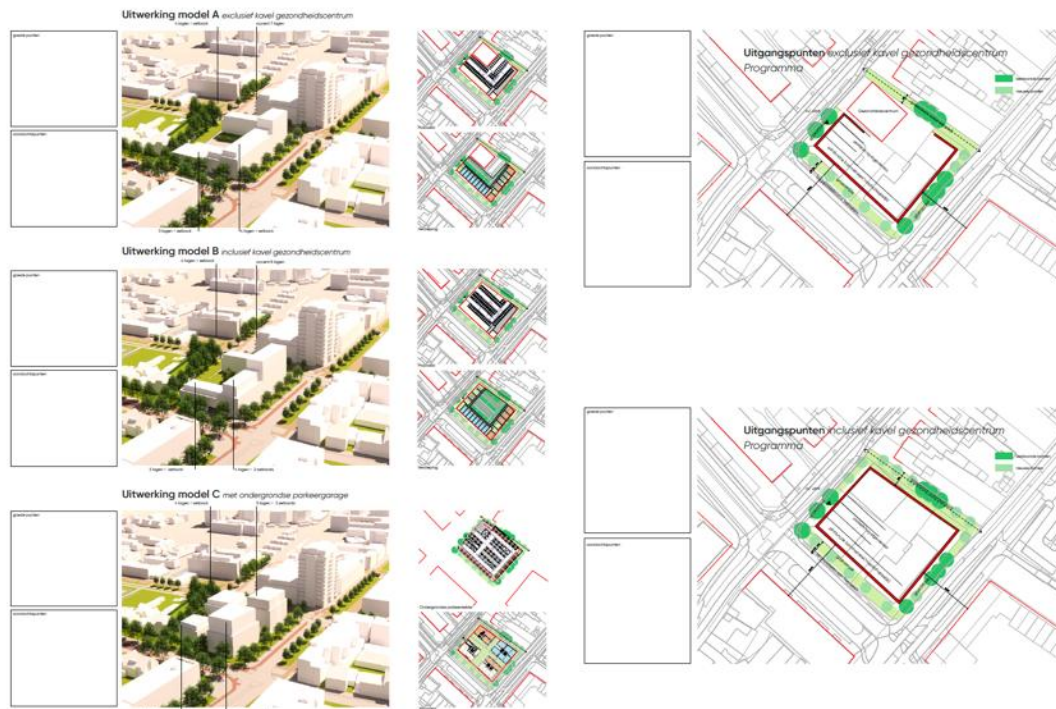
KOW liet 4 verschillende architectuurstijlen zien die mogelijk zouden zijn. Ook gaf KOW een paar referenties voor de inrichting van de binnenhof: de galerijen en ontmoetingsplekken

Traditioneel 	Strak modern 
Organisch 	Modern klassiek 
Binnenhof: galerijen en buitenruimtes 	Binnenhof: spelen en ontmoeten 

7. In groepen uit elkaar

De aanwezigen gingen in 5 groepen in gesprek over de ruimtelijke regels, de modellen en de architectuurstijlen. Tussendoor konden zij bij de maquette de verschillende modellen beter bekijken. Het was daarbij per se de bedoeling dat er een voorkeur werd uitgesproken voor één model, maar vooral dat het gesprek op gang kwam over de uiteindelijk vast te stellen ruimtelijke regels.

Participatieavond J.S. Bachlaan Leidschendam 15 juli 2025



8. Plenaire terugkoppeling

De tafelvoorzitters koppelden terug wat er aan hun tafels besproken is. Hieronder volgt de samenvatting.

Stedenbouw

- De afweging tussen model A (exclusief gezondheidscentrum) en B (inclusief gezondheidscentrum) levert een dilemma op. Enerzijds wordt het nadrukkelijk als een kans gezien als het gezondheidscentrum wordt meegenomen. Het aantal woningen dat vervolgens nodig is om het de ontwikkeling haalbaar te maken, leidt tot een gebouw dat door veel omwonenden als hoog wordt ervaren.
- Een suggestie die gedaan wordt is of model B niet kan worden doorontwikkeld tot een gesloten bouwblok met bebouwing aan de Schoorlaan, waardoor het wat lager zou kunnen worden.
- Het accent in model A en B levert discussie op, zowel over de precieze plek (over op welke hoek, of wellicht toch in het midden), als over de vraag of een accent van 7 tot 8 lagen niet sowieso te hoog is. Hoger dan 8 lagen wordt in elk geval gezien als ongewenst.
- De hoogte van de blokken in model C is voor veel omwonenden te hoog en niet echt passend in de structuur in de omgeving. Wel wordt aangegeven dat het model in de maquette prettiger oogt dan op de plaatjes.
- Een suggestie die wordt gedaan door de overburen is om de appartementen aan de JS Bachlaan hun slaapkamer aan de straatzijde te geven in verband met privacy.

Programma

- Er wordt gesuggereerd om in de plint woningen te realiseren in plaats van voorzieningen.

Verkeer en parkeren

- Een aandachtspunt bij model A en B is de ingang van de parkeergarage en de daarbij horende verkeerscirculatie. Wellicht is het een mogelijkheid om het kleine stukje tussen JS Bachlaan en de entree aan de Koningin Julianaweg tweerichtingsverkeer te maken. Dat zou veel autobewegingen schelen. Een andere suggestie is om in- en uitgang aan twee verschillende kanten te maken.
- Bij model C wordt gewaardeerd dat het parkeren volledig ondergronds plaatsvindt.
- Er zijn zorgen over de parkeernorm, die te laag zou zijn.
- Het langsparkeren langs de JS Bachlaan levert vragen op in het kader van de verkeersveiligheid en doorstroming.

Openbare ruimte, groen en water

- Een groen dek, zoals in model B voorgesteld, wordt in principe gewaardeerd. Wel wordt gewaarschuwd voor geluids- en lichtoverlast richting de bestaande woningen als daar geleefd wordt.
- Een suggestie die wordt gedaan voor model A en B is om het brede profiel van de Julianalaan los te laten, zodat de kavel wat groter wordt. Hierdoor kan het gebouw wellicht wat lager.
- Bij model C wordt gewaardeerd dat er ruimte is tussen de blokken. Dit creëert lucht.
- De voorgestelde locatie van de parkeergage is punt van zorg vanwege mogelijke schade aan de daar aanwezige bomen. Die bomen worden gewaardeerd en zouden hoe dan ook moeten blijven staan.

Architectuur

- Traditioneel: past het beste in de omgeving
- Modern: wordt niet gewaardeerd
- Organisch: wordt erg mooi gevonden, maar niet passend in de omgeving
- Modern klassiek: kan passen in de omgeving, mits niet met ronde vormen
- Galerijen: een leefgalerij kan goed werken, maar goed beheer is belangrijk
- Spelen en ontmoeten: het dek zal vooral voor bewoners van het complex zijn. Anders ligt overlast op de loer. Let goed op onderhoud.

9. Afronding

Na de terugkoppeling rondde de voorzitter af met de aankondiging dat in het najaar weer een bijeenkomst wordt georganiseerd. Hierin zal het concept ruimtelijk kader worden besproken. Hij deed de toezegging dat het verslag met de aanwezigen gedeeld zal worden en op de website geplaatst wordt.