



In de Bogaard

Bijlagen bij Masterplan

12 november 2019

Rijswijk



Het masterplan In de Bogaard is opgesteld door:

POSAD MAXWAN
strategy x design



In de Bogaard

Bijlagen bij Masterplan

12 november 2019

01

STUDIES WIND & BEZONNING

Auteur: Peutz

Datum: 16 september 2019

02

OPTIMALISATIESTUDIES WIND & BEZONNING

Auteur: Peutz

Datum: 11 november 2019

03

MILIEU EFFECT RAPPORTAGE BEOORDELING

Auteur: Rho Adviseurs voor Leefruimte

Datum: 15 juli 2019

04

VERKENNENDE ANALYSE GELUID EN LUCHT PRINSES BEATRIXLAAN

Auteur: Goudappel Coffeng

Datum: 27 juni 2018

05

FUNCTIONELE MENUKAART

Auteur: Gemeente Rijswijk

Datum: Juni 2019

06

TABEL WONINGEN, PARKEERPLAATSEN, FIETSPARKEERDATA

Auteur: PosadMaxwan & Gemeente Rijswijk

Datum: Augustus 2019

07

PARKEERBALANS

Auteur: Empaction

Datum: November 2019

08

RETAILVISIE IN DE BOGAARD

Auteur: WYNE Strategy & Innovation

Datum: 24 januari 2019

09

RAPPORT TOEKOMSTBESTENDIG IN DE BOGAARD

Auteur: STEC GROEP

Datum: 9 april 2018

Studies wind en bezonning



Masterplan In de Bogaard te Rijswijk

Windklimaatonderzoek met behulp van CFD

1 Inleiding

In opdracht van de gemeente Rijswijk is in het kader van de ruimtelijke onderbouwing een bezonningsonderzoek uitgevoerd voor het Masterplan In de Bogaard te Rijswijk.

Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de mogelijke invloed van de geplande bouwvolumes op de bezonning van de omliggende bestaande woonbebouwing.

Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van een door de Posad Maxwan aangeleverd 3D-computermodel van het masterplan. De stedenbouwkundige omgeving is door Peutz aangevuld. De toekomstige hoogbouw op de HBG-locatie is in de geplande situatie zonder nadere beoordeling als gerealiseerd meegenomen.

In de rapportage wordt de volgende indeling gehanteerd.

In hoofdstuk 2 worden de normstelling en de opzet van het onderzoek toegelicht. In hoofdstuk 3 worden de resultaten van het onderzoek gepresenteerd. In hoofdstuk 4 is een samenvatting betreffende het onderzoek opgenomen en worden conclusies gegeven.

2 Normstelling en opzet van het onderzoek

2.1 Normstelling

Binnen Nederland worden er geen formele eisen gesteld aan de bezonning van woningen of andere bouwwerken. Wel bestaan er de zogenaamde TNO-normen. Volgens de lichte TNO-norm is er sprake van een voldoende bezonning bij tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari t/m 21 oktober (gedurende 8 maanden) ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. Volgens de strenge TNO-norm is er sprake van een goede bezonning bij tenminste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari t/m 22 november (gedurende 10 maanden) ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam.

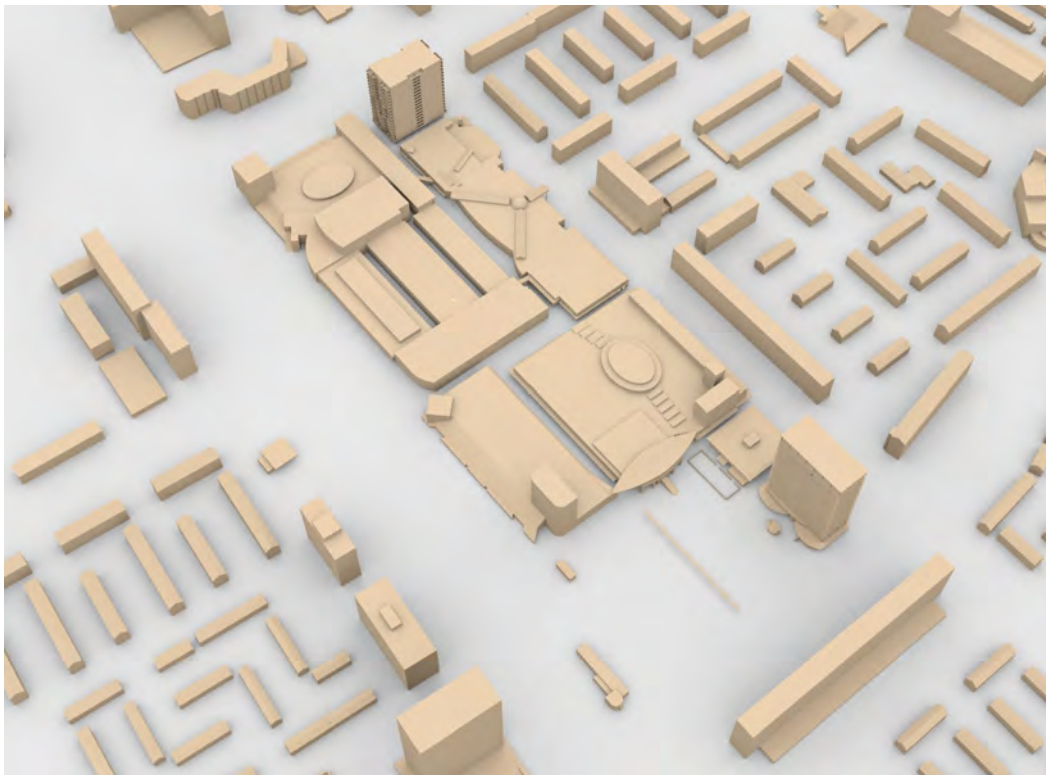
De lichte TNO-norm is het meest gangbaar. Derhalve heeft een globale toetsing plaatsgevonden volgens deze veel gebruikte richtlijn.

2.2 Opzet van het onderzoek

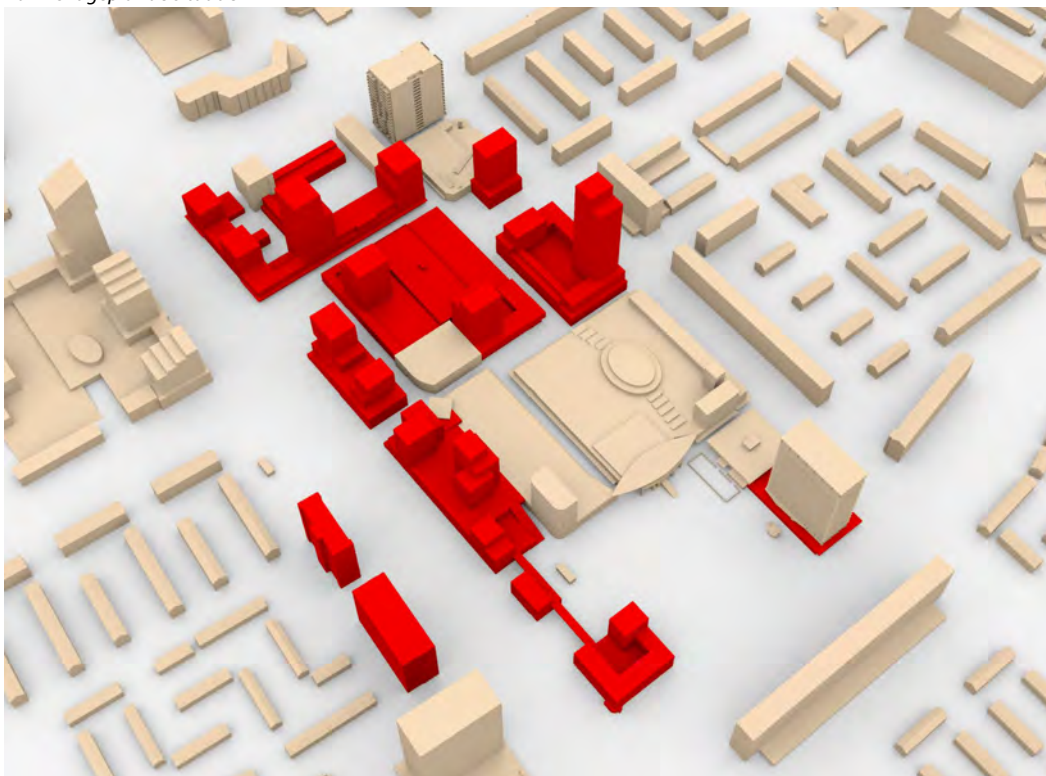
Het onderzoek is gebaseerd op de rekenkundige bezonning van een 3D-model van de bestaande en de geplande bebouwingssituatie. In de figuren 2.1 en 2.2 zijn aanzichten opgenomen van de gehanteerde 3D-modellen van respectievelijk de bestaande en geplande situatie.

Om een duidelijk beeld te verkrijgen van de invloed van de geplande bebouwing is de aanwezige begroeiing niet in het model meegenomen.

f2.1 Aanzicht model bestaande situatie



f2.2 Aanzicht geplande situatie





Met behulp van door Peutz ontwikkelde programmatuur binnen het softwarepakket Radiance is met stappen van 5 minuten de mogelijke bezonningsduur op de gevels van de omliggende bebouwing berekend en met kleuren weergegeven. Zowel de bestaande als de geplande situatie is doorgerekend. Voor zover sprake is van schaduw van het bouwplan wordt tevens de afname van de bezonning aangegeven (zogeheten false-color afbeeldingen).

Op deze wijze is onderzoek verricht naar de bezonningssituatie op de data 19 februari, 21 april en 21 juni (langste dag). Doordat de zonnebaan in de tweede jaarhelft in omgekeerde volgorde vrijwel gelijk is aan die in de eerste jaarhelft (met verschuiving van een uur door de zomertijd) zijn de resultaten van het onderzoek van april eveneens representatief voor augustus en die van februari voor oktober. De onderzoeksresultaten geven derhalve met een interval van 2 maanden een beeld van de bezonningssituatie gedurende een groot deel van het jaar, overeenkomend met de periode volgens de lichte TNO-norm. De bezonningssituatie tijdens een deel van de winterperiode wordt niet in het onderzoek meegenomen.

In het onderzoek wordt uitgegaan van de theoretisch mogelijke bezonning.

3 Resultaten van het onderzoek

In bijlage 1 zijn visualisaties van de schaduwwerking op 19 februari, 21 april en 21 juni voor de geplande bebouwingssituatie opgenomen. De extra schaduw ten gevolge van de geplande bebouwing heeft de kleur rood. Tevens is met contourlijnen het potentiële schaduwgebied van de bebouwing aangegeven. Dat wil zeggen, de schaduw die op maaiveldniveau op zou treden als er geen omgevingsbebouwing aanwezig zou zijn. De werkelijk toegevoegde schaduw reikt in de meeste gevallen minder ver ten gevolge van de optredende schaduw van de bestaande omgevingsbebouwing.

Teneinde de impact van de schaduwwerking meer inzichtelijk te maken is de potentiële bezonningsduur op de gevels van de bestaande woningen berekend. In figuren 3.1 t/m 3.9 zijn de rekenresultaten voor de bestaande en geplande situatie op de meest kritische datum 19 februari in 3 aanzichten weergegeven. De kleurenlegenda loopt in deze figuren van 0 uur t/m 2 uur, zodat hieruit makkelijk kan worden opgemaakt of de bezonningsduur op de gevels van de woningen kleiner of groter dan de grenswaarde van 2 uur is. Op gevels met de kleur geel is een bezonningsduur van 2 uren of meer mogelijk. Een afname van de bezonning ten gevolge van de geplande bebouwing kan worden vastgesteld door de afbeeldingen te vergelijken. Tevens is een afname van de bezonning op gevels grafisch inzichtelijk gemaakt. De kleurenlegenda loopt in deze figuren van 0 t/m 6 uur. De bezonning van grijze geveldelen in deze afbeeldingen wijzigt niet.

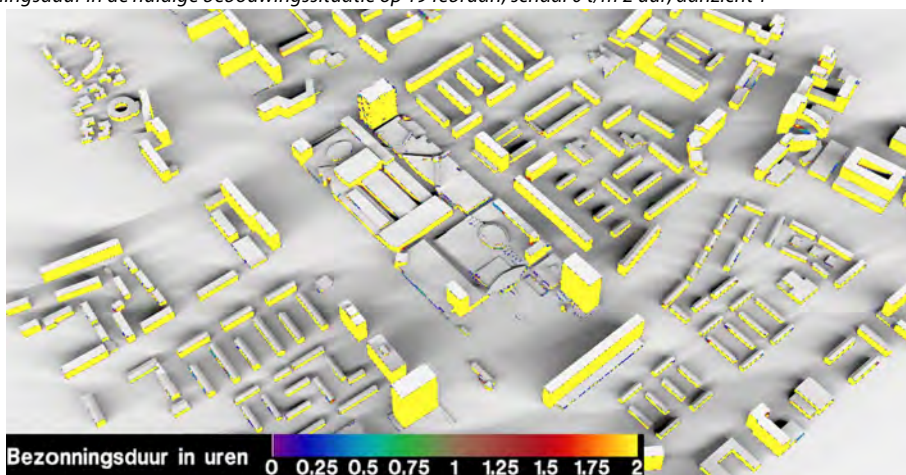
Een volledig overzicht van de rekenresultaten is opgenomen in bijlagen 2 t/m 4.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de bezonning van de meeste woningen voldoet aan de criteria van de lichte TNO-norm. Bij de navolgende geveldelen komt de bezonningsduur op 19 februari plaatselijk onder de grenswaarde ten gevolge van de schaduwwerking van de geplande bebouwing:

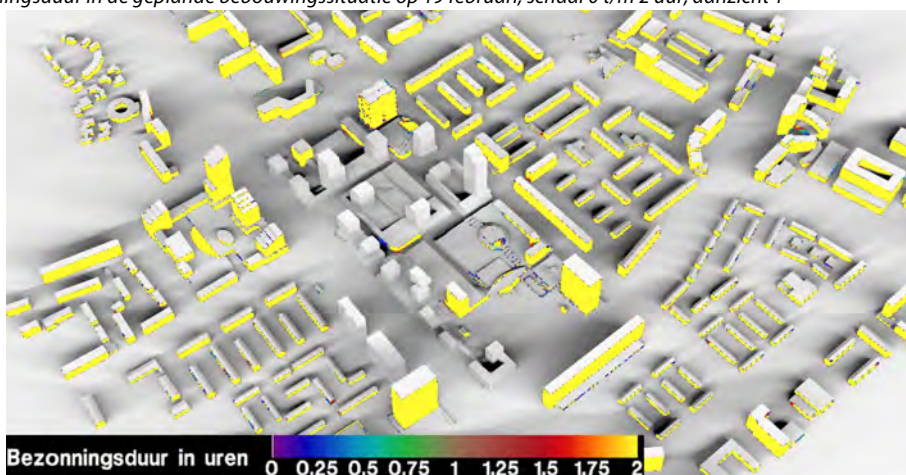
1. Westzijde De Generaal.
2. Oostzijde appartementengebouw op kruising Prinses Beatrixlaan en Generaal Spoorlaan.
3. Noordwesthoek van het appartementengebouw boven Albert Heijn, aan de Prinses Beatrixlaan / het Bogaardplein.

In de paragrafen 3.2 t/m 3.3 wordt nader ingegaan op de bezonning van de gevels van de deze appartementengebouwen.

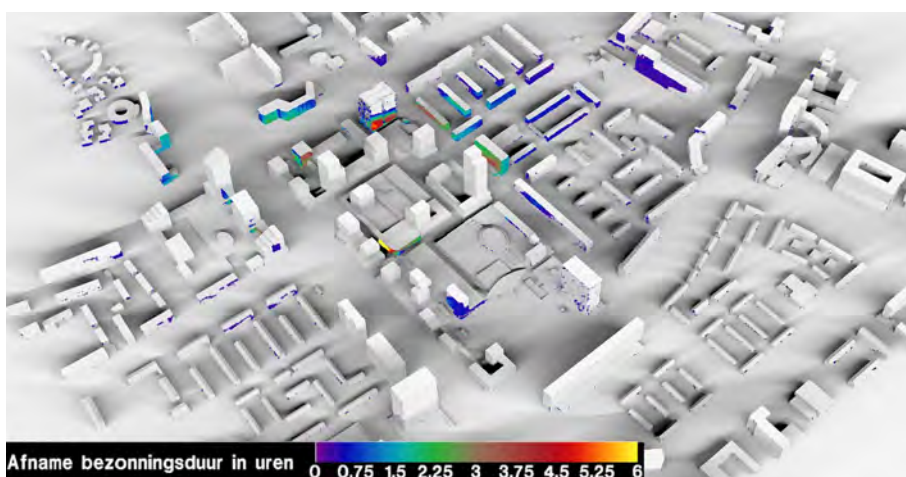
f3.1 Bezonningsduur in de huidige bebouwingssituatie op 19 februari, schaal 0 t/m 2 uur, aanzicht 1



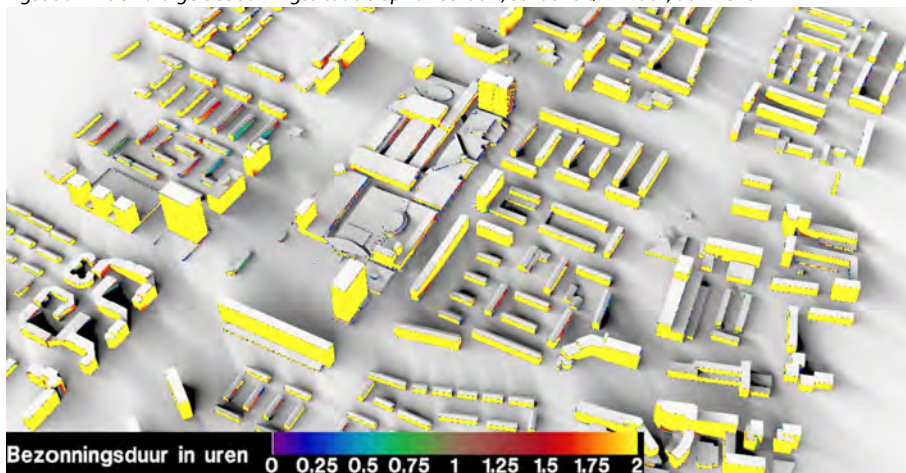
f3.2 Bezonningsduur in de geplande bebouwingssituatie op 19 februari, schaal 0 t/m 2 uur, aanzicht 1



f3.3 Afname bezonningsduur t.g.v. de geplande bebouwing op 19 februari, schaal 0 t/m 6 uur, aanzicht 1



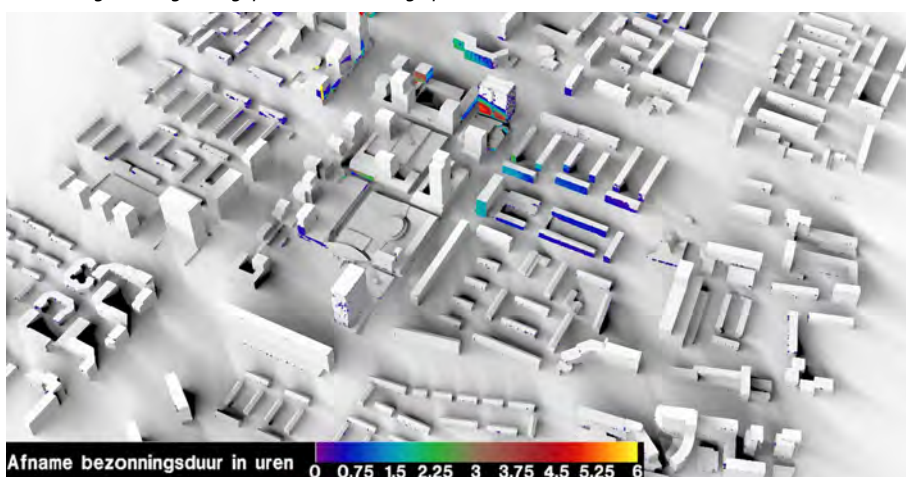
f3.4 Bezonningsduur in de huidige bebouwingssituatie op 19 februari, schaal 0 t/m 2 uur, aanzicht 2



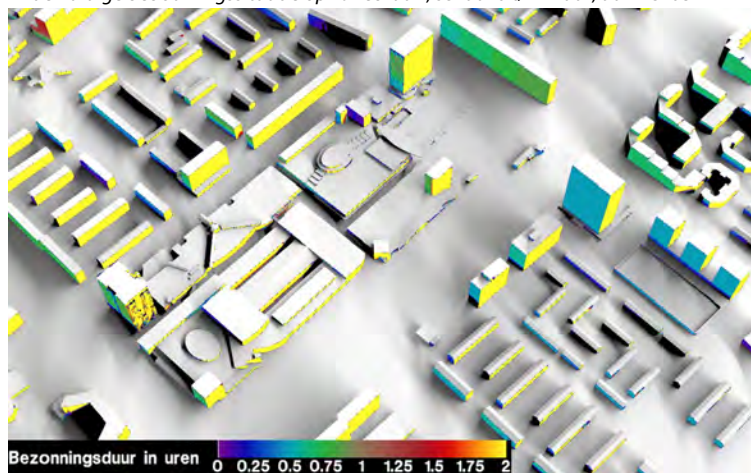
f3.5 Bezonningsduur in de geplande bebouwingssituatie op 19 februari, schaal 0 t/m 2 uur, aanzicht 2



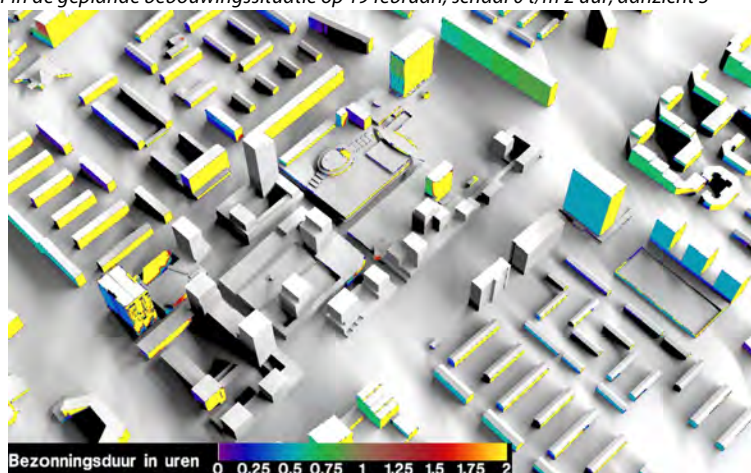
f3.6 Afname bezonningsduur t.g.v. de geplande bebouwing op 19 februari, schaal 0 t/m 6 uur, aanzicht 2



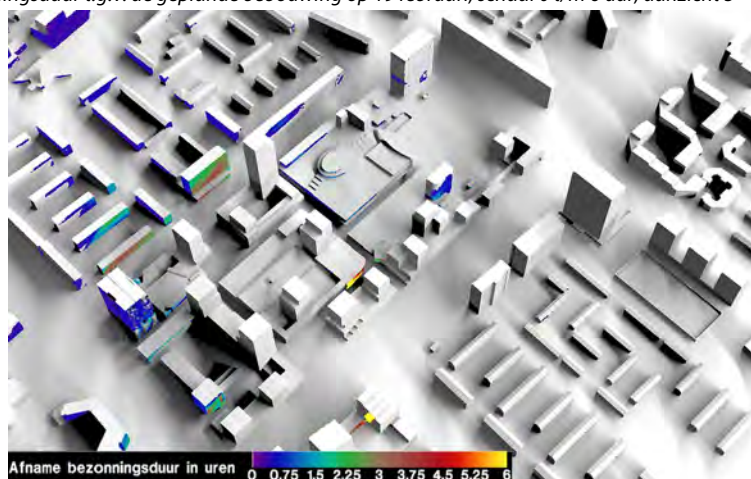
f3.7 Bezonningsduur in de huidige bebouwingssituatie op 19 februari, schaal 0 t/m 2 uur, aanzicht 3



f3.8 Bezonningsduur in de geplande bebouwingssituatie op 19 februari, schaal 0 t/m 2 uur, aanzicht 3



f3.9 Afname bezonningsduur t.g.v. de geplande bebouwing op 19 februari, schaal 0 t/m 6 uur, aanzicht 3



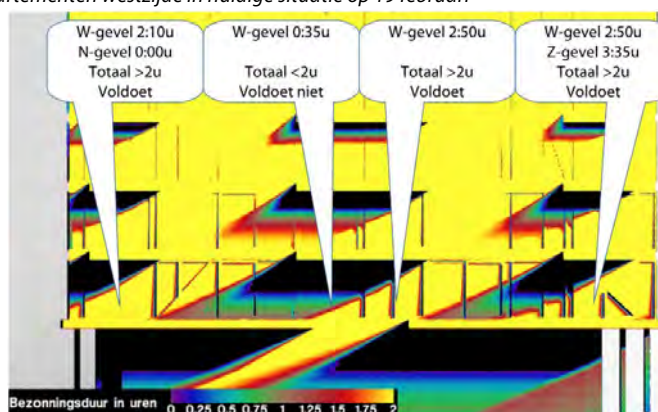
3.1 Appartementen De Generaal

De geprojecteerd hoogbouw van het masterplan geeft schaduw op onder meer de westgevel van De Generaal. In de figuren 3.10 en 3.11 is de bezonningsduur op 19 februari te zien in de bestaande en geplande situatie. De bezonning van de appartementen op de onderste woonlaag is beoordeeld volgens de lichte TNO-norm. Zie ook bijlage 5.

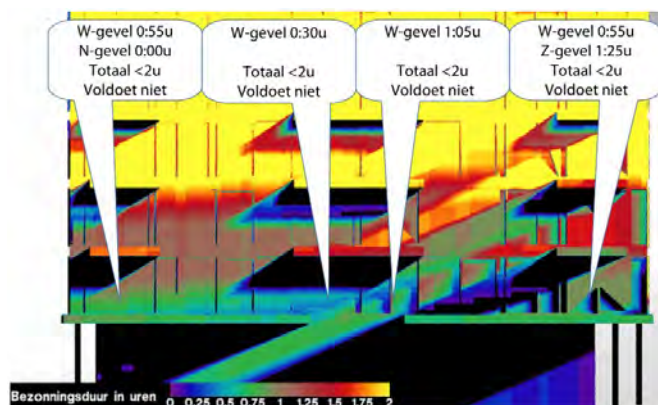
Het blijkt dat dat de bezonning van 3 van de 4 appartementen aan de westzijde op deze woonlaag in de huidige situatie voldoet aan de normstelling. Het appartement waarvan de bezonning niet voldoet krijgt wel op een beperkt deel van de gevel 2 uur zon.

In de geplande situatie komt op 19 februari bij al deze appartementen minder dan 2 uren zon op de westgevel. Het hoekappartement met tevens een raam aan de zuidzijde krijgt ondanks extra bezonning in totaliteit ook niet voldoende zon volgens de criteria van de lichte TNO-norm, doordat de bezonning van deze geveldelen gedeeltelijk op hetzelfde moment plaatsvindt. De beoordeling geldt ook voor de 2^e woonlaag. Vanaf de 3^e woonlaag en hoger is de schaduwwerking van de geplande bebouwing niet bepalend. Op de overige toetsingsdata geeft de geplande bebouwing nauwelijks schaduw op de westgevel van De Generaal.

f3.10 Bezonningsduur appartementen westzijde in huidige situatie op 19 februari



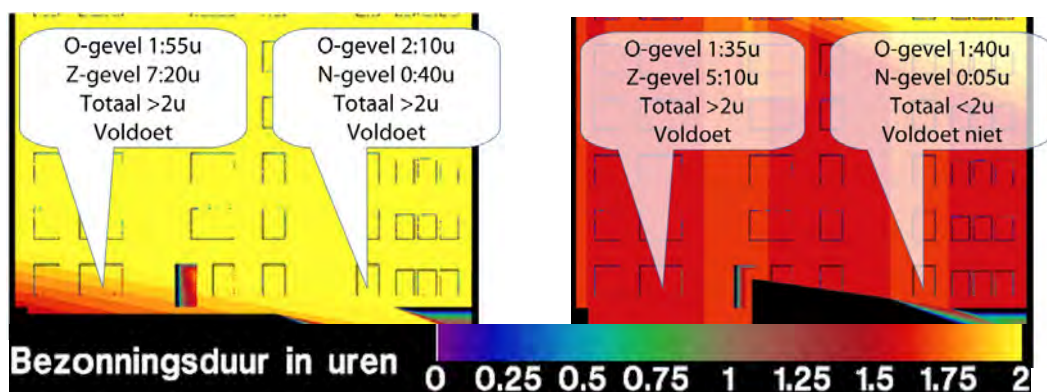
f3.11 Bezonningsduur appartementen westzijde in geplande situatie op 19 februari



3.2 Appartementen kruising Prinses Beatrixlaan en Generaal Spoorlaan

De bezonning van de oost- en zuidgevels van het appartementengebouw is weergegeven en beoordeeld in bijlage 6. De maatgevende afbeeldingen zijn overgenomen in figuur 3.12. De appartementen hebben ramen aan 2 zijden van het gebouw. De beoordeling van de bezonning wordt betrokken uit de totale bezonningsduur op de ramen van beide gevels. Te zien is dat de bezonning van het onderste appartement op de noordoosthoek in de huidige situatie voldoet aan de normstelling en ten gevolge van de schaduwwerking van de bebouwing van het masterplan niet meer voldoet in de geplande situatie. Dit geldt ook voor de 4 bovenliggende appartementen op de noordoosthoek. Op de overige toetsingsdata voldoet de bezonning van deze appartementen wel aan de grenswaarde van 2 uren zon. Bij de overige appartementen van dit gebouw geeft een mogelijke toename van schaduw geen wijziging van de beoordeling volgens de lichte TNO-norm.

f3.12 Bezonningsduur appartementen oostzijde op 19 februari; links: huidig, rechts: gepland



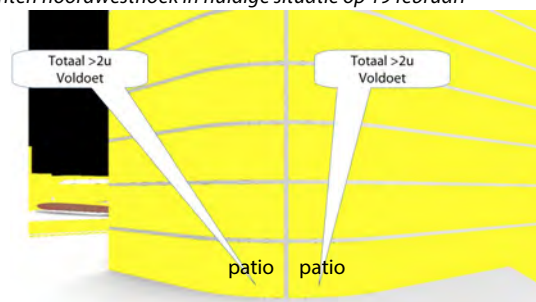
3.3 Appartementen boven Albert Heijn

De appartementen hebben een woonkamer met balkon/patio die de helft van de ronding van de gevel beslaat, figuur 3.13. De bezonningsduur van de noordwesthoek is nader inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Vastgesteld is dat de bezonning van de patio's van de onderste 2 woonlagen van de noordelijke appartementen op 19 februari niet voldoet aan de lichte TNO-norm door de schaduw van de geplande bebouwing. Op de overige toetsingsdata voldoet de bezonning van het balkon/de patio van de woonkamer aan de criteria. Dit is te zien in bijlage 7. Verder dient te worden opgemerkt dat de bezonning van de zijkamer van de noordelijke appartementen door extra schaduw op toetsingsdatum 21 april niet voldoet aan de criteria. De geplande bebouwing heeft geen effect op de beoordeling van de bezonning van de overige appartementen.

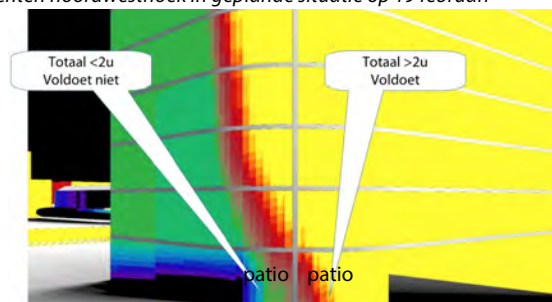
f3.13 Indeling appartementen



f3.14 Bezonningsduur appartementen noordwesthoek in huidige situatie op 19 februari



f3.15 Bezonningsduur appartementen noordwesthoek in geplande situatie op 19 februari



4 Samenvatting en conclusies

In opdracht van de gemeente Rijswijk is in het kader van de ruimtelijke onderbouwing een bezonningsonderzoek uitgevoerd voor het Masterplan In de Bogaard te Rijswijk. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de mogelijke invloed van de geplande bouwvolumes op de bezonning van de omliggende bestaande woonbebouwing.

Wegens het ontbreken van een officiële bezonningsnorm is de bezonning van woonkamers getoetst aan de criteria van de lichte TNO-norm.

Het onderzoek is gebaseerd op door Peutz ontwikkelde programmatuur binnen het softwarepakket Radiance. Hiermee is de potentiële bezonningsduur, de afname van de bezonning alsmede de schaduwwerking op grafische wijze inzichtelijk gemaakt op de data 19 februari, 21 april en 21 juni (langste dag), hetgeen tevens representatief is voor de maanden augustus en oktober. De onderzoeksresultaten geven met een interval van 2 maanden een beeld van de bezonningssituatie gedurende een groot deel van het jaar, overeenkomend met de periode volgens de lichte TNO-norm.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat bij diverse woningen in het plangebied en directe omgeving een zekere mate van schaduw van de geplande bebouwing te verwachten is. Gedurende het jaar wijzigt het verloop van de zonnebaan, waardoor schaduw bij de omliggende bebouwing zich steeds op een andere plaats manifesteert.

Bij enkele woningen is op de bepalende toetsingsdatum 19 februari sprake van een dusdanige afname van de potentiële bezonningsduur, dat de bezonning niet meer voldoet aan de criteria van de lichte TNO-norm. De bezonning van deze geveldelen is gedetailleerd inzichtelijk gemaakt. Op de andere toetsingsdata wijzigt de beoordeling van de bezonning niet ten opzichte van de bestaande situatie. Het navolgende is vastgesteld:

1. Aan de westzijde van gebouw De Generaal zijn de onderste 2 woonlagen bepalend. In totaal zijn hier 8 appartementen gesitueerd, waarvan de bezonning in de bestaande situatie bij 6 van de appartementen voldoet aan de criteria van de lichte TNO-norm en bij 2 appartementen niet. Ten gevolge van de schaduw van de geplande bebouwing voldoet de bezonning in de geplande situatie bij geen van deze appartementen aan de lichte TNO-norm.
2. Voor het appartementengebouw gelegen op de kruising van de Prises Beatrixlaan en de Generaal Spoorlaan is bepaald dat de bezonning van 5 boven elkaar gesitueerde appartementen op de noordoosthoek van het gebouw in de geplande situatie niet voldoet aan de criteria van de lichte TNO-norm.
3. Bij het appartementengebouw boven Albert Heijn is vastgesteld dat bij de onderste 2 noordelijk gelegen appartementen, met een balkon/patio en woonkamer op de noordwesthoek, de bezonning op 19 februari niet voldoet aan de criteria van de lichte TNO-norm. Op de overige toetsingsdata voldoet de bezonning wel aan de criteria. De geplande bebouwing heeft geen effect op de beoordeling van de bezonning van de overige appartementen.

Samenvattend zorgt de schaduwwerking van de geplande bebouwingen ervoor dat de bezonning op de bepalende toetsingsdatum 19 februari bij in totaal 13 bestaande appartementen niet meer voldoet aan de criteria van de lichte TNO-norm. Op de overige toetsingsdata heeft de schaduw van de geplande bebouwing geen wijziging van de beoordeling tot gevolg.

Mook,



Dit rapport bevat 16 pagina's

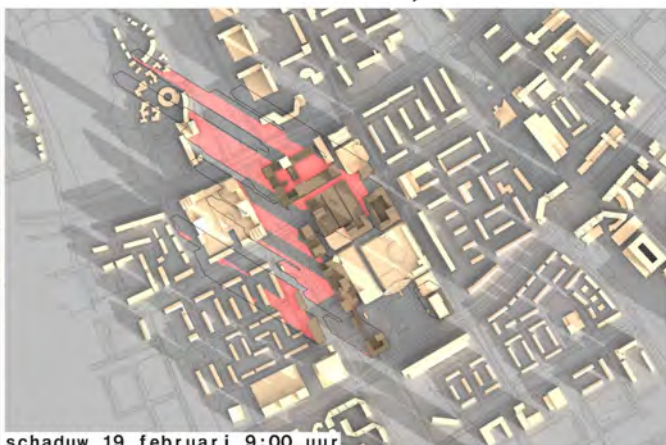
Bijlage 1: afbeeldingen schaduwwerking

Bijlage 2 t/m 4: overzicht bezonningsduur

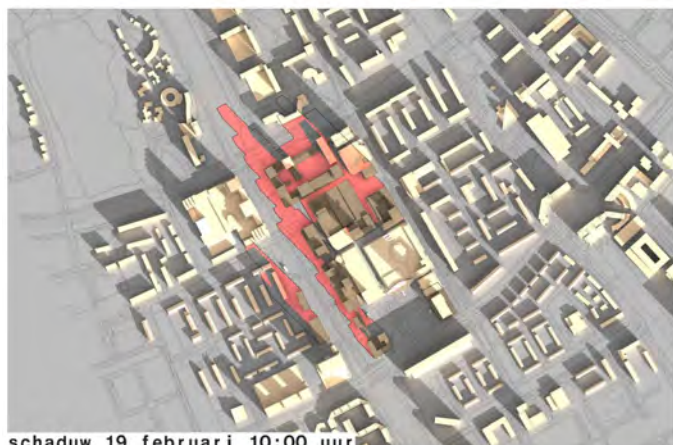
Bijlage 5 t/m 7: bezonningsduur op gebouwniveau



schaduw 19 februari 8:00 uur



schaduw 19 februari 9:00 uur



schaduw 19 februari 10:00 uur



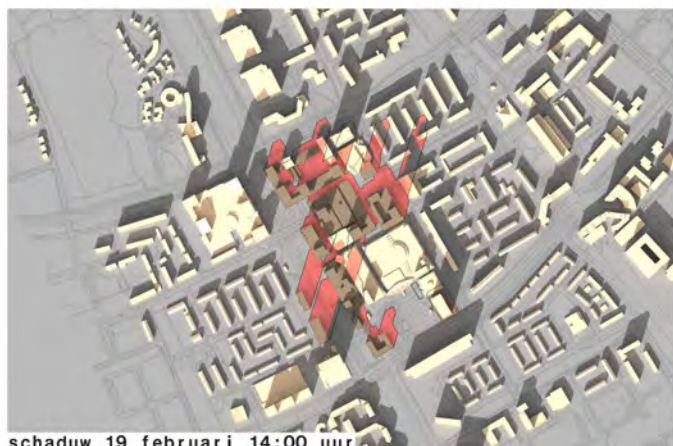
schaduw 19 februari 11:00 uur



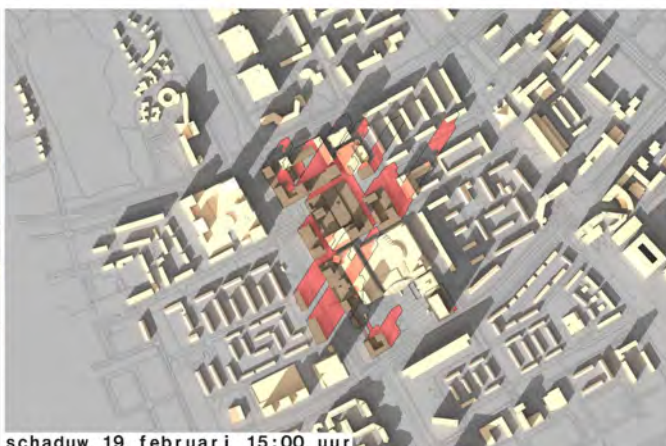
schaduw 19 februari 12:00 uur



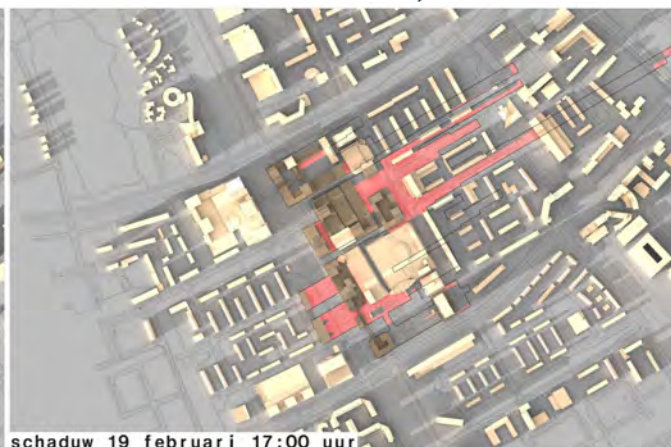
schaduw 19 februari 13:00 uur

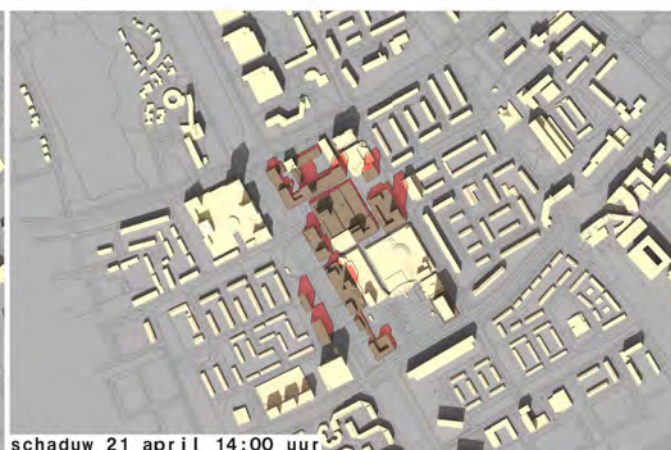
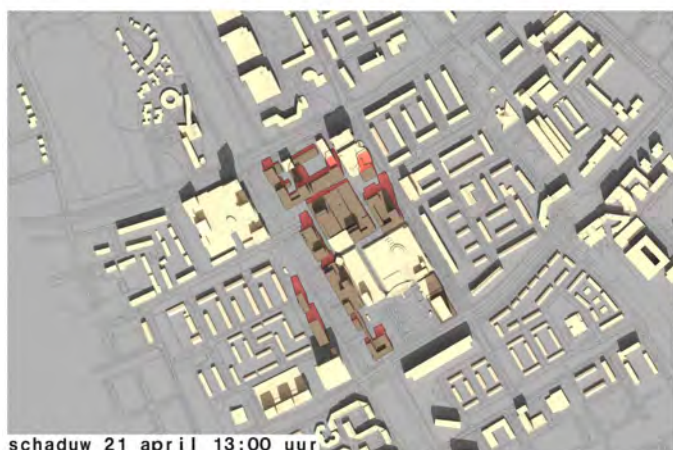
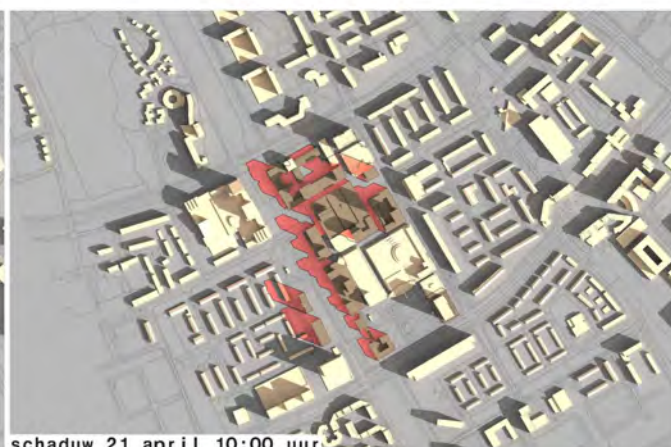
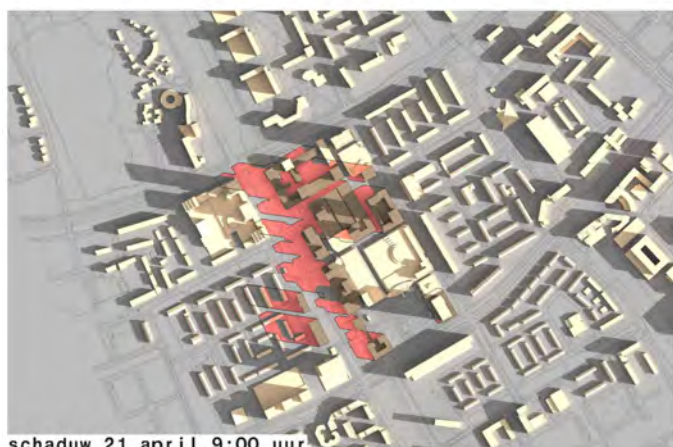
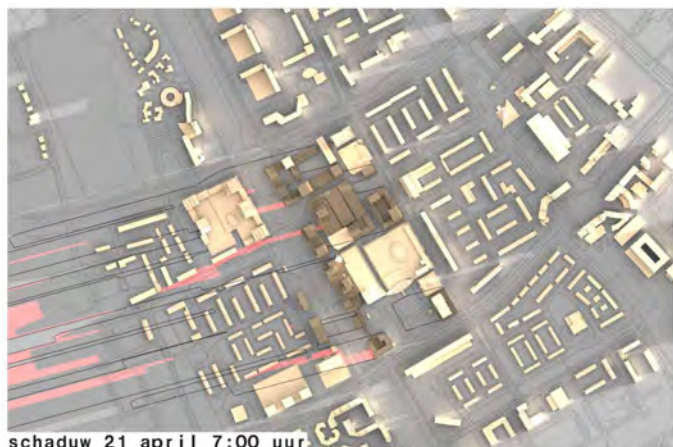


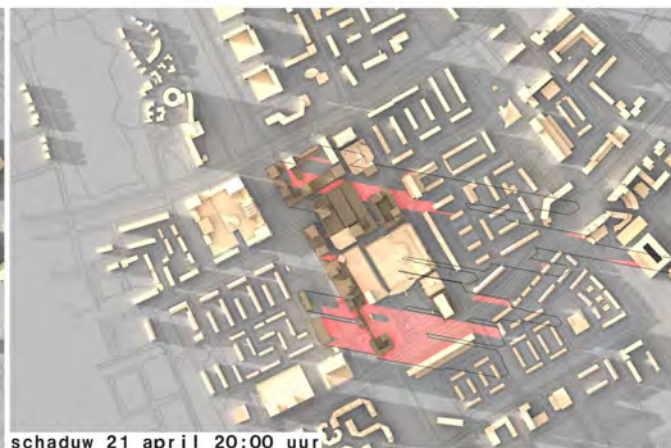
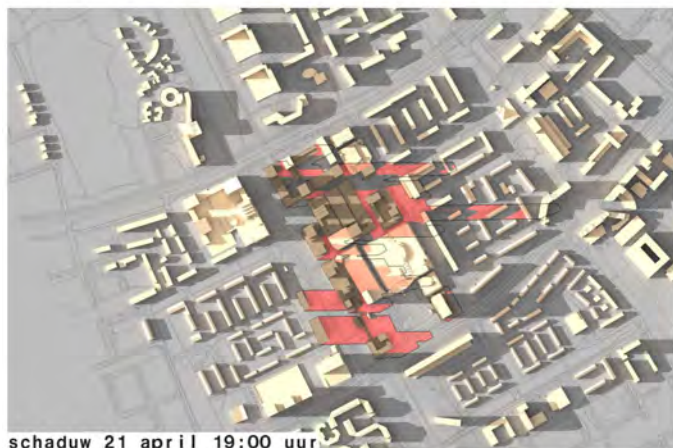
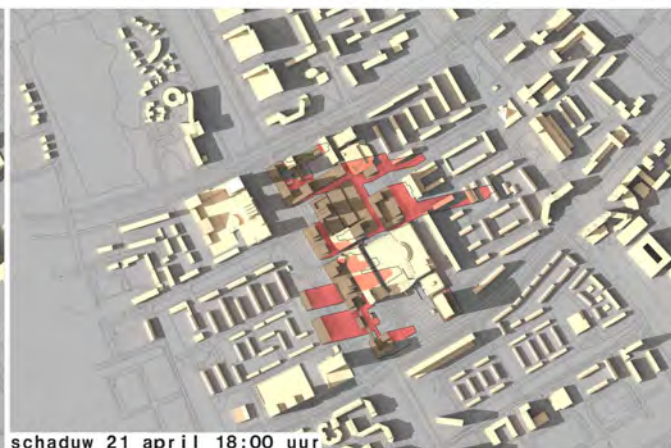
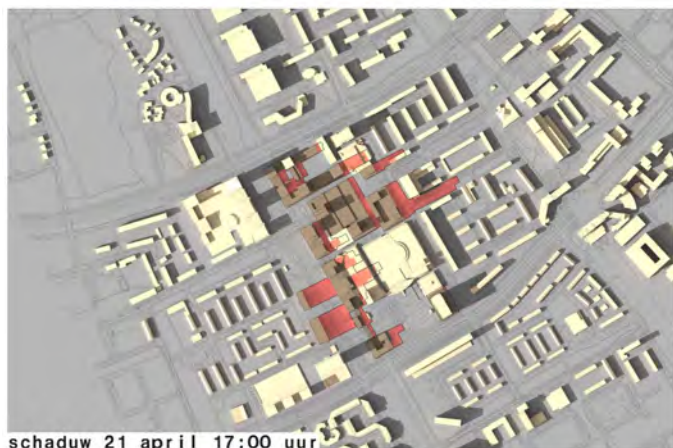
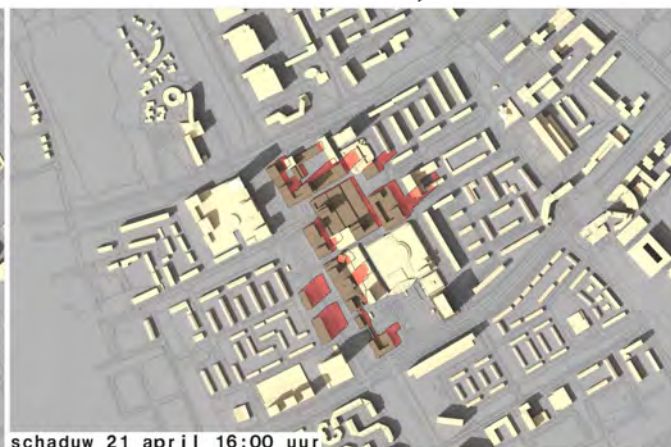
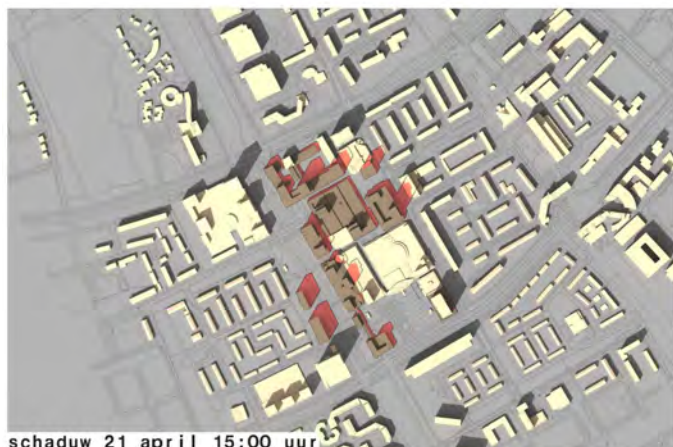
schaduw 19 februari 14:00 uur

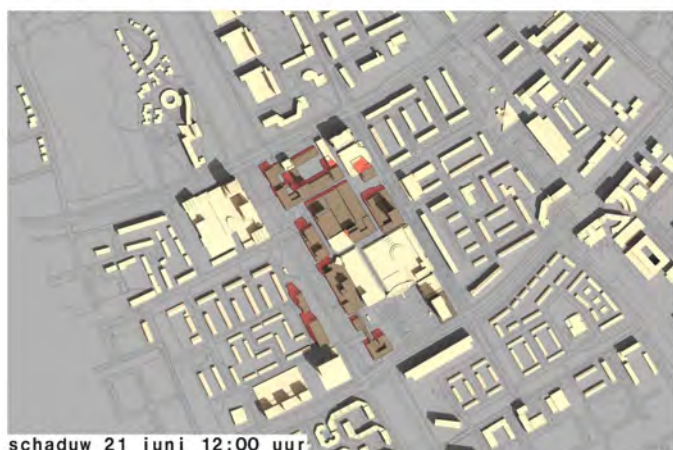
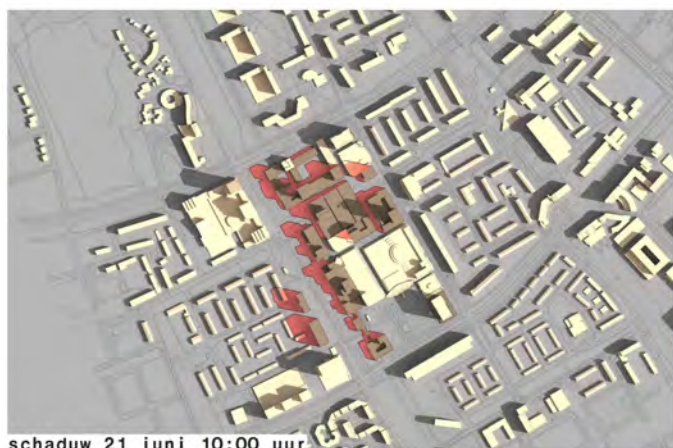
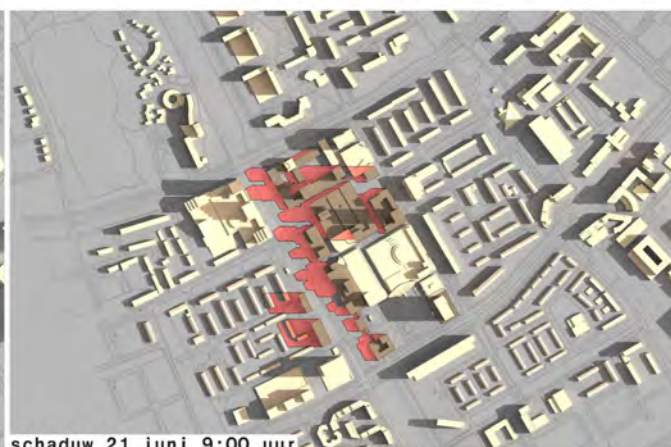
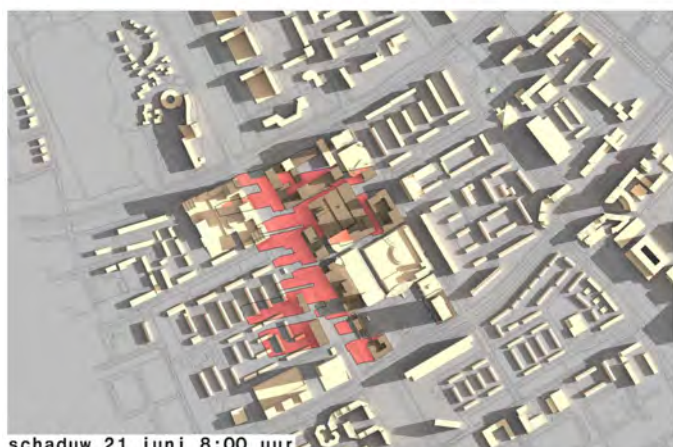
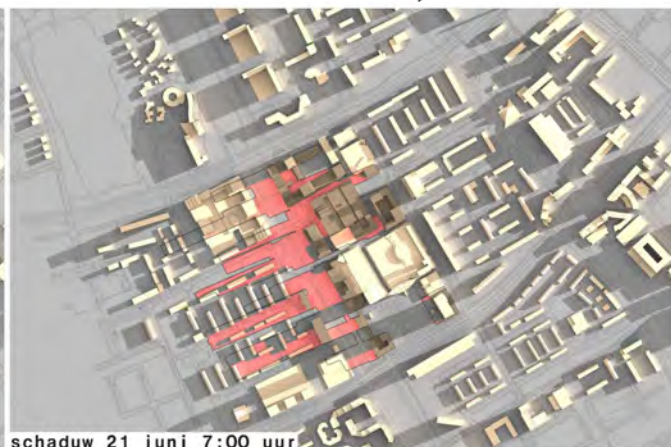
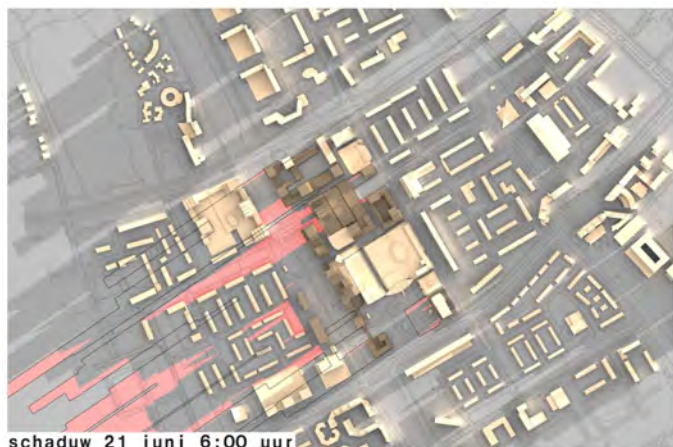


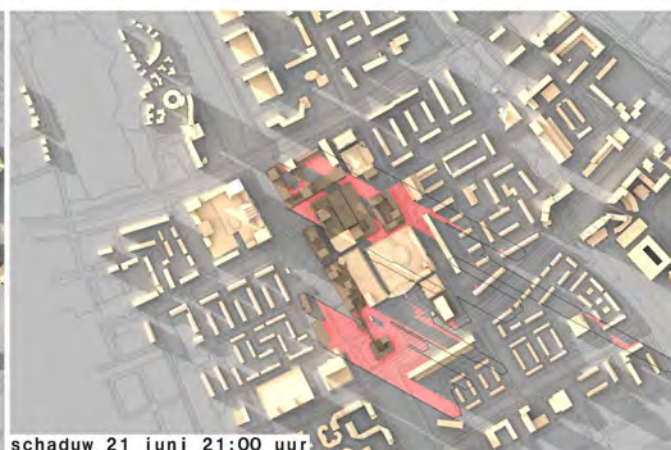
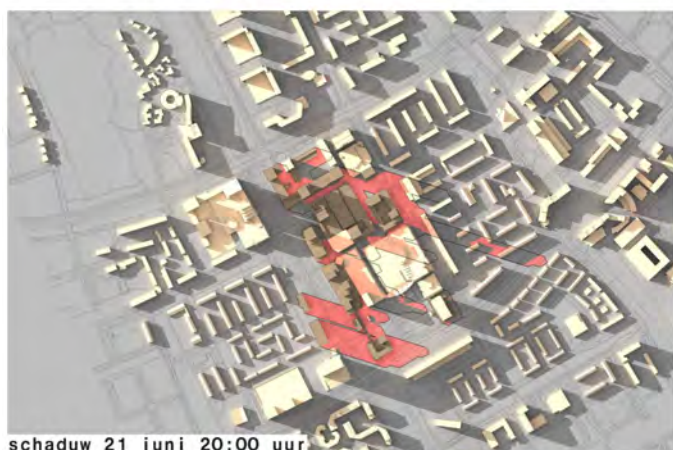
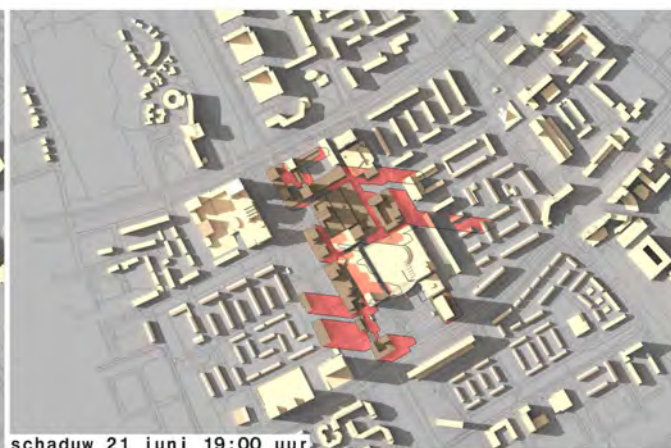
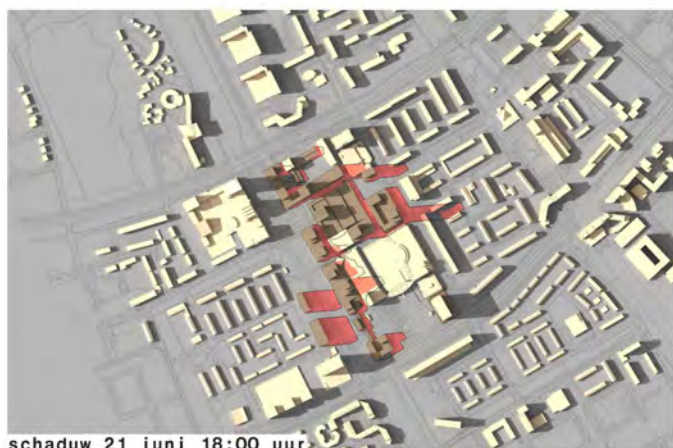
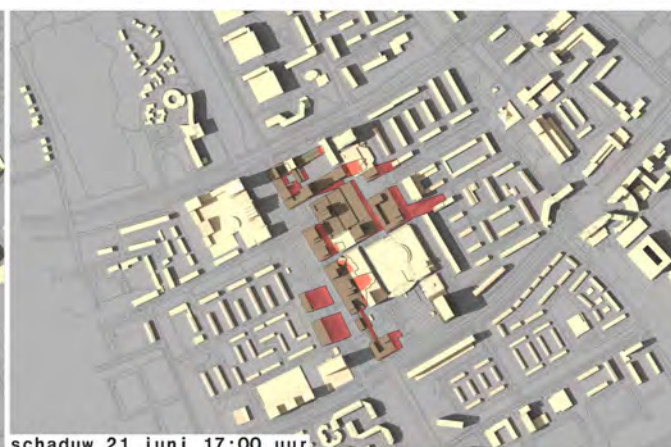
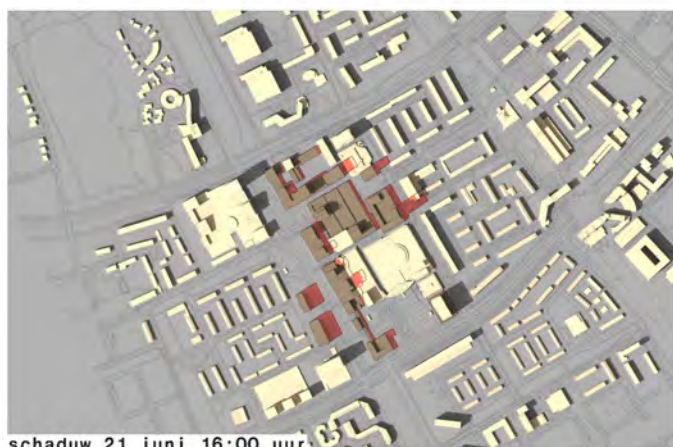
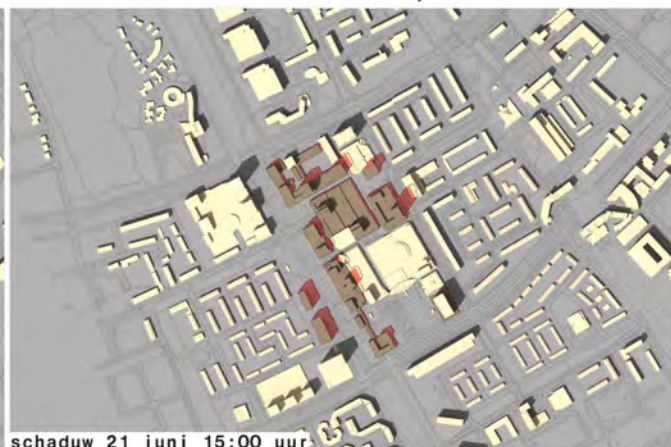
schaduw 19 februari 15:00 uur

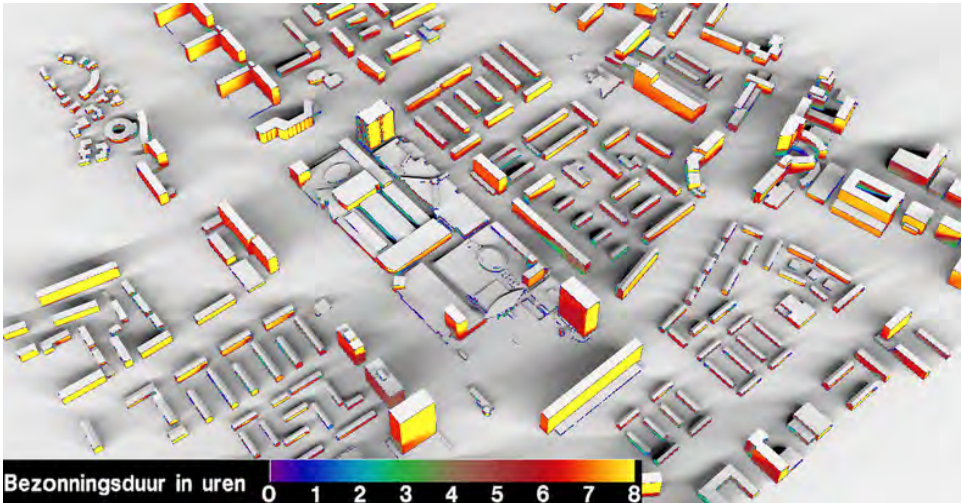




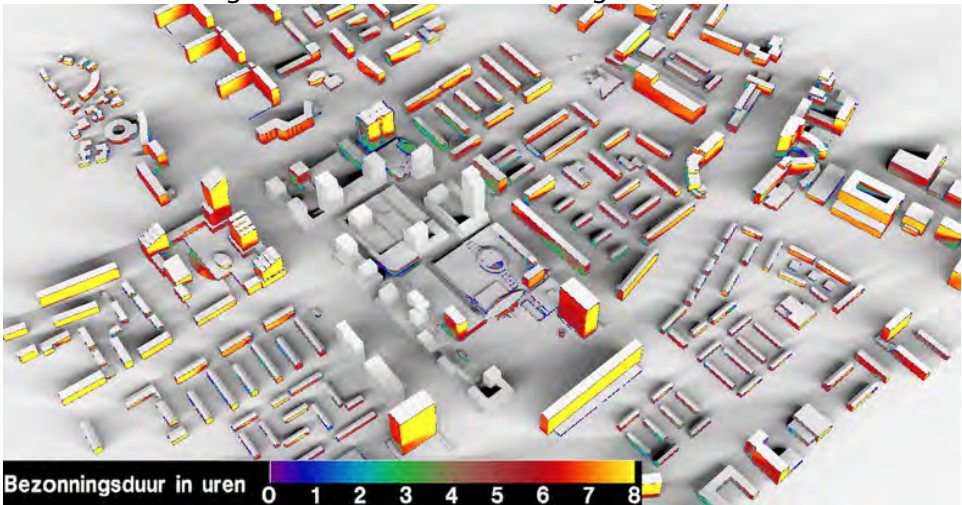




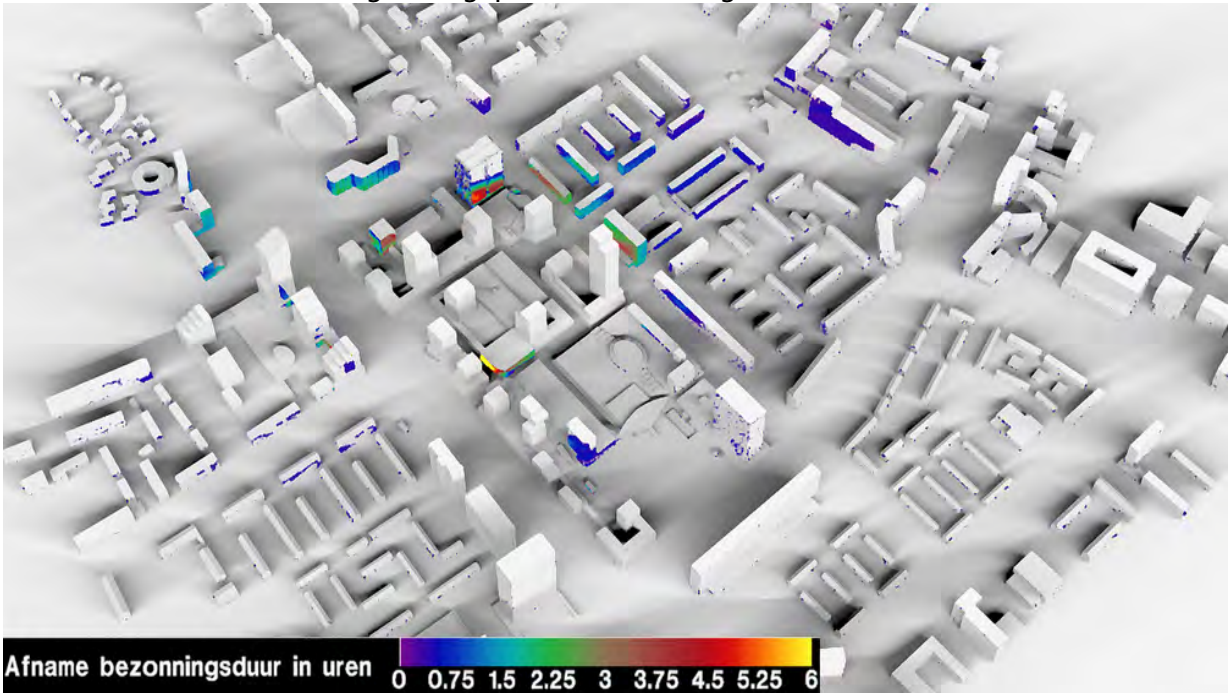




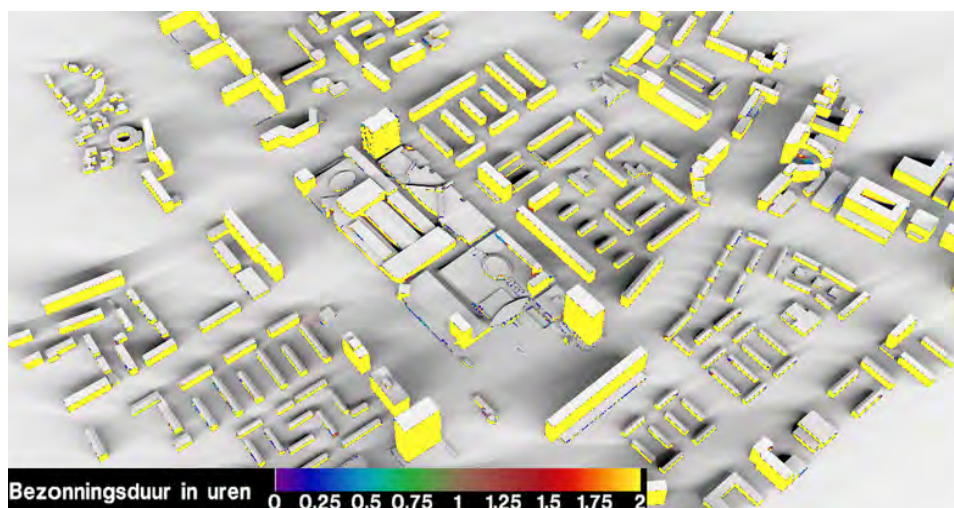
Bezonningsduur bestaande bebouwingssituatie 19 februari



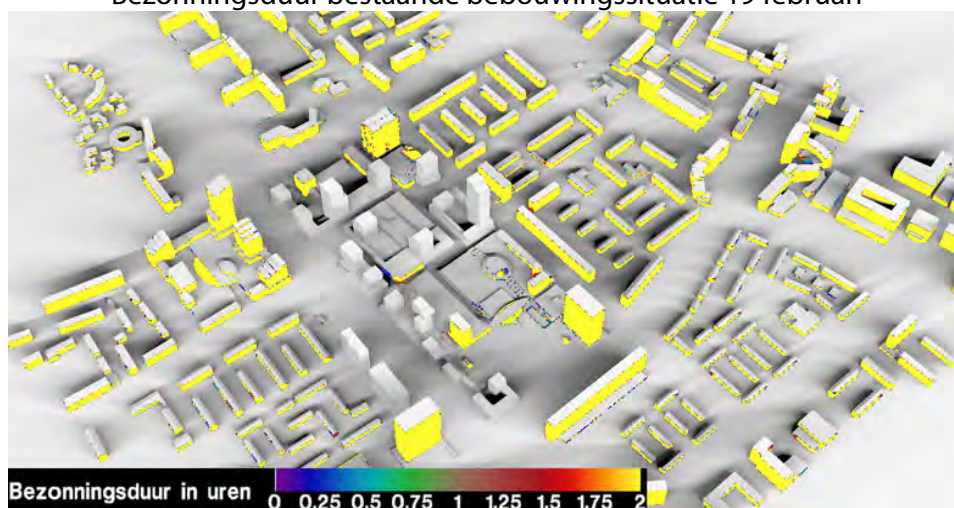
Bezonningsduur geplande bebouwingssituatie 19 februari



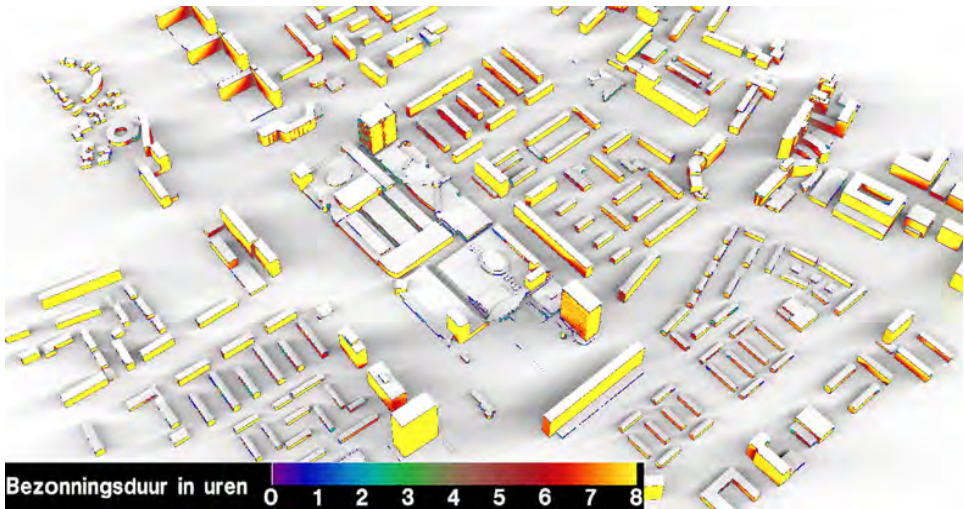
Afname bezonningsduur 19 februari



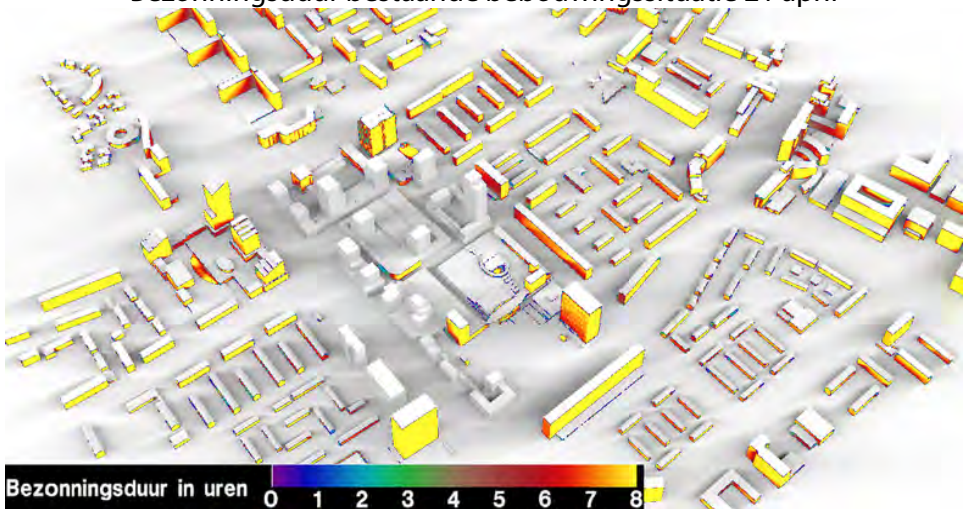
Bezonningsduur bestaande bebouwingssituatie 19 februari



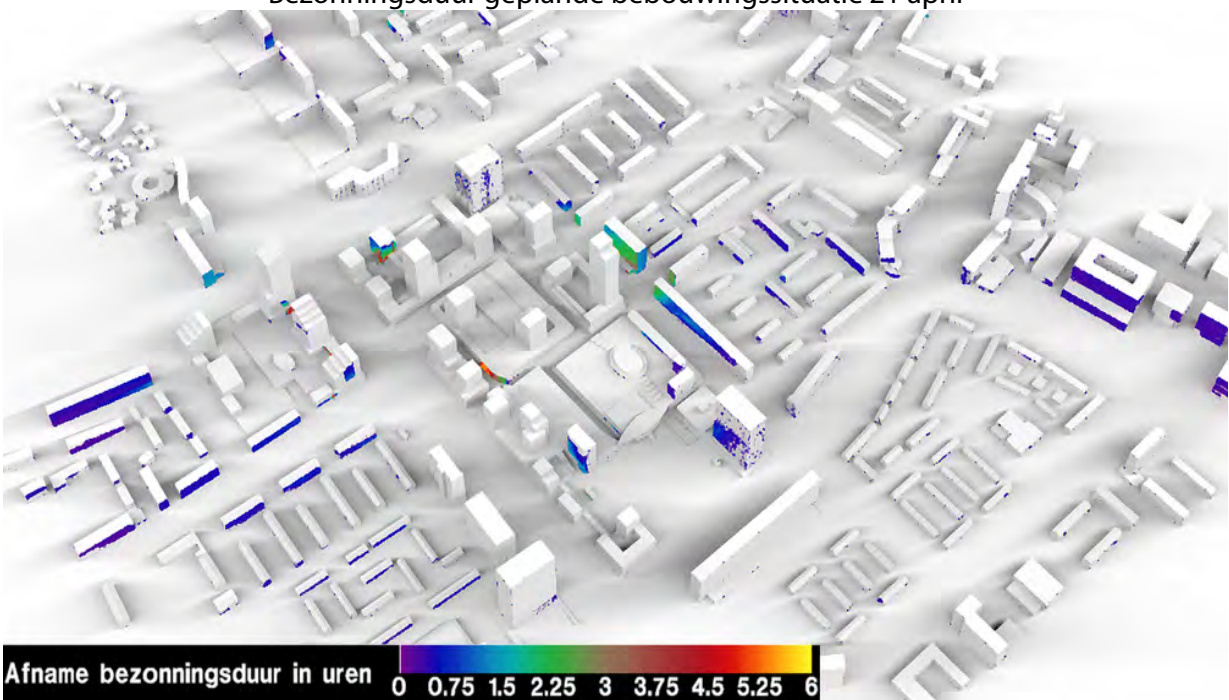
Bezonningsduur geplande bebouwingssituatie 19 februari



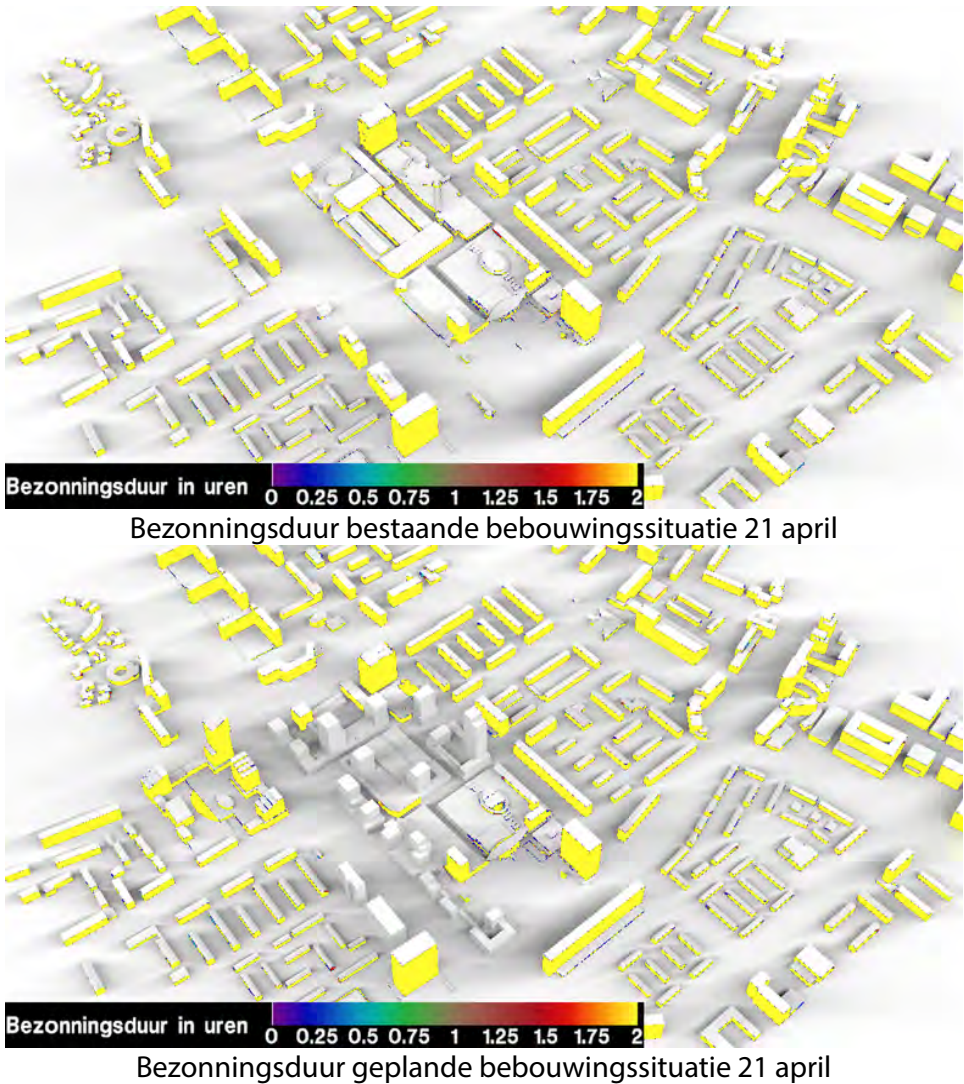
Bezonningsduur bestaande bebouwingssituatie 21 april

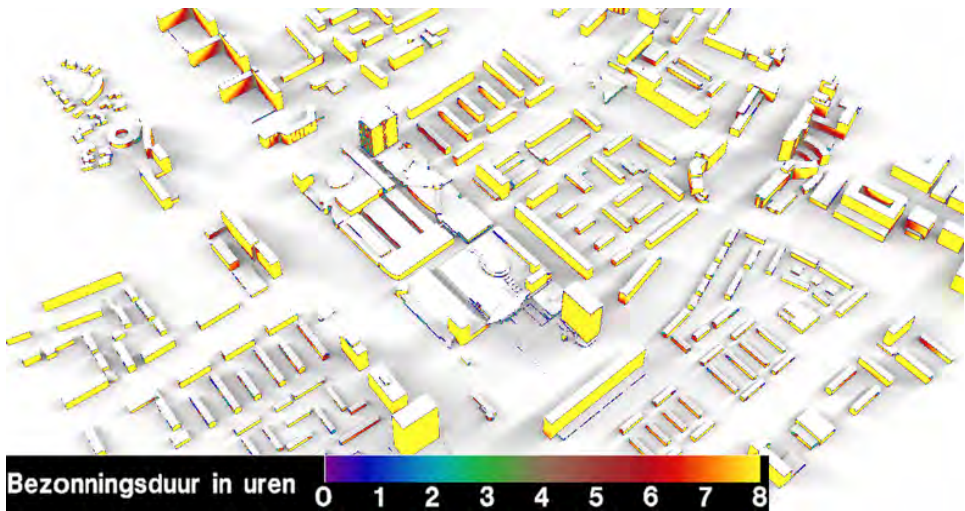


Bezonningsduur geplande bebouwingssituatie 21 april

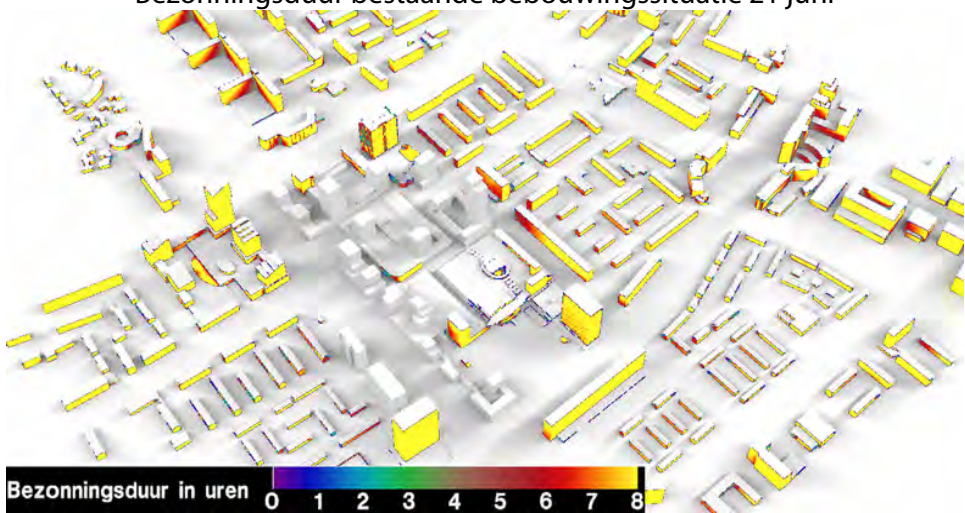


Afname bezonningsduur 21 april

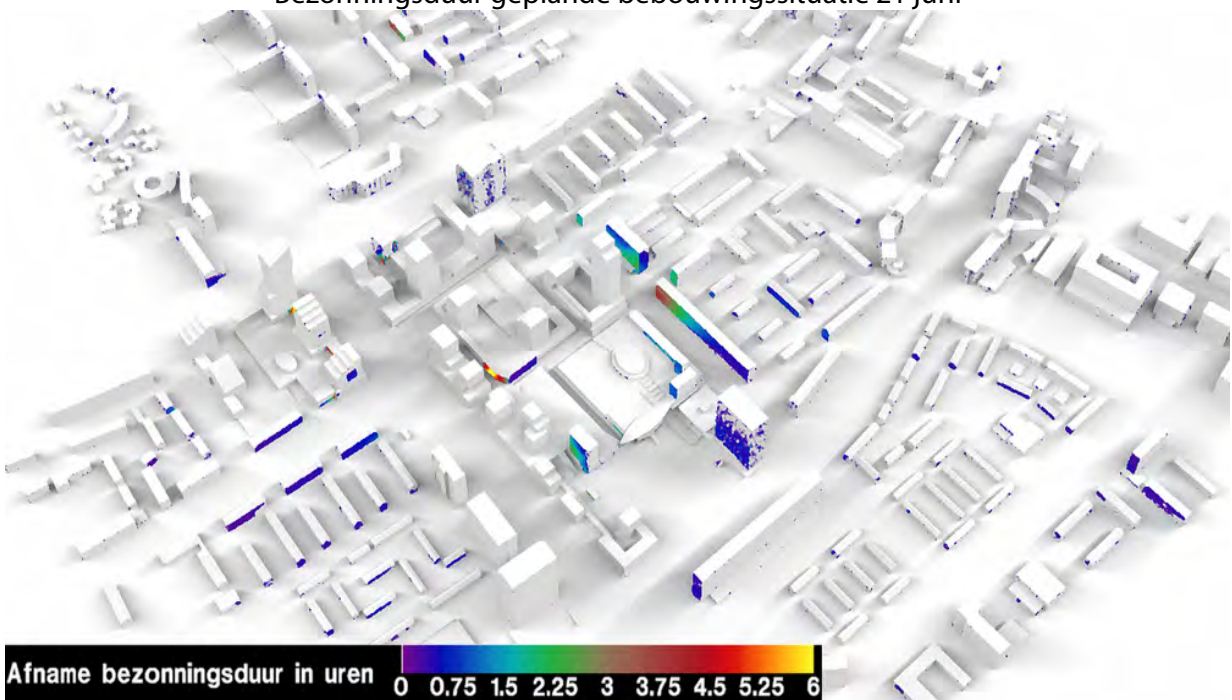




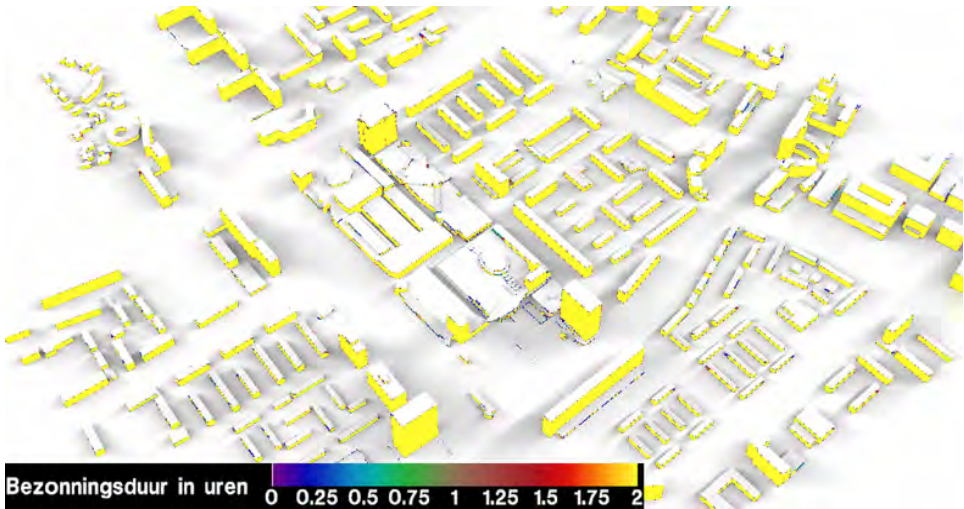
Bezonningsduur bestaande bebouwingssituatie 21 juni



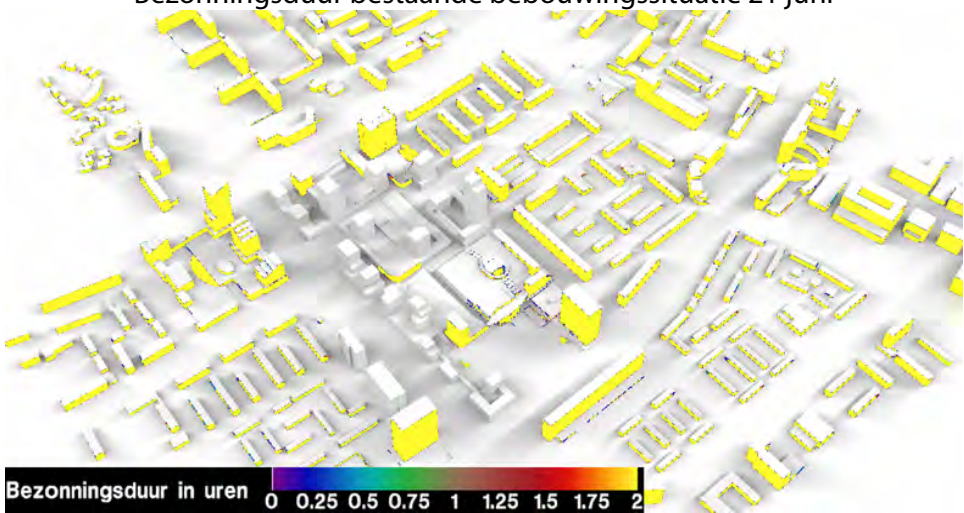
Bezonningsduur geplande bebouwingssituatie 21 juni



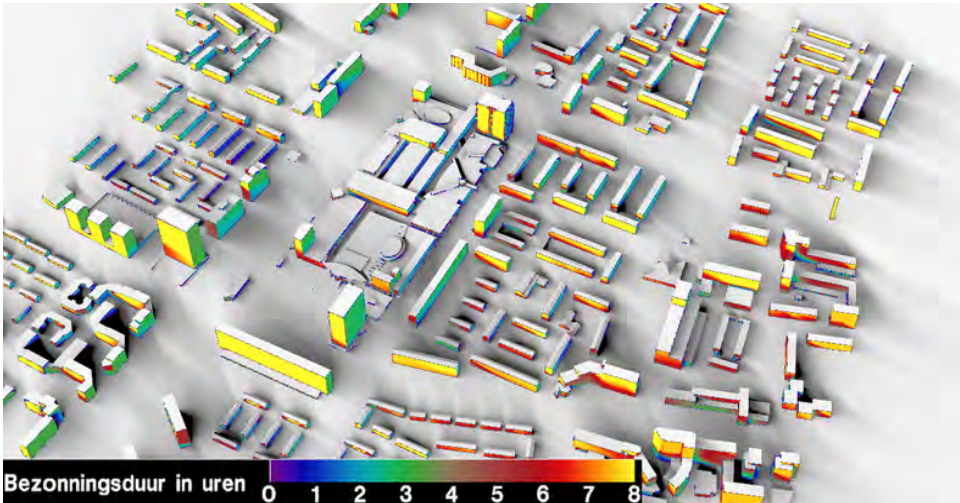
Afname bezonningsduur 21 juni



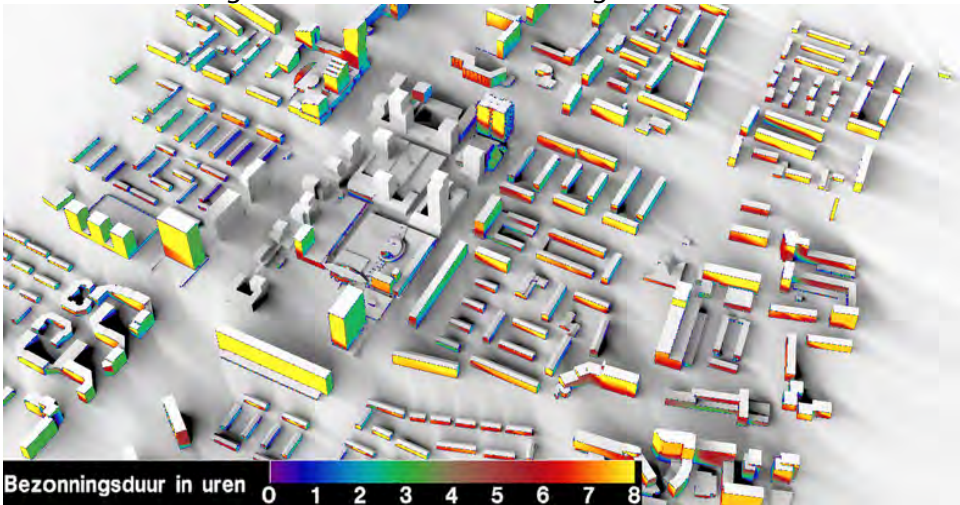
Bezonningsduur bestaande bebouwingssituatie 21 juni



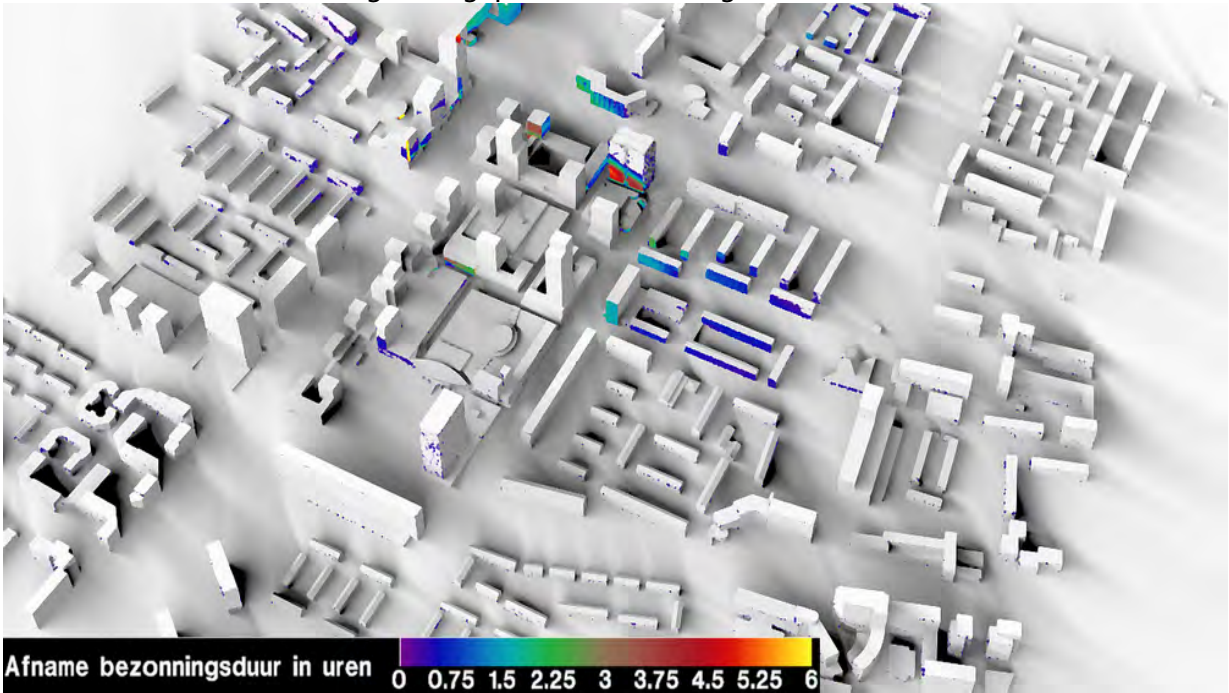
Bezonningsduur geplande bebouwingssituatie 21 juni



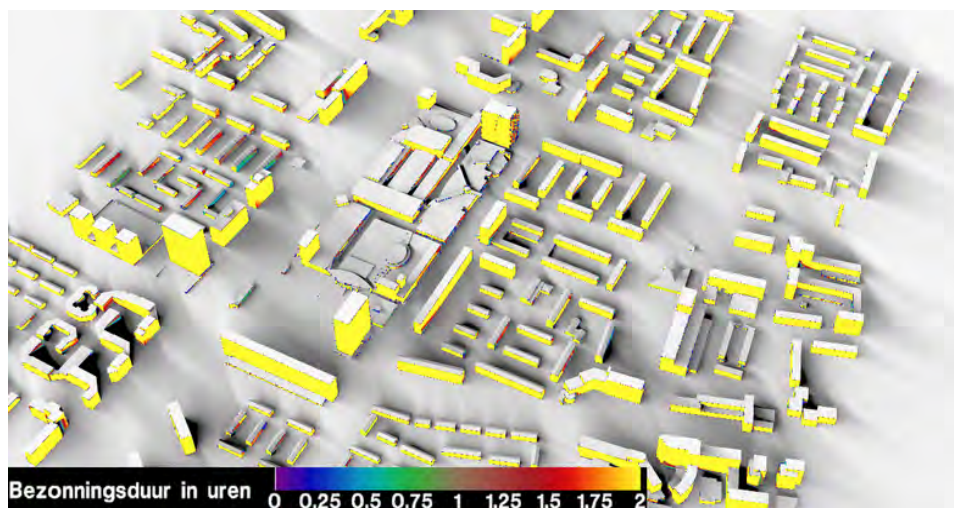
Bezonningsduur bestaande bebouwingssituatie 19 februari



Bezonningsduur geplande bebouwingssituatie 19 februari



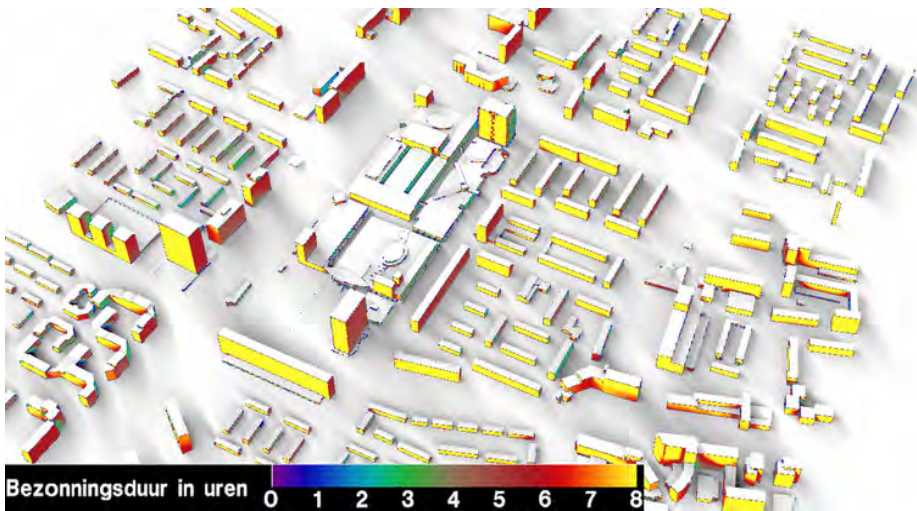
Afname bezonningsduur 19 februari



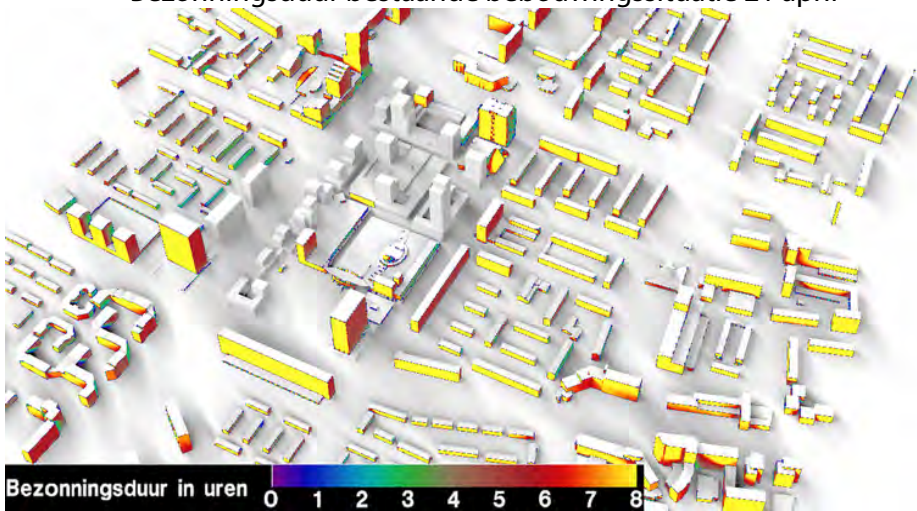
Bezonningsduur bestaande bebouwingssituatie 19 februari



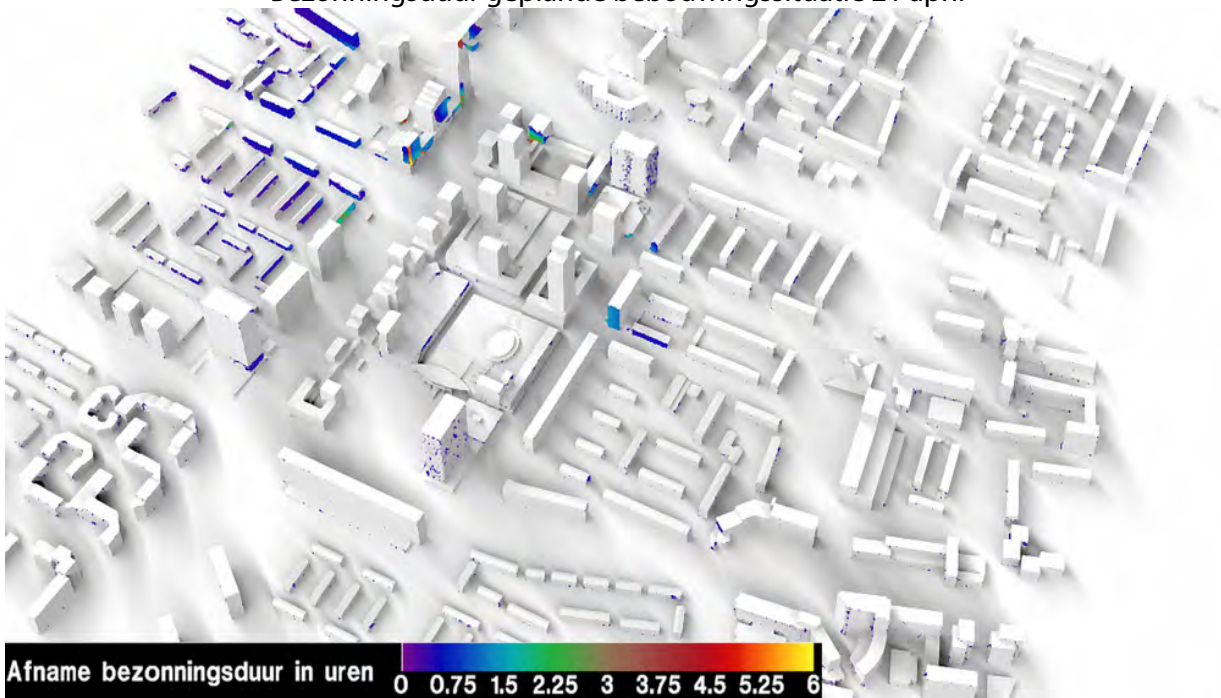
Bezonningsduur geplande bebouwingssituatie 19 februari



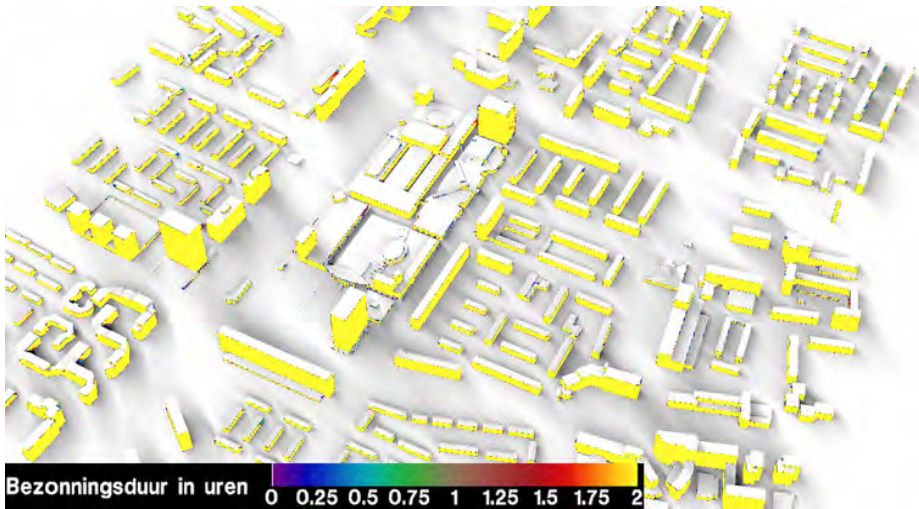
Bezonningsduur bestaande bebouwingssituatie 21 april



Bezonningsduur geplande bebouwingssituatie 21 april



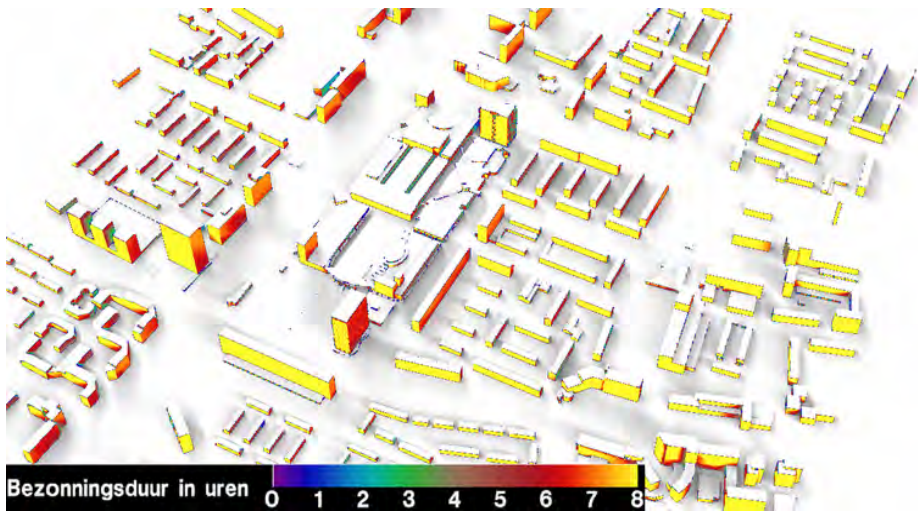
Afname bezonningsduur 21 april



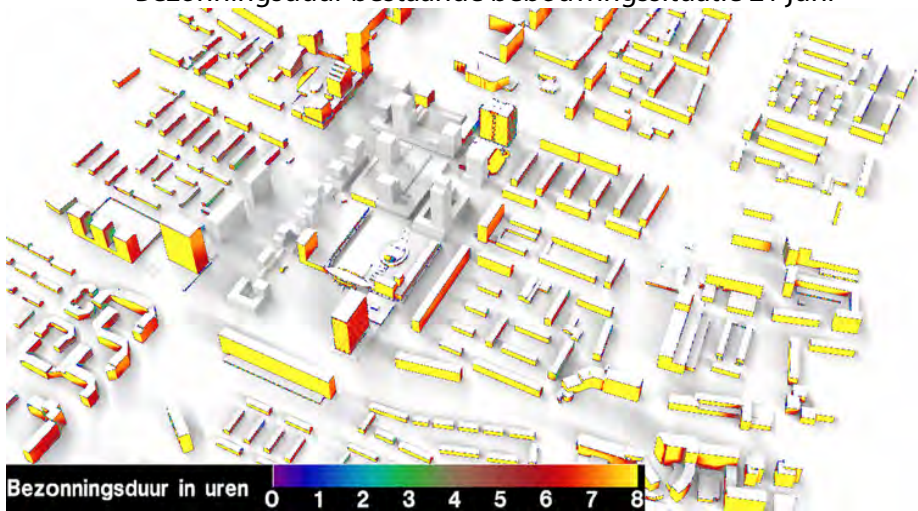
Bezonningsduur bestaande bebouwingssituatie 21 april



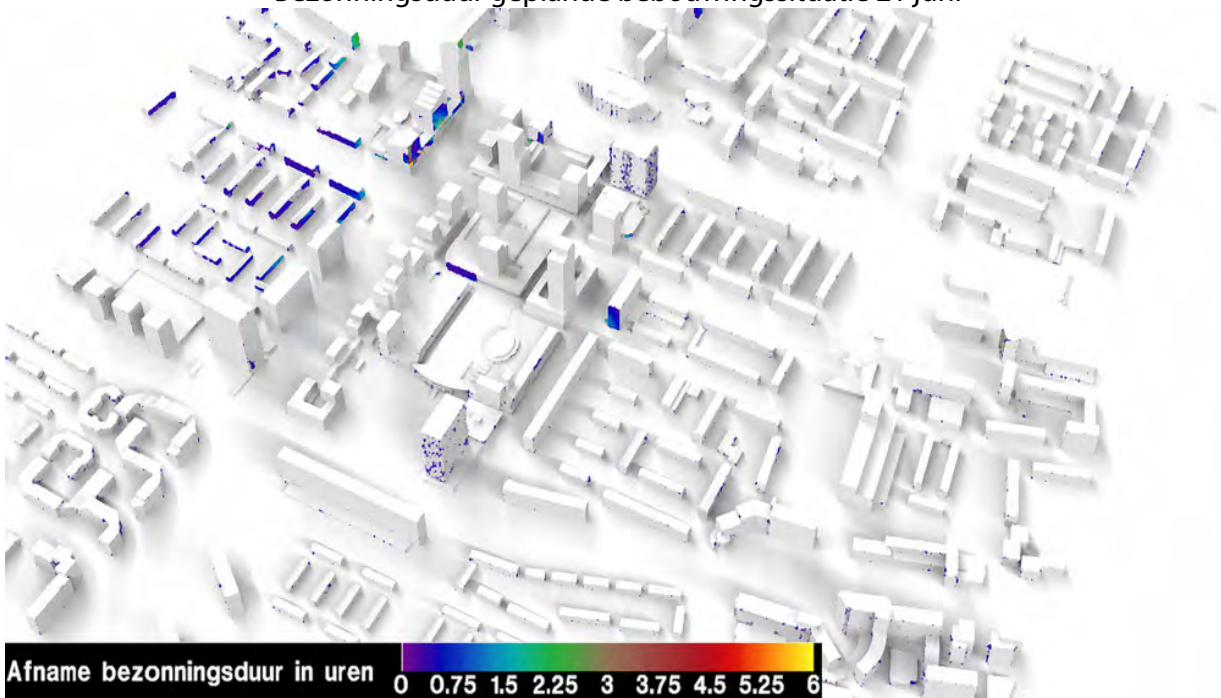
Bezonningsduur geplande bebouwingssituatie 21 april



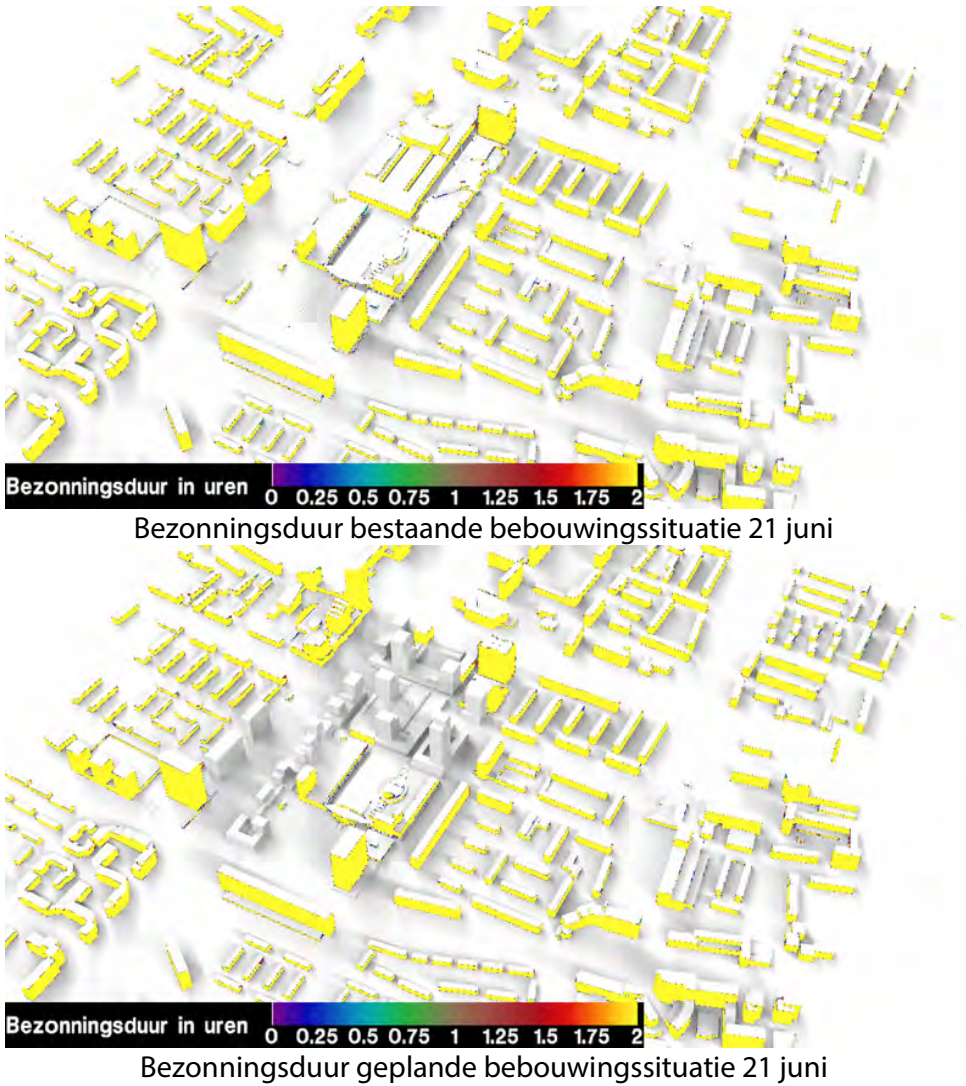
Bezonningsduur bestaande bebouwingssituatie 21 juni

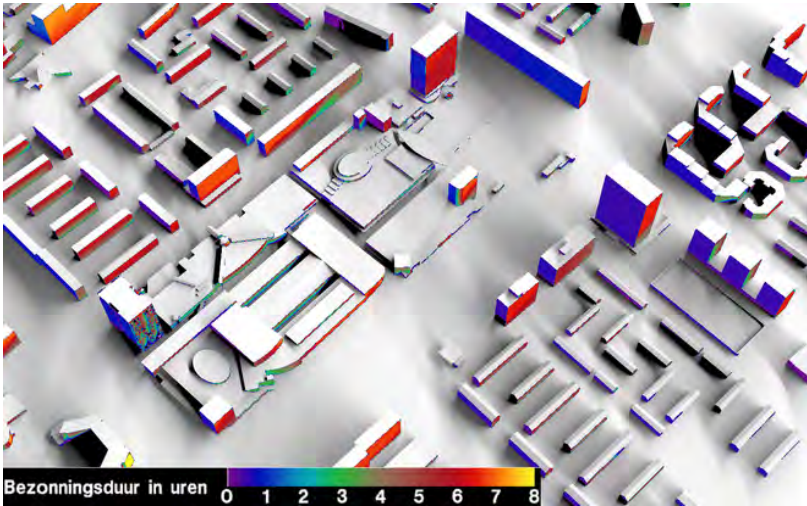


Bezonningsduur geplande bebouwingssituatie 21 juni

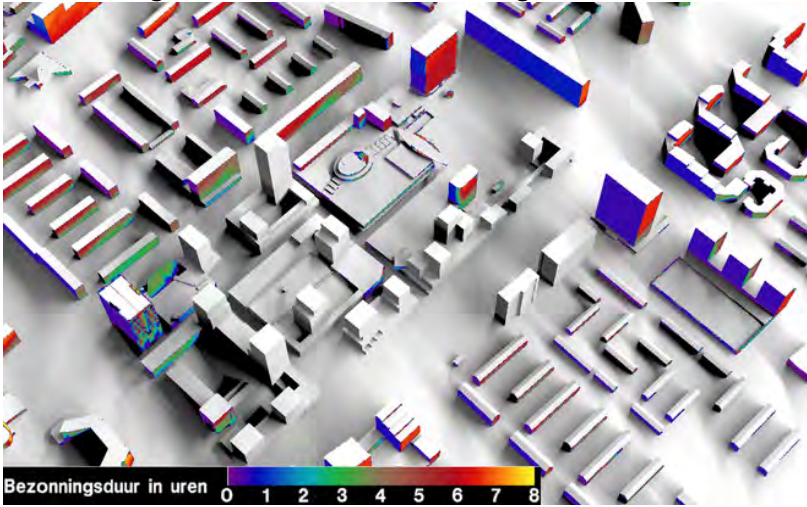


Afname bezonningsduur 21 juni

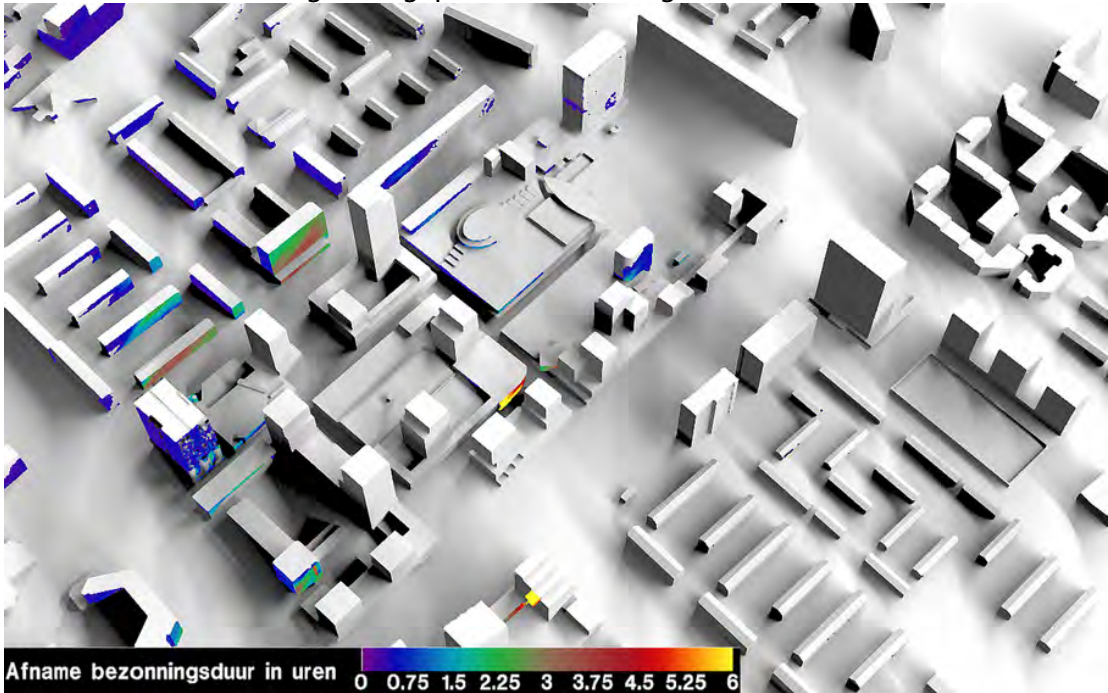




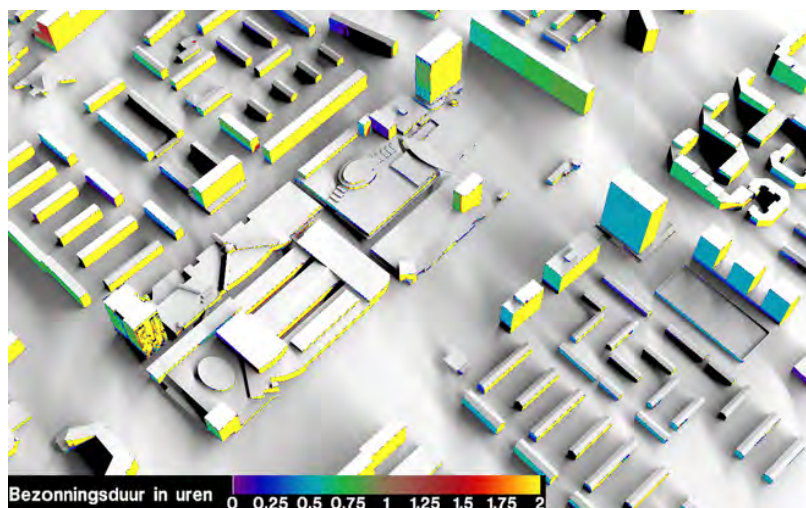
Bezonningsduur bestaande bebouwingssituatie 19 februari



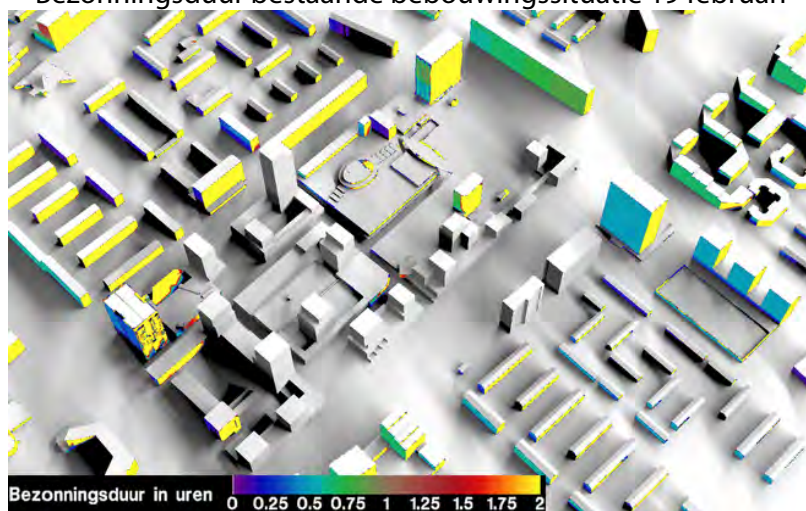
Bezonningsduur geplande bebouwingssituatie 19 februari



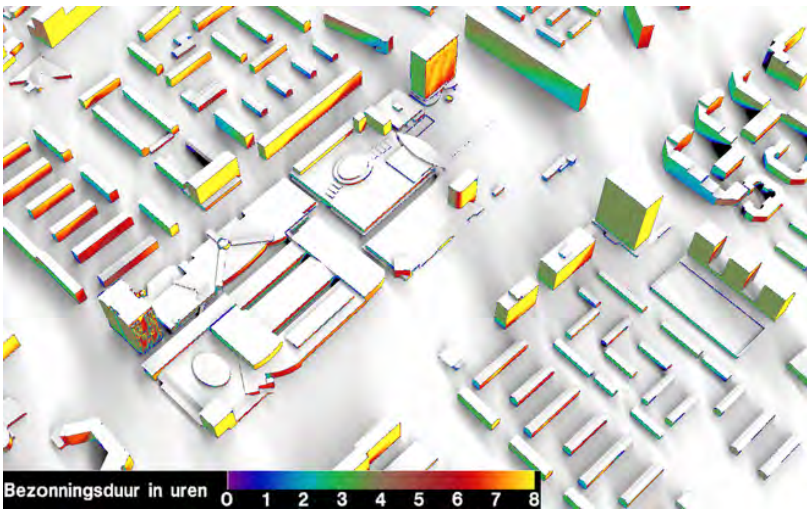
Afname bezonningsduur 19 februari



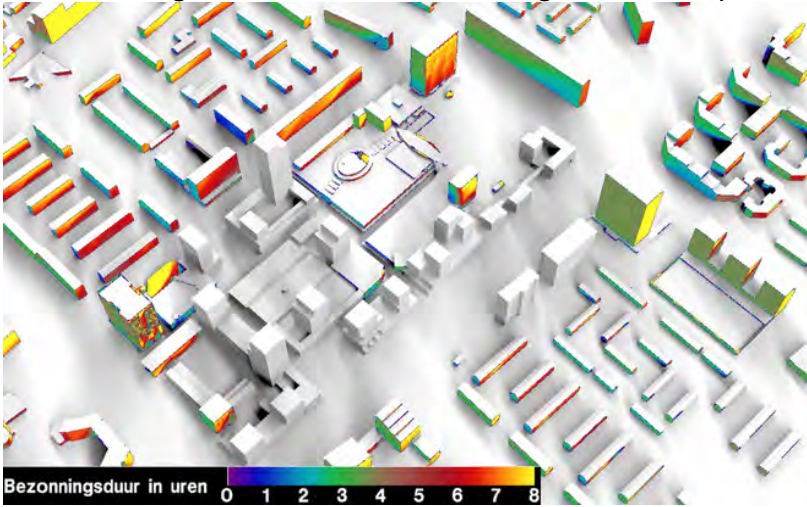
Bezonningsduur bestaande bebouwingssituatie 19 februari



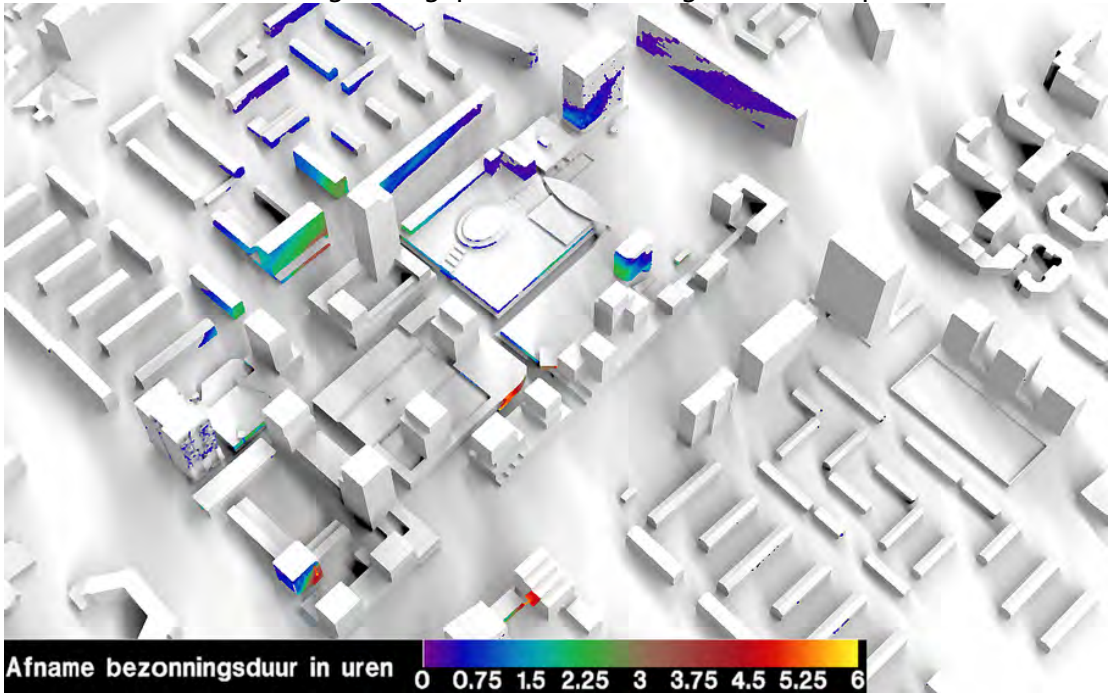
Bezonningsduur geplande bebouwingssituatie 19 februari



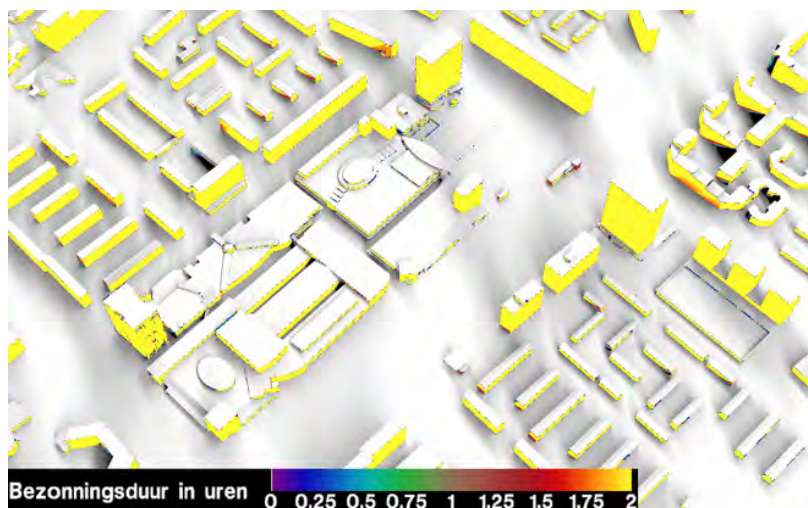
Bezonningsduur bestaande bebouwingssituatie 21 april



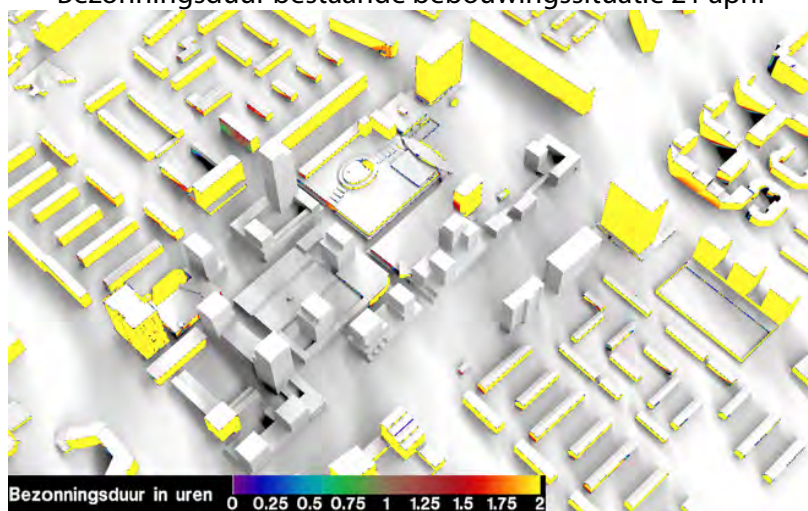
Bezonningsduur geplande bebouwingssituatie 21 april



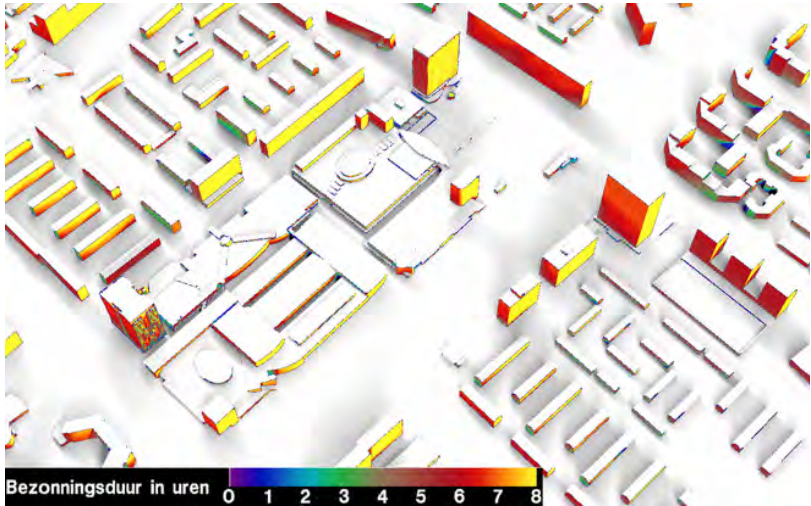
Afname bezonningsduur 21 april



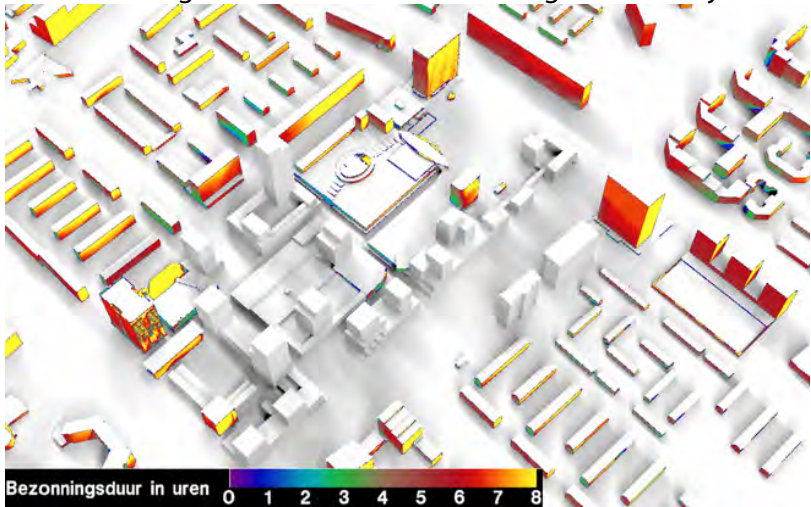
Bezonningsduur bestaande bebouwingssituatie 21 april



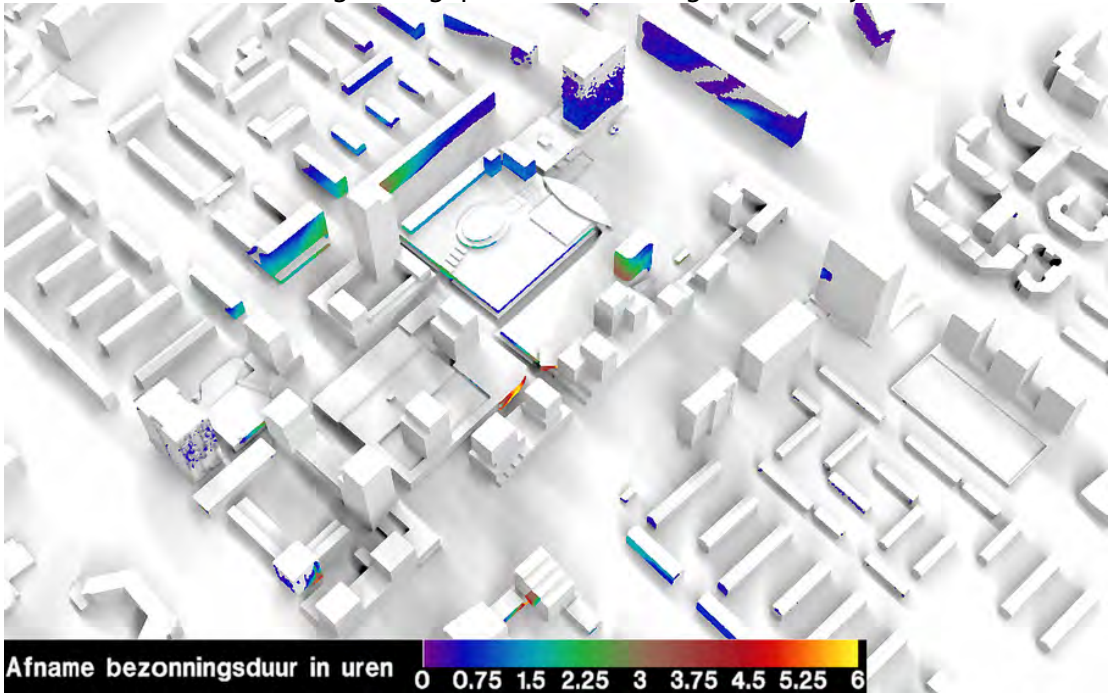
Bezonningsduur geplande bebouwingssituatie 21 april



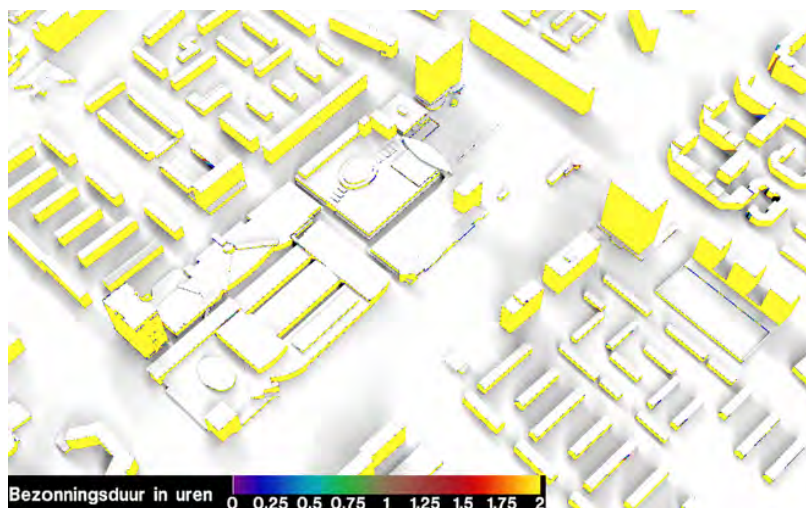
Bezonningsduur bestaande bebouwingssituatie 21 juni



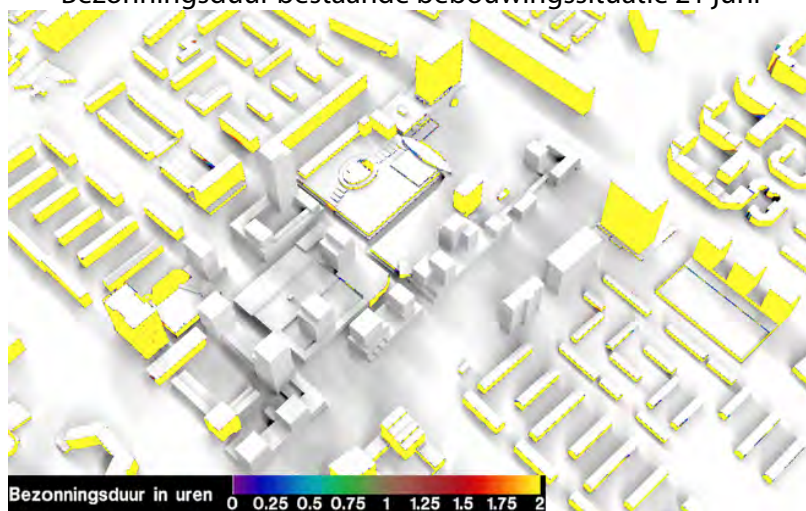
Bezonningsduur geplande bebouwingssituatie 21 juni



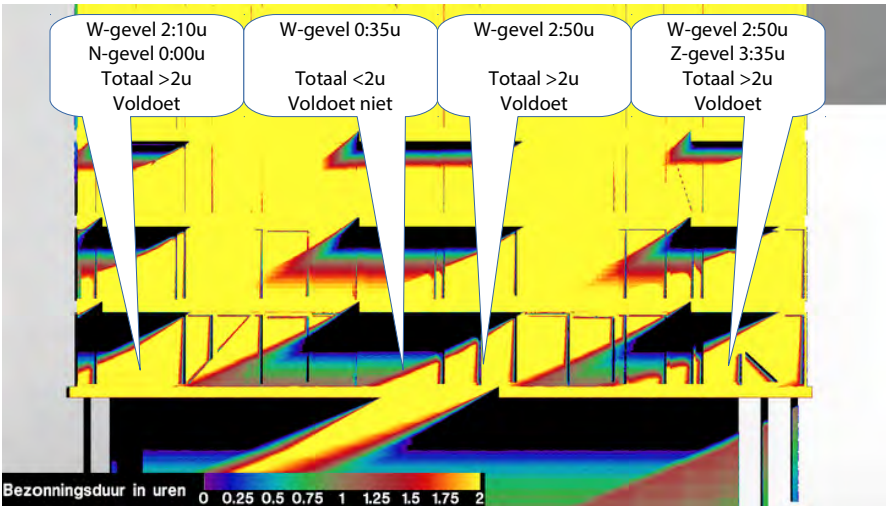
Afname bezonningsduur 21 juni



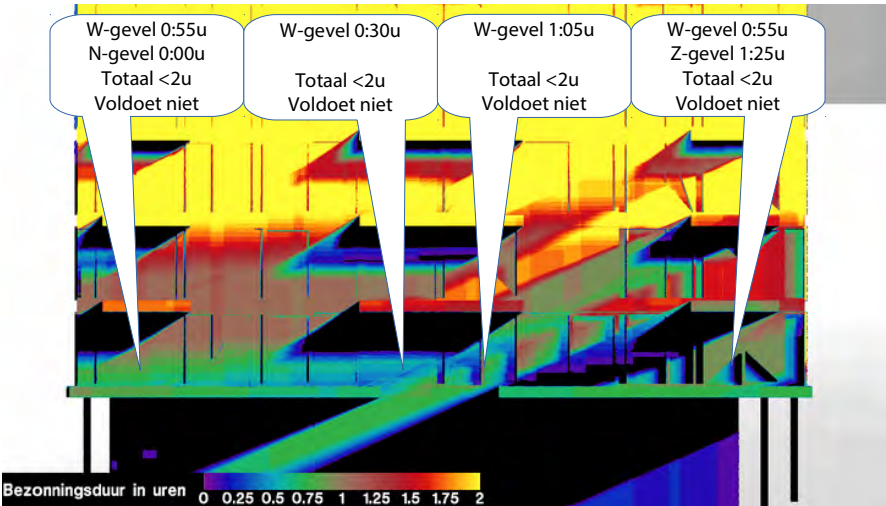
Bezonningsduur bestaande bebouwingssituatie 21 juni



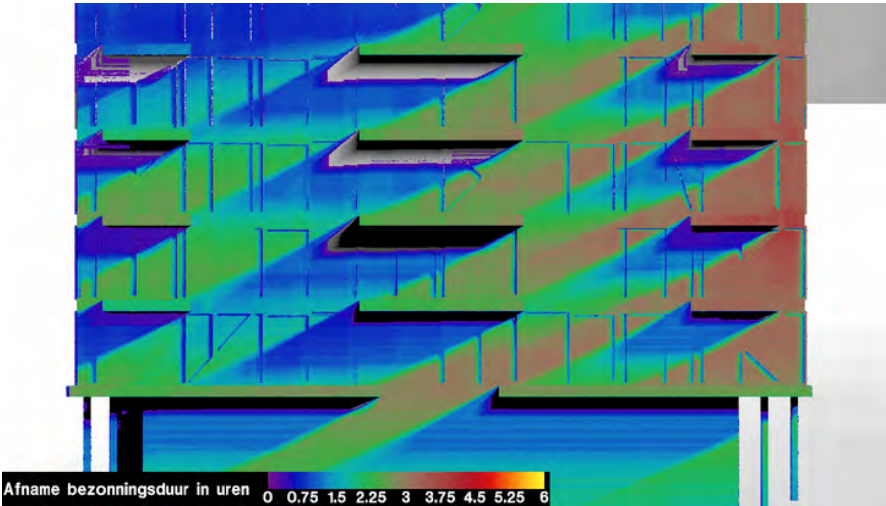
Bezonningsduur geplande bebouwingssituatie 21 juni



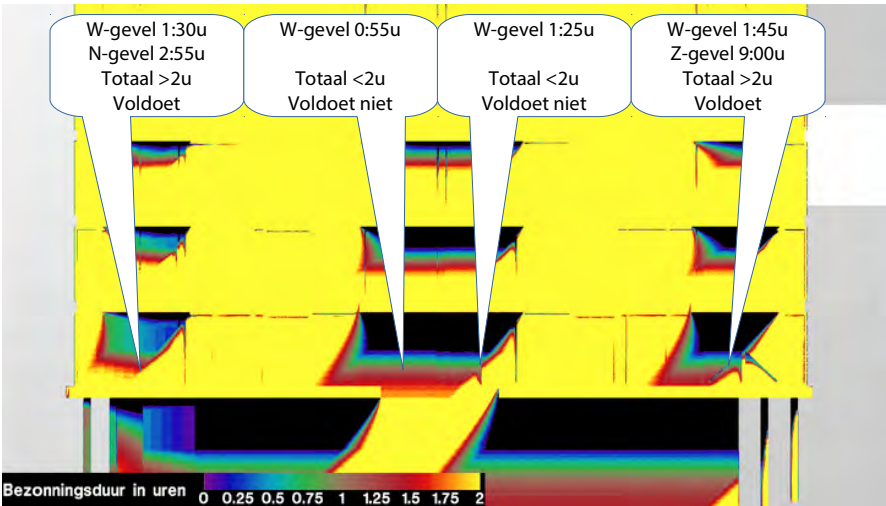
Bezonningsduur bestaande situatie 19 februari



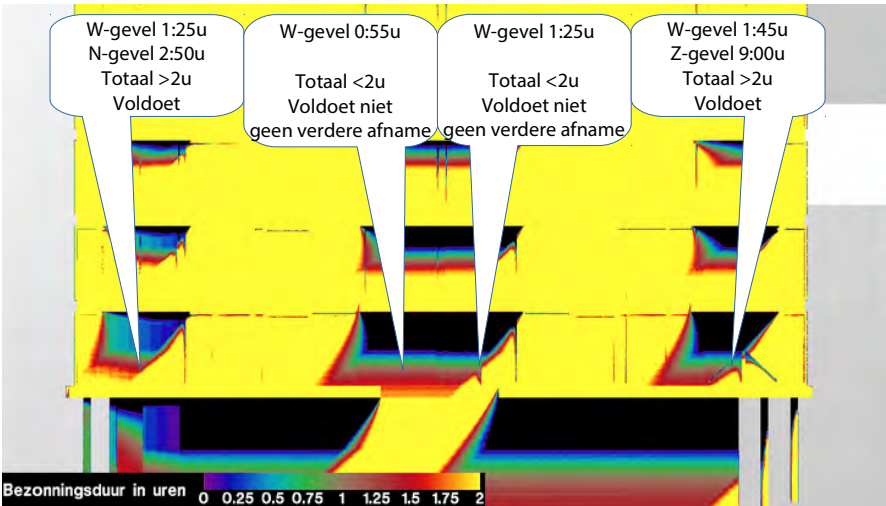
Bezonningsduur geplande situatie 19 februari



Afname bezonningsduur 19 februari



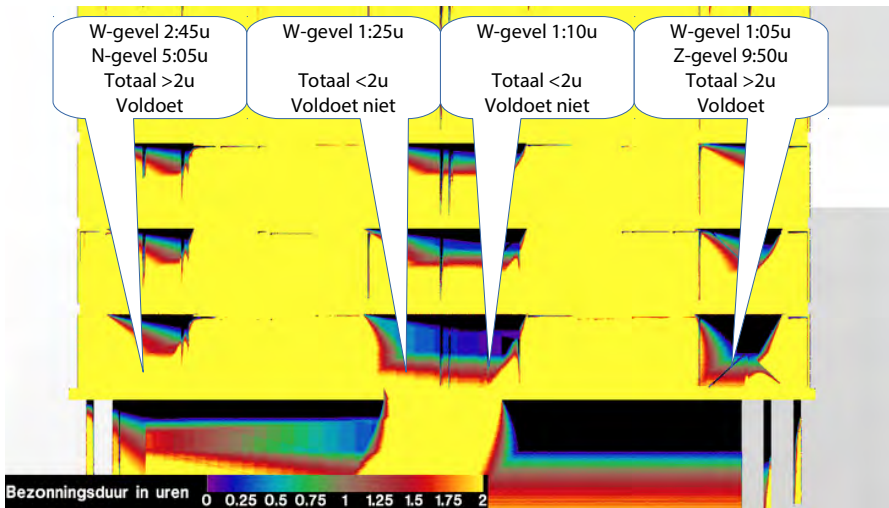
Bezonningsduur bestaande situatie 21 april



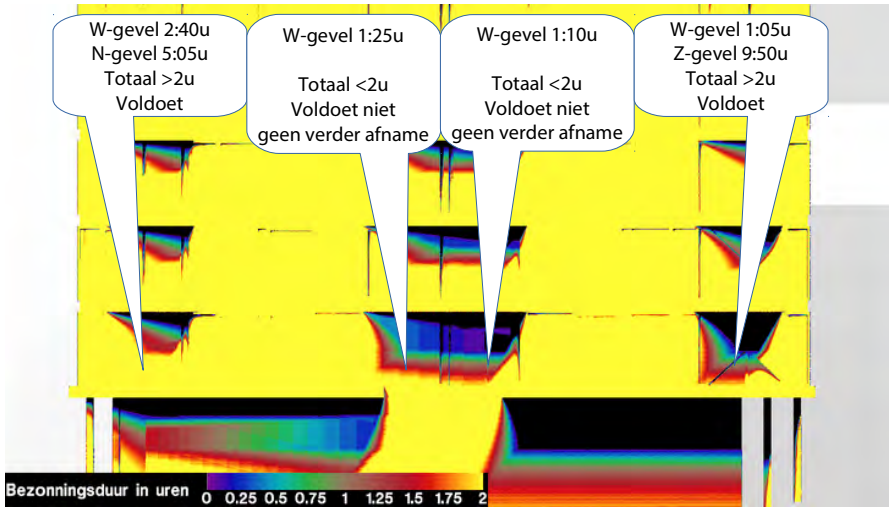
Bezonningsduur geplande situatie 21 april



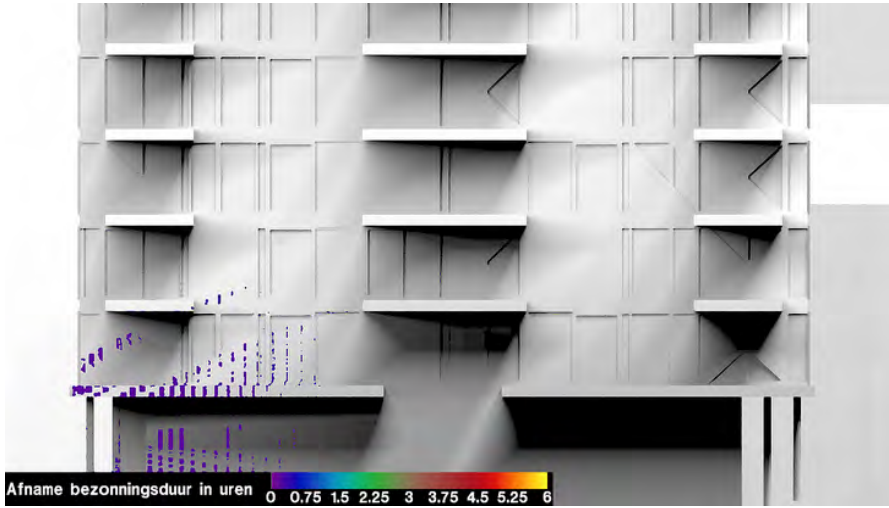
Afname bezonningsduur 21 april



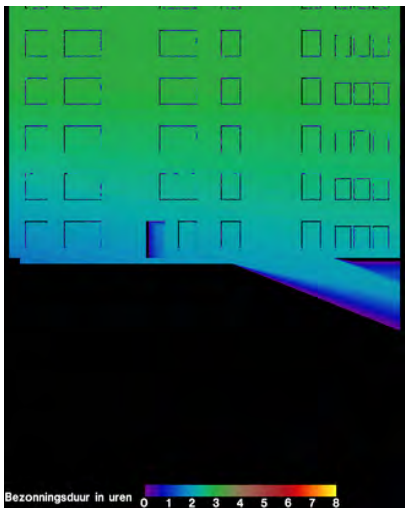
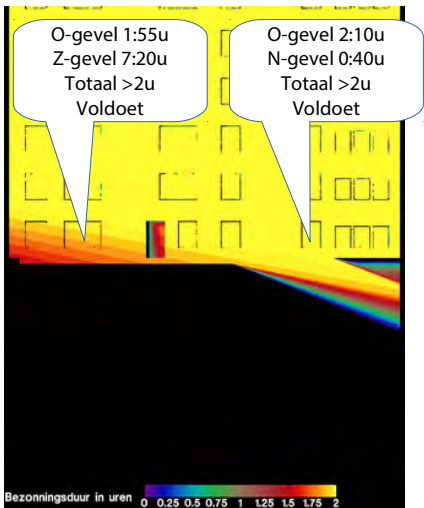
Bezonningsduur bestaande situatie 21 juni



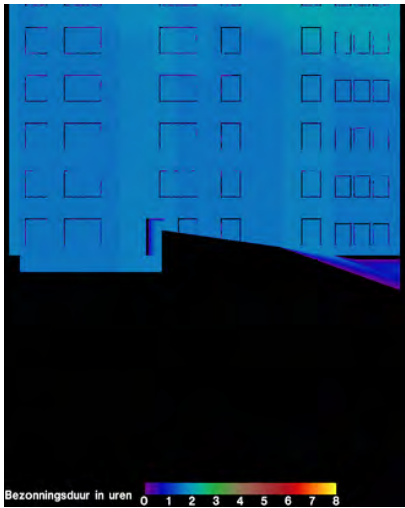
Bezonningsduur geplande situatie 21 juni



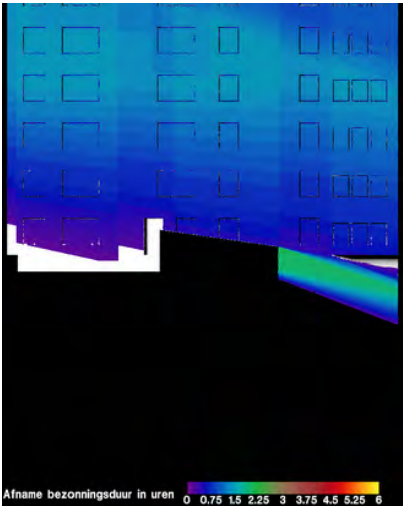
Afname bezonningsduur 21 juni



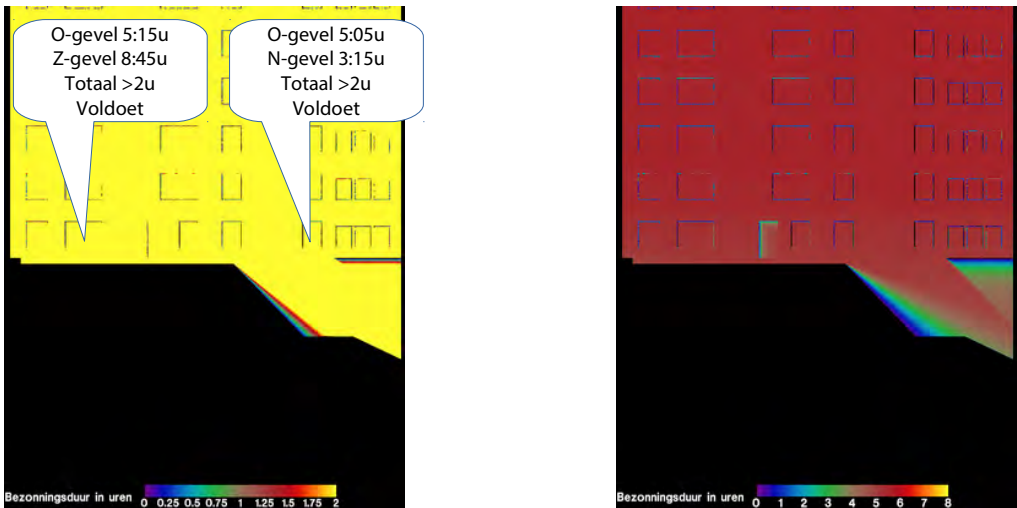
Bezonningsduur bestaande situatie 19 februari



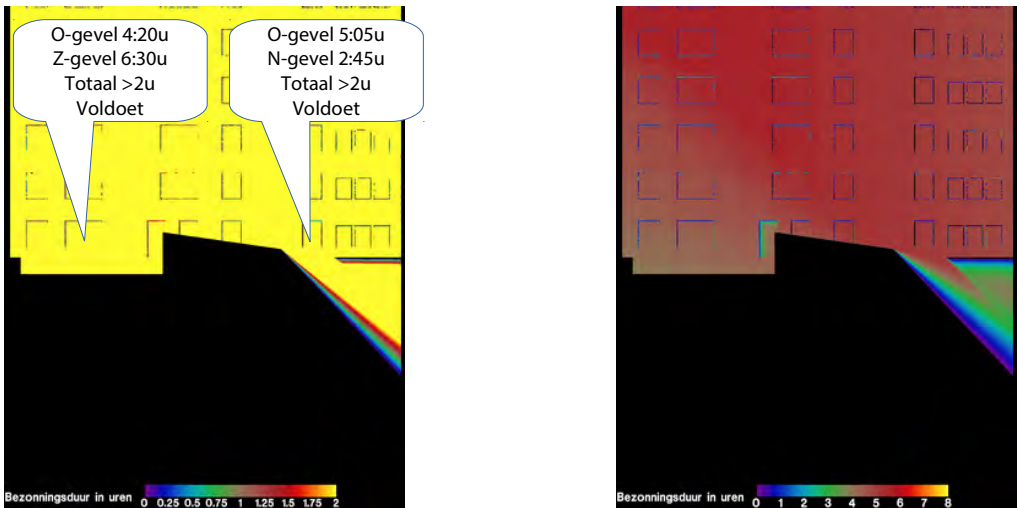
Bezonningsduur geplande situatie 19 februari



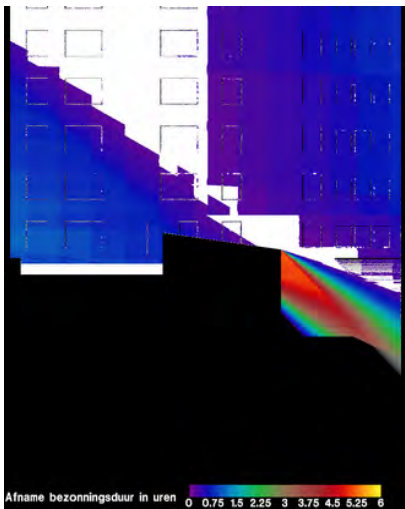
Afname bezonningsduur 19 februari



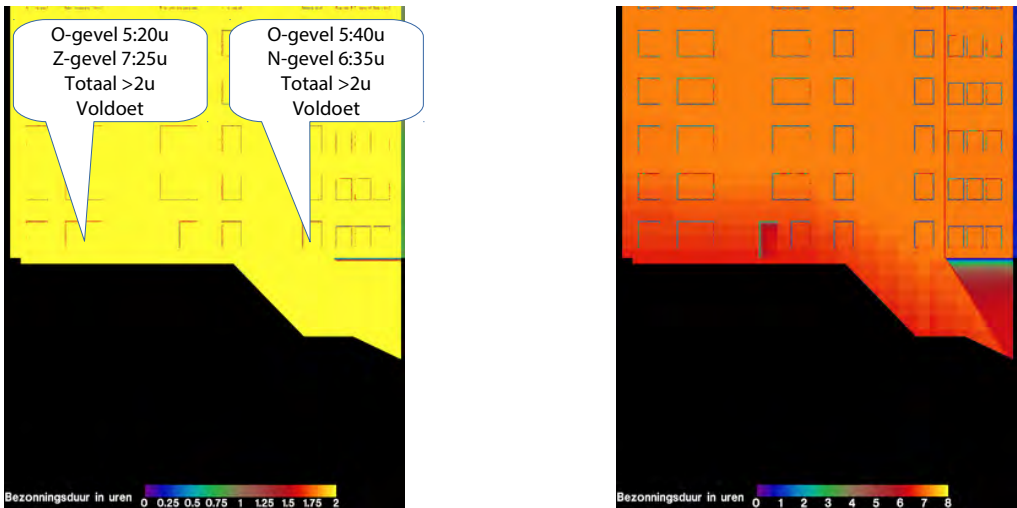
Bezonningsduur bestaande situatie 21 april



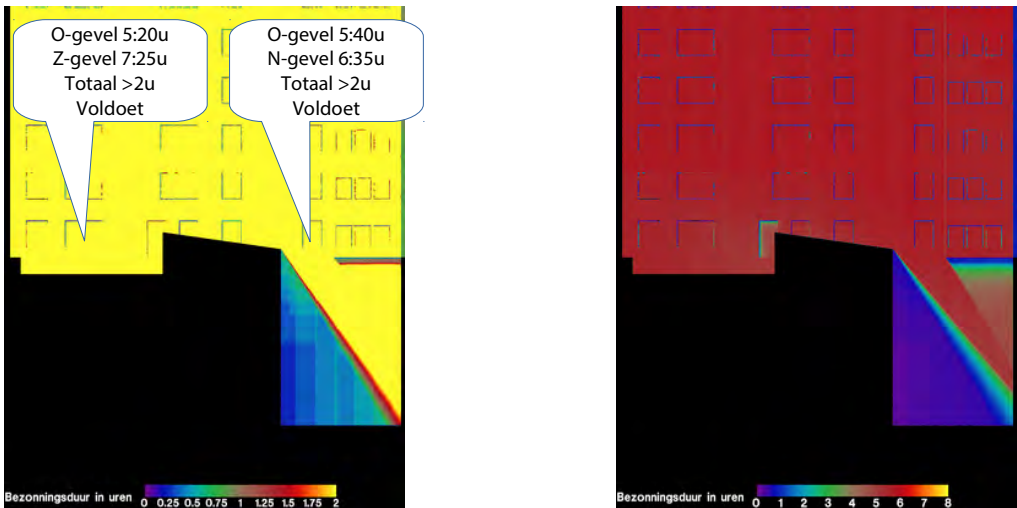
Bezonningsduur geplande situatie 21 april



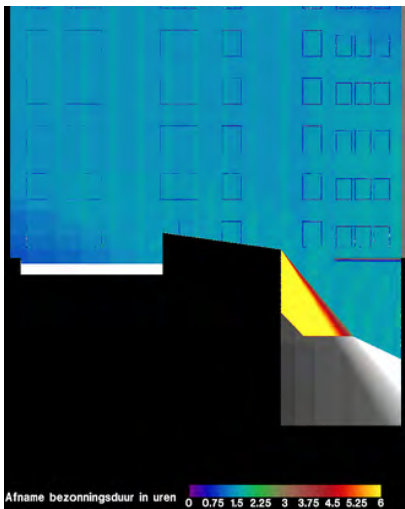
Afname bezonningsduur 21 april



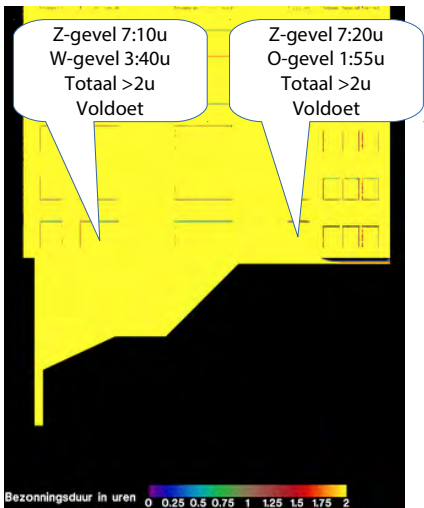
Bezonningsduur bestaande situatie 21 juni



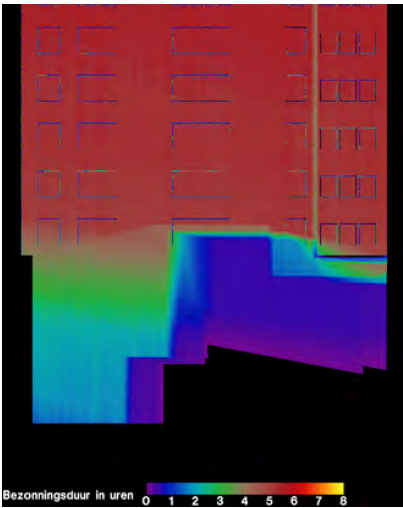
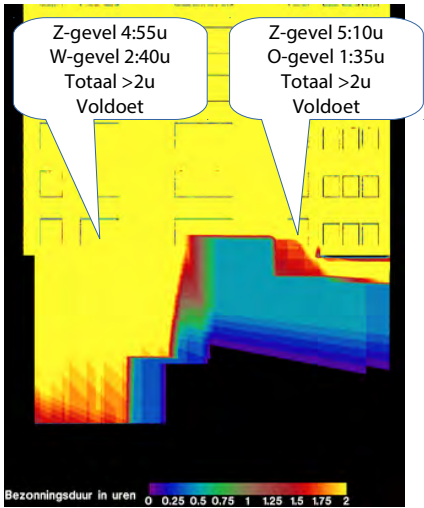
Bezonningsduur geplande situatie 21 juni



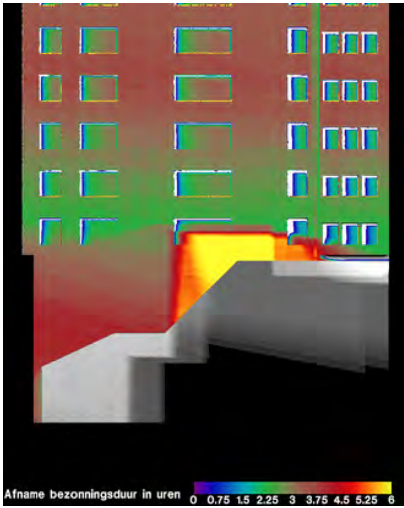
Afname bezonningsduur 21 juni



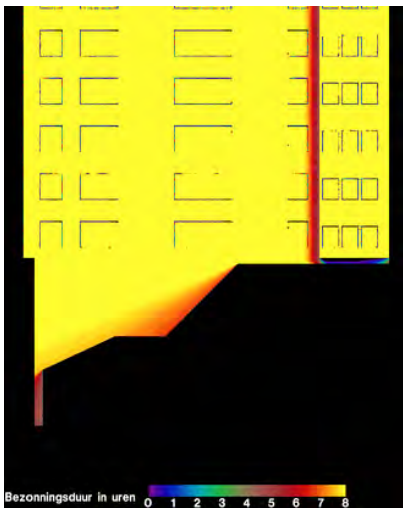
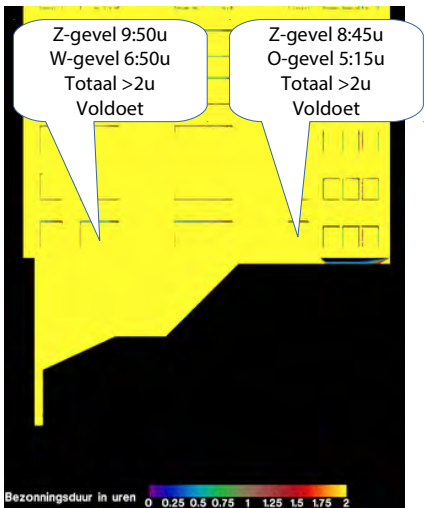
Bezonningsduur bestaande situatie 19 februari



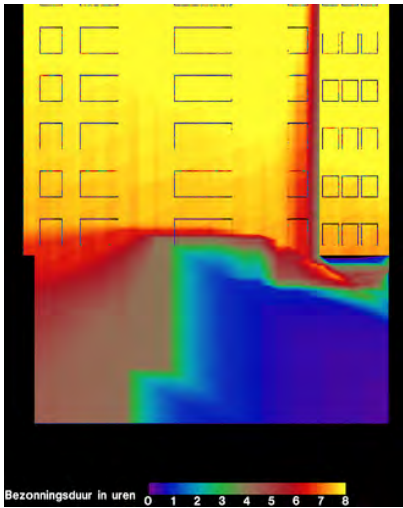
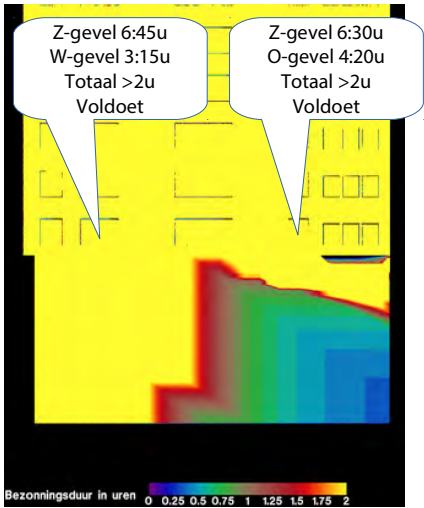
Bezonningsduur geplande situatie 19 februari



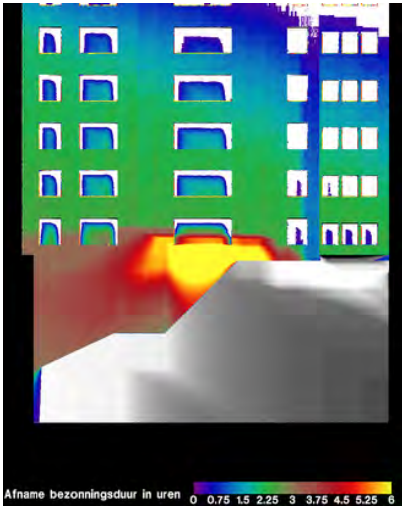
Afname bezonningsduur 19 februari



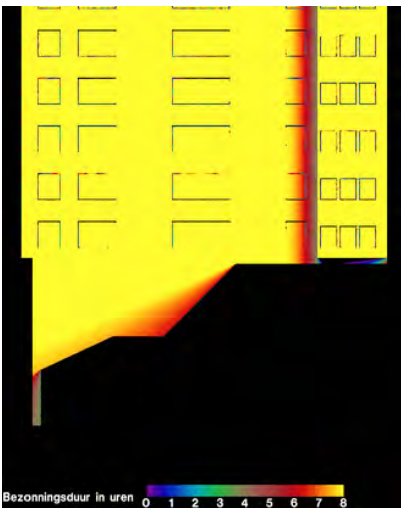
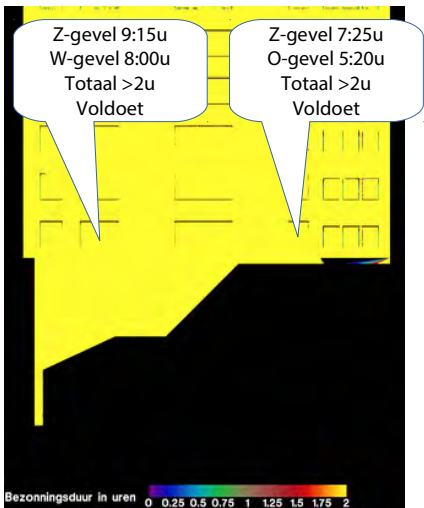
Bezonningsduur bestaande situatie 21 april



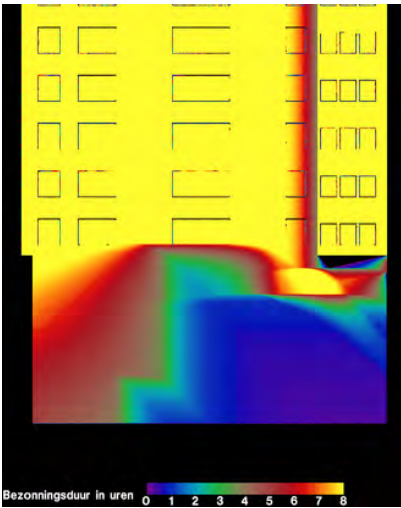
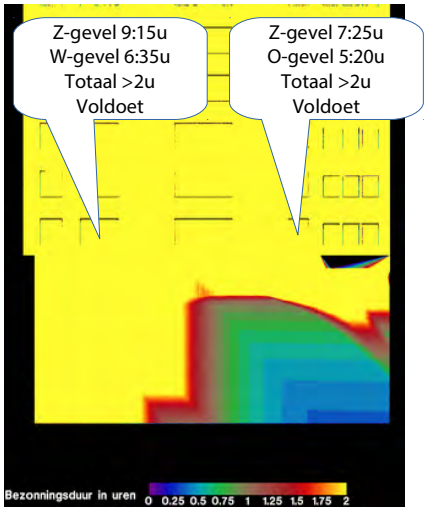
Bezonningsduur geplande situatie 21 april



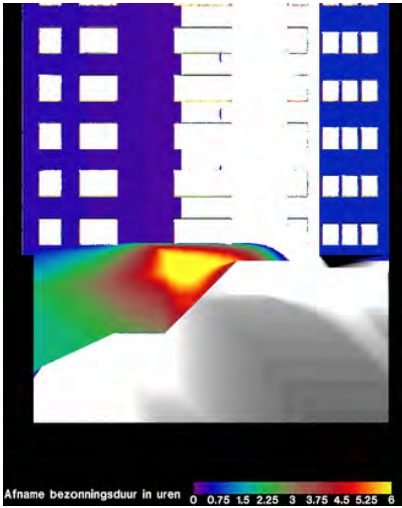
Afname bezonningsduur 21 april



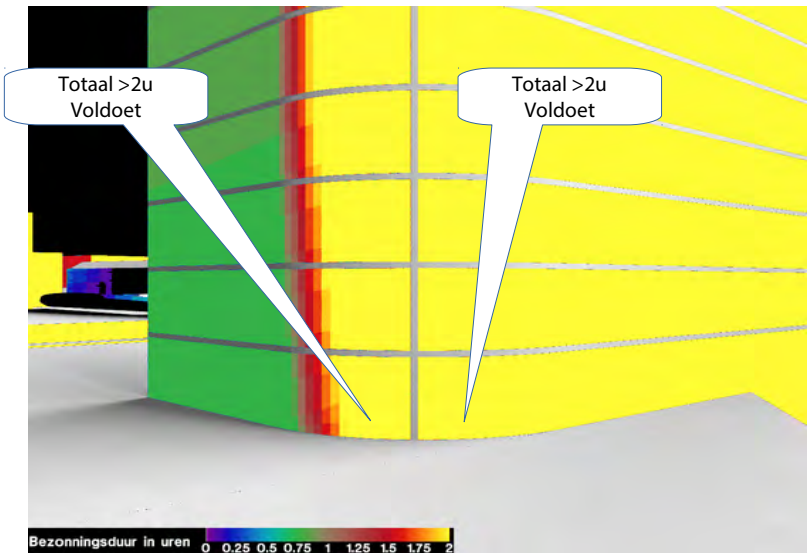
Bezonningsduur bestaande situatie 21 juni



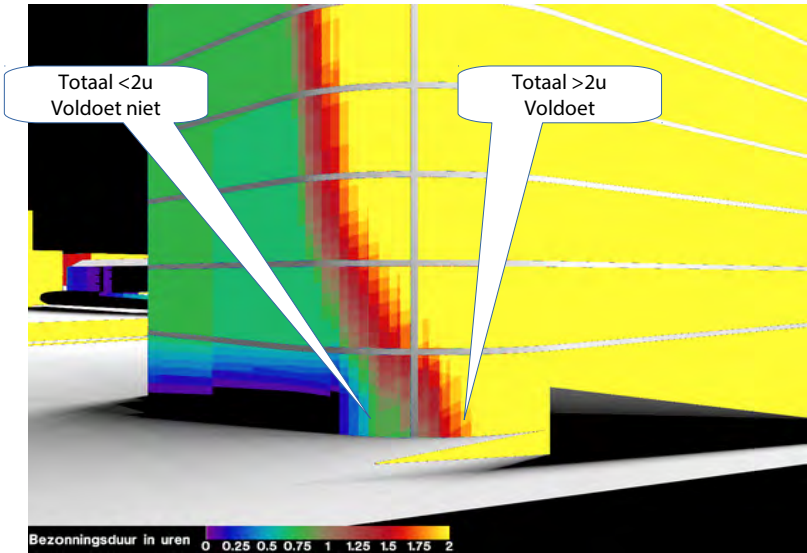
Bezonningsduur geplande situatie 21 juni



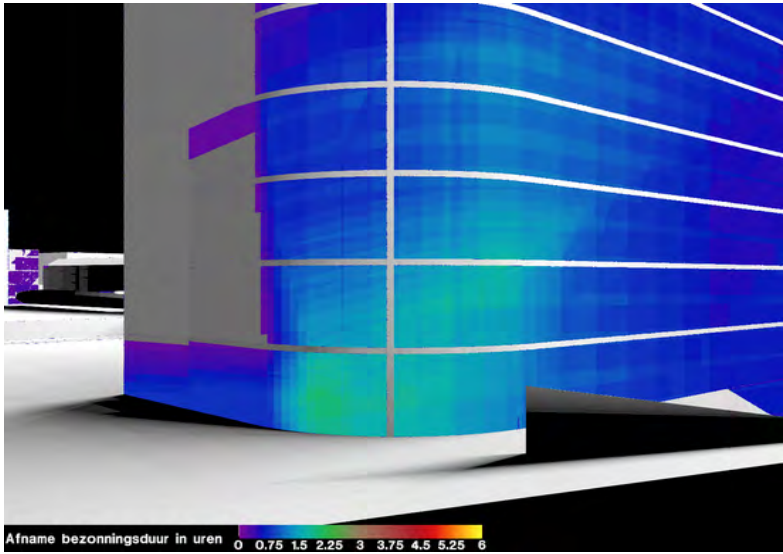
Afname bezonningsduur 21 juni



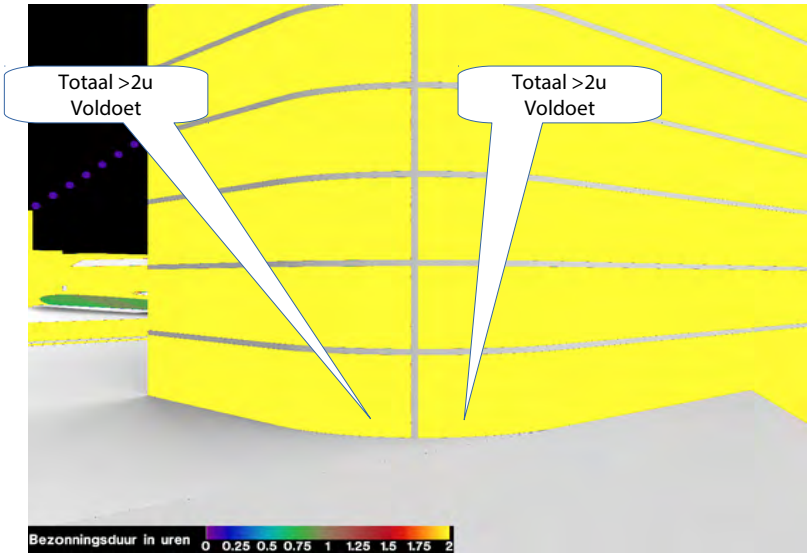
Bezonningsduur bestaande situatie 19 februari



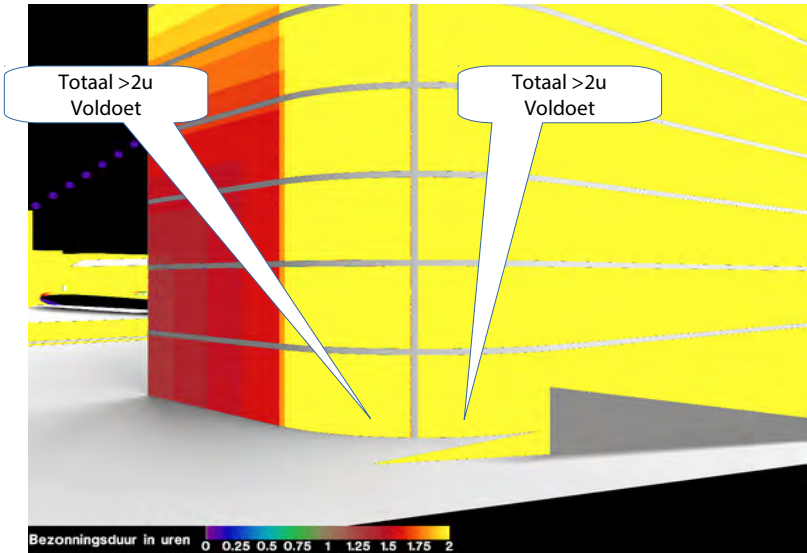
Bezonningsduur geplande situatie 19 februari



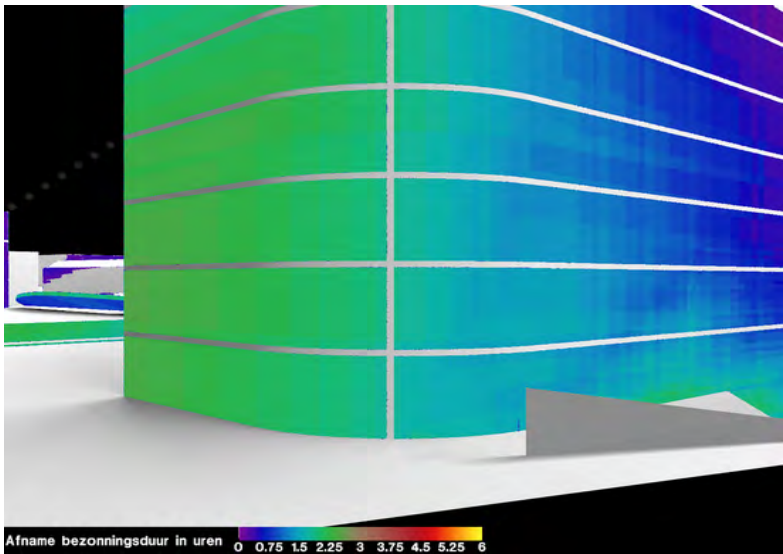
Afname bezonningsduur 19 februari



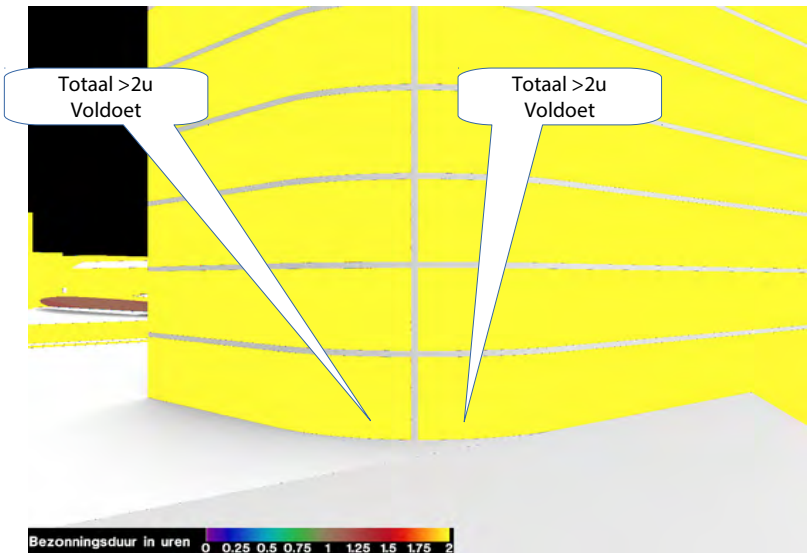
Bezonningsduur bestaande situatie 21 april



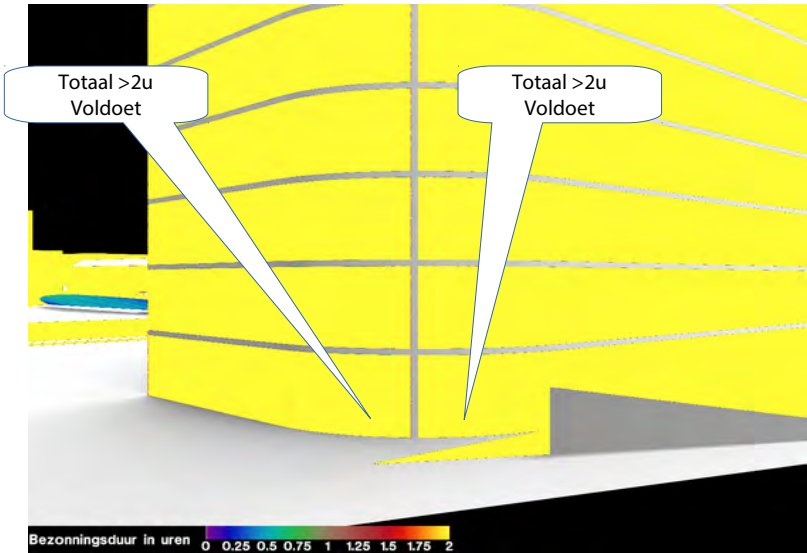
Bezonningsduur geplande situatie 21 april



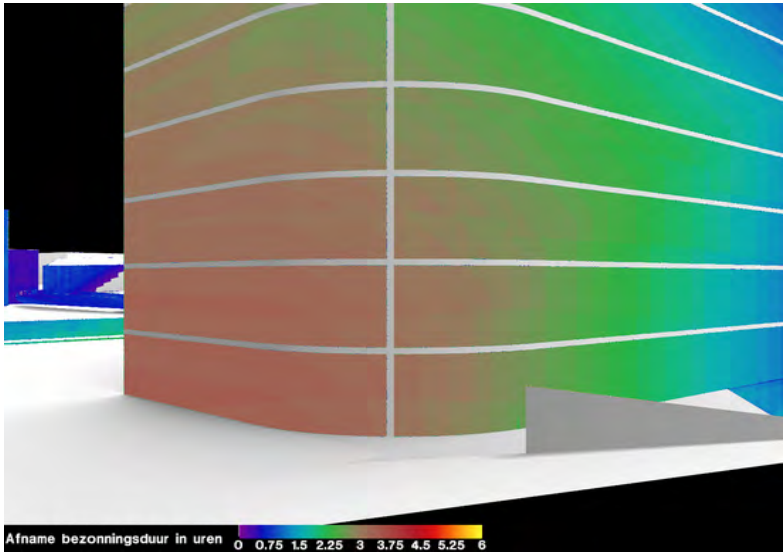
Afname bezonningsduur 21 april



Bezonningsduur bestaande situatie 21 juni



Bezonningsduur geplande situatie 21 juni



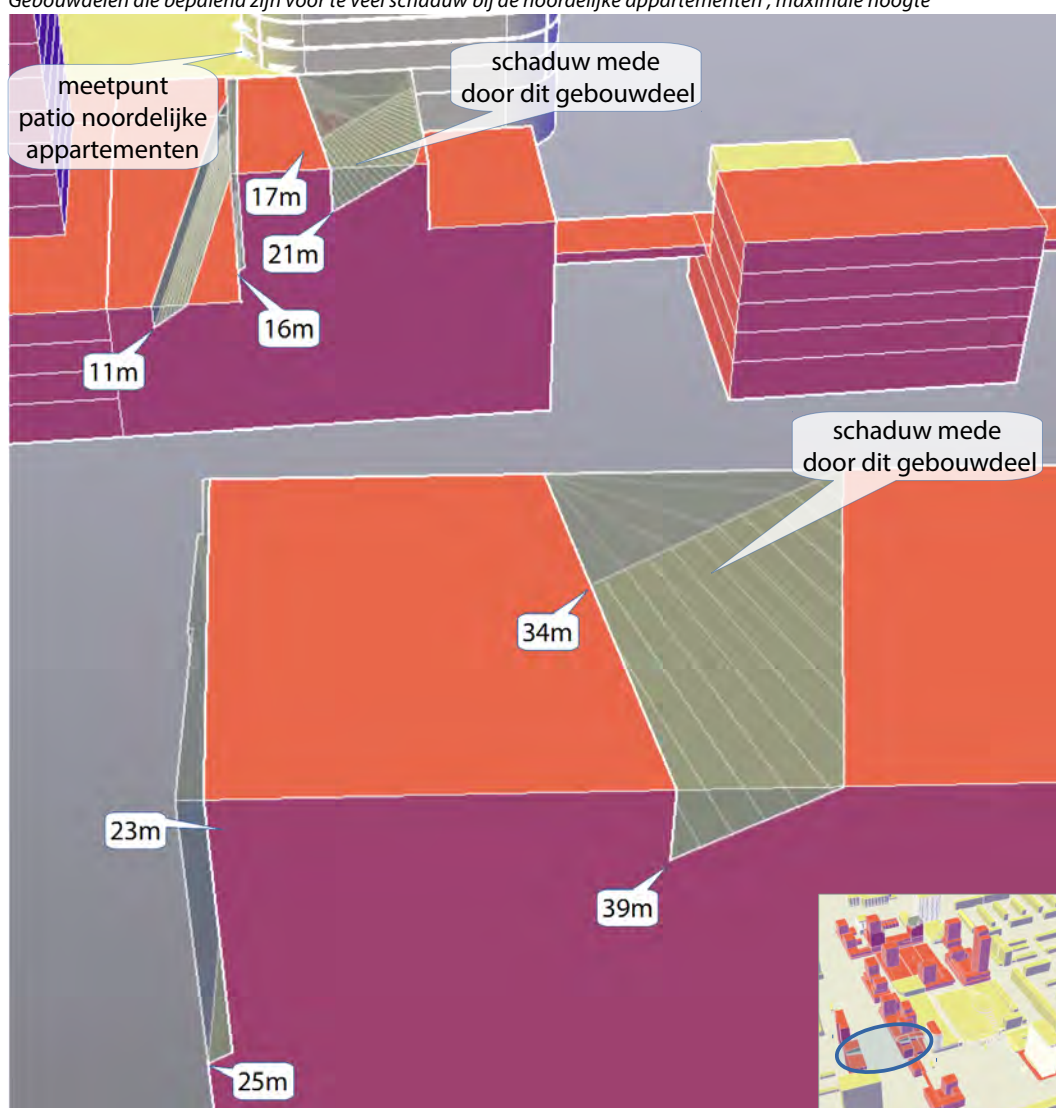
Afname bezonningsduur 21 juni

Optimalisatie- studies wind en bezonning

4 Appartementen boven Albert Heijn

De bepalende schaduw bij de noordelijk gesitueerde appartementen boven de Albert Heijn wordt bij lage zonnestanden veroorzaakt door meerdere gebouwen. Dit is te zien in figuur 3. Een aanpassing van deze gebouwen zorgt ervoor dat de bezonning van de appartementen blijft voldoen aan de criteria van de lichte TNO-norm, gemeten op het meetpunten op de buitenzijde van de patio voor woonkamer.

f3 Gebouwdelen die bepalend zijn voor te veel schaduw bij de noordelijke appartementen ; maximale hoogte



Notitie

betreft: In de Bogaard te Rijswijk; actualisatie onderzoek windklimaat en bezonning
datum: 11 november 2019
referentie: OO/JA//W 15458-2-NO
van: ir. J.T. Akhnoukh / O. E. Otten
aan: Investore Prime Retail C.V.

1 Introductie

In opdracht van Investore Prime Retail C.V. is een windklimaat- en bezonningsonderzoek uitgevoerd voor een aangepast massa-ontwerp van enkele bouwdelen binnen het Masterplan In de Bogaard te Rijswijk.

Het windklimaatonderzoek is uitgevoerd met behulp van Computational Fluid Dynamics (CFD). Hiermee kan het windklimaat in het gehele plangebied inzichtelijk worden gemaakt en worden vergeleken met eerdere onderzoeksresultaten (Peutz rapportage O 16169-6-RA). De focus van het bezonningsonderzoek ligt op de plekken die als kritisch zijn bevonden in het eerder uitgevoerde bezonningsonderzoek voor de gemeente Rijswijk voor het Masterplan (Peutz rapportage O 16169-4-RA).

In voorliggende notitie worden de resultaten gepresenteerd en de gehanteerde methodologie beknopt toegelicht.

2 Model

Het doorgerekende massa ontwerp is deels hetzelfde als het ontwerp Masterplan. De in figuur 2.1 geel gekleurde gebouwen zijn de ontwikkeling van Investore Prime Retail C.V. .

f2.1 Model gehanteerd voor de windklimaat- en bezonningsonderzoeken; wijziging t.o.v. ontwerp Masterplan in geel



3 Windklimaat

3.1 Beoordelingsmethodiek

Voor de opzet van het onderzoek en de beoordeling van het windklimaat is uitgegaan van de Nederlandse norm NEN 8100:2006 *Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving*. In deze norm wordt voor windhinder een drempelwaarde $v_{DR,H}$ aangehouden van 5 m/s uurgemiddelde windsnelheid op loop- of verblijfsniveau. Afhankelijk van hoe vaak deze drempelwaarde wordt overschreden (percentage van het aantal uren in een heel jaar) en het type activiteit (doorlopen, slenteren of langdurig zitten) wordt het lokale windklimaat gekwalificeerd met 'goed', 'matig' of 'slecht' (zie tabel 3.1).

t3.1 Criteria windhinder volgens NEN 8100

Overschrijdingskans $p(v_{LOK} > v_{DR,H})$ in procenten	Kwaliteitsklasse	Activiteit		
		I. Doorlopen	II. Slenteren	III. Langdurig zitten
< 2,5	A	Goed	Goed	Goed
2,5 – 5	B	Goed	Goed	Matig
5 – 10	C	Goed	Matig	Slecht
10 – 20	D	Matig	Slecht	Slecht
≥ 20	E	Slecht	Slecht	Slecht

Voor de duidelijkheid zijn in tabel 3.1 kleuren toegevoegd, zodat dit overeenkomt met de kleurenlegenda (hinderkans percentages) van de resultaten in figuur 3.1, paragraaf 3.2.

Voor windgevaar wordt een uurgemiddelde windsnelheid van 15 m/s als drempelwaarde $v_{DR;G}$ gehanteerd. Op basis van tabel 3.2, afkomstig uit de NEN 8100, wordt bepaald of sprake is van windgevaar.

t3.2 Criteria windgevaar volgens NEN 8100

Overschrijdingskans $p(v_{LOK} > v_{DR;G})$ in procenten van het aantal uren per jaar	Kwalificatie
0,05 < p < 0,30	Beperkt risico
$p \geq 0,30$	Gevaarlijk

De norm stelt: "Situaties waarvoor een overschrijdingskans geldt van $0,05 < p < 0,30$ mogen alleen worden geaccepteerd als deze vallen binnen activiteiten klasse I (doorlopen). Voor activiteiten klasse II en III geldt de eis $p \leq 0,05$.

Situaties met een overschrijdingskans van $p \geq 0,30$ zijn evident gevaarlijk en behoren te allen tijde te worden vermeden; het publiek mag hier niet aan worden blootgesteld."

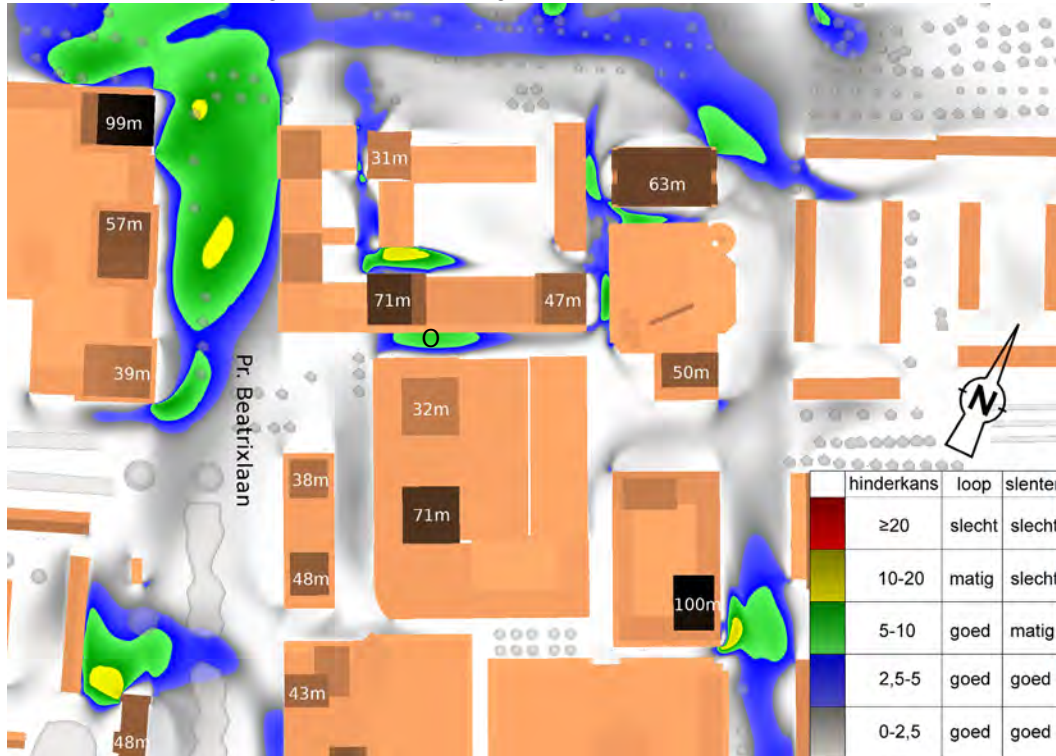
3.2 Resultaten

Er zijn simulaties uitgevoerd voor 12 windrichtingen. Op basis van de voor 12 windrichtingen berekende snelheden rondom de gebouwen en de locatiespecifieke windstatistiek zijn de simulatieresultaten omgerekend naar een totale windhinderkans en windgevaarkans. In figuur 3.1 is de windhinderkans op 1.75 meter hoogte boven het plaatselijke maaiveldniveau weergegeven.

De resultaten van het massa ontwerp van Investore Prime Retail C.V. blijken nagenoeg hetzelfde te zijn als bij het ontwerp Masterplan. De enige verandering treedt op in het gebied direct ten noorden van de geplande 32 meter hoge toren, aangegeven in figuur 3.1 met de letter O. Dit is een verslechtering ten opzichte van het ontwerp Masterplan. Dit komt doordat de toren van 32 meter dicht bij de 71 meter hoge toren staat dan in het ontwerp Masterplan, ondanks dat de toren in het ontwerp Masterplan hoger was. Hierdoor ontstaat een vernauwing. Desalnietemin blijft het windklimaat in het gebied O goed voor doorlopen, maar matig voor windgevoelige functies.

Er is geen windgevaar vastgesteld.

f3.1 Windhinderkans voor de huidige situatie, beoordeeld volgens de NEN 8100



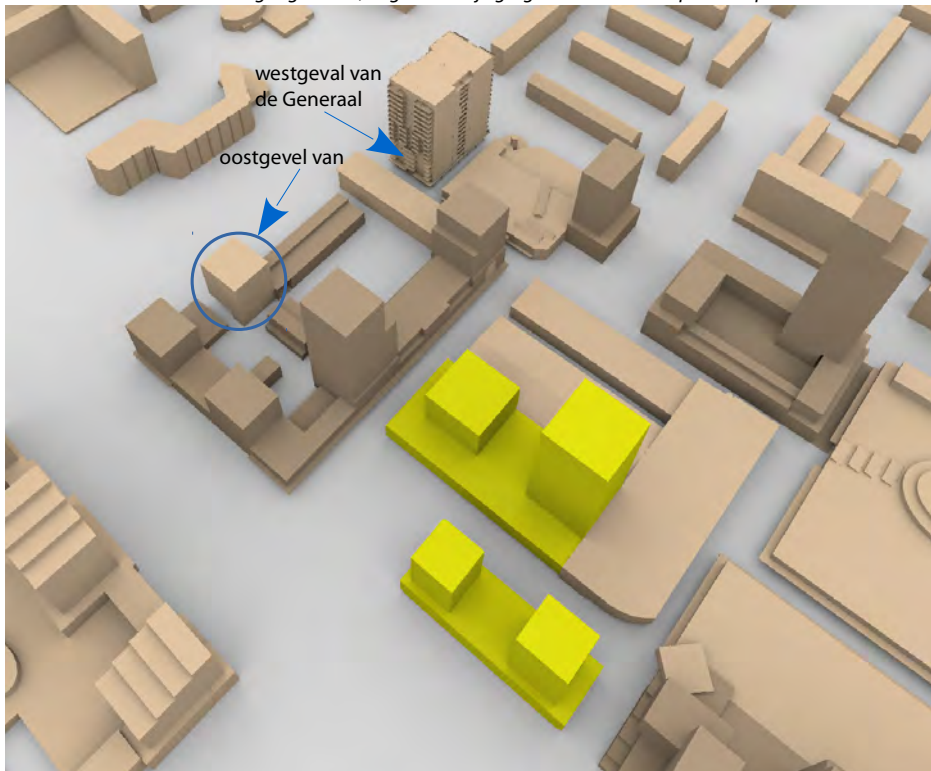
4 Bezonning

4.1 Beoordelingsmethodiek

Binnen Nederland worden er geen formele eisen gesteld aan de bezonning van woningen of andere bouwwerken. Wel bestaan er de zogenaamde TNO-normen. Volgens de lichte TNO-norm is er sprake van voldoende bezonning bij tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari t/m 21 oktober (gedurende 8 maanden) ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. De lichte TNO-norm is het meest gangbaar en derhalve heeft een globale toetsing plaatsgevonden volgens deze veel gebruikte richtlijn.

In eerdere bezonningsonderzoeken voor het Masterplan zijn een drietal plekken geïdentificeerd als mogelijk kritisch indien deze beoordeeld worden volgens de lichte TNO-norm. Dit zijn binnen het invloedsgebied van de gewijzigde gebouwen de oostgevel van het appartementgebouw op de kruising van de Pr. Beatrixlaan/Generaal Spoorlaan, alsmede de westgevel van de Generaal. Deze twee geveldelen zijn voor de duidelijkheid in figuur 4.1 aangeduid.

f4.1 Gevels waarvan de bezonning is getoetst; in geel de wijziging t.o.v. het ontwerp Masterplan



4.2 Resultaten

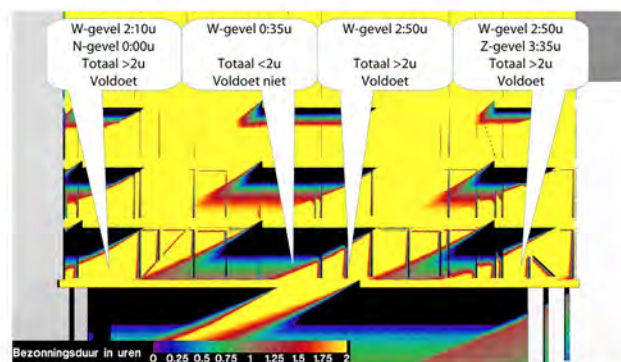
Met behulp van door Peutz ontwikkelde programmatuur binnen het softwarepakket Radiance is met stappen van 5 minuten de mogelijke bezonningsduur op de gevels van de omliggende bebouwing berekend en met kleuren weergegeven. Zowel de bestaande als de geplande situatie is doorgerekend. Voor zover sprake is van schaduw van het plan wordt tevens de afname van de bezonning t.o.v. de bestaande situatie aangegeven (zogenoeten false-color afbeeldingen).

In de volgende paragrafen wordt voor relevante kritische plekken de bezonningsduur en afname voor de representatieve dagen 19 februari (kortste dag), 21 april en 21 juni getoond.

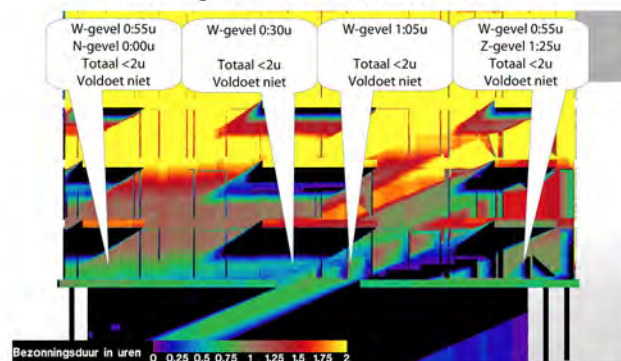
In vergelijking met dezelfde afbeeldingen van het ontwerp Masterplan zijn geen wezenlijke verschillen vastgesteld. De beoordeling van de bezonning wijzigt niet.

4.2.1 De Generaal

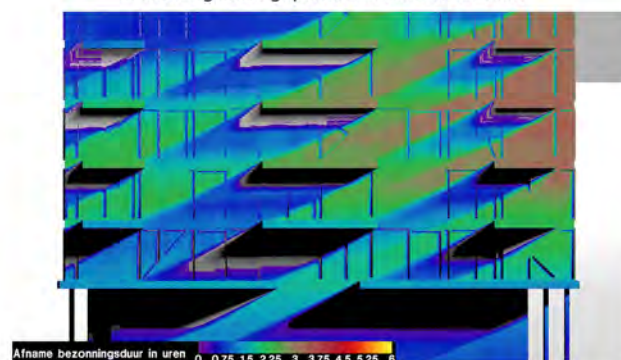
f4.2 Bezonningsduur en afname bij de Generaal op 19 februari



Bezonningsduur bestaande situatie 19 februari

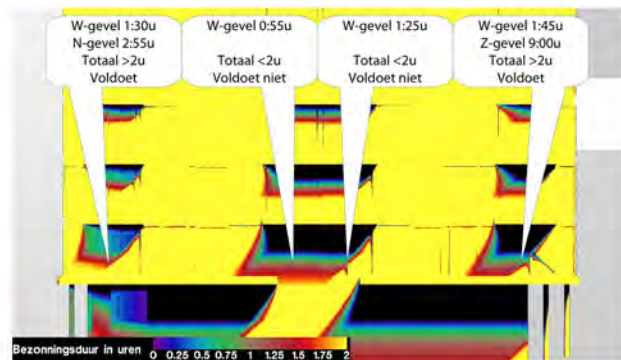


Bezonningsduur geplande situatie 19 februari

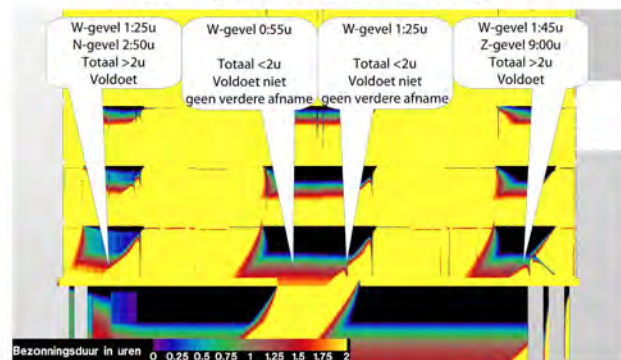


Afname bezonningsduur 19 februari

f4.3 Bezonningsduur en afname bij de Generaal op 21 april



Bezonningsduur bestaande situatie 21 april

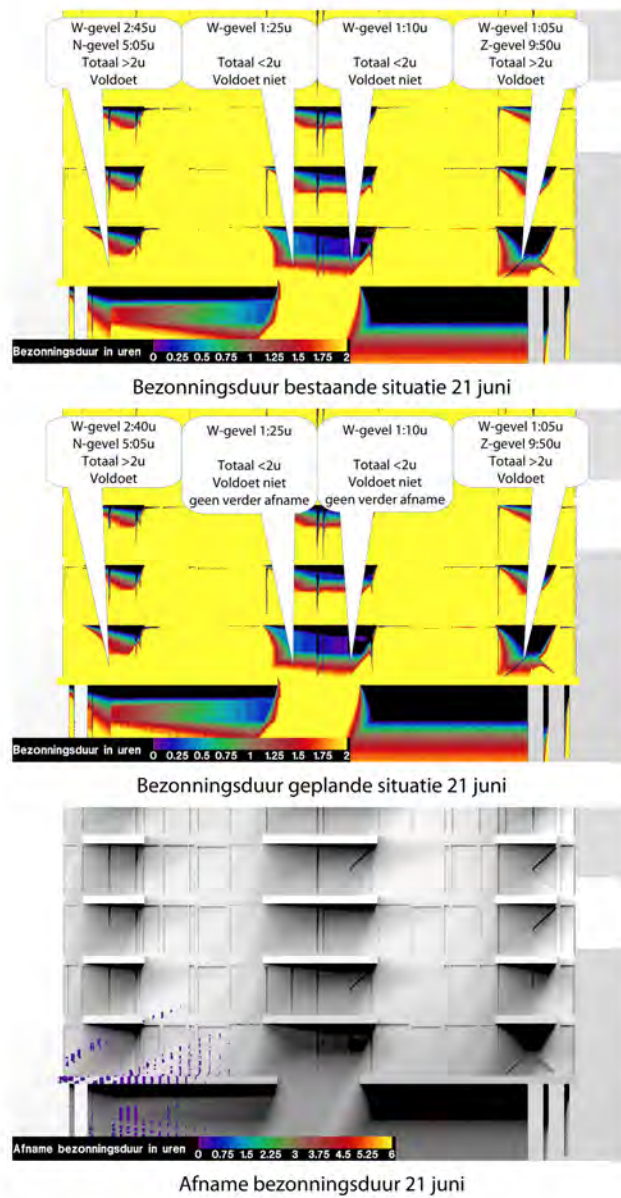


Bezonningsduur geplande situatie 21 april



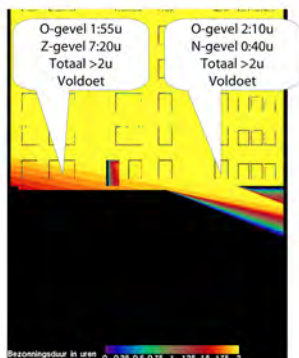
Afname bezonningsduur 21 april

f4.4 Bezonningsduur en afname bij de Generaal op 21 juni



4.2.2 Oostgevel appartementgebouw

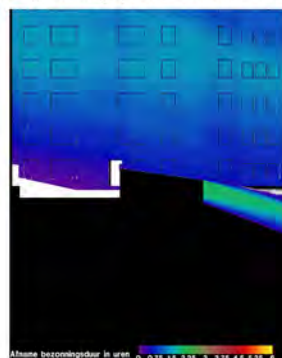
f4.5 Bezonningsduur en afname oostgevel op 19 februari



Bezonningsduur bestaande situatie 19 februari

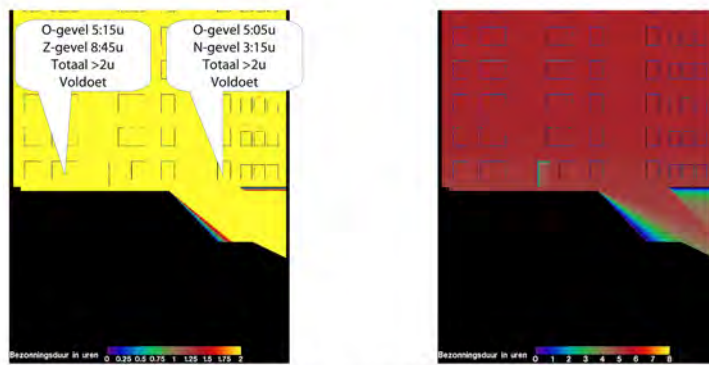


Bezonningsduur geplande situatie 19 februari

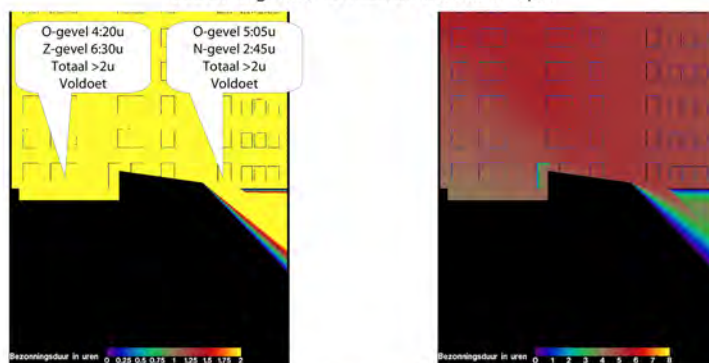


Afname bezonningsduur 19 februari

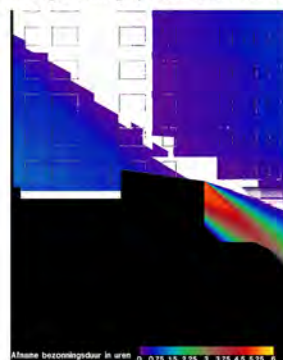
f4.6 Bezonningsduur en afname oostgevel op 21 april



Bezonningsduur bestaande situatie 21 april

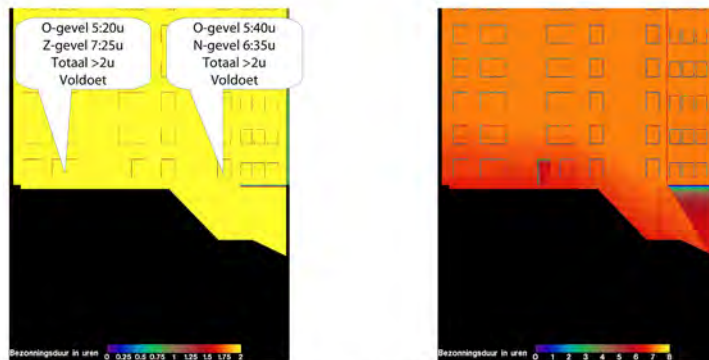


Bezonningsduur geplande situatie 21 april

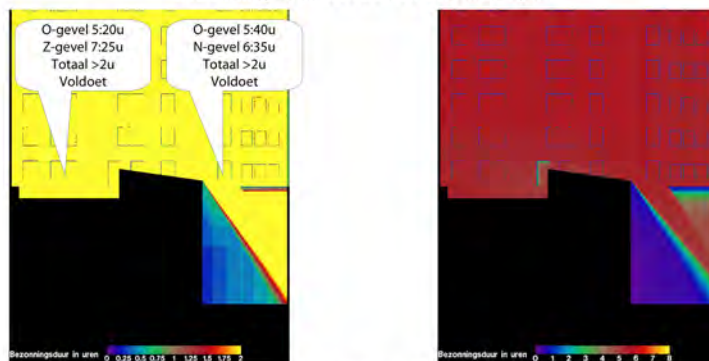


Afname bezonningsduur 21 april

f4.7 Bezonningsduur en afname oostgevel op 21 juni



Bezonningsduur bestaande situatie 21 juni



Bezonningsduur geplande situatie 21 juni



Afname bezonningsduur 21 juni

5 Conclusie

In opdracht van Investore Prime Retail C.V. is een windklimaat- en bezonningsonderzoek uitgevoerd voor een aangepast massa-ontwerp van enkele bouwdelen binnen het Masterplan In de Bogaard te Rijswijk.

Uit de windklimaat berekeningen volgt dat de resultaten van het nieuwe ontwerp grotendeels hetzelfde zijn als bij het eerder doorgekende ontwerp Masterplan. De enige verandering (lichte verslechtering) treedt op in het gebied direct ten noorden van de geplande 32 meter hoge toren. Het windklimaat blijft hier goed voor doorlopen, maar matig voor slenteren.

Voor de bezonning is gekeken naar de relevante geveldelen die in eerdere bezonningstudies voor de gemeente in het kader van het Masterplan als kritisch zijn vastgesteld. Uit de resultaten van het huidige onderzoek blijkt dat er geen wezenlijke verandering optreedt t.o.v. het ontwerp Masterplan.

Mook,

Deze notitie bevat 12 pagina's



MER

beoordeling



Rijswijk

Herontwikkeling In de Bogaard

M.e.r.-beoordeling



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Herontwikkeling In de Bogaard, Rijswijk

M.e.r.-beoordeling

identificatie

projectnummer:

20190576

projectleider:

ir. M. van der Meulen

auteur(s):

ir. M. van der Meulen
ing. E.E. Barendregt

planstatus

datum:

15-07-2019

opdrachtgever:

Gemeente Rijswijk

Inhoud

1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?	6
1.3. Leeswijzer	7
2. Plaats en kenmerken van het project	9
2.1. Plaats van het project	9
2.2. Kenmerken van het project	15
2.3. Transformatieprojecten rondom In de Bogaard	19
3. Kenmerken van de milieueffecten	21
3.1. Algemeen	21
3.2. Verkeer en parkeren	21
3.2.1. Beoordelingskader	21
3.2.2. Effectbeoordeling	21
3.3. Luchtkwaliteit	22
3.3.1. Effectbeoordeling	23
3.4. Wegverkeerslawaaï	26
3.4.1. Beoordelingskader	26
3.4.2. Effectbeoordeling	26
3.5. Bodem en water	28
3.5.1. Beoordelingskader	28
3.5.2. Effectbeoordeling	28
3.6. Natuur	28
3.6.1. Beoordelingskader	28
3.6.2. Effectbeoordeling	29
3.7. Risico's op zware ongevallen of rampen	30
3.7.1. Externe veiligheid	30
3.7.2. Risico's op rampen door klimaatverandering	31
3.8. Windhinder en schaduwwerking	31
3.8.1. Beoordelingskader	31
3.8.2. Effectbeoordeling	31
3.9. Aanlegwerkzaamheden	31
3.10. Cumulatie van milieugevolgen	32
3.11. Mitigerende maatregelen	32
4. Conclusie	33

Bijlage

Quicksan Wet natuurbescherming

1.1. Aanleiding

Het winkelcentrum In de Bogaard in Rijswijk is verouderd en heeft te maken met veel leegstand. Er zijn plannen om het winkelcentrum en de omgeving te transformeren van een naar binnen gekeerd en monofunctioneel winkelgebied naar een groen, open, levendig en multifunctioneel stadscentrum. Als eerste stap is in 2017 de Gebiedsvisie In de Bogaard en omgeving vastgesteld, waarin de ambities zijn vastgelegd. Bij de totstandkoming van de gebiedsvisie is een groot aantal belanghebbenden betrokken. Om de ambities verder uit te werken is vervolgens gestart met een proces dat moet leiden tot een vastgesteld masterplan. Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken is een aanpassing van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'In de Bogaard' uit 2014 noodzakelijk. De herontwikkeling komt gefaseerd tot stand waarbij de komende jaren naar verwachting verschillende bestemmingsplanprocedures worden doorlopen om de verschillende deelontwikkelingen mogelijk te maken. In samenhang met de transformatie van het winkelcentrum vindt een herinrichting van de Prinses Beatrixlaan plaats.

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. In het masterplan dat in voorbereiding is wordt uitgegaan van het toevoegen van ruim 2.000 woningen aan het gebied (waarvan circa 1.200 op de locatie In de Bogaard en circa 1.000 op omliggende locaties). De navolgende tabel geeft een overzicht van de indicatieve woningaantallen zoals opgenomen in het masterplan.

Tabel 1.1 Woningaantallen op basis van masterplan (indicatief)

<i>Deellocatie</i>	<i>Aantal woningen</i>
In de Boogaard	1.243
Winston Churchill Tower	316
JC Van Markenlaan 3 -5	100
HBG Locatie	550
Totaal	2.209

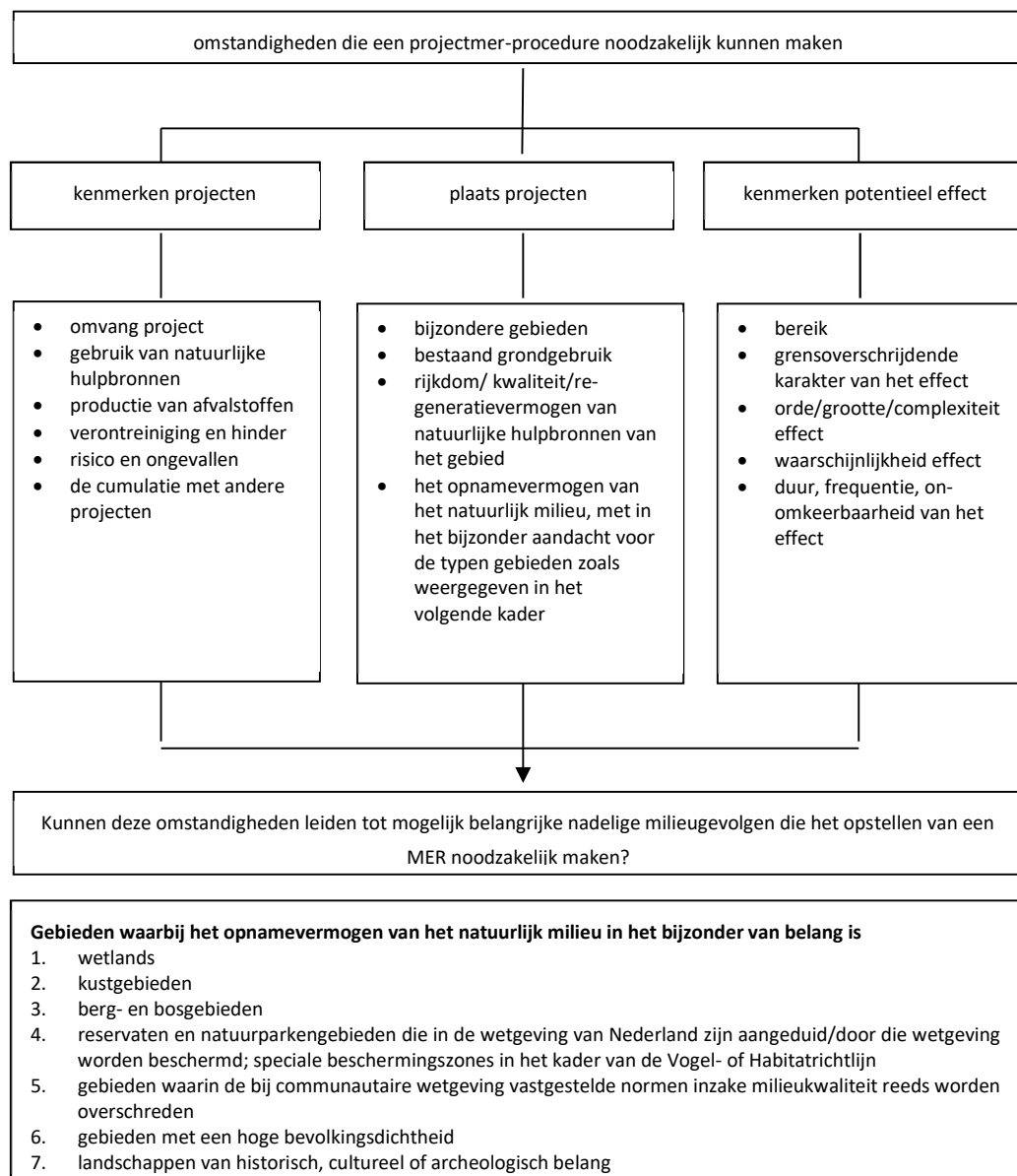
Voor de Churchill Tower en de HBG-locatie is ten behoeve van de ruimtelijke procedures inmiddels een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Ook voor 'De Generaal' is een planologische procedure doorlopen. Het aantal toe te voegen woningen ter plaatse van het winkelcentrum In de Boogaard ligt met circa 1.200 woningen onder de drempelwaarde van 2.000 woningen uit het Besluit milieueffectrapportage waarmee een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. De gemeente Rijswijk kiest er echter wel voor om in de m.e.r.-beoordeling alle programmatische uitgangspunten zoals die worden vastgelegd in het masterplan in samenhang te beschouwen. Formeel is de m.e.r.-beoordelingsplicht echter niet gekoppeld aan het masterplan, maar aan het eerste bestemmingsplan dat in procedure wordt gebracht om (een deel van de) de beoogde herontwikkeling van het winkelcentrum mogelijk te maken.

1.2. Wat houdt een m.e.r.-beoordeling in?

De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die de ontwikkeling voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de plaats van het plan;
- de omvang van het plan;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Deze omstandigheden zijn in het navolgende schema uitgewerkt.



Het bevoegd gezag dient (bij voorkeur in een zo vroeg mogelijk stadium) een m.e.r.-beoordelingsbeslissing te nemen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de omvang van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

Relatie m.e.r.-beoordeling, masterplan en ruimtelijke procedures

Formeel is de m.e.r.-beoordelingsplicht niet gekoppeld aan het masterplan, maar aan het eerste bestemmingsplan (of omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan) dat in procedure wordt gebracht om de beoogde herontwikkeling van het winkelcentrum of een deel daarvan mogelijk te maken. Door in een vroegtijdig stadium in het kader van het masterplan een m.e.r.-beoordeling uit te voeren, ontstaat er duidelijkheid over het al dan niet optreden van belangrijke nadelige milieugevolgen. Bij de verdere uitwerking van de plannen kan in het kader van de verschillende ruimtelijke procedures worden verwezen naar het genomen m.e.r.-beoordelingsbesluit en is niet steeds opnieuw een m.e.r.-beoordelingsbesluit noodzakelijk. Voorwaarde is wel dat de initiatieven passen binnen de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals vastgelegd in het masterplan en er geen sprake is van andere ontwikkelingen of omstandigheden die van invloed kunnen zijn op de uitkomsten van de m.e.r.-beoordeling. De voorliggende m.e.r.-beoordelingsnotitie richt zich op de vraag of er wel of geen belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. In het kader van de ruimtelijke procedures zal op onderdelen nog meer specifiek en/of vervolgonderzoek noodzakelijk zijn.

1.3. Leeswijzer

Deze m.e.r.-beoordelingsnotitie:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de plaats en de kenmerken van het project;
- geeft in hoofdstuk 3 inzicht in de verwachte milieueffecten;
- geeft ten slotte in hoofdstuk 4 de conclusie weer voor de m.e.r.-beoordeling.

Bij de analyse in hoofdstuk 2 en 3 is gebruik gemaakt van de informatie uit het masterplan 'In de Bogaard' en diverse studies in het kader van de herinrichting van de Prinses Beatrixlaan en ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van het winkelcentrum.

2. Plaats en kenmerken van het project

9

2.1. Plaats van het project

Het plangebied 'In de Bogaard' ligt in het Stationskwartier op de hoek van de Prinses Beatrixlaan en de Generaal Spoorlaan. Het gebied wordt begrensd door deze hoofdwegen en door de Sir Winston Churchilllaan en de Steenvoordelaan. Zie figuur 2.1 voor de globale ligging van het plangebied binnen de kern Rijswijk.



Figuur 2.1. Globale ligging projectgebied binnen de kern Rijswijk

Figuur 2.2 laat de ligging van de verschillende transformatielocaties (onderdeel van het masterplan) in de omgeving van het winkelcentrum zien.



Figuur 2.2. Ligging deellocaties masterplan In de Bogaard

Het winkelcentrum vormt een monofunctioneel en gesloten, naar binnen gekeerd eiland binnen Rijswijk. Op de begane grond van het winkelcentrum bevinden zich vooral kleine bedrijven, horeca en een aantal grote winkelformules. De eerste verdieping van het complex wordt voornamelijk door grote winkelformules bezet. De eigendomsverhoudingen zijn sterk versnipperd. Binnen het winkelcentrum is sprake van een structurele leegstand van circa 30%, met name binnen het noordelijke deel. Ook staat een groot deel van de (in totaal 2.600) parkeerplaatsen een groot deel van de dag leeg. Gezien de huidige ontwikkelingen in de retailmarkt is het niet aannemelijk dat kan worden getransformeerd naar een florerend winkelcentrum van deze omvang.

De Prinses Beatrixlaan is een regionale hoofdweg door Rijswijk. De weg heeft op dit moment ter hoogte van In de Bogaard een zeer breed wegprofiel van bijna 100 meter breed met twee dubbele rijbanen en grote parkeerterreinen in de middenberm (zie figuur 2.3). Hierdoor vormt de Prinses Beatrixlaan een barrière tussen het winkelcentrum en de omliggende wijken.



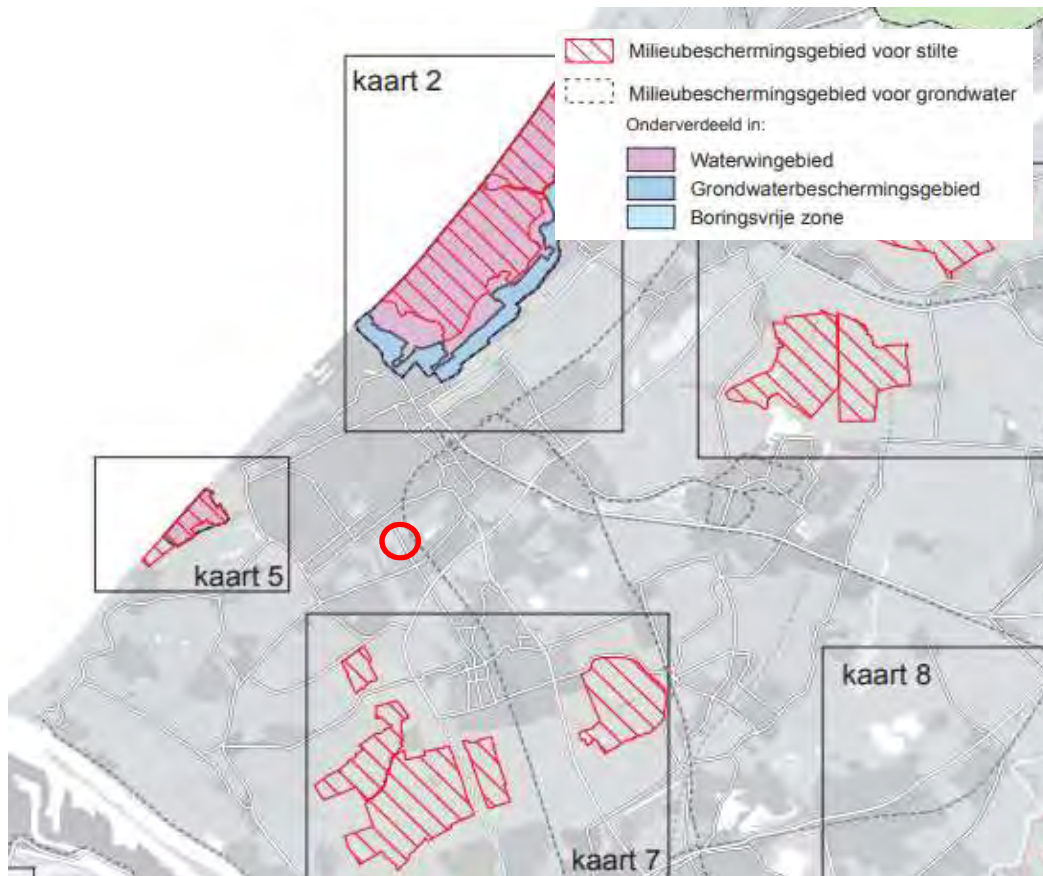
Figuur 2.3. Overzicht van het winkelcentrum (met op de voorgrond de Prinses Beatrixlaan)

Bijzondere gebieden en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu

Uit figuur 2.4 blijkt dat het plangebied niet is gelegen in een stiltegebied of een grondwatergebied zoals vermeld in de Provinciale omgevingsverordening Zuid-Holland.

Het plangebied maakt ook geen deel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Solleveld en Kapittelduinen, ligt op een afstand van circa 6 kilometer. Het dichtstbijzijnde NNN gebied bevindt zich op een afstand van circa 550 meter van het plangebied (zie figuur 2.4).

Het plangebied en omgeving ligt niet in een gebied waar sprake is van een overschrijding van de Europese normen voor luchtkwaliteit (zie paragraaf 3.3).



Figuur 2.4. Plangebied (rode cirkel) ten opzichte van milieubeschermingsgebieden
(bron: Provinciale Milieuverordening)

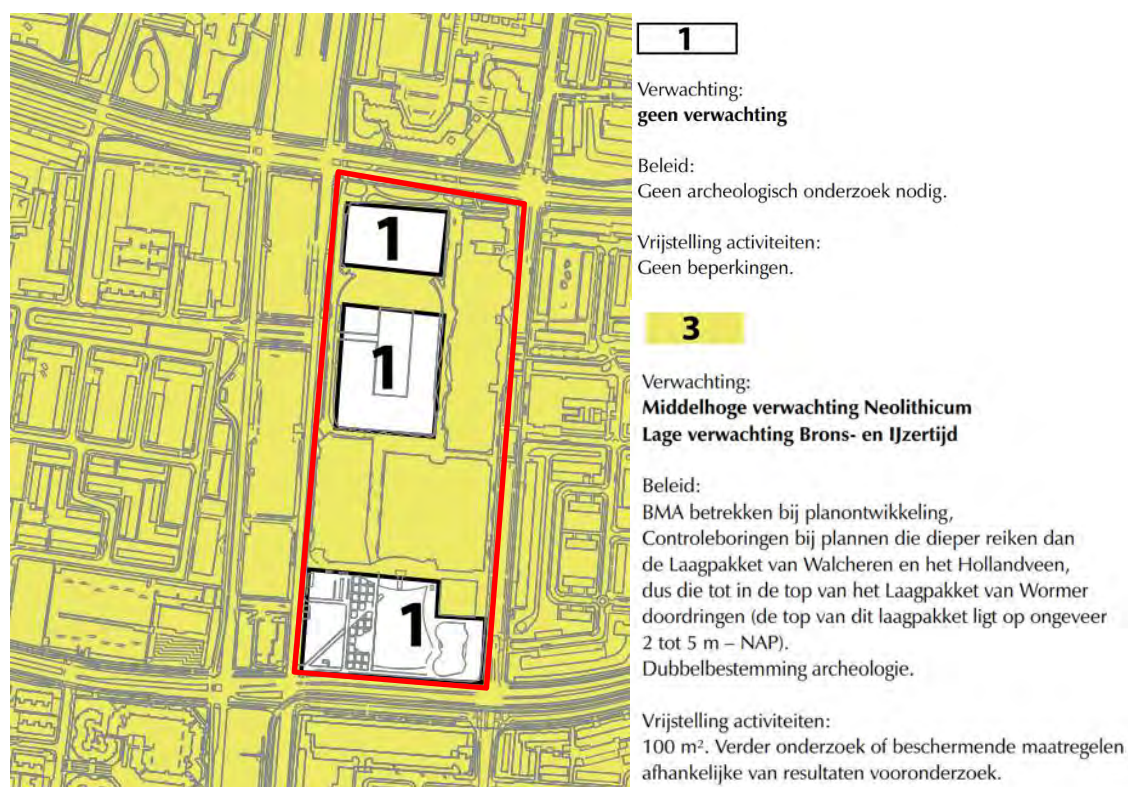


Figuur 2.5. Plangebied (rode cirkel) t.o.v NNN
(bron: Provincie Zuid-Holland)

Archeologie

De gemeentelijke archeologische waarden- en beleidskaart heeft twee niveaus (kaartbladen) op basis van de ouderdom en diepteligging in de bodem. De bewoningsresten uit de Neolithicum, Brons- en IJzertijd liggen in een groot deel van Rijswijk op een diepte van meer dan 1,5-2 meter beneden maaiveld. De bewoningsresten uit de Romeinse tijd en jonger liggen in heel Rijswijk op een diepte vanaf de onderzijde van de bouwvoor. De dikte van de bouwvoor verschilt in Rijswijk echter per gebied.

Op het kaartblad Neolithicum, Brons- en IJzertijd (legenda nr. 3) heeft een gedeelte van het plangebied de status 'Middelhoge verwachting Neolithicum, Lage Verwachting Brons- en IJzertijd'. Het beleid is het betrekken van het gemeentelijk taakveld Archeologie bij de ontwikkeling van plannen. Een (verkenkend) booronderzoek is nodig bij plannen die dieper reiken dan het Laagpakket van Walcheren en het Hollandveen (en is dus nodig voor plannen waarbij het grondwerk reiken tot in de top van het Laagpakket van Wormer doordringen. Dit is ongeveer 2 tot 5 m - NAP. Verder onderzoek (of beschermende maatregelen) is (zijn) afhankelijk van de resultaten van het vooronderzoek. De vrijstelling is tot 100 m². De overige gedeeltes van het plangebied aangegeven met cijfer 1 (figuur 2.6) omvatten geen archeologische verwachtingen.



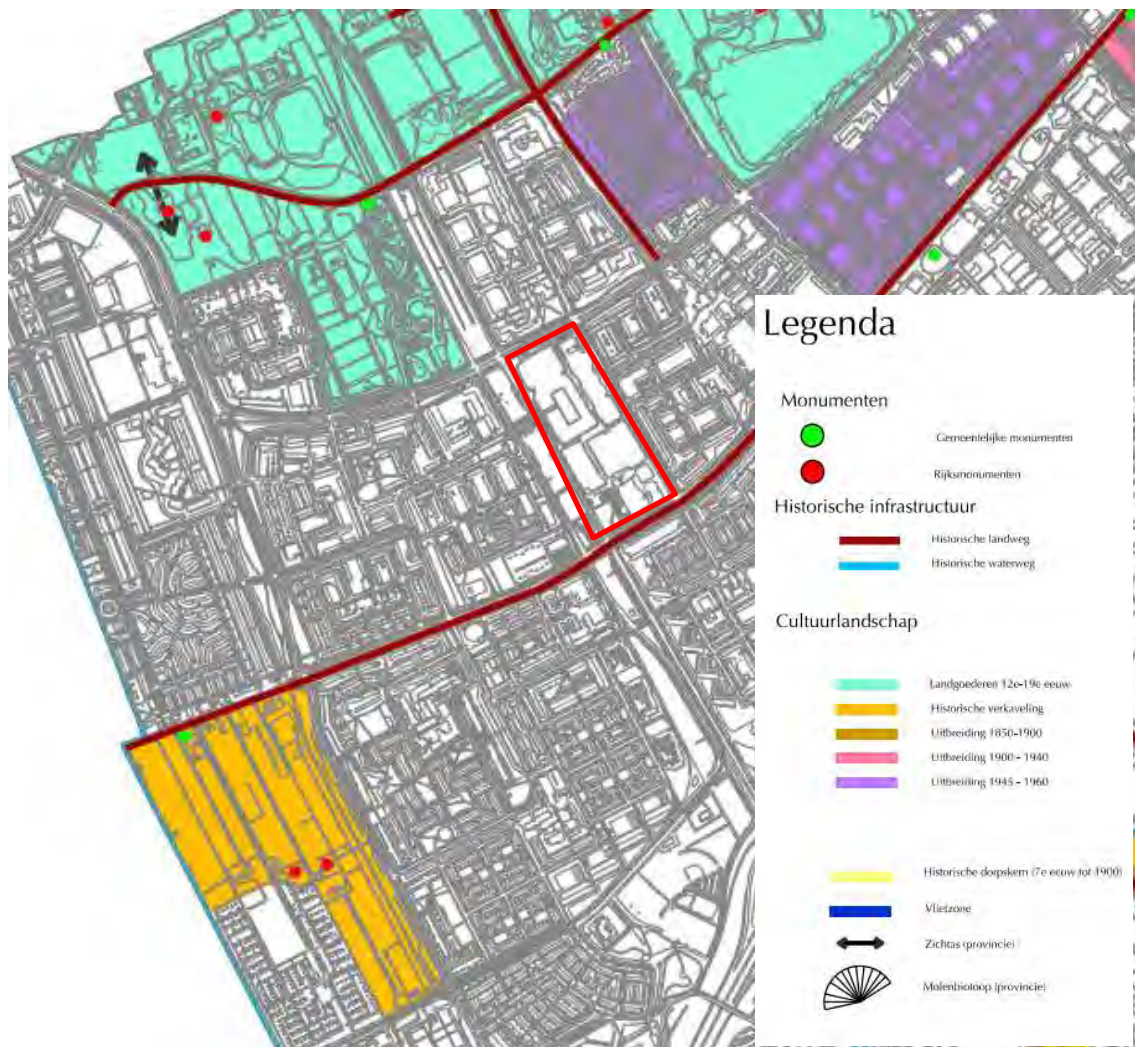
Figuur 2.6. Kaartblad Neolithicum, Brons- en IJzertijd, archeologische waarden- en beleidskaart, gemeente Rijswijk

Op het kaartblad Romeinse tijd en de Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd heeft het plangebied de status 'Lage verwachting Romeinse tijd en Lage Verwachting Late Middeleeuwen/ jonger'. Het beleid is het betrekken van het gemeentelijk taakveld Archeologie bij de ontwikkeling van plannen. De eisen voor (voor)onderzoek worden per situatie bekeken. Er geldt een vrijstelling tot 100 m² en voor werkzaamheden tot 50 cm beneden maaiveld.

Waar nodig zal bij de verdere uitwerking van de plannen archeologisch onderzoek plaatsvinden.

Cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Rijswijk blijkt dat ten noordwesten van het plangebied de Landgoederenzone ligt welke zich kenmerkt door meerdere landgoederen met cultuurhistorische waarde. Deze waarden hebben echter geen invloed op het voorliggende plangebied of andersom. In het plangebied zelf zijn geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig.



Figuur 2.7. Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart Rijswijk (het winkelcentrum is rood omkaderd)

Relatieve rijkdom aan/kwaliteit en re-generatievermogen van natuurlijke hulpbronnen in het gebied

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied en is grotendeels verhard. Vanuit het oogpunt van ecosysteemdiensten wordt het gebied als volgt gekarakteriseerd:

- Het plangebied is geen verstrekker van een product door ecosystemen: het plangebied is geen producent meer van vernieuwbare hulpbronnen zoals biomassa (hout) of van milieuvorraden (zoals drinkwater);
- Het plangebied heeft in het huidige gebruik een zeer geringe functie voor regulerende diensten (zoals bestuiving van gewassen);
- Het plangebied heeft een beperkte functie voor diensten die de voorgaande diensten ondersteunen (zoals biodiversiteit).

De locatie heeft geen bijzondere rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen. In hoofdstuk 3 is nader ingegaan op de (potentieel) aanwezige natuurwaarden.

2.2. Kenmerken van het project

Ambities

Het Masterplan gaat uit van de transformatie van een aanzienlijk deel van het winkelcentrum In de Bogaard en de omliggende leegstaande kantoren naar een breed scala aan typen woningen. Met het oog op de beoogde functies moet de leefkwaliteit in het gebied worden verbeterd zodat een prettig woongebied ontstaat. In het masterplan zijn de volgende ambities geformuleerd (in willekeurige volgorde):

1. *Dit gebied wordt het meest groene, stedelijk centrum in Nederland.*
2. *Een goede leefkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit zijn randvoorwaardelijk voor de voor te stellen verkeersoplossing voor de Beatrixlaan.*
3. *De herontwikkeling van In de Bogaard heeft de hoogste prioriteit voor een toekomstbestendige, vitale en duurzame stad.*
4. *Minimaal 17.500 m² BVO van het winkelloppervlak binnen het winkelcentrum In de Bogaard wordt getransformeerd. Zo ontstaat een kleiner en compacter winkelcentrum.*
5. *In het gebied komt de focus te liggen op verblijven en ontmoeten. De functies en inrichting van het gebied worden daar op afgestemd.*
6. *Er worden minimaal 2.000 woningen toegevoegd met een bijbehorende, adequate parkeernorm.*
7. *Er komt meer ruimte en voorrang voor de fietsers en voetgangers in- en rondom In de Bogaard.*
8. *Hoogbouw is in principe geen bezwaar.*
9. *Dit planvormingsproces wordt samen met de stakeholders doorlopen en vormgegeven, in bijzonder met de eigenaren.*
10. *Rijswijk en in het bijzonder dit gebied is een belangrijke schakel in de regio als het gaat om bereikbaarheid, wonen en winkelen. Dat belang wordt breed uitgedragen bij de partner-overheden (MRDH, gemeente Den Haag, provincie Zuid-Holland, ministerie I&W).*

Programma en inrichting op hoofdlijnen

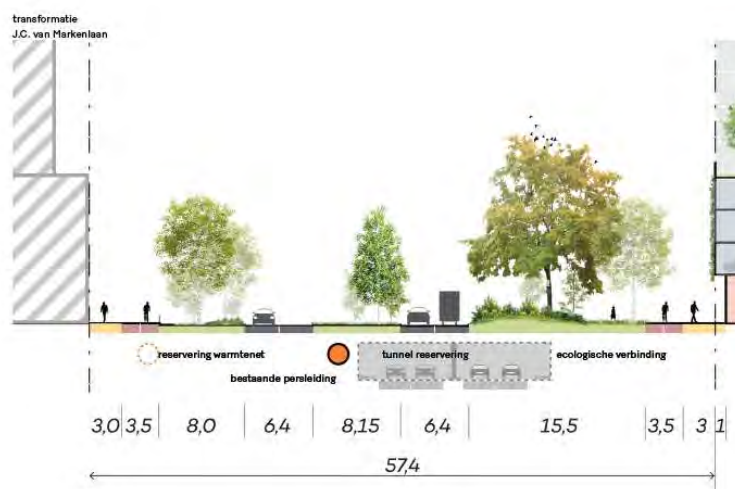
Met de uitgangspunten zoals vastgelegd in het Masterplan ontstaat een levendig, bruisend en gemengd stedelijk gebied. De noordzijde van In de Bogaard transformeert naar een woonbuurt met ongeveer 1.200 nieuwe woningen, deze worden deels toegevoegd in woontorens en deels als grondgebonden stadswoningen. Het winkelcentrum wordt compacter en meer gemêleerd. In dit gebied komt meer ruimte voor sociaal-maatschappelijke functies, horeca en leisure. Daarnaast wordt het gebied veel groener en attractiever dan het op dit moment is.

Er zijn verschillende routes die in en door het gebied heen lopen. Een nieuwe oost-west verbinding zorgt er voor dat men gemakkelijk vanuit de Ministersbuurt naar het station kan lopen en fietsen. De twee nieuwe pleinen openen het voorheen gesloten winkelgebied en zorgen voor een plek voor ontmoeting, beweging en ruimte om op een terras te zitten.



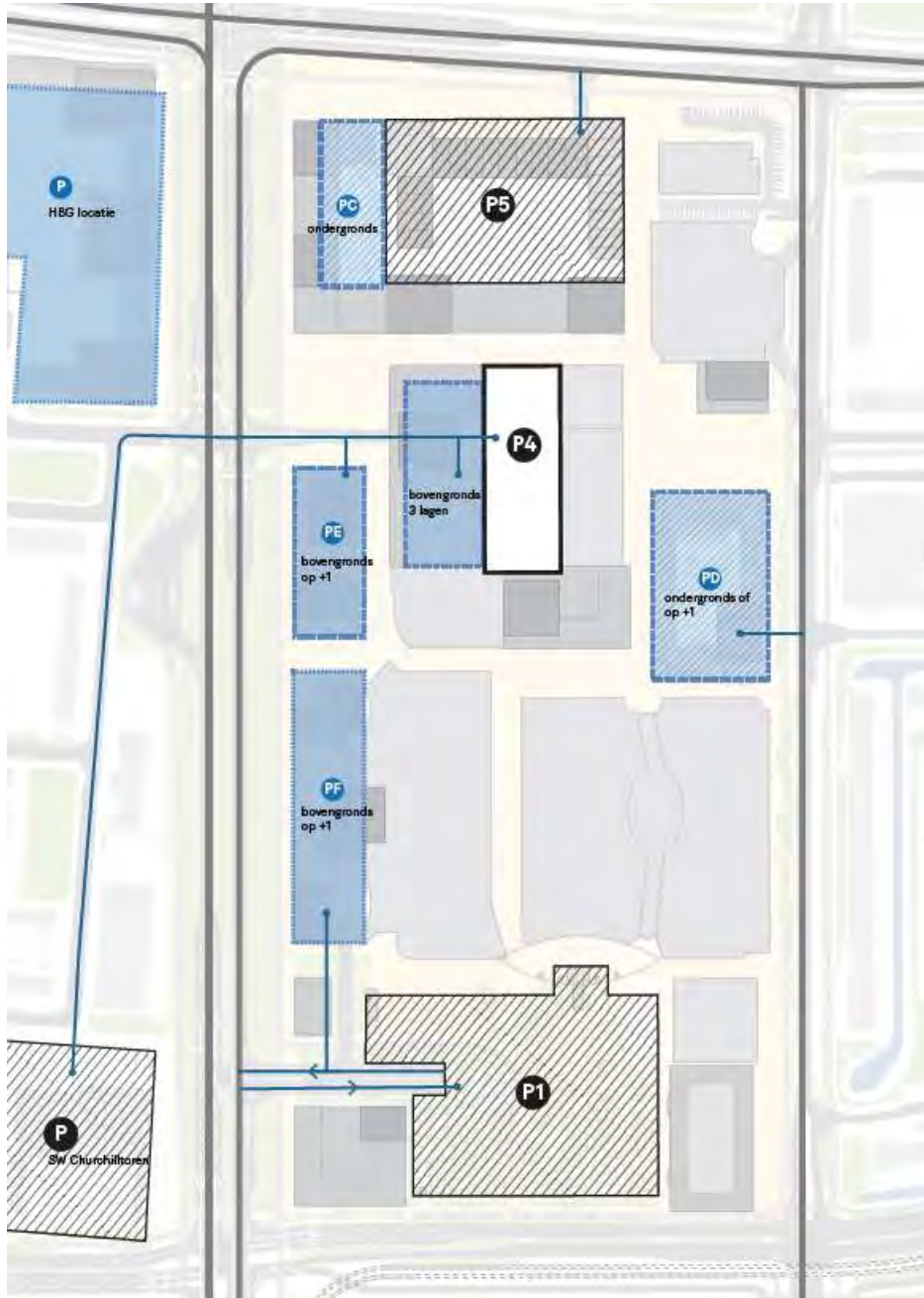
Figuur 2.8. Impressie beoogde inrichting plangebied
(bron: masterplan In de Bogaard)

De Prinses Beatrixlaan heeft nu ter hoogte van het winkelcentrum een breed profiel. Voor deze straat is behoefte aan een integrale verbetering van ruimtelijke kwaliteit, oversteekbaarheid en leefbaarheid. Het parkeerterrein in het midden van de weg wordt niet voldoende gebruikt. Dat biedt de kans om de rijbanen naar elkaar toe te schuiven, waardoor tevens de doorstroming wordt bevorderd. De oversteekbaarheid wordt verbeterd en de inrichting wordt groener. Door de nieuwe inrichting van de Beatrixlaan kan er ook een strook ten westen van de huidige In de Bogaard ontwikkeld worden voor nieuwe gebouwen met bijbehorende parkeerplekken, maatschappelijke voorzieningen en woningen. Er is ook een strategische reservering gemaakt voor een mogelijke verkeerstunnel in de toekomst. Ook ligt er een reservering voor een warmteleiding. In de natuurlijke inrichting van het profiel komen meer bomen terug dan in het huidige profiel.



Figuur 2.9 Beoogde profiel en inrichting Prinses Beatrixlaan
(bron: masterplan In de Bogaard)

In paragraaf 3.1 van deze notitie is ingegaan op verkeersafwikkeling en parkeervoorzieningen. Figuur 2.10 geeft een beeld van de beoogde ontsluitingsstructuur zoals opgenomen in het masterplan. De Steenvoordelaan vormt zowel in de huidige situatie als toekomstige situatie een belangrijke route in de bevoorrading van de winkels.



Figuur 2.10. De toekomstige ontsluiting van het plangebied

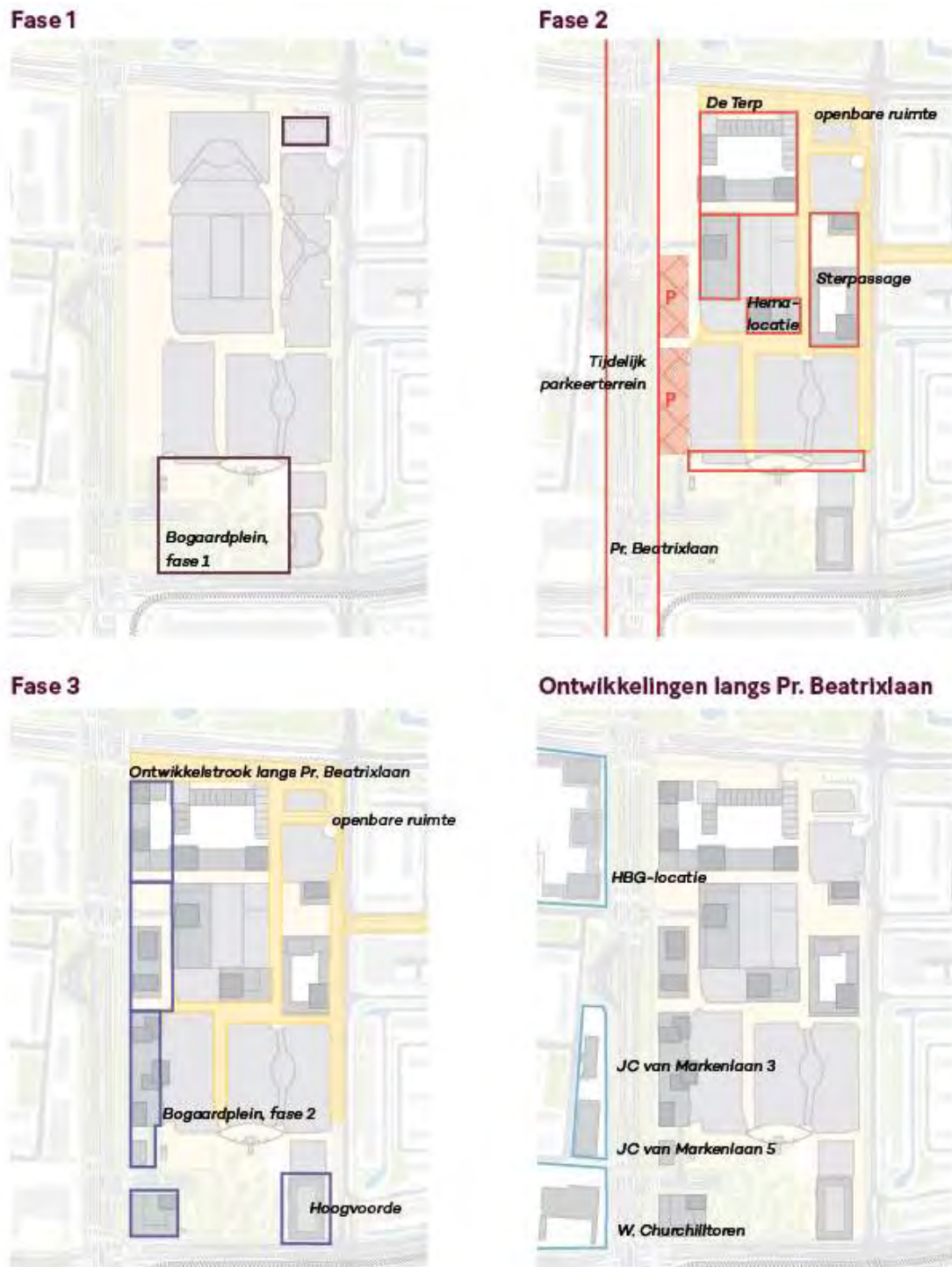
Duurzaamheid en energie

Bij de transformatie van In de Bogaard ontstaan kansen voor duurzame energie, bijvoorbeeld door de toepassing van PV-cellen voor zonne-energie. Verder geldt voor alle nieuwbouw woningen dat ze tenminste een energielabel A moeten hebben. Voor het genereren van warmte kunnen slimme combinaties van programmatische functies worden benut. De toepassing van warmte-koude-opslag biedt tevens mogelijkheden om in de winter te verwarmen en in de zomer te koelen. De mogelijkheden hiertoe moeten per plot en ontwikkeling nader worden onderzocht. Een mogelijke warmteleiding onder de

Prinses Beatrixlaan kan mogelijk worden aangetakt aan de nieuw te ontwikkelen bebouwing van In de Bogaard om tot een effectiever warmte-systeem te komen.

Fasering

De beoogde ontwikkeling komt gefaseerd tot stand. Figuur 2.11 geeft een beeld van de fasering.



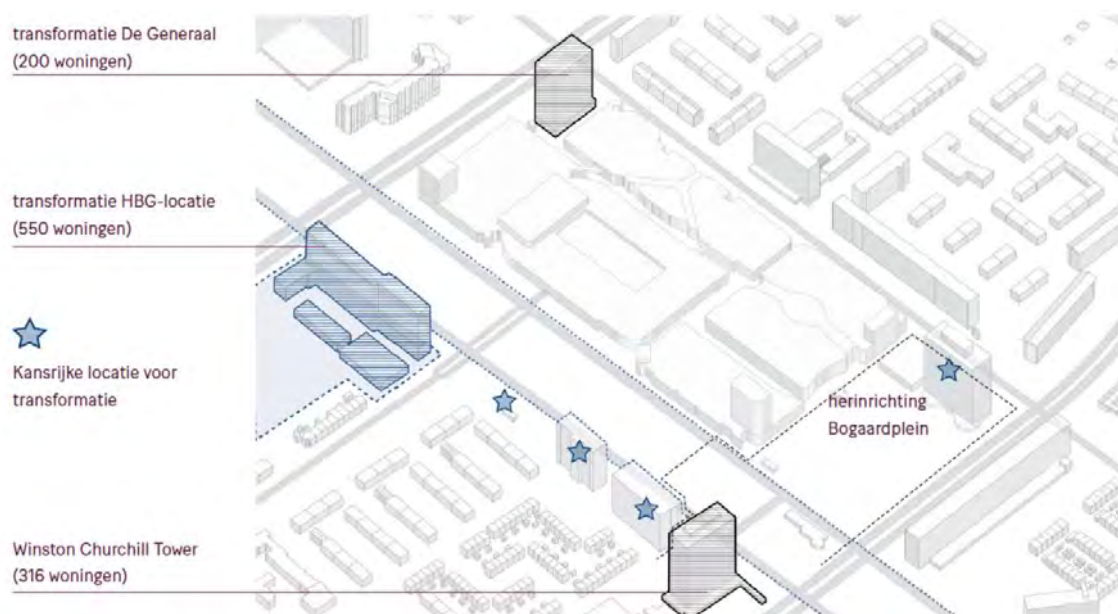
Figuur 2.11. Fasering

Op dit moment wordt gewerkt aan de transformatie van het voormalige belastingkantoor naar woongebouw ('De Generaal'). Tevens wordt de laatste hand gelegd aan het ontwerp van het nieuwe Bogaardplein. Vervolgens (fase 2) wordt gestart met de transformaties 'De Terp' en de 'Sterpassage'

(zie figuur 2.10). Ook kan begonnen worden met het aanpassen van het profiel van de Prinses Beatrixlaan en de herinrichting van het Bogaardplein. Na de herinrichting van de Prinses Beatrixlaan, kan in fase II de vrijgekomen ontwikkelstrook bebouwd worden. Daarbij wordt op enkele plekken direct aangesloten op de bebouwing van fase I om nieuwe bouwblokken te vormen of af te maken. Ook kan vanaf dat moment de groenstrook worden aangelegd als onderdeel van het nieuwe profiel van de Prinses Beatrixlaan alsmede de ecologische verbinding binnen Rijswijk.

2.3. Transformatieprojecten rondom In de Bogaard

In de omgeving van het winkelcentrum In de Bogaard vinden verschillende andere transformatieprojecten plaats. De Winston Churchill Tower (316 woningen), de JC Van Markenlaan 3-5 (102 woningen) en de HBG-locatie (550 woningen) worden beïnvloed door de herinrichting van de Prinses Beatrixlaan en zijn om deze reden integraal onderdeel van het masterplan traject. Verder is ten noorden van het projectgebied 'De Generaal' gelegen (200 woningen). De bouwwerkzaamheden worden naar verwachting eind 2019 afgerond.



Figuur 2.12. Transformatieprojecten in de omgeving

3. Kenmerken van de milieueffecten

21

3.1. Algemeen

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de beoogde ontwikkeling beschreven. Het is gebruikelijk de milieueffecten van de beoogde situatie te vergelijken met de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie inclusief de autonome ontwikkelingen. De effectbeoordeling in dit hoofdstuk is gebaseerd op de informatie uit het masterplan en diverse onderzoeken in het kader van de herinrichting van de Prinses Beatrixlaan.

3.2. Verkeer en parkeren

3.2.1. Beoordelingskader

Waar het gaat om de verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid en parkeren is geen sprake van wettelijke normen en regels. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden gemotiveerd op welke wijze een goede en veilige verkeersafwikkeling is gewaarborgd en op welke wijze ongewenste parkeersituaties worden voorkomen. Daarbij kan worden aangesloten bij de richtlijnen van het CROW. De gemeente heeft parkeernormen vastgelegd in de Nota Parkeernormen (2011). Mede in verband met een herijking van deze nota wordt voor het project In de Bogaard geanticipeerd op nieuwe beleidslijnen waarin meer rekening wordt gehouden met trends en ontwikkelingen zoals gedeeld autogebruik en fietsen.

3.2.2. Effectbeoordeling

Verkeersafwikkeling

Uit verschillende verkeersstudies volgt dat er, zonder aanvullende maatregelen, in de toekomst knelpunten ontstaan met betrekking tot de verkeersafwikkeling op de Prinses Beatrixlaan. Met name tijdens de avondspits ontstaan er lange wachtrijen. Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd om de verschillende verkeerskundige oplossingen in beeld te brengen. In de onderliggende verkeersprognoses is rekening gehouden met de ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving waaronder de herontwikkeling van het winkelcentrum In de Bogaard. Uiteindelijk is gekozen voor een variant met gelijkvloerse verkeerstechnische oplossingen. Voor de vier belangrijkste kruispunten op de Prinses Beatrixlaan (Admiraal Helfrichsingel, Sir Winston Churchilllaan, Prinses Irenelaan en Generaal Spoorlaan) zijn de gevolgen voor de verkeersafwikkeling gedetailleerd in beeld gebracht¹. Uiteindelijk is gekozen voor een variant waarbij de oostelijke rijbaan wordt verschoven en capaciteitsverruimende maatregelen worden getroffen ter plaatse van de verschillende kruispunten. Deze aanpassingen leiden tot een afname van de wachtrijlengte ter plaatse van de verschillende kruisingen tijdens de spitsperiodes. Ook het aantal voertuigverliesuren neemt af. De reistijd neemt op bepaalde routes wel beperkt toe. Dat komt met name door het wegvallen van de 'groene golf' regeling zoals die nu van kracht is om terugslageffecten te voorkomen. Op dit punt is een verdere optimalisatie mogelijk. De gevolgen van de beoogde plannen voor de verkeersafwikkeling worden als positief beoordeeld.

¹ Royal Haskoning DHV, Simulatiestudie kruispunten Prinses Beatrixlaan te Rijswijk, d.d. 4 april 2018.

Actualisatie verkeersmodel (MRDH)

Op dit moment wordt gewerkt aan een update van het verkeersmodel voor de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH). Uit een vergelijking van de verkeersprognoses op basis van het nieuwe MRDH-model en de verkeersprognoses uit het Verkeersmodel Haaglanden (VMH) die ten grondslag liggen aan het verkeersonderzoek, blijkt dat de meest actuele verkeersmodelgegevens de etmaalintensiteiten op de Prinses Beatrixlaan beperkt lager liggen dan in de prognoses die in de onderzoeken zijn gehanteerd. De conclusie blijft dat met de beoogde aanpassingen aan de Prinses Beatrixlaan het verkeer op een goede manier kan worden afgewikkeld. Bij de verdere uitwerking van de maatregelen op kruispuntniveau zal moeten worden bekeken of de nieuwe prognoses plaatselijk leiden tot andere ontwerpprincipes.

Door de asverschuiving neemt het aantal kruisingsvlakken en daarmee het aantal conflictpunten sterk af. Daarnaast raken door de verbeterde verkeersafwikkeling geen kruisingen geblokkeerd door wachtend verkeer, wat de verkeersveiligheid ten goede komt. Aandachtspunt vormt de vormgeving van de kruising van de tram met de rijbanen op de Prinses Beatrixlaan.

Parkeren

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 is er op dit moment sprake van een overcapaciteit aan parkeerplaatsen in en rond het winkelcentrum In de Bogaard. Parkeren vindt plaats in en onder het winkelcentrum en in de middenberm van de Prinses Beatrixlaan. Er is in totaal sprake van ruim 2.600 parkeerplaatsen.

De parkeerterreinen in het midden van de Prinses Beatrixlaan worden opgeheven, maar op andere plekken zullen nieuwe parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. De verschillende deelontwikkelingen binnen het gebied moeten voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Er wordt uitgegaan van een gedifferentieerde parkeernorm en balans in het gebied, waarbij de OV-aansluiting, het aanbieden van concepten als deelauto's en woningtype en doelgroepen uiteindelijk de parkeernorm bepalen. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal per deelontwikkeling worden gemotiveerd op welke wijze wordt voorzien in de parkeerbehoefte zodat ongewenste effecten in de omgeving kunnen worden uitgesloten.

In de ontwikkelstrook zal ruimte ingezet worden om voldoende parkeervoorzieningen te bieden aan de winkels in het gebied. Ontwikkelaars en exploitanten worden uitgedaagd om slimme voorzieningen en maatregelen in te zetten, bijvoorbeeld door te denken over hoe door de dag de verschillende gebruikers en bezoekers van het gebied in het gebied kunnen parkeren.

Verder zal worden voorzien in voldoende fietsparkeerplekken, zowel in de openbare ruimte als binnen de verschillende deelontwikkelingen en gebouwen.

3.3. Luchtkwaliteit**Beoordelingskader**

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat normen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor dit plan de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De Europese grenswaarden van stikstofdioxide en fijnstof zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 3.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg /m ³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging.

Besluit niet in betekenende mate bijdragen

In dit Besluit niet in betekenende mate bijdragen is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Ook onder de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit kunnen gezondheidseffecten optreden. De Wereldgezondheidsorganisatie hanteert voor PM₁₀ een advieswaarde van 20 µg/m³ en voor PM_{2,5} een advieswaarde van 10 µg/m³.

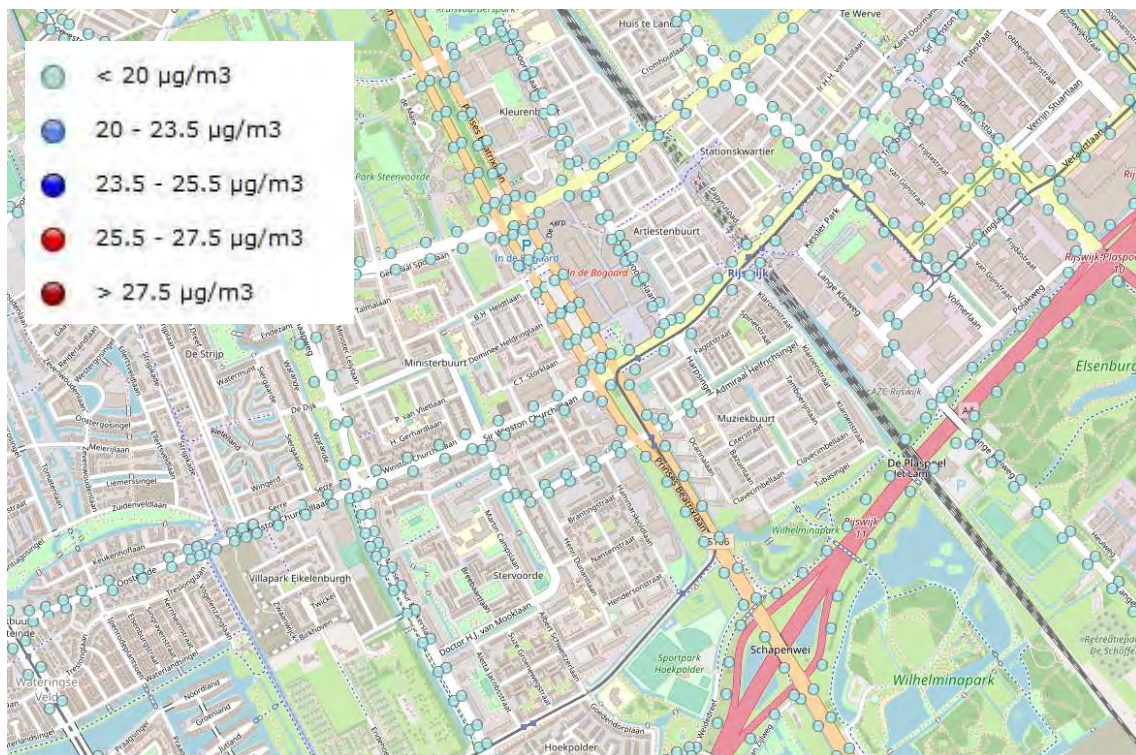
3.3.1. Effectbeoordeling

Referentiesituatie op basis van de monitoringstool

Uit de gegevens die beschikbaar zijn via de monitoringstool (onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen in 2020 binnen de hele kern Rijswijk ruimschoots onder de wettelijke grenswaarden liggen. Volgens de gegevens die beschikbaar zijn via de monitoringstool bedragen de concentraties langs de Prinses Beatrixlaan ter hoogte van het winkelcentrum circa 26 µg/m³ voor NO₂, 21 µg/m³ voor PM₁₀ en 12 µg/m³ voor PM_{2,5}. De concentraties fijn stof liggen daarmee in 2020 net boven de advieswaarde van de Wereldgezondheidsorganisatie. Volgens de monitoringstool zullen de concentraties tussen 2020 en 2030 verder dalen door de toepassing van schonere technieken.



Figuur 3.1. Concentraties stikstofdioxide en fijn stof (PM₁₀) in 2020
(bron: www.nsl-monitoring.nl).



Figuur 3.2. Concentraties fijn stof (PM_{2.5}) in 2020
(bron: www.nsl-monitoring.nl).

Met het oog op de mogelijke gezondheidseffecten zijn ook de concentraties roet (elementair koolstof, EC) van belang. De roetdeeltjes zijn onderdeel van de concentraties (ultra)fijn stof. Voor elementair koolstof gelden op dit moment geen wettelijke normen. Figuur 3.3 geeft inzicht in de concentraties in 2020 langs de belangrijkste ontsluitingsroutes. De verwachting is dat de concentraties roet de komende jaren zullen dalen, onder andere door steeds schonere dieselauto's.



Figuur 3.3. Concentraties elementair koolstof (EC) in 2020
(bron: www.nsl-monitoring.nl).

Effecten

Ontwikkelingen die betrekking hebben op minder dan 3.000 woningen (bij minimaal 2 ontsluitingswegen) zijn in principe vrijgesteld van toetsing aan de wettelijke grenswaarden omdat dergelijke ontwikkelingen worden geacht 'niet in betekende mate' bij te dragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. In het kader van de herinrichting van de Prinses Beatrixlaan is luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng¹. De berekeningen zijn uitgevoerd voor de jaren 2018, 2020 en 2030. Hiervoor zijn de emissiefactoren en achtergrondconcentraties, waarbij (worstcase) gebruik is gemaakt van de verkeersprognoses voor het jaar 2030 (inclusief de herontwikkeling In de Bogaard), gehanteerd. De navolgende tabellen geven inzicht in de berekeningsresultaten voor het jaar 2020 en 2030.

¹ Goudappel Coffeng, Verkennende analyse geluid en lucht Prinses Beatrixlaan, d.d. 11 januari 2019.

Tabel 3.2 Berekeningsresultaten 2020

locatie	stikstofdioxide	fijn stof	fijn stof	fijn stof
	NO ₂ (µg/m ³)	PM10 (µg/m ³)	OD PM10 (da- gen)	PM2,5 (µg/m ³)
norm Wet milieubeheer	40	40	35	25
advieswaarde Wereldgezondheidsorganisatie	40	20	-	10
1. ten noorden van Generaal Spoorlaan	23,7	20,7	8	12,2
2. tussen Generaal Spoorlaan – Sir W. Churchilllaan	24,1	20,8	8	12,3
3. ten zuiden van Sir W. Churchilllaan	27,5	21,7	10	12,6

Tabel 3.3 Berekeningsresultaten 2030

locatie	stikstofdioxide	fijn stof	fijn stof	fijn stof
	NO ₂ (µg/m ³)	PM10 (µg/m ³)	OD PM10 (da- gen)	PM2,5 (µg/m ³)
norm Wet milieubeheer	40	40	35	25
advieswaarde Wereldgezondheidsorganisatie	40	20	-	10
1. ten noorden van Generaal Spoorlaan	17,0	18,1	6	10,0
2. tussen Generaal Spoorlaan – Sir W. Churchilllaan	17,3	18,2	6	10,1
3. ten zuiden van Sir W. Churchilllaan	18,6	19,0	7	10,3

Op basis van de beschikbare informatie uit de monitoringstool en het onderzoek van Goudappel Coffeng wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkelingen in geen enkel geval leiden tot een overschrijding van de wettelijke grenswaarden. Op de Prinses Beatrixlaan worden in 2020 de advieswaarden voor fijnstof van de Wereldgezondheidsorganisatie overschreden. In 2030 zijn de concentraties PM₁₀ lager dan de advieswaarde en de concentraties PM_{2,5} gelijk aan of beperkt hoger dan de advieswaarde. De berekende concentraties worden voor een belangrijk deel bepaald door de achtergrondconcentraties. De bijdrage van het lokale verkeer aan de berekende concentraties is beperkt. De beoogde ontwikkelingen en de daarmee samenhangende verkeerseffecten zullen dan ook geen relevante bijdrage leveren aan de optredende concentraties.

3.4. Wegverkeerslawaaï

3.4.1. Beoordelingskader

Langs alle wegen – met uitzondering van de 30 km/u-wegen – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg aan bepaalde wettelijke normen dient te voldoen. De breedte van een geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de stedelijke of buitenstedelijke ligging. Binnenstedelijke wegen met twee rijstroken hebben een geluidzone van 200 meter aan weerszijden van de weg. De ten hoogste toelaatbare waarde ingevolge de Wgh voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen in stedelijk gebied bedraagt $L_{den} = 48$ dB. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor woningen $L_{den} = 63$ dB (binnenstedelijk).

Voor het uitstralingseffect (de gevolgen van de verkeersgeneratie van nieuwe ontwikkelingen voor de geluidbelasting ter plaatse van bestaande woningen) gelden geen wettelijke normen.

3.4.2. Effectbeoordeling

Geluidbelasting bestaande woningen

Het grootste deel van het verkeer in het plangebied wordt ontsloten op de Prinses Beatrixlaan. De noordelijke deellocaties worden ontsloten via de Generaal Spoorlaan en een beperkt deel van het verkeer zal gebruik maken van de Steenvoordelaan. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat bij een toename van de verkeersomvang met meer dan 40% sprake is van een geluidstoename van meer dan 1,5 dB (wat voor

het menselijk oor hoorbaar is). De netto verkeerstoename in het plangebied is beperkt omdat het gedeeltelijke gaat om transformaties van bestaande functies. Daarnaast kennen de relevante wegvakken in de huidige situatie reeds een hoge verkeersintensiteit. Het is daarom uitgesloten dat de verkeerstoename ten gevolge van de beoogde ontwikkelingen op de ontsluitende wegen meer dan 40% zal bedragen.

In verband met de herinrichting van de Prinses Beatrixlaan is een verkennend akoestisch onderzoek uitgevoerd¹. In dat onderzoek zijn op een aantal maatgevende punten de akoestische gevolgen van de beoogde aanpassingen in beeld gebracht. Daarbij is zowel gekeken naar de geluidseffecten ten gevolge van de verkeerstoename tussen 2015 en 2030 als de geluidseffecten ten gevolge van de fysieke aanpassingen aan de weg.



Figuur 3.4. Beoordelingspunten akoestisch situatie

De verkeerstoename tussen 2015 en 2030 leidt tot een geluidtoename die varieert van 0,2 dB tot maximaal 0,7 dB. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt (afgerond) 63 dB. Wanneer naast de groei van het verkeer ook rekening wordt gehouden met de beoogde asverschuiving van de Prinses Beatrixlaan ontstaat een gedifferentieerd beeld waarbij op sommige punten sprake is van een afname van de geluidbelasting (tot -2,8 dB) en op andere punten een toename (tot maximaal 2,2 dB). De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt (afgerond) 62 dB. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal op basis van het wegontwerp meer gedetailleerd akoestisch onderzoek plaatsvinden. Voor de bestaande woningen waar de aanpassingen aan de Prinses Beatrixlaan leiden tot een geluidtoename van 2 dB of hoger (boven de voorkeursgrenswaarde) zal inzicht worden gegeven in de mogelijke maatregelen om de geluidbelasting te beperken, zoals de toepassing van geluidreducerend asfalt. Gezien de uitkomsten van het verkennend akoestisch onderzoek kunnen zo nodig hogere waarden worden vastgesteld. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er geen onaanvaardbare akoestische gevolgen zullen optreden.

Nieuwe geluidgevoelige functies

Bij de verdere uitwerking van de plannen zal in het kader van de te doorlopen ruimtelijke procedures gedetailleerd akoestisch onderzoek uitgevoerd worden. Gezien de resultaten van het voorgenoemde verkennende akoestisch onderzoek, wordt de maximale ontheffingswaarde naar verwachting niet

¹ Goudappel Coffeng, Verkennende analyse geluid en lucht Prinses Beatrixlaan, d.d. 11 januari 2019.

overschreden. Bij de inrichting en het gebouwonwerp voor de verschillende deellocaties dient rekening te worden gehouden met de akoestische situatie. Waar nodig kunnen hogere waarden worden vastgesteld.

3.5. Bodem en water

3.5.1. Beoordelingskader

Bodemkwaliteit

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Water

Bij ruimtelijke ontwikkeling dient de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Delfland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. In het Waterbeheerplan 5 (WBP 5) beschrijft het Hoogheemraadschap van Delfland zijn strategie voor de uitvoering van de kerntaken voor de komende jaren.

De gemeente Rijswijk is verantwoordelijk voor de ruimtelijke aspecten in het stedelijk gebied en voor de inzameling en afvoer van afvalwater, hemelwater en grondwater. De uitgangspunten zijn vastgelegd in het gemeentelijk Rioleringsplan en het Waterplan.

3.5.2. Effectbeoordeling

Bodemkwaliteit

Binnen de beoogde herontwikkeling zijn geen activiteiten voorzien die een risico vormen voor de bodemkwaliteit binnen het gebied. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal in het kader van de te doorlopen ruimtelijke procedures en omgevingsvergunningen moeten worden aangetoond dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de nieuwe functies. Zo nodig dienen eventuele verontreinigingen te worden gesaneerd.

Water

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen primaire- of regionale waterkeringen aanwezig. Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering. Ook ligt het gebied niet in een drinkwaterbeschermingsgebied.

Het plangebied is in de huidige situatie vrijwel volledig verhard. Met de uitgangspunten zoals vastgelegd in het masterplan ontstaat er meer ruimte voor groen en water. Ook worden groene daken toegepast. De herontwikkeling zal dan ook positieve gevolgen hebben voor de waterberging. Zowel in het kader van het masterplan als in het kader van de vervolprocedures vindt afstemming plaats met de waterbeheerder.

3.6. Natuur

3.6.1. Beoordelingskader

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse

Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Bescherming van natuurgebieden wordt gewaarborgd door de Wet natuurbescherming en de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Wnb en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) wordt beschermd door de Wro. Soortenbescherming is geregeld in de Wnb.

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk ontwikkeling moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

3.6.2. Effectbeoordeling

Inrichting

In het masterplan is de ambitie opgenomen om met de herinrichting van de Prinses Beatrixlaan een ecologische verbinding te realiseren tussen de zuidelijke parken en de landgoederenzone ten noorden van Rijswijk (zie figuur 3.5). Daarbij wordt aangesloten bij de doelsoorten zoals genoemd in het Rijswijkse groenbeleidsplan. Verder is het belangrijk dat bomen met zachte houtsoorten aanwezig zijn en dat een aantal bestaande (oude) bomen behouden worden. De beplantingstypen bevatten lokale soorten en vallen onder ecologisch beheer. Met de nieuwe ecologische verbinding kan de herontwikkeling een positieve bijdrage leveren aan het vergroten van de natuurwaarden in en rond het gebied.



Figuur 3.5. Beoogde ecologische verbinding

Gebiedsbescherming

Zoals in hoofdstuk 2 beschreven maken de ontwikkelingen geen deel uit van beschermd natuurgebied zoals Natura-2000 of NNN. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en afstand tot natuurgebieden kunnen ook verstoring, verzuring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten.

Soortenbescherming

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Van der Goes en Groot, 16 juni 2019). Hieruit blijkt dat in het plangebied jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels kunnen voorkomen, namelijk die van huismus, gierzwaluw en slechtvalk. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uitgesloten kunnen worden, is bij de verdere uitwerking van de plannen vervolgonderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze vogelsoort(en) noodzakelijk. Mocht daadwerkelijk sprake zijn van beschermde soorten, dan dienen zo nodig maatregelen te worden getroffen om strijdigheid met de Wet natuurbescherming te voorkomen. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van broedende vogels.

3.7. Risico's op zware ongevallen of rampen

3.7.1. Externe veiligheid

Beoordelingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Effectbeoordeling

Uit de gegevens die beschikbaar zijn via de professionele risicokaart (<https://nederlandprof.risicokaart.nl>) blijkt dat over de Prinses Beatrixlaan en de Generaal Spoorlaan op beperkte schaal gevaarlijke stoffen worden getransporteerd ten behoeve van de bevoorrading van LPG-tankstations. In 2016 zijn verschillende varianten doorgerekend om de risicosituatie in beeld te brengen¹. Uit de resultaten blijkt dat geen sprake is van een PR10⁻⁶-contour. Knelpunten met betrekking tot het plaatsgebonden risico kunnen dan ook worden uitgesloten. In het onderzoek zijn waar het gaat om het groepsrisico verschillende scenario's beschouwd waarin verschillende ruimtelijke ontwikkelingen langs de transportroute zijn meegenomen. In de meest vergaande variant zijn onder andere het herbestemmen van de Winston Churchill Tower, Hoogvoorde, JC van Markenlaan 3-5 en De Generaal doorgerekend. De transformatie zoals die is voorzien ter plaatse van het winkelcentrum is geen onderdeel van het onderzoek. Wel is een bioscoop ter plaatse van De Terp en herontwikkeling van Het Bogaardplein meegenomen in de berekeningen. Uit de resultaten blijkt dat ook in het meest vergaande scenario de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. Bij de verdere planvorming zal in het kader van de ruimtelijke procedures een actualisatie van het onderzoek noodzakelijk zijn. De verwachting is dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet overschreden wordt. De plannen zullen voor advies

¹ Antea Group, Externe veiligheid zone Prinses Beatrixlaan, d.d. 14 juli 2016.

moeten worden voorgelegd aan de Veiligheidsregio Haaglanden. Met name binnen de deellocaties op korte afstand van de transportroute kunnen maatregelen noodzakelijk zijn met het oog op de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij eventuele calamiteiten.

Ook over de A4 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De minimale afstand tussen het projectgebied en de A4 bedraagt ruim 800 meter. Op deze afstand zullen de beoogde ontwikkelingen niet van invloed zijn op de hoogte van het groepsrisico. In de huidige situatie ligt het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde. Bij de verdere uitwerking van de plannen is in het kader van de ruimtelijke procedures een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Verder zijn er in de directe omgeving van het projectgebied geen relevante risicobronnen aanwezig.

3.7.2. Risico's op rampen door klimaatverandering

De beoogde ontwikkeling zorgt met de groene uitstraling en het realiseren van groene daken voor een afname in verharding. Door de afname van het verhard oppervlak zal de ontwikkeling geen invloed hebben op de risico's op rampen door klimaatverandering. Ook wordt bij de planvorming aandacht besteed aan het tegengaan van hittestress, onder andere door het creëren van routes met voldoende beplanting en het introduceren van water in de openbare ruimte.

3.8. Windhinder en schaduwwerking

3.8.1. Beoordelingskader

Voor de beoordeling van het windklimaat wordt de Nederlandse norm NEN 8100 gebruikt. Hierbij wordt gekeken naar windhinder en windgevaar. In de norm NEN 8100 wordt voor windhinder een drempelwaarde aangehouden van 5 m/s uurgemiddelde windsnelheid op loop- of verblijfsniveau.

Bezonnings- en beschaduwingsomstandigheden worden beoordeeld op basis van de in Nederland gangbare TNO-norm voor bezonnings- en beschaduwingsomstandigheden: "Een woning krijgt de waardering voldoende wanneer er sprake is van ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober (acht maanden). Als beoordelingspunt geldt het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van de woonkamer. De twee uur zon hoeven niet aansluitend plaats te vinden en de bezonnings- en beschaduwingsomstandigheden op de voor- en achtergevel mag bij elkaar opgeteld worden."

3.8.2. Effectbeoordeling

Windhinder komt vaak voor bij hoge gebouwen. De nieuwe hoogbouw wordt toegepast waar het geen bezonningsproblemen geeft op het maaiveld of op andere (bestaande) gebouwen. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de wind, door de torens een set-back of juist een uitkraging te geven. In een zone van 20 meter kan geen ander gebouw staan en directe inkijk vanuit andere gebouwen wordt ook uitgesloten. De hoogbouwzone bevindt zich langs de Prinses Beatrixlaan, de noordkant van de leefstraat en in het verlengde van het Wethouder Hillenaarplantsoen en de Henri ter Hallsingel.

3.9. Aanlegwerkzaamheden

Gelet op de tijdelijkheid van aanlegwerkzaamheden kunnen blijvende negatieve milieueffecten uitgesloten worden. De werkzaamheden ter plaatse van de Winston Churchill Tower starten tweede helft van 2019. Naar verwachting starten de werkzaamheden ter plaatse van het HBG terrein ongeveer een jaar later. Vervolgens wordt begin 2021 gestart met de transformatie ter plaatse van het winkelcentrum. Parallel worden de voorbereidende werkzaamheden in verband met de herinrichting van de Prinses Beatrixlaan gestart.

Het bouwverkeer zal voor een belangrijk deel gebruik maken van de Prinses Beatrixlaan. De Beatrixlaan is een gebiedsontsluitingsweg van 2 x 2 rijstroken. De transportbewegingen die samenhangen met de

aanlegfase gaan snel op in het heersende verkeersbeeld. Verder gaat het bij de realisatie om reguliere werkzaamheden die samenhangen met stedelijke herontwikkeling, waarbij zo nodig maatregelen worden getroffen om hinder voor de omgeving zo veel mogelijk te beperken.

3.10. Cumulatie van milieugevolgen

In het gebied rond het winkelcentrum In de Bogaard vinden verschillende transformatieprojecten plaats. Cumulatie van milieugevolgen kan met name plaatsvinden als het gaat om de verkeersgerelateerde effecten. Alle concrete ontwikkelingen zijn meegenomen in het verkeersmodel, zowel de ontwikkelingen in de directe omgeving als andere ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de verkeersintensiteiten binnen het studiegebied. In dit hoofdstuk is ingegaan op de effecten ten aanzien van verkeer, wegverkeerslawaai en luchtkwaliteit. Op grond van de uitkomsten van de effectbeoordelingen worden geen nadelige milieugevolgen verwacht.

De verschillende ontwikkelingen op korte afstand van de transportroute voor gevaarlijke stoffen zouden kunnen leiden tot cumulatieve gevolgen waar het gaat om de hoogte van het groepsrisico. Vandaar dat er aanvullend onderzoek zal worden uitgevoerd. Op basis van de uitkomst van het aanvullend onderzoek zullen maatregelen worden uitgewerkt.

Voor de overige aspecten kan cumulatie op voorhand worden uitgesloten, gezien de effectbeoordelingen in dit hoofdstuk. Veelal is sprake van beperkte, lokale effecten waarbij geen relevante cumulatie van milieugevolgen kan optreden.

3.11. Mitigerende maatregelen

In de m.e.r.-beoordeling staat de vraag centraal of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Uit de effectbeoordeling blijkt dat dergelijke negatieve gevolgen kunnen worden uitgesloten. Daarbij dienen wel de randvoorwaarden en uitgangspunten zoals vastgelegd in het masterplan in acht te worden genomen. Op onderdelen is er bij de verdere uitwerking van de plannen (in het kader van de te doorlopen ruimtelijke procedures) vervolgonderzoek noodzakelijk. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om gedetailleerd akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting ter plaatse van toekomstige woningen, externe veiligheidsonderzoek vanwege de route vervoer gevaarlijke stoffen en het nader ecologisch onderzoek naar beschermde diersoorten. Deze onderzoeken kunnen leiden tot aanvullende randvoorwaarden of maatregelen. Datzelfde geldt voor het beperken van milieuhinder in de aanlegfase.

Uit de resultaten van de m.e.r.-beoordeling blijkt dat de herontwikkeling van het winkelcentrum In de Bogaard op basis van de uitgangspunten zoals vastgelegd in het masterplan niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is om deze reden geen aanleiding voor het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Bijlagen

In de Bogaard te Rijswijk



In de Bogaard te Rijswijk

Toetsing in het kader van de natuurwetgeving



Van der Goes en Groot
ecologisch onderzoeks- en adviesbureau

G&G-advies QS2019-95

Versie	Datum
Concept Eindrapport	16 juni 2019

Gecontroleerd door: R. de Beer

De onderstaande toetsing is gebaseerd op de plannen zoals aangegeven door de opdrachtgever. Bij wijziging van plannen, werkperioden, of werkwijzen kunnen andere conclusies en aanbevelingen met betrekking tot de effecten op beschermde soorten van toepassing zijn.



Van der Goes en Groot
ecologisch onderzoeks- en adviesbureau

Bovendijk 35-G

2295 RV Kwintsheul

Hazenkoog 35-A

1822 BS Alkmaar

www.vandergoesengroot.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding voor het onderzoek	5
1.2	Doel van het onderzoek.....	6
1.3	Het plangebied.....	6
1.4	Werkzaamheden.....	6
1.5	Leeswijzer	6
2	Methode	8
2.1	Soorten	8
2.2	Gebieden.....	9
3	Beschermde soorten Wnb	10
3.1	Beschrijving aanwezige biotopen	10
3.2	Beschermde soorten.....	13
3.2.1	Planten	13
3.2.2	Vissen	13
3.2.3	Amfibieën	13
3.2.4	Vogels	13
3.2.5	Grondgebonden zoogdieren	15
3.2.6	Vleermuizen	16
3.2.7	Overige fauna	17
3.3	Conclusie beschermde soorten	18
4	Effectbeoordeling en maatregelen	19
4.1	Vogels.....	19
4.2	Vleermuizen.....	20
4.3	Conclusie effectbeoordeling.....	22
5	Gebiedsbescherming en overige natuurwetgeving	23
5.1	Natura 2000	23
5.2	Natuurnetwerk Nederland	24
5.3	Weidevogelgebieden	24
5.4	Houtopstanden	24
5.5	Overige relevante wetgeving.....	24
5.6	Conclusie gebiedsbeschermende en overige natuurwetgeving	24

6	Conclusies	25
6.1	Beschermde soorten Wnb	25
6.2	Gebiedsbescherming en overige natuurwetgeving	26
6.3	Zorgplicht	26
7	Aanbevolen en geraadpleegde literatuur	27
8	Bijlagen	28



1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het onderzoek

Er bestaan plannen de locatie 'Winkelcentrum In de Bogaard' en de naastgelegen Beatrixlaan te Rijswijk (Gemeente Rijswijk, Provincie Zuid-Holland) her in te richten.

Het is mogelijk dat binnen het plangebied soorten voorkomen die beschermd zijn onder de Wet natuurbescherming (Wnb) of dat het plan gevolgen heeft voor nabij gelegen beschermde gebieden.

In opdracht van RHO Adviseurs voor de Leefruimte heeft Ecologisch Onderzoeks- en Adviesbureau Van der Goes en Groot in het kader van de huidige natuurwetgeving een *quickscan* uitgevoerd om dit nader te onderzoeken.

Het onderzoek heeft bestaan uit een bronnenstudie en een veldbezoek.

Deze *quickscan* is een momentopname en kan slechts in beperkte mate uitsluitel geven over de afwezigheid van soorten. Dit onderzoek betreft geen volledige veldinventarisatie. Mochten er door de plannen effecten te verwachten zijn op beschermde soorten die mogelijk aanwezig zijn, dan wordt een nader onderzoek geadviseerd.

Figuur 1.
De ligging van het plangebied.



1.2 Doel van het onderzoek

Doel van het onderzoek is om inzicht te krijgen in het (mogelijke) voorkomen van beschermde soorten in het kader van de Wnb. Tevens wordt onderzocht of de plannen negatieve effecten op dergelijke soorten en/of op beschermde gebieden kunnen veroorzaken.

Op grond van het onderzoek wordt geadviseerd omtrent te nemen maatregelen om negatieve effecten te voorkomen of te verzachten en omtrent de noodzaak ontheffing of vergunning aan te vragen.

Een uitgebreide beschrijving van de getoetste wetgeving is te vinden in Bijlage 1.

1.3 Het plangebied

In Figuur 1 is de ligging van het onderzoeksgebied aangegeven.

Winkelcentrum In de Bogaard ligt in de bebouwde kom van Rijswijk. Rondom liggen verschillende woonwijken met rond het gehele plangebied dichte stedelijke bebouwing. Ten noorden van het plangebied liggen Landgoed Te Werve en Park Overvoorde met groenvoorzieningen en waterpartijen.

1.4 Werkzaamheden

Winkelcentrum In de Bogaard wordt herontwikkeld, waarbij onder andere een woningbouwprogramma en stedelijke voorzieningen worden toegevoegd. Ook wordt de Beatrixlaan heringericht.

De ecologisch gevoelige werkzaamheden zullen bestaan uit renovatie en of sloop van gebouwen, het vergraven van de bodem, het kappen en rooien van struiken en bomen en het verwijderen van de vegetatie-toplaag.

Bij uitvoering van het werk kan door geluid, trillingen of licht verstoring optreden van (beschermde) soorten.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de methode van het onderzoek beschreven.

In hoofdstuk 3 worden de biotopen, die aanwezig zijn in het plangebied, beschreven en wordt aangegeven welke soorten aanwezig (kunnen) zijn binnen en nabij het plangebied.

In hoofdstuk 4 wordt ingeschat in hoeverre deze soorten negatieve effecten kunnen ondervinden van het werk en welke specifieke maatregelen eventueel noodzakelijk zijn.

Hoofdstuk 5 beschrijft of- en welke gebiedsbeschermende wetgeving van toepassing is op het plangebied.

Ten slotte bevat hoofdstuk 6 de conclusies. Indien van toepassing worden aanbevelingen gedaan. Hoofdstuk 7 geeft een overzicht van de gebruikte en aanbevolen literatuur. In de bijlage is aanvullende informatie opgenomen over de geldende wetgeving en de gebruikelijke procedures bij een vergunnings- en/of ontheffingsaanvraag.

2**Methode**

Hieronder wordt aangegeven hoe is onderzocht welke soorten te verwachten zijn binnen het plangebied. Speciale aandacht is uitgegaan naar die beschermde soorten waarvoor, indien aanwezig, specifieke maatregelen moeten worden getroffen of ontheffing moet worden aangevraagd bij werkzaamheden in het kader van dit plan. Daarnaast is gekeken of het plangebied tot een beschermd natuurgebied behoort of dat dergelijke gebieden aanwezig zijn in de nabijheid van het plangebied.

2.1 Soorten**Bronnenstudie**

Op basis van literatuurgegevens en informatie, samengebracht in bijvoorbeeld de Nationale Databank Flora- en Fauna (NDFF), is bekeken in hoeverre (beschermde) soorten in het verleden zijn aangetroffen in en rond het plangebied.

Voor het onderzoek van de NDFF is het kilometerhok onderzocht waarbinnen het plangebied is gelegen en de acht daaromheen gelegen kilometerhokken, rekening houdend met relevante, overeenkomstige biotopen tussen plangebied en omgeving.

In de database is gezocht naar gegevens van beschermde soorten of soorten met jaarrond beschermde verblijfplaatsen die niet zijn vrijgesteld. Hierbij is gekeken naar waarnemingen in de afgelopen 10 jaar. Vervolgens is een interpretatie gedaan met betrekking tot de aard en de waarde van de waarnemingen (bijvoorbeeld overvliegend of verblijvend, de onderzoeksinspanning en de kans dat de situatie ter plaatse veranderd is). Er is niet gezocht naar niet-jaarrond beschermde vogels, vrijgestelde soorten en in het geheel niet te verwachten soorten zoals zeezoogdieren of zoutwatervissen.

Naast het onderzoek van de NDFF zijn relevante verspreidingsatlassen en eventueel andere literatuur en websites geraadpleegd om de ecologische vereisten van soorten in samenhang met de verspreiding te bekijken.

Potentiebeoordeling

Het plangebied is op 14 juni 2016 bezocht om enerzijds de aanwezige en aangrenzende biotopen te beschrijven en anderzijds eventuele incidentele waarnemingen te doen van beschermde flora en fauna (voor zover waarneembaar).

Verwerking

Met behulp van analyse en expertkennis is op basis van de verzamelde gegevens en de aangetroffen biotopen een inschatting gemaakt van het mogelijk voorkomen van beschermde soorten in en nabij het plangebied.

Op grond van de plannen is een korte effectbeoordeling gemaakt van de plannen op de te verwachten soorten.

Als negatieve gevolgen niet zijn uit te sluiten wordt aangegeven of specifieke maatregelen moeten en kunnen worden genomen en/of ontheffing dient te worden aangevraagd.

2.2 Gebieden

Op de gebiedendatabase van het Ministerie van Economische Zaken is gekeken in hoeverre het plangebied is gelegen binnen of nabij de begrenzing van beschermde gebieden (Natura 2000 en Natuur-netwerk Nederland (NNN), zie:

<https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapszoek2.aspx>

Aan de hand van Provinciale of gemeentelijke informatie, toegankelijk via internet, is bekeken of het plangebied gelegen is in andere relevante beschermde gebieden, zie bijvoorbeeld:

<https://ruimtelijkeplannen.zuid-holland.nl/VRM/>

Als dit het geval is, wordt bekeken of negatieve effecten te verwachten zijn en of nadere toetsing noodzakelijk is.

3

Beschermde soorten Wnb

In dit hoofdstuk worden eerst de biotopen beschreven die aanwezig zijn binnen het plangebied. Vervolgens worden de beschermde soorten beschreven per soortgroep. In de beschrijving wordt per soortgroep eerst aangegeven welke soorten (volgens opgave van het NDFF en literatuur) in het verleden of tijdens het afgelegde veldbezoek zijn aangetroffen. Vervolgens wordt vermeld welke soorten op grond van aanwezige biotopen te verwachten zijn en welke gebruiksfuncties het plangebied kan hebben voor deze soorten.

3.1 Beschrijving aanwezige biotopen

Het grootste deel van het plangebied is bebouwd met winkels en met wooncomplexen. In het zuidelijke deel is een groot plein aanwezig met o.a. een gazon en diverse aangeplante sierheesters. Onder dit plein ligt een ondergrondse parkeergarage.

Langs de Sir Winston Churchillaan staan twee rijen aangeplante Platanen, er werden geen opvallende holtes, grote nesten of spleten gezien. In de winkelstraten staan bomen (o.a. Japanse notenboom)



Een winkelstraat in plangebied In de Bogaard.



Potentie voor Gierzwaluw, Huismus.



Potentie voor vleermuizen.



De vier hoge gebouwen (wooncomplexen en kantoren) in het plangebied.

Ook in deze (jonge) bomen zijn geen nesten of holten aanwezig. Er zijn drie overdekte winkelstraten (Passages) de andere hebben een halve overkapping.

Er is o.a. een parkeergarage aanwezig aan de westkant van het winkelcentrum. Hiervan is het dak begroeid met sedum. In alle vier de hoeken van winkelcentrum In de Booggaard zijn hoge gebouwen (kantoor- en wooncomplexen) aanwezig met meerdere verdiepingen. Vanaf de straat zijn geen Slechtvalkkasten gezien.



Bovengrondse parkeergarage.



Vijver.



Begroeiing op dak parkeergarage.



Platanen.

In het plangebied zijn geen sloten aanwezig. Het enige oppervlakte water is een kleine vijver met een stenen rand en zonder oeverbegroeiing.

Langs de Beatrixlaan liggen parkeerplaatsen met rondom voornamelijk hoge Populieren, maar ook o.a. Gewone Es. In deze bomen zijn enkele opvallende gaten en holtes gezien.



Eén van de parkeerplaatsen met rondom hoge populieren.

3.2 Beschermde soorten

3.2.1 Planten

Aangetroffen soorten

In en rond het plangebied is in het verleden en tijdens het veldbezoek geen beschermde flora waargenomen (NDFF 2009-2019).

Potentie plangebied

In het plangebied wordt geen beschermde flora verwacht.

Het plangebied wordt te intensief beheerd en is te voedselrijk om geschikt te zijn voor beschermde plantensoorten. Tevens is de bodem plaatselijk teveel gestoord en gewoeld.

Diverse soorten planten, (korst)mossen en wolfsklauwen die onder de Wet natuurbescherming beschermd zijn, worden niet in het plangebied verwacht, de soorten komen nagenoeg alleen voor in natuurgebieden.

3.2.2 Vissen

Aangetroffen soorten

In en rond het plangebied zijn in het verleden en tijdens het veldbezoek geen beschermde vissoorten waargenomen (NDFF 2009-2019).

Potentie plangebied

In en rond het plangebied is geen potentie voor beschermde vissoorten aanwezig.

3.2.3 Amfibieën

Aangetroffen soorten

In en rond het plangebied zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde, niet vrijgestelde amfibieën waargenomen.

Op twee kilometer van het plangebied is in het verleden de Alpenwatersalamander aangetroffen (NDFF 2009-2019).

De Rugstreeppad is niet bekend van de omgeving.

Potentie plangebied

In het plangebied is geen voortplantingswater aanwezig voor amfibieën. Het gebied levert ook geen geschikt landbiotoop.

-Rugstreeppad

Het onderzoeksgebied is niet geschikt voor de Rugstreeppad, de benodigde levensvoorwaarden zijn niet aanwezig en de soort is nooit in nabijheid van het plangebied waargenomen.

3.2.4 Vogels

Alle inheemse vogelsoorten zijn beschermd. Het bevoegd gezag maakt onderscheid tussen soorten met niet-jaarrond beschermde

nesten, soorten met jaarrond beschermde nesten (ingedeeld in vier categorieën) en de zogenaamde 'categorie 5-soorten' (zie verder Bijlage 1.2.5).

Aangetroffen soorten met niet-jaarrond beschermde nesten

Tijdens het veldbezoek werden diverse vogelsoorten waargenomen: Stadsduif, Houtduif, Kauw, Ekster (cat. 5) en Kleine mantelmeeuw.

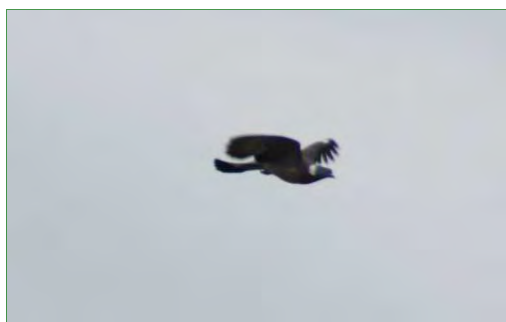
Potentie plangebied soorten met niet-jaarrond beschermde nesten

In de groene delen van het plangebied kunnen enkele algemene struweelvogels tot broeden komen zoals bijvoorbeeld Merel, Houtduif, Winterkoning.

Het is mogelijk dat in de bebouwing en bomen categorie 5-soorten broeden als Spreeuw, Kool- of Pimpelmees.

Aangetroffen soorten met jaarrond beschermde nesten

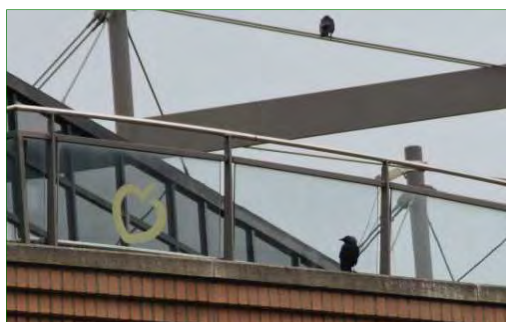
Tijdens het veldbezoek werden geen vogels met jaarrond beschermde nesten of sporen (nesten) daarvan waargenomen.



Houtduif.



Stadsduiven.



Kauwen.



Waarschijnlijk nest van een Stadsduif.



Ekster.



Kleine mantelmeeuw.

In de omgeving van het plangebied zijn in het verleden verschillende vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten waargenomen. Het betrof: Boomvalk, Buizerd, Slechtvalk, Havik, Sperwer, Kerkuil, Ransuil, Ooievaar, Grote gele kwikstaart, Roek, Gierzwaluw en Huismus (NDFF 2009-2019).

De Buizerd broedt op 1 kilometer van het plangebied in het Landgoed De Werve, in Wilhelminapark en in Overvoorde. De Havik heeft gebroed op 1 kilometer van het plangebied.

De Slechtvalk heeft gebroed op 1 kilometer van het plangebied. Binnen het plangebied is een Slechtvalk veelvuldig rustend gezien op een hoge flat op de hoek van de Steenvoordelaan en de Generaal Spoorlaan. Op het moment van het veldbezoek werd deze flat gerenoveerd.

De Ooievaar broedt op 0,5 en op 1 km van het plangebied (informatie G&G).

De Gierzwaluw en de Huismus broeden in de nabije stedelijke omgeving (NDFF 2009-2019).

Potentie soorten met jaarrond beschermde nesten

Het is mogelijk dat in de bebouwing Huismus, Gierzwaluw en Slechtvalk broeden. De Huismus en Gierzwaluw kunnen toegang verkrijgen tot geschikte holtes vanwege de waargenomen gaten en spleten. De Slechtvalk is mogelijk broedend aanwezig op hoge gebouwen of in niet waargenomen nestkasten.

Het is mogelijk dat het plangebied incidenteel wordt gebruikt als onderdeel van het leefgebied van in de buurt vastgestelde vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten zoals de Sperwer.

3.2.5 Grondgebonden zoogdieren

Aangetroffen soorten

Op 1 kilometer van het plangebied is in het verleden de Eekhoorn vastgesteld. (NDFF 2009-2019). De Eekhoorn is een beschermde soort die wordt genoemd als 'andere soort' (zie Bijlage 1.2.1).



Potentie voor Huismus.



Potentie voor Gierzwaluw of Huismus.

Tijdens het veldbezoek werden in het plangebied geen zoogdieren waargenomen.

Potentie plangebied

Het is mogelijk dat in het gebied enkele (kleine) zoogdieren voorkomen zoals verschillende algemene soorten (spits)muizen. Deze soorten zijn beschermd onder de Wnb maar ze zijn in Zuid-Holland 'vrijgesteld' bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zie verder Bijlage 1.2.1.

3.2.6 Vleermuizen

Vleermuizen kunnen op zeer duidelijk te onderscheiden manieren van een leefgebied gebruik maken. Belangrijke gebruiksfuncties zijn verblijfplaats, foerageergebied of (deel van) een vliegroute.

De manier waarop vleermuizen een gebied gebruiken kan door het jaar verschillen, een gebouw of een boom kan bijvoorbeeld tijdelijk gebruikt worden als verblijfplaats maar in andere delen van het jaar ongebruikt blijven.

Aangetroffen vleermuizen

Er zijn in de omgeving van het plangebied vijf soorten vleermuizen vastgesteld (NDFF 2009-2019). Het betreft Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis, Watervleermuis. De meeste waarnemingen betroffen foeragerende en langsvliegende exemplaren.

Van de Gewone dwergvleermuis en Rosse vleermuis zijn verblijfplaatsen vastgesteld in de omgeving van het plangebied.

Potentie verblijfplaatsen

Als potentie voor verblijfplaatsen niet is uit te sluiten dan dient gericht nachtelijk onderzoek plaats te vinden om eventuele precieze verblijfloctaties vast te stellen.

De waargenomen spleten in de muren en daken geven mogelijk toegang tot voor vleermuizen geschikte holtes. Te denken valt aan gebouwbewonende soorten zoals Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis.

De gaten in de beschreven populieren zouden geschikt kunnen zijn als (tijdelijke) verblijfplaats voor boombewonende soorten zoals Ruige dwergvleermuis, Watervleermuis, Gewone grootoorvleermuis of Rosse vleermuis.

Potentie foerageergebied

Het plangebied is (marginaal) geschikt voor foeragerende vleermuizen. De schaarse aanwezige luwe plekken kunnen zorgen voor concentraties van insecten waardoor vleermuizen worden aangetrokken.

Potentie vliegroute

De bomenrijen langs de Beatrixlaan zouden gebruikt kunnen worden als vliegroute voor vleermuizen die vanuit bijvoorbeeld de Landgoederen in het noorden andere plekken opzoeken om te foerageren of andersom.

3.2.7 Overige fauna**Aangetroffen soorten**

In het verleden is de Grote vos waargenomen op 1 kilometer van het plangebied.

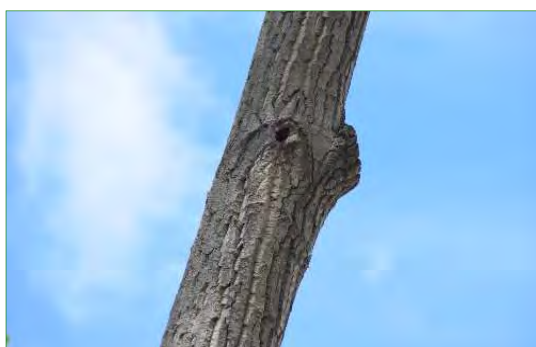
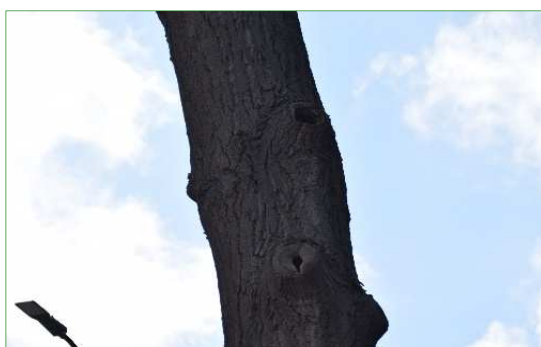
Potentie plangebied

Het onderzoeksgebied is niet geschikt voor andere beschermde diersoorten in verband met het ontbreken van geschikt biotoop.

De Grote vos is in grote delen van Nederland een zwerver. Voor de Grote vos ontbreekt geschikt biotoop in het plangebied.



Potentie voor Vleermuizen.



Holten mogelijk geschikt voor boombewonende vleermuizen.

3.3 Conclusie beschermde soorten

Op grond van §3.2.1 t/m §3.2.7 zijn beschermde, niet vrijgestelde soortgroepen te verwachten die staan weergegeven in Tabel 1. In de tabel wordt onderscheid gemaakt tussen de aangetroffen soortgroepen in en nabij het plangebied en de potenties daarvoor binnen het plangebied.

In hoofdstuk 4 wordt onderzocht welke gevolgen voor deze soortgroepen worden verwacht door het uitvoeren van de plannen.

Tabel 1.

Eerder volgens literatuuropgave vastgestelde soortgroepen met beschermde, niet vrijgestelde soorten in/nabij het plangebied (kolom 2) en verwachte voorkomen daarvan binnen het plangebied (kolom 3).

*Vaste rust- en verblijfplaatsen.

Beschermde, niet vrijgestelde soorten	Aangetroffen nabij het plangebied (literatuur en veldbezoek)	Potentieel aanwezig binnen het plangebied
Planten	nee	nee
Vissen	nee	nee
Amfibieën	ja	nee
Vogelsoorten met niet-jaarrond beschermde nesten	ja	ja
Vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten	ja	ja*
Grondgebonden zoogdieren	ja	nee
Vleermuizen		
verblijfplaats	ja	ja
foerageergebied	ja	ja
vliegroute	?	ja
Overige beschermde fauna	ja	nee

4

Effectbeoordeling en maatregelen

Door het plan kunnen verschillende negatieve effecten optreden in het plangebied. Deze mogelijke effecten zijn onder te verdelen in tijdelijke effecten tijdens de aanleg en effecten als gevolg van de aanwezigheid van de nieuwe situatie.

De te verwachten soortgroepen met beschermde, niet vrijgestelde soorten worden in dit hoofdstuk besproken. Ze zijn samengevat in de derde kolom van Tabel 1. De aanwezigheid van deze soortgroepen kan van invloed zijn op de verdere procedure. De (negatieve) effecten die kunnen optreden bij de werkzaamheden worden onderzocht. Voorts zal worden aangegeven welke maatregelen kunnen worden genomen om effecten te voorkomen of te minimaliseren.

Voor andere soortgroepen met niet beschermde of vrijgestelde soorten geldt altijd de zorgplicht (zie Bijlage 1.1.1).

4.1 Vogels

Vogelnesten kunnen worden vernield bij ecologisch gevoelige werkzaamheden zoals het rooien en kappen van struiken en bomen het slopen of renoveren van bebouwing, diverse graafwerkzaamheden of het verwijderen van de vegetatie-toplaag.

Soorten met niet-jaarrond beschermde nesten

Men dient activiteiten waarbij nesten verstoord of vernield kunnen worden buiten het broedseizoen plaats te doen vinden, dus niet van grofweg 15 maart tot 15 juli. Deze periode is afhankelijk van bijvoorbeeld het weer en de betrokken soorten. Als onverhoopt buiten deze periode vogels broedend aanwezig zijn, dienen werkzaamheden plaatselijk te worden uitgesteld.

Wanneer in het broedseizoen gewerkt gaat worden is het mogelijk – voorafgaand aan het broedseizoen of voorafgaand aan de vestiging van broedvogels – het plangebied ongeschikt te maken als (nog) geen nesten aanwezig zijn. Hierbij mogen geen mogelijke nestplaatsen van jaarrond beschermde vogels ongeschikt of ontoegankelijk worden gemaakt!

‘Categorie 5’-soorten

Gezien de aanwezige biotopen in de nabijheid van het plangebied zullen de (mogelijk) aanwezige vogelsoorten die genoemd worden als ‘categorie 5’-soort (Spreeuw, mezen) kunnen uitwijken naar alternatief leefgebied. Er gelden geen zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden die een jaarrond beschermde status van nesten van deze soorten rechtvaardigen. Overigens geldt ook voor deze soorten dat activiteiten waarbij nesten verstoord of

vernield kunnen worden buiten het broedseizoen plaats moeten vinden.

Soorten met jaarrond beschermde nesten

Bij de sloop of de renovatie van de gebouwen zouden vaste rust- of verblijfplaatsen van de Huismus, Gierzwaluw en Slechtvalk, beschadigd of vernield kunnen worden. De nesten van deze soorten zijn jaarrond beschermd. Het is derhalve noodzakelijk om vervolgonderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van deze soorten. Hierbij dient ook de naaste omgeving van het plangebied betrokken te worden.

Als vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn dient alternatieve nestgelegenheid of vervangend leefgebied te worden aangeboden. Er dient een ontheffing te worden aangevraagd waarbij in een op te stellen 'Projectplan' deze maatregelen worden uitgewerkt.

Voor het mogelijk incidentele gebruik van het plangebied door vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten uit de omgeving van het plangebied, wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

4.2 Vleermuizen

Verblijfplaatsen

Bij de sloop of de renovatie van de gebouwen zouden vaste rust- of verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen beschadigd of vernield kunnen worden. Het is derhalve noodzakelijk om vervolgonderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van deze soorten. Hierbij dient ook de naaste omgeving van het plangebied betrokken te worden.

Als bomen met diepe holtes of spleten moeten worden gekapt (i.c. de populieren) kunnen vaste rust- en verblijfplaatsen worden beschadigd of vernield van boom bewonende vleermuizen. Het is dan noodzakelijk om vervolgonderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van deze soorten.

Als verblijvende vleermuizen aanwezig zijn dienen vervangende en geschikte verblijfplaatsen te worden aangeboden. Er is tijdelijke compensatie en permanente compensatie noodzakelijk. Er dient een ontheffing te worden aangevraagd waarbij in een op te stellen 'Projectplan' deze maatregelen worden uitgewerkt.

Foerageergebied

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep

omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken. Na realisatie van de plannen zal vanwege de ontwikkelde begroeiing en gerealiseerde bebouwing de beschutting toenemen en zal het terrein geschikt blijven voor foeragerende vleermuizen.

Vliegroutes

Het plangebied kan gebruikt worden als (klein) onderdeel van een vliegroute door vleermuizen. Als (delen van) de bomenrijen langs de Beatrixlaan worden gekapt zodanig dat mogelijke vliegroutes worden onderbroken en hun functionaliteit kunnen verliezen, is vervolgonderzoek naar het gebruik ervan door vleermuizen noodzakelijk.



Bomenrijen langs de Beatrixlaan.

4.3 Conclusie effectbeoordeling

Negatieve effecten van de plannen op beschermde soort(en) (indien aanwezig) zijn niet uit te sluiten. Het gaat om soort1, soort2 en soort3.

Er is vervolgonderzoek noodzakelijk naar deze beschermde soorten. In Tabel 2 staan de perioden aangegeven wanneer dit onderzoek kan worden uitgevoerd. Tevens wordt het aantal bezoeken vermeld.

Als gewerkt wordt conform de hierboven gestelde beperkingen en restricties, worden geen belangrijk negatieve effecten verwacht voor beschermde soorten.

Met het in acht nemen van besproken beperkingen worden geen belangrijk negatieve effecten verwacht voor beschermde soorten bij uitvoer van de plannen.

Tabel 2.

Optimale periode voor uit te voeren vervolgonderzoek naar beschermde soorten of soortgroepen die zijn aangetroffen of worden verwacht in het plangebied.

**=Te combineren met andere bezoeken.*

Soort/Soortgroep	Optimale periode		Aantal bezoeken
Vogels			
Huismus	april – half mei		2
Gierzwaluw	juni - half juli		3
Slechtvalk	half maart - juni		1-2
Vleermuizen	Gebiedsfunctie	Periode	Aantal bezoeken
Alle soorten	vliegroutes, foerageergebied	april - november	2*
	Kraam/zomerverblijf	Paarverblijven en zwermen	beide 2
Gewone dwergvleermuis	half mei - half juli	augustus-oktober	
Ruige dwergvleermuis	(juni - half juli-nvt)	augustus - oktober	
Laatvlieger	juni - half juli	augustus - oktober	
Gewone grootoorvleermuis	juni - half juli	april - half mei & half augustus - oktober	
Rosse vleermuis	juni - half juli	half juni - half juli	
Watervleermuis	juni - half juli	augustus - oktober	

5 Gebiedsbescherming en overige natuurwetgeving

In hoofdstuk 3 en 4 is beschreven welke beschermde soorten kunnen voorkomen en welke effecten de werkzaamheden kunnen hebben. De Wet Natuurbescherming kent naast soortbescherming ook gebiedsbeschermende wet- en regelgeving, in het bijzonder die van de Natura 2000-gebieden en betreffende behoud van grootschalige houtopstanden (Zie Bijlage 1.3).

Naast bepalingen uit de Wnb kunnen gebieden ook beschermd zijn onder de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) als onderdeel van het 'Natuurnetwerk Nederland' (voorheen Ecologische hoofdstructuur, EHS) of als Provinciaal aangewezen 'Weidevogelleefgebied' of 'Belangrijk weidevogelgebied'.

Hieronder wordt aangegeven welke gebiedsbeschermende wetgeving van toepassing is op het plangebied.

5.1 Natura 2000

Het plangebied ligt op meer dan drie kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Westduinpark & Wapendal'. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Figuur 2.

Ligging van het plangebied (rood omlijnd) t.o.v. het NNN-netwerk en de beschermde weidevogelleefgebieden.



5.2 Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN, inclusief de zogenaamde verbindingszones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden (zie Figuur 2). Er kunnen geen negatieve effecten door de plannen op het NNN gebied optreden. De plannen hoeven verder niet getoetst te worden aan beschermde waarden binnen dit netwerk.

5.3 Weidevogelgebieden

Het gebied is niet begrensd als een bijzonder te beschermen weidevogelleefgebied of belangrijk weidevogelgebied (zie Figuur 2).

Er is geen negatief effect mogelijk op Weidevogelleefgebieden, een nadere toetsing is niet nodig.

5.4 Houtopstanden

Er worden geen buiten de (volgens de Wnb bepaalde) bebouwde kom gelegen beplantingen gekapt, groter dan 1000 m². Daarnaast voorziet het plan niet in het kappen van meer dan 20 bomen in een rijbeplanting. Op grond hiervan wordt het plangebied niet beschermd als bijzondere houtopstand.

5.5 Overige relevante wetgeving

Er is geen overige natuurwetgeving bekend die van invloed kan zijn op de plannen.

5.6 Conclusie gebiedsbeschermende en overige natuurwetgeving

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden is op voorhand uit te sluiten dat andere natuurwetgeving dan die beschreven in hoofdstuk 3 en 4 aan de orde is bij uitvoering van de plannen.

6**Conclusies****6.1 Beschermde soorten Wnb**

- ♣ Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.
- ♣ Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.
- ♣ In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.
- ♣ In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van Huismus, Gierzwaluw en Slechtvalk. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uitgesloten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze vogelsoort(en) noodzakelijk (zie voor de optimale onderzoeksperiode Tabel 2). Worden tijdens vervolgonderzoek volgens geldende richtlijnen dergelijke verblijfplaatsen gevonden, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.
- ♣ In het plangebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uitgesloten zijn, is vervolgonderzoek naar voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van vleermuizen noodzakelijk (zie voor de optimale onderzoeksperiode Tabel 2). Worden tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstandaarden en/of Kennisdocumenten één of meer soorten vleermuizen met verblijfplaatsen aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.
- ♣ Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Sperwer), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.
- ♣ Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep

omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

- ♣ Het plangebied kan gebruikt worden als (klein) onderdeel van een vliegroute door vleermuizen. Als (delen van) de bomenrijen langs de Beatrixlaan worden gekapt zodanig dat mogelijke vliegroutes worden onderbroken en hun functionaliteit kunnen verliezen, is vervolgonderzoek naar het gebruik ervan door vleermuizen noodzakelijk.

6.2 Gebiedsbescherming en overige natuurwetgeving

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden is op voorhand uit te sluiten dat andere natuurwetgeving aan de orde is dan die hierboven beschreven in §6.1.

6.3 Zorgplicht

Voor alle in het wild levende soorten en hun leefomgeving geldt de zorgplicht (zie Bijlage 1.1.1). Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- ♣ Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;
- ♣ Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en (meer) kans hebben te vluchten;
- ♣ Bij de werkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt.

7

Aanbevolen en geraadpleegde literatuur

- BIJLSMA, ROB.G., 1993 *Ecologische atlas van de Nederlandse Roofvogels*. Schuyt & Co., Haarlem.
- BROEKHUIZEN, S., K. SPOELSTRA, J.B.M. THISSEN, K.J. KANTERS & J.C. BUYS (RED.), 2016. *Atlas van de Nederlandse zoogdieren*. – Natuur van Nederland 12. Naturalis Biodiversity Center & EIS Kenniscentrum Insecten en andere ongewervelden, Leiden.
- CREEMERS, R.C.M., & J.C.W. VAN DELFT (RAVON, RED.), 2009. *De amfibieën en reptielen van Nederland - Nederlandse Fauna 9*. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, & European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- DIETZ, C., O VON HELVERSEN & D. NILL, 2011. *Vleermuizen. Alle soorten van Europa en Noord-West Afrika*. Tirion Natuur.
- FLORON, 2011. *Nieuwe Atlas van de Nederlandse Flora*. KNNV Uitgeverij, Zeist.
- HOOGENBOOM, D.M., F. VISBEEN, J. WONDERGEM, W. RUITENBEEK (RED.), 2014. *Atlas van de Noord-Hollandse zoogdieren*. Landschap Noord-Holland, Heiloo & Noord-Hollandse Zoogdier Studiegroep (NOZOS), Alkmaar.
- KAPTEYN, K., 1995. *Vleermuizen in het landschap. Over hun ecologie, gedrag en verspreiding*. Provincie Noord-Holland, Noordhollandse Zoogdierstudiegroep, Het Noordhollands Landschap, Haarlem.
- LIMPENS, H., K. MOSTERT & W. BONGERS (RED.), 1997. *Atlas van de Nederlandse vleermuizen: onderzoek naar verspreiding en ecologie*. Utrecht.
- SOVON VOGELONDERZOEK NEDERLAND, 2002. *Atlas van de Nederlandse Broedvogels 1998-2000*. – *Nederlandse Fauna 5*. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden.
- TWISK, P., A. VAN DIEPENBEEK & J.P. BEKKER, 2009. *Veldgids Europese zoogdieren*. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- VLEERMUISVAKBERAAD (NETWERK GROENE BUREAUS, ZOOGDIERVERENIGING VZZ EN GEGEVENS AUTORITEIT NATUUR). *Vleermuisprotocol 2017*, 13 maart 2017.

8 Bijlagen

Bijlage 1 Huidige natuurwetgeving

Bijlage 1 Huidige natuurwetgeving

Bijlage 1.1 Wet natuurbescherming (Wnb)

De Wet natuurbescherming (Wnb) is het nationale wettelijke kader waarin de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn samengevoegd.

In de Wnb is zowel de soortbescherming van wilde flora en fauna geregeld als de gebiedsbescherming die veelal voortkomt uit bepalingen van de Europese Habitatrichtlijn (HRL) en Vogelrichtlijn (VRL).

De provincies zijn, op enkele uitzonderingen na, het bevoegd gezag van de wet. De provincies organiseren de ontheffingsverlening en handhaving.

Bijlage 1.1.1 Zorgplicht

Een belangrijke bepaling van de Wnb is de zorgplicht die stelt dat “een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.”

Bijlage 1.2 Soortbescherming

Bijlage 1.2.1 Categorieën

Onder de Wnb wordt een aantal soorten planten en dieren beschermd. Er zijn vier categorieën met beschermde soorten. Twee categorieën bevatten de soorten die respectievelijk zijn beschermd onder de HRL en soorten genoemd in de VRL.

Naast deze Europees beschermde soorten heeft de wetgever nog een extra categorie soorten toegevoegd, de ‘andere soorten’.

Per provincie is conform artikel 3.11 nog een vierde categorie opgesteld, die van de ‘vrijgestelde soorten’. Alleen soorten uit de derde categorie kunnen worden vrijgesteld. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van ontheffingsplicht bij het overtreden van de verbodsbepalingen (zie Bijlage 1.2.2) bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting en bestendig beheer. De lijst van vrijgestelde soorten kan per provincie variëren en is te vinden in Tabel 3.

Daarnaast zijn Bosmuis, Veldmuis en Huisspitsmuis in of op gebouwen of daarbij behorende erven in alle gevallen vrijgesteld van de genoemde verboden in artikel 3.10.

Tabel 3.

Vrijgestelde soorten per provincie.

Rood=niet vrijgesteld.

Tabel 1. Vrijstellingen voor ontheffingsaanvragen voor soorten per provincie. += vrijgesteld; rood = niet vrijgesteld.												
	DR	FL	FR	GL	GR	L	NB	NH	OV	UT	ZL	ZH
Zoogdieren												
Aardmuis	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Bosmuis*	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Bunzing	+	+	+	+	+	+			+	+	+	+
Dwergmuis	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Dwergspitsmuis	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Eekhoorn						+1						
Egel	+	+	+	+		+	+	+	+	+	+	+
Gewone bosspitsmuis	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Haas	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Hermelijn	+	+	+	+	+	+			+	+	+	+
Huisspitsmuis*	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Konijn	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Ondergrondse woelmuis	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	
Ree	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Rosse woelmuis	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Steenmarter						+2						
Tweekleurige bosspitsmuis	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	
Veldmuis*	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Vos	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Wezel	+	+	+	+	+	+			+	+	+	+
Wild zwijn							+					
Woelrat	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Amfibieën en Reptielen												
Bruine kikker	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Gewone pad	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Hazelworm						+3						
Kleine watersalamander	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Levendbarende hagedis						+4						
Meerkikker	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Bastaardkikker	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+

*: algemene vrijstelling wanneer soorten zich in/op gebouwen en bijhorende erven bevinden

+1: geldt in de periode maart-april en juli t/m november

+2: geldt in de periode 15 augustus t/m februari

+3: geldt in de periode juli t/m september

+4: geldt in de periode 15 augustus t/m 15 oktober



Bijlage 1.2.2 Verbodsbepalingen

De Wnb bepaalt conform artikel 3.1, 3.5 & 3.10 dat de volgende zaken verboden zijn:

1. Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende dieren voorkomend in de Habitatrichtlijn, vogels genoemd in de Vogelrichtlijn en aangewezen 'andere soorten' opzettelijk te doden of te vangen¹
2. Het is verboden dieren voorkomend in de Habitatrichtlijn opzettelijk te verstoren.
3. Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van hierboven genoemde soorten te vernielen of te beschadigen of nesten of eieren van vogels weg te nemen.
4. Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste punt opzettelijk te verstoren als deze verstoring van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.
5. Het is verboden planten van soorten genoemd in de Habitatrichtlijn (bijlage IV, Bijlage 1 Verdrag van Bern) of als 'andere soorten' (Bijlage B bij de wet) in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen.

Bijlage 1.2.3 Ontheffingsmogelijkheid

Ruimtelijke ontwikkeling en (her)inrichting zoals het slopen, renoveren of bouwen van woningen, het dempen van wateren of het aanleggen bedrijventerreinen, kan beschadiging of vernieling tot gevolg hebben van de voortplantings- en rustplaatsen van de in het gebied voorkomende (beschermde) soorten. Dit hangt af van de fysieke uitvoering daarvan en de periode waarin het project plaatsvindt. In bepaalde gevallen moet dan ontheffing voor de Wnb verkregen worden.

Als er beschermde soorten (zie Bijlage 1.2.1) voorkomen die niet zijn vrijgesteld én verbodsbepalingen (zie Bijlage 1.2.2) worden overtreden, dan is ontheffing vereist of moet, indien mogelijk, conform art. 3.31 gewerkt worden met een door het Ministerie van EZ goedgekeurde gedragscode.

De vraag of de ontheffing kan worden verleend zal worden beoordeeld door het bevoegde gezag (veelal de provincie waarin het plangebied is gelegen). Belangrijk daarbij is de vraag in hoeverre schade optreedt, of de gunstige staat van instandhouding van de

¹Het betreft soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn, soorten genoemd in bijlage IV bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn in hun natuurlijke verspreidingsgebied. Alsmede andere soorten, genoemd in bijlage, onderdeel A, bij de wet.

betrokken soort(en) in gevaar komt en of er bevredigende alternatieven voorhanden zijn voor de ingreep of de locatie daarvan.

Bijlage 1.2.4 Wettelijk belang

Per categorie is het bij het al dan niet verkrijgen van een ontheffing belangrijk wat het belang is van het uit te voeren plan en de te verkrijgen ontheffing. Als schade niet te voorkomen is, dient één van de onderstaande wettelijke belangen van toepassing te zijn:

Soorten van de Vogelrichtlijn

Ontheffing is nodig:

- ♣ in het belang van de volksgezondheid of openbare veiligheid.
- ♣ in het belang van de veiligheid van het luchtverkeer.
- ♣ ter bescherming van flora en fauna.

Soorten van de Habitatrichtlijn

Ontheffing is nodig:

- ♣ ter bescherming van flora en fauna.
- ♣ in het belang van de volksgezondheid, openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

Andere soorten

Ontheffing is nodig:

- ♣ ter bescherming van flora en fauna.
- ♣ in het belang van de volksgezondheid, openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
- ♣ in het kader van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting van gebieden en het toekomstig gebruik daarvan.
- ♣ ter voorkoming van schade of overlast, met inbegrip van schade aan sportvelden, schietterreinen, industrieterreinen, kazernes, of begraafplaatsen.

Bijlage 1.2.5 Broedvogels

Voor broedvogels wordt in principe geen ontheffing verleend. Als men verstorende activiteiten buiten het broedseizoen laat plaatsvinden worden de vogels geacht te kunnen uitwijken, treedt geen schade op en is geen ontheffing noodzakelijk.

Er is een uitzondering, vogelnesten die buiten het broedseizoen in gebruik zijn vallen onder de definitie van 'vaste rust- of verblijfplaatsen' en zijn daarom jaarrond beschermd. Er zijn vier verschillende categorieën 'broedvogels met jaarrond beschermde nesten', categorie 1 t/m 4, zie kader volgende pagina.

Kader: Vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten en bijbehorende categorie.

Soort	Categorie	Toelichting codes
Boomvalk	4	Vogelsoorten waarvan de nesten in
Buizerd	4	principe jaarrond zijn beschermd met
Gierzwaluw	2	beschermingscategorie:
Grote gele kwikstaart	3	1 = soorten die ook buiten het broedseizoen het nest gebruiken als vaste rust- of
Havik	4	verblijfplaats;
Huismus	2	2 = koloniebroeders die elk broedseizoen
Kerkuil	3	op dezelfde plaats broeden en die daarin
Oehoe	3	zeer honkvast zijn of afhankelijk van
Ooievaar	3	bebouwing of biotoop;
Ransuil	4	3 = soorten die elk jaar op dezelfde plaats
Roek	2	broeden en die daarin zeer honkvast zijn
Slechtvalk	3	of afhankelijk van bebouwing;
Sperwer	4	4 = soorten die niet of nauwelijks zelf in
Stenuil	1	staat zijn een nest te maken.
Wespendief	4	
Zwarte wouw	4	

De lijst met vogelsoorten waarvan de nesten gedurende het hele jaar zijn beschermd is in 2009 aangepast (zie kader). **Let wel!** Bij de bescherming van een jaarrond beschermd nest of verblijf kan het zijn dat zowel de verblijfplaats als de (directe) omgeving die nodig is voor het succesvol functioneren daarvan moet worden betrokken.

Voor soorten met jaarrond beschermde nesten kan soms, meestal alleen buiten het broedseizoen, wél ontheffing worden aangevraagd. Een 'omgevingscheck' is dan vereist. Een deskundige moet in dat geval vaststellen of de desbetreffende soort zelfstandig een vervangend nest kan vinden in de omgeving, of dat met verzachtende en/of compenserende maatregelen de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rustplaats gegarandeerd kan worden. Om zeker te zijn dat geplande of genomen maatregelen hiertoe voldoende zijn, moeten deze middels een ontheffingsaanvraag worden voorgelegd aan de provincie. Als de gunstig staat van instandhouding niet in gevaar komt, kan de aanvraag (positief) worden afgewezen. Het is uiteraard essentieel dat de (aan de provincie) voorgestelde maatregelen ook daadwerkelijk worden genomen.

Categorie 5-soorten

Er is nog een categorie met 'bijzondere' vogelsoorten (Categorie 5) Deze soorten keren (zoals ook soorten met jaarrond beschermde nesten) weliswaar vaak terug naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar beschikken over voldoende flexibiliteit om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Van deze soorten zijn de verblijfplaatsen alleen dan beschermd als 'zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen'.

Bijlage 1.2.6 Gedragscodes

Indien men in het bezit is van een door de minister van EZ goedgekeurde gedragscode, hoeft bij werkzaamheden in het kader van natuurbeheer, van bestendig beheer of onderhoud, van bestendig gebruik en van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting voor Vogelsoorten (artikel 3.1), Habitatrichtlijnsoorten (artikel 3.5) en andere soorten (artikel 3.10) geen ontheffing te worden aangevraagd, mits aantoonbaar wordt gewerkt met deze gedragscode (artikel 3.31). De bewijslast dat correct is en wordt gehandeld volgens de gevolgde gedragscode ligt bij de initiatiefnemer.

Het is ook mogelijk te werken conform een dergelijke goedgekeurde gedragscode zonder deze zelf te hebben opgesteld. Te beïnvloeden soorten dienen dan wel in de gebruikte gedragscode te worden behandeld.

Bijlage 1.3 Gebiedsbescherming

De Wnb regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden. In de Wnb (art. 1.12) wordt ook verordend dat (provinciaal) gebieden aangewezen worden binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Tevens wordt aangegeven dat provincies mogelijkheden hebben ook andere belangrijke gebieden aan te wijzen vanwege hun landschapelijke- of natuurwaarden.

Bijlage 1.3.1 Natura 2000

Nederland en andere EU-landen hebben in overleg met de Europese Commissie speciale beschermingszones aangewezen, de zogenaamde Natura 2000-gebieden. Een overzicht van Natura 2000-gebieden is te vinden op:

<http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/gebiedendatabase.aspx?subj=n2k&groep=0>

Habitattoets

Wanneer plannen bestaan uit een project en ook voor zogenaamde 'andere handelingen' in of rond een Natura 2000-gebied, neemt de initiatiefnemer contact op met het bevoegde gezag. In principe is dit Gedeputeerde Staten van de Provincie waarin een gebied (grotendeels) ligt.

Indien negatieve effecten van een project niet kunnen worden uitgesloten, dient een toetsing te worden uitgevoerd. Als uit deze toetsing (ook wel 'Habitattoets' genoemd) blijkt dat een plan (mogelijk) significante negatieve gevolgen heeft, vindt de vergunningaanvraag plaats via een 'passende beoordeling'. Daarbij moeten ook cumulatieve effecten zijn meegenomen.

Alleen als uit de passende beoordeling met zekerheid blijkt dat geen significante gevolgen zullen optreden, of als het gaat om activiteiten

met een groot openbaar belang en waarvoor geen alternatieven zijn, wordt vergunning verleend.

Als uit de 'Habitattoets' blijkt dat een activiteit negatieve gevolgen kan hebben die niet significant zijn, vindt de vergunningaanvraag plaats via een verslechterings- en verstoringstoets. Bij deze toets wordt via een uitgebreide effectbeoordeling nagegaan of activiteiten een kans met zich meebrengen op verslechtering van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten.

Externe werking

Belangrijk bij de bepalingen rond Natura 2000-gebieden is de 'externe werking'. Dit betekent dat ook projecten buiten het Natura 2000- netwerk met mogelijk negatieve gevolgen binnen het netwerk, getoetst moeten worden aan doelen van betrokken gebied of gebieden. Een bijzondere vorm van externe werking is de (extra) uitstoot van stikstof door een project die kan neerslaan binnen Natura 2000-gebieden en daar voor schade kan zorgen. Om de mate van stikstofvervuiling te volgen en te reguleren is de zogenaamde 'Programmatische Aanpak Stikstof' (PAS) in werking getreden. Boven bepaalde 'drempelwaardes' kan een project vanwege neergeslagen stikstof meldings- of vergunning plichtig zijn.

Bijlage 1.4 Overige gebiedsbescherming

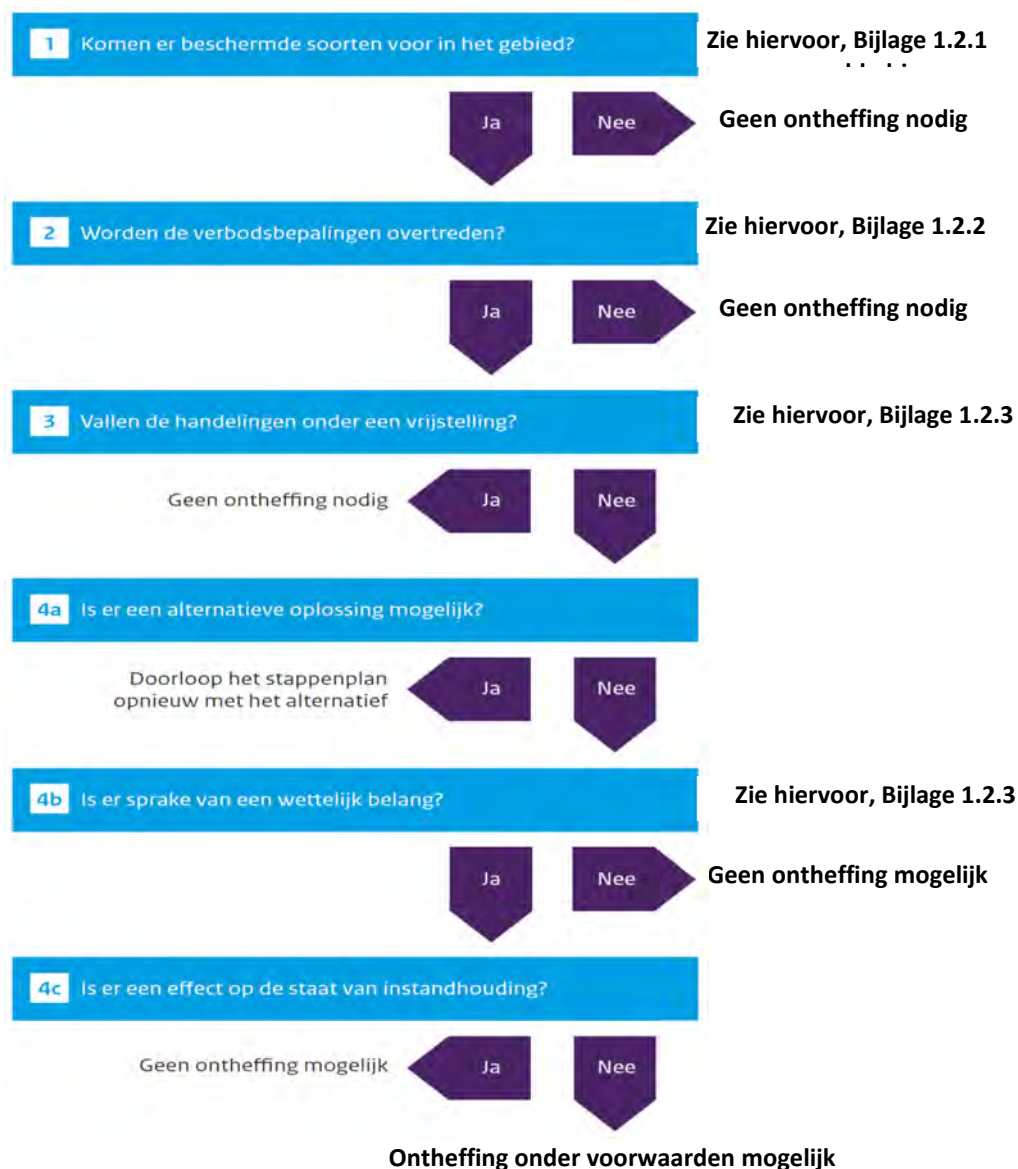
Bijlage 1.4.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN), in de wet: Ecologische Hoofdstructuur EHS

Via de Wet Ruimtelijke Ordening wordt het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur EHS) planologisch beschermd. Op grond van artikel 2.10.4 Barro geldt er een algemeen beschermingsregime voor EHS-gebieden. Dit algemene regime bestaat eruit dat er geen toestemming mag worden verleend aan activiteiten die per saldo leiden tot een significante aantasting van de zogenaamde 'wezenlijke kenmerken en waarden' of tot een significante vermindering van de oppervlakte van of samenhang tussen die gebieden. Toestemming voor dergelijke activiteiten kan wel worden gekregen indien er sprake is van een groot openbaar belang, er geen reële alternatieven zijn en de negatieve effecten gelijkwaardig worden gecompenseerd. In de provinciale verordening moet dit 'nee tenzij'-regime zo worden vastgelegd dat hieraan in alle bestemmingsplannen en/of omgevingsvergunningen voor het afwijken van bestemmingsplannen wordt voldaan.

Bijlage 1.4.2 Overige natuurwetgeving

Naast de behandelde wetgeving zijn soms andere gebied beschermende bepalingen van kracht. Dit kunnen regionale of provinciale plannen of visies zijn die gebieden of soorten (extra) beschermen. Een voorbeeld hiervan zijn de 'weidevogelleefgebieden'

Figuur 3.
Stappenplan
procedure
ecologisch
onderzoek en
ontheffing



van de Provincie Noord-Holland. Per plangebied zal op maat moeten worden nagegaan of dergelijke bepalingen aan de orde zijn.

Bijlage 1.4.3 Houtopstanden

Houtopstanden groter dan 10 are of bomenrijen bestaand uit meer dan 20 bomen, gelegen buiten de bebouwde kom, zijn beschermd. Men dient vergunning of ontheffing te verkrijgen indien dergelijke houtopstanden moeten worden gekapt of gerooid. In sommige gevallen is een herplantplicht aan de orde.

Bijlage 1.5 Procedure

Als bij aanvang van een project niet uitgesloten is dat beschermde soorten voorkomen of negatieve effecten op beschermde gebieden

kunnen optreden, is een ecologische *quickscan* nodig en dient het stroomschema uit Figuur 3 te worden gevolgd.

Als op grond van deze *quickscan* de aanwezigheid van dergelijke soorten of gevolgen niet zijn uit te sluiten én wordt gezien dat negatieve effecten kunnen optreden, is vervolgonderzoek noodzakelijk.

Tijdens het vervolgonderzoek wordt het plangebied geïnventariseerd op de mogelijk aanwezige beschermde soorten. Indien aangetroffen worden de gebruiksfuncties van deze soorten in beeld gebracht.

Vervolgens wordt opnieuw onderzocht of negatieve gevolgen mogelijk zijn door uitvoering van de plannen.

Bijlage 1.5.1 Ontheffingsaanvraag Wnb

Als stap 4a uit het stroomschema negatief is omdat een project of plan locatie gebonden is en er geen alternatieven zijn, is een ontheffingsaanvraag waarschijnlijk aan de orde. Een dergelijke aanvraag dient onder andere vergezeld te gaan van:

- ♣ Een projectplan waarin onder meer de locatie, de werkwijze, de te verwachten schade, de te nemen maatregelen, de alternatievenstudie en het wettelijk belang gedetailleerd worden beschreven.
- ♣ Een actuele en volledige inventarisatie naar het voorkomen van beschermde dier- en plantensoorten in het plangebied (ongeveer 3-5 jaar geldig).

De aanvraag kan voorafgaand aan het aanvragen van een omgevingsvergunning plaatsvinden. De aanvraag wordt gedaan bij de provincie waarin het plangebied is gelegen.

Het is ook mogelijk 'aan te haken' bij het aanvragen van een omgevingsvergunning in het kader van de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht' (WABO).

Men dient op het digitale aanvraagformulier van het omgevingsloket (OLO) dan aan te geven dat 'Handelingen worden verricht met gevolgen voor beschermde dieren en planten'. Ook hierbij dient een projectplan en inventarisatie bijgevoegd te worden.

De gemeente waarbij de aanvraag is ingediend stuurt de informatie omtrent beschermde flora en fauna naar de provincie die een 'Verklaring van geen bedenkingen' (VVGB) afgeeft voor het 'natuur' onderdeel van de omgevingsvergunning.

De provincie handhaaft bepalingen uit eventuele ontheffingen en vergunningen en de eventuele werking van de Wnb bij projecten waar geen ontheffing is aangevraagd. Ook het volgen van gedragscodes wordt gehandhaafd door de provincie. Mogelijke sancties zijn geldelijke boetes, strafrechtelijke vervolging of het stilleggen van werkzaamheden



Van der Goes en Groot
ecologisch onderzoeks- en adviesbureau

Hazenkoog 35A
1822 BS Alkmaar

Bovendijk 35-G
2295 RV Kwintsheul

www.vandergoesengroot.nl

Geluid- en luchtkwaliteit- rapport

Beatrixlaan

Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
Postbus 161
7400 AD Deventer
T +31 (0)570 666 222
goudappel@goudappel.nl

Den Haag
Casuariestraat 9a
2511 VB Den Haag

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Eindhoven
Emmasingel 15
5611 AZ Eindhoven

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

Gemeente Rijswijk

Verkennde analyse geluid en lucht Prinses Beatrixlaan

CONCEPT

Datum
Kenmerk
Eerste versie

27 juni 2018
RSK061/Kmc/Concept

1 Inleiding

Op dit moment wordt nagedacht over een gewijzigde inrichting van de Prinses Beatrixlaan te Rijswijk. Er wordt nagedacht over verschillende oplossingsrichtingen zoals een verdiepte ligging en een gelijkvloerse ligging met een gewijzigde inrichting.

De gemeente Rijswijk wil graag inzicht in de consequenties van een gewijzigde ligging van de Prinses Beatrixlaan op maaiveldniveau. Op hoofdlijnen zijn hierna de verwachte akoestische consequenties geschetst voor geluid en luchtkwaliteit. Benadrukt moet worden dat het niet gaat om een formele toetsing. Dit dient in het vervolgtraject nader uitgewerkt te worden.

2 Onderzochte varianten en verkeersgegevens

2.1 Onderzochte alternatieven

- Een gelijkvloerse ligging met ruimte voor een HOV voorziening tussen de rijbanen (HOV-midden)
- Een gelijkvloerse ligging met ruimte voor een HOV voorziening ten oosten van de rijbanen (HOV-oost)

Zie separate ontwerptekeningen.

2.2 Gehanteerde verkeersgegevens

In voorliggende analyse is uitgegaan van het VMH1.1 (Verkeersmodel Haaglanden versie 1.1). Daarbij is voor de huidige situatie uitgegaan van het basisjaar 2015. Voor de toekomstige situatie is uitgegaan van het prognosejaar 2030. Daarbij is uitgegaan van de variant 'gelijkvloers'.

Voor de analyse is uitgegaan van verkeerscijfers die representatief zijn voor een jaargemiddelde weekdag. De verkeersverdeling (aandeel vrachtverkeer en de verdeling van het verkeer over het etmaal) is eveneens ontleend aan het VMH1.1.

3 Akoestische consequenties

3.1 Wettelijk kader

Bij de fysieke aanpassing op of aan een weg dient volgens de Wet geluidhinder onderzocht te worden of er sprake is van een juridische reconstructiesituatie. Wanneer de geluidsbelasting in de plansituatie met 2 dB of meer toeneemt ten opzichte van de heersende geluidsbelasting¹, is volgens de Wet geluidhinder sprake van een reconstructiesituatie. Wanneer er sprake is van een reconstructiesituatie volgens de Wet geluidhinder, dienen geluidsreducerende maatregelen te worden onderzocht. Wanneer deze ondoelmatig zijn of niet inpasbaar zijn, kan ontheffing worden aangevraagd voor een hogere waarde, tot een maximum van 68 dB. Daarbij mag de toename ten opzichte van de heersende geluidsbelasting in beginsel ook niet groter zijn dan 5 dB.

Het onderzoek dient zicht daarbij te richten op geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen, scholen en ziekenhuizen. Kantoren en winkels zijn niet geluidsgevoelig en behoeven geen toetsing.

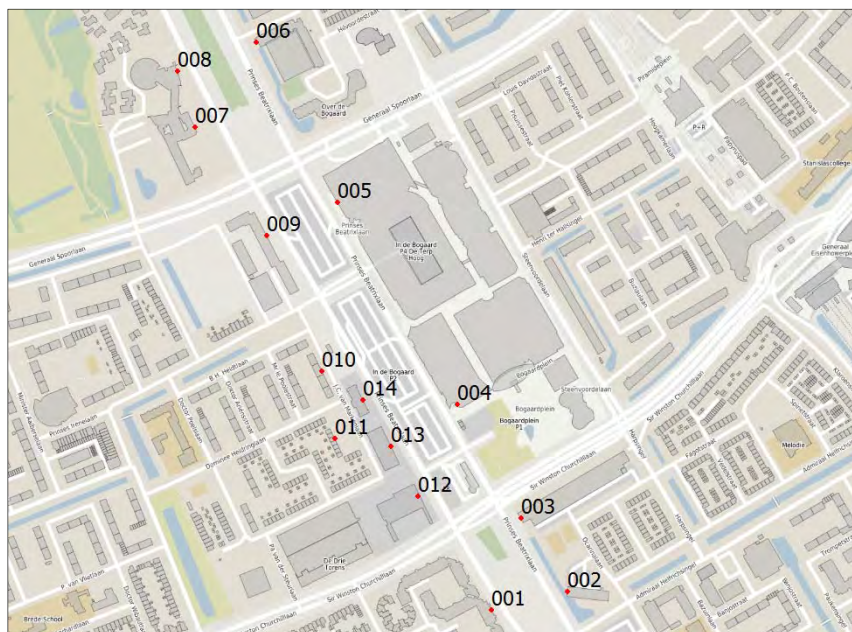
3.2 Uitgangspunten

Onderzoekslocaties

Voor een aantal maatgevende (geluidsgevoelige locaties is de geluidsbelasting berekend. Een overzicht van de onderzoekslocaties is weergegeven in figuur 3.1.

De geluidsbelastingen zijn daarbij berekend voor verschillende waarneemhoogtes.

¹ Dit is de geluidsbelasting in het jaar voor de reconstructie. Wanneer een hogere waarde is vastgesteld, is de laagste van deze twee waarden van toepassing. De ondergrens is hierbij gelijk aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Momenteel is nog niet bekend of binnen het onderzoeksgebied sprake is van woningen waarvoor een hogere waarde is vastgesteld.



Figuur 3.1: Overzicht van de onderzoekslocaties

Geluidsmodel

Ten behoeve van de analyse is een geluidsmodel opgesteld. Dit geluidsmodel is opgesteld in het softwarepakket Geomilieu, versie 4.30. Dit model rekt volgens Standaard Rekenmethode 2 uit het Reken- en Meetvoorschrift Geluid (RMG 2012).

Wegdekverharding en maximum snelheid

Er is in beginsel gerekend met de huidige wegdekverharding van dicht asfaltbeton, dit is het referentiewegdek in akoestisch onderzoek. Er geldt een maximum snelheid van 50 km/h. Op de resultaten zijn de wettelijke correcties toegepast volgens artikel 110g Wet geluidhinder.

Functiewijzigingen en eerder vastgestelde hogere grenswaarden

Op een tweetal locaties zijn nieuwe/gewijzigde geluidsgevoelige bestemmingen beoogd. Het betreft:

- Transformatie Churchill Tower in Rijswijk
- HBG-locatie Rijswijk

Bij de nadere uitwerking dient rekening gehouden te worden met de geluidsgevoeligheid van deze functies. Wel is in voorliggende notitie een doorkijk gegeven naar de berekende geluidsbelastingen.

Dit geldt ook voor de eventuele eerder vastgestelde hogere grenswaarde voor de overige woonbebouwing langs de Prinses Beatrixlaan.

3.3 Resultaten

Effecten verkeerscijfers 2015-2030

In de analyse is rekening gehouden met de gewijzigde verkeersstromen tussen 2015 en 2030 (gelijkvloers). Afhankelijk van de onderzoekslocatie zorgt dit met een vergelijkbare wegligging voor een geluidstoename van circa 0,5-0,7 dB. De indicatieve resultaten van alleen de wijzigingen in de gehanteerde verkeerscijfers tussen de onderzoeksjaren 2015 en 2030 (gelijkvloers) zijn weergegeven in tabel 3.1.

locatie	Waarneemhoogte (m)	huidige situatie (dB)	plan met huidige wegligging (dB)	effect (dB)
001_C	16,5	62,5	62,8	0,3
002_B	16,5	60,8	61,3	0,5
003_B	16,5	62,0	62,5	0,5
004_A	16,5	57,9	58,5	0,6
005_B	16,5	60,1	60,7	0,6
006_B	16,5	58,3	58,9	0,6
007_B	16,5	57,1	57,8	0,7
008_B	16,5	58,5	59,2	0,7
009_B	16,5	60,3	61,0	0,6
010_B	10,5	56,3	56,9	0,6
011_A	4,5	47,9	48,6	0,6
012_B	16,5	60,3	61,0	0,7
013_B	16,5	60,4	61,0	0,6
014_B	16,5	60,0	60,7	0,6

Tabel 3.1. Geluidseffecten verkeerscijfers 2015 -2030 gelijkvloers resultaten inclusief correctie conform artikel 110g Wgh

Effect van de beoogde plannen

De indicatieve geluidsbelastingen per onderzochte situatie zijn weergegeven in tabel 3.2. Daarbij is ook het verschil aangegeven van de verschillende planvarianten ten opzichte van de huidige situatie. Daarbij is uitgegaan van zowel de gewijzigde wegligging per variant en de gewijzigde verkeersgegevens.

Effecten variant HOV-midden

De zien is dat in de situatie met de HOV-baan in het midden een beperkt positief effect berekend is voor de geluidsgevoelige bebouwing aan de oostzijde van de Prinses Beatrixlaan. Aan de westzijde is een geluidstoename berekend tot circa 1 dB. In relatie met het formeel uit te voeren akoestisch onderzoek ten behoeve van de reconstructie van de weg is er daarmee voor de onderzochte waarneempunten geen sprake van een reconstructiesituatie in de zin van de Wet geluidhinder omdat de toename geen 2 dB of meer betreft. Bij de nadere uitwerking (Een gedetailleerd onderzoek met rekenpunten op alle

verdiepingen en geluidsgevoelige gebouwen) kunnen echter wel andere geluidstoenames naar voren komen.

Effecten HOV-oost

In de variant waarbij aan de oostkant een ruimtereservering wordt gehouden voor het HOV is aan de oostzijde een positiever effect op de geluidsbelastingen. Aan de westzijde is een geluidstoename berekend voor de geluidsgevoelige bestemmingen. De berekende geluidstoename bedraagt daarbij maximaal 1,5 – 2 dB.

locatie	waarneemhoogte	huidige situatie (dB)	plan HOV-midden (dB)	effect HOV-midden t.o.v. huidig (dB)	plan HOV-oost	Effect HOV-oost t.o.v. huidig (dB)
001_C	16,5	62,5	62,6	0,1	63,3	0,8
002_B	16,5	60,8	58,9	-1,9	58,6	-2,2
003_B	16,5	62,0	59,7	-2,3	59,3	-2,6
004_A	16,5	57,9	57,7	-0,2	57,7	-0,2
005_B	16,5	60,1	58,2	-1,8	57,9	-2,1
006_B	16,5	58,3	58,9	0,6	58,9	0,6
007_B	16,5	57,1	58,0	0,9	58,2	1,1
008_B	16,5	58,5	59,3	0,7	59,4	0,8
009_B	16,5	60,3	60,6	0,3	61,1	0,8
010_B	10,5	56,3	56,9	0,6	57,2	0,9
011_A	4,5	47,9	48,6	0,6	48,5	0,6
012_B	16,5	60,3	61,0	0,7	61,5	1,2
012_F	52,5	57,7	58,8	1,1	59,2	1,5
013_A	7,5	60,8	60,8	0,0	61,2	0,4
013_B	16,5	60,4	60,8	0,4	61,1	0,8

Tabel 3.1: Overzicht van de indicatieve geluidsbelastingen langs de Princes Beatrixlaan, resultaten inclusief correctie conform artikel 110g Wgh

Aandachtspunten bij verdere uitwerking

In voorliggende analyse is alleen het geluid ten gevolge van het wegverkeer meegenomen. De eventuele geluidseffecten (anders dan de ligging van de weg) van het HOV zijn in voorliggende analyse niet opgenomen.

Het effect van de gewijzigde gelijkvloerse wegligging van de doorgaande route en de bijbehorende afscherming is voor een groot deel afhankelijk de exacte situering ten opzichte van de omliggende bebouwing.

Bij de verdere uitwerking dient ook rekening gehouden te worden met de eerder vastgestelde hogere grenswaarden.

Op basis van de uitgevoerde verkennende analyse zijn geen onoverkomelijke knelpunten te verwachten ten aanzien van geluid. Mogelijk ontstaan er voor een aantal locaties

geluidstoenames van 2 dB of meer waarvoor nader onderzoek naar geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk is. Geluidstoenames groter dan 5 dB zijn in voorliggende situatie niet te verwachten.

Effecten geluidsreducerende maatregelen

Door het toepassen van geluidsreducerend asfalt kan de geluidsbelasting worden gereduceerd met circa 3 dB. Dit is afhankelijk van het toe te passen type asfalt en de verkeerssamenstelling. Aandachtspunt voor de toepassing van geluidsreducerend asfalt is echter wel de aanwezigheid van de kruispunten. Vaak is geluidsreducerend asfalt met een sterke geluidsreducerende werking onvoldoende geschikt om te passen op kruispunten. Door wringend verkeer worde de asfaltverharding snel kapot gereden.

Beoogde ontwikkelingen langs de Prinses Beatrixlaan

Langs de prinses Beatrixlaan is er een aantal locaties beoogd waar functiewijzigingen/nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen beoogd zijn. Het betreft:

- Transformatie Churchill Tower in Rijswijk
- HBG-locatie Rijswijk

De berekende geluidsbelastingen in de plansituatie zijn (beperkt) lager dan de berekende waarden in de eerdere akoestische onderzoeken. Dit komt met name omdat bij de akoestische onderzoeken voor deze ontwikkelingen uitgegaan is van hogere verkeersintensiteiten (met ongelijkvloerse kruisingen).

4 Effecten luchtkwaliteit

4.1 Wettelijk kader

Voor de toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk vier normen van toepassing²:

- jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide NO₂ (40 µg/m³);
- jaargemiddelde concentratie fijn stof PM₁₀ (40 µg/m³);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie fijn stof PM₁₀ (maximaal 35 dagen per jaar >50 µg/m³);
- jaargemiddelde concentratie fijn stof PM_{2,5} (25 µg/m³).

Daarnaast zijn er ook advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie. Het gaat hierbij om de volgende advieswaarden voor fijn stof:

- jaargemiddelde concentratie fijn stof PM₁₀ (25 µg/m³);
- jaargemiddelde concentratie fijn stof PM_{2,5} (10 µg/m³).

Het college van B&W van de gemeente Rijswijk heeft aangegeven te willen streven deze advieswaarden binnen de gemeente Rijswijk

4.2 Uitgangspunten

- NSL-Rekentool, versie Monitoring NSL 2017 (standaard rekenmethode 1 en 2 uit de Regeling beoordeling luchtkwaliteit);
- Dataset verkeer 2030 (NSL Monitoring 2017)



Figuur 3.1: Overzicht van de onderzoekslocaties luchtkwaliteit

² Handreiking Rekenen aan luchtkwaliteit, actualisatie 2011 van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu.

4.3 Resultaten

4.3.1 Luchtkwaliteitssituatie 2018

O.b.v. verkeerscijfers 2030, achtergrondconcentraties en emissiefactoren 2018

locatie	stikstofdioxide NO ₂ (µg/m ³)	fijn stof PM10 (µg/m ³)	fijn stof OD PM10 (da- gen)	fijn stof PM2,5 (µg/m ³)
norm Wet milieubeheer	40	40	35	25
advieswaarde Wereldgezondheidsorganisatie	40	20	-	10
1. ten noorden van Generaal Spoorlaan	28,3	21,3	9	12,5
2. tussen Generaal Spoorlaan – Sir W. Churchillaan	29,3	21,5	9	12,6
3. ten zuiden van Sir W. Churchillaan	34,9	22,7	11	13,1

- Geen overschrijding normen Wet milieubeheer;
- Overschrijding advieswaarde Wereldgezondheidsorganisatie. De achtergrondconcentratie fijn stof PM10 bedraagt in 2018 reeds ca. 20,6 µg/m³. De achtergrondconcentratie fijn stof PM2,5 bedraagt reeds ca. 12,2 µg/m³. Hierdoor kan niet worden voldaan aan deze advieswaarde.
- Hoogste concentraties ten zuiden van Sir Winston Churchillaan, als gevolg invloed van Rijksweg A4.

4.3.2 Luchtkwaliteitssituatie 2020

O.b.v. verkeerscijfers 2030, achtergrondconcentraties en emissiefactoren 2020

locatie	stikstofdioxide NO ₂ (µg/m ³)	fijn stof PM10 (µg/m ³)	fijn stof OD PM10 (da- gen)	fijn stof PM2,5 (µg/m ³)
norm Wet milieubeheer	40	40	35	25
advieswaarde Wereldgezondheidsorganisatie	40	20	-	10
1. ten noorden van Generaal Spoorlaan	25,7	21,0	9	12,1
2. tussen Generaal Spoorlaan – Sir W. Churchillaan	26,5	21,1	9	12,2
3. ten zuiden van Sir W. Churchillaan	31,2	22,2	10	12,6

- Geen overschrijding normen Wet milieubeheer;
- Overschrijding advieswaarde Wereldgezondheidsorganisatie. De achtergrondconcentratie fijn stof PM10 bedraagt in 2020 reeds ca. 20,3 µg/m³. De achtergrondconcentratie fijn stof PM2,5 bedraagt reeds ca. 11,9 µg/m³. Hierdoor kan niet worden voldaan aan deze advieswaarde.
- Hoogste concentraties ten zuiden van Sir Winston Churchillaan, als gevolg invloed van Rijksweg A4.
- Concentraties nemen af naar de toekomst.

4.3.3 Luchtkwaliteitssituatie 2030

O.b.v. verkeerscijfers 2030, achtergrondconcentraties en emissiefactoren 2030

locatie	stikstofdioxide NO ₂ (µg/m ³)	fijn stof PM10 (µg/m ³)	fijn stof OD PM10 (da- gen)	fijn stof PM2,5 (µg/m ³)
norm Wet milieubeheer	40	40	35	25
advieswaarde Wereldgezondheidsorganisatie	40	20	-	10
1. ten noorden van Generaal Spoorlaan	18,8	18,4	7	10,0
2. tussen Generaal Spoorlaan – Sir W. Churchillaan	19,2	18,6	7	10,0
3. ten zuiden van Sir W. Churchillaan	21,5	19,5	7	10,3

- Geen overschrijding normen Wet milieubeheer;
- Dreigende overschrijding advieswaarde Wereldgezondheidsorganisatie (10,3 µg/m³ mag worden afgerond naar 10 µg/m³);
- Hoogste concentraties ten zuiden van Sir Winston Churchillaan, als gevolg invloed van Rijksweg A4.
- Concentraties nemen af naar de toekomst.

Functionele menukaart

FUNCTIONELE MENUKAART

Concept sociaal-maatschappelijk programma

1. Magic mix woningen voor een combinatie van doelgroepen

Sociale structuur ondersteuning door een flatcoach/ wijkcoach en/of (digitale) hulppost.

Aan een mix van onderstaande doelgroepen valt te denken:

- Starters
- Ouderen (Knarrenhof)
- Studenten
- Jong verstandelijk gehandicapten (De Blauwe Parel)
- (Groeps-)wonen met begeleiding voor jongeren (bijv. uitstroom uit jeugdhulp)
- Wonen voor volwassenen met een hulpvraag
- Kangarooconstructies, geschakelde appartementen met een tussendeur; gezinnen bij opa's en oma's met een hulpvraag
- Starters/studenten zonder samenleefcontract, 2- of meerpersoons groepswonen

Overige wens wat betreft woningen:

- Betaalbare woningen, sociale huur, kleine appartementen

2. Ontmoetingsruimten

A. Volwassenen

1. Ontmoetingsruimte waar mensen muziek kunnen luisteren, knutselen, praten
2. Multi- functionele ruimte: samen eten, filmhuis, amateurtheater, pop-up radiostudio met live uitzendingen, expositieruimte voor Rijswijkers

B. Lichamelijk beperkten

Goede toegankelijkheid van de voorzieningen

C. Statushouders

Taalcafé om een praatje te maken

D. Winkels en bedrijven

Podium voor modeshows (modebranche)

E. Welzijnsorganisaties

Live board met alle activiteiten die in Rijswijk te doen zijn, presentaties van bv Buddynetwerk, Welzijn Rijswijk, Vrijwilligersacademie

F. Ruimte voor culturele evenementen en tentoonstellingen.

G. Steunpunt voor bewoners met een hulp-/begeleidingsvraag

3. Dagopvang/ Werk en Inkomen

Gericht op meerdere doelgroepen; bijvoorbeeld verstandelijk beperkten, jongeren, ouderen, of mensen met een GGZ-hulpvraag.

1. Werkplaats, winkel en/of (donut)café: dagopvang, leer-werktrajecten en activiteiten
2. Crew: werkgelegenheid, bijv. inschakeling bij schoonhouden, onderhoud en beheer.

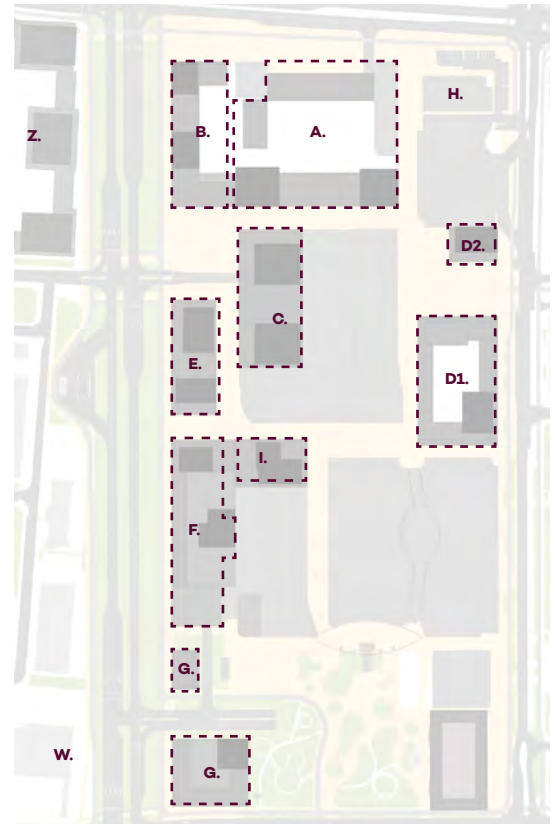
Tabellen wonen en parkeren

TABEL WONINGEN

Indicatieve aantal woningen / m2 retail per blok

Woningen in In De Bogaard

blok	naam	typologie	aantal woningen	retail BVO m2
A	De terp, fase 1	appartement 70-100 m2 GBO	351	2.350
B	De terp, fase 2	appartement 70-100 m2 GBO	86	1.950
C	Investore	appartement 60-90 m2 GBO	136	570
		appartement 50-70 m2 GBO	24	
		studentenwoningen 30 m2 GBO	88	
		stadswoning ca.150 m2	13	
D1	Sterpassage	stadswoning ca.120 m2	9	1.950
		appartement 60-90 m2 GBO	251	
D2		appartement 60-90 m2 GBO	78	700
E	ontwikkelsstrook langs Beatrixlaan	appartement 60-90 m2 GBO	190	400
F	ontwikkelsstrook langs Beatrixlaan	appartement 70-100 m2 GBO	124	1.970
G	ontwikkelsstrook langs Beatrixlaan	appartement 70-100 m2 GBO	97	1.950
H	De Generaal	appartement 70-140 m2 GBO	200	700
I	Van Ettehoven	woonzorgunits	94	800
totaal			1.740	13.340



Woningen langs Beatrixlaan

blok	naam	typologie	aantal woningen
W	De Winston Churchill Tower	appartement 80 m2	316
Z	HBG-locatie	stadswoningen/aapartementen	550
totaal			866

TABEL PARKEERPLAATSEN

Bestaande parkeerterreinen

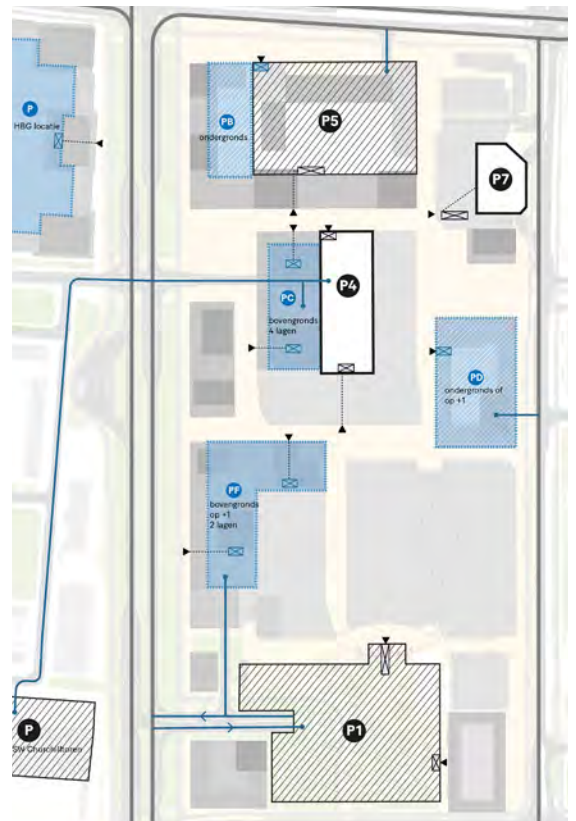
nummer	typologie	lagen	aantal p.p.
P1	ondergronds	2	832
P4	garage	3	345
P5	ondergronds	1	230
P7	niveau +1	1	47
totaal			1.454

Ontwikkellocaties

naam	typologie	lagen	aantal p.p.
SW Churchilltoren	garage + maaiveld	1	420
HBG (plancapaciteit)	garage	2	550
totaal			1.042

Nieuwe locaties opties

naam	typologie opties	lagen	aantal p.p.
PB	half-verdiept/op maaiveld	1	54
PC	bovengronds	4	355
PD	ondergronds onder blok	1	165
	ondergronds onder blok en plein		260
	1 verdieping	1	160
	1-2 verdiepingen	2	320
PF	1-2 verdieping	2	344



TABEL FIETSPARKEERNORMEN

Woning	kerncijfer 1	per	opmerking	kerncijfer 2	per
rij- en vrijstaande woning	1	kamer	bij voorkeur plus 1 minimaal 2 plekken t.b.v. buurtstallingen en fietstrommels	5-6	woning
appartement (met fietsenberging)	0,75	kamer		2-3	woning
appartement (zonder fietsenberging)	0,25	kamer		0,5-1	woning
studentenhuis	1	kamer			

Opmerking: Bovenstaande tabel betreft alleen fietsparkeervoorzieningen voor bewoners. In de openbare ruimte moet daarnaast rekening gehouden worden met fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers (0,5 – 1 per woning).

Bron: CROW, Fietsparkeerkencijfers 2019

Parkeer- balans

PARKEERBALANS

Scenario 1

INLEIDING

Scenario 1 Gebiedsparkeerbilans op basis van gebiedsparkeernorm voor huur en koop, inclusief reductie deelauto's
Scenario 2 Gebiedsparkeerbilans op basis van terugvalscenario voor huur en koop: 70%-bandbreedte CROW, exclusief deelauto's

Variabelen: verschillen tussen beide scenario's

scenario	1	2	
bewonersnorm serviceflat	0,20	0,20	pp
bewonersnorm: <=50 m2 (goedkoop)	0,30	0,90	pp
bewonersnorm: 50-80 m2 (goedkoop)	0,65	0,90	pp
bewonersnorm: 80-120 m2 (middel)	0,80	0,95	pp
bewonersnorm: >120 m2 (duur)	0,95	1,15	pp
bezoekersnorm	0,2	0,3	pp
deelaotokorting	20%	0%	
omvang parkeergarage Investore	355	355	pp
omvang parkeergarage ontwikkelstrook	350	900	pp

INVOER

Toe te passen variabelen

scenario	1	
bewonersnorm serviceflat	0,20	pp
bewonersnorm: <=50 m2 (goedkoop)	0,30	pp
bewonersnorm: 50-80 m2 (goedkoop)	0,65	pp
bewonersnorm: 80-120 m2 (middel)	0,80	pp
bewonersnorm: >120 m2 (duur)	0,95	pp
bezoekersnorm	0,2	pp
deelaotokorting	20%	
omvang parkeergarage Investore	355	pp
omvang parkeergarage ontwikkelstrook	350	pp

UITVOER

Scenario 1 Gebiedsparkeerbilans op basis van gebiedsparkeernorm voor huur en koop, inclusief reductie deelauto's

Aanbod van Parkeerplaatsen		Capaciteit	Beschikbaarheid = capaciteit gecorrigeerd voor waargenomen bezettingsgraden							
		werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop- avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag	
op te heffen parkeerplaatsen										
P2, P3, P6, (P7), P8			-103	-186	-59	-239	-34	-302	-55	-236
te handhaven parkeervoorzieningen										
P1	832	696	580	755	509	790	422	760	514	
P4	345	322	303	333	291	338	276	333	292	
P5	230	187	151	206	129	217	101	208	130	
nieuwe parkeervoorzieningen										
NSI	288	288	288	288	288	288	288	288	288	
Investore	355	355	355	355	355	355	355	355	355	
Ontwikkelstrook	350	350	350	350	350	350	350	350	350	
SUBTOTAAL aanbod beschikbare parkeerplaatsen			2.095	1.841	2.228	1.683	2.304	1.490	2.239	1.693

Vraag naar parkeerplaatsen		Normatief	Parkeerbehoefte - gecorrigeerd voor aanwezigheidsgraden en dubbelgebruik							
		werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop- avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag	
deelontwikkelingen										
De Generaal (exclusief POET)	209	88	102	178	172	145	145	171	157	
De Terp	403	155	185	327	320	226	274	322	278	
Ontwikkelstrook 1 (De Terp)	154	57	76	112	124	63	118	111	109	
Ontwikkelstrook 2	213	78	105	154	170	99	159	151	156	
Ontwikkelstrook 3	200	74	102	139	160	89	154	135	147	
Ontwikkelstrook 4	153	54	78	106	125	49	123	106	109	
Van Ettekoven	35	10	12	31	27	16	22	32	26	
Investore (alleen woningen)	169	65	70	149	133	116	104	147	121	
Hoogvoorde	107	44	47	94	84	81	65	91	76	
NSI	379	148	176	311	303	218	259	305	263	
SUBTOTAAL extra (extra) vraag naar parkeerplaatsen			773	953	1.601	1.618	1.102	1.423	1.571	1.442
TOTAAL: beschikbaar parkeeraanbod minus extra parkeervraag			1.322	888	627	65	1.202	67	668	251

Scenario 2

INLEIDING

Scenario 1 Gebiedsparkeerbalans op basis van gebiedsparkeernorm voor huur en koop, inclusief reductie deelauto's
 Scenario 2 Gebiedsparkeerbalans op basis van terugvalscenario voor huur en koop: 70%-bandbreedte CROW, exclusief deelauto's

Variabelen: verschillen tussen beide scenario's

scenario	1	2	
bewonersnorm serviceflat	0,20	0,20	pp
bewonersnorm: <=50 m2 (goedkoop)	0,30	0,90	pp
bewonersnorm: 50-80 m2 (goedkoop)	0,65	0,90	pp
bewonersnorm: 80-120 m2 (middel)	0,80	0,95	pp
bewonersnorm: >120 m2 (duur)	0,95	1,15	pp
bezoekersnorm	0,2	0,3	pp
deelaotokorting	20%	0%	
omvang parkeergarage Investore	355	355	pp
omvang parkeergarage ontwikkelstrook	350	900	pp

INVOER

Toe te passen variabelen

scenario	2	
bewonersnorm serviceflat	0,20	pp
bewonersnorm: <=50 m2 (goedkoop)	0,90	pp
bewonersnorm: 50-80 m2 (goedkoop)	0,90	pp
bewonersnorm: 80-120 m2 (middel)	0,95	pp
bewonersnorm: >120 m2 (duur)	1,15	pp
bezoekersnorm	0,3	pp
deelaotokorting	0%	
omvang parkeergarage Investore	355	pp
omvang parkeergarage ontwikkelstrook	900	pp

UITVOER

Scenario 1 Gebiedsparkeerbalans op basis van gebiedsparkeernorm voor huur en koop, inclusief reductie deelauto's

Aanbod van Parkeerplaatsen	Capaciteit	Beschikbaarheid = capaciteit gecorrigeerd voor waargenomen bezettingsgraden							
		werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop- avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
op te heffen parkeerplaatsen									
P2, P3, P6, (P7), P8		-103	-186	-59	-239	-34	-302	-55	-236
te handhaven parkeervoorzieningen									
P1	832	696	580	755	509	790	422	760	514
P4	345	322	303	333	291	338	276	333	292
P5	230	187	151	206	129	217	101	208	130
nieuwe parkeervoorzieningen									
NSI	288	288	288	288	288	288	288	288	288
Investore	355	355	355	355	355	355	355	355	355
Ontwikkelstrook	900	900	900	900	900	900	900	900	900
SUBTOTAAL aanbod beschikbare parkeerplaatsen		2.645	2.391	2.778	2.233	2.854	2.040	2.789	2.243

Vraag naar parkeerplaatsen	Normatief	Parkeerbehoefte - gecorrigeerd voor aanwezigheidsgraden en dubbelgebruik							
		werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop- avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
deelontwikkelingen									
De Generaal (exclusief POET)	261	108	124	227	217	182	180	221	198
De Terp	548	213	247	454	433	335	361	445	380
Ontwikkelstrook 1 (De Terp)	195	74	94	147	156	93	143	145	137
Ontwikkelstrook 2	305	117	146	233	241	171	215	227	219
Ontwikkelstrook 3	259	99	128	188	206	132	191	183	187
Ontwikkelstrook 4	184	67	91	133	149	73	141	132	131
Van Ettekoven	48	13	16	42	37	19	30	45	35
Investore (alleen woningen)	318	129	137	281	248	239	193	271	224
Hoogvoorde	158	64	68	139	123	120	95	134	111
NSI	520	205	235	435	413	324	342	425	362
SUBTOTAAL extra (extra) vraag naar parkeerplaatsen		1.089	1.286	2.279	2.223	1.688	1.891	2.228	1.984
TOTAAL: beschikbaar parkeeraanbod minus extra parkeervraag		1.556	1.105	499	10	1.166	149	561	259

Retailvisie In de Bogaard

Aan: Gemeente Rijswijk
Postbus 5305
2280 HH Rijswijk

T.a.v: mevrouw G. van den Akker

Datum: 24 januari 2019
Referentie:

Onderwerp: Retailvisie In de Bogaard

Geachte mevrouw Van den Akker,

Voor u ligt als uitkomst van de opdracht die in april 2018, met referentie "kenmerk 18.030089/ Retailvisie In de Bogaard", door u is verstrekt aan WYNE Strategy & Innovation de rapportage "Retailvisie In de Bogaard".

Mocht u naar aanleiding van deze rapportage een nadere toelichting wensen dan verneem ik dat graag van u.

Hoogachtend,



Tony Wijntuin
WYNE Strategy & Innovation

Retailvisie In de Bogaard

Van monofunctioneel winkelcentrum naar multifunctioneel stadsdeelcentrum



WYNE Strategy & Innovation
24 januari 2019

Inhoudsopgave

1. Aanleiding en doel	1
2. Uitdagingen voor traditionele stadsdeelcentra	2
3. Transformatie In de Bogaard	4
4. Huidige situatie In de Bogaard	6
4.1 Koopgedrag en koopstromen.....	6
4.2 Bezoekersprofiel	9
5. Retailvisie, branchering en acquisitie	11
6. Het nieuwe In de Bogaard	18
7. Organisatie	19
Bronnen.....	21
Bijlage 1: De impact van de Retail-V8.....	22
Bijlage 2. Verdieping koopstromenonderzoek In de Bogaard 2016.....	24
B2.1 Koopstromen	24
B2.2 Bezoekmotief en verblijfsduur.....	26
B2.3 Vervoersmodaliteiten	27
B2.4 Waardering	28
B2.5 Verbeterpunten	30

1. Aanleiding en doel

In het verlengde van de door gemeente Rijswijk aan APPM en PosadMaxwan verstrekte opdracht voor de ontwikkeling van een integrale visie voor de transformatie van winkelcentrum In de Bogaard heeft de gemeente Rijswijk WYNE Strategy & Innovation de opdracht gegeven voor het uitwerken van de Retailvisie voor In de Bogaard.

De Retailvisie vormt een integraal onderdeel van het Masterplan In de Bogaard¹ en heeft als doel om als leidraad te dienen voor vastgoedeigenaren, ondernemers en de gemeente Rijswijk voor de transformatie van In de Bogaard van monofunctioneel winkelcentrum naar een aantrekkelijk en bruisend multifunctioneel stadsdeelcentrum.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de uitdagingen waar stadsdeelcentra momenteel mee worden geconfronteerd en de ontwikkelingen die hieraan ten grondslag liggen.

Hoofdstuk 3 behandelt de oplossingsscenario's die voor handen zijn voor de aanpak van stadsdeelcentra die hun bestaansrecht hebben verloren en op zoek moeten naar een nieuwe invulling.

In hoofdstuk 4 wordt de huidige situatie van winkelcentrum In de Bogaard behandeld en wordt een toelichting gegeven op het bezoekersprofiel, de waardering van deze bezoekers, het bezoekmotief en de verbeterpunten die door de bezoekers van In de Bogaard worden aangegeven.

Hoofdstuk 5 gaat in op de retailvisie voor In de Bogaard, de branchering die past bij deze visie en de manier waarop de transformatie van In de Bogaard van eendimensionaal winkelcentrum naar multifunctioneel stadscentrum vorm kan worden gegeven.

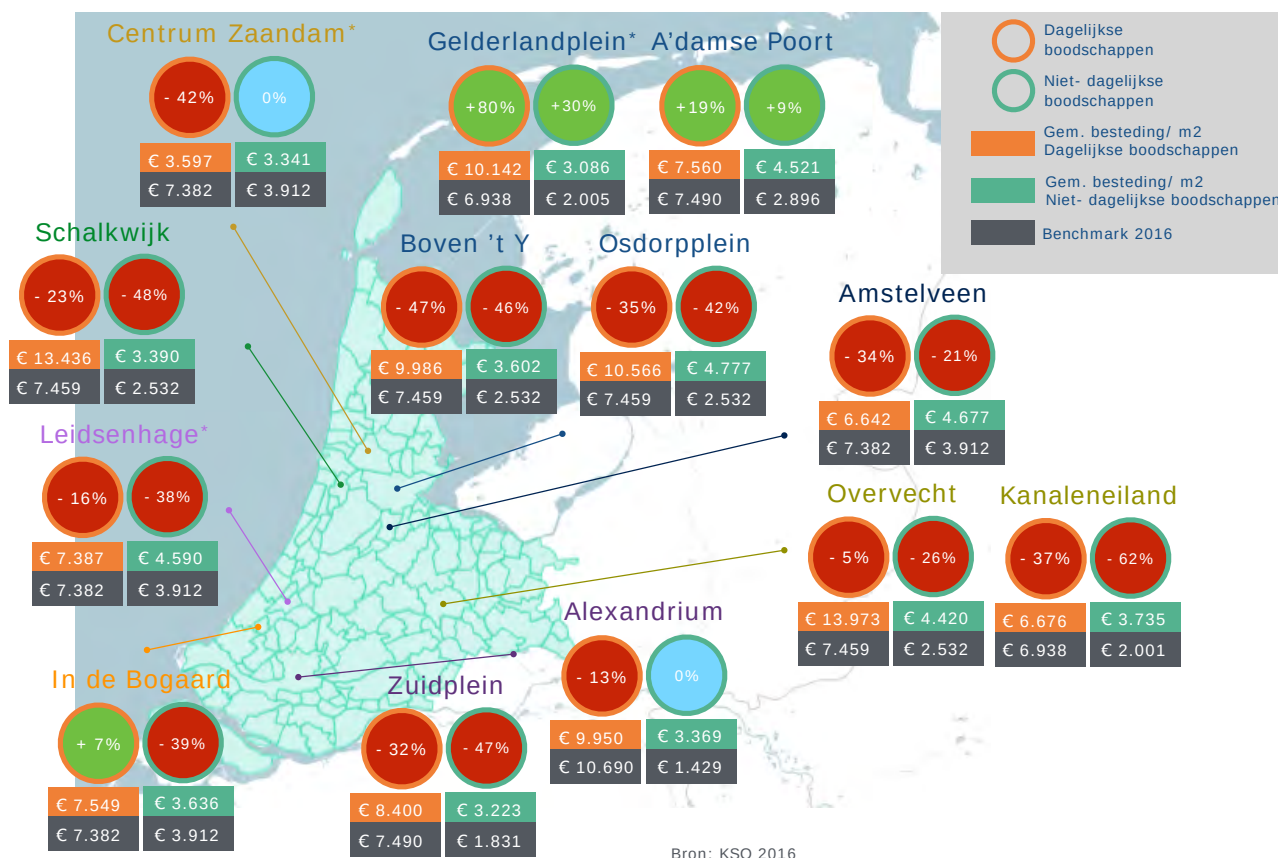
In hoofdstuk 6 wordt een doorkijk gegeven naar het nieuwe In de Bogaard.

Hoofdstuk 7 gaat kort in op de benodigde organisatiestructuur om het proces van transformatie en exploitatie van het multifunctioneel stadscentrum in goede banen te leiden.

2. Uitdagingen voor traditionele stadsdeelcentra

Stadsdeelcentra zijn in de afgelopen jaren zwaar op de proef gesteld door een aantal structurele ontwikkelingen (zie *Bijlage 1*) die een duidelijke wissel hebben getrokken op de retail-iconen van weleer.

De vershraling van stadsdeelcentra, die veelal in de zeventiger jaren van de vorige eeuw zijn ontwikkeld, heeft in combinatie met de versterking van binnensteden en wijkwinkelcentra deze impact alleen maar verder vergroot. Met als gevolg een sterke afname van bezoekersaantallen, kelderende omzetten, leegstand en het verlies van het bestaansrecht van deze winkelgebieden.



Figuur 2.1 Omzetontwikkeling stadsdeelcentra 2016 vs. 2011²

Met een structurele leegstand² van 29% staat winkelcentrum In de Bogaard in de top drie van stadsdeelcentra die in zwaar weer terecht zijn gekomen en echt werk moet maken van hun revitalisatie. In de Bogaard heeft door de eerder genoemde ontwikkelingen in combinatie met de opkomst van omliggende winkellocaties zoals in Den Haag en Delft haar rol als bovenregionaal stadsdeelcentrum verloren. Het winkelcentrum bedient nu vooral inwoners van Rijswijk (73% dagelijkse bestedingen en

40% niet-dagelijkse bestedingen) en bezoekers uit Den Haag (19% dagelijkse bestedingen en 29% niet-dagelijkse bestedingen)².

Naast de hoge leegstand en afname van de bestedingen (zie *figuur 2.1*) is ook sprake van verschraving van het winkelaanbod en afname van de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum. Exemplarisch voor de huidige dynamiek van (middel)grote planmatig gebouwde winkelcentra. In de Bogaard is hierin dus zeker geen uitzondering.

De oplossing van deze problematiek zit hem niet in “makkelijke” maatregelen als het verlagen van de huur, introductie van gratis parkeren of ludieke marketing en evenementen, maar vraagt om een fundamentele aanpak en structurele ingrepen.



Figuur 2.2. Terugdringen van leegstand vraagt om gerichte ingrepen (bron: Gebiedsontwikkeling.nu)

3. Transformatie In de Bogaard

Op dit moment werken vrijwel alle stadsdeelcentra in Nederland aan oplossingen voor het herwinnen van hun bestaansrecht en positie in het winkellandschap. Hierbij wordt in het algemeen ingezet op drie scenario's:

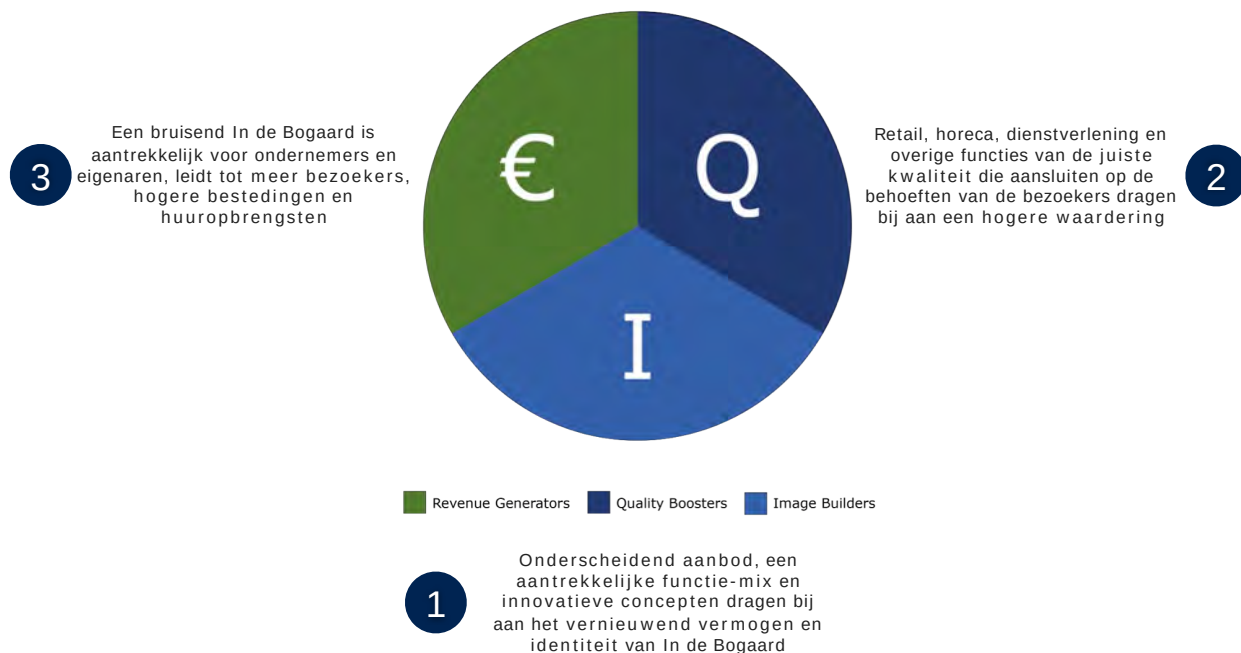
- Ontwikkelen; naar het niveau van een bovenregionaal winkelcentrum, met als voorbeeld de aanpak die in Leidsenhage wordt gevolgd met de realisatie van Mall of The Netherlands
- Transformeren; van monofunctioneel winkelcentrum naar multifunctioneel stadsdeelcentrum, waarbij wordt ingezet op een mix van (groot)stedelijke winkels, horeca; dienstverlening, sociaal-maatschappelijke voorzieningen, cultuur, wonen en werken. Hier kunnen als voorbeelden de transformatie van stadsdeelcentrum Haarlem Schalkwijk of Hart van Zuid in Rotterdam worden genoemd
- Afbouwen; van stadsdeelcentrum naar wijkwinkelcentrum door reductie van het winkeloppervlak en verschraling naar aanbod dat zich primair richt op dagelijkse boodschappen voor een kleiner verzorgingsgebied. Als voorbeeld (qua schaal en aanbod) kan hier wijkwinkelcentrum Emiclaer in Amersfoort worden genoemd.

In lijn met het adviesrapport Toekomstbestendig In de Bogaard³ van bureau Stec wordt voor In de Bogaard gekozen voor het scenario van transformeren door het uitnemen van bestaande vierkante meters retail en de toevoeging van nieuwe functies als onderdeel van het toekomstige aanbod. Naast de huidige retail, horeca en dienstverlening gaat het om de toevoeging van leisure (voorzieningen gericht op vermaak, sport, spel en verblijf), cultuur en sociaal-maatschappelijk voorzieningen (o.a. zorg, onderwijs en buurtfuncties) en wonen. Deze voorzieningen moeten bijdragen aan de aantrekkelijkheid, het onderscheidend vermogen en de levendigheid van het nieuwe In de Bogaard. Ook de toevoeging van kleinschalige (flex)werkplekken en ateliers voor creatieven en “nieuwe makers” past binnen dit scenario.

Dit alles vanuit de visie dat eigentijdse (winkel)centra veel meer moeten bieden dan alleen maar winkels en horeca om bezoekers te trekken en aan zich te binden. Naast winkelen wil de consument van nu worden verrast, vermaakt en aangenaam verblijven. In lijn met deze behoefte moeten potentiële bezoekers dus (weer) een goede reden hebben om In de Bogaard te bezoeken, te verblijven, te besteden en regelmatig terug te komen.

De mix aan functies moet daarom zodanig worden gekozen dat er duurzame meerwaarde wordt gecreëerd die leidt tot een gezonde verhoging van het omzetspotentieel en huuropbrengsten (€) voor ondernemers respectievelijk vastgoedeigenaren, verhoging van de diversiteit en kwaliteit (Q) van het aanbod en de onderscheidende identiteit (I) van In de Bogaard. En dat allemaal op één plek, een plek waar winkelen, eten en drinken, recreëren, verblijven en ook wonen en werken in een prettige omgeving bij elkaar komen.

Portfolio Value Model® WYNE Strategy & Innovation



Figuur 3. Transformatie In de Bogaard; waardecreatie in brede zin

De voor In de Bogaard gekozen transformatie-aanpak is overigens in lijn met de landelijke trend in revitalisatie van winkelgebieden waarbij veelal wordt ingezet op renovatie en (lokale) uitbreiding in plaats van grootschalige nieuwbouw⁴.

Om de transformatie van In de Bogaard naar een multifunctioneel stadsdeelcentrum levensvatbaar te maken moet op basis van het door Stec Groep uitgebrachte advies parallel aan de toevoeging van nieuwe functies ca. 17.500 m² bruto vloeroppervlak (BVO)- hetgeen overeenkomt met ca. 14.000 m² winkelvloeroppervlak (WVO)- van het huidig winkelloppervlak worden geëlimineerd. Met deze reductie in winkelloppervlak wordt de leegstand teruggebracht naar een acceptabel (frictie)niveau en worden de condities gecreëerd voor een compacter winkelgebied waaraan nieuwe voorzieningen die inzetten op een “mix-use” programmering van In de Bogaard kunnen worden toegevoegd. Inclusief de realisatie van een aantrekkelijke openbare ruimte met een prettig verblijfskarakter.

4. Huidige situatie In de Bogaard

Om te kunnen bepalen welke aanpak moet worden gevolgd in de transformatie van In de Bogaard van monofunctioneel winkelcentrum naar multifunctioneel stadsdeelcentrum is het van belang om de huidige dynamiek en bijbehorend bezoekersprofiel van de klanten van het winkelcentrum in kaart te brengen.

4.1 Koopgedrag en koopstromen

Voor het inzichtelijk maken van de koopstromen die bij In de Bogaard aan de orde zijn wordt gebruik gemaakt van de resultaten uit het eerder aangehaald koopstromenonderzoek KSO2016².

In dit onderzoek (waarvan de [voorloper in 2011](#) is uitgevoerd en de [opvolger op 30 januari 2019](#) is gepubliceerd) is op basis van enquêtering inzicht verkregen in het koopgedrag van consumenten en het economisch functioneren van circa 300 aankooplocaties in de Randstad (provincies Zuid-Holland, Noord-Holland en Utrecht). De uitkomsten van het KSO 2016 zijn voor winkelcentrum In de Bogaard in de factsheets op de volgende pagina's weergegeven.

Voor een verdere verdieping van het koopstromenonderzoek 2016 voor In de Bogaard wordt verwezen naar Bijlage 2.



Figuur 4.1 Bomenplein winkelcentrum In de Bogaard

Aankooplocatie Centrum Rijswijk (Zh.) / In de Bogaard



Consumentenbestedingen detailhandel

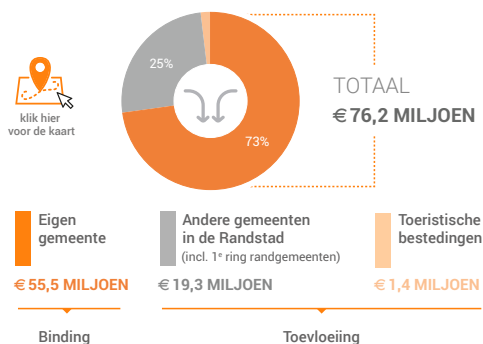
Type aankooplocatie:
Centrumlocatie

Omvang:
vanaf 40.000 m²

Dagelijkse artikelen

(zoals levensmiddelen en drogisterijartikelen)

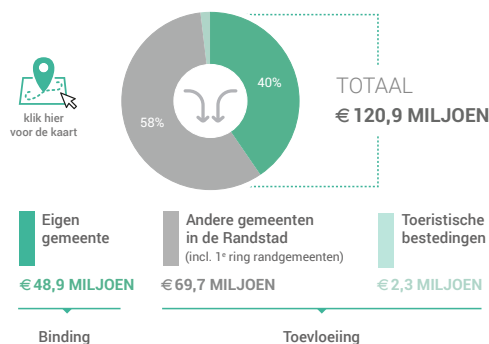
Waar komen bestedingen in de aankooplocatie vandaan?



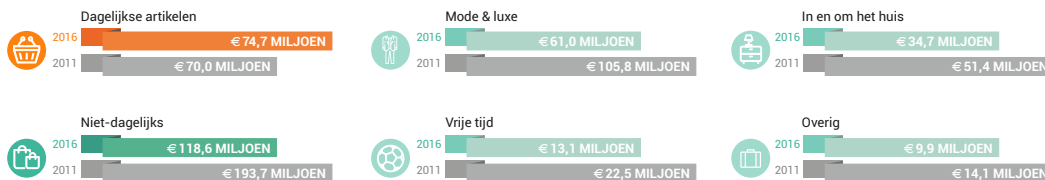
Niet-dagelijkse artikelen

(zoals mode & luxe, vrije tijd en in en om het huis)

Waar komen bestedingen in de aankooplocatie vandaan?



Bestedingen per branche (excl. toeristische bestedingen)



Economisch functioneren

Dagelijkse artikelen

Vergelijking	locatie 2016	locatie 2011	benchmark 2016
Aandeel bestedingen aankooplocatie in totale gemeentelijke bestedingen*	50%	52%	15%
Aandeel toevloeiing in totale bestedingen aankooplocatie*	26%	44%	11%
Gemiddelde bestedingen per m ²	€ 7.549		€ 7.382

* (excl. toeristische bestedingen)

Niet-dagelijkse artikelen

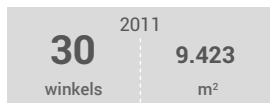
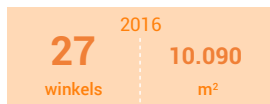
Vergelijking	locatie 2016	locatie 2011	benchmark 2016
Aandeel bestedingen aankooplocatie in totale gemeentelijke bestedingen*	85%	90%	44%
Aandeel toevloeiing in totale bestedingen aankooplocatie*	59%	73%	40%
Gemiddelde bestedingen per m ²	€ 3.636		€ 3.912

* (excl. toeristische bestedingen)

Tabel 4.1 Factsheet 1; Koopstromenonderzoek 2016² In de Bogaard

Winkelaanbod (Bron: Locatus)

Dagelijkse artikelen



Niet-dagelijkse artikelen

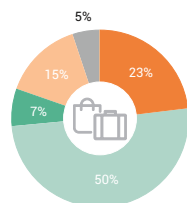


Leegstand

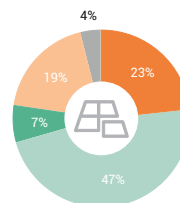


Leegstandspercentage: leegstand / (totale winkelaanbod + leegstand)

Verdeling winkels naar branche

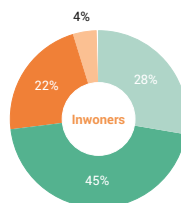
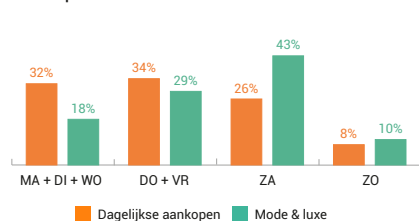


Verdeling m² naar branche



Bezoekenmerken en waardering

Aankoopmomenten door de week



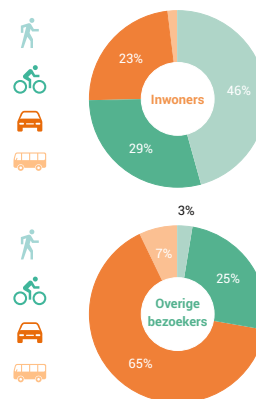
Verblijfsduur



Rapportcijfers winkelveorzieningen

	inwoners	overige bezoekers	totaal	benchmark
Totaal oordeel	7,3	7,2	7,3	7,7
Winkelaanbod	6,8	7,0	6,9	7,8
Sfeer en uitstraling	6,7	6,8	6,8	7,6
Veiligheid	7,4	7,3	7,4	7,5
Netheid (schoonmaak/onderhoud)	7,4	7,3	7,3	7,4
Parkeermogelijkheden auto	7,5	7,5	7,5	6,7
Parkeertarieven auto	4,7	4,9	4,8	5,2
Stallingsmogelijkheden voor de fiets	8,1	7,8	8,0	7,1
Bereikbaarheid per auto	7,8	8,0	7,9	6,7
Bereikbaarheid per openbaar vervoer	8,2	7,8	8,0	7,9
Bereikbaarheid per fiets	8,6	8,2	8,4	8,2
Horeca-aanbod	7,5	7,1	7,4	7,9
Evenementen	6,6	6,6	6,6	7,4
Faciliteiten bijvoorbeeld wc, wif, afhaalpunt, bankjes	6,6	6,8	6,7	7,0

Vervoermiddel



Tabel 4.2 Factsheet 2; Koopstromenonderzoek 2016² In de Bogaard

4.2 Bezoekersprofiel

Voor de bepaling van de bezoekersprofielen van In de Bogaard is gebruik gemaakt van passantenonderzoek⁵ van onderzoeksbureau Strabo. In dit onderzoek is gebruik gemaakt van het Experian Mosaic segmentatiemodel dat huishoudens op basis van socio-economische kenmerken zoals leeftijd, huishoudensamenstelling, levensfase, inkomen en woningbezit indeelt in verschillende doelgroepen.



Figuur 4.2 Doelgroepsegmentatie Mosaic

Door de postcodes van respondenten uit het primaire verzorgingsgebied en Experian Mosaic-gegevens aan elkaar te koppelen wordt inzicht verschaft in het type bezoekers van In de Bogaard. Door vergelijking van de gegevens van bezoekers van het winkelcentrum en de inwoners uit het primaire verzorgingsgebied kan worden vastgesteld welke typen bezoekers winkelcentrum In de Bogaard wel bezoeken en welke typen bezoekers juist niet.

Onder de inwoners uit het primaire verzorgingsgebied van In de Bogaard is de groep “Goed Stadsleven” met een aandeel van 22% de grootste groep, gevolgd door de groep “Vergrijsde Eenvoud” met een aandeel van 18,3%. Ten opzichte van het aandeel huishoudens is de groep “Goed Stadsleven” ondervertegenwoordigd onder de bezoekers van het winkelcentrum (index 81). De groepen “Welverdiend Genieten” (index 180) en “Vergrijsde Eenvoud” (index 115) daarentegen zijn juist oververtegenwoordigd.

Mosaic Segmentatie	Inwoners primair verzorgingsgebied	Bezoekers In de Bogaard	Index
A- Jonge Digitalen	16,9%	16,5%	98
B- Stedelijke Balanceerders	1,8%	0,8%	44
C- Samen Starten	1,3%	0,8%	62
D- Goed Stadsleven	22%	17,8%	81
E- Modale Koopgezinnen	2,6%	2,7%	104
F- Kind en Carrière	4,8%	3%	63
G- Sociale Huurders	12,8%	15,1%	118
H- Rijpe Middenklasse	1,8%	0,8%	44
I- Vrijheid en Ruimte	0,1%	0,3%	300
J- Gouden Rand	6,9%	5,1%	74
K- Elitaire Topklasse	2,2%	1,1%	50
L- Landelijk Leven	0,2%	-	-
M- Welverdiend Genieten	8,3%	14,9%	180
N- Vergrijsde Eenvoud	18,3%	21,1%	115

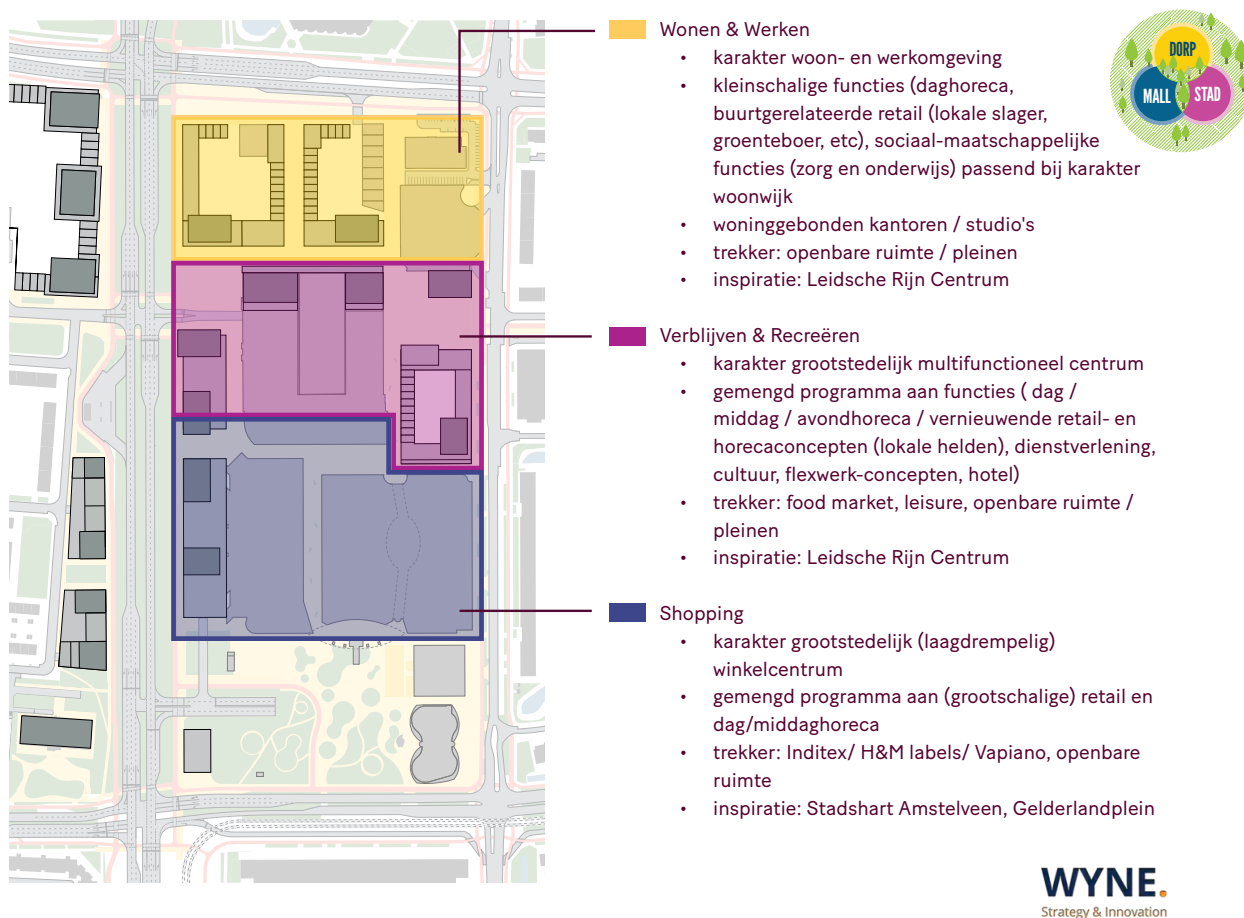
Tabel 4.3 Inwoners en bezoekers primair verzorgingsgebied In de Bogaard⁵

Uit het door Strabo uitgevoerde onderzoek blijkt het volgende:

- Ten opzichte van de inwoners binnen het primaire verzorgingsgebied van Rijswijk laten de bezoekers uit Rijswijk die In de Bogaard bezoeken een oververtegenwoordiging van 55-plussers en een lichte ondervertegenwoordiging van jongeren zien
- Het bezoekersprofiel van In de Bogaard is aan het vergrijzen; 60% van de bezoekers uit Rijswijk is 55 jaar of ouder
- 40% van de bezoekers is tussen de 35 en 55 jaar oud en 25% is jonger dan 35 jaar
- Van de respondenten uit het onderzoek heeft 23% een benedenmodaal inkomen (*minder dan € 1.900,- netto per maand*), 22% een modaal inkomen (*tussen € 1.900,- en € 2.600,- netto per maand*) en 44% een bovenmodaal inkomen (*meer dan € 2.600,- netto per maand*)
- Het gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen ligt in de gemeente Rijswijk iets onder het landelijk gemiddelde (*€ 32.400,- tegenover € 33.100,- netto*). De inkomensindex voor de gemeente Rijswijk ligt daarmee op 98
- Met name bezoekers van In de Bogaard die buiten Rijswijk woonachtig zijn hebben opvallend vaak een bovenmodaal inkomen

5. Retailvisie, branchering en acquisitie

De Retailvisie In de Bogaard is gebaseerd op de in hoofdstuk 3 aangehaalde transformatie van In de Bogaard van monofunctioneel winkelcentrum naar multifunctioneel stadsdeelcentrum. Voor de binnen deze visie noodzakelijke functiemenging en bijbehorende branchering wordt het toekomstige stadsdeelcentrum onderverdeeld in drie clusters, elk met hun eigen onderscheidende karakteristiek.



Figuur 5.1 Het toekomstige In de Bogaard⁶ als multifunctioneel stadsdeelcentrum

- Het cluster “Shoppen” (de *Mall*) is geprojecteerd op het zuidelijk deel van het huidige winkelcentrum en heeft voornamelijk het karakter van een grootstedelijk (traditioneel) winkelcentrum met een groot aandeel aan hoger gepositioneerde retail en horeca. Binnen dit cluster kan een concentratie worden bewerkstelligd van nu reeds aanwezige (levensvatbare en aantrekkelijke) en nieuwe retail en horeca. Als voorbeeld voor het beoogde Shopping cluster in het getransformeerde In de Bogaard kan Stadshart Amstelveen worden genoemd

- Het cluster “Verblijven & Recreëren” (*de Stad*) dat geprojecteerd is op het middengebied van het huidige winkelcentrum is als hart van het nieuwe In de Bogaard een aantrekkelijke verblijfs- en recreatie-omgeving met een mix van bestaande en (laagdrempelige) nieuwe functies en concepten. Niet alleen op het gebied van retail en horeca, maar vooral ook gericht op leisure, dienstverlening en cultuur. Het cluster “Verblijven & Recreëren” mag vanwege het onderscheidend karakter als dé “image builder” (zie *figuur 3*) van het getransformeerde In de Bogaard worden beschouwd
- Het cluster “Wonen & Werken” (*het Dorp*) is geprojecteerd op het noordelijke deel van het huidige winkelcentrum en heeft het karakter van een woonwijk, waar ook (kleinschalig) wordt gewerkt. De functies in het cluster “Wonen & Werken” sluiten aan op de karakteristiek van een woonwijk en de behoeften van de bewoners en bezoekers van deze wijk. Hierbij moet worden gedacht aan kleinschalige dagelijkse voorzieningen en sociaal-maatschappelijke functies



Figuur 5.2 Stadshart Amstelveen

Als (niet uitputtende) inspiratie voor de functies en en bijbehorende branches die aan het nieuwe In de Bogaard moeten worden toegevoegd wordt verwezen naar onderstaande figuur. De reeds aanwezige functies/ branches in In de Bogaard staan in het blauwe vlak weergegeven. Aanvullende functies die nodig zijn voor de transformatie van In de Bogaard van monofunctioneel winkelcentrum naar multifunctioneel stadsdeelcentrum staan in het groene vlak weergegeven (waarvan de lichtblauw gemarkeerde voorzieningen al aanwezig zijn in In de Bogaard).

Retail	Horeca	Dienstverlening	Leisure	Cultuur	Soc./Maatsch.
Fashion & Trends	Eten & Drinken	Diensten & Service			
Lifestyle & Vrije tijd					
Beauty & Verzorging			Fitness	Bioscoop	Zorg(centrum)
Wonen & Inrichting	Food Market	Hospitality-punten	Entertainment	Muziekschool	Kinderdagverblijf
Media & Communicatie	Ontbijt/ lunch	Toiletten	Trampolinepark	Bibliotheek	Buurtcentrum
Huishouden & Apparatuur	Hotel	Afhaalpunt	Speelplaats	Galerie	Onderwijs
Huidige branchering					Toe te voegen branchering

Figuur 5.3 Huidige en aanvullende functiemix voor In de Bogaard

Voor de bepaling van de uiteindelijke invulling van het nieuwe In de Bogaard zijn de volgende aspecten van belang, die als zodanig als een doorkijk naar de nog vast te stellen implementatiestrategie voor de voorzieningen in het nieuwe In de Bogaard kunnen worden beschouwd:

- **Behoud huidige bezoekers en aantrekken nieuwe doelgroepen:** het behoud van de huidige bezoekers (*zie hoofdstuk 4*) is essentieel voor het voortbestaan van In de Bogaard. Het is daarom van belang dat het aanbod dat voor de huidige trekkracht zorgt wordt geborgd en verder wordt uitgebouwd met concepten die aansluiten op de behoefte van de aanwezige doelgroepen en de bijbehorende bezoekersprofielen. Voor het aantrekken van nieuwe bezoekers (vooral binnen de doelgroepen die wel woonachtig zijn in Rijswijk maar ondervertegenwoordigd zijn in het huidige bezoekersprofiel is het van belang dat er nieuwe functies worden toegevoegd aan In de Bogaard. Ook met het oog op de geplande woningbouw in de directe omgeving (*prognose: +2000 woningen in de komende jaren, waarvan 60%- 70% in het middensegment*) ontstaat een nieuwe groep potentiële “lopers & kopers” die een welkome aanvulling vormen op de huidige bezoekersgroepen van In de Bogaard. Het is zaak om hierop te anticiperen en het aanbod aan voorzieningen en bijbehorende concepten af te stemmen op deze nieuwe c.q. nog niet aangeboorde doelgroep(en). Met als

passende foodconcepten als [Happy Tosti](#) of [Yoghurt Barn](#). Of binnen de branche mode frisse nieuwe winkels zoals bijvoorbeeld [We Are Labels](#) of [Scotch & Soda](#). Maar ook de toevoeging van andere functies dan retail en horeca is noodzakelijk om de diversiteit en aantrekkelijkheid van In de Bogaard te verhogen. Vooral de toevoeging van leisure en sociaal-maatschappelijke voorzieningen moet bijdragen aan de beoogde transformatie van het huidige In de Bogaard naar een levendig en multifunctioneel stadsdeelcentrum.



Figuur 5.4 Happy Tosti; commercieel en sociaal-maatschappelijk ondernemerschap (bron: happytosti.nl)

- **Uitbreiding functiemix en bijbehorende branchering:** om de hiervoor geschetste versterking van het huidig aanbod en de toevoeging van nieuwe functies met bijbehorende branchering en concepten mogelijk te maken zal er letterlijk ruimte moeten worden vrijgespeeld. Deze beweging is al 'organisch' ingezet door een aantal recente verhuizingen van ondernemingen (retail en dienstverlening) van de middenzone van In de Bogaard (het beoogde cluster "Verblijven & Recreëren") naar de goed functionerende kop van het winkelcentrum (het beoogde cluster "Shopping"). Ook met de plannen voor de transformatie van de Terp en de "NSI plot" (hetgeen ook in het kader van de benodigde reductie van het winkeloppervlak van In de Bogaard noodzakelijk is) wordt ruimte gecreëerd voor de toevoeging van nieuwe functies in In de Bogaard. Voor de bepaling van de bij de beoogde transformatie passende oppervlakte-verdeling van de functies binnen het

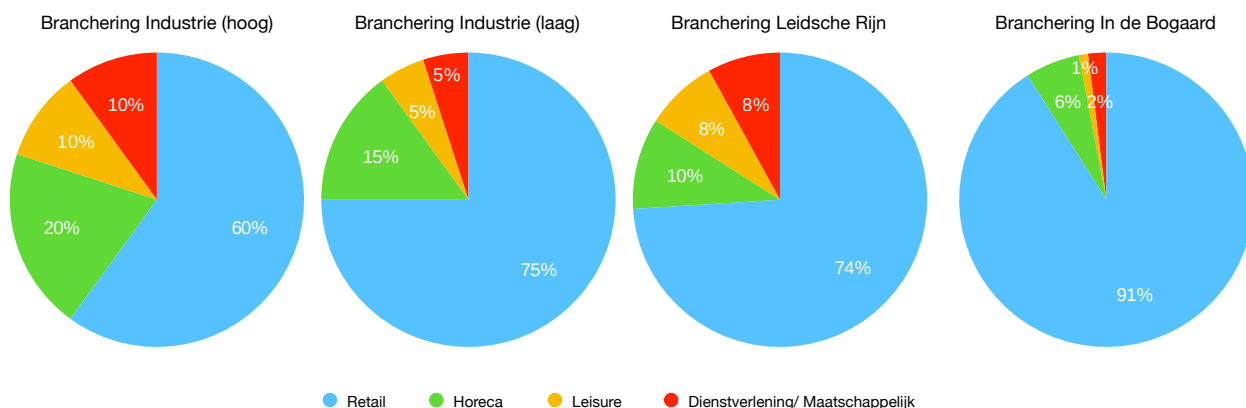
vernieuwde In de Bogaard wordt uitgegaan van de volgende industriegegevens en actuele (retail)marktinformatie, waarbij per functie de oppervlakte-aandelen als percentage van het totaal aanbod (exclusief wonen en werken) zijn uitgedrukt:

- Retail: 75%- 60% oppervlakte-aandeel
- Horeca: 15% - 20% oppervlakte-aandeel
- Leisure: 5% - 10% oppervlakte-aandeel
- Dienstverlening/ sociaal-maatschappelijke voorzieningen: (5% - 10% oppervlakte-aandeel)

Een goed referentievoorbeeld van een multifunctioneel stadsdeelcentrum dat in lijn is met de hiervoor gepresenteerde industriegegevens is het recent gerealiseerde Leidsche Rijn Centrum^{7/8}, met een programma van in totaal 38.000 m² BVO bestaande uit:

- 28.000 m² BVO Retail (74% oppervlakte-aandeel)
- 4.000 m² BVO Horeca (10% oppervlakte-aandeel)
- 3.000 m² BVO Dienstverlening (8% oppervlakte-aandeel)
- 3.000 m² BVO Maatschappelijke voorzieningen (8% oppervlakte-aandeel)
- Aangevuld met een programma aan culturele voorzieningen (bibliotheek en bioscoop), woningen (762 appartementen) en kantoren (10.000 m² BVO)

In onderstaande figuur zijn de verschillen in oppervlakte-aandeel voor de verschillende functies aangegeven tussen het huidige In de Bogaard, referentieproject Leidsche Rijn Centrum en de gehanteerde industriegegevens (voor zowel het hoge als het lage scenario).

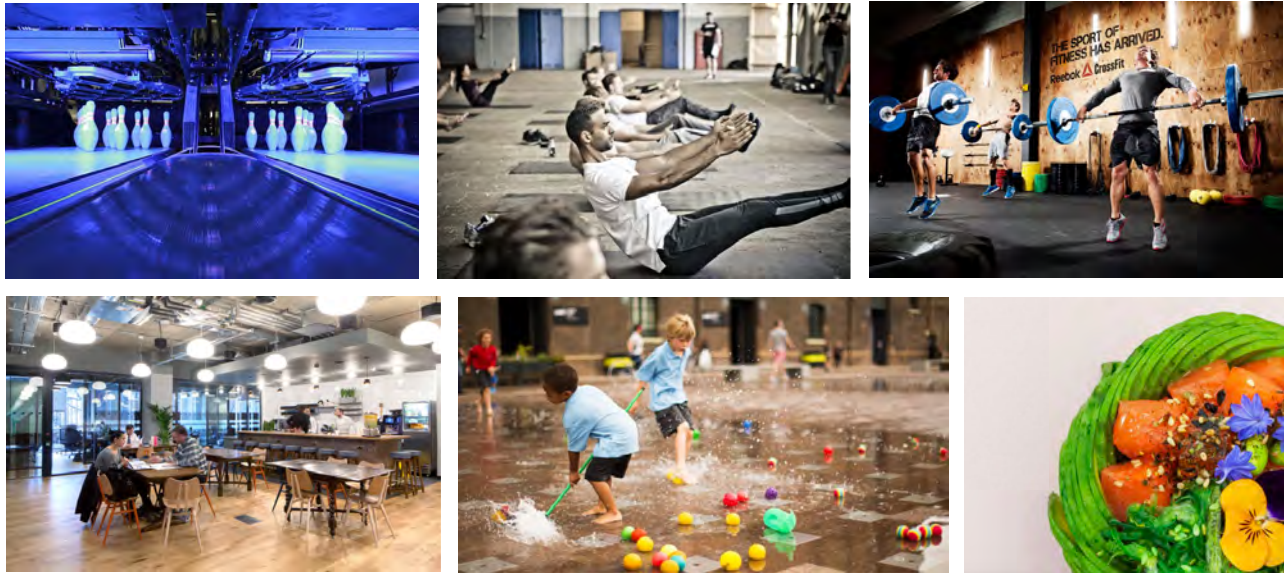


Figuur 5.5 Functiemix In de Bogaard; van monofunctioneel winkelcentrum naar multifunctioneel stadsdeelcentrum



Figuur 5.6 Leidsche Rijn Centrum; samensmelting van winkelen, horeca, leisure, wonen en werken op één plek

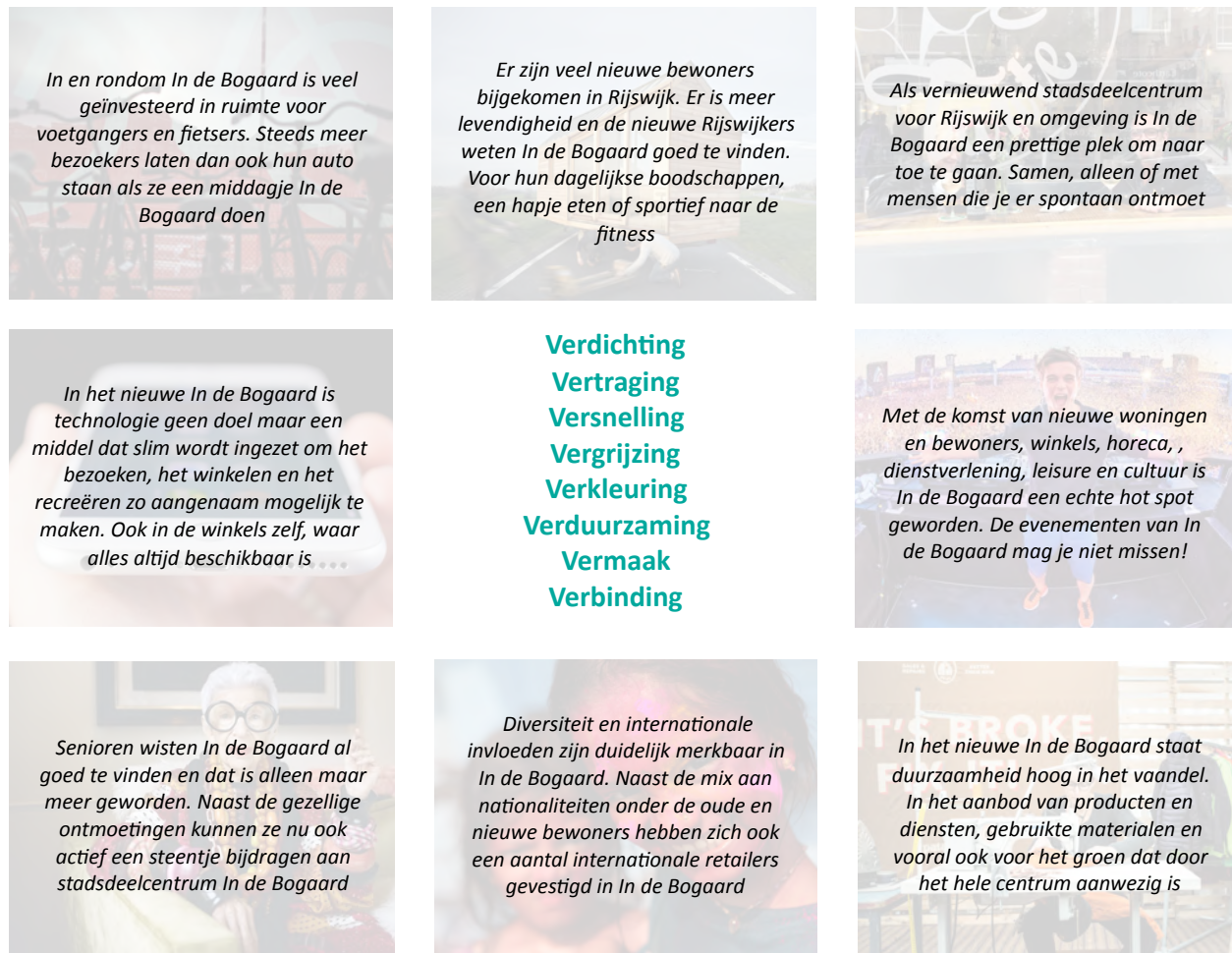
- **Gerichte acquisitie voor het aantrekken van nieuwe functies, branches en concepten:** voor het borgen van het huidige “basisaanbod” en de toevoeging van nieuwe functies in In de Bogaard zal er actieve acquisitie moeten worden gepleegd. Het Masterplan In de Bogaard biedt in combinatie met de retailvisie een aantrekkelijk perspectief voor ontwikkelaars, beleggers, vastgoedpartijen en potentiële exploitanten van de beoogde voorzieningen in het stadsdeelcentrum en moet door het “acquisitieteam” In de Bogaard actief in de markt worden gezet. In het verlengde van de Retailvisie In de Bogaard dient een brancheringsplan te worden vastgesteld dat door alle betrokken partijen wordt gedragen en ten uitvoer wordt gebracht. De acquisitie moet op basis van het vastgestelde brancheringsplan plaatsvinden waarbij het succes hiervan staat of valt met de samenwerking tussen vastgoedeigenaren en ondernemers in In de Bogaard.



Figuur 5.7 Nieuwe functies als aanjagers voor winkelcentrumvernieuwing

6. Het nieuwe In de Bogaard

Hoe beter in de transformatie van winkelcentrum In de Bogaard rekening wordt gehouden met ontwikkelingen (zie *Bijlage 1 voor een beschrijving van deze ontwikkelingen*) die invloed hebben op de verschijningsvorm en het functioneren van mix-use winkelgebieden des te groter de economische en sociaal-maatschappelijke meerwaarde die kan worden gecreëerd in het nieuwe In de Bogaard.



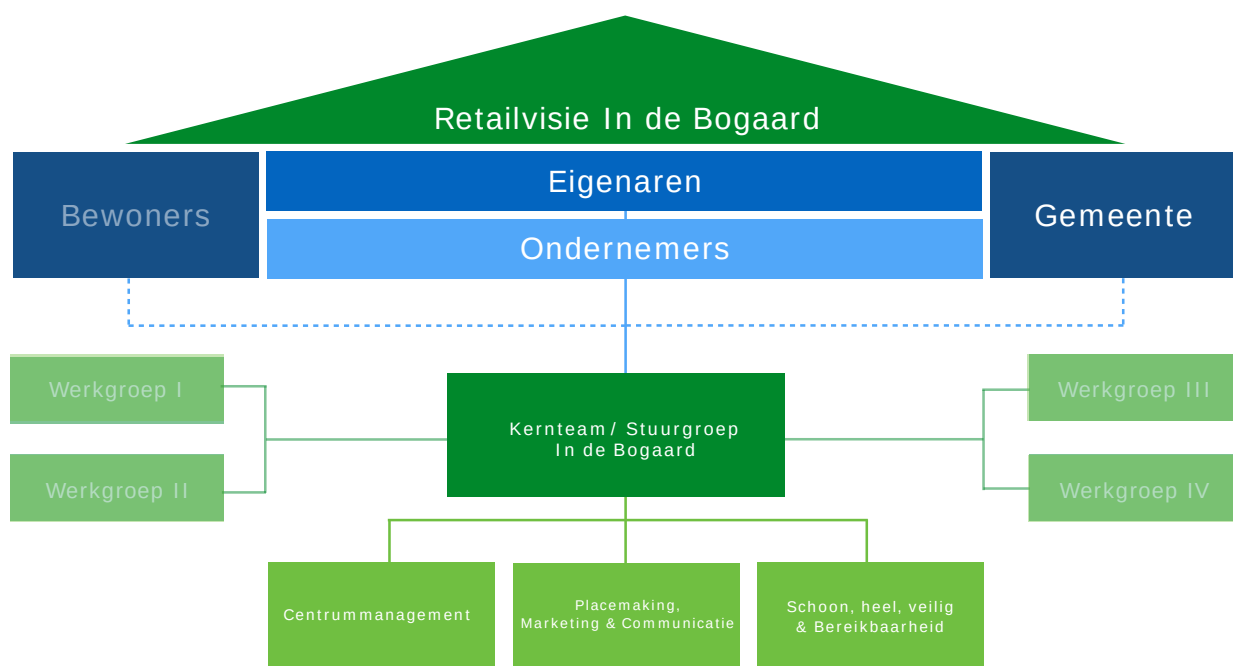
Figuur 6. Het toekomstperspectief voor In de Bogaard

7. Organisatie

Voor de vaststelling, implementatie en borging van de Retailvisie In de Bogaard en de strategie waarmee deze retailvisie wordt gerealiseerd is een gedegen organisatiestructuur essentieel.

Gelet op de complexiteit van de transformatie-opgave voor het totale plangebied, de grillige dynamiek in de winkel(vastgoed)markt, het versnipperd eigendom van het vastgoed in In de Bogaard en de noodzakelijke samenwerking met de gemeente, is de aanbeveling om de Retailvisie- als onderdeel van het Masterplan In de Bogaard- als kapstok te hanteren voor de beoogde transformatie van In de Bogaard.

Voor een gerichte en effectieve uitvoering van dit complexe programma moeten alle bij de beoogde(retail)transformatie aangesloten stakeholders worden betrokken bij de uitrol van de Retailvisie In de Bogaard. Dit op basis van een integrale (functionele) programmastructuur zoals hieronder is weergegeven.



Figuur 7. Integrale programmastructuur Retailvisie In de Bogaard

Binnen deze organisatiestructuur bewaakt een kernteam/ stuurgroep (eventueel ondersteund door werkgroepen) enerzijds het programma waarmee de Retailvisie wordt vastgesteld, geïmplementeerd en geborgd en de afstemming met en tussen de verschillende stakeholders (vastgoedeigenaren, ondernemers, gemeente en bewoners) plaatsvindt. Anderzijds bewaakt het kernteam/ de stuurgroep het functioneren van het (winkel)centrum, in termen van centrummanagement (inclusief de noodzakelijke

acquisitie-activiteit zoals in hoofdstuk 5 aangegeven), placemaking, marketing & communicatie en operationeel beheer (schoon, heel, veilig).

De aanbeveling is om op basis van deze voorgestelde organisatiestructuur, via de lopende centrummanagementorganisatie, nu al te beginnen met de transformatie van In de Bogaard, onder andere doormiddel van gerichte marketing & communicatie en placemaking. Hiermee kan enerzijds worden aangetoond dat er nu echt werk wordt gemaakt van de transformatie van In de Bogaard en kan er extra reuring worden gecreëerd. Anderzijds bieden korte termijn maatregelen de mogelijkheid om vooruitlopend op de toekomstige ambitie te experimenteren met de introductie van nieuwe functies en branches in In de Bogaard.

Als laatste moet worden benadrukt dat de uiteindelijke vaststelling van de Retailvisie In de Bogaard een (gezamenlijke) verantwoordelijkheid is van de vastgoedeigenaren en ondernemers. Uiteraard in nauwe samenspraak met en binnen de kaders en randvoorwaarden die door de gemeente worden gesteld en rekening houdend met levensvatbaarheid, economisch draagvlak en complementariteit aan de reeds aanwezige functies. Zowel in als rondom In de Bogaard. Hierbij is het van belang om flexibel in te spelen op de actualiteit- *de plannen en scenario's die nu worden bedacht worden soms pas jaren later in uitvoering gebracht*- om zo In de Bogaard succesvol te kunnen transformeren van een monofunctioneel winkelcentrum naar een bruisend en dynamisch multifunctioneel stadsdeelcentrum

Bronnen

1. In de Bogaard; Presentatie masterplan t.b.v. Raad Rijswijk, PosadMaxwan, 8 januari 2019
2. Koopstromenonderzoek 2016, I&O Research, 2017 (<http://kso2016.nl>)
3. Stec Groep: Toekomstbestendig In de Bogaard, 9 april 2018
4. 'Nederland richt zich op renovatie en uitbreiding in plaats van nieuwbouw', Vastgoedjournaal, 11 mei 2018 (<https://vastgoedjournaal.nl/news/35827/nederland-richt-zich-op-renovatie-en-uitbreiding-in-plaats-van-nieuwbouw>)
5. Passantenonderzoek In de Bogaard te Rijswijk, Strabo, najaar 2015
6. Presentatie "Transformatie In de Bogaard; Koopstromen & Brancheringskaders", WYNE Strategy & Innovation, 18 juni 2018
7. 'Leidsche Rijn Centrum moet een stadshart worden, geen winkelcentrum', Vastgoedjournaal, 22 maart 2017 (<https://vastgoedjournaal.nl/news/30966/leidsche-rijn-centrum-moet-een-stadshart-worden-geen-winkelcentrum>)
8. Leidsche Rijn Centrum in Utrecht (<http://asrvastgoedprojecten.nl/projecten/leidsche-rijn-centrum>)
9. Verdiepende analyse winkelcentrum In de Bogaard, I&O Research, juni 2018

Bijlage 1: De impact van de Retail-V8

De kaders voor de inrichting van aantrekkelijke winkelgebieden die meerwaarde bieden aan bewoners, bezoekers, personeel, ondernemers en vastgoedeigenaren zijn sterk veranderd in de afgelopen periode. Dit als gevolg van een aantal dominante ontwikkelingen die allemaal in meer of mindere mate impact hebben op het functioneren van binnensteden en winkelcentra.

- **Verdichting:** Steden verdichten en de behoefte aan betaalbare woningen neemt toe. Dit met als gevolg dat men in (binnen)steden steeds compacter gaat wonen en werken. Als gevolg hiervan neemt de behoefte aan (gemaks)voorzieningen en diensten in de directe nabijheid van de woon- en werkomgeving steeds verder toe
- **Vertraging:** Gerelateerd aan de verdichting van (binnen)steden is er sprake van een verschuiving tussen modaliteiten; minder met de auto, meer met het OV, op de fiets of te voet. Het vervoersmiddel dat het best uitkomt op het moment dat het nodig is, met als bijkomstigheid een verlaging van de kosten van bezit
<http://www.sweco.nl/nieuws/nieuwsartikelen/europese-steden-onderschatten-potentieel-van-fietsers-en-voetgangers/>
- **Versnelling:** De introductie van nieuwe technologieën zorgt voor duidelijke veranderingen in de samenleving. Online is een aspect waar niemand meer omheen kan, de smartphone is geëvolueerd tot een “afstandsbediening voor alles” en robotisering is inmiddels het stadium van een spannende gimmick voorbij. Ontwikkelingen die zeker in een aantal branches voor een ongekeerde versnelling hebben geleid. Wie niet snel schakelt is gezien
<https://www.thuiswinkel.org/nieuws/3821/online-bestedingen-stijgen-in-het-eerste-half-jaar-met-11-naar-11-83-miljard>
- **Vergrijzing:** Nederland is een land met een hoge vergrijzingsgraad. We worden steeds ouder en het aandeel van ouderen in onze samenleving neemt verhoudingsgewijs steeds verder toe. Een belangrijke groep die niet uit het oog mag worden verloren in de ontwikkeling van producten en diensten die aansluiten bij hun behoeften. En andersom kansen biedt die nog onvoldoende worden benut
https://www.ing.nl/media/ing_ebz_vergrijzing-als-kans_tcm162-113597.pdf
- **Verkleuring:** Onze samenleving wordt steeds gevarieerder in termen van internationalisering en verandering in samenstelling van de Nederlandse bevolking. Een ontwikkeling die het speelveld van behoeften, eisen en wensen van consumenten verandert en ook kansen biedt op het vlak van werkgelegenheid en diversiteit
<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/45/bevolkingsgroei-nederland-en-eu-vooral-door-migratie>
- **Verduurzaming:** Er wordt steeds meer waarde gehecht aan de duurzaamheid van producten en diensten. Dit in combinatie met een verschuiving naar investeren in belevenissen zoals een mooie reis of cultuur in plaats van de aanschaf van nog meer nieuwe producten. De eisen, wensen en verwachting van consumenten veranderen mee met deze ontwikkeling en worden steeds dominanter opgedrongen aan marktpartijen
<https://www.theguardian.com/business/2016/jan/18/weve-hit-peak-home-furnishings-says-ikea-boss-consumerism>
- **Vermaak:** Als gevolg van de hiervoor genoemde “ontspulling” verwacht men op steeds meer plekken te worden vermaakt. Dit in de vorm van relevante belevenissen op aantrekkelijke plekken die

aansluiten op de levensstijl. De sterke opkomst van horeca en festivals heeft alles te maken met deze ontwikkeling

<https://www.volkskrant.nl/de-gids/nederland-is-een-groot-festival-altijd-en-overal~bcfd50cb/>

- Verbinding: Wat er ook gebeurt de menselijke behoefte om elkaar te ontmoeten en verbinding aan te gaan blijft. Behoeft aan prettige plekken als ankers voor de samenleving die waardevolle ontmoetingen en uitwisselingen mogelijk maken



Figuur B1.1 [De toekomst van winkelcentra volgens Westfield's Destination 2028](#) (bron: fashionunited.uk)

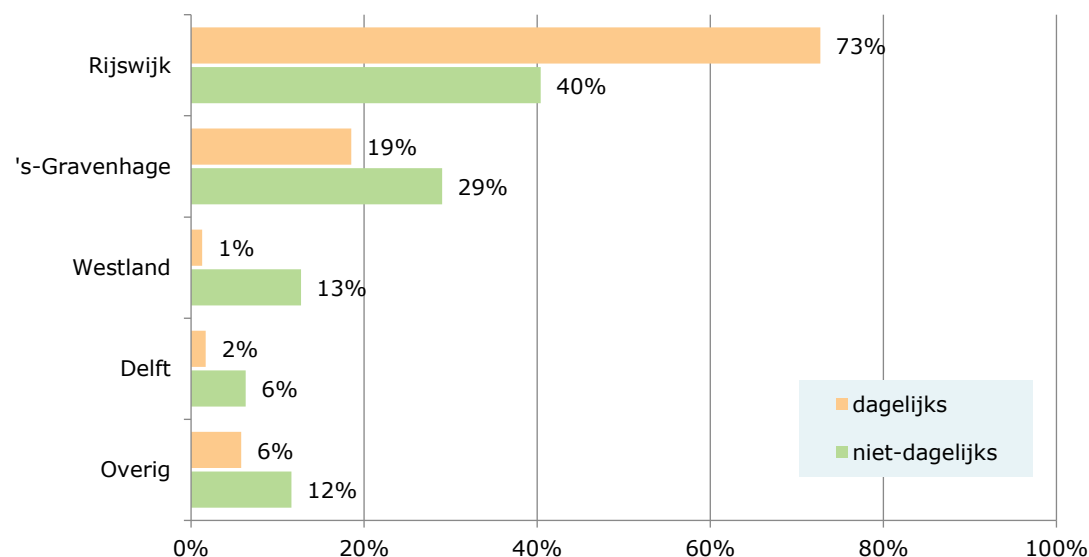
Bijlage 2. Verdieping koopstromenonderzoek In de Bogaard 2016

Voor de bepaling van de “lopers- en kopersdynamiek” in In de Bogaard is onderzoek gedaan door bureau I&O Research naar het koopgedrag, de koopstromen en de waardering van de bezoekers van het winkelcentrum⁹. Het onderzoek is tot op postcodeniveau uitgevoerd voor de inwoners van Rijswijk (die in In de Bogaard en ook op andere locaties winkelen) en op gemeenteniveau van de niet- Rijswijkers die winkelen in In de Bogaard.

B2.1 Koopstromen

In het onderzoek is ingezoomd op de herkomst van bestedingen, uitgesplitst naar gemeenten buiten Rijswijk en binnen de gemeente Rijswijk uitgesplitst naar de postcodes. Daarnaast is per artikelgroep de top drie van de winkelgebieden bepaald waar de inwoners uit de verschillende postcodegebieden in Rijswijk zich op oriënteren.

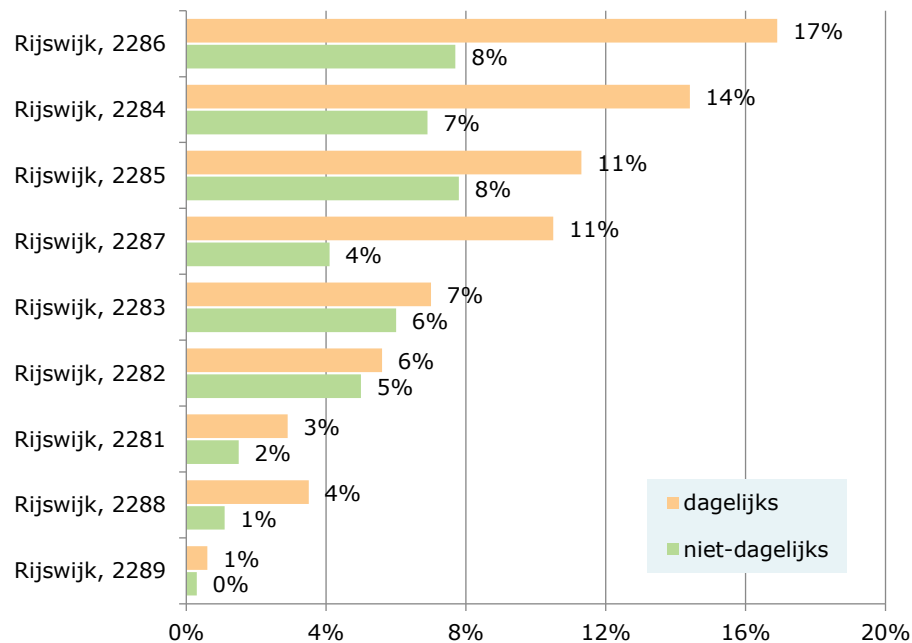
Verder is onderzoek gedaan naar de meer kwalitatieve aspecten zoals bezoekmotief, bezoekduur, vervoermiddel en waardering van de bezoekers. Hierbij is voor inwoners van Rijswijk telkens een splitsing gemaakt tussen bezoekers van In de Bogaard en bezoekers van andere aankooplocaties (zowel binnen als buiten Rijswijk). Aanvullend zijn deze kwalitatieve aspecten, specifiek voor bezoekers van In de Bogaard die niet uit Rijswijk komen in beeld gebracht (dus bijvoorbeeld ‘wat zijn de redenen voor niet- Rijswijkers om In de Bogaard te bezoeken’).



Figuur B2.1 Herkomst bestedingen (gemeenten) In de Bogaard 2016 (in %; dagelijks en niet-dagelijks)

Noot: Tot de dagelijkse artikelen behoren levensmiddelen, drogisterij-artikelen, alcoholische dranken, tabak en schoonmaakartikelen.

De niet-dagelijkse sector bestaat uit drie branchegroepen, elk opgebouwd uit meerdere artikelgroepen, te weten mode en luxe (mode, huishoudelijke artikelen), vrije tijd (sport en spel, media en hobby) en in/ om het huis (elektronica, doe-het-zelf artikelen, woninginrichting en tuinartikelen en planten).



Figuur B2.2 Herkomst bestedingen (Rijswijk) In de Bogaard 2016 (in %; dagelijks en niet-dagelijks)

Van alle bestedingen die in In de Bogaard in de dagelijkse sector worden gerealiseerd, is 73% afkomstig van inwoners uit Rijswijk zelf.

Uitgesplitst naar postcodegebied zijn de bestedingen door inwoners van Rijswijk in In de Bogaard vooral afkomstig uit de postcodegebieden 2286, 2284 en 2285. In de niet-dagelijkse sector hebben de postcodegebieden 2286 en 2285 het grootste aandeel in de bestedingen afkomstig uit Rijswijk zelf.

Daarnaast trekt het winkelcentrum voornamelijk bestedingen aan uit Den Haag. In de niet- dagelijkse sector is er sprake van meer spreiding. Naast Rijswijk en Den Haag zijn ook Westland en Delft belangrijke herkomstgemeenten voor bestedingen in de niet-dagelijkse sector in In de Bogaard.

	DAGELIJKS	NIET-DAGELIJKS
Bestedingen uit Rijswijk	€ 55,5	€ 48,9
Toevloeiing andere gemeenten Randstad	€ 19,3	€ 69,7
Toeristische bestedingen	€ 1,4	€ 2,3
TOTALE OMZET	€ 76,2	€ 120,9

Tabel B2.1 Binding en toevloeiing (bestedingen x € miljoen; dagelijks en niet-dagelijks 2016)

B2.2 Bezoekmotief en verblijfsduur

In het onderzoek is voor de dagelijkse sector In de Bogaard vaker bezocht vanwege het totale winkelaanbod, dan wel aanwezigheid van specifieke winkels. Parkeermogelijkheden zijn minder genoemd als bezoekmotief. Bij de branchegroepen mode en in/om het huis is nabijheid veruit het meest genoemde bezoekmotief bij een bezoek aan In de Bogaard. Wanneer inwoners van Rijswijk een andere aankooplocatie bezoeken zijn bij de branchegroep mode het winkelaanbod en de sfeer meer genoemde bezoekmotieven. Voor de branchegroep in/om het huis worden naast het winkelaanbod ook de parkeermogelijkheden genoemd.

Bezoekers van buiten Rijswijk bezoeken In de Bogaard onder meer vanwege het winkelaanbod en de bereikbaarheid.

Voor een gedetailleerd overzicht van de bezoekmotieven wordt verwezen naar de rapportage Verdiepende analyse winkelcentrum In de Bogaard⁹.

Bezoekers van In de Bogaard die uit Rijswijk afkomstig zijn geven gemiddeld vaker een langere bezoekduur op dan inwoners van Rijswijk die een andere aankooplocatie hebben bezocht voor de dagelijkse aankopen. Bij mode is het beeld anders en is verhoudingsgewijs bij In de Bogaard vaker een verblijfsduur van 1 tot 2 uur genoemd, terwijl bij bezoek aan een andere winkellocatie meer gekozen is voor een verblijfsduur langer dan 2 uur.

DAGELIJKS	CENTRUM RIJSWIJK / IN DE BOGAARD	ANDERE ANKOOPLOCATIES
0-15 minuten	5%	18%
15-30 minuten	31%	52%
30-60 minuten	49%	26%
1-2 uur	15%	4%
2-4 uur	-	-
Meer dan 4 uur	-	-
Weet niet	-	-

MODE	CENTRUM RIJSWIJK / IN DE BOGAARD	ANDERE ANKOOPLOCATIES
0-15 minuten	1%	2%
15-30 minuten	12%	13%
30-60 minuten	42%	20%
1-2 uur	35%	34%
2-4 uur	9%	29%
Meer dan 4 uur	-	3%
Weet niet	2%	2%

IN/OM HUIS	CENTRUM RIJSWIJK / IN DE BOGAARD	ANDERE ANKOOPLOCATIES
0-15 minuten	3%	8%
15-30 minuten	23%	18%
30-60 minuten	49%	31%
1-2 uur	23%	28%
2-4 uur	2%	12%
Meer dan 4 uur	1%	1%
Weet niet	3%	2%

Tabel B2.2 Bezoekduur inwoners Rijswijk, bezoek In de Bogaard en andere aankooplocatie

MODE	BOODSCHAPPEN	MODE	IN/OM HUIS
0-15 minuten	16%	4%	6%
15-30 minuten	49%	25%	32%
30-60 minuten	29%	47%	48%
1-2 uur	6%	24%	15%
2-4 uur	-	1%	-
Meer dan 4 uur	-	-	-
Weet niet	-	-	-

Tabel B2.3 Bezoekduur bezoekers In de Bogaard niet woonachtig in Rijswijk⁴

Bezoekers van In de Bogaard die niet in Rijswijk wonen, blijven voor de dagelijkse boodschappen relatief kort in het winkelcentrum, terwijl bij mode en in/om het huis het beeld op hoofdlijnen vergelijkbaar is met de (verdeling van de) bezoekduur van bezoekers uit Rijswijk.

B2.3 Vervoersmodaliteiten

Dat In de Bogaard voor de dagelijkse boodschappen grote trekkracht heeft op de direct omliggende postcodegebieden blijkt ook uit het gebruikte vervoermiddel (vervoersmodaliteit). Van de inwoners van Rijswijk die voor de dagelijkse boodschappen naar In de Bogaard gaan komt 41% te voet, 27% op de fiets en 24% gebruikt de auto.

Inwoners van Rijswijk die in een ander winkelcentrum de dagelijkse boodschappen doen gebruiken vaker de auto (37%). Bij mode en in en om het huis is het verschil groter. Inwoners van Rijswijk die een andere aankooplocatie dan In de Bogaard hebben gekozen, maken bij mode vaker gebruik van auto (35%), fiets (31%) of tram (11%) en bij in en om het huis wordt in de meeste gevallen de auto (72%) gepakt.

Bezoekers van In de Bogaard van buiten Rijswijk komen zoals verwacht in de meeste gevallen met de auto, al komt een deel van de bezoekers, met name vanuit Den Haag en Delft, ook per fiets.

Voor een overzicht van de vervoersmodaliteiten waarmee In de Bogaard wordt bezocht wordt verwezen naar de rapportage Verdiepende analyse winkelcentrum In de Bogaard⁹.

B2.4 Waardering

Inwoners van Rijswijk die voor de dagelijkse boodschappen naar In de Bogaard gaan, geven het winkelcentrum vooral hoge cijfers ten aanzien van bereikbaarheid. Vergeleken met de waardering die inwoners van Rijswijk geven aan andere door hen bezochte winkelcentra scoort In de Bogaard minder goed op parkeertarieven. Positief onderscheid is er ten aanzien van het aanbod van horeca, evenementen en faciliteiten.

DAGELIJKS	CENTRUM RIJSWIJK / IN DE BOGAARD	ANDERE ANKOOPLOCATIES
<i>Totaal oordeel</i>	7,3	7,6
Winkelaanbod	6,8	7,1
Sfeer en uitstraling	6,7	7,2
Veiligheid	7,3	7,7
Netheid (schoonmaak/onderhoud)	7,4	7,5
Parkeermogelijkheden auto	7,5	7,6
Parkeertarieven auto	4,5	8,3
Stallingsmogelijkheden fiets	8,1	7,3
Bereikbaarheid auto	7,9	8,0
Bereikbaarheid OV	8,2	7,5
Bereikbaarheid fiets	8,8	8,7
Bereikbaarheid te voet	8,6	8,6
Aanbod van horeca	7,3	6,7
Evenementen	6,3	5,4
Faciliteiten	6,5	5,5

Tabel B2.4 Waardering inwoners Rijswijk branchegroep "Dagelijkse boodschappen"

Voor de branchegroepen mode en in/om huis krijgt In de Bogaard een hogere waardering voor parkeermogelijkheden maar een lager cijfer voor parkeertarieven. Ook sfeer en uitstraling krijgt verhoudingsgewijs een lager cijfer.

Bezoekers van In de Bogaard die niet uit Rijswijk komen, geven een vergelijkbare beoordeling als bezoekers uit Rijswijk, met goede cijfers voor bereikbaarheid en parkeermogelijkheden en wat kritischer op de parkeertarieven en sfeer en uitstraling.

MODE	CENTRUM RIJSWIJK / IN DE BOGAARD	ANDERE ANKOOPLOCATIES
<i>Totaal oordeel</i>	7,2	7,7
Winkelaanbod	6,9	7,7
Sfeer en uitstraling	6,6	7,6
Veiligheid	7,3	7,5
Netheid (schoonmaak/onderhoud)	7,3	7,3
Parkeermogelijkheden auto	7,5	6,4
Parkeertarieven auto	4,3	5,2
Stallingsmogelijkheden fiets	8,2	7,2
Bereikbaarheid auto	7,9	6,7
Bereikbaarheid OV	8,2	8,1
Bereikbaarheid fiets	8,5	8,3
Bereikbaarheid te voet	8,3	7,6
Aanbod van horeca	7,5	7,9
Evenementen	6,6	7,1
Faciliteiten	6,8	6,4

Tabel B2.5 Waardering inwoners Rijswijk branchegroep “Mode”

IN/OM HUIS	CENTRUM RIJSWIJK / IN DE BOGAARD	ANDERE ANKOOPLOCATIES
<i>Totaal oordeel</i>	7,1	7,6
Winkelaanbod	6,6	7,6
Sfeer en uitstraling	6,5	7,1
Veiligheid	7,4	7,6
Netheid (schoonmaak/onderhoud)	7,4	7,5
Parkeermogelijkheden auto	7,4	7,9
Parkeertarieven auto	4,4	7,5
Stallingsmogelijkheden fiets	8,1	7,4
Bereikbaarheid auto	7,9	8,1
Bereikbaarheid OV	8,3	7,0
Bereikbaarheid fiets	8,7	8,2
Bereikbaarheid te voet	7,7	7,8
Aanbod van horeca	8,2	6,6
Evenementen	7,1	5,5
Faciliteiten	6,4	6,6

Tabel B2.6 Waardering inwoners Rijswijk branchegroep “In/om het huis”

**Toekomst-
bestendig
In de Bogaard**



Toekomstbestendig In de Bogaard

Stec Groep aan gemeente Rijswijk

Hub Ploem en Martijn Exterkate
9 april 2018

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond.....	3
1.2	Onze aanpak	4
1.3	Leeswijzer	4
2	EER Retail In de Bogaard	5
2.1	Locatieprofiel In de Bogaard	5
2.2	Regionaal krachtenveld	9
2.3	Economische Effectrapportage In de Bogaard	12
3	Marktanalyse	15
3.1	Trends en ontwikkelingen	15
3.2	Analyse marktruimte: nulmeting	17
3.3	Conclusies marktanalyse.....	19
4	Verkenning mogelijkheden In de Bogaard	21
	Mogelijkheid 1: meer horeca, leisure en voorzieningen In de Bogaard	21
	Mogelijkheid 2: meer winkels In de Bogaard.....	23
	Mogelijkheid 3: meer wonen In de Bogaard.....	24
5	Conclusie	25

Bijlage 27

1 Inleiding

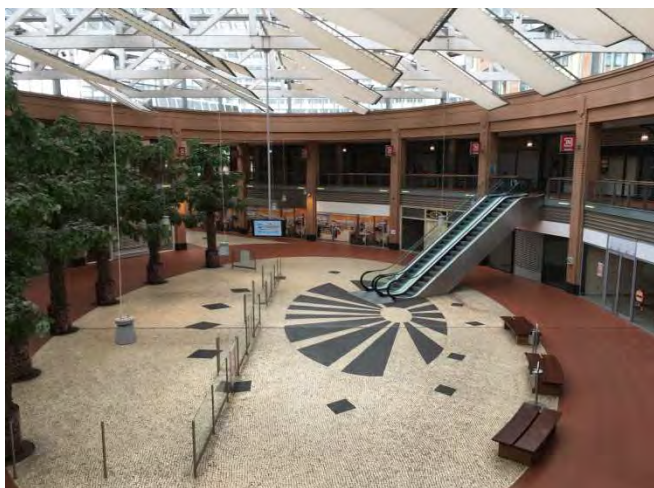
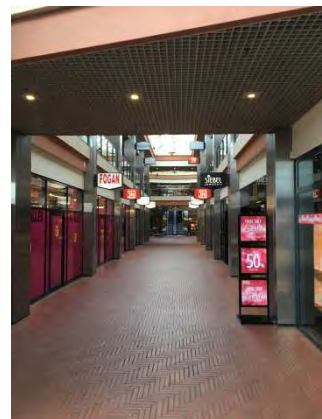
1.1 Achtergrond

Recent heeft u voor winkelcentrum In de Bogaard een gebiedsvisie opgesteld. Daarin is als gedeelde ambitie opgenomen dat In de Bogaard en omgeving in 2030 is getransformeerd tot een levendig woon-, winkel- en verblijfsgebied als toekomstbestendig stadscentrum van Rijswijk. Momenteel is In de Bogaard hoofdzakelijk een monofunctioneel winkelcentrum met hoge leegstand. Dit moet veranderen in een multifunctioneel (full-service) en gezellig verblijfscentrum, met ruimte voor een mix van meerdere functies.

In de directe omgeving van In de Bogaard worden enkele kantoorpanden getransformeerd naar woningen. Ondertussen komt ook langzaam aan beweging bij de circa 15 vastgoedeigenaren in het gebied. Zo zijn er initiatiefnemers die delen van In de Bogaard een nieuwe invulling willen geven (onttrekken/transformatie). Tegelijkertijd wilt u voorkomen dat u straks ongewenst een tekort aan meters heeft, waardoor het winkelcentrum aan aantrekkelijkheid en koopkrachtbinding inlevert.

Daarom heeft u nu, nog voordat partijen zich bij u gemeld hebben, behoefte aan helder inzicht in de effecten van onttrekken cq. transformatie op de detailhandelsstructuur van In de Bogaard. Hoeveel onttrekken is zinvol, en waar in het gebied? Waar zeker niet? U zoekt daarbij verder naar de ideale mix van functies, naast detailhandel bijvoorbeeld ook horeca en leisure.

Impressie In de Bogaard



1.2 Onze aanpak

We starten met een profielschets voor In de Bogaard en voeren een economische krachtmeting uit van het winkelcentrum. Wat is het huidige (economische) functioneren van het winkelcentrum? Hoe is In de Bogaard opgewassen tegen de belangrijkste structuurbepalende trends en ontwikkelingen? Hiertoe leggen het centrum onder de loep van onze zelf ontwikkelde en veelvuldig beproefde Economische Effect Rapportage (EER) Retail. Met deze tool kunnen we objectief en robuust het economisch perspectief beoordelen. In beeld komen kwaliteiten, het economisch functioneren, gegevens over koopkracht, kooporiëntatie en bezoekers, en de effecten van de belangrijkste structuurbepalende trends en ontwikkelingen.

Daarna starten we met een analyse van de markt- en detailhandelsstructuur in Rijswijk en omgeving (speelveld). We onderzoeken:

- Welk verzorgingsbereik heeft In de Bogaard? Waar komen klanten vandaan? Welke reikwijdte heeft het winkelcentrum?
- Wat is de actuele marktruimte / behoefte voor detailhandel (middels distributieplanologisch onderzoek, nu en op middellange termijn)? En in welke branches is nog groei mogelijk en in welke zeker niet?
- Wat zijn relevante recente ontwikkelingen lokaal, regionaal en nationaal?

De bevindingen vertalen we naar een aantal ontwikkel- en denkrichtingen voor In de Bogaard. Dit als bouwsteen voor verdere planuitwerking, overleg met uw bestuurders en eigenaren/ontwikkelaars na (en/of tijdens) afronding van dit traject. We rapporteren op basis van algemeen geaccepteerde kengetallen, bronnen en onderzoeken.

1.3 Leeswijzer

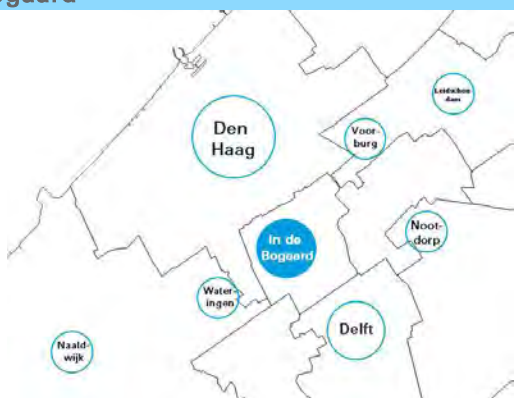
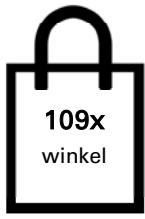
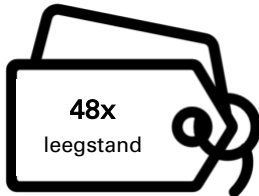
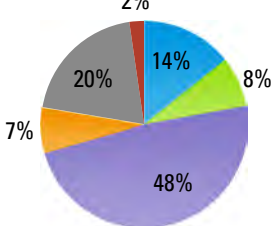
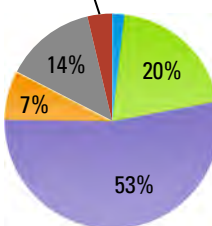
In hoofdstuk twee leest u meer over de locatiekenmerken, het regionale speelveld en de nulmeting in onze EER Retail. Daarna gaan we in hoofdstuk drie in op de marktsituatie van In de Bogaard. Vervolgens beschrijven we in hoofdstuk vier een aantal denkrichtingen, waarvan we vervolgens op hoofdlijnen inzichtelijk maken welke impact een dergelijke ontwikkeling heeft op het winkelcentrum.. In hoofdstuk vijf geven we vervolgens de belangrijkste conclusies.

In de bijlage presenteren we meer achtergrondinformatie bij de analyse en conclusies.

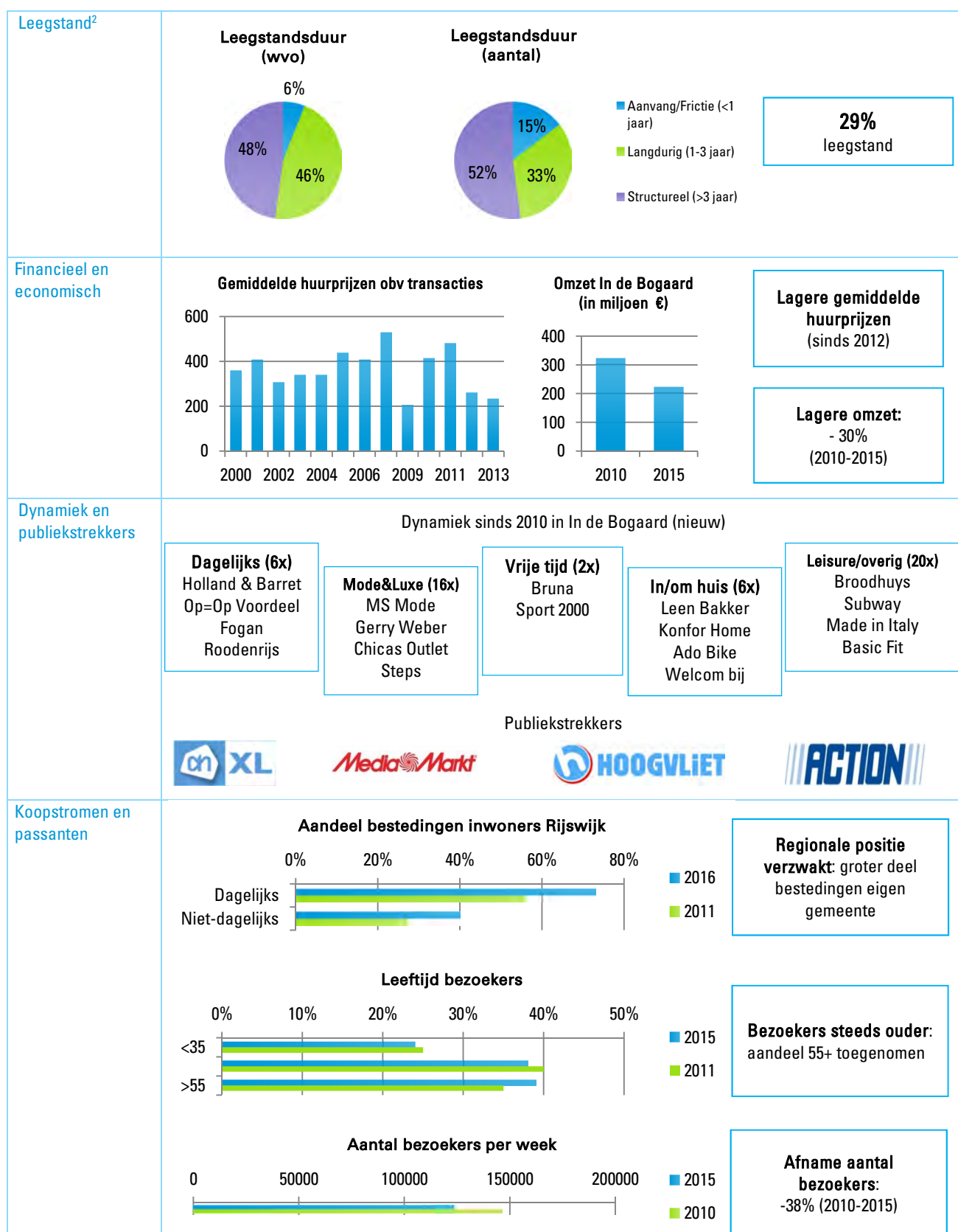
2 EER Retail In de Bogaard

In dit hoofdstuk staan gaan we in op het profiel en de positie van In de Bogaard in regionaal perspectief en we benchmarken het winkelcentrum via onze economische effectrapportage. We baseren ons o.a. op gegevens van Locatus (augustus 2017): we rekenen met winkelvloeroppervlak (niet: bruto vloeroppervlak).

2.1 Locatieprofiel In de Bogaard

In de Bogaard									
Locatie	 Gelegen in het westelijke deel van Rijswijk, vlakbij station Rijswijk.  Rijswijk wordt omsloten door Den Haag en Delft. In de Bogaard ligt in sterk stedelijk gebied.								
Bereikbaarheid	• Per auto: Vanaf de A4 via de afslag Den Haag/Delft • Per OV: Via tram 17 en meerdere buslijnen • Per voet: Enkele minuten van station Rijswijk Vervoersmiddel bezoekers In de Bogaard¹ <table><tr><td>35%</td><td>32%</td><td>29%</td><td>4%</td></tr><tr><td>Fiets</td><td>Lopen</td><td>Auto</td><td>OV</td></tr></table>	35%	32%	29%	4%	Fiets	Lopen	Auto	OV
35%	32%	29%	4%						
Fiets	Lopen	Auto	OV						
Vestigingen	 109x winkel  17x horeca  16x diensten  48x leegstand 190x totaal 41.894 m² wvo 1.761 m² wvo 2.000-2.500 m² bvo 17.831 m² wvo +/- 63.500 m²								
Kerngegevens winkels	Verdeling winkels per segment (wvo)  Verdeling winkels per segment (aantal)  - Supermarkt - Overig dagelijks - Mode & Luxe - Vrije Tijd - In/Om Huis - Detailh Overig 27% zelfstandig 73% keten/filiaal 1.700 arbeidsplaatsen 2.600 parkeerplaatsen								

¹ Passantenonderzoek (647 enquêtes) onder vertrekkende bezoekers afgenomen bij de uitgangen van In De Bogaard (Strabo, 2015)



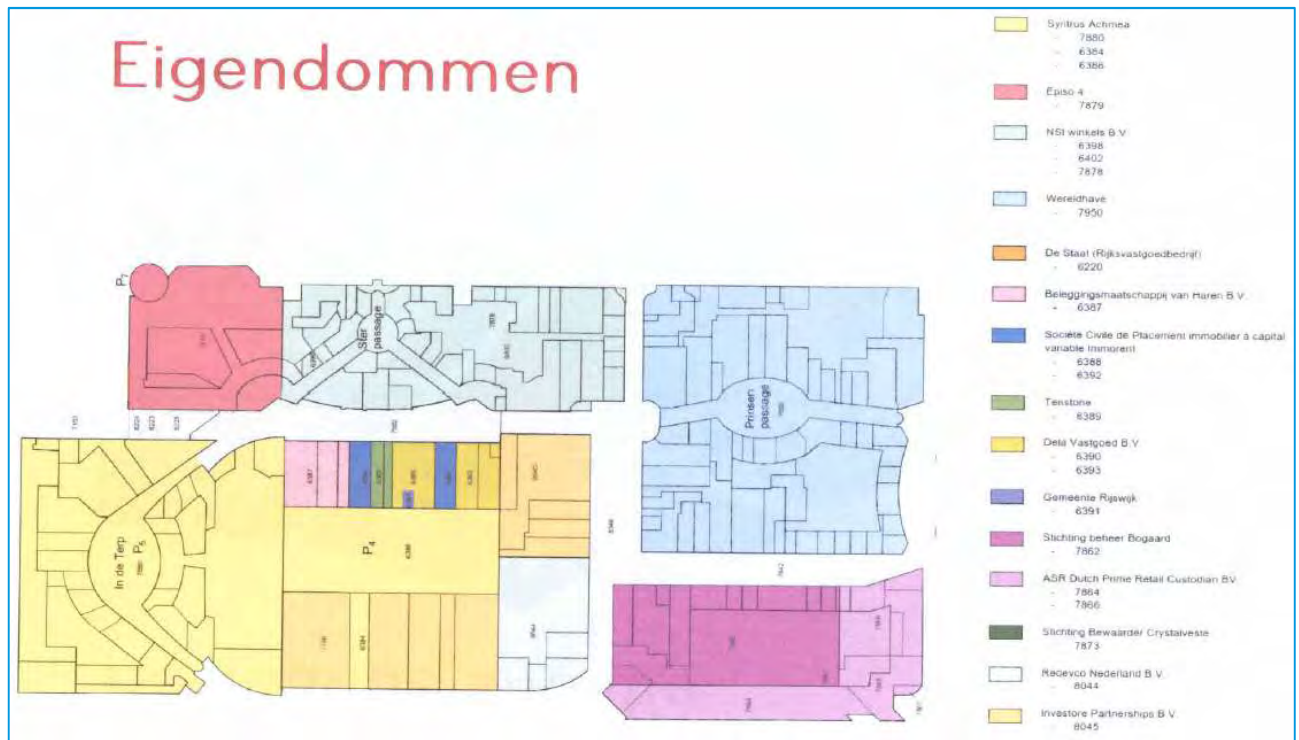
Bron: Locatus, augustus 2017; I&O Research, 2011, 2016; Vastgoedjournaal, 2017; Strabo, 2010, 2015; Centrummanagement In De Bogaard, 2017; Bewerking Stec Groep, 2017.

² De leegstand is gebaseerd op basis van de meest actuele cijfers van Locatus (augustus, 2017) en gecheckt met het centrummanagement. Het cijfer is gebaseerd op de berekening: aanbod / voorraad. Daarnaast hebben we enkele correcties toegepast voor recente ontwikkelingen, zoals KFC en Tele 2.

Overige bevindingen

Tot slot een aantal opmerkingen naast het hierboven geschetste profiel:

- Het winkelcentrum is in eigendom van 15 partijen. De vastgoedeigenaren met het grootste eigendom zijn Syntus Achmea (In de Terp), Wereldhave (Prinsenpassage) en NSI Winkels (Ster Passage).



- Recent is een gebiedsvisie opgeleverd voor In de Bogaard en omgeving (zie onderstaande sfeerimpressie). Uitgangspunt daarbij is dat In de Bogaard verandert van een winkelcentrum naar een onderscheidend stadscentrum, met meer functies en met een sterke focus op 'lokaal', via samenwerkingsverbanden met lokale organisaties als ook in de voedsel- en productieketen. Het wensbeeld is dat de partijen gezamenlijk de herontwikkeling van het gebied en winkelcentrum oppakken.

Figuur 1: Sfeerimpressie gebiedsvisie In de Bogaard





Bron: Gebiedsvisie 'In De Bogaard en omgeving'; 2017.

CONCLUSIES

- In de Bogaard is een middelgroot winkelcentrum.
- De leegstand is sterk toegenomen afgelopen jaren. De leegstandsopgave concentreert zich met name in De Terp en op de eerste verdiepingen. Ondanks het vertrek van enkele beeldbepalende formules (zoals V&D) is er ook dynamiek geweest en hebben nieuwe formules zich op de locatie gevestigd.
- Uit passantenonderzoek (2010 en 2015) is gebleken dat de omzet bij winkels in In de Bogaard is gedaald (-30%), net als het aantal bezoekers in het winkelgebied (-38%). Het aandeel in de lokale bestedingen (door Rijswijkers) is daarentegen toegenomen.
- Het eigendom is verdeeld onder een aantal grotere partijen. Er is een gebiedsvisie opgesteld om de herontwikkeling van het gebied vorm te geven.

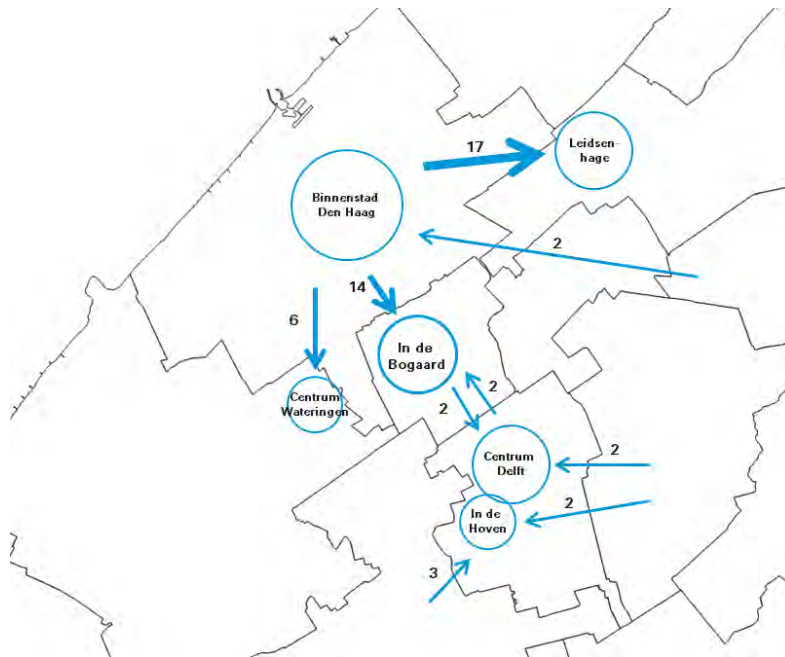
2.2 Regionaal krachtenveld

In deze paragraaf plaatsen we de positie van In de Bogaard in regionaal perspectief, vooral zowel dagelijkse als niet-dagelijkse bestedingen, en staan we stil bij koopstromen in de regio.

Centrum Delft en Wateringen grootste concurrerende aankoopplaatsen dagelijkse boodschappen

In het locatieprofiel concludeerden we al dat 73% (circa €55,5 miljoen) van de dagelijkse bestedingen van In de Bogaard uit de eigen gemeente komt. Zoals te zien in figuur hieronder komt daarnaast een groot deel van de bestedingen uit gemeente Den Haag (circa €14 miljoen). Delft (€2 miljoen) en Westland (€1 miljoen) volgen daarna. Voor dagelijkse boodschappen zijn in de regio met name het centrum van Delft en Wateringen concurrerende aankoopplaatsen. Deze centra trekken met name inwoners uit Den Haag en Rijswijk weg van In de Bogaard. Inwoners van Rijswijk winkelen ook in Den Haag en Delft voor dagelijkse boodschappen. Zo doet 7% van de Rijswijkers haar dagelijkse boodschappen in Den Haag, 3% in Delft en 2% in Leidschendam-Voorburg.

Figuur 2: Koopstromen dagelijkse bestedingen gemeenten-aankooplocatie (in miljoenen euro's)³



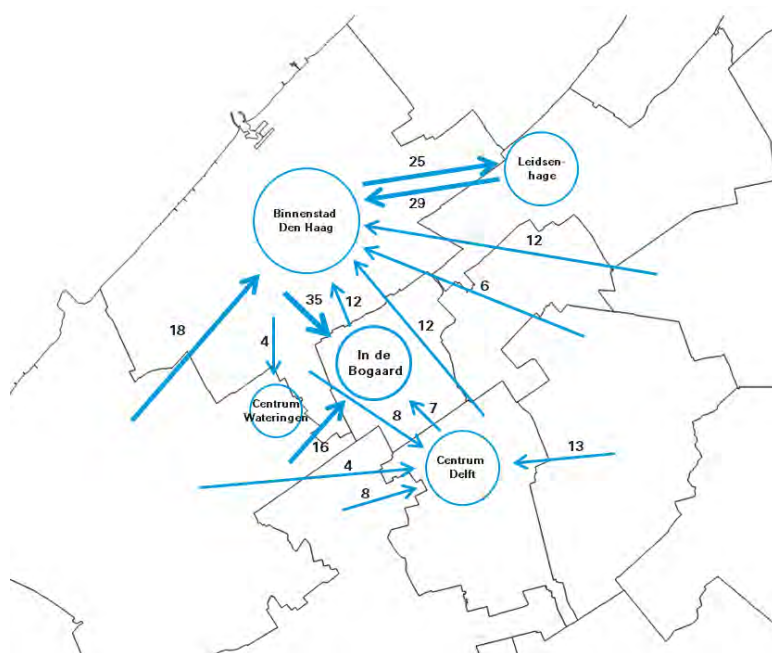
Bron: Koopstromenonderzoek Randstad 2016; Bewerking Stec Groep, 2017.

³ Uitsluitend koopstromen vanaf 2 miljoen euro zijn weergegeven.

Voor niet-dagelijkse bestedingen zijn binnenstad Den Haag, centrum Delft en Leidschenhage de meest concurrerende aankoopplaatsen

Voor niet-dagelijkse bestedingen zien we dat In de Bogaard een sterke regionale functie heeft. 40% van de bestedingen komt uit de gemeente Rijswijk (circa €48 miljoen), en daarmee 60% daarbuiten. Van de niet-dagelijkse bestedingen door inwoners buiten de gemeente Rijswijk wordt het grootste deel gedaan door inwoners uit Den Haag (circa €35 miljoen), Westland (circa €16 miljoen), Delft (circa €7 miljoen), en in mindere mate uit Midden Delfland, Pijnacker-Nootdorp (beide circa € 2 miljoen) en Leidschendam-Voorburg (circa €1 miljoen), zie ook figuur hieronder. Met name de binnenstad van Den Haag, het centrum van Delft en Leidschenhage zijn concurrerende aankoopplaatsen voor niet-dagelijkse bestedingen. We zien dat deze centra allemaal een groot deel van de omzet behalen uit gemeenten buiten de eigen gemeenten.

Figuur 3: Koopstromen niet-dagelijkse bestedingen gemeenten-aankooplocatie (in miljoenen euro's)⁴

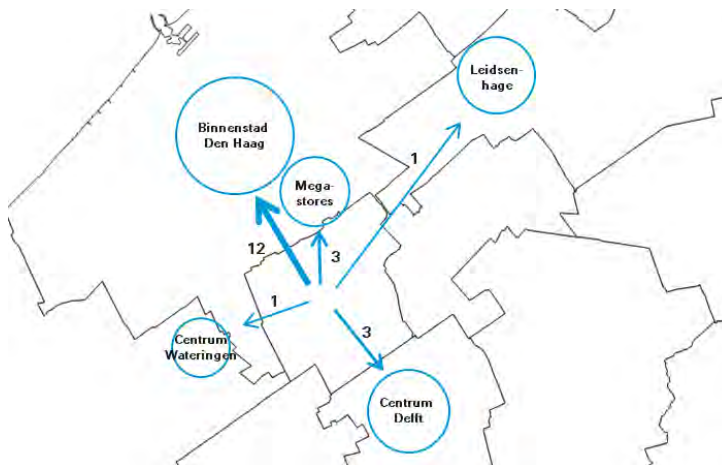


Bron: Koopstromenonderzoek Randstad 2016; Bewerking Stec Groep, 2017.

⁴ Uitsluitend koopstromen vanaf 4 miljoen euro zijn weergegeven

Inwoners Rijswijk doen buiten de eigen gemeente met name niet-dagelijkse boodschappen in Den Haag (binnenstad en Megastores) en Delft (centrum)

Niet-dagelijkse bestedingen door inwoners van de gemeente Rijswijk (zie figuur hiernaast) worden buiten de gemeente met name gedaan in de binnenstad Den Haag, Megastores Den Haag en centrum Delft. Deze winkelgebieden 'snoepen' de meeste niet-dagelijkse bestedingen weg van In De Bogaard. Ook het centrum van Wateringen en Leidsenhage hebben in beperkte mate aantrekkingskracht op inwoners van Rijswijk voor hun niet-dagelijkse boodschappen.



Als we kijken naar de ontwikkeling in koopstromen sinds 2011, dan zien we niet zozeer dat inwoners uit Rijswijk vaker in andere gemeenten niet-dagelijkse bestedingen doen, maar dat zij vooral vaker online bestedingen doen (zie figuur 4).

Figuur 4: Waar gaan niet-dagelijkse bestedingen uit Rijswijk naar toe (in %)

	Rijswijk	Den Haag	Delft	Westland	Leid.-Voor.	Overig	Internet
2016	42%	17%	8%	2%	2%	8%	21%
2011	47%	16%	8%	4%	3%	10%	12%

Bron: I&O Research, 2011, 2016.

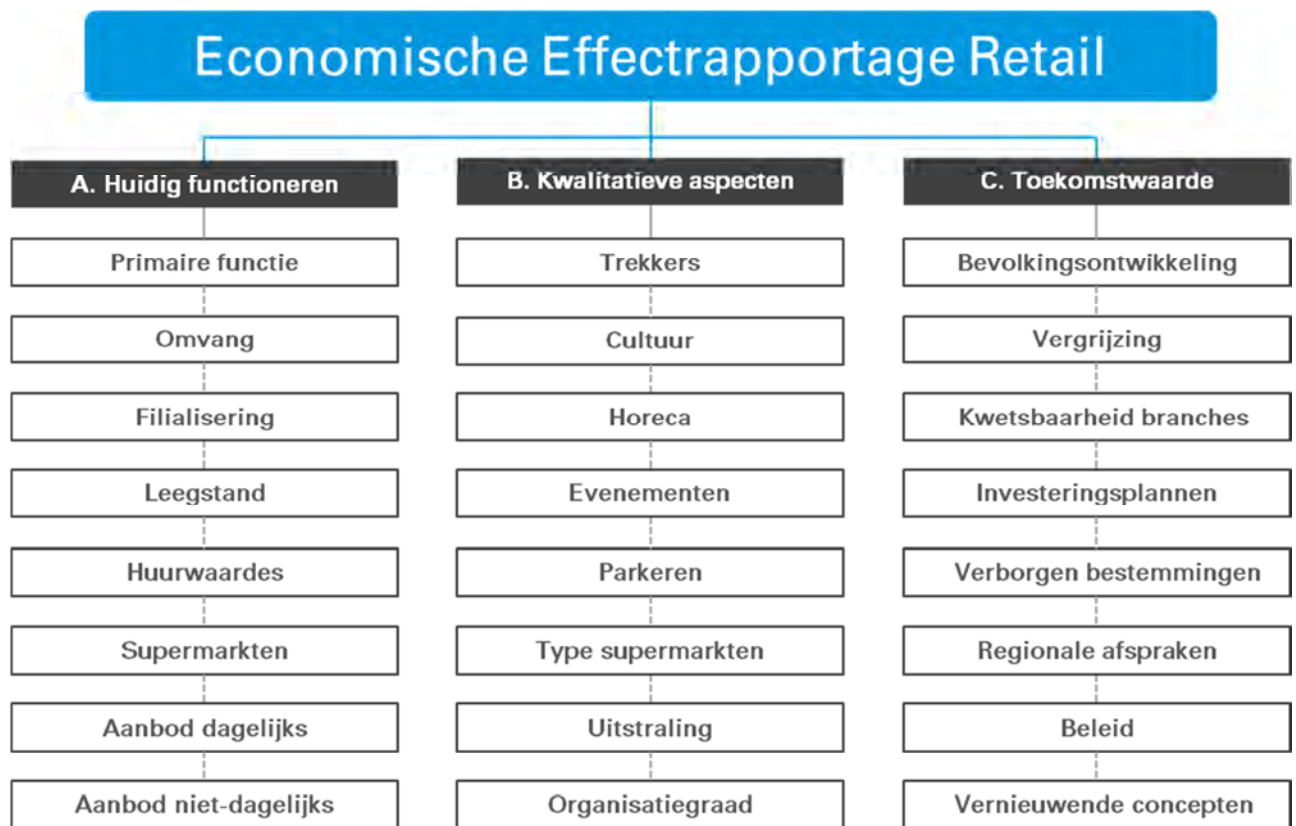
CONCLUSIES

- In de Bogaard is – ondanks teruglopende bestedingen van buiten Rijswijk – een belangrijke winkellocatie in de regio. Voor inwoners van Den Haag is het zelfs de belangrijkste winkellocatie buiten de eigen stad. Ook vanuit Westland winkelen veel mensen in In de Bogaard.
- Het winkelgedrag van inwoners van Haaglanden en omgeving is diffuus. Er zijn veel aankooplocaties voorhanden waardoor er een grote spreiding zichtbaar is in koopstromen. Er is daarom ook veel concurrentie omwille van de consument.
- Online winkelen heeft een sterke vlucht genomen. Circa 21% van de niet-dagelijkse bestedingen van inwoners van Rijswijk gaat naar internet. In andere gemeenten is dit vergelijkbaar.
- De daling in omzet (met daling in aantal bezoekers en stijging van leegstand als gevolg) is daarmee hoofdzakelijk veroorzaakt door toename in bestedingen via internet.

2.3 Economische Effectrapportage In de Bogaard

De Economische effectrapportage (EER) Retail is door Stec Groep ontwikkeld om objectief en robuust het (economisch) functioneren en perspectief van winkelgebieden te beschrijven en beoordelen.

Figuur 5: Model EER Retail – Hoofd- en subindicatoren

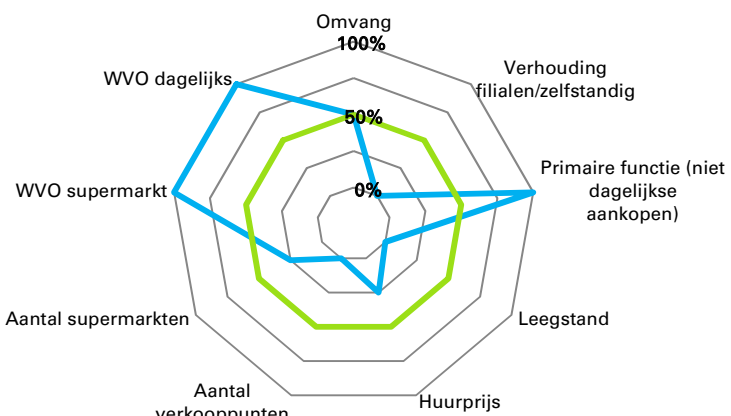
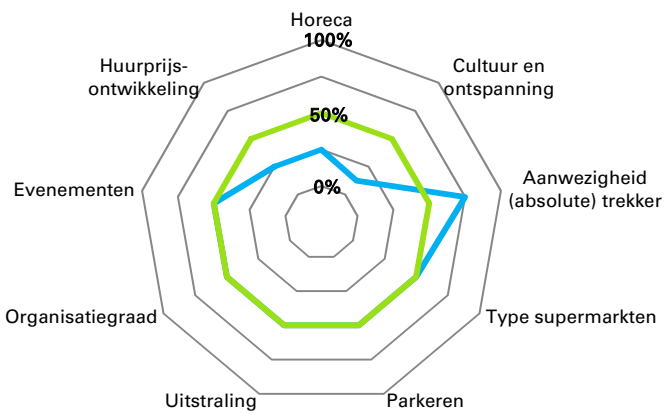


We beoordelen een winkelgebied op drie hoofdindicatoren: huidig functioneren (A), kwalitatieve aspecten (B) en toekomstwaarde (C). Deze hoofdindicatoren bestaan uit verschillende subindicatoren. Een winkelgebied wordt op de hoofdindicatoren A en B beoordeeld ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark van vergelijkbare type winkelgebieden in vergelijkbare regio's (het winkelcentrum In de Bogaard wordt vergeleken met andere winkelcentra van dezelfde omvang in de Randstad). We vergelijken met het gemiddelde van vergelijkbare centra⁵. Ook Indicator C kijkt vooral naar de toekomstwaarde en kwetsbaarheid van het winkelgebied, op basis van onder meer bevolkingsontwikkeling en beleidsmatige aspecten.

Per subindicator kunnen maximaal 2 punten toegekend worden. Wanneer een winkelgebied op een subindicator gemiddeld scoort ten opzichte van dezelfde type winkelgebieden in vergelijkbare regio's, krijgt het 1 punt. Bij een betere score krijgt het 2 punten en bij een mindere score 0. Een score van 50% op een hoofdindicator betekent dat dus dat het winkelgebied gemiddeld presteert/functioneert ten opzichte van vergelijkbare winkelgebieden. Input voor de EER Retail vormen diverse bronnen en statistieken als Locatus, HBD, CBS, DTZ en Vastgoedjournaal.

⁵ We hanteren de volgende indicatoren: omvang in winkelvloeroppervlak, omvang in verkooppunten, randstedelijkheid en de functie van het winkelgebied (lokaal, regionaal of bovenregionaal). We benchmarken onder andere ten opzichte van centra zoals Leidschenhage (Mall), Zoetermeer, Nieuwegein en Veenendaal. Een exacte match met een ander winkelgebied is niet voorhanden. In de benchmark hanteren we daarom een mix van indicatoren die bepalen of een gebied wel of niet te vergelijken is met In de Bogaard.

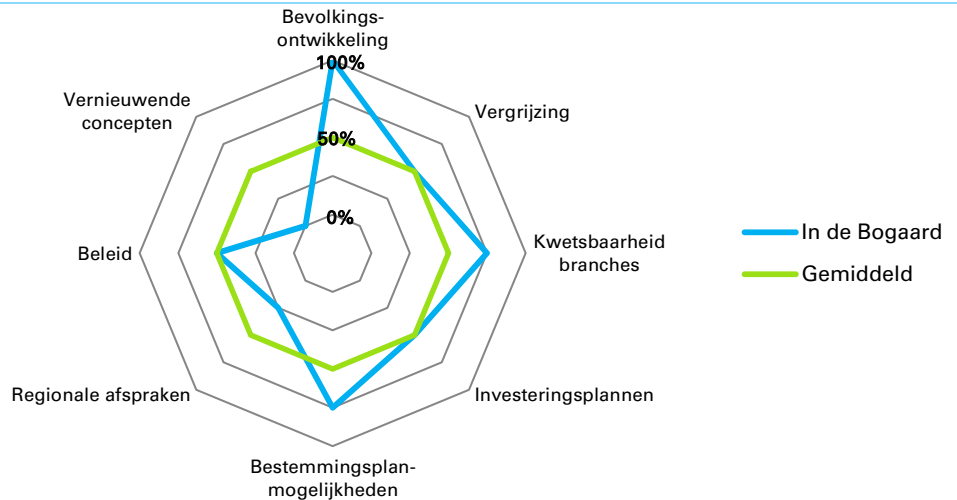
Hieronder scoren we In de Bogaard op basis van drie categorieën: huidig functioneren, kwalitatieve aspecten en toekomstwaarde. Voor een beschrijving van de subcategorieën wordt verwezen naar de bijlage. Een score van 100% betekent de maximale score, een score van 0% de minimale score. De benchmark (het gemiddelde) ligt op 50%.

Score	Toelichting
Huidig functioneren    44%	 - De filialiseringsgraad is met 73% hoog. Hiermee is de locatie meer ‘eenheidsworst’ dan vergelijkbare centra. Een combinatie van enkele trekkers (filialen) en (unieke) zelfstandigen verhogen de aantrekkelijkheid en belevingswaarde van een gebied. - De leegstand ligt met 29% sterk boven het gemiddelde van vergelijkbare centra in de regio (12,5%). Met name De Terp staat leeg. De leegstand is negatief voor het imago, men denkt bij In De Bogaard al snel aan de leegstand. Er is een overschot aan totaal aantal winkelmeters (incl. leegstand). - De huurwaarden in In de Bogaard liggen onder het niveau van vergelijkbare locaties in de regio. De huurprijzen zijn afgelopen jaren gedaald omdat deze te hoog waren / locaties niet verhuurd werden. Deze ontwikkeling is elders ook zichtbaar. - Het aantal verkooppunten ligt met 142 sterk onder het gemiddelde in vergelijkbare centra in de regio. - Op zowel het winkelvloeroppervlakte dagelijks als supermarkt scoort In de Bogaard sterk bovengemiddeld. Met name de vestiging van Albert Heijn XL zorgt voor een bovengemiddelde score. Het aantal supermarkten (2) is ondergemiddeld (3 gemiddeld). Een discounter mist (zie kwalitatieve aspecten). Het dagelijks/vers-segment functioneert goed.
Kwalitatieve aspecten    36%	 - Het horeca-aanbod in In de Bogaard is ondergemiddeld en bestaat uit 14 aanbieders in fastfood/lunch/café en 1 restaurant. Wel zien we een toename in horeca-formules afgelopen jaren. - In de Bogaard buiten fitness geen aanbod op het gebied van cultuur en ontspanning. Dit verlaagd de belevingswaarde. - Met Albert Heijn XL, Action, H&M en Mediamarkt zijn er een aantal absolute trekkers. - Het ontbreekt aan een discount formule (supermarkt) in In de Bogaard. - Er worden af en toe evenementen georganiseerd, met name rondom feestdagen. - De huurprijsontwikkeling is negatief. In het verleden zijn formules weggegaan door te hoge huurprijzen, inmiddels keren een aantal weer terug.

Toekomstwaarde



56%

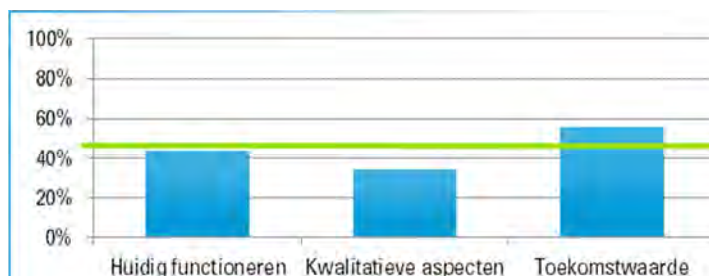


- De bevolking in de gemeente groeit meer dan twee keer zo sterk als in de regio en provincie.
- Momenteel is de vergrijzing in de gemeente licht sterker dan gemiddeld, maar met de geplande nieuwbouw valt te verwachten dat het aandeel ouderen afneemt.
- Het bovengemiddelde aandeel dagelijkse winkels maakt de branches in het centrum minder kwetsbaar voor online winkelen.
- Op verschillende plekken biedt het bestemmingsplan mogelijkheden voor grotere diversiteit aan functies.
- Eind 2015 heeft gemeente Rijswijk de retaildeal ondertekend. Dit ter stimulering van publiek-private samenwerking, het maken van keuzes voor kansrijke/kansarme gebieden en het experimenteren met regelluwe zones. De effecten van deze retaildeal zijn op voorhand lastig in te schatten. Positief is in elk geval dat er (veel) aandacht is voor versterking van en de toekomstwaarde van In de Bogaard.
- Er is nauwelijks sprake van vernieuwende (winkel)concepten.
- Er wordt nagedacht over (goedkopere) parkeertarieven

CONCLUSIES

Uit de economische effectrapportage blijkt dat In de Bogaard ondergemiddeld scoort op het huidige functioneren en kwalitatieve aspecten. Wel scoort het gebied bovengemiddeld op toekomstwaarde. Op basis van de gegevens uit de economische effectrapportage concluderen we het volgende:

- Het winkelcentrum functioneert nu niet optimaal. Er is sprake van veel leegstand, een ondergemiddeld aantal verkooppunten en het aanbod bestaat in hoge mate uit filialen/ketens (veel van hetzelfde). Door hoge mate van filialisering (uniciteit) heeft er een bovengemiddeld leegstandseffect plaatsgevonden in het winkelcentrum (veel landelijke ketens zijn gestopt). Binnen het centrum presteert het dagelijks/vers goed.
- Kwalitatief constateren we dat in het huidige aanbod monotoon is. Het aanbod horeca is ondergemiddeld, en aanbod cultuur en ontspanning bestaat enkel uit een fitnesscentra. Dit heeft impact op de attractiviteitswaarde van het centrum en verblijfsduur van de bezoekers. Wel zien we recentelijk positieve ontwikkelingen door komst van Made in Italy, Barista Café, KFC en Shabu Shabu to go.
- Tegelijkertijd zien we wel toekomstwaarde. Naast dat het aantal inwoners gaat stijgen, zien we in de gebiedsvisie plannen voor het verhogen van de aantrekkelijkheid van het gebied en centrum, die de toekomstbestendigheid van het centrum versterken. De gebiedsvisie geeft daarbij prioriteit aan een transformatie naar een modern stadscentrum.



3 Marktanalyse

3.1 Trends en ontwikkelingen

Groei online: veranderend draagvlak voor fysieke winkels

De economische crisis van de laatste jaren, maar bovenal de sterke groei van de online verkopen leiden tot een afnemende behoefte aan fysieke winkels. Diverse zelfstandigen en winkelketens zijn hierdoor afgelopen jaren failliet gegaan of krimpen en focussen op een beperkter aantal locaties in grote centra en verzorgingsgebieden. Kwetsbaar zijn centra die te klein zijn (buurt- en kleine dorpscentra) en/of centra met weinig onderscheidend vermogen (middelgrote centrumgebieden).

(Grotere) beleggers en financiers versterken deze trend en focussen op winkelgebieden met het laagste risico- en hoogste rendementsprofiel. In de praktijk zijn dit de binnensteden van de 15 tot 20 grootste steden en soms kleinere centra met een sterk verzorgingsgebied (stabiele bevolking, beperkte vergrijzing) of met belangrijke trekker(s). Rijswijk profiteert van haar ligging in een grootstedelijke agglomeratie en een positieve bevolkingsontwikkeling.

Op basis van diverse recente onderzoeken en een marktruimte-analyse van Stec Groep is een berekening gemaakt van het haalbare aanbod aan winkelmeters. Hierbij wordt rekening gehouden met het aantal inwoners in de gemeente, de mate waarin deze inwoners inkopen doen in de eigen gemeente (koopkrachtbinding), het aantal inwoners dat van buitenaf inkopen doet in Rijswijk (koopkrachttoevloeiing), inkomens- en bestedingsniveau, trends en ontwikkelingen en vloerproductiviteit. Resultaten leest u in de volgende paragraaf.

Aantrekkelijke mix van functies in aansprekende, verrassende omgeving wordt steeds belangrijker

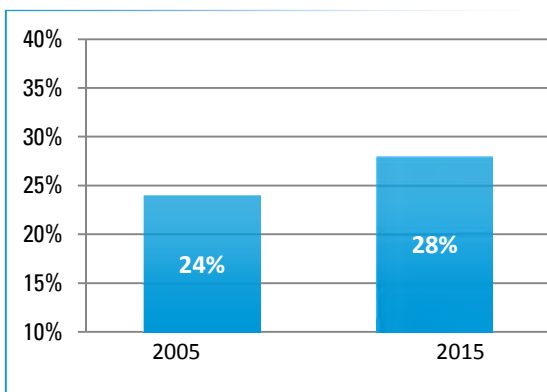
Tegelijkertijd zien we in binnensteden/centra nieuwe dienstverleners en concepten opkomen. Zo zien we in tientallen steden shop-in-shops ontstaan (zie box). Vooral totaalconcepten waarbij de grenzen tussen sectoren vervagen (zoals horeca en retail, en waar ook dienstverlening, cultuur en/of ambacht onderdeel van uitmaken) groeien en spreken de consument aan. Zo is het aandeel van horeca in winkelgebieden in Nederland in 10 jaar tijd toegenomen van gemiddeld 24% tot 28%. Horecagelegenheden, maar ook andere functies als cultuur, ontspanning/leisure en (persoonlijke) dienstverlening hebben daarom een steeds belangrijkere functie in winkelgebieden. Zij zorgen voor sfeer en worden gebruikt als ontmoetings- en werkplek. Vooral in grote centra is zichtbaar dat vrijkomende winkelpanden worden ingevuld met horeca (zoals lunchrooms, koffiebars, loungecafés). En dat er een steeds verdergaande behoefte en tendens is naar menging van activiteiten, ook binnen panden; het zogenaamde 'blurring'. Denk aan restaurants die streekproducten verkopen, een slijter die een proeverij organiseert, een café die cadeauverpakkingen met bieren verkoopt, een winkel met daarin ook horeca en kapsalon, etc. Zo experimenteren supermarkten zoals Jumbo met voedsel dat consumenten ter plekke kunnen opeten, verkoopt de Ikea voedsel, hebben filialen van Sissy-Boy een café en heeft de Action een food-assortiment. Het versterken, concentreren en mixen van functies, zoals horeca, wordt belangrijker om de consument aan winkelgebieden, binnensteden in het bijzonder, te binden en deze toekomstbestendig te maken. Trends in de horeca zijn daarbij op hoofdlijnen vergelijkbaar met de detailhandel: branchevervaging, schaalvergroting en filialisering, met als tegenhanger de opkomst van kleine, lokale, gezonde en duurzame horecaconcepten.

SHOP IN SHOPS IN OPKOMST

Shop-in-shops zijn winkels waar ondernemers samenwerken, soms wel 30 of 40 ondernemers. Ze huren een kast, plank, een tafel. Vaak zijn huurprijzen en lange huurcontracten een belemmering voor veel ondernemers om een winkel te beginnen. In shop-in-shops betalen ondernemers gezamenlijk huur, en hebben ondernemers vaak de verplichting om een dagdeel als verkoper in de winkel te werken. Het assortiment in shop-in-shops is zeer divers. We zagen eerder ketens die volgens het shop-in-shop principe samenwerkten: voorbeelden zijn Subway-vestigingen binnen bouwmarkten van Gamma en Karwei, en Top 1 Toys binnen Blokker.



Figuur 6. Aandeel horeca centrale winkelgebieden Nederland, 2005-2015



Bron: CBRE food & beverage in winkelcentra, 2016

**Eten is
het nieuwe
shoppen**

30% van consumenten laat keuze voor winkelcentrum afhangen van horeca-aanbod
40% van consumenten bezoekt winkel, terwijl horecabezoek hoofdmotief centrumbezoek was
25% horeca is standaard voor vitaal centrum.

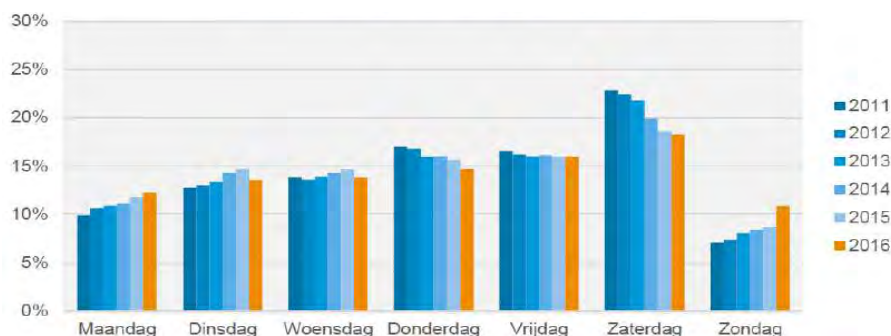
Bron: CBRE food & beverage in winkelcentra, 2016

Ofwel: de behoefte van de consument en de rol van winkelgebieden verandert

Andere belangrijke trends onder consumenten zijn onder meer:

- Het winkelmotief van de consument is steeds meer bepalend voor het bezoek- en aankoopgedrag. De consument maakt in het koopgedrag onderscheid tussen: boodschappen doen (buurt- en wijkcentra), recreatief winkelen (stadscentra) en doelgerichte aankopen (PDV/GDV clusters, meubel- c.q. woonboulevards). Dit betekent dat het winkelen steeds vaker op die plekken zal plaatsvinden waar een volwaardig aanbod voor het dan gewenste motief te vinden is.
- Daarnaast worden consumenten steeds kritischer: ze stellen hogere eisen aan aanbod, kwaliteit, service, gastvrijheid, gemak, prijs, bereikbaarheid en vermaak. Aankoopplaatsen van voorheen voldoen - in de ogen van consumenten - niet altijd meer omdat het assortiment niet compleet is, of omdat openingstijden niet passen binnen de planning van de consument. Zo is (landelijk) een duidelijke verschuiving zichtbaar in de tijden/dagen waarop consumenten winkels bezoeken. De avonduren en weekenden, in het bijzonder de koopzondag, winnen steeds verder terrein ten koste van bijvoorbeeld de koopavond.
- Ook is de consument door een toegenomen mobiliteit en het feit dat men veelal zeer goed geïnformeerd is over de kwaliteiten (en prijzen) van winkels en winkelgebieden steeds eerder bereid om elders (verder weg of online) inkopen te doen. Het binden van koopkracht aan de eigen gemeente is hierdoor lastiger.
- De consument is steeds op zoek naar gemak en service. Winkels en winkelcentra die dit bieden hebben een pré ten opzichte van centra die dit niet doen.

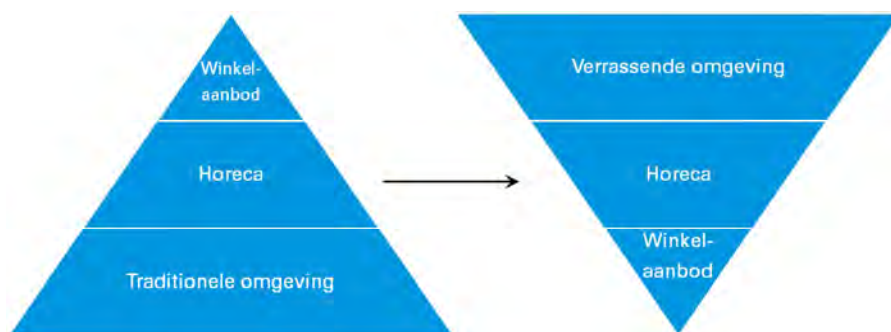
Figuur 7. Ontwikkeling weekverdeling bezoek winkelgebieden Nederland, 2011-2016



Bron: CityTraffic, 2017

Het is de uitdaging om zo goed als mogelijk op dit kwantitatief en kwalitatief veranderende winkellandschap in te spelen.

Figuur 8: Verandering van consumenteneisen aan winkelgebieden



3.2 Analyse marktruimte: nulmeting

Op basis van diverse kengetallen, verwerkt in het distributieplanologisch onderzoek (dpo) kan worden bepaald hoe In de Bogaard functioneert (2018) en wat de marktruimte is in de dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel voor In de Bogaard (2028). Het betreft hier een nulmeting: wat gebeurt er met de marktruimte als winkelcentrum In De Bogaard blijft zoals het momenteel is, als gevolg van (objectieve) wijziging van de meest relevante parameters.

Het berekenen van de marktruimte werkt als volgt:

Figuur 7: Uitleg distributieplanologisch onderzoek



We hanteren daarbij de volgende uitgangspunten:

- **Aantal inwoners:** Volgens de meest recente cijfers ligt het inwonertal in gemeente Rijswijk op 52.100 (CBS: peildatum, 1 december 2017). Het inwonersaantal in de gemeente stijgt de komende jaren. We hanteren de raming van Primos (2017) en kijken tien jaar vooruit. De raming gaat uit van een stijging tot 59.800 inwoners in 2028. Het merendeel van deze 'nieuwe' inwoners is geprojecteerd in Rijswijk Buiten (zo verwachten we op basis van de woningbouwafspraken van Haaglanden).
- **Gemiddelde besteding per inwoner:** De besteding per hoofd (excl. BTW) in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector is respectievelijk €2.606 en €2.431 in Nederland (Panteia, 2017). We corrigeren voor lokale inkomensgegevens: het besteedbaar inkomen in gemeente Rijswijk ligt 10,6% hoger dan landelijk (CBS, meest recente cijfers). We hanteren een inkomenselasticiteit van 0,25% (dagelijks) en 0,5% (niet-dagelijks) o.b.v. onderzoeken van In Retail/Panteia (2017). De bestedingen in gemeente Rijswijk voor dagelijkse en niet-dagelijkse bestedingen komen daarmee uit op €2.675 en €2.560.
- **Koopkrachtbinding:** De koopkrachtbinding geeft het aandeel van de bestedingen in een winkelgebied van de inwoners in de gemeente weer. Op basis van het koopstromenonderzoek Randstad (2016) en bestedingscijfers van In De Bogaard hanteren we een koopkrachtbinding van 40% (dagelijks) en 32,5% (niet-dagelijks) voor 2018. Voor 2028 voeren we correcties toe op basis van de nieuwbouwplannen. We verwachten voor de uitbreidingslocatie Rijswijk Buiten een lagere koopkrachtbinding gezien de locatie nabij Delft. We hanteren voor dit deel een koopkrachtbinding van 35% (dagelijks) en 27,5% (niet-dagelijks).
- **Koopkrachttoevloeiing:** Koopkrachttoevloeiing is het aandeel van de bestedingen in een winkelgebied van inwoners van buiten de gemeente. In de afgelopen jaren is de toevloeiing in detailhandelsbestedingen in zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse sector vanuit gemeenten in de regio sterk gedaald. De afname is respectievelijk 12,3 %-punt en 15,1 %-punt ten opzichte van 2011. Ook in het passantenonderzoek van Strabo naar In de Bogaard (najaar 2015) blijkt dat het aantal bezoekers in het winkelcentrum in de regio al enige tijd afneemt. De regionale aantrekkingskracht van In de Bogaard neemt kortom af. We voegen daarom een onzekerheidsmarge toe met betrekking tot koopkrachttoevloeiing. Op basis van het koopstromenonderzoek Randstad (2016) en bestedingscijfers van In De Bogaard hanteren we een koopkrachtbinding van 26-29% (dagelijks) en 46-49% (niet-dagelijks).
- **Gemiddelde omzet per m² winkelvloeroppervlak:** Uit onderzoek koopstromenonderzoek Randstad (2016) blijkt een gemiddelde omzet per m² van €8.005 (dagelijks) en €2.853 (niet-dagelijks) voor gemeente Rijswijk. We ronden dit af naar respectievelijk €8.000 en €2.850 per m². Deze cijfers liggen iets lager dan gemiddeld in Nederland.
- **Huidig winkelvloeroppervlak:** Momenteel beschikt In De Bogaard over 9.270 m² winkelvloeroppervlak dagelijks en 32.624 m² winkelvloeroppervlak niet-dagelijks. De leegstand is circa 17.500 m² winkelvloeroppervlak.
- We zien dat **internetbestedingen** de afgelopen jaren met name in het niet-dagelijks segment een deel van de omzet van fysieke winkels heeft weggenomen. In 2016 werd in het niet dagelijks-segment bijvoorbeeld 21,6% van de bestedingen op het internet gedaan (KSO Randstad, 2016). In de dagelijkse sector is het marktaandeel van internet nog beperkt (1,6%). We zien tegelijkertijd in zowel het dagelijks als niet-dagelijks segment dat de bestedingen per hoofd in fysieke winkels sinds 2013 weer zijn toegenomen, ingegeven door het economisch herstel. Impliciet houden we bij de percentages koopkrachtbinding en -toevloeiing ook al rekening met de online bestedingen. We houden de fysieke bestedingen voor het dagelijks als niet-dagelijks segment echter stabiel tot 2028 (we laten de fysieke bestedingen niet verder groeien, in tegenstelling tot de trend van afgelopen jaren). We ondervangen daarmee het effect van toenemende internetbestedingen ten koste van bestedingen in fysieke winkels.

Huidig functioneren In De Bogaard 2018

We constateren op basis van kengetallen dat het niet-dagelijks segment momenteel gemiddeld genomen niet goed functioneert: er is momenteel naast de leegstand sprake van een overaanbod van circa 2.800 tot 4.550 m² wvo binnen het bestaande winkelaanbod. Dit betekent de huidige formules binnen In De Bogaard een ondergemiddelde omzet draaien. We merken op dat dit om het gemiddelde gaat van alle niet-

dagelijkse winkels, en er tegelijkertijd ook formules kunnen zijn die juist bovengemiddeld goed functioneren binnen In De Bogaard. Binnen het dagelijks segment is er momenteel juist enige marktruimte (150 tot 550 m² wvo). In totaal zien we een overaanbod van 2.650 tot 4.000 m² wvo in het huidige winkelaanbod van In De Bogaard.

Marktontwikkeling In De Bogaard op middellange termijn (nulmeting)

Zoals te lezen in tabel 1 ontstaat er in zowel het dagelijks als niet-dagelijks segment in 2028 marktruimte. Als we puur van de primos-prognose uitgaan dan is dit respectievelijk maximaal 1.850 m² en 1.000 m² wvo. We constateren dat er binnen het huidig leegstaand aanbod (17.831 m²) ruim voldoende plek is om de te ontstane marktruimte op te vangen.

Tabel 1: DPO In de Bogaard voor dagelijks en niet-dagelijks (horizon tot 2028)

	Dagelijks		Niet-dagelijks	
	2018	2028	2018	2028
Inwoners Rijswijk	52.100	59.800	52.100	59.800
Bestedingen per hoofd	€ 2.675	€ 2.675	€ 2.560	€ 2.560
Koopkrachtbinding vanuit Rijswijk	40%	35-40% (zie uitleg hiervoor)	32,5%	27,5-35% (zie uitleg hiervoor)
Omzet inwoners Rijswijk (afgerond)	€ 55-56 mln.	€ 63-64 mln.	€ 43-44 mln.	€ 48-49 mln.
Koopkrachttoevloeiing van buiten gemeente (in %)	26-29%	26-29%	46-49%	46-49%
Totale omzet bestaand aanbod (afgerond)	€ 76-79 mln.	€ 85-89 mln.	€ 80-85 mln.	€ 90-96 mln.
Marktruimte binnen leegstaand aanbod in m ² wvo (afgerond)	150 tot 550	1.400 tot 1.850	-4.550 tot -2.800	-900 tot 1.000
MAAR: Leegstaand in m² wvo	17.831			

Bron: PBL/CBS, 2017; Locatus, augustus 2017; Koopstromenonderzoek Randstad, 2017; Bewerking Stec Groep, 2018

Terugschalen naar gezonde frictieleegstand betekent transformatie van 13.000-14.000 m² wvo

In het nul-scenario (2028) op basis van de Primos-prognose (realisatie Rijswijk Buiten), oftewel de actuele situatie, constateren we in het DPO voor In de Bogaard dat er marktruimte ontstaat tot 2028 van in totaal maximaal 2.850 m² wvo (1.850+1.000 m²) voor het dagelijks en niet-dagelijks segment. Dit in combinatie met een actuele leegstaand van circa 17.500 m² wvo betekent dat (nog steeds) sprake is van overaanbod. De bevolkingsgroei zal niet leiden tot een andere situatie. Indien we rekening houden met de marktruimte die gaat ontstaan op de middellange termijn en een gezond(er) leegstandsniveau⁶, dan lijkt er circa 13.000-14.000 m² wvo aan winkelmeters te veel in In De Bogaard. We merken daarbij nadrukkelijk op dat het gaat om nul-scenario's, waarbij geen actie wordt ondernomen tot een kwaliteitsimpuls van In De Bogaard.

In bijlage 2 is een marktruimteberekening voor de totale gemeente Rijswijk toegevoegd. Daarmee wordt In De Bogaard in perspectief geplaatst ten opzichte van de gehele gemeente; de winkelgebieden binnen Rijswijk zijn immers niet los van elkaar te beschouwen.

3.3 Conclusies marktanalyse

We concluderen op basis van de marktanalyse het volgende:

- Op basis van koopstromenonderzoek zien we dat de omzet van In De Bogaard is gedaald de afgelopen jaren. Inwoners uit Rijswijk doen niet vaker inkopen plekken buiten de gemeenten, maar doen dat steeds vaker online. Dit is in de gehele Randstad zichtbaar. Het bezoek van inwoners buiten de gemeente aan In De Bogaard is wel afgenomen, ook hiervan is internet een belangrijke oorzaak.
- Consumenten worden steeds kritischer: ze stellen hogere eisen aan bijvoorbeeld aanbod, kwaliteit, service en vermaak. Bovendien hebben inwoners in de regio veel keus waar het gaat om winkelen. Er

⁶ Een frictieleegstand van ca. 5-6% is nodig voor het goed functioneren van een winkelmarkt. Bedrijven met een acute ruimtebehoefte of bedrijven die juist een ander pand/unit zoeken, hebben enige schuifruimte nodig.

zijn veel centra in de omgeving die klanten proberen aan te trekken. Zeker waar het gaat om niet-dagelijkse bestedingen wordt de belevingswaarde van winkelcentra van groter belang bij de uiteindelijke keuze voor het winkelgebied. Deels is dit terug te zien in de aanwezigheid van horeca in een winkelgebied: het aandeel van horeca in winkelcentra neemt steeds verder toe. We constateren dat het aantal horecazaken in In De Bogaard op dit moment ondergemiddeld is ten opzichte van vergelijkbare centra.

- In de huidige situatie (2018) is er sprake van overaanbod aan winkelmeters in In de Bogaard. Dit resulteert in een forse leegstand van winkels in het centrum.
- Door een toename van inwoners in gemeente Rijswijk verwachten we dat marktruimte voor zowel dagelijks als niet-dagelijks ontstaat de komende 10 jaar.
- Binnen het nulscenario (2028 conform primosprognose en hierin opgenomen plannen) is het overaanbod nog iets groter 13.000-14.000 m²).

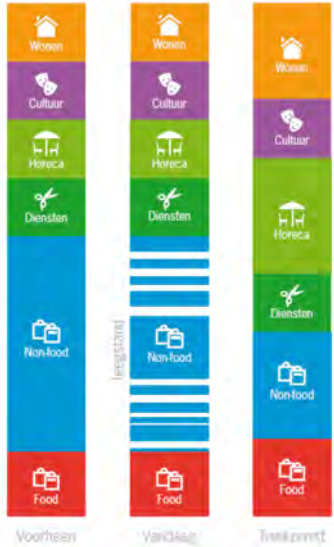
4 Verkenning mogelijkheden In de Bogaard

We verkennen een drietal mogelijkheden voor de (door)ontwikkeling van In de Bogaard en beschrijven op hoofdlijn de effecten van een dergelijke ontwikkeling voor het (functioneren van het) winkelcentrum. Deze verkenning is een expert judgement van Stec Groep op basis waarvan we inzichtelijk maken welke impact een dergelijke ontwikkelrichting heeft voor het winkelcentrum.

We merken op voorhand op dat uit het distributieplanologisch onderzoek (H3) is gebleken dat er een transformatie-opgave ligt van 13.000 tot 14.000 m² wvo.

Mogelijkheid 1: meer horeca, leisure en voorzieningen In de Bogaard

Uitleg	In deze denkrichting worden meer horeca, leisure en voorzieningen toegevoegd aan In de Bogaard. Het betreft voorzieningen die nu beperkt(er) in het gebied voorkomen (ten opzichte van vergelijkbare winkelcentra). Hierdoor wordt de diversiteit in het gebied vergroot en de belevingswaarde gaat omhoog. Bezoekers zullen langer verblijven in het gebied en ook vaker terug komen.																		
(Indicatief) programma	Indicatief is een vijftal kleinere horecazaken mogelijk. We kijken hierbij naar het huidige profiel van de bezoekers, maar ook naar het toekomstig profiel als gevolg van woningbouw in Rijswijk. Momenteel zien we een dat een breed publiek het winkelcentrum bezoekt (zie onderstaande figuren). Een breed scala aan horeca-concepten passen bij In De Bogaard. Denk aan LaPlace, een biercafé, koffiebar, ijssalon, etc. Ook gaan we uit van toevoeging van een drietal grotere concepten, als Happy Italy, Vapiano, Wereldkeuken, etc. <u>Bezoekersprofiel In De Bogaard</u> <table border="1"> <caption>Bezoekersprofiel In De Bogaard (Leeftijd)</caption> <thead> <tr> <th>Leeftijdsgroep</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>< 35 jaar</td> <td>24%</td> </tr> <tr> <td>35-55 jaar</td> <td>38%</td> </tr> <tr> <td>> 55 jaar</td> <td>39%</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <caption>Bezoekersprofiel In De Bogaard (Inkomensniveau)</caption> <thead> <tr> <th>Inkomensniveau</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Benedenmodaal</td> <td>23%</td> </tr> <tr> <td>Modaal</td> <td>22%</td> </tr> <tr> <td>Bovenmodaal</td> <td>44%</td> </tr> <tr> <td>Onbekend</td> <td>11%</td> </tr> </tbody> </table> In het geval van leisure noemen we als voorbeeld een middelgrote bioscoop, een gameroom, casino, binnenspeeltuin, maar ook een wellnesscentrum (sauna, beauty, solarium). Ook minder voor de hand liggende functies kunnen interessant zijn, zoals een museum, sportvoorziening of tentoonstelling/expositieruimte. Qua overige voorzieningen gaan we met name uit van meer primaire voorzieningen, zoals een bibliotheek, gezondheidscentrum en apotheek. Hierbij gaan we uit van een toevoeging van circa 1.000 m².	Leeftijdsgroep	Percentage	< 35 jaar	24%	35-55 jaar	38%	> 55 jaar	39%	Inkomensniveau	Percentage	Benedenmodaal	23%	Modaal	22%	Bovenmodaal	44%	Onbekend	11%
Leeftijdsgroep	Percentage																		
< 35 jaar	24%																		
35-55 jaar	38%																		
> 55 jaar	39%																		
Inkomensniveau	Percentage																		
Benedenmodaal	23%																		
Modaal	22%																		
Bovenmodaal	44%																		
Onbekend	11%																		

Marktpotentie	Centrumgebieden zijn aan verandering onderhevig. Waar in het verleden de winkelfunctie de grootste en meest dominante functie betrof, verwachten we in de toekomst dat een mix van winkels, wonen, horeca en overige voorzieningen de ‘belevingswaarde’ van centra steeds meer bepalen. Horeca-uitgaven stijgen jaarlijks, met name ten faveure van hippe, trendy lunch- en koffiezaken, of juist de fastservicesector. Ook in winkelcentra is het aantal horecazaken de afgelopen jaren sterk gestegen. Hierin blijft In de Bogaard nog enigszins achter. In In de Bogaard is het aantal horeca, cultuur en ontspanningsvestigingen sinds 2010 toegenomen. Echter, vergeleken met andere centra van gelijke omvang is dit een beperkt aantal. Een verklaring voor dit lage aantal is de nabijheid van Oud-Rijswijk, met circa 30 horecazaken. Ondanks dit is er in onze ogen wel marktpotentie voor meer horecazaken in In de Bogaard. Op gebied van leisure zien we steeds meer mengvormen ontstaan en is functiemenging steeds meer aan de orde in winkelcentra. Concepten die goed passen bij In de Bogaard (waarvoor we echter geen uitgebreide marktanalyse hebben uitgevoerd) zijn een kinderopvang, een wellnesscentrum, een gameroom, en dergelijke. Een bioscoop achten we minder kansrijk omdat op diverse plekken in de regio al nieuwe bioscoopontwikkelingen gepland zijn.	Functionele opbouw centrumgebieden 
-----------------------------	---	---

Impact en effecten van deze denkrichting op marktpositie In de Bogaard.

Ontwikkelrichting ‘Meer horeca en leisure’		Impact/effect ⁷
Koopkrachtbinding / aantrekkingskracht	Dagelijkse detailhandel	0
	Niet-dagelijkse detailhandel	0/+
Aantal bezoekers		0/+
Verblijfsduur		+
Omzetontwikkeling In de Bogaard / bestedingen	Dagelijkse detailhandel	0
	Niet-dagelijkse detailhandel	+
Omzetontwikkeling overige winkelgebieden Rijswijk		0
Ontwikkeling formules / branches		0
Leegstand		+
Voor- en nadelen en risico's		Voordelen • Past bij trend en is een logische ontwikkeling. • Er lijkt marktruimte te zijn voor meer horeca en leisure In de Bogaard. Risico's • Aanvullend programma (in horeca en leisure) is indicatief en afhankelijk van initiatieven van ondernemers. • Aantrekkelijkheid van horeca en leisure staat en valt bij uitstraling gebied. Investerings zoals in de gebiedsvisie genoemd zijn randvoorwaardelijk om gewenst horeca- en leisureprofiel aan te trekken. • Concurrentie andere stedelijke centra en voorzieningencusters in regio

⁷ - staat voor negatief effect, 0 staat voor neutraal effect, 0/+ staat voor licht positief effect, + staat voor positief effect, ++ staat voor groot effect

Mogelijkheid 2: meer winkels In de Bogaard

Uitleg	De positie van In de Bogaard kan worden versterkt door actief winkelformules te benaderen voor vestiging in het centrum. Mogelijk zijn – naast investeringen in de openbare ruimte (gebiedsvisie) – ook investeringen in het vastgoed noodzakelijk (verkleinen, vergroten, vernieuwen winkelpanden).
(Indicatief) programma	Kijkend naar winkelformules in andere winkelcentra/gebieden, zien we in In De Bogaard bijvoorbeeld geen formules van Inditex. Denk aan Zara, Bershka, Pull&Bear en Massimo Dutti. Ook is er geen discount-supermarkt, bijvoorbeeld Lidl of Aldi. Verder valt te denken aan uiteenlopende formules als Wereldwinkel, Shoeby, Wibra, DA, Ter Stal, Trekpleister, Beter Horen, Read Shop, Expert, Pets Place en Big Bazar. Grotendeels gaat het om vervanging van bestaande winkelformules na mutatie (bv als gevolg van faillissement, verhuizing of gewijzigde locatiestrategie). Er is nog beperkt marktruimte binnen dagelijks (voor bv een discountformule). Het toevoegen van een discount-supermarkt heeft een positief effect op nabijgelegen dagelijkse winkels. We weten dat bijna de helft van de supermarktbezoekers ook bij één of meer andere winkels binnenlopen. Dit is afhankelijk van de afstand tussen de ingang van de supermarkt en overige winkels (bij max 40 meter ligt combinatiebezoek boven 50%, tot 120 meter daalt het naar 35%), en de stedelijke inpassing/zichtrelatie vanaf ingang.
Marktpotentie	We weten dat het voeren van acquisitie op ontbrekende formules een natuurlijke ontwikkeling is. Formules komen en gaan, en acquisitie van nieuwe formules is nodig om de bestaande positie te bewaken/handhaven. Mogelijk is er de komende jaren momentum (aantrekkende conjunctuur) voor het aantrekken van extra formules, maar mogelijk zijn hier aanvullende investeringen in openbare ruimte en vastgoed voor noodzakelijk (de formules kiezen nu niet voor In De Bogaard).

Impact en effecten van deze denkrichting op marktpositie In de Bogaard.

Ontwikkelrichting 'Meer winkels In de Bogaard'		Impact/effect ⁸
Koopkrachtbinding / aantrekkingskracht	Dagelijkse detailhandel	+
	Niet-dagelijkse detailhandel	0
Aantal bezoekers		0/+
Verblijfsduur		0/+
Omzetontwikkeling In de Bogaard / bestedingen	Dagelijkse detailhandel	+
	Niet-dagelijkse detailhandel	0
Omzetontwikkeling overige winkelgebieden Rijswijk		0
Ontwikkeling formules / branches		0/+
Leegstand		+
Voor- en nadelen en risico's	Voordelen - Het aantal formules blijft op peil en mogelijk neemt de diversiteit aan formules toe, wat mogelijk extra bezoekers trekt. - Daarmee blijft de positie van het winkelcentrum op middellange termijn gewaarborgd. Risico's - Onbekend is of ontbrekende formules zich in het winkelcentrum willen vestigen, dit gebeurt nu ook al niet. Het imago van In de Bogaard is hierbij bepalend. - Er lijkt weinig marktruimte voor extra winkels, momenteel is er zelfs sprake van een overaanbod aan winkels in het niet-dagelijks segment. - Door eenzijdige functionele invulling wordt niet voldaan aan behoefte aan meer beleevingswaarde. Monotoon karakter kan op langere termijn leiden tot meer risico op leegstand.	

⁸ - staat voor negatief effect, 0 staat voor neutraal effect, 0/+ staat voor licht positief effect, + staat voor positief effect, ++ staat voor groot effect

Mogelijkheid 3: meer wonen In de Bogaard

Uitleg	In deze denkrichting wordt (een deel van) de leegstaande winkelmeters getransformeerd tot woningen. Bovendien zijn er plannen en ideeën voor transformatie van kantoren in de stedelijke as (bovenop de al geplande woningbouw – o.a. Rijswijk Buiten).
(Indicatief) programma	Het gaat indicatief om een programma van circa 3.000 – 4.500 woningen. Omdat het veelal gaat om appartementen gaan we uit van 4.500 tot 7.000 nieuwe inwoners (in de directe nabijheid van In de Bogaard).
Marktpotentie	Rijswijk groeit sterk tot en met 2028 (en daarna). In totaal verwachten we dat een programma met appartementen (aanvullend op het bestaande programma) ambitieus is. Rijswijk groeit dan immers door naar 65.000-67.000 inwoners. Een programma met 3.000 – 4.500 woningen is indicatief alleen haalbaar indien gefaseerd ontwikkeld en in samenhang met andere projecten in Rijswijk en de regio (regionale afstemming en kwalitatieve woningbehoefte). Rekenen we de woningbouwplannen van de stedelijke as en appartementen bij In De Bogaard mee dan ontstaat er (extra) marktruimte van circa 4.000 m² wvo (met name dagelijkse voorzieningen en bovenop de al geconstateerde marktruimte op basis van het nulsценario). Immers, een groot deel van de 'nieuwe' inwoners zal dichtbij zijn/haar boodschappen doen. Omdat een groot deel van het programma nabij In de Bogaard gerealiseerd wordt zal hier een nieuwe behoefte aan winkels en voorzieningen ontstaan.

Impact en effecten van deze denkrichting op marktpositie In de Bogaard.

Ontwikkelrichting 'Meer wonen in en nabij In de Bogaard'		Impact/effect ⁹
Koopkrachtbinding / aantrekkingskracht	Dagelijkse detailhandel	++
	Niet-dagelijkse detailhandel	+
Aantal bezoekers		0/+
Verblijfsduur		0
Omzetontwikkeling In de Bogaard / bestedingen	Dagelijkse detailhandel	++
	Niet-dagelijkse detailhandel	+
Omzetontwikkeling overige winkelgebieden Rijswijk		0/+
Ontwikkeling formules / branches		0/+
Leegstand		+
Voor- en nadelen en risico's	Voordelen - Bij de ontwikkeling van extra woningen en eventuele transformatie in In de Bogaard ontstaat extra draagvlak voor winkels. - Een deel van de leegstand kan hiermee worden ingevuld. Een ander deel kan mogelijk onttrokken worden. - Op langere termijn een positief effect op het imago van het winkelcentrum. Nu weten veel bezoekers dat het winkelcentrum hoge leegstand kent. Risico's - We verwachten echter dat in bestaande aanbod nog voldoende mogelijkheden liggen. Mogelijk ontstaat voor specifieke formules (bv supermarkt) een knelpunt. - Verblijfsklimaat In de Bogaard blijft een belangrijk aandachtspunt bij de gebiedsontwikkeling van het winkelcentrum. - Programma van extra woningen is ambitieus en komt bovenop de bestaande plannen. Samenhang is nodig met bestaande kwalitatieve woonprogrammering en regionale woningbouwafspraken.	

⁹ - staat voor negatief effect, 0 staat voor neutraal effect, 0/+ staat voor licht positief effect, + staat voor positief effect, ++ staat voor groot effect

5 Conclusie

In de Bogaard middelgroot (winkel)centrum, met hoge leegstand

In de Bogaard is met circa 60.000 m² winkelvloeroppervlakte een middelgroot winkelcentrum. Naast deze winkelruimten is er circa 1.750 m² aan horecaruimte en nog circa 2.000-2.500 m² aan 'diensten'. In de Bogaard kampt met een flinke leegstand van de winkelvoorraad. Het gebied kent begin 2018 een leegstand van circa 17.500 m² wvo (+/- 30%).

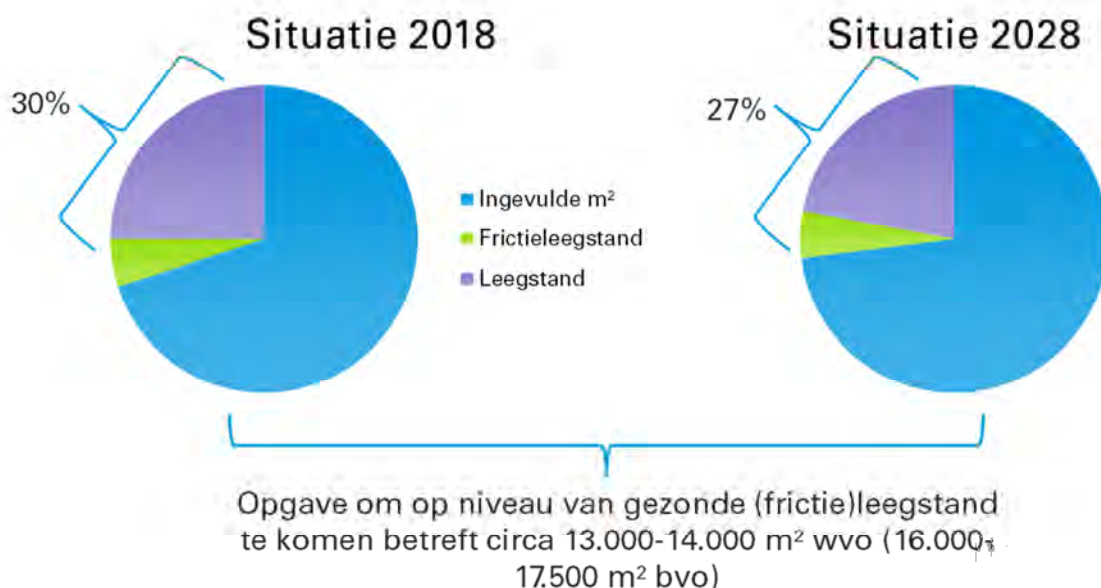
Bevolkingsgroei zorgt voor stabiel draagvlak, echter nog steeds een opgave

Omdat de bevolking van Rijswijk groeit verwachten we dat het draagvlak voor winkels in In de Bogaard ongeveer gelijk blijft, ondanks de trends en ontwikkelingen in de detailhandel die leiden tot een afname in fysieke winkelmeters. Ook bij een positief bevolkingsgroeienscenario blijft de leegstand substantieel (van circa 15.000 m² winkelvloer verwachten we dat – ondanks de geconstateerde groei – deze in 2028 te veel is in het winkelgebied). We constateren bovendien dat de bestaande leegstand in winkelmeters op een aantal plekken in het gebied zich al enkele jaren voordoet; de leegstand begint hier een structurele vorm aan te nemen.

Overigens is enige leegstand in (winkel)centra wenselijk om in te kunnen spelen op actuele vragers en schuifruimte te bieden voor groeiende bedrijven. Dit noemen we ook wel frictieleegstand. Normaliter ligt een gezonde frictieleegstand voor centra als In de Bogaard op 5-6%.

Op middellange termijn blijft In de Bogaard te groot. Immers met een voorraad van 60.000 m² aan winkelmeters, waarvan 15.000 m² structurele leegstand, ligt het leegstandspercentage ver boven frictieniveau. Rekening houdend met een gezond niveau van frictieleegstand is er circa 13.000-14.000 m² wvo aan winkelmeters te veel in In de Bogaard. Omgerekend betreft het ongeveer 16.000-17.500 m² bvo. Er ligt dus een opgave om het winkelcentrum compacter te maken en zo de vierkante meters leegstand terug te dringen tot een gezond frictieniveau.

Onderstaand figuur vat de analyse samen:



Compacter (winkel)centrum past bij verzorgingsbereik en draagvlak

We concluderen dat het (winkel)centrum te groot is voor het huidige en toekomstig functioneren. De huidige omvang van circa 60.000 m² aan winkelloppervlak en aanvullend horeca en dienstenaanbod past – met name ten aanzien van de winkelvoorraad – niet (meer) bij het verzorgingsbereik en bijpassende draagvlak van In de Bogaard. In de toekomst is het wenselijk om een compacter winkelgebied na te streven. Immers, als bezoekers meer worden geconcentreerd in een kleiner gebied, zal de *traffic* op diverse plekken in het gebied hoger zijn. Bij een groter gebied zullen bezoekers zich meer spreiden. Het succes van winkels hangt voor een groot deel samen met de bezoekersaantallen die in een gebied aanwezig zijn, maar ook het aantal bezoekers dat in de buurt van de winkel loopt. Bovendien; als de (winkel)beleving achter blijft (bijvoorbeeld omdat er veel leegstand is of omdat er geen aaneengesloten winkelfront is) ontstaat een zichzelf versterkende negatieve spiraal (minder bezoekers, minder bestedingen, minder omzet, minder winkels, meer leegstand).

Daarnaast is het wenselijk om meer functiemenging te realiseren in het gebied

Bovenop de conclusie dat het (winkel)centrum te groot is en compacter moet, is In de Bogaard functioneel gezien redelijk monotoon: er zijn slechts een beperkt aantal niet-winkelfuncties die de aantrekkingskracht van het centrum kunnen verhogen. Het aantal horecavestigingen is beperkt, en naast een fitnesscentrum ontbreken leisure, sport en/of recreatieve/culturele/maatschappelijke voorzieningen in het gebied. We zien dit ook terug in beoordelingen door consumenten: in het koopstromenonderzoek Randstad scoort het centrum ondergemiddeld op sfeer en uitstraling, horeca-aanbod en evenementen.

Gemeente Rijswijk en de eigenaren (/winkeliers) in het winkelgebied hebben een gebiedsvisie opgesteld voor In de Bogaard. Deze visie biedt veel aanknopingspunten voor een aantrekkelijker winkelcentrum, qua uitstraling, inrichting en functionaliteit. Ingezet wordt op een gezellig verblijfscentrum, met een mix van aantrekkelijke winkels, horeca, leisure-formules en toegespitste events. De aanpak van het complete gebied, met inbegrip van de openbare ruimte, infrastructuur en groenvoorzieningen zoals beschreven in de gebiedsvisie, is randvoorwaardelijk voor de toekomst van In de Bogaard. Hierbij geldt wel nog steeds de opgave om te komen tot een compacter winkelgebied, of in elk geval een kleiner oppervlak aan winkelvloeroppervlakte. Het streven is een compacter, levendiger en moderner centrum.

Bijlage

Bijlage 1: Nadere omschrijving Subcategorieën EER In de Bogaard

De Economische effectrapportage (EER) beschrijft en beoordeelt het (economisch) functioneren en perspectief van winkelgebieden. Dit gebeurt op drie hoofdindicatoren: huidig functioneren (A), kwalitatieve aspecten (B) en toekomstwaarde (C). Deze hoofdindicatoren bestaan uit verschillende subindicatoren. Hieronder volgt een nadere beschrijving van de verschillende subindicatoren.

Tabel 2: Omschrijving subcategorieën EER In de Bogaard

Subcategorie	Omschrijving
Huidig functioneren	
Omvang winkelgebied	Totaal winkelvloeroppervlak
Filialisering van vestigingen	% verkooppunten onderdeel van filiaal/keten
Primaire functie winkelgebied	Winkelvloeroppervlak in de primaire functie van het winkelgebied (in dit geval niet-dagelijks)
Leegstand	% leegstaand winkelvloeroppervlak
Huurprijs	Huurwaarden ten opzichte van de regio
Aantal verkooppunten	Aantal verkooppunten in winkelgebied, incl. horeca en diensten)
Aantal supermarkten	Aantal supermarkten in het winkelgebied
WVO supermarkt	Totaal winkelvloeroppervlak supermarkten
WVO dagelijks	Totaal winkelvloeroppervlak dagelijks
Kwalitatieve aspecten	
Horeca	Aantal vestigingen horeca
Cultuur en ontspanning	Aantal vestigingen cultuur en ontspanning. Denk aan: fitness, bioscoop, casino, galerie, etc.
Aanwezigheid trekker	Aanwezigheid van formules met sterke aantrekkingskracht (Primark, Action, Mediamarkt)
Type supermarkt (kwalitatief)	Aanwezigheid van zowel fullservice als discounter
Parkeren	Aantal plekken tov bezoekers en kosten parkeren
Uitstraling	Vastgoed, openbare ruimte, groen en verblijfskwaliteit
Organisatiegraad	BIZ/ondernemersfonds, centrummanagement, winkeliersvereniging, eigenarenvereniging
Evenementen	Evenementen
Huurprijsontwikkeling	Huurprijsontwikkeling in afgelopen 10 jaar ten opzichte van regio
Toekomstwaarde	
Bevolkingsontwikkeling	Verwachte bevolkingsontwikkeling gemeente ten opzichte van regio
Vergrijzing	Verwachte bevolkingssamenstelling gemeente ten opzichte van regio
Kwetsbaarheid	Vertegenwoordiging sterke/zwakke branches
Investeringsplannen	Aanwezigheid investeringsplannen
Bestemmingsplanmogelijkheden	Mogelijkheden in bestemmingsplan anders dan huidig gebruik
Regionale afspraken	Regionale afspraken
Beleid	Ligt er beleid ter verbetering centrum
Vernieuwende concepten	Vernieuwende concepten

Bijlage 2: Markontwikkeling binnen gemeente Rijswijk op middellange termijn

Uit het distributieplanologisch onderzoek blijkt dat in het dagelijks segment in de gemeente marktruimte ontstaat voor maximaal 3.650 m² wvo in 2028. Ook momenteel is er al sprake van een beperkte marktruimte van maximaal 750 m² wvo. Het dagelijks segment functioneert daarmee gemiddeld gezien goed in de gemeente. Voor het niet-dagelijks segment blijkt momenteel een overaanbod van 2.800 tot 6.150 m² wvo in de gemeente. Op middellange termijn (2028) ontstaat er echter marktruimte tot maximaal 3.300 m² wvo. Met name de groei van inwoners ligt hieraan ten grondslag. We merken tegelijkertijd op dat het leegstaand aanbod in de gemeente (20.204 m² wvo) hoger is dan de geconstateerde marktruimte voor 2028. We hebben voor de gemeente Rijswijk alleen gekeken naar de Primos-prognose, en hebben extra woningbouwplannen (stedelijke as en In De Bogaard) niet meegenomen.

Tabel 4: DPO 2018 gemeente Rijswijk voor dagelijks en niet-dagelijks (horizon tot 2028)

	Dagelijks		Niet-dagelijks	
	2018	2028 (primos)	2018	2028 (primos)
Inwoners	52.100	59.800	52.100	59.800
Bestedingen per hoofd	€ 2.675	€ 2.675	€ 2.560	€ 2.560
Koopkrachtbinding vanuit Rijswijk	85%	85%	45%	44%
Omzet vanuit Rijswijk (afgerond)	€ 118-119 mln.	€ 135-136 mln.	€ 60-61 mln.	€ 67-68 mln.
Koopkrachttoevoeiing inwoners buiten gemeente (in % totale omzet)	21-24%	21-24%	55-58%	55-58%
Totale omzet bestaand aanbod (afgerond)	€ 150-156 mln.	€ 172-179 mln.	€ 133-143 mln.	€ 150-160 mln.
Marktruimte in m ² wvo (afgerond)	50 tot 750	2.800 tot 3.650	-6.150 tot -2.800	-450 tot 3.300
Leegstaand aanbod in m ² wvo	20.204			

Bron: PBL/CBS, 2017; Locatus, augustus 2017; Koopstromenonderzoek Randstad, 2017; Bewerking Stec Groep, 2017.

Tabel 5: Onderbouwing distributieplanologisch onderzoek gemeente Rijswijk

Gegevens	
Aantal inwoners	- Momenteel heeft gemeente Rijswijk een inwonersaantal van 52.100 (CBS, 1 december 2017). - In data van gemeente Rijswijk wordt uitgegaan van ramingen van Primos. De prognose van Primos (2017) gaat uit van circa 59.800 inwoners in 2028 in gemeente Rijswijk.
Bestedingen	- De besteding per hoofd (excl. BTW) is €2.606 (dagelijks) en €2.431 (niet-dagelijks) in Nederland (Panteia, 2017). - We corrigeren voor lokale inkomensgegevens: het besteedbaar inkomen in gemeente Rijswijk ligt 10,6% hoger dan landelijk (CBS, meest recente cijfers). We hanteren een inkomenselasticiteit van 0,25% (dagelijks) en 0,5% (niet-dagelijks) (Panteia, 2017). - De bestedingen in gemeente Rijswijk voor dagelijkse bestedingen op basis van bovenstaande gegevens uit op: €2.675. Voor niet dagelijks is dit €2.560.
Koopkrachtbinding	- Koopkrachtbinding geeft het aandeel van de bestedingen in een winkelgebied van de inwoners in de gemeente weer. Deze bedraagt 84,2% (dagelijks) en 41,8% niet dagelijks in gemeente Rijswijk (Koopstromenonderzoek Randstad, 2016). - Op basis van bovenstaande gegevens en bureau-expertise hanteren we een koopkrachtbinding van respectievelijk 85% en 45%. Voor 2028 stellen we de koopkrachtbinding naar beneden tot 44% bij voor het niet-dagelijks segment, gezien de locatie van uitbreiding Rijswijk Buiten nabij Delft.
Koopkrachttoevoeiing	- Koopkrachttoevoeiing is het aandeel van de bestedingen in een winkelgebied van inwoners van buiten de gemeente. - De toevoeiing voor het dagelijkse segment vanuit andere gemeenten binnen de Randstad bedraagt 20,9%, en daarbuiten 1%. (Koopstromenonderzoek Randstad, 2016). Voor niet-dagelijks is dit 55,3% en 1,6%. - Op basis van bovenstaande gegevens en bureau-expertise hanteren we een koopkrachttoevoeiing van 21-24% (dagelijks) en 55-58% (niet-dagelijks).
Omzet per m ² wvo	Koopstromenonderzoek Randstad (2016) komt uit op een vloerproductiviteit van €8.005 (dagelijks) en €2.853 (niet-dagelijks) voor gemeente Rijswijk. We ronden dit af op €8.000 en €2.850.

