



In de Bogaard

Masterplan

17 december 2019

Rijswijk



Het masterplan In de Bogaard is opgesteld door:

POSAD MAXWAN
strategy x design



In opdracht van:



In de Bogaard

Masterplan

17 december 2019

04

SAMENVATTING

06

AANLEIDING / INLEIDING

08

BESTAANDE SITUATIE

geschiedenis
modernistisch erfgoed
in context

nieuw profiel Pr. Beatrixlaan
analyse
conclusie analyse

24

ONTWIKKELKADER

uitgangspunten en kader
10 ambities

30

MASTERPLAN

introductie
basisprincipes masterplan
masterplan

raamwerk openbare ruimte

40

PROGRAMMA

retailvisie
globale ligging programma
woongebieden

48

BOUWENVELOPPEN

rooilijnen
gebouwhoogte en positie bovenbouw
wind

bezonning
fasering transformatie
vervolg, financiering en kostenverhaal

62

GROENSTRUCTUUR & OPENBARE RUIMTE

groen
ruimtelijke karakteristieken
straten

ondergrondse infra
daklandschap
ecologie

92

VERKEER

fietsverkeer
openbaar vervoer
logistiek

mobiliteit en parkeren
gebiedsparkeernorm

104

GEZONDHEID, VIELIGHEID & DUURZAAMHEID

gezonde & veilige verstedelijking
gezondheid op alle schalen
gezond stedelijk centrum

duurzaamheid - energie
duurzaamheid - circulaire economie

119

COLOFON

SAMENVATTING

Toekomst van In de Bogaard

Voor u ligt het masterplan In de Bogaard. Het schetst het kader waarbinnen de komende jaren een grootscheepse transformatie van het Rijswijkse winkelcentrum In de Bogaard zal plaatsvinden. Een transformatie naar een levendig, groen en aantrekkelijk stedelijk centrum waar met plezier en comfort gewoond, gewinkeld en verbleven wordt.

Het nieuwe In de Bogaard telt over enige jaren talloze nieuwe woningen, nieuwe pleinen en parken, winkels en sociaal maatschappelijke voorzieningen. De bewoners, bezoekers en mensen die hier werken lopen door de nieuwe straten, ontspannen op een terrasje, spelen met de kinderen bij een fontein of bij één van de informele sportveldjes. Ze kijken uit over de winkelende mensen op één van de publiek toegankelijke groene daken of halen hun kind daar op bij de crèche. In de Bogaard is eenvoudig bereikbaar voor de omliggende buurten, dus ook als je niet hier woont kun je gemakkelijk een boodschap doen, een koffietje drinken in de zon of een vriend of vriendin ontmoeten. Ook als je van verder komt of verder reist is In de Bogaard prima bereikbaar; via één van de bussen, de tram of met de trein die op enkele minuten loopafstand vertrekt op het treinstation Rijswijk. Of via de (deel)auto; In de Bogaard is prima gelegen nabij de doorgaande wegen van Rijswijk en de snelweg A4.

Dit toekomstbeeld van In de Bogaard maakt dat het huidige winkelcentrum op vele fronten ingrijpend verandert. Het wordt minder monotoon; waar het gebied nu nog gedomineerd wordt door winkels, waarvan er nu erg veel leeg staan, zullen er in de toekomst minder vierkante meters aan winkelloppervlakte zijn. Hiervoor in de plaats komen er aanzienlijk wat woningen bij in het gebied. Voor deze nieuwe woningen wordt er bewust ingezet op uiteenlopende typen en afmetingen. Op die manier wordt er ook een gevarieerde populatie bewoners voor het gebied verwacht. Bovendien wordt er ook naar gestreefd om meer sociaal maatschappelijke voorzieningen naar In de Bogaard te trekken. Daardoor verandert het van een winkelcentrum een stedelijk centrum.

Ook de manier waarop je In de Bogaard kan bereiken verandert. Nu is het winkelcentrum en de directe omgeving sterk georiënteerd op de auto. Mede door de grote parkeervelden aan de Prinses Beatrixlaan en het feit dat je niet eenvoudig kunt oversteken van de Ministersbuurt door In de Bogaard naar de Artiestenbuurt en het Stationskwartier, is het gebied een stenig eiland omgeven door autowegen. Door het parkeren uit de middenberm van de Prinses

Beatrixlaan te halen en de weg groener en eenvoudiger oversteekbaar te maken, wordt de aansluiting met de Ministersbuurt beter en prettiger. Door vervolgens een nieuwe straat te introduceren die net ten noorden van de Prinses Irenelaan en het Wethouder Hillenaarplantsoen door In de Bogaard loopt, wordt het gebied nog beter doorwaadbaar en verbonden met de omliggende buurten.

Daaropvolgend wordt ook nadrukkelijk ingezet op een groen en aantrekkelijk gebied. Door In de Bogaard waar mogelijk te vergroenen wordt het stenige karakter verzacht en kunnen plekken worden ontworpen waar je rustig kunt zitten, in de schaduw of luwte. Een veel groener Bogaardplein is het startschot voor een veel groener centrum. Bovendien worden niet alleen bomen en planten voorzien op straat, ook de daken van bestaande en nieuwe gebouwen zullen waar mogelijk zo veel mogelijk groen worden. Dit geeft naast een prettiger beeld om naar te kijken ook onder andere meer verkoeling in de zomer en zorgt er voor dat regenwater langzamer richting het riool stroomt, wat met een hoosbui prettig is.

Naast de bestaande pleinen wordt in het masterplan ook een nieuw plein en een nieuw parkje voorzien. Dit maakt dat er in het gebied meerdere prettige plekken zijn waar je even kan ontspannen, in de zon een drankje drinkt of naar de mensen om je heen kijkt. Bovendien worden daken waar mogelijk niet alleen vergroend maar ook toegankelijk. Om bijvoorbeeld nog een speelveld te maken dat uitkijkt over de straten, en waaraan tevens een sociaal maatschappelijke functie zit. Hierdoor ontstaat er een reeks van uiteenlopende plekken waar je kunt verblijven en mensen kunt ontmoeten voordat je weer naar huis gaat.

Door deze transformatie zal In de Bogaard letterlijk en figuurlijk van kleur verschieten. Het wordt diverser, groener en aantrekkelijker. Het wordt een bestemming, of je er nu woont, winkelt of werkt.

Masterplan In de Bogaard

Het masterplan is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de gemeente Rijswijk, in overleg en met medewerking van diverse eigenaren van het vastgoed en met hulp van de input van ondernemers uit het winkelcentrum en omwonenden van In de Bogaard. Het plan is het resultaat van circa anderhalf jaar studie, naar de mogelijkheden voor de transformatie van het winkelcentrum In de Bogaard.

Vertrekkend vanuit de ambities uit de *Gebiedsvisie In de Bogaard* die in het najaar van 2017 werd vastgesteld, is toegewerkt naar dit document. Het masterplan heeft

tot doel de visie en de ruimtelijke kaders vast te leggen voor de transformatie van In de Bogaard. Daarmee vormt het masterplan het raamwerk voor de integrale opgave die rondom In de Bogaard speelt. Naast het masterplan zijn er separaat een 'Kwaliteitsleidraad' opgesteld die nadere uitwerkingen geven aan de ruimtelijke en beeldkwaliteitseisen die worden gesteld aan de (her)ontwikkelingen. De 'Kwaliteitsleidraad' worden gekoppeld aan anterieure overeenkomsten en vormen een handvat voor ontwikkelaars en een toetsingsleidraad voor het quality-team dat voor de transformatie van In de Bogaard in het leven wordt geroepen. De twee documenten vormen daarmee de basis voor de volgende fase waarin de afzonderlijke initiatieven van eigenaren en ontwikkelaars verder worden uitgewerkt en gereed worden gemaakt voor het reguliere traject naar een omgevingsvergunning.

In de kern wordt het leeuwendeel van de transformatie bereikt door de delen 'De Terp' en de 'Sterpassage' grotendeels te slopen of grondig te transformeren. Daarmee wordt er veel winkeloppervlakte getransformeerd naar met name woonprogramma en naar nieuwe voorzieningen. Tevens worden hierdoor de eerder genoemde nieuwe openbare ruimten mogelijk; de belangrijke oost-west verbinding dwars door In de Bogaard, een nieuw plein en een nieuw park. Hierdoor wordt het gebied tegelijkertijd een thuis voor vele nieuwe bewoners en wordt In de Bogaard beter en aangenamer verbonden met de omliggende buurten en voorzieningen.

Om te garanderen dat de kwaliteit van de gebouwen en de openbare ruimte van hoge kwaliteit en consistent is, wordt in het masterplan ingegaan op het raamwerk voor



Huidige situatie van In de Bogaard en omgeving

het nieuwe In de Bogaard.

Essentieel voor een prettige openbare ruimte is de mate waarin windhinder wordt voorkomen en de mate waarin er sprake is van een goede bezonning van zowel nieuwe als bestaande bebouwing. Het volledige masterplan zoals hier is voorgesteld, is getoetst aan regels voor het windklimaat en de bezonning. Uitdagingen als gevolg van wind en zon hebben geleid tot aanpassingen van eerder gehanteerde modellen en waar mogelijk tot overleg met eigenaren van nieuwe ontwikkelingen.

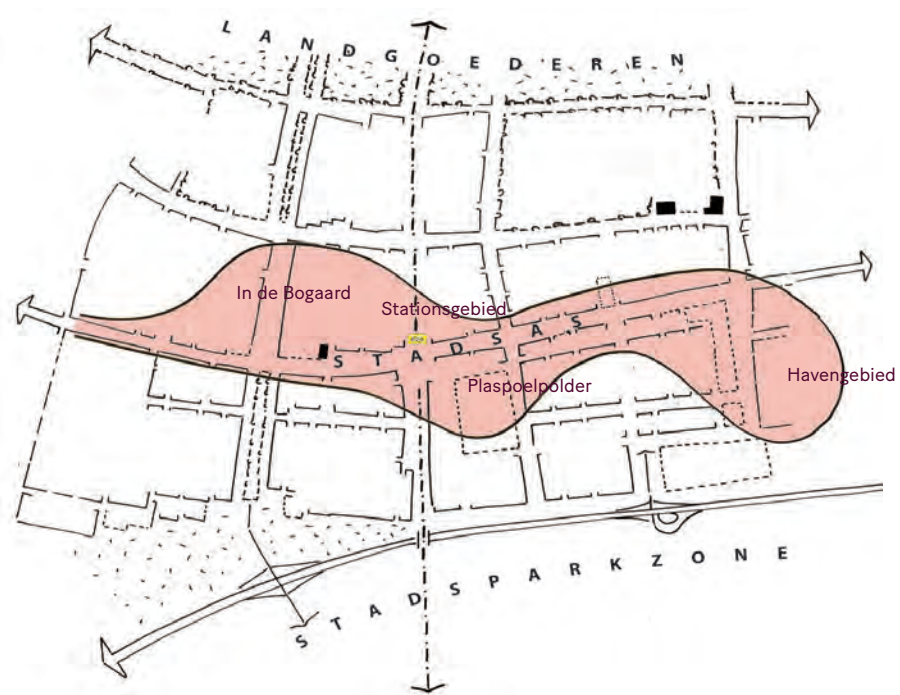
Zoals gezegd is er als separaat document naast het masterplan een meer uitgewerkt document van de 'Kwaliteitsleidraad'. Hierin wordt er voor het raamwerk, dat met het masterplan is geschetst, een gedetailleerd overzicht van regels voor ontwikkelingen en beeldkwaliteit gegeven. Ontwikkelingen, zowel van bouwenveloppen als van de openbare ruimten, worden hierin beschreven.

Vervolg

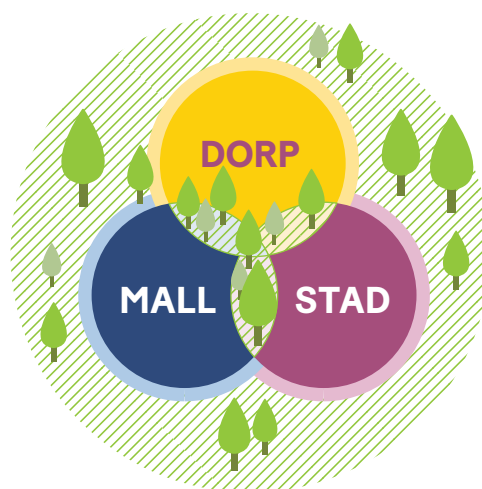
De volgende stappen kunnen op basis van dit masterplan en de bijbehorende 'Kwaliteitsleidraad' worden opgestart. Het masterplan heeft geen formele status als structuurvisie, maar in het proces van totstandkoming van het masterplan is wel nadrukkelijk ingezet op participatie en inspraak. Daarmee vormt het een ruimtelijk richtinggevend raamwerk voor de integrale opgave die rondom In de Bogaard speelt.

De eigenaren en ontwikkelaars van diverse delen van In de Bogaard kunnen op basis hiervan gedetailleerde plannen opstellen. De gemeente Rijswijk zal hierbij medewerking verlenen aan planologische wijzigingen om de transformatie van In de Bogaard mogelijk te maken. Daarmee staat de volgende fase voor de deur waarin gezamenlijk de daadwerkelijke transformatie moet worden vormgegeven en de voorbereidingen voor de verbouwing van het gebied kunnen starten.

De transformatie van In de Bogaard zal niet in één keer kunnen worden gerealiseerd. Verschillende ontwikkelingen en transformaties zullen in een aantal fasen zorgen dat In de Bogaard transformeert van een introverte en monotone winkellocatie tot een levendig, groen en aantrekkelijk stedelijk centrum. Een plek waar je wilt verblijven, wonen en winkelen.



Stadsas



Vier karakteristieken van In de Bogaard: groen, dorp, mall en stad

AANLEIDING / INLEIDING

Rijswijk is continu in beweging. De stad heeft meerdere gezichten of karakteristieken die complementair zijn aan elkaar. Enerzijds is er het dorpse karakter; een gemeente die rijk is aan groen, een kleinschalige kern met voorzieningen in Oud-Rijswijk en een mate van verstedelijking die bij dit karakter past. Anderzijds is er het stedelijke gezicht. Met haar hoogbouw, ondergronds treinstation en bovenlokale voorzieningen. Bovendien ligt Rijswijk in een stedelijk gebied dat onder druk staat. Om aan de vraag naar woonruimte te voldoen moeten er het komende decennium vele tienduizenden woningen worden gebouwd. Gelegen tussen de twee grote steden van de metropoolregio wil ook Rijswijk een bijdrage leveren aan deze verstedelijkingsopgave.

In het najaar van 2016 stelde Rijswijk de Stadsvisie Rijswijk 2030 op. Een visie op de agenda van de stad voor de komende 15 jaar en hoe de stad aan deze toekomst gaat werken. In de doorwerking van de Stadsvisie heeft Rijswijk gekozen om de Stadsas als primaire zone voor (her)ontwikkeling en verdere verstedelijking aan te wijzen. De zone loopt grofweg van het gebied in en om In de Bogaard, via het Stationsgebied en de noordzijde van de Plaspoelpolder naar het Havengebied in het oosten. In deze zone wordt de verstedelijkingsopgave voor de komende decennia opgepakt en vorm gegeven.

Voor In de Bogaard en directe omgeving werd daartoe in 2017 een Gebiedsvisie vastgesteld. Deze visie is tot stand gekomen met inzet en inbreng van vele partners, waaronder de vele vastgoedeigenaren. In de Gebiedsvisie wordt een ambitieus toekomstbeeld geschetst waarin het winkelcentrum In de Bogaard transformeert van een homogeen winkelcentrum naar een full-service stedelijk centrum.

Om de ambities uit de Gebiedsvisie verder uit te werken heeft de gemeente Rijswijk in december 2017 opdracht gegeven voor een proces dat resulteert in dit masterplan. Het masterplan biedt een integrale visie voor de transformatie van In de Bogaard. Een transformatie van een monofunctioneel winkelcentrum dat in zwaar weer verkeert naar een levendig stedelijk centrum waar wonen, werken, winkelen en ontspannen elkaar ondersteunen.

De ambitie vanuit de Gebiedsvisie is sinds het begin van het proces steeds concreter gemaakt. Door gemeenschappelijke en afzonderlijke sessies met de eigenaren van het vastgoed, door werksessies tussen experts en door participatiemomenten met inwoners en ondernemers is de afgelopen tijd gewerkt aan een reëel toekomstbeeld voor In de Bogaard. Een toekomstbeeld waarin de karakteristieken van In de Bogaard, als een amalgaam van dorp, stad en winkelcentrum samen worden gebracht. Om een nieuw en volwaardig stuk Rijswijk te worden en om een volgend leven voor In de Bogaard voor te stellen.

Met dit masterplan ligt er een nieuwe bouwsteen op weg naar de ambities voor zowel In de Bogaard als de verdere versterking en verstedelijking van Rijswijk. Het doorbouwen op dit masterplan kan alleen als de betrokken partners ook elk in de volgende fases blijven participeren en gezamenlijk door blijven bouwen aan de toekomst van In de Bogaard.

De transformatie van In de Bogaard levert zo bovendien een belangrijke impuls voor de verdere transformatie en verstedelijking van de Stadsas. Doordat In de Bogaard een aantrekkelijk en levendig stedelijk centrum wordt, zal het een katalysator worden voor de veranderingen in de Plaspoelpolder en de opgaven in het Stationsgebied. Daardoor wordt In de Bogaard één van de aanjagers voor de versterking van Rijswijk.

**Bestaande
situatie**



1958



1964



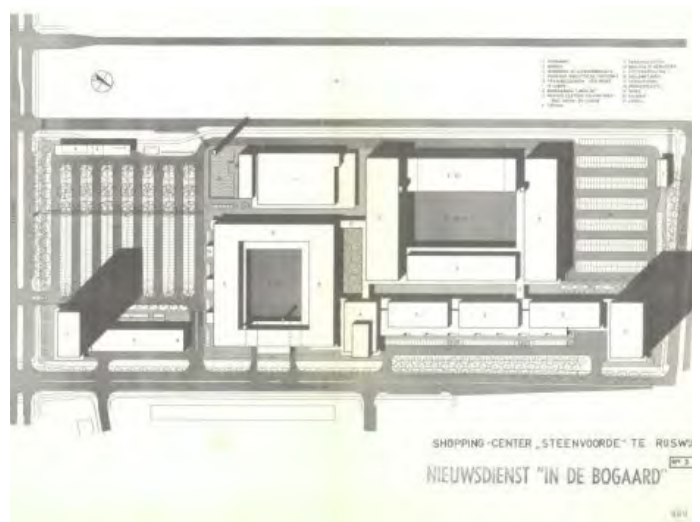
1995



2018



1967



Originele ontwerpvoorstel, ca. 1970

GESCHIEDENIS

De geschiedenis van In de Bogaard start aan het begin van de jaren '60 van de vorige eeuw. Het "Shopping-center Steenvoorde" zoals het toen nog heette was één van de modernste winkelgebieden van Nederland. Compleet met overdekte wandelroutes en een keur aan voorzieningen, winkels en ruime parkeerplaatsen voor auto's. De bouw van het winkelcentrum werd ingegeven door de onstuimige groei die Rijswijk doormaakte vanaf het einde van de jaren '50.

1958

Dit is de beginperiode van de explosieve groei van Rijswijk. De stad groeit richting het spoor, en de woonwijken Te Werve en Huis Te Lande en het bedrijventerrein Plaspoelpolder worden ontwikkeld. De omgeving van het winkelcentrum In de Bogaard is nog agrarisch en hoewel de spoorlijnen van en naar Den Haag en Rotterdam er al lang liggen is er nog geen treinstation in Rijswijk. Wel is er al de aanzet voor de woonwijk Steenvoorde.

1964

Rijswijk groeit verder richting de kassen van het Westland met o.a. de Ministerbuurt, Kleurenbuurt en Muziekboulevard. De wegverbindingen met Den Haag worden verbeterd, belangrijk hierin is de Prinses Beatrixlaan. Het eerste deel van winkelcentrum In de Bogaard werd geopend in 1963. Het treinstation van Rijswijk opent ruim een jaar later in 1965.

1995

De bebouwde kom van Rijswijk heeft grotendeels haar huidige vormen aangenomen. Rijswijk is in de jaren '80 aangesloten op het eerste deel van snelweg A4 naar Rotterdam. De aansluiting op dit deel van de A4 zorgt al voor een intensiever gebruik van de Prinses Beatrixlaan. De spoorlijn Den Haag - Rotterdam is door een tunnel inmiddels verdiept aangelegd waardoor de oostelijke en westelijke delen van Rijswijk beter verbonden worden. In de Bogaard is in de afgelopen decennia uitgebreid en groter geworden.

2019

Rijswijk is gegroeid tot een stad met ruim 52.000 inwoners. De ontwikkeling van De Strijp is voltooid. Rijswijk breidt uit in Rijswijk Buiten, ten zuiden van A4. Het vervolmaken van de A4 zorgt dat de Prinses Beatrixlaan een belangrijke ader in de bereikbaarheid van Rijswijk en Den Haag Zuidwest is geworden.

Winkelcentrum In de Bogaard kampt met grote structurele leegstand en verloor de laatste jaren de aantrekkingskracht als regionaal winkelcentrum. Rijswijk speelt een rol in de verdere verstedelijking van de zuidelijke Randstad en heeft de Stadsas aangewezen als het gebied waar de verstedelijkingsopgave van Rijswijk wordt ingepast. Dit gebied dat de Winston Churchilllaan als ruggegraat heeft en van het Havengebied in het oosten tot voorbij In de Bogaard in het westen loopt is het gebied waar Rijswijk de komende decennia met name wenst te verstedelijken.

In 2017 is de Gebiedsvisie In de Bogaard en omgeving door de gemeenteraad vastgesteld. Deze visie is tot stand gekomen met inzet en inbreng van vele partners, waaronder de vastgoedeigenaren. In de Gebiedsvisie wordt een toekomstbeeld geschetst waarin het winkelcentrum In de Bogaard transformeert van een homogeen winkelcentrum naar een full-service stedelijk centrum. Om de ambities uit de visie verder uit te werken is de gemeente Rijswijk gestart met een proces dat resulteert in dit masterplan. Het biedt een integrale visie voor de transformatie van In de Bogaard en omgeving.



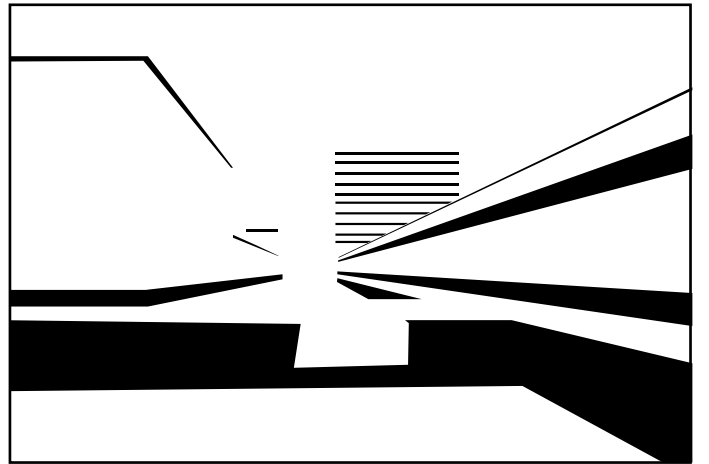
Gebiedsvisie in de Bogaard en omgeving, 2017



Winkelstraat, In de Bogaard



Bomenplein In de Bogaard



Horizontale verdeling



Ter Meulen en Binnenwegplein, Rotterdam



Lijnbaan, Rotterdam

MODERNISTISCH ERFGOED

Winkelcentrum In De Bogaard staat bekend als een Nederlandse variant van de oorspronkelijke Amerikaanse 'Mall- typologie'. In De Bogaard was onderdeel van de naoorlogse ontwikkeling van Rijswijk, daarnaast werden ook de Prinses Beatrixlaan en hoogbouw ontwikkeld, naar Amerikaans voorbeeld over hoe de stad van de toekomst er uit zou zien; een leven rondom mobiliteit. Tevens geldt de Rotterdamse Lijnbaan als inspiratiebron, een autovrij winkelgebied. Het symboliseert een Nieuw Rijswijk en kan worden beschouwd als onderdeel van het Nederlands modernistische erfgoed.

STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN

- Het functioneel en ruimtelijk scheiden van winkels, woningen en verkeersstromen;
- De winkels worden via expeditiestraten aan de achterzijde bevoorrad;
- Winkels liggen aan autovrije straten, "passages";
- Menselijk maat van winkelstraten (van 12 meter tot 18 meter tussen de puien);
- Overdekt winkelen: luifels over het gehele winkelfront met oversteekluifels (op kruisingen en bij de entrees) als beschutting tegen zon en regen;
- Winkels van verschillende afmetingen, in de plattegrond mogelijkheden voor flexibiliteit;
- Functies: de dagelijkse boodschappen zijn sterk vertegenwoordigd;
- Compact, schoon, heel en veilig;
- Veel zorg besteed aan de aankleding van de openbare ruimte met beplanting.

Deze uitgangspunten van het oorspronkelijke plan worden gereflecteerd en worden in dit Masterplan vertaald naar nieuwe ontwerpprincipes, met een moderne inslag. De nieuwe gebouwen van In de Bogaard en omgeving zullen, zoals in de Stadsvisie 2030 aangegeven, nieuwe iconen worden in het vergroende stedelijk landschap.

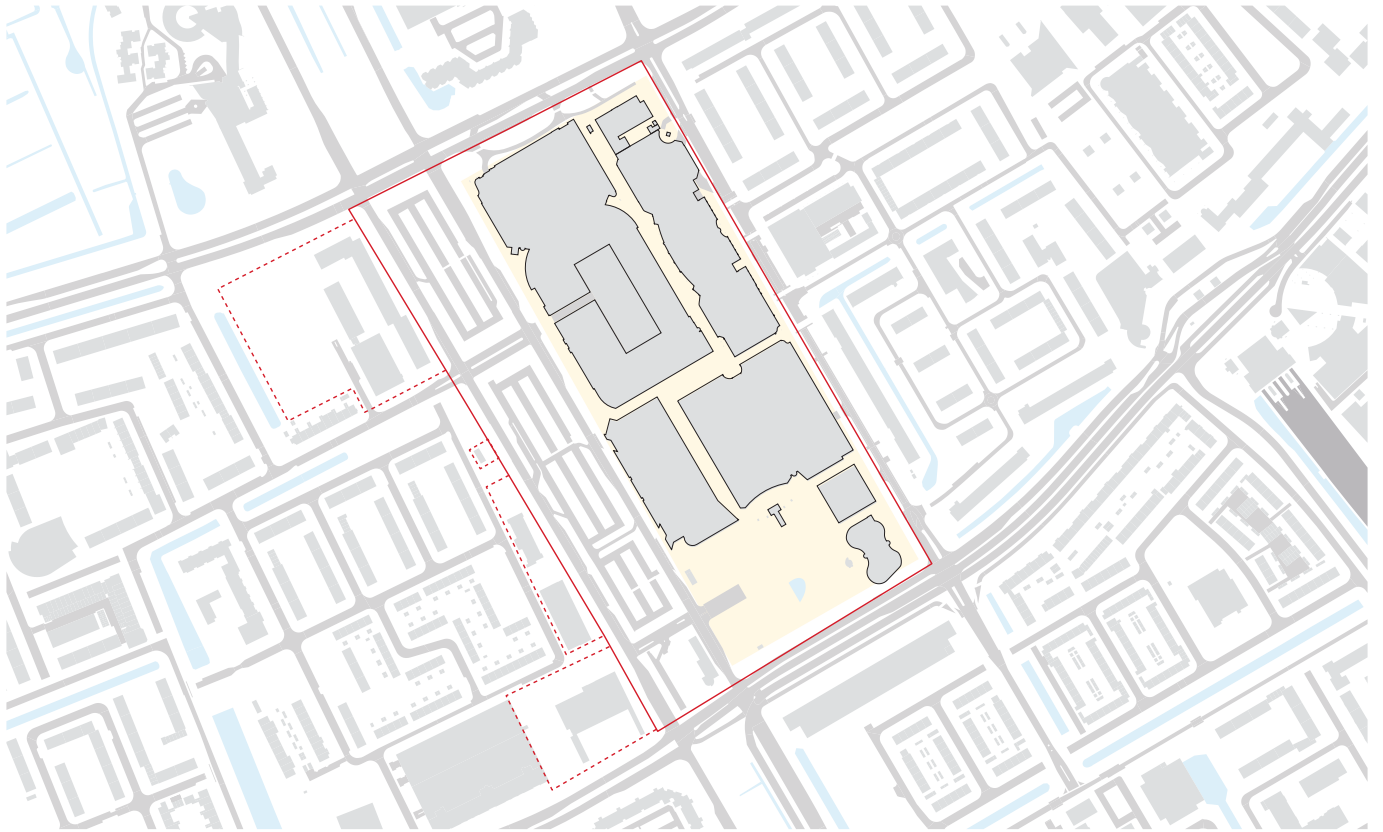
KENMERKEN ARCHITECTUUR

Vormgeving/ gevel

- Eenheid in stijl, neutrale architectuur;
- Horizontale uitstraling: doorlopende hoogte van gebouwen die door de luifels en horizontale bandramen wordt versterkt;
- Sterkte geometrie (doorlopende lijnen, rechte hoeken, geen organische vormen);
- Vrije indeling op elk niveau dankzij het skelet;
- Vormtaal versterkt interessante contrasten tussen schaduw en zon op gebouwen;
- De begane grond wordt gedomineerd door grote glaspuien en etalages;
- Plint is maximaal transparant.

Materiaal

- Lichte kleur (wit) in contrast met klassieke oudere architectuur van donkere baksteen;
- Moderne materialen; beton (geen natuurstenen, donkere betonklinkers).



Plangebied (rood omlijnd) en studiegebied (rode stippellijn)



Buurtvoorzieningen en verbindingen

IN CONTEXT

Stadsdeelcentra zijn in de afgelopen jaren zwaar op de proef gesteld door een aantal "winkelgebied-beïnvloedende" ontwikkelingen. Vaak wordt dit toegeschreven aan de opkomst van online winkelen. Dit had inderdaad een grote impact maar de impact van de economische crisis enige jaren terug was minstens even groot. Ook speelt de vergrijzing van ons land een rol, ouderen geven namelijk gemiddeld minder uit dan jongeren en gezinnen. De verschuiving van generaties beïnvloedt tevens de vrijetijdsbesteding, deze is voor de jongere generaties anders dan decennia terug. Al met al is er een kritische consument die minder nadruk legt op consumeren, minder tijd spendeert aan winkelen en minder geld uitgeeft in fysieke winkels. Deze ontwikkelingen hebben een duidelijke impact gehad op de retail-iconen van weleer. Met als gevolg een sterke afname van bezoekersaantallen, kelderende omzetten, leegstand en het verlies van een deel van het bestaansrecht van deze winkelgebieden.

Met een structurele leegstand van circa 30% staat winkelcentrum In de Bogaard in de landelijke top drie van stadsdeelcentra die in zwaar weer terecht zijn gekomen en werk moeten 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 regionaal 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).

Ook de directe omgeving van In de Bogaard kent een goed voorzieningenniveau. Er zijn onder andere supermarkten, lokale winkels, kleinschalige horeca en een reeks zorginstellingen in de buurten om In de Bogaard heen gevestigd. Ook is er een aantal scholen en een kinderopvang in de buurten aanwezig, alsmede huisartsen, fysiotherapeuten en apotheken. Momenteel zijn er met name rondom de Prinses Beatrixlaan nog diverse kantoorpanden gevestigd, waarvan een groot deel eveneens kampt met structurele leegstand.

De Prinses Beatrixlaan is tevens een belangrijk element in de bredere context van de transformatie van In de Bogaard. Zoals in de eerdere geschiedenis paragraaf is aangehaald, is deze doorgaande weg een belangrijke verkeersader van bovenlokaal belang geworden. Voor een succesvolle transformatie van In de Bogaard is het ook noodzakelijk om naar de Prinses Beatrixlaan te kijken. We komen hier in de volgende pagina's op terug.

Tenslotte is het gebied van In de Bogaard onderdeel van het strategische programma 'Stadsas Rijswijk'. Dit gebied dat van In de Bogaard, via het stationsgebied en de noordzijde van de Plaspoelpolder naar het Havengebied loopt, vormt tevens de bijdrage van Rijswijk aan de verstedelijkingsopgave die in de metropoolregio Rotterdam-Den Haag is afgesproken.

Voor het masterplan In de Bogaard is een plangebied gedefinieerd dat loopt van de westzijde van de Prinses Beatrixlaan (dus inclusief de huidige parkeerterreinen) tot aan de Steenvoordelaan en van de de zuidzijde van de Generaal Spoorlaan tot aan de Winston Churchillaan. Daarnaast is er een breder studiegebied gehanteerd bij het bekijken van de (on)mogelijkheden van de transformatie. Hiervoor zijn ook de ontwikkelingen aan de westzijde van de Prinses Beatrixlaan (WCT, HBG-locatie en Van Markenlaan) meegenomen.

LEGENDA

- Functies:**
-  woningen
 -  industrie/bedrijven
 -  verzorgingshuis
 -  huisartsen, fysiotherapeuten, tandzorg en apotheken
 -  onderwijs en kinderdagverblijven
 -  supermarkten
 -  overige winkels
 -  horeca
- Openbare ruimte:**
-  openbare ruimte/pleinen
 -  groene openbare ruimte
 -  park
- LV verbindingen**
-  hoofd voetgangersroute
 -  hoofd fietsroute
 -  knelpunten



NIEUW PROFIEL PRINSES BEATRIXLAAN

De Prinses Beatrixlaan vormt één van de belangrijkste invalsroutes voor autoverkeer naar Rijswijk. Tevens vormt het een verkeersader voor doorgaand verkeer richting Den Haag Zuidwest vanaf de A4. Het imago van In de Bogaard wordt momenteel vooral bepaald door het enorm brede profiel van de Prinses Beatrixlaan, een wonderig plein en de omliggende losse hoogbouw in het groen. De Prinses Beatrixlaan heeft op dit moment ter hoogte van In de Bogaard een profiel van bijna 100 meter breedte met twee dubbele rijbanen en grote parkeerterreinen in de 'middenberm'. Hierdoor vormt de weg een grote barrière tussen het winkelcentrum en de omliggende wijken. Ook geeft de vormgeving van de weg geen kwaliteit voor In de Bogaard en is de weg een potentiële bron van geluidsoverlast.

Om deze barrièrewerking te verkleinen wordt voorgesteld om een smaller profiel van de Prinses Beatrixlaan te realiseren. Dit kan door allereerst de parkeerterreinen in de middenberm op te heffen en vervolgens de rijbanen dichters naar elkaar toe te schuiven. Door het verschuiven ontstaat er ruimte voor een nieuwe groenstrook tussen In de Bogaard en de rijbanen. Ook ontstaat zo een strook te ontwikkelen percelen. Deze 'ontwikkelstrook' is tevens de ontwikkelbare ruimte die de gemeente Rijswijk in bezit heeft. Het uitgeven van deze percelen betekent daarmee dat er actief kan worden gestuurd aan de ontwikkeling van In de Bogaard als stedelijk centrum en tevens dat er geld wordt gegenereerd die in de transformatie van het gebied kan worden gestoken.

Er is in deze oplossing een strategische reservering gemaakt voor een mogelijke verkeerstunnel in de toekomst. Ook ligt er een reservering voor een mogelijke warmteleiding. Beide zijn op termijn te realiseren zonder dat dit ten koste gaat van de nieuwe kwaliteiten en de mogelijke ontwikkelruimte.

In de inrichting van het profiel zullen meer bomen terugkomen dan in het huidige profiel. Ook wordt de kwaliteit en diversiteit van het groen aanzienlijk groter dan nu het geval is. Wel zullen er bomen gekapt worden, dit zijn met name de populieren. Door middel van een bomeneffectrapportage zal worden bezien welke bomen mogelijk verplaatst kunnen worden en een nieuwe plek in het nieuwe profiel krijgen.

De oversteekbaarheid van de weg vanaf de Ministersbuurt verbeterd aanzienlijk en er komt grofweg ter hoogte van de Prinses Irenelaan een nieuwe doorsteek door In de Bogaard voor voetgangers en fietsers richting het station. Het nieuwe profiel en herinrichting van de kruispunten zorgt daarnaast voor een verbeterende doorstroming omdat kruisend verkeer minder lang op elkaar hoeft te wachten.

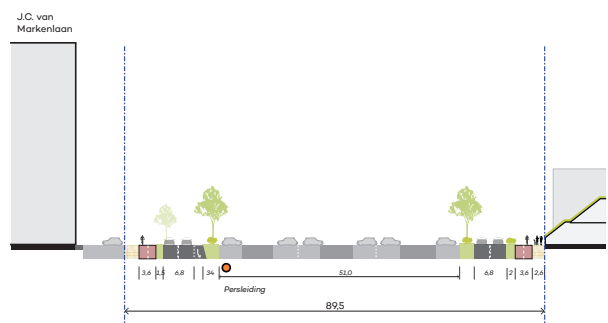
De hierboven beschreven variant van de Prinses Beatrixlaan is middels een bestuursakkoord op 8 januari 2019 als voorkeursvariant bestempeld. Voor de uitwerking van het masterplan is uitgegaan van deze toekomstige inrichting.



Regionale functie Prinses Beatrixlaan

LEGENDA

- gebouw
- weg
- fietspad
- tramspoor
- tramhalte
- voetgangersgebied
- groen
- water
- nieuwe langzaam verkeer verbinding
- project grenzen Pr. Beatrixlaan



Bestaande profiel Prinses Beatrixlaan



Nieuwe profiel Prinses Beatrixlaan

ANALYSE

Om de ambities en potentie voor transformatie van In de Bogaard te kunnen formuleren is een ruimtelijke analyse uitgevoerd.

Eén van de kenmerken die van invloed is op de kansen voor transformatie is het versnipperde eigendom van de vastgoed-portefeuille van In de Bogaard. Er zijn relatief veel eigenaren die elk een deel van het winkelcentrum in handen hebben. Dat betekent dat er meer onderlinge afhankelijkheden bestaan waardoor er met veel partijen moet worden afgestemd.

De eerder genoemde leegstand van circa 30% die grotendeels structureel van aard is (zie rapportage STEC: 'Toekomstbestendig In de Bogaard' in de bijlage), is voornamelijk geconcentreerd in het noordelijk deel van In de Bogaard. Met name het deel 'De Terp' kampt met zeer grote leegstand. Daarnaast valt op dat de leegstand ook op de eerste verdieping van 'De Sterpassage' groot is en dat de functies in het gehele winkelcentrum erg mono-functioneel van aard zijn.

Kijkend naar de parkeervoorzieningen valt op dat een aanzienlijk deel van de ruim 2.600 parkeerplekken in en om In de Bogaard een groot deel van de dag leeg staat.

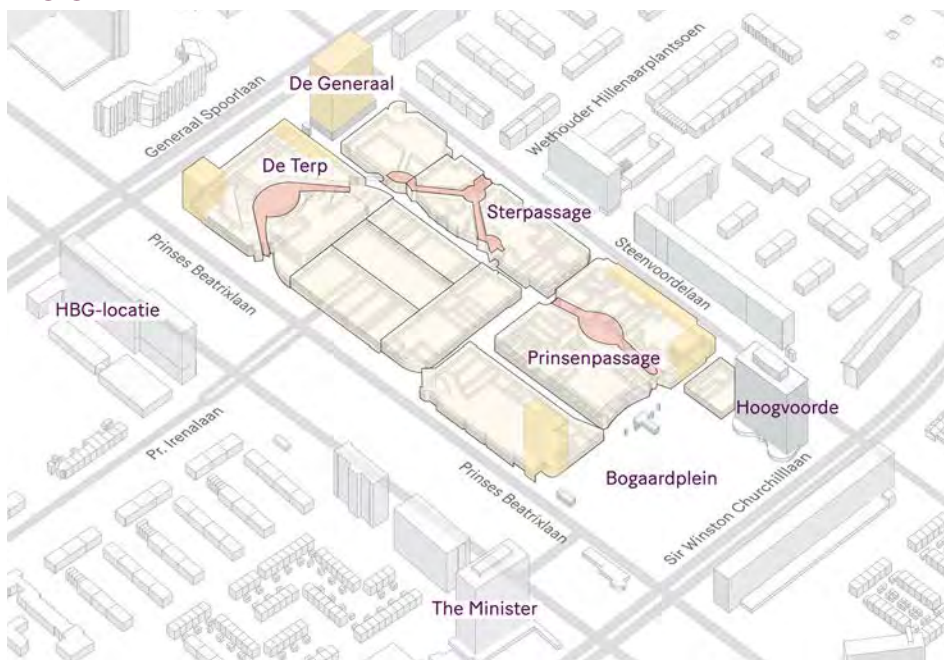
Met de parkeervelden in de middenberm van de Prinses Beatrixlaan en diverse parkeergarages in en onder het winkelcentrum is er sprake van een overcapaciteit aan parkeerplekken.

De opzet van de logistiek voor het winkelcentrum, voor zowel bezoekers als aanvoer van goederen, is grotendeels efficiënt te noemen. Op delen zorgt het echter voor dode gevels of voor bijvoorbeeld kruisend langzaam en auto-verkeer. Ook leidt het laden en lossen regelmatig tot overlast voor bewoners aan de Steenvoordelaan.

Tot slot valt op dat er om In de Bogaard al diverse transformatieprojecten opgestart zijn. Zo is in 2018 aangevangen met de transformatie van het voormalig belastingkantoor tot woningen. Vanaf eind 2019 of begin 2020 volgen er nog diverse andere transformaties en herontwikkelingen.

Op de volgende pagina's volgen enkele indicatieve analyses rondom In de Bogaard.

LOCATIE



EIGENDOM



De eigendomssituatie van In de Bogaard is sterk versnipperd; er zijn veel verschillende eigenaren verspreid over het hele winkelcentrum (soms zelfs meerdere eigenaren per bouwdeel).

TRANSFORMATIEPROJECTEN RONDOM IN DE BOGAARD

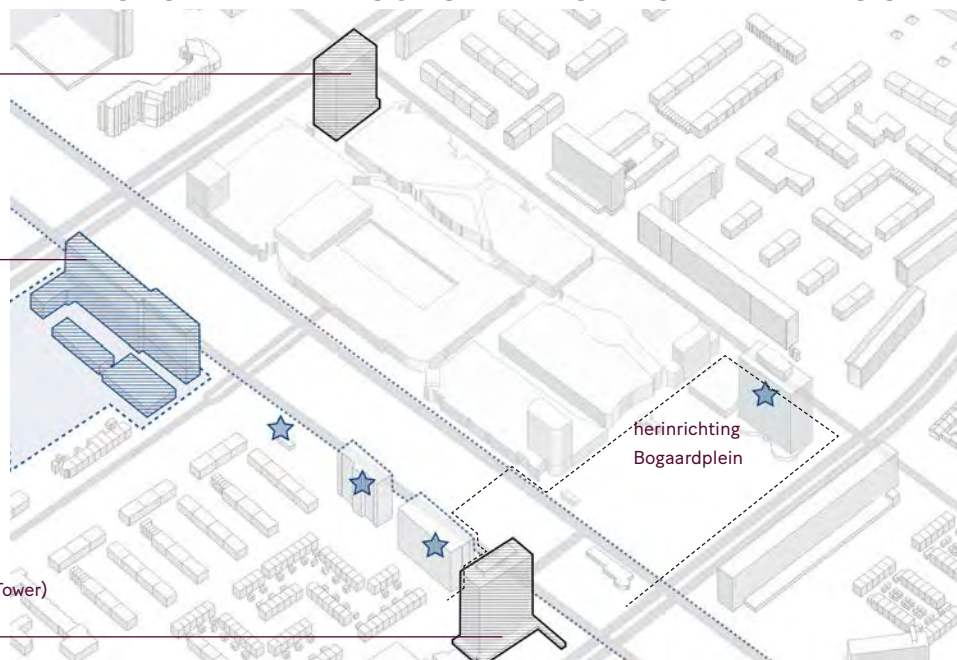
transformatie De Generaal
(200 woningen)

transformatie HBG-locatie
(550 woningen)



Kansrijke locatie voor
transformatie

The Minister
(voorheen: Winston Churchill Tower)
(316 woningen)



Onder meer naar aanleiding van de Gebiedsvisie uit 2017 worden rondom In de Bogaard op dit moment een aantal transformatieprojecten uitgewerkt waarbij voormalige kantoorruimten naar o.a. woningen worden getransformeerd (o.a. De Generaal, The Minister en HBG locatie).

PARKEERVOORZIENINGEN



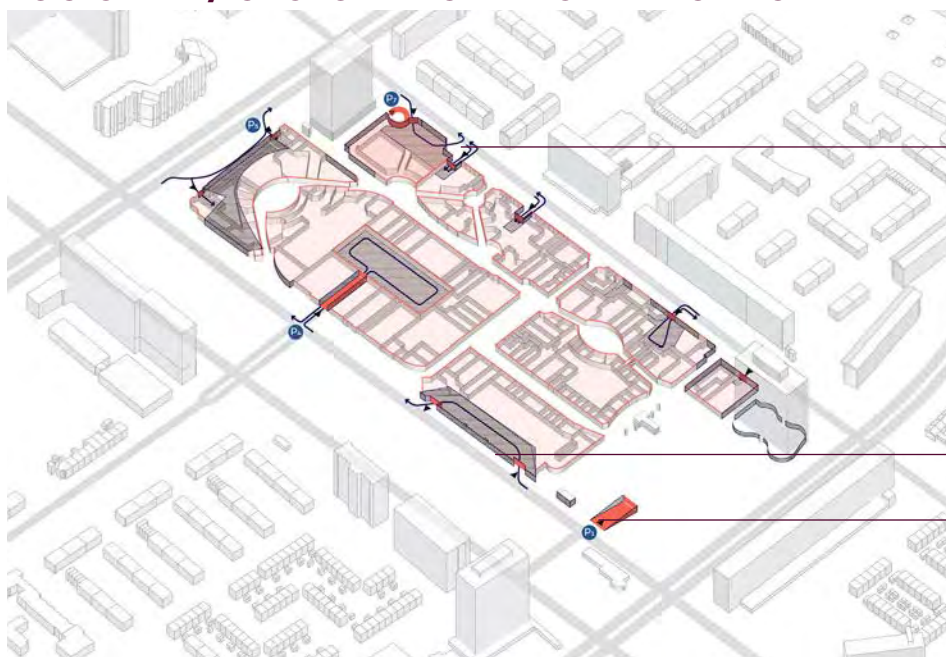
aantal parkeerplekken

parkeerdruk

TOTAAL: 2.647 p.p.
 Parkeerdruk : tot 35 % (~920 p.p.)
 Bedrijf: Q-Park
 prijs van parkeren: 1€ per half uur
 bezettingsgraad 30-35%

Vergeleken met de werkelijke parkeerdruk is het aantal beschikbare parkeerplaatsen bij In de Bogaard erg hoog. Dit is deels te verklaren door de leegstand van winkels en kantoren in het gebied.

LOGISTIEK / GESLOTEN GEVELS EN INGANG PARKEREN



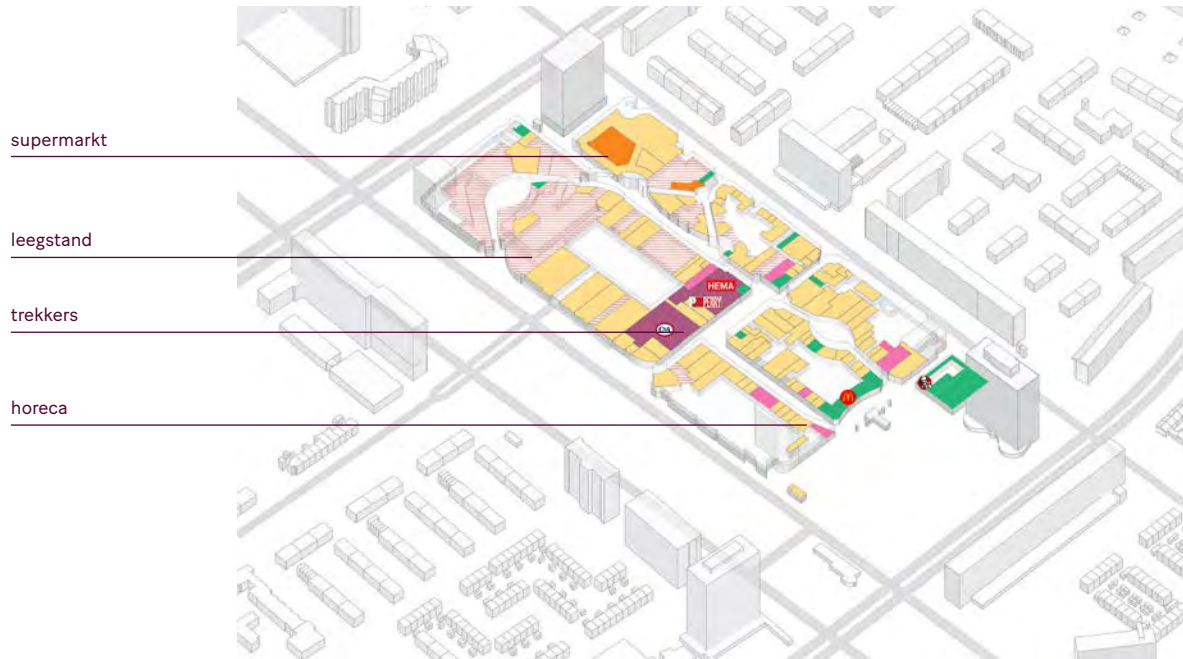
logistieke routes

blinde gevels

toegang

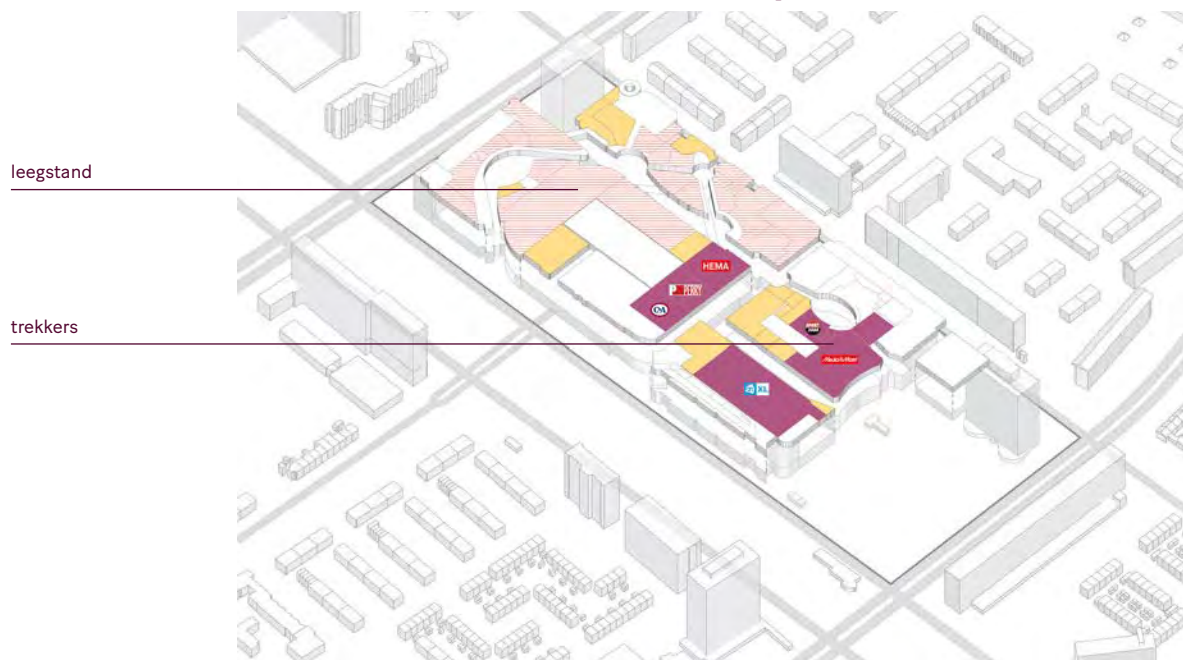
In de Bogaard heeft een gesloten karakter richting haar omgeving, een groot gedeelte van de gevels aan de buitenzijde zijn gesloten of zijn ingangen voor parkeergarages / logistieke ingangen.

WINKEL- EN HORECA-AANBOD / BEGANE GROND



Op de begane grond van In de Bogaard bevinden zich vooral kleinere ondernemers, horeca en een aantal grote winkelformules. De meeste leegstand bevindt zich aan de noordzijde (o.a. De Terp).

WINKEL- EN HORECA-AANBOD / EERSTE VERDIEPING

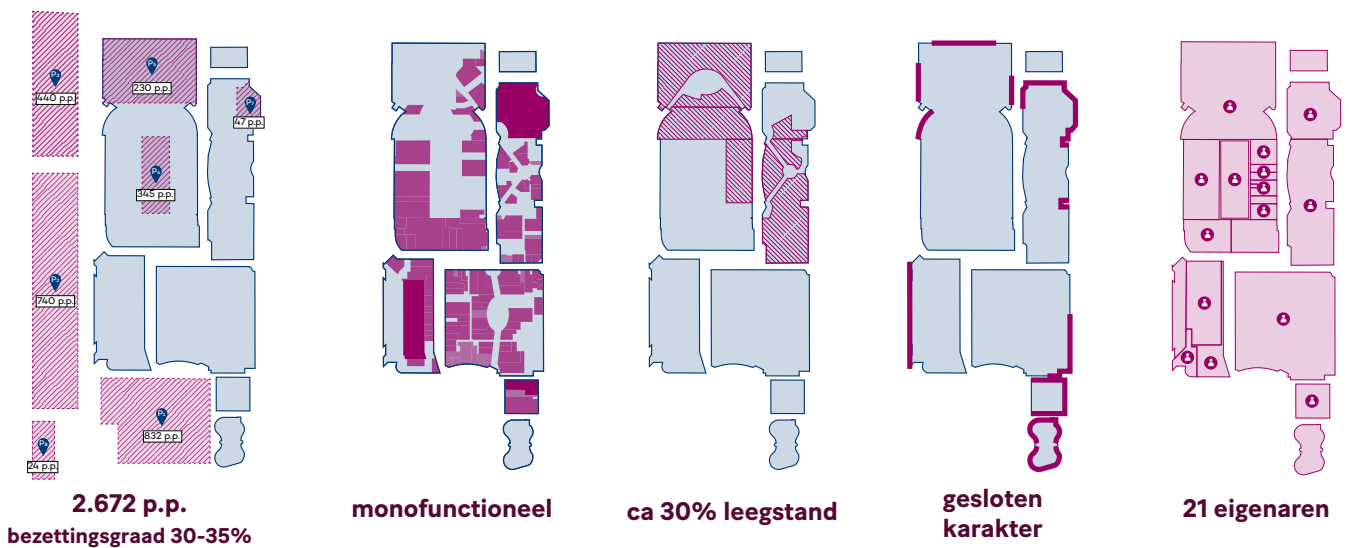


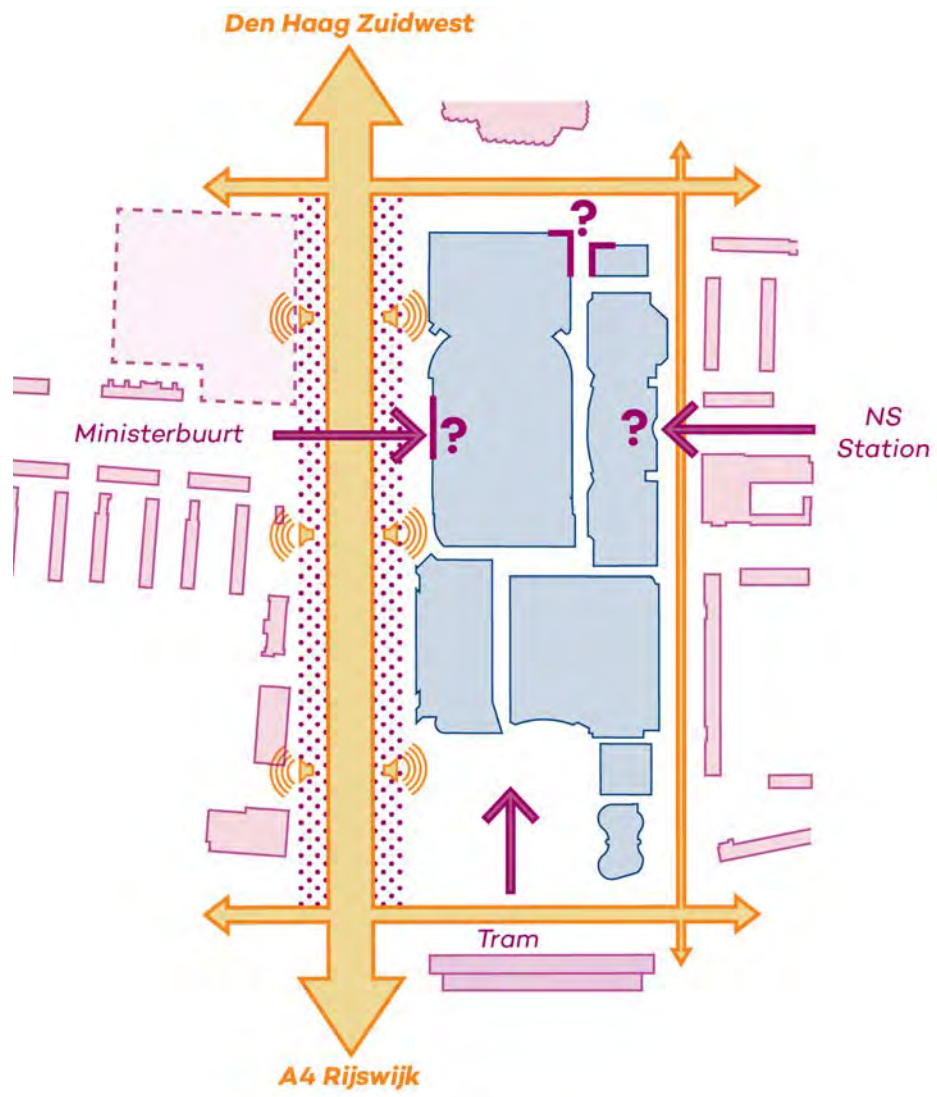
De eerste verdieping van het complex wordt voornamelijk door een aantal grote winkelformules bezet, met name aan het Bogaardplein en de Pr. Willem Alexanderpromenade. De Terp en de Sterpassage staan bijna geheel leeg.

CONCLUSIE ANALYSE

Concluderend kunnen we stellen dat door diverse ruimtelijke en economische-maatschappelijke karakteristieken het winkelcentrum In de Bogaard een zeer mono-functionele en gesloten enclave vormt. Een eiland in Rijswijk dat mede door de infrastructurele context slecht met het omliggende stedelijke weefsel verbonden is.

De opzet van het winkelcentrum maakt dat het gevoel van een gesloten en naar binnen gekeerd eiland wordt versterkt. Een transformatie van een mono-functioneel winkelcentrum naar een open, full-service stadscentrum biedt daarmee de beste toekomst voor dit gebied. De transformatie van het gebied is door de versnipperde eigendomsverhoudingen bovendien een ingewikkelde opgave. De structurele leegstand en de vraag naar woningen in Rijswijk biedt nu een kans om het winkelcentrum te transformeren naar levendig stadscentrum.





Ontwikkelkader

UITGANGSPUNTEN EN KADER

Stakeholders, inwoners en de gemeente Rijswijk zien een transformatie van In de Bogaard en omgeving voor zich van het naar binnen gekeerd en monofunctioneel winkelgebied naar een groen, open, levendig en multifunctioneel stadscentrum. Deze ambitie is al in de Gebiedsvisie van 2017 geuit. Er ontstaat daarmee een nieuwe stedelijke hotspot, gericht op ontmoeten en verblijven. Daarbij krijgen fietsers en voetgangers in en rondom dit gebied een prominentere positie.

Deze ontwikkeling start met de transformatie van een aanzienlijk deel van In de Bogaard en de omliggende leegstaande kantoren naar een breed scala aan typen woningen. Voor het succesvol toevoegen van woningen dient echter de leefkwaliteit in dit gebied sterk verbeterd te worden. De nieuwe bewoners van dit gebied moeten meer kwaliteit en voorzieningen geboden worden dan wat nu aanwezig is. Dat kan door de aanleg van een betere structuur van groen, langzaam verkeer-verbindingen en woonstraten. Daarnaast vergt dit een hoge verblijfskwaliteit van de openbare ruimte met aanzienlijk meer groen. Tenslotte zal moeten worden gekeken naar de nieuwe mix aan functies in het centrum. Dit kan gefaciliteerd worden door een vergaande wijziging van de structuur van het winkelcentrum en de Prinses Beatrixlaan aan te brengen. Die kans ligt er gezien de lopende planontwikkelingen van de Prinses Beatrixlaan, de bewegingen bij diverse vastgoedeigenaren en de ontwikkeling van de woningmarkt. Hiervoor is het nodig om met alle eigenaren integraal te kijken naar het hele gebied.

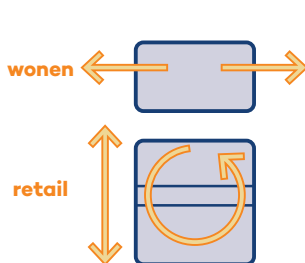
Er is voor deze voorgestelde transformatie een kader opgesteld om concrete ambities te benoemen. Dit ontwikkelkader, dat is vastgesteld door het college als basis voor het masterplan, focust op diverse aspecten die rondom de transformatie van In de Bogaard kunnen worden benoemd.

In de Bogaard

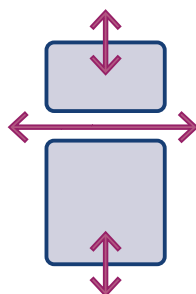
- Transformeert van een regionaal naar een bovenlokaal winkelgebied;
- Een modern stedelijk gebied met levendige ontmoetingsplekken;
- Nieuwe positionering van en branchering in een kleiner en aangepast winkelcentrum;
- Actief aan de slag met placemaking en (tijdelijke) programmering;
- Betere verankering van het interne openbaar (winkel)gebied met het openbaar gebied aan de (buiten)randen.

Ruimtelijke kwaliteit

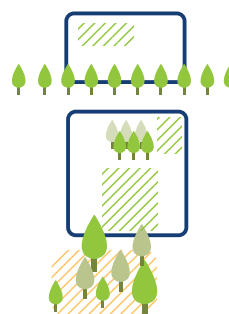
- Streven naar diversiteit in typologieën, maatvoering, geleiding van het gevelbeeld en ruimtelijke verschijningsvorm van bebouwing zonder de samenhang in architectuur en materiaal- en kleurgebruik te verliezen;
- Herkenbaarheid in en continuïteit van de inrichting en materialisering van het openbaar gebied, inclusief (semi-openbare) passages;
- Bij de vormgeving en inrichting van de plint en de buitenruimten van gebouwen wordt rekening gehouden met de menselijke maat en flexibiliteit in gebruik.



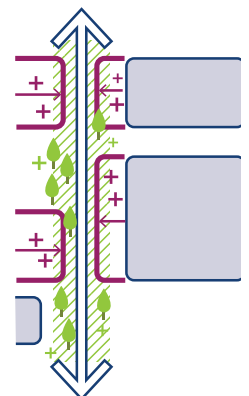
toevoegen kritieke massa wonen



openen & verbinden



vergroening



ontwikkelingspotentie



Schema Prinses Beatrixlaan als ontbrekende groene schakel in groene netwerk van Rijswijk

Wonen

- Voor In de Bogaard en omgeving geldt dat vooral wordt ingezet op het realiseren van woonmilieus voor jonge bewoners (studenten, starters, jonge gezinnen), hoogopgeleiden en meer draagkrachtigen. Daarnaast is deze locatie prima geschikt voor senioren; bovenop voorzieningen, dicht bij OV en ook dichtbij zorgleverancier Florence. Hierbij wordt ook gedacht aan innovatieve woonvormen, waarin zorg en wonen worden gecombineerd;
- Het aantal en typen woningen is flexibel, maar er wordt naar gestreefd om door transformatie en herontwikkeling circa 2.000 woningen te realiseren binnen het plan- en studiegebied. Binnen het totale programma dient echter wel een balans gevonden te worden.

Toevoegen functies en een compacter winkelgebied

- Om te komen tot een full-service gebied kan een breed scala aan nieuwe functies worden toegevoegd. Hierdoor wordt het gebied aantrekkelijker als stadscentrum voor heel Rijswijk en meer specifiek voor de bewoners van dit gebied. Functies die kunnen bijdragen aan de profilering van In de Bogaard zijn bijvoorbeeld:
 - meer en kwalitatief goede horeca, inclusief terrassen;
 - zorg/gezondheidscentrum;
 - ateliers en kleinschalige kantoorruimtes;

- kleinschalige dienstverlening, zoals een makelaarskantoor, oppascentrale, cateringbedrijf, ouderensoos;
- leisure-programma's, zoals een bioscoop;
- onderwijsfuncties.
- Op het vernieuwde Bogaardplein is straks plaats voor kleinschalige evenementen;
- Om tot een compacter winkelcentrum te komen wordt de noordzijde van In de Bogaard primair voor wonen bestemd en zal de retail zich aan de zuidzijde van In de Bogaard concentreren.

Toevoegen bebouwing

- Geen toevoeging van nieuwe vierkante meters commerciële functies maar afslanken van deze functies;
- Aan de randen en binnen het huidige winkelcentrum kan bebouwing worden toegevoegd. Binnen het nieuwe stedelijk centrum zal sprake zijn van veel verschillende functies in relatief hogere dichtheden;
- Hoogbouw/hoger bouwen is mogelijk. Een aantal gebouwen, zoals een hoge woontoren langs de Prinses Beatrixlaan, zal uitgroeien tot herkenbare iconen van Rijswijk. Hierbij dient rekening te worden gehouden met onder andere schaduwwerking, het effect van wind, de invulling van de plint, een goede parkeeroplossing en de kwaliteit van de omliggende openbare ruimte.

Bereikbaarheid en toegankelijkheid

- Meer focus op voetgangers en fietsers. De huidige auto-bereikbaarheid is voldoende;
- Er wordt met name ingezet op betere routes en aansluitingen voor langzaam verkeer met de omliggende wijken. Dit geldt in bijzonder voor de versterking van de verbinding tussen de Ministerbuurt en het Stationskwartier en op het hogere schaalniveau de verbinding tussen Wateringen en Oud Rijswijk. Ook de nieuwe A4-passages spelen hierin een positieve rol;
- Logische aansluiting op de tram- en bushaltes;
- De Prinses Beatrixlaan wordt zodanig ingericht dat deze geen barrière meer vormt en een bijdrage levert aan de leefbaarheid en de samenhang in het gebied. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijke, groene verbinding. De Prinses Beatrixlaan kan daarmee tevens een rol spelen in het verbinden van de groengebieden in de landgoederenzone en de stadsparkzone.

Parkeren en mobiliteit

- Nieuwe woningen moeten in eerste instantie voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Dit vergt een integrale benadering en samenwerking tussen de gemeente, de verschillende initiatiefnemers en eigenaren;
- In dit gebied streven we naar een nieuwe vorm van stedelijk wonen, waarbij de woon- en leefkwaliteit wordt verhoogd, onder andere door groen toe te voegen en langzaam verkeer een prominentere plek te geven. De huidige parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning is moeilijk te handhaven als we naar deze vorm van stedelijk wonen gaan in dit gebied. We gaan voor de ontwikkelingen op en rondom In de Bogaard dan ook uit van een gedifferentieerde parkeernorm en balans in het gebied, waarbij de OV-aansluiting, woningtype en doelgroepen uiteindelijk de parkeernorm bepalen. Daarbij sluiten we aan op de trends van deelmobiliteit en de mobiliteitstransitie.

Leefbaarheid en groen

- Openbare ruimtes dienen aantrekkelijk te worden ingericht, met ruimte voor verblijven en ontmoeten. Groen en water zorgen onder andere voor een aantrekkelijke leefomgeving en dragen bij aan een betere leefkwaliteit ten aanzien van luchtkwaliteit en verkeerslawaaï-, hinder en klimaatbeheersing;
- De openbare ruimte wordt kwalitatief hoogwaardig ingericht, passend bij de groene identiteit van Rijswijk en dit gebied in het bijzonder.

Duurzaam

- De gemeente, vastgoedeigenaren en nieuwe investeerders leveren een actieve bijdrage aan de verduurzaming van het huidige en toekomstige vastgoed en het openbaar gebied.

Veiligheid

- Bij inrichting van openbare ruimte worden mogelijke risico's vroegtijdig beschouwd en daarop wordt verantwoord en veilig de ruimte ingericht.
- Voor de realisatie van de nieuwe diverse woonmilieus wordt functiegericht gekeken naar mogelijke risico's, veiligheid wordt daarbij onderdeel van het afwegingskader.

10 AMBITIES

Vanuit het hierboven geformuleerde kader zijn vervolgens 10 ambities gedestilleerd die als leidraad dienen voor de transformatie en het opstellen van het masterplan voor In de Bogaard. Deze 10 ambities zijn in willekeurige volgorde:



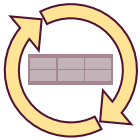
1. Dit gebied wordt het meest groene, stedelijk centrum in Nederland.



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 winkeloppervlak 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 circa 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.



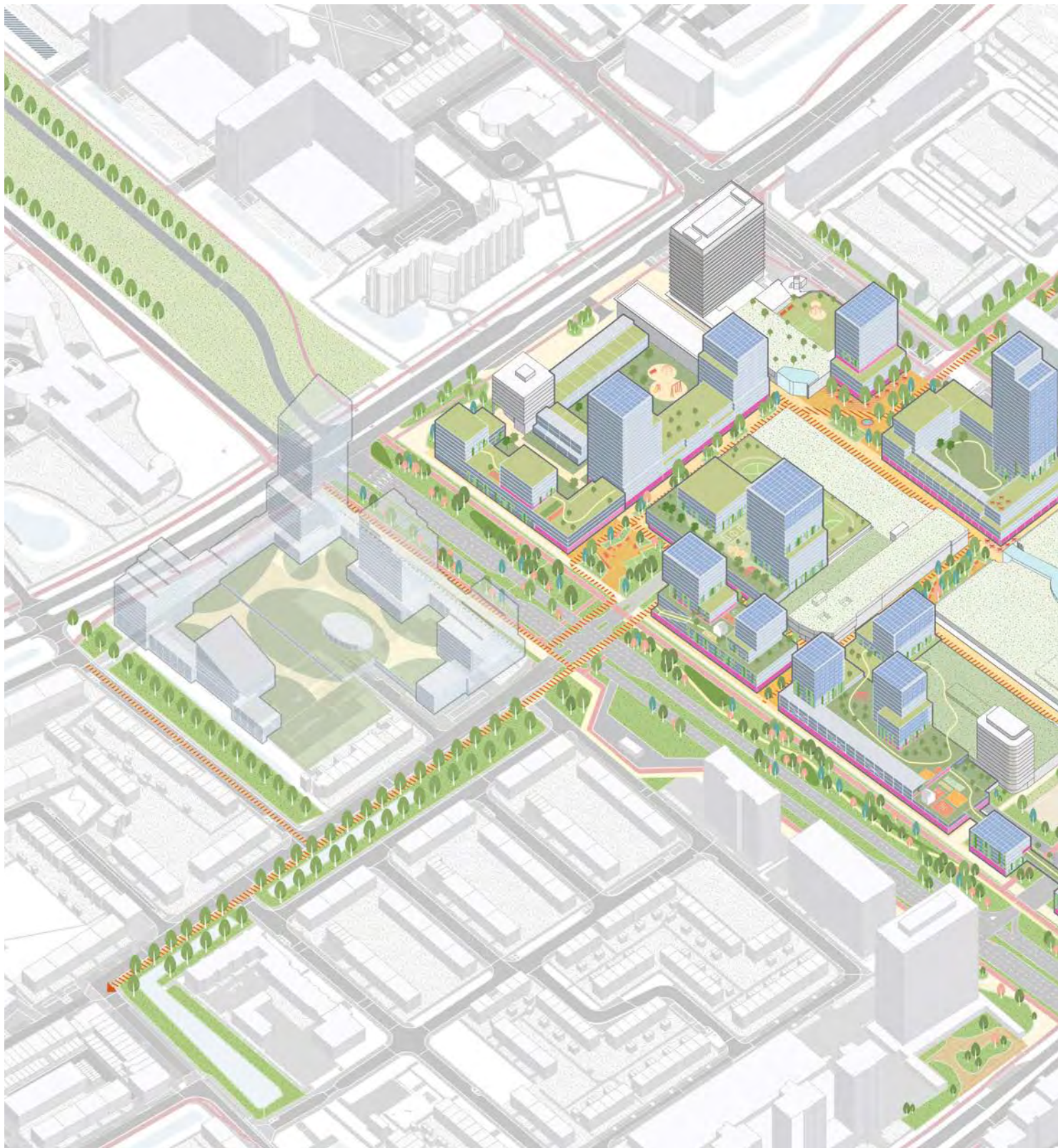
9. Dit planvormingsproces wordt samen met de stakeholders doorlopen en vormgegeven, in bijzonder met de eigenaren.



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).

Dit Ontwikkelkader is door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld in het najaar van 2018.

Masterplan

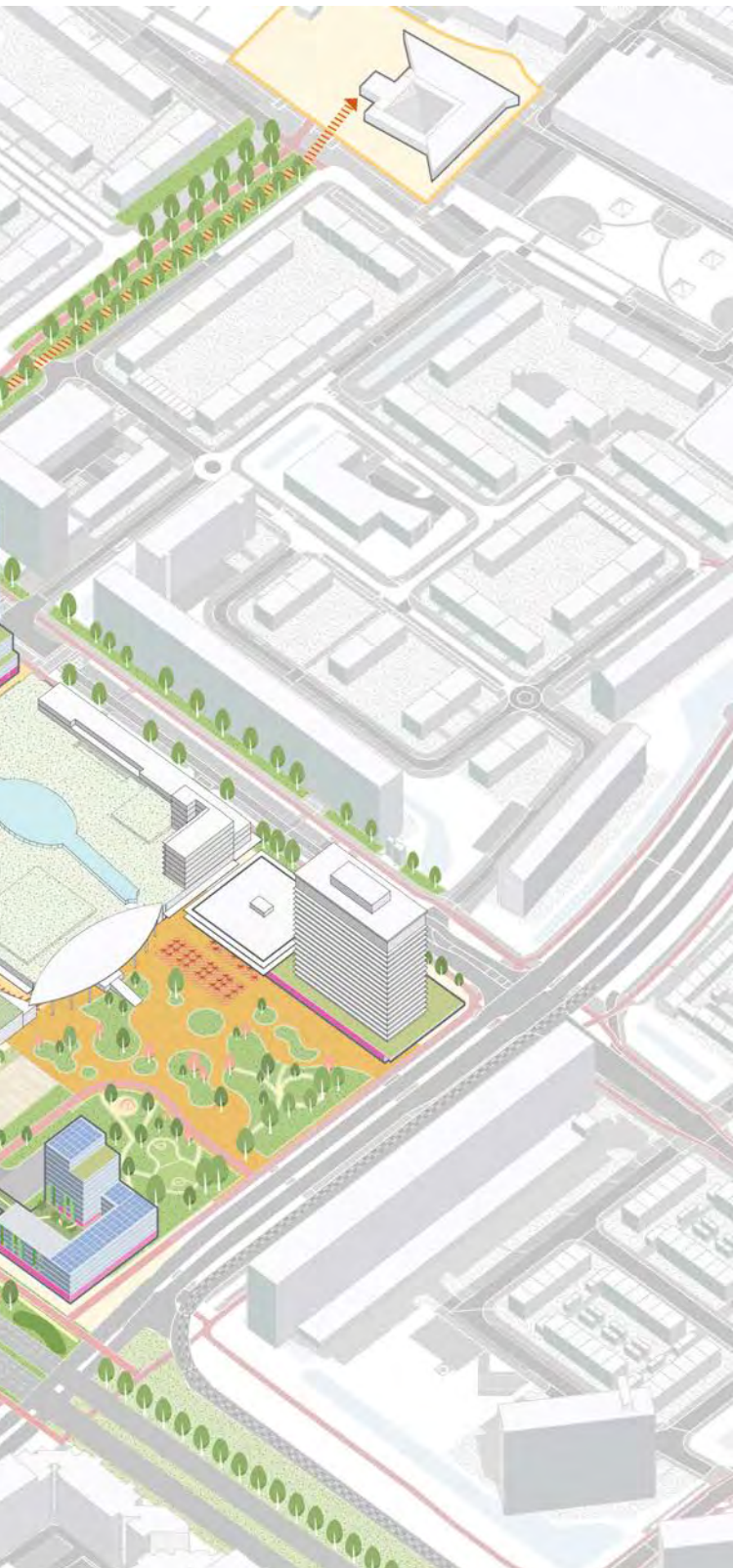


Vogelvlucht over het 'nieuwe In de Bogaard'

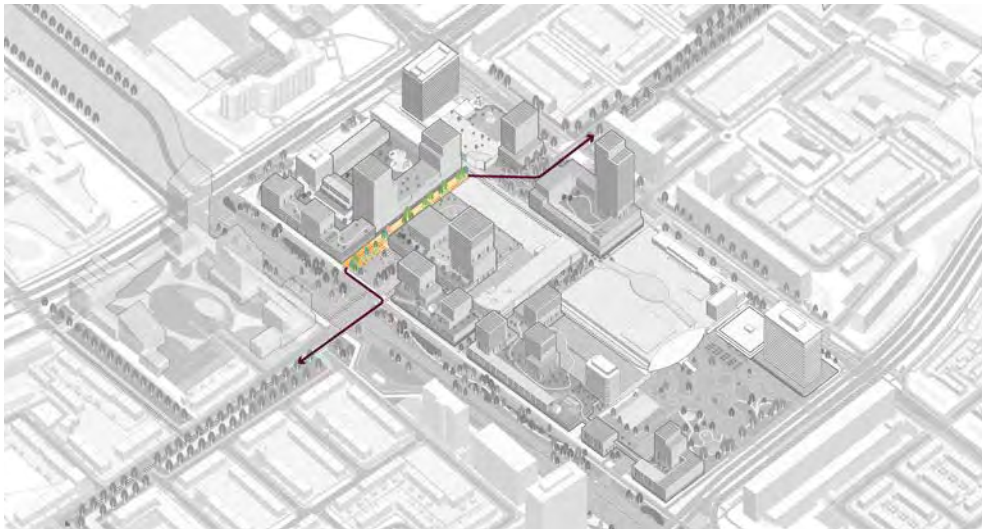
INTRODUCTIE

Met het masterplan In de Bogaard verandert het winkelcentrum. Van een introvert, stenig winkelcentrum waar veel structurele leegstand is, naar een levendig, bruisend en gemengd stedelijk gebied. Het winkelcentrum wordt veel sterker verbonden met de omliggende buurten. Daarnaast wordt het compacter, zoals in de oorspronkelijke opzet van het centrum. Op die manier is er sprake van een gezonde hoeveelheid vierkante meters ten behoeve van (boven)lokale functie. De noordzijde van In de Bogaard transformeert naar een woonbuurt met ongeveer 1.000 nieuwe woningen. Ook langs de vernieuwde Prinses Beatrixlaan komen circa 1.000 woningen. Daarnaast wordt het gebied veel groener en attractiever dan het op dit moment is.

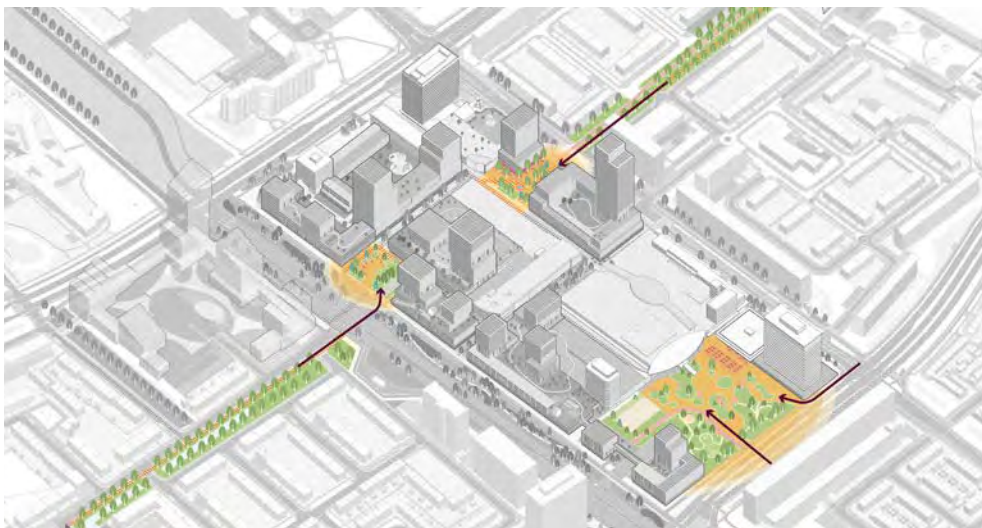
De Prinses Beatrixlaan heeft nu een gigantisch profiel met een brede strook parkeren in het midden. Door deze ruimte is er de kans om het profiel opnieuw in te richten. De rijbanen worden daarvoor naar elkaar toegebracht en bundelen zich waar nu de parkeerplaatsen liggen. De oversteekbaarheid wordt aanzienlijk verbeterd, de inrichting groener en er blijft een reservering voor een mogelijke tunnel in de toekomst. Door de nieuwe inrichting van de Prinses Beatrixlaan kan er ook een strook ten westen van de huidige In de Bogaard worden ontwikkeld met nieuwe gebouwen. Een nieuwe oost-west verbinding zorgt er tenslotte voor dat je makkelijk vanuit de Ministersbuurt naar het station kan lopen en fietsen. Twee nieuwe openbare ruimten openen het voorheen gesloten winkelgebied en zorgen voor een plek voor ontmoeting, beweging en ruimte om op een terras te zitten.



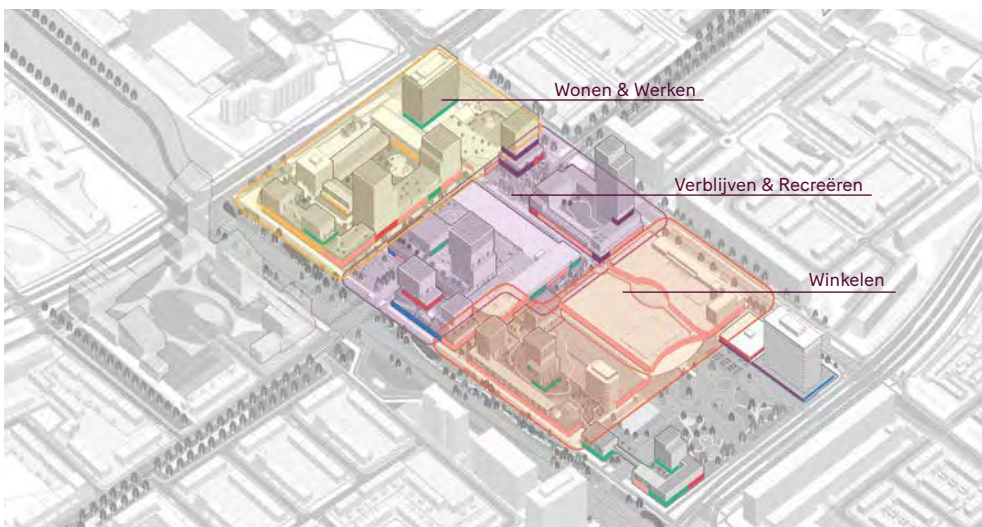
BASISPRINCIPES VAN HET MASTERPLAN



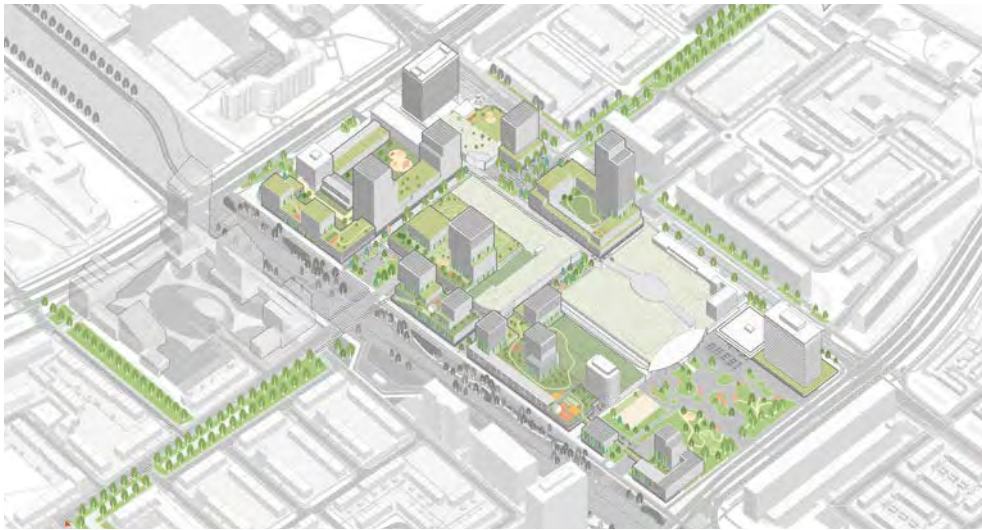
Oost-west verbinding; verbindt het centrum aan de omliggende buurten en wijken



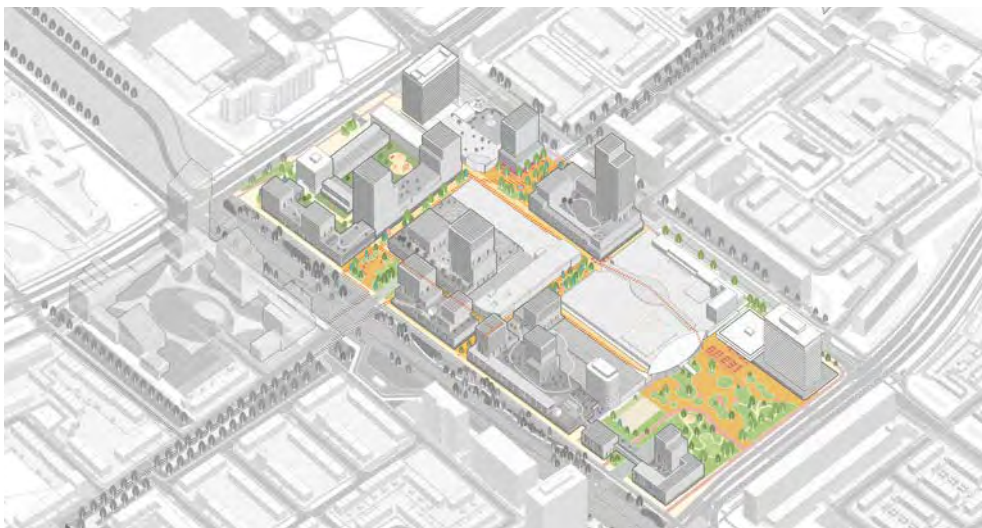
Openen naar omgeving; creëert toegangen en verblijfsplekken om het centrum te ontdekken



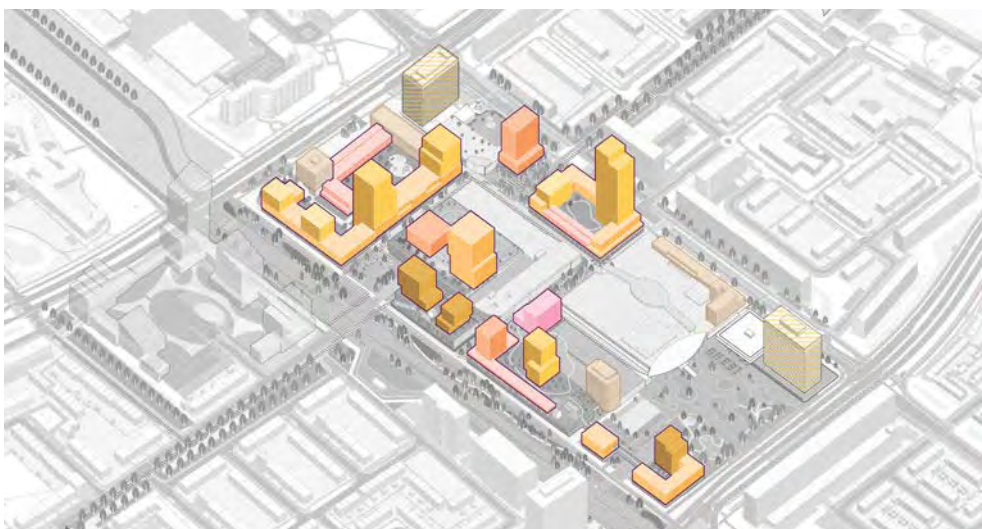
Nieuwe mix van functies; zorgt voor een stedelijke diversiteit en een compacter winkelcentrum



Vergroenen; geeft het centrum aantrekkingskracht en brengt verkoeling en sfeer



Toevoegen van verblijfskwaliteit; maakt dat er uiteenlopende plekken zijn waar je wilt zijn



Gedifferentieerde woonmilieus; trekken uiteenlopende bewoners naar het centrum



Plankaart

MASTERPLAN

Het masterplan is een uitwerking van de 10 ambities die in het voorgaande hoofdstuk zijn geformuleerd. Met het opstellen van het masterplan geeft de gemeente Rijswijk aan dat de transformatie van het gebied een belangrijke ambitie vormt voor de toekomst van Rijswijk. Dit doen we echter nadrukkelijk samen met de stakeholders.

Naast het transformeren van de bebouwing van het gebied, wordt door het toevoegen van veel groen in, maar vooral rondom In de Bogaard het karakter van het huidige winkelcentrum radicaal omgevormd. Het gebied wordt een aantrekkelijke en groene verblijfsplek. Dit groen is voor een belangrijk deel ook verantwoordelijk voor de nieuwe ruimtelijke kwaliteit van de Prinses Beatrixlaan. De herprofilering van deze straat wordt mogelijk door een nieuwe indeling van het profiel voor te stellen. Een nieuwe indeling die verkeerskundig ook wenselijk is en kan zorgen voor een betere doorstroming. De herinrichting zorgt tevens voor een belangrijke impuls in de leefkwaliteit voor het gebied.







Zoals in de introductie genoemd, gaat het masterplan uit van een belangrijke transformatie van vierkante meters retail naar een aanzienlijke toevoeging van woningen en andere functies. Hiermee wordt een nieuwe balans gecreëerd in de winkeloppervlakte en ontstaat een aanzienlijk compacter en toekomstbestendiger

winkelgebied. Tevens wordt door het vergroenen, het toevoegen van andere functies en het inzetten op nieuwe verblijfskwaliteit in de publieke en semi-publieke ruimte een nieuwe atmosfeer geschapen. Een omgeving waar inwoners van Rijswijk elkaar kunnen ontmoeten en waar het prettig verblijven en wonen is. De toevoeging van een aanzienlijk aantal woningen in het gebied en er direct omheen, zorgt ervoor dat Rijswijk de gewenste bijdrage kan leveren aan de verstedelijkingsopgave binnen de regio. Dit gebeurt door op diverse typen woningen in te zetten en door nadrukkelijk ook te verdichten binnen het plangebied. Het masterplan gaat daarbij ook uit van diverse plekken waar de woningen de hoogte in kunnen.

Het aanpassen van het profiel van de Prinses Beatrixlaan is één belangrijke stap in het beter oversteekbaar krijgen van deze straat. Het toevoegen van een oost-west-verbinding dwars door In de Bogaard en waar mogelijk het openen van het gebied zorgt er daarnaast voor dat langzaam verkeer zich makkelijker en comfortabeler door het gebied kan bewegen en dat autogebruik meer in balans wordt gebracht met andere vervoersvormen.

Daarmee is de focus van het masterplan om te komen tot een compacter, groener, opener en diverser stedelijk centrum.

LEGENDA

	voetgangersgebied
	straatmeubel
	terras/horeca
	sport/speelplek
	groen binnenhof
	daklandschap
	fietspad
	bomen



Leefstraat



Beatrixpark



Steenvoordeplein

RAAMWERK OPENBARE RUIMTE

Het raamwerk voor de transformatie van In de Bogaard wordt feitelijk gemaakt door de openbare ruimte in het gebied. De bestaande straten en de nieuwe oost-west verbinding en de twee nieuwe openbare ruimten vormen het kader waarbinnen de verkleuring van het monofunctionele winkelcentrum zich zal voltrekken.

Door het aanleggen van openbare ruimte met uiteenlopende karakters en gebruiksmogelijkheden worden verschillende gebruikers en verschillende kwaliteiten aangeboden aan de bezoeker en bewoners van In de Bogaard.

De nieuwe Leefstraat, de ontbrekende verbinding van oost naar west door het gebied, is hierin een belangrijke schakel. Aan de koppen van deze straat ontstaan aan de Prinses Beatrixlaan en aan de Steenvoordelaan nieuwe openbare plekken. Een parkje aan de westzijde en een nieuw plein aan de oostzijde. Elk met hun eigen karakter.

De winkelroute dwars door het gebied is de route die de verschillende sferen, publieke ruimten en programma's met elkaar verbindt. Bovendien krijgt de gehele openbare ruimte een uitnodigende en groene verschijning waarin het aangenaam verblijven is.

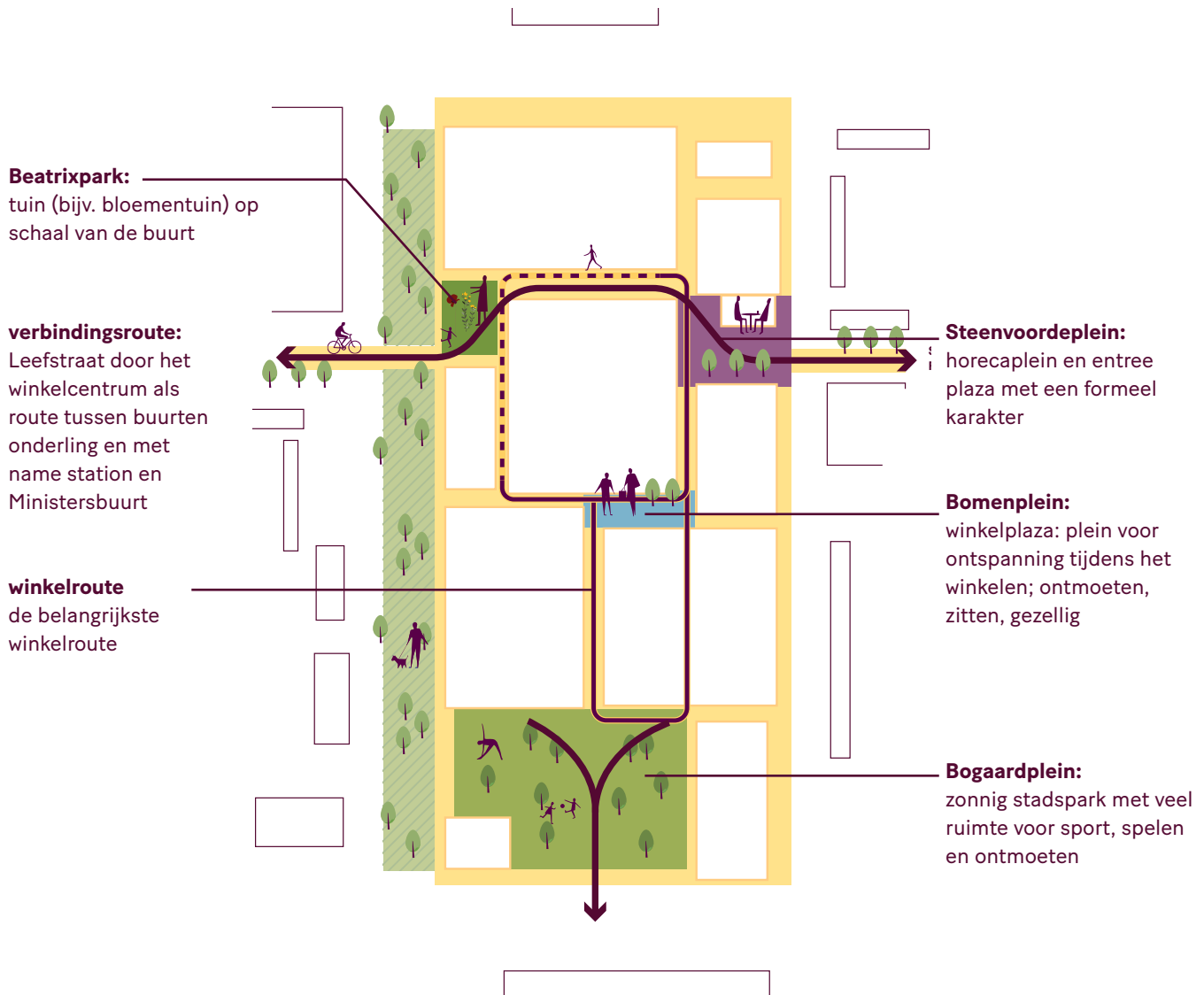
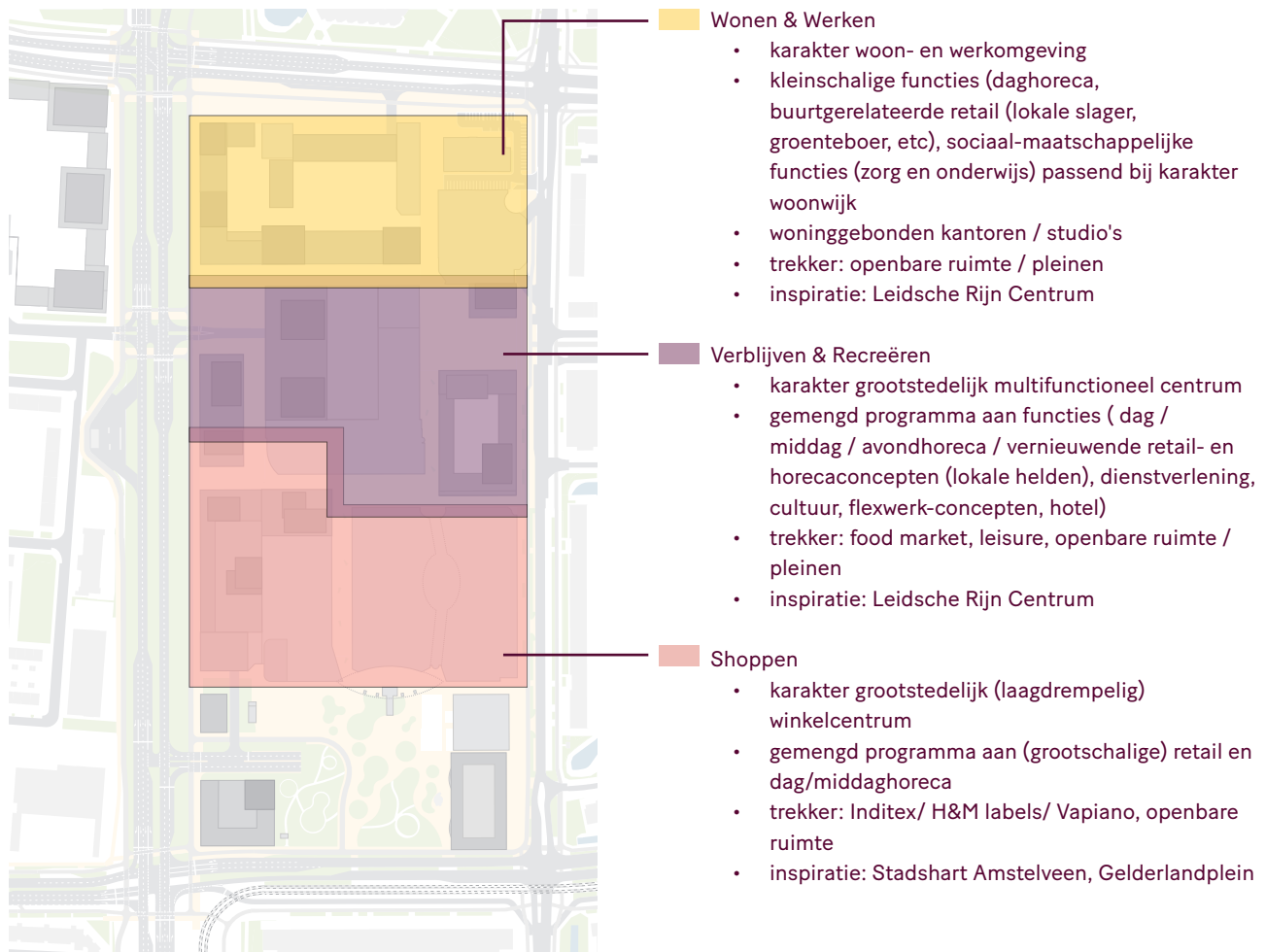


Diagram openbare ruimte concept

Programm



Retailvisie en branching In de Bogaard - bewerking van Retailvisie In de Bogaard, WYNE

	Detailhandel	Horeca	Services	Leisure & Cultuur	Soc. / Maatsch.
Huidige functies	Fashion & trends	Eten & Drinken	Diensten & Service	Fitness	Zorg/medisch centrum Kinderdagverblijf Buurtcentrum Onderwijs
	Lifestyle & vrije tijd	Food Market	Hospitality-punten	Speelplaats	
	Beauty & verzorging	Hotel	Toiletten	Entertainment	
	Wonen & Inrichting	Locale helden	Afhaalpunt	Bioscoop	
	Media & Communicatie			Muziekschool	
	Huishouden & Apparatuur			Bibliotheek	
	Locale helden			Dansschool	
Aanvullende functies				Trampolinepark	

Functiemix In de Bogaard - Bron: Retailvisie In de Bogaard, WYNE

RETAIL VISIE

Voor de transformatie van het winkelcentrum In de Bogaard van een mono- naar een multifunctioneel stadsdeelcentrum, baseren we ons op drie clusters voor In de Bogaard. Deze driedeling en de visie rondom de retail is overgenomen uit de Retailvisie die door WYNE Strategy & Innovation voor In de Bogaard is opgesteld. De visie is als separate bijlage bij het masterplan gevoegd.

De globale functionele verdeling en bijbehorende programmering wordt geprojecteerd binnen de drie clusters. Elk met hun eigen onderscheidende karakteristieken en functies. De retailvisie omschijft de clusters als volgt:

- Het cluster "Shopperen" is geprojecteerd op het zuidelijk deel van het huidige winkelcentrum en heeft voornamelijk het karakter van een grootstedelijk (traditioneel) winkelcentrum met een hoog aandeel aan retail en horeca. Binnen dit cluster kan een concentratie worden bewerkstelligd van huidige (levensvatbare en aantrekkelijke) en nieuwe retail en horeca. Als voorbeeld van het Shopping cluster kan Stadshart Amstelveen worden genoemd.
- Het cluster "Verblijven & Recreëren" dat geprojecteerd is op het middengebied van het winkelcentrum is als hart van het nieuwe In de Bogaard een aantrekkelijke verblijfs- en recreatie-omgeving met een mix van bestaande en (laagdrempeliger) 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" dient vanwege het onderscheidend karakter als

dé smaakmaker van het getransformeerde In de Bogaard te worden (her)ontwikkeld.

- Het cluster "Wonen & Werken" 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.

Voor de verdeling van de functies binnen het getransformeerde In de Bogaard wordt op basis van actuele (retail)marktinformatie en industriegegevens uitgegaan van de volgende oppervlakte-aandelen in het totaal aanbod (exclusief wonen en werken):

- Retail: 75%- 60% (nu ca. 90%)
- Horeca: 15% - 20% (nu ca. 7%)
- Leisure: 5% - 10% (nu ca. 3%)
- Dienstverlening/ sociaal-maatschappelijke voorzieningen: 5% - 10% (nu ca. 1%)

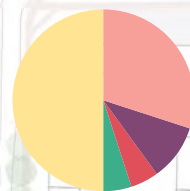
Voor de volledigheid moet worden opgemerkt dat het gepresenteerde brancheringsoverzicht een globaal plan betreft dat in overleg met de vastgoedeigenaren en consultatie van de ondernemers dient te worden aangescherpt en vastgesteld. Uiteraard binnen de kaders en randvoorwaarden die door de gemeente worden gesteld. De uiteindelijke acquisitie en de contractering van ondernemers is de verantwoordelijkheid van de vastgoedeigenaren. Hoe meer dit als onderdeel van de Retailvisie en het bijbehorende brancheringsplan en bij voorkeur als centrale centrummanagement-activiteit wordt georganiseerd, des te effectiever kan er worden toegewerkt naar de transformatie van In de Bogaard.



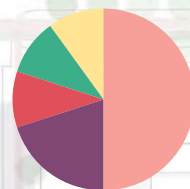
Nieuwe functies als aanjagers voor winkelcentrumvernieuwing - Bron: Retailvisie In de Bogaard, WYNE

Indicatieve verdeling programma

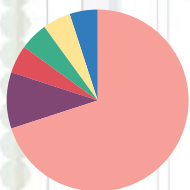
Wonen & werken



Verblijven & Recreëren



Shopping



- detailhandel
- horeca
- leisure
- sociaal-maatschappelijk
- woningen
- kantoren
- terras



Globale Ligging Programma

De ruimtelijke en programmatische opzet van In de Bogaard verandert met het masterplan met name aan de noordzijde radicaal. Er wordt een flink aantal vierkante meters retail getransformeerd tot woningen en maatschappelijke functies. Hierdoor krijgt In de Bogaard als winkelcentrum grofweg haar oorspronkelijke maat terug, zoals deze in eind jaren zestig was bij de realisatie. Daarmee heeft het ook de grootte voor een potentieel gezond winkelareaal op deze locatie.

Op de locatie van 'De Terp' komt een compacte woonbuurt terug met winkels en voorzieningen in de plint van de Leefstraat. Er is tevens plek voor hoogbouw-accenten met woningen in deze bouwblokken.

Op de plek van de huidige Sterpassage komt een kleiner bouwblok terug en wordt ruimte gemaakt voor het Steenvoordeplein. Op de begane grond zal hier weer plaats zijn voor winkels maar erboven zullen woningen worden ontwikkeld. Ook hier is ruimte voor hoogbouw met woningen.

In de geplande ontwikkelstrook wordt eveneens een gemixt programma nagestreefd. In het noorden een mix van wonen, retail en voorzieningen voor het stedelijk centrum of mogelijk leisure-functies. Ten zuiden van de Leefstraat is er op de begane grond waarschijnlijk wonen en wederom een mix van winkels en voorzieningen, waar mogelijk ook met leisure-functies.

De gemeente Rijswijk is voornemens om voor ontwikkelaars te werken met een inspirerende 'functionele menukaart' van sociaal-maatschappelijke functies waarvan een concept in de bijlagen kan worden gevonden.

Niet alleen op de begane grond wordt programma voorzien. Ook op een deel van het daklandschap van de onderbouw kunnen functies worden gepland. Dit maakt dat ook op deze laag, boven de straten en plein maar met uitzicht hierop, een levendig en attractief stuk stad kan ontstaan. Gedacht kan worden aan uiteenlopende functies zoals een buurtcentrum, een kinderdagopvang of zelfs een school. Maar ook sportfaciliteiten, zowel binnen als deels buiten, kunnen worden voorzien. Op enkele plekken is wellicht zelfs horeca mogelijk, met een bijzonder uitzicht op het nieuwe stedelijk centrum.



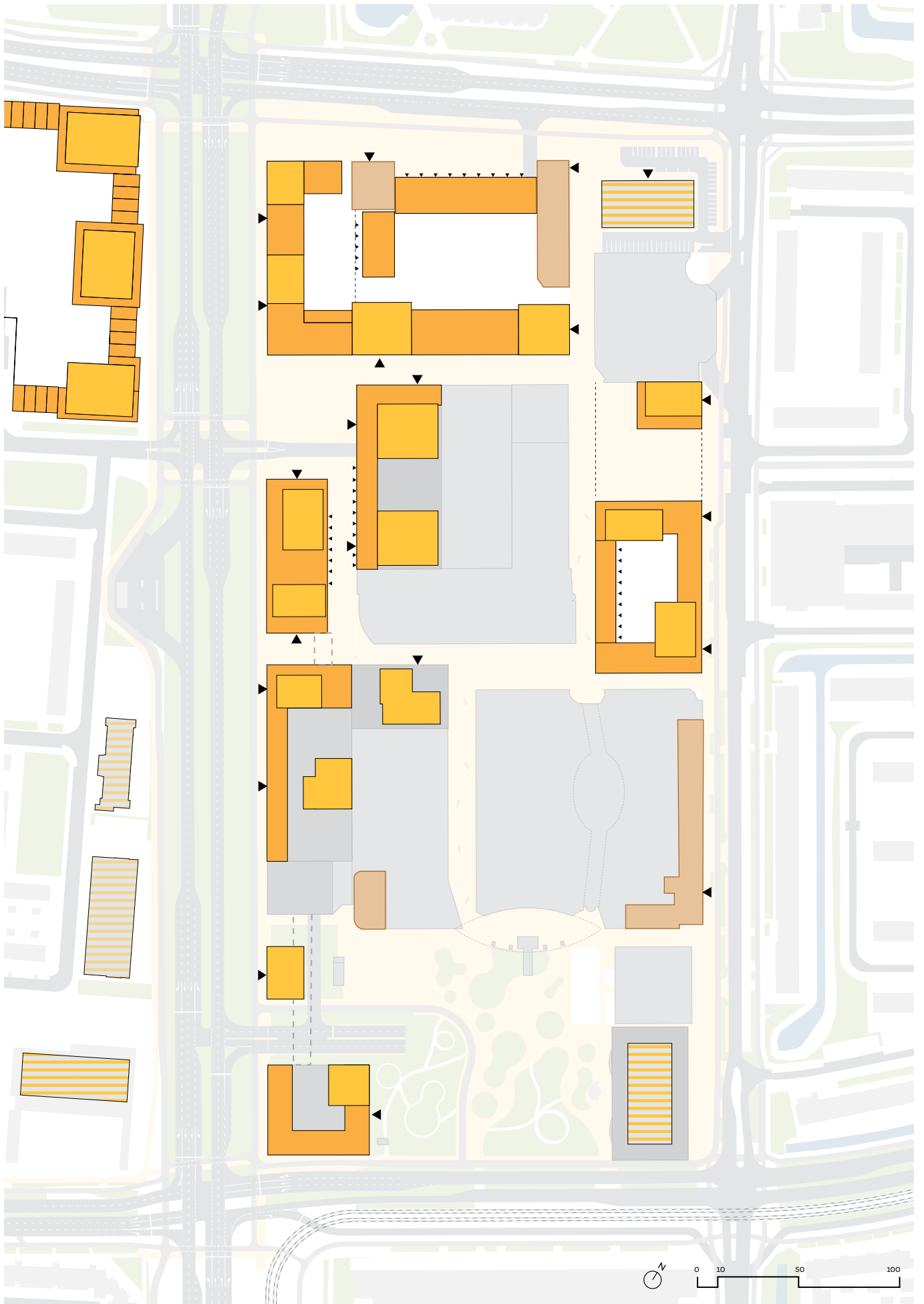
Mix van functies
Osdorp, mixed use centrum en woningen



Kleinschalige horeca
Amsterdam



Sport op het dak
London, White collar factory



WOONGEBIEDEN

We streven voor In de Bogaard naar een levendig en gemengd stedelijk centrum. In het gebied zal daarom een aanzienlijk gedeelte winkelloppervlak verdwijnen en zullen ongeveer 2.000 - 2.500 nieuwe woningen ervoor in de plaats komen. Dit betekent dat we een mix van verschillende typologieën en doelgroepen voorstaan. Van studenten tot gezinnen, van tweeverdieners tot gepensioneerden, ze zijn in het nieuwe In de Bogaard welkom. Het masterplan gaat uit van diversiteit in woningen in zowel grootte als in positie in het gebied. Zo komen er woningen langs de Generaal Spoorlaan en een nieuw te creëren binnenhof, die ontsloten worden via de begane grond, maar ook appartementen die in hoogbouw gesitueerd zijn.

Voor de nieuwe woningen in het gebied wordt gemikt op een hogere bruto verdiepingshoogte dan gangbaar, bij voorkeur richting 3,30 meter. We zien dat een dergelijke keuze ertoe leidt dat zelfs kleine appartementen een aantrekkelijke, duurzame woonkwaliteit meekrijgen en daarnaast dat Rijswijk daarmee een extra kwaliteit te bieden heeft op de woningmarkt en dus de concurrentiepositie kan versterken.

Waar mogelijk zijn de plattegronden van de gebouwen zo dat er naar de toekomst flexibel kan worden ingespeeld op vragen in de markt. Andere functies of verandering van grootte van de woningen zou dan te realiseren zijn zonder zeer ingrijpende verbouwingen.

De woningen zijn bovendien gelegen in uiteenlopende delen van het plangebied. Van de appartementen aan de vernieuwde Prinses Beatrixlaan of de Steenvoordelaan tot de besloten woonstraat in de nieuwe woonbuurt op de plek van 'De Terp'.







Woontoren
Zeeburgereiland, Amsterdam



Woonblok met verschillende typologieën
Nieuw Waterlandplein, Amsterdam

LEGENDA

-  bestaande woningen
-  transformatie naar woningen
- Nieuw gebouw:
 -  woningen
 -  indicatieve woonentree



Wonen boven winkels
Haarlemmerplein, Amsterdam

