



In de Bogaard

Masterplan

12 november 2019

Rijswijk



Het masterplan In de Bogaard is opgesteld door:

POSAD MAXWAN
strategy x design



In opdracht van:



In de Bogaard

Masterplan

12 november 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 winkeloppervlakte 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

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 bouwenvelopen als van de openbare ruimten, worden hierin beschreven.

Vervolg

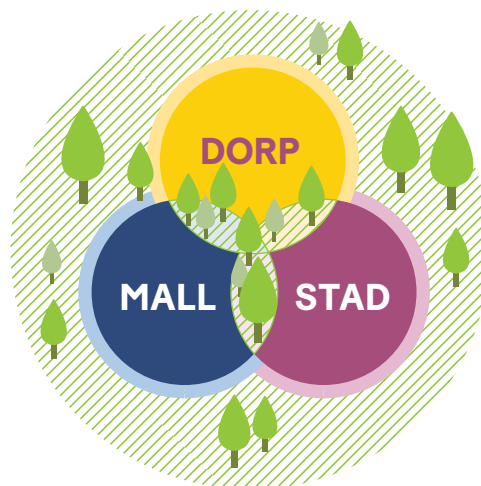
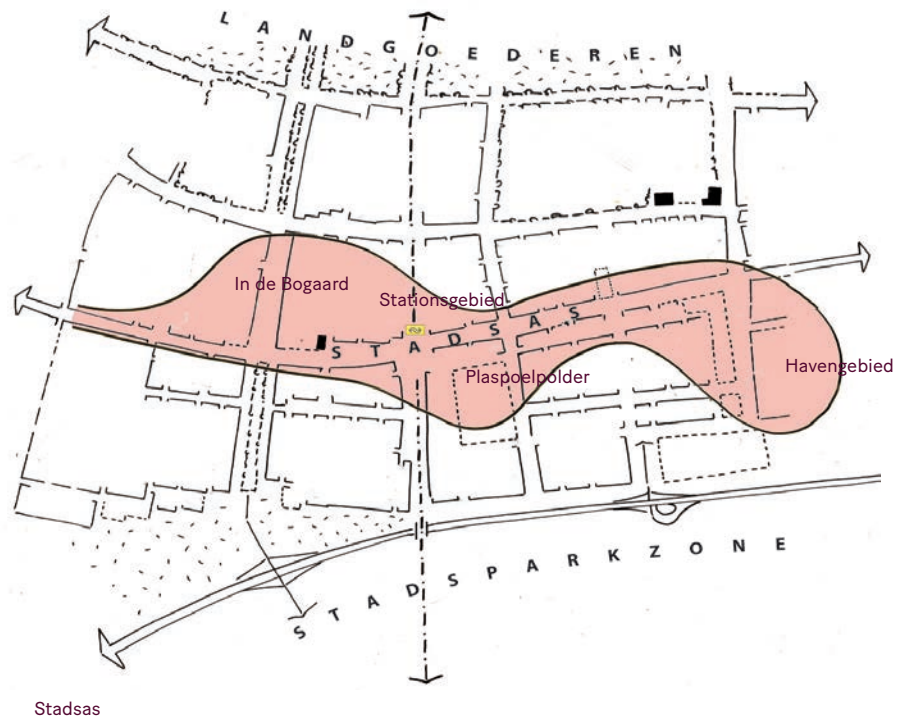
De volgende stappen kunnen op basis van dit masterplan en de bijbehorende 'Kwaliteitsleidraad' worden opgestart. Het masterplan heeft geen formele status als structuurvisie, maar in het proces van totstandkoming van het masterplan is wel nadrukkelijk ingezet op participatie en inspraak. Daarmee vormt 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.



Huidige situatie van In de Bogaard en omgeving



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.

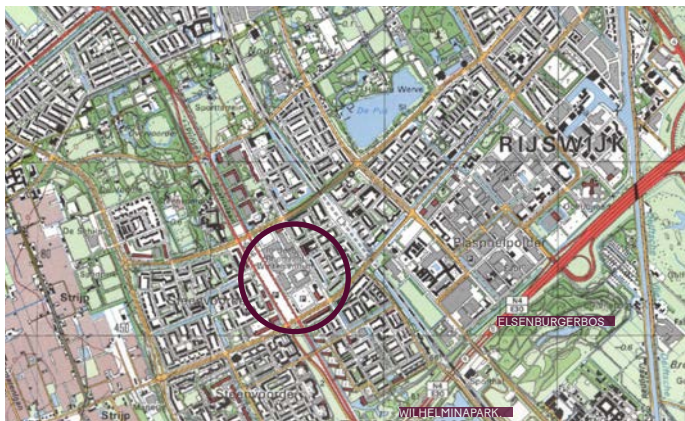
**Bestaande
situatie**



1958



1964



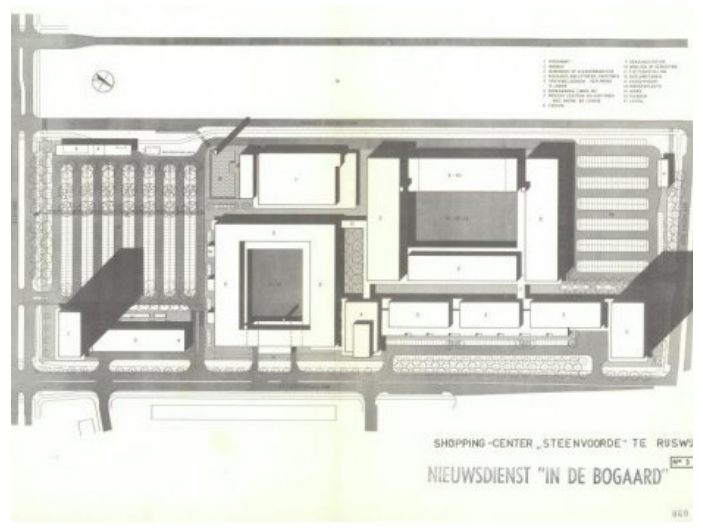
1995



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 Muziekbuit. 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.



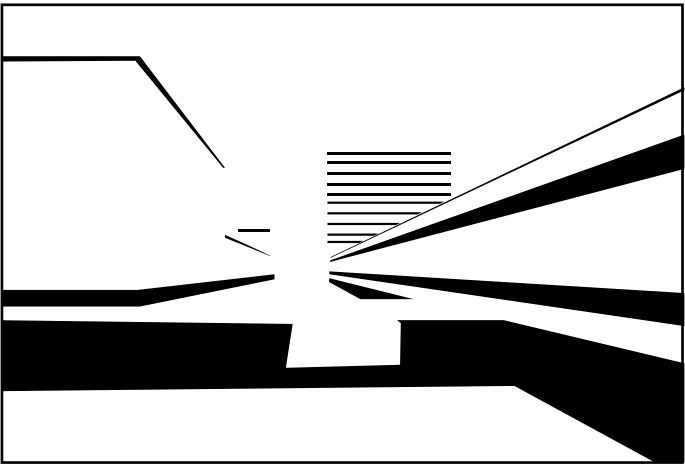
Gebiedsvisie in de Bogaard en omgeving, 2017



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 bevoorraadt;
- 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.

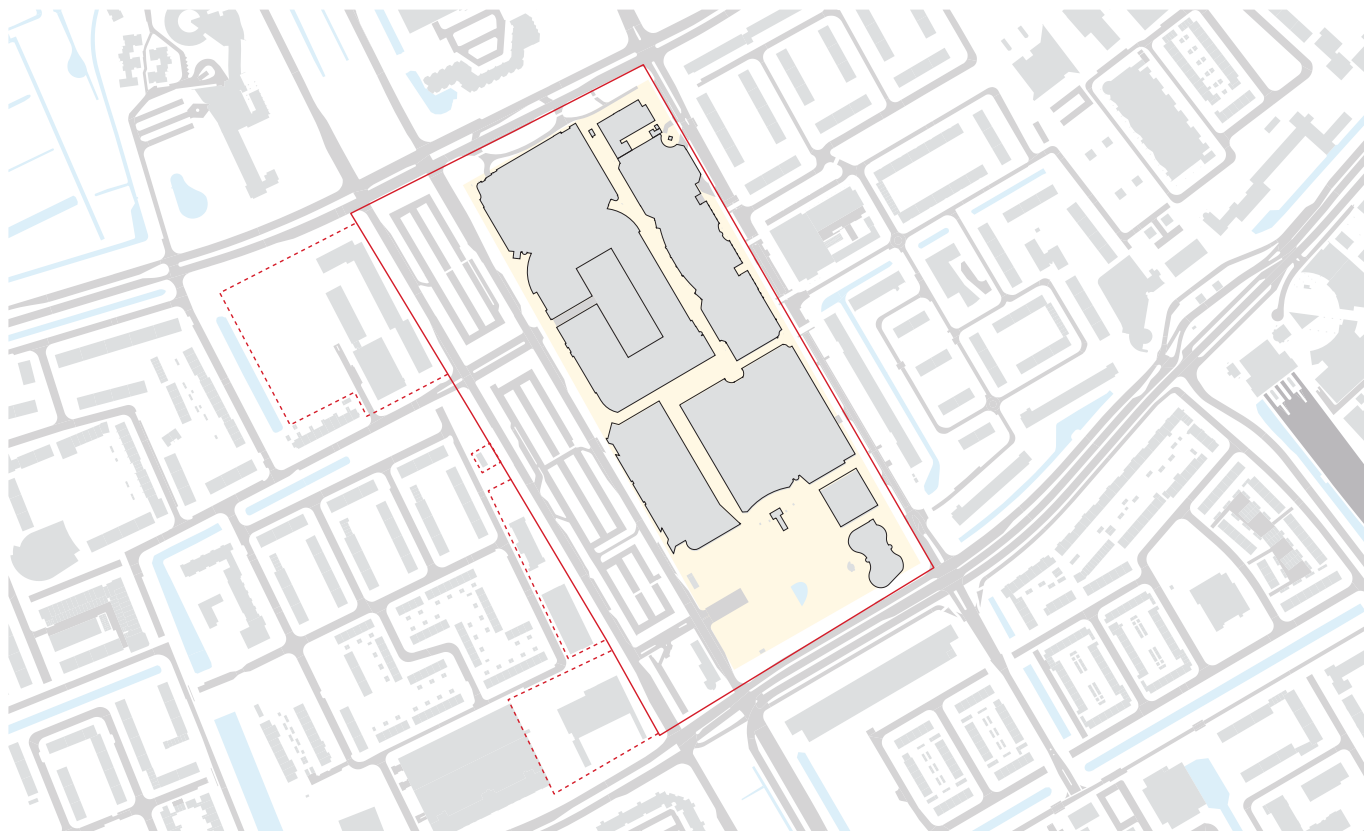
KENMERKEN ARCHITECTUUR

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 Churchilllaan. 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 dichter 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.



Regionale functie Prinses Beatrixlaan

LEGENDA

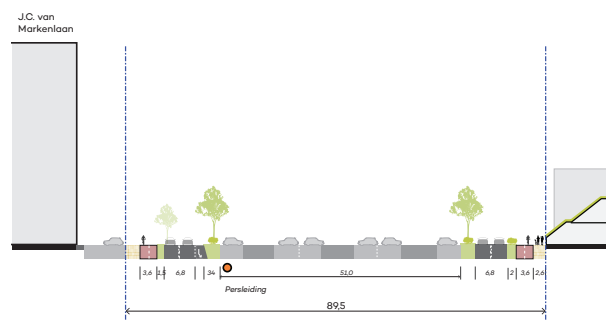
- gebouw
- weg
- fietspad
- tramspoor
- tramhalte
- voetgangersgebied
- groen
- water
- nieuwe langzaam verkeer verbinding
- project grenzen Pr. Beatrixlaan

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.

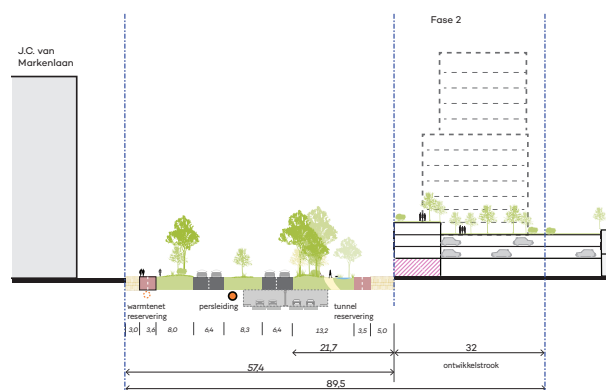
In de inrichting van het profiel zullen meer bomen terugkomen dan in het huidige profiel. Ook wordt de kwaliteit en diversiteit van het groen aanzienlijk groter dan nu het geval is. Wel zullen er bomen gekapt worden, dit zijn met name de populieren. Door middel van een bomeneffectrapportage zal worden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

De oversteekbaarheid van de weg vanaf de Ministersbuurt verbetert 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.



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.

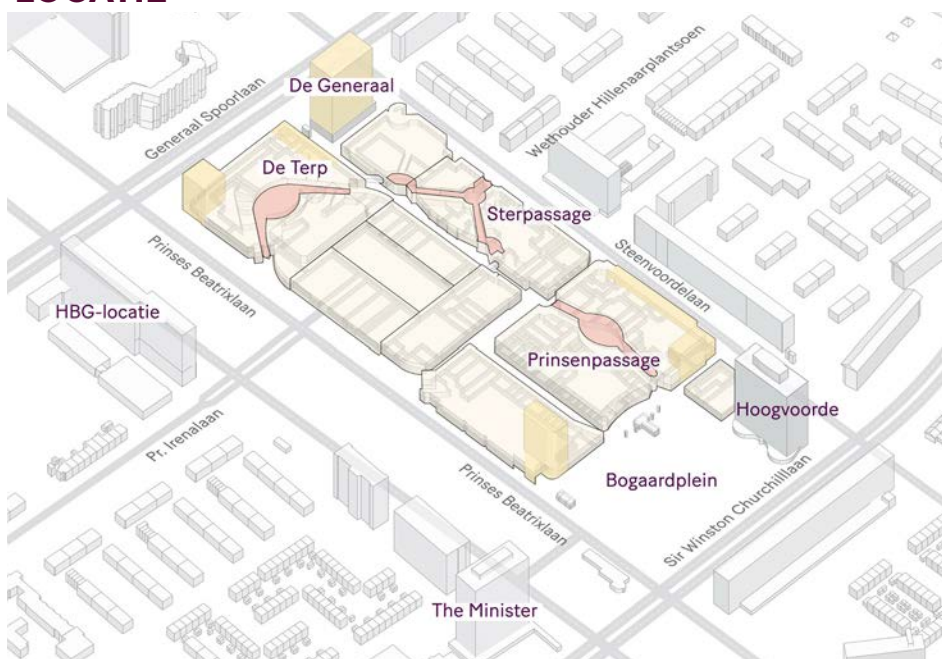
Met de parkeervelden in de middenberm van de Prinses Beatrixlaan en diverse parkeergarages in en onder het winkelcentrum is er sprake van een overcapaciteit aan parkeerplekken.

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

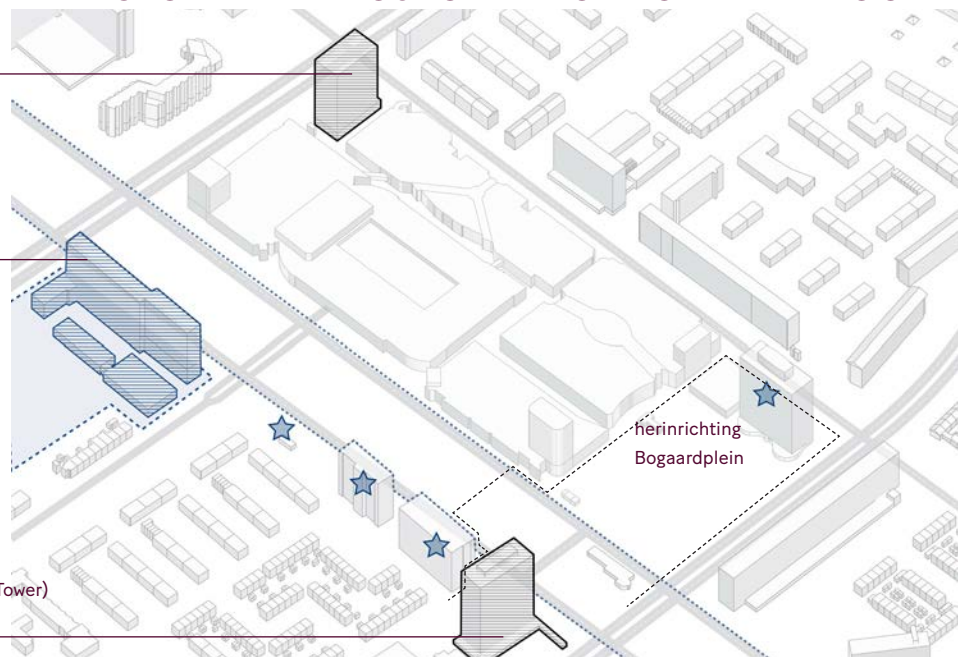
transformatie De Generaal
(200 woningen)

transformatie HBG-locatie
(550 woningen)



Kansrijke locatie voor
transformatie

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



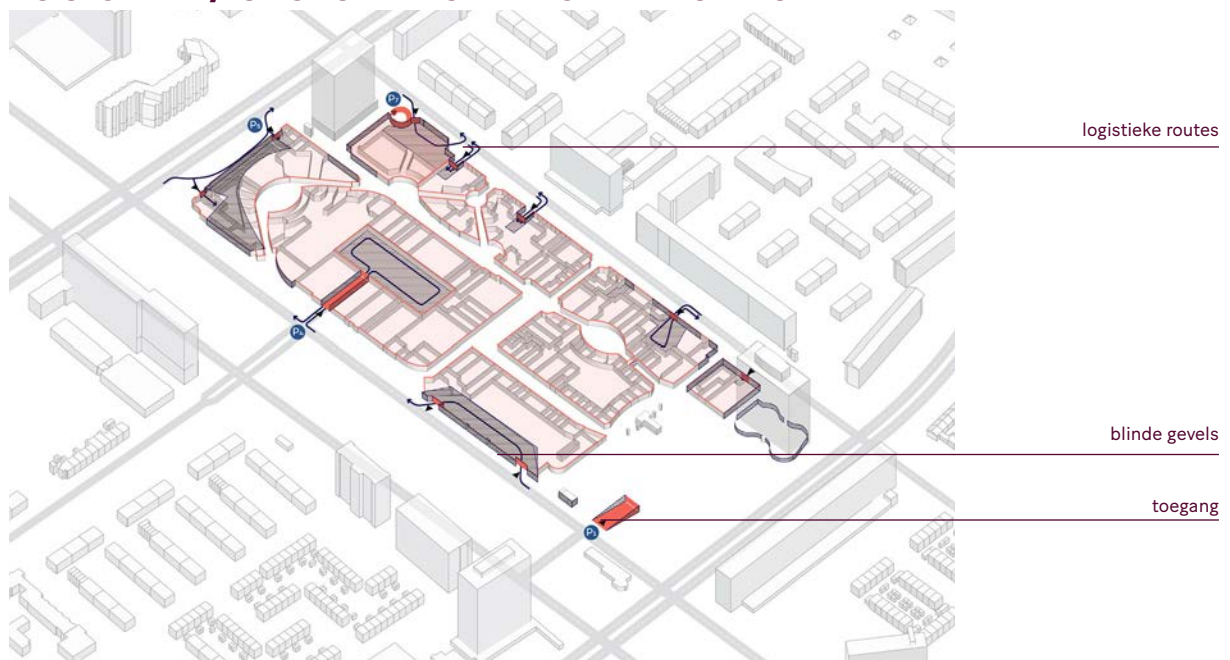
Onder meer naar aanleiding van de Gebiedsvisie uit 2017 worden rondom In de Bogaard op dit moment een aantal transformatieprojecten uitgewerkt waarbij voormalige kantoorruimten naar o.a. woningen worden getransformeerd (o.a. De Generaal, The Minister en HBG locatie).

PARKEERVOORZIENINGEN



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 INANGANG PARKEREN



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.

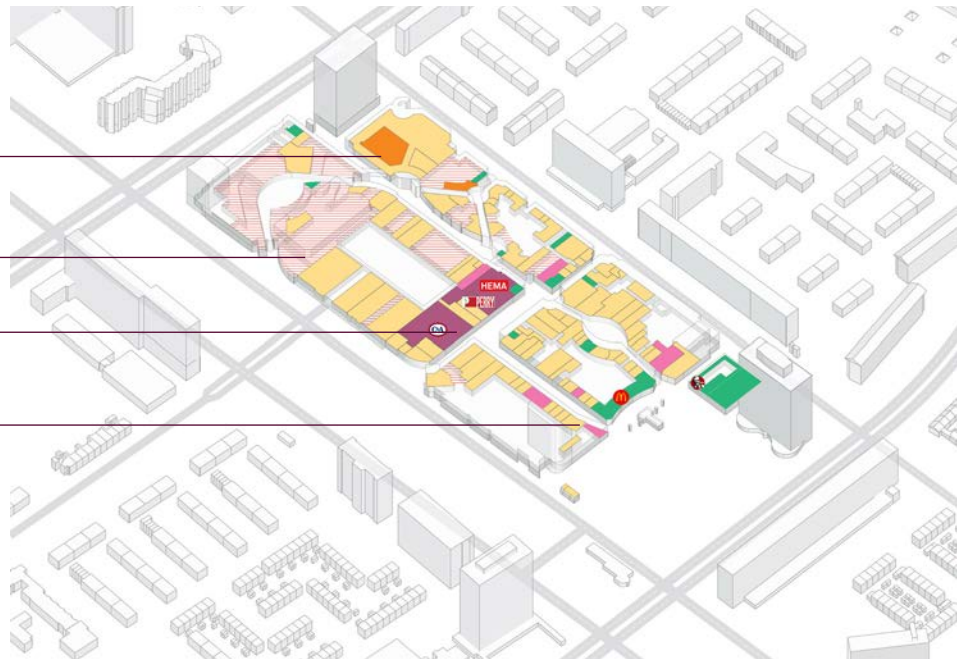
WINKEL- EN HORECA-AANBOD / BEGANE GROND

supermarkt

leegstand

trekkers

horeca

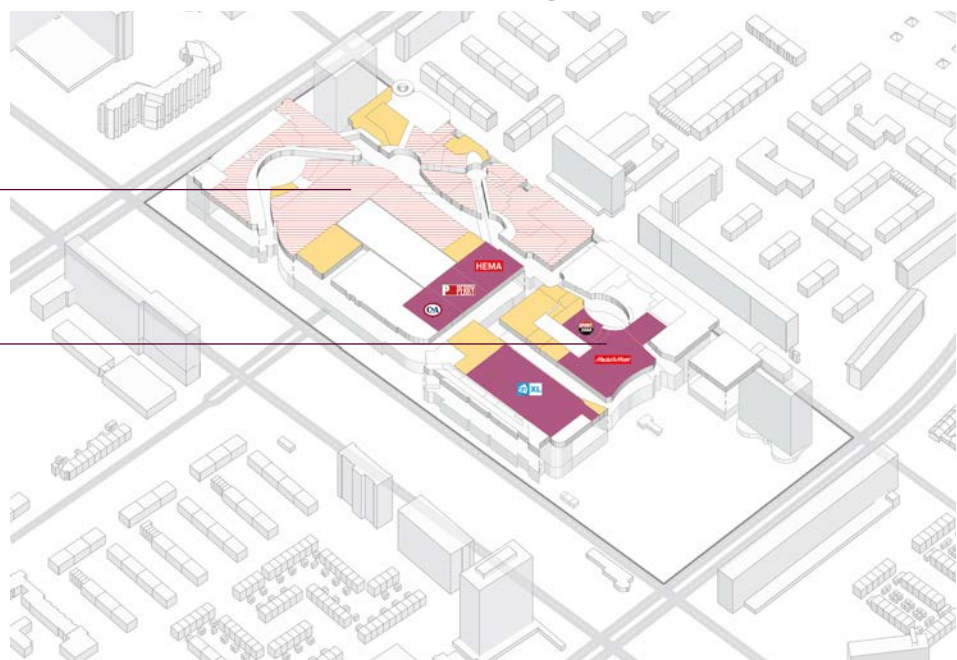


Op de begane grond van In de Bogaard bevinden zich vooral kleinere ondernemers, horeca en een aantal grote winkelformules. De meeste leegstand bevindt zich aan de noordzijde (o.a. De Terp).

WINKEL- EN HORECA-AANBOD / EERSTE VERDIEPING

leegstand

trekkers

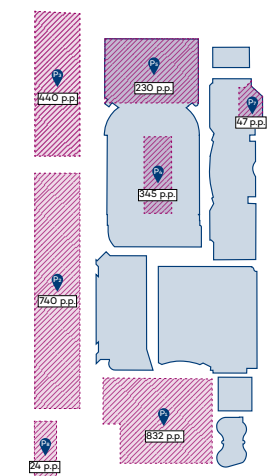


De eerste verdieping van het complex wordt voornamelijk door een aantal grote winkelformules bezet, met name aan het Bogaardplein en de Pr. Willem Alexanderpromenade. De Terp en de Sterpassage staan bijna geheel leeg.

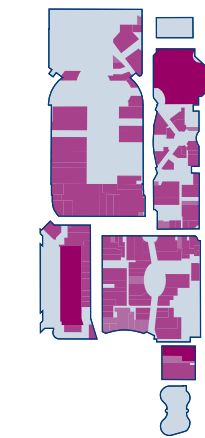
CONCLUSIE ANALYSE

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

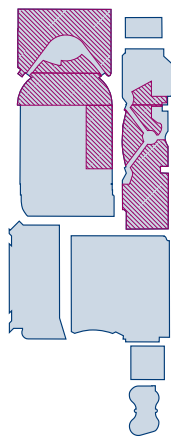
De opzet van het winkelcentrum maakt dat het gevoel van een gesloten en naar binnen gekeerd eiland wordt versterkt. Een transformatie van een mono-funcioneel winkelcentrum naar een open, full-service stadscentrum biedt daarmee de beste toekomst voor dit gebied. De transformatie van het gebied is door 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.



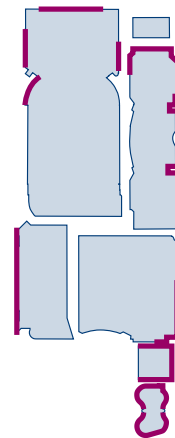
2.672 p.p.
bezettingsgraad 30-35%



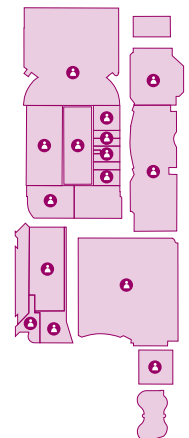
monofunctioneel



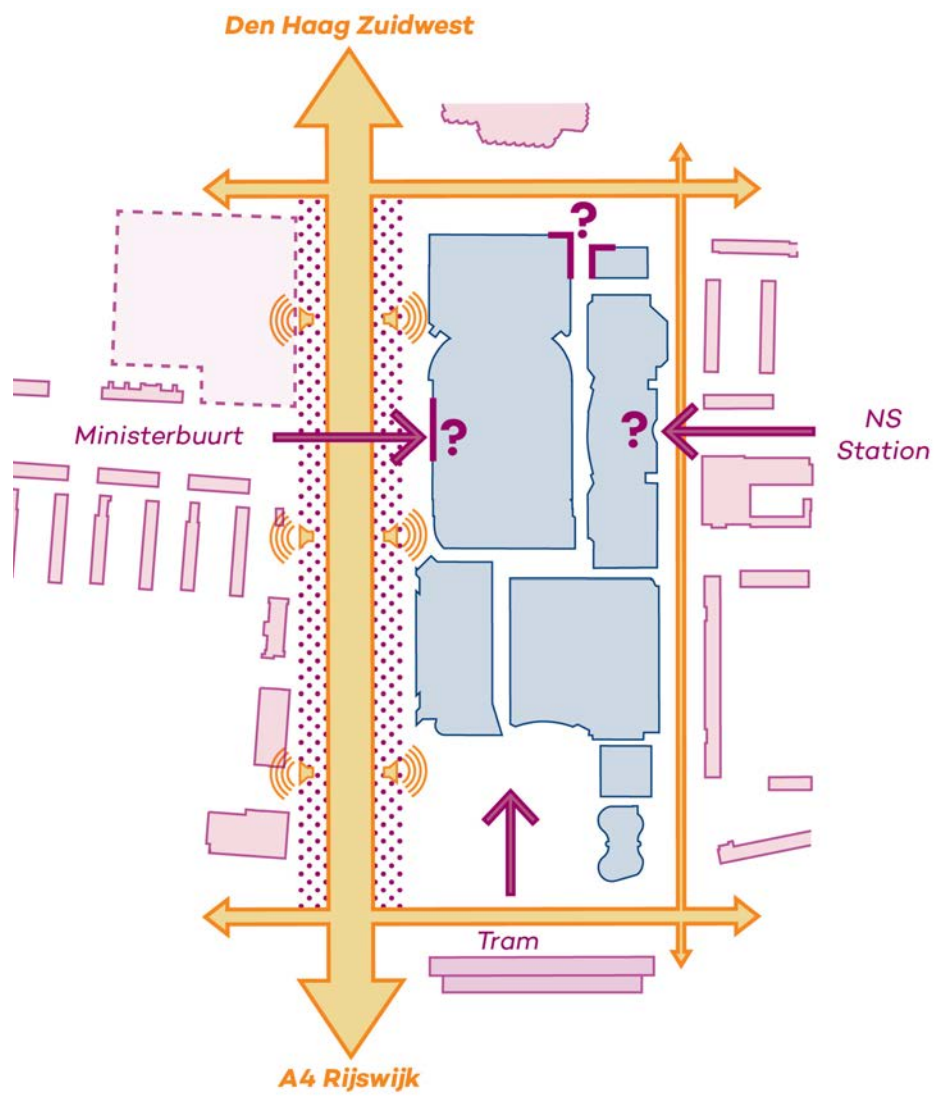
ca 30% leegstand



gesloten karakter



21 eigenaren



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.

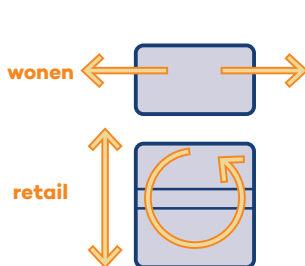
Er is voor deze voorgestelde transformatie een kader opgesteld om concrete ambities te benoemen. Dit ontwikkelkader, dat is vastgesteld door het college als basis voor het masterplan, focust op diverse aspecten die rondom de transformatie van In de Bogaard kunnen worden benoemd.

In de Bogaard

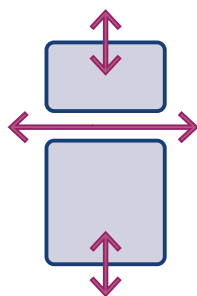
- Transformeert van een regionaal naar een bovenlokaal winkelgebied;
- Een modern stedelijk gebied met levendige ontmoetingsplekken;
- Nieuwe positionering van en branching in een kleiner en aangepast winkelcentrum;
- Actief aan de slag met placemaking en (tijdelijke) programmering;
- Betere verankering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

Ruimtelijke kwaliteit

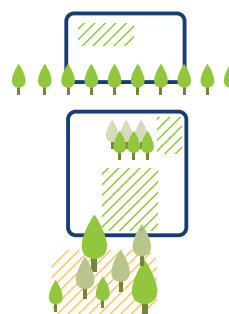
- Streven naar diversiteit in typologieën, maatvoering, geleding van het gevelbeeld en ruimtelijke verschijningsvorm van bebouwing zonder de samenhang in architectuur en materiaal- en kleurgebruik te verliezen;
- Herkenbaarheid in en continuïteit van de inrichting en materialisering van het openbaar 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.



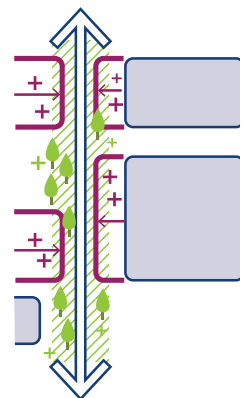
**toevoegen kritieke
massa wonen**



**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;
- Logischere 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:



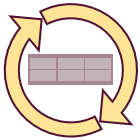
1. Dit gebied wordt het meest groene, stedelijk centrum in Nederland.



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 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 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.



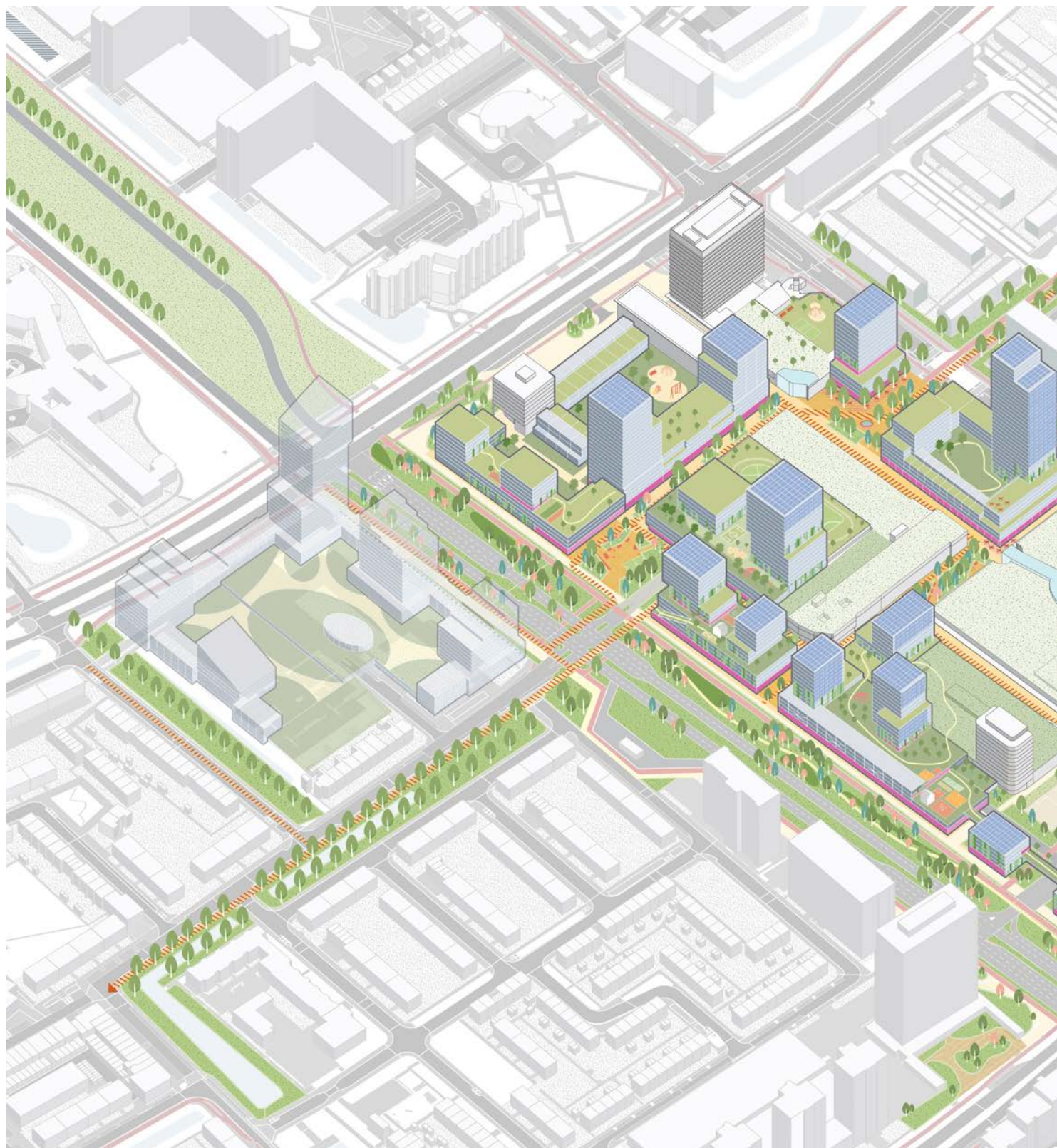
9. Dit planvormingsproces wordt samen met de stakeholders doorlopen en vormgegeven, in bijzonder met de eigenaren.



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'

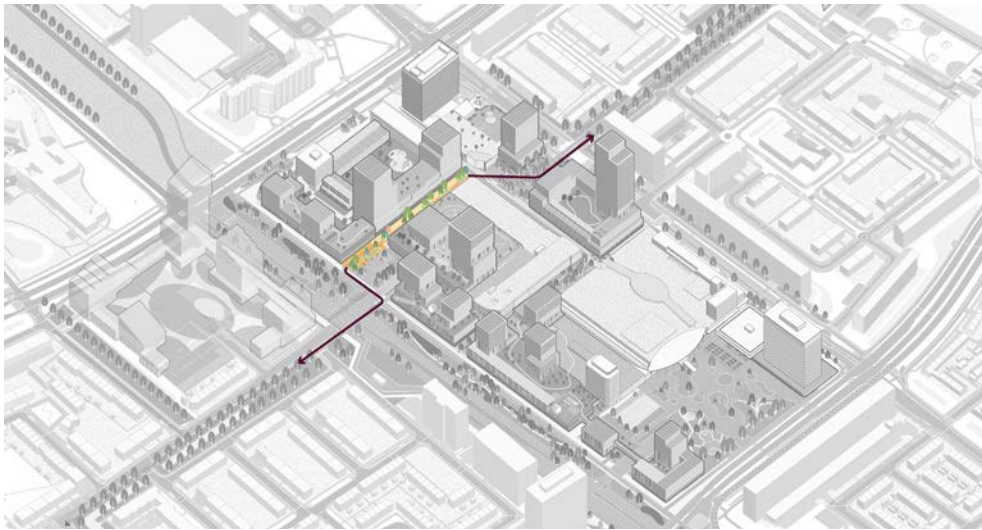
INTRODUCTIE



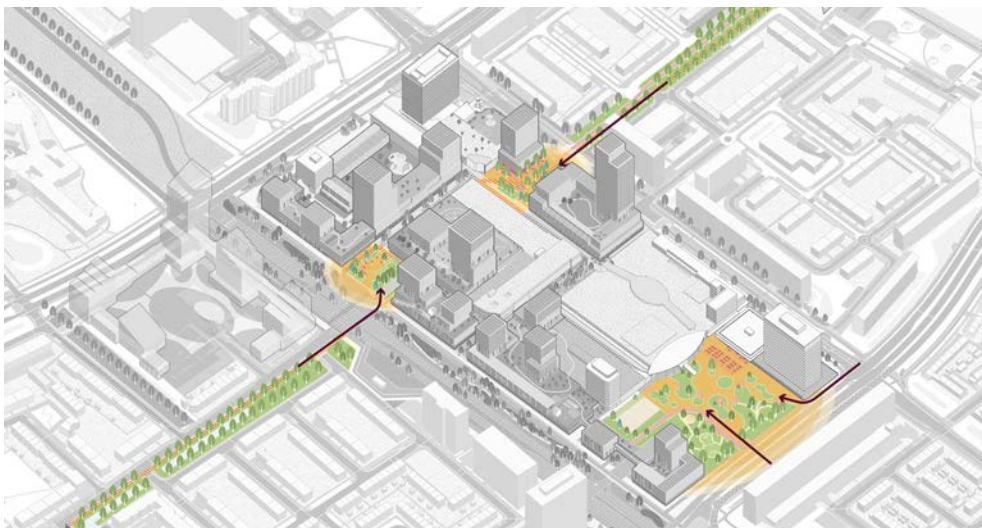
Met het masterplan In de Bogaard verandert het winkelcentrum. Van een introvert, stenig winkelcentrum waar veel structurele leegstand is, naar een levendig, bruisend en gemengd stedelijk gebied. Het winkelcentrum wordt veel sterker verbonden met de omliggende buurten. Daarnaast wordt het compacter, zoals 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.

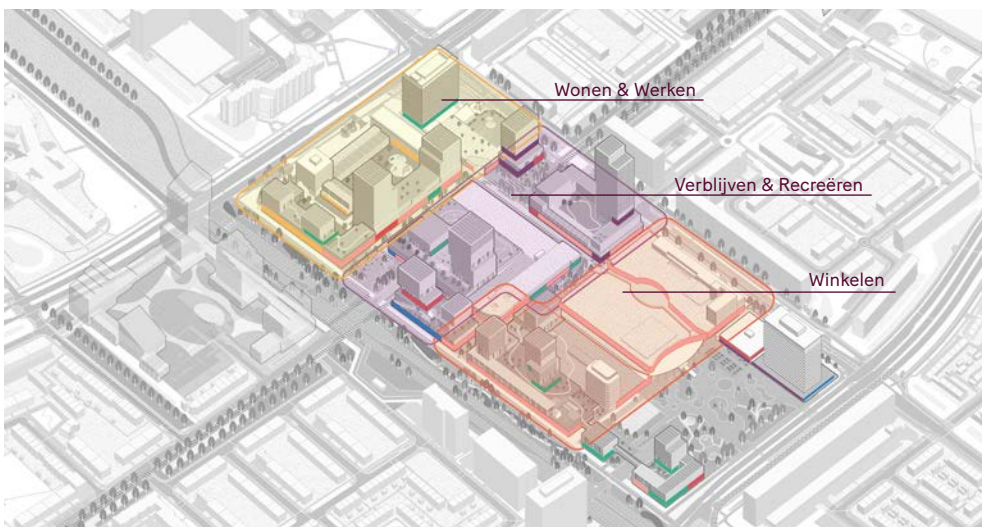
BASISPRINCIPES VAN HET MASTERPLAN



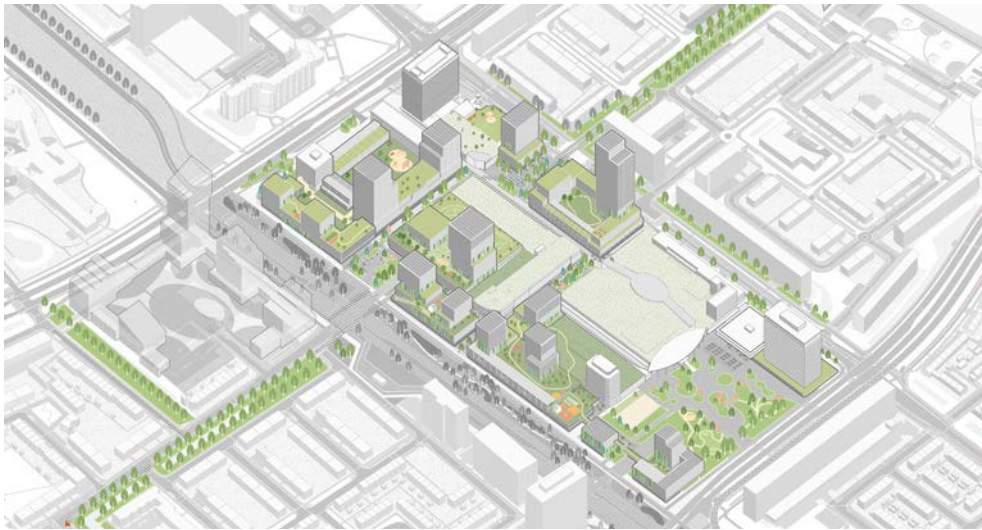
Oost-west verbinding; verbindt het centrum aan de omliggende buurten en wijken



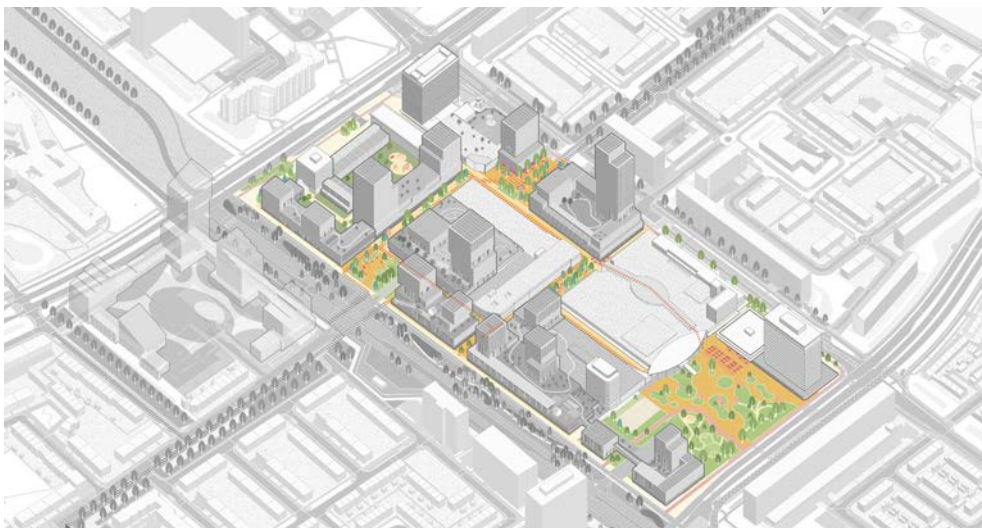
Openen naar omgeving; creëert toegangen en verblijfsplekken om het centrum te ontdekken



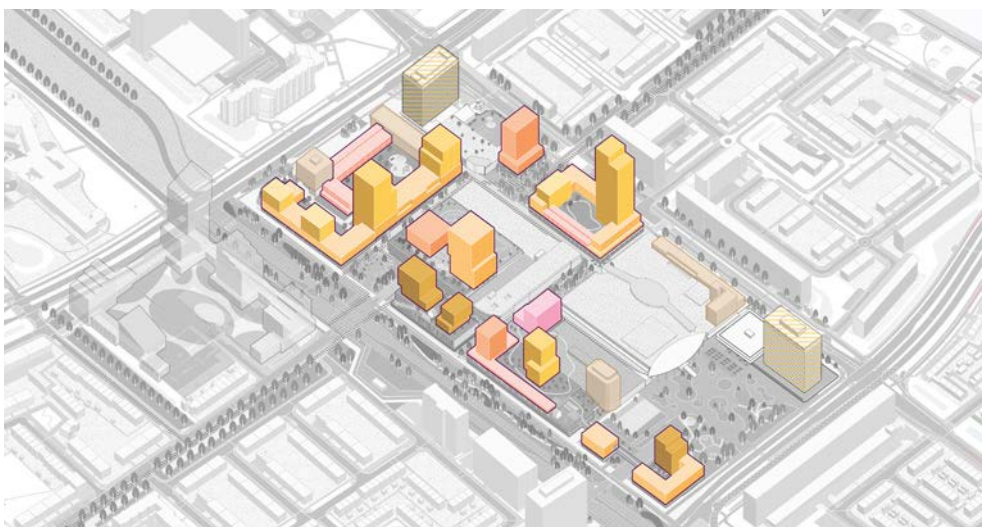
Nieuwe mix van functies; zorgt voor een stedelijke diversiteit en een compacter winkelcentrum



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.

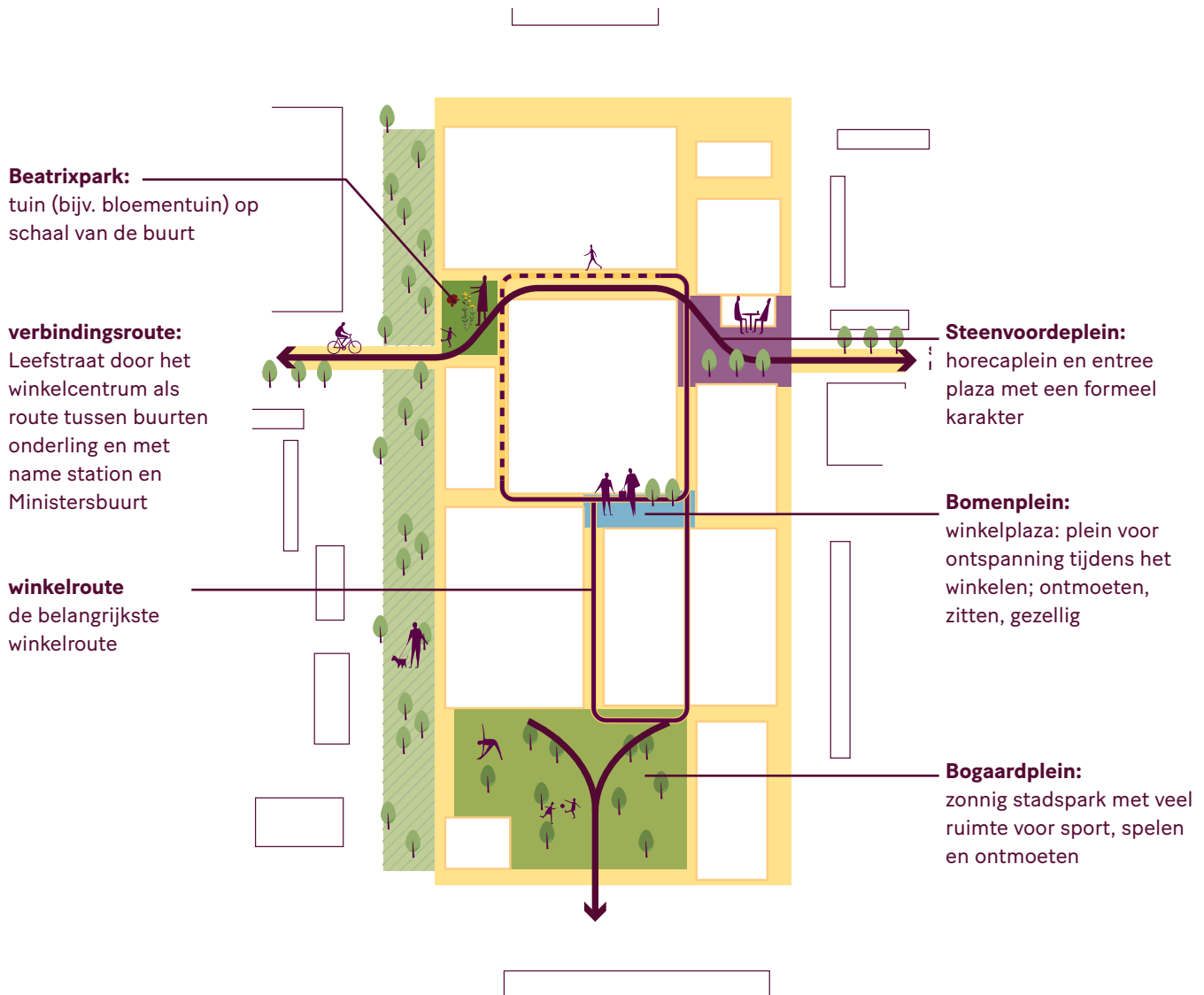
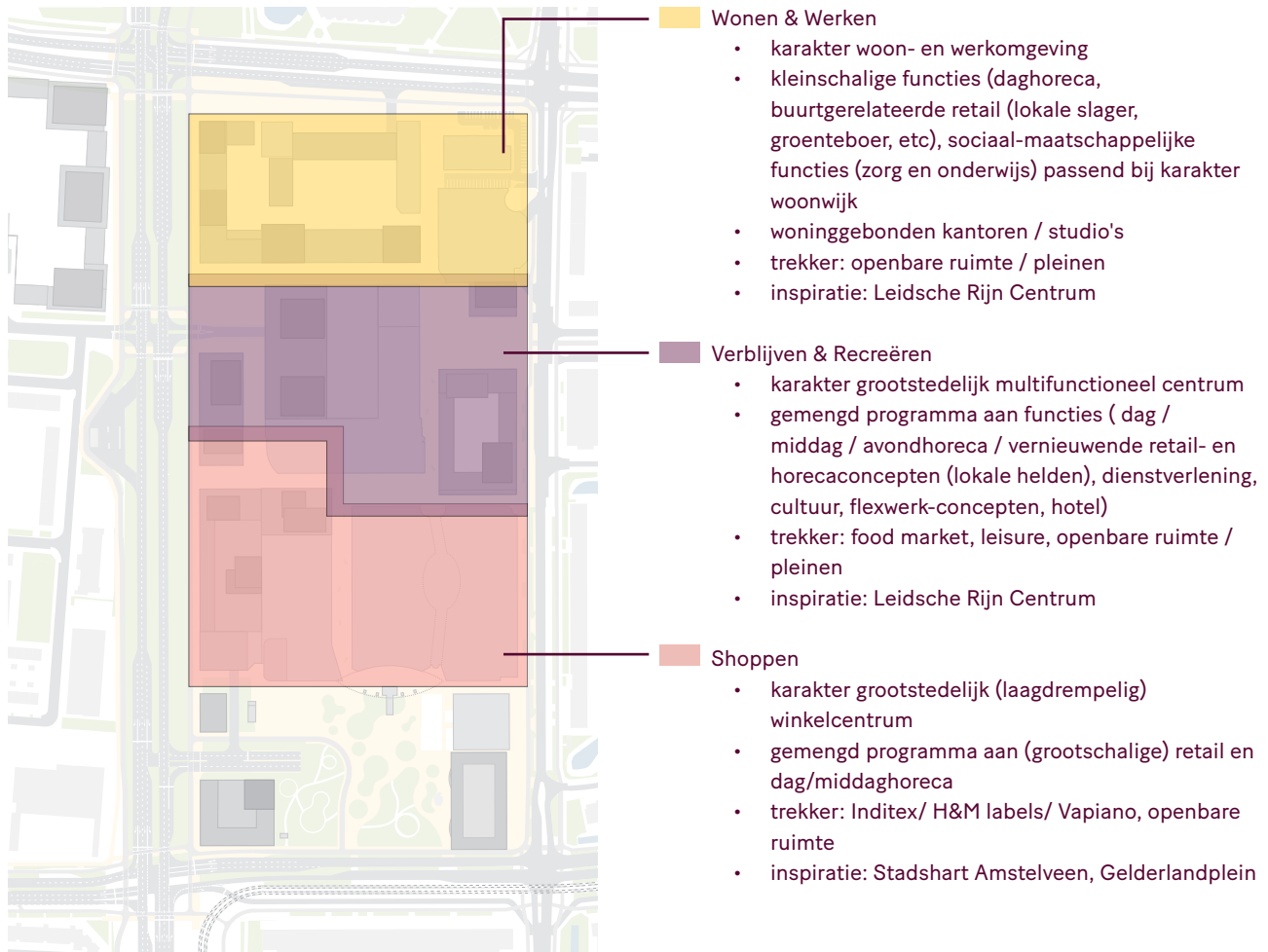


Diagram openbare ruimte concept

Programma



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

Funciemix 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 omschrijft 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 (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" 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%)

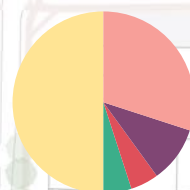
Voor de volledigheid moet worden opgemerkt dat het gepresenteerde brancheringsoverzicht een globaal plan betreft dat in overleg met de vastgoedeigenaren en consultatie van de ondernemers dient te worden aangescherpt en vastgesteld. Uiteraard binnen de kaders en randvoorwaarden die door de gemeente worden 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.



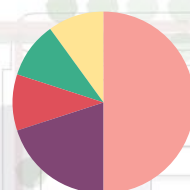
Nieuwe functies als aanjagers voor winkelcentrumvernieuwing – Bron: Retailvisie In de Bogaard, WYNE

Indicatieve verdeling programma

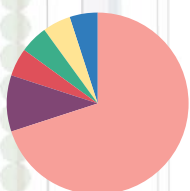
Wonen & werken



Verblijven & Recreëren



Shopping



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



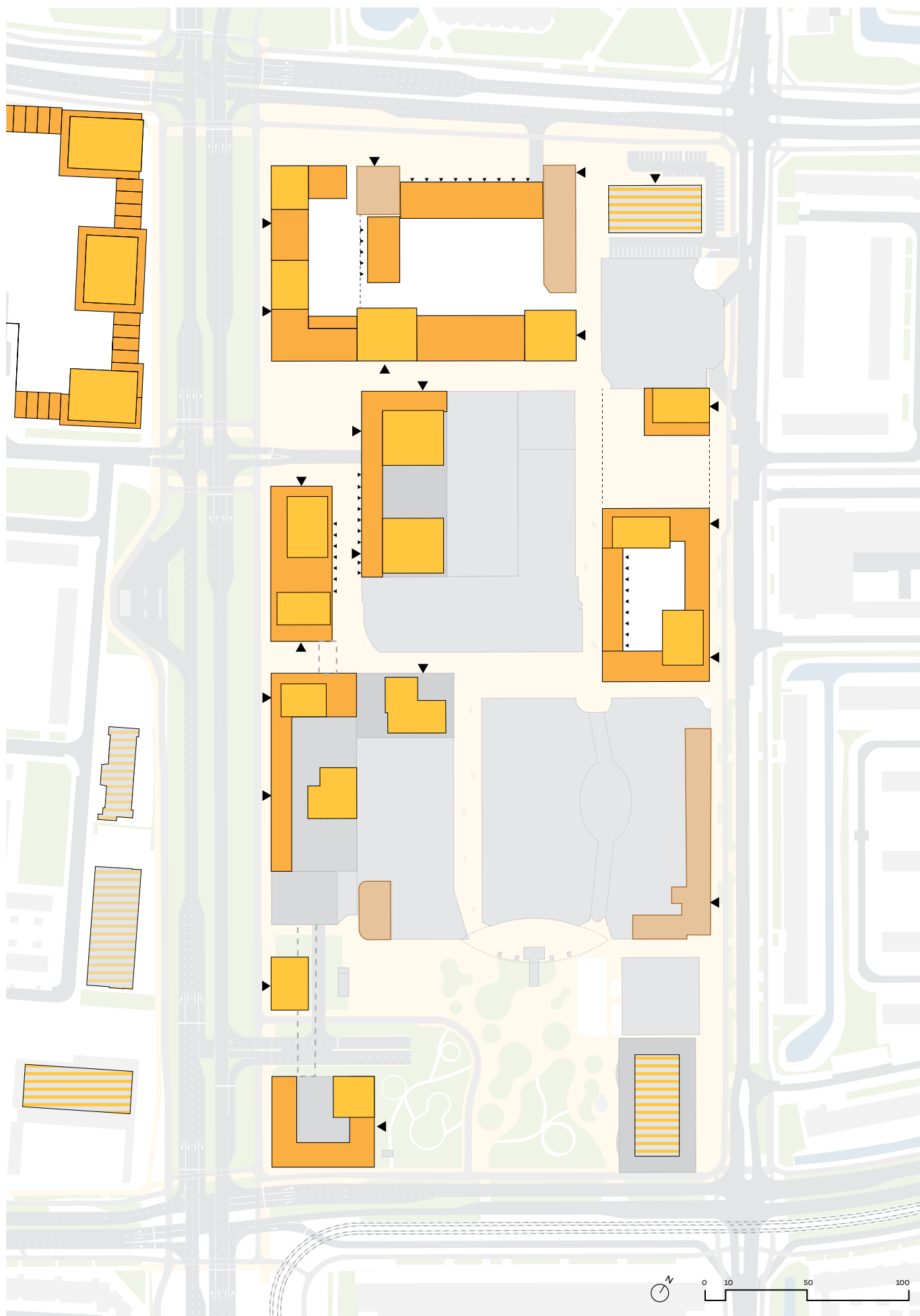
Kleinschalige horeca

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.

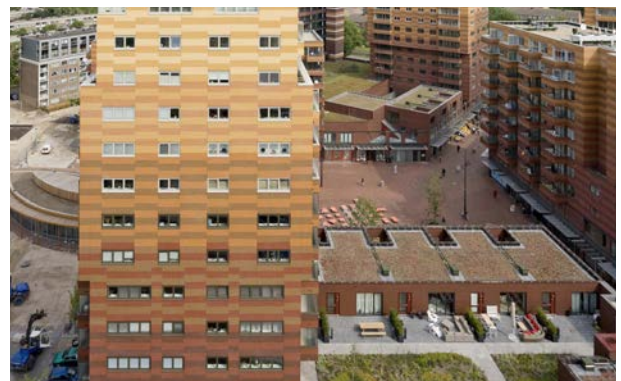
Voor de nieuwe woningen in het gebied wordt gemikt op een hogere bruto verdiepingshoogte dan gangbaar, bij voorkeur richting 3,30 meter. We zien dat een dergelijke keuze ertoe leidt dat zelfs kleine appartementen een aantrekkelijke, duurzame woonkwaliteit meekrijgen en daarnaast dat Rijswijk daarmee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

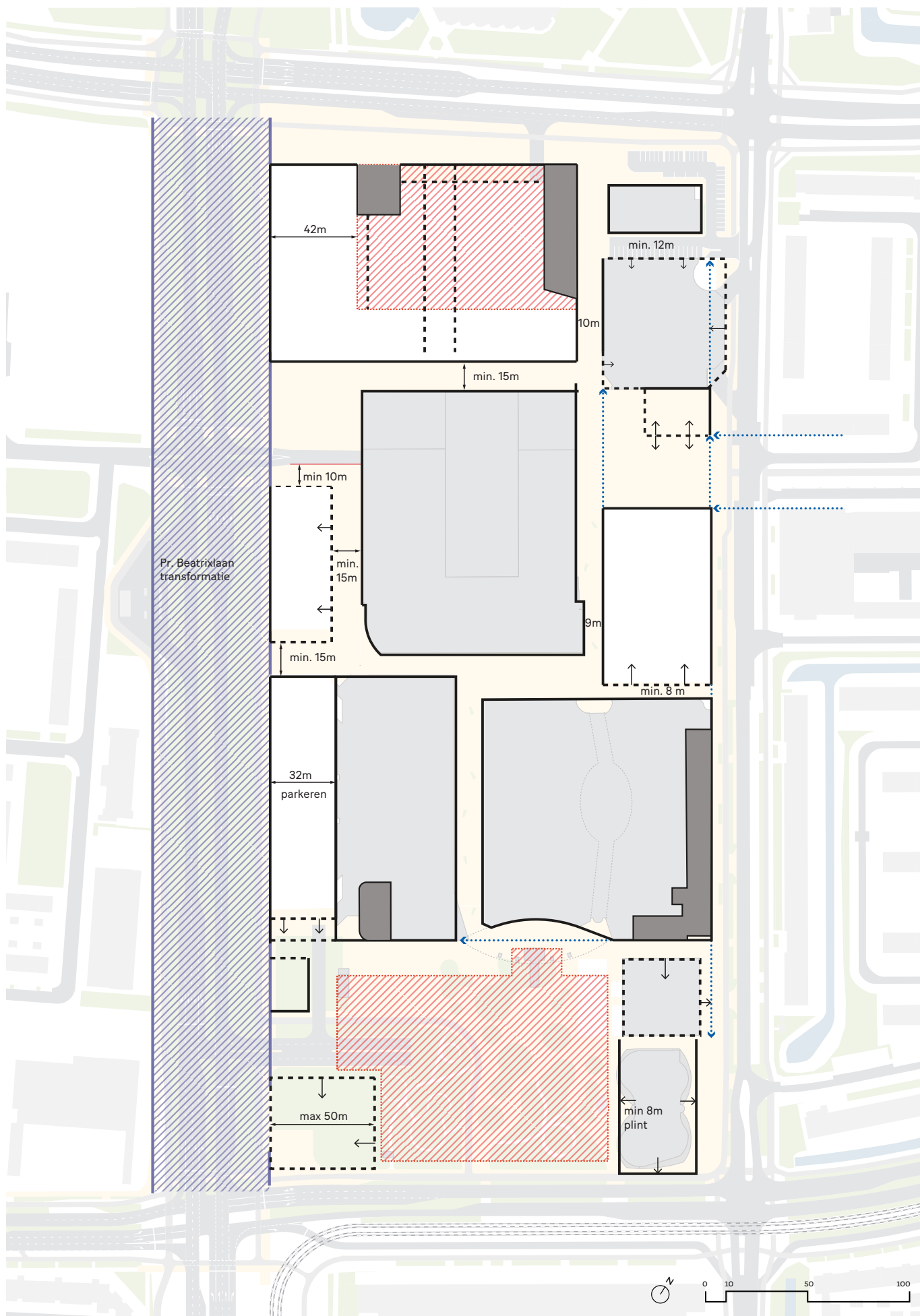
LEGENDA

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



Wonen boven winkels
Haarlemmerplein, Amsterdam

Bouwenveloppen



ROOILIJNEN

Met de transformatie van het huidige winkelgebied en de aanpassingen aan de Prinses Beatrixlaan ontstaat er een behoorlijke hoeveelheid plots waarvoor nieuwe bebouwing wordt voorgesteld in het masterplan. Grofweg is dit langs de geherprofileerde Prinses Beatrixlaan; hier ontstaat een ontwikkelstrook waarin zowel groen als ontwikkelruimte is gedefinieerd. Ook op de transformatielocaties van 'De Terp' en de 'Sterpassage' ontstaan nieuwe plots. Tenslotte is er eveneens een initiatief om in het centrale deel van In de Bogaard, rondom parkeergarage P4, ook te ontwikkelen en een aantal bestaande winkels te transformeren. In dit hoofdstuk worden de kaders voor de overal transformatie van In de Bogaard geduid.

De kaart hiernaast geeft op hoofdlijnen een overzicht wat maatvoeringen en rooilijnen zijn in het masterplan. Waar de lijnen gestippeld zijn, liggen ze niet vast en zijn ze aan de hand van de geplande ontwikkeling later exact vast te stellen. Voor nadere uitwerking van dit punt verwijzen wij naar de 'Kwaliteitsleidraad' die per plot vastgelegd worden en individueel behandeld worden in losse bijlagen.

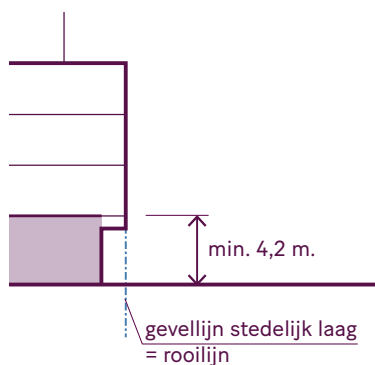
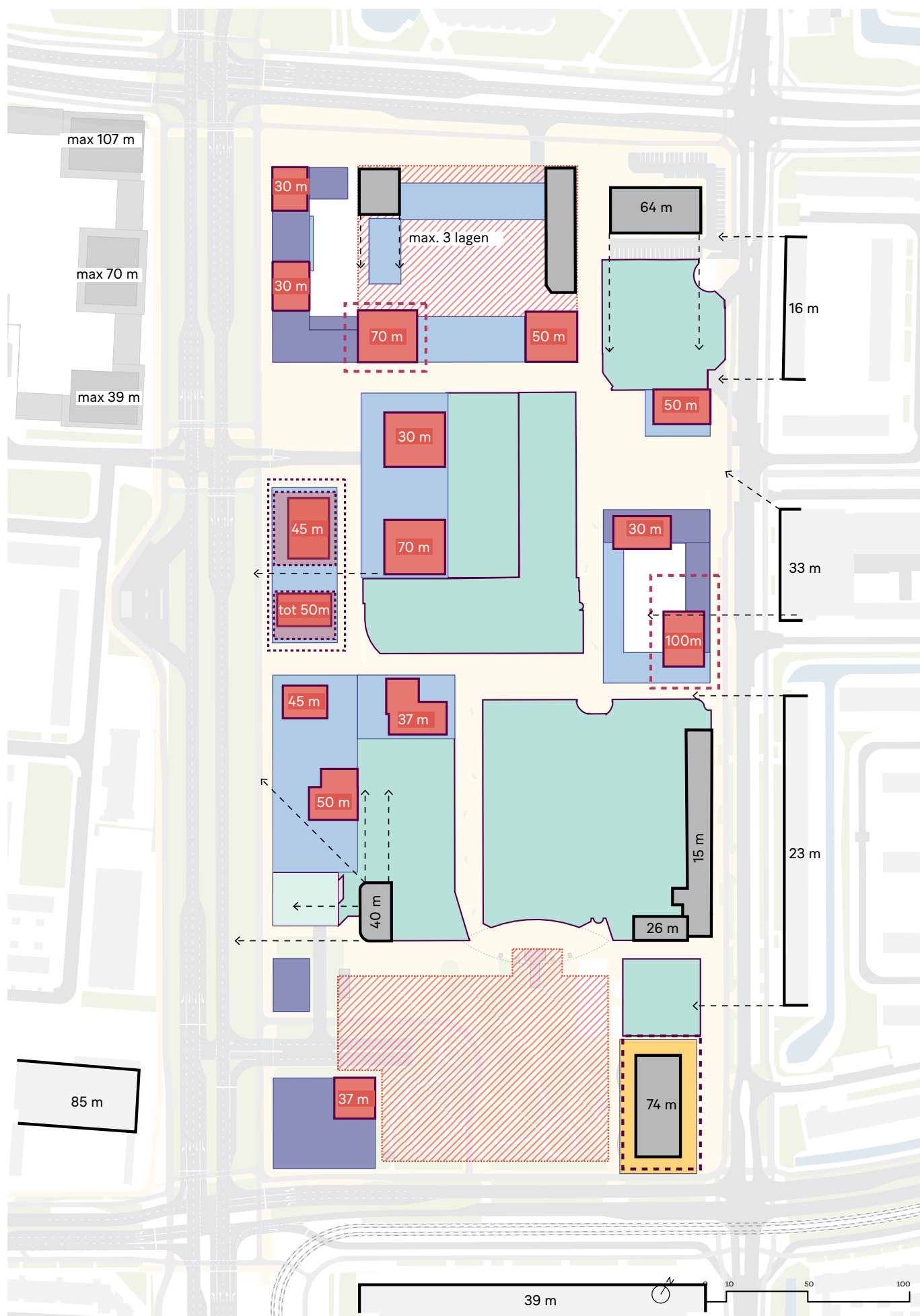


Diagram: rooilijn

LEGENDA

- beperkingen:
-  ruimte voor Pr. Beatrixlaan transformatie
 -  ondergronds parkeren
 -  bestaand woongebouw op een commerciële plint
- vaste rooilijn
- - - - - richting rooilijn
- richting flexibiliteit
- 10m wenselijke breedte straat
- min. 15m minimale breedte straat



GEBOUWHOOGTE EN POSITIE BOVENBOUW

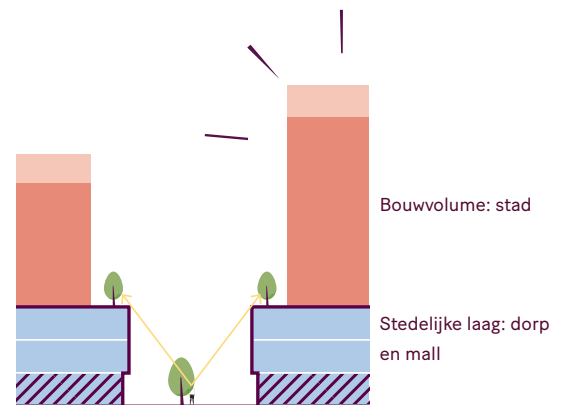
Het gebied rondom In de Bogaard wordt op dit moment ten dele gekenmerkt door open, na-oorlogse solitair staande hoogbouw. Er valt aan de relaties tussen de hoogbouw en het maaiveld echter wel het één en ander te verbeteren. Zo staan veel gebouwen in de directe omgeving met hun voeten in het restgroen en ontbreekt het in sommige gevallen aan een duidelijke relatie met de straat. De hoogbouw is al gemeengoed maar nog niet op de juiste manier en met een fijne inpassing. De transformatie van In de Bogaard biedt de gelegenheid om dit aan te pakken op een manier die past bij Rijswijk én bij een nieuw stedelijk centrum.

Het masterplan voor In de Bogaard houdt rekening met een verdichting tot een gemengd stedelijk gebied, waarbij hoogbouw een belangrijke rol zal spelen. We gaan in de stedenbouwkundige opzet uit van een plint (de eerste etage die op de begane grond aansluit), een stedelijke laag (het gebouw tot 20 meter hoogte) en een bovenbouw met torens bovenop de stedelijke laag. Op deze wijze kan een gelaagd stuk stad ontstaan met activiteiten en levendigheid op meerdere niveaus. Tevens levert de stedelijke laag een bijdrage aan een aangenaam windklimaat op de straten en pleinen, mits op de juiste manier ontworpen.

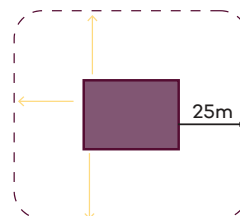
In de plint zitten onder meer winkels, maatschappelijke functies, lobby's van een woongebouw of woningen. In de stedelijke laag zitten woningen of kan er geparkeerd worden achter een representatieve gevel. Er wordt namelijk van uitgegaan dat de parkeeropgave per plot wordt opgelost. De torens zullen voornamelijk uit appartementen bestaan.

Nieuwe hoogbouwaccenten worden toegepast waar het geen bezonningsproblemen geeft op het maaiveld of op andere (bestaande) gebouwen. Daarnaast wordt er rekening gehouden met eventuele windval, bijvoorbeeld door de torens een set-back of juist een uitkraging te geven. Boven de stedelijk laag mag in een zone van 25 meter rondom een toren geen andere toren staan om directe inkijk uit te sluiten. Er zijn in de kaart hiernaast enkele indicatieve plekken aangegeven waar de hoogbouw (tot maximaal 100 meter hoogte) toegestaan is. Hierbij is vooral rekening gehouden met de effecten van hoogbouw op de bezonning van diverse (bestaande) gebouwen.

Naast bezonning en windval wordt er aandacht besteed aan veiligheid. Bij hoge bouw en hoogbouw wordt gericht op veilig en verantwoord ontwikkelen. Er wordt risicogericht gekeken naar het gebruik van de ontwikkeling en de omgeving



Aangename straten met aantrekkelijke plint



Principe: minimaal 25m. afstand tussen torens

LEGENDA

- beperkingen:
- ondergronds parkeren
 - bestaande woning gebouwen
- <- - - visuele lijnen
- Indicatieve hoogtes:
- zone van max 100 m
 - optimalisatie afstemming volumes
 - hoogteaccenten met indicatieve hoogtes
- stedelijke laag:
- tot 22 m (aan pleinen en langs omliggende autostraten)
 - tot 17 m, optimaal 14 m
 - bestaande hoogte van de plint (tot 12 m)
 - bestaande hoogte van de plint (tot 9 m)
 - extra plint om windhinder te verminderen (4-5m hoog)



Windhinderkans voor het ontwerp Masterplan situatie, beoordeeld volgens de NEN 8100

Bron: Peutz, windklimaatonderzoek rondom het winkelcentrum In de Bogaard, Rijswijk

WIND

Cruciaal voor de mogelijkheden van de bouwenveloppen zijn de effecten die de nieuwe volumes hebben op de verblijfskwaliteit van In de Bogaard. Zoals eerder vermeld willen we dat overal in het gebied een optimale kwaliteit voor zitten, slenteren en verblijven ontstaat. Deze kwaliteit neemt af op het moment dat er windhinder is of er weinig of geen zonlicht is. In de huidige situatie is er op enkele plekken flinke windhinder in het publieke domein. Op het Bogaardplein bijvoorbeeld leidt de hoogbouw van het stadhuis tot aanzienlijke windhinder. Hierbij ontstaan gevaarlijke situaties voor fietsers op het naastgelegen fietspad en een onaantrekkelijke toegankelijkheid voor het gebouw en de publieke functie.

In het nieuwe In de Bogaard willen we voorkomen dat de hoogbouw tot windhinder leidt.

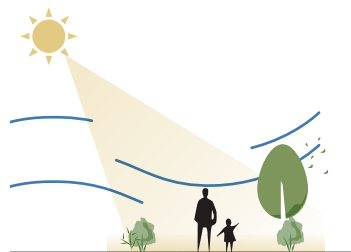
Voor de beoordeling van het windklimaat wordt de Nederlandse norm NEN 8100 gebruikt. Hierbij wordt gekeken naar windhinder en windgevaar. In de norm NEN 8100 wordt voor windhinder een drempelwaarde aangehouden van 5 m/s voor gemiddelde windsnelheid op loop- of verblijfsniveau. Er wordt tevens gekeken naar de activiteiten in het publieke domein en aan de hand hiervan wordt een drietal ambitieniveaus aangegeven.

Activiteit

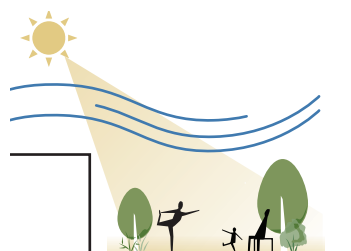
I. Doorlopen
5-10%
overschrijdingskans van
het aantal uren per jaar



II. Slenteren
2,5 - 5 %
winkelstraten



III. Langdurig zitten
<2,5 %
alle pleinen, leefstraat



Ontwikkeling van bouwenveloppen in In de Bogaard mogen geen windhinder veroorzaken die de normering voor het ambitieniveau III overschrijdt.

Immers, het gebied moet een aantrekkelijke verblijfsplek worden waar bezoekers en bewoners op elke plek kunnen zitten en genieten van de nieuwe omgeving zonder enige hinder van wind. Wind maakt namelijk dat een ruimte killer en onaangenaam kan aanvoelen. We hanteren dan ook een aantal belangrijke aandachtspunten voor het masterplan:

- Voor alle ontwikkelingen moet middels een windonderzoek worden aangetoond dat ze in het gebied niet leiden tot een onaangenaam verblijfsklimaat door windhinder.
- Solitaire torens zijn niet toegestaan in verband met het grote gevaar van windhinder.
- Op plekken waar windhinder wordt voorzien moet door aanpassingen aan het volume en de plaatsing van volumes worden gewerkt aan een aangenaam windklimaat (o.a. door set-backs in de volumes)
- Bomen en groen kunnen helpen bij het oplossen van kleinere problemen.

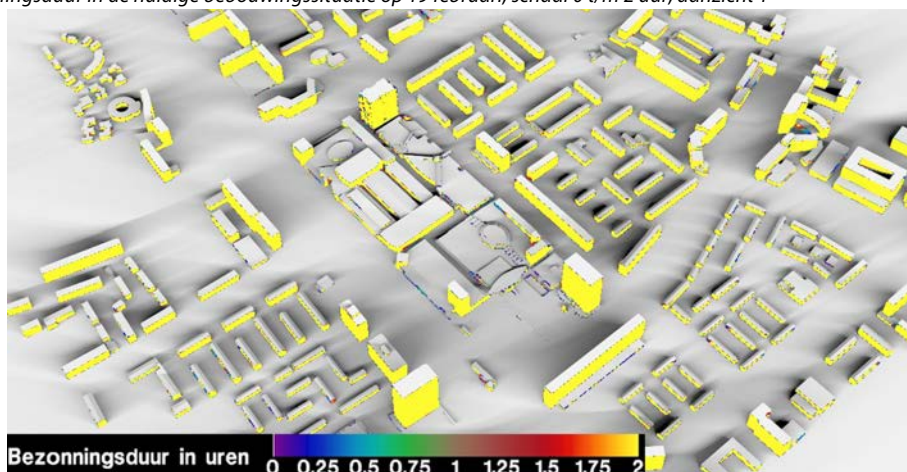
Peutz heeft het windklimaatonderzoek uitgevoerd. Samenvattend levert dit de volgende conclusies op (Bron: Peutz, windklimaatonderzoek rondom het winkelcentrum In de Bogaard, Rijswijk):

- Verbetering van het windklimaat in vergelijking met de bestaande situatie. Ten opzichte van de bestaande situatie wordt het windklimaat in het ontwerp Masterplan plaatselijk overwegend gunstiger (bijvoorbeeld rondom De Generaal) en op enkele andere plekken ongunstiger.
- Het te verwachte windklimaat aan het Bogaardplein is verbeterd.
- Het windklimaat bij de kopgevels van het stadhuis wordt gunstiger dan de bestaande situatie dankzij de geprojecteerde laagbouwvolume. Er is hierdoor naar verwachting niet langer sprake van een slecht windklimaat voor doorlopen.
- Ten opzichte van de bestaande situatie wordt het windklimaat in het ontwerp Masterplan plaatselijk overwegend gunstiger (bijvoorbeeld rondom De Generaal) en op enkele andere plekken ongunstiger.
- Voor de Masterplan is nergens in het plangebied windgevaar of een slecht windklimaat voor doorlopen vastgesteld.

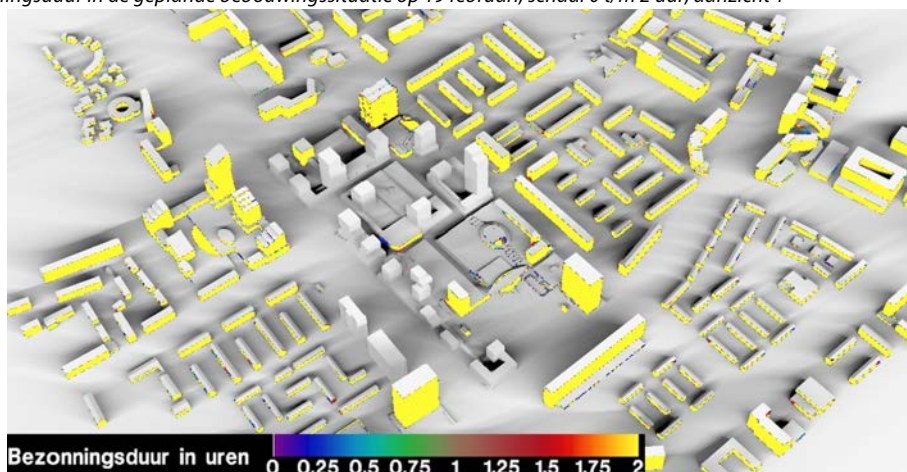
In het kader van de optimalisatie van het Investore blok (tussen ontwerp en vaststelling) is een aanvullende studie uitgevoerd voor dit blok. De conclusies zijn in lijn met bovenstaande.

Zie voor meer details en studies ook de bijlagen.

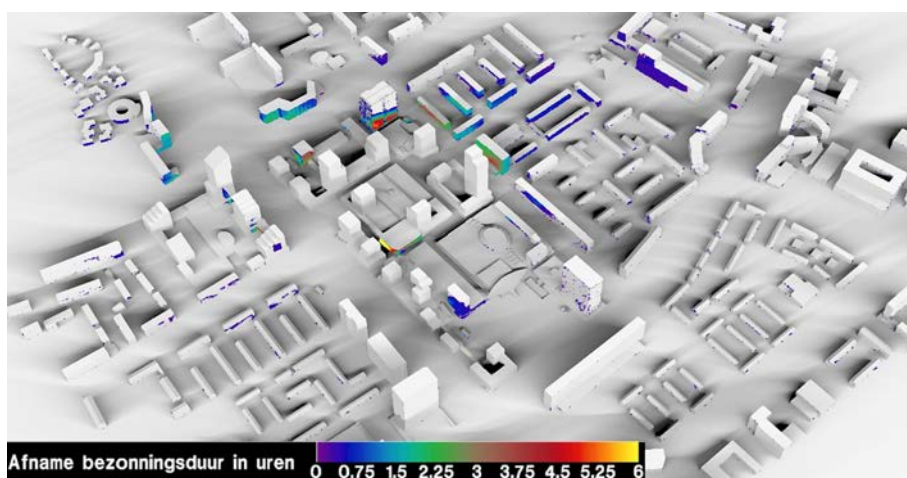
f3.1 Bezonningsduur in de huidige bebouwingssituatie op 19 februari, schaal 0 t/m 2 uur, aanzicht 1



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



Bezonningsduur in het ontwerp Masterplan situatie en afname bezonningsduur t.g.v. de geplande bebouwing op 19 februari
Bron: Peutz , Bezonningsonderzoek Masterplan In de Bogaard te Rijswijk

BEZONNING

In de gemeente Rijswijk is geen beleid in het kader van bezonning en beschaduwning van de gebouwde omgeving. Voor het masterplan hebben wij daarom beoordeeld of wordt voldaan aan de in Nederland gangbare TNO-norm voor bezonning. De TNO-norm luidt als volgt:

“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 bezonning op de voor en achtergevel mag bij elkaar opgeteld worden.”

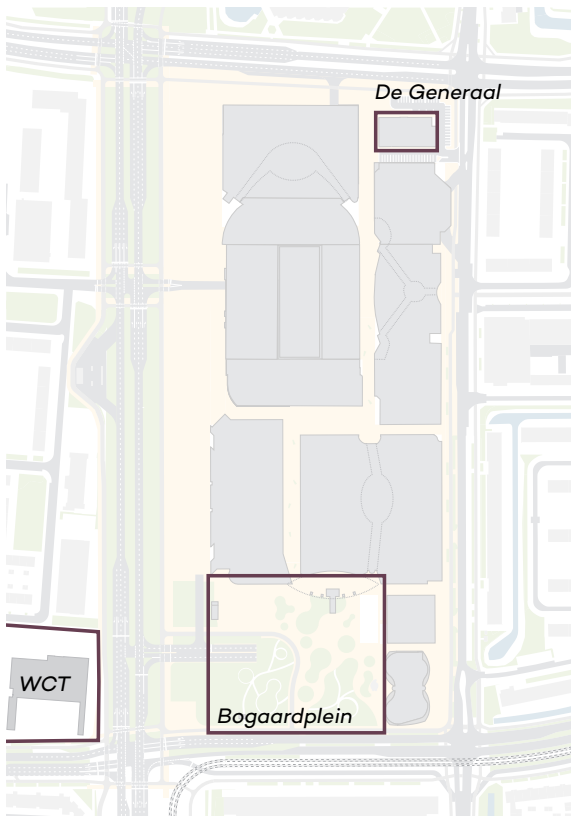
Voor de ontwikkeling van alle bouwenvelopen in In de Bogaard geldt dat er voor bestaande woningen als gevolg van de transformatie zo min mogelijk verslechtering in de bestaande toestand optreedt. Indien er verslechtering optreedt mogen bestaande woningen niet onder de TNO-norm komen indien ze nu wel aan de norm voldoen.

Er zijn echter slechts een zeer beperkt aantal knelpunten ten aanzien van de TNO-norm. Deze vormen een aandachtspunt bij de verdere uitwerking van de bouwplannen.

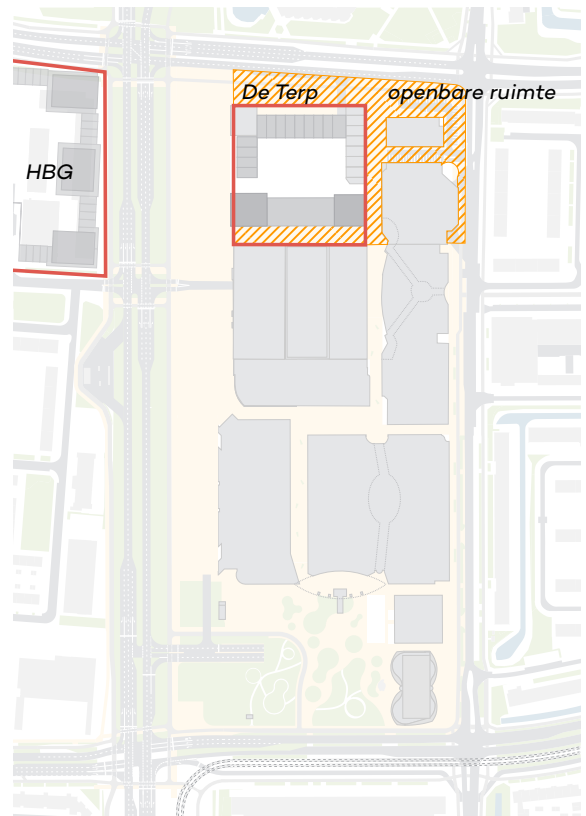
In het kader van de optimalisatie van het Investore blok (tussen ontwerp en vaststelling) is een aanvullende studie uitgevoerd specifiek voor dit blok. Ook voor de bezonningssituatie van Hoog Bogaard is een specifieke optimalisatiestudie uitgevoerd, op basis waarvan aanpassingen in het Masterplan zijn doorgevoerd tussen ontwerp en vaststelling.

Zie voor meer details en studies ook de bijlagen.

Fase 1



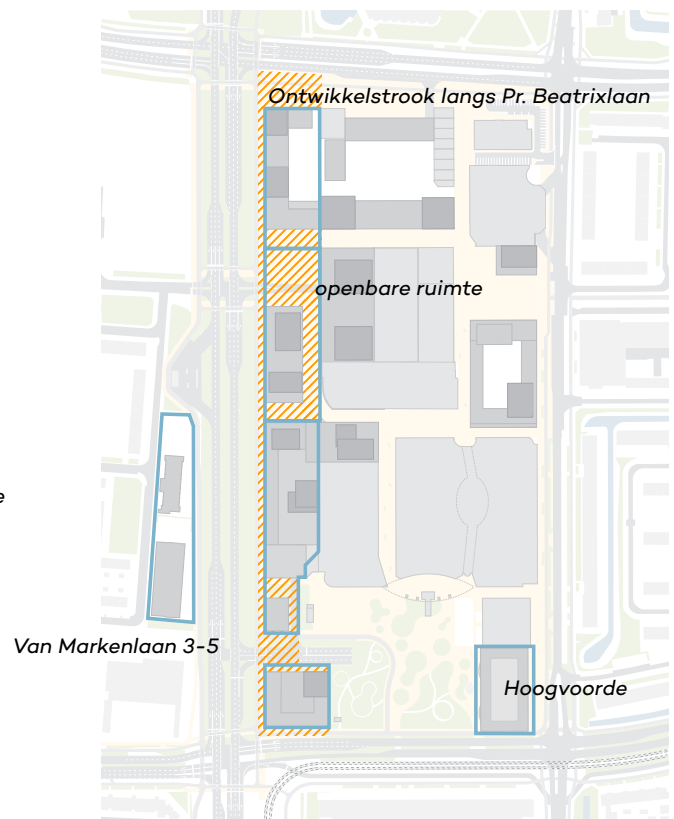
Fase 2A



Fase 2 B + C



Fase 3



FASERING TRANSFORMATIE

De transformatie van In de Bogaard is een proces van meerdere jaren. Het is onmogelijk en bovendien ongewenst om het gehele gebied tegelijkertijd aan te pakken. Dat zou de leefbaarheid niet ten goede komen en de aantrekkingskracht van het winkelcentrum ernstig ondermijnen. Daarom wordt de transformatie in verschillende fases opgesplitst.

Fase I (2019-2020)

De transformatie van het voormalige belastingkantoor naar het nieuwe woongebouw 'De Generaal' is het startschot voor een reeks van transformaties. Ook het nieuwe Bogaardplein (naar ontwerp van Delva landscape architecture), dat zal worden getransformeerd en een voorbode vormt van de nieuwe, groene allure en kwaliteit die het gebied krijgt, is een ontwikkeling in de eerste fase, evenals de herontwikkeling van de WCT.

Fase II (2020-2025)

De grote verandering van het gebied start met de transformatie van 'De Terp'. Het noordelijk gelegen winkeldeel 'De Terp' staat al langdurig leeg na het faillissement van V&D wat er op zijn beurt toe leidde dat de omliggende winkels meegesleept werden in de misère. Op enkele winkels na staat dit deel van In de Bogaard volledig leeg over twee verdiepingen. Het lijkt dan ook logisch om zo snel mogelijk te beginnen met de transformatie van dit deelgebied. Er zijn bovendien al plannen voor de transformatie die meegenomen zijn in dit masterplan. Niet alleen wordt met de transformatie van dit deel van het winkelcentrum een groot aantal vierkante meters retail uit de markt gehaald, er komt tevens ruimte om de nieuwe oost-westverbinding, de Leefstraat, te maken.

Vervolgens volgen ook de transformatie van de 'Sterpassage', het eigendom van Investore en van Van Ettekoven. Ook in de 'Sterpassage' staat een aanzienlijk deel van de winkelpanden leeg, met name op de eerste verdieping. Deze locatie is de tweede grote transformatie van In de Bogaard die voorzien wordt. Een derde transformatie in deze fase wordt voorzien op de locaties van Investore, rondom parkeergarage P4. Ook hiermee is in dit masterplan rekening gehouden.

Tijdens fase II kan mogelijk ook begonnen worden met het aanpassen van het profiel van de Prinses Beatrixlaan. Het wegprofiel wordt verlegd en de overstekbaarheid vergroot. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid van het ontwikkelen van de vrijgekomen strook ten oosten van de Prinses Beatrixlaan, direct naast het huidige In de Bogaard. Tijdens de transformatie en vooruitlopend op

de ontwikkeling van de vrijgespeelde strook grond wordt het gebied ten dele ook gebruikt voor de aanleg van tijdelijke parkeerterreinen.

Fase III (na 2025)

Als de Prinses Beatrixlaan opnieuw is aangelegd en de (tijdelijke) parkeerplaatsen kunnen worden opgeheven kan in fase III worden begonnen met het bebouwen van de ontwikkelstrook. Deze zone langs de vernieuwde Prinses Beatrixlaan wordt op enkele plekken direct aangesloten op de bebouwing van fase II of bestaande bebouwing 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 en als de ecologische verbinding binnen Rijswijk. Ook wordt de transformatie van de Hoogvoorde voorzien in deze fase. Van alleen kantoren naar een mixed-use gebouw met wonen en kantoren.

Ontwikkelingen aan de Prinses Beatrixlaan

Naast de ontwikkelingen in het plangebied worden er aan de westzijde van het gebied de nodige ontwikkelingen voorzien. Ten eerste de transformatie van de Winston Churchilltoeren van kantoren tot woningen onder de naam 'The Minister'. Daarnaast zijn er vergevorderde plannen voor de transformatie van de locatie van het kantoor van de voormalige Holland Beton Groep, kortweg HBG. Hier wordt voorzien dat het bestaande gebouw wordt afgebroken en dat er circa 550 nieuwe woningen worden teruggebouwd. Tenslotte worden er plannen gemaakt voor een transformatie van de kantoorgebouwen aan de J.C. van Markenlaan nummers 3 en 5. Hoewel deze ontwikkelingen geen onderdeel vormen van het masterplan dragen ze uiteraard wel bij aan de transformatie van het gehele gebied tot een aantrekkelijk stedelijk centrum.

Openbare ruimte

De openbare ruimte van In de Bogaard zal als maatwerk gefaseerd moeten worden zodat er zo min mogelijk hinder door de winkels wordt ervaren tijdens de transformatieperiode. Het primaire belang hierbij is de bouwlogistiek en de impact die deze heeft op de leefbaarheid van de omliggende buurten en aantrekkelijkheid van het winkelgebied. Hoewel de openbare ruimte gefaseerd moet worden aangelegd is de continuïteit er van van groot belang, het is immers de basis voor de verblijfskwaliteit van het gebied. Omliggende projecten moeten goed met elkaar afgestemd worden, ook in verband met het op de markt

VERVOLG, FINANCIERING EN KOSTENVERHAAL

Vervolg

Na vaststelling van dit Masterplan kunnen op basis van dit document en de bijbehorende 'Kwaliteitsleidraad' de volgende stappen richting uitvoering 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 Masterplan de basis voor bestemmingsplanwijzigingen die nodig zijn voor de volgende stap van transformatie van In de Bogaard.

De eigenaren en ontwikkelaars van diverse delen van In de Bogaard kunnen op basis van dit Masterplan gedetailleerde (bouw)plannen opstellen, welke afgestemd zullen worden met het gemeentelijk quality team. 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. Ook ten aanzien marketingcommunicatie van de gebiedsontwikkeling zal er in de volgende fase een plan worden ontwikkeld.

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.

Financiering / kostenverhaal

De transformatie van In de Bogaard in fasen vraagt om een integrale aanpak bij de herinrichting van het openbaar gebied. De openbare ruimte bindt immers de verschillende deelontwikkelingen samen en geeft het gebied één identiteit. De gemeente maakt daartoe in opvolging op dit Masterplan een inrichtingsplan voor het openbaar gebied, en de aanhechting met de private ontwikkelingen. Aangezien de kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte ten goede komt aan alle ontwikkelingen in het gebied, worden de kosten van het openbaar gebied ook (in ieder geval deels) verhaald op de ontwikkelende partijen.

De financiële uitgangspunten daarbij zijn als volgt:

- Het plangebied ten aanzien van kostenverhaal wordt gedefinieerd als zijnde sec het winkelcentrum In de Bogaard, zonder de Prinses Beatrixlaan en het Bogaardplein;
- Binnen deze plangrenzen bevindt zich het opnieuw in te richten openbaar gebied en de private ontwikkelingen;
- De gemeente is verplicht om de kosten te verhalen op de private ontwikkelaars (kosten aanleg openbaar gebied, plankosten etc).

Na vaststelling van het Masterplan worden anterieure overeenkomsten opgesteld met de private ontwikkelaars (gekoppeld aan de bestemmingsplan herzieningen), waarbij zowel de inrichtingskosten van de openbare ruimte als de plankosten worden verhaald. Bovenplanse kosten worden niet in rekening gebracht.

Groenstructuur en openbare ruimte



GROEN

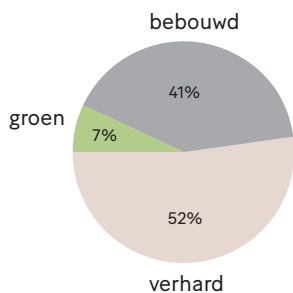
In de Bogaard is op dit moment een stenig en introvert winkelcentrum. Vanuit zowel de Stadsvisie als de Gebiedsvisie is aangegeven dat Rijswijk zich juist wil profileren met haar groene identiteit. Gelegen tussen de Landgoederenzone en de Stadspark-zone is In de Bogaard dan ook een logische, maar ontbrekende schakel.

Met het masterplan willen we het groenste stadscentrum van Nederland realiseren. De nieuwe groenstructuur zet in op de landschapstypen die in en om Rijswijk gevonden kunnen worden. In afwijking van het Groenbeleidsplan wordt echter voorgesteld om van de groene zone aan de Prinses Beatrixlaan geen laanstructuur te maken. Langs de Prinses Beatrixlaan wordt door middel van ecologisch beheer een natuurlijke, groene zone gecreëerd die ten dele de ontbrekende schakel vormt tussen de zuidelijke parken en de landgoederenzone ten noorden van In de Bogaard. Bovendien zal komend jaar gestart worden met de uitvoering van het nieuwe, veel groenere Bogaardplein. Dit vormt het startschot voor het vergroenen van het winkelcentrum.

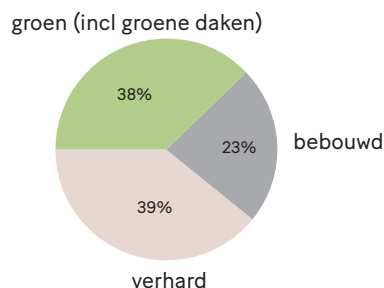
De straten en pleinen van In de Bogaard vormen een rijk groen landschap waarin bijzondere planten en bomen uit de regio een plek krijgen. Ook is er ruimte voor in het oog springende plantensoorten die relateren aan lokale beplanting. Een botanische zone ligt bijvoorbeeld aan de Prins Willem-Alexander promenade, waar het winkelend publiek uit kan rusten tussen de bomen. De beplanting van deze zone vormt het ruimtelijk raamwerk waarbinnen de activiteiten en programmering van de straten ingebed kan worden.

Het masterplan streeft naar een prettige en groene verblijfsruimte voor nieuwe en bestaande buurtbewoners en wil met circa 230 extra bomen in het totale plangebied een bijdrage leveren aan een leefbaar en groen Rijswijk.

Bestaande situatie



Voorstel



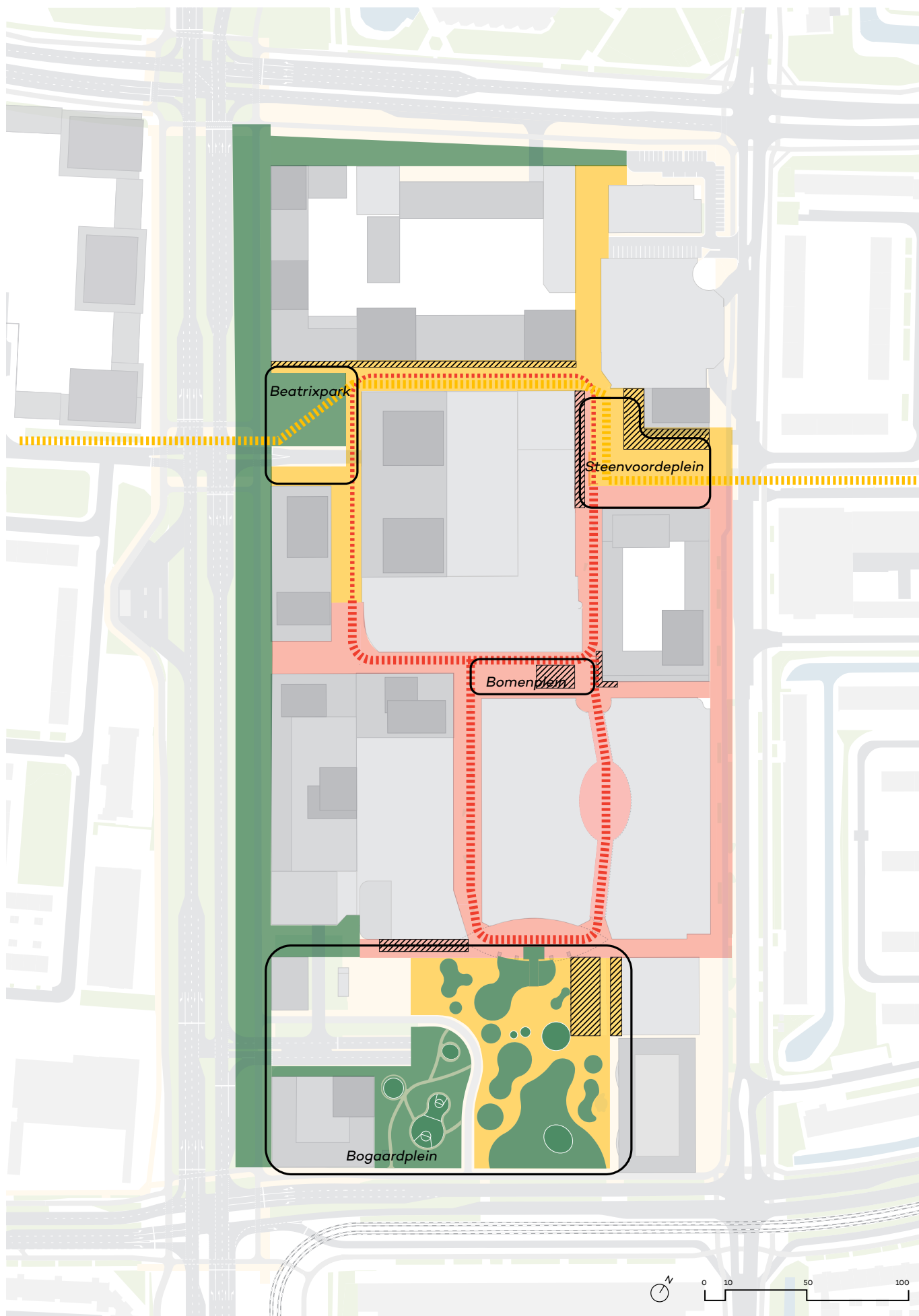
Globale groene balans (excl. daklandschap):
bestaande situatie vs voorstel

LEGENDA

- voetgangersgebied
- straatmeubel
- terras/horeca
- speelplek
- sport
- daklandschap
- fietspad
- bomen



schema Pr. Beatrixlaan als ontbrekende groene schakel in het groene netwerk van Rijswijk



RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEKEN OPENBARE RUIMTE

Naast een groen In de Bogaard, wordt het ook een gebied waar je fijn kan winkelen, verblijven en goed je weg kan vinden. Een goede inrichting van de openbare ruimte zorgt ervoor dat je op een geheel natuurlijke wijze je weg kan vinden van trein naar de winkelstraat, van parkeergarage naar huis, van je werk naar het terras, enzovoorts. Het ontwerp van de openbare ruimte verbindt enerzijds de verschillende plekken en geeft het anderzijds toch ook één identiteit. Het vormt daarmee zoals al eerder gezegd de drager van het gebied. Daarmee is ook duidelijk dat de kwaliteits- en ambitieniveaus van de openbare ruimte hoog liggen. In de openbare ruimte wordt geïnvesteerd om het de verblijfsplek voor bezoekers en bewoners te maken.

Er zijn verschillende routes die in en door het gebied heen lopen. Zo loopt er een nieuwe oost-west verbinding dwars door In de Bogaard. Deze markeert de grens tussen het woongebied aan de noordkant en het winkelgebied aan de zuidkant. In principe vormt dit een route voor langzaam verkeer en een belangrijke connectie tussen de omliggende buurten en In de Bogaard.

Winkeliers zien graag een winkelroute, een continue route met verschillende winkelstraten en pleinen eraan. De winkelroute van In de Bogaard wordt opgespannen tussen vier verschillende openbare plekken: het Bogaardplein (dat vanaf begin volgend jaar opnieuw wordt aangelegd), het Bomenplein (het centrale plein bij de HEMA), het nieuwe Steenvoordeplein (met terrassen aan de zijde van de Steenvoordelaan) en het Beatrixpark (een groene publieke ruimte) langs de vernieuwde Prinses Beatrixlaan.

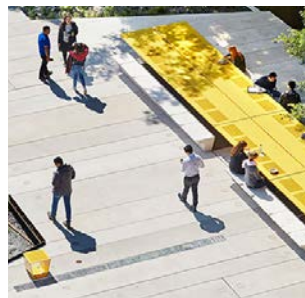
De pleinen en het Beatrixpark hebben allen een ander karakter, zo wordt het Beatrixpark voornamelijk gekarakteriseerd als plek waar sport- en spelaanleidingen zijn en is het Steenvoordeplein een leisure-plein met bijvoorbeeld een waterelement en terrassen.

LEGENDA

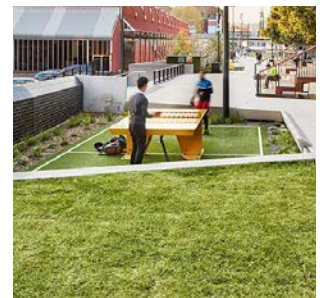
- Sferen:
- Beweging & ontmoeten in groen: spelen, sporten, wandelen, samenzitten, plukken & groeien
 - Sociaal, werken & verblijven: werken, eten, samen-lunchen, wonen
 - terras ruimte
 - oost-west verbinding
 - Winkelen: uitrusten op bankje, uitstalruimte en marktkraam
 - winkelroute
 - pleinen

In de komende periode zal de openbare ruimte verder uitgewerkt worden. In de separate bijlage 'Kwaliteitsleidraad' van dit masterplan, zijn al wel regels en kwaliteitswensen aan de openbare ruimte terug te vinden.

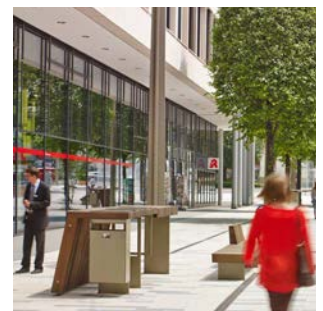
De inrichting van de fysieke leefomgeving is weloverwogen en draagt bij aan snelle en effectieve hulpverlening. Hulpverleners kunnen sneller optreden als de bereikbaarheid van gebieden en de bouwwerken doordacht is. Een goede bluswatervoorzieningen en goede opstelplaatsen voor de hulpdiensten zijn belangrijk voor een effectieve bestrijding van incidenten. Bluswatervoorziening, bereikbaarheid en doorrijdbaarheid worden bij het ontwerpen van gebieden afgestemd met de Veiligheidsregio. Daarnaast wordt door verantwoorde inrichting van de openbare ruimte de kans op en de effecten van mogelijke incidenten gereduceerd. Deze aspecten worden verder uitgewerkt in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.



Beweging & ontmoeten: Meubilair beweging en eten en kweken



Sociaal & verblijven: horeca



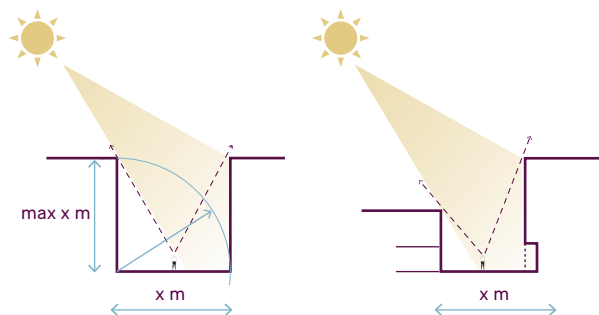
Sociaal & verblijven: tafel voor werken



Winkelen: zitbank in groen

STRATEN

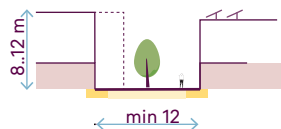
De straten van In de Bogaard zorgen voor het karakter van de openbare ruimte. De straten zijn veilige en gezonde verblijfsruimten en verkeersruimten voor de voetganger en soms de fietser. Ze zijn voorzien van voldoende plekken om te zitten, tussen het winkelen door, na een sportles of als plek om af te spreken met vrienden. De straten van In de Bogaard hebben een minimale breedte van 12 meter van gevel tot gevel en hebben altijd groene elementen en plekken. Uiteraard zijn ze ook altijd voorzien van goede verlichting en straatmeubilair dat past bij het kwaliteitsniveau dat voor het gehele gebied als leidraad is aangenomen. In het ontwerp moet er rekening worden gehouden met kabels en leidingen, afval inzameling, riolering en dergelijke.



We onderscheiden een aantal 'typen' straten:

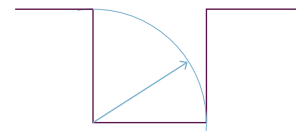
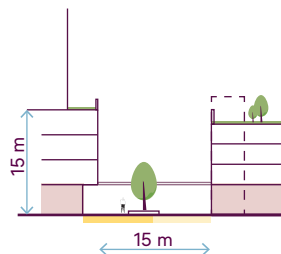
A. Bestaande straat:

- Alleen voor voetgangers, vormt een vriendelijk en aantrekkelijke omgeving om te winkelen
- Minimaal 12 meter breed (uitzondering voor de hoek van de Hema)



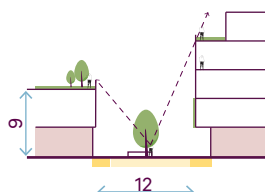
B. Leefstraat (nieuwe oost-west straat)

- Minimaal 15 meter breed
- Genoeg zonnige plekken met kleine openbare terrassen
- 2 zones: voor wandelen/slenteren en voor winkelen/verblijven
- Shared space voor voetgangers en fietsers
- Mix van maatschappelijke voorzieningen en kleine winkels in de levendige plint
- Diverse groene voorzieningen in de straat
- Oversteekluifels als inrichtingselement



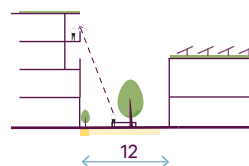
C. Winkelstraat (nieuw)

- Minimaal 12 meter breed
- Winkels en voorzieningen (met een grote diversiteit)



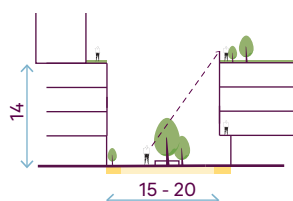
D. woon/werkstraat (bestaand)

- Minimaal 12 meter breed
- Meer aandacht voor groen voor bewoners
- Ruimte voor speelplekken
- Woon/werk units of voorzieningen op de begane grond



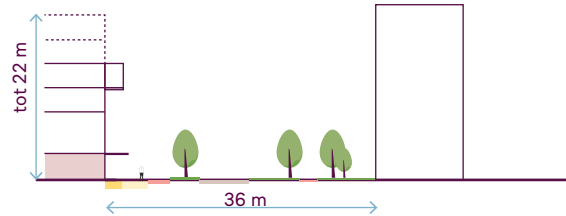
E. woon/werkstraat (nieuw)

- zoeken naar optimalisatie breedte tussen 15 en 20 m
- Meer aandacht voor groen voor bewoners
- Ruimte voor speelplekken
- Woon/werk units of voorzieningen op de begane grond



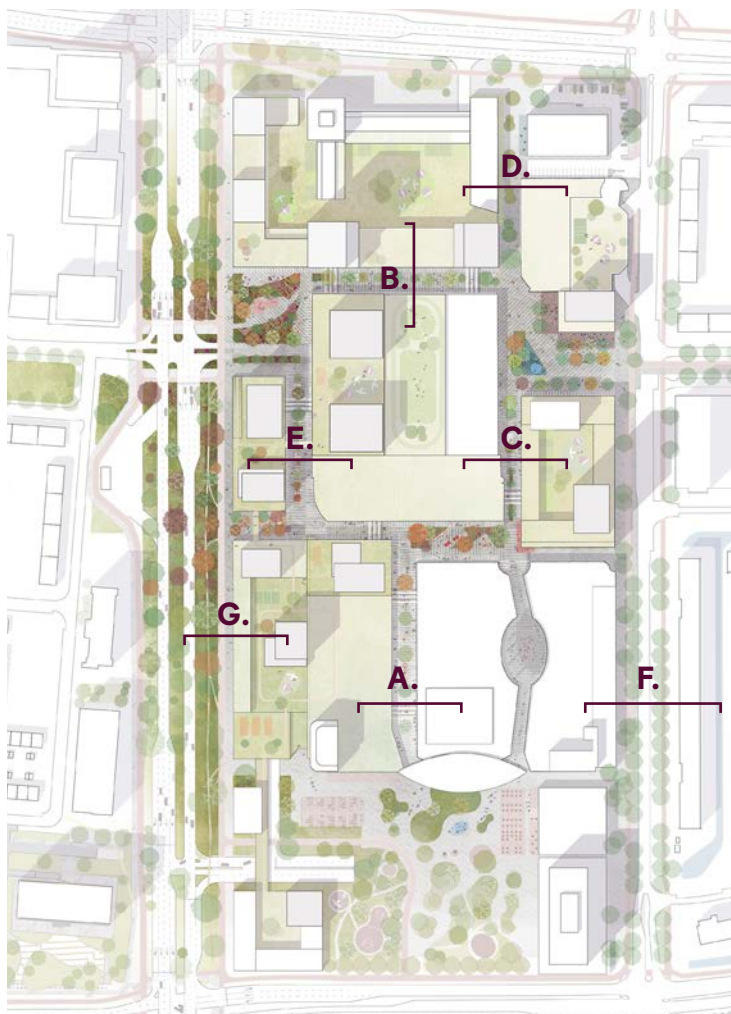
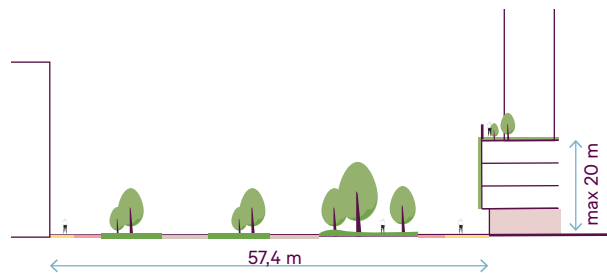
F. Steenvoordelaan

- Voorzieningen en retail in de plint
- Gevoel van het winkelensemble door bijvoorbeeld toepassing van luifels en groen
- Ruimte voor fietsenstallingen
- Veilige in- en uitritten voor logistiek en parkeergarages



G. Langs de Prinses Beatrixlaan en het groene park

- Een nieuwe ruimte straat waar veel ruimte is voor de zon, en groen
- Ruimte om te rusten en te sporten
- Voorzieningen, retail en entrees van woningen
- Veilige in- en uitritten voor logistiek en parkeergarages



PRINSES BEATRIXLAAN

De Prinses Beatrixlaan is een belangrijke ader in het verkeersnet van Rijswijk en Den Haag Zuidwest. Door het parkeren aan de laan anders te organiseren wordt er letterlijk ruimte gecreëerd om de weg anders in te richten en de kwaliteit rondom In de Bogaard te benutten voor de transformatie van het gebied. Dit levert niet alleen ruimte op voor nieuwe ontwikkelingen, maar ook een kwalitatief hoogwaardigere invulling met veel groen. Tevens wordt de weg beter oversteekbaar waardoor de aansluiting van In de Bogaard met de Ministerbuurt wordt verbeterd.

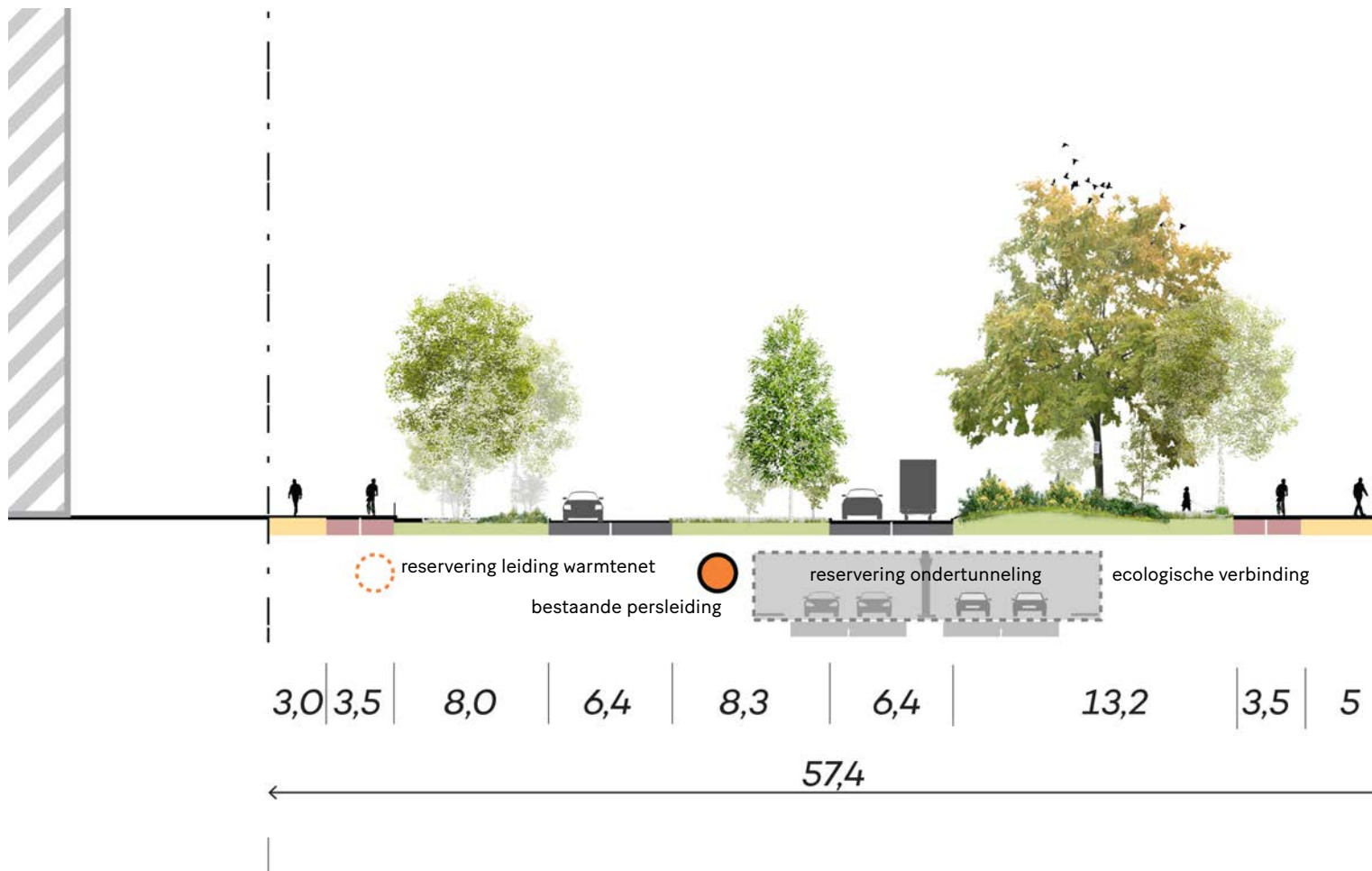
De Prinses Beatrixlaan vormt daarnaast de ontbrekende schakel in de groene verbinding tussen de parken aan de noord- en de zuidzijde van Rijswijk. Door de inrichting van een riante groene zone langs en tussen het wegprofiel met lokale beplanting conform de al bestaande principes van het ecologisch beheer, wordt de ontbrekende schakel in de gemeente Rijswijk ten dele gemaakt. Het lineaire park zorgt ook voor een prettige plek om te fietsen en geeft de inwoners van Rijswijk de kans om een groene hardloop- of wandelroute uit

te stippelen naar één van de parken in de buurt. In de inrichting moet er aandacht zijn voor de hierarchie van de verschillende gebruikers; fietsers en voetgangers moeten beiden een veilige en aangename route hebben.

De soorten en dichtheid van de beplanting varieert over de lengte van de Prinses Beatrixlaan. Over de breedte wordt er gestreefd naar een cohesie in het groene wegprofiel, dat het karakter van een parkway krijgt. Hierdoor krijgt de Prinses Beatrixlaan een extra groen en natuurlijk gevoel en wordt ze ook vanuit de auto beleefbaar.

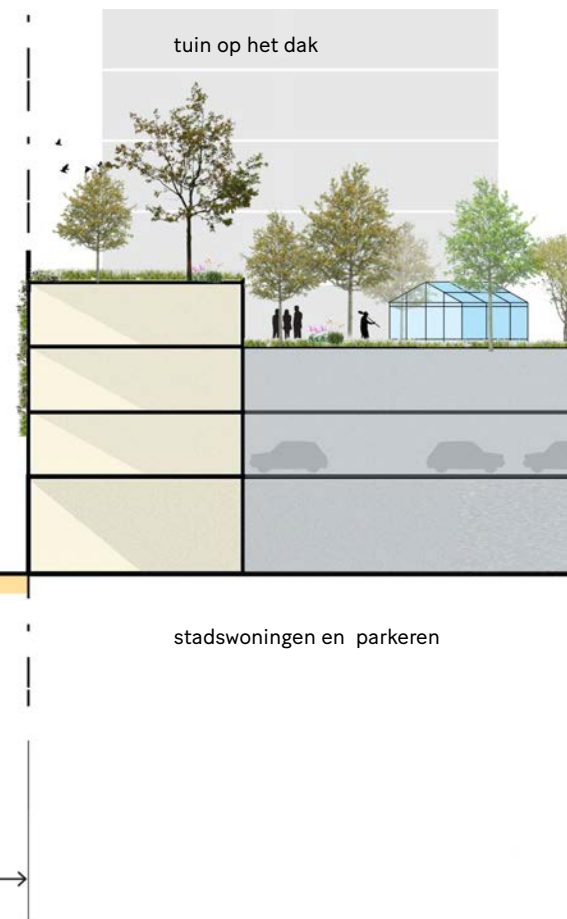
In het ontwerp van de Prinses Beatrixlaan is rekening gehouden met een mogelijke toekomstige ondertunneling van de weg. Deze reservering maakt het denkbaar om het doorgaande verkeer in de toekomst ongehinderd langs In de Bogaard te leiden. De ontwikkelstrook kan ook bij de aanleg van een tunnel later gehandhaafd blijven.

transformatie
J.C. van Markenlaan





Continue beplanting langs de weg
Mellesingel, Uden



Hardlopen en fietsen langs het groen
Boulogne, Frankrijk



Ecologische beplanting en biodiversiteit
Hoekpolder, Rijswijk





IMPRESSIE PRINSES BEATRIXLAAN

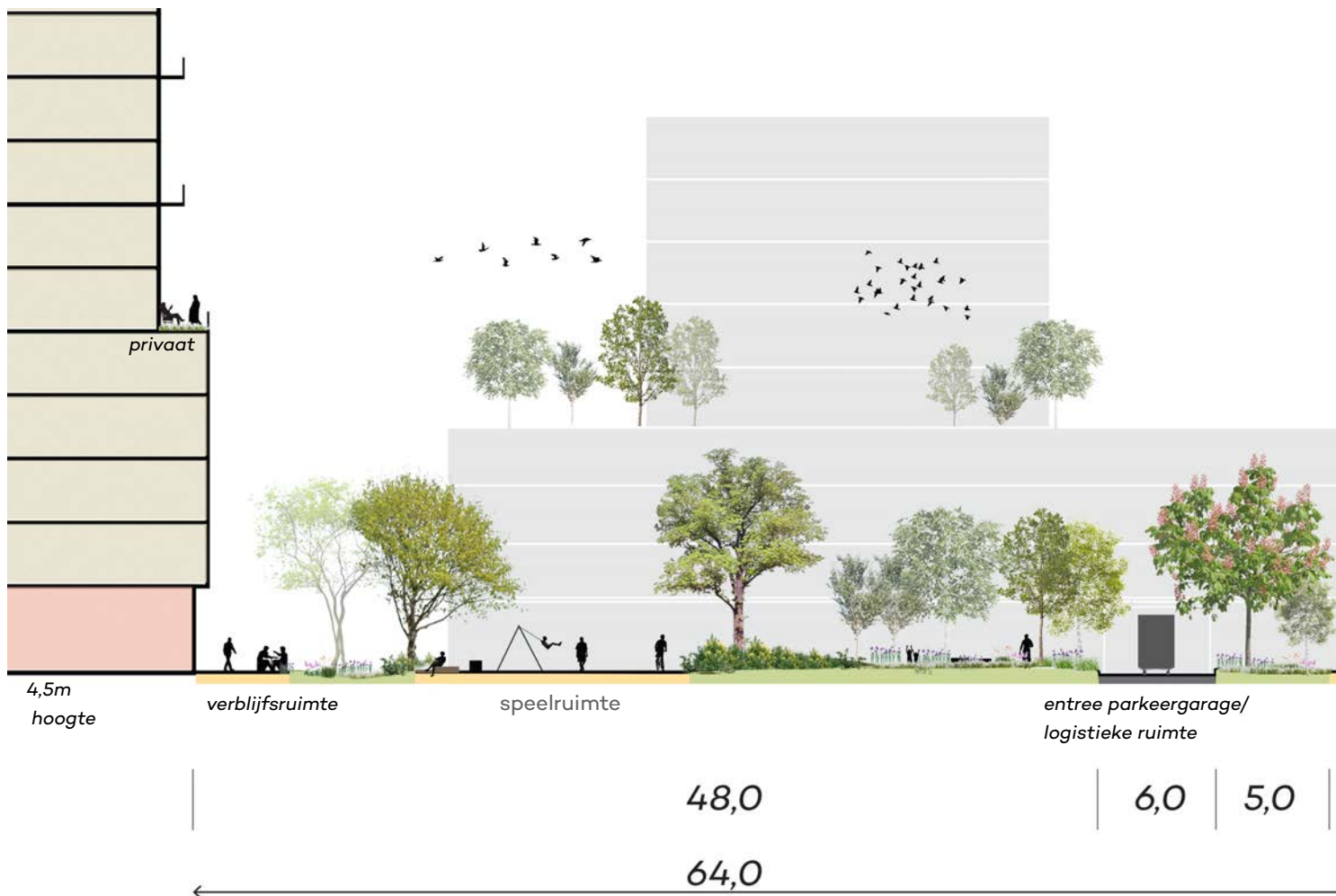
De Prinses Beatrixlaan krijgt een natuurlijke, gevarieerde beplanting. Het sluit hiermee aan bij de inrichting van de Prinses Beatrixlaan ter hoogte van Rijswijk-Buiten en vormt de overgang naar de landgoederenzone ten noorden van In de Bogaard. We kijken in de impressie hiernaast ter hoogte van het BP tankstation in de richting van het Bomenplein. De twee gebouwen aan de overzijde van de Beatrixlaan zijn nieuwe gebouwen in de ontwikkelstrook. Voor de gebouwen langs loopt een breed trottoir en een brede groene strook met beplanting. Op de achtergrond is de herontwikkeling van de Prinsenpassage zichtbaar.



BEATRIXPARK

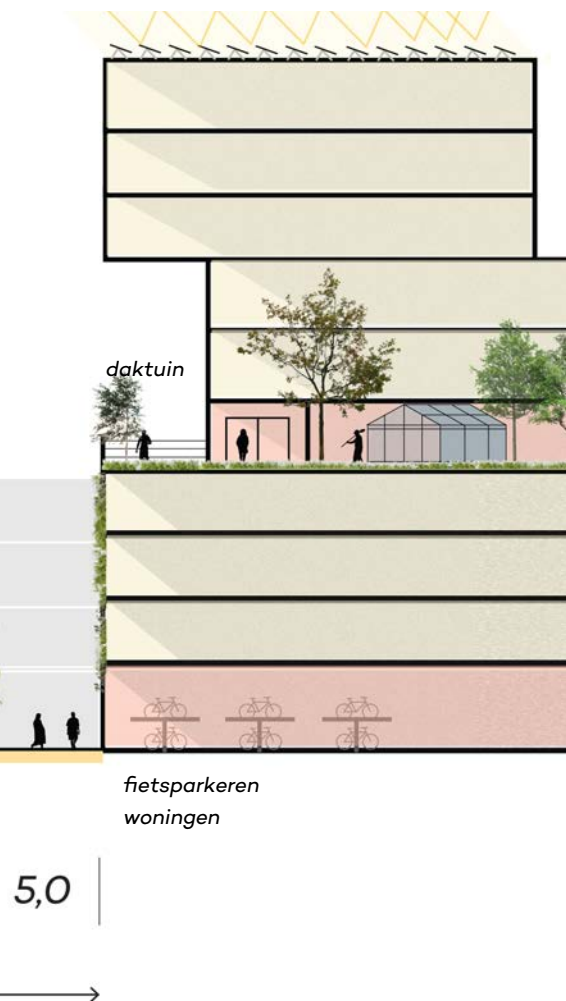
Het Beatrixpark vormt een nieuwe groene openbare ruimte aan de westzijde van In de Bogaard. Met diverse sport- en spelaanleidingen is het parkje niet alleen de uitgelezen plek om te skaten of de uitgelezen plek voor urban fitness, maar ook de nieuwe verzamelplek voor Rijswijkse hardloop- en wielergroepen. Net als de Leefstraat geldt ook hier het principe van shared space. Midden over het park loopt de nieuwe route voor fietsers en voetgangers uit de Ministersbuurt richting station Rijswijk en vise versa.

Enerzijds is er zo veel mogelijk groen in het park, anderzijds is er ruimte gemaakt voor routes, sport- en spelaanleidingen en diverse activiteiten. Hierdoor speel je een potje basketball in een ecologisch en divers beplante omgeving. Het parkje ligt aan de nieuwe Prinses Beatrixlaan en de groene route die met het nieuwe profiel wordt gecreëerd. Het is daarom niet meer dan logisch dat bij de inrichting van het park aansluiting wordt gezocht met de principes die ook aan de Prinses Beatrixlaan worden toegepast.

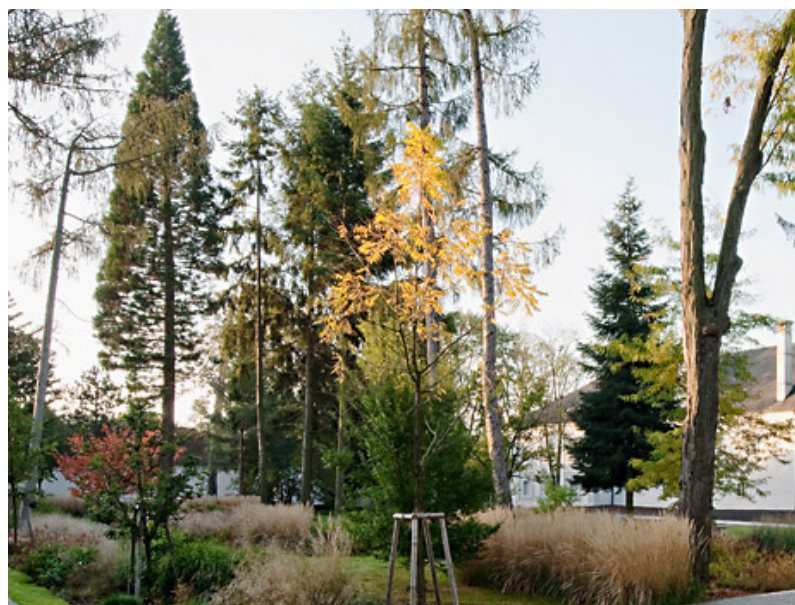




Sporten en verzamelen op het groene plein
Wollongong, Australië



Sporten & spelen in het park
Drappers field, London



Diverse botanische beplanting
Lackenbach, Oostenrijk





IMPRESSIE BEATRIXPARK

Gelegen aan nieuw ingerichte Prinses Beatrixlaan en de nieuwe Leefstraat vormt het Beatrixpark een kleine groene oase in de levendigheid van het stedelijk centrum. Deze plek is nog groener dan alle andere plekken en er is tevens ruimte voor sport en spel. Tegelijkertijd biedt het groen een beschutting tegen de zon en kan hier even worden ontspannen van het winkelen of kan er na een sportles even op adem worden gekomen. We kijken op de hiernaast geplaatste impressie vanuit het Beatrixpark naar de tweede fase van de ontwikkeling van De Terp, met de uitloop van nieuwe Leefstraat. Aan de linkerkzijde zien we nog de vergroende Prinses Beatrixlaan en op de achtergrond de ontwikkeling van de HBG-locatie. Op de voorgrond zien we het midden van het Beatrixpark met ruimte om te spelen en te zitten omzoomt door het groen.



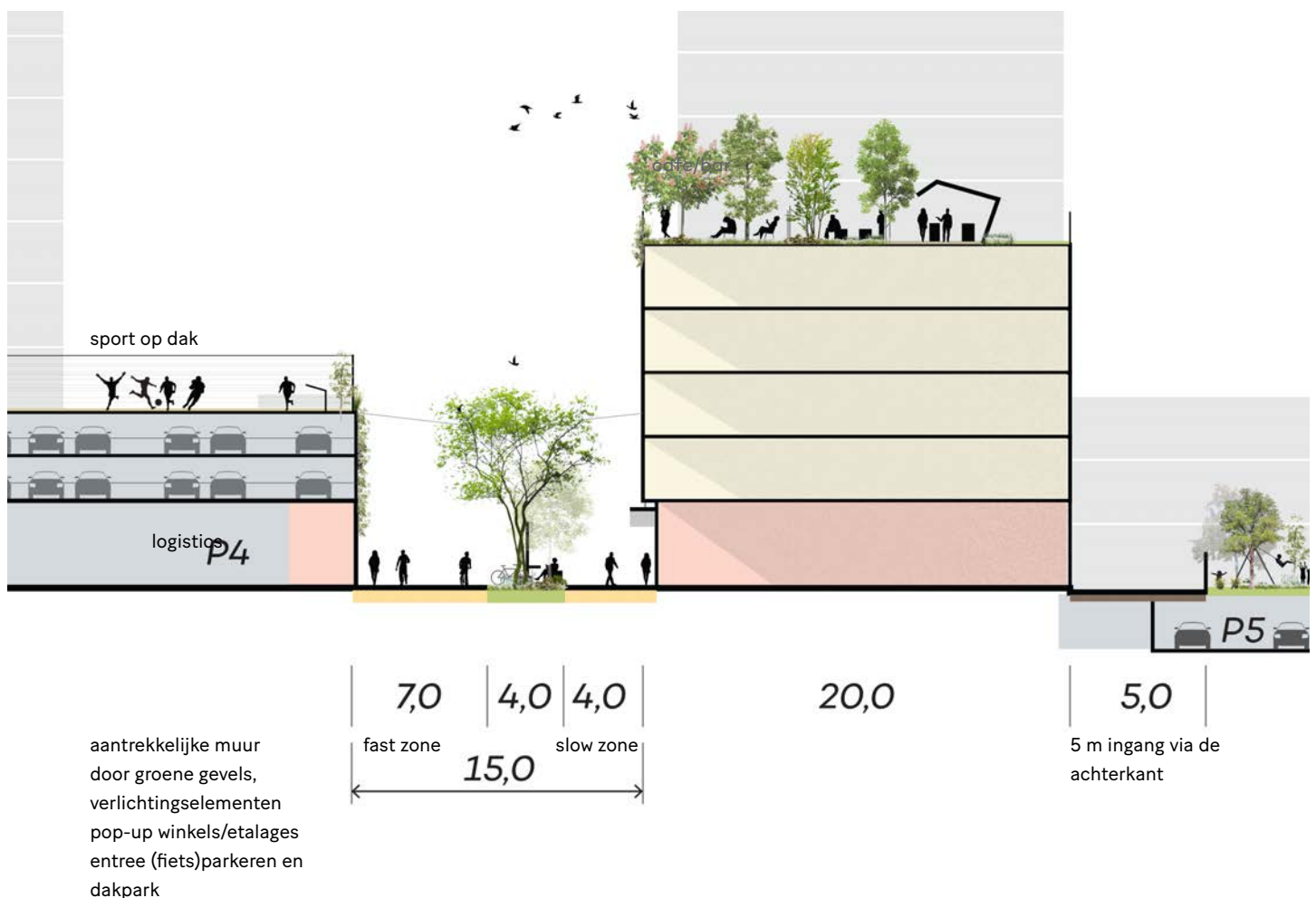
LEEFSTRAAT

Deze straat is een nieuwe oost-west verbinding dwars door In de Bogaard. Het zorgt ervoor dat het gebied opnieuw verbonden wordt met haar omgeving doordat het vanaf de Prinses Irenelaan via In de Bogaard mogelijk is om aan te takken op het Wethouder Hillenaarplantsoen richting het station en Oud Rijswijk. De Leefstraat is een levendige straat met een mix van maatschappelijke voorzieningen, kleine winkels en een enkele woning in de plinten. De breedte van de straat zorgt ervoor dat er naast elkaar gelopen, gefietst en gewinkeld kan worden. De beplanting vormt de basis van de organisatie van de bruisende Leefstraat. Door de asymmetrische ligging organiseren de plantvakken op een vrijblijvende manier de verschillende snelheden van de gebruikers. Over de bredere doorgaande routes vinden snelle voetgangers en fietsers hun plek terwijl de smallere routes bij uitstek geschikt zijn voor een terrasje, window-shoppen, flaneren en langzamere voetgangers. In de uitwerking van de openbare ruimte zal worden gekeken hoe middels subtiele verschillen in bestrating de verschillende zones mogelijk extra te benadrukken zijn. De openingen tussen de plantvakken bieden ruimte

om even uit de flow van de straat te stappen. Hier kun je uitrusten of even bijkletsen terwijl het leven in de straat om je heen doorgaat.

De beplanting is zo georganiseerd dat alle functies makkelijk te bereiken zijn met ruime openingen tussen de vakken. Ook is voor de beplanting gebruik gemaakt van bomen met een open kroon en lagere onderbeplanting zodat de actieve plinten duidelijk zichtbaar blijven vanaf de straat en op die wijze bijdragen aan de levendigheid op straat. Binnen de groenvakken is er ook ruimte voor activiteiten door de aanwezigheid van verschillende soorten straatmeubilair. Onder andere zitplekken, speelobjecten of sporttoestellen bieden de bewoners en bezoekers mogelijkheden tot verblijven in de groene luwte van de straat.

De bebouwing aan de straat is zo vormgegeven dat er geen windhinder optreedt en er optimaal gebruik wordt gemaakt van de zon.





"Shared space"
Mechelen, België



Doorwaadbaar groen straatprofiel
Sint Niklaas, België



Verschillende snelheden organiseren zichzelf
Brighton, V.K.





IMPRESSIE LEEFSTRAAT

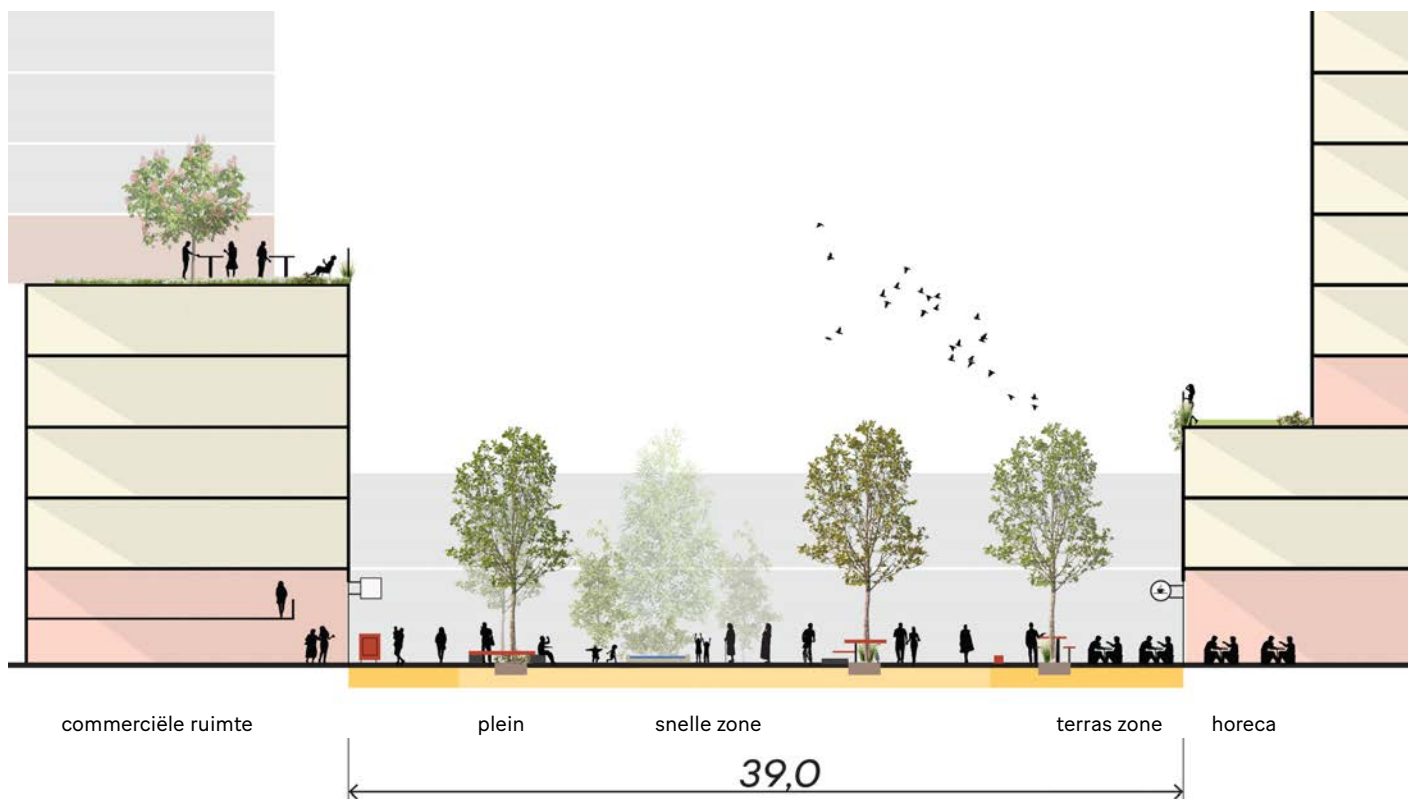
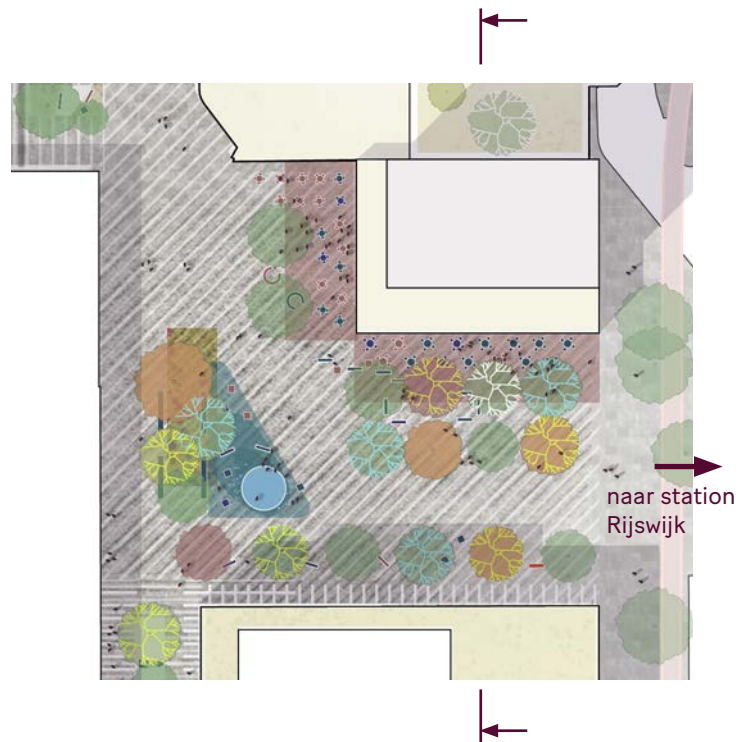
In deze nieuwe straat die oost-west door In de Bogaard loopt, is ruimte voor groen, terrassen en langzaam verkeer. De straat gaat uit van het principe van 'shared space' en loopt van gevel tot gevel, met beplanting en fijne plekken om te zitten. In de impressie hiernaast kijken we vanaf het nieuwe Steenvoordeplein naar de Prinses Beatrixlaan. Aan de rechterkant van het beeld zien we de nieuwe bebouwing van De Terp, aan de linkerkant de nieuwe gevel waarachter zich een reeks ondiepe winkels en de al bestaande parkeergarage P4 bevindt. Daarmee wordt het ook mogelijk om de parkeergarage direct op de straat te ontsluiten.



STEENVOORDEPLEIN

Het Steenvoordeplein vormt een nieuwe uitnodigende entree voor In de Bogaard aan de oostzijde van het gebied. Het vormt de ingang tot het stedelijk centrum vanaf het Wethouder Hillenplantsoen. Met een levendige mix van horeca en hoogwaardige openbare ruimte in een groene omgeving leidt het horecaplein bezoekers en inwoners vanaf het treinstation Rijswijk of de omliggende buurten naar het nieuwe multifunctionele gebied. De levendigheid op het plein komt voort uit de terrassen, zitplekken en spelaanleidingen als een fontein of een stedelijk podium voor kleine evenementen, optredens of modeshows van winkels uit het gebied.

De beplanting geeft samen met de andere elementen het plein karakter en zorgt op zonnige dagen voor beschutting. Hierdoor drink je op het plein een kopje koffie in een luxe en divers beplante omgeving. Het gebied wordt gekenmerkt door de mix van mensen die op het plein verblijven en rondsleren en mensen die zich juist verplaatsen en het plein alleen kruisen.





Uitnodigende actieve entree
Leidsche Rijn, Utrecht



Horeca in openbaar groen
Sint Niklaas, België



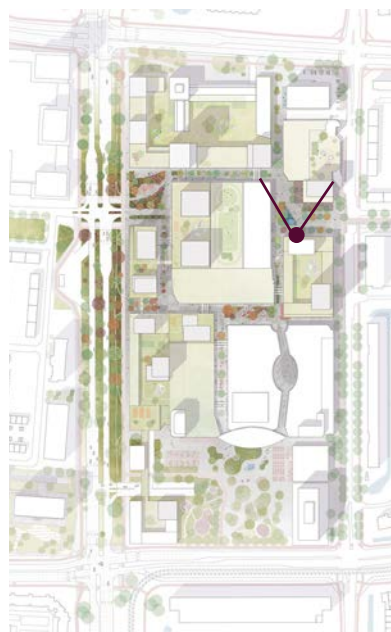
Stedelijk podium
Wilhelminaplein, Leeuwarden

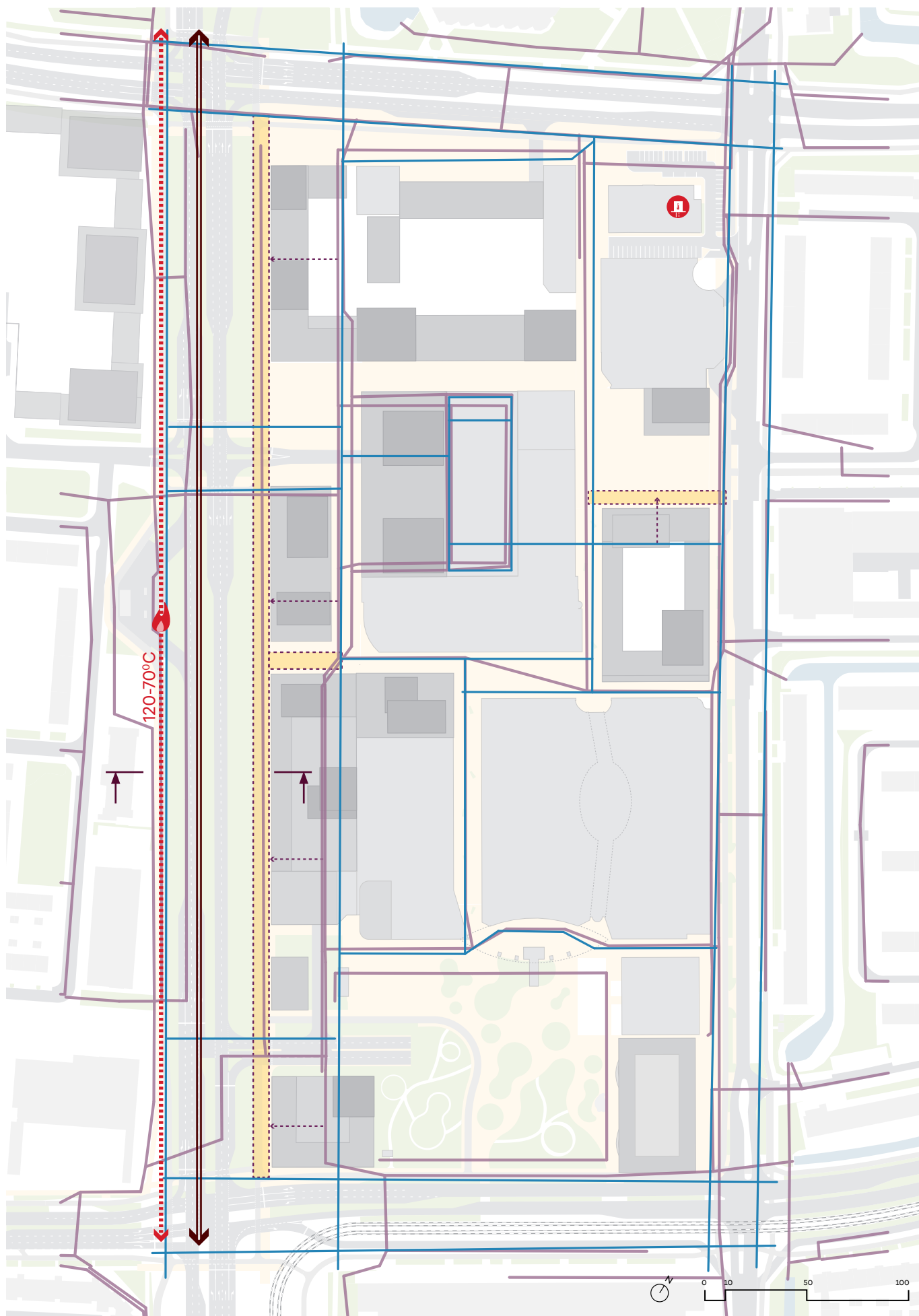




IMPRESSIE STEENVOORDEPLEIN

Het Steenvoordeplein ligt op het punt waar de Prins Johan Friso Promenade, de Leefstraat, de Steenvoordelaan en het Wethouder Hillenaarplantsoen elkaar raken. Het vormt daarmee één van de entrees van het gebied. Het plein is een fijne plek om op een terras te zitten terwijl de kinderen op het plein kunnen spelen. Een groen plein met rondom nieuwe gebouwen die de wanden vormen voor het plein. Vanaf het plein loopt een eenduidige route richting het stationsgebied.





ONDERGRONDSE INFRASTRUCTUUR

Het functioneren van het gebied van In de Bogaard is afhankelijk van een grote hoeveelheid 'onzichtbare' infrastructuur. Een aanzienlijk deel van deze infrastructuur bevindt zich namelijk onder de grond. Denk aan kabel en leidingen voor elektriciteit, riolering en dergelijke. De op hande zijnde energietransitie zal betekenen dat de hoeveelheid ondergrondse infrastructuur alleen nog maar zal toenemen door bijvoorbeeld de aanleg van systemen voor warmte- en koudeopslag.

Met de transformatie van In de Bogaard zal de druk op de ondergrond verder toenemen. Niet alleen door individuele en collectieve energiesystemen, maar ook doordat vraag naar elektra en riolering zal toenemen door het toevoegen van vele nieuwe woningen en omdat het nadrukkelijk de wens is om afval in de publieke ruimte ondergronds te verzamelen. Daarnaast is er sprake van de mogelijke komst van de 'Leiding door het Midden', een stadsverwarmingsbuis onder de Prinses Beatrixlaan.

Uiteraard is er in het gebied al een uitgebreid stelsel van ondergrondse infrastructuur zoals de kaart op de pagina hiernaast ook laat zien. Om de nieuwe infrastructuur optimaal in te passen en bestaande kabels en leidingen te verleggen zullen twee separate technische masterplannen worden opgesteld. Een masterplan riolering voor In de Bogaard en omgeving (waarin onder meer de locatie HBG wordt meegenomen) en een masterplan kabels en leidingen voor alle overige ondergrondse infrastructuur.

Uitgangspunt is hierbij dat alle kabels en leidingen slechts 1 maal hoeven te worden verplaatst en dat er tevens een heldere situatie ontstaat waarin toekomstige veranderingen, onderhoud en dergelijke eenvoudig te organiseren zijn. Om tot deze bovengenoemde plannen te komen wordt in de komende periode een plan van aanpak opgesteld in nauw overleg met betrokken netbeheerders.

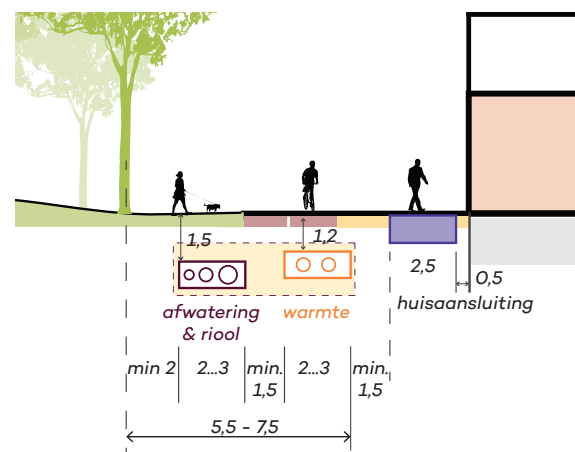
Om een kwalitatief hoogwaardige, opgeruimde en overzichtelijke openbare ruimte te behouden worden ondergrondse containers in de publieke ruimte voorzien. De afvalinzameling van de nieuwe ontwikkelingen wordt inpandig opgelost.

Tenslotte moet er rekening worden gehouden met de ondergrondse systemen die nodig zullen zijn om in de nieuwe ontwikkelingen de eisen ten aanzien van energie-efficiëntie en dergelijke te realiseren, zoals warmte- en koudeopslag. In overleg met de ontwikkelende partijen zal worden gekeken welke opgaven dit individueel en collectief met zich mee brengt en hoe de ondergrondse infrastructuur hiervoor kan worden voorzien en ingepland.

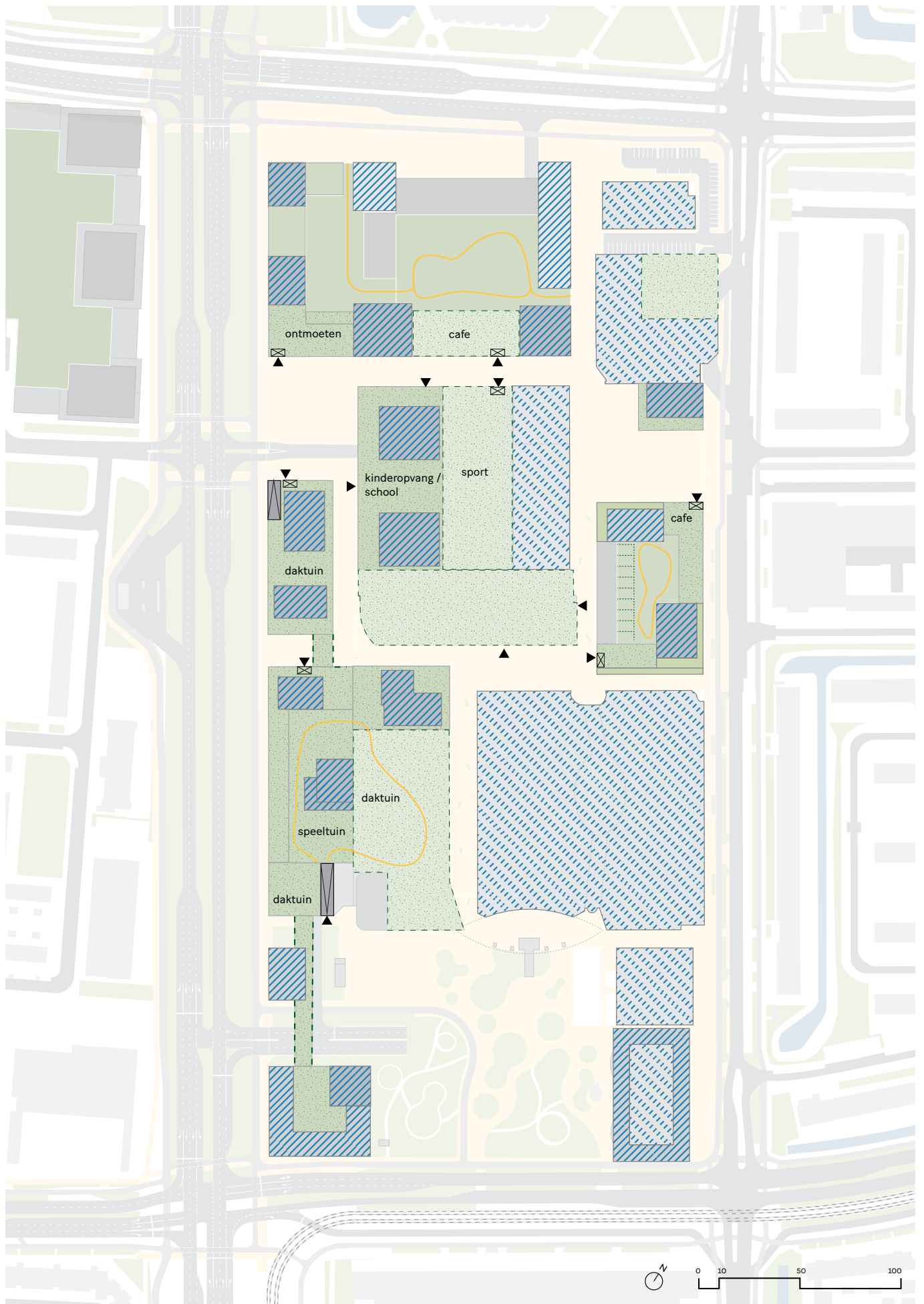
LEGENDA

- Bestaande ondergrondse infrastructuur
-  persleiding
 -  kabels en leidingen
 -  riolering
 -  WKO systeem (verticaal, gesloten)

- Mogelijke locatie voor nieuwe ondergrondse infrastructuur
-  stadsverwarming tracé 'Leiding door het Midden'
 -  indicatieve zone voor leidingen die verplaatst moeten worden in de ontwikkelstrook



Doorsnede ondergrondse infrastructuur Pr. Beatrixlaan (indicatief)

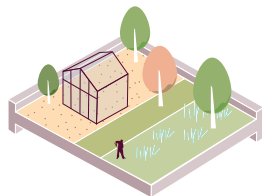


DAKLANDSCHAP

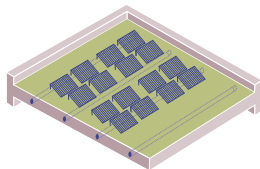
De daken van de bestaande gebouwen en nieuwe gebouwen spelen een rol in het masterplan. Zo zijn ze belangrijk voor het vasthouden van water, het vergroenen, het plaatsen van zonnepanelen waar mogelijk en het organiseren van collectieve buitenruimten voor nieuwe bewoners van het gebied.

De huidige daken zijn veelal donker en ingericht met installaties. Dit zorgt in de zomer voor een ophoping van warmte en is met het oog op toekomstige bewoning in en om het gebied ook geen fijn uitzicht. We willen

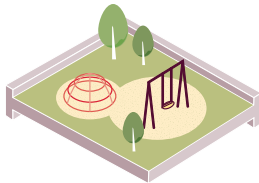
de ontwikkelaars van nieuwe gebouwen uitnodigen om hun dakoppervlakten nuttig in te zetten. Zo kan er op een dakoppervlak ook een speeltuin voor de bewoners worden gemaakt, of kunnen daken aanpalend aan een crèche ook semi-openbaar toegankelijk gemaakt worden. Er zijn hiervoor verschillende goede voorbeelden voorhanden. In de 'Kwaliteitsleidraad' zal er ook nader worden ingegaan op de mogelijkheden voor het gebruik van daklandschappen.



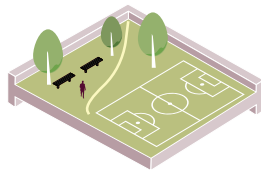
daktuin / voedselproductie



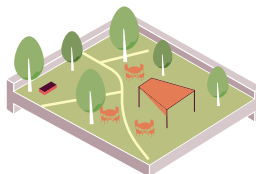
water retentie en zonnepanelen



speeltuin / park



sportveld / renbaan



rooftop bar / restaurant

LEGENDA

Ideeën voor inzet daklandschap

 openbaar groen dak

 mogelijke transformatie naar openbaar

groen dak

 semi-privaat groen dak/ binnenhof

 waterretentie/ zonnepanelen op nieuwe

daken

 waterretentie/ zonnepanelen op bestaande

daken

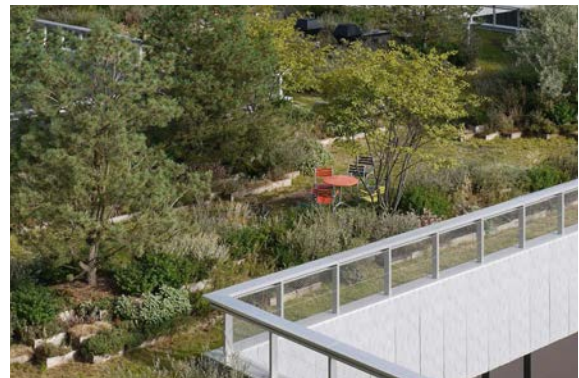
 privé terras

 indicatieve entree

 brug tussen daken



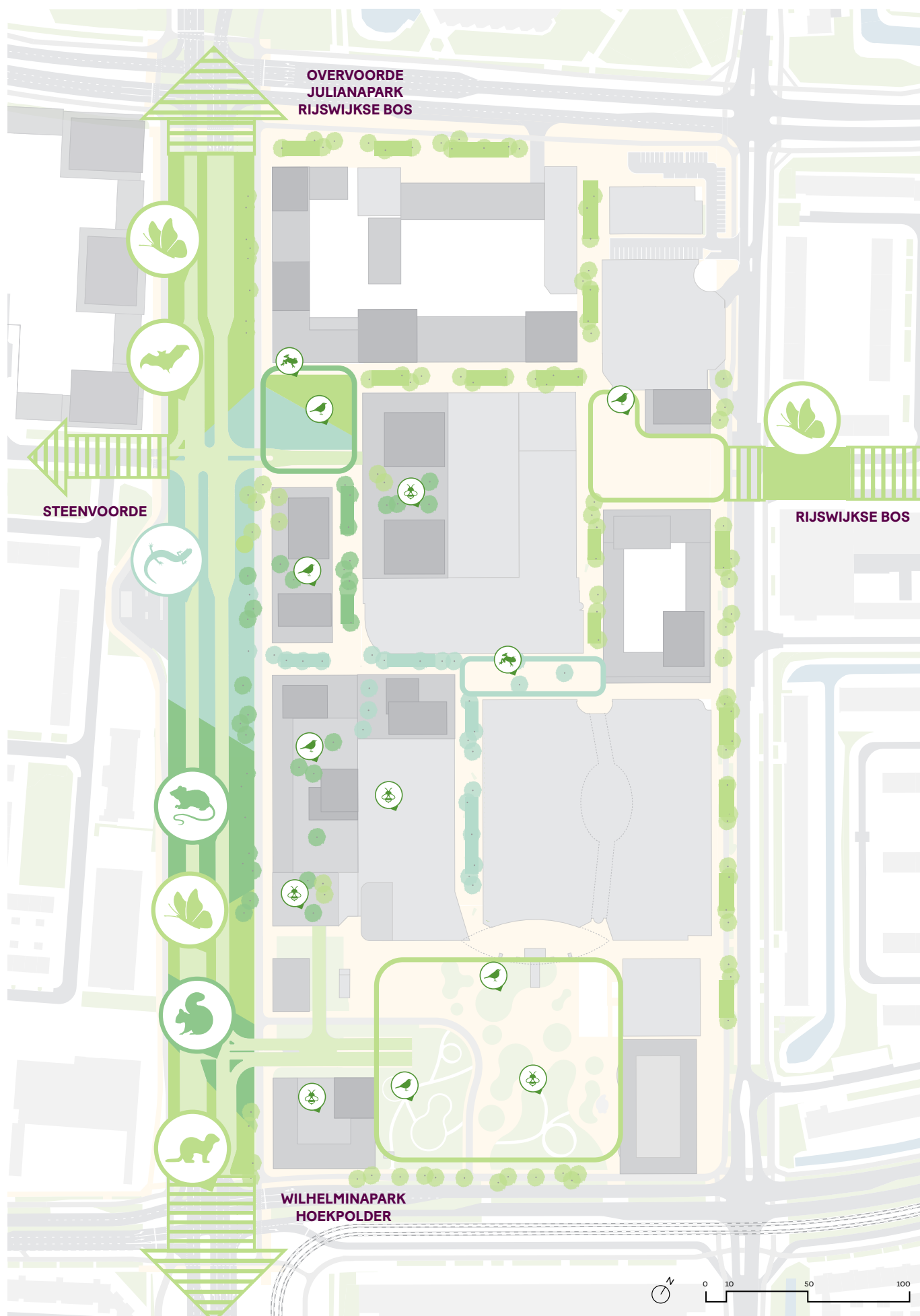
Sportveld op dak
Battersea, Engeland, Hogeschool



Tuin op dak
Zurich, Pixal park roof garden



Speeltuin op dak
Kopenhagen, Hjortshøj park-n-play



ECOLOGIE

Zoals gezegd wil de transformatie van In de Bogaard een bijdrage leveren aan de verbetering van de missing link in de ecologische verbinding tussen de zuidelijke parken en de landgoederenzone ten noorden van Rijswijk. Daartoe wordt gebruik gemaakt van de doelsoorten genoemd in het Rijswijkse groenbeleidsplan; de watervleermuis, de kleine watersalamander, de waterspitsmuis, de eekhoorn, de bunzing, de bittervoorn en het bruin-blauwtje. De voorwaarden van deze doelsoorten kunnen worden samengevat binnen drie beplantingstypen. De natuurlijke weidebeplanting is open en bloemrijk met af en toe een grote boom, de droge bosbeplanting heeft een hoge boomedichtheid en een dichte onderbegroeiing met vruchten- en notendragende soorten en de natte veenbeplanting met permanent water met waterplanten. 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. In de Bogaard wil een bijdrage leveren aan de biodiversiteit langs de Prinses Beatrixlaan, maar er is uiteraard wel nadrukkelijk ruimte voor wandelen, verblijven en sporten.

De straten en pleinen van In de Bogaard vormen als het ware een groene tuin waarin bijzondere planten en bomen en in het oog springende cultivars uit de regio binnen dezelfde beplantingstypen een plek krijgen. Door de continuïteit in de beplanting zal het winkelcentrum toch typisch Rijswijks aanvoelen. Extra nestgelegenheden in de plantvakken, aan gevels en op daken vormen de eyecatchers van de winkelstraten.



Beplanting met zitelementen, Fontys Rachelsmolen Campus, Eindhoven

LEGENDA

NATUURLIJKE WEIDEBEPLANTING



Doelsoort: Bruin blauwtje



Doelsoort: Watervleermuis



Doelsoort: Bunzing

NATTE VEENBEPLANTING



Doelsoort: Kleine watersalamander

BOSBEPLANTING



Doelsoort: Waterspitsmuis



Doelsoort: Eekhoorn



Extra nestgelegenheden: Nestkasten



Extra nestgelegenheden: Insectenhôtels



Extra nestgelegenheden: Amfibieensteen

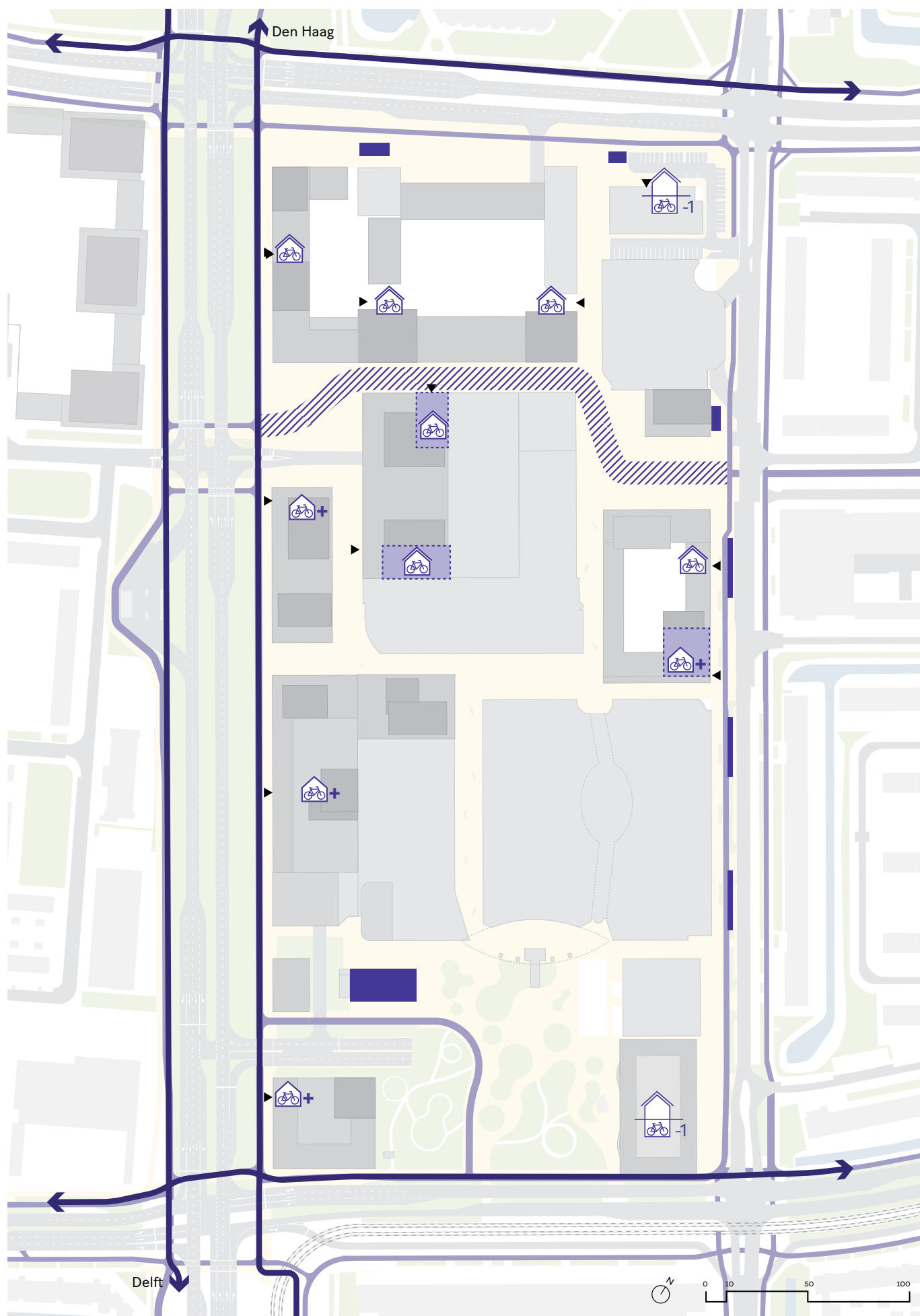


Botanisch groen met diverse bomen, Arboretum Lackenbach, Oostenrijk



Bloemrijk grasland

Verkeer



FIETSVERKEER

Zoals eerder gemeld wordt de bereikbaarheid en oversteekbaarheid van de wegen rondom In de Bogaard aanzienlijk verbeterd. Dat maakt dat voor langzaam verkeer de aantrekkingskracht van het gebied toeneemt.

De ontwikkeling van In de Bogaard houdt rekening met de laatste trends op het gebied van fietsparkeren. In de bijlage 'Kwaliteitsleidraad' zijn dan ook regels opgenomen die voorschrijven om bij de nieuwe vastgoedontwikkelingen fietsparkeren in pandig op te lossen. Hiermee wordt voor de nieuwe bewoners van het gebied een fijne stalling gewaarborgd. Uiteraard dienen deze stallingen altijd te voldoen aan de regelgeving conform het Bouwbesluit.

Ook op het maaiveld zullen op diverse plekken voldoende stallingplekken worden opgenomen in de deelontwerpen van de openbare ruimte voor de bezoekers van In de Bogaard. De kwaliteit van de openbare ruimte is leidend en de overlast die fietsen kunnen geven voor de straten en pleinen wordt door goed ontwerp weggenomen. Zo worden stallingen voorzien op plekken aan het doorgaande fietsnetwerk, en op loopafstand van de belangrijke winkels. In de openbare ruimte worden fietsvoorzieningen integraal meegenomen in het ontwerp om te voorkomen dat er naderhand oplossingen moeten worden gevonden.

Bovendien wordt de huidige fietsenstalling op het Bogaardplein uiteraard intact gelaten. Indien nodig en gewenst kunnen in de ontwikkelingen ook bewaakte parkeervoorzieningen voor fietsen van bezoekers worden opgenomen.

Zie ook de tabel fietsparkeerdata (CROW 2019) in bijlage.

LEGENDA

-  hoofdfietsroute
-  fietsstalling buiten (bezoekers)
-  fietsstalling binnen
-  indicatieve locaties fietsstallingen voor bewoners
-  indicatieve locaties fietsstallingen voor bewoners en bezoekers
-  shared space (fiets + voetgangers)



OPENBAAR VERVOER

In de Bogaard is uitstekend te bereiken met het openbaar vervoer en heeft via tram en bus ook een goede verbinding met de omliggende regio. Zo is het met de tram slechts 10 minuten reizen tot Wateringen en binnen een half uur ben je in het centrum van Den Haag. Per bus is Delft in circa een kwartier te bereiken en ook Zoetermeer, Naaldwijk of Kijkduin zijn binnen een half uur te bereiken. Bovendien ligt het treinstation Rijswijk op een kleine 10 minuten loopafstand van het gebied.

Momenteel liggen de bushaltes aan de noord-, oost- en zuidzijde van In de Bogaard. De tram stopt eveneens ten zuiden van het Bogaardplein.

In de toekomst is het mogelijk dat er ook een verbinding aan de westzijde, ter hoogte van het Beatrixpark kan worden ontwikkeld. De groene zone tussen de nieuwe Prinses Beatrixlaan en In de Bogaard is tevens een reservering voor toekomstige openbaar vervoersaansluitingen. Ook wordt er gestudeerd op een mogelijke ombouwing van het treinnetwerk naar een lightrail in de zuidelijke Randstad.

Het ligt in de lijn der verwachting dat, gelet op het grote aantal bewoners dat in het gebied en er direct omheen worden toegevoegd, ook het openbaar vervoer intensiever zal worden gebruikt.

LEGENDA

 tramhalte

 bushalte

 tramspoor

 buslijn

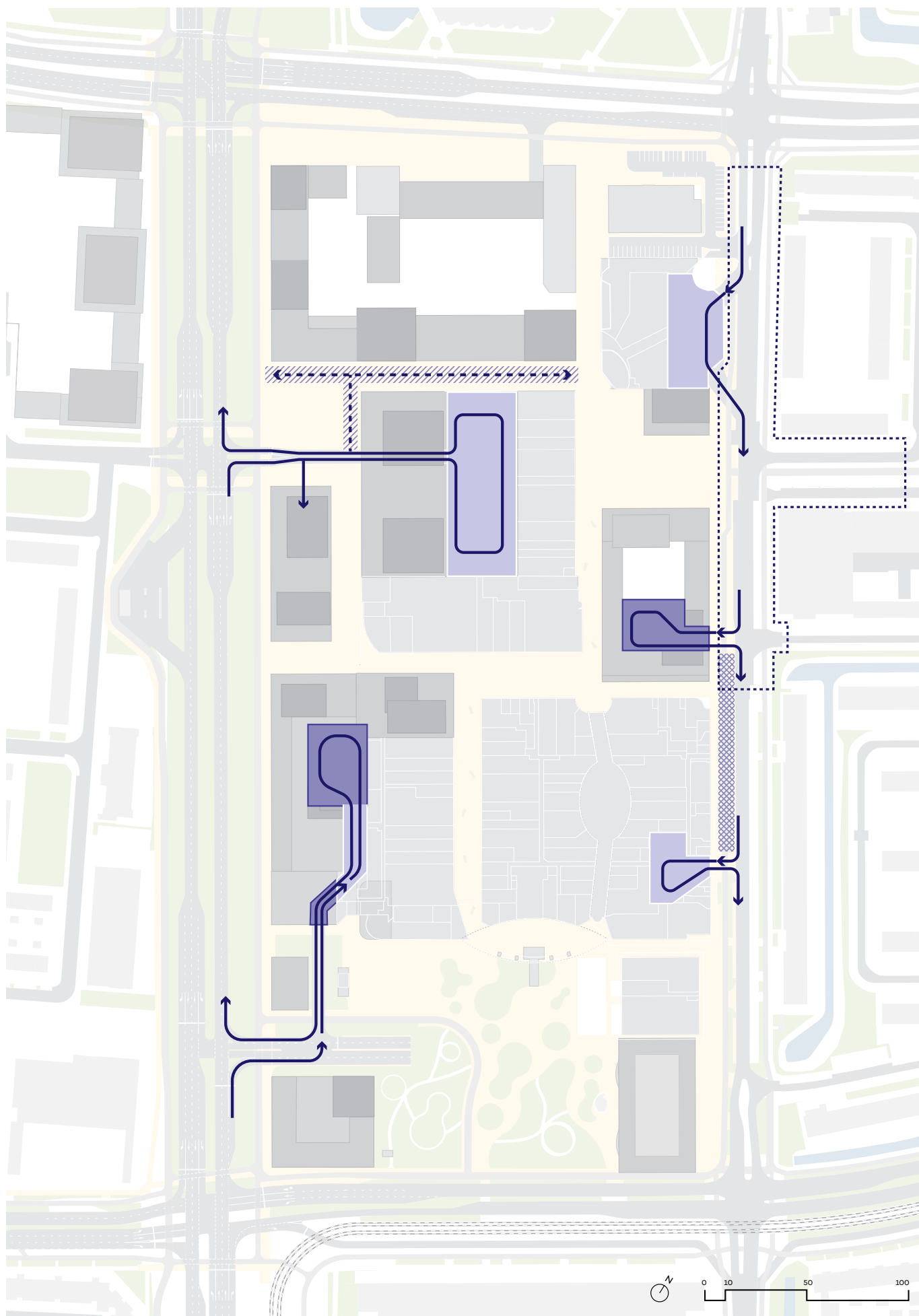
Toekomstambitie:

 reservering/ toevoeging OV lijn

 OV-halte

 voetgangersgebied

 studiegebied verbeteren oversteekbaarheid



LOGISTIEK

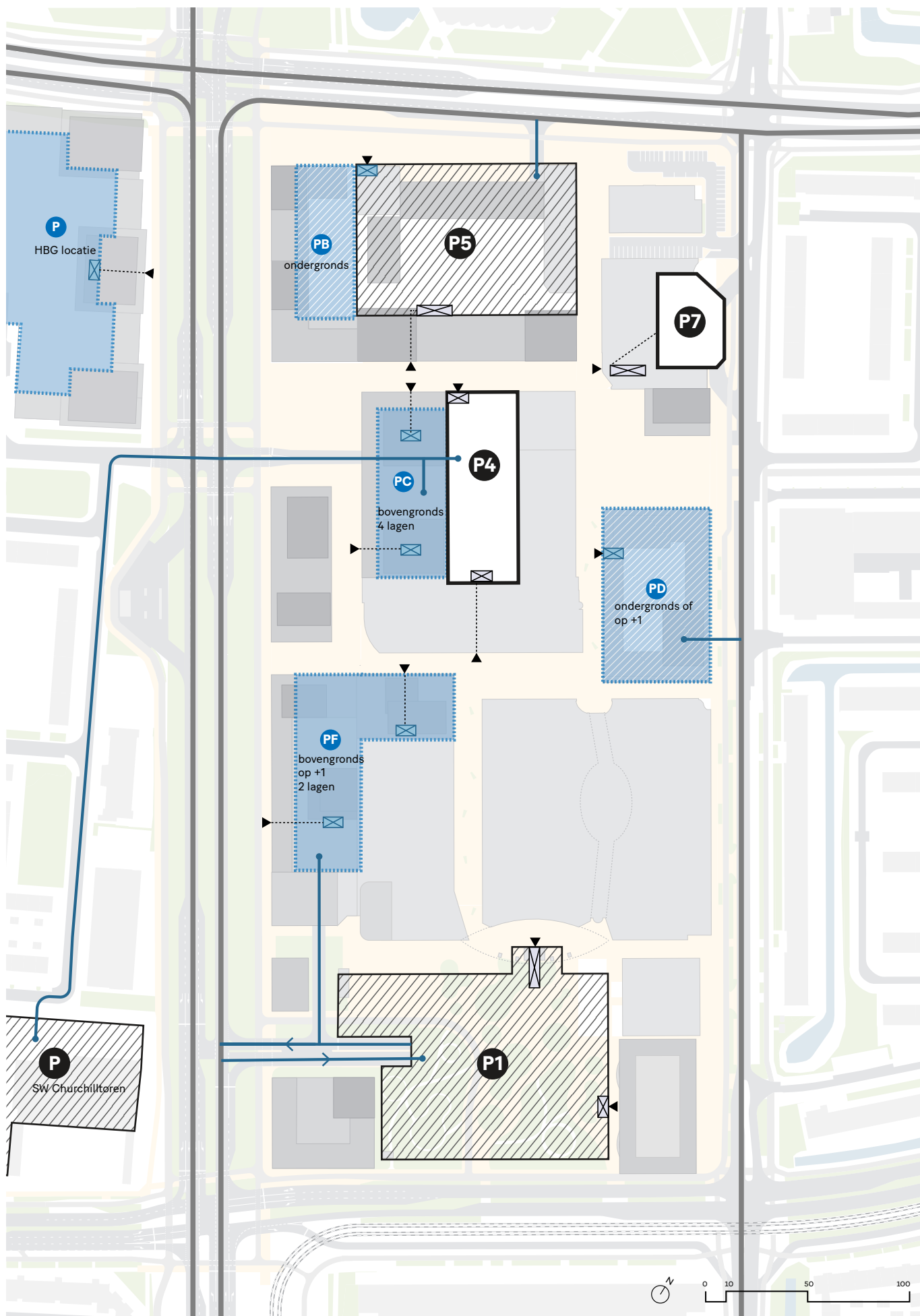
Alle bestaande en nieuwe winkels in het gebied dienen goed bevoorraad te kunnen worden. Daarmee mogen de andere gebruikers van het gebied niet gehinderd worden of overlast ondervinden. Datzelfde geldt overigens ook voor de bestaande bewoners die nu om In de Bogaard heen wonen en nu soms al overlast hebben van de bevoorrading van het winkelcentrum.

In de separate bijlage 'Kwaliteitsleidraad' wordt ook de logistiek van individuele gebouwen behandeld. Wat betreft de gebiedsontsluiting zullen ook voor de logistieke bewegingen de Steenvoordelaan en de Prinses Beatrixlaan de belangrijke aanrijroutes blijven voor de bevoorrading van winkels.

Voor de Steenvoordelaan is er een zoekgebied voor extra bufferruimte gedefinieerd waarin extra capaciteit voor logistieke voertuigen wordt voorzien. Dit ligt aan de zijde van In de Bogaard, tussen de Henri Ter Hallsingel en het logistieke binnenhof van de Prinsenpassage.

LEGENDA

-  bestaande logistiek ruimte
-  nieuwe logistiek ruimte
-  logistieke routen
-  toegang via straat
-  logistieke routen (via straat, toegang beperkt)
-  zoekgebied buffer logistiek
-  toekomstig herinrichtingsgebied

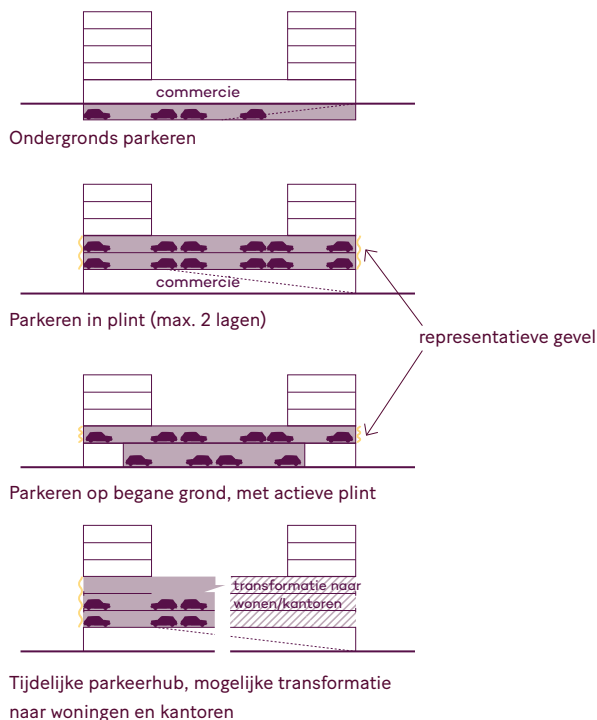


MOBILITEIT EN PARKEREN

In de Bogaard en omgeving wordt op dit moment gedomineerd door autoverkeer. Er zijn grote parkeervelden en het gebied is het makkelijkste bereikbaar met de auto. Het gebied zal in de toekomst goed bereikbaar blijven met de auto, alleen zal de auto minder dominant in het straatbeeld aanwezig zijn. Om de bereikbaarheid en de woon- en leefkwaliteit van het gebied ook in de toekomst te kunnen houden, worden andere vormen van vervoer steeds belangrijker.

De bezettingsgraad van de ruim 2.600 parkeerplaatsen die deel uitmaken van de huidige parkeervoorzieningen is laag. Op drukke momenten is hooguit 35% van alle parkeerplaatsen in gebruik.

Parkeerprincipes



LEGENDA

- bestaande parkeergarage:
- bovengronds
 - ondergronds
 - stijgpunt
- mogelijke locatie voor nieuwe parkeergarage
- ondergronds
 - bovengronds
 - parkeerentree
 - stijgpunt

Om deze reden kunnen in deze fase de 1.200 aanwezige parkeerplaatsen op het maaiveld in de middenberm van de Prinses Beatrixlaan – in samenhang met de herinrichting van het wegprofiel – opgeheven worden, zonder dat dit ten koste gaat van de bereikbaarheid van de huidige woningen en voorzieningen.

De parkeerterreinen in het midden van de Prinses Beatrixlaan worden weliswaar opgeheven, maar op andere plekken in het gebied zullen met de geplande ontwikkelingen nieuwe parkeervoorzieningen bijgebouwd moeten worden. Samen met de restcapaciteit die beschikbaar blijft na het opheffen van de parkeerplaatsen in de middenberm (in onder meer P1, P4 en P5) bevatten de nieuwe parkeervoorzieningen voldoende parkeerplaatsen om te voorzien in de toekomstige parkeerbehoefte van het gehele gebied. In de Bogaard, zo blijkt uit parkeerstudies die in de bijlagen zijn toegevoegd.

Voor alle nieuwe vastgoedontwikkelingen geldt als stelregel dat ze allemaal in hun eigen parkeerbehoefte voorzien, zo mogelijk op het eigen perceel. In de ontwikkelstrook zal ruimte ingezet worden om voldoende parkeervoorzieningen te bieden om de parkeerbalans van het gebied als geheel (bewoners, bezoekers en winkelend publiek) in balans te houden, ook op piekmomenten. In eerste instantie door tijdelijke parkeerterreinen, later mogelijk als onderdeel van de ontwikkelingen in deze zone.

De nieuw te realiseren parkeervoorzieningen moeten toekomstbestendig worden ontworpen. Daarbij ruimte bieden aan de 'nieuwe' soorten voertuigen zoals elektrische- en waterstofvoertuigen. Daarbij wordt rekening gehouden met mogelijke aanvullende veiligheidsthema's.

Voor meer details over de parkeerbalans verwijzen we naar de bijlagen.

GEBIEDSPARKEERNORM

De toename van het aantal woningen, inwoners en arbeidsplaatsen in Rijswijk leidt tot een grotere mobiliteitsbehoefte. Om de stad ook in de toekomst bereikbaar, verkeersveilig en leefbaar te houden, is het bij nieuwe ontwikkelingen wenselijk dat voetgangers, fietsers en het openbaar vervoer een grotere rol krijgen om te voorzien in de dagelijkse mobiliteitsbehoefte. De herontwikkeling van In de Bogaard als een nieuwe vorm van stedelijk wonen met een hoge woon- en leefkwaliteit, biedt kansen om deze mobiliteitstransitie in dit deel van de stad vorm te geven.

Zo krijgen fietsers en voetgangers straks een prominenter plek in de openbare ruimte. Met de beoogde herinrichting van de Prinses Beatrixlaan wordt een eerste aanzet gegeven voor een betere bereikbaarheid van het centrum vanuit omliggende wijken. Nader onderzoek moet nog uitwijzen hoe de barrièrewerking van overige omliggende (auto) wegen verder verminderd kan worden, hoe de loop- en fietsroutes naar het station verbeterd kunnen worden en hoe trends en initiatieven als mobiliteitshubs, deelmobiliteit, en Mobility as a Service (MaaS) een bijdrage kunnen leveren aan een betere en meer duurzame bereikbaarheid van In de Bogaard. De vraag hoe wordt omgegaan met stilstaande voertuigen zoals auto's, fietsen, deelauto's en deelfietsen speelt hierin ook een belangrijke rol. Het succes van deze nieuwe mobiliteitsconcepten heeft namelijk consequenties voor het autobezit onder toekomstige bewoners.

Gebiedsparkeernorm

De basis voor de parkeerbalans van In de Bogaard is een parkeernormering op basis van de parkeerbehoefte zoals deze onlangs is gemeten bij vergelijkbare appartementencomplexen in omliggende wijken. De toe te passen parkeernorm wordt daarbij, zoals tegenwoordig gebruikelijk, afhankelijk gesteld van onder andere de nabijheid van openbaar vervoershaltes zoals NS station Rijswijk en de beschikbaarheid van alternatieven voor de eigen auto zoals deelauto's en deelfietsen. Om efficiënt ruimtegebruik te stimuleren wordt uitgaan van zo veel mogelijk dubbelgebruik van parkeerplaatsen door bewoners, werknemers, visite en winkelpubliek. Ook worden laadmogelijkheden voor elektrische voertuigen geïntegreerd in de garages en wordt rekening gehouden met toekomstige uitbreiding van laadmogelijkheden.

Bovenstaande resulteert in de gebiedsparkeernorm zoals op de volgende pagina is te vinden als basis.

Ontwikkelaars en exploitanten worden nadrukkelijk uitgedaagd om slimme voorzieningen en maatregelen in te zetten, zoals deelmobiliteitsconcepten. In steden als steden Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Utrecht, Amstelveen, Amersfoort en Apeldoorn wordt al volop ervaring gedaan met dergelijke concepten binnen gebiedsontwikkeling, bijvoorbeeld in het kader van de City Deal Elektrische Deelmobiliteit. In de komende periode zal samen met marktpartijen voor het gebied In de Bogaard een mobiliteitsplan ontwikkeld worden, dat uitgaat van een totaalconcept van nieuwe mobiliteit (bijvoorbeeld in de vorm van een Mobility Hub). Daarbij geldt randvoorwaardelijk dat een grote variëteit aan verkeersmodaliteiten aangeboden dient te worden en dat er sprake dient te zijn van een beschikbaarheidsgarantie bij toepassing van deel(auto)concepten. Op deze wijze kan het autobezit onder nieuwe bewoners van In de Bogaard beïnvloed worden. Het aanbod aan deelauto's en/of andere (deel) mobiliteitsconcepten bepaalt daarmee mede de toe te passen parkeernorm. Zo kan in principe het minimale aantal benodigde parkeerplaatsen worden verlaagd (met bijvoorbeeld maximaal 20%) bij toepassing van een deelautoconcept. Idealiter kan ook de buurt gebruik maken van deelauto's e.a., om zodoende een breder draagvlak te creëren.

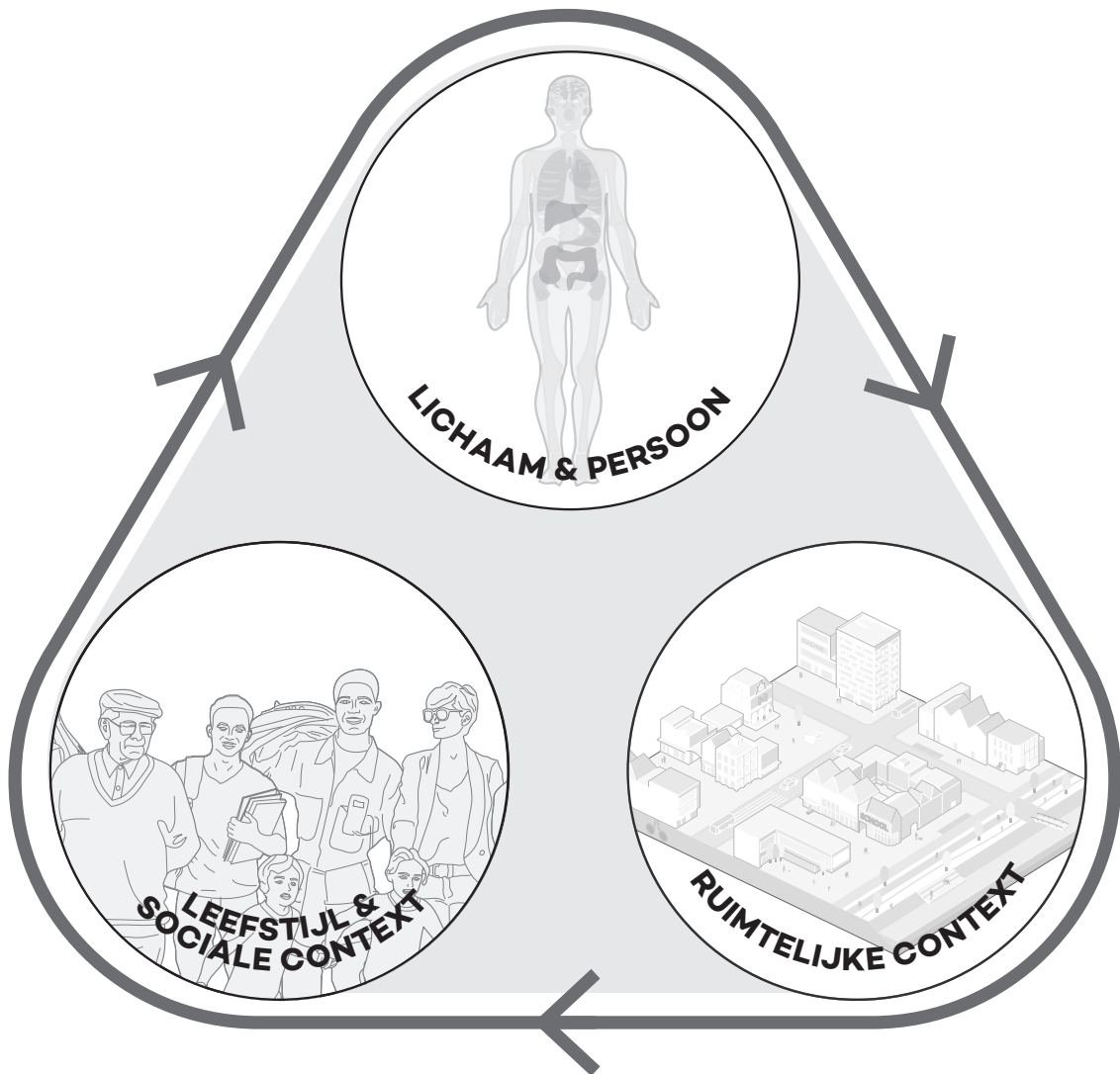
Door regelmatig te monitoren kan naar aanleiding van een eventuele onder- of overcapaciteit aan parkeerplaatsen tijdig bijgestuurd worden. In de ontwikkelstrook kunnen daartoe meer of minder (al dan niet tijdelijke) parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Ook kunnen zo tijdig maatregelen worden genomen tegen eventuele optredende parkeeroverlast in omliggende woonstraten waar nog geen parkeerregulering van kracht is. Dit kan bijvoorbeeld door woonstraten toe te voegen aan het parkeerreguleringsgebied en/of bloktijden op te rekken. Doordat nieuwe bewoners van In de Bogaard niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning om op straat te parkeren, wordt voorkomen dat in de omgeving parkeerhinder ontstaat. In de marketing en communicatie wordt dit uitgangspunt opgenomen zodat hieromtrent geen onduidelijkheid kan ontstaan bij potentiële kopers en huurders.

In de bijlagen zijn van een tweetal denkbare scenario's gebiedsparkeerbalansen opgenomen, opgesteld door Empaction, waaruit blijkt dat de parkeerbalans binnen In de Bogaard te allen tijde sluitend gemaakt kan worden.

Gebiedsparkeernorm In de Bogaard		Centrumnorm
woningcategorieën	GBO	exclusief bezoek (0,2 pp/woning)
etage, koop, groot	> 120 m2	1,0
etage, koop, middelgroot	80-120 m2	0,9
etage, koop, klein	50-80 m2	0,9
etage, koop, micro	< 50 m2	0,4
etage, huur, groot	> 120 m2	0,9
etage, huur, middelgroot	80-120 m2	0,7
etage, huur, klein	50-80 m2	0,4
etage, huur, micro	< 50 m2	0,2
kamerverhuur, zelfstandig		0,2
kamerverhuur, niet-zelfstandig		0,0
woon-zorgcomplex		0,2

Tabel gebiedsparkeernorm In de Bogaard

**Gezondheid,
veiligheid en
duurzaamheid**



GEZONDE EN VEILIGE VERSTEDELIJING

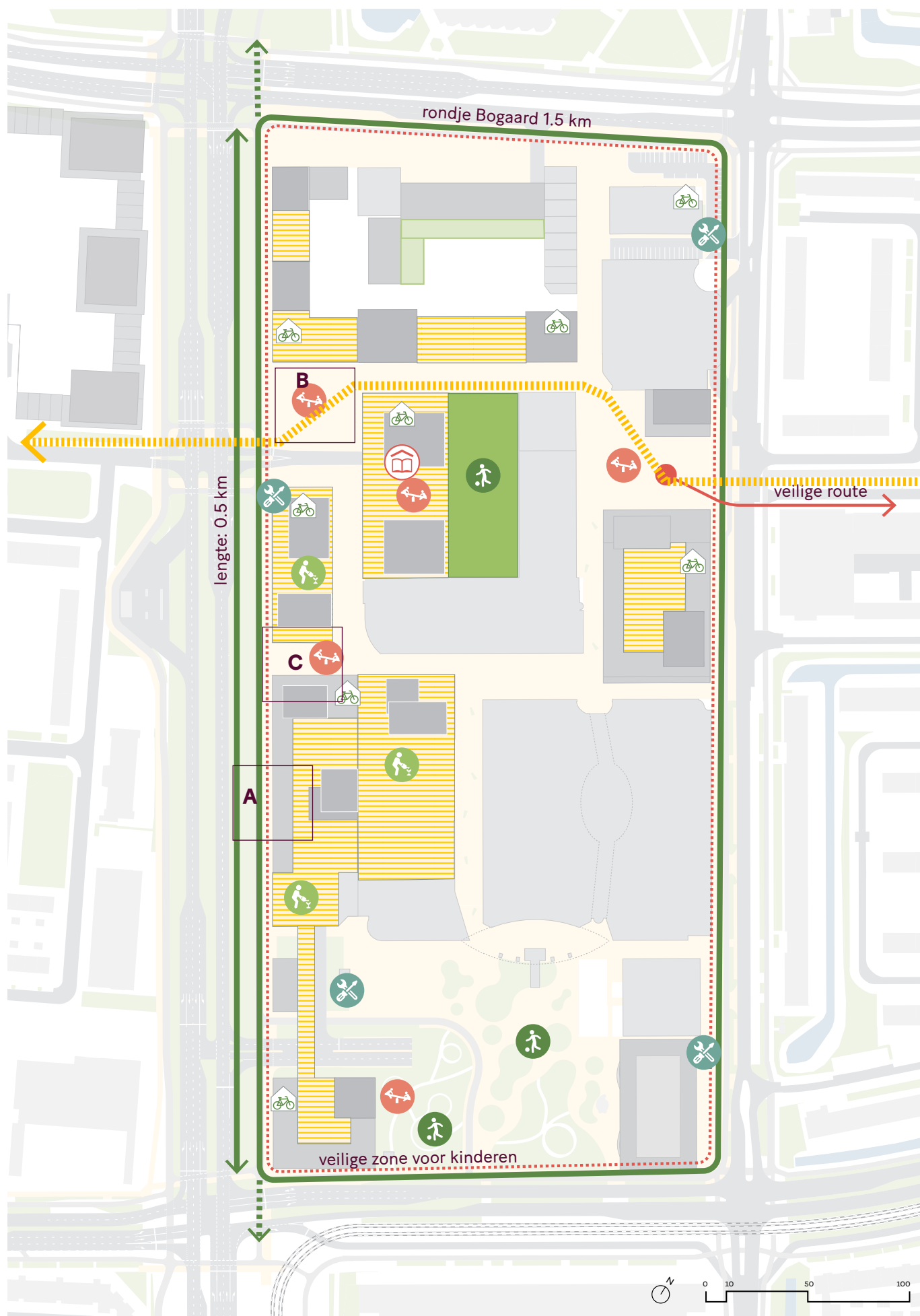
Een gezonde en veilige stad is de stad waar gezonde mensen leven. Uiteindelijk gaat de transformatie van In de Bogaard niet alleen over de transformatie van stenen en glas. Het gaat in een belangrijke mate over hoe een aantrekkelijke, gezonde, veilige en duurzame leefomgeving kan worden gecreëerd voor de inwoners en bezoekers van Rijswijk. Dat betekent dat de voorwaarden voor een gezonde, veilige en duurzame stad moeten liggen besloten in het masterplan van In de Bogaard. We gaan daarbij uit van de drie karakteristieken die we voor Rijswijk herkennen; het dorp, de stad en de mall ingebed in de omliggende groene omgeving. Voor al deze typering van In de Bogaard willen we een gezonde en veilige leefomgeving ontwikkelen.

Een veilige leefomgeving betekent dat er op een verantwoorde manier inpassing wordt gevonden voor alle ontwikkelingen. Hierbij wordt rekening gehouden met de (brand)veiligheid bij nieuwbouw en herontwikkeling. Dat op risicogerichte wijze wordt omgegaan met het ontwerpen van gebouwen, specifiek voor gebouwen met kwetsbare doelgroepen zoals ouderen en andere hulpbehoevende. De veilige leefomgeving zorgt voor ruimte voor nood- en hulpdiensten. Ruimte wordt geboden voor het opstellen van (hulpverlenings) voertuigen, uitvoeren van nood- en hulpdiensten en verzamelruimte op maaiveld aan vluchtroutes.

Gezond leven in een dorp betekent dat je onmiddellijke toegang tot privé-groen hebt, snelle aansluitingen hebt op grotere groene landschappen en dat er sterke gemeenschappen mogelijk zijn.

Gezond leven in een stad en mall betekent dat je snelle toegang hebt tot uiteenlopende faciliteiten op bijvoorbeeld cultureel, educatief en sportief vlak, dat je levendige plekken voor ontmoeting hebt en je op een actieve manier zelf kan reizen tussen je lokale bestemmingen.

Gezond leven in een groene omgeving betekent dat je ook in een rustige omgeving kan ontspannen, dat je frisse lucht kan inademen, dat er verkoeling is in warme perioden en dat er veilige plekken zijn waar je minder kans op ongevallen hebt.



GEZONDHEID OP ALLE SCHALEN

Gezond leven in een stedelijke setting betekent dat er meerdere keuzes zijn om te ontmoeten, culturele activiteiten te ontplooiën en bezoeken en om te sporten. In de Bogaard wordt een bestemming voor inwoners van Rijswijk waar wonen, winkelen en ontmoeten samen komen. De bewoners van In de Bogaard zelf en degenen die in de directe omgeving van het centrum wonen hebben echter ook plekken nodig waar ze elkaar kunnen ontmoeten en zich een gemeenschap kunnen voelen, los van de plekken waar alle inwoners en bezoekers van Rijswijk elkaar treffen. Plekken als een buurtcentrum, een bar van een sportcentrum en dergelijke die meer in de woonbuurt gepositioneerd zijn.

In de Bogaard biedt niet alleen een variëteit aan sportgelegenheden in de buurt maar ook aanleidingen voor ongeorganiseerde sporten zoals hardlopen of joggen. De buitenzijde van In de Bogaard kan bijvoorbeeld dienen als een circuit; door meerdere rondjes om In de Bogaard te lopen of rennen kunnen meerdere afstanden worden afgelegd. Door bijvoorbeeld ook voorzieningen zoals een water-tappunt aan te bieden wordt de attractiviteit van een circuit versterkt. Het ontwerp van de (buiten)ruimte kan er ook voor zorgen dat mensen uitgedaagd worden om meer fysiek te bewegen. Het meest prominent is bijvoorbeeld de mogelijkheid om de fiets centraal te stellen. Door goed zichtbare en eenvoudig toegankelijke parkeerplekken voor fietsen te organiseren en fietsparkeren in gebouwen altijd los te koppelen van de parkeergarages voor auto's wordt de fiets een aantrekkelijke optie.

Zelfs in een stedelijk milieu als In de Bogaard zijn er kansen voor het realiseren van kwaliteiten die doorgaans meer met een 'dorpsmilieu' worden geassocieerd. Bij de transformatie van het gebied zouden alle appartementen een private buitenruimte moeten hebben. Een deel van de appartementen zou ook toegang kunnen hebben tot gemeenschappelijke tuinen. Het is aangetoond dat 45 minuten per week tuinieren het risico op depressies doet afnemen. De gezamenlijke zin kan ook worden versterkt door bijvoorbeeld een pluktuin.

In de Bogaard ligt nabij diverse scholen, wat aantrekkelijk is voor de doelgroep 'jonge gezinnen'. Het omsloten karakter van In de Bogaard maakt dat de bewegingen van jonge kinderen zich in het gebied bevinden en levendigheid toevoegen aan de straten en pleinen van In de Bogaard. Dit kan versterkt worden door de aanwezigheid van faciliteiten als een kinderopvang, wellicht zelfs een school, en door de sport- en spelaanleidingen in de buitenruimte.

Door deze buitenruimten zo in te richten dat er ook ruimte is voor ouderen kunnen deze groepen juist van elkaar profiteren. Ouderen kunnen op de kinderen letten terwijl ze gelijktijdig worden geamuseerd door de spelende kinderen en zich zo minder eenzaam voelen. Door de sport- en spelaanleidingen niet alleen op de pleinen te plaatsen kunnen ook de straten in het gebied een levendig karakter krijgen. Simpele veranderingen en elementen als verschillende bestrating, lijnen, water elementen en dergelijke zorgen immers voor het prikkelen van de beleavingswereld van In de Bogaard.

LEGENDA

-  circuit voor ongeorganiseerde sporten
-  stadswandel- of looproute
-  gemeenschappelijke ontmoetingsplaatsen
-  plaatsen voor sport
-  indicatieve locaties fietsstallingen voor bewoners bij de ingangen van gebouwen
-  fietsoplading/reparatiepunten

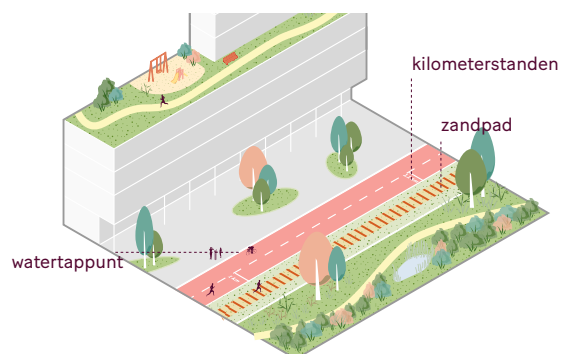
DORP IN DE STAD:

-  privé tuin
-  collectieve tuin

KINDERSTAD:

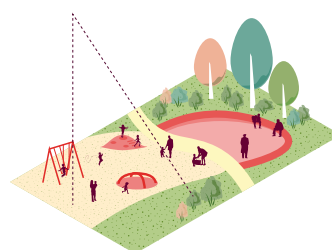
-  veilige route naar een school
-  veilige zone
-  crèche
-  speelplaats

Principe A



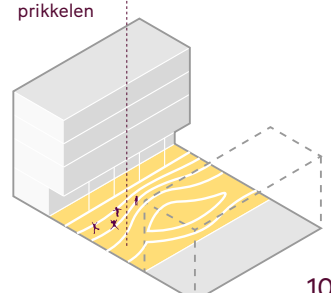
Principe B

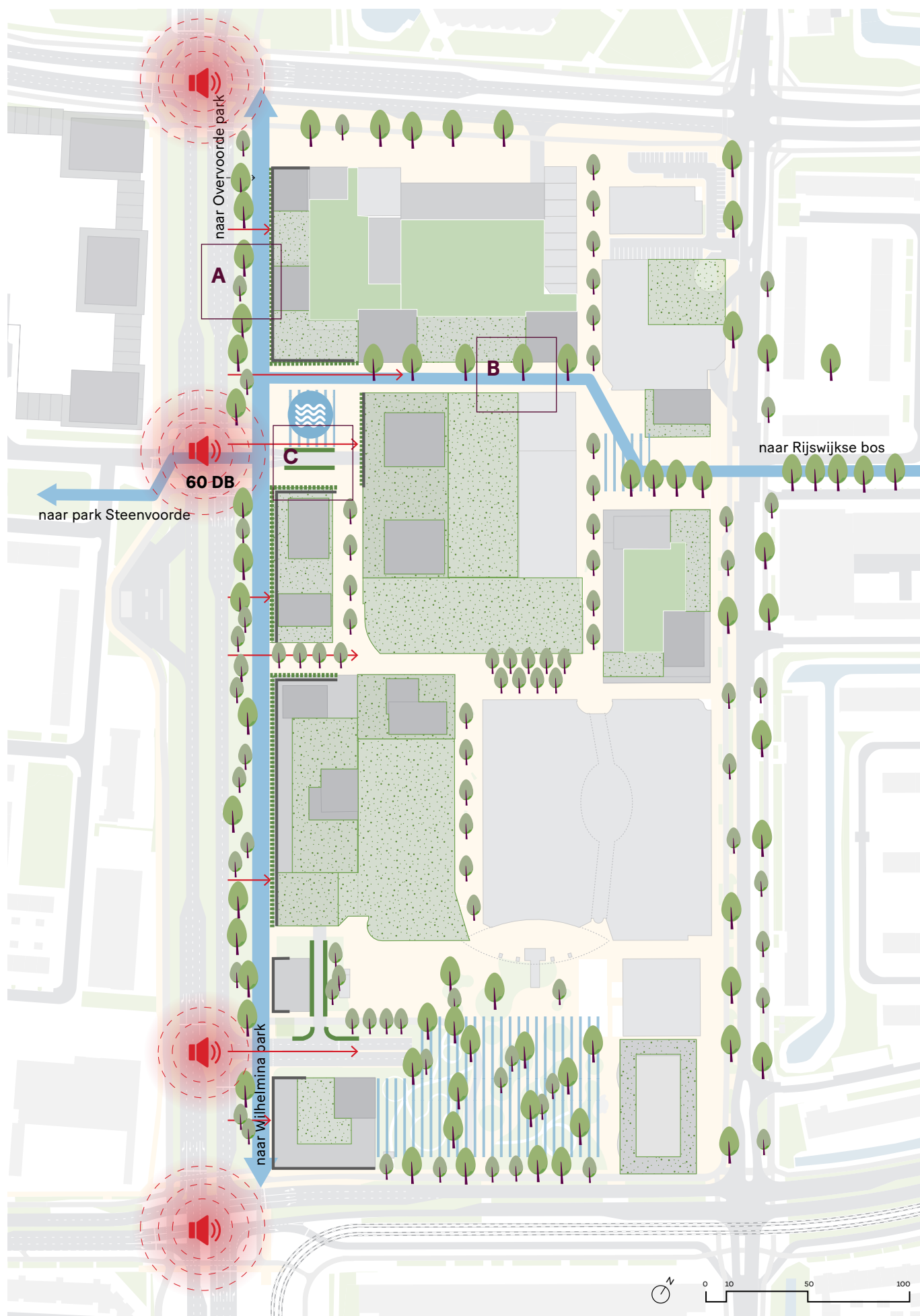
speeltuin samen met de zitgelegenheid voor ouderen



Principe C

patronen en lijnen als elementen die de verbeelding van een kind prikkelen





GEZOND STEDELIJK CENTRUM

Ten aanzien van de gezonde stad kunnen vier essentiële ingrediënten worden aangewezen; luchtkwaliteit en (verkeers)geluid, veiligheid en koele routes.

Een goede luchtkwaliteit is van belang voor de ontwikkeling van kinderen maar ook voor de productiviteit van volwassenen. Door het introduceren van buffers tussen de weg en voetpaden kan de vervuiling worden geweerd. Door bijvoorbeeld beplanting toe te passen kan een dergelijke buffer worden gecreëerd. Dit wordt voorgesteld tussen de Prinses Beatrixlaan en In de Bogaard. Ook de gevels van gebouwen kunnen een buffer zijn, groene façades zijn bewezen het meest effectief hierin. Ook andere architectonische oplossingen kunnen echter een verbetering van de luchtkwaliteit opleveren. Voor alle ontwikkelingen geldt dat er gestreefd wordt om waar mogelijk op een deel van de geveloppervlakte ook daadwerkelijk groene gevels te realiseren. Ten aanzien van geluidsoverlast en het tegengaan van overlast kan bijvoorbeeld worden gekozen voor geluidsabsorberend asfalt, wat tot 3 dB aan reductie kan opleveren. Dit zal met name op de Prinses Beatrixlaan worden toegepast.

In de Bogaard is voornamelijk een voetgangerszone, waardoor de kans op ongevallen tussen auto's en voetgangers aanzienlijk lager liggen dan elders. Op plekken waar de auto en langzaam verkeer elkaar kruisen moet er extra aandacht zijn voor het ontwerpen van heldere openbare ruimte waarbij de voetganger bewust wordt van de mogelijke aanwezigheid van auto's. Het strategisch plaatsen van beplanting, maar ook het wijzigen van bijvoorbeeld bestrating kan er voor zorgen dat zowel voetgangers en fietsers alsmede automobilisten extra aandacht voor elkaar hebben.

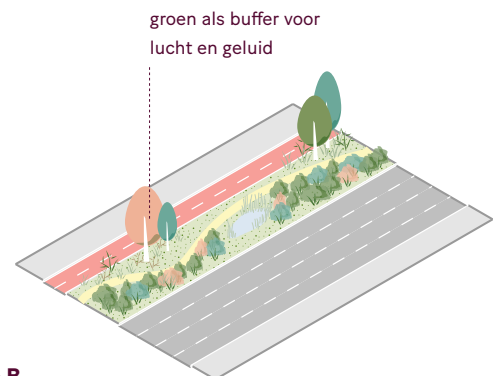
Tenslotte moet er aandacht zijn voor het fenomeen hittestress. Blootstelling aan zon kan in stedelijke gebieden snel tot langdurige warmte in het gehele gebied leiden. Met name kinderen en ouderen hebben snel last van hitte en hebben daardoor behoefte aan koele plekken in het gebied. Door het creëren van routes met voldoende beplanting en het introduceren van water in de openbare ruimte kan hittestress worden tegengegaan.

Voor het masterplan is op hoofdlijnen ook een Milieu Effect Rapportage-beoordeling gedaan. De beoordeling is in de bijlagen te vinden.

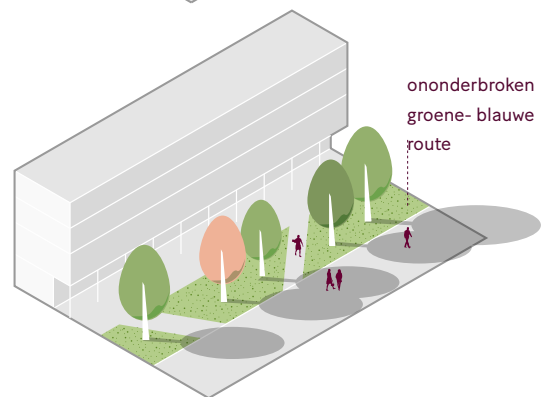
LEGENDA

- Schone lucht:**
-  luchtstroombuffer
 -  groene gevel/buffer
 -  concentratie van vervuiling
- veilige routes:**
-  groen als natuurlijke barrière bij kruisend autoverkeer
- Koele omgeving:**
-  koele routes en plaatsen
 -  water als koeler in een openbare ruimte
- Geluid:**
-  geluidsoverlast van wegen
 -  gevels als geluidsschermen

Principe A

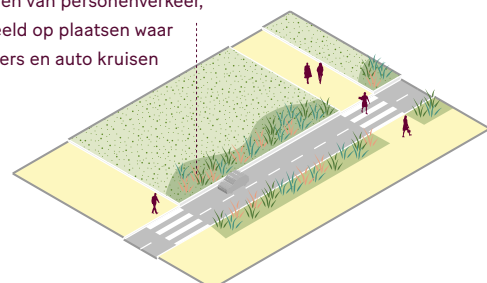


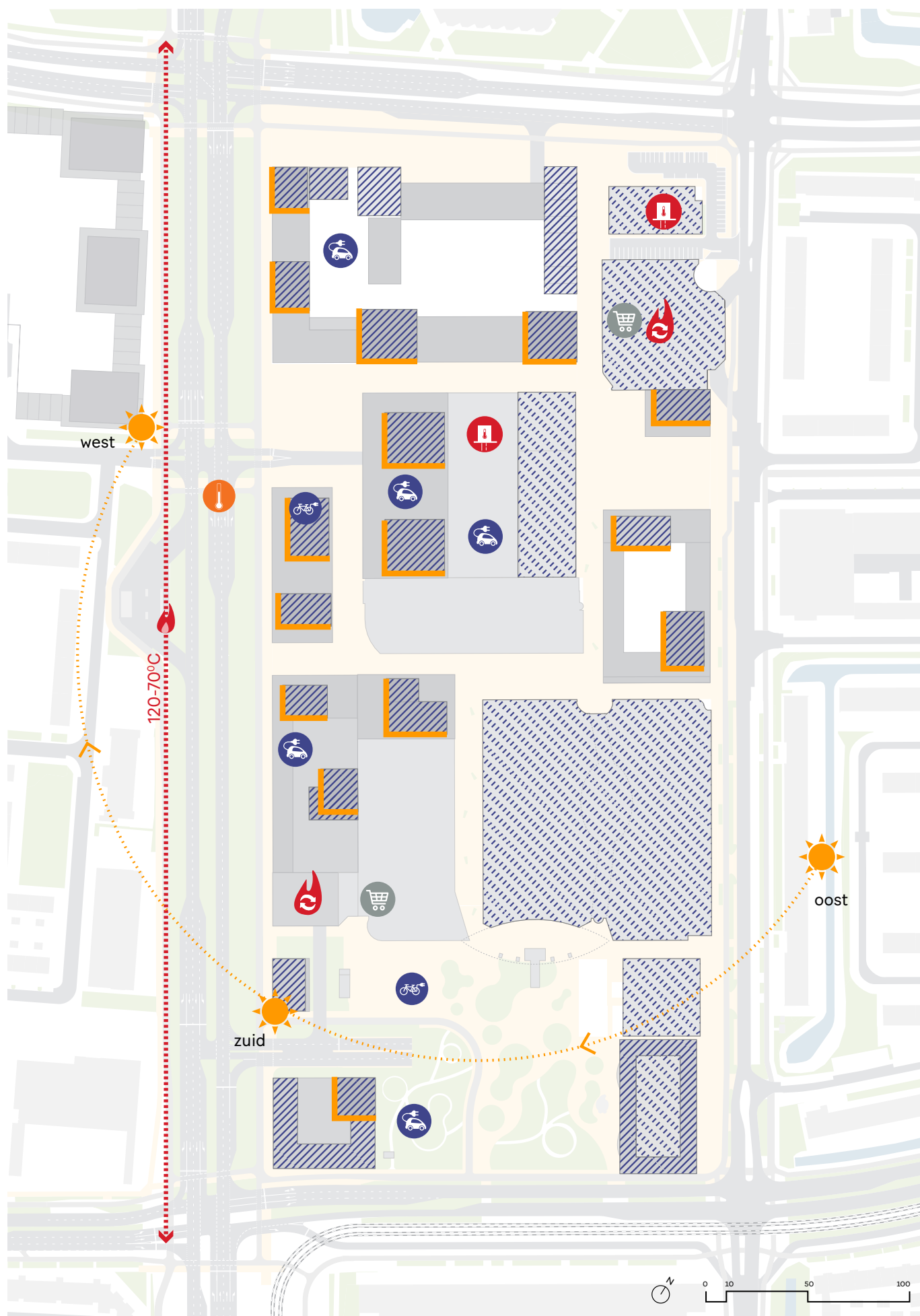
Principe B



Principe C

planten als instrument voor het organiseren van personenverkeer, bijvoorbeeld op plaatsen waar voetgangers en auto kruisen





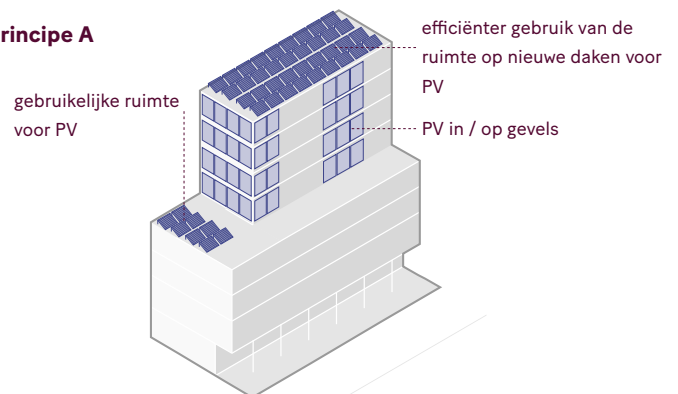
DUURZAAMHEID - ENERGIE

De transformatie van In de Bogaard creëert ook mogelijkheden voor het opwekken van duurzame, hernieuwbare energie. De grote dakvlakken van het bestaande retail-programma zouden bijvoorbeeld kunnen worden gebruikt om door middel van PV-cellen zonne-energie in elektriciteit om te zetten. Nieuwe dakvlakken die ongeschikt zijn om functies te herbergen, zoals de daken van hoogbouw, kunnen ook worden ingezet voor energieopwekking door PV-cellen te plaatsen. Als het gebruik van PV-cellen al wordt meegenomen in het ontwerp van het gebouw kan tot 70% meer dakoppervlakte geschikt worden gemaakt voor energieopwekking. Naast de dakvlakken kan er ook nagedacht worden over het genereren van energie in gevels van gebouwen. Ook hiervoor zijn de facades van de hoogbouw-delen het meest geschikt omdat ze het minst gehinderd worden door omliggende bebouwing. Verder geldt voor alle nieuwbouw woningen dat ze tenminste een energielabel A moeten hebben.

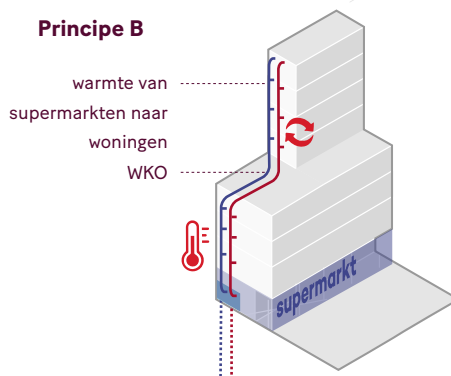
Voor het genereren van warmte kunnen slimme combinaties van programmatische functies worden benut. Zo produceren supermarkten over het algemeen warmte die moet worden afgevoerd. Deze warmte kan bijvoorbeeld worden gebruikt voor een deel van de verwarming van appartementen. Uitgangspunt is dat bij nieuwbouw warmte-koude-opslag geïntegreerd in de fundering wordt toegepast. Dit biedt mogelijkheden om in de winter te verwarmen en in de zomer juist te koelen. De mogelijkheden hiertoe moeten per plot en ontwikkeling nader worden onderzocht. Een mogelijke warmteleiding onder de Prinses Beatrixlaan kan eventueel worden aangetakt aan de nieuw te ontwikkelen bebouwing van In de Bogaard om tot een effectiever warmte-systeem te komen. Overigens is het sinds 1 juli 2018 al niet mogelijk om nieuwe woningen aan te sluiten op het gasnetwerk, dus nieuwe ontwikkelingen moeten per definitie op zoek naar nieuwe, duurzamere energiebronnen.

Bij de zoektocht naar nieuwe, duurzamere energiebronnen is het van belang om de aspecten gezondheid en veiligheid mee te nemen. De nieuwe te introduceren vormen van energie winning of opslag geven nieuwe potentiële veiligheidsrisico's. Bij de mogelijke inpassing van de systemen is veiligheid een belangrijke voorwaarde.

Principe A



Principe B



LEGENDA

-  waterretentie/zonnepanelen op bestaande daken
-  waterretentie/zonnepanelen op nieuwe daken
-  Mogelijk tracé stadsverwarming
-  PV gevels als optie
-  supermarkt
-  warmte uitwisseling
-  buurt WKO
-  elektrische laadpunten in (ondergrondse) parkeergarage



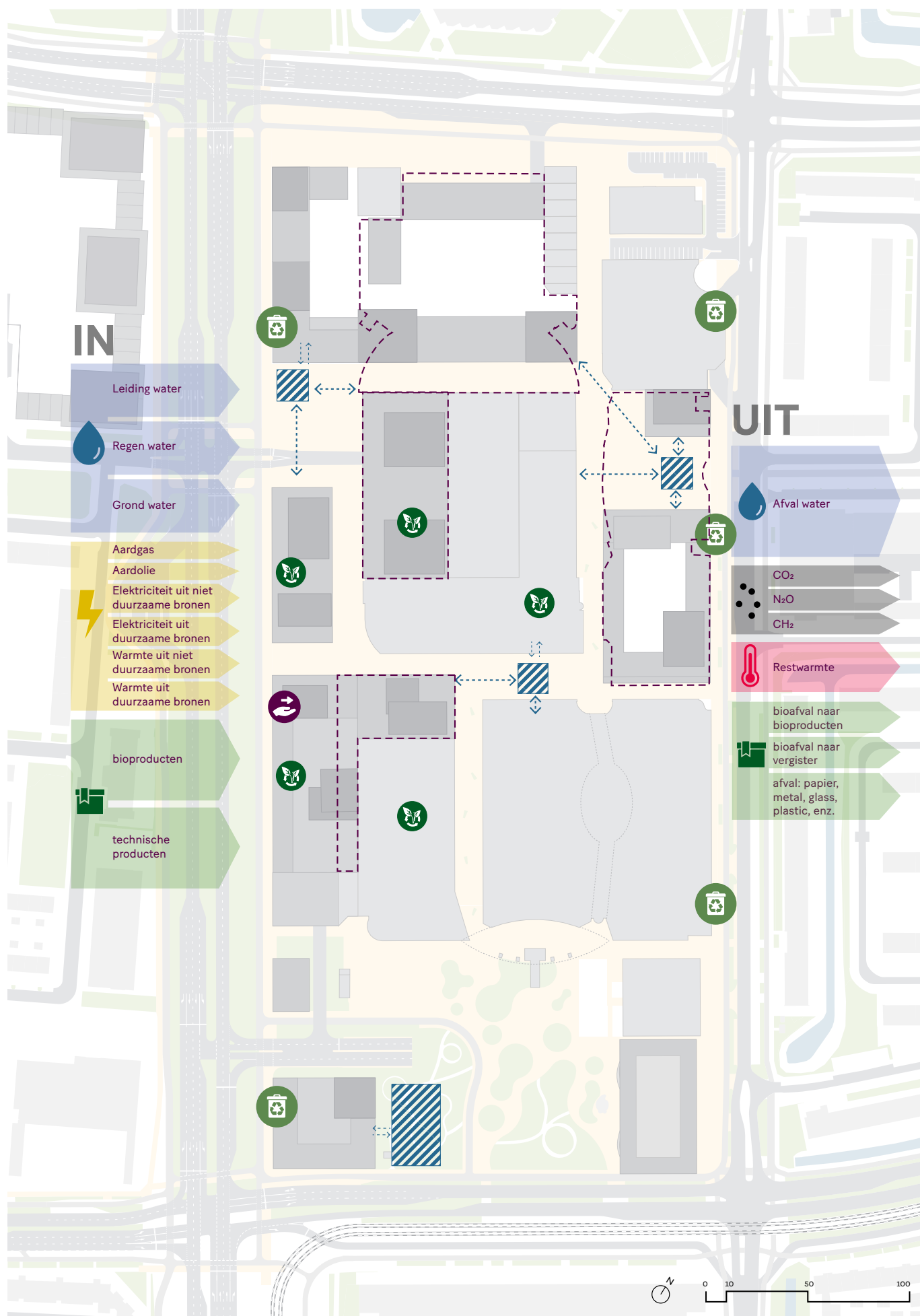
Spakler, Amsterdam (EPC = 0,0)
PV op het dak en in de gevels



Cardinet Quintessence, Paris
PV op het dak



Copenhagen International School, Copenhagen
In de gevels zijn nieuwe vormen van PV systemen toegepast.



DUURZAAMHEID - CIRCULAIRE ECONOMIE

Voor In de Bogaard kunnen de principes van circulariteit in twee fasen worden toegepast; in de constructie-fase en daarna in het gebruik van het gebied.

De bouwindustrie is één van de grootste veroorzakers van afval. Voorafgaand aan de bouwfase van het nieuwe In de Bogaard kan worden onderzocht hoe (een deel van) het sloopafval hergebruikt kan worden tijdens de nieuwbouw. Hiervoor kunnen voordat de sloop begint zogenaamde 'gebouw-paspoorten' worden opgesteld waarin wordt opgenomen hoeveel materiaal er in welke categorieën te verwachten is en hoe dit mogelijkwerijs als grondstof kan dienen tijdens de nieuwbouw-fase. Overblijvende materialen die niet kunnen worden gebruikt/hergebruikt kunnen worden verkocht aan derden en mogelijk gebruikt in andere projecten.

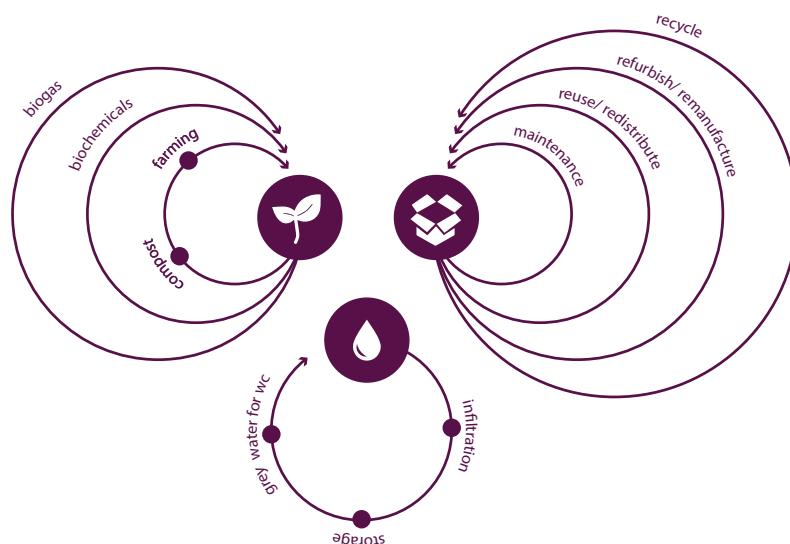
Circulaire principes kunnen vervolgens ook de grondslag zijn voor het gebruik van het vernieuwde In de Bogaard. Vanuit de principes van de circulaire economie wordt vaak gesteld dat er drie categorieën zijn; bio-afval, technologisch afval en water.

Het terugdringen van bio-afval kan door het scheiden van afval. Door hier in het ontwerp ruimte voor te houden wordt het scheiden van afval veel eenvoudiger. Door de toepassing van inpandige containers met gescheiden compartimenten bij nieuwbouw wordt dit al eenvoudig mogelijk gemaakt.

Dit past ook in het nieuwe Rijswijkse beleid waarin 'het nieuwe inzamelen' en gescheiden afvalstromen voorop staan. Bio-afval kan bovendien uitstekend worden gecomposteerd en bijvoorbeeld als mest worden gebruikt in de daktuinen en dergelijken. Het overblijvende afval kan worden afgevoerd voor het produceren van bio-gas.

Technologisch afval betreft niet alleen hoog-technologisch afval, de categorie bevat grofweg alle door de mens gemaakte objecten en materialen zoals fietsen, strijkijzers en dergelijke. Door het toevoegen van winkels waar kapotte apparaten of objecten worden gerepareerd wordt al voorkomen dat er afval ontstaat. Ook kan er worden gedacht aan kringloop-winkels waardoor 'afval' een tweede leven krijgt en als onderdeel van de deel-economie kan er ook worden gedacht aan deel-winkels waarin je objecten tijdelijk leent of deelt met elkaar.

Ten aanzien van water kan regenwater worden verzameld en worden gebruikt voor het bewateren van groen en beplanting. Door het water te filteren kan bovendien de slag worden gemaakt om het te gebruiken voor het doorspoelen van toiletten of voor gebruik in wasmachines.



LEGENDA

-  te slopen / transformeren gebouwen
-  afvalinzamelpunten inpandig
-  indicatieve waterberging onder verharde zones voor het besproeien van de planten
-  compost
-  deelpunt / kringloop

COLOFON

Dit masterplan is opgesteld door PosadMaxwan en APPM in opdracht voor de Gemeente Rijswijk in samenwerking met de hieronder genoemde experts.

PosadMaxwan:

Han Dijk, Michiel Raats, Elena Bulanova, Ada Jaśkowiec, Thomas Grievink, Michał Strupiński, Shruti Maliwar, Corné Strootman, Gintarė Norkūnaitė, Jonah van Delden, Rugilė Ropolaitė, Stefano Agliati.

APPM:

Jaap van Bezooijen, Klaas de Boer

In samenwerking met:

Empaction (Parkeerbalans):

Paul van Loon

COUP group:

Yvette Govaart

Goudappel Coffeng:

Jeroen Loijen

Peutz (studies Wind & Bezonning):

Olaf Otten, Jurriaan Akhnoukh

WYNE Strategy & Innovation (retailvisie):

Tony Wijntuin

Projectgroep Gemeente Rijswijk:

Astrid Cairo, Rik Geval, Ronald Harmens, Monique de Hoog, Durk Jellema, Gea de Jong, Stef Maas, Anne Marie Lavrijsen, Jelle Offringa, Arthur van de Poel, Yvon de Ruijter, Karen Smits, Arjen Stam, Peter van Straalen, Jaco van Trigt, Mark van Vliet

PosadMaxwan

Binckhorstlaan 36

2516 BE Den Haag

tel: 070 322 2869

www.posadmaxwan.nl

November 2019

Ontwerp Bogaardplein: Delva landscape architecture

Met dank aan:

Betrokken eigenaren en ontwikkelaars, Merlijn van der Laar (centrummanager In de Bogaard), Rho Adviseurs voor Leefruimte, STEC GROUP

In opdracht van:

Regiegroep Gemeente Rijswijk:

Gerda van den Akker, Martijn de Ligt, Kathy Hogeboom, Marijke van der Lely

Projectleider Gemeente Rijswijk:

Arjen Stam



Disclaimer

Aan de impressies en afbeeldingen uit dit Masterplan kunnen geen rechten ontleend worden. De definitieve posities, hoogtes en volumes van nieuwbouw en functionele invullingen bijvoorbeeld geven de intenties weer, maar vereisen op punten nog nadere uitwerking.

POSAD MAXWAN
strategy x design



met medewerking van:



