



Datum besluit B&W 12 november 2019
Forumverg. d.d. 3 december 2019
Agendapunt nr. 8
Portefeuillehouder(s) A.F.M. van de Laar - Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling,
Duurzaamheid en Stadsbeheer
Redacteur A. Stam
Doorkiesnummer (070) 326 11 56
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkelingen Ruimte
Corsanummer 19.096548

Aan de Raad,

1. **Onderwerp**

Vaststelling Masterplan In de Bogaard

2. **Voorstel**

Het Masterplan In de Bogaard vast te stellen

3 **Inleiding**

. Aanleiding

De Gebiedsvisie In de Bogaard e.o. is op 6 juni 2017 door u vastgesteld. De gedeelde ambitie is dat In de Bogaard wordt getransformeerd van een homogeen winkelcentrum naar een kleiner full-service stedelijk centrum met een groene uitstraling. Om hieraan een concrete invulling te geven, is samen met de vastgoedeigenaren, winkeliers en bewoners gewerkt aan een nadere uitwerking van deze visie.

Op 28 augustus 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders als eerste stap in deze nadere uitwerking het Ontwikkeldkader In de Bogaard vastgesteld, als raamwerk voor het ontwikkelen en onderzoeken van ruimtelijke varianten van de transformatie van het winkelcentrum en haar omgeving. Dit ontwikkeldkader vormde het startdocument voor de volgende stap in het transformatieproces: het opstellen van een integraal Masterplan voor de transformatie van In de Bogaard en haar directe omgeving. Waar in de Gebiedsvisie de focus meer lag op de transformatie van leegstaande kantoren, richt het Masterplan zich op basis van actuele inzichten tevens en vooral meer concreet op de transformatie en sloop van retailvastgoed en nieuwbouw van woningen binnen het eigenlijke winkelcentrum. Op 8 januari 2019 is de eerste opzet van het concept Masterplan gepresenteerd aan uw raad.

Procedure

Het concept Masterplan is vervolgens tijdens een informatieavond op 2 april 2019 gepresenteerd aan winkeliers, omwonenden en andere belangstellenden. Tijdens deze informatieavond bleek dat er breed enthousiasme is over de aanpak van leegstand en de vergroening van het centrum, maar ook zorgen over bijvoorbeeld parkeeroverlast, wind- en bezonningshinder als gevolg van de geplande hoogbouw en over de milieusituatie rond de Prinses Beatrixlaan.

Naar aanleiding van deze zorgpunten zijn nadere onderzoeken uitgevoerd naar genoemde aspecten en is het plan op punten aangepast en aangevuld tot een ontwerp 'Masterplan in de Bogaard'.



Afbeelding 1: Ontwerp Masterplan In de Bogaard

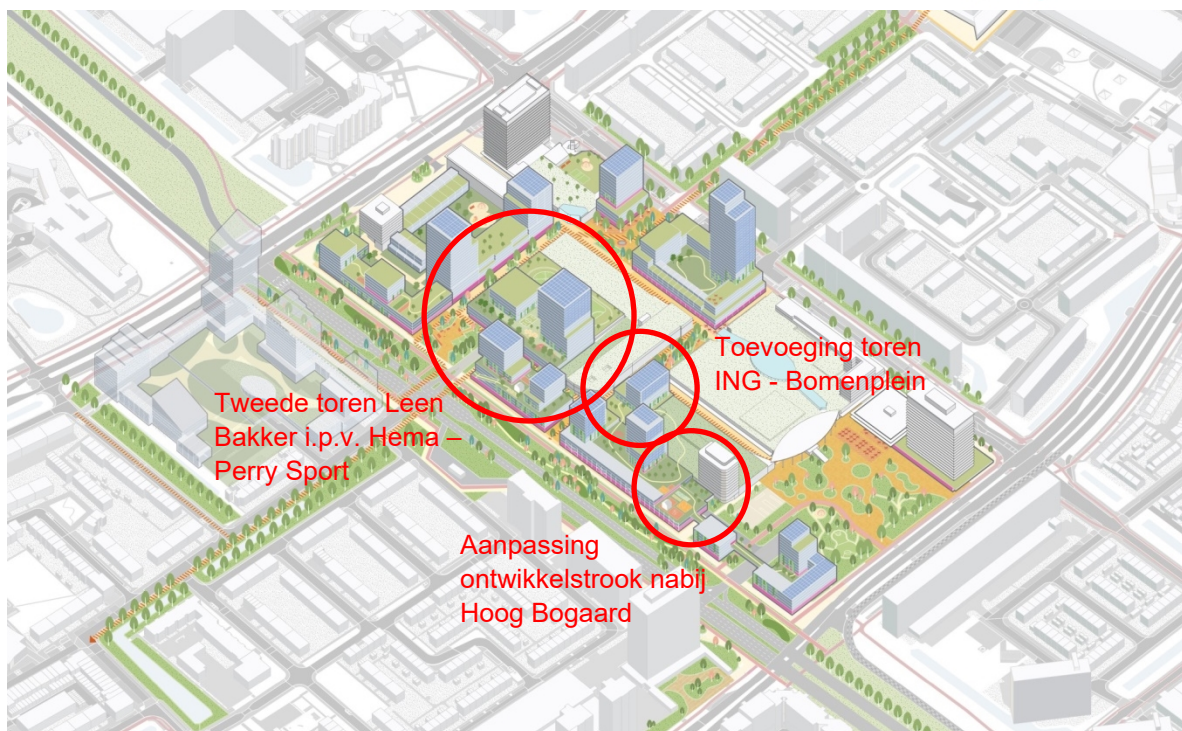
Naar aanleiding van de inspraakreacties en overleg met bewoners wordt een aanpassing doorgevoerd in de ontwikkelstrook, ter plaatse van het torentje voor Hoog Bogaard, worden er een tweetal onderzoeksrapporten als bijlage toegevoegd, alsmede een tabel met fietsparkeernormen en wordt, naar aanleiding van de reactie van de Veiligheidsregio een paragraaf 'Veiligheidsaspecten' opgenomen.

Daarnaast zijn er gedurende de afgelopen maanden doorgaand gesprekken gevoerd met diverse eigenaren, op basis waarvan eveneens aanpassingen worden doorgevoerd in het Masterplan. Het gaat daarbij om de volgende aanpassingen:

- op de hoek 'ING – Bomenplein' wordt een herontwikkeling toegevoegd die voorziet in ontwikkeling van een woon-zorgtoren met voorzieningen in de plint;
- er wordt afgezien van realisatie van een woontoren op de locatie 'Hema – Perry Sport'. Daarvoor in de plaats is de ontwikkeling in het blok 'Leen Bakker' aangepast tot realisatie van twee woontorens (respectievelijk 30 m en 70 m hoog)

Ook worden er ambtshalve een aantal wijzigingen doorgevoerd, te weten:

- in de ontwikkelstrook zijn behoudens eerder genoemde nog een aantal kleinschaliger wijzigingen doorgevoerd
- er wordt een update van de windstudie en van de bezonningsstudie toegevoegd in het Masterplan
- er wordt een paragraaf 'Financieel / kostenverhaal' toegevoegd
- er worden een aantal ondergeschikte tekstuele aanpassingen / verduidelijkingen (ook van beeldmateriaal) doorgevoerd in het Masterplan



Afbeelding 2: vast te stellen Masterplan (belangrijkste wijzigingen rood omcirkeld)

4. Beoogd effect

De doelstelling van het voorgestelde besluit is gericht op het vaststellen van het Masterplan In de Bogaard als kaderstellende visie voor de transformatie van het winkelcentrum In de Bogaard en als basis voor bestemmingsplanherzieningen om deze transformatie naar een gemengd stedelijk centrum concreet gestalte te gaan geven.

5. Argumenten

- Er is sprake van grote structurele leegstand in In de Bogaard. Uit de marktanalyse van de STEC Groep blijkt dat het winkelcentrum te groot is en compacter moet. Uit deze analyse volgt dat het toevoegen van meer andere functies zoals horeca, leisure en woningen een oplossing kan zijn;
- Gezien het tekort aan woningen (lokaal en regionaal) is het wenselijk om in de Bogaard deels te transformeren naar woningen. Conform de gemeentelijke woonvisie wordt gestreefd naar verscheidenheid aan woonvormen, doelgroepen en daarmee een minder eenzijdige bevolkingsopbouw. Mede daarom wordt er ingezet op middeldure huur- en koopsector. Toevoeging van woningen heeft bovendien een positief effect op de structurele inkomsten voor de gemeente (gemeentefonds);
- Toevoeging van woningen heeft een positief effect op het draagvlak van het winkelcentrum en andere voorzieningen;
- Er is een groot draagvlak onder eigenaren en winkeliers om de transformatie van het gebied vorm te gaan geven. Ook onder inwoners is een groot draagvlak voor aanpak van de leegstand en vergroening van het centrum;
- Het Masterplan geeft een concrete invulling aan de ambities uit de vastgestelde Gebiedsvisie In de Bogaard en biedt een totaal kader voor nadere uitwerkingen.

6. Kanttekeningen

- De gemeente heeft een regisserende en faciliterende rol. De gemeente voert geen actief grond- of aankoopbeleid. Voor de concrete ontwikkelingen staat de markt aan de lat. Met het Masterplan bieden we een integraal kader waarbinnen de gewenste



ontwikkelingen van eigenaren in samenhang worden gezien en afgewogen en waarmee de gemeente kwaliteitseisen en ambities vastlegt;

- Voor de verlegging van de Prinses Beatrixlaan is er overeenstemming tussen de MRDH en de gemeente in de vorm van een bestuursakkoord. In de geest van het op handen zijnde Integraal Verstedelijkingsakkoord Zuidelijke Randstad biedt de wederkerigheid tussen verstedelijking en mobiliteit volop kansen om uitvoering te geven aan de uitgangspunten van dit bestuursakkoord.
- In het Masterplan is voor parkeren een gebiedsnorm opgenomen, zoals eerder aan u toegelicht in raadsinformatiebrief 19 092 (19.073738). Deze gebiedsnorm is het uitgangspunt om toegepast te worden bij volgende bestemmingsplanherzieningen binnen het plangebied In de Bogaard, tenzij actuelere inzichten of bijvoorbeeld toepassing van deelmobiliteitsconcepten op dat moment reden geven af te wijken van deze gebiedsnorm.

7. Financiën

De financiële uitgangspunten 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).

De gemeente maakt een inrichtingsplan voor het openbaar gebied, en de aanhechting met de private ontwikkelingen. Het streven is een voor de gemeente budgettair neutrale ontwikkeling van de openbare ruimte.

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.

8. Vervolg

Het Masterplan geeft het richtinggevende kader voor de diverse ontwikkelingen in het gebied zonder daarbij een blauwdruk te zijn. Dit betekent dat bij de uitwerking van bouwplannen en het inrichtingsplan wijzigingen kunnen plaatsvinden, maar ook dat initiatieven kunnen worden toegevoegd of kunnen afvallen.

Voor elke ontwikkeling zullen gedetailleerde onderzoeken en studies gemaakt worden. Uiteindelijk zal voor elke ontwikkeling een aparte bestemmingsplanprocedure worden doorlopen, waarbij de wettelijke inspraakprocedures zullen worden gevolgd. Voor ontwikkelingen die na het ontwerp Masterplan zijn opgenomen, zal een extra inspraakmoment (voorontwerp) worden georganiseerd.

9. Communicatie

De insprekers zullen schriftelijk worden geïnformeerd over de vaststelling van het Masterplan In de Bogaard. Tevens zal de vaststelling bekend worden gemaakt in Rijswijk Regelrecht op de gemeentelijke website en via de nieuwsbrief.



10. **Bijlagen**

- Masterplan
- Nota van Inspraak

burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. M. Middendorp MPC

drs. M.J. Bezuijen





De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 17 december 2019
Gelezen het voorstel van B&W
d.d. (datum), nr. 19.096448

BESLUIT:

Het Masterplan In de Bogaard vast te stellen

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 17 december 2019

de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

drs. M.J. Bezuijen