

Ruimtelijke Ontwikkelingen
Ruimte

De Raad

Stadhuis, Bogaardplein 15
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon 14 070
Fax (070) 326 10 10
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

betreft Ontwerp 'Masterplan In de Bogaard'

datum
bijlage(n)

1. Inleiding

Graag informeren wij u via deze brief over het feit dat wij het ontwerp 'Masterplan In de Bogaard' hebben vrijgegeven voor terinzagelegging ex artikel 2, lid 1 van de Inspraakverordening. In deze brief vindt u meer informatie over de laatste stand van zaken van het project. Een en ander sluit aan op de presentatie die we u op 8 januari 2019 gegeven hebben van het concept Masterplan en hetgeen tijdens de stadsbrede informatieavond op 2 april 2019 is gepresenteerd.

2. Kern informatie

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

Op 28 augustus 2018 heeft het college 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 ontwikkelkader 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.

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.

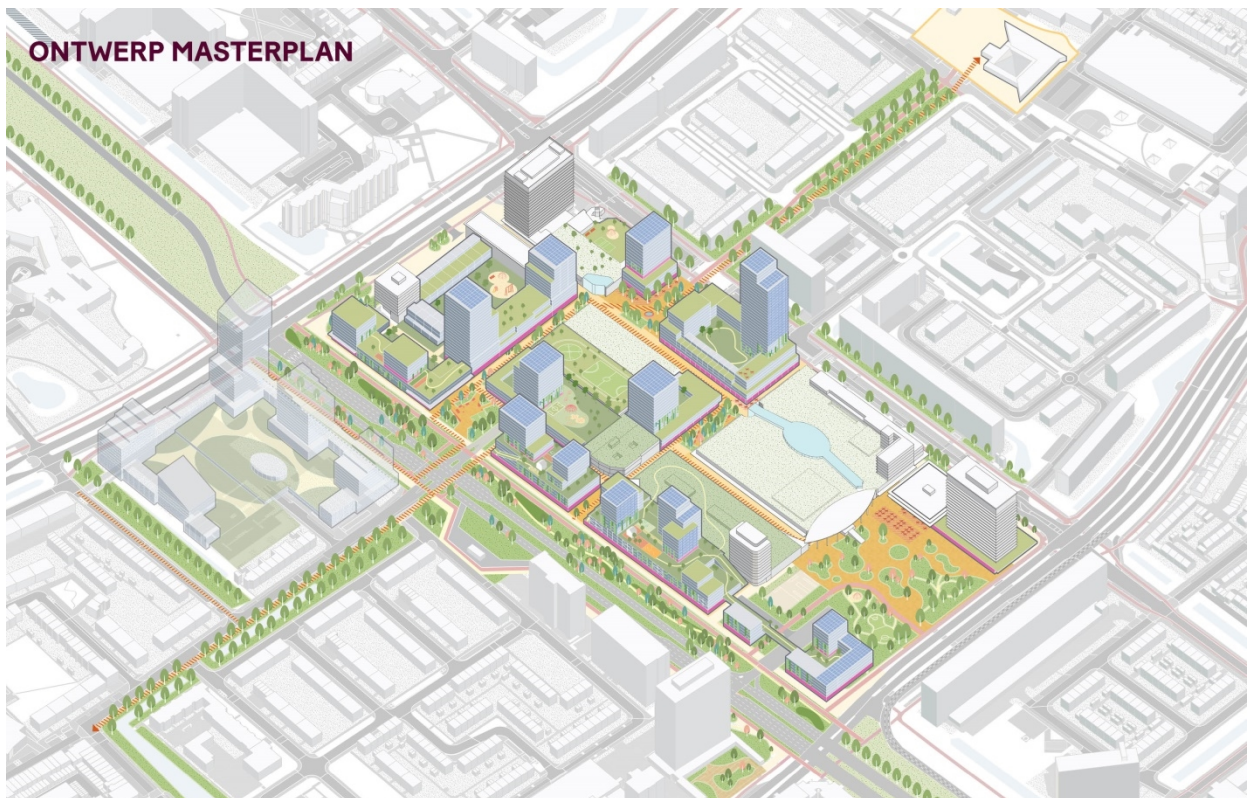
Naar aanleiding van deze zorgpunten zijn in de afgelopen maanden nadere onderzoeken uitgevoerd naar genoemde aspecten en is het plan op punten aangepast en aangevuld tot een ontwerp 'Masterplan in de Bogaard'.

Hoofdpijnen Masterplan

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. Het Masterplan geeft invulling aan de ambities zoals geformuleerd in de Gebiedsvisie en in het Ontwikkeldkader.

Door het uithalen van een fors areaal winkeloppervlakte (ca. 21.500 m² BVO), het toevoegen van wonen en nieuwe programma's en het beter toegankelijk maken van In de Bogaard wordt de transformatie in gang gezet. In de kern wordt dit bereikt door de delen 'De Terp' en de 'Sterpassage' grotendeels te slopen of grondig te transformeren. Ook in het 'middenblok' worden in het gedeelte tegenover de Prinses Irenelaan en aan het Bomenplein delen getransformeerd en woningen toegevoegd. Daarmee wordt er veel winkeloppervlakte getransformeerd naar met name woonprogramma en naar nieuwe voorzieningen. Tevens worden hierdoor nieuwe openbare ruimten mogelijk; een belangrijke oost-west verbinding dwars door In de Bogaard, een nieuw plein aan de zijde van de Steenvoordelaan en een nieuw parkje aan de zijde van de Prinses Beatrixlaan. 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 de barrièrewerking van de Prinses Beatrixlaan te verkleinen wordt voorgesteld om, conform de afspraken in het door u vastgestelde Bestuursakkoord Prinses Beatrixlaan Rijswijk d.d. 8 januari 2019, een smaller profiel van deze weg 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 opbrengsten kunnen worden gegenereerd die kunnen bijdragen aan de werkzaamheden aan In de Bogaard en/of de Prinses Beatrixlaan en/of een lange tunnel. Er is in deze oplossing een strategische, ruimtelijke reservering gemaakt voor de gewenste tunnel voor doorgaand verkeer in de toekomst. Ook ligt er een ruimtelijke reservering voor een mogelijke warmteleiding. Beiden zijn op termijn te realiseren zonder dat dit ten koste gaat van de nieuwe kwaliteiten en de mogelijke ontwikkelruimte. De herstructurering van de Prinses Beatrixlaan wordt een apart project.



Afbeelding: ontwerp Masterplan In de Bogaard

Op basis van de visie in het Masterplan worden per transformatieplan aparte bestemmingsplannen of (uitgebreide) Wabo-procedures opgesteld om de transformatieplannen planologisch-juridisch mogelijk te maken. Net als nu gebeurt met het plan voor de WCT-toren en voor de HBG-locatie.

Windhinder en bezonning

Essentieel in de ambitie om van In de Bogaard een prettig verblijfsgebied te maken, 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 is daarom getoetst aan bezonnings- en windnormen. Uitdagingen als gevolg van wind en zon hebben in de periode sinds de informatieavond van 2 april geleid tot aanpassingen van het Masterplan, onder meer in de 'ontwikkelstrook'.

Parkeren

Voorgesteld wordt om voor In de Bogaard een eigen Gebiedsparkeernorm te hanteren. Uitgangspunt is daarbij nadrukkelijk dat alle vastgoedontwikkelingen 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. In eerste instantie door tijdelijke parkeervoorzieningen, later mogelijk als gebouwd onderdeel van de ontwikkelingen in deze zone.

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.

Bovenstaande resulteert in de volgende gebiedsparkeernorm als basis:

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

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. Voorstel is om in de komende periode samen met marktpartijen voor het gebied In de Bogaard een mobiliteitsplan te ontwikkelen, 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 tijdens de transformatie van In de Bogaard 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.

Milieueffectrapportage

Hoewel het Masterplan geen formele status heeft (als zijnde Structuurvisie) en daarmee een m.e.r.-beoordeling niet verplicht is, is er voor gekozen om alle programmatische uitgangspunten zoals die worden vastgelegd in het Masterplan in samenhang te beschouwen in een m.e.r.-beoordeling. Uit de resultaten van de m.e.r.-beoordeling blijkt dat de herontwikkeling van In de Bogaard op basis van de uitgangspunten zoals vastgelegd in het Masterplan niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is om deze reden geen aanleiding voor het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure.

3. Gevolgen en/of vervolgtraject

De eventuele reacties van insprekers op het ontwerp Masterplan worden zo nodig in het plan verwerkt, dan wel gemotiveerd weerlegd. Het Masterplan wordt u naar verwachting in december 2019 ter vaststelling aangeboden.

Na vaststelling van het Masterplan zullen ten behoeve van de diverse deelontwikkelingen / transformaties zoals deze in het Masterplan zijn opgenomen in eerste aanzet (postzegel) bestemmingsplanherzieningen worden opgesteld. Naar verwachting zal het bestemmingsplan voor De Terp u als eerste ter vaststelling worden aangeboden, in de tweede helft van 2020. Op termijn zal vervolgens gewerkt worden aan een integrale herziening van het bestemmingsplan voor In de Bogaard, onder het regime van de nieuwe Omgevingswet.

De bouwplannen van de diverse ontwikkelaars zullen in nauw overleg met de gemeente verder worden uitgewerkt aan de hand van de richtlijnen uit het Masterplan en te stellen kaders op het gebied van bijvoorbeeld beeldkwaliteit. In het kader van de te sluiten anterieure overeenkomsten zullen hierover afspraken worden vastgelegd. Daarnaast zal in vervolg op het Masterplan gewerkt worden aan een integraal ontwerp voor de (herinrichting van) de openbare ruimte in het gebied.

Ontwerp Masterplan inzien?

Als u het ontwerp Masterplan wilt inzien, dan kan dat via www.rijswijk.nl/projecten/bogaardenomgeving.

Inloopavond

Op maandag 16 september vindt er van 19:00 uur tot 21:00 uur een inloopavond plaats in het stadhuis, waar ruimte wordt geboden voor het stellen van vragen naar aanleiding van het ontwerp Masterplan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. M. Middendorp MPC

drs. M.J. Bezuijen