



Beleidsthema

Stedelijke vernieuwing

De Raad

Doel raadsinformatiebrief

Informereren door college

Betreft Bindend advies Prinsenpassage

Datum

1. Inleiding

Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over het plan voor herontwikkeling van de Prinsenpassage en de rol van uw raad hierbij middels het bindend advies. Op dit moment voeren wij overleg met SB Rijswijk B.V. over het herontwikkelen van de Prinsenpassage in Bogaard stadscentrum. Het plan is op de gemeentelijke Omgevingstafel behandeld en beoordeeld door het Q-team Bogaard stadscentrum en de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit Rijswijk. De uitkomsten hiervan zijn positief. In dat daglicht vinden wij het nu een goed moment om dit plan alvast aan uw raad voor te leggen. Het participatieproces loopt momenteel en de uitkomsten hiervan zullen onderdeel zijn van de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning.

Bij het opstellen van het Masterplan voor de transformatie van Bogaard stadscentrum zijn alle vastgoedeigenaren benaderd om aan te geven op welke wijze zij mogelijkheden zagen om hun eigendommen te transformeren. De toenmalige eigenaar van de Prinsenpassage, Wereldhave, heeft destijds aangegeven geen behoefte te hebben aan ontwikkelmogelijkheden voor Prinsenpassage. In 2021 heeft Wereldhave het complex verkocht aan SB real Estate. SB Real Estate is een samenwerking tussen Everglow BV en Hal Investment. Het complex is gekocht met de intentie om het complex te upgraden en woningen toe te voegen.

2. Kern informatie

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

De gewenste ontwikkeling voor de Prinsenpassage past niet binnen het geldende bestemmingsplan "In de Bogaard", nu opgenomen in het tijdelijke omgevingsplan. Om medewerking te verlenen is een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig. Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag voor het afgeven van een omgevingsvergunning bij een BOPA. De gemeenteraad kan in deze procedure voor aangewezen gevallen haar bindend advies geven.

Op 15 oktober 2024 besloot uw raad alleen bindend advies te willen geven bij aanvragen die afwijken van een eerder door de gemeenteraad vastgesteld (ruimtelijk) kader dat nog niet in het omgevingsplan is verwerkt en waarbij een ingrijpende wijziging in de stedenbouwkundige en/of functionele structuur plaatsvindt.

Het herontwikkelen van de Prinsenpassage is niet meegenomen in het door uw raad vastgestelde Masterplan In de Bogaard en er is sprake van een ingrijpende wijziging van de stedenbouwkundige en functionele structuur. Daarom dient u een bindend advies te geven voor de herontwikkeling van de Prinsenpassage. Het bindend advies is alleen nodig voor bouwstroom twee van deze herontwikkeling. Bij de eerste bouwstroom gaat het om een interne verbouwing waarbij geen sprake is van een ingrijpende wijziging van de stedenbouwkundige en functionele structuur. De twee bouwstromen worden later in deze brief verder toegelicht.

Officieel kunnen wij bindend advies pas aan u vragen zodra de omgevingsvergunning is aangevraagd en de wettelijke proceduredtijd van 8 weken gaat lopen. Naar verwachting zal het verzoek om bindend advies nog voor de zomer van 2025 worden voorgelegd. De reguliere proceduredtijd is één keer te verlengen met 6 weken. De proceduredtijd waarbinnen uw raad haar bindend advies moet geven is, gezien de aanlevertermijnen, erg krap. Wettelijk is bepaald dat als u het bindend advies niet tijdig verstrekt, het college van B&W als bevoegd gezag het besluit mag en kan nemen. Om u de ruimte te geven tijdig een oordeel te kunnen vormen over het voorliggend initiatief informeren wij uw raad alvast, parallel aan het vooroverleg, over deze herontwikkeling.

Planuitwerking

Het initiatief omvat het herontwikkelen van de Prinsenpassage, een deel van Bogaard stadscentrum.

De gehele samenhangende herontwikkeling wordt in twee bouwstromen gerealiseerd.

De eerste bouwstroom omvat:

- Een interne verbouwing waarbij de overdekte passage wordt verplaatst;
- Optimaliseren van de indeling van winkelruimten op de begane grond en verdieping.

Voor bouwstroom 1 is geen bindend advies nodig, omdat het niet gaat om een ingrijpende wijziging van de stedenbouwkundige en functionele structuur.

De tweede bouwstroom omvat:

- Verder optimaliseren van de indeling van winkelruimten op de begane grond en verdieping;
- Omzetting van een deel van de winkelruimten ten behoeve van woningen aan de west- en noordzijde van het winkelcentrum op de 1e verdieping;
- Realisatie van een woontoren in de zuidwestelijke hoek van het winkelcentrum;
- Vergroening van het dak van het gehele winkelcomplex.

Bouwstroom 2 zal aan uw raad worden voorgelegd voor bindend advies.

Commercieel programma

De begane grond wordt opnieuw ingedeeld waarbij de interne passage vanaf het Bogaardplein wordt verlegd. De nieuwe passage zal beter aansluiten op de uitgang van de parkeergarage P1. In de passage zullen winkels anders worden ingedeeld waarbij met name op de 1e verdieping de verkleining van het winkeloppervlak zal plaatsvinden. Op de 1e verdieping langs de Prins Constantijn promenade zullen de huidige winkelruimtes worden omgebouwd tot woning waardoor er ook buiten de winkeltijden een levendiger beeld ontstaat in het gebied.

Bij de transformatie zal het totaal oppervlak aan commercieel oppervlak worden verkleind van ruim 19.900 m² naar 16.900 m². De vermindering wordt ingevuld met woningen en bijbehorende faciliteiten zoals bergingen en fietsparkeren voor bewoners.

De ontwikkelaar heeft in zijn plan een nieuwe supermarkt geprojecteerd. Het vestigen van een supermarkt in het project is een zaak die de ontwikkelaar zelfstandig met de bestaande exploitanten van de huidige supermarkten moet overeenkomen. Het bestemmingsplan voor het gebied staat 2 supermarkten toe, de locatie van de supermarkten zijn niet bepaald. Een nieuwe supermarkt in de Prinsenpassage kan alleen geëxploiteerd worden als er een andere supermarkt de deuren sluit.

Het gedeelte van het complex op de hoek van het Bogaardplein en de Prins Constantijn promenade zal worden gesloopt en vervangen door nieuwe commerciële ruimtes met een toren waarin woningen worden gerealiseerd. In totaal worden 147 koopwoningen toegevoegd.

In de bijgevoegde visualisaties wordt een beeld weergegeven van de beoogde transformatie, de toevoeging van woningen en de vergroening van het dak.

Woonprogramma

Er zal een woonprogramma worden aangeboden waarbij de ontwikkelaar heeft aangegeven dat alle woningen in het koopsegment worden aangeboden. Dit vormt een goede aanvulling op de lopende ontwikkelingen binnen Bogaard stadscentrum waarbij in The Orchard, Hof van Rijswijk en The Beatrix hoofdzakelijk woningen in het middeldure en dure huursegment worden gerealiseerd. Minimaal de helft van het aantal woningen zal worden aangeboden in het betaalbare segment en voldoet hiermee aan de voorwaarden vanuit de door de gemeente ontvangen wbi-subsidie. Het aantal te realiseren woningen zal worden meegenomen voor deze subsidie, omdat naar verwachting de woningen in de ontwikkelstrook niet binnen de termijn van de subsidiebeschikking zullen worden gerealiseerd.

De uiteindelijke verkoopprijzen zullen in een later stadium worden bepaald, maar op basis van het ontwikkelde programma wordt een mix van kleine en grotere woningen aangeboden. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de huidige verdeling van de oppervlaktes van de woningen.

woningtype	Woning oppervlak	aantal
1 ^e verdieping	50 m ²	17 st
1 ^e verdieping	60 m ²	1 st
1 ^e verdieping	70 m ²	4 st
1 ^e verdieping	80 m ²	5 st
toren	60 m ²	62 st
toren	70 m ²	32 st
toren	80 m ²	26 st

NB: op basis van de gerealiseerde verkoopprijzen in Bogaard stadscentrum (Hof van Rijswijk en The Orchard) en de in de Prinsenpassage te realiseren woninggroottes zal minimaal 50% van de woningen voldoen aan de criteria van de WBI-subsidie.

Met de transformatie van het winkelcentrum wordt tevens aandacht gegeven aan het dak. In het Masterplan wordt beoogd het stadscentrum te vergroenen. Bij de transformatie en ontwikkeling van de Prinsenpassage zal hieraan worden bijgedragen middels de realisatie van een natuur inclusieve daktuin. Daarnaast wordt een gedeelte van het dak voorzien van zonnepanelen. De overige delen van het dak zullen worden voorzien van sedum zones met vaste planten en siergrassen die bijdragen aan de verbeteren van de biodiversiteit. De groene zones zullen tevens bijdragen aan het opvangen en bergen van water. Tussen de groene zones zullen wandelpaden worden aangelegd en verblijfsruimtes voor bewoners, door middel van vlonders. Deze zones zullen worden voorzien van zitmogelijkheden. Op deze manier ontstaat er de mogelijkheid voor bewoners om te ontmoeten en ontspannen in een groene omgeving. Dit zal bijdragen aan de leefbaarheid van het stadscentrum.

Met de beoogde transformatie van de Prinsenpassage en de toevoeging van woningen wordt bijgedragen aan een nieuw modern en stedelijk stadscentrum. Door de aanpassing van de moderne passage en het toevoegen van groene ruimte op het dak, ontstaat er voldoende ruimte voor samenkomst en wordt er tevens rekening gehouden met duurzaamheid in het gebied. Daarmee is het project in lijn met het Masterplan In De Bogaard. De vergroening van het dak is afgestemd op het in opdracht van de gemeente opgestelde doelsoortenplan voor Bogaard stadscentrum en het groenbeleidsplan zoals dat recent is vastgesteld door de raad. Bijgevoegde visualisaties geven een beeld van het plan. De toekomstige bebouwing van The Orchard is niet verwerkt in deze visualisaties.

Aandachtspunten

De volgende aandachtspunten spelen bij deze herontwikkeling:

- **Parkeren:** In het parkeer- en mobiliteitsplan Prinsenpassage Bogaard stadscentrum is de parkeerbehoefte bepaald van deze ontwikkeling. De parkeerbehoefte van deze herontwikkeling is 97 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte wordt opgevangen in de parkeergarage P1, onder het Bogaardplein. Hiervoor is een reserveringsovereenkomst afgesloten tussen SB Rijswijk B.V. en Q-park.
- **Wegverkeerslawaaï:** Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï blijkt dat het geluid op de woningen vanwege de Rijksweg A4 en de gemeentelijke wegen hoger is dan de standaardwaarde, maar lager dan de grenswaarde. Onder de Omgevingswet wordt niet meer een separaat besluit hogere waarden genomen. De aanvaardbaarheid van het geluid wordt gemotiveerd in de omgevingsvergunning. De berekende geluidbelasting van maximaal 58 dB leidt voorts nog niet tot aanvullende bouwkundige maatregelen.
- **Industrielawaai:** Vanuit het akoestisch onderzoek Industrielawaai zijn maatregelen aanbevolen om een acceptabel woon- en leefklimaat te waarborgen en gelijktijdig wordt voorkomen dat bestaande bedrijven/winkels in hun bedrijfsvoering wordt gehinderd. Momenteel worden deze maatregelen op uitvoerbaarheid onderzocht.

Uitvoering

De Prinsenpassage is het grootste complex binnen Bogaard stadscentrum. De transformatie van het gebouw is een logistiek ingewikkelde operatie waarbij diverse winkels tijdelijk zullen moeten worden verplaatst. De eigenaar voert gesprekken met alle betrokken ondernemers waarbij voor velen een nieuwe locatie beschikbaar is. De verkleining van het commercieel oppervlak en de voorgenomen toevoeging van een supermarkt betekent dat het aantal winkels zal afnemen.

Door in meerdere bouwstromen te werken kan een schuifplan worden toegepast waarbij enkele winkels tijdelijk elders gevestigd worden om na de transformatie op een definitieve locatie de toekomst tegemoet te kunnen gaan.

Allereerst zal worden gestart met het aanpassen van winkelruimten aan de zijde van het Bomenplein en de Steenvoordelaan en in de daarbij behorende passage. Deze werkzaamheden zullen grotendeels van binnenuit worden uitgevoerd. Aansluitend zal een ingrijpende deel van de transformatie worden opgepakt waarbij een deel van de bestaande constructie aan de zijde van het Bogaardplein wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Het bouwverkeer voor deze bouwstroom zal via de Steenvoordelaan naar het Bogaardplein worden geleid en via dezelfde route weer het bouwgebied uit. In het BLVC-plan zullen de diverse bouw- en verkeersstromen worden beschreven en zullen de benodigde maatregelen worden vastgelegd.

In het BLVC plan zal ook de nodige aandacht worden besteed aan het beheersen van de overlast voor de omgeving en de bezoekers van het gebied. Daarnaast zal een communicatieplan moeten worden opgesteld waarbij het proactief communiceren met alle betrokkenen een belangrijk onderdeel is.

3. Gevolgen en/of vervolgtraject

SB Rijswijk B.V. werkt het bouwplan naar aanleiding van de opmerkingen uit de omgevingstafel verder uit. Daarna moet het bouwplan in principe gereed zijn voor een aanvraag om een omgevingsvergunning. Na indiening komen wij bij uw raad terug voor het bindend advies. Bij positief advies kan het college van B&W de omgevingsvergunning verlenen.

Belanghebbenden hebben vervolgens 6 weken om bezwaar in te dienen. De afhandeling van de eventuele bezwaren vindt plaats bij de bezwaarschriftencommissie en bij eventueel beroep bij de Rechtbank.

Mocht u vragen hebben over dit plan dan is daar onder andere gelegenheid voor tijdens het Stadsasberaad op 22 april.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin

Bijlage(n):

- Visualisatie aanzicht zuidoosthoek Prinsenpassage – Corsanr. 25.020368
- Visualisatie vooraanzicht Prinsenpassage – Corsanr. 25.020369
- Visualisatie vogelvlucht Prinsenpassage – Corsanr. 25.020371