

Gebiedsvisie In de Bogaard en omgeving

IN DE BOGAARD

Mark

McDona

Rijswijk





Jok Jij en je wensen!

WELKOM BIJ DANSSO IN DE BOGA

UW RECLAME HIER? GA NAAR WWW.RECLAME

IN DE BOGA

al Mar

McDon

1. Samenvatting

Voor u ligt de eindversie van de Gebiedsvisie In de Bogaard en omgeving. Ten behoeve van de ontwikkeling van winkelcentrum In de Bogaard is vanaf 2013 een intensieve samenwerking gegroeid tussen de gemeente, de Stichting Winkelcentrum In de Bogaard en de winkelvastgoedeigenaren. In de zomer van 2015 is die aanpak verder verbreed, door ook betrokkenen in de omgeving van het winkelcentrum (onder wie kantoorvastgoedeigenaren) bij de voorgenomen integrale gebiedsontwikkeling te betrekken. Op basis hiervan heeft het college van Burgemeester en Wethouders op 13 oktober 2015 een 'Aanzet tot een Position Paper' (Gemeente Rijswijk, 2015) vastgesteld. Hierin zijn, gebaseerd op de in kaart gebrachte sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen, eerste uitgangspunten geformuleerd voor de gebiedsopgave. Die uitgangspunten zijn overgenomen en uitgewerkt in de voorliggende Gebiedsvisie inclusief uitvoeringsprogramma met een accent op 2017 en 2018. Dit na een intensief interactief proces, met inzet en inbreng van vele partners, waaronder de Stichting Winkelcentrum In de Bogaard en vastgoedeigenaren van de winkels en de omgeving. Ook bewoners (verenigingen) hebben vele suggesties en ideeën ingebracht. De druk bezochte informatiebijeenkomst van 26 oktober 2016 stond in het teken van nieuw elan; verandering en samen werken aan een toekomstbestendig gebied.

Levendig stadscentrum

De door alle betrokkenen gedeelde ambitie is dat In de Bogaard en omgeving in 2030 is getransformeerd tot een levendig woon-, winkel- en verblijfsgebied als toekomstbestendig stadscentrum van Rijswijk! Inclusief onderscheidende groene kwaliteiten, die passen bij het Rijswijkse DNA. In 2030 is het winkelcentrum veranderd van een monofunctioneel winkelcentrum naar een multifunctioneel (full-service) en gezellig verblijfscentrum, waarin veelsoortige maatschappelijke, culturele en commerciële functies een plek hebben gekregen. De leegstand is hiermee vrijwel geheel verdwenen. Het stadscentrum typeert zich door een mix aan



functies, gemak en herkenbaarheid: alles is met één bezoek binnen handbereik. De aantrekkelijke (groene) openbare ruimte, het dag- en avondgebruik van het gebied en leuke activiteiten zorgen voor een sfeervol en aangenaam verblijf. Het voorheen wat versteende en vergrauwde winkelgebied functioneert in 2030 als een bruisend stadscentrum met veel groene kwaliteiten. Dit groen openbaart zich in kwantiteit, diversiteit en duurzaamheid. Rijswijkers, als belangrijkste bezoekersgroep, voelen zich aangetrokken door en thuis in het gebied. Het is er de gehele dag gezellig druk. En ook 's avonds is er van alles te doen. Een groot deel van het omliggende kantorenvastgoed is getransformeerd naar woningen voor overwegend een- en tweepersoonshuishoudens. Het gebied heeft een hoogstedelijke allure en de getransformeerde gebouwen vormen iconen in het groen. De gevarieerde groep huishoudens vormt een nieuwe economische drager en heeft de sociale en economische vitaliteit van het stadscentrum blijvend versterkt.

Vijf pijlers

De voorliggende Gebiedsvisie is uitgewerkt langs vijf centrale pijlers, die met elkaar verbonden zijn en elkaar onderling versterken.

Stadscentrum In de Bogaard en omgeving:

- vormt een knooppunt voor hoog stedelijk wonen;
- wordt gekenmerkt door full service, is compleet en multifunctioneel;
- ademt gezelligheid, gericht op ontmoeten en verblijven;
- is groen en duurzaam;
- is goed bereikbaar en goed toegankelijk.

Een belangrijk deel van de gebiedsvisie is aldus ingebracht tijdens een informatiebijeenkomst op 26 oktober 2016. Voor deze bijeenkomst waren inwoners van Rijswijk en alle andere betrokkenen uitgenodigd, om met elkaar in gesprek te gaan over de 'Toekomstbestendigheid van In de Bogaard en omgeving'. Na deze bijeenkomst is het interactieve proces van samenwerking gecontinueerd. Belangrijk is ook dat de gebiedsvisie ambities weerspiegelt op een aantal thema's. Het is daarbij van belang continu zicht te houden op

(wijzigende) economische, maatschappelijke en technologische patronen en ontwikkelingen in relatie tot het voorliggende toekomstbeeld, om ook het uitvoeringsprogramma gericht te realiseren.

Uitvoeringsprogramma

In hoofdstuk 5 is het uitvoeringsprogramma weergegeven. Om meerjarig tot een succesvolle uitvoering te komen van het uitvoeringsprogramma zijn drie cruciale randvoorwaarden benoemd. Invulling van deze randvoorwaarden vormt een solide vertrekpunt voor het uitvoeringsprogramma.

- **Meerjarig strategisch partnerschap met voldoende (financieel) uitvoeringsmandaat**
Over het belang van op strategisch niveau, samen, structureel en meerjarig uitvoering geven aan de gebiedsvisie.
- **Zien, horen en doen is een continu proces**
Over het belang van met elkaar ook op korte termijn en continu realiseren van zichtbare verbeteringen in het gebied.
- **Ruimtelijke verankering van de gebiedsvisie**
Over het belang van het ruimtelijk verankeren van de gebiedsvisie in een nieuw omgevings- of bestemmingsplan.

De projecten en programma's zijn ingedeeld in ruimtelijke (en gebieds)ontwikkeling (gericht op ruimtelijke opgaven), functionele opgaven (gericht op functies en services in het gebied) en organisatorische opgaven (gericht op organisatie en samenwerking). Feitelijk is met de voorliggende gebiedsvisie de uitvoering al gestart. Het College van B&W werkt voor de korte termijn al voortvarend aan in ieder geval de volgende drie thema's.

Herontwikkeling Bogaardplein

Samen met diverse stakeholders (burgers, ondernemers, vastgoedeigenaren) is de ambitie neergezet om het openbaar gebied van In de Bogaard en omgeving te transformeren naar een prettig verblijfsgebied waar groen, ontspanning en horeca samenkomen. Hiervoor zijn investeringen

noodzakelijk. De eerste quick wins zijn al zichtbaar op het Bomenplein, in de vorm van zitbanken en ruimte voor terrassen. In 2017 gaan we grootschaliger aan de slag met het Bogaardplein. Denk daarbij aan meer groen en zitplekken, eventueel een kunstwerk of een ander attractief, groot element als landmark en aantrekkelijke verlichting. Dit draagt bij aan het ontsteden van de openbare ruimte (Operatie Steenbreek) en het klimaatbestendiger maken van Rijswijk. Dit alles om het grote open plein te veranderen naar een prettiger en meer parkachtig verblijfsgebied voor jong en oud. De benodigde bedragen worden opgenomen in de begroting 2017 en zijn gebaseerd op plan-economische rekenmodellen. De gemeente Rijswijk stelt daarmee zowel de inhoudelijke als de financiële kaders. In de uitvoering blijft er keuzeruimte voor nadere invulling samen en aangevuld door de betrokken gebruikers en eigenaren.

Aantrekkelijker parkeren in In de Bogaard

De gemeente heeft samen met de vastgoedeigenaren en winkeliers van In de Bogaard de ambitie uitgesproken om het parkeren in en rondom In de Bogaard aantrekkelijker te maken voor de bezoeker van het gebied. Met vertegenwoordigers van een aantal eigenaren worden verschillende scenario's besproken en nader uitgewerkt. Het scenario van 2 of 3 uur gratis parkeren heeft in principe de voorkeur, onder voorwaarde dat overeenstemming wordt bereikt over de verdeling van de kosten. Uitgangspunt daarbij is dat alle stakeholders (gemeente, vastgoedeigenaren, winkeliers én Q-park) hierbij hun financiële verantwoordelijkheid nemen. In de komende maanden wordt vanuit de scenario's toegewerkt naar een concreet voorstel.

Transformatie van leegstaand vastgoed

De gemeente werkt samen met vastgoedeigenaren aan de transformatie van leegstaand vastgoed. De transformaties dienen ruimtelijk en stedenbouwkundig goed ingepast te worden in het gebied, om bij te dragen aan de sociale en economische vitaliteit van het huidige winkelcentrum In de Bogaard. Actueel daarbij is het zo snel mogelijk faciliteren van de transformatie van de voormalige locatie van de Hollandse Beton Groep (eigendom van

Syntrus Achmea) en de locatie van het voormalige belastingkantoor ('De Generaal') naar aantrekkelijke nieuwe woonmilieus. Dit uiteraard binnen de kaders van het te doorlopen ruimtelijke planproces.

Inhoudsopgave

1	Samenvatting	3
2	Ter inleiding	8
	2.1 De opgave In de Bogaard en omgeving	8
	2.2 Van position paper naar gebiedsvisie	8
	2.3 Het gebied in Rijswijk	8
	2.4 De relatie met de stadsvisie	9
	2.5 Doelstellingen gebiedsvisie	10
	2.6 De opbouw van de gebiedsvisie	10
3	Het gebied In de Bogaard en omgeving	11
	3.1 De canon van het gebied: landschappelijk en groen dna.	11
	3.2 Samenvatting gebiedsanalyse: sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen	12
4	De gebiedsvisie In de Bogaard en omgeving	16
	4.1 De pijlers van de gebiedsvisie	16
	4.2 Stadscentrum: knooppunt voor hoogstedelijk wonen	18
	4.3 Full-service: compleet en multifunctioneel stadscentrum van Rijswijk	20
	4.4 Een stadscentrum met onderscheidende groene kwaliteiten	21
	4.5 Gezellig stadscentrum voor ontmoeten en verblijven	25
	4.6 Een goed bereikbaar en toegankelijk stadscentrum	30
5	Aan de slag met de gebiedsvisie	32
	5.1 Uitvoering op korte termijn	32
	5.2 Cruciale randvoorwaarden succesvolle uitvoering	32
	5.3 Uitvoeringsprogramma	36
6	Bijlage: uitgebreide gebiedsanalyse In de Bogaard en omgeving	40
	6.1 Overzichtskaart Bogaard en omgeving	40
	6.2 Winkelcentrum In de Bogaard	41
	6.2.1 Winkelen	41
	6.2.2 Horeca, leisure en overige voorzieningen	44
	6.2.3 Samenwerking winkelcentrum In de Bogaard	45
	6.3 Kantoren	46
	6.4 Wonen in het gebied	49
	6.5 Stedenbouwkundige en ruimtelijke structuur	50
	6.6 Bereikbaarheidsstructuur	51
	6.6.1 Bereikbaarheid	51
	6.7 Overzicht leegstand kantoren, winkels en parkeervoorzieningen	53
7	Overzicht bronnen	54

2. Ter inleiding

2.1 De opgave In de Bogaard en omgeving

In het gebied van winkelcentrum In de Bogaard en zijn omgeving vinden diverse ontwikkelingen plaats. Het gebied wordt begrensd door de Generaal Spoorlaan - Prinses Beatrixlaan - Sir Winston Churchilllaan - Steenvoordelaan en loopt deels over in de Ministerbuurt (met de HBG ontwikkeling). Het gebied staat natuurlijk niet op zichzelf, maar is een knooppunt van verschillende functies.

Voor het juiste tempo in de ontwikkelingen van het gebied was er behoefte aan meer samenhang en richting: het vergroten van de 'sense of urgency'. Factoren die dat belang versterken zijn onder meer de transformatie van de voormalige HBG-locatie, de huidige - en naar verwachting - structurele winkel- en kantorenleegstand, het samenwerkingstraject in het winkelcentrum In de Bogaard en vraagstukken rondom bereikbaarheid en parkeren. Gezien de veelheid, diversiteit en vooral ook snelheid van ontwikkelingen in de directe omgeving, is in 2015 een proces ingezet om te komen tot een integrale gebiedsvisie, inclusief uitvoeringsplan.

2.2 Van Position Paper naar Gebiedsvisie

Voor de ontwikkeling van winkelcentrum In de Bogaard is vanaf 2013 een intensieve samenwerking gegroeid tussen de gemeente, de Stichting Winkelcentrum In de Bogaard en de winkelvastgoedeigenaren. In de zomer van 2015 is die aanpak verder verbreed, door ook betrokkenen in de omgeving van het winkelcentrum (onder wie kantoorvastgoed-eigenaren) bij de voorgenomen integrale gebiedsontwikkeling te betrekken. Op basis hiervan heeft het college van Burgemeester en Wethouders op 13 oktober een 'Aanzet tot een Position Paper' (Gemeente Rijswijk, 2015) vastgesteld. Hierin zijn, gebaseerd op de in kaart gebrachte sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen, eerste

uitgangspunten geformuleerd voor de gebiedsopgave. Die uitgangspunten zijn overgenomen en uitgewerkt in deze eindversie van de Gebiedsvisie. Dit na een intensief interactief proces, met inzet en inbreng van vele partners, waaronder de Stichting Winkelcentrum In de Bogaard en vastgoedeigenaren.

Die uitgangspunten zijn overgenomen en uitgewerkt in de voorliggende eindversie van de Gebiedsvisie inclusief uitvoeringsprogramma met een accent op 2017 en 2018. Dit na een intensief interactief proces, met inzet en inbreng van vele partners, waaronder de Stichting Winkelcentrum In de Bogaard en vastgoedeigenaren van de winkels en de omgeving. Ook bewoners(verenigingen) hebben vele suggesties en ideeën ingebracht. De druk bezochte informatiebijeenkomst van 26 oktober 2016 stond in het teken van nieuw elan; verandering en samen werken aan een toekomstbestendig gebied.

Belangrijk is dat de gebiedsvisie ambities weerspiegelt op een aantal thema's. Het is daarbij van belang continu zicht te houden op (wijzigende) economische, maatschappelijke en technologische patronen en ontwikkelingen in relatie tot het voorliggende toekomstbeeld, om ook het uitvoeringsprogramma gericht te blijven realiseren. Het accent voor het uitvoeringsprogramma ligt op 2017-2018; om de twee jaar wordt het gezamenlijke uitvoeringsprogramma herijkt en vernieuwt.

2.3 Het gebied in Rijswijk

In de jaren 50 gaf burgemeester Bogaardt, ter voorkomen van annexatie door Den Haag, in Rijswijk de aanzet tot een ongekeerde bouw golf. Het aantal inwoners verdubbelde. Dit maakte van Rijswijk een stad met twee gezichten: de historische dorpskern en de landgoederen tegenover de hoogbouw van de wederopbouwwijken, het uitgestrekte bedrijventerrein Plaspoelpolder en het nieuwe regionale winkelcentrum In de Bogaard. Rijswijk fungeerde

daarmee ook als uitloper van de groei van Den Haag. Die onstuimige groei heeft gezorgd dat Rijswijk zelfstandig kan blijven en definieert het profiel tot de dag van vandaag. Deze uitersten karakteriseren Rijswijk: het is modern én historisch, druk én rustig, grijs én groen, stad én dorp.

De twee gezichten van Rijswijk – dorp en stad – zie je terug in de voorzieningen. Zo kan de Rijswijkse Schouwburg kan zich meten met die van veel grotere steden. En het Rijswijks Museum heeft met inspirerende tentoonstellingen als de Papier Biënnale ook internationaal veel bekendheid gekregen. Tegenover de landelijke winkelformule winkelcentrum In de Bogaard staat de intimiteit van het oude dorp, met zijn plaatselijke winkeliers, cafés en restaurants. De brede stranden van Den Haag en het prachtige historische centrum van Delft liggen op fietsafstand of een kwartiertje rijden met de tram. De rest van Nederland ligt binnen handbereik via de uitstekende weg- en spoorverbindingen.

2.4 De relatie met de Stadsvisie

De Stadsvisie Rijswijk 2030 (Rijswijk, 2016), 'Samen maken we de stad', is door de Raad vastgesteld. In de Stadsvisie zijn drie centrale pijlers benoemd:

- Betrokken inwoners pakken kansen
- Groene buitenplaats voor stedelijk wonen
- Innovatieve katalysator van de regionale economie

Vanuit de drie pijlers zijn uitgangspunten geformuleerd, die eraan bijdragen om het beoogde perspectief voor de stad in 2030 te realiseren.

Voor In de Bogaard en omgeving zijn de volgende uitgangspunten relevant:



Stadsvisie Rijswijk Bron: Gemeente Rijswijk (2016), Stadsvisie

Uitgangspunten:

- Door het realiseren van gevarieerde woonmilieus werken we aan de opbouw van een evenwichtige bevolking qua leeftijd, achtergrond en inkomensniveau.
- We faciliteren bevolkingsgroei, met behoud van parken en groene zones.
- De stadsassen die In de Bogaard, het Stationskwartier en de randen van de Plaspoelpolder met elkaar verbinden, worden ontwikkeld tot moderne stedelijke gebieden.
- We realiseren herkenbare iconen op zichtlocaties, ter versterking van het profiel van Rijswijk.
- Woningbouw vindt plaats in gebieden die al bebouwd of in ontwikkeling zijn.
- We werken aan de transformatie van leegstaande bedrijven en kantoorpanden naar woningen.
- Scheidingen tussen wijken worden doorbroken door meer verbindingen.
- Eenzijdige wijken veranderen door het bouwen van andere woningtypen.
- We vinden meer creatieve manieren om groen te integreren in stedelijke gebieden.
- We versterken natuurwaarde, belevingswaarde en kwantiteit en kwaliteit van het groen.
- Openbare ruimtes worden aantrekkelijker ingericht voor verblijven en ontmoeten.
- Alle wijken van Rijswijk zijn goed bereikbaar met openbaar vervoer.
- Er is een breed palet aan vrijetijdsbestedingsmogelijkheden.
- We transformeren In de Bogaard tot een levendig winkel-, woon en verblijfsgebied.

2.5 Doelstellingen gebiedsvisie

De gebiedsvisie heeft als belangrijkste doelstelling een richtinggevend (handelings)perspectief te bieden voor de transformatie naar een aantrekkelijk gebied voor wonen, winkelen, werken en verblijven. Ook moet de visie duidelijk maken hoe gemeente, marktpartijen, inwoners, gebruikers en andere betrokkenen in het gebied daaraan kunnen bijdragen.

- Voor de gemeente biedt dit een hernieuwd beleids- en toetsingskader voor bestaande en

nieuwe ontwikkelingen; de gemeente heeft daarbij primair een rol als regisseur en aanjager en is eigenaar van de openbare ruimte.

- Voor marktpartijen, waaronder ondernemers en vastgoedeigenaren, biedt het een hernieuwd (investerings)kader, waarop nieuwe ontwikkelingen en initiatieven geïnitieerd kunnen worden.
- Voor inwoners en gebruikers, van wie een groot deel Rijswijkers, biedt het een nieuw en positief perspectief op het gebied van de toekomst, als een plek waar men graag wil komen, zijn en langdurig verblijven.

Voor de partijen samen reikt de gebiedsvisie een gezamenlijke koers aan en een vertrekpunt voor gezamenlijke uitvoering. Belangrijk is dat de gebiedsvisie ambities weerspiegelt op een aantal thema's. Het is daarbij van belang continu zicht te houden op (wijzigende) economische, maatschappelijke en technologische patronen en ontwikkelingen om het uitvoeringsprogramma gericht te realiseren. In het uitvoeringsplan worden projecten en activiteiten benoemd, wie waarvoor aan zet is en wat de planning is van de activiteiten.

2.6 De opbouw van de gebiedsvisie

De voorliggende gebiedsvisie is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 3 vindt u een omschrijving van het gebied In de Bogaard en omgeving. Paragraaf 3.1 zet de canon van het gebied uiteen, die teruggrijpt op de geschiedenis van Rijswijk en de historische achtergronden van het gebied. Paragraaf 3.2 geeft een samenvatting van de gebiedsanalyse – deze vindt u in uitgewerkte vorm in hoofdstuk 6 - in termen van sterkten, zwakten en kansen en bedreigingen. Hoofdstuk 4 presenteert de gebiedsvisie als een toekomstperspectief geënt op het jaar 2030, op basis van vijf centrale pijlers. Hoofdstuk 5 geeft het uitvoeringsprogramma weer van de gebiedsvisie. In paragraaf 5.1 zijn drie cruciale randvoorwaarden uiteengezet voor een succesvolle uitvoering. In paragraaf 5.2 zijn de projecten en activiteiten weergegeven. Hoofdstuk 7 bevat tot slot een overzicht van de bronnen.

3. Het gebied In de Bogaard en omgeving

3.1 De canon van het gebied: landschappelijk en groen dna.

Strandwal

Rijswijk is gelegen op een voormalige strandvlakte, die aan weerszijden van een strandwal is ontstaan. Door de stijging van de zeespiegel en daarmee ook van het grondwater, werd de strandvlakte steeds vochtiger en ontwikkelde zich een uitgestrekt veengebied. Vlak voor het begin van de jaartelling werd het veen vrijwel volledig opgeruimd door grote overstromingen en werd er een dikke laag klei afgezet (= nu de bodemgrond van In de Bogaard). In de eerste eeuwen van onze jaartelling maakte deze streek deel uit van het Romeinse rijk. De streek werd bestuurd vanuit een stad, Forum Hadriani (nu ligt hier park Arentsburg te Voorburg). Een hoofdweg liep door Rijswijk naar deze stad; nu ligt hier de Sir Winston Churchilllaan (= langs de Bogaard). Grote wijzigingen in het landschap vonden vanaf de 12e eeuw plaats. Door de bevolkingsgroei ontstond een groeiende behoefte aan landbouwgrond. Vanuit de strandwal werd het klei- en veengebied op grote schaal ontgonnen. Loodrecht op de strandwal werden ontginningsloten aangelegd.

Buitenplaatsen

In de Gouden Eeuw (17e eeuw) beleefde Holland een grote bloeiperiode op handelsgebied. De trekschuitverbinding droeg bij aan de ontwikkeling van buitenplaatsen in de regio, gewilde vestigingsplaatsen voor de nieuwe rijken. De buitenplaatsen dienden enerzijds als zomerverblijf voor de familie, weg van de vieze, overvolle stad. Anderzijds vormden ze een statussymbool - om te laten zien wie je was, wat je bezat en hoe geleerd je was. Ook werden hier zaken gedaan in een aangename en vriendelijke sfeer. De wens om deze aspecten te verenigen, leidde tot zeer opvallende en rijke buitenplaatsen. Rijswijk was een gewilde locatie voor vermogende burgers uit Den Haag, Delft en Rotterdam. De reistijd was kort. Bovendien was het dorp zeer rustig en groen: precies de landelijke ingrediënten waarnaar de gehaaste stadsmensen op zoek waren. Het groeiende aantal nieuwe rijken veroorzaakte een hausse aan bouwactiviteiten. Aan het einde van de zeventiende eeuw telde Rijswijk meer dan veertig buitenplaatsen. De stijl van de tuin was belangrijk om het optimale ontspanningsniveau... en aanzien te bereiken. Naast het bloemen-, planten- en gazongedeelte waren er meestal ook een moestuin en een boomgaard met vers fruit.



Wederopbouw

Rijswijks grondgebied kende tot aan de jaren 60 van de vorige eeuw voornamelijk een agrarische bestemming, waarbij de middeleeuwse strokenverkaveling vrijwel ongewijzigd bleef. Vanaf dat moment werd het oude ontginningslandschap in rap tempo getransformeerd voor grootschalige woningbouwprojecten. De historische verkavelingsstructuur die loodrecht stond op de voormalige Kleiweg (nu Sir Winston Churchilllaan) is als uitgangspunt genomen. In de wederopbouw wijken werd rekening gehouden met basisvoorzieningen zoals scholen, kerken, verzorging en winkels. Vanaf de jaren '60 kwam een nieuw concept vanuit Amerika over: zelfstandige moderne winkelcentra. Deze winkelcentra waren niet alleen gericht op direct omwonenden, maar trokken ook regionale aandacht. Het winkelcentrum In de Bogaard behoort ook tot deze categorie en is één van de oudste van Nederland.

Burgemeester Bogaardt

De bouw van het winkelcentrum "In de Bogaard" ging van start in 1962; in 1963 werd het winkelcentrum door burgemeester Bogaardt geopend. Tijdens zijn ambtsperiode (1952-1973) werd er veel gebouwd en groeide Rijswijk van 23.000 naar ruim 46.000 inwoners. Door de groei van Den Haag fungeerde het gebied ook als een overloopgebied. Ministeries trokken naar Rijswijk, waardoor de karakteristieke hoogbouw ontstond en grote verkeersaders, waaronder de Prinses Beatrixlaan, werden aangelegd, mede om Den Haag bereikbaar te houden. Maar zoals De Koning (2007¹) het mooi omschrijft: 'Burgemeester Bogaardt was dol op stenen, maar hield daarnaast erg van groen.' Onder zijn bewind ontwikkelde Rijswijk zich tot één van de groenste steden van ons land. Hij liet overal groen planten in de stad, waaronder veel rozenstruiken, waar zijn eigen voorkeur naar uitging. Rijswijk werd in die periode ook wel de 'rozenstad' genoemd.

**ROYAAL WONEN
IN GROEN RIJSWIJK**

Opvallend ruim opgezette herenhuizen en appartementen.
Aan de Wethouder Brederodelaan zijn nog te koop:

HERENHUIZEN EN APPARTEMENTEN

Prijzen vanaf f 199.000,- v.o.n.

Modelwoning geopend, dagelijks van 11.00 tot 18.00 uur. Zaterdag van 12.00 tot 14.00 uur
Marshallplein 11 - telefoon 070 - 94 79 57

Rijswijk siert zich terecht met de titel „Rozenstad” en kenmerkt zich door een opvallend breedschalige opzet. In deze groene randgemeente is nog ruimte in overvloed.

Voor inlichtingen:

Makelaars Associatie,
Stevinstraat 201,
Den Haag. Tel. 070 - 57 40 41

Nadorp Nieuwbouw b.v.,
Laan van Meerdervoort 123,
Den Haag. Tel. 070 - 65 59 50.

WINKELCENTRUM
IN DE BOGAARD

3.2 Samenvatting gebiedsanalyse: sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen

Deze paragraaf biedt, op basis van de uitgebreide analyse in hoofdstuk 5, een samenvattende opsomming van de belangrijkste sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen met betrekking tot Bogaard en omgeving.

¹ www.canonrijswijk.nl



HUDIGE SITUATIE

Sterk

- Rijswijk heeft een sterke lokale economie; het Bruto Gemeentelijk Product² is het hoogste van Haaglanden en de Provincie Zuid-Holland en het 8e van NL. Rijswijk ligt aan de kennis Rotterdam-Den Haag.
- In de Bogaard en omgeving heeft een royaal aanbod aan winkels (ook overdekt) en is als (her) ontwikkelingsgebied relatief groot (ruimtelijk, economisch en stedenbouwkundig gezien).
- Winkelcentrum In de Bogaard is een economische drager met regionale reikwijdte. In de Bogaard is een basisbegrip, want bestaat al 50 jaar.
- In de basis is het winkelcentrum op orde: het is compleet, compact, functioneel, doelgericht, schoon, heel en veilig. Vooral de dagelijkse sector is sterk op orde, ook vanuit het perspectief van de bezoeker.
- Het gebied heeft een uitstekende ligging en goede autobereikbaarheid; ook de bereikbaarheid met openbaar vervoer is uitstekend. Het station ligt op loopafstand.
- Met meer dan 2500 parkeerplaatsen is er een royaal aanbod aan parkeervoorzieningen in het gebied.
- Rond het winkelcentrum bestaat een actieve samenwerking tussen gemeente, eigenaren en winkeliers, met inzet op herontwikkeling tot een modern winkelcentrum.
- De Prinses Beatrixlaan vormt een grote verkeersader voor lokaal bestemmingsverkeer (In de Bogaard en omgeving) en een (metropolitane) ader voor doorstroming naar Den Haag.
- Huidige bezoekers waarderen in het bijzonder de ligging, bereikbaarheid en aanwezigheid van winkels en maken hier ook gebruik van.



HUDIGE SITUATIE

Zwak

- De sterke lokale economie leunt voornamelijk op de werkgelegenheidsfunctie van Plaspoelpolder. Met een grote instroom van forensen, maar beperkte spin-off naar In de Bogaard: hier staat

de werkgelegenheidsfunctie onder druk door vertrekkende huurders.

- Het NS-station heeft als 'entree' voor het gebied onvoldoende uitstraling; een duidelijke routing van station naar gebied ontbreekt.
- Er is een grote kantorenleegstand (meer dan 50%), en een forse winkelleegstand in In de Bogaard (concentratie de Terp, Ster passage en aanloopstraten circa 20-25%. Er is een structureel overaanbod aan kantoor- en winkelmeters in het gebied, de gemeente en de regio.
- In de Bogaard verliest positie als regionaal stadscentrum. Bezoekers van buiten de regio komen minder vaak; inwoners kiezen vaker voor alternatieven op vergelijkbare afstand.
- Het kantorenvastgoed is grotendeels verouderd (jaren 70).
- Het winkelgebied met aanpalend kantorenvastgoed vormt een (te) groot en geen functioneel geheel en is geen aantrekkelijk verblijfsgebied. Routing en functiemix aan voorzieningen ontbreken.
- Het Bogaardplein en winkelcentrum functioneren moeizaam. Het is te groot en te grauw, niet levendig, de randen hebben te weinig uitstraling en na winkelsluitingstijd oogt het desolaat.
- Het gebied heeft een versteend karakter, terwijl Rijswijk vanuit heden en verleden als groene gemeente te boek staat.
- De lage bezettingsgraad van het kantorenvastgoed impliceert een beperkte economische en sociale spin-off voor het winkelcentrum.
- Het ontbreekt aan regie, perspectief en samenwerking in het gebied; het eigendom van winkelvastgoed en parkeervoorzieningen is sterk versnipperd.
- De Beatrixlaan functioneert nog onvoldoende als een sterke stedelijke drager voor het gebied; ontbreken groenstructuren, ruimtelijk gescheiden van het winkelcentrum.
- Het parkeeraanbod kent overcapaciteit. Er is een lagere bezettingsgraad, in combinatie met betaald parkeren (parkeren in de wijk), het ontbreken van eenduidige parkeerbewegwijzering en een grote mate van versnippering (P1 tot en met P7). De

² Bruto Gemeentelijk Product meet de toegevoegde waarde van alle economische activiteiten in een gemeente gedeeld door het aantal inwoners – www.waarstaatjegemeente.nl.

prijs van het parkeren is het grootste minpunt in de waardering van bezoekers.

- De beeldvorming rond In de Bogaard en omgeving is minder positief: 'leegstand' is niet aantrekkelijk. Het gebied mist identiteit in het regionale krachtenveld.



EXTERNE ONTWIKKELINGEN

Sterk

- Rijswijk is groeistad: groei van het aantal inwoners en het aantal een- en tweepersoons huishoudens, met behoefte aan huisvesting. Met de groei van Den Haag is Rijswijk een aantrekkelijk alternatief op geringe afstand en met lagere huisvestingslasten.
- Met de ontwikkeling van de HBG-locatie (circa 550 woningen) en het Belastingkantoor (circa 190 woningen) is woningbouw een (potentiële) nieuwe structurele drager in het gebied, met economische spin-off naar het winkelcentrum. Met kansen tot verdere transformatie naar 1000 woningen kan worden ingespeeld en op meer diverse en kapitaalkrachtige huishoudens.
- Vestiging van nieuwe commerciële en maatschappelijke activiteiten is mogelijk, gericht op een completer aanbod, beleving en dagrecreatief gebruik (horeca, leisure events). Doel: de aantrekkingskracht en het onderscheidend vermogen versterken, met als resultaat: meer bezoekers, andere doelgroepen en verlenging verblijfstijd – van place to buy naar place to stay). Deze transformatie is met vestiging van enkele horecaconcepten ingezet.
- Bedrijven en hoogopgeleide medewerkers geven steeds meer de voorkeur aan multifunctionele levendige gebieden in plaats van monofunctionele gebieden. Gezien de nabijheid van winkelcentrum In de Bogaard is dit een kansrijk vertrekpunt voor herontwikkeling van kantoren.
- Investeringsbereidheid van koplopers kan als trigger fungeren en urgentie vergroten voor andere eigenaren en investeerders om in te stappen en transformatie op gang te brengen. Nodig: het 'draaien' van de beeldvorming en het doorbreken

de vicieuze cirkel.

- Er is een tekort aan adequate huisvesting voor studenten als tijdelijke, maar mogelijk ook structurele drager voor leegstaand kantorenvastgoed. Studentenhuisvesting kan een (extra) drager zijn voor de ontwikkeling van In de Bogaard tot een modern centrum. Actuele kamernood in studentensteden vraagt dan ook om snel en vraaggericht doorpakken om een blijvend huisvestingsmilieu voor studenten te creëren.
- Er zijn mogelijkheden in het gebied voor tijdelijke en structurele huisvesting van andere (short stay) doelgroepen, zoals expats en starters.
- Vanwege de nabijheid van voorzieningen en de behoefte aan langer zelfstandig wonen is het gebied ook interessant voor senioren. Een verkeersluwere Beatrixlaan biedt kansen voor integrale gebiedsontwikkeling en oplossen problematieke doorstroming, lokale verkeerscirculatie, herontwikkeling als verblijfsgebied en versterking groenstructuur van In de Bogaard en omgeving in aansluiting op de landgoederen en stadsparkzone.
- Bogaard en omgeving kan meeliften op de herontwikkeling van het Stationsgebied.



EXTERNE ONTWIKKELINGEN

Zwak

- Door vertrekkende huurders loopt de leegstand van winkels en kantoren verder op: voor kantoren mogelijk tot circa 75%. Een vicieuze cirkel dreigt: het vertrek van grote gebruikers (zoals COA) heeft naar verwachting een negatief effect op de vestigingsbereidheid van kleine gebruikers. Op dat vestigingsgedrag kan relatief weinig invloed worden uitgeoefend (het gaat om aan het Rijk gelieerde instellingen).
- Negatieve beeldvorming rondom In de Bogaard en omgeving ontmoedigt nieuwe vestiging van huurders en nieuwe investeringen door eigenaren.
- De concurrentie stijgt van voor de consument alternatieve winkel- en kantoorlocaties (Leidsenhage, Zoetermeer, Den Haag centrum, Delft centrum etc.). De mobiele consument - met

de hand op de knip - is goed geïnformeerd, heeft grote keuzevrijheid en koopt meer online. Bij die regionale en digitale druk is niets doen of achterblijven geen optie meer!

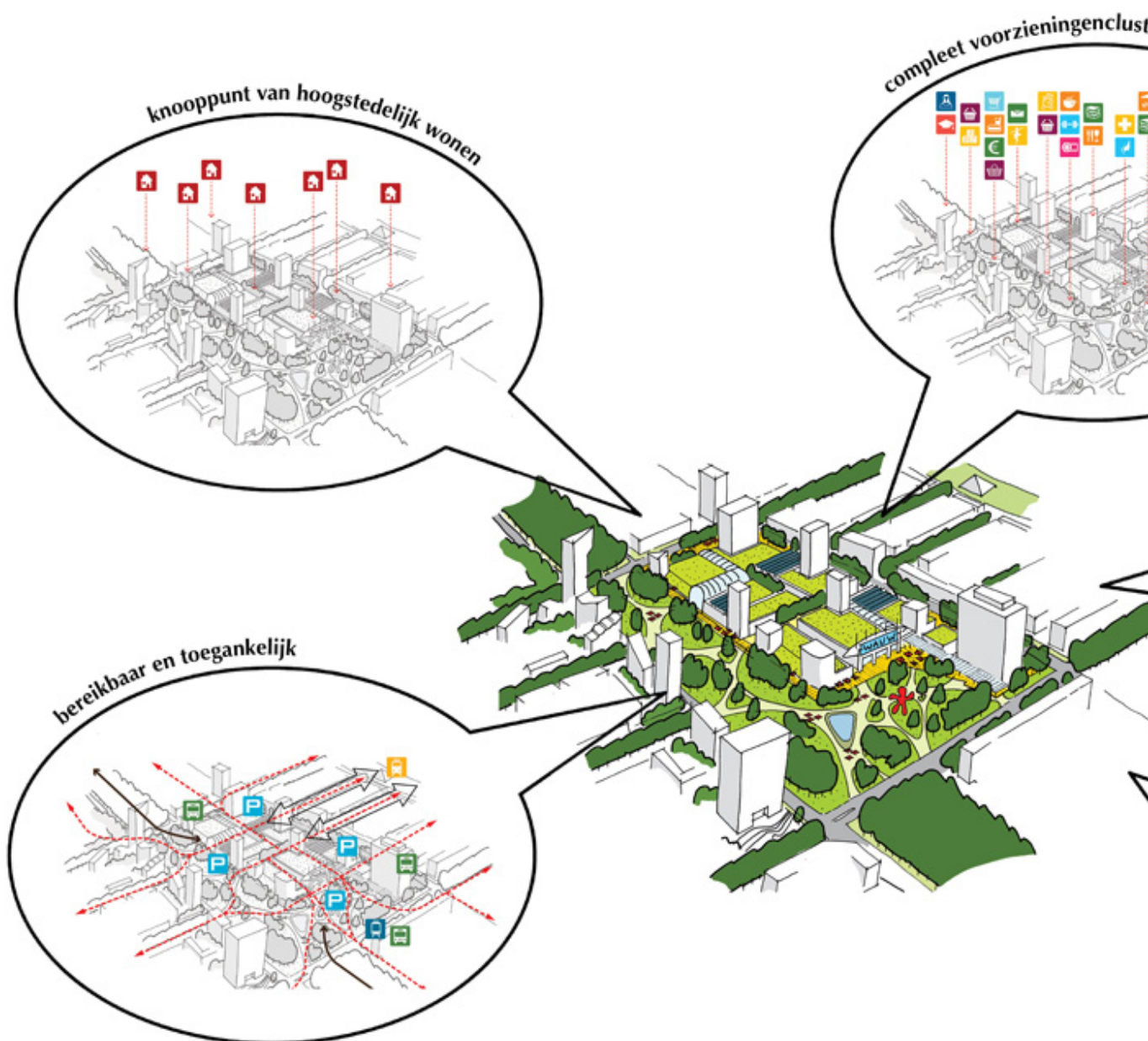
- Mogelijk vertrek van de gemeente naar het oude stadhuis vormt een risico. De huidige vestiging in het plangebied laat zich beter combineren met de rol als gebiedsregisseur. Verhuizing zorgt niet alleen voor afname van economische spin-off voor het winkelcentrum, maar kan vooral een negatief effect hebben op de beeldvorming en voorbeeldfunctie.
- Passiviteit overheerst ten aanzien van individuele en (gezamenlijke) investeringsbereidheid; versnippering kan 'doorpakken' belemmeren. Voldoende urgentie ontbreekt om af te boeken en transformatie mogelijk te maken. Afboeken en verlaging huurprijzen gebeurt wel op concurrerende A-locaties (bijvoorbeeld in Den Haag). De positie van de transformatie moet op basis van haalbare business cases in Rijswijk (verder) onder druk gezet worden.
- De ontwikkeling van de HBG-locatie en andere transformaties aan de Prinses Beatrixlaan vergt een zorgvuldige, afgestemde ruimtelijke inpassing (parkeren, architectuur).
- Bij voldoende huisvestingsaanbod voor studenten in de studentensteden Den Haag en Delft zal Rijswijk naar verwachting (bijna) geen kans maken om een concurrerend aanbod te doen (verblijfsklimaat voor studenten is niet maakbaar op de schaal van Rijswijk).
- Twee aspecten van de Beatrixlaan belemmeren mogelijk de inrichtings- en herontwikkelingsmogelijkheden: de route gevaarlijke stoffen en de riolering in de middenberm.
- Bij (versnelde) transformatie van het winkelcentrum naar een stadscentrum met ruimte voor retail, horeca, leisure en wonen is ook een toekomstgerichte gebiedsgerichte parkeerbalans gewenst, die ook op termijn voorziet in voldoende parkeerplaatsen voor de verschillende gebruikers.

4. De gebiedsvisie Bogaard en omgeving

4.1 De pijlers van de gebiedsvisie

De door alle betrokkenen gedeelde ambitie is dat In de Bogaard en omgeving in 2030 is getransformeerd tot een levendig woon-, winkel- en verblijfsgebied als toekomstbestendig stadscentrum van Rijswijk! Inclusief onderscheidende groene kwaliteiten, die passen bij Rijswijks historische DNA. In 2030 is het

winkelcentrum veranderd van een monofunctioneel winkelcentrum naar een multifunctioneel (full-service) en gezellig verblijfscentrum, waarin veelsoortige maatschappelijke, culturele en commerciële functies een plek hebben gekregen. De leegstand is hiermee vrijwel geheel verdwenen. Het stadscentrum typeert zich door een mix aan functies, gemak en herkenbaarheid: alles is met



één bezoek binnen handbereik. De aantrekkelijke (groene) openbare ruimte, het dag- en avondgebruik van het gebied en leuke activiteiten zorgen voor een sfeervol en aangenaam verblijf. Het voorheen wat versteende en vergrauwde winkelgebied functioneert in 2030 als een bruisend stadscentrum met veel groene kwaliteiten. Dit groen openbaart zich in kwantiteit, diversiteit en duurzaamheid. Rijswijkers,

als belangrijkste bezoekersgroep, voelen zich aangetrokken door en thuis in het gebied. Het is er de gehele dag gezellig druk. En ook s 'avonds is er van alles te doen.

Een groot deel van het omliggende kantorenvastgoed is getransformeerd naar woningen voor overwegend een- en tweepersoonshuishoudens. Het gebied heeft een hoogstedelijke allure en de getransformeerde gebouwen vormen iconen in het groen. De gevarieerde groep huishoudens vormt een nieuwe economische drager en heeft de sociale en economische vitaliteit van het stadscentrum blijvend versterkt.

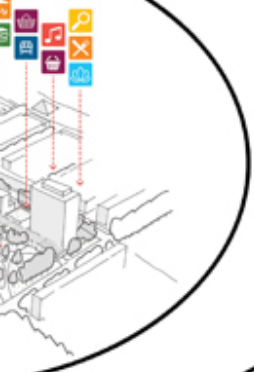
Vijf pijlers

De Gebiedsvisie is uitgewerkt langs vijf centrale pijlers, die met elkaar verbonden zijn en elkaar onderling versterken.

Stadscentrum In de Bogaard en omgeving:

- vormt een knooppunt voor hoog stedelijk wonen;
- wordt gekenmerkt door full service, is compleet en multifunctioneel;
- ademt gezelligheid, gericht op ontmoeten en verblijven;
- is groen en duurzaam;
- is goed bereikbaar en goed toegankelijk.

er dag en avond



duurzaam en onderscheidend groen



ontmoeten en verblijven in een gezellig centrum



4.2 Stadscentrum: knooppunt voor hoogstedelijk wonen

In Rijswijk kun je in 2030 wonen in een groene omgeving, bovenop of vlak naast een levendig stadscentrum met alle voorzieningen en functies die daarbij horen. Leegstaande kantoren In de Bogaard hebben grotendeels plaatsgemaakt voor woonfuncties. In het gebied zijn meer dan 1.000 nieuwe woningen gerealiseerd voor verschillende doelgroepen. Het inkomens- en bestedingseffect is substantieel en structureel gestegen. De vier woontorens, waar deels ook gewerkt wordt, markeren op de hoeken van het gebied het kwalitatief hoogstaande en stedelijke woonmilieu. Voor de vele nieuwe inwoners is het aangenaam wonen 'op grote hoogte' - al eeuwen het ultieme woonideaal: de levendigheid van een bruisend centrum aan de voordeur, een prachtig groen park om tot rust te komen aan de achterdeur.

Het gebied huisvest vooral eenpersoonshuishoudens aan het begin van hun woon- en gezinscarrière, waaronder starters op de woningmarkt, studenten, partners zonder kinderen, ouderen en young professionals. Er is een mix van huur- en koopwoningen. In het huursegment zijn vooral woningen ontwikkeld met middelhoge en hoge huren³. Dat heeft vooral nieuwe, koopkrachtiger huishoudens aangetrokken, die bewust kiezen voor het genieten van een hoogstedelijke woonomgeving, de uitstekende auto- en ov-bereikbaarheid - met Den Haag op korte afstand - en een 'full service' voorzieningenaanbod op loopafstand. In de Bogaard heeft hierdoor een sterker aanbod ontwikkeld met meer herkenbare en lokale winkels, diverse nieuwe concepten en horecaformules. De mix van doelgroepen zorgt voor diversiteit en levendigheid; de gebruiks- en verblijfstijd van het gebied is door de verdichting met verschillende woonmilieus aanzienlijk verlengd. Een variëteit aan maatschappelijke, culturele en commerciële voorzieningen biedt een compleet aanbod met verruimde openingstijden.

Hoogwaardige architectuur

De vier torens in de hoeken van het gebied, met een combinatie van wonen en werken, vormen markante zichtlocaties in het groene en gezellige stadscentrum. Ook op andere plekken op en rond In de Bogaard is de leegstand door middel van transformatie naar woon-, werk- en verblijfsfuncties aangepakt. De hoogbouw op de HBG-locatie heeft een vliegwielen in werking gezet voor nieuwe, markante woonontwikkelingen en blijkt tegelijkertijd een logische kadering van het stadscentrum; het stadscentrum wordt zo gemarkeerd door hoogwaardige architectuur en hoogbouwaccenten op een viertal hoeken: HBG, Hoogvoorde, de Generaal en de Winston Churchilltower⁴. De iconische HBG-hoogbouw en Winston Churchill Tower zijn zorgvuldig ingepast in de omgeving, waarbij aansluiting is gevonden op de kleinstedelijke schaal van de aangrenzende Ministerbuurt, en de stedelijke schaal van het winkelcentrum en de Prinses Beatrixlaan. 'De Generaal' op de Generaal Spoorlaan vormt een baken van licht, die ook in het groen is ingepast en de entreefunctie met nieuwe voorzieningen in de plint aan de noordzijde van In de Bogaard heeft versterkt.

Levendige parkachtige omgeving

Door het verkeersluwer herontwikkelen van de Prinses Beatrixlaan en met ingrepen op het Bogaardplein is een aantrekkelijk en levendig stadspark ontstaan, dat een aangename locatie vormt voor de omliggende bestaande en nieuwe woningen. Bovendien is het park een aantrekkelijke groene verblijfsruimte voor de bezoekers van In de Bogaard. Hier kun je even tot rust komen, de kinderen laten spelen of in het zonnetje liggen. Het vormt een mooie aanvulling op de altijd levendige en bruisende straatjes en pleintjes in de Bogaard zelf. Met groen en andere ingrepen is het Bogaardplein getransformeerd tot een aangename plek, waar windhinder en hitteoverlast grotendeels tot het verleden behoren. Ook in vrijgevallen verdiepingen boven de commerciële en maatschappelijke

³ Middelduur: woningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens € 711 en €1.000; Duur: woningen met een huurprijs van €1.000 of meer.

⁴ HBG (hoek Generaal Spoorlaan - Prinses Beatrixlaan), Hoogvoorde (hoek Generaal Spoorlaan - Sir Winston Churchilllaan), de Generaal (hoek Generaal Spoorlaan - Steenvoordelaan) en de Winston Churchilltower (hoek Sir Winston Churchilllaan - Prinses Beatrixlaan).



voorzieningsstructuur is het hoogstedelijk wonen gestimuleerd. Waar dat mogelijk bleek, zijn nieuwe woontorens toegevoegd. De groene daken van het winkelcentrum vormen een veelkleurig tapijt van daktuinen voor de bewoners.

Verschillende doelgroepen

De ontwikkelde woningen in het stadscentrum zijn levensloopbestendig en duurzaam. Door de levensloopbestendigheid wonen er verschillende doelgroepen door elkaar. De woningen zijn ook makkelijker uitruilbaar voor verschillende doelgroepen. Door de toegenomen flexibiliteit zijn woningen snel geschikt te maken voor een nieuwe doelgroep. Vooral de woontorens worden door verschillende doelgroepen gebruikt, primair voor wonen, maar deels ook nog steeds voor werken en ondersteunende commerciële functies. Multifunctionaliteit is daarmee, zelfs per pand, een gegeven.

Naast jongere inwoners hebben ook de meer welgestelde ouderen hun plek gevonden in het gebied. Onder invloed van de vergrijzing is het aantal oudere huishoudens in Rijswijk toegenomen. Vanwege (rijks-)beleid en veranderende woonwensen is deze groep eraan gewend geraakt steeds langer zelfstandig te moeten dan wel willen blijven wonen. In samenwerking met zorgaanbieders wordt zorg op maat geboden. Ook zijn in het stadscentrum meer op zorg gerichte en medische voorzieningen gevestigd.

Studenten en expats vormen een bestendige doelgroep in het gebied. Door de verdergaande internationalisering en de trekkracht van Delft op buitenlandse - en vooral Aziatische - studenten, wordt in samenwerking met de TU Delft en ontwikkelaars ook ruimte geboden voor deze doelgroep. Door de aanwezigheid van vele internationale bedrijven op Plaspoelpolder, het opgewaardeerde

voorzieningenniveau en de kosmopolitische uitstraling van de torens in het gebied hebben ook deze 'internationals' hier een plek gevonden om (tijdelijk) te kunnen wonen.

Duurzaamheid

De nieuwe woningen in het gebied zijn met de nieuwste technieken en innovaties gerealiseerd, en dus energieneutraal. Het woningaanbod hier draagt daarmee bij aan een vernieuwing en verduurzaming van de relatief verouderde Rijswijkse woningvoorraad. De verbeterde energieprestaties, het comfort en het binnenklimaat komen niet alleen de toekomstwaarde van het woningaanbod ten goede, maar ook de gezondheid van bewoners. Ook ten aanzien van het bestaande vastgoed zijn duurzaamheidsprogramma's gerealiseerd en instrumenten ingezet die gericht zijn op verbeterde energieprestaties.

Structuurversterking

De realisatie van minimaal 1000 nieuwe woningen en de komst van circa 1500 nieuwe inwoners hebben de draagkracht van het stadscentrum enorm versterkt - in het bijzonder het sociaal en economisch functioneren van de aanwezige commerciële en maatschappelijke voorzieningen in het stadscentrum. De nieuwe huishoudens genereren structureel een jaarlijks bestedingseffect van minimaal 20 miljoen euro, waar In de Bogaard in grote mate van profiteert⁵. De nieuwe bewoners brengen levendigheid in het gebied en zorgen voor meer sociale controle op de momenten dat het rustiger is met bezoekers.

4.3 Full-service: compleet en multifunctioneel stadscentrum van Rijswijk

In Rijswijk kun je in 2030 voor een compleet en multifunctioneel aanbod aan voorzieningen terecht. Het commerciële aanbod aan winkels, horeca en leisure is kwalitatief versterkt. Ook zijn er nieuwe maatschappelijke, culturele, medische en sportvoorzieningen in het gebied. Ze stimuleren

combinatiebezoek en een langer verblijf en brengen levendigheid in het gebied op alle momenten van de dag.

Het stadscentrum is in 2030 het belangrijkste en grootste commerciële voorzieningencuster van de gemeente. Oud Rijswijk behoudt zijn positie als historisch toeristisch-recreatief koopcentrum. In het stadscentrum Bogaard en omgeving zijn in 2030 naast de erkende filiaalbedrijven meer kwalitatieve horeca en leisure-formules toegevoegd. Daarbij zijn vooral lokale ondernemers opgestaan. Het versterkte commerciële aanbod - gefocust op exclusiever, dagrecreatief en lokaal - trekt hoofdzakelijk Rijswijkse inwoners aan. Secundair bezoeken inwoners en consumenten vanuit Den Haag-Zuidwest, Voorburg, Delft en het Westland in beperkte mate het stadscentrum.

Door de sterke positie van het stadscentrum is de voorzieningestructuur van Rijswijk minder fijnmazig geworden. Concentratie en uitbreiding van supermarkten hebben primair plaatsgevonden in het stadscentrum en in Oud Rijswijk. In 2030 resteert een beperkt aantal wijk- en buurtwinkelcentra - die houden de boodschappenfunctie in stand op het niveau van de buurten en wijken. De overige buurt- en wijkwinkelcentra zijn verkleurd of getransformeerd naar andere functies, aangezien supermarkten steeds meer kiezen voor grotere vestigingen op minder locaties, met een groot bereik en gemak voor consumenten.

Toename woningen

Door de groei van Rijswijk naar ruim 60.000 inwoners en de forse toename van het aantal woningen en een- en tweepersoonshuishoudens in het gebied, bezoeken naast ouderen vooral de nieuw gevestigde groepen zoals studenten, samenwonenden en starters (bij wie kind en carrière centraal staan) het stadscentrum.

Inwoners en consumenten bezoeken het stadscentrum niet alleen om te winkelen, een terrasje te pakken of mensen te ontmoeten. In een beperkt

⁵ Het gemiddeld besteedbaar inkomen per persoon in Rijswijk bedraagt 24.300 (CBS, 2016) De koopkrachtbinding in de dagelijkse sector bedraagt 57% (Rabobank, 2016).

niet getransformeerd deel van het kantorenlandschap in het stadscentrum worden nog steeds diensten verleend; ook boven de winkels zijn mengvormen ontstaan van wonen en werken. In kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen en in de groene ruimten in het stadscentrum ontmoeten flexwerkers, creatievelingen en expats elkaar.

Lokale kunstwerken worden tentoongesteld in (pop up) kunstgaleries; ook verschillende culturele en maatschappelijke organisaties hebben permanent hun plek gevonden. Het stadscentrum is weer een herkenbare plek voor de Rijswijker. Mede door de sterke vergrijzing, waardoor meer ouderen in het gebied wonen en door de algemene behoefte aan een gezonde leefstijl is het medische aanbod in het stadscentrum verbreed. Voor een bezoek aan de dokter, tandarts, fysiotherapeut en apotheek kun je in het stadscentrum terecht. In de openbare ruimte zijn 'open air' sportvoorzieningen in het park. Functies geënt op gezondheidsbevordering, zoals health & beauty salons, wellnessvoorzieningen en sportscholen completeren het aanbod.

Multifunctionaliteit

Het ruim opgezette stadscentrum ademt multifunctionaliteit en biedt alles aan binnen handbereik. Hier dient gemak de Rijswijker. Het full service-karakter zorgt voor voorzieningen op loopafstand voor de nieuwe inwoners en bezoekers en biedt voldoende plekken om elkaar te ontmoeten. Door de transformatie naar een multifunctioneel verblijfsgebied is ook de werkgelegenheid gegroeid in verschillende branches. De toegenomen diversiteit biedt vooral ook banen voor Rijswijkse inwoners. Naast direct werk in de horeca, retail, leisure en bij verschillende voorzieningen, ontstaan afgeleide lokale banen in onder meer de schoonmaak, ondersteuning, logistiek en service en techniek. Deze nieuwe bedrijvigheid in Rijswijk heeft de kansen op werk vergroot voor jongeren, uitkeringsgerechtigden en arbeidsbepikten. Via diverse projecten en activiteiten zijn participatiebanen gerealiseerd in het stadscentrum.

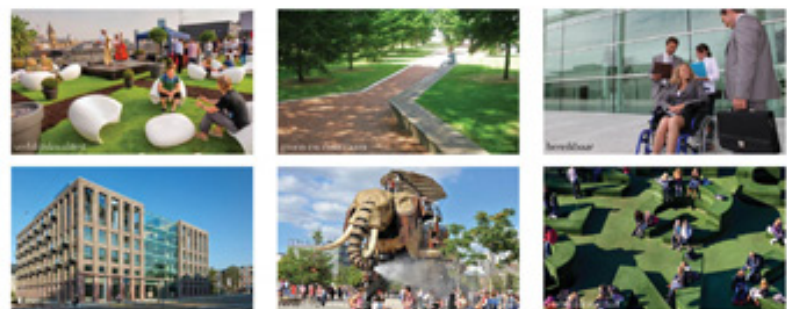
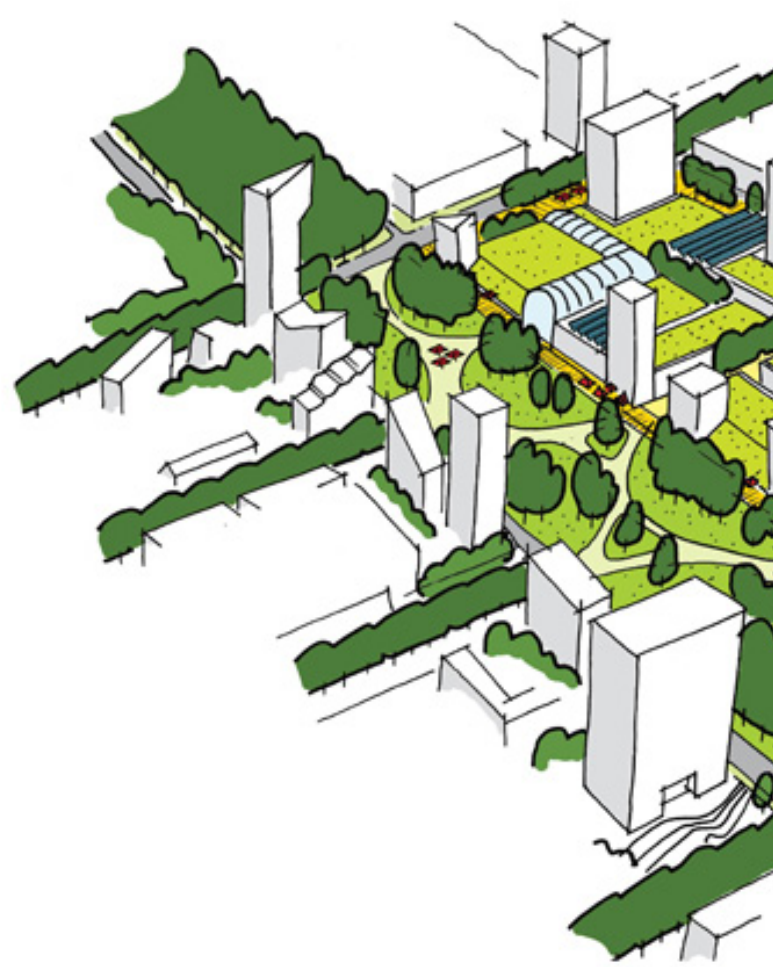
Hoog serviceniveau

Het stadscentrum kenmerkt zich in 2030 door een hoog serviceniveau, waarbij krachtig is ingespeeld op de consument die behoefte heeft aan gemak, service en snelheid. Door samenwerkende partners zijn legio arrangementen en services ontwikkeld, die een bezoek aan en verblijf in het stadscentrum aantrekkelijk maken. Door de uitstekende autobereikbaarheid zijn opslagfaciliteiten voor grote en meerdere aankopen ideaal. Door een verschuiving van bezit naar gebruik worden (elektrische) auto's en fietsen gedeeld in het gebied; voor auto's bestaat een gezamenlijk parkeer-, carwash- en onderhouds- en serviceabonnement.

Het stadscentrum biedt snel en veilig internet. Via de online webwinkel kunnen aangekochte producten opgehaald en bezorgd worden. Met de stadscentrum-app profiteren bezoekers van leuke arrangementen en kortingsacties.

4.4 Een stadscentrum met onderscheidende groene kwaliteiten

Het stadscentrum in Rijswijk is in 2030 het 'groene middelpunt' van een karakteristieke groene gemeente. Het historisch gewortelde groene DNA van buitenplaatsen, rozenstad en landgoederen heeft een prominente doorvertaling gekregen in het stadscentrum. Een openbare ruimte met groene kwaliteiten, een groen dakenlandschap en de woon-werktorens vormen blikvangers in het groen. De parkachtige uitstraling van het gebied ademt een atmosfeer van welkom zijn, intimiteit en gezelligheid. De groene inrichting garandeert verhoogde natuurwaarden en stimuleert diverse gebruikersmogelijkheden, waaronder sport, spel, voeding en gezondheid. Groen staat ook symbool voor duurzaamheid, door de inzet van duurzame materialen en concepten in de openbare ruimte en het vastgoed.



Compleet en multifunctioneel stadscentrum



In de Bogaard en omgeving - groene schakel



Het stenige karakter is veranderd in een groen, parkachtig en fleurig stadscentrum, dat ook duurzaamheid uitstraalt. Het stadscentrum vormt een groen hart tussen de landgoederen- en stadsparkzone, verbonden door de Beatrixlaan als groene verbindingsader. In het gebied zijn veel en gevarieerde natuurlijke elementen zichtbaar, zoals verschillende soorten bomen, bloemen en planten, boomgaarden, struiken en tuinen. Het groen is niet alleen talrijk, maar ook van zichtbare kwaliteit. De versterkte biodiversiteit biedt gezondheid, een sfeer van geborgenheid en ook schaduw. Filtering van de lucht en verdamping van water zorgen voor verkoeling en bestrijden hittestress. Het nieuwe groen heeft bijgedragen aan verhoogde natuurwaarden in Rijswijk door rekening te houden met bijen, vlinders, vogels, insecten en andere dieren in het park. Delen van het Bogaardplein en de Beatrixlaan vormen een parkachtig landschap, waar kronkelige paden, groene velden, weelderige bloemen en mooie waterpartijen de bewoners en bezoekers rust en sfeer

brenge(n). De zit- en picknickvoorzieningen, spelen en ontmoetingsplekken voor kinderen en jongeren, de sportfaciliteiten en eet-, pluk- en moestuinen zorgen voor een passende en rijke (groen)beleving. Het park is een belangrijke plek voor stadslandbouw en levert groenten, planten en kruiden die in het winkelcentrum gekocht kunnen worden. In het winkelen van de toekomst worden immers het aanbieden van een ervaring en betekenis geven aan producten en diensten steeds belangrijker. Lokaal en groen is waar Rijswijk zich onder andere mee onderscheidt. In het park worden verschillende activiteiten georganiseerd voor ouderen en kinderen; het is een plek om tot rust te komen, maar ook voor ontmoeting en vermaak. Het vormt bovendien een aantrekkelijke omgevingslocatie voor de nieuwe woningen.

Blikvangers

De woon-werktorens in en om het stadscentrum vormen blikvangers in het groen. Door gebruik

van duurzame materialen, groene daken en een duurzame inpassing markeren ze het stadscentrum. De daken van de torens en het centrumgebied zijn zoveel mogelijk vergroend - daarmee is een aantrekkelijk buitenklimaat gecreëerd. Op de daken is ook letterlijk groen aangelegd ten behoeve van de natuur, flora en fauna. Nestgelegenheden zijn geplaatst. Zo is de daktuin van de HBG-locatie naast een plek voor de bewoners ook een aantrekkelijke openbare verblijfsplek geworden, waar ruimte is om te spelen en elkaar te ontmoeten. De bewoners kijken vanaf de verschillende daken en de aanwezige balkons uit op het park en de groene daken van het winkelcentrum.

Er is actief gebruikgemaakt van levensloopbestendige materialen. Water is hergebruikt door de opvang van regenwater. Op de daken wordt zonne-energie opgewekt. Nul-op-de-meter-woningen leveren elektriciteit terug aan winkels en andere voorzieningen in het gebied. Ook binnen het

bestaande vastgoed zijn de energieprestaties substantieel verbeterd.

4.5 Gezellig stadscentrum voor ontmoeten en verblijven

Het stadscentrum biedt in 2030 niet alleen een compleet en multifunctioneel aanbod aan voorzieningen, maar functioneert bovendien als een gezellig verblijfscentrum. De aanwezigheid van een breed pallet aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen (full service), de onderscheidende groene kwaliteiten en de forse toename van het woningaanbod dragen hier alle aan bij. De kwalitatief ge-upgrade openbare ruimte nodigt uit om lang(er) in het stadscentrum te verblijven. De combinatie van aantrekkelijke winkels, horeca, leisure-formules en toegespitste events heeft gezorgd voor avondvullend combinatiebezoek en meer aantrekkingskracht op vooral Rijswijkse bezoekers.



Groene inrichting en groene daken

Naast het kopen van producten en afnemen van diensten in het stadscentrum staat vooral de beleving centraal, waardoor offline winkelen sterk met online wordt afgewisseld. Het verkopen van producten is in de Bogaard aangevuld met het aanbieden van leuke ervaringen. Door de groei van Rijswijk, de toename met meer dan 1000 woningen en koopkrachtige huishoudens, is de draagkracht van het stadscentrum toegenomen.

Het horeca-aanbod is in 2030 versterkt en ook in kwaliteit gegroeid. De winkelpassages de Terp, de Sterpassage, het Bomenplein en het Bogaardplein functioneren als horecaconcentratiegebieden. Die focus heeft de routing, ruimtelijke kwaliteit en levendigheid vergroot en gezorgd voor meer gezellige ontmoetingsplekken in het centrum. In de Terp en de Sterpassage hebben zich diverse kleine en grotere restaurant-, vers- en leisureformules gevestigd: één grote keuken met tal van activiteiten voor elke bezoeker wat wils. Daarmee is krachtig ingespeeld op de behoefte aan een kwalitatief hoogstaand aanbod van food- en versbeleving. Bezoekers halen

ingrediënten en complete maaltijden af of dineren in de restaurants ter plaatse.

Compleet dagaanbod

Nieuwe horeca, maar ook uitgaansmogelijkheden zoals een bioscoop en andere recreatieve concepten op Rijswijkse schaal vormen een drager van de hernieuwde passages en stimuleren bezoeken aan andere delen van het stadscentrum. De toename van hoogkwalitatieve horeca heeft de gemiddelde verblijfstijd van de consument verlengd, combinatiebezoek tussen horeca en detailhandel en andere voorzieningen gestimuleerd en extra aantrekkingskracht gerealiseerd. Het stadscentrum in 2030 biedt met het sterke woningaanbod en de ook in de avond bezochte horeca, winkels en leisure-faciliteiten een compleet dagaanbod voor de nieuwe bewoners en bezoekers.

De openbare ruimte in het stadscentrum is schoon, heel en veilig. Op het Bomenplein zijn eiland- en gevelterrassen gerealiseerd - door de ideale zonligging is het een intieme en beschutte plek om te verblijven.





Bomenplein in een sfeervol decor

Ook in de winkelstraten is een verscheidenheid aan horecaformules aanwezig, wat zorgt voor een hybride karakter en leuke plekjes in de winkelstraten. Door de horeca zijn er altijd mensen op straat en die levendigheid trekt weer andere mensen. Dit wordt nog versterkt door het organiseren van velerlei activiteiten en evenementen. De openbare ruimte is flexibel genoeg om hieraan een plek te geven, maar blijft ook gezellig en uitnodigend als er geen evenementen en activiteiten zijn.

Het Bogaardplein is getransformeerd van een winderige en stenige 'vlakte' naar een groen en intiem park. In de overgang naar de winkels is extra ruimte gemaakt voor terrassen, evenementen en activiteiten: mooi in de zon en beschermt van de wind door het nieuwe groen en met een riante luifel, die tegelijk als droogloop functioneert naar de tramhalte aan de Churchilllaan. De hoofdentree van het stadscentrum wordt gemarkeerd door verschillende horecaformules, een aaneengesloten terrassenpromenade en verschillende looproutes naar

delen van het winkelcentrum. Het getransformeerde Bogaardplein is een markant voorbeeld van de "Operatie Steenbreek – van ontstening naar vergroening van de stad.

Toekomstbeeld: sfeervol en groen Bogaardplein

Het entrepark is een plek met allure, met een fraaie groenstructuur, speel- en beweegplekken voor kinderen en tieners, kunst in de openbare ruimte en meer publieke zitgelegenheden. Door de eenduidige uitstraling functioneert het als belangrijkste entree, ontmoetingsplek en rustpunt voor de bezoekers van het stadscentrum. Het vloeit natuurlijk over in het park, dat aan de westzijde overloopt in de verkeersluwere herontwikkeling van de Beatrixlaan. Door de keuze voor flexibele inrichtingselementen en een slimme inrichting van het groen kan deze plek nog steeds worden ingezet als locatie voor vooral kleinere, lokale evenementen, waaronder de markt. De plek is echter ook aantrekkelijk als er geen evenement is. Echt grootschalige evenementen



Gebruik van het gebied in de avond



die door hun omvang niet goed meer passen, hebben elders een passende locatie gekregen. Met als voordelen dat ze daar verder groeien en dat de overlast voor bewoners beperkt blijft. Veel evenementen hebben het groene, meer intieme karakter van deze plek echter juist als inspiratie gezien en hebben het nieuwe 'decor' van In de Bogaard dankbaar ingezet om hun uitstraling te vergroten en zich te onderscheiden.

4.6 Een goed bereikbaar en toegankelijk stadscentrum

In 2030 is het stadscentrum goed bereikbaar en toegankelijk. Er zijn voldoende parkeervoorzieningen in het gebied aanwezig, zowel voor bezoekers overdag, als voor bezoekers en bewoners in de avond en nacht. De verkeersluwere Beatrixlaan is deels heringericht als een aantrekkelijk, groen verblijfsgebied, dat de Ministerbuurt en In de Bogaard met elkaar verbindt en waarlangs leegstaande kantoren zijn getransformeerd naar woningen. Ook zijn nieuwe woongebouwen toegevoegd. Vooral de bereikbaarheid voor voetgangers en fietsers is sterk verbeterd, door de herinrichting van de Beatrixlaan en via veilige en aantrekkelijke langzaamverkeersroutes uit de omliggende buurten en vanuit het station. Al deze routes komen vanzelfsprekend samen bij het stadscentrum en sluiten logisch aan op de bruisende straten met winkels en horeca. Wandelen, fietsen en het openbaar vervoer zijn daardoor veel aantrekkelijker geworden, wat het autoverkeer en de parkeerdruk aanzienlijk heeft vermindert. Voetgangers en fietsers blijken ook vaak langer te blijven hangen en vaker terug te komen in het centrum, wat de levendigheid en omzet ten goede is gekomen.

Het bestemmingsverkeer voor het stadscentrum wordt actief gewezen op het stadscentrum aan de hand van eenduidige en aantrekkelijke routing en bewegwijzeringssystemen.

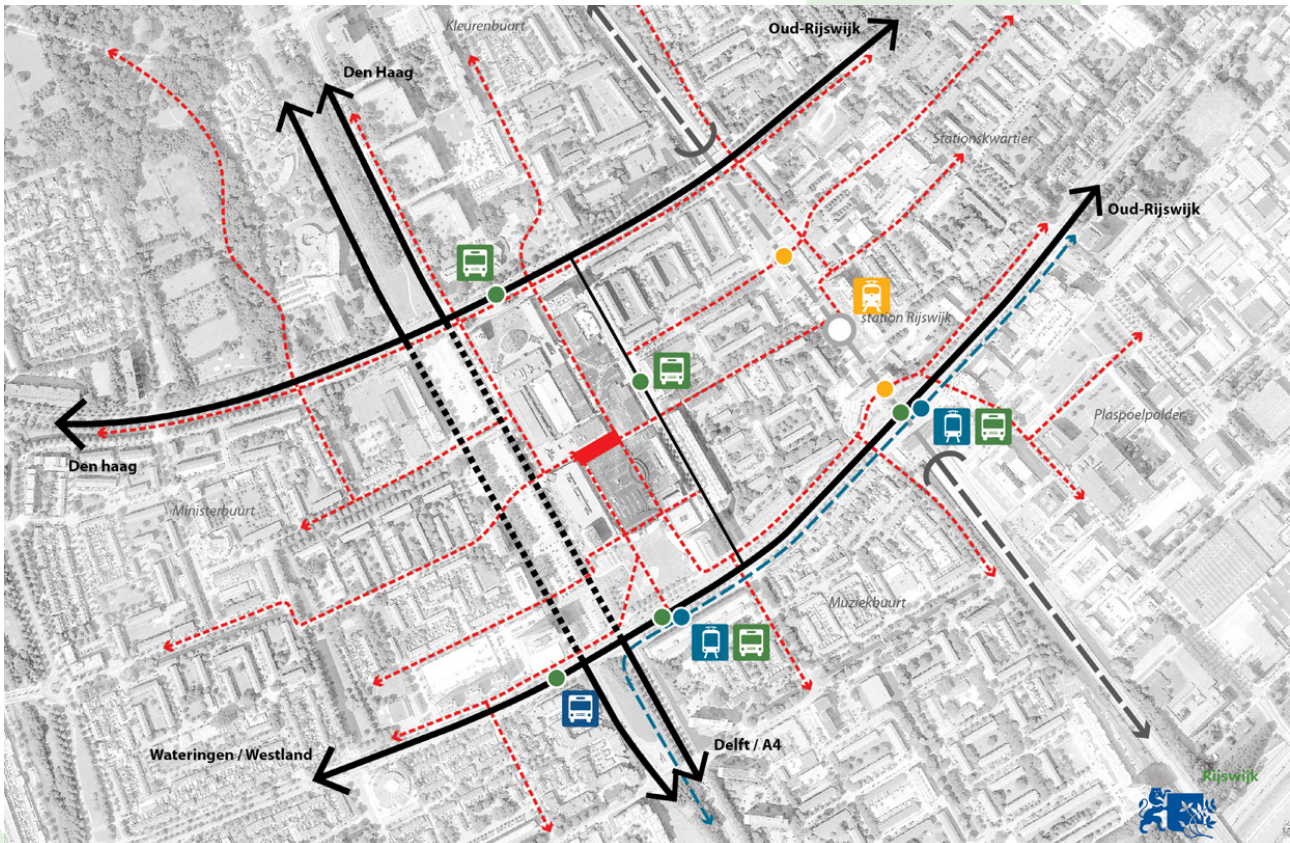
De verkeersluwere herinrichting van de Beatrixlaan vermindert voor het verkeer het passantengevoel. In de Bogaard is niet een anoniem winkelcentrum waar je toevallig voorbijrijdt, maar een bestemming waar je voor omrijdt. De aantrekkelijke woon- en verblijfsplek wordt sterker geaccentueerd. Voetganger en fietser voelen zich welkom. Door de herinrichting en de parkachtige omgeving van het gebied zijn barrières verdwenen en is de geluidsbelasting geminimaliseerd.

De barrièrewerking van de Prinses Beatrixlaan is omgezet in een verbindende werking, in samenhang met het versterken van de routes tussen de Ministerbuurt, het stadscentrum en station Rijswijk/Plaspoelpolder. Aan de Beatrixlaan wordt niet alleen gewoond, deze vormt in 2030 ook een vitale groene verbindingsader tussen de landgoederen en de stadsparkzone, met het groene stadscentrum als bruisende schakel.

Aantrekkelijke parkeerarrangementen

In 2030 is het stadscentrum een plek die uitstekend bereikbaar is met de auto. Hoewel het autobezit is afgenomen en vooral Rijswijkers overwegend per fiets en te voet naar het stadscentrum komen, is een parkeerplek gegarandeerd. Het parkeren concentreert zich op minder parkeerlocaties en ook de routing is geoptimaliseerd. Er zijn aantrekkelijke parkeerarrangementen ontwikkeld voor bewoners en bezoekers in het gebied, waarbij alleen bij een langer verblijf betaald wordt. Parkeren is in de eerste paar uur daarmee praktisch gratis. Bovendien zijn aantrekkelijke bonussystemen ontwikkeld, zodat het parkeertarief zo min mogelijk zichtbaar is voor de bezoeker. Ook autodeelvoorzieningen zijn beschikbaar in het stadscentrum. Doordat het centrum nu een afwisselende mix van functies kent (wonen, winkelen, werken, horeca, leisure, zorg, cultuur, etc.) is er veel meer spreiding van het bezoek over de dag en worden de parkeergarages veel efficiënter gebruikt.

Waarborgen goede bereikbaarheid met OV en vriendelijk voor langzaam verkeer



De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is uitstekend. Met het openbaar vervoer, trein, tram en de bus zijn er snelle en frequente OV-verbindingen tussen de verschillende businessparks in Rijswijk en het stadscentrum, waardoor ook werknemers makkelijker een bezoek brengen.

Gebruik van de fiets ligt erg voor de hand, omdat aangekochte goederen opgeslagen en thuisbezorgd worden. De fiets- en wandelroutes vanuit de omgeving en vanaf het aantrekkelijke en opgewaardeerde stationsgebied bevatten een eenduidige routing, die de bewoner en bezoeker naar het stadscentrum (bege-)leiden. De langzaamverkeersverbindingen tussen de aangrenzende wijken zijn daarmee versterkt. Bogaard en omgeving is fietsend door Rijswijk daardoor niet meer te missen; het is een vanzelfsprekend ontmoetingspunt van de omliggende buurten en wijken. Bovendien is het voor de bezoeker, eenmaal in het stadscentrum, eenvoudig zijn weg te vinden door de bebording, de digitale zuilen en de stadscentrum-app.

5. Aan de slag met de gebiedsvisie

Dit hoofdstuk presenteert het uitvoeringsprogramma. Paragraaf 5.2 benoemt drie cruciale randvoorwaarden om meerjarig tot een succesvolle uitvoering van het programma te komen. Invulling van deze randvoorwaarden vormt daarmee een solide vertrekpunt voor het uitvoeringsprogramma. De projecten en programma's in 5.3 zijn ingedeeld in ruimtelijke opgaven (gericht op ruimtelijke (en gebieds)ontwikkeling, functionele opgaven (gericht op functies en services in het gebied) en organisatorische opgaven (gericht op organisatie en samenwerking). Feitelijk is met de voorliggende gebiedsvisie de uitvoering al gestart. Het college van B&W werkt in nauwe samenwerking met diverse partners voor de korte termijn al voortvarend aan in ieder geval drie thema's. Daarmee beginnen we dit hoofdstuk.

5.1 Uitvoering op korte termijn

Herontwikkeling Bogaardplein

Samen met diverse stakeholders (burgers, ondernemers, vastgoedeigenaren) is de ambitie neergezet om het openbaar gebied van In de Bogaard en omgeving te transformeren naar een prettig verblijfsgebied waar groen, ontspanning en horeca samenkomen. Hiervoor zijn investeringen noodzakelijk. De eerste quick wins zijn al zichtbaar op het Bomenplein, in de vorm van zitbanken en ruimte voor terrassen. In 2017 gaan we grootschaliger aan de slag met het Bogaardplein. Denk daarbij aan meer groen en zitplekken, eventueel een kunstwerk of een ander attractief, groot element als landmark en aantrekkelijke verlichting. Dit alles om het grote open plein te veranderen naar een prettiger en meer parkachtig verblijfsgebied voor jong en oud. De benodigde bedragen worden opgenomen in de begroting 2017 en zijn gebaseerd op plan-economische rekenmodellen. De gemeente Rijswijk stelt daarmee zowel de inhoudelijke als de financiële kaders. In de uitvoering blijft er keuzeruimte voor nadere invulling samen en aangevuld door de betrokken gebruikers en eigenaren.

Aantrekkelijker parkeren in In de Bogaard

De gemeente heeft samen met de vastgoedeigenaren en winkeliers van In de Bogaard de ambitie uitgesproken om het parkeren in en rondom In de Bogaard aantrekkelijker te maken voor de bezoeker van het gebied. Met vertegenwoordigers van een aantal eigenaren zijn verschillende scenario's besproken en nader uitgewerkt. Het scenario van 2 of 3 uur gratis parkeren heeft in principe de voorkeur, onder voorwaarde dat overeenstemming wordt bereikt over de verdeling van de kosten. Uitgangspunt daarbij is dat alle stakeholders (gemeente, vastgoedeigenaren, winkeliers én Q-park) hierbij hun financiële verantwoordelijkheid nemen. In de komende maanden wordt vanuit de scenario's toegewerkt naar een concreet voorstel.

Transformatie van leegstaand vastgoed

De gemeente werkt samen met vastgoedeigenaren aan de transformatie van leegstaand vastgoed. De transformaties dienen ruimtelijk en stedenbouwkundig goed ingepast te worden in het gebied, om bij te dragen aan de sociale en economische vitaliteit van het huidige winkelcentrum In de Bogaard. Actueel daarbij is het zo snel mogelijk faciliteren van de transformatie van de voormalige locatie van de Hollandse Beton Groep (eigendom van Syntrus Achmea) en de locatie van het voormalige belastingkantoor ('De Generaal') naar aantrekkelijke nieuwe woonmilieus. Dit uiteraard binnen de kaders van het te doorlopen ruimtelijke planproces.

5.2 Randvoorwaarden voor een succesvolle uitvoering

De uitvoering van de gebiedsvisie In de Bogaard en Omgeving vergt een meerjarige en structurele aanpak vanuit een krachtige samenwerking tussen de gemeente Rijswijk, vastgoedeigenaren, Stichting Winkelcentrum In de Bogaard en andere betrokkenen. De diverse projecten, activiteiten en ontwikkelingen dienen daarbij continu en consequent

bij te dragen aan de vijf centrale pijlers uit de gebiedsvisie, die met elkaar in verbinding staan en elkaar onderling versterken.

Stadscentrum In de Bogaard en omgeving:

- vormt een knooppunt voor hoog stedelijk wonen;
- wordt gekenmerkt door full service, is compleet en multifunctioneel;
- ademt gezelligheid, gericht op ontmoeten en verblijven;
- is groen en duurzaam;
- is goed bereikbaar en goed toegankelijk.

In het uitvoeringsprogramma – zie paragraaf 5.3 - zijn bestaande en nieuwe activiteiten opgenomen; het accent ligt daarbij op de periode 2017 en 2018. Dat betekent dat de eerste concrete stappen nu gezet moeten worden. Eind 2018, en vervolgens om de twee jaar, zal een herijking plaatsvinden van het uitvoeringsprogramma, waarbij de balans wordt opgemaakt en waarmee relevante nieuwe accenten en ontwikkelingen geborgd kunnen worden. Dit is ook van belang om goed zicht te houden op (wijzigende) economische, maatschappelijke en technologische patronen en ontwikkelingen in relatie tot het voorliggende toekomstbeeld. Dat zicht blijft steeds medebepalend om het uitvoeringsprogramma gericht te realiseren.

Er zijn drie cruciale randvoorwaarden benoemd om meerjarig een succesvolle uitvoering van het programma mogelijk te maken. Deze randvoorwaarden vormen daarmee een solide vertrekpunt voor het uitvoeringsprogramma:

1. Meerjarig strategisch partnerschap met voldoende (financieel) uitvoeringsmandaat -

over het belang van op strategisch niveau, samen, structureel en meerjarig uitvoering geven aan de gebiedsvisie.

2. Zien, horen en doen is een continu proces -

over het belang van het met elkaar, ook op korte termijn én continu, realiseren van zichtbare verbeteringen in het gebied.

3. Ruimtelijke verankering van de gebiedsvisie - *over het belang van het ruimtelijk verankeren van de gebiedsvisie in een nieuw omgevings- of bestemmingsplan.*

1. MEERJARIG STRATEGISCH PARTNERSCHAP MET VOLDOENDE (FINANCIËL) UITVOERINGS-MANDAAT

- Er is sprake van een meerjarig strategisch partnership. Gemeente, Stichting Winkelcentrum In de Bogaard en de eigenaren van het winkelvastgoed continueren en versterken de samenwerking en sturen in collectiviteit op de uitvoering. In een gezamenlijk te initiëren strategisch overleg wisselen partners op strategisch niveau informatie uit en nemen besluiten over de koers van het gebied en het uitvoeringsprogramma. De besluitvorming is continu en consequent gericht op het versterken van de huidige en toekomstige economische vitaliteit van In de Bogaard en omgeving.
- Partijen werken actief samen, met respect voor ieders publiekrechtelijke en privaatrechtelijke verantwoordelijkheid.
- Het uitvoeringsprogramma van de gebiedsvisie Bogaard en omgeving wordt door de partners gezamenlijk uitgewerkt.
- Het strategisch overleg vindt één keer per zes weken plaats voor minimaal een periode van twee jaar. Iedere partner levert een vaste, gemandateerde vertegenwoordiger die besluiten kan en mag nemen namens zijn of haar achterban. Er wordt een vaste eerste en tweede vervanger aangewezen.
- De vertegenwoordiger van de drie partijen is richting eigen achterban zelf primair verantwoordelijk om de besluitvorming in de stuurgroep voor te bereiden en hieraan opvolging te geven.

- De winkelvastgoedeigenaren, Stichting Winkelcentrum In de Bogaard en gemeente Rijswijk benoemen in gezamenlijkheid een centrummanager, die toeziet op de coördinatie en ondersteuning van de uitvoering van de besluitvorming in de stuurgroep. De centrummanager fungeert ook als secretaris van de stuurgroep.
- De drie partners monitoren de ambities en voortgang consequent. Zicht houden op (wijzigende) economische, maatschappelijke en technologische patronen en ontwikkelingen is belangrijk voor een gerichte uitvoering. Om de twee jaar wordt het gezamenlijke uitvoeringsprogramma herijkt en vernieuwd.
- Partijen nemen voortvarend initiatief om financieel commitment met elkaar te organiseren in een gezamenlijk meerjarig publiek- privaot ontwikkelbudget/fonds.
- De vastgoedeigenaren van het winkelvastgoed benoemen een (onafhankelijke) kwartiermaker, die namens en voor de eigenaren spreekt en handelt. De kwartiermaker beschikt over voldoende (stem)- en financieel mandaat om namens de vastgoedeigenaren (dus met in achtneming van de verschillende commerciële belangen) opdracht en uitvoering te geven aan de besluiten van de stuurgroep.
- De kwartiermaker heeft in ieder geval als opdracht om te verkennen in hoeverre het vastgoed onder één noemer kan worden ingebracht (in de vorm van een financieel masterplan) en wat dit betekent voor de functies in en voor de transformatie van het winkelcentrum. Daarbij is de insteek om tot een nieuwe financiële constructie te komen, waarbij vastgoedeigenaren kunnen instappen of uitstappen en waarbij het denkbaar is dat het geheel of delen opnieuw in de markt worden gezet. Het aantal vastgoedeigenaren kan daarbij afnemen. Het met elkaar organiseren van (gedeeltelijke) transformatie van het winkelaanbod - en dus het creëren van meer multifunctionaliteit - is daarbij een belangrijke opgave.
- De omgeving van In de Bogaard, te weten de vastgoedeigenaren van hoofdzakelijk kantoren, is

als zodanig nog niet aangesloten bij het strategisch overleg. De gemeente onderhoudt contact met deze eigenaren en onderzoekt of er behoefte is aan meer kennisdeling en samenwerking. Ook borgt de gemeente de integraliteit van en de afstemming tussen de actuele ontwikkelingen en transformaties. Het is daarbij denkbaar dat op termijn de omgeving formeel toetreedt tot het strategisch overleg, onder de voorwaarde dat de betrokken vastgoedeigenaren voldoende georganiseerd zijn. Vooralnog zullen deze vastgoedeigenaren afhankelijk van het thema worden betrokken bij de koers en de besluitvorming.

2. ZIEN, HOREN EN DOEN IS EEN CONTINU PROCES

- Transparantie, openheid en elkaar dingen gunnen vanuit een gemeenschappelijk belang, zijn belangrijk voor het behouden en versterken van vertrouwen, en voor de realisatie van projecten op lange(re) termijn. Partijen streven ernaar elkaar zoveel mogelijk aan de voorkant en informeel te informeren en standpunten uit te wisselen, ook bij een (ogenschijnlijk) verschil van inzicht.
- Gemeente, Stichting Winkelcentrum In de Bogaard en de verschillende vastgoedeigenaren werken daarom ook op korte termijn aan zichtbare en concrete resultaten.
- Jaarlijks wordt in het eerste en derde kwartaal⁶ van het kalenderjaar een 'Dag In de Bogaard en omgeving' georganiseerd door het strategisch overleg, waarbij deelnemers met elkaar concrete en op korte termijn realiseerbare verbeterpunten adresseren en omarmen. Op basis van een 'workshop' ligt er aan het einde van de dag een programma van korte-termijnacties, waaraan rugnummers zijn gekoppeld en waarbij commitment bestaat voor de uitvoering. Die uitvoering start een dag later. Belangrijke thema's daarbij: schoon, heel en veilig, bestrijding achterstallig onderhoud van openbare ruimte en private ruimte, eenduidig gebruik van de openbare ruimte, goede uitstraling en gebruik van commerciële panden.

⁶ Eerste 'Dag van In de Bogaard en omgeving' wordt naar verwachting in derde kwartaal 2017 gehouden

- De voortgang van deze korte-termijnacties en verbeterpunten wordt geregisseerd vanuit de stuurgroep. De centrummanager heeft een belangrijke rol bij de uitvoering.
- De partners stellen jaarlijks in gezamenlijkheid een communicatiekalender- en protocol op, waarbij nieuwe ontwikkelingen, leuke weetjes, resultaten van de korte-termijnacties en de voortgang van de strategische projecten en ontwikkelingen in samenspraak en vlot gecommuniceerd kunnen worden. Vanuit de stuurgroep wordt een werkgroep Communicatie ingesteld, waarbij de vier partners communicatie-inzet leveren.

3. RUIMTELIJKE VERANKERING VAN DE GEBIEDS-VISIE

- De gebiedsvisie dient na vaststelling vertaald te worden in één bestemmingsplan/omgevingsplan voor het gehele gebied Bogaard en omgeving. Daarbij vindt integratie plaats van afzonderlijke bestemmingsplannen, waarbij flexibiliteit en functiemenging centraal staat.
- Er komt geen uitbreiding meer van het volume (aantal m²) dat bestemd is voor commerciële functies in het gebied, met uitzondering van de planruimte die reeds planologisch-juridisch mogelijk is gemaakt. Partijen zetten daarbij gezamenlijk in op een gedeeltelijke transformatie/ krimp van het winkelaanbod en daarmee op meer multifunctionaliteit in het gebied.
- Maximale inwisselbaarheid van commerciële en niet-commerciële functies wordt gefaciliteerd, zonder dat daarbij het commerciële aanbod planologisch-juridisch wordt verruimd.
- In de nieuwe bestemming 'Centrum' zullen integraal worden toegestaan: detailhandel, horeca (indien dit past binnen de "Visie horeca en uitvoeringskader terrassen In de Bogaard" en bijbehorende deelgebieduitwerkingen voor respectievelijk het Bogaardplein en het Bomenplein), kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, zorg, cultuur, sport en 'wonen' alleen waar aangeduid.
- Het centrum functioneert als een bovenlokaal en multifunctioneel stadscentrum, waarbij de gemeente vanuit deze ambitie gaat onderzoeken of en onder welke condities het maximum dat resteert op het aantal supermarkten kan worden losgelaten.
- Het aantal vierkante meters horeca in het gebied is niet gelimiteerd, maar volgt uit het beleid met betrekking tot de 'Visie horeca en uitvoeringskader terrassen':
 - o concentratie van horeca vindt plaats in de ankerpunten Bogaardplein, Bomenplein, de Terp en de Sterpassage;
 - o op de verdiepingen zijn categorie 1a, categorie 1b en categorie 2 ongelimiteerd toegestaan. Categorie 3 is mogelijk via maatwerk;
 - o op de begane grond is categorie 1a ongelimiteerd toegestaan. Categorie 1b en categorie 2 zijn op de ankerpunten ongelimiteerd toegestaan, met in de overige gebieden maximaal 25% van de gevellengte per straat. Categorie 3 is eventueel mogelijk via maatwerk.
- Transformatie van leegstaande panden naar verblijfsfuncties, waaronder wonen wordt gefaciliteerd; commerciële bedrijfsbestemming blijft mogelijk. Voor de kantoorstrip Beatrixlaan – J.C. van Markenlaan wordt transformatie naar wonen gefaciliteerd, op basis van een helder woonconcept en toevoeging voor het woonklimaat die aansluit op de woonvisie. Bij transformatie van de bestemming 'kantoor' naar verblijfsfuncties moet wel worden voldaan aan alle sectorale wetgeving (geluid/lucht/externe veiligheid/ladder/parkeren e.d.).
- De gemeenteraad heeft op 27 september 2016 besloten de coördinatie-regeling van toepassing te verklaren op het gebied van "In de Bogaard en omgeving" ten behoeve van de transformatie van dit gebied. Dit biedt de mogelijkheid om besluiten en vergunningen die nodig zijn voor het realiseren van een gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het gebied, te coördineren. In geval van gecoördineerde besluitvorming dienen de benodigde besluiten en vergunningen gelijktijdig ter inzage te worden gelegd en opengesteld voor

het indienen van zienswijzen. Vervolgens is er alleen direct beroepsgang mogelijk (tegen alle besluiten) bij de Raad van State. Er is dus geen bezwaarfase (in plaats hiervan is een zienswijze mogelijk) en ook de beroepsfase bij de rechtbank wordt overgeslagen. Op deze manier worden procedures en trajecten zo efficiënt mogelijk doorlopen.

- De herin te richten openbare ruimte en infrastructuur dient te passen bij de identiteit van Rijswijk en in het bijzonder van dit gebied.
- Vastgoedeigenaren en nieuwe investeerders leveren een actieve bijdrage aan verduurzaming van het huidige en toekomstige vastgoed.

Het verbeteren van de energie-prestaties, het comfort en het binnenklimaat komt niet alleen de toekomstwaarde van het vastgoed ten goede, maar is ook positief voor de gezondheid van de bewoners en gebruikers van het vastgoed en het gebied.

5.3 Uitvoeringsprogramma

Het uitvoeringsprogramma is ingedeeld in drie blokken: Ruimtelijke (en gebieds)ontwikkeling, Functionele ontwikkeling en Organisatorische ontwikkeling.

RUIMTELIJKE (EN GEBIEDS)ONTWIKKELING				
Wat	Trekker	Partners	Wanneer	Bijzonderheden
Herontwikkeling voormalige belastingkantoor tot 'De Generaal'	Aertgeerts	Gemeente	2017-2018	Aansluiting met herinrichting openbaar gebied/entreeversterking noordzijde (samen kwaliteit en leefbaarheid verbeteren) 1 ^e kwartaal 2017 (omgevingsvergunning), medio 2018 gereed voor bewoning.
Herontwikkeling HBG locatie	Syntrus Achmea	Gemeente	2017-2022	Aansluiting met inrichting openbaar gebied (Samen kwaliteit, leefbaarheid verbeteren). Implementatie: 1 ^e fase -2018, 2 ^e fase 2020, 3 ^e fase 2022
Herontwikkeling Winston Churchill Tower	Reshape	Gemeente	2017-2020	
Herinrichtingsplan Bogaardplein	Gemeente	Stichting Winkelcentrum In de Bogaard, Bouwfonds, Qpark, Eigenaar Hoogvoorde, ASR, Annexum, Wereldhave, overige Vastgoedeigenaren, bewoners	2017-2018	<ul style="list-style-type: none"> - Om de ambities in het openbaar gebied waar te maken investeren we in het openbaar gebied. Voor 2018 investeren we 2,1 miljoen voor de verdere ontwikkeling van het gehele Bogaardplein tot een prettig en groen verblijfsgebied met de mogelijkheid tot relaxen, spelen en kunstwerk. - Accent op entreeversterking noordzijde, verblijfskwaliteit en functionaliteit van het plein. - Belangrijke thema's voor het inrichtingsplan zijn: "groen", "water", "spelen", "gezelligheid", "vermaak" en "ontmoeten" - Belangrijke aandachtspunten zijn geborgenheid, sfeer, oplossen windhinderproblematiek, bezonning, de relatie met evenementenbeleid, verbetering van de luifel Bogaardplein. - Planontwikkeling herinrichtingsplan (2017), Realisatie (2018).

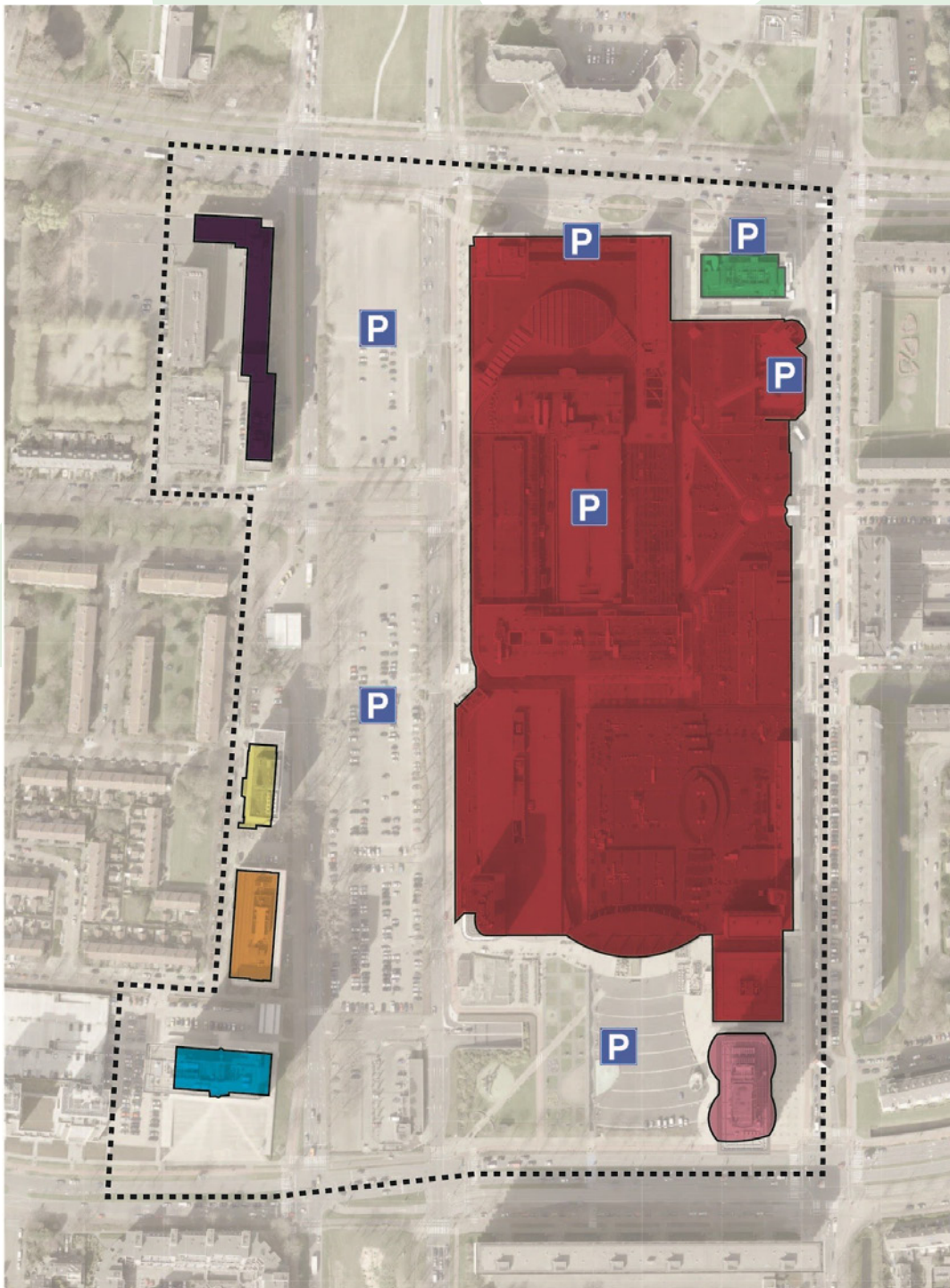
RUIMTELIJKE (EN GEBIEDS)ONTWIKKELING				
Wat	Trekker	Partners	Wanneer	Bijzonderheden
Uitwerking inrichtingsplan terrassen Bogaardplein	Gemeente	Horecaondernemers Bogaardplein	2017	Februari B&W, start aanvragen maart (periode vergunning voor 5 jaar).
Herontwikkeling de Terp met als trekker food/horeca/leisure	Syntrus Achmea	winkelvastgoedeigenaren, gemeente, Stichting Winkelcentrum In de Bogaard	2017	Ook verkennen mogelijkheid tijdelijke invulling en concepten de Terp (o.a. bioscoopvoorstellingen, dansavonden, ruimte voor jongeren/creativevingen, pop up kunst/galerieën)
Ambitie 'gratis parkeren' i.c.m. gebiedsgericht parkeeronderzoek	Gemeente en Winkelvastgoedeigenaren	Qpark, parkeervastgoedeigenaren, Stichting Winkelcentrum In de Bogaard	2017-2018	<ul style="list-style-type: none"> • Inzet eerste 2 tot 3 uur gratis parkeren in en rond In de Bogaard. Haalbaarheid Businesscase (2017), Implementatie (2018) • Gebiedsgericht onderzoek naar vraag- en aanbod van parkeren met het oog op de transformatie van het gebied en de gevolgen hiervan voor beleid.
Verbeteren verkeerskundige aspecten rond In de Bogaard	Gemeente	Bewoners, winkeliers, politie/handhaving	PM	<ul style="list-style-type: none"> • O.a. laden-en-lossenvraagstuk m.b.t. Steenvoordelaan • Verkennen optimalisatie oversteekplaatsen (o.a. Steenvoordelaan bij Made in Italy en bij Buziaulaan, bij ingang II bij Steenvoordelaan), Oversteekbaarheid (entreeversterking nabij Hoogvliet) • Monitoren parkeersituatie avonden m.b.t. toevoeging avondhoreca en wonen in het gebied. • Oplossing laden en lossen Steenvoordelaan • Mogelijke verplaatsing fietsstalling noordzijde i.v.m. herontwikkeling voormalige belastingkantoor.









FUNCTIONELE ONTWIKKELING				
Wat	Trekker	Partners	Wanneer	Bijzonderheden
Actieplan acquisitie en leegstand commercieel vastgoed	Eigenaren winkelvastgoed/ centrummanagement	Gemeente	PM	Focus acquisitie: <ul style="list-style-type: none"> - Instellen brancheselectiecommissie - Voorbeelden: retail middensegment (in het bijzonder klus- en woonwinkels, kleding, cadeauwinkels), horeca (slow food, lunchrooms, foodmarkt, versformules), leisure (bioscoop, culturele voorzieningen), sport & gezondheid (sportvoorzieningen, medische voorzieningen, wellness, fitness) Aandachtspunten leegstand: <ul style="list-style-type: none"> - Uniformiteit in uitstraling - Afspraak minimale leegstandsmaskering.
Herziening evenementen In de Bogaard	Gemeente	Stichting Winkelcentrum In de Bogaard	2018	<ul style="list-style-type: none"> - Welke evenementen accommoderen in welke mate het gebied? - Relatie met herinrichtingsplan Bogaardplein - Relatie met aanpak gebiedsmarketing en profilering - Afspraken Stichting Winkelcentrum In de Bogaard met gemeente t.a.v. exploitatie/gebruik openbaar gebied (braderieën, specialty leasing).
Aanpak Gebiedsprofilering (ook in deelgebieden)	Gemeente, Stichting Winkelcentrum In de Bogaard, vastgoedeigenaren centrummanagement		2017-2019	<ul style="list-style-type: none"> - Één branding voor alle uitingen in het gebied - Maak daarbij ook onderscheid in profilering per deelgebied, onder een grotere noemer. - Relatie met city marketing stadsvisie - Relatie met diverse ruimtelijke ontwikkelopgaven o.a. herontwikkeling Bogaardplein.
Optimalisatie services (gemak, comfort en beleving) winkelcentrum	Stichting Winkelcentrum In de Bogaard en vastgoedeigenaren	Gemeente	Continu	Voorbeelden: <ul style="list-style-type: none"> • Nieuw plan uniforme feestverlichting (2017) • Daarnaast mogelijk: overal drooglopen, ophaalservice stadscentrum-app en webwinkel In de Bogaard, uniforme aankleding, invalide parkeerplaatsen Steenvoordelaan, digitale zuilen, Bogaardklantkaartsysteem.

ORGANISATORISCHE ONTWIKKELING				
Wat	Trekker	Partners	Wanneer	Bijzonderheden
Versterken governance winkelveastgoed-eigenaren	Vastgoedeigenaren	Stichting Winkelcentrum In de Bogaard IN de Bogaard, Gemeente	2017	<ul style="list-style-type: none"> - Aanstellen van een kwartiermaker - Komen tot een heldere governance structuur vanuit de vastgoedeigenaren - Handelen met stem- en financieel mandaat namens de verschillende vastgoedeigenaren - Opgave om met elkaar vast te stellen in welke mate 'krimp' van het commerciële aanbod gewenst is. - Heldere rol- en taakverdeling i.r.t. centrummanagement -
Continuïteit Centrummanagement In de Bogaard	Gemeente, Winkelveastgoed-eigenaren en Stichting Winkelcentrum In de Bogaard In de Bogaard	Zie trekker	2017-2020	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeente, vastgoedeigenaren en de Stichting Winkelcentrum In de Bogaard stellen gezamenlijk een centrummanager aan.
Haalbaarheid publiek-privaat investeringsfonds In de Bogaard en omgeving	Winkelveastgoed-eigenaren en Stichting Winkelcentrum In de Bogaard In de Bogaard/centrummanagement	Gemeente	2018	<ul style="list-style-type: none"> - Inzet een zo veel mogelijk gemeenschappelijke publiek-private investeringsbegroting - Gemeente faciliteert het instellen van een dergelijk investeringsfonds.
Continuïteit Keurmerk Veilig Ondernemen	Stichting Winkelcentrum In de Bogaard In de Bogaard/centrummanagement	Gemeente, KVO partners		<ul style="list-style-type: none"> - Vier sterren status behaald - Continu verbeterproces gericht op het waarborgen van veilig ondernemen en randvoorwaarden die daaraan bij dragen (een schone, hele, veilige openbare ruimte).

6. Bijlage: uitgebreide gebiedsanalyse In de Bogaard en omgeving

6.1 Overzichtskaart In de Bogaard en omgeving



- | | | | |
|---|-----------------------------|---|---|
|  | Winkelcentrum In de Bogaard |  | J.C. van Markenlaan 5 |
|  | Hoogvoorde |  | J.C. van Markenlaan 3 |
|  | Belastingkantoor |  | HBG (Generaal Spoorlaan 489) |
|  | Winston Churchiltower |  | Parkeervoorzieningen Bogaard & omgeving |

Bron: Gemeente Rijswijk (2016), eigen bewerking

6.2 Winkelcentrum In de Bogaard

6.2.1 Winkelen

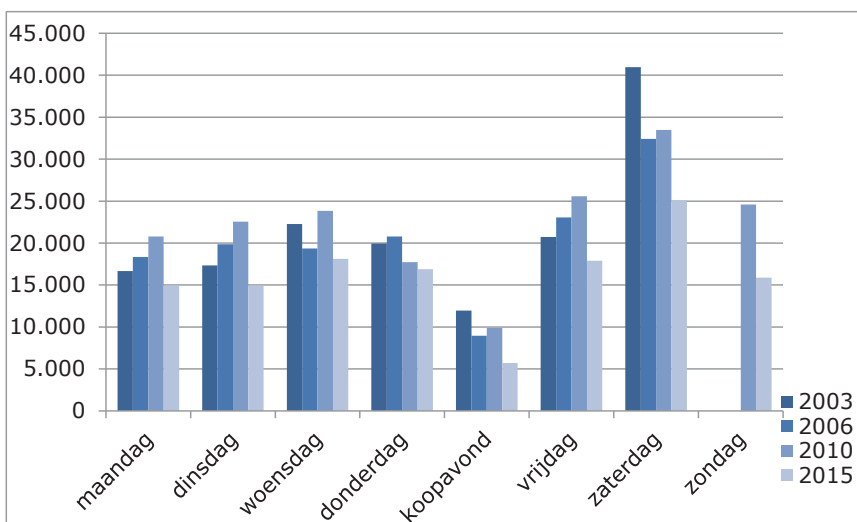
In de Bogaard is een planmatig opgezet winkelcentrum. Het dateert uit 1963 en is daarmee Nederlands oudste overdekte winkelcentrum. Het winkelcentrum meet ruim 53.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo). Het heeft van oudsher een sterke regionale functie: van alle omzet komt maar liefst 70% in de niet-dagelijkse en 44% van de dagelijkse sector van buiten Rijswijk. Vanaf de jaren 90 is het winkelcentrum in etappes grondig gerenoveerd en uitgebreid: de Sterpassage in 1994, de Terp in 1999 en de Prinsenpassage in 2001. Winkelcentrum In de Bogaard vervult ook een stevige positie in de voorzieningen- en supermarktstructuur; het heeft ook voor de dagelijkse boodschappen een sterke bovenlokale functie.

Op verschillende plekken zijn boven de winkels kleine kantoren gehuisvest. Bovendien zijn er circa 2.800 parkeerplaatsen beschikbaar, waarvan 1.500 in garages. Het Bogaardplein heeft diverse horeca-inrichtingen, die ook een terras exploiteren. Het plein doet dienst als evenementenlocatie voor overwegend kleinere, lokale evenementen.

In de Bogaard en het Bogaardplein functioneren moeizaam. Het gebied is te groot, grauw en versteend, de randen hebben te weinig uitstraling, er zijn veel verschillende soorten bouwstenen en na winkelsluitingstijd heeft het een desolate uitstraling. Winkelcentrum In de Bogaard bevindt zich in een neerwaartse spiraal. De leegstand nam de afgelopen jaren sterk toe, niet alleen in het winkelcentrum zelf, maar ook in de directe omgeving. Tot 2011 schommelde die rond de 5%, op dit moment is dat percentage meer dan verdubbeld. De winkelleegstand in Rijswijk als geheel is gestegen tot boven de 20%. De totale leegstand in In de Bogaard is opgelopen tot 20-25%. De leegstand concentreert zich met name in De Terp, de Sterpassage en de uitloopstraten. Na het recente faillissement van de V&D zijn in De Terp nog slechts enkele winkels geopend. Landelijk ligt het leegstandscijfer voor detailhandel rond de 9,5%.

In de periode 2010-2015 is het aantal passanten gedaald met gemiddeld 30.000 op weekbasis. Op alle dagen van de week is er sprake van een structurele terugloop; op de zaterdag en zondag is de terugloop relatief sterker aanwezig. Aan alle entrees/uitgangen van In de Bogaard zien we een daling van het aantal bezoekers; uitgezonderd de entrees aan de Steenvoordelaan, waar het aantal bezoekers relatief stabiel is gebleven⁷.

Ontwikkeling Aantal passanten



⁷ STRABO (2016), Locatus; figuren en tabellen ontleend aan STRABO (2016)

Profiel doelgroepen

- **Jonge digitalen** doen een opleiding, werken parttime of zijn werkzoekend.
- **Goed stadsleven** Ze hebben het vrije leven, de hoogopgeleide singles en samenwonenden van de groep Goed Stadsleven. Ze wonen in een fijn appartement in de grote(re) binnensteden en met alle voorzieningen op een steenworp afstand: de bioscoop, de winkels en de gezellige cafés. Sommigen studeren nog (deeltijd) en anderen zijn juist druk met hun werk. Zij timmeren stevig aan de weg of hebben al een mooie carrière opgebouwd
- **Sociale Huurders** zijn alleenstaanden of stellen van middelbare leeftijd, die een eenvoudige woning van een woningcorporatie huren. Ze zijn laag opgeleid, een groot deel werkt niet (meer) of anders parttime. Ze hebben het niet breed.
- **Vergrijsde Eenvoud** is, zoals de naam al aangeeft, ouder dan 65 jaar en leeft eenvoudig. Veel middelen hebben ze niet, maar tijd des te meer. Sterker nog, een veelgehoorde uitspraak van deze mensen is: 'Ik heb meer dan genoeg vrije tijd'. Ze wonen veelal in een huurwoning van een woningcorporatie en hebben een dagbesteding zoals veel gepensioneerden: lezen, televisie kijken, een borrel drinken, van de kleinkinderen genieten, boodschappen doen en in beweging blijven. Ze stellen niet te veel eisen aan het leven
- **Welverdiend Genieten.** Ze hebben het werkend bestaan achter zich gelaten, vullen stressloos hun dagen en hebben voldoende middelen gespaard om van hun vrije tijd te genieten. Ze wonen in een fijne en ruime woning, de kinderen zijn het huis uit en dat betekent dus doen waar ze zin in hebben: af en toe een museum bezoeken, lekker lezen, een lange fietstocht maken, op de kleinkinderen passen en soms er even tussen-uit naar de zon.

Profiel van de bezoeker

Onder de bezoekers - zowel inwoners als niet-inwoners - van In de Bogaard zijn de volgende 'profielen' (zie kader) relatief sterk vertegenwoordigd: Jonge Digitalen, Goed Stadsleven, Sociale huurders en Vergrijsde eenvoud. Hieruit blijkt dat In de Bogaard vooral door alleenstaanden en stellen wordt bezocht met wisselende leeftijden (jong en oud); overwegend met een beperkt besteedbaar inkomen. Van de groep niet inwoners is ook het profiel Welverdiend genieten relatief sterk vertegenwoordigd ten opzichte van het Nederlands gemiddelde. Dit betekent dat er een instroom is van buiten Rijswijk van gepensioneerden met een goed pensioen. In de Bogaard wordt het sterkst bezocht door de groep met een leeftijd tussen de 35 en 55 jaar. In de afgelopen 5 jaar is sprake van een verjonging van de doelgroep; er vindt een verschuiving plaats van meer oudere naar meer jongere bezoekers. Tegelijkertijd is er verschuiving zichtbaar van meer bezoekers met een bovenmodaal inkomen, naar bezoekers met een modaal of beneden modaal inkomen.

Waardering van bezoekers

Uit de waardering van bezoekers blijkt dat het aanbod aan goederen in de dagelijkse sector hoog gewaardeerd wordt. Er is geen behoefte om dit verder te versterken. 1/3 van de bezoekers waardeert het aanbod aan mode en aan non-food winkels als matig. Bezoekers spreken vooral een behoefte uit voor meer exclusiviteit en diversiteit. Ook de sfeer van

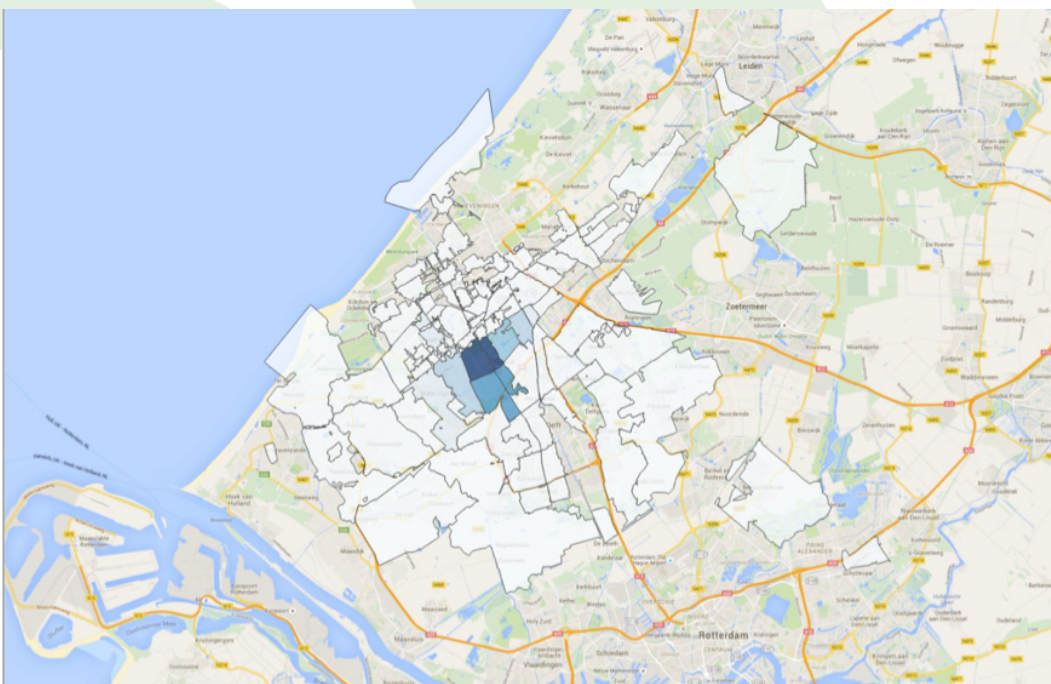
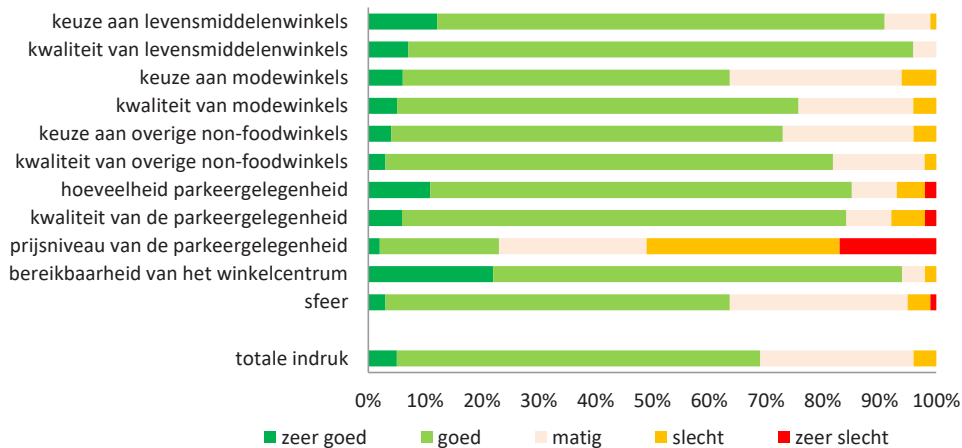
	Rijswijk (primair)	Nederland	Index Rijswijk vs. Nederland
A - Jonge Digitalen	16,9%	9,8%	173
B - Stedelijke Balanceerders	1,8%	3,4%	55
C - Samen Starten	1,3%	6,6%	19
D - Goed Stadsleven	22,0%	7,9%	280
E - Modale Koopgezinnen	2,6%	6,3%	41
F - Kind en Carrière	4,8%	7,6%	63
G - Sociale Huurders	12,8%	8,2%	157
H - Rijpe Middenklasse	1,8%	8,0%	23
I - Vrijheid en Ruimte	0,1%	8,8%	1
J - Gouden Rand	6,9%	5,1%	137
K - Elitaire Topklasse	2,2%	3,7%	59
L - Landelijk Leven	0,2%	6,5%	3
M - Welverdiend Genieten	8,3%	8,4%	98
N - Vergrijsde Eenvoud	18,3%	9,7%	189

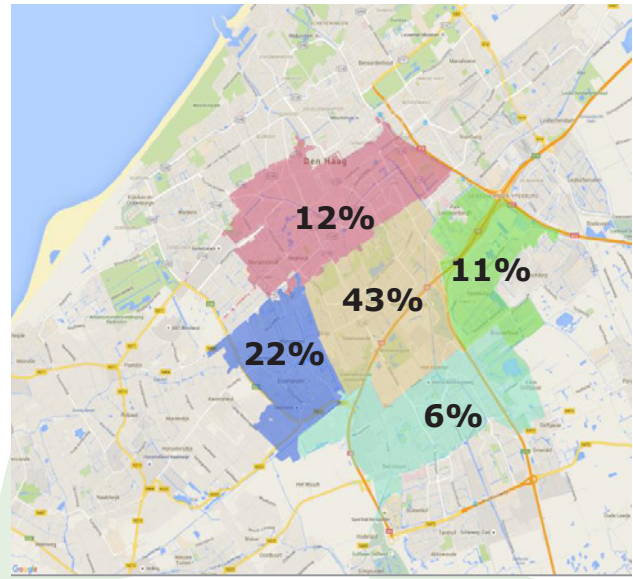
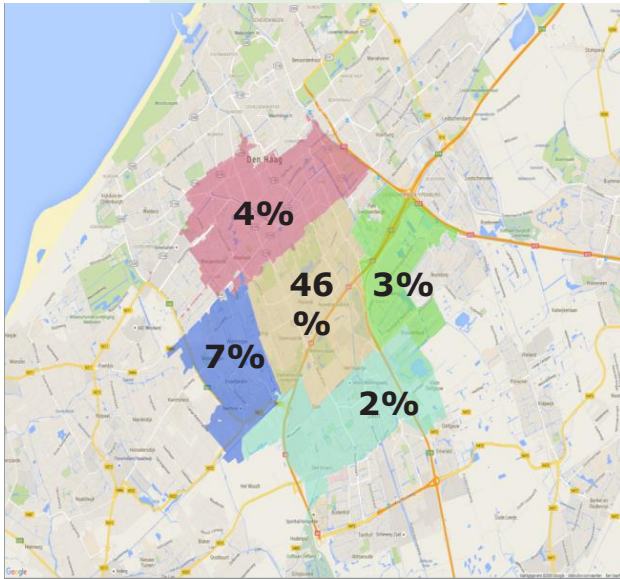
het gebied wordt door ruim 1/3 van de bezoekers als matig gewaardeerd. Het prijsniveau van het parkeren wordt als grootste minpunt beschouwd van het gebied. Ook de zichtbare leegstand wordt als een belangrijk verbeterpunt benoemd voor het gebied

Concurrentiepositie

Winkelcentrum In de Bogaard bevindt zich in een sterk competitief krachtenveld. De buurgemeenten Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Delft en Westland beschikken alle over sterke alternatieven, ook voor de dagelijkse boodschappen. Nagenoeg alle centra in de omgeving, waaronder de Haagse Binnenstad, Zoetermeer Stadshart en Leidsenhage zijn

het afgelopen decennium fors opgewaardeerd en/of momenteel in ontwikkeling. Er is dan ook de nodige uitwisseling van koopstromen tussen de gemeenten. Het al genoemde passantenonderzoek laat zien dat de regionale functie van In de Bogaard is afgenomen en voortdurend onder druk staat; in de afgelopen 5 jaar bezoeken minder bezoekers van buiten Rijswijk In de Bogaard. Ook eigen inwoners kiezen vaker voor alternatieven.





Oriëntatie dagelijks

Uit de koopstromenanalyse blijkt dat voor dagelijkse goederen de concurrentie vooral lokaal is; er is sprake van een beperkte toevloeiing vanuit de randen. Voor de niet-dagelijkse goederen blijkt er sprake van sterke concurrentie. Die is vooral met Den Haag Centrum, Delft en Leidsenhage. En de concurrentie wordt nog versterkt door het internet. Vanuit Wateringen is er sprake van een toevloeiing met betrekking tot Bruin/Witgoed en Mode/Luxe. Circa 60% van de bezoekers bezoekt In de Bogaard één keer in de week of vaker. De reden dat bezoekers ervoor kiezen om In de Bogaard te mijden, is gelegen in een beter of gelijkwaardig aanbod in de eigen omgeving, de afstand tot In de Bogaard en het parkeertarief.

Oriëntatie niet-dagelijks

Ook ten aanzien van de bestedingen is in de afgelopen jaren een verschuiving zichtbaar naar concurrerend aanbod in de directe regio. In de Bogaard heeft daarmee vooral een sterkere functie in de dagelijkse sector/boodschappen + en verliest terrein als recreatief/verblijfs-centrum.

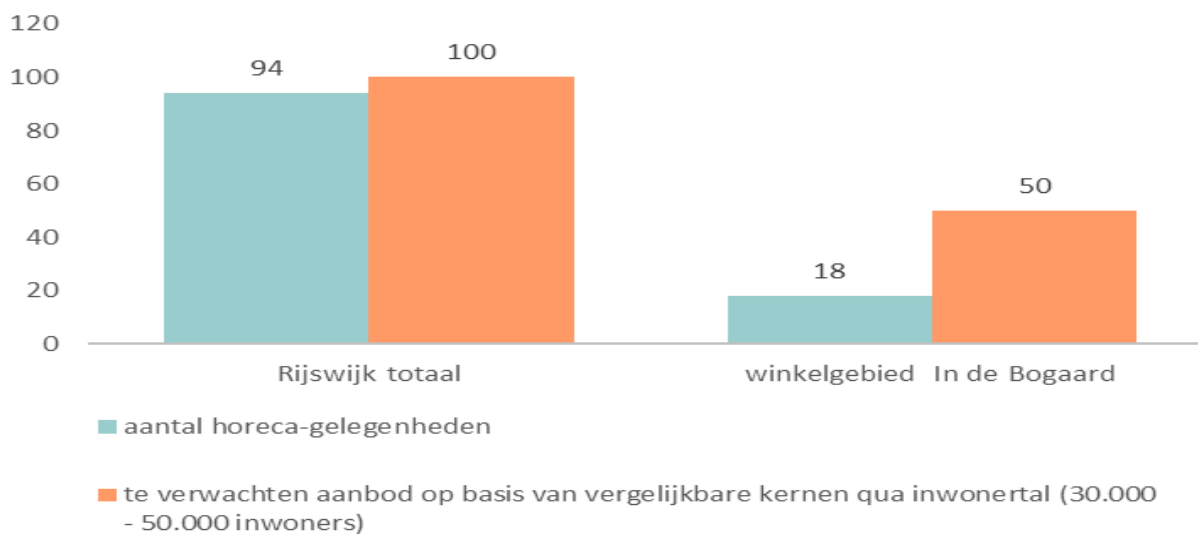
6.2.2 Horeca, leisure en overige voorzieningen

Momenteel beschikt het centrumgebied van Rijswijk over relatief weinig horecagelegenheden.

Kijken we naar het aantal horecagelegenheden in winkelcentrum In de Bogaard, dan kunnen we concluderen dat dit lager is dan het te verwachten aanbod op basis van vergelijkbare kernen met een inwoneraantal van 30.000 tot 50.000 inwoners (Locatus, februari 2016).

In de Bogaard telt circa 20 horecagelegenheden, waarvan vijf lunchrooms en de meerderheid (negen aanbieders) in het laagwaardig segment (fastfood/grillroom). In de huidige situatie bevindt zich circa 3.500 m² bvo (= bedrijfsvloeroppervlak) aan horeca in het winkelcentrum. Het bestemmingsplan laat in totaal ook 3.500 m² bvo aan horecavoorzieningen toe en er is een afwijkmogelijkheid opgenomen om in totaal 5.000 m² bvo aan horecavoorzieningen mogelijk te maken. Met het geactualiseerde horeca- en terrassenbeleid is deze begrenzing losgelaten: overal in de horecaconcentratiegebieden is horeca toegestaan (uitgangspunten in paragraaf 5.2). In het winkelcentrum zijn in 2017 geen leisure-formules gevestigd, dat wil zeggen functies die gericht zijn op dagrecreatief gebruik. Ook andere voorzieningen, uitgezonderd vormen van kleinschalige dienstverlening en enkele medische voorzieningen, ontbreken in het gebied.

Bron: RHO (2016)



6.2.3 Samenwerking winkelcentrum In de Bogaard

Eind 2013 heeft de gemeente in de rol van regisseur het initiatief genomen om, in samenwerking met de belangrijkste stakeholders, In de Bogaard weer op de kaart te zetten. Door de Stichting Winkelcentrum In de Bogaard en de vastgoedeigenaren van In de Bogaard is een toekomstbeeld opgesteld. Uitgangspunt van dit toekomstbeeld is dat In de Bogaard verandert van een winkelcentrum naar een onderscheidend stadscentrum, met meer functies en met een sterke focus op 'lokaal', via samenwerkingsverbanden met lokale organisaties als ook in de voedsel- en productieketen. Deze samenwerking vindt plaats op basis van drie sporen:

Spoor 1: FYSIEK (Vastgoed) & FUNTIONEEL (branchemix)

Spoor 2: OPERATIONEEL (o.a. openbaar gebied, bereikbaarheid, parkeren)

Spoor 3: MARKETING

Met de voorliggende gebiedsvisie en het uitvoeringsprogramma wordt de samenwerking continu verbeterd.

Trends

Onder invloed van meerdere demografische veranderingen, zoals vergrijzing, vergroening, gezinsverdunding en de aanwezigheid van

verschillende etniciteiten, verandert het consumentengedrag voortdurend. De onderscheiden consumentengroepen hebben een variabel bestedingspatroon en maken gebruik van verschillende en wisselende aankoopplaatsen. Concurrentie tussen winkelgebieden neemt toe onder invloed van de consument die een grote mobiliteit heeft, kritisch en goed (online) geïnformeerd is, een enorme keuzevrijheid heeft en steeds meer waarde hecht aan service en kwaliteit. Door deze concurrentie ontstaat verdringing in de markt. Op het niveau van winkels, winkelgebieden en gemeenten ontstaan vraaguitval en verdringing – dit zien we ook in Rijswijk - waardoor de levensvatbaarheid onder druk komt te staan.

De concurrentie wordt bovendien verder opgedreven door het fenomeen van 'de aantrekkelijke stad of de aantrekkelijke mix'. De consument van vandaag is steeds meer op zoek naar beleving en een dagje uit. Winkelgebieden en binnensteden investeren daarom steeds meer in een aantrekkelijke combinatie van horeca, winkels, cultuur en openbare ruimte. Ook in dit opzicht zijn er koplopers en achterblijvers. En ook hierbij dat de maakbaarheid beperkt is. Niet ieder winkelgebied heeft een historisch karakter of bijzondere vestigingskwaliteiten.

Bovendien wordt online winkelen steeds populairder (op dit moment inmiddels zo'n 7,5%

van de omzet). De verwachting is dat internet als 'winkelconcept' in waarde zal blijven stijgen, waardoor (brancheafhankelijk) minder fysieke omzet ontstaat. Winkeliers zien kans om fysieke en online verkoopconcepten te combineren (cross channel). Ook ontstaat er meer behoefte aan afhaalpunten, onder meer bij supermarkten, op bedrijventerreinen, in bestaande winkels, en nabij snelwegen en ov-knooppunten⁸.

6.3 Kantoren

Zowel landelijk, regionaal als lokaal is er sprake van een structurele disbalans op de kantorenmarkt. Het verdienmodel met betrekking tot nieuwe kantoorontwikkeling is vrijwel tot stilstand gekomen. Sinds de jaren 70 zijn er, op landelijk niveau, veel kantoren gebouwd op grond die door de gemeenten was uitgegeven. Dit was een manier om inkomsten te genereren. Er was immers een toenemende vraag naar bouwgrond, de markt voor kantoren was groeiende en er waren genoeg ontwikkelaars, beleggers en gebruikers te vinden. De afgelopen halve eeuw zijn de prijzen voor commercieel vastgoed vrijwel continu gestegen, wat de prikkel gaf om méér en méér te bouwen en te ontwikkelen. Door de economische, financiële en vastgoedcrisis is de vraag naar kantoorruimte structureel veranderd, een ontwikkeling die werd versterkt door verregaande digitalisering, flexwerken en mobiel-/thuis werken.

Rijswijk heeft een structureel overaanbod aan vierkante meters winkels en kantoren. De kantorenleegstand in Rijswijk bedraagt bijna 270.000 m² oftewel circa 30%: in regionaal en landelijk perspectief erg hoog. De kantorenleegstand in het gebied In de Bogaard en omgeving is met 50% zonder meer hoog te noemen. Ook in de Plaspoelpolder, Hoornwijck en in mindere mate Broekpolder is kantorenleegstand aan de orde van de dag en bestaat de verwachting dat de leegstand verder zal oplopen. Bovendien is een substantieel deel van het kantoorvastgoed verouderd en incurant. In de regionale kantorenmarkt zien we een

meerjarige structurele afname in het transactievolume voor de grotere kantoren (transformatie uitgezonderd). Die afname wordt enerzijds ingegeven door het nieuwe werken en door verregaande automatisering, anderzijds doordat de grootste kantoorgebruikers selectiever lijken te zijn geworden in hun keuzes voor pand en locaties. Dat duidt op zowel een kwantitatieve verandering in het gevraagde volume, als ook een kwalitatieve verandering in type volume. Over de afgelopen vijf jaar hebben we minder transacties gezien in het segment boven de 5.000 m². Bedrijven die op zoek zijn naar dit type volumes landen doorgaans op Triple-A locaties zoals de Zuidas in Amsterdam, Weena in Rotterdam en Beatrixkwartier in Den Haag.

Blijkens de meerjarige leegstandsanalyses wordt een substantieel deel van de regionale kantorenvorraad door de markt zelf gekenmerkt als incurant. Enerzijds omdat panden verouderd zijn, weinig duurzaam, te groot en/of gevestigd op een locatie met weinig potentie voor huidig gebruik. Voor Rijswijk geldt dat het grootste deel van de transactievolumes aan de onderkant van de markt zit, in het segment <500 m². De afgelopen vijf jaar zijn er in Rijswijk nauwelijks transacties geweest in het kantorenssegment boven de 1000 m² en waar deze hebben plaatsgevonden betrof het courante al dan niet vernieuwde panden, en niet of nauwelijks verouderd c.q. incurant vastgoed zoals enkele panden rondom het winkelcentrum. Het gebied rondom in den Bogaard wordt – gebaseerd op meerjarige trendanalyses - door de markt niet gepercipieerd als een preferente locatie voor grootschalige kantoorgebruikers. De verwachting is dan ook dat voor de meeste kantoorpanden in dit gebied geen grote gebruikers gevonden gaan worden. In navolging van de provinciale en regionale beleidslijn lijkt het uitnemen van het incurante deel van de kantorenvorraad middels transformatie/verkleuring naar andere functies of sloop dan ook opportuun⁹.

Hoogvoorde

Hoogvoorde is een karakteristiek kantoorgebouw

⁸ Diverse bronnen, waaronder CBS (2016) en Locatus.

⁹ Diverse bronnen - DTZ Zadelhoff (2016), CBS (2016), Staat van Rijswijk (2014), Steenworp vestigingsadviseurs Haaglanden (2015), Provincie Zuid Holland (2014), Dynamis (2015).

grenzend aan het Bogaardplein te Rijswijk. Het is gelegen op de hoek van de Sir Winston Churchilllaan en de Steenvoordelaan. De directe omgeving biedt een ruim aanbod aan winkels en eetgelegenheden en biedt voldoende OV-voorzieningen. Medewerkers en bezoekers van het Stadhuis maken gebruik van deze voorzieningen. Het gebouw was voorheen in gebruik door het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, totdat dit verhuisde naar Den Haag. Het gebouw was rond de millenniumwisseling verpauperd en ook uit het oogpunt van energieverbruik sterk verouderd. Het uitgangspunt van de renovatie in 2000 was het oorspronkelijke gebouw in zijn waarde te laten en minimaal te investeren. In gebouw Hoogvoorde, met de bestemming kantoordeleinden (in totaal 23.100 m² bvo) en ook beschikkend over een kelder, staat op dit moment ruim 4.150 m² te huur. De gemeente huurt acht (te weten begane grond en 7 etages) van de in totaal 21 verdiepingen, met een totaal gehuurd oppervlak van circa 8.000 m² bvo. Naast de gemeente zijn het Shell Pensioenbureau en de firma Wintershall gebruikers. Shell is in 2009 overgekomen van de Winston Churchill Tower.

'Huis van de stad'

Onder de noemer van de opgave 'Huis van de Stad' vindt momenteel een onderzoek/haalbaarheidsanalyse plaats naar een verhuizing van het stadhuis en dus het verlaten van Hoogvoorde. Een optie is verplaatsing naar het oude stadhuis aan de Generaal Spoorlaan. Naast bouwkundige en financiële overwegingen spelen ook ruimtelijk-economische motieven (Bureau stedelijke planning, 2015) een rol in de afweging om al dan niet te verhuizen. Tevens zal bij de uitwerking van Huis van de Stad aandacht worden besteed aan verschillende varianten, waarbij gedacht kan worden aan een gefaseerde herontwikkeling en de mogelijkheid andere (semi) publieke functies te combineren in het Huis van de Stad.

Op het Stadhuis in Rijswijk werken circa 400 personen. Er komen gemiddeld 65.000 bezoekers per jaar voor de publieksbalie en voor ambtelijke of bestuurlijke afspraken. Werknemers en bezoekers

maken gebruik van de winkels, horeca en dienstverleners in winkelcentrum In de Bogaard, waar het Stadhuis aan grenst.

Belangrijke onderzoeksconclusies:

- een vertrek van het Stadhuis heeft een beperkt negatief effect op de omzet van In de Bogaard. In totaal gaat het om een verdringingseffect van maximaal 1,3 miljoen euro aan detailhandel en 30.000 euro aan horeca, circa 0,6% van de huidige omzet. Dit effect is voelbaar, maar valt te scharen onder regulier ondernemersrisico (< 1%). Als het Stadhuis wordt ingevuld met woningen of kantoren verdampt het effect tot 0,2%. De directe omzeteffecten zijn daarmee beperkt;
- uitstralingseffecten - lastig in euro's uit te drukken - zijn vermoedelijk ook aanwezig. De gemeente heeft In de Bogaard tot één van de vier pijlers in haar economische beleid bestempeld. Ze neemt een voortrekkersrol bij de visievorming en in het activeren van eigenaren en ondernemers: in het winkelcentrum en ook in relatie tot het kantorenvastgoed. Het vertrek van het gemeentehuis brengt mogelijk een kettingreactie teweeg. Het risico bestaat dat ook andere partijen (eigenaren en winkeliers) dreigen af te haken. In dat geval geraakt kan In de Bogaard verder in een neerwaartse spiraal raken;
- de gemeente kan deze mogelijke uitstralingseffecten verzachten door:
 - o een aantrekkelijk perspectief te bieden, niet alleen voor het betreffende object maar juist voor het gehele gebied In de Bogaard;
 - o de rol van voortrekker en aanjager voor de vernieuwing, functiemenging en (her)profilering van In de Bogaard te blijven vervullen;
 - o alle medewerking toe te zeggen voor de opwaardering van het winkelcentrum en de directe omgeving en dit ook te (blijven) verankeren in beleid;
 - o zorgvuldig en open te communiceren over de beweegredenen en alternatieven.

Belastingkantoor (De Generaal)

Dit pand is gelegen aan de Steenvoordelaan 370 in Rijswijk, op de hoek van de Steenvoordelaan

en de Generaal Spoorlaan. Het gebouw heeft een oppervlakte van 19.600 m² bvo en staat geheel leeg. Het perceel is 1750 m² groot. Het pand is gebouwd in 1966 en heeft 18 bouwlagen en een kelder. De Belastingdienst is lang in dit pand gehuisvest geweest. Het pand ligt in het winkelcentrum In de Bogaard en biedt entree tot de Johan Willem Friso promenade. Het ligt op loopafstand van het NS-station. Het pand heeft op dit moment de bestemming 'kantoordeleinden'. Er is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin is aangegeven dat transformatie naar vormen van multifunctioneel gebruik (o.a. wonen, horeca) een mogelijkheid is. In een openbare aanbesteding is sinds maart 2016 Aertgeerts eigenaar van het pand, die het pand als 'De Generaal' (Aertgeerts, 2016) wil herontwikkelen naar luxe appartementen.

Winston Churchill Tower

Dit pand is gelegen aan de Sir Winston Churchilllaan 366 in Rijswijk. De Winston Churchill Tower betreft het voormalige ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport. Het gebouw heeft enkele jaren geleden zowel van binnen als buiten een complete metamorfose ondergaan. Het object heeft van de kantoorgebouwen in het gebied de mooiste entree en uitstraling. Het gebouw biedt huurders faciliteiten als een centrale receptie en een bedrijfsrestaurant. Er zijn ook vergaderunits, die per dagdeel te huur zijn. Het gebouw is goed bereikbaar en heeft uitstekende parkeervoorzieningen. Het heeft 440 eigen parkeerplaatsen en ligt op loopafstand van het NS-station van Rijswijk. Eigenaar is Akron Beleggingen. Gebruikers zijn: Shell, COA, Freia Shared Services en Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf Noordoost. Van het totaal aantal m² (25.172 m²) staat op dit moment circa 10.000 m² leeg. Het COA neemt met 12.242 m² het grootste deel van dit pand voor zijn rekening. COA zal als hoofdgebruiker naar verwachting eind 2017 het pand verlaten, waardoor het pand grotendeels niet meer in gebruik zal zijn. Het is aannemelijk dat het pand in de toekomst verkocht gaat worden; mogelijk wordt het pand dan ook getransformeerd naar (een) andere functies(s).

J.C. van Markenlaan 5

Dit betreft een pand van 10 lagen (inclusief begane grond). De J.C. van Markenlaan sluit via de Prinses Irenelaan en de Prinses Beatrixlaan aan op de Rijksweg A4. Onder de begane grond zit een souterrain. Het pand heeft 13.700 m² aan kantoorruimte. In het souterrain is een fietsenstalling aanwezig. Het pand is per auto goed bereikbaar. Er is een aantal parkeerplaatsen naast het gebouw gelegen. Er wordt ook gebruikgemaakt van de mogelijkheid om parkeerplaatsen te huren op het openbare parkeerterrein van Q-park, bij het winkelcentrum In de Bogaard. De eigenaar van dit pand is Rijswijk DUO BV. De huidige hoofdgebruiker is Middin, de een na grootste aanbieder van gehandicaptenzorg in Nederland. In 2010 heeft Middin (vrijwel) alle kantoorgebonden functies gecentraliseerd in het hoofdkantoor in Rijswijk en een huurcontract voor 10 jaar getekend. De zorgactiviteiten zijn geconcentreerd in het werkgebied Den Haag-Rotterdam-Westland-Zoetermeer. Naar verwachting zal het aantal zorgvoorzieningen in de wijken in de toekomst (mede onder invloed van het zorgfinancieringsvraagstuk) verder afnemen, waardoor ook de behoefte aan ondersteunende kantoorvoorzieningen afneemt. Tot begin 2015 was ook het Uitvoeringsinstituut Werknemersverzekeringen (UWV) een grote gebruiker van het pand met zes verdiepingen. Er staat 8.682 m² (circa 1/3) leeg. De aanwezigheid van winkelcentrum In de Bogaard is aantrekkelijk voor de werknemers van Middin.

J.C. van Markenlaan 3

Dit is een vrijstaand kantoorgebouw, met 11 verdiepingen. Met de auto is dit gebouw prima te bereiken. Ook hier is van belang dat de J.C. van Markenlaan via de Prinses Irenelaan en de Prinses Beatrixlaan aansluit op de Rijksweg A4 en dat het NS-station op loopafstand ligt. Er is mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein (60 parkeerplaatsen beschikbaar). Ook is er een afsluitbare fietsenstalling. De eigenaar van dit pand is Jovi Investments. Het pand heeft totaal ruim 7.000 m² kantoorruimte. In dit pand zijn veel kleine bedrijfjes gevestigd; het heeft een leegstand van 2.557 m² (situatie 2015).

HBG (Generaal Spoorlaan 489)

De eigenaar van dit pand is Syntrus Achmea Real Estate & Finance. Het gebouw staat inmiddels 12 jaar leeg. Vroeger was het hoofdkantoor van de Hollandse Beton Groep hier gevestigd, vandaar dat dit gebouw bij velen bekend staat als het HBG-gebouw. Het werd ontworpen door de architecten J. Lucas en E. Niemeyer. Op 14 januari 1965 sloeg burgemeester A. Boogaardt de eerste paal van dit pand. Het heeft een oppervlakte van ruim 18.000 m² en telt 10 verdiepingen. Met ingang van 24 augustus 2015 zijn in de zuidelijke vleugel (Prinses Irenelaan / Prinses Beatrixlaan) voor een periode van 3 jaar 168 studenten gehuisvest om tegemoet te komen aan de acute huisvestingsbehoefte bij de TU Delft. Voor de gemeente Rijswijk betekent dit een proefperiode om te verkennen en aan te tonen dat Rijswijk in de toekomst meer studenten kan huisvesten in het beschikbare omliggende kantorenvastgoed rondom winkelcentrum In de Bogaard. Delft heeft naar verwachting ook de komende collegejaren een huisvestingstekort van circa 500-1500 woningen. De tijdelijke huisvesting, met een omgevingsvergunning voor de periode 2015-2017, leidt tot circa 7.000 m² invulling van de HBG-locatie, biedt tijd en ruimte voor mogelijke structurele oplossingen. Ze zorgt ook voor spin-off voor winkelcentrum In de Bogaard in de vorm van een extra consumentenstroom. Naast de tijdelijke huisvesting voorziet de herontwikkeling van de HBG-locatie in de sloop van het bestaande kantoorpand en het realiseren van een stedelijk woonprogramma van 550, hoofdzakelijk kleinere appartementen. De appartementen worden voor een belangrijk deel ontwikkeld in de vrije sector voor verhuur aan 1 en 2 persoonshuishoudens. Zowel starters, senioren als expats maken deel uit van de doelgroep. Voor de locatie wordt gezocht naar een hoogwaardige en hoogstedelijke invulling, die een aanvulling is op het bestaande aanbod, maar ook nadrukkelijk voortbouwt op de al aanwezige Rijswijkse woonkwaliteit. De ligging aan een grote ontsluitingsweg voor Den Haag legt wel beperkingen op aan de ontwikkeling (Gemeente Rijswijk (2016), Haalbaarheidsstudie herontwikkeling HBG-locatie).

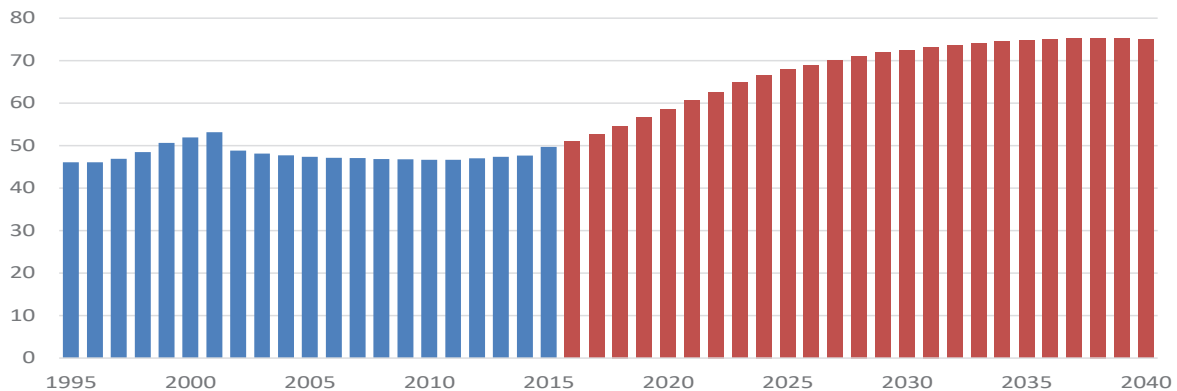
6.4 Wonen in het gebied

In het winkelcentrum In de Bogaard zijn circa 400 woningen aanwezig. Aan de Steenvoordelaan en Winston Churchilllaan wonen veel mensen in portiekflats. Wonen wordt als de grootste transformatiekans beschouwd voor het leegstaande kantorenvastgoed; dit wordt ook in de woonvisie geadresseerd. Deze woonvisie (Rijswijk, 2016) typeert In de Bogaard, naast het Stationskwartier, als een hoogwaardig stedelijk gebied dat ruimte biedt voor goede mogelijkheden voor een onderscheidende stedelijke woonkwaliteit. Rijswijk zet rond het centrum in op levensloopbestendige woningen voor verschillende doelgroepen (starters, ouderen, alleenstaanden, etc.).

De woningvoorraad in Rijswijk bestaat verder vooral uit portiekflats en appartementen en er is behoefte aan meer differentiatie. De vraag naar eengezinswoningen blijft in ieder geval tot 2025 toenemen, in zowel de huur- als de koopsector. Deze vraag richt zich vooral op de markthuurlen en de (middel-)dure koop. Uit de Grote Woontest Haaglanden (2013) komt naar voren dat er een groeiende behoefte is aan rustige stedelijke woonmilieus. Rijswijk Buiten biedt kansen als het gaat om differentiatie van de voorraad en realisatie van nieuwe woonmilieus.

Rijswijk heeft een forse groeipotentie. De groei komt vooral doordat veel mensen in Rijswijk willen wonen. De trek naar de Randstad zet onverminderd door. Niet iedereen kan of wil wonen in de grote, relatief dure centrumsteden. Uit prognoses van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL, 2016) blijkt dat de gemeente Rijswijk kan groeien van circa 48.000 inwoners nu naar circa 65.000 inwoners in 2040. De meest recente prognose van het PBL (juni 2016) laat een nog hoger aantal inwoners zien, 69.000 in 2040, maar wat minder huishoudens, 32.600 in 2040.

Bron: PBL (2016)



In aantal huishoudens betekent dit een groei van ongeveer 25.000 naar bijna 35.000. Deze groei zou vragen om een uitbreiding van het aantal woningen met 8.000 - 10.000. De woningbouwplanning van 2015 geeft aan dat tot 2030 naar verwachting ca. 4.900 woningen gebouwd zullen worden. Rijswijk heeft (fysieke) ruimte voor ongeveer 5.000 à 6.000 woningen. Als de groei van de bevolking zich volgens de prognose ontwikkelt, en Rijswijk deze groei wil faciliteren, dan moeten er meer woningen worden gerealiseerd. Dit zal deels door verdichting moeten plaatsvinden, zeker als we het groen willen behouden. Nieuwe woningen zullen we dus moeten bouwen in winkelcentra, kantoorterreinen en bestaande woongebieden.

Het aantal ouderen zal ook toenemen. Een deel van hen heeft behoefte aan zorg. Rijswijk krijgt te maken met een sterke vergrijzing. Tot 2040 wordt zelfs een verdubbeling van het aantal 75-plussers verwacht. Dit betekent dat de vraag naar specifieke seniorenwoningen toeneemt, maar het is niet waarschijnlijk dat deze toenemende vraag gelijk opgaat met de groei van het aantal ouderen. Dit komt doordat de woonwensen van ouderen veranderen - zij zijn minder geneigd tot verhuizen dan wel worden door het zorgbeleid gedwongen langer zelfstandig te wonen. Dit vraagt om aanpassingen in de woningen of de woningvoorraad, om de inzet van domotica en om voldoende voorzieningen in de nabije omgeving.

6.5 Stedenbouwkundige en ruimtelijke structuur

In de Bogaard is een planmatig opgezet winkelcentrum met een redelijk introvert karakter. Het is opgezet om op een zo efficiënt mogelijk manier spullen te verkopen, geënt op een goede bereikbaarheid met de auto. De winkels liggen hoofdzakelijk aan de binnenzijde. In de huidige opzet is sprake van drie overdekte passages (met ook winkels op de verdiepingen), namelijk de Sterpassage, De Terp en de Prinsenpassage. Daarnaast zijn twee haaks op elkaar staande winkelstraten aanwezig, die samenkomen op een klein met bomen beplant plein. De straatjes, pleintjes en passages aan de binnenzijde van het winkelcentrum hebben over het algemeen een redelijk goede uitstraling en een aangename menselijke maat. Sommige van deze publieke ruimten hebben een hoogwaardige materialisatie. Veel andere publieke ruimten zijn functioneel ingericht en kennen weinig verblijfskwaliteit. Aan de zuidzijde bevindt zich het Bogaardplein, dat juist een zeer open en stenige inrichting heeft gekregen om plek te geven aan grotere evenementen zoals de jaarlijkse kermis. Dit lege eventplein vormt tevens een belangrijke entree voor het winkelend publiek, wandelend vanuit omliggende woonbuurten, komend met de tram of fiets, of komend vanuit de parkeergarage onder het Bogaardplein. Het is er winderig en op warme dagen erg heet door het gebrek aan beschutting en de vele verharding.

Aan de buitenzijde liggen aan de Beatrixlaan en Steenvoordelaan ook enkele winkels, maar daarnaast zijn hier de entrees van de parkeergarages en expeditie geregeld. Dit komt de uitstraling naar de omgeving niet ten goede. Verder liggen er rondom het winkelcentrum enkele (soms leegstaande) kantoortorens, met vaak een zeer gesloten en daardoor weinig uitnodigende verdieping/plint op de begane grond. Het winkelcentrum wordt omringd door veel zware auto-infrastructuur en op de Beatrixlaan door grote parkeervelden. Dit alles maakt dat het winkelcentrum vanuit de omgeving niet echt uitnodigt en gevoelsmatig op een eiland van asfalt ligt. Met name de drukke Churchillaan en Beatrixlaan vormen fysieke en mentale barrières. Aan alle vier de zijden van het winkelcentrum zijn entrees tot het winkelgebied; deze entrees zijn herkenbaar, maar niet heel uitnodigend. De ingangen van de Sterpassage aan de oostzijde en de Prinsenpassage aan het Bogaardplein zijn de meest gebruikte. Het deel voorbij de westelijke uitgang van de passage De Terp bevindt zich aan de drukke Prinses Beatrixlaan en wordt minder intensief gebruikt. Door de grootschalige auto-infrastructuur rond het winkelgebied is de aansluiting op omliggende woonstraten en wandel- en fietsroutes niet echt ideaal. Station Rijswijk is op loopafstand, maar niet makkelijk te vinden als je de weg niet kent. De routing kan veel beter. Dat komt met name door de rommelige inrichting van het deel van het Wethouder Hillenaarplantsoen, aan de zijde van het winkelcentrum. Ook de bereikbaarheid van de tramhaltes laat te wensen over door het drukke autoverkeer.

Het stedelijk programma in en rond het winkelcentrum is redelijk eenzijdig: veel grootschalige kantoren, veel winkelruimte. Er is relatief weinig horeca, cultuur, zorg of leisure. 's Avonds is het gebied daardoor erg stil. Er zijn wel woningen, maar niet voldoende om overal een gevoel van sociale veiligheid te creëren. Vier torens vormen accenten op de hoeken van het winkelcentrum: twee kantoortorens (Hoogvoorde en het voormalige belastingkantoor) en twee woontorens (boven de

AH en boven de Terp). Ook boven de winkels zijn kantoorruimten en appartementen aanwezig. In totaal is in het winkelgebied een aanbod van zo'n 35.000 m² kantooroppervlak en zijn zo'n 400 woningen aanwezig.

In het winkelgebied zijn nauwelijks groenvoorzieningen aanwezig. Zo is op het Bogaardplein een kleine groenzone ingericht. Verder zijn er groene daken langs de Prinses Beatrixlaan en op bovenop passage De Terp. In de hoek van het Bogaardplein zijn terrassen toegestaan. Het winkelgebied beschikt over een ruim aantal parkeerplaatsen (circa 2.650, zowel op het parkeerterrein als in de garages). Op piekmomenten (zaterdagmiddag en donderdagavond) is de parkeerdruk hoog, maar er is voldoende capaciteit om de reguliere parkeerbehoefte op te vangen.

6.6 Bereikbaarheidsstructuur

6.6.1 Bereikbaarheid

Het gebied maakt onderdeel uit van het centrale winkelcentrum van Rijswijk en is daardoor zeer goed bereikbaar. Het gebied wordt omsloten door een aantal doorgaande wegen: de Generaal Spoorlaan, de Sir Winston Churchillaan en de Prinses Beatrixlaan. De Steenvoordelaan is ingericht om vooral (langzamer) bestemmingsverkeer op te vangen. De verschillende parkeerterreinen en parkeergarages op en onder het winkelcentrum worden ontsloten vanaf de Generaal Spoorlaan, de Steenvoordelaan en de Prinses Beatrixlaan. Via genoemde wegen is het winkelcentrum vanuit geheel Rijswijk binnen korte tijd te bereiken. Ook de reistijd richting Den Haag en Delft is beperkt, en de A4 is binnen enkele minuten bereikbaar.

Het NS-station ligt op enkele minuten loopafstand en rondom het winkelcentrum liggen meerdere bushaltes. Ook halteert de tram richting Wateringen en Den Haag aan de zuidzijde van het Bogaardplein. Resumerend kan gesteld worden dat de locatie

zowel per auto als per openbaar vervoer in potentie zeer goed bereikbaar is, maar dat met name de toegankelijkheid, de beleving en de routing voor wandelaars en fietsers te wensen over laat. Dat telt des te meer omdat iedere automobilist of gebruiker van OV een wandelaar wordt als er gewinkeld moet worden!

Trends

Vooralsnog blijft de trend dat personen vaker zelfstandig reizen (het aantal km's als passagier of op de achterbank is de laatste decennia sterk afgenomen). Dit onder meer ten gevolge van toegenomen arbeidsparticipatie, die in de jaren 80 en 90 leidde tot een sterke groei van de automobilititeit. Weliswaar vlakt deze groei de laatste jaren (sterk) af, maar de mobiliteit groeit nog steeds. Daarnaast zijn ook het fiets- en het OV-gebruik toegenomen. De effecten van trends als digitalisering en deeleconomie (verschuiving van bezit naar gebruik) zijn nog onzeker. De mobiliteit neemt naar verwachting minder toe, maar er blijft groei. De mobiliteit van ouderen is onder invloed van vergrijzing in combinatie met een hogere levensverwachting en betere vermogenspositie toegenomen. Jongvolwassenen reizen minder met de auto. In de steden is OV steeds meer een volwaardig alternatief geworden. De verwachting is dat deze groep op latere leeftijd (bij gezinsvorming) alsnog een auto aanschaft. De mobiliteitskeuzes zijn in z'n algemeenheid flexibeler. Er ontstaan combinaties van fiets, OV en autodelen. Het fietsgebruik zal onder invloed van de elektrische fiets verder toenemen¹⁰.

Prinses Beatrixlaan

De aanpak van de Prinses Beatrixlaan kent een langdurig voortraject. Door een te eenzijdige focus op verkeersdoorstroming zal er geen sprake zijn van een duurzame oplossing voor het stedelijk gebied. Het aanpakken van de Beatrixlaan wordt beschouwd als een complexe operatie, gezien de veelheid aan functies die de weg met zich meebrengt: het faciliteren van verkeer op weg naar verdere bestemmingen, het ontsluiten van lokale wijken en buurten, het bieden van een

vestigingslocatie voor de omliggende kantoren en winkelcentrum In de Bogaard, het bepalen van een eerste indruk voor bezoekers, de relatie met de aanpalende parkeergebieden en de bijdrage aan de groenstructuur. Een zorgvuldige aanpak is gewenst, waarin bij elke afzonderlijke kruising en elk wegvak een optimum kan worden gevonden tussen doorstroomcapaciteit, lokale bereikbaarheid en stedenbouwkundige inpassing. Voor de gemeente is van belang dat een verkeersluwere herontwikkeling van de Beatrixlaan de gebiedsontwikkeling van In de Bogaard en omgeving niet in de weg staat en vice versa. Een consortium van partijen, waaronder de gemeente Rijswijk, MRDH, Provincie en gemeente Den Haag heeft de opdracht te komen tot een gezamenlijk gedragen integrale opgave, om van daaruit toe te werken naar oplossingen die ieders belang dienen, inclusief financieringsvoorstellen.

Parkeervoorzieningen

In het gebied In de Bogaard en omgeving zijn 2659 parkeerplekken aanwezig, verdeeld over zeven parkeergarages, die eigendom zijn van drie verschillende eigenaren en door Q-Park worden geëxploiteerd. De bezettingsgraad van de parkeervoorzieningen in het gebied is de laatste jaren in zijn algemeenheid sterk afgenomen. Er bestaat het beeld van overcapaciteit. Ook op piekmomenten (bijvoorbeeld met Kerstmis) is tekenend dat het gebied geen volle bezetting kent, terwijl dat op andere plekken in die periodes vaak wel het geval is. P1 is de grootste en best functionerende parkeergarage, die gesitueerd is aan het Bogaardplein. P1 is eigendom van Bouwfonds; het huurcontract is langlopend. Op de middenberm van de Beatrixlaan zijn de parkeervelden P2 en P3 gelegen, die gemeentelijk eigendom zijn en een huurovereenkomst kennen tot en met 2019. P2 heeft een overloopfunctie van P1 bij drukte, P2 heeft gemiddeld een lage bezettingsgraad.

P4 is te bereiken via een tunnelingang aan de Beatrixlaan en brengt de bezoeker direct in het midden van het winkelcentrum. P4 functioneert als parkeergarage matig. P5 is een goed functionerende parkeergarage aan de noordwestzijde van In de

¹⁰ Kennisinstituut Mobiliteit, Stichting Bovag-Rai (mobiliteit in cijfers) en MRDH.

Bogaard, die vooral klanten van de Hoogvliet bedient. Wel staat de bezetting van P5 onder druk door de leegstand in de Terp. P4 en P5 zijn eigendom van Syntrus Achmea en kennen langlopende huurcontracten. Tot slot zijn aan de noordoostzijde de kleinere parkeergarages P6 en P7 gelegen, die ook eigendom zijn van de gemeente. Ook P6 heeft een lage bezettingsgraad; ze werd hoofdzakelijk gebruikt door werknemers en bezoekers van het voormalige belastingkantoor. Een typering van de bezettingsgraden (2014) op de piekmomenten is weergegeven in paragraaf 2.3. Het is een uniek gegeven op Nederlandse schaal dat het gebied 7 verschillende parkeergarages heeft; alleen het

intensieve winkel/recreatiegebied de Amsterdamse Poort (Arenagebied) heeft een veelvoud aan aanduidingen. Het parkeeraanbod is daarmee versnipperd te noemen - dit is niet bevorderlijk voor de uitstraling. Ook het parkeerverwijzingsstelsel in de vorm van bebording is niet eenduidig. Met de supermarkten zijn afspraken gemaakt over het eerste uur gratis parkeren bij 20 euro aan boodschappen. Leidsenhage wordt beschouwd als een grote concurrent, waar het gratis parkeren is.

6.7 Overzicht leegstand kantoren, winkels en parkeervoorzieningen

OVERZICHT KANTOREN					
Omschrijving object	Eigenaar	Bouw	Aantal M ²	Leegstand in M ²	Leegstand (%)
Hoogvoorde	Dhr. Van der Bijl en Vehmeijer	1972	22410	3361	15
Winston Churchill Tower	Reshape	2001	25172	10000	39,7
J.C. van Markenlaan 5	Rijswijk DUO	1971	13762	8682	63,1
J.C. van Markenlaan 3	Jovi Investments	1973	7022	2557	36,4
HBG ¹	Syntrus Achmea	1968	18396	11396	62
Oud belastingkantoor	Rijksvastgoeddienst	1968	18572	18572	100
		Totaal	105334	54568	
Vigerende leegstand kantoren (%)					51,8
Potentiële leegstand kantoren bij vertrek COA; betreft 12.342 m²					63,5
Potentiële leegstand kantoren bij vertrek COA en Gemeente; betreft 12.342 m² + 8.955 m²					72,0

INDICATOREN WINKELS				
Indicatoren winkels In de Bogaard	2014	2015	2016	2017
Totaal verkooppunten detailhandel, diensten, leisure, ATM, horeca, P4 en P5 en leegstand	208	209	209	209
Totaal verkoopvloeroppervlak	60085	59938	59938	59938
Percentage m ² leegstand wvo ¹¹	9,32	10,28	11,28	11,49
Percentage leegstand aantal panden	7,59	8,95	11,15	17,04

PARKEERVOORZIENINGEN			
Parkeergarage	Aantal parkeerplaatsen	Eigenaar	Bezettingsgraad
P1	832	Bouwfonds	Hoog
P2	740	Gemeente	Laag
P3	440	Gemeente	Laag
P4	345	Syntrus Achmea	Laag
P5	230	Syntrus Achmea	Gemiddeld
P6	25	Gemeente	Laag
P7	47	Gemeente	Laag

¹¹ Op basis van Locatus (2017). Voor winkelcentrum In de Bogaard zijn de sectoren en panden van horeca, leisure en dienstverlening niet meegenomen in het aantal aanwezige m². De werkelijke leegstand ligt hoger en tussen de 20-25%.

7

Overzicht bronnen

- Aertgeerts (2016), Plan herontwikkeling Steenvoordelaan 370, De Generaal
- Bureau stedelijke planning (2015), Ruimtelijk-economische effecten Huis van de Stad
- Canonrijswijk, www.canonrijswijk.nl
- CBS (2016)
- Companen (2017), Woningmarktanalyse In de Bogaard en Plaspoelpolder
- DTZ Zadelhoff (2016), Factsheets Kantorenmarkt, Den Haag en omgeving
- Dynamis (2015), Spreekende cijfers kantorenmarkten
- Gemeente Rijswijk (2014), Staat van Rijswijk
- Gemeente Rijswijk (2015), Aanzet tot een Position Paper In de Bogaard en omgeving
- Gemeente Rijswijk (2015), Bijlage Aanzet tot een Position Paper In de Bogaard en omgeving
- Gemeente Rijswijk (2015), Wrap up werksessie 3 december
- Gemeente Rijswijk (2016), Haalbaarheidsstudie herontwikkeling HBG-locatie
- Gemeente Rijswijk (2016), Impressie werksessie 23 maart
- Gemeente Rijswijk (2016), Meerjarenactieplan 2016-2018 bestuurlijke opgave duurzaamheid
- Gemeente Rijswijk (2016), Stadsvisie 2030 – Samen maken we de stad
- Gemeente Rijswijk (2016), Horeca- en terrassensvisie
- Gemeente Rijswijk (2016), De Toekomst van de Prinses Beatrixlaan
- Gemeente Rijswijk (2016), Toekomstvisie Plaspoelpolder
- Gemeente Rijswijk (2016), Vervolgproces Position Paper In de Bogaard en omgeving
- Gemeente Rijswijk (2016), Verslag informatiebijeenkomst 26 oktober 2016
- Gemeente Rijswijk (2016), Woonvisie incl. uitvoeringsprogramma 2016/2017
- Hospers, G.J. (2016), Positioneren en profileren: tips voor 'Bogaard en omgeving' in Rijswijk
- INBO (2012), Marktkansen herontwikkeling Steenvoordelaan 370
- Leidsch Dagblad (1981), 18 juli pagina 26, <http://leiden.courant.nu/>
- Locatus (2014-2016)
- Planbureau voor de leefomgeving (2016), bevolkingsprognoses
- Provincie Zuid Holland (2014), Visie ruimte en mobiliteit
- Rabobank (2016), Koopstromenmonitor Rijswijk 2016
- RHO (2016), Ruimtelijke onderbouwing Sterpassage (in concept)
- STRABO (2015), Onderzoek In de Bogaard, passantenonderzoek, koopstromenonderzoek Rijswijk
- STEC groep (2015), Deelrapportage Hoog Steenvoorde Rijswijk
- Steenworp vestigingsadviseurs Haaglanden (2015), Monitor bedrijfsonroerend goed Haaglanden
- Verhalen van Rijswijk, de canon, www.canonrijswijk.nl
- Waar Staat je Gemeente (2016)
- Stichting Winkelcentrum In de Bogaard In de Bogaard (2016), Werkboek Positionering

