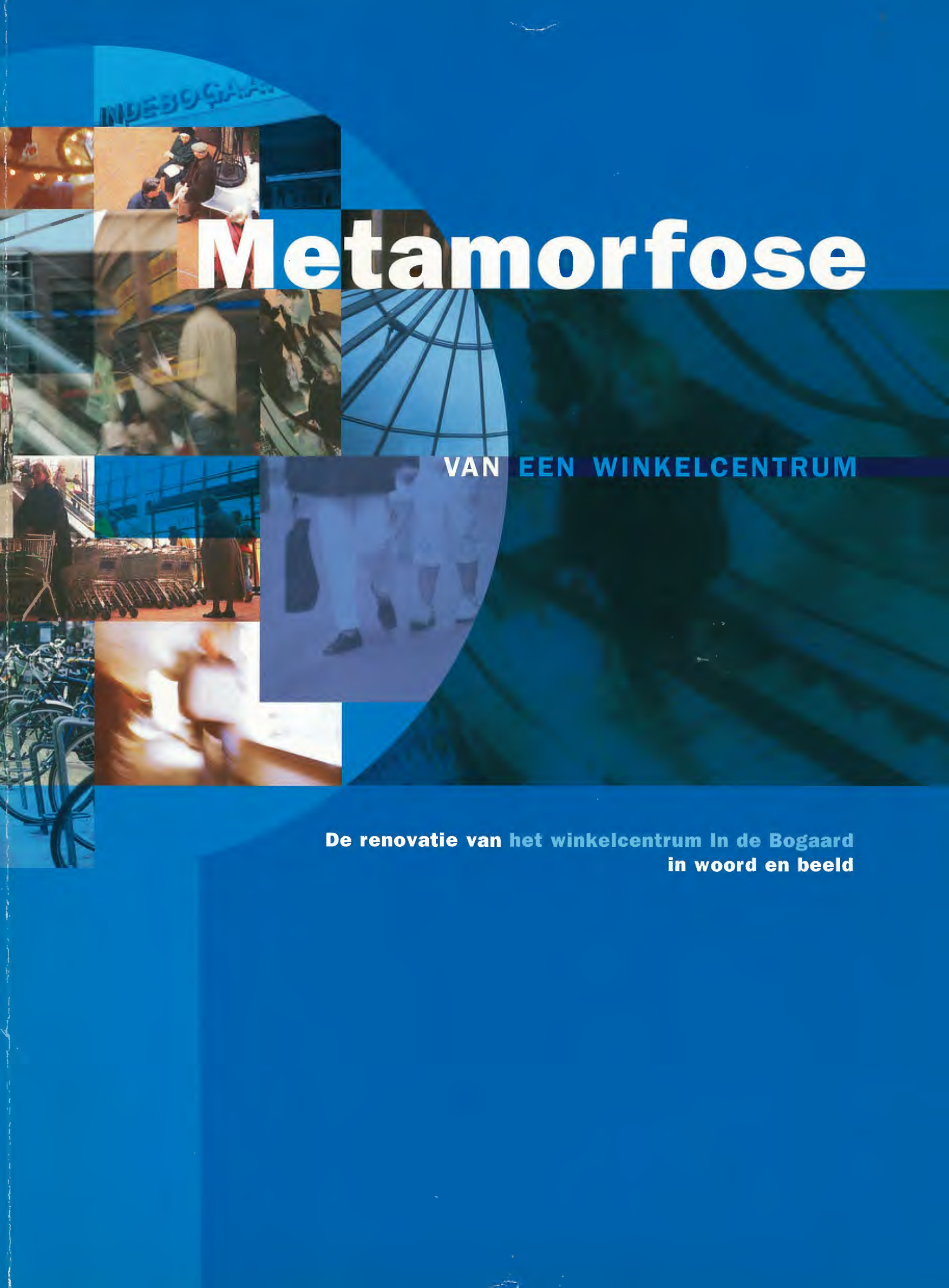




Metamorfose

VAN EEN WINKELCENTRUM

**De renovatie van het winkelcentrum In de Bogaard
in woord en beeld**

Metamorfose

VAN EEN WINKELCENTRUM

**De renovatie van het winkelcentrum In de Bogaard
in woord en beeld**

Metamorfose VAN EEN WINKELCENTRUM

Inhouds

opgave

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Uniek in Europa	7
Modern en toonaangevend winkelcentrum	11
Stadsdeelcentrum eerste klas	16
Hans Beijer	18
Bogaard in beeld	20
Bogaard in beeld	22
De Sterpassage en de Terp	24
Cees van der Goes	26
Konmarblok	28
Erwin Spijker	30
De Prinsenpassage	32
Jo Scheffer en Peter Claassens	34
Het Grootwinkelblok	38
Leen den Dulk	39
Hoogvoorde	41
Anoul Bouwman	42
De Openbare ruimte	45
De Openbare ruimte rust en dynamiek	46
De Plint	48
Het Balkon	49
Het Bogaardplein	50
De Zijde	51
De Promenades	52
De Prins Willem Alexanderpromenade	53
Bereikbaarheid	56
Bedrijven	58
Colofon	60

voor

Woord

Voorwoord

Winkelen, werken en wonen in een aantrekkelijk en toonaangevend regionaal winkelcentrum. Dat is wat de gemeente, projectontwikkelaars en winkeliers voor ogen stond toen zij medio jaren negentig van de vorige eeuw begonnen aan een grootscheepse renovatie van het winkelcentrum In de Bogaard. De renovatie was hard nodig. Het winkelcentrum dateerde uit het begin van de jaren zestig en voldeed absoluut niet meer aan de eisen van moderne consumenten. Die zochten steeds vaker elders in de regio hun heil. Leegstand en verpaupering dreigden.

Deze ontwikkeling moest worden gestopt; daarvan zag iedereen de noodzaak wel in. De gemeente, eigenaren, ontwikkelaars en winkeliers hebben jarenlang gediscussieerd over de toekomst van het winkelcentrum. Na de twee branden in 1992 kwamen de partijen dicht bij elkaar; zij ontwikkelden in een snel tempo plannen voor de renovatie en wederopbouw van het centrum.

Wie nu het resultaat van al die inspanningen bekijkt, kan niet anders dan beamen dat het doel van de betrokken partijen is bereikt. Rijswijk beschikt weer over een mooi en modern winkelcentrum dat consumenten uit de wijde omgeving veel te bieden heeft.

Het gemeentebestuur is hier trots op en wil dat graag laten zien. Dit boekje is een terugblik op de jaren van renovatie. Het gaat niet in op de lange en soms moeizame processen die nodig waren om dit resultaat te bereiken. Wel toont het de renovatie zelf en beschrijft het de achtergronden van het ontwerpproces.

Ik wens u veel kijk- en leesplezier.

G.W. van der Wel-Markerink
burgemeester van Rijswijk



Het gebouw Hoogvoorde

Het Bogaardplein





Van recreatief winkelen had in de jaren zestig nog niemand gehoord, maar in In de Bogaard was het al mogelijk.

Op de plaats van het gebouw in het midden staat nu de Konmar.

Het voormalige Bomenplein.



Uniek in Europa

“In een complete chaos van sjouwende bouwvakarbeiders, handenwringende captains of industry en 300.000 schuifelende nieuwsgierigen die met bussen, rijwielen en duizenden auto’s waren aangevoerd, is het intercommunale winkelcentrum van Rijswijk „In de Bogaard” op zaterdag 21 september geopend. Keizer Zwolsmans schitterende droom had op die dag in de verre binnenlanden van Rijswijk gestalte gekregen in een betonnen heksenketel, waar de serene, met zoetgevooisde stroop aangelengde toespraken overschreeuwd werden door de gilstem van een autoscooter en waar vertwijfelde middenstanders met gespreide armen voor hun gloednieuwe winkelruiten stonden om de lavastroom van mensen buiten hun etalages te houden.”

Zo begon in het blad Wereldkroniek van 5 oktober 1963 het artikel waarin in gloedvolle bewoordingen de opening van het nieuwe winkelcentrum In de Bogaard werd beschreven. ‘Uniek in Europa’ kopte de Wereldkroniek. Ook andere bladen beschreven in die dagen op lyrische toon de geweldige voordelen van dit unieke centrum. De eerste plannen voor het winkelcentrum, dat in die tijd ook wel Shopping Center Steenvoorde werd genoemd, dateren uit 1953 toen het gemeentebestuur grootse uitbreidingsplannen voor Rijswijk ontwikkelde. Bij nieuwe woningen horen ook nieuwe winkels. “Reeds aanstonds was het gemeentebestuur de mening toegedaan, dat het vormen van een groot Shopping Center aanzienlijke voordelen zou bieden boven het vestigen van winkels uitsluitend in de afzonderlijke woonwijken”, zei burgemeester Th. Bogaardt destijds in zijn openingstoespraak. Hij verwachtte dat het centrum “zou voorzien in de koopbehoefte van een zeer wijde kring van consumenten.” Het winkelcentrum was in ieder geval goed bereikbaar door zijn ligging aan de Prinses Beatrixlaan en de Kleiweg, zoals de Sir Winston Churchilllaan toen nog heette.

Reinder Zwolsman, projectontwikkelaar en financier van het winkelcentrum, blikte in zijn openingstoespraak terug op de voorbereidingen van de bouw van het winkelcentrum: “Wanneer ik op deze periode terugblik, denk ik even aan de zienswijze van vroegere volken, die meenden, dat aan de schepping een tijd van chaos is voorafgegaan.

In dit geval wordt die chaos gevormd door een onoverzienbaar aantal besprekingen, meningen, plannen, afspraken, regelingen, problemen en oplossingen, welke uiteindelijk hebben geresulteerd in het heien der palen, waarop het Shopping Center Steenvoorde straks zal rusten.”

Wat dat betreft, is nog weinig veranderd.

Het winkelcentrum In de Bogaard is ontworpen door de architecten J.A.B. Lucas en H.E. Niemeyer. Het is vernoemd naar burgemeester Bogaardt, die zich bijzonder had ingespannen om het winkelcentrum tot stand te brengen. Bovendien blijkt in vroeger tijden op die plek een echte boomgaard te hebben gelegen en dat was medebepalend voor de naamgeving.

Toen het winkelcentrum officieel werd geopend, was de bouw ervan nog niet klaar. De tweede fase van de bouw werd een jaar later voltooid. Maar ook de eerste fase was nog niet helemaal klaar. Vijftienhonderd bouwvakkers hebben in de nacht voor de opening alle zeilen bijgezet om het werk op tijd af te hebben. Vier winkelpanden waren nog de dag voor de opening opgeleverd. Veel mensen twijfelden of alles wel op tijd klaar zou komen. Zoals de Wereldkroniek meldt:

De allereerste bouwwerkzaamheden in een nog niet volgebouwde omgeving.



Reindert Zwolsman gaf met gulle hand cadeaus, waaronder 10.000 gulden voor het Rijswijks Museum en 50.000 gulden voor de Rijswijkse Harmonie. Tot zijn grote spijt had burgemeester Bogaardt het oorspronkelijke idee voor een cadeau, een borstbeeld van de burgemeester, van de hand gewezen.

“Hoe dan ook, men werkt al weer keihard aan het gereedkomen van de tweede fase en intussen staan de gegadigden al reeds buiten de poort van De Bogaard te trappelen om binnengelaten te worden. De zakenwereld vecht om een paspoort van Zwolsmans wonderland. En dat, terwijl de verf nog nat is!”, zo meldt ons de Wereldkroniek.

Veel planten zorgden voor een fleurige aankleding van de voetgangersgebieden.





Het winkelcentrum In de Bogaard gezien vanaf de hoek Generaal Spoorlaan/Prinses Beatrixlaan. Links het belastingkantoor,

Het parkeerterrein aan de Generaal Spoorlaan.





Metamorfose van een winkelcentrum

Modern en toonaangevend winkelcentrum

Het winkelcentrum In de Bogaard dateert uit 1963.

Het centrum was voor die tijd modern en toonaangevend en het trok dan ook jarenlang grote aantallen bezoekers uit de wijde omgeving van Rijswijk. De aantrekkelijkheid lag in de gezellige besloten sfeer van het centrum, het gevarieerde aanbod aan warenhuizen met diverse soorten producten en de ruime parkeermogelijkheden.

In de jaren tachtig kreeg In de Bogaard te maken met de effecten van de wet van de remmende voorsprong. In de regio werden nieuwe, modernere centra gebouwd die het winkelend publiek meer te bieden hadden. Door de toegenomen welvaart en mobiliteit zagen mensen er niet tegenop verder te reizen als ze in een andere gemeente beter konden slagen met hun inkopen of als het daar gezelliger was. Bovendien gingen consumenten hogere eisen stellen.

Dat had gevolgen voor het winkelaanbod van In de Bogaard. Een aantal winkeliers sloot zijn deuren, waardoor het winkelaanbod eenzijdiger werd. Daardoor kwamen minder klanten opdagen. Voor investeerders werd het toen minder aantrekkelijk geld in het winkelcentrum te steken. Zo ontstond een neerwaartse spiraal.

Deze ontwikkeling moest worden gestopt. De winkels waren hard toe aan vernieuwing en verbetering. Het centrum was ouderwets en had een saaie uitstraling. Bovendien ontstonden ook praktische problemen: de laad- en losmogelijkheden voor de bevoorrading van de winkels waren beperkt en niet meer geschikt voor de steeds groter wordende vrachtwagens.

Al in een vroeg stadium studeerde de gemeente op mogelijkheden om het winkelcentrum te verbeteren.

De Hoek Steenvoordelaan/Bogaardplein voor de renovatie. Hier zijn nu de Woonwinkel van de woningcorporatie Vidomes en het Informatiecentrum Wijkontwikkeling van het bureau Coördinatie Stedelijke Vernieuwing gevestigd.



Het stedenbouwkundig adviesbureau Kuiper Compagnons heeft in 1983 in opdracht van de gemeente een masterplan opgesteld, dat ten grondslag ligt aan de latere renovatieplannen. De uitgangspunten van dit masterplan zijn:

- een cosmetische ingreep is niet voldoende, er is een uitbreiding in het programma nodig met hoogwaardige centrumfuncties, maar vooral met de woonfunctie;
- de verschillende openbare ruimtes moeten elk een eigen afbakening en sfeer krijgen die direct of op termijn impulsen kunnen geven voor een clustering, thematisering van winkels en het vestigen van nieuwe winkels;
- er wordt een variatie aan winkelgebieden gemaakt: overdekt, in de open lucht onder luifels waardoor het recreatief winkelen aantrekkelijker wordt en er een aanleiding ontstaat voor de vestiging van winkels met luxe en exclusieve artikelen. De ruimtelijke variatie brengt een variatie in het winkelaanbod met zich mee;

Het parkeerterrein aan de Sir Winston Churchilllaan. De ruime parkeermogelijkheden maakten het winkelen in de Bogaard aanvankelijk erg aantrekkelijk.



Het begin van de renovatie: een bouwput.



- het beeld van het centrum naar buiten moet aantrekkelijker en opener worden. De entrees moeten duidelijker en verleidelijker vormgegeven worden. Dus juist de buitenschil opwaarderen;
- toegankelijkheid van het centrum vergroten door het aantal entrees op te voeren en grotere openheid in dwarsrichting aan te brengen;
- voor het openbare gebied moet een inrichtingplan worden opgesteld.

De gemeente, projectontwikkelaars, eigenaren en winkeliers hebben jarenlang gediscussieerd over de wijze waarop het winkelcentrum zou kunnen overleven en betere toekomstmogelijkheden zou kunnen krijgen. Deze discussie raakte in een stroomversnelling toen in 1992 tot twee maal toe een brand een deel van het centrum aan de Steenvoordelaan in de as legde. Op die plek verrees de Sterpassage.

De gemeente heeft toen de stedenbouwkundige Ashok Balothra van Kuiper Compagnons gevraagd een stedenbouwkundige visie op het gebied te ontwikkelen. Dat resulteerde in de volgende uitgangspunten:

- versterking van de uitstraling en allure door vergroting van het winkelaanbod in een bebouwing van hoge kwaliteit;
- voldoende (bewaakte) parkeergelegenheid voor auto's en stallingsmogelijkheden voor fietsers;

Vorbereidende werkzaamheden aan de kant van de Steenvoordelaan.





Het winkelcentrum had nieuwe impulsen nodig.

Het beeld van het centrum moest aantrekkelijker en opener worden. Hier wordt gewerkt aan de nieuwe entree aan het Bogaardplein.



- goede bereikbaarheid voor alle gebruikers;
- verbetering verblijfsklimaat door een hoogwaardige en multifunctionele inrichting van de openbare ruimte;
- verbetering van de sociale veiligheid door het bouwen van woningen in het winkelcentrum;
- goede laad- en losmogelijkheden voor het bevoorradend verkeer.

De gemeenteraad van Rijswijk stelde een aantal aanvullende randvoorwaarden waaraan de inrichtingsplannen moesten voldoen. Deze zijn:

- parkeergelegenheid moet zoveel mogelijk ondergronds worden aangelegd, dan ontstaat een aangenaam verblijfsklimaat en komt ruimte beschikbaar voor evenementen;
- een mooie inrichting van de openbare ruimte met veel bomen en planten;
- goede beheersmogelijkheden van het gebied;
- een solide financiële onderbouwing.

Concreet betekende dit een volledige herstructurering van het winkelcentrum met onder meer een toevoeging van 15.000 vierkante meter winkelvloeroppervlak aan het bestaande winkelvloeroppervlak van 39.000 vierkante meter.

Na de Sterpassage werd in een snel tempo De Terp gebouwd. Ook deze verbouwing was urgent. In dit deel van

het winkelcentrum was V&D gevestigd. Dit warenhuis was verouderd en moest zijn gehele stijl aanpassen om te voldoen aan de veranderde eisen op het gebied van winkelen. Door sterke omzetsdaling werd voorzien dat de winkel op middel-lange termijn deze vestiging zou moeten sluiten. Ingrijpen was dus noodzakelijk.

De kwaliteit van deze twee nieuwe winkelblokken werkte als een katalysator op de overige projectontwikkelaars, die plannen gingen ontwikkelen voor hun deel van het winkelcentrum. De gemeente was op haar beurt verantwoordelijk voor de herinrichting van de openbare ruimte.

Appartementen op de hoek van de Generaal Spoorlaan en de Prinses Beatrixlaan. De functie 'wonen' is aan het winkelcentrum toegevoegd.



In de Bogaard zijn nu meer winkels te vinden dan vroeger: de passages hebben twee verdiepingen.



Het plein in de Terp. De terrasjes in de nieuwe passages maken het recreatief winkelen aantrekkelijker.



Een regenbui kan het winkelen niet meer bederven, omdat veel winkels in overdekte passages zijn gevestigd..

Stadsdeelcentrum eerste klas

Behalve stedenbouwkundige ingrepen waren ook andere maatregelen nodig om het winkelcentrum te laten overleven, zoals veranderingen in de branchering. Hierover heeft het stadsgewest Haaglanden advies uitgebracht. Rijswijk is een van de veertien gemeenten die samen het stadsgewest Haaglanden vormen. Dat is een bestuurlijke en ambtelijke organisatie waar afspraken worden gemaakt over gemeentegrensoverschrijdende onderwerpen, zoals verkeer en vervoer, ruimtelijke ordening, milieu en economische zaken. Het stadsgewest heeft in 1995 de nota 'Regionale structuurvisie detailhandel Haaglanden' vastgesteld. In deze nota is de speelruimte van de diverse winkelcentra binnen de verschillende gemeenten aangegeven.

Het winkelcentrum In de Bogaard wordt hierin getypeerd als

een stadsdeelcentrum eerste klas met een regionaal verzorgende functie. Deze beschrijving geldt ook voor de winkelcentra in Leidschendam, Zoetermeer en Delft. Aan de top van de hiërarchie staat het centrum van de gemeente Den Haag, aan de onderkant bevinden zich kleine buurtcentra. Ook het stadsgewest signaleerde het belang van renovatie van het winkelcentrum. Het wilde voorkomen dat op andere plekken grootschalig in nieuwbouw zou worden geïnvesteerd, terwijl bestaande centra verpauperden.

Zo zou onnodig veel ruimte worden ingeleverd voor nieuwe winkelvoorzieningen. Bovendien wilde het stadsgewest het dreigende gevaar van overbewinkeling (teveel winkels in relatie tot het aantal inwoners) voorkomen.

In de Bogaard zou de regionale aantrekkingskracht kunnen

Het vroegere J-blok aan de kant van de Prins Constantijnpromenade.



behouden, maar moest daarvoor wel verbouwen en uitbreiden.

In de oude situatie had het centrum circa honderd winkels waarvan ruim twintig winkels in de dagelijkse sector (6.500 vierkante meter winkelvloeroppervlak) en ruim tachtig winkels in de niet-dagelijkse sector (circa 32.500 vierkante meter winkelvloeroppervlak). Een van de zwakke punten van het centrum was dat het winkelaanbod teveel in het midden-segment bevatte en te weinig hoger segment. Het centrum trok daardoor te weinig koopkrachtige consumenten. Een branchevergelijking met andere centra leidde tot de volgende conclusies:

- branches persoonlijke verzorging, overige duurzame goederen, bruin- en witgoed en woninginrichting houden gelijke tred;
- voedings- en genotmiddelen, warenhuis, bloemen- en dierenwinkels en winkels met huishoudelijke en luxe artikelen zijn oververtegenwoordigd;
- vooral in de branches confectie/textiel en schoeisel/lederwaren is uitbreiding wenselijk.

In de Bogaard kon kansen aangrijpen door aansluiting te zoeken bij de doelgroep jongeren voor vrijetijdsmode, sportwinkels en computerwinkels en bij de doelgroep ouderen die behoefte heeft aan luxere kledingwinkels en daghoreca.



Voor de bouw van de appartementen bij de Terp was een hoogwerker nodig. Links het parkeerdek aan de Prinses Beatrixlaan.

Graafwerkzaamheden voor de parkeergarage onder het Bogaardplein.



Het begin van de parkeergarage aan het Bogaardplein.



Hans Beijer



Hans Beijer is senior beleidsadviseur bij de Kamer van Koophandel Haaglanden. Hij heeft de detailhandel in de regio in zijn pakket en is daardoor nauw betrokken bij de ontwikkelingen rondom het winkelcentrum In de Bogaard. Zijn rol bestaat uit het ondersteunen en begeleiden van de winkeliersvereniging en het adviseren van de gemeente.

"In de Bogaard was in het begin het grootste en modernste winkelcentrum van Nederland. Eigenlijk was het te groot van opzet, iedereen dacht dat het niet zou lukken. Maar het centrum bediende een grote regio, namelijk het Westland en het gebied tot aan Gouda. Zover moet je denken, er was in die tijd niet zoveel aan winkelcentra.

Het winkelcentrum is tegen ieders verwachting in goed van de grond gekomen. Het is ook bijna altijd een goed centrum gebleven. Dat kwam aanvankelijk door de grootte, een centrum van die omvang was onbekend. Bovendien was de uitgebreide branchering onbekend. Van het begrip funshoppin had toen nog niemand gehoord, maar de consumenten konden het in In de Bogaard al wel doen.

Het winkelcentrum heeft jaren in de top vijf van winkelcentra in Nederland gestaan en daarna nog lang in de top tien. Die daling kwam door de opkomst van andere winkelcentra. En het centrum raakte verouderd. Je zou nu nooit meer zo'n winkelcentrum neerzetten. In de Bogaard was erg naar binnen gekeerd, nu worden juist extraverte centra gebouwd. Het winkelcentrum had ook te veel ingangen, er was niet een bepaalde hoofdingang. Voor de consument was dat onduidelijk. Fouten uit het verleden kun je alleen herstellen door het centrum volledig te slopen, maar die mogelijkheid was hier niet aan de orde.

Het heeft lang geduurd voordat het centrum werd gerenoveerd. Je kunt wel zeggen dat we door de branden aan het begin van de jaren negentig uit de brand raakten, die gaven een versnelling aan het proces.

Samen met de winkeliersvereniging hebben we veel vergaderingen bijgewoond om alles zoveel mogelijk in goede banen te laten verlopen. Er waren wel eens wat fricties; dan wist je bijvoorbeeld niet wat voor branches de andere partij in dat overleg op het oog had. Maar we zijn er altijd uitgekomen. De noodbehuizing tijdens de renovatie was een goede oplossing. Het is namelijk voor de ondernemers en de consument niet prettig als tijdens de verbouwing op de plek zelf wordt doorgewerkt.

In de Bogaard is een regionaal winkelcentrum. Om goed te kunnen functioneren moet zo'n centrum aan een paar eisen voldoen en die verschillen nog niet eens zoveel met die van vroeger. Je hebt twee grote supermarkten nodig en aanvullende winkels zoals een bakker, een groenteboer, een slijter, een poelier en een viswinkel. De sector food moet goed zijn, aangevuld met alles op het gebied van non-food. Je moet een goede mix hebben van het lage, midden en hoge segment, zodat ook mensen van alle inkomensklassen hier kunnen winkelen. Voor de verbouwing waren in het centrum voor namelijk nog winkels over uit het lage segment. Daardoor was het centrum niet meer voor iedereen aantrekkelijk, waardoor steeds meer klanten wegbleven en winkeliers het niet meer konden bolwerken. Nu zijn ook de duurdere winkels terug.

Mensen willen tegenwoordig in een winkelcentrum vermaakt worden.

Ze komen niet alleen om te winkelen of om heel veel winkels aan te doen. Ze willen zolang mogelijk ergens zijn en zich vermaken. Je hebt het dan over leisure, vrijetijdsbesteding. Dat kan van alles zijn. Ik denk bijvoorbeeld aan een sportzaak waar je je spullen uittest. Er moeten veel terrassen zijn waar mensen gezellig wat kunnen eten en drinken. Voor de kinderen moet je ook voorzieningen creëren, bijvoorbeeld speelhoeken in winkels. Je bent er niet met alleen het neerzetten van een draaimolen. In de Bogaard is opgezet voor een langdurig verblijf met als voordeel dat de parkeervoorzieningen goed zijn. Tijdens de verbouwing was sprake van een consumentenverlies, maar nu zie je de aantrekkingskracht op de regio stijgen. De aantallen bezoekers zijn iedere week hoger. Er komen veel bezoekers uit het Westland en Delft en ook Den Haag Zuid. Dat blijkt uit het koopstroomonderzoek dat de Kamer van Koophandel samen met de provincie op gezette tijden instelt. Klanten zoeken kwaliteit, sfeer en service in een winkelcentrum.

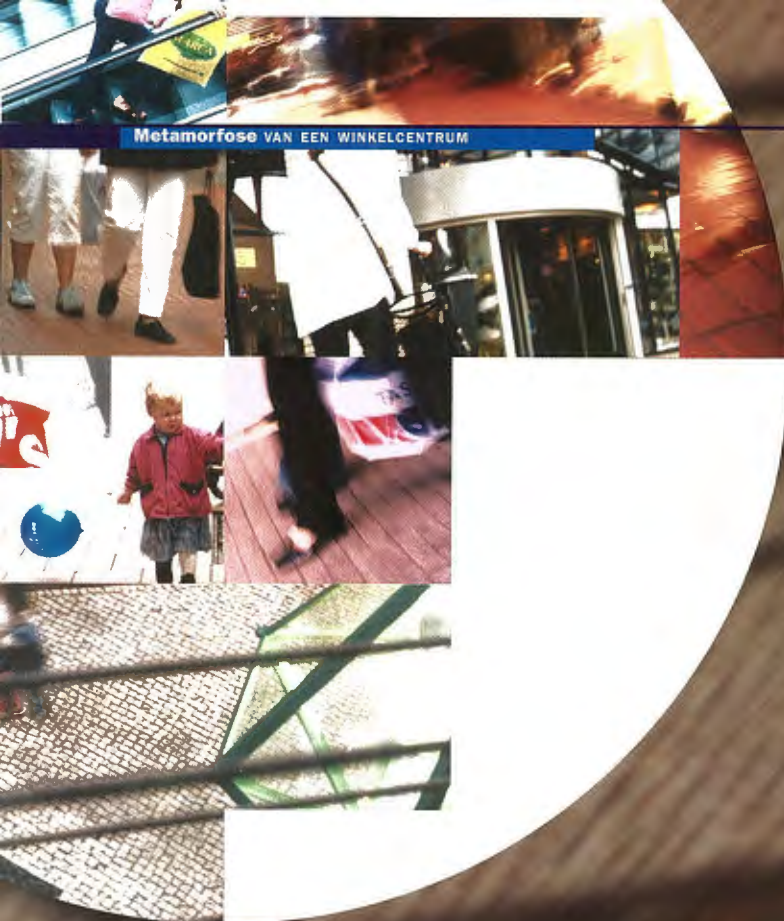
De verbouwing is klaar; de gebouwen hebben kwaliteit. Het is nu aan de ondernemers om voor de sfeer en service te zorgen. Wat heel belangrijk is, is dat de kwaliteit blijft gehandhaafd. We zullen dus tot vergaande samenwerking moeten komen en afspraken maken over branchering en onderhoud. Het zou eeuwig zonde zijn als het winkelcentrum weer afglijdt en deze kwaliteit kwijtraakt."

"Mensen willen tegenwoordig in een winkelcentrum vermaakt worden."



"Er moeten veel terrassen zijn waar mensen gezellig wat kunnen eten en drinken."





Metamorfose VAN EEN WINKELCENTRUM

Bogaard

in beeld

De Prinsenpassage.



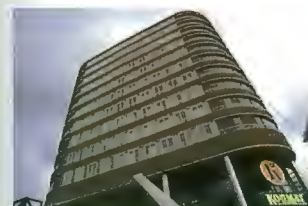
Het terras op de eerste verdieping van V&D.



In de Bogaard heeft consumenten veel te bieden.



Een blauwe 'loper' leidt de bezoekers van het winkelcentrum vanaf de Sir Winston Churchillaan over het Bogaardplein naar de winkels.





Bogaard

in beeld



Het Bogaardplein biedt veel ruimte voor terrassen.

Inpandige expeditiehof bij het Konmarblok.



De entree van de Prinsenpassage in aanbouw.



De Sterpassage en de

De Sterpassage is gebouwd op de plek waar in 1992 een aantal winkels en een restaurant door brand werden verwoest. Het complex ligt in de hoek tussen de Steenvoordelaan, Generaal Spoorlaan en Prins Johan Frisopromenade. Consumenten kunnen kiezen uit winkels verdeeld over twee verdiepingen en gangen. In het winkelblok verbinden twee gangen het blok met de rest van het winkelcentrum. Op de eerste verdieping kunnen consumenten via loopbruggen doorkomen naar de Terp en het winkelblok op de hoek van de Prins Johan Frisopromenade en de Prins Willem Alexanderpromenade. Naast het winkelblok is de nieuwe vestiging van Albert Heijn gebouwd.

Toen de Sterpassage was voltooid, is de Terp gebouwd. Dit centrum ligt op de hoek van de Generaal Spoorlaan en de Prinses Beatrixlaan. Het centrum wordt op de begane grond gescheiden van de Sterpassage door de Prins Johan Frisopromenade. Aan dit deel van het winkelcentrum is 3.000 vierkante meter winkelvloeroppervlak toegevoegd met exclusieve winkels en kleding. Ook hier zijn de winkels verdeeld over twee verdiepingen. Een plein in het midden nodigt met een aantrekkelijk terras consumenten uit wat langer te blijven.

Op de hoek van de Generaal Spoorlaan en de Prinses Beatrixlaan is een blok met 48 woningen gebouwd. Onder de Terp is een parkeergarage aangelegd, die ruimte biedt aan driehonderd auto's.

Impressie van de Sterpassage en de Terp.



De entree van de Terp aan de Prinses Beatrixlaan.



Een voetgangersbrug verbindt de Terp met de Sterpassage.



De Sterpassage aan de Steenvoordelaan.



Terp

Impressie van de Sterpassage en de Terp.





Cees van der Goes is eigenaar van buro van der goes, buro voor architectuur en stedenbouw B.V. te Hilversum. Het bureau heeft dertig medewerkers onder wie vijf ontwerpers. Het architectenkantoor houdt zich veel bezig met binnenstedelijke projecten. Het is een van de bureaus die betrokken is geweest bij de ontwikkeling van de Sterpassage en de Terp. Het paviljoen naast Hoogvoorde is ook ontworpen door buro van der goes.

“Wij waren al in een vroeg stadium bij de planvorming voor dit gebied betrokken. De uitvoering van de plannen raakte in een stroomversnelling na de eerste brand. De winkeliers kregen een noodwinkel op het plein voor V&D, aan de zijde van de Generaal Spoorlaan. Wij hebben een conceptplan gemaakt, waarvoor de bouwvergunning snel werd afgegeven. De heipalen waren al besteld voordat de aannemer bekend was in verband met de lange levertijd. Een van de eisen van de verzekeraar was dat de winkeliers binnen een jaar weer een winkel konden betrekken, dus we moesten opschieten. In die periode zijn al plannen gemaakt om vanuit de Sterpassage doorsteken te maken naar de Hema en V&D. Voor de eigenaar ging het er in die eerste fase om dat de afgebrande gebouwen werden herbouwd om daarna het overige deel te renoveren. Het vloeroppervlak werd uitgebreid en de winkels zouden nieuwe gevels krijgen. Toen sloeg het noodlot opnieuw toe: de bovenste verdieping van het Albert Heijnfiliaal brandde af. Albert Heijn kreeg een noodwinkel; wij gingen aan de slag voor een nieuwe supermarkt. Toen de Sterpassage klaar was, gingen we door met de Terp. Het liefst zagen we deze twee deelcentra als ‘open’ winkelcentra, omdat het hele winkelcentrum in de Bogaard een

‘open’ centrum is. Daarom hebben we gekozen voor veel lichtinval en voor een aankleding van het buitengebied met rode straatklinkers, zodat je niet het idee hebt dat je binnen bent. De westenwind kan voor problemen zorgen. Daarom hebben we een tourniquet gemaakt aan de zijde van de Steenvoordelaan, waardoor aan de andere kant van de passage de deuren open kunnen. We hebben geprobeerd een totaalcentrum tussen de Steenvoordelaan en de Prinses Beatrixlaan met twee duidelijke hoofdassen te creëren. Op die manier ontstaat een zo groot mogelijke relatie tussen de twee kanten. Het deel aan de Steenvoordelaan is meer dan vroeger naar buiten gericht en heeft ook meer functies dan vroeger. Vanuit het hart van de Sterpassage moet je bij meerdere gebieden kunnen komen, daarom hebben we daar twee schuine brede verbindingspassages gemaakt.

Zodra je bij de Terp naar binnen gaat, word je automatisch langs alle winkels geleid; de passage krult het gebouw in. Vergelijk het met een knikker die in een putje rolt, die volgt ook automatisch een bepaalde route. Hierdoor is ook de Prinses Beatrixlaan meer bij het gebied gaan behoren. Het midden van de Terp is door de bestrating, de Portugese keitjes en de terracottastrap erom heen heel duidelijk een plein geworden. De schuine ramen in het dak kunnen open. In het glasdak liggen brede goten waar men doorheen kan lopen. Vanuit de woontoren op de hoek van de Generaal Spoorlaan en de Prinses Beatrixlaan kijk je op het ‘helikopterdak’ van V&D, ik vind dat dak een van de leukste dingen uit het hele ontwerp. V&D wilde per se een buitenruimte en horeca boven. Het terras moest aan het gebouw worden gemaakt.

Mooi metselwerk in de Terp.



Goes



Even een terrasje pikken.

Het gewicht rust op de oude betonnen constructie. De pootjes eraan dragen als een soort handjes het dek. Je ziet dat ook wel bij boorplatforms. Rondom het terras hebben we schuine schermen geplaatst die naar buiten buigen. Het zijn grote, erg dikke glasplaten, waardoor je beschermd kunt zitten. In Rijswijk waait het altijd: als je op een terras zit, waait de

slagroom van je taartje. Je moet dus net als in Scheveningen met schermen werken.

Als een winkelcentrum goed functioneert, is het een onderdeel van je stad. Mensen gaan daar niet alleen voor het winkelen naartoe. Zo'n centrum heeft meer functies, het is een plek waar mensen komen, ook 's avonds. Ze wonen en leven er. Een winkelcentrum moet onderdeel van de stedenbouwkundige structuur zijn en niet als een eiland in de omgeving staan. Het moet kunnen groeien en zich aanpassen en het moet een veelheid aan functies hebben. Wij zijn heel erg tegen winkelcentra buiten de stad waar je alleen maar naar toe gaat om te winkelen en die 's avonds zijn afgesloten.

Een winkelcentrum moet ook iets degelijks hebben. Je ziet soms moderne technieken, die na een paar jaar verouderd zijn. Wij bouwen tijdloos en degelijk, waardoor het gebouw langer mooi blijft. Aan de binnenkant van de Terp zit heel mooi metselwerk, daar is vakwerk geleverd. Over twintig jaar is dat nog mooi, maar tussen die kolommen kun je wel het een en ander veranderen."

Het 'helicopterdak' van V&D.



Konmarblok

Het blok waarin een vestiging van de supermarktketen Konmar is opgenomen, ligt op de hoek van de Prinses Beatrixlaan en het Bogaardplein aan de Sir Winston Churchillaan. Aan dit winkelblok is 4.000 vierkante meter winkelvloeroppervlak toegevoegd. De nieuwe winkels zitten op de begane grond, zodat het publiek gevarieerde etalages kan zien en geen blinde muur. De Konmar is op de eerste verdieping gehuisvest. Klanten kunnen via 'tapis roulants' met hun boodschappen naar de parkeergarage onder het Bogaardplein. Aan de kant van de Prinses Beatrixlaan is de expeditieruimte gevestigd. Hier is gekozen voor een geheel inpandig laad- en lossysteem, waar zes grote vrachtwagens tegelijk kunnen worden gelost. Via een gangenstelsel worden de waren naar de winkels gebracht. Boven de winkels zijn 44 appartementen gebouwd.

Impressies van de bouw van het Konmarblok.





Erwin Spijker



De architect Erwin Spijker van Studio Y uit Amsterdam is intensief bij de renovatie van het winkelcentrum In de Bogaard betrokken geweest. Aanvankelijk werkte hij bij Cees van der Goes waar hij aan de wieg stond van de Sterpassage en de Terp. Daarna kwam hij in dienst van Witt en Jongen Architecten waar hij vorm gaf aan het woon- en winkelblok op de hoek van het Bogaardplein en de Prinses Beatrixlaan. Halverwege de jaren negentig begon hij zijn eigen bureau Studio Y, maar die stap had geen invloed op zijn werk voor In de Bogaard: hij kon zijn project afmaken.

“Met de Sterpassage hebben we de toon gezet voor de architectuur in In de Bogaard. Na de twee branden verliep de nieuwbouw van deze passage bijzonder vlot. De eigenaar van het gebied dat nu de Terp is, zag dat de nieuwbouw goed tot ontwikkeling kwam en ging daar ook aan de slag. Hetzelfde gebeurde met het ‘Konmarblok’ op de hoek van het Bogaardplein en de Prinses Beatrixlaan: de eigenaar daarvan zag hoe de nieuwbouw van de Terp vlotte en verzocht mij toen om het nieuwe gebouw voor de Konmar en andere winkels te ontwerpen. Inmiddels was ook de functie wonen toegevoegd aan het winkelcentrum.

Voor de vormgeving was het duidelijk: deze hoek moest een antwoord geven op de Terp, die aan de andere hoek van het winkelcentrum ligt. Het Konmarblok is een geabstraheerde interpretatie van de twee eerder gebouwde centrumdelen. Aan de kop van beide kanten staat een toren met woningen. Er tussen in is een groen parkachtig landschap om de achterkant van het centrum te verbergen. Het is de onaantrekkelijkste kant van het centrum, die kant wordt nauwelijks gebruikt. Bij het nieuwe blok voor de Konmar moest ik een

groot laad- en losgebied inpassen. Ik heb een zelfde groenvoorziening gebruikt om dit blok aan het oog te onttrekken. Het was een grote opgave. De Konmar heeft 24 uur per dag vracht af te handelen, pal voor de woningen. We hebben gekozen voor een inpanning oplossing. Het is een enorm gebied geworden waar zes grote vrachtwagens tegelijk kunnen laden en lossen zonder dat omwonenden daar last van hebben. Het is in feite de machinekamer van het gebouw, er zijn inwendige verbindingen naar alle winkels. In het begin was er het nadeel van mensen die er wild parkeerden, dat is nu verholpen.

Het programma van eisen was niet zo ingewikkeld: de Konmar kreeg 4500 vierkante meter vloeroppervlak en er moesten kleine winkels komen. Aanvankelijk zou de Konmar op de begane grond komen, maar dat was erg duur. Het bleek haalbaar de Konmar op de eerste verdieping te situeren en de kleinere winkels op de begane grond. Hierdoor is op straat een gedifferentieerd front ontstaan. Niets is zo saai om langs een heel lang supermarktfrent te lopen. Het winkelfront op de begane grond is, in tegenstelling tot de Sterpassage en de Terp, ontworpen als een flexibel winkelfront, niet gehinderd door gemetselde penanten op vaste beukmaten tussen de winkels. Hierdoor konden we in het Konmarblok zeer verschillende winkelfrontbreedten toepassen, zonder dat dit storend opvalt. De Konmar kreeg als compensatie een grote hal aan de zijde van het Bogaardplein. Op die plek zijn ook de entree naar de woontoren en de bergingen te vinden. We hebben de woontoren heel sober gehouden, in aansluiting op de kantoren in de omgeving.

De strakke zakelijke luifel langs de winkels vormt een continue gordijnrail waar de etalages onder zijn gehangen. Een gevaar bij dit concept is dat het winkelfront chaotisch kan worden. Vandaar dat voor de winkelfronten vaste ontwerp spelregels zijn ontwikkeld om eenheid en familieverband uit te stralen.

Het schuin gedraaide ‘Roobolblok’ vormt een accent om de ingang van het winkelgebied aan de Prinses Beatrixlaanzijde te verduidelijken. Dit accent geeft antwoord op de schuin gedraaide passage-ingang van de Terp, die eveneens aan de Prinses Beatrixlaan is.

De ‘open winkelfronten’ op de begane grond staan in contrast met de hoge, gesloten verdieping waarachter de Konmar huist. Toch zijn de hoeken van de verdieping elk op een andere

manier geopend en verbijzonderd zonder dat dit direct opvalt. Het dak van het winkelcentrum is aan de groene Prinses Beatrixlaanzijde met buitentrappen bereikbaar. Zij vormen een alternatieve tweede vluchtweg voor de Konmar en de woontoren.

Een sterk punt van In de Bogaard vind ik de twee grote trekkers op verschillende posities in het centrum, namelijk de Konmar en Albert Heijn. Bij de Sterpassage vind ik de relatie met het NS-station op het Piramideplein heel helder. In de Bogaard is een van de weinige eilandcentra in Nederland met een eigen karakter. Meestal zijn deze centra anoniem. Wat heel bijzonder is, is dat het eiland bewoond is. Dat zie je niet veel. Door de bestrating en de inrichting van de openbare ruimte is er meer eenheid in het centrum gekomen. Die inrichting speelt een belangrijke rol, het zorgt voor een constante rust in het maaiveld.

Een hele leuke geste van de eigenaar van het Konmarblok vind ik de Hooglanders die op het groene deel aan de zijde van de Prinses Beatrixlaan grazen. Ik heb hier voor een ruiger aanzien van het groen gekozen dan de Terp heeft. Het is een mengsel van kruiden en planten die in elk seizoen een eigen gezicht en kleur hebben. De opdrachtgever vond dat het ook begraasd moest worden en heeft een kunstenaar ingeschakeld, die met de Hooglanders aan kwam. Ze passen bij het landschap.”



De ingang van de expeditiehof van het Konmarblok.



Kunst aan de Prinses Beatrixlaan.



Inpandig laden en lossen bij het Konmarblok.



De expeditiehof in aanbouw.

De Prinsenpassage

De Prinsenpassage wordt begrensd door de Steenvoorde-
laan, Bogaardplein, Prins Constantijnpromenade en de
Prins Willem Alexanderpromenade. Vroeger was het een
rechthoekig blok met in het midden een expeditiehof.
Winkelen gebeurde voornamelijk op de begane grond.
De renovatie van dit blok was een complexe zaak, omdat
hierin de meeste winkels gevestigd waren. Er was sprake
van gedeeltelijke sloop en gefaseerde bouw. Een aantal
winkels moest bereikbaar blijven. Er zaten 54 ondernemers
van wie er 32 verplaatst moesten worden. Zij kregen
tijdelijke huisvesting in noodwinkels op de Prins Willem
Alexanderpromenade of op het Bogaardplein.

Het blok is in tweeën gedeeld, waarna beide helften ieder op
een andere manier zijn verbouwd. De scheiding loopt dwars
door het blok vanaf de kant van het Bogaardplein tot aan de
Prins Willem Alexanderpromenade (het vroegere Bomenplein).
De helft tegenover de Konmar is gestript en vervolgens ver-
bouwd. Hier gingen de zaken tijdens de verbouwing gewoon
door, zij het met enige aanpassingen. De andere helft, waar-
van de langste zijde aan de Steenvoordelaan grenst, is
gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

De Prinsenpassage is uitgebreid met 6000 vierkante meter
winkelvloeroppervlak, verdeeld over twintig winkels. Ook hier

De ingang van de Prinsenpassage aan de kant van de Prins Willem Alexanderpromenade.



zijn de winkels verdeeld over twee verdiepingen. Op de bovenste verdieping zijn twee grote trekkers gevestigd, die met een roltrap bereikbaar zijn. In het midden van de passage is een plein.

Aan de kant van de Steenvoordelaan zijn 32 appartementen gebouwd. Aan de zijde van het Bogaardplein springt een brede luifel meteen in het oog. Het kan niemand ontgaan dat hier een opvallende entree naar het achterliggende winkelgebied is. Er tegenover is de voetgangersingang naar de parkeergarage onder het Bogaardplein. Daar kunnen ruim achthonderd automobilisten hun auto kwijt. De in- en uitgang voor auto's ligt aan de Prinses Beatrixlaan.

Op de voorgrond de bouwput van de parkeergarage onder het Bogaardplein. De houten schotten beschermen het publiek tegen overlast van de bouwactiviteiten.



Links nog te renoveren winkels, rechts het houten schot dat de bouwplaats van het Konmarblok afschermt.



De bouwactiviteiten in volle gang. Rechts de oorspronkelijke winkels, op de voorgrond het paviljoen en links de bouwput van de parkeergarage.



Een aantal winkeliers kon tijdens de renovatie zaken blijven doen vanuit noodwinkels op het Bomenplein.



Jo Scheffer &



Jo Scheffer:

“In de Bogaard heeft een ware metamorfose ondergaan. Je werd niet echt vrolijk van het vroegere winkelcentrum. De winkels waren goed, maar de gebouwde sfeer en het stratenpatroon waren armzalig. Door nieuwe impulsen zag je een betere sfeer ontstaan; de nieuwbouw van de Sterpassage, Albert Heijn en V&D hebben toch de toon gezet voor de rest van het centrum.

Wij zijn in 1993 bij de renovatie betrokken toen de toenmalige eigenaar van de Prinsenpassage, dat toen nog het J-blok heette, ons vroeg eens naar deze hoek te kijken. Dit winkelblok was een gesloten blok met alleen aan de Steenvoordelaan twee inritten voor de expeditiehof. Aan de zijde van de Sir Winston Churchillaan was het blok erg gedateerd: het had een arcade en kiosken en zag er absoluut niet wervend uit voor een hoofdentree. Het middengebied werd alleen gebruikt voor de bevoorrading van de winkels, verder gebeurde er niets mee. De winkels zelf waren smalle pijpenlaatjes van zo'n vier meter breed en ruim twintig meter diep. Dat was niet erg praktisch.

Wij wilden een betere entree maken aan de zijde van de Sir Winston Churchillaan, waar nu het Bogaardplein is. Bovendien wilden we een doorsteek door het gebied maken om er meer ruimte bij te betrekken. Dat was een hele nieuwe ontwikkeling. Ook wilden we de kant aan de Steenvoordelaan versterken.

Het masterplan van Kuiper Compagnons bevatte de essentiële elementen om de verdere ontwikkeling van het centrum op gang te brengen. Wij hadden voor de Prinsenpassage een aantal eisen meegekregen. Het bestaande deel moest worden veranderd en het moest worden uitgebreid met achtduizend vierkante meter. In het plan moesten woningen worden opgenomen en we moesten ook een oplossing vinden voor het parkeren. Dat laatste hebben we na een aantal studies naar alternatieven gevonden in de parkeergarage onder het Bogaardplein.

We hebben een groot deel van het bestaande centrum overeind kunnen houden, maar we hebben ook een deel gesloopt.

Aan de zijde van de Steenvoordelaan hebben we het blok kunnen uitbreiden door de rooilijn naar voren te halen, zodat die aansluit op de rooilijn van de andere bebouwing aan de Steenvoordelaan. Er is nu nog één inrit voor een centraal bevoorradingsplein. De goederen worden door een gangstelsel naar de winkels gebracht. Aan de zijde van de



AGS Architecten & Planners uit Heerlen is verantwoordelijk voor de vormgeving van de Prinsenpassage. Mede-eigenaar Jo Scheffer (foto boven) en zijn collega/partner Peter Claassens ontwierpen dit centrum. Peter Claassens heeft tijdens de bouw van het centrum zijn eigen bureau, N-Architecten opgericht.

Peter Claassens

Steenvoordelaan hebben we ook de entree naar de woningen en de kantoren gemaakt, zodat je daar meer levendigheid krijgt.

Een heel belangrijk punt voor het bepalen van de sfeer was de hoofdentree die we aan de zijde van het Bogaardplein gingen maken. Vroeger was dat een rommelige parkeerplaats, nu is het een groot open plein met lange zichtlijnen. De entree moest het geheel overstijgen en rekening houden met andere ontwikkelingen. Het is een groot overdekt gebaar geworden waar routes beginnen en op uit komen.

Het zwakte van het winkelcentrum was dat de gebouwen wel twee verdiepingen hadden, maar dat op de tweede verdieping ogenschijnlijk niets, of in ieder geval heel weinig, gebeurde. We hebben in de passage een plein gemaakt en daaromheen hoge ruimtes gecreëerd. Hierdoor ervaar je die twee verdiepingen. We hebben bewust gezocht naar een

publiekstrekker op de tweede verdieping, waarbij we veel aandacht hebben besteed aan de opgang. Die trekker is de Mediamarkt geworden.

De oude gevel had een brede luifel die niet zo hoog hing en was daarboven gesloten. De nieuwe gevels zijn transparant, wat het gevoel van ruimte versterkt.

Wat materiaalkeuze betreft hebben we geprobeerd aan te sluiten op het bestaande, waarbij we het betonnen imago uit de jaren zestig en zeventig wilden kwijtraken. We hebben baksteen toegepast en we hebben veel met staal en glas gewerkt om openheid en transparantie te creëren. We hebben een terughoudend beleid gevoerd in het afwerken van de gevel, vooral wat reclamevoering en signing betreft. Zo krijg je rust en kwaliteit.

Het winkelcentrum past in het stedenbouwkundige karakter van Rijswijk met forse ruimten en brede straten.”

Op het centrale plein in de Prinsenpassage was vroeger de expeditiehof.



Om het plein zijn hoge ruimtes gecreëerd, waardoor het publiek de twee verdiepingen ervaart.



De vroegere ingang van de expeditiehof aan de Steenvoordelaan.



Peter Claassens:

“De Prinsenpassage profileerde zich alleen aan de buitenkant. De eigenaren wilden het blok openbreken, zodat meer verkaveling mogelijk was en een relatie ontstond tussen het Bogaardplein en het achterliggende gebied. We hebben een route door het blok gemaakt, zodat drie verschillende delen zijn ontstaan: het linkerblok, het middendeel met het plein en het rechterblok. Deze drie elementen zijn verbonden door de grote luifel aan de kant van het Bogaardplein. De luifel zorgt niet alleen voor verbinding, maar ook voor beschutting.

Een van onze doelen was om het parkeren van het maaiveld te halen, want dat bood zo’n troosteloze aanblik. De meest wilde plannen zijn de revue gepasseerd en uiteindelijk hebben we gekozen voor de parkeergarage. Het gebied daar heeft een kwaliteit die er eerst niet was en omdat de inrichting door het hele centrum is doorgezet, is één geheel ontstaan. Door het gebruikte materiaal en de beluifeling hebben we geprobeerd een klimaat te scheppen waarin het prettig vertoeven is en waar mensen droog kunnen rondlopen. Op het plein in het midden kun je zitten of er kunnen activiteiten worden ontplooid. We hebben gekozen voor een dicht dak dat aan de zijkant open kan, zodat het niet te warm wordt in de zomer. Op deze manier ontstaat een goed winkelklimaat.

Een goede winkelpassage zorgt ervoor dat mensen er niet in lopen met als enige doel er aan de andere kant weer zo snel mogelijk uit te lopen. Ze moeten hun pas vertragen en gaan winkelen. Doen ze dat niet, dan is het er te kil en te steriel. Een passage mag ook niet te hoog zijn, je moet wel ervaren

De Prins Constantijnpromenade tijdens de renovatie.



dat er aan beide zijden winkels zijn. We hebben gekozen voor natuurlijke materialen en gemetselde gevels. Die appelleren het beste aan gevoelens van warmte en geborgenheid.

De winkeliers zijn binnen een bepaalde marge vrij om zelf hun winkelpuien in te vullen; ze moeten zelf voor levendigheid zorgen. Zo krijg je een goed winkelcentrum. Ik denk dat we daar in geslaagd zijn, mede door de mix van winkels en publiekstrekkingen. Die trekt veel mensen. Concessies hebben we niet hoeven te doen. Je hebt te maken met een bepaalde structuur en randvoorwaarden. Als die er niet waren geweest, dan hadden we andere oplossingen gekozen, maar die hoeven niet per definitie beter te zijn. Ik denk dat het de sterkte van een product is als je iets maakt waarin iedereen zich kan vinden.

Het aardige van In de Bogaard is dat het een van de eerste winkelcentra in Nederland is met een veertig jaar oude structuur die feitelijk nog steeds voldoet. Na tien jaar ploeteren en vernieuwen is nu toch weer een winkelcentrum ontstaan waar de mensen graag komen. De mix van twee supermarkten, trekkers en kleinere zaken samen met de speciale blokken in het centrum maakt dat deze formule eigenlijk al heel lang meegaat.

Je moet er wel iedere keer in investeren en zorgen dat het centrum goed bereikbaar is. Deze kwaliteit moet je zien vast te houden en je moet er ook voor zorgen dat de omgeving goed blijft. Je moet investeren in de kwaliteit van het openbare gebied. Wij hebben onderhoudsarme materialen gekozen. Door te kiezen voor een solide basis kan je tot in lengte van jaren daarmee vooruit."

De luifel aan de zijde van het Bogaardplein is een overdekt gebaar geworden, waar routes beginnen en op uitkomen.



Het Grootwinkelblok

Het Grootwinkelblok ligt tussen de Prinses Beatrixlaan, Prins Willem Alexanderpromenade en Prins Johan Frisopromenade en het grenst aan de Terp. Dit blok heeft de minste aanpassingen ondergaan. Aan de voorzijde is als het ware een nieuwe gevel voor de bestaande geplaatst, zodat het winkelvloeroppervlak is uitgebreid. Transparante ruimten halen dode hoeken weg. De drie grote winkels hebben ook een ruimte op de eerste verdieping, waar zij aan de achterzijde een toegang hebben naar de parkeergarage. Die garage ligt in de expeditiehof aan de Prinses Beatrixlaan en heeft 350 parkeerplaatsen. Ook hier gebeurt het laden en lossen geheel inpandig.

Aan de zijde van de Prinses Beatrixlaan zijn nieuwe kantoorruimtes toegevoegd. Vroeger waren op deze plek een dansschool en een brede betonnen trap.



De twee hoeken van het complex zijn als het ware twee boekensteunen met daartussen een glazen arcade.



Een loopbrug verbindt twee winkelcomplexen.



De glazen arcade staat drie meter voor de oorspronkelijk gevel.



Leen den Dulk



Leen den Dulk van Van Manen Architecten uit Noordwijk is verantwoordelijk voor de nieuwe vormgeving van het winkelblok dat wordt begrensd door de Terp, de Prinses Beatrixlaan, de Prins Willem Alexanderpromenade en de Prins Johan Frisopromenade, ook wel bekend als het Grootwinkelblok. Dit blok is een van de laatste delen van het winkelcentrum dat is gerenoveerd.

“Dit winkelblok heeft drie eigenaren. Van Manen Architecten is min of meer de huisarchitect van C&A; zo zijn wij er bij gekomen. Omwille van de uniformiteit hebben wij het hele plan kunnen uitwerken. We hadden de opdracht het bestaande gebouw te handhaven en daar iets aan toe te voegen. Dat ‘iets’ is een strook van drie meter rondom de bestaande gevel. Het gebouw is als het ware aan drie zijden ingepakt: achter de nieuwe gevel kun je de oude nog zien. Aan de zijde van de Prinses Beatrixlaan zijn er kantoren bijgekomen. De Hema, op de andere hoek, heeft op de eerste verdieping een restaurant gekregen en een loopbrug naar de Sterpassage.

Het winkelblok heeft drie grote winkels, namelijk de Hema, C&A en Perry Sport en een aantal kleinere winkels. De grote winkels hebben op de eerste verdieping winkelruimte gekregen en een entree die te bereiken is via de parkeergarage in de expeditiehof. De ingang daarvan is aan de Prinses Beatrixlaan. Als je vanuit de parkeergarage naar een van die winkels wilt, dan kom je in een passage. Daar heb ik gekozen voor terracotta tegels op de vloer, een glazen dak dat zorgt voor diffuus licht en voor metselwerk in een aardkleur. Zo sluit dit aan op de rest van het centrum.

De gevel is in natuursteengranulaat uitgevoerd en die kleur zie je niet terug in het centrum. Dat is niet erg, je ziet wel

meer aparte elementen. Verder zijn alle puien en het staalwerk wit. De reclamekadertjes zijn antraciet.

Van het blok hebben de koppen op de Prinses Beatrixlaan en de Prins Johan Frisopromenade een gemetselde wand gekregen; hier staan als het ware twee boekensteunen. Daartussenin is een glazen arcade die drie meter los staat van de oude gevels. De drie grote winkels gebruiken de gevels voor hun reclame. Ik heb geprobeerd de reclame zoveel mogelijk in de hand te houden. De winkels hebben boven de deur een afgebakend gebied waarin ze hun gegevens kwijt kunnen en ze mogen haaks op de gevel reclame maken. Ik wil dat de gevels zo schoon mogelijk blijven, ik hou niet zo van reclame.

Het was een leuke klus; het was voor het eerst dat ik op zo’n manier een gevel inpakte. Centrale vraag was hoe ik het bestaande gebouw kon respecteren. Alleen op de hoek van de Prinses Beatrixlaan zijn de betonnen trap en de bestaande gevel gesloopt, zodat er plaats ontstond om de kantoren te maken.

Voor winkeliers is het voor een goed functionerend winkelcentrum van belang dat het centrum goed bereikbaar is, dat het laden en lossen goed wordt afgehandeld zonder dat het publiek er last van heeft en dat het centrum overzichtelijk is. Voor het publiek is het van belang dat het zich er thuis voelt. Een centrum moet zich als een geheel manifesteren. Niet alle panden hoeven hetzelfde te zijn, maar het centrum moet wel een eenheid zijn. De reclame-uitingen van winkeliers moeten daarom ondergeschikt zijn aan het totaal. Het is ook van belang waar een winkelcentrum zich bevindt. Een centrum in een nieuwbouwwijk zal er anders uitzien dan een centrum in een oude stadskern.

Sommige winkelcentra neigen naar decorbouw: de gevels zijn er op geplakt met als doel ze snel te kunnen vervangen bij nieuwe modetrends. Met architectuur heeft dat weinig te maken. Bij In de Bogaard is dergelijk plak- en knipwerk gelukkig niet toegepast.

In de Bogaard heeft een eenvoudige opzet en is goed overzichtelijk, de soberheid van sommige onderdelen spreekt me erg aan.”

Het gebouw Hoogvoorde waarin de
gemeente Rijswijk in 2003 haar intrek neemt.



Hoogvoorde

Hoogvoorde is een grote kantoortoren van twintig verdiepingen aan het Bogaardplein. Vroeger was hierin het ministerie van Welzijn, Volksgezondheid en Sport gevestigd.

Het gebouw is geheel gestript tot alleen de kern overbleef en daarna opnieuw gebouwd.

Een van de nieuwe gebruikers is de gemeente Rijswijk, die hier in 2003 haar intrek neemt.

De laagbouw van het ministerie is vervangen door een transparant ogend paviljoen, waarin winkels, kantoren en een horeca-voorziening zijn gevestigd. Met dit pand is 2000 vierkante meter vloeroppervlak toegevoegd aan het winkelcentrum.



Het bijna voltooide Bogaardplein gezien vanuit Hoogvoorde. Wie er werkt, zal wellicht worden afgeleid door het uitzicht.

Anoul Bouwman



Architect Anoul Bouwman ontwierp het nieuwe kantoor Hoogvoorde. Het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport was jarenlang gehuisvest in dit gebouw. Anoul Bouwman maakte het ontwerp toen hij nog werkte bij Alynia Lerou Architecten in Den Bosch, waar hij adjunct-directeur was. Inmiddels is hij mede-eigenaar van Passchier, Visser en Bouwman Architecten in Den Bosch.

“Dit kantoor is gebouwd door de Hollandsche Beton Groep (HBG) volgens een voor die tijd revolutionair systeem. Eerst werd de kelderput gestort en daar kwamen de verdiepingen op die langzaam werden opgevijzeld. Je bouwt eerst de bovenste verdieping en die wordt opgekrikt. Op die manier volgen de overige verdiepingen. Deze bouwmethode kostte heel veel geld en was alleen rendabel als er tien van dergelijke torens werden gebouwd. Een van de andere is het gebouw in Den Haag waar het ministerie van VWS nu is ondergebracht. Door de twee spitse torens is het bijna niet meer als zodanig herkenbaar.

De toren in Rijswijk is heel groot met een mooie structuur. Het heeft een kern met trappen, liften en toiletten. Daaromheen is een lege ruimte die je kunt invullen. Het gebouw voldeed niet meer aan de eisen van deze tijd. Volgens de Arbowetgeving was het helemaal afgekeurd voor glazenwassers: die kwamen er dus niet meer. Je kon niet meer naar buiten kijken, zo vies was het. Bovendien had het gebouw enkel glas, dat kost kapitalen aan energie. Alles was aan vervanging toe. Als je bestaande bouw gaat aanpassen, is dat vaak een stuk duurder dan nieuwbouw. In dit geval zou je moeten slopen, maar dat zou ook duur worden,

omdat het een heel zwaar gebouw is. Zo'n pand kan moeilijk concurreren met nieuwbouw, maar dat was precies wat het wel moest doen.

Aan de tekentafel zijn zware financiële besluiten genomen. De gevel beslaat bijvoorbeeld meer dan een hectare. Als je kiest voor luxaflex in plaats van zonwering aan de buitenkant, dan kies je wel voor meer dan een kilometer aan luxaflex. We hebben alles goed voor elkaar gekregen door sommige leveranciers er in een vroeg stadium bij te betrekken. Mijn rol bestond uit meesturen, om er weer een mooi gebouw met een verfriste en verjongde uitstraling van te maken. De structuur was goed, ook stedenbouwkundig gezien. Het gebouw was alleen niet goed afgewerkt. De zonweringsconstructie was er ooit afgewaaid en nooit meer terug geplaatst, omdat dat te gevaarlijk was. De begane grond had een unheimische sfeer. Bovenop stonden installaties, daar hield het gebouw opeens op, alsof het niet was afgemaakt. Hoogvoorde ligt aan een stoer plein dat bij Rijswijk past. Rijswijk is een gemeente die in Nederland jarenlang de meeste hoogbouw heeft gehad: er zijn mooie voorbeelden van hoe een wijk met hoogbouw gebouwd kan worden. Alleen is die architectuur dertig jaar oud en die is toevallig nu niet in de mode.

Dit gebouw wilden we niet onherkenbaar in de tijd neerzetten. We hebben de nieuwe gevel glas en heldere kleuren gegeven. We hebben ook een nieuwe onderbouw gemaakt die goed aansluit op het plein en het winkelcentrum. Bovendien hebben we gekozen voor een duidelijke beëindiging. Het gebouw ziet er niet uit alsof de bouwer ieder moment kan terug keren voor de volgende twintig verdiepingen. Er is een hele nieuwe installatie geplaatst die veel zuiniger is. Ook is een nieuwe glazenwasinstallatie geplaatst. Als je er gaat werken, is het uitzicht toch een van de belangrijkste pluspunten.

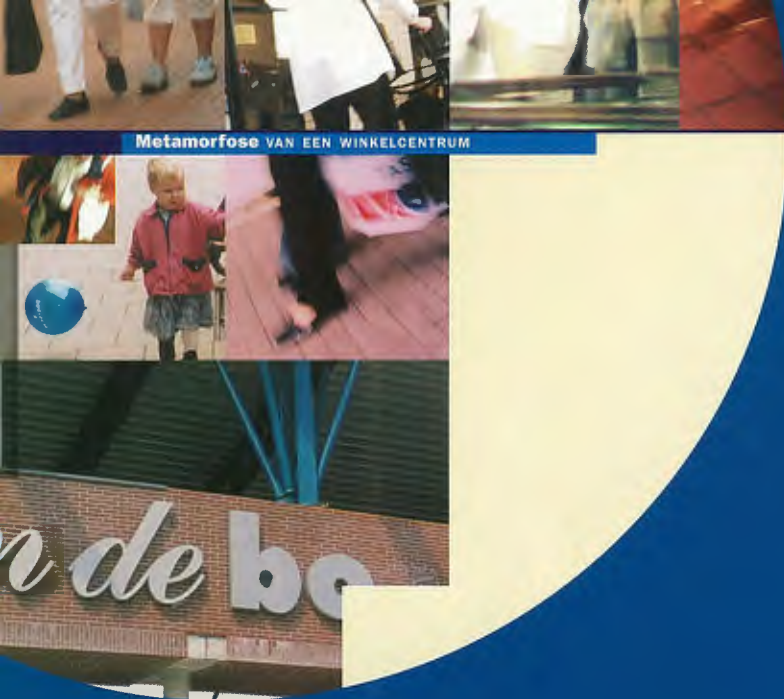
De grootte van het gebouw is leuk. Het is even schrikken als je er als architect voor staat; het is veel groter dan ieder ander gebouw dat ik heb ontworpen. Het past bij het nieuwe winkelcentrum, dat is ook groot van opzet met een fantastisch plein. In de Bogaard is het centrum van Rijswijk.

Als ik een ontwerp maak, let ik op de context van een gebouw. Ik denk aan de omgeving en aan de mensen die er moeten winkelen en werken. Mooi of lelijk, dat is geen onderwerp van discussie. Als je daar aan gaat beginnen in Rijswijk, ben je nog niet klaar. Het gebouw is Rijswijk, het is eigen. Zo moet je tegen Rijswijk aankijken.”

an

Impressies van de renovatie van Hoogvoorde.





Metamorfose van een winkelcentrum



De Openbare ruimte



Openbare ruimte: rust en dynamiek

Rob Doesburg en Richard van Hout, de ontwerpers van de gemeente, hebben gezocht naar een evenwicht tussen rust en dynamiek in het winkelcentrum, omdat gebleken is dat mensen zich dan meer op hun gemak voelen.

Door pleinen met verschillende sferen te scheppen, is een levendig beeld in het winkelgebied ontstaan. De promenades die de pleinen met elkaar verbinden, lijken met opzet in vormgeving en materiaalkeuze op elkaar, omdat de winkels al voor veel afwisseling zorgen.

Voor de ellipsen en de sierlijke lijnvoering die in het ontwerp zijn ingebracht, leggen hierop de nadruk. Bij de pleinen is gekozen voor een overwegend rechthoekige lijnvoering om het geheel niet druk en onrustig te maken.

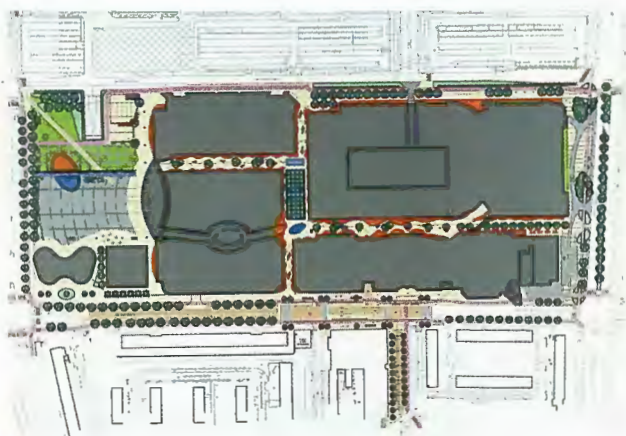
De gekozen materialen zorgen voor voldoende afwisseling zonder dat dit ten koste gaat van de gewenste eenvormigheid. Bij de materiaalkeuzes is er zoveel mogelijk naar gestreefd om niet teveel soorten te gebruiken en om zeer degelijke materialen uit te zoeken. Zo is bijvoorbeeld bij het straatmeubilair zoals palen, verlichtingsmasten, hekken en fietsenrekken gekozen voor roestvrij staal.

Het nieuwe winkelcentrum heeft vier ingangen met vier promenades, twee pleinen en drie deelgebieden aan de randen van het centrum. Deze deelgebieden zijn de winkel- en voorzieningengedeeltes in de Steenvoordelaan, de Prinses Beatrixlaan en de Generaal Spoorlaan.

Kleine details verhogen de kwaliteit van de nieuwe inrichting.



In het begin was er alleen nog maar een tekening.



Sierlijk slingerende lijnvoering evenwijdig aan de winkelgevels.



Roestvrijstalen verlichtingsmasten voegen een extra accent toe.



De Plint

De ingang aan de Generaal Spoorlaan nodigt mensen uit om in In de Bogaard te gaan winkelen. Ook kunnen automobilisten hier de parkeergarage inrijden en kunnen leveranciers naar binnen om hun voorraden af te geven.

De ellipsen zijn gemaakt van antracietkleurige zitelementen, die boven het maaiveld uitsteken. Ze zijn bedoeld als blikvangers en zijn bovendien letterlijk en figuurlijk rustpunten in dit drukke gedeelte van In de Bogaard. De ingangen van de parkeergarage en het expeditiegedeelte worden ontsloten door een loper van zwarte koperslaktegels.

Het voetgangersgedeelte is bestraat met een gele grindtegel, waarin een lijnenpatroon is aangebracht van roodbruine klinkers.

Voor fietsers en bromfietzers zijn roestvrijstalen fietsenstandaards geplaatst.

Bij het belastingkantoor zijn enkele parkeerplaatsen aangelegd. De parkeervakken zijn gemaakt van zwarte tegels. Ze zijn zoveel mogelijk opgenomen in de gele tegelverharding van het voetgangersgebied. De ontwerpers hebben twee soorten armaturen gekozen: voor het gemotoriseerd verkeer en voor het langzame verkeer. Dit laatste type is door de ontwerpers van de gemeente in samenwerking met de leverancier ontwikkeld.

De ontwerpers hebben 'het groen' veel aandacht gegeven, getuige dit perk met bomen.



De gele tegelverharding van het voetgangersgebied met het roodbruine lijnenpatroon wordt buiten het winkelcentrum voortgezet.



De ingang van de parkeergarage aan de Generaal Spoorlaan.



Het Balkon

Aan de kant van de Steenvoordelaan krijgen de winkels aan het Wethouder Hillenaarplantsoen meer aandacht. Hier is een winkelerfgebied aangelegd dat het NS-station op het Piramideplein visueel met het winkelcentrum verbindt. De Steenvoordelaan is tussen het Wethouder Hillenaarplantsoen en de Henri ter Hallsingel ingericht als een winkelerf, waar auto's maar dertig kilometer per uur mogen rijden. De mensen die boodschappen doen bij de winkels aan het Wethouder Hillenaarplantsoen kunnen hier dus rustig lopen. De ondernemers zijn nu ook beter bereikbaar voor automobilisten, want het aantal parkeerplaatsen voor deze winkels is verdubbeld. In dit deel van de Steenvoordelaan is ook een bushalte.

Bij de hoofdingang van de Sterpassage is ruimte gemaakt voor een fietsenstalling. Hier zijn dezelfde materialen gebruikt als bij de Plint aan de Generaal Spoorlaan. Opvallend zijn de blauwwitte lopers, die dwars over de Steenvoordelaan zijn aangelegd.

De oversteekplaatsen worden gemarkeerd met een aantal bolacacia's. Voor en na het winkelerfgebied komen grote bomen, zoals kastanjes. Enkele haagblokken ondersteunen de ruimtelijke verdeling die is aangebracht.

De ingang van de Sterpassage gezien vanaf het Wethouder Hillenaarplantsoen.



De Steenvoordelaan is tussen het Wethouder Hillenaarplantsoen en de Henri ter Hallsingel ingericht als winkelerf.



Het Bogaardplein



Dit plein bestaat uit drie delen, namelijk het plein, het veld en het plantsoen. Het Bogaardplein, dat op de parkeergarage is aangelegd, is bedoeld als evenemententerrein en heeft daarom een grootschalig en open karakter. Het plein is bestraat met zwarte stenen. Op het plein komen verschillende richtingen samen en die worden door middel van natuurstenen strips met een lichte kleur aangegeven. Door de toevoeging van grondspots is het plein in het donker ook interessant voor voorbijgangers. De lampen zijn zo geplaatst dat een soort 'uitzendingseffect' ontstaat. Hoe dichterbij de hoofdingang van de winkelpassage, hoe groter de lichtintensiteit.

Ook hier is de ellips gebruikt. De ene zijde bestaat uit een verhoogd gedeelte om voorstellingen te geven, de andere zijde is een vijver. De ellips vormt samen met het diagonale looppad een verbinding tussen het plein en het veld. In het gedeelte van het veld is een roosterpatroon aangebracht met betonstenen. Op de grasveldjes die daarin liggen, kunnen bijvoorbeeld kinderen spelen of kunnen mensen van de zon genieten.



Groen, banken en speelvoorzieningen zorgen ervoor dat het winkelend publiek graag langer in het plantsoen wil blijven. De bomen en heesters schermen dit gedeelte af, waardoor een prettige ruimte is ontstaan. Het diagonaal liggende looppad verbindt de hoofdingang van het winkelcentrum met de hoek die gericht is op de wijk Steenvoorde. Een ander opvallend element is het blauwe lint, dat van de tram- en bushalte loopt tot aan de hoofdingang van In de Bogaard. De kleur en de textuur van de gebruikte verhardingselementen zijn een verwijzing naar het element water. Een brede luifel aan de winkelzijde vormt de entree naar het winkelgebied. Een fraai detail is de rolband ofwel een 'tapis roulant' (een roltrap zonder treden en minder schuin), waarmee bezoekers van de parkeergarage op de begane grond kunnen komen.



Impressies van het Bogaardplein.

De Zijde

Aan de kant van de Prinses Beatrixlaan presenteert het winkelcentrum zich nadrukkelijk aan het veelvuldig passerende publiek. Een breed voetgangersgebied met daarin bomen, vlaggenmasten, plantsoenstroken en banken maakt duidelijk dat hier sprake is van een grootschalig en aantrekkelijk winkelcentrum. Het winkelend publiek heeft letterlijk en figuurlijk meer ruimte gekregen. De ontwerpers hebben hier dezelfde straattegels en straatmeubilair gekozen als in de rest van het centrum.

De bomen zijn op zo'n manier gekozen en geplant dat de winkels niet uit het zicht verdwijnen. Voorts zorgen plantsoenstroken met blokhagen ervoor dat de verkeersstromen van elkaar gescheiden worden.

De Terp gezien vanaf de Prinses Beatrixlaan.



De Promenades

Voor de inrichting van de promenades heeft de gemeente gekozen voor vormen die een tegenwicht bieden aan de strakke, rechthoekige vormgeving van de gebouwen in het winkelcentrum.

De sierlijk slingerende lijnvoering evenwijdig aan de winkelgevels legt de nadruk op de dynamiek van de promenades in tegenstelling tot de statigheid van de aangrenzende gebouwen. Ook wordt zo het wandel- en flaneergedeelte onderscheiden van het uitstal- en etalagedeelte. Daarom is ook gekozen voor

verschillende soorten straattegels. De bomen, banken en bloembakken, lichtmasten en de 'gestrooide' cortentstalen strips zorgen niet alleen voor een ongedwongen sfeer in de promenades, maar ook voor herkenning.

De bijzonderheid van de plek krijgt extra nadruk door de gekozen boomsoort, de Japanse tempelboom (ginkgo biloba).

De Japanse tempelboom (ginkgo biloba).



De Prins Johan Frisopromenade.

De Prins Willem Alexanderpromenade

In de Prins Willem Alexanderpromenade ligt het voormalige Bomenplein. Dit is het hart van het winkelcentrum en wordt ingericht als een ruimte waar het winkelend publiek graag langer wil blijven. Het plein wordt voor een deel verdiept aangelegd. De kronen van de bomen vormen een natuurlijk dak. De verharding bestaat uit een vlak van natuursteen met een vierkant lijnenpatroon. Ook hier komen de gele grindtegels en klinkers terug.

De Prins Willem Alexanderpromenade.





Bereikbaarheid



Bereikbaarheid

Het winkelcentrum In de Bogaard is goed bereikbaar voor alle verkeersdeelnemers.

Het winkelgebied is autovrij, dus veilig voor voetgangers.

De fietsers kunnen via vrij liggende fietspaden, waarvan de meeste berijdbaar zijn in beide richtingen, veilig alle entrees rondom het winkelcentrum bereiken. Daar zijn voldoende stallingsmogelijkheden, terwijl zowel op het Burgemeester Bogaardplein als op de Steenvoordelaan bewaakte fietsenstallingen zijn.

In de Bogaard ligt aan drie doorgaande wegen in Rijswijk: de Sir Winston Churchilllaan, de Prinses Beatrixlaan en de Generaal Spoorlaan. Op deze wegen zijn dynamische parkeer- verwijsborden aangebracht, die de automobilisten leiden naar de dichtstbijzijnde parkeergarage of parkeerterrein.

De borden geven aan welke terreinen vol zijn.

In totaal voorziet het nieuwe winkelcentrum In de Bogaard in circa 2800 parkeerplaatsen, waarvan ongeveer 1500 in garages, overwegend ondergronds.

Het winkelcentrum In de Bogaard is overigens ook per openbaar vervoer zeer goed en comfortabel te bereiken.



Impressies van de parkeergarage aan het Bogaardplein. Hier is gekozen voor dubbel grondgebruik: onder de grond is een parkeergarage aangelegd, terwijl boven de grond een evenementenplein is ingericht.





Bedrijven

Deze uitgave is mogelijk gemaakt dankzij medewerking van:

City Tec
Corio Nederland Retail
DBN Vastgoed
De Van Beek Groep
Delta Lloyd Vastgoed
Delta Sports en Products
Den Boer Beton
G. van der Ven BV
Gemeente Rijswijk
Hoogvoorde V.O.F. (bouwconsulting)
IBZH Raadgevend ingenieursbureau
Q-Park Beheer BV
Relan Pensioen
Van der Vorm Bouw BV
Waco-Liesbosch Beton
WPM Planontwikkeling





Colofon

Colofon

Dit is een uitgave van de Dienst Grondgebiedzaken van de gemeente Rijswijk.

Redactie: Rob Doesburg, Monique Gabriëlse en Sylvia Roes

Tekst: Sylvia Roes, Den Haag

Foto's:

Roel de Vringer – Studio Infiniti, Amersfoort

Fotopersbureau Hendriksen-Valk, Den Haag

Caecilia van der Drift, Amsterdam

3Poot Fotografen, Heerlen

Pevry Press, Leidschendam-Voorburg

Gemeentearchief gemeente Rijswijk

Vormgeving:

Buro van Bergenhenegouwen, Den Haag

Druk:

Spinhex & Industrie, Amsterdam

Oplage:

1.000 exemplaren