

# ■ Raadsvoorstel

Raadsvergadering d.d. 19 december 2013  
Casenummer AB13.00982  
Raadsvoorstelnummer RV2013-105

## ■ Gemeente Bussum

Vaststellen postzegelbestemmingsplan Centrum - Scapino De Nieuwe Brink en DO bouwplan Scapino / De Nieuwe Brink

Brinklaan 35

Postbus 6000  
1400 HA Bussum

Telefoon (035) 69 28 888  
Fax (035) 69 28 500  
Website: [www.bussum.nl](http://www.bussum.nl)  
E-mail: [info@bussum.nl](mailto:info@bussum.nl)

- Aan de gemeenteraad.

### **SAMENVATTING**

In mei 2013 is het Voorlopig Ontwerp bouwplan Scapino / De Nieuwe Brink opgesteld met inachtneming van onze ambities zoals opgenomen in de Gebiedsvisie Centrum en het Centrumplan. Voor het ontwerp is een uitgebreide inspraakprocedure gehouden, waarbij veel inwoners hun betrokkenheid hebben getoond. Naar aanleiding van de inspraakreacties heeft de ontwikkelaar het Definitief Ontwerp bouwplan aangepast. De kaders voor de herontwikkeling zijn opgenomen in het door de gemeente Bussum opgestelde bestemmingsplan Centrum – Scapino De Nieuwe Brink.

Na de periode van de ter visie ligging zijn alle zienswijzen en inspraakreacties beoordeeld en beantwoord in de Nota Zienswijzen en Inspraak. Met inachtneming van deze Nota Zienswijzen en Inspraak kan het Bestemmingsplan Centrum – Scapino De Nieuwe Brink gewijzigd worden vastgesteld en het Definitief bouwplan ongewijzigd worden vastgesteld.

### **1. INLEIDING**

Het project Scapino/De Nieuwe Brink is bijzonder. Niet alleen omdat er veel geïnvesteerd gaat worden in tijden van crisis, maar ook omdat er een zeer uitgebreid inspraaktraject is geweest. Na de presentatie van het Voorlopig Ontwerp bouwplan en de bijbehorende Ruimtelijke Onderbouwing kwamen binnen Bussum veel inspraakreacties los. De inspraakreacties hebben er toe geleid dat de mogelijkheid tot inspraak na het tot stand komen van het Definitief Ontwerp is substantieel verruimd.

In afwachting van het aangepaste DO heeft de burgemeester een aantal persoonlijke gesprekken gevoerd met de eerdere indieners van inspraakreacties. Na het gereedkomen van het DO is iedereen nogmaals de mogelijkheid geboden zienswijzen in te dienen tegen het DO en het ontwerpbestemmingsplan. Dat is bij een Do niet gebruikelijk. Op 15 oktober jl. zijn de bouwplannen tijdens een goed bezochte inspraakavond in Breeduit toegelicht door de architect en de plannen voor de openbare ruimte door de gemeente. Uit de schriftelijke inspraakreacties en de mondelinge reacties op de inspraakavond en de daarbij behorende emoties blijkt een grote betrokkenheid bij de plannen. Wij waarderen dit zeer.

Van alle reacties is een nota van zienswijzen opgesteld, die de gemeenteraad zal betrekken bij de besluitvorming in december. Uit de reacties blijkt dat er verschillend kan worden aangekeken tegen de gewijzigde plannen. Door velen wordt geconstateerd dat de wijzigingen in de

**Inlichtingen bij:**  
A. Soede

**Doorkiesnummer:**  
733

**E-mail adres**  
[a.soede@bussum.nl](mailto:a.soede@bussum.nl)

plannen, zoals opgenomen in het Definitief Ontwerp, belangrijke verbeteringen zijn ten opzichte van het Voorlopig Ontwerp. Deze zeker zullen bijdragen aan een vitaal, aantrekkelijk en groen centrum, zo menen de voorstanders. Anderen blijven van mening dat ook deze wijzigingen onvoldoende tegemoet komen aan de visie die zij hebben op een aantrekkelijk centrum. Het is nu aan de politiek om alle belangen te wegen en een besluit te nemen in het belang van de Bussum.

## **2. INHOUDELIJK**

### **A. Geschiedenis**

- Initiatief / Intentieovereenkomst: Het winkelgebied Scapino / De Nieuwe Brink kampt al sinds de realisatie in 1974 met problemen van leegstand en slechte bereikbaarheid. Eind 2006 hebben de toenmalige eigenaren van het vastgoed op het terrein van Scapino / De Nieuwe Brink de gemeente Bussum gevraagd de herontwikkeling van het gebied te starten. Medio 2007 is een intentieovereenkomst ondertekend met alle ondernemers van het plangebied met als uitgangspunt het revitaliseren van het winkelgebied Scapino / De Nieuwe Brink.
- Nota van Uitgangspunten: Alle ondernemers in het plangebied willen meewerken aan het opstellen van uitgangspunten. Allereerst is gezamenlijk opdracht gegeven aan Ecorys om een analyse te maken van het winkelgebied en verbeterpunten aan te geven voor de herontwikkeling. Het rapport van Ecorys is een belangrijke bouwsteen voor de, door de gemeente opgestelde, Nota van Uitgangspunten. De raad heeft deze Nota op 2 april 2009 vastgesteld.
- Start ontwikkeling: Redevco, ontwikkelaar en eigenaar van het C&A pand, is door partijen gevraagd de herontwikkeling ter hand te nemen. In 2009 en 2010 worden plannen gemaakt waarin de oudere panden aan de Brinklaan en de Nieuwe Brink zijn gesloopt. De discussie hierover heeft geleid tot vertraging van de planvorming.
- Economische recessie: In september 2011 trekt Redevco zich terug als ontwikkelaar. De partner van Redevco, VastNed (eigenaar gebouw Scapino) geeft aan door te willen gaan met de herontwikkeling en draagt ontwikkelaar Centrumprojecten uit Hilversum voor als vervanger van Redevco. De gemeente gaat hiermee akkoord.
- Gebiedsvisie en Centrumplan: Eind 2011 wordt duidelijk dat er een visie voor het centrum moet worden opgesteld. Niet alleen de openbare ruimte moet worden aangepakt, ook moet gekeken worden naar de leegstand en de gevolgen daarvan voor een vitaal Bussums centrum. Op 24 mei 2012 wordt de Gebiedsvisie voor het centrum door de raad vastgesteld. De Gebiedsvisie krijgt een uitwerking in het Centrumplan. Op 23 april 2013 wordt het Centrumplan door het college vastgesteld, na advisering van de raadscommissie Ruimte op 23 januari 2013. De genoemde ambitie voor Scapino / De Nieuwe Brink is een invulling van detailhandel (met een entree aan het kernwinkelgebied) en versterking van de woonfunctie.
- Voorlopig Ontwerp: Centrumprojecten heeft op basis van de Gebiedsvisie Centrum en het Centrumplan het Voorlopig Ontwerp bouwplan opgesteld. Op dinsdag 21 mei jl. is een inspraakavond op het gemeentehuis gehouden over het Voorlopig Ontwerp bouwplan en de bijbehorende Ruimtelijke Onderbouwing voor de herontwikkeling van het gebied Scapino / De Nieuwe Brink. Er zijn veel schriftelijke

inspraakreacties van betrokken inwoners binnengekomen. De ingebrachte inspraakreacties hebben betrekking op de volgende aspecten:

- Minder m2 detailhandel: Realiseer met name minder m2 detailhandel. Er staan genoeg winkels leeg in het overige centrum. Hierdoor kan het kernwinkelgebied nog compacter worden.
- Meer wonen aan de Kerkstraat: Er wordt aangegeven dat het wenselijk is om het totale winkeloppervlakte niet tot aan de gevel van de Kerkstraat in te vullen. Aan de Kerkstraat is het wenselijk dat hier andere functies worden gevestigd, het liefst woningen of andere, kleinschalige, functies, bijvoorbeeld kantoorruimte voor ZZP-ers. Er kan daardoor meer interactie en levendigheid op de begane grond ontstaan.
- Meer Groen in het centrum: Laat zien dat, in de lijn van de Gebiedsvisie Centrum en het Centrumplan, goed ingezet wordt op versterking van het groen in het centrum.
- Nader onderzoek Verkeer: Een groot aandachtspunt is de inpassing van tal van verkeersfuncties in de (krappe) Kerkstraat. In het plan is een zorgvuldige afwikkeling van het verkeer en voorzieningen voor bevoorrading onontbeerlijk, waarbij de overlast voor omwonenden zoveel als mogelijk is, wordt beperkt. Ook is er aandacht gevraagd voor de fietsstallingen, zowel op maaiveld als ondergronds.

### **B Bestemmingsplan Centrum**

Het bestemmingsplan Centrum is op 26 september jl. vastgesteld door de raad. Daar waar het gaat om grotere herontwikkelingen, zoals de beoogde herontwikkeling ter plaatse van Scapino/Nieuwe Brink, heeft er nog geen vertaling kunnen plaats vinden in het bestemmingsplan Centrum. Bij het bestemmingsplan Centrum is daarom nog uitgegaan van de huidige situatie voor het betrokken terrein. Nu de plannen verder zijn uitgewerkt, is een procedure tot vaststelling van een postzegelbestemmingsplan gestart. Het ontwerp postzegelbestemmingsplan Centrum – Scapino De Nieuwe Brink heeft gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In de Mededeling van het college van 30 september jl. is de commissie Ruimte geïnformeerd over de voortgang van het ontwerpbestemmingsplan Centrum-Scapino Nieuwe Brink en het DO bouwplan.

### **C. Ontwerpbestemmingsplan**

Belangrijke uitgangspunten voor dit postzegelbestemmingsplan zijn de uitgangspunten zoals opgenomen in de Gebiedsvisie voor het Centrum en het Centrumplan: uitvoering geven aan een compact kernwinkelgebied en een meer evenwichtige structuur van de 'winkelacht'. In het voorliggende bestemmingsplan is de mogelijkheid gecreëerd om in beperkte mate toevoeging van winkels mogelijk te maken. Ook speelt versterking van de woonfunctie een rol. Het bestemmingsplan Centrum – Scapino De Nieuwe Brink is bijgevoegd. Het bestemmingsplan heeft van 19 september tot en met 30 oktober ter inzage gelegen.

./.

### **D. Definitief bouwplan**

De inspraakreacties op het voorlopig ontwerp bouwplan zijn met de ontwikkelaar besproken. De ontwikkelaar heeft een definitief ontwerp bouwplan opgesteld met inachtneming van de inspraakreacties. Het Definitief Ontwerp bouwplan heeft vanaf woensdag 8 oktober tot en met 30 oktober ter inzage gelegen en is bijgevoegd.

./.

### **E. Zienswijzen**

In totaal zijn 26 schriftelijke brieven (zienswijzen en inspraakreacties) ingediend (zie overzicht in tabel 1.1 in de Nota Zienswijzen & Inspraak). Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend. Ongeveer de helft van de indieners van een inspraakreactie op het voorlopig ontwerp hebben nu weer gereageerd. De 26 schriftelijke zienswijzen zijn ingestuurd door 20 personen. Van deze 20 personen zijn 5 brieven gelijk van opzet. De meeste brieven gaan in op de thema's die ook naar aanleiding van de inspraak op het Voorlopig Ontwerp Bouwplan naar voren kwamen:

1. Minder m2 winkeloppervlakte op het Scapinoterrein;
2. Hoge bebouwing aan de Kerkstraat;
3. Versterken van de groenstructuur;
4. Verkeersaantrekkende werking door het vestigen van een grotere winkel.

Daarnaast zijn er zienswijzen ingediend die betrekking hebben op de gevolgde procedure.

./.

De Nota Zienswijzen & Inspraak Bestemmingsplan Centrum – Scapino De Nieuwe Brink en DO Bouwplan Scapino / De Nieuwe Brink is bijgevoegd.

### **F. Wijzigingen**

*Ad 1. Minder m2 winkeloppervlakte op het Scapinoterrein:*

De raad en het college hebben bij vaststelling van de Gebiedsvisie Centrum, het Centrumplan en het bestemmingsplan Centrum gekozen om een ontwikkeling bij Scapino / De Nieuwe Brink mogelijk te maken met een invulling van winkels en de versterking van de woonfunctie. Er wordt minder m2 winkeloppervlakte gerealiseerd dan bij het voorlopig ontwerp bouwplan. De hoofdentree van deze winkel is gelegen zijn aan het kernwinkelgebied, het entreegebied maakt dit goed mogelijk en is direct aan het kernwinkelgebied gelegen. Aan de Kerkstraat is geen detailhandel mogelijk.

*Ad 2. Hoge bebouwing aan de Kerkstraat.*

De hoge bebouwing aan de Kerkstraat is mogelijk omdat dit in lijn is met de hoogte van bebouwing aan de rand van het centrumgebied (Olmenlaan, Nieuwe Raadhuisstraat etc.) Het profiel van de Kerkstraat is t.o.v. het voorlopig ontwerp bouwplan verruimd.

*Ad 3. Meer groen*

De vergroening binnen het plangebied wordt verkregen door de voortuinen aan de Kerkstraat, een groene gevel aan de Thierensstraat en de daktuin t.b.v. de appartementen. De vergroening van het centrum vindt plaats door o.a. een wijziging van de inrichting van de Brinklaan en het Brinkplein. De suggestie, zoals opgenomen in het herinrichtingsplan openbare ruimte, wordt nog nader uitgewerkt met inzet van inwoners van Bussum.

*Ad 4. Verkeer*

Het is acceptabel dat de verkeersaantrekkende werking tot verhogende congestie op de rotonde De Clinge leidt. Het effect van dit plan wordt meegenomen in het op te stellen Verkeerscirculatieplan Centrum, waarbij onderzocht wordt op welke wijze de verblijfskwaliteit van het kernwinkelgebied verbeterd kan worden.

Wijzigingen bestemmingsplan Centrum – Scapino De Nieuwe Brink

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot:

1. Als gevolg van het onderzoek naar het inrichtingslawaaï vanwege de beoogde ontwikkelingen wordt het cumulatie onderzoek (inrichtingslawaaï en verkeerslawaaï) eveneens aangepast en verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.
2. Op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt de inpandige laad- en loszone aangeduid. In de regels wordt bepaald dat laden en lossen ten behoeve van een supermarkt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding mag plaatsvinden.
3. Het hoofdstuk economische uitvoerbaarheid wordt aangepast met informatie over de taxatie.

De ambtshalve wijzigingen op het bestemmingsplan Centrum – Scapino De Nieuwe Brink

Het bestemmingsplan heeft een aanpassing die niet voortvloeit uit de ingediende zienswijzen:

1. De ecologische quickscan wordt vervangen door de definitieve versie.

#### Wijzigingen Definitief Ontwerp bouwplan

De ingediende inspraakreacties op het Definitief Ontwerp bouwplan hebben niet geleid tot aanpassingen van het bouwplan.

### **3. FINANCIËLE ASPECTEN**

De financiële aspecten voor het project Scapino / De Nieuwe Brink kunnen worden gesplitst in:

- A. Financiële aspecten die nu spelen
- B. Financiële aspecten die in de toekomst spelen

#### **A. Financiële aspecten die nu spelen**

##### Planschade

De gemeente loopt bij bestemmingswijziging, conform afdeling 6.1 Wro, mogelijk risico op planschade. De risicoanalyse planschade, opgesteld door SAOZ, geeft aan dat er een maximale planschade van € 23.000 te verwachten is. De gemeente en de initiatiefnemer sluiten een planschadeovereenkomst af waarin is bepaald dat de door de gemeente mogelijk toe te kennen planschade doorgelegd wordt aan de ontwikkelaar. De kosten voor het opstellen van de risicoanalyse planschade worden door de initiatiefnemer aan de gemeente betaald.

##### Anterieure overeenkomst

Om het wettelijk verplichte kostenverhaal te regelen wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Ook is de Gemeente gerechtigd in gevolge artikel 6.2.3. tot en met artikel 6.2.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de op basis daarvan vastgestelde procedure bij bouwinitiatieven d.d. 26 april 2011, de kosten, die het direct gevolg zijn van deze ontwikkeling, aan de initiatiefnemer door te berekenen. Het gaat hier o.a. om de kosten van de ambtelijke begeleiding bij de procedure tot vaststelling van een postzegelbestemmingsplan en de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte.

##### Verkoop gronden

Voor de verkoop van de gemeentelijke gronden is een taxatie opgesteld door een onafhankelijke makelaar. De taxatie van 5 juli 2013 is gebaseerd op het Voorlopig Ontwerp bouwplan en geeft een marktwaaarde aan tussen de € 450.000 en € 650.000. De taxatie is opgesteld met inachtneming van de gebiedsspecifieke criteria voor detailhandel en woningen en de inbrengwaarde van de huidige Scapino. In de onderhandelingen met de initiatiefnemer wordt uitgegaan van een boekwaarde op het moment van verkoop, naar verwachting medio 2014. Momenteel wordt uitgegaan van een boekwaarde medio 2014 van € 670.000. (bron: concept programmabegroting 2014). Met deze verkoop wordt de huidige boekwaarde met een resultaat van € 0 saldo afgesloten.

Na vaststelling van het bestemmingsplan Centrum – Scapino De Nieuwe Brink en het Definitief Ontwerp bouwplan door de raad kunnen het college en de initiatiefnemer de koopovereenkomst ondertekenen.

#### **B. Financiële aspecten in de toekomst**

##### Reserve Scapinoterrein

De gemeente Bussum heeft voor het realiseren van ongeveer 60 openbare parkeerplaatsen in het centrum een reservering van € 2,1 miljoen ingesteld. Deze reservering is destijds ingesteld, als compensatie voor het opheffen van het parkeerterrein in het project Landstraat Noord, ten behoeve van parkeerplaatsen in het gebied Scapino.

De initiatiefnemer wil graag dat de bestaande parkeergarage wordt gerevitaliseerd om zo een betere aansluiting te maken met de nieuw aan te leggen parkeervoorziening. Er worden 112 nieuwe parkeerplaatsen toegevoegd in een éénlaagse ondergrondse parkeergarage.

In afwachting van besluitvorming over Scapino/Nieuwe Brink is bij de nota Reserves & voorzieningen 2012 geadviseerd de reserve van € 2,1 miljoen nog in stand te houden. Binnen het project Scapino / De Nieuwe Brink wordt de huidige parkeergarage uitgebreid en gerenoveerd. Het voornemen is om de reserve hiervoor in te zetten.

In de tweede helft van 2014, na start van de bouwwerkzaamheden, is het duidelijk of de nieuwe parkeerplaatsen door de gemeente worden aangekocht. Er wordt dan een separaat raadsvoorstel voorgelegd m.b.t. eventuele aankoop van de nieuwe parkeerplaatsen en de revitalisatie van de bestaande parkeergarage.

#### Inrichting openbare ruimte

./.

De openbare ruimte wordt door de initiatiefnemer aangelegd volgens bijgevoegde plankaart. Op deze plankaart is te zien welk gedeelte van de aanleg van de openbare ruimte voor rekening van de initiatiefnemer komt en welk gedeelte onder de verantwoordelijkheid van de gemeente valt. De kosten voor de aanleg van de openbare ruimte zijn grotendeels in de begroting van de ontwikkelaar opgenomen. De gemeente heeft binnen het budget voor het centrumplan € 65.000 opgenomen voor wijzigingen aan de Brinklaan. Dit wordt als taakstellend budget meegenomen bij de herinrichting van de openbare ruimte.

In de tweede helft van 2014, worden in het raadsvoorstel "Vaststellen openbare ruimte Scapino / De Nieuwe Brink", de financiële consequenties voorgelegd aan de raad ter besluitvorming.

#### **4. VOORSTEL**

Het college verzoekt de raad het bestemmingsplan Centrum – Scapino De Nieuwe Brink, bestaande uit de plantoelichting, de bestemmingsregels en de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding, en het Definitief Ontwerp bouwplan Scapino / De Nieuwe Brink vast te stellen conform bijgevoegd concept-raadsbesluit.

Bespreking in commissie Ruimte d.d. 4 december 2013.

Burgemeester en wethouders van Bussum,  
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

D.J. van Huizen    mr. drs. H.W.M. Heijman



# Raadsbesluit

■ **Gemeente Bussum**

Brinklaan 35

Postbus 6000  
1400 HA Bussum

Telefoon: 035 69 28 888  
Fax: 035 69 28 500  
Website: [www.bussum.nl](http://www.bussum.nl)  
E-mail: [info@bussum.nl](mailto:info@bussum.nl)

De raad van de gemeente Bussum;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van  
Bussum, nummer RV2013-105;

overwegende, dat

- het ontwerpbestemmingsplan Centrum – Scapino De Nieuwe Brink, met de identificatiecode NL.IMRO.0381.BP2013B0060021-on01, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 19 september tot en met 30 oktober 2013 ter inzage heeft gelegen en gedurende deze termijn het voor een ieder mogelijk was zienswijzen in te dienen;
- het Definitief Ontwerp bouwplan Scapino / De Nieuwe Brink van 1 oktober 2013 met ingang van 8 oktober tot en met 30 oktober 2013 ter inzage heeft gelegen en gedurende deze termijn het voor een ieder mogelijk was inspraakreacties in te dienen;
- gedurende deze termijn van ter-inzage-ligging een aantal ontvankelijke schriftelijke zienswijzen en inspraakreacties is ingediend;
- de ingediende zienswijzen deels aanleiding geven tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Centrum – Scapino De Nieuwe Brink;
- een aantal ambtshalve wijzigingen aanleiding geven tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Centrum – Scapino De Nieuwe Brink;
- geen exploitatieplan wordt vastgesteld;
- de ingediende inspraakreacties geen aanleiding geven tot het aanpassen van het Definitief Ontwerp bouwplan Scapino / De Nieuwe Brink.

Fout: Bron van verwijzing  
niet gevonden

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 (bepalingen omtrent de inhoud van het bestemmingsplan), 3.8 (bepalingen omtrent de procedure van het bestemmingsplan) en 6.12 (grondexploitatie) van de Wro;

## **b e s l u i t :**

- a. het bestemmingsplan Centrum – Scapino De Nieuwe Brink, bestaande uit de plantoelichting, de bestemmingsregels en de bij het bestemmingsplan Centrum – Scapino De Nieuwe Brink behorende verbeelding, met de identificatiecode NL.IMRO.0381.BP2013B006002-on01 vast te stellen, met in achtneming van:
  - de wijzigingen zoals opgenomen in de Nota Zienswijzen & Inspraakreacties bestemmingsplan Centrum – Scapino De Nieuwe Brink en DO bouwplan Scapino / De Nieuwe Brink.
  - de ambtshalve wijzigingen zoals opgenomen in de Nota Zienswijzen & Inspraakreacties bestemmingsplan Centrum – Scapino De Nieuwe Brink;
- b. dat voor het bestemmingsplan Centrum – Scapino De Nieuwe Brink de volgende ondergrond is gebruikt: o\_NL.IMRO.0381.BP2013B006002-on01.dxf.;
- c. geen exploitatieplan vast te stellen;
- d. het Definitief Ontwerp bouwplan Scapino / de Nieuwe Brink Centrum, van 1 oktober 2013, vast te stellen.

■

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente  
Bussum, gehouden op 19 december 2013.

de griffier,

de voorzitter,