

■ Commissienotitie

Aan de leden van de
commissie
Vergadering d.d.
Casenummer
Notitienummer

AB13.00304
CN2013.018

■ Gemeente Bussum

Adviseren over het voorlopig ontwerp bouwplan en de ruimtelijke
onderbouwing van de herontwikkeling 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

E-mail: info@bussum.nl

■ Geachte leden,

1. INLEIDING

Op 2 april 2009 is de Nota van Uitgangspunten Scapino / De Nieuwe Brink
door de raad vastgesteld.

In het coalitieprogramma 2011-2014 zijn afspraken gemaakt om het centrum
van Bussum weer het kloppend hart van Bussum te maken, waar men op
een prettige manier kan winkelen en verblijven. Het centrum wil een goed
vestigingsklimaat voor ondernemers bieden en een prettig winkel- en
verblijfsgebied voor de Bussummers met een uitstraling naar de regio.

Door o.a. de revitalisering van het winkelgebied Scapino / Nieuwe Brink kan
dit bereikt worden. Op basis van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten,
de Gebiedsvisie Centrum Bussum en het Centrumplan zijn het voorlopig
ontwerp en de ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de herontwikkeling
van Scapino / De Nieuwe Brink.

Wij vragen u te adviseren over het voorlopig ontwerp van het bouwplan en de
ruimtelijke onderbouwing voor de herontwikkeling van Scapino / De Nieuwe
Brink, waarna we deze stukken in de inspraak brengen.

2. INHOUD

Historie:

- Initiatief / Intentieovereenkomst: Het winkelgebied Scapino / De Nieuwe
Brink kampt al sinds de realisatie 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 van het plangebied wilden
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 gevat in 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 heeft Redevco plannen gemaakt. In deze plannen waren
de oudere panden aan de Brinklaan en de Nieuwe Brink gesloopt. De
discussie hierover heeft geleid tot vertraging van de planvorming.

Inlichtingen bij

A Soede (RUIMTE)

Doorkiesnummer

035-6928733

- Economische recessie: In september 2011 trekt Redevco zich terug als ontwikkelaar. Vanwege de economische recessie is intern besloten alleen ontwikkelingen te realiseren in de 20 grootste steden in Nederland. De partner van Redevco, VastNed (eigenaar gebouw Scapino) geeft aan door te willen gaan. Zij draagt ontwikkelaar Centrumprojecten uit Hilversum voor als vervanger van Redevco. De gemeente gaat hiermee akkoord.
- Gebiedsvisie en Centrumplan: Eind 2011 wordt duidelijk dat de visie voor het centrum breder moet worden opgesteld. Niet alleen de openbare ruimte moet worden aangepakt, ook moet gekeken worden naar de leegstand. Hiertoe worden in het eerste kwartaal van 2012 een aantal bijeenkomsten georganiseerd. Op 24 mei 2012 wordt de Gebiedsvisie voor het centrum door de raad vastgesteld. De Gebiedsvisie krijgt een uitwerking in het Centrumplan. Door middel van een aantal thema's worden de ambities uit de Gebiedsvisie verder uitgewerkt in het centrumplan. Dit centrumplan wordt naar verwachting in april 2013 vastgesteld door het college, na advisering van de raadscommissie ruimte op 23 januari 2013.

3. VOORLOPIG ONTWERP + RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

A. Voorlopig ontwerp

De nieuwe ontwikkelaar, Centrumprojecten, heeft in eerste instantie het ontwerp van de vorige ontwikkelaar (Redevco) beoordeeld. Naar aanleiding van het traject van de Gebiedsvisie en het Centrumplan zijn wijzigingen aangebracht aan dit ontwerp. Centrumprojecten heeft het voorlopig ontwerp van het bouwplan uitgewerkt in een presentatie. In de commissievergadering van 24 april 2013 wordt de presentatie hierover door de ontwikkelaar verzorgd.

B. Ruimtelijke onderbouwing

Naast het voorlopig ontwerp is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze ondersteunt de presentatie van het voorlopig ontwerp. De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgesteld:

1. De opbouw volgt de 6 thema's uit het Centrumplan.
2. Per thema wordt ingegaan op de randvoorwaarden en ambities zoals deze zijn opgenomen in de Nota van Uitgangspunten (2 april 2009), de Gebiedsvisie Centrum Bussum (24 mei 2012) en het Centrumplan (april 2013).
3. Per thema wordt aangegeven op welke wijze de randvoorwaarden en ambities zijn verwerkt in het voorlopig ontwerp.

De ruimtelijke onderbouwing wordt in een latere fase onderdeel van het voorontwerp bestemmingsplan. De belangrijkste wijzigingen in het voorlopig ontwerp t.o.v. voorgaande plannen zijn:

1. Vermindering van het aantal toe te voegen m2 winkeloppervlakte op het gebied Scapino, aansluitend op het kernwinkelgebied;
2. Versterking van de woonfunctie (32 in plaats van 25 appartementen);
3. Woonfunctie aan de Kerkstraat;
4. Behoud én inpassing van de drie historische panden aan de Brinklaan en de Nieuwe Brink;
5. Architectuur die past bij de maat en schaal van het dorpse karakter van Bussum;
6. Verbetering van het plein als verblijfsgebied in het centrum van Bussum.

./ De ruimtelijke onderbouwing en de presentatie van het voorlopig ontwerp bouwplan Scapino / De Nieuwe Brink zijn bijgevoegd.

4. PROCESPLAN

./ In het bijgevoegde procesplan wordt aangegeven wat de procesdoelen zijn, op welke wijze de belanghebbenden betrokken worden bij dit project en op welke wijze er gecommuniceerd wordt met deze belanghebbenden. Er is gekozen voor een procedure postzegelbestemmingsplan. De volgende fases zijn in deze procedure te herkennen:

1. Voorlopig ontwerp bouwplan
2. Definitief ontwerp bouwplan + voorontwerp bestemmingsplan
3. Ontwerp bestemmingsplan
4. Vastgesteld bestemmingsplan
5. Omgevingsvergunning bouwen.

In het procesplan wordt op hoofdlijnen aangegeven wat de burgers van Bussum per fase kunnen verwachten en welke besluiten genomen worden. Het procesplan wordt per fase aangepast, waarbij meer inhoudelijk wordt ingegaan op de betreffende fase.

5. PLANNING FASE VOORLOPIG ONTWERP

Waarover

Adviseren VO bouwplan
 Inspraakbijeenkomst VO bouwplan .
 Opstellen Nota van Inspraak
 Besluit vaststellen VO + inspraak nota
 Opstellen DO en voorontwerp bestemmingsplan

Wie:

Cie. Ruimte
 belanghebbenden
 Projectteam
 College
 Initiatiefnemer

Datum:

24 april 2013
 Medio mei 2013
 Mei / juni 2013
 September 2013
 Oktober / november 2013

6. FINANCIEN

Bij het vaststellen van het definitief ontwerp door de raad (derde kwartaal 2013) wordt ook een financieel voorstel aan de raad voorgelegd. Hierin zijn de volgende zaken van belang:

Verkoop parkeergronden:

Insteek van de onderhandelingen met de initiatiefnemer is de boekwaarde op het moment van levering, naar verwachting medio 2014. De prognose voor 2014 is dat door de verkoop van het parkeerterrein alle kosten gedekt zijn en er geen additionele dekking gevonden hoeft te worden en er zo dus geen financiële risico's ontstaan.

Samenwerkingsovereenkomst:

Uitgangspunt is dat de ontwikkelaar alle kosten voor zijn rekening neemt. Bij het vaststellen van het definitief ontwerp door de raad wordt met de ontwikkelaar een samenwerkingsovereenkomst en planschadeovereenkomst afgesloten. Hierin worden afspraken omschreven inzake het doorleggen van de kosten van de gemeentelijke organisatie aan de ontwikkelaar, parkeren, duurzaam bouwen, etc.

Parkeerplaatsen:

- Bestaande parkeerplaatsen: Initiatiefnemer wil graag dat de bestaande parkeergarage wordt gerevitaliseerd om zo een betere aansluiting te maken met de nieuw aan te leggen parkeervoorziening.
- Nieuwe parkeergarage: Er worden 112 nieuwe parkeerplaatsen toegevoegd in een éénlaagse ondergrondse parkeergarage. Uit het recente parkeeronderzoek blijkt dat er een overschot is aan parkeerplaatsen in het centrum. De hier voorgestelde toevoeging is nodig om:
 - De 32 appartementen te voorzien van een eigen parkeerplaats
 - De bestaande 65 parkeerplaatsen op maaiveld te vervangen
 - De overige 15 parkeerplaatsen kunnen eventueel worden verkocht aan ondernemers of bewoners in de directe omgeving.

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. Insteek is om deze voorziening in te zetten voor de realisatie van de nieuwe openbare parkeerplaatsen en/of de upgradering van de bestaande parkeerplaatsen.

7. VOORSTEL / VERZOEK

Wij stellen u voor te adviseren over het voorlopig ontwerp van het bouwplan en de ruimtelijke onderbouwing van de herontwikkeling Scapino / De Nieuwe Brink.

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

D.J. van Huizen

mw. drs. R. Kruisinga