



centrum projecten

## HERONTWIKKELING VERNIEUWDE BRINK

Ruimtelijke onderbouwing ontwikkelaar
27 maart 2013

### Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing ondersteunt de presentatie van het voorlopig ontwerp van het bouwplan Scapino / De Nieuwe Brink (VO) voor de commissie Ruimtelijke Kwaliteit op woensdag 24 april 2013. De ruimtelijke onderbouwing wordt tevens onderdeel van het voorontwerp postzegelbestemmingsplan.

### Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgesteld:
Er wordt uitgegaan van de 6 thema's uit het Centrumplan.
Per thema wordt ingegaan welke randvoorwaarden en ambities zijn opgenomen in de
Nota van Uitgangspunten (2 april 2009), de Gebiedsvisie Centrum Bussum (24 mei 2012)
en het Centrumplan (april 2013).
Per thema wordt aangegeven op welke wijze de randvoorwaarden en ambities zijn
verwerkt in het VO.

## Ruimtelijke Onderbouwing

### 1. Compact Centrum

#### Nota van Uitgangspunten (2 april 2009)

In de Nota van Uitgangspunten is het volgende opgenomen over detailhandel in het centrum:

- Indicatief zal een ontwikkeling van circa 10.000 m<sup>2</sup> bvo voor het totaal aan commerciële functies voldoen aan de eis van voldoende kritische massa. Het is belangrijk stil te staan bij de samenstelling van het nieuw te ontwikkelen aanbod. Zo is het bijvoorbeeld van belang dat de unitgrootte van de nieuwe winkels voldoet aan de huidige markttrends. Dat wil zeggen dat, in tegenstelling tot het meeste bestaande aanbod in het centrum, er een groot aandeel relatief grotere units zal moeten worden gerealiseerd. Verder moeten er enkele trekkers gehuisvest worden in het nieuwe gebied.
- Voorkomen dient te worden dat de voorzieningen vooral doelgericht worden bezocht, zonder dat er sprake is van voldoende uitwisseling met het al gevestigde aanbod. Als laatste dient bij de branchering rekening gehouden te worden met de relatie met het bestaande aanbod.

#### Gebiedsvisie Centrum Bussum (24 mei 2012)

De volgende ambities worden genoemd:



## centrum projecten

- Tijdelijk gebruik leegstaande panden
- Managen van de krimp: Handhaven van divers winkelaanbod met ook veel zelfstandige winkels.

### Centrumplan ( april 2013)

Bij het definiëren van het compact centrum gaat het over het managen van de krimp, aangezien we hier te maken hebben met een ontwikkeling die in de toekomst alleen maar verder zal doorzetten. De inzet is daarom het winkelcentrum te verbeteren. Dit kan zelfs betekenen dat er op strategische plekken beperkt vierkante meters worden toegevoegd om meer variëteit in winkelruimtes te bieden. Deze zullen dan echter op andere locaties in Bussum verdwijnen. In het bestemmingsplan Centrum worden de bestemmingen voor het kernwinkelgebied en de aanloopstraten benoemd. Hierbij is aandacht voor het managen van de krimp: op locaties in de aanloopstraten waar nu geen detailhandel is gevestigd is er ook geen mogelijkheid in de toekomst voor een invulling met detailhandel. Het compact centrum beslaat de oude "winkelacht" (Nassaustraat, Veerstraat, Nassaulaan, Havenstraat, Kapelstraat, de Nieuwe Brink, Brinklaan)

Voor het gebied Scapino is het college van mening dat hier, naast wonen, wel detailhandel, zij het gelimiteerd, kan worden gerealiseerd. Dit kan omdat er in dit gebied gelegenheid wordt geboden om ook grotere units te realiseren, zodat er ook een ander segment aan het centrum toegevoegd kan worden. Er mogen geen blinde gevels aan de Brinklaan en Kerkstraat op begane grondniveau worden gerealiseerd (ook geen reclame in ramen).

### Voorlopig Ontwerp bouwplan Scapino / De Nieuwe Brink

Uitgangspunt van de herontwikkeling van Scapino / De Nieuwe Brink is een stedelijke mix van wonen, winkels en verblijven. Het levert hiermee een hoogwaardige kwalitatieve bijdrage aan het krachtig functioneren van dat kernwinkelgebied. Aan de zijde van de Kerkstraat, zijnde aanloopgebied, is ook ruimte voor wonen op de begane grond.

De entrees van de beoogde winkels zijn direct gelegen aan het kernwinkelgebied. De hoofdentree van de verschillende winkelruimtes is gelegen aan de passage die direct aansluit op de Vernieuwde Brink. Een tweede entree is gelegen aan de Brinklaan, recht tegenover de entree van de Mariënborg. De Vernieuwde Brink krijgt daarmee een krachtige impuls en het huidige disfunctioneren (leegstand) wordt door de komst van meer loop- en fietsstromen tegengegaan. Door de gevels aan de Brinklaan is de winkelruimte zichtbaar. Hiermee wordt het centrum bij het aanrijden van de Brinklaan uit de richting Hilversum reeds zichtbaar.

In de Nota van Uitgangspunten was voor het gehele gebied 10.000 m<sup>2</sup> winkelruimte ingepland. Daar waar de gepresenteerde plannen van de vorige ontwikkelaar (Redevco) voorzagen in de toevoeging van circa 3.000m<sup>2</sup> extra winkelruimte (alleen al in de eerste



## centrum projecten

fase) gaat het nu voorliggende plan uit van de toevoeging van circa 1.800m<sup>2</sup> winkelruimte op het Scapino terrein. Deze toevoeging is noodzakelijk om het kernwinkelgebied rond de Nieuwe Brink, aan deze zijde van de Brinklaan belangrijk te maken. Wanneer in dit gebied niet geïnvesteerd wordt in versterking van het aanbod winkelruimte, maar bijvoorbeeld alleen woningen worden gerealiseerd, wordt het bestaansrecht van winkels in de Havenstraat en Kapelstraat sterk minder. De loop vanuit de Nassaulaan over de Brinklaan en nieuwe Brink valt dan weg. De winkels in de Havenstraat en Kapelstraat zijn van bijzondere kwaliteit en dragen daarmee bij aan een hoogwaardig kernwinkelgebied.

De winkelruimte wordt grotendeels ingevuld door een (nieuwe of te verplaatsen) supermarkt van minimaal 2.500m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak. De vestiging van een moderne supermarkt zorgt voor doelbezoek aan de Nieuwe Brink. Daarbij C&A krijgt een nieuwe entree in de passage. En zullen de achterzijdes van de huidige kapper en reformzaak aan de Brinklaan tot winkelruimte worden. De huidige meters van de Scapino verdwijnen.

Bij verplaatsing van bestaande winkels uit het omliggende centrumgebied naar de Vernieuwde Brink moet er een invulling gevonden worden voor de winkel die achtergelaten wordt.

### *Samenvatting*

De Vernieuwde Brink:

- ✓ is onderdeel van het kernwinkelgebied
- ✓ heeft een Hoofdentree aan de Nieuwe Brink
- ✓ kent een toevoeging van 1.800 m<sup>2</sup> extra winkelruimte, die elders zullen verdwijnen
- ✓ heeft geen blinde gevels

## **2. Levendig centrum**

### Nota van Uitgangspunten (2 april 2009)

In de Nota van Uitgangspunten is het volgende opgenomen over verblijven in het centrum:

- Ook moet de nadruk gelegd worden op invulling met een hoog recreatief karakter. Voorbeelden hiervan zijn de branches mode en schoenen/lederwaren, maar ook aantrekkelijke horecavoorzieningen zijn in deze context onmisbaar. Deze horeca kan geconcentreerd worden rondom een horecaplein, waarbij de ligging wordt bepaald door de zon.

### Gebiedsvisie Centrum Bussum (24 mei 2012)

De volgende ambities worden genoemd:



## centrum projecten

- Ontmoetingsplekken creëren in openbare ruimte.
- Horeca en levendigheid toevoegen.
- Zoeken naar mogelijkheden voor andere publieksfuncties in het centrum (kunst, cultuur etc.).

### Centrumplan ( april 2013)

- Toevoegen van meer lichte horeca in de categorieën één en twee, waarbij de terrassen het centrum verlevendigen. Horeca is onmisbaar voor een levendig centrum, die verschillende functies met elkaar verbindt. Horeca biedt een rustpunt tijdens het winkelen, het is een vaste stop voor of na een bezoek aan theater of bioscoop en het kan een doel op zich zijn om het centrum te bezoeken. Nieuwe combinaties van detailhandel, horeca, kunst en cultuur zijn het onderzoeken waard.
- Het meer mogelijk maken van kleinschalige evenementen die passen bij het dorpse karakter van Bussum. Het sociaal kapitaal wordt betrokken bij het organiseren van dergelijke evenementen. De evenementen worden verspreid over het centrum en er wordt rekening gehouden met de belangen van direct omwonenden.
- Er wordt onderzocht welke activiteiten voor de jeugd gerealiseerd kunnen worden, er wordt bij alle projecten onderzocht of er bijvoorbeeld speelvoorzieningen gerealiseerd kunnen worden.
- Voor het onderscheidend vermogen van Bussum wordt er ingespeeld op een recreatieve functie. Bussum kan een mooie uitvalsbasis worden voor uitstapjes in de omgeving.
- Het Brinkplein is nu een heel stenig plein met een onaantrekkelijke architectuur. Juist in dit gebied kan veel gedaan worden met verbetering (vergroening) van gevels. Dat maakt dit plein meteen veel aantrekkelijker voor horeca. Dit is een unieke kans om deze toegang tot het centrum een kwaliteitsimpuls te geven en dit rommelige gebied weer meer de uitstraling van een tuindorp te geven.

### Voorlopig Ontwerp bouwplan Scapino / De Nieuwe Brink

De huidige barrières, als trappen, hekken en inrichtingselementen, worden weggenomen en naast route in het kernwinkelgebied wordt de Nieuwe Brink een kwalitatief hoogwaardig verblijfsgebied. Belangrijk onderdeel van het plan voor de Vernieuwde Brink is namelijk het maken van een aantrekkelijk plein. Door zorgvuldige gekozen inrichting ontstaat een plek die bijdraagt aan prettig bezoek en verblijf aan het centrum van Bussum.

Het huidige horecapaviljoen blijft in de plannen gehandhaafd. De terrasfunctie wordt belangrijker gemaakt. De Nieuwe Brink wordt ingericht als verblijfsgebied als tegenhanger van het Veerplein verder gelegen aan de Brinklaan. De Vernieuwde Brink wordt bovendien nadrukkelijker onderdeel van het kernwinkelgebied. Zo wordt het



## centrum projecten

kernwinkelgebied van Bussum doorregen van plekken die rust geven en de verblijfstijd vergroten.

In gesprekken met de eigenaren van de winkelruimtes aan de noordzijde van de Nieuwe Brink is aangegeven in te zetten op een mix van winkels en horeca. Daar liggen plannen tot het clusteren en vergroten van winkelmeters en het ingrijpend verbeteren van de gevels. Die ingreep is belangrijk voor de uitstraling van de Nieuwe Brink maar geen direct onderdeel van de ontwikkeling van de Vernieuwde Brink.

### *Samenvatting*

De Vernieuwde Brink:

- ✓ maakt het plein tot belangrijke ontmoetingsfunctie
- ✓ gaat uit van behoud van de bestaande horeca
- ✓ zorgt dat de Nieuwe Brink onderdeel is van de looproute in het Centrum

### **3. Wonen in het centrum**

#### Nota van Uitgangspunten (2 april 2009)

In de Nota van Uitgangspunten is het volgende opgenomen over wonen in het centrum:

- Een herontwikkeling zal naast winkels en overige publieksfuncties ook andere functies moeten herbergen. Vooral de integratie met de woonfunctie is van groot belang, met name omdat door toevoeging van woningen in het centrum de leefbaarheid van het centrum verhoogd kan worden. Daarnaast heeft versterking van de woon- en verzorgingsfuncties van het centrum belangrijke implicaties voor het verkeer, vooral ten aanzien van bereikbaarheid en parkeren.
- Momenteel laat de uitstraling van het gebied de Nieuwe Brink zeer te wensen over. In het geval van herontwikkeling zal gekozen moeten worden voor een architectonisch hoogwaardig ontwerp dat aansluit bij het exclusieve en tegelijkertijd gezellig dorpse karakter van Bussum.
- Naast de herontwikkeling van de Nieuwe Brink / Scapino zijn er nog enkele andere centrumprojecten. Deze centrumprojecten zijn beter geschikt voor de doelgroep goedkoop. Daarom is het gewenste woonprogramma van De Nieuwe Brink-Scapinoterrein het middeldure en dure segment. De locatie is minder geschikt voor gezinnen met kinderen.

#### Gebiedsvisie Centrum Bussum (24 mei 2012)

De volgende ambities worden genoemd:

- Een architectonisch samenhangende bebouwing die eenheid uitstraalt zonder eenvormig te zijn, door op belangrijke plekken mooie accenten aan te brengen.
- Versterken van de belevingswaarde van de historische bebouwing.
- Wonen toevoegen in het centrum (nieuwbouw, wonen boven winkels).

#### Centrumplan ( april 2013)

- Bij herontwikkelingen wordt rekening gehouden met het historische karakter van het centrum. De stedelijke omgeving is uitgangspunt, waarbij de maat en schaal van de omliggende bebouwing leidend is.
- Per project wordt inzichtelijk gemaakt welke doelgroepen participeren, zowel de participanten in het proces als de uiteindelijke eindgebruiker.
- De woonfunctie in het centrum moet versterkt worden. Niet alleen om de leefbaarheid van het centrum te vergroten, maar ook om bijvoorbeeld het in stand houden van historische panden. De woonfunctie kan zeker versterkt worden in de aanloopstraten. Hier is het realiseren van woningen op de begane grond één van de mogelijkheden. Ook de versterking van de woonfunctie in de projecten Scapino / De Nieuwe Brink, Mariënborg en Veldweg is belangrijk. Het mogelijk maken van de woonfunctie op de begane grond leidt tot het verbeteren van de overgang tussen bebouwing en de openbare ruimte. Dit kan bijvoorbeeld versterkt worden aan de Kerkstraat, de Herenstraat, de Kloosterweg en de Veldweg.

#### Voorlopig Ontwerp bouwplan Scapino / De Nieuwe Brink

Het toevoegen van woningen is een belangrijk uitgangspunt geweest bij de ontwikkeling de Vernieuwde Brink. Daarbij is, anders dan in de eerdere plannen, het ook uitgangspunt geweest om de huidige historische panden (met daarin winkels en woningen) te handhaven.

Boven de winkels worden 32 woningen gerealiseerd ter grootte van 90 m<sup>2</sup> gbo. De woningen zullen worden ontwikkeld voor de verhuur (middelduur). De woningen kunnen gebruik maken van een parkeerplaats in de ondergelegen garage. De hoofdentree is gelegen aan de hoek van de Kerkstraat en de Brinklaan. De woningen zijn bereikbaar via het fraai aangelegd groen dak en worden ontsloten middels een galerij. Aanvullend zijn aan de Kerkstraat een aantal directe entrees gesitueerd (portieketage). De Kerkstraat verkleurt op deze manier direct tot woon/winkelgebied, gelijk de huidige mix aan woningen, winkels en groen.

De architectuur kenmerkt zich door verticale parcelering, elk pandje lijkt los gebouwd te zijn. Deze manier van bouwen geeft sfeer en karakter aan de omgeving en past qua maat en schaal bij het dorpse karakter van Bussum. De vier panden aan de Nieuwe Brink en Brinklaan (waaronder de vermeende burgemeesterswoning) worden gehandhaafd. Daar wordt momenteel gewoond en in twee winkels blijven de bestaande winkels gevestigd.

De te ontwikkelen woningen aan Brinklaan zijn verdeeld over twee lagen boven de winkellaag, de woningen aan de Kerkstraat en Thierensstraat zijn verdeeld over drie lagen boven de winkellaag. De woningen worden rijk gedetailleerd en uitgevoerd in verschillende materialen, hoogten en kapvorm. De hoofdentree bevindt zich aan de



## centrum projecten

rotonde van de Brinklaan en de Kerkstraat. Aan de Kerkstraat hebben enkele woningen een tweede entree. De hoofdentree geeft toegang tot bergingen en een opgang naar de daktuin. De woningen worden verder ontsloten via een galerij.

Bergingen en afvalverzameling worden inpandig opgelost.

De woningen zijn zeer geschikt voor starters evenals voor senioren, gezien de locatie (in de dorpskern), de ruime parkeergelegenheid en de aanwezige lift.

### *Samenvatting*

De Vernieuwde Brink:

- ✓ draag bij aan versterking van de woonfunctie in het centrum
- ✓ creëert wonen aan een binnentuin voor jongeren en senioren
- ✓ brengt woonfunctie in de Kerkstraat
- ✓ heeft een Architectuur die in maat en schaal past in het dorps karakter van Bussum
- ✓ behoudt de historische panden

## **4. Groen centrum**

### Nota van Uitgangspunten (2 april 2009)

In de Nota van Uitgangspunten is het volgende opgenomen over groen in het centrum:

- In het versteend stedelijk gebied is er weinig ruimte voor groen. Het versterken van het groen wordt gezocht in een mogelijke ruimtelijke verbinding tussen het groen van Mariënborg en het groen aan de Thierensstraat. Deze verbinding kan een secundaire en informele route door het plangebied gaan vormen. In het plangebied kan een bijzondere en verrassende groene openbare ruimte worden gecreëerd. Publiek toegankelijke tuinen, zoals hofjes en binnenterreinen bij appartementen, bieden de mogelijkheid om een leefbaar dorp met veel groen te creëren zonder dat dit veel ruimte in beslag neemt. Dergelijke ruimte kan de semi-openbare ruimte vergroten zonder groot ruimtebeslag. Een andere mogelijkheid om de hoeveelheid openbaar groen te vergroten is om begroeide muren, groene atria, groene entree zones van publieksfuncties, onderdoorgangen en zorgvuldig ingerichte restzones te creëren.
- De gemeente streeft via het bomenbeleid naar de completering, consolidering, continuering en kwaliteitsverbetering van de bomenstructuur. Voorwaarde is dat bomen gezond zijn/blijven en dat zij – afhankelijk van de locatie en soort - 40 tot 80 jaar meegaan. In het centrum bepalen in belangrijke mate solitaire bomen (accentbomen) de groene kwaliteit. Het streven is om de volgende bomen duurzaam te handhaven:



## centrum projecten

- solitaire hemelboom tegenover Brinklaan 72a;
- groep eiken aan de Thierensstraat;
- solitaire particuliere eik op perceel naast Brinklaan 95
- De beheersbaarheid van het centrumgebied met intensief gebruik door verschillende doelgroepen en op diverse tijdstippen vormt een aandachtspunt. Bij het plaatsen van straatmeubilair en eventuele kunstwerken moet rekening worden gehouden met het beheer van het gebied en de toegankelijkheid voor onderhoudsmedewerkers.
- Een randvoorwaarde bij de uitwerking van een plan voor de Nieuwe Brink is de aanleg van voldoende laad- en losvoorzieningen, zo mogelijk inpandig.
- De inzameling van huisvuil en bedrijfsafval zal inpandig plaats vinden. Hiervoor zal binnen de toekomstige bebouwing voldoende ruimte worden gereserveerd.

### Gebiedsvisie Centrum Bussum (24 mei 2012)

De volgende ambities worden genoemd:

- Vergroening van het centrum (o.a. door inrichting pleinen en groene gevels om lelijke gebouwen te verbergen).
- Het creëren van zachte, geleidelijke overgangen van publieke naar private ruimte door bijvoorbeeld tuinen, serres, terrassen of loggia's.
- Eenheid in bestrating en straatmeubilair.

### Centrumplan ( april 2013)

Het groene centrum kan bereikt worden door de aanwezige groenstructuren te versterken en uit te bouwen. Het college vindt dat het onderdeel 'Groen' een zeer belangrijk aspect is voor alle komende projecten in het centrum. De voorgestelde thema's worden daarom onderdeel van alle projecten.

### Voorlopig Ontwerp bouwplan Scapino / De Nieuwe Brink

De Vernieuwde Brink is gelegen in het centrum van Bussum. Het centrum van Bussum heeft een groene long in het park gelegen binnen het kloostercomplex Mariënborg. In het plangebied is een solitaire boom aanwezig aan de Brinklaan. Met het herinrichten van het plein blijft deze boom gehandhaafd.

De te ontwikkelen appartementen aan de Brinklaan hebben zicht op het groen van Mariënborg. Aan de binnenzijde is zicht op het groene dak. De woningen aan de Kerkstraat zijde hebben zicht op de binnentuin. De Kerkstraat zijde wordt voorzien van een groene stedelijke strook, als referentie is daarvoor de Kerkstraat in Amsterdam aangehouden.

Het groen aan de Thierensstraat wordt gehandhaafd en verder verdicht. De aanwezige groenstrook dient als buffer tussen het laden en lossen en de woningen. Reeds nu vindt het laden en lossen op deze locatie plaats.



Het huidige pand van Scapino is niet duurzaam gebouwd en niet duurzaam in gebruik. Het ontwerp van de Vernieuwde Brink gaat uit van gebruik van meervoudig grondgebruik, duurzame materialen en installaties. Hierbij wordt waar mogelijk uitgegaan van het BREEAM concept.

#### *Samenvatting*

De Vernieuwde Brink:

- ✓ handhaaft de Boom op de Nieuwe Brink
- ✓ heeft een groen dak, als zichtgroen voor de woningen
- ✓ heeft een sterke relatie met Marienburg
- ✓ zorgt voor verdichting van het groen aan de Thierensstraat
- ✓ zet in op duurzaamheid van ontwerp en uitvoering

### **5. Verkeer & Verbindingen**

#### Nota van Uitgangspunten (2 april 2009)

In de Nota van Uitgangspunten is het volgende opgenomen over verkeer en verbindingen in het centrum:

- De samenhang met het overige deel van het centrum is zeer belangrijk. Het streven naar een eigen 'smoel' en trekkracht van de Nieuwe Brink moet namelijk wel worden gezien in relatie met het overige deel van het centrum. Uiteindelijk zullen de hiervoor genoemde ingrepen leiden tot een optimalisatie van het functioneren van het centrum als geheel.
- Bij de herinrichting van de Nieuwe Brink speelt ook het ruimtelijk- functionele aspect een grote rol. De barrièrewerking van de trappen zal bijvoorbeeld met de herontwikkeling moeten worden weggenomen. Daarnaast is ook de routing ten opzichte van de Havenstraat een belangrijk aandachtspunt.
- Het netwerk van de openbare ruimte schept samenhang in het gebied, de inrichting waarborgt deze samenhang. De gebruikers van de openbare ruimte moeten zich makkelijk kunnen oriënteren en verplaatsen. Gestreefd zal worden naar continuïteit van de wanden en het plaveisel. De openbare ruimte in het plangebied zal qua kleuren en materialen aansluiten op de openbare ruimte van het centrum. Het ontwerp voor de buitenruimte vormt integraal onderdeel van de totale ontwerp opgave.
- De (nieuwe) wegen in het plangebied dienen goed aan te sluiten op de bestaande ontsluitingswegen rond het plangebied, zodat bevoorradersverkeer op snelle en doelmatige wijze winkels en bedrijven kan bevoorraden, waardoor het oponthoud in Bussum minimaal is. Met de ontsluiting van het plangebied dient rekening gehouden te worden met een eventuele afsluiting van het centrumdeel van de Brinklaan.



## centrum projecten

### Gebiedsvisie Centrum Bussum (24 mei 2012)

De volgende ambitie wordt genoemd:

- Logische looproute naar en door het centrum, waarmee – met het oog op de vergrijzing – ook rekening gehouden wordt met toegankelijkheid voor rolstoelen en scootmobiel.

### Centrumplan ( april 2013)

- De straten binnen het kernwinkelgebied ( met uitzondering van Nassaulaan en Nassaustraat) worden ingericht voor gemengd gebruik ten behoeve van het langzaam verkeer, waardoor er een goed voetgangersgebied ontstaat.
- De toegankelijkheid en bereikbaarheid van het centrum is heel belangrijk. Bij de projecten wordt ook het WMO beraad Naarden-Bussum betrokken.
- Binnen de projecten Veerstraat, Wilhelminaplantsoen / Havenstraat en Scapino / De Nieuwe Brink wordt de Brinklaan aangepast om beter te passen bij het Kernwinkelgebied.

### Voorlopig Ontwerp bouwplan Scapino / De Nieuwe Brink

De Nieuwe Brink wordt heringericht waarbij alle barrières in de route van de Nassaulaan naar de Kapelstraat zullen worden weggenomen. Inzet van het plan is de Vernieuwde Brink een belangrijke schakel te laten zijn in het centrum van het dorp Bussum. Rustpunt en route in het winkelgebied naast woonplek en bronpunt, zijnde het stijgpunt vanuit de parkeergarage.

Door herinrichting van het plein en het wegnemen van de huidige barrières wordt de Vernieuwde Brink weer onderdeel van het kernwinkelgebied. Bestrating in het centrum is eenduidig als ook het gebruik van inrichtingselementen. De Nieuwe Brink wordt vormgegeven met duidelijke looproutes, fietsroutes en op de Brinklaan is beperkt autoverkeer te gast. Centrum Projecten is in gesprek met de huidige eigenaar van het horecapand op de Nieuwe Brink om door gedeeltelijke aanpassing van het paviljoen de zichtlijnen nog optimaler te maken.

De looproute over het plein volgt de zichtlijn naar de entree van de nieuwe passage en de C&A. Dezelfde bestrating als momenteel is gebruikt in de Nassaustraat en Nassaulaan worden toegepast op de Nieuwe Brink. De rode loper kan hier doorlopen en de consument heeft reden om wat vaker de Nieuwe Brink te bezoeken en wordt dan ook verleid het zwerfmilieu (gebied met kleine, creatieve winkels) erachter (Kapelstraat eo) te ontdekken.

De Kerkstraat is de belangrijke entree naar de parkeergarage. Bezoekers met de auto uit het zuiden van Bussum en Hilversum benaderen de parkeergarage via de Kerkstraat. Een zeer efficiënte entree en heringericht inrijdgebied zorgen voor een vlotte doorstroming



## centrum projecten

van het verkeer. De kerkstraat is ingericht als een straat met gemengd milieu (winkels en woningen).

### *Samenvatting*

De Vernieuwde Brink:

- ✓ zorgt dat de Nieuwe Brink nadrukkelijker onderdeel wordt van het kernwinkelgebied
- ✓ maakt dat De Nieuwe Brink aansluit bij het centrum
- ✓ heft de huidige Barrières op
- ✓ zorgt voor rustpunt en route naast woonplek en bronpunt
- ✓ zet in op verbetering inrijdgebied van de parkeergarage

## **6. Parkeren**

### Nota van Uitgangspunten (2 april 2009)

In de Nota van Uitgangspunten is het volgende opgenomen over parkeren in het centrum:

- Het uitgangspunt is dat naast de al aanwezige parkeervoorzieningen ook de opgeroepen parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost. Gebouwde parkeervoorzieningen onder de nieuwbouw vormen onderdeel van de oplossing en zullen worden ontsloten vanaf de Kerkstraat. Uitgangspunt daarbij is dat er voldoende parkeergelegenheid gecreëerd wordt voor de te behouden en nieuwe voorzieningen binnen de grenzen van het plangebied. Bij een toevoeging van 10.000 m<sup>2</sup> winkels aan het plangebied zal de parkeergarage in twee lagen gerealiseerd moeten worden. Ook dient er voldoende capaciteit geboden te worden voor het stallen van fietsen, verspreid over logische plaatsen in het plangebied.
- Toevoeging van functies impliceert een toename van de parkeerbehoefte. Een ondergrondse parkeergarage gedimensioneerd op basis van het voorgenomen programma zal onderdeel uitmaken van de nieuwe ontwikkeling. Strategisch gelegen en sociaal veilige entrees zijn een must. Voor het aantal parkeerplaatsen gelden de richtlijnen "Parkeercijfers – basis voor parkeernormering" van de CROW (2003). Gemeente Bussum wordt beschouwd als een matig stedelijk gebied en deze locatie valt onder centrumgebied. In het maximum scenario wordt ervan uitgegaan dat er over het gehele plangebied een nieuwe, totaal ondergrondse, parkeergarage wordt gerealiseerd. Hierbij wordt opgemerkt dat het huidig aantal parkeerplaatsen voor de huurwoningen niet terug hoeft te komen.
- De Parkeergarage moet voldoen aan de normen die gesteld zijn in de NEN 2443 (10.10), parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages, Nederlands Normalisatie-instituut, april 2000. Tevens gelden de eisen die gesteld zijn in de ASVV. Specifieke uitgangspunten kunnen pas worden aangegeven als de plannen duidelijker zijn. Indien de hele parkeergarage aangepakt wordt, zal



## centrum projecten

bekeken worden of de garage in zijn geheel kan worden afgesloten i.v.m. de hangjongeren en vandalisme.

- Aan de Kerkstraat moeten voldoende mogelijkheden worden gecreëerd voor de verkeersafwikkeling naar de toekomstige parkeervoorziening en het laden en lossen.

### Gebiedsvisie Centrum Bussum (24 mei 2012)

De volgende ambities worden genoemd:

- Auto's zoveel mogelijk uit het centrum weren: parkeren aan de randen.
- Verbetering en uitbreiding van fietsenstallingen.

### Centrumplan ( april 2013)

Voor parkeren is heel sterk ingezet op het fietsparkeren. Fietsparkeren wordt mogelijk gemaakt bij alle entrees van het dorp.

Op sommige plekken kunnen er ook in de winkelstraten fietsparkeervoorzieningen worden aangelegd. Hiervoor moet dan wel voldoende ruimte zijn.

Ook bij het realiseren van nieuwe functies is het belangrijk om voldoende inpandige (openbare) fiets- en autoparkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein. De bakfietsen krijgen in het centrum een eigen plek.

In de parkeergarages De Olmen en de Nieuwe Brink worden overdekte fietsparkeerplaatsen aangelegd. Deze plekken zijn voornamelijk bedoeld voor bewoners en winkelpersoneel.

Het parkeren van de auto's gebeurt op de hiervoor reeds ingerichte voorzieningen. Ook hierbij geldt dat bij herontwikkeling wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein of aantoonbaar gelijkwaardig.

### Voorlopig Ontwerp bouwplan Scapino / De Nieuwe Brink

De Vernieuwde Brink is met de (beperkte) uitbreiding van het parkeerareaal en het renoveren van de huidige parkeergarage het belangrijkste bronpunt voor het centrum van Bussum. De Vernieuwde Brink is startpunt voor bezoek aan het centrum en doelbezoek voor de aanwezige supermarkt.

Onder maaiveld worden 112 parkeerplaatsen toegevoegd aan de huidige 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 entree van de huidige parkeergarage wordt verlegd en verbeterd zodat er een grotere capaciteit (inrit) ontstaat. Voorwaarde voor het toevoegen van de parkeerplaatsen en het



## centrum projecten

goed functioneren van deze belangrijke parkeerbron voor het centrum van Bussum is de renovatie van de huidige parkeergarage (bestrating, verlichting, routing). Dit is een taak voor de gemeente.

De éénlaagse parkeergarage is ingericht volgens de laatste eisen. De bezoeker met de auto wordt ontvangen op een hoogwaardig niveau. De ontvangst zal door de hoogwaardige inrichting, de routing en de tarifiering leiden tot herhaalbezoek. De parkeergarage is dienend aan het centrum van Bussum en draagt bij aan voldoende draagkracht voor de winkeliers en ondernemers in het centrum van Bussum.

De aansluiting van de huidige parkeergarage op de nieuwe aanvullende parkeerplaatsen wordt logisch in de route opgenomen. Op de grens tussen de beide delen is het bronpunt naar de passage gesitueerd. Van hier vindt bezoek aan centrum en supermarkt plaats.

De afstanden van het centrum van Bussum tot haar grenzen zijn kort en goed overbrugbaar per fiets. De Brinklaan is de locatie waar ruim voldoende gelegenheid tot het stallen van de fiets wordt gegeven. Dat is zo bij de markt, dat is zo bij de Veerstraat, dat is zo bij de bibliotheek en dat wordt nu doorgezet bij de Nieuwe Brink. Aan de zijde van de Brinklaan zijn ruim voldoende fietsparkeerplaatsen gesitueerd. Deels voor het bezoek aan de supermarkt en de aanliggende winkels en deels als start voor bezoek aan horeca en winkelen in het centrum van Bussum.

### *Samenvatting*

- ✓ Toevoegen voldoende parkeerplaatsen (auto en fiets)
- ✓ Hoogwaardige kwalitatieve nieuwe parkeergarage