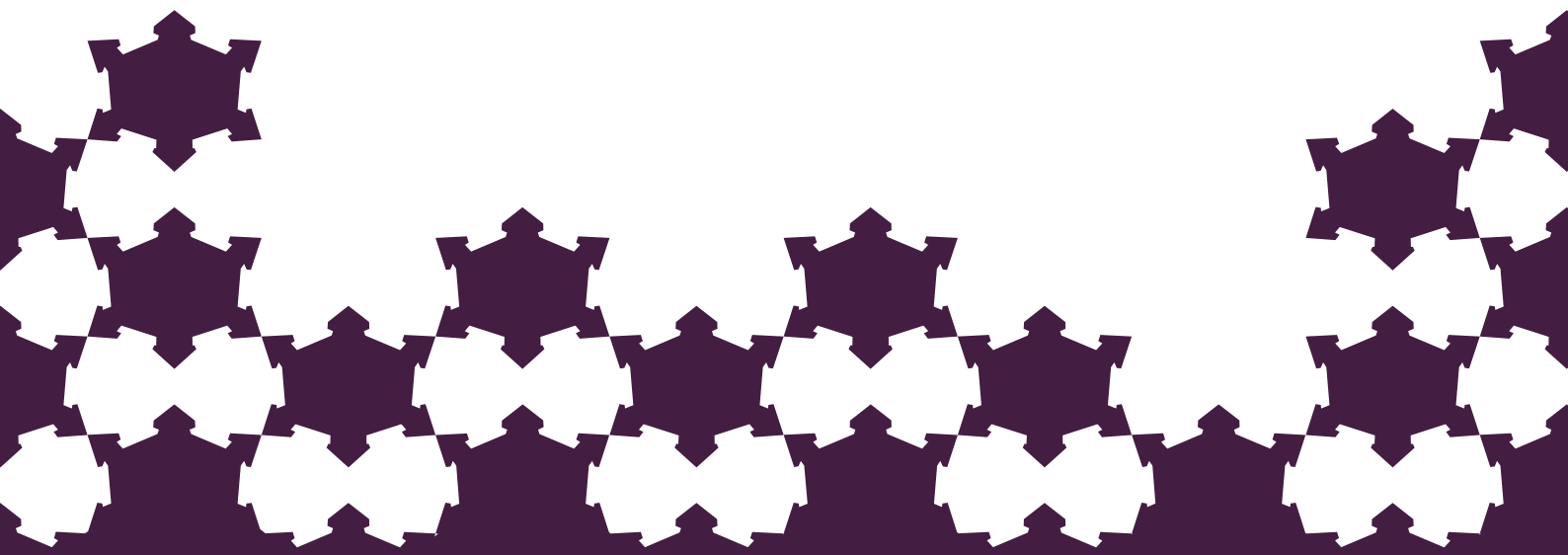


Programma commerciële  
voorzieningen en  
transformatiekader



# Kerngegevens

Projectleider  
Afdeling  
Datum  
Behandeling

**Gulay van Bijleveld**  
**Mens en organisatie**  
7 maart 2024  
9 april 2024

# Inhoudsopgave

<b>Kerngegevens</b>	<b>2</b>	
<b>Managementsamenvatting</b>	<b>4</b>	
<b>Inleiding</b>	<b>6</b>	
<b>1</b>	<b>Beleid commerciële voorzieningen</b>	<b>7</b>
1.1	Uitgangspunten hoofdstructuur commerciële voorzieningen	7
1.2	Algemene beleidsregels voor commerciële voorzieningen	9
1.3	Beleidsregels detailhandel	10
1.4	Beleidsregels horeca	12
1.5	Beleidsregels commerciële dienstverleners	13
<b>2</b>	<b>Uitwerking van het transformatiekader</b>	<b>14</b>
2.1	Uitgangspunten transformatiekader per type gebied	144
2.2	Transformatiekader in beeld	15
	Centrum Bussum en omgeving	155
	Centrum Naarden	17
	Centra Muiden en Muiderberg	18
	Randvoorwaarden bij transformatie	19

# Managementsamenvatting

## Aanleiding

De winkelfunctie staat onder druk. Dit betekent dat er steeds vaker panden vrijkomen voor nieuwe functies als wonen, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Ook binnen centrumgebieden is dit het geval. De druk op de woningmarkt zorgt ervoor dat er veel verzoeken binnenkomen om winkelpanden om te vormen naar woningen of andere functies. Dit zorgt ervoor dat de woningmarkt concurreert met (formele) werklocaties, wat ook invloed heeft op de werkgelegenheid in centrumgebieden.

Om transformatieverzoeken eenduidig te kunnen beoordelen is samengevat nodig om:

- Een helder beeld te vormen van het functioneren van de commerciële voorzieningen, nu en in de toekomst en in relatie tot actuele trends, woningbouwopgave, inwonersgroei en koopstromen. Opgesteld in samenspraak met vertegenwoordigers van de diverse centra.
- Vertaald in een programma waarmee kan worden gewerkt aan gerichte versterking van de kernen door middel van een helder kader voor commerciële voorzieningen en initiatieven. Met andere woorden: een klip-en-klaar transformatiekader voor de verschillende centra en aanloopstraten waaraan huidige en toekomstige initiatieven kunnen worden getoetst.

## Huidige structuur van het voorzieningenaanbod

Bussum huisvest de meeste commerciële voorzieningen, met het centrum als trekker. Het centrum van Bussum wordt ondersteund door een flink aantal kleinschalige winkelconcentraties, waaronder een aantal aanloopstraten. Het aanbod in de overige kernen is beperkter. Het voorzieningenaanbod in Naarden wordt ondersteund door twee buurtcentra. In Muiderberg zijn verspreid door de dorpskern enkele commerciële voorzieningen aanwezig. Het aanbod in Muiden bestaat naast het kleinschalige centrum uit de grootschalige winkelconcentratie Maxis, ten westen van de kern.

De detailhandelsfunctie neemt laatste jaren af, maar de leegstand blijft door transformatie op stabiel een niveau van zo'n 5,5% van het totaal aantal verkooppunten in de gemeente. Leegstand concentreert zich in het centrum van Bussum, waar zo'n 10% van het totaal aantal verkooppunten leeg staat. Opvallend is daarnaast dat het aantal commerciële functies buiten de afgebakende winkelgebieden groeit, terwijl het aantal commerciële functies binnen deze gebieden de laatste jaren juist afneemt. Op basis van de Retail Risk Index en distributieplanologisch onderzoek verwachten we nog een lichte afname van het winkelaanbod.

## Beleid voor commerciële voorzieningen

Om te komen tot een optimale en toekomstbestendige hoofdstructuur in de gemeente moeten keuzes gemaakt worden. Ook al is de hoofdstructuur in hoofdlijnen op orde, het is gelet op de dynamiek in de verschillende branches noodzakelijk een duidelijke koers voor de

toekomst te bepalen. Met deze koers geven we dynamiek en ondernemerschap de ruimte en bundelen deze in een hoofdstructuur. We hanteren daarbij de volgende uitgangspunten:

- We zetten in op een zo compleet en divers mogelijk voorzieningenaanbod voor zowel inwoners, de regio en toeristen.
- We gaan voor een aantrekkelijk en dynamisch ondernemersklimaat.
- We clusteren commerciële voorzieningen in een compacte hoofdstructuur, waardoor voorzieningen profiteren van elkaars nabijheid (synergie).
- We staan geen nieuwe commerciële voorzieningen toe buiten de vastgelegde hoofdstructuur (tenzij daar specifiek beleid geldt, zie hoofdstuk 4). Nieuwe initiatieven leiden dus tot versterking van hoofdstructuur.
- We bouwen verspreide bewinkeling af. Dit geldt specifiek voor detailhandel omdat de winkelfunctie onder druk staat.
- We gaan leegstand tegen en streven daarbij naar een frictielegstand van 4 á 5%.

De hoofdstructuur ziet er als volgt uit:

- Bovenlokaal voorzieningengebied (centrum Bussum).
- Gemengde clusters / aanloopstraten: Huizerweg, Stationsweg/Vlietlaan, Spiegelstraat, H. Kamerlingh Onnesweg, deels Lambertus Hortensiuslaan.
- Wijkcentra: Koekoeklaan, Mackaylaan, Amersfoortsestraatweg, Evert de Bruijnstraat & Krijgsman.
- Lokale centra: centra Naarden, Muiden en Muiderberg.
- Regionaal dagelijks clusters: Maxis Muiden.

Die uitwerking en onderbouwing volgen in de navolgende hoofdstukken.

# Inleiding

## Aanleiding

De winkelfunctie staat onder druk. Dit betekent dat er steeds vaker panden vrijkomen voor nieuwe functies als wonen, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Ook binnen centrumgebieden is dit het geval. De druk op de woningmarkt zorgt ervoor dat er veel verzoeken binnenkomen om winkelpanden om te vormen naar woningen of andere functies. Dit zorgt ervoor dat de woningmarkt concurreert met (formele) werklocaties, wat ook invloed heeft op de werkgelegenheid in centrumgebieden. De gemeente wil dergelijke transformatie-initiatieven afgewogen en eenduidig kunnen beoordelen. Een concreet afwegingskader hiervoor ontbreekt nu.

Om transformatieverzoeken eenduidig te kunnen beoordelen heeft de gemeente gevraagd om samengevat:

- Een helder beeld te vormen van het functioneren van de commerciële voorzieningen, nu en in de toekomst en in relatie tot actuele trends, woningbouwopgave, inwonersgroei en koopstromen. Opgesteld in samenspraak met vertegenwoordigers van de diverse centra.
- Vertaald in een beleid waarmee kan worden gewerkt aan gerichte versterking van de kernen door middel van een helder kader voor commerciële voorzieningen en initiatieven. Met andere woorden: een klip-en-klaar transformatiekader voor de verschillende centra en aanloopstraten waaraan huidige en toekomstige initiatieven kunnen worden getoetst.

# 1 Programma commerciële voorzieningen

In dit hoofdstuk wordt het beleid voor commerciële voorzieningen in de gemeente weergegeven. Eerst worden de uitgangspunten voor de commerciële voorzieningenstructuur (hierna: hoofdstructuur) in Gooise Meren uiteengezet. Hierna wordt dit vertaald in beleidsregels.

## 1.1 Uitgangspunten hoofdstructuur commerciële voorzieningen

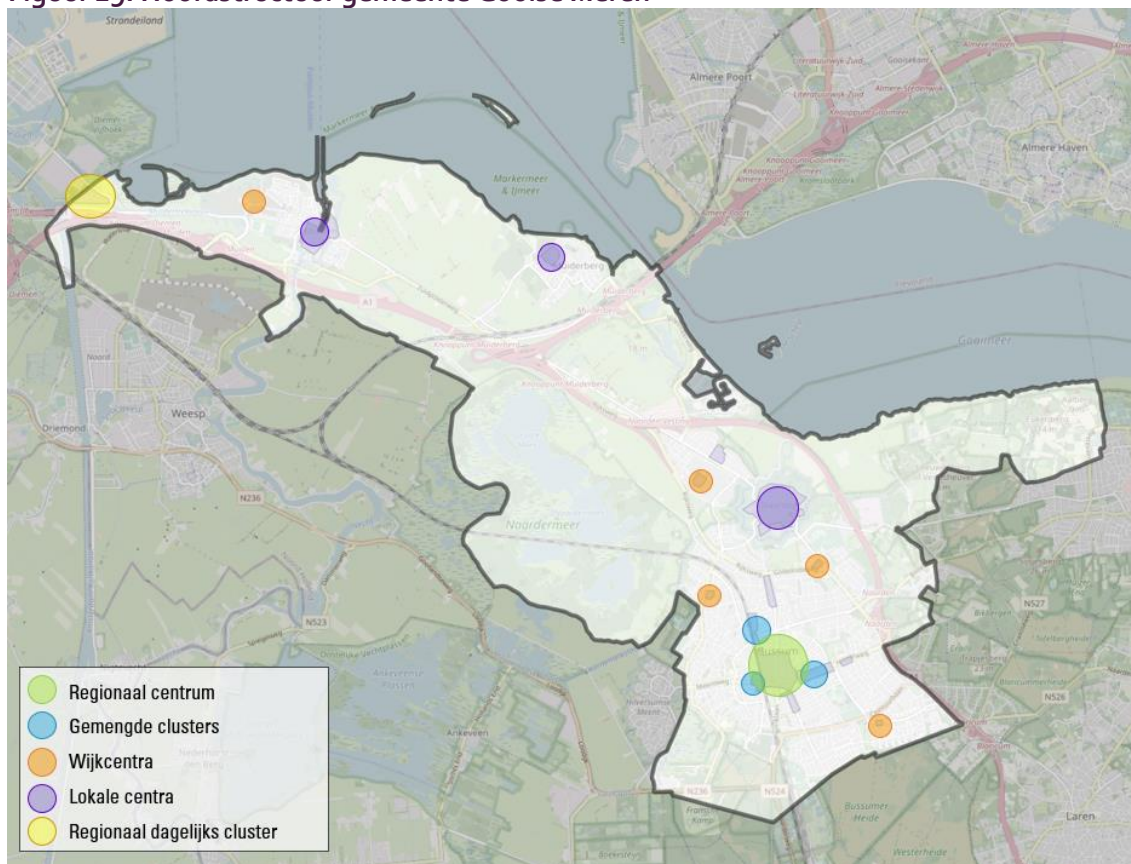
Om te komen tot een optimale en toekomstbestendige hoofdstructuur moeten keuzes worden gemaakt. Ook al is de hoofdstructuur in hoofdlijnen op orde, het is gelet op de dynamiek in de verschillende branches noodzakelijk een duidelijke koers voor de toekomst te bepalen. Met deze koers geven we dynamiek en ondernemerschap de ruimte en bundelen deze in een hoofdstructuur. We hanteren in onze visie en beleid de volgende uitgangspunten:

- We zetten in op een zo compleet en divers mogelijk voorzieningenaanbod voor zowel inwoners uit Gooise Meren, de regio en toeristen.
- We gaan voor een aantrekkelijk en dynamisch ondernemersklimaat.
- We clusteren commerciële voorzieningen in een compacte hoofdstructuur, waardoor voorzieningen profiteren van elkaars nabijheid (synergie).
- We staan geen nieuwe commerciële voorzieningen toe buiten de vastgelegde hoofdstructuur (tenzij daar specifiek beleid geldt, zie volgende paragrafen). Nieuwe initiatieven leiden dus tot versterking van hoofdstructuur.
- We bouwen verspreide bewinkeling af. Dit geldt specifiek voor detailhandel omdat de winkelfunctie onder druk staat.
- We gaan leegstand tegen en streven daarbij naar een frictielegstand van 4 á 5%.

De hoofdstructuur in de gemeente Gooise Meren ziet er als volgt uit:

- Bovenlokaal voorzieningengebied (centrum Bussum).
- Gemengde clusters / aanloopstraten: Huizerweg, Stationsweg/Vlietlaan, H.K. Onnesweg Spiegelstraat.
- Wijkcentra: Koekoeklaan, Mackaylaan, Amersfoortsestraatweg, Evert de Bruijnstraat & Krijgsman.
- Lokale centra: centra Naarden, Muiden en Muiderberg.
- Regionaal dagelijks clusters: Maxis Muiden.

Figuur 19: Hoofdstructuur gemeente Goose Meren



Bron: Stec Groep, 2023.

Tabel 9: Uitgangspunten hoofdstructuur

Type gebied	
Regionaal centrum	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inzet op een compact kernwinkelgebied, maar ook aandacht voor schil eromheen</li> <li>Versterken lokaal ondernemerschap en onderscheidend (winkel)aanbod</li> <li>Verbreden van functiemix met horeca, sport, cultuur, ambachten, werkfuncties, maatschappelijke voorzieningen en wonen</li> <li>Basis op orde: samenwerking, 'schoon, heel, veilig', bereikbaarheid en parkeren</li> <li>Behouden van regiofunctie</li> </ul>
Gemengde clusters	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mix van winkels, horeca, dienstverleners en ambachten aan de randen van centrumgebied Bussum</li> <li>Deze commerciële functiemix behouden, op dit moment geen aanleiding transformatie naar niet-commerciële functies te stimuleren</li> </ul>
Wijkcentra	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hart van de wijk en centrale plek voor voorzieningen (boodschappen, maatschappelijke voorzieningen, horeca en werkfuncties). Boodschappen als basis</li> <li>Compact houden en voorkomen verspreiding winkelfunctie</li> <li>Basis op orde: samenwerking, 'schoon, heel, veilig', bereikbaarheid en parkeren</li> </ul>
Lokale centra	<ul style="list-style-type: none"> <li>Consolideren van het voorzieningenaanbod</li> <li>Waar mogelijk optimaliseren van het dagelijks voorzieningenaanbod in de kernen passend bij de demografische ontwikkeling</li> <li>Behoud van leefbaarheid</li> <li>Benutten toeristische potentie, versterking horecafunctie kans</li> </ul>



Regionaal dagelijks cluster	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dagelijkse winkelvoorzieningen met regionale aantrekkingskracht gericht op boodschappen doen met een aantal recreatieve winkels</li> <li>• Behoud van dagelijks profiel, geen verdere verruiming in recreatief winkelaanbod</li> </ul>
-----------------------------	---

### Verspreide voorzieningenplinten geen onderdeel van hoofdstructuur

Verspreid door de gemeente zijn er, naast de voorzieningenclusters die we scharen onder de hoofdstructuur, verschillende plinten met commerciële voorzieningen aanwezig. In de tabel hieronder staan ze op een rij. Op dit moment zien we geen aanleiding de commerciële plinten op deze plekken actief te gaan saneren. Er speelt geen grootschalige leegstandsopgave en de plinten hebben een eigen (dagelijkse of wijk) functie en verzorgingsgebied.

We rekenen deze plinten echter niet tot de hoofdstructuur. Dit betekent dat deze plinten ook niet actief versterkt zullen worden. Mochten commerciële voorzieningen hier op een bepaald moment verdwijnen, hebben we in de basis een positief grondhouding tegenover transformatie naar niet-commerciële functies<sup>1</sup>. Denk hierbij aan woningen.

**Tabel 10: Verspreide voorzieningenplinten in Gooise Meren**

Burg. Jur Visserlaan (Naarden)	Laarderweg
Brinklaan 18-30	T.B. Huurmanlaan 1-17

## 1.2 Algemene beleidsregels voor commerciële voorzieningen

Hieronder worden een aantal algemene beleidsregels uitgewerkt voor commerciële voorzieningen (detailhandel, horeca en dienstverleners). Hierna wordt er per paragraaf afzonderlijk ingegaan op dit drietal commerciële voorzieningen.

### Heldere compacte hoofdstructuur als basis

Commerciële voorzieningen willen we concentreren binnen de beschreven hoofdstructuur (zie vorige paragraaf). De uitgelichte gebieden zijn grotendeels complementair aan elkaar, waardoor overmatige concurrentie tussen voorzieningenclusters op dit moment nauwelijks aan de orde is. Dit willen we zo houden.

Bijkomend voordeel van een heldere structuur is dat deze lijn duidelijkheid schept naar marktpartijen, ondernemers en vastgoedeigenaren. Zij weten waar ze in de toekomst aan toe zijn en kunnen hiernaar handelen. Initiatieven en plannen dienen in het licht van deze visie te worden afgewogen. Dit programma biedt het kader bij toetsing van initiatieven bij afwijking van het omgevingsplan.

In de paragrafen hierna gaan we achtereenvolgens in op detailhandel, horeca en commerciële dienstverleners. Samenvattend gelden de volgende uitgangspunten:

---

<sup>1</sup> Voor solitaire supermarkten geldt ander beleid. Zie hiervoor paragraaf 4.3.

- Detailhandel: de winkelfunctie staat onder druk. We zetten in op concentratie van winkelvoorzieningen en stellen beleidsregels op om dit te bevorderen.
- Horeca: horeca kan een welkome aanvulling zijn binnen een voorzieningencusters. In dat opzicht is concentratie van belang, maar we willen ruimte houden voor onderscheidende kwalitatieve concepten buiten de hoofdstructuur. We hebben aandacht voor kwaliteit van horeca (zowel binnen als buiten de hoofdstructuur).
- Dienstverleners met een publiekaantrekende functie: concentreren we zoveel als mogelijk binnen de hoofdstructuur. Verruiming van het aantal commerciële dienstverleners daarbuiten is onwenselijk. Huidige dienstverleners buiten de hoofdstructuur mogen hun bedrijfsactiviteiten voortzetten (zolang het Omgevingsplan dit toelaat).

### 1.3 Beleidsregels detailhandel

#### **Voor verspreide winkels hanteren we een uitsterfconstructie**

We hebben te maken met veel verspreide commerciële voorzieningen. Dit is mogelijk vanwege de vele 'gemengde' bestemmingen, maar is onwenselijk wanneer we verder toe willen werken naar geconcentreerde voorzieningencusters.

De winkelfunctie staat onder druk. Dit vormt aanleiding voor het inzetten om meer concentratie en het verminderen van verspreide bewinkeling. Voor winkels buiten de hierboven beschreven structuur gaan we daarom verzoeken om transformatie naar woningen of ander soortige functies toestaan. Dit in het kader van voorzienbaarheid.

Voor enkele branches en typen winkels, is vestiging buiten de gewenste voorzieningencusters te rechtvaardigen (omdat ze qua aard en omvang niet passen binnen de bestaande voorzieningencusters). Het gaat dan bijvoorbeeld om perifere (volumineuze) detailhandel, verkoop aan huis en afhaalpunten voor via het internet verkochte goederen. Deze vormen van commerciële voorzieningen kunnen een aanvulling vormen op de structuur van Gooise Meren, maar kunnen deze ook ondermijnen. Aangezien het uitgangspunt van deze visie is het behouden en compacter maken van de hoofdstructuur, gaan we uitermate terughoudend om met deze vormen van verspreide voorzieningen. Hierna werken we deze uitzonderingsgevallen verder uit.

#### **Verkoop van auto's, boten en caravans (ABC) en brand- en explosiegevaarlijke goederen toegestaan op bedrijventerreinen**

Verkoop van auto's, boten en caravans (ABC) en brand- en explosiegevaarlijke goederen staan we in principe alleen toe op bedrijventerreinen. Het grootste cluster in de gemeente is op dit moment aanwezig op bedrijventerrein Gooimeer Zuid.

#### **PDV/GDV per initiatief beoordelen op geschiktheid**

Op dit moment is er in de gemeente geen geconcentreerd PDV/GDV gebied aanwezig. De situatie zoals hij nu is, is werkbaar en handhaven we. PDV/GDV op bedrijventerreinen is nadrukkelijk niet gewenst. We zullen hier handhaven via het bestemmingsplan. Bij nieuwe initiatieven beoordelen we per initiatief de planologische mogelijkheden en geschiktheid van het initiatief binnen de grotere structuur voor commerciële voorzieningen. Uitgangspunt is

dat de PDV/GDV voorzieningen complementair is aan de hoofdstructuur voor commerciële voorzieningen.

### **Verkoop aan huis ongewenst**

We vinden detailhandel aan huis ongewenst, omdat het concurreert met de reguliere voorzieningencentra. Het zorgt voor verdere versnippering van het winkelaanbod en veroorzaakt ongewenste verkeersbewegingen in de wijken. Nieuwvestiging van deze vorm van detailhandel is dan ook verboden.<sup>2</sup>

### **Afhaalpunten webshops**

Waar het gaat om internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid is de beleidsregel simpel. De hoofdfunctie van de nieuwe internetwinkel moet passen binnen het Omgevingsplan (bestemmingsplan) (functie, bestemming of bedrijfsmatig verkeer). Waar het gaat om internetwinkels met een fysieke bezoekmogelijkheid geldt aangepast beleid. Het risico bestaat dat deze afhaalpunten verkapte winkels worden en zo gaan concurreren met de gevestigde detailhandel. Beleidslijn hiervoor is dat binnen de bestaande detailhandelsbestemmingen voldoende mogelijkheden zijn voor de realisatie van afhaalpunten. Bij voorkeur landen de afhaalpunten in een van de centra binnen de hoofdstructuur. De vestiging van een afhaalpunt in de centra kan namelijk een aantrekkende en versterkende werking hebben op die centra. Mensen moeten er immers hun pakketje ophalen en zijn dan in het centrum en kunnen dan ook vervolgbestedingen doen.

### **Darkstores: algemeen verbod**

Flitsbezorgsupermarkten met darkstores (snelle bezorgsupermarkten met magazijnen en zonder winkelfunctie) vestigen zich op steeds meer plaatsen in Nederland. Op meerdere plekken in het land leidt dat tot overlast en een inbreuk op het woon- en leefklimaat. In Gooise Meren is er kortstondig een flitsbezorger actief geweest.

Darkstores beschouwen we niet als reguliere detailhandel. We hanteren in het algemeen een verbod op vestigingen van darkstores met flitsbezorging binnen het gehele grondgebied van de gemeente Gooise Meren. In zeer uitzonderlijke gevallen kan het college afwijken van deze beleidslijn. Om medewerking te kunnen verlenen, dient een aanvraag te voldoen aan diverse voorwaarden. Dit zijn voorwaarden die beogen omliggende bedrijven niet onevenredig aan te tasten en leefklimaat van omwonenden en/of en ook de gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimte niet mogen aantasten.

<b>Definitie darkstore</b>
----------------------------

---

<sup>2</sup> Overigens is een kapperszaak of schoonheidssalon in dat opzicht een dienstverlener en geen detailhandel. Conform de definitie van de Kamer van Koophandel.

Vorm van bedrijfsvoering die in hoofdzaak is gericht op de verkoop en bezorging binnen zeer korte termijn (flitsbezorging) van online aangeboden producten, overwegend dagelijkse goederen, vanuit een opslagruimte, al dan niet met uitstalling ten verkoop, al dan niet met een afhaaloket of afhaalbalie en die al dan niet toegankelijk is voor winkelend publiek.

### **Beleid voor supermarkten**

Gooise Meren wordt op dit moment gekenmerkt door een verspreid dagelijks winkelaanbod. Supermarkten zijn zowel binnen de huidige voorzieningenclusters, als daarbuiten in de wijk gevestigd. Met dit beleid willen we toewerken naar een meer geclusterd beeld voor dagelijkse voorzieningen.

Het enerzijds ontbreken van marktruimte en anderzijds de wens van supermarkten om te kunnen blijven ontwikkelen vraagt om een zorgvuldige afweging van toekomstige supermarktinitiatieven. De volgende uitgangspunten en voorwaarden gelden ten aanzien van supermarktontwikkelingen:

- Uitgangspunt is het behouden en waar mogelijk versterken van de hoofdstructuur. Nieuwe (solitaire) supermarkten zijn per definitie niet toegestaan, vanwege het ontbreken van marktruimte en het draagvlak in de gemeente<sup>3</sup>. Verplaatsing van bestaande solitaire supermarkten naar de hoofdstructuur zijn in de basis beleidsmatig gewenst.
- Een verplaatsing of uitbreiding van een supermarkt mag niet leiden tot onaanvaardbare effecten op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur in de gemeente en de leefbaarheid in de kernen. De noodzaak moet worden aangetoond aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking. In lijn hiermee moeten supermarktontwikkelingen passen bij het lokale draagvlak en de koopbereidheid van inwoners. Ze worden enkel toegestaan indien zij een kwaliteitsimpuls betekenen voor het betreffende voorzieningencluster of de leefbaarheid in het gebied.
- Gooise Meren kent diverse supermarkten op solitaire locaties buiten de structuur. Deze mogen op huidige plek blijven, maar versterken we niet verder. Op termijn willen we toe naar minder verspreide solitaire supermarkten.
- Bij nieuwbouwontwikkeling kan een solitaire voorziening nodig zijn.

## **1.4 Beleidsregels horeca**

### **Horeca concentreren we in principe in de centra van de kernen**

Voor toekomstbestendige centra is een mix van detailhandel, horeca en overige dienstverlening wenselijk. Een aantrekkelijk verblijfsklimaat in centra wordt onder andere gevormd door ontmoetingsplekken. Horeca kan hieraan bijdragen. Om te zorgen dat horeca zich kan vestigen en (door)ontwikkelen, worden ruimtelijke voorwaarden en vestigingsmogelijkheden gecreëerd om het horeca-aanbod 'op de juiste plek' te bevorderen. Hierin speelt er geen krimpogave, maar speelt met name een kwaliteitsvraagstuk.

---

<sup>3</sup> Uitzondering hiervoor is een supermarkt en dagelijkse (winkel)voorzieningen in De Krijgsman. Deze locatie vormt onderdeel van de hoofdstructuur als (nieuw) wijkcentrum.

Per geval toetsen we initiatieven op basis van een ruimtelijk economische onderbouwing, veiligheid en mogelijke overlast (denk aan geluidsoverlast of overlast van bezorg/afhaalverkeer). Het is wenselijk om horeca te concentreren binnen voorzieningencenters. Dit draagt bij aan de versterking van het verblijfsklimaat en belevingswaarde van de centra. Bovendien versterkt een variëteit aan functies in centrumgebieden elkaar.

We streven daarom naar concentratie van horeca in de centra van Bussum, Naarden, Muiden en Muiderberg en als aanvullende voorziening in wijkcentra. In landelijk gebied en op specifieke locaties kan op basis van kwaliteit van een concept ook een enkele solitaire vestiging mogelijk zijn. Hierin is de (unieke) kwaliteit van het horecaconcept leidend. Voor de nadere uitwerking is het "Horecabeleid Gooise Meren 2024" van toepassing.

## **1.5 Beleidsregels commerciële dienstverleners**

### **Zelfstandige commerciële dienstverlening**

Toekomstbestendige voorzieningencenters bestaan niet alleen uit winkels, maar bieden een brede mix aan functies. Voor de consument en bezoeker draagt een aanbod van overige commerciële dienstverlening – naast detailhandel, horeca, werken, maatschappelijke dienstverlening en wonen – bij aan de attractiviteit van een centrum. Commerciële dienstverlening betreft zowel ambachten, financiële instellingen met baliefuncties en particuliere dienstverlening. Het gaat dan onder andere om kappers, schoonheidssalons, reisbureaus, makelaardij en uitzendbureaus. We concentreren commerciële dienstverlening zoveel als mogelijk binnen de eerder geschetste hoofdstructuur. Verruiming van het aantal commerciële dienstverleners buiten de hoofdstructuur achten we niet wenselijk. Huidige dienstverleners buiten de hoofdstructuur mogen hun bedrijfsactiviteiten voortzetten (zolang het Omgevingsplan dit toelaat).

## 2. Uitwerking van het transformatiekader

Op basis van voorgaande hoofdstukken stellen we een transformatiekader op voor de voorzieningenconcentraties in de centra van Bussum (en omgeving), Naarden, Muiden en Muiderberg. Met het transformatiekader is het voor zowel gemeente als voor eigenaren/ontwikkelaars in één oogopslag helder wat de mogelijkheden zijn wat betreft transformatie voor de diverse gebieden. Aan de gebiedsindeling liggen zowel vigerende visies zoals de 'Gebiedsvisie Centrum Bussum 2019' als de uitgangspunt zoals in hoofdstuk 4 beschreven ten grondslag.

### 1.6 Uitgangspunten transformatiekader per type gebied

Voor centrum Bussum (en omgeving) hanteren we in het algemeen vier milieus: kernwinkelgebied, horecaconcentratiegebied, gemengde gebieden en overig gebied. Voor de centra van de kernen Naarden, Muiden en Muiderberg hanteren we respectievelijk drie en twee milieus. Hieronder werken we de uitgangspunten per milieu bondig uit.

Tabel 11: Deelgebieden centrum Bussum en omgeving<sup>4</sup>

Type gebied	Kernwinkelgebied	Horeca-concentratiegebied	Gemengde gebieden	Overig gebied
Beleid omtrent transformatie	Accent op winkelen. De winkelmix wordt aangevuld met diverse diensten en (dag)horeca, die de verblijfskwaliteit van het centrumbezoek versterken. Transformatie naar wonen in de plint <b>niet</b> toegestaan. Wel op de verdiepingen.	Accent op horeca. Horecasegmentering afhankelijk van deelgebied. Naast horeca ruimte voor publiek toegankelijke functies als gemengde bedrijvigheid, zakelijke dienstverlening, een webwinkel met etalage of een geblurd concept.	Accent op mix van commerciële voorzieningen als detailhandel, horeca, kantoorfuncties, diensten en ambachten. Transformatie naar wonen op begane grond in het hoofdgebouw mogelijk vanaf de randen van het centrumgebied. Dus van buiten naar binnen (richting kernwinkelgebied). Op dit moment is er geen aanleiding om transformatie naar niet-commerciële functies in de plint af te dwingen. Mocht op termijn de leegstand toenemen of het	Geen onderdeel van de eerder beschreven hoofdstructuur. We gaan niet actief saneren, maar hebben een positieve eerste grondhouding tegenover transformatieverzoeken naar niet-commerciële functies.

<sup>4</sup> Wanneer in het bestemmingsplan is opgenomen dat de functie Wonen is uitgesloten, is het bestemmingsplan leidend.

perspectief veranderen, wordt dit opnieuw in overweging genomen.

**Tabel 12: Deelgebieden centrum Naarden<sup>5</sup>**

Type gebied	Voorzieningenconcentratiegebied	Doelgericht bezoekgebied	Overig gebied
Beleid omtrent transformatie	Accent op mix van commerciële voorzieningen als detailhandel, horeca, kantoorfuncties, diensten en ambachten. Tegenover transformatie naar niet-commerciële functies in de plint hebben we een negatieve grondhouding.	Mix van horeca, diensten, winkels en wonen. Op dit moment geen aanleiding om transformatie naar niet-commerciële functies te stimuleren, maar eventuele transformatie naar wonen wordt niet uitgesloten, mits aan voorwaarden wordt voldaan.	We gaan niet actief saneren, maar hebben een positieve eerste grondhouding tegenover transformatieverzoeken naar niet-commerciële functies.

**Tabel 13: Deelgebieden centra Muiden en Muiderberg<sup>6</sup>**

Type gebied	Voorzieningenconcentratiegebied	Overig gebied
Beleid omtrent transformatie	Accent op mix van commerciële voorzieningen als detailhandel, horeca, kantoorfuncties, diensten en ambachten. Tegenover transformatie naar niet-commerciële functies in de plint hebben we een negatieve eerste grondhouding.	We gaan niet actief saneren, maar hebben een positieve eerste grondhouding tegenover transformatieverzoeken naar niet-commerciële functies.

## 1.7 Transformatiekader in beeld

In deze paragraaf werken we de hierboven geschetste profielen verder uit en laten we de reikwijdte van de verschillende profielen zien op kaart.

### Centrum Bussum en omgeving

#### Kernwinkelgebied

Het kernwinkelgebied van Bussum bestaat uit de Nassaulaan, Nassaustraat, Julianaplein, Veerstraat, Veerplein, Nieuwe Brink en een deel van de Brinklaan en Havenstraat. In dit

<sup>5</sup> Wanneer in het omgevingsplan is opgenomen dat de functie Wonen niet mogelijk is, is het omgevingsplan leidend.

<sup>6</sup> Wanneer in het omgevingsplan is opgenomen dat de functie Wonen niet mogelijk is, is het omgevingsplan leidend.

gebied staat recreatief winkelen en 'kijken en vergelijken' centraal. Consumenten uit Gooise meren en de regio kunnen hier terecht voor funshoppen evenals specialistisch aanbod en dagelijkse boodschappen. De winkelmix wordt aangevuld met diverse diensten en (dag)horeca, die de verblijfskwaliteit van het centrumbezoek versterken. Transformatie naar wonen in de plint is **niet** toegestaan.

#### **Horecaconcentratiegebied**

Accenten qua horeca-aanbod in Bussum bevinden zich in de Kapelstraat, Stationsweg/ Generaal de la Reijlaan eo, Herenstraat e.o. en in mindere mate rondom de Brinklaan en de Nieuwe Brink, hier staat ontmoeten centraal. Naast verspreid horeca-aanbod dat het kernwinkelgebied ondersteunt.

We zetten zo veel als mogelijk in op commerciële voorzieningen in de plint (en dus geen wonen). De horecasegmentering is afhankelijk van het deelgebied. Naast horeca is er ruimte voor publiek aantrekkelijke functies als gemengde bedrijvigheid, zakelijke dienstverlening, een webwinkel met etalage of een geblurd concept.

#### **Gemengde gebieden**

De mix van bedrijvigheid aan de randen van het centrum wordt verder versterkt. Hier vindt innovatie plaats en is ruimte om te experimenteren met nieuwe functies en concepten. Invulling is zoveel mogelijk gericht op publieksfuncties, maar eventuele transformatie naar wonen wordt in bepaalde gebieden niet uitgesloten, mits aan voorwaarden wordt voldaan. Dit betekent vanaf de randen richting het kernwinkelgebied. Een winkelstrip wordt niet onderbroken door een woning (voornamelijk Huizerweg). De Vlietlaan fungeert als rode loper tussen centrum en station, waar in toenemende mate gebruik van wordt gemaakt door (zakelijke) bezoekers en bewoners.

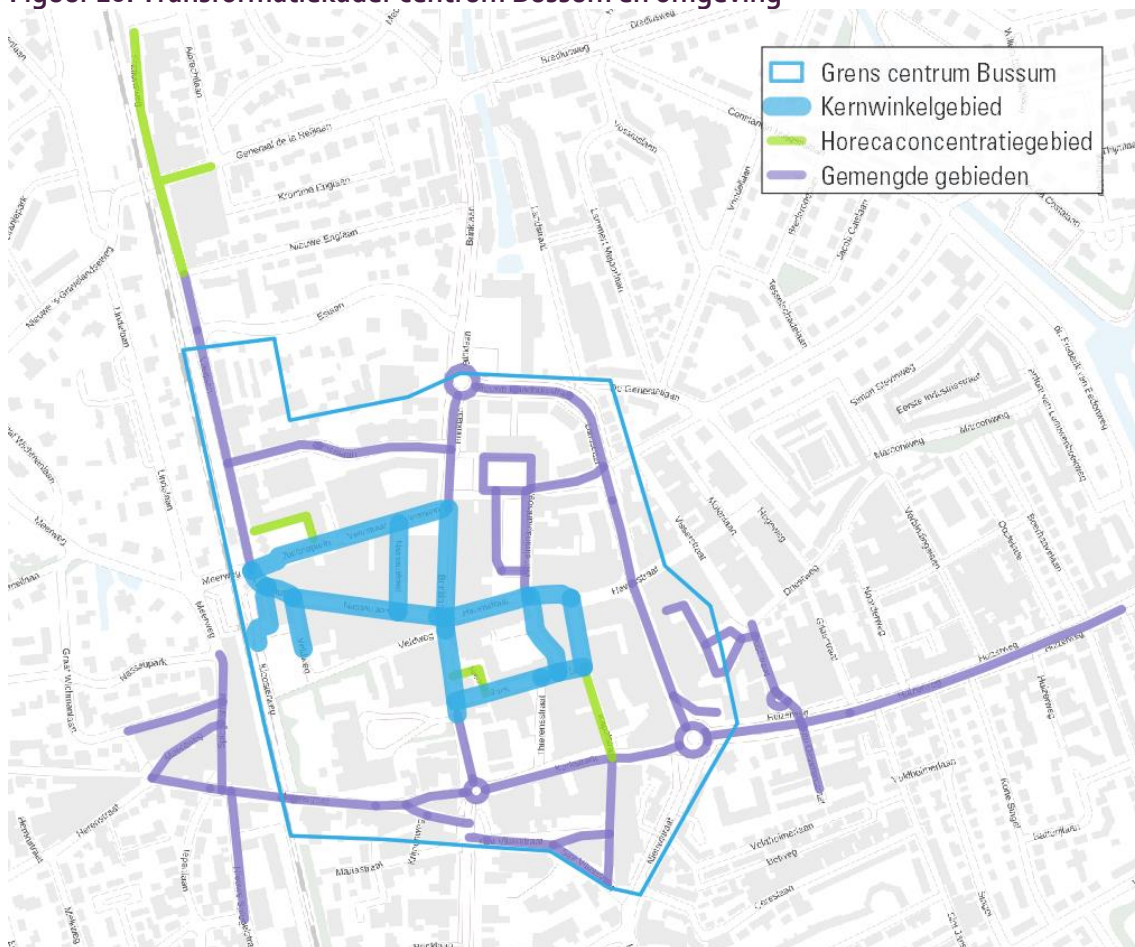
Op dit moment is er geen aanleiding om transformatie naar niet-commerciële functies in de plint te stimuleren. Mocht op termijn de leegstand toenemen of het perspectief veranderen, wordt dit heroverwogen.

#### **Overig gebied**

Is geen onderdeel van de eerder beschreven hoofdstructuur. We gaan niet actief saneren, maar hebben een positieve eerste grondhouding tegenover transformatie-verzoeken naar niet-commerciële functies. Dit met het doel (toekomstige) commerciële voorzieningen zoveel als mogelijk te clusteren binnen de hoofdstructuur en zo te laten profiteren van elkaars aanwezigheid (synergie).



**Figuur 20: Transformatiekader centrum Bussum en omgeving**



Bron: Stec Groep, 2023

## Centrum Naarden

### Voorzieningenconcentratiegebied

Het centrum van Naarden is opgebouwd volgens het zogenoemde "Haltermodel". De Marktstraat vormt hierin de belangrijkste commerciële ader van de vestingstad. Maar, ook aan de uiteinden van het Haltermodel zijn in en nabij de vestingmuren enclaves van commerciële voorzieningen aanwezig. Deze structuur willen we behouden en waar mogelijk versterken. Wonen in dit gebied (blauw aangegeven op de kaart) willen we dan ook zoveel als mogelijk beperken. Het accent ligt hier op een mix van commerciële voorzieningen als detailhandel, horeca, kantoorfuncties, diensten en ambachten.

Tegenover transformatie naar niet-commerciële functies in de plint hebben we een negatieve grondhouding. Wanneer is opgenomen in het bestemmingsplan dat wonen in de plint is uitgesloten, is transformatie naar wonen uitgesloten en zal worden gehandhaafd wanneer dit toch gebeurt.

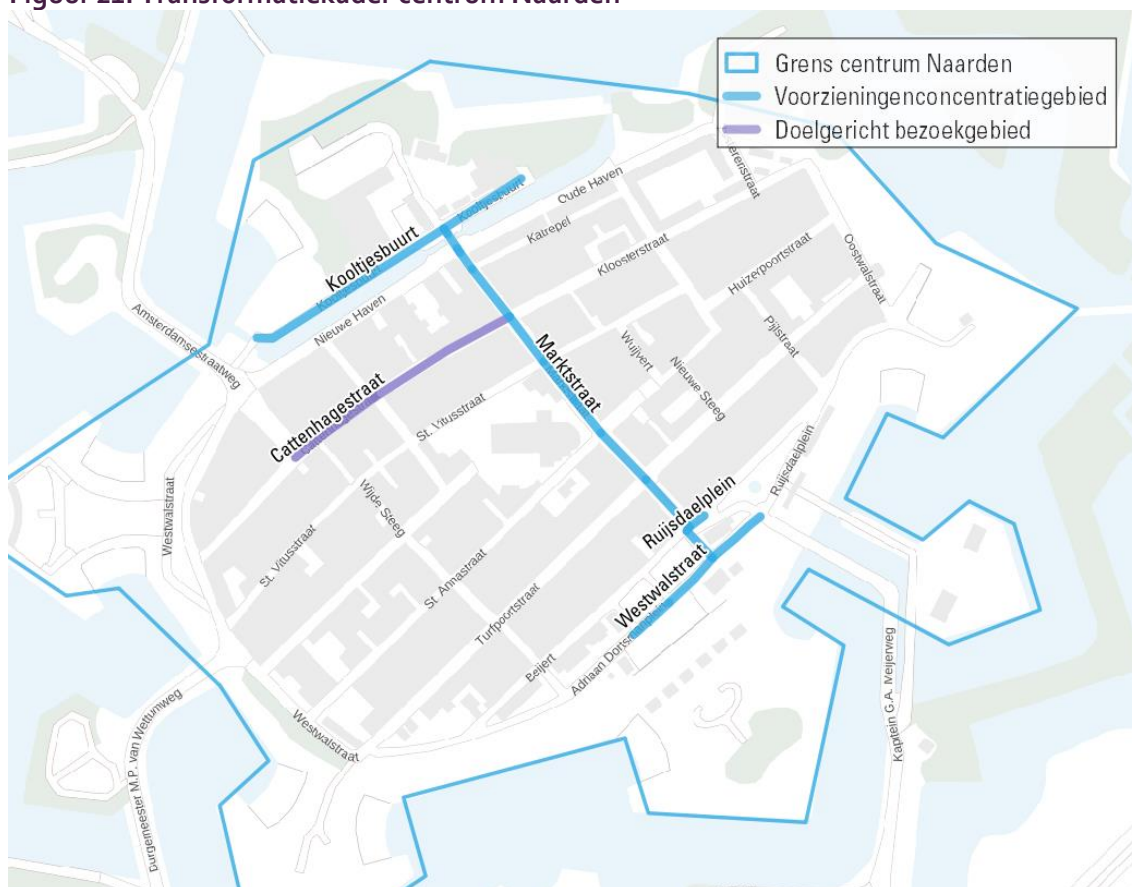
### Doelgericht bezoekgebied

De Cattenhagenstraat vormt tot het Burgemeester Wesselingplein een eigen deelgebied binnen de vesting van Naarden. Horecazaken en enkele dienstverleners en winkels worden hier afgewisseld met wonen. Op dit moment is er geen aanleiding om transformatie naar niet-commerciële functies in deze straat te stimuleren.

#### Overig gebied

We gaan niet actief saneren, maar hebben een positieve eerste grondhouding tegenover transformatieverzoeken naar niet-commerciële functies. Dit met het doel (toekomstige) commerciële voorzieningen zoveel als mogelijk te clusteren binnen de voorzieningenconcentratiegebieden en zo te laten profiteren van elkaars aanwezigheid (synergie).

**Figuur 21: Transformatiekader centrum Naarden**



Bron: Stec Groep, 2023

## Centra Muiden en Muiderberg

### Voorzieningenconcentratiegebied

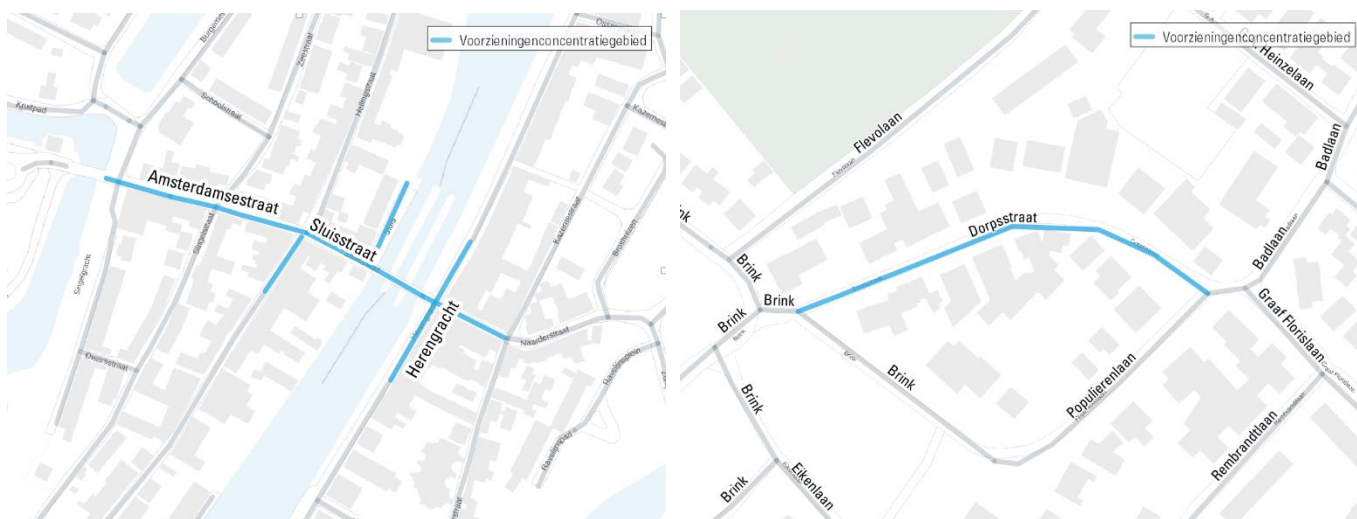
Het voorzieningenniveau is in de centra van Muiden en Muiderberg de laatste jaren flink afgenomen. Voor de vitaliteit en leefbaarheid van Muiden en Muiderberg willen we de nu aanwezige voorzieningen waar mogelijk behouden en clusteren binnen het voorzieningen-

concentratiegebied (in blauw aangegeven op de kaarten). Het accent ligt hier op een mix van commerciële voorzieningen als detailhandel, horeca, kantoorfuncties, diensten en ambachten. Tegenover transformatie naar niet-commerciële functies in de plint hebben we een negatieve grondhouding: we willen de economische functie voor deze plekken behouden. Wanneer is opgenomen in het omgevingsplan dat wonen in de plint is uitgesloten, is transformatie naar wonen uitgesloten.

#### Overig gebied

We gaan niet actief saneren, maar hebben een positieve eerste grondhouding tegenover transformatieverzoeken naar niet-commerciële functies. Dit met het doel (toekomstige) commerciële voorzieningen zoveel als mogelijk te clusteren binnen de voorzieningenconcentratiegebieden en zo te laten profiteren van elkaars aanwezigheid (synergie).

**Figuur 22: Transformatiekader centra Muiden en Muiderberg**



Bron: Stec Groep, 2023

### Algemene Randvoorwaarden bij transformatie

- De (fiets)parkeerdruk mag niet worden verhoogd met de nieuwe functie.
- Er moet een passende oplossing gevonden worden voor vuilcontainers van potentiële bewoners.
- Bij de komst van woningen sluiten we aan bij de uitgangspunten zoals opgenomen in de Woonvisie. Enkele uitgangspunten:
  - Het gaat om transformatie naar **zelfstandige** woonruimten
  - Woningen moeten voldoen aan geldende wet- en regelgeving. Hierbij is de Woonvisie Gooise Meren van toepassing.
- Woningen hebben raampartijen aan de straatzijde.

De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

De bijlage: "Onderzoek commerciële voorzieningen maakt deel uit van dit Programma".

