

# ■ Raadsvoorstel

Raadsvergadering d.d. 12 november 2015  
Casenummer AB15.0811  
Raadsvoorstelnummer RV2015.083

## ■ Gemeente Bussum

(Gewijzigd) vaststellen bestemmingsplan Het Spiegel-Bensdorp 2015

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.

**Inlichtingen bij:**  
B. Stolk

**Doorkiesnummer:**  
868

**E-mail adres**  
[b.stolk@bussum.nl](mailto:b.stolk@bussum.nl)

## 1. INLEIDING

- In september 2013 is het 'Ambitiedocument Bensdorp' vastgesteld door de raad. Dit document geldt o.a. als concreet toetsingskader voor ontwikkelinitiatieven op de Bensdorplocatie. Doelstelling van het Ambitiedocument is het geven van een multifunctionele invulling aan Bensdorp, passend bij de behoeften van het dorp, met respect voor het historische gebruik en karakter van Bensdorp. Deze doelstelling is vertaald naar vier ambities, te weten:
  - het realiseren van een gemengd milieu (verschillende functies);
  - het realiseren van een acceptabele verkeer- en parkeersituatie;
  - betekenis geven aan de industriële identiteit van het gebied;
  - het uitdragen van het sociale karakter van het gebied, de openbare ruimte.

In het Ambitiedocument wordt expliciet vermeld dat ontwikkeld wordt conform de principes van 'Gebiedsontwikkeling 2.0', zoals flexibiliteit, fasering, inbreng van toekomstige gebruikers en tijdelijk gebruik.

- Het realiseren van een multifunctionele invulling op de Bensdorplocatie is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan 'Het Spiegel-Bensdorp (2013)', dat uitgaat van een bedrijvenbestemming. Een nieuw bestemmingsplan is nodig om de ambities uit het Ambitiedocument Bensdorp mogelijk te maken.
- In januari 2015 heeft de gemeenteraad bij de bespreking van de plannen over de Spoorzone Zuid, waarin randvoorwaarden voor de herontwikkeling van Bensdorp zijn opgenomen, gevraagd om nog deze raadsperiode het bestemmingsplan voor Bensdorp in de raad vast te laten stellen.
- Op 21 juli 2015 heeft het college een mededeling aan de raadscommissie Ruimte gedaan (MC2015.066) over het ontwerpbestemmingsplan Het Spiegel-Bensdorp 2015 waarin o.a. de koppeling tussen het Ambitiedocument en het bestemmingsplan en de bijbehorende planning is toegelicht.
- Op 19 maart 2015 en op 25 augustus 2015 zijn inspraakbijeenkomsten georganiseerd waar de initiatiefnemer aan omwonenden en belangstellenden de (concept) herontwikkelingsplannen heeft gepresenteerd voor de

Bensdorplocatie. De voorlopige plannen zijn positief ontvangen. Het werd toegejuicht dat er gestart gaat worden met de herontwikkeling van Bensdorp. Er zijn met name vragen gesteld over parkeren en het geluid. De antwoorden op de gestelde vragen zijn opgenomen in het verslag van de avond en is aanwezig toegezonden en op de gemeentelijke website geplaatst.

- Op 16 september 2015 is de raadscommissie Ruimte geïnformeerd over het voornemen van het college om de begrenzing van de gebieden met betaald parkeren en belanghebbendenparkeren aan te passen. Om bestaande parkeerproblemen aan te pakken en nieuwe te voorkomen wordt op korte termijn belanghebbendenparkeren in de zuidwestelijke schil ingevoerd en zal ook bij Bensdorp het parkeren gereguleerd worden. De commissie kon zich vinden in de voorgenomen wijzigingen door het college. Het college werkt het parkeerregime in en rond Bensdorp nu nader uit en neemt hierover naar verwachting nog dit kalenderjaar een besluit.

## 2. INHOUDELIJK

### A. Ontwerpbestemmingsplan

#### *Koppeling Ambitiedocument met ontwerpbestemmingsplan*

##### Gemengd milieu

- Om de multifunctionele invulling mogelijk te maken en voldoende flexibiliteit te bieden bij de invulling hiervan, is gekozen voor een gemengde bestemming. Hiermee wordt de invulling van het Ambitiedocument, met primair cultuur, horeca en aanverwante activiteiten waaronder ondernemers in de cultuursector, mogelijk gemaakt. Het realiseren van een gemengd milieu vertaalt zich door o.a. culturele- en maatschappelijke functies, sport, detailhandel, dienstverlening, kantoor en horeca binnen de gemengde doeleinden op de begane grond mogelijk te maken, alsmede woon- werkateliers. De verdiepingen zijn uitsluitend voor woningbouw bestemd.

##### Acceptabele verkeers- en parkeersituatie

- Het realiseren van een acceptabele verkeers- en parkeersituatie is geborgd in het bestemmingsplan door het opnemen van de voorwaarde dat invulling van de commerciële functies, in combinatie met ander functies zoals bedrijven en woningen, bepaald wordt door het maximum aantal parkeerplaatsen dat in het plangebied gerealiseerd kan worden (parkeerbalans).

##### Betekenis industriële identiteit

- Het betekenis geven aan de industriële identiteit van het gebied komt terug in het bestemmingsplan door het behoud van kenmerken van de bebouwing van het fabrieksterrein en het renoveren van een aantal objecten met cultuurhistorische waarde, zoals restant schoorsteen en ommuring. Het gebouw aan de Nieuwe Spiegelstraat blijft behouden en wordt gerenoveerd. Het gebouw langs het spoor wordt gereconstrueerd.

##### Sociale karakter

- Het uitdragen van het sociale karakter van het gebied vertaalt zich in het bestemmingsplan door het combineren van de stedenbouwkundige opzet met de verschillende functies waardoor een goed woon-, werk- en verblijfsgebied en publieke ruimte ontstaat.

##### Gebiedsontwikkeling 2.0

- Het ontwikkelen conform de principes van 'Gebiedsontwikkeling 2.0' komt terug in het bestemmingsplan door het kiezen voor een gemengde bestemming in het plangebied, waardoor een

multifunctionele invulling mogelijk wordt gemaakt en voldoende flexibiliteit kan worden geboden. Het opnemen van maximale oppervlakten voor verschillende functies zorgt voor rechtszekerheid. Er wordt in samenwerking tussen de initiatiefnemer en de gemeente ingezet op een actieve participatie met (potentiële) gebruikers en omwonenden bij de planuitwerking.

./.

Het bestemmingsplan Het Spiegel – Bensdorp 2015 is in de bijlage opgenomen.

#### B. Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

- Het ontwerpbestemmingsplan heeft (samen met het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder) van 30 juli tot 9 september 2015 ter inzage gelegen.
- In deze periode zijn twee zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan ( maar geen zienswijzen op het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder).
- De ontvangen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan met de beantwoording zijn opgenomen in de Nota Zienswijzen (zie bijlage).
- De zienswijzen geven op een tweetal onderdelen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen:
  - In artikel 6.2 onder b is de (foutieve) verwijzing naar het bepaalde in lid 3 lid 13.2 gewijzigd;
  - De onderbouwing in paragraaf 4.4 (paragraaf verkeer en parkeren) is aangescherpt. Tabel 4.4 is aangescherpt.
- De volgende ambtshalve wijzigingen geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen:
  - De conclusie bij de paragraaf Archeologie is per ongeluk verkeerd overgenomen uit het onderzoek. Er is namelijk geen nader archeologisch onderzoek nodig. Het woord 'geen' is daarom toegevoegd aan de conclusie;
  - Het veldonderzoek ecologie is afgerond. Dit rapport is als bijlage toegevoegd aan de toelichting. De conclusie van het rapport is aangepast. Hieruit blijkt dat het plan niet in strijd is met het gestelde in de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet.

./.

#### C. Crisis- en herstelwet (Chw)

De Crisis- en herstelwet heeft als doel ruimtelijke projecten te versnellen, verbeteren en vereenvoudigen. Op het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Het Spiegel-Bensdorp 2015 is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis – en herstelwet daarom van toepassing (artikel 1.1 Chw jo. Artikel 3.1 Bijlage 1 Chw), zie concept raadsbesluit. Dit betekent, dat de belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij/zij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.

### **3. FINANCIËLE ASPECTEN**

- De kosten voor het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan worden betaald door de initiatiefnemer.
- Er is voor de voorgenomen planologische wijziging een planschaderisico-analyse uitgevoerd, waaruit blijkt dat er geen waardevermindering is te verwachten voor de omliggende perceeleigenaren.
- Omdat het kostenverhaal conform art. 6.12 Wro 'anderszins' is verzekerd (door middel van een anterieure overeenkomst) behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

#### **4. VOORSTEL**

Het college verzoekt de raad het bestemmingsplan Het Spiegel-Bensdorp 2015 gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegd concept-raadsbesluit met inachtneming van het gestelde in de Nota Zienswijzen.

Bespreking in commissie Ruimte d.d. 28 oktober 2015.

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

M.A. Kip

mw A. van Vliet-Kuiper

# ■ Raadsbesluit

## ■ Gemeente Bussum

- De raad van de gemeente Bussum;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Bussum, nummer RV2015.083;

overwegende, dat

- het ontwerpbestemmingsplan Het Spiegel-Bensdorp 2015, met de identificatiecode NL.IMRO.0381.BP2015B002010-on01, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 30 juli tot en met 9 september 2015 ter inzage heeft gelegen en gedurende deze termijn het voor een ieder mogelijk was zienswijzen in te dienen;
- gedurende deze termijn van ter-inzage-ligging een aantal schriftelijke zienswijzen is ingediend;
- de ingediende zienswijzen en ambtshalve wijzigingen aanleiding geven tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Het Spiegel-Bensdorp 2015;
- geen exploitatieplan wordt vastgesteld omdat het kostenverhaal conform art. 6.12 Wro anderszins is verzekerd;
- tijdens de raadscommissie Ruimte van 14 januari 2015 de planvorming voor de Bensdorplocatie positief is ontvangen;
- in het belang van de voortgang van het project om eventuele vervolgpcedures te versnellen, te verbeteren en te vereenvoudigen toepassing van de Crisis- en herstelwet op het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Het Spiegel-Bensdorp 2015 noodzakelijk is.

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 Het Spiegel-Bensdorp 2015, bestaande uit de plantoelichting, de bestemmingsregels en de bij het bestemmingsplan Het Spiegel-Bensdorp 2015 behorende verbeelding, met de identificatiecode NL.IMRO.0381.BP2015B002010-on01 vast te stellen, met in achtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de Nota Zienswijzen bestemmingsplan Het Spiegel-Bensdorp 2015 en als vastgesteld bestemmingsplan te publiceren met de identificatiecode NL.IMRO.0381.BP2015B002010-va01.
- b. dat voor het bestemmingsplan Het Spiegel-Bensdorp 2015 de volgende ondergrond is gebruikt: o\_NL.IMRO.0381.BP2015B002010-on01.dxf.
- c. geen exploitatieplan vast te stellen.
- d. de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Het Spiegel-Bensdorp 2015.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Bussum, gehouden op 12 november 2015.

de griffier,

de voorzitter,

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)