

■ Raadsvoorstel

Raadsvergadering d.d. 23 september 2010
Casenummer AB10.00844
Raadsvoorstelnummer RV2010-074

■ Gemeente Bussum

Vaststellen Gebiedsvisie Brinklaan Noord

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

- Aan de gemeenteraad.

Inlichtingen bij:
B. Stolk (RI)

Doorkiesnummer:
035-6928868

0. SAMENVATTING

Het doel is om met behulp van een integrale gebiedsvisie een duurzame toekomstige ontwikkeling van het gebied Brinklaan Noord mogelijk te maken, wellicht gefaseerd uit te voeren. De gebiedsvisie voorziet in het handhaven van het huidige wegprofiel en de ontwikkeling van kleinschalige (kantoor)panden met parkeren op eigen terrein. De Bussummervaat wordt ter plaatse van het smalste gedeelte deels verlegd zodat de gehele strook ontwikkeld kan worden. Op termijn is er aan de zijde van de Vaartweg dan een mogelijkheid om woningbouw te realiseren.

1. INLEIDING

In het kader van de procedure van het bestemmingsplan Oudere Dorp zijn er zienswijzen binnengekomen voor het noordelijk gedeelte van de Brinklaan (tussen Hooftlaan en Brediusweg). De zienswijzen betreffen een tweetal initiatieven tot herontwikkeling van twee percelen in dit gebied. Mede naar aanleiding van de informatieavond van 6 januari 2010 in het kader van het bestemmingsplan over deze zienswijzen wensen wij een gebiedsvisie voor het gedeelte Brinklaan Noord op te stellen. Deze gebiedsvisie zal als toetsingskader fungeren voor ontwikkelingsinitiatieven in dit gebied.

Het gebied kenmerkt zich door diversiteit aan functies, bouw- en goothoogtes, verspringende rooilijnen en een niet uniform weg- en vaartprofiel.

Het doel is om met behulp van een gebiedsvisie een duurzame toekomstige ontwikkeling van dit gebied mogelijk te maken vanuit de wens tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. De gebiedsvisie zal fungeren als toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen.

2. INHOUDELIJK

a. bestaande situatie

Het plangebied betreft een complexe locatie. De verkeersdrukte van het wegvak waaraan het plangebied ligt is hoog. De parkeerdruk in het plangebied en omgeving is ook hoog. De locatie heeft een zeer smalle maatvoering. De functionele opbouw is niet uniform en zeer divers. De locatie ligt aan beide zijden ingeklemd tussen bestaande bebouwing. De complexiteit van de locatie zorgt ervoor dat het niet mogelijk is een optimale situatie op alle disciplines te creëren. In de visie is gezocht naar een realistisch integraal optimum tussen de verschillende disciplines.

b. Verkenning

In de gebiedsvisie wordt de locatie samen met de Bussummervaat verkend op de volgende aspecten:

- ruimtelijke structuur
- maatvoering en afstanden omliggende bebouwing
- verkeers- en parkeersituatie en ontsluiting
- milieuaspecten, waaronder wegverkeerslawaaï en luchtkwaliteit
- groen/water
- functionele opbouw
- cultuur-/historische opbouw
- huidige functies

Bij het opstellen van de gebiedsvisie is breder gekeken dan alleen het gedeelte tussen de Brinklaan en de Bussummervaat. Ook een gebied aan de Vaartweg is hierbij betrokken omdat hier directe relaties liggen met het gedeelte tussen de Brinklaan en de Bussummervaat (terrein Walraven).

Tevens zijn naar aanleiding van een inspraakreactie de percelen van de voormalige steenhouwerij Kreuning aan de Vaartweg en van Mauritz aan de westzijde van de Brinklaan (nr. 2 – 10) betrokken bij de visie.

c. Keuzes

Vanwege het ruimtegebrek in het plangebied zijn de volgende keuzes gemaakt:

- Het huidige wegprofiel blijft grotendeels gehandhaafd.
- De woonbebouwing aan weerszijden van de locatie blijft gehandhaafd.
- Een gedeelte van de bebouwing van het plangebied blijft gehandhaafd.
- Een gedeelte van de bebouwing van het plangebied dient te wijken.
- De Bussummervaat blijft gehandhaafd, maar wordt deels verlegd.

d. Concept Gebiedsvisie Brinklaan Noord

Om de doelstelling te behalen voor verbetering van de ruimtelijke structuur en leefbaarheid gaat de gebiedsvisie uit van:

- toevoegen van bebouwing aan de Brinklaan (kleinschalige kantoren/maatschappelijke functies)
- toevoegen van bebouwing aan de Vaartweg (woningbouw) ter plaatse van Walraven Bouwmaterialen (Vaartweg 11)
- verbeteren van achterkantsituaties aan Brinklaan en Vaartweg
- aanbrengen van een groenstructuur langs de Brinklaan
- verbreden van het wegprofiel met een voetpad aan de oostzijde van de Brinklaan
- opnemen van zichtlijnen openbare ruimte ter hoogte van kerkgebouw
- voorzien in parkeerbehoefte op eigen terreinen, introduceren langsparkeren aan de Brinklaan
- rechte trekken Bussummervaat
- herontwikkelen van de percelen van Kreuning aan de Vaartweg en van Mauritz aan de westzijde van de Brinklaan
- de openbare ruimte aan de Brinklaan, ter hoogte van de kerk, wordt met een nieuw aan te leggen brug gekoppeld aan de openbare ruimte van de Vaartweg waardoor de barrièrewerking van de Bussummervaat verminderd wordt

e. Voordelen / winst gebiedsvisie

- Eenduidiger stedenbouwkundige structuur
- Eenduidiger functionele opbouw van gebied (zowel Brinklaan als Vaartweg)
- Verbeteren aansluiting op centrumgebied
- Verbeteren relatie tussen plangebied en gebied Vaartweg
- Verbeteren toegankelijkheid voetgangers door aanleg voetpad oostzijde
- Groenere uitstraling door aanbrengen laanbeplanting
- Winst vanuit milieuoogpunt & leefbaarheid door verdwijnen tankstation
- Verbeteren visuele beleving Vaart: zichtlijnen, oevers en bruggetje

f. Marktverkenning

Met betrekking tot de functionele invulling van het plangebied is advies gevraagd aan een externe deskundige, makelaarskantoor Siewe. In dit advies wordt o.a. het volgende geconcludeerd:

- Invulling met woningbouw is nauwelijks een reëel alternatief vanuit milieuoogpunt.
- Bedrijfsruimte is commercieel mogelijk maar gezien de verkeersaantrekkende werking niet wenselijk omdat het wegvak al erg druk is.
- Voor winkels is de locatie vanwege de ligging niet geschikt.
- Er is een grote vraag in het Gooi naar hoogwaardige, kleinschalige kantoorruimte.
- Het huidige aanbod van kleinschalige kantoorruimte is zeer beperkt in de regio.
- Door de goede bereikbaarheid is het plangebied geschikt voor zakelijke dienstverleners die zich kunnen identificeren met de uitstraling van het pand.
- Het plangebied is ook geschikt voor maatschappelijke functies.

./ De visie is in de bijlage opgenomen (Bijlage 1)

3. FINANCIËLE ASPECTEN

Rol gemeente faciliterend en toetsend

De percelen in het plangebied zijn in bezit van diverse eigenaren, onder wie ook ontwikkelaars. Een aantal eigenaar-ontwikkelaars heeft zich reeds gemeld om op basis van de visie een ontwikkeling te willen starten. Het is mogelijk de visie gefaseerd uit te voeren. De gemeente neemt een faciliterende en toetsende rol in bij de uitvoering van de visie. Met andere woorden: er worden geen gronden actief aangekocht om de visie te kunnen realiseren.

De gemeente heeft tot taak om bij deelontwikkelingen de integraliteit van de totale visie te bewaken.

Kostenverdeling

De kosten die gemoeid zijn met het realiseren van de visie worden nog in beeld gebracht. Het betreft onder andere kosten van het verleggen van de Bussummervaart en het bouwen woonrijp maken van het gebied, waaronder aanleg van een bruggetje, langsparkeren, trottoir en groen.

Deze kosten worden middels een verdeelsleutel omgeslagen naar de diverse deelontwikkelingen aan de Bussummervaart.

Dit wordt in een anterieure overeenkomst met de betrokken ontwikkelaars vastgelegd voorafgaand aan de start van de procedure van een (postzegel)bestemmingsplan.

Om de Bussummervaart te kunnen verleggen is het eerst nodig om terrein(en) "vrij" te krijgen aan de Vaartweg. De gemeente zal meedenken in het verplaatsen van de daar aanwezige functie(s). Zodra deze ruimte beschikbaar is zal de Bussummervaart verlegd worden. De gemeente zal op dat moment de kosten voor het verleggen voorschieten, tot het moment dat van de betrokken ontwikkelaars een concrete bijdrage gevraagd kan worden.

Tot de tijd dat deze werkzaamheden plaatsvinden zal de bijdrage van de ontwikkelaars voor het verleggen van de Vaart in een fonds gestort worden.

Wij gaan ervan uit dat de totale kosten van de ontwikkeling, waaronder het verleggen van de Vaart en het bouw- en woonrijp maken, op de ontwikkelaars worden verhaald.

4. PROCESPLAN

Er is op basis van de door de raad op 3 juni jl. vastgestelde Beleidsnota Inspraak en Interactieve Beleidsvorming een procesplan opgesteld waarin wordt gekozen voor een adviserende rol van de participanten. Dit procesplan, waarin de diverse participatie- en communicatiemomenten zijn weergegeven, is bijgevoegd (Bijlage 2).

De commissie Ruimte heeft de wens om de Gebiedsvisie Brinklaan Noord als pilot in breder verband met belanghebbenden te bespreken in haar vergadering van 8 september 2010, een en ander ter voorbereiding van de besluitvorming op 23 september 2010. De politieke discussie vindt in de raad plaats. Belanghebbenden zijn voor de bijeenkomst van 8 september uitgenodigd.

5. COMMUNICATIE EN INSPRAAK

Communicatie

De concept gebiedsvisie heeft ter inzage gelegen vanaf 21 juni tot en met 5 juli a.s. Tevens was de visie in geplaatst op de website van de gemeente.

Met een aantal eigenaren in het plangebied is voorafgaand aan de informatieavond individueel gesproken. Het doel van deze gesprekken was het informeren over de gebiedsvisie en de consequenties hiervan. De gesprekken werden over het algemeen prettig ervaren en waardering werd uitgesproken voor de visie.

Inspraak

Er is een informatieavond gehouden op 29 juni 2010. Er is een aantal brieven ontvangen als inspraakreactie op de visie.

Naar aanleiding van een brief van een aantal bewoners van de Vaartweg is er ook een gesprek geweest met deze bewoners om de visie nader toe te lichten en de reacties te vernemen.

Er is ook een mondelinge inspraakreactie binnengekomen.

Alle opmerkingen en reacties die de gemeente heeft gekregen zijn opgenomen in het inspraakverslag d.d. 11 augustus 2010 dat is bijgevoegd (Bijlage 3).

Een aantal opmerkingen hebben geleid tot aanpassing van de gebiedsvisie:

- Locatie Kreuning en Mauriz zijn opgenomen in de visie
- Afstand tussen nieuwe bebouwing Brinklaan en vaart minimaal 1,2 meter
- Zowel parkeergelegenheid en bebouwing Brinklaan aan zijde van de vaart groen inkleden.

6. VOORSTEL

Voorgesteld wordt de gebiedsvisie Brinklaan Noord vast te stellen met inachtnaam van het inspraakverslag conform bijgevoegd concept-besluit.

Bespreking in commissie Ruimte d.d. 13 september 2010.

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

Mw. mr. M. Plantinga drs. M. Schoenmaker

■ Raadsbesluit

■ Gemeente Bussum

- De raad van de gemeente Bussum;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van
Bussum, nummer RV2010-074;

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

b e s l u i t :

De gebiedsvisie Brinklaan Noord juli 2010 vast te stellen met inachtnaam van
het inspraakverslag d.d. 11 augustus 2010.

B. Stolk (RI)

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente
Bussum, gehouden op 23 september 2010.

de griffier,

de voorzitter,