

Scapino hoe nu verder

27 september 2017



Even kennismaken









Wie wil hier een expeditiehof van maken

??

???



ACTUEEL

compactere winkelstad' + onderzoeksrapport

'Middelgrote gemeenten: creëer een compactere winkelstad' + onderzoeksrapport



De Nederlandse retailmarkt staat ondanks een afname in het aantal faillissementen en een dalende trend in de leegstand nog steeds onder druk. Vooral de middelgrote gemeenten kampen met een te groot winkelaanbod. Tijd om harde keuzes te maken, zegt Dynamis in hun nieuwste onderzoek.



foto: © Dijkstra b.v.

vr 22 sep. 2017, 06:30

Vastgoedsector wil actie gemeenten tegen verloedering

'Schrap winkelgebieden'

Pieter van Erven Dorens

Tilburg - In veel middelgrote steden loopt de winkelleegstand al in de dubbele cijfers. Nieuwe huurders zoeken heeft nauwelijks zin. Een krimp van het aantal winkels is de enige oplossing, menen vastgoedexperts.



foto: Dijkstra b.v.

vr 15 sep. 2017, 10:10

Klant slaat steeds groter in bij supermarkt



DONGEN - Supermarkten zien hun klanten steeds grotere hoeveelheden boodschappen tegelijk afrekenen. Het aantal bezoeken aan de grootgrutter neemt juist af.

Sprekende Cijfers

Winkelmakten



De Nederlandse hoofdwinkelgebieden

21

GEMEENTEN

Ondersteunende regionale winkelmakten

33

GEMEENTEN

Krimp van het totale winkeloppervlakte

144

GEMEENTEN

Toename van de leegstand (m²)

138

GEMEENTEN

De verwachting is dat voor dagelijkse boodschappen de consument nog altijd het liefst kiest voor een winkelcentra nabij, terwijl voor **minder dagelijkse boodschappen men eerder een langere afstand** wil afleggen of een aankoop/oriëntatie doet via de online verkoopkanalen. Uiteraard is dit een gegeven die ook in het verleden gold, echter is de reikwijdte van consumenten aanzienlijk vergroot, waardoor niet-dagelijkse boodschappen vaker in grotere steden of online worden aangekocht.

Al met al kan worden gesteld dat de Nederlandse winkelstructuur ook **de komende periode nog te maken zal krijgen met een vraagdaling** vanuit de retailers, die leegstandcijfers onder druk kunnen zetten.

Gemeenten die zich focussen op een meer aanbodgestuurde aanpak slagen er tot op heden het beste in om de winkelmarkt meer in balans te brengen, met als gevolg dat de winkelleegstand binnen het centrale winkelgebied sterk daalt. Hier worden bijvoorbeeld niet alleen winkels omgebouwd naar horecaconcepten, maar vinden ook onttrekkingen plaats door transformatie naar woonruimte of sloop. **Voor veel gemeenten blijft de stap naar acceptatie van krimp van de winkelvoorraad er één te ver.**

Sinds begin crisis 22.000 winkels minder

Verlaten binnensteden en winkels zonder publiek: niet alleen een doemscenario voor de detailhandel, maar ook voor gemeentes zelf.

Om leegstand van winkels in de toekomst tegen te gaan, is het van belang dat u als gemeente goed nadenkt over een structurele aanpak van het probleem, waarbij niet alleen wordt nagedacht over vraag en aanbod, maar ook duidelijk wordt gekeken naar het veranderende winkelpatroon van de bevolking en hoe dit een rol zal moeten spelen bij het ontwikkelen van een strategische visie op winkelcentra van de toekomst. De consument is door de vele webwinkels niet langer genoodzaakt om fysiek een winkel te bezoeken

STEEDS GROTERE CRISIS IN DE
NEDERLANDSE WINKELSTRATEN

•Karlijn Meinders

woensdag 24 februari 2016, 7:20

Online werd afgelopen jaar 2016 bijna 19 procent meer omgezet dan in 2015.

11 mei 2017

Cor Molenaar: 'Vergeet de winkels, zet in op ontmoeten'

Hoe kunnen binnensteden er weer bovenop krabbelen?

“Laat de ambitie om een zo groot mogelijk winkelaanbod in je centrum te hebben varen. Dat is helemaal nergens voor nodig. Mensen doen steeds meer aankopen online. Vroeger moest je wel naar een winkel, maar daar draait het helemaal niet om in een binnenstad. Mensen willen elkaar ontmoeten en dat zou een binnenstad moeten faciliteren.”

Dus Bussum:

Ga Mariënborg/ de nieuwe Brink/
Kapelstraat met elkaar verbinden,
kleinschalig winkels, kunst en cultuur,
groen, duurzaam, wonen in het
centrum, kies voor kwaliteit

BUSSUM EN SCAPINO LOCATIE HOE VERDER

- Wat vooraf ging
- Sloop villa Vroom. 1965, prachtige villa
- Bouw Albert Heijn, later Scapino periode 1965-1990,
- Bouw Nieuwe Brink. periode 1972-2007
- Planvisie 2009, een 8 voor Bussum
- Centrum Visie 2012 op weg naar een modern tuindorp, op basis van participatie met veel inwoners tot stand gebracht.
- 2013. plan Centrumprojecten met Supermarkt zorgt voor veel weerstand is in strijd met centrum visie maar wethouder en college zetten door.
- 2017 Albert Heijn meldt dat ze binnen 2 jaar een nieuwe grote (bijna 3000m²) supermarkt aan de Kerkstraat wil met aanvullend pick-up point voor alle consumenten uit de regio.

Wat nu, geen inspraak, geen communicatie, dus nu 27 september 2017 maar onze kant



1950

Omgeving Nieuwe Brink/Scapino omstreeks 1950



Veranderingen tussen 1950 en 1972



1970-1990

Collectie Heyne



www.beeldvanbussum.nl

Raadhuis vanaf de Brinklaan 1920

Ontwikkeling
en rond de
locatie door
de jaren
heen van
mooi naar

Collectie Heyne



www.beeldvanbussum.nl

Villa Gooilust van Vroom op de hoek Brinklaan/Kerkstraat in 1963

Na centrumvisie
2003 komt de

NOTA WINKELGEBIED DE NIEUWE BRINK- SCAPINO 2003 EN 2009

Planologisch kader

um (1999)
volgende bestemmingen van toepassing:
rijfsgebied, Verkeersdoeleinden en Uit te
angs de Brinkaan en de Nieuwe Brink ligt de
. De parkeergarage heeft subbestemming



2003

van uitgangspunten. Hieronder is de actualisatie van de Centrumvisie
opgenomen en de conclusie vanuit het overige beleid.

Actualisatie Centrumvisie (2003)

In 2003 is gestart met een actualisatie van de centrumvisie. De
conclusies zijn besproken in de vergaderingen van de raadscommissies
Ruimte (augustus en september 2003) en Ruimtelijke Kwaliteit. De
geactualiseerde centrumvisie betreft zes locaties in en nabij het centrum
waaronder Scapino - De Nieuwe Brink. De visie heeft vooral tot doel
verschillende actuele planontwikkelingen niet ad hoc te benaderen maar
juist complementair. Voor alle locaties zijn vervolgens zowel een
ruimtelijk als een functioneel concept opgesteld. Voor de locatie Scapino
- De Nieuwe Brink zijn de volgende concepten geformuleerd:

Ruimtelijk concept – Het hof

De gedachte is om bijzondere en
verrassende openbare ruimte in het
midden van een bouwblok te realiseren.
De gedachte is een uitwerking van reeds
bestaande kenmerkende
groenvoorzieningen in het centrum.

Woonconcept - Centrum dorps

Woningen voor diverse leeftijdsklassen
m.u.v. gezinnen met oudere kinderen,
laag en midden inkomen, zowel huur als
koopwoningen.

Werk en voorzieningen

- overdekt winkelpassage
- kleinschalige detailhandel
- grootschalige winkels bestaand of
nieuw
- dienstverlening
- (openbare) parkeergarage



7.3 Maximum scenario

Het maximum scenario g
het complex winkels en
volledige garage, gesloopt
De verbinding met het
scenario wordt (gedeelte
Wilhelminaplantsoen te
verbinding krijgt een pro
winkels ingewuld kan
winkelunits op verdiepin
winkels en de ruimtelijk
winkels. De nieuwe
Wilhelminaplantsoen, h
plein tussen de bouwbl
de bezonning ervan opt
en de Havenstraat ku
nieuwe invulling. In d
gecreëerd rondom bes
woonstraat verbindt he
Mariënborg. Het gehele
ondergrondse parkeerg

200
9

Ja zeker in 2003 wist men het al

En in 2009 **nog** beter, kleinschalig, dorps

Wonen, groen, verbinden

GEBIEDSVISIE CENTRUM

Op weg naar een modern tuindorp
24 mei
2012

Gebiedsvisie Centrum

Op basis van de analyse van deskundigen en de inbreng van ondernemers en bewoners zijn in de Gebiedsvisie Centrum (vast- gesteld op 24 mei 2012) veertien ambities geformuleerd die moeten bijdragen aan het verhogen van de verblijfskwaliteit van het centrum.

Centrumplan

De ambities van de gebiedsvisie zijn verder uitgewerkt in het Centrumplan (vastgesteld in april 2013). Daarin worden zeven thema's benoemd:

1. Compact centrum
2. Levendig centrum
3. Wonen in het centrum
4. Groen
5. Verkeer en verbindingen
6. Parkeren
7. Dorpsmanager*

Met het Centrumplan ligt er een basis voor de realisatie van een toekomstbestendig, levendig en groen centrum met een eigen identiteit.

Opstand bij de inwoners, afgedwongen participatie, werkgroepen, inspanningen bewoners, winkeliers gemeente, honderden betrokkenen, een pracht van een visie.

En toen:

.....
.....
.....

Ellen van Vossen, proficiat, mooie resultaten, Kapelstraat fantastisch

.....

Toen kwam:

PLAN CENTRUMPROJECTEN 2013

Na vaststelling van de centrum visie in 2012 is er rust tot dat:

Projectontwikkelaar Centrumprojecten samen met de gemeente bedenkt dat er een grote supermarkt moet komen op de Scapinolocatie.

Planpresentaies en bijeenkomsten werden toen druk bezocht en m.u.v. de wethouders en de projectontwikkelaar was niemand voor het plan.

Zelfs Albert Heijn niet want die kocht snel het pand en elk aeval aeen JUMBO supermarkt kon komen.

Centrumproject is in rook verdwenen met achterlating van een dikke rekening bij de gemeente

De wethouder en de burgemeester schermen met claims en rechtszaken.

Uit WOB dossier, intern
gemeente december 2013

Hoe ver waren we in
2013, terwijl iedereen dacht dat
Centrumprojecten nog in beeld
was, waren de gemeente en
Ahold bezig met een
koopovereenkomst over de
grond.

Ahold wilde in elk geval
zorgen dat er geen
andere supermarkt kon
komen.

b. Toezicht en evaluatie

Verantwoordelijk voor het toezicht op de vaststelling van bestemmingsplan Centrum – Scapino De Nieuwe Brink en het DO bouwplan is de betrokken projectleider.

c. Juridisch

Het opstellen van bestemmingsplan Centrum gebeurt conform de procedure weergegeven in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan door de gemeenteraad en de bekendmaking daarvan zes weken na vaststelling, is het eind van de bestemmingsplanprocedure. Daarna kan door de indiener van een zienswijze voor de periode van zes weken nog beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Omdat het gewijzigde bestemmingsplan 19 december 2013 door de raad wordt vastgesteld, moet dit besluit, conform art. 3.8 lid 4 Wro, na zes weken worden gepubliceerd. Vanaf deze publicatiedatum geldt een beroepstermijn van zes weken voor een indiener van een zienswijze.

Centrum?

Er zijn drie overeenkomsten opgesteld waarin de anterieure afspraken, de afspraken over het doorleggen van mogelijke planschade en de afspraken m.b.t. de verkoop van de gemeente grond zijn opgenomen. Na instemming van het college kunnen de overeenkomsten ondertekend worden door partijen. Momenteel wordt met Ahold overleg gevoerd over de overeenkomsten. Er ligt een behoorlijke druk op de planning. Ahold leggen alles ter besluitvorming voor aan de directie op 16 november. Op 10 december geeft de Raad van Bestuur er een klap op. Wanneer op 19 december e.e.a. nog niet rond is bij Ahold (en er dus geen overeenkomsten getekend zijn) is het mogelijk dat het onderwerp van de agenda wordt gehaald. De koopovereenkomst wordt sowieso in een later stadium (na onherroepelijk worden van het BP) ondertekend.

d. Financieel

Medio 2014 wordt de boekwaarde van het parkeerterrein Scapino door de verkoop van deze grond aan de ontwikkelaar afgeboekt, waarin een resultaat van € 0 wordt bereikt.

e. Communicatie

De bewoners van het plangebied en belanghebbenden worden op verschillende wijzen geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan Centrum – Scapino De Nieuwe Brink, de Nota Zienswijzen en het besluit hogere grenswaarde, namelijk door middel van:

- een bericht op de gemeentepagina van het BussumsNieuws en op de website van de



Thierensstraat wordt
expeditiehof



Plan in laatste fase 2013, de Thierensstraat is expeditiehof geworden en Albert Heijn wil ook de C&A erbij om naar de 3000 m2 Supermarkt te komen.

BUSSUMS NIEUWS



De krant van Bussum

www.bussumsnieuws.nl

Woensdag 12 juni 2013



BussumsNieuws
vestigt zich op
Julianaplein

3

Koopjesleger
promoot Eerlijk
Winkelen

5



Allen Weerbaar
bestaat 110 jaar

12/13

Opfrisbeurt voor
hoofddorgel Grote
Kerk

19

0

keer is er ingebroken
de afgelopen week
in Bussum

Steeds meer kritiek op Nieuwe Brink / Scapino

door Jessica de Jong

BUSSUM - Vanuit steeds meer hoeken klinkt kritiek op de nieuwbouwplannen voor het terrein Nieuwe Brink / Scapino. Het begon allemaal zo mooi. Voor het eerst stelde de gemeente werkgroepen samen van betrokken Bussumers die op allerlei terreinen, zoals groen, wonen en parkeren, hun mening mochten geven. Maar zo enthousiast als iedereen begon, zo teleurgesteld zijn ze nu. D66 komt met een alternatief plan nog voor het eerste is uitgevoerd. Planologen De Veth en Flink, de BOV en de buurtpreventievereniging willen extra winkelruimte of een supermarkt. Een overzicht van de kritiek aan de vooravond van de behandeling van de plannen vanavond (12 juni) in de Commissie Ruimte.

'Wij willen een levendig groen centrum met een diversiteit aan kleine en unieke winkels'

Tijdens deze vergadering presenteert ook oppositiepartij D66 een alternatief plan. Fractievoorzitter Marieke Munneke Smeets vertelt dat ze de Bussumse architect Theo Fambach heeft gevraagd om alle punten uit zowel de werkgroepen als de klankbordgroep mee te ne-



Het alternatieve plan van de Bussumse Architect Theo Fambach.

men in het ontwerp. "Het uitgangspunt voor de nieuwbouwplannen was altijd het visiedocument 'Op weg naar een modern tuindorp'. Een levendig groen centrum met een diversiteit aan kleine en unieke winkels, waarbij de krimp van het centrum wordt gemanaged om leegstand te voorkomen." Munneke Smeets zegt hiervan niets terug te zien in de plannen. Zij denkt dat de plannen van het plaatselijke architectenbureau op veel meer draagvlak kunnen rekenen. "Het resultaat is een ontwerp

voor ongeveer 50 woningen van verschillende afmetingen en twee en drie bouwlagen. Het ontwerp voorziet in gevarieerde woningen. Voor zzp'ers en kunstenaars zijn woningen met aparte werkruimtes beschikbaar. Hierdoor blijft het gebied levendig. Op de kop bij de rotonde zou een stadsvilla kunnen komen zoals er in het verleden stond van de familie Vroom. Het plan kan bovendien groener door hofjes aan te leggen. We hebben te maken met heel veel winkelleegstand en zijn tegen extra winkel-

ruimte op deze plek."

"Wij vinden dat Bussum een compact en levendiger centrum moet krijgen met meer woningen en meer groen en zonder winkelleegstand." Het alternatieve plan wordt ook nog op 24 juni gepresenteerd in Theater Draad. D66 meent dat het alternatieve plan financieel zeer goed haalbaar is. "De gemeente Bussum is eigenaar van de grond. En daarmee gaat ze ook over de invulling."

Lees verder op pagina 11.



GEMEENTEPAGINA P. 6
BEKENDMAKINGEN P. 7

'Bussum kan veel gaan besparen'

BUSSUM - Ondanks dat het puzzelen was, heeft wethouder Gerard Boekhoff (PvdA) er vertrouwen in dat de gemeente haar financiële zaken volgend jaar goed op orde heeft. Dat vertelde de wethouder maandagochtend toen de gemeente de Perspectiefnota presenteerde.

De gemeente moet ook volgend jaar besparen. De komende jaren worden onder andere taken als de AWBZ en jeugdzorg door de gemeente zelf geregeld. Daarvoor krijgt Bussum meer geld, maar moet de gemeente ook meer regelen. "Dat wordt een heel proces en dat is allemaal best spannend, maar dan wordt alles wel beter." De gemeenteraad moet de nota volgende maand vaststellen.

**Uw oude
films op DVD!**

fotoautofocus
Herenstraat 3 - Bussum
035-6910888

Ook video, audio, dia & foto.

www.fotoautofocus.nl

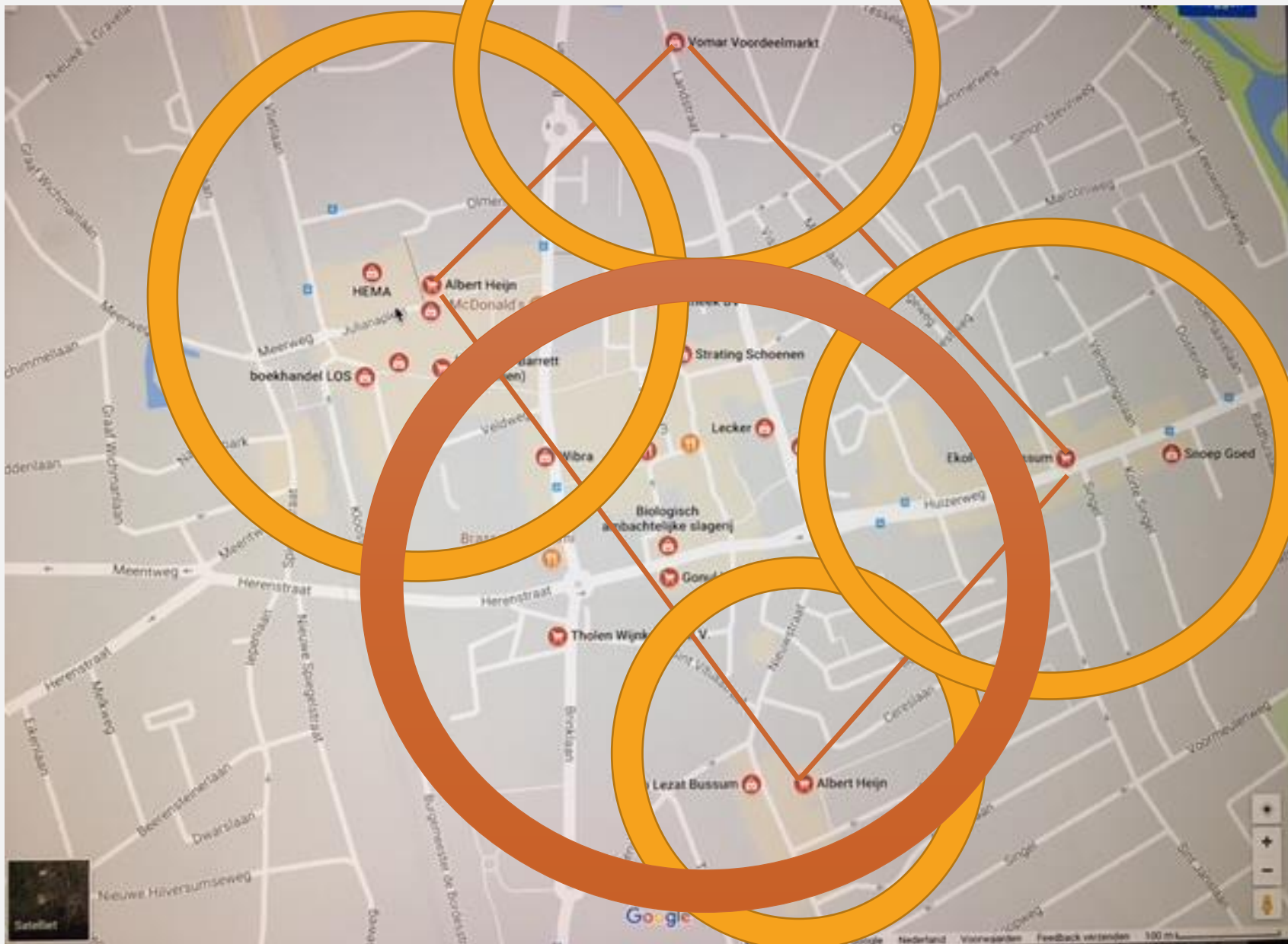
En nu 2017

Is Ahold bezig de locatie Veerstraat te kopen en met de gemeente en woningcoöperatie in gesprek om grond erbij te kopen.

Waarom doen ze dat.

- 1) Zorgen dat er of geen supermarkt kan komen op de Veerstraat wanneer ze naar de Scapino locatie gaan.
- 2) Zorgen dat ze een grotere Albert Heijn aan de Veerstraat kunnen maken en nog steeds blokkeren dat er op de Scapino een supermarkt kan komen.

En wat is de strategie van de gemeente Gooische Meren. ?????? Meelopen en haar eigen visie niet uitvoeren. Die steeds is geweest wonen, compact centrum, groen, waar gaat het dan mis?



Positie
supermarkten
mooi verdeeld,

Nieuwe
vestiging
verdringt
Albert Heijn
aan de
Laarderweg
als buurt super



Tekst uit het verkeersplan

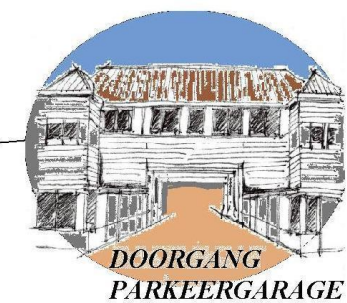
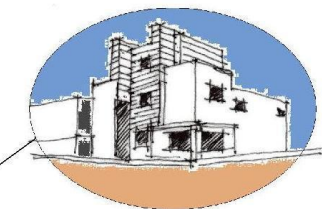
Bijkomend voordeel is dat expeditieverkeer makkelijker kan draaien (aan de zijde van de Thierensstraat) en achteruit naar het expeditiehof kan rijden zonder het autoverkeer naar de parkeergarage te hinderen. Ook het achteruitsteken door vrachtauto's vanaf de Kerkstraat is hierdoor niet meer nodig.

In dit plaatje past maar 1600 m² supermarkt dus plaatje zal wel niet bestendig zijn voor de toekomst, maar hier worden inwoners wel mee het bos in gestuurd.

Beetje suggestief maar toch.
En hoe ziet een Albert Heijn eruit op een
van de mooiere punten waar je het
Centrum van Bussum binnenkomt.



Ideeën voor de Scapinolocatie





Sereniteit





Sereniteit







PLATTEGROND PARKEERKELDER



PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND VERDIEPING

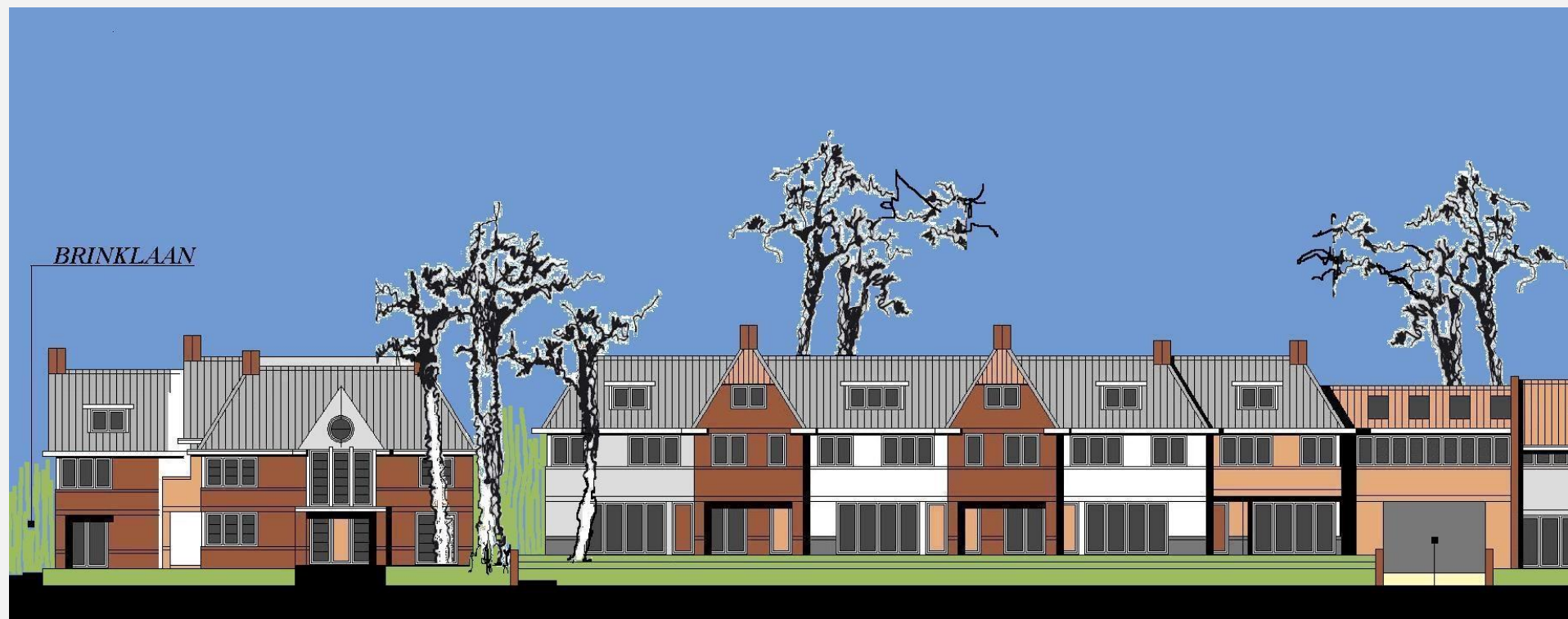


PLATTEGROND ZOLDER



doorgang vanaf Marienburg

GEVEL BRINKLAAN



BRINKLAAN

doorgang naar parkeerkelder

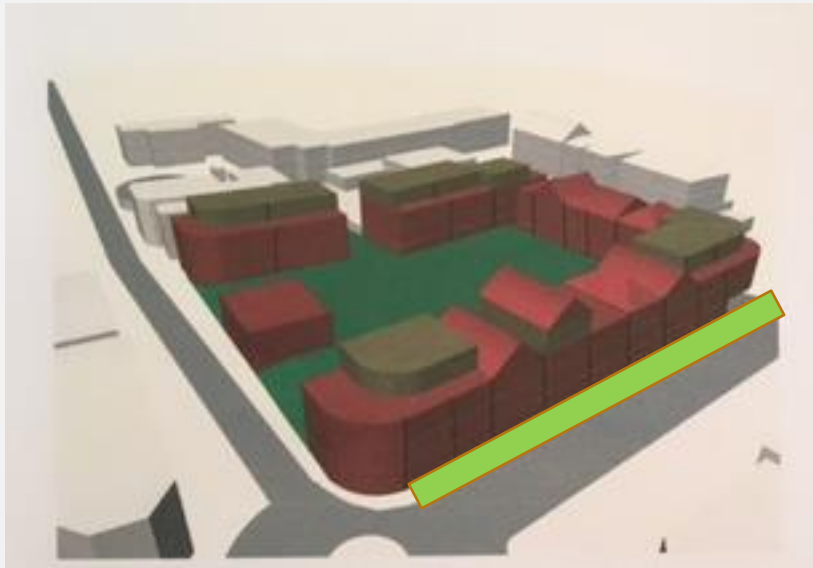
GEVEL KERKSTRAAT



doorgang naar parkeerkelder

GEVEL THIERENSSTRAAT





horeca	1
laagbouwwoningen	13
appartementen (9*3+2*2)	24
penthouses	10
totaal	48

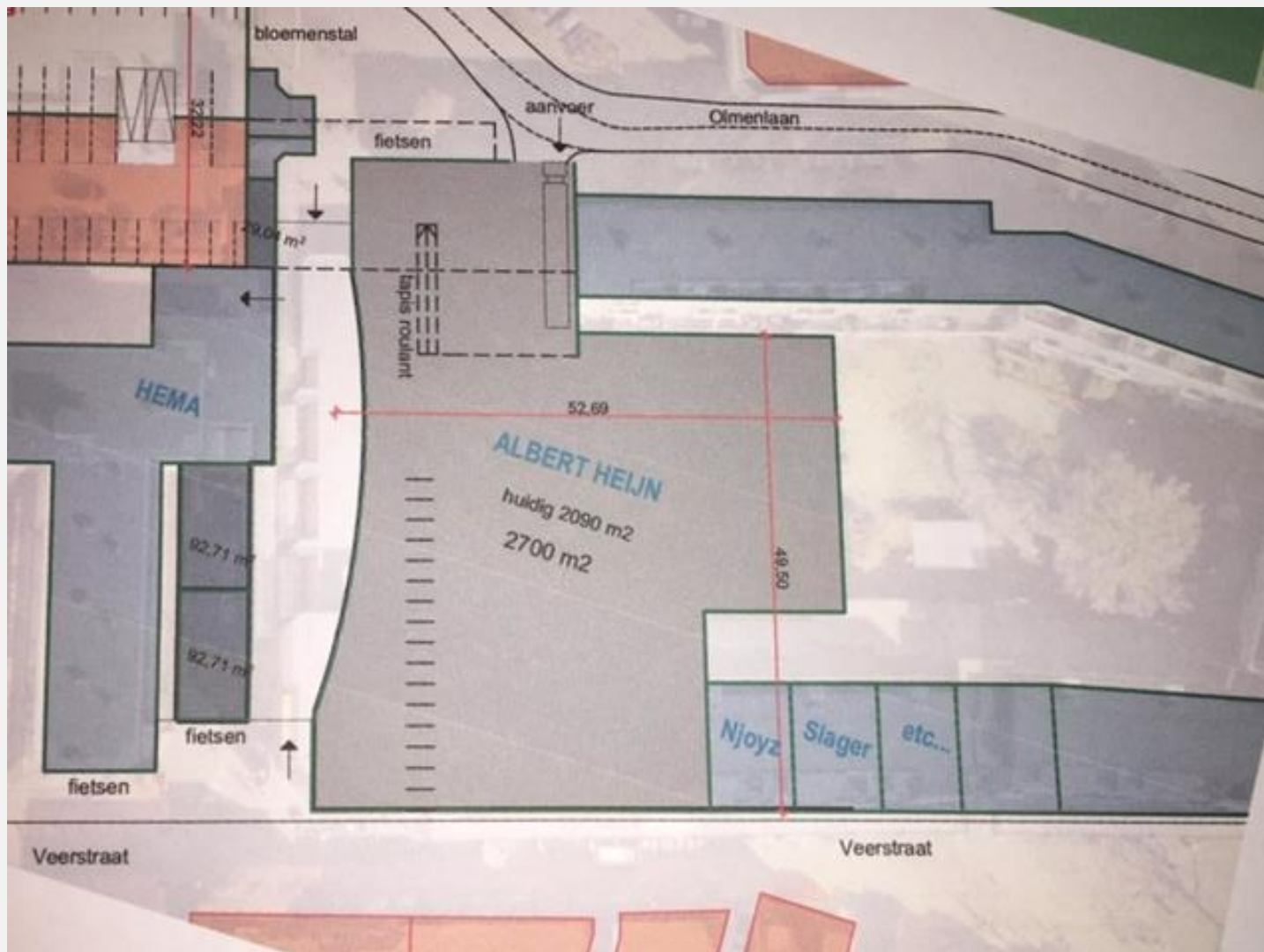


En de Albert Heijn
??????????

Die kan blijven en
uitbreiden aan de
Veerstraat.

Met meer versproducten
Meer comfort
Meer beleving
Geen verkeersinfarct

En Albert Heijn geeft Bussum de kans om wat ze 40 jaar
geleden verprutst hebben mooi te herstellen.



Uitbreidings plan
mogelijkheden Albert
Heijn aan de Veerstraat.

Bijna 600 m² meer voor
versproducten.

Uitbreiding **NON-food**
artikelen ten koste van
speciaal winkels in het
centrum

Ahold vastgoed is in overleg met
eigenaar Veerstraat over aankoop

KANSEN VOOR HET CENTRUM VAN BUSSUM

ZEG NEE TEGEN AHOLD OP DE SCAPINOLOCATIE

KIJK NAAR HET VERLEDEN
PAK DE GOEDE DINGEN, ZE ZIJN ER

DAN KUNNEN WE INVULLEN WAT DE AFGELOPEN 10 JAAR IS BEDACHT:

COMPACT
GROEN
DUURZAAM
WONEN

EN ZIJN WE OP WEG NAAR EEN MODERN TUINDORP WAAR DE INWONERS
TROTS OP ZIJN

KAN DAT?

JA DAT KAN