

■ Raadsvoorstel

Raad 12 september 2002
Behoort bij
Raadsagendapunt 10
Commissie-
agendapunt h
Voorstelnummer RV 2002.070
Datum 21 augustus 2002

Verg. RAAD, d.d.: 12 SEP 2002

Beslissing raad :
Conform, met dien verstande dat
punt 6 vervalt en dat deelgebied 4 wordt
toegevoegd aan de deelgebieden ge-
noemd bij punt 5.

Toezegging :
Er wordt nadrukkelijk rekening
gehouden met ^{de} ~~een~~ parkeerda^{rk} ~~rk~~



■ Gemeente
Bussum

■ Dienst Ruimtelijke
Inrichting en Beheer

Uitgangspunten Landstraat Noord en Inspraakreacties Nu u! 2

Brinklaan 35

Postbus 6000
1400 HA Bussum

Telefoon (035) 692 88 88
Fax (035) 692 85 00

Inlichtingen bij:
J. G. van Hattem

Doorkiesnummer:
(035) 692 8733

- Aan de gemeenteraad.

1. INLEIDING

De afgelopen 2 jaar zijn uitgangspunten geformuleerd voor de herontwikkeling van het gebied Landstraat Noord, dat begrensd wordt door de Brediusweg aan de noordzijde, de Brinklaan aan de westzijde, de Nieuwe Raadhuisstraat aan de zuidzijde en de Lammert Majoorlaan aan de oostzijde. Daarbij is de second-opinion van Rob Krier over het stedenbouwkundige plan vertaald in de uitgangspunten en is een doorzicht gegeven naar een eventuele nieuwbouw van het raadhuis. Op 11 april j.l. hebben wij u deze uitgangspunten als commissienotitie "Ontwikkeling Landstraat en Scapino-terrein" notitie nummer CN 2002.019 doen toekomen. Voor een samenvatting van deze uitgangspunten verwijzen wij naar bijlage 1.

./.

2. INSPRAAK

2.1. Inspraakprocedure

Op 24 april j.l. hebben de commissies Ruimte en Middelen in een gezamenlijke vergadering het college geadviseerd de uitgangspunten voor de herontwikkeling van Landstraat Noord in de inspraak te brengen. (verslag ter inzage).

-/-

Gelet op het bijzondere karakter van dit project hebben wij een inspraaktraject gevolgd, dat afwijkt van de gebruikelijke inspraak over bouwprojecten. Wij hebben bij de inspraak over de uitgangspunten gekozen voor de volgende werkwijze:

- Overleg met de overleggroep, die is geformeerd naar aanleiding van de totstandkoming van het bestemmingsplan Landstraat-Noord. Op 13 mei j.l. zijn de uitgangspunten besproken.
- Een inspraakfolder met de titel "Nu U! 2" is verspreid onder de bevolking. Via een antwoordkaart kon men zich opgeven voor de inspraakavond op 30 mei 2002 resp. een eerste reactie geven op het haalbaarheidsonderzoek.
- Op 27 mei j.l. is er een inspraakavond voor de buurtbewoners gehouden en op 30 mei een inspraakavond voor de gehele bevolking. Voorafgaand aan de inspraakavonden werd de mogelijkheid geboden via een expositie kennis te nemen van de uitgangspunten.

2.2. Inspraakresultaten

De inspraak en het overleg over de uitgangspunten hebben tot een groot aantal reacties geleid. De burgers van Bussum hebben zowel op de antwoordkaarten als in een aantal brieven blijk gegeven van een grote betrokkenheid bij het gebied Landstraat-Noord e.o. en bij de herontwikkeling van dit gebied. De beide inspraakavonden werden goed bezocht. Op de avond van 27 mei j.l. waren ca. 75 buurtbewoners aanwezig. De avond van 30 mei j.l. werd door ca. 80 burgers bezocht. In een reactienota zijn alle schriftelijke inspraakreacties (ruim 60 antwoordkaarten en brieven) verwerkt en samengevat in een aantal onderwerpen. De woordelijke verslagen van de avonden zijn toegevoegd. Deze reactienota treft u als bijlage 2 aan.

./.

De teneur van de reacties is als volgt:

1. Algemeen

Over het algemeen kan worden gesteld dat de inwoners het met de gemeente eens zijn dat het gebied vraagt om herontwikkeling. In grote lijnen staat men positief tegenover de gepresenteerde uitgangspunten van de gemeente. Er is van de omwonenden, met uitzondering van sommige bewoners van Palladio, in grote mate steun voor nieuwe bebouwing van het gehele plangebied, inclusief de vervanging van het gemeentehuis. Er is door hen aangedrongen op een zo spoedig mogelijke realisatie, mede omdat zij zich zorgen maken over de leefbaarheid in hun buurt.

2. Beeldkwaliteit

De vragen en opmerkingen van de insprekers zijn in een viertal hoofdthema's te onderscheiden:

- a. de beoogde architectuur
- b. de dichtheid
- c. het stenige karakter
- d. de bebouwingshoogten

De insprekers stemmen in met woningbouw en het overig programma, zij het dat de opvattingen over de soort woningen heel divers zijn. De referentiebeelden worden door velen als inspirerend ervaren en de beeldkwaliteit wordt door velen gewaardeerd. Soms zijn er twijfels of de beoogde woningtypologie en de dichtheid passend zijn voor Bussum. Algemeen is men wel van oordeel dat de beeldkwaliteit moet passen in het karakter van Bussum.

3. Water

Hoewel er overwegend enthousiasme bestaat voor het uitgangspunt om het water terug te brengen in het gebied, is er ook zorg om de kwaliteit van dit water en wordt het karakter daarvan door sommigen als te stedelijk of als niet voldoende publiek beoordeeld. Aan een verbinding met voldoende doorvaarthoogte met de bestaande vaart wordt veel waarde gehecht. Ook is er door sommigen gepleit voor vervanging van water door groen.

4. Groen

Ook het handhaven van groen en de wens om meer functioneel groen in de uitgangspunten, bijvoorbeeld ten behoeve van spelen, speelt bij sommige insprekers.

5. Parkeren en verkeer

Regelmatig wordt aandacht gevraagd voor de verkeersafwikkeling rond het gebied en in het bijzonder het voorzien in de parkeerbehoefte.

6. Volkshuisvestingsprogramma

Door de fractie van GroenLinks zijn schriftelijke vragen gesteld over het woningbouwprogramma, waarbij met name werd aangedrongen om de in het haalbaarheidsonderzoek gehanteerde verdeling, van 25% sociale huur, 25% goedkoop, 25% middelduur en 25% duur te handhaven.

2.3. Verwerking inspraakreacties

Wij zijn dankbaar voor de verschillende aangedragen ideeën en suggesties. Uiteraard zullen de diverse reacties bij een volgende fase van de planontwikkeling worden meegenomen. Nu willen wij in hoofdlijnen reageren op bovengenoemde reacties.

Ad 1 algemeen

Opgemerkt kan worden dat het planstadium – de uitgangspuntfase - ruimte laat voor discussie, ruimte die in “Nu-U! 2” is geboden en waarvan door alle insprekers goed gebruik is gemaakt. Anderzijds moet nog op een aantal punten (bijv. parkeren vrachtwagens tijdens marktdagen) nader onderzoek worden gedaan en zijn veel aspecten pas in de nadere uitwerking – het voorlopig ontwerp - bekend.

De planning en fasering van de planontwikkeling zijn een belangrijk aspect voor de omwonenden. Leefbaarheid in de buurt en beperking van overlast door sloop en bouwactiviteiten zijn bepalend voor het draagvlak en satisfactie. Uit dat oogpunt is de herontwikkeling van deelgebied 1 (zie kaartje onder 4.2, blz. 8), dat tot het kritische tijdpad voor het totale project wordt beschouwd, urgent. Slopen ter voorkoming van onveilige situaties en tijdelijke invulling met bijvoorbeeld speelplekken of parkeren zijn daarom dringende activiteiten.

Een zorgvuldige communicatie is daarbij een belangrijke voorwaarde.

Ad 2 beeldkwaliteit

Ad 2a architectuur en referentiebeelden

De referentiebeelden uit Brandevoort Helmond met langskappen waren aansprekend. De keuze voor voornamelijk dwarskappen in de verkavelingideeën van Rob Krier en de beelden met trapgevels is echter geen goede gebleken. Gepoogd werd met deze beelden de basisuitgangspunten voor de beeldkwaliteit te illustreren: verscheidenheid in samenhang met aandacht voor details en historie. Dit uitgangspunt wordt zeer breed gedragen en is zeker “Bussums” te noemen. Aan dit uitgangspunt moet worden toegevoegd meer Bussumse referentiebeelden te gebruiken voor de architectonische uitwerking in de voorlopige ontwerpfase. Panden aan de Herenstraat, de Kapelstraat Oostzijde en bijvoorbeeld delen van de Kerkstraat en Thierensstraat in verschillende bouwstijlen kunnen daarbij inspiratiebron zijn. De samenhang vereist een goed supervisie en een belangrijke rol voor de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Ad 2b dichtheid

De dichtheid van de bebouwing is noodzakelijk voor de financiële haalbaarheid gezien de relatief beperkte bouwhoogten en het grote aandeel van grondgebonden woningen. In de deelgebieden 1 t/m 4 is sprake van een netto dichtheid van 51,7 woningen per hectare (2,3 ha ingevuld met 119 woningen). Deze dichtheid is zeker niet uitzonderlijk voor Bussum (ter vergelijking: de Westereng kent een dichtheid tussen 40 en 50 woningen per ha, het plan de Dennen ca. 80 woningen per ha en de Nieuwe Brink en Palladio zelfs respectievelijk 113 en 120 woningen per ha).

De dichtheid van de bebouwing in de gepresenteerde uitgangspunten is verantwoord te noemen.

Ad 2c stenige karakter

Hoewel de visie van Rob Krier ook substantieel groen bevat is de uitwerking en detaillering van de ruimtelijke inrichting en architectuur uiteindelijk mede bepalend voor de "hardheid" van een plan. Straatmeubilair en bijvoorbeeld groene loggia's bij woningen leveren een belangrijke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en beleving. Zo wordt bijvoorbeeld de Nassaulaan en het Wilhelminaplantsoen hoewel verhard niet als hard en stenig ervaren.

Ook kunnen de beoogde groenvoorzieningen in het water (floatlands) een positieve bijdrage leveren. Bij de nadere uitwerking zal aan de ruimtelijke kwaliteit bijzonder aandacht moeten worden besteed.

Ad. 2d bebouwingshoogten

De navolgende bebouwingshoogte zijn in de randvoorwaarden opgenomen dan wel op tekening aangegeven:

- Woningen aan de Lammert Majoorlaan in 2 lagen met een zolder (gothoogte ca. 6 meter, kaphoogte 10 meter, conform het bestemmingsplan Landstraat Noord)
- Eengezinswoningen aan de Landstraat en stadswoningen aan de Brinklaan: 3 lagen plus een zolder (gothoogte ca. 9 meter, kaphoogten van 14 meter **voor de woningen rond de waterpartij en 12 meter aan oostzijde van de Landstraat**¹ wat strookt met de bebouwingshoogten in het bestemmingsplan Landstraat Noord).
- Appartementen in maximaal 4 lagen, waarbij de vierde laag bijvoorbeeld als penthouse en/of in de kap.
- Op de hoeken als accent een extra bouwlaag: maximaal 4 lagen plus eventueel een bewoonbare kap.
- Ter plaatse van de Nieuwe Raadhuisstraat gedifferentieerde bouwhoogten tussen 3 en 5 lagen met een kap en een verdiepinghoge onderdoorgang.
- Een sterk stedenbouwkundig element op de hoek Landstraat en Nieuwe Raadhuisstraat van ruim 25 meter met een kap tot een hoogte van 40 meter.

Op de hoogte van de toren kwam kritiek. Voor de hoogte van dit stedenbouwkundige element gelden de Koepelkerk en de Wilhelminakerk als referentie. In het beeldkwaliteitplan Centrum zoals vastgesteld in 1999 werd met een dergelijke hoogte geen rekening gehouden. Indien de herontwikkeling van het raadhuissterrein, zoals nu als een doorzicht is gepresenteerd, ter hand zou worden genomen is nadere studie naar de hoogte en breedte/hoogte verhoudingen van zo'n stedenbouwkundig accent gezien de reacties gewenst.

De bebouwingshoogte van de overige bebouwing lijkt verantwoord. De kapvorm en architectonische uitwerking zijn aspecten die een belangrijke rol spelen bij de acceptatie van de bouwhoogten en de waardering voor het plan. In de nadere uitwerking zullen deze aspecten worden gepresenteerd.

Ad 3 water

De opmerkingen zijn van tweeërlei aard. Enerzijds maakt men zich zorgen over de waterkwaliteit. Anderzijds is er bij sommigen de overtuiging dat groen in plaats van water ook voor deze locatie voldoende stedenbouwkundige kwaliteit zou kunnen opleveren.

De waterkwaliteit is een belangrijke voorwaarde. Daarover is een kwaliteitsniveau gedefinieerd: stedelijk leefwater. Een hoog kwaliteitsniveau waarvoor ook buiten het plangebied inspanningen zijn gepland. Af-

¹ Gewijzigd n.a.v. commissiebehandeling

stemming met de uitwerking van het vastgestelde Waterplan Naarden-Bussum en overleg met gemeente Naarden en DWR zijn noodzakelijk om dit ambitieniveau ook daadwerkelijk te kunnen realiseren. Zorgvuldig beheer moet deze kwaliteit ook voor de lange termijn kunnen waarborgen.

Met betrekking tot de keuze voor water in het plangebied zijn tot nu toe de milieuaspecten onderbelicht geweest. De wens om regenwater op locaties zoveel mogelijk te behouden als oppervlaktewater om zo uitdroging van de bodem te voorkomen is breed gedragen. Water met een ruim oppervlakte op het laagste punt in Bussum is uit dat oogpunt een zeer goede keuze.

Het publieke karakter van het water is een belangrijke randvoorwaarde. Enerzijds is het water en de oever als publiek terrein gedacht. De suggestie om te bezien of een terras bijvoorbeeld bij het wijksteunpunt mogelijk is zal zeker bij de uitwerking moeten worden meegenomen. Een plaats voor de pufferskraam bijvoorbeeld in het noordelijk deel van de Landstraat kan tevens een bijdrage leveren aan de gewenste dynamiek en levendigheid van het gebied. Voor de vraag of het water voldoende wordt ervaren, ook door personen die niet in het plangebied zijn, verwijzen wij u naar bijlage 3. Deze schets geeft aan waar weggebruikers het water kunnen ervaren.

De vraag of groen voor deze locatie voldoende kwaliteit zou kunnen opleveren is beslist geen eenvoudige. Zij stelt, wat op zichzelf zeker legitiem is, de basiskeuze van Rob Krier ter discussie. Water was onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek en heeft als inspiratiebron gediend voor de nu voorliggende uitgangspunten. De keuze voor groen in plaats van water als dragend element zal een geheel andere invulling van de Brediusdam en eventueel Raadhuisterrein tot gevolg hebben. Rob Krier heeft zijn keuze voor water als drager van het plan nogmaals onderbouwd. Hij is van mening dat het water zeer belangrijk is om samenhang te brengen in en identiteit te verlenen aan de architectonische compositie. Ook geeft het water een bijzondere kwaliteit aan de woningen en de bewoning. Tenslotte heeft de keuze voor het water een brede uitstraling: de onverklaarbare beëindiging van de huidige vaart wordt weer logisch en duidelijk. De kwaliteit van de gehele vaart in de ruimste zin wordt verbeterd.

De integrale reactie van Rob Krier wordt als bijlage 4 toegevoegd.

Ad 4 Groen

Getracht is om bestaande bomen aan de Brinklaan zoveel mogelijk in het plan te integreren, wat mede heeft geleid tot de verkavelingvoorstellen voor de bebouwing aan Brinklaan en Landstraat. In het voorlopig ontwerp zal nog extra aandacht worden besteed aan de mogelijkheid om bestaande bomen van goede kwaliteit in het plan te handhaven.

Hoewel water als belangrijke stedenbouwkundige drager is opgenomen kent het plan zeker ook een Bussumse groenstructuur. Zo is de Landstraat gedacht met tweezijdige bomenrij en is in het noordelijk deel van de Landstraat groen. Ook ter plaatse van de fiets/voetgangersbrug en de twee torentjes aan de Brinklaan is ruimte voor groen. Tenslotte is daar waar mogelijk het parkeren in de straat gedacht onder bomen. De nabere invulling van de groengebieden behoort tot de voorlopige ontwerp fase.

In het plan wordt rekening gehouden met spelen voor de jongste leeftijdsgroep (tot basisschool groep 2) ter plaatse van het groengebied in

het noordelijk deel van de Landstraat. De oudere kinderen hebben een grotere actieradius; voor hen zijn binnen het plangebied geen mogelijkheden voor gebruiksgroen. Het water biedt voor deze leeftijdsgroep juist bijzondere recreatieve mogelijkheden, waarbij gedacht wordt aan vissen en eventueel varen. Veiligheid is een aandachtspunt bij de verdere uitwerking.

Ad. 5 Parkeren en verkeer

De verkeersafwikkeling binnen het plangebied behoeft nadere uitwerking. Als randvoorwaarde geldt een veilige en vlotte verkeersafwikkeling op de Nieuwe Raadhuisstraat en Brinklaan met scheiding tussen autoverkeer en fietsverkeer. Daarvoor is een rotonde gepland op de hoek Brinklaan en Brediusweg en zal het profiel van de Brinklaan ingrijpend moeten worden aangepast. Een rotonde op de hoek Brinklaan en Nieuwe Raadhuisstraat wordt onderzocht. Voor de Landstraat en Lammert Majoorlaan geldt verkeersluw voor bestemmingsverkeer als uitgangspunt. De inrichting van deze straten is onderdeel van het ontwerpproces in de verder uitwerking.

De berekening van de parkeerbalans en effecten van de nu voorgestelde planontwikkeling voor het parkeren is mede naar aanleiding van de inspraakreacties nader in beeld gebracht.

./. (Zie memo parkeren planontwikkeling Landstraat d.d. 21 juni 2002, bijlage 5)

Resumerend kan worden gesteld dat op basis van de gehanteerde parkeernormen en de huidige parkeerdruk tengevolge van de plannen de netto parkeerdruk niet zal toenemen. In de avonduren ontstaat wat aantallen betreft een gunstiger situatie dan nu, waarbij voorwaarde is dat de 60 parkeerplaatsen onder de nieuwe supermarkt publiek toegankelijk zullen zijn. De loopafstanden voor de voorzieningen op de Brediusweg zullen in de avonduren wel wat toenemen.

Bij piekmomenten kan in het gebied zelf wellicht niet meer geheel in de parkeervraag worden voorzien. Dit kan zich voordoen indien de woon-, winkel- (inclusief markt) en werkfuncties gelijktijdig maximale parkeervraag oproepen. Tenslotte zal voor het parkeren van vrachtauto's, ondermeer op marktdagen, een ander oplossing moeten worden gevonden, daar deze parkeermogelijkheid komt te vervallen.

Ad. 6 Woningdifferentiatie

Middels raadsvoorstel nr. RV 2002.066 bent u geïnformeerd over de reactie van ons college op de vragen van de GroenLinks fractie. De opmerkingen hebben geleid tot nader onderzoek naar het woningbouwprogramma en een precisering van de programmatische uitgangspunten en een bijstelling van de grondexploitatie.

3. CONCLUSIE

Op basis van de inspraakreacties is het college overtuigd van de kwaliteit en de haalbaarheid van de visie van Rob Krier voor de herontwikkeling van Landstraat Noord en de Brediusdam. Wel wordt onder andere voorgesteld het woningbouwprogramma bij te stellen en de gewenste beeldkwaliteit nader te preciseren.

Voor een aantal insprekers zijn de architectonische referentiebeelden met name voor de ontwikkeling van deelgebied 4 en 5 nog onvoldoende overtuigend.

De haven als hoofddrager van het stedenbouwkundige plan met water van een hoog kwaliteitsniveau en doorvaarbare verbinding met de bestaande vaart behoeft in samenhang met het vastgestelde Waterplan Naarden-Bussum daarnaast nog nader onderzoek en overleg.

Voorgesteld wordt om de uitgangspunten aan te passen en deze aangepaste uitgangspunten voor deelgebieden 1 tot en met 4 vast te stellen. Vervolgens het voorlopige ontwerp van de deelgebieden 1 tot en met 3 met spoed ter hand te nemen.

Voordat het besluit tot de voorlopige ontwerpfase voor deelgebied 4 aan de orde wordt gesteld dient het voorlopige ontwerp voor de fase 1 tot en met 3 aan te tonen dat de beeldkwaliteit en architectuur voldoen aan het voorgenomen ambitieniveau.

De realisatie van deelgebieden 1 t/m 3 is hieronder als variant C opgenomen.

4. WIJZIGINGEN UITGANGSPUNTEN LANDSTRAAT – NOORD

De inspraakreacties en discussies in diverse gremia hebben geleid tot een precisering en beperkte aanpassing van de uitgangspunten, die wij hier puntsgewijze behandelen.

4.1. Uitgangspunten beeldkwaliteit

Architectuur en referentiebeelden

Aan de geformuleerde uitgangspunten wordt toegevoegd meer Bussumse referentiebeelden te gebruiken voor de architectonische uitwerking in de voorlopige ontwerpfase. Panden aan de Herenstraat, de Kapelstraat en bijvoorbeeld de Kerkstraat in verschillende bouwstijlen kunnen daarbij inspiratiebron zijn. De samenhang vereist een goed supervisie en belangrijke rol voor de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Bebouwingshoogten

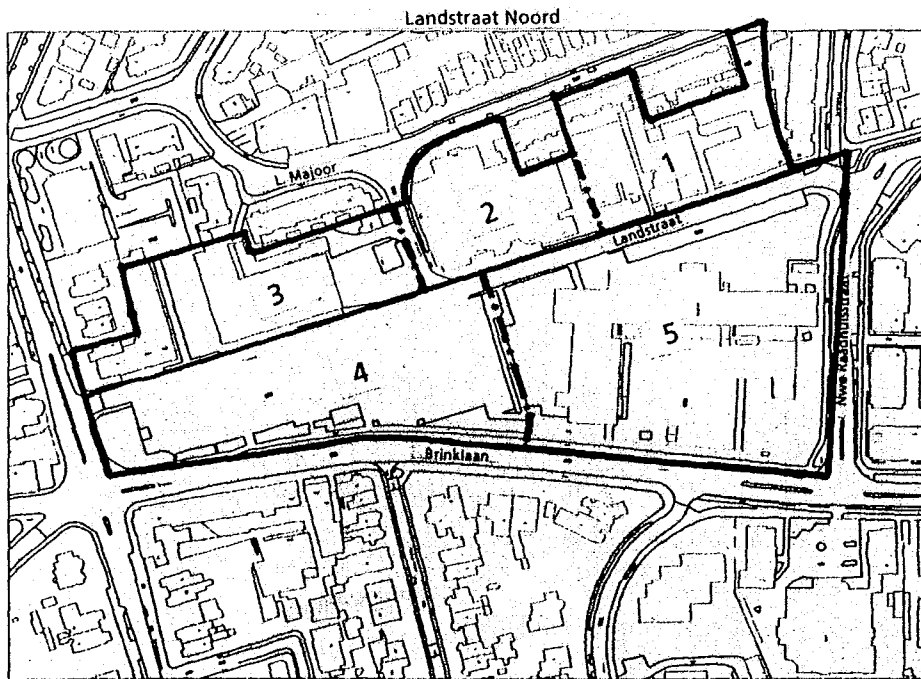
Geen aanpassingen. Indien de herontwikkeling van het raadhuissterrein, zoals nu als een doorzicht is gepresenteerd, ter hand zou worden genomen is nadere studie naar de hoogte en breedte/hoogte verhoudingen van het sterk stedenbouwkundig element gewenst (zie blz. 4 onder ad. 2d).

4.2. Uitgangspunten bouwprogramma

Tengevolge van de keuze voor meer sociale huurwoningen zijn de uitgangspunten aangepast. Er is nu voor gekozen om in het noordelijk plangebied nabij de Brediusdam en in deelgebied 5 (raadhuissterrein) binnen de gedachte bouwvolumes wat meer, maar kleinere woningen te realiseren. Het totale woningaantal neemt daardoor met 2 toe.

Tenslotte is het bouwvolume (torentje) in plaats van aan deelgebied 5 nu aan deelgebied 4 toegerekend.

De locatie Landstraat met de deelgebieden 1 tot en met 5 is op onderstaand kaartje aangegeven.



Een doorzicht naar een voorlopig programma met herontwikkeling van het raadhuissterrein (variant A) zou er als volgt uit kunnen zien:

Aantal totaal	Aantal deel-gebied 1	Aantal deel-gebied 2	Aantal deel-gebied 3	Aantal deel-gebied 4	Aantal deel-gebied 5	Type
119	20		3	27	69	Appartement
69	6	18	21	24		Eengezinswoning
X	X					Supermarkt 2000 m2
X				X?	X?	Wijksteunpunt
X					X	Raadhuis en overig 10000 m2
188	26	18	24	51	69	TOTAAL

Het globale voorlopige programma met behoud van het huidige Raadhuis (variant B) ziet er nu als volgt uit:

Aantal totaal	Aantal deel-gebied 1	Aantal deel-gebied 2	Aantal deel-gebied 3	Aantal deel-gebied 4	Aantal deel-gebied 5	Type
50	20		3	27		Appartement
69	6	18	21	24		Eengezinswoning
X				X		Wijksteunpunt
X	X					Supermarkt 2000 m2
119	26	18	24	51	0	TOTAAL

Wanneer alleen deelplannen 1 t/m 3 worden gerealiseerd (variant C) is het programma als volgt:

Aantal totaal	Aantal deel-gebied 1	Aantal deel-gebied 2	Aantal deel-gebied 3	Aantal deel-gebied 4	Aantal deelgebied 5	Type
23	20		3			Appartement
45	6	18	21			Eengezinswoning
						Wijksteunpunt
X	X					Supermarkt 2000 m2
68	26	18	24	0	0	TOTAAL

De woningen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen:

- jonge gezinnen in de eengezinswoningen met tuinen
- verschillende doelgroepen in de appartementen (jongeren, kleine huishoudens, 55 plus) afhankelijk van ligging en categorie
- 50 plussers en overige huishoudens in de stadswoningen: ruim en dynamisch wonen dichtbij voorzieningen
- senioren woningen in de appartementen raadhuisterrein mogelijk met zorgcomponent

./ De verdeling in sectoren treft u als bijlage 6 aan. Aangemerkt wordt dat het programma aanzienlijk meer sociale huurwoningen bevat dan in de eerder gepresenteerde uitgangspunten.

4.3. uitgangspunten parkeren en verkeer

Op basis van de gehanteerde parkeernormen en huidige parkeerdruk zal tengevolge van de plannen de netto parkeerdruk niet toenemen. Als uitgangspunt wordt toegevoegd dat de nodige inspanningen worden verricht om bij de verdere uitwerking daar waar mogelijk extra parkeervoorzieningen binnen het plan te realiseren.

4.4 Randvoorwaarden in het kader van milieu en natuur/duurzaam bouwen en levensloop bestendig bouwen

Geen wijzigingen.

5. Globale planning

De planning is aangepast, met name is deelgebied 4 getemporiseerd opgenomen. Om inzicht te krijgen in de geplande activiteiten per jaar is de planning uit de uitgangspunten in onderstaande tabel samengevat.

Deel Gebied	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
1	voorbe reiding	voorbe reiding	voorbe reiding	sloop	Sloop	bou- wen	gereed		

2			voor- berei- ding	voor- berei- ding	voor- berei- ding	sloop?	bou- wen?	ge- reed?	
3			voor- berei- ding	voor- berei- ding	voor- berei- ding	voor- berei- ding	slo- pen en bou- wen	gereed	
4						Voor- berei- ding	voor- berei- ding	Bou- wen	gereed
5									

6. Financiële aspecten/planeconomie

Door de Grontmij is op basis van de gepreciseerde uitgangspunten de grondexploitatie aangepast. De grondexploitatie ligt als vertrouwelijk stuk ter inzage. Deze levert nu het volgende beeld op:

	prijspeil 1998	prijspeil 2002	eindwaarde 2008
Variant A (deelgebieden 1 t/m 5; incl. raadhuissterrein)	€ 6.398.000-	€ 8.310.000-	€ 12.300.000-
Saldo nieuwe raadhuis	€ 2.450.000-	€ 3.180.000-	€ 4.720.000-
Totaal variant A	€ 8.848.000-	€ 11.490.000-	€ 17.020.000-
Variant B (deelgebieden 1 t/m 4; handhaving raadhuis)	€ 4.475.000-	€ 5.810.000-	€ 8.600.000-
Saldo opknappen raadhuis	pm	pm	pm
Totaal variant B	pm	pm	Pm
Variant C (deelgebieden 1 t/m 3; handhaving raadhuis)	€ 4.817.000-	€ 6.260.000-	€ 9.260.000-
Saldo opknappen raadhuis	pm	pm	pm
Totaal variant C	pm	pm	Pm

Tengevolge van de wijziging van het woningbouwprogramma zijn de financiële resultaten aangepast. Variant A is het tekort ca. € 898.000 hoger ten opzichte van de in april gepresenteerde cijfers. Voor variant B is de toename te ramen op € 365.000 (beiden prijsspeil 1998). Voor variant C, de deelgebieden 1, 2 en 3, is een toename van het tekort te bepalen op ca. € 91.000 prijsspeil 1998 (geïndexeerd naar 2002 is dit € 118.000). Zie bijlage 7.

Het geraamde tekort voor variant C is totaal te ramen op ca. € 6.260.000 (prijsspeil 2002), wat hoger is dan het tekort van variant B. Het verschil tussen deze varianten wordt bepaald door het positieve resultaat van deelgebied 4 (de Brediusdam). Het netto resultaat van dit deelgebied wordt geraamd op ruim € 450.000 prijsspeil 2002.

Voor de benodigde middelen voor de realisatie van Landstraat is reeds een bedrag van ca. € 3.900.000 middels begrotingswijzigingen door u gevoteerd. Voor het resterende bedrag ad. € 2.360.000 voor variant C wordt uw instemming gevraagd met een begrotingswijziging volgens bijlage 8. De begrotingswijzigingen kunnen gedekt worden uit de daarvoor reeds door u getroffen rentedragende voorziening van € 8.200.053,09 per 1-1-2001 middels het raadsbesluit RV 2002.014 d.d. 14 februari 2002. De € 118.000 tengevolge van de aanpassingen van het woningbouwprogramma kunnen gedekt worden uit de ISV-middelen.

4. VERWERVING

De bestemmingsplanprocedure is afgerond, het bestemmingsplan Landstraat-Noord is op 6 maart 2002 onherroepelijk geworden. Een aantal benodigde percelen is inmiddels verworven, nadat deze zijn aangeboden in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Met een aantal eigenaren en huurders lopen gesprekken, al dan niet met als uitgangspunt een aanbod van schadeloosstelling. Met een aantal dienen nog vervolggesprekken gevoerd te worden en aanbiedingen geconcretiseerd te worden. Naar verwachting zal niet met een ieder tot minnelijke overeenstemming kunnen worden gekomen.

Inventarisatie van de gerechtigden en de gevoerde onderhandelingen en gesprekken vindt inmiddels plaats. Tevens zullen de benodigde gesprekken en onderhandelingen worden voortgezet. Daarbij worden dossiers zo ingericht dat daarna de voorbereiding voor een eventuele onteigeningsprocedure kan worden gestart.

In bijlage 9 treft u een beschrijving aan van de werkzaamheden die in dit kader in de aankomende periode dienen te worden verricht en de stappen die daarbij dienen te worden genomen.

5. VOORSTEL

Voorgesteld wordt

1. de aangepaste uitgangspunten voor de deelgebieden 1 t/m 4 vast te stellen;
2. de grondexploitatie vast te stellen en de raad te verzoeken het college te machtigen te handelen binnen de in deze exploitatie opgenomen financiële kaders voor de deelgebieden 1, 2 en 3 en daartoe een krediet te voteren ad. € 2.358.820 (prijsspeil 1-1-2002) dat gedekt wordt uit de voorziening Landstraat Noord;
3. een bedrag van € 118.000 van de reserve I.S.V. toe te voegen aan de voorziening Landstraat Noord;
4. de op de financiële mutaties betrekking hebbende concept begrotingswijziging vast te stellen;
5. te starten met voorlopige ontwerpfase, zoals genoemd in Plabussum, voor de genoemde deelgebieden 1,2 en 3;
6. de ontwerpfase voor deelgebied 4 niet te starten vóór vaststelling van de ontwerpen van deelgebied 1 t/m 3;
7. in het kader van de grondvererving de voorbereidingen voor een onteigeningsprocedure van start te doen gaan.

De commissies voor Ruimte en die voor Middelen adviseren positief over dit voorstel.

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

J.P.C. Buijs drs. W.J.M. Holthuisen

■ Raadsvoorstel

Raad 12 september 2002
Behoort bij
Raadsagendapunt 10
Commissie-
agendapunt h
Voorstelnummer RV 2002.070
Datum 21 augustus 2002

■ Gemeente
Bussum

■ Dienst Ruimtelijke
Inrichting en Beheer

Brinklaan 35

Postbus 6000
1400 HA Bussum

Telefoon (035) 692 88 88
Fax (035) 692 85 00

Inlichtingen bij:
J. G. van Hattem

Doorkiesnummer:
(035) 692 8733

Uitgangspunten Landstraat Noord en Inspraakreacties Nu u! 2

- Aan de gemeenteraad.

1. INLEIDING

De afgelopen 2 jaar zijn uitgangspunten geformuleerd voor de herontwikkeling van het gebied Landstraat Noord, dat begrensd wordt door de Brediusweg aan de noordzijde, de Brinklaan aan de westzijde, de Nieuwe Raadhuisstraat aan de zuidzijde en de Lammert Majoorlaan aan de oostzijde. Daarbij is de second-opinion van Rob Krier over het stedenbouwkundige plan vertaald in de uitgangspunten en is een doorzicht gegeven naar een eventuele nieuwbouw van het raadhuis. Op 11 april j.l. hebben wij u deze uitgangspunten als commissienotitie "Ontwikkeling Landstraat en Scapino-terrein" notitie nummer CN 2002.019 doen toekomen. Voor een samenvatting van deze uitgangspunten verwijzen wij naar bijlage 1.

./.

2. INSPRAAK

2.1. Inspraakprocedure

Op 24 april j.l. hebben de commissies Ruimte en Middelen in een gezamenlijke vergadering het college geadviseerd de uitgangspunten voor de herontwikkeling van Landstraat Noord in de inspraak te brengen. (verslag ter inzage).

./-

Gelet op het bijzondere karakter van dit project hebben wij een inspraaktraject gevolgd, dat afwijkt van de gebruikelijke inspraak over bouwprojecten. Wij hebben bij de inspraak over de uitgangspunten gekozen voor de volgende werkwijze:

- Overleg met de overleggroep, die is geformeerd naar aanleiding van de totstandkoming van het bestemmingsplan Landstraat-Noord. Op 13 mei j.l. zijn de uitgangspunten besproken.
- Een inspraakfolder met de titel "Nu U! 2" is verspreid onder de bevolking. Via een antwoordkaart kon men zich opgeven voor de inspraakavond op 30 mei 2002 resp. een eerste reactie geven op het haalbaarheidsonderzoek.
- Op 27 mei j.l. is er een inspraakavond voor de buurtbewoners gehouden en op 30 mei een inspraakavond voor de gehele bevolking. Voorafgaand aan de inspraakavonden werd de mogelijkheid geboden via een expositie kennis te nemen van de uitgangspunten.

2.2. Inspraakresultaten

De inspraak en het overleg over de uitgangspunten hebben tot een groot aantal reacties geleid. De burgers van Bussum hebben zowel op de antwoordkaarten als in een aantal brieven blijk gegeven van een grote betrokkenheid bij het gebied Landstraat-Noord e.o. en bij de herontwikkeling van dit gebied. De beide inspraakavonden werden goed bezocht. Op de avond van 27 mei j.l. waren ca. 75 buurtbewoners aanwezig. De avond van 30 mei j.l. werd door ca. 80 burgers bezocht. In een reactienota zijn alle schriftelijke inspraakreacties (ruim 60 antwoordkaarten en brieven) verwerkt en samengevat in een aantal onderwerpen. De woordelijke verslagen van de avonden zijn toegevoegd. Deze reactienota treft u als bijlage 2 aan.

De teneur van de reacties is als volgt:

1. Algemeen

Over het algemeen kan worden gesteld dat de inwoners het met de gemeente eens zijn dat het gebied vraagt om herontwikkeling. In grote lijnen staat men positief tegenover de gepresenteerde uitgangspunten van de gemeente. Er is van de omwonenden, met uitzondering van sommige bewoners van Palladio, in grote mate steun voor nieuwe bebouwing van het gehele plangebied, inclusief de vervanging van het gemeentehuis. Er is door hen aangedrongen op een zo spoedig mogelijke realisatie, mede omdat zij zich zorgen maken over de leefbaarheid in hun buurt.

2. Beeldkwaliteit

De vragen en opmerkingen van de insprekers zijn in een viertal hoofdthema's te onderscheiden:

- a. de beoogde architectuur
- b. de dichtheid
- c. het stenige karakter
- d. de bebouwingshoogten

De insprekers stemmen in met woningbouw en het overig programma, zij het dat de opvattingen over de soort woningen heel divers zijn. De referentiebeelden worden door velen als inspirerend ervaren en de beeldkwaliteit wordt door velen gewaardeerd. Soms zijn er twijfels of de beoogde woningtypologie en de dichtheid passend zijn voor Bussum. Algemeen is men wel van oordeel dat de beeldkwaliteit moet passen in het karakter van Bussum.

3. Water

Hoewel er overwegend enthousiasme bestaat voor het uitgangspunt om het water terug te brengen in het gebied, is er ook zorg om de kwaliteit van dit water en wordt het karakter daarvan door sommigen als te stedelijk of als niet voldoende publiek beoordeeld. Aan een verbinding met voldoende doorvaarthoogte met de bestaande vaart wordt veel waarde gehecht. Ook is er door sommigen gepleit voor vervanging van water door groen.

4. Groen

Ook het handhaven van groen en de wens om meer functioneel groen in de uitgangspunten, bijvoorbeeld ten behoeve van spelen, speelt bij sommige insprekers.

5. Parkeren en verkeer

Regelmatig wordt aandacht gevraagd voor de verkeersafwikkeling rond het gebied en in het bijzonder het voorzien in de parkeerbehoefte.

Uitgangspunten beeldkwaliteit

Rob Krier heeft in zijn totaal visie de volgende beeldkwaliteit gedefinieerd en in tekeningen aangegeven; aspecten die nu als uitgangspunten voorliggen:

- Een dominante rol voor water als drager van het plan. Er wordt rekening gehouden met 2.500 m² water in het noordelijk plangebied en ruim 3.600 m² water in het zuidelijk plangebied.
- De wenselijkheid van een sterk stedenbouwkundig accent en bijzondere elementen zoals een monumentale brug.
- Het 'verbinden' van gebieden om te komen tot een stedenbouwkundige eenheid.
- Het wonen oriënteren op het water waarbij onbebouwde oppervlakten zoveel mogelijk openbaar blijven (kades) en met een goede relatie tussen openbaar en publieke ruimten.
- Goede fiets- en looproutes langs het water met speel- en verblijfsmogelijkheden.
- Een sterke diversiteit van de architectuur en kleinschaligheid binnen het stedenbouwkundig geheel: "verscheidenheid in samenhang".

Rond bebouwingshoogten zijn daarbij de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Langs de Landstraat 3 bouwlagen, waarvan 1 half ondergronds, plus een bewoonbare kap, wat strookt met de bebouwingshoogten in het bestemmingsplan Landstraat Noord.
- De overige bebouwing langs de Brinklaan en de appartementen ter plaatse van het huidige gemeentehuis 3 bouwlagen op plint met bewoonbare kap. Voor de hoekoplossingen woningen met een extra bouwlaag tot 4 bouwlagen op plint met een kap.
- Een sterk stedenbouwkundig element op de hoek Landstraat en Nieuwe Raadhuisstraat van ruim 25 meter met een kap tot een hoogte van 40 meter.

Uitgangspunten bouwprogramma

Het programma en de uitgangspunten voor het plangebied met handhaving van het gemeentehuis zouden er als volgt uit kunnen zien:

- Ruim 70 eengezinswoningen als herenhuis of statige stadswoningen.
- Ca. 45 appartementen van verschillende afmetingen.
- Een supermarkt met breed assortiment van zo'n 2000 m².
- Gedifferentieerde sectoren en categorieën.

Het programma en de uitgangspunten voor het totale gebied -noord en zuid- zouden er dan als volgt uit kunnen zien:

- Ruim 70 eengezinswoningen als herenhuis of statige stadswoningen.
- Ca. 115 appartementen van verschillende afmetingen.
- Een supermarkt met breed assortiment van 2000 m².
- Ca. 10.000 m² overig programma: een nieuw gemeentehuis, een wijksteunpunt gericht op zorg en welzijn of bijvoorbeeld dienstverlening.

Gedifferentieerde sectoren en categorieën

Uitgangspunten parkeren en verkeer

Uitgangspunt is ondergronds parkeren, waarbij uitgegaan wordt van 1 gebouwde parkeerplaats per woning en 0,3 parkeerplaats per woning op het maaiveld. Voor de geplande supermarkt wordt rekening gehouden met 60 extra ondergrondse parkeerplaatsen. Voor de variant met handhaving van het raadhuis zijn minimaal 140 ondergrondse parkeerplaatsen in 2 parkeergarages noodzakelijk. Samen met 78 parkeerplaatsen op het maaiveld is de totale capaciteit 214. In deze variant bestaat de mogelijkheid de parkeercapaciteit ten behoeve van het raadhuis uit te breiden met minimaal 24 als gedeeltelijk compensatie van het huidige ontheffingsparkeren op de Brediusdam.

Bij vervanging van het huidige raadhuis zal een extra ondergrondse parkeervoorziening moeten worden gerealiseerd.

Randvoorwaarden in het kader van milieu en natuur/duurzaam bouwen en levensloop bestendig bouwen

Voor de bepaling van de randvoorwaarden en het ambitieniveau in het kader van duurzaam-bouwen zijn de drie thema's energie, water en materiaalgebruik benoemd en is aangegeven wat het ambitieniveau voor de ontwikkeling van Landstraat Noord zou kunnen zijn. Getracht is om concrete maatregelen, normen en waarden te formuleren als uitgangspunt voor de verdere planontwikkeling. Tevens is uitgegaan van een realistisch en haalbaar niveau.

- Voorgesteld wordt om de woningen, wat toegankelijkheid en aanpasbaarheid betreft, te laten voldoen aan de eisen uit het Handboek voor Toegankelijkheid en de Woonkeur als inspanningsverplichting aan alle marktpartijen over te laten. De prestatieafspraken Volkshuisvesting Bussum en Naarden 2000 en de bestaande convenanten met woningcorporaties hebben tevens als basis gediend.