Gebiedsvisie en Centrumplan Bussum

Een vitaal centrum voor ondernemen, verblijven en wonen

Versie 1.0
12 juni 2019

gemeente gooisemeren

BRO Ruimte om *in* te leven

Kerngegevens

Projectleider	Antoinette Soede in samenwerking met Bureau BRO Amsterdam
Afdeling	Team Pro
Datum	12 juni 2019
Behandeling	Raad
Planstatus	vastgesteld
Projectnummer	1399994
Opdrachtgever	Hans Mieras

Voorwoord

Verandering is één van de weinige constanten in het leven. Dat geldt ook voor de wijze waarop mensen winkelen en stads- en dorpscentra bezoeken. Je kan veranderingen accepteren, of er op in spelen. Ruim zes jaar geleden stelde de gemeenteraad van Bussum een Gebiedsvisie voor het centrum vast. Doel van die visie die de titel 'Op weg naar een modern tuindorp' had meegekregen was te komen tot een groen en economisch vitaal centrum, met een aantrekkelijk en divers winkelaanbod waar mensen elkaar graag ontmoeten. De ambities, geformuleerd in de oorspronkelijke gebiedsvisie staan nog overeind, maar vereisten vanwege het veranderd winkellandschap en nieuwe trends wel een herijking.

In 2017 hebben we in de Economische Visie vastgelegd dat we inzetten op vitale kernen van Gooise Meren. We willen in iedere kern een passend evenwicht creëren voor wonen, winkelen, goed ondernemerschap, recreatie en cultuur.

Voor het centrum van Bussum betekent dat een compact gebied, waar naast ondernemen, wonen, verblijven, recreëren en winkelen het moderne tuindorp vorm geven. Een gebied met een eigen karakter, authentieke winkels, met een groene uitstraling, horeca, kunst/cultuur. Echt een gebied waar jong en oud graag komt om anderen te ontmoeten. Een compact centrum met bedrijvigheid rond de centrumring.

In een proces waarbij ondernemers, winkeliers, bewoners en andere doelgroepen zijn betrokken zijn we enthousiast aan de slag gegaan met de actualisatie. Dat heeft geleid tot het formuleren van een zevental ambities voor het Bussumse centrum.

Met ambities alleen zijn we er nog niet. Die zijn vertaald in een actueel Centrumplan Bussum. Er zijn onder meer kansrijke doelgroepen benoemd. Om voor deze doelgroepen naar de toekomst toe relevant te blijven, liggen er diverse opgaven in de ruimtelijk-functionele structuur en bereikbaarheid/vindbaarheid, zowel fysiek als online.

Binnen het centrum zijn verschillende accentgebieden benoemd die zich al dan niet sterker richten op winkelen, horeca/kunst/cultuur (ontmoeten), verblijven (in het groen) of gemengde bedrijvigheid in combinatie met wonen. Bedoeld als accentgebieden binnen het centrum om verschillende sferen te creëren en kansrijke doelgroepen aan te spreken.

Het is nu zaak door te pakken met het Bussumse centrum. Er liggen kansen, er zijn mogelijkheden om het centrum die facelift te geven die het nodig heeft. Dat vereist inzicht, inzet en actie van alle partijen die bij het centrum betrokken zijn: bedrijven, ondernemers, winkeliers, vastgoedeigenaren, inwoners etc. Het is in ons aller belang om samen de stappen te zetten die nodig zijn om de vitaliteit van het centrum te versterken. Er liggen kansen, er is potentie. Maar we moeten er gezamenlijk voor gaan.

De eerste stap op deze weg is de vaststelling van de nieuwe ambities en het centrumplan.

Wethouder Nico Schimmel

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Proces 5
1.3 Conclusies samengevat 6
1.4 Leeswijzer 7

2 Vertreksituatie Bussum Centrum 8
2.1 Inleiding 8
2.2 Relevante trends & ontwikkelingen 8
2.3 Ruimtelijk-functionele structuur 11
2.4 Opgaven Bussum centrum 11
2.5 Inleiding 14
2.6 Ambities Gebiedsvisie herijkt 14

3 Centrumplan Bussum 16
3.1 Inleiding 16
3.2 Positionering centrum Bussum 16
3.3 Streefbeeld met accenten binnen de structuur 17
3.4 Sfeergebieden ingekleurd 19
3.4.1 Kernwinkelgebied: winkelen staat centraal 19
3.4.2 Horeca accentgebieden: ontmoeten staat centraal 20
3.4.3 Groen en verblijven: ontmoeten in het groen staat centraal 21
3.4.4 Bedrijvigheid en gemengde randen: mix van functies 22
3.4.5 Specialistische winkelstraten 22

4 Ambities voor ontwikkellocaties 23
4.1 Inleiding 23
4.2 Scapino locatie 23
4.3 Veldweg locatie 24

5 Gebiedsprogramma Bussum Centrum 26
5.1 Inleiding 26
5.2 Uitvoeringsstrategie 26
5.3 Doelstellingen ambities 28
1. Aanbod analyse 32
2. Vraag analyse 36
Ambities centrum algemeen 40
Ontwikkellocatie Scapino e.o. 41
Ontwikkellocatie De Veldweg 43

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Complexiteit van opgaven

Veranderingen in retailland volgen elkaar snel op. Vertrouwde merken verdwijnen uit het straatbeeld en nieuwe concepten dienen zich aan. Het consumentengedrag verandert vooral door online winkelen. Ook vergrijst de bevolking en tegelijk groeit Gooise Meren door woningbouw. In de vastgestelde Economische Visie van gemeente Gooise Meren uit 2017 staat de wens tot herijking en actualisatie van de gebiedsvisie uit 2012 en bijbehorend centrumplan uit 2013 van Bussum. Bekeken vanuit een economische bril ligt het ontwikkelperspectief bij ruimte voor ondernemerschap.

Ingrediënten en kansen voor Bussum centrum

In deze geactualiseerde gebiedsvisie met uitwerking in een actueel centrumplan voor Bussum staat kwaliteit van leven voorop. Daarbij wordt ingespeeld op de ingrediënten en kansen die in het Bussumse centrum aanwezig zijn voor economische vitaliteit. Toekomstbestendigheid van het centrum als 'Hart van het Gooi' staat centraal en krijgt ook aandacht in termen van duurzaamheid op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Analyse, beleid en samenspraak

Verschillende analyses liggen ten grondslag aan de uitwerking. Resultaten zijn getoetst aan het vigerende beleid en in samenspraak met betrokkenen. Daarbij is input opgehaald om tot een gedragen ambitiebeeld te komen, met aandacht voor de ontwikkellocaties Scapino e.o. en de Veldweg.

1.2 Proces

- Het proces om te komen tot de Gebiedsvisie & Centrumplan Bussum 2019 is begeleid vanuit het Centrummanagement. In het Centrummanagement zijn gemeente, ondernemers, eigenaren, bewoners en Stichting Pro Bussum vertegenwoordigd. Het Centrummanagement overlegt iedere 6 weken, waarbij vanaf de start van de actualisatie in september 2018 ieder overlegmoment de voortgang is besproken.
- Bij de start van het proces vond op 25 september 2018 een brede bijeenkomst plaats om betrokkenen te informeren, de eerste analyse resultaten te toetsen en aanvullende input op te halen.
- Tijdens een Themabijeenkomst op 17 oktober 2018 is de Raad geïnformeerd over de herijking van de gebiedsvisie en uitwerking van het centrumplan met de verschillende processtappen.
- Vervolgens is in verschillende interactieve sessies in november 2018 en januari 2019 met betrokken stakeholders, waaronder de straatmanagers, gediscussieerd over kansrijke doelgroepen, de ruimtelijk-functionele structuur en bereikbaarheid van het centrum.
- Met ambtelijke vertegenwoordiging namens de disciplines economie, verkeer, openbare ruimte, stedenbouw en ecologie is afstemming gezocht en integraal gekeken naar de gewenste ontwikkelingsrichting van Bussum centrum.
- Voor de ontwikkellocaties Scapino e.o. en de Veldweg hebben twee aparte sessie plaatsgevonden in januari en februari 2019 met direct betrokkenen om de ambities nader te bepalen.
- Op 5 maart zijn de resultaten gepresenteerd aan een breed publiek.
- Bijgaand vindt u het eindconcept van de Gebiedsvisie & Centrumplan Bussum 2019, dat op 20 maart wordt gepresenteerd aan de Raad.

1.3 Conclusies samengevat

Onderscheidend vermogen Bussum
Het retaillandschap verandert en steeds meer nadruk komt te liggen op het belang van beleving en ervaring om consumenten aan te trekken. Bussum heeft de ambitie om als middelgroot centrum een functie voor de regio te blijven vervullen. Daarvoor zijn kwaliteiten als bereikbaarheid, sfeer, beleving en het uitdragen van de Bussumse waarden van belang. Onderscheidend ten opzichte van grotere en meer planmatige winkelcentra als Hilversum en Almere. Bussum biedt een compact en toegankelijk centrum, met divers zelfstandig ondernemerschap, dorpse gezelligheid en kwaliteit.

Ambities gebiedsvisie herijkt
De Gebiedsvisie van 2012 'Op weg naar een modern tuindorp' blijft grotendeels overeind. Voor focus en een gezamenlijke agenda gaat de prioriteit uit naar de volgende 7 ambities om de positie van Bussum centrum naar de toekomst te versterken:

1. Vergroenen;
2. Ontmoeten;
3. Divers kwaliteitsaanbod;
4. Sfeer & beleving;
5. Bereikbaarheid;
6. Wonen in het centrum;
7. Samenwerking.

Centrumplan met accentgebieden
De ambities zijn vertaald naar een actueel centrumplan. De kansrijke doelgroepen voor Bussum bestaan uit:

- *Inwoners gemeente Gooise Meren*, de basis voor het economisch functioneren en de ambassadeurs van Bussum centrum;
- *Stedelijke gezinnen*, mede met het oog op de woningbouwontwikkelingen in Gooise Meren en de druk van woningzoekenden uit Amsterdam;
- *Actieve senioren* inclusief opa's en oma's, een groeiende doelgroep door de vergrijzing en toename van het aandeel stedelijke gezinnen;
- *Jongeren, scholieren en studenten* als consumenten van de toekomst en zodoende van belang voor de toekomstbestendigheid van het centrum.

Opgaven zowel fysiek als online
Om voor deze doelgroepen naar de toekomst toe relevant te blijven, liggen er diverse opgaven in de ruimtelijk-functionele structuur en bereikbaarheid/vindbaarheid, zowel fysiek als online. Binnen het centrum zijn verschillende accentgebieden benoemd die zich al dan niet sterker richten op winkelen, horeca (ontmoeten), verblijven (in het groen) of gemengde bedrijvigheid in combinatie met wonen. Bedoeld als accentgebieden binnen het centrum om verschillende sferen te creëren en kansrijke doelgroepen aan te spreken. Samen vormen de gebieden een eenheid in verscheidenheid.

Ambities ontwikkellocaties
Onderdeel van het toekomstbeeld voor Bussum centrum is de ontwikkeling van de locaties Scapino/ de Nieuwe Brink en de Veldweg. Om deze ontwikkellocaties een goede bijdrage te laten leveren aan het centrum zijn hiervoor in lijn met de gebiedsvisie in samenspraak de ambities bepaald.

Uitvoeringsprogramma en -organisatie

Vanuit het streefbeeld voor het centrum is vervolgens per ambitie een vertaling gemaakt naar doelstellingen. Hieraan zijn op hoofdlijnen concrete acties en maatregelen gekoppeld om tot uitvoering te komen. Het uitvoeringsprogramma vormt dé stap naar realisatie van het centrumplan. In deze rapportage is een programma op hoofdlijnen opgenomen, dat na vaststellen van de koers om nadere uitwerking vraagt. Om tot uitvoering en zichtbare resultaten te komen zijn organisatorisch de volgende drie sporen van belang, die parallel kunnen worden opgepakt:

A. Een slagvaardige gemeentelijke uitvoeringsorganisatie voor het centrum, waarbij door de verschillende betrokken ambtelijke disciplines integraal wordt gewerkt;
B. Sterke collectieven aan de marktkant van met name ondernemers en pandeigenaren, die samen werken aan de onderdelen waar zij direct (financieel) belang bij hebben;
C. Door ontwikkeling van het Centrummanagement in Bussum waarin in ieder geval gemeente, ondernemers en pandeigenaren de ontwikkelingen coördineren en afstemmen om tot zichtbare resultaten te komen en inzet wordt gemonitord.

1.4 Leeswijzer

1. Vertreksituatie Bussum Centrum.
2. Herijking van Ambities Gebiedsvisie.
3. Uitwerking Centrumplan in accentgebieden.
4. Ambities ontwikkellocaties Scapino e.o. & de Veldweg.
5. Uitvoeringsprogramma en –organisatie.
6. Bijlages met analyse resultaten.

2 Vertreksituatie Bussum Centrum

2.1 Inleiding

De uitgevoerde analyses van aanbod, vraag / koopstromen, beleid, trends en ontwikkelingen vormen de vertreksituatie. Op basis van de resultaten zijn de opgaven geformuleerd en ambities uit de gebiedsvisie van 2012 herijkt. Zie de bijlagen voor uitgebreidere resultaten. Ook hebben verschillende interactieve bijeenkomsten plaatsgevonden om de analyseresultaten te toetsen en input op te halen van de gebruikers en inwoners van het centrum. In dit hoofdstuk wordt de vertreksituatie samengevat.

2.2 Relevante trends & ontwikkelingen

Demografische transities & ontwikkeling
Gemeente Gooise Meren groeit in de komende jaren door verschillende woningbouwontwikkelingen (o.a. Krijgsman) en de toenemende druk uit de randstad. Naast de trek van stedelijke gezinnen naar Gooise Meren is eveneens sprake van vergrijzing, waarbij de behoefte verschuift van producten naar diensten. De actieve senioren zijn daarbij mede door de opkomst van de e-bike mobiel en op zoek naar beleving. Demografisch is daarbij sprake van gezinsverdunning, vooral centrumgebieden kennen een hoog percentage eenpersoonshuishoudens. De vraag naar wonen in het centrum neemt toe, zo ook in Bussum. Variërend van jongeren en starters op de woningmarkt tot senioren. Een woonplek dichtbij voorzieningen trekt aan, mits er ook groene verblijfsruimte is voor ontspanning.

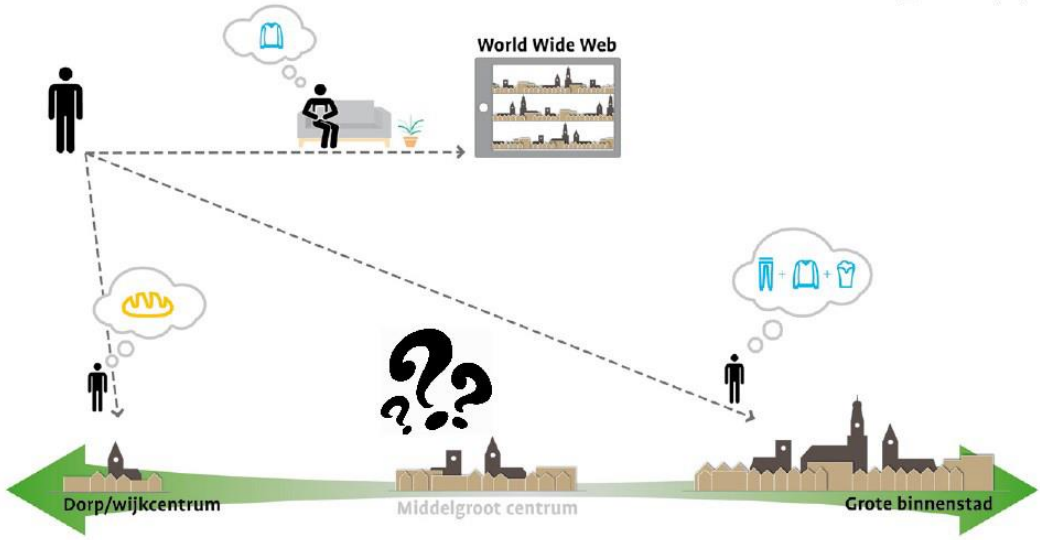
Veranderend consumentengedrag
Met de demografische en technologische ontwikkelingen verandert het consumentengedrag significant. Door de vrijwel continue beschikking over internet via mobiele telefoons zijn consumenten goed geïnformeerd. De trend van online winkelen heeft zich in de afgelopen jaren doorgezet, zo laat ook het Koopstromenonderzoek Randstad 2018 (KSO2018) zien, zie bijlage II. Voor centrumbezoek worden service, persoonlijke aandacht en beleving steeds relevanter. De consument is daarbij mobiel en bereid om grotere afstanden af te leggen. Ging het voorheen om een top 25 van belangrijkste binnensteden, het KSO2018 wijst uit dat er een ontwikkeling plaatsvindt naar een landelijke top 10. Anderzijds doen de boodschappencentra op dorps-, buurt- en wijkniveau het goed, met name als zij inspelen op gemak en comfort. Voor de middelgrote centra ligt er een uitdaging om naar de toekomst toe aantrekkelijk te blijven voor de consument.



Betekenis trends voor Bussum centrum

Met name middelgrote centrumgebieden, zoals Bussum, zijn aan verandering onderhevig. Het recreatieve winkelaanbod om te 'kijken en vergelijken' neemt in aantal en omvang af. Centrumgebieden verkleuren naar een gemengd klimaat met een sterkere mix van horeca, diensten, cultuur, ambachten, bedrijvigheid én in toenemende mate wonen. Ook in Bussum groeide de horeca en dienstverlening in het centrum, evenals andere bedrijvigheid en wonen. Niet alleen de functies mengen binnen een gebied, *blurring* van winkels met horeca of diensten of cultuur doet grenzen binnen functies vervagen. Bezoek aan centra als Bussum gebeurt steeds vaker voor een efficiënte boodschap. Het belang van bereikbaarheid, gemak en comfort nemen toe.

Wisselend economisch functioneren centrumaanbod



Berekening van het economisch functioneren van het winkelaanbod in Bussum centrum laat zien dat de dagelijkse boodschappen sector goed functioneert en de niet-dagelijkse sector (meer recreatieve branches) onder druk staat. Het inkomensniveau in Gooise Meren ligt significant boven het landelijk gemiddelde, wat bijdraagt aan een hoog kwaliteitsniveau van het aanbod (zie voor onderbouwing bijlag 1). Daarbij onderscheidt Bussum zich door een hoog aandeel zelfstandig ondernemers. Wat betreft de ontwikkeling van het winkelaanbod liggen er mogelijk kansen in de dagelijkse sector en aanbod voor specifieke doelgroepen. Binnen de actuele trends blijft ondanks economische groei terughoudend over de groei van het winkelaanbod op z'n plaats, door veranderend consumentengedrag.

Functiemix versterkt lokale economie en vitaliteit

Naar verwachting zal de functiemix toenemen. Van horeca tot webwinkels op zoek naar een etalagefunctie, diensten op gebied van gezondheid en bedrijvigheid, ook vanuit het hoge aandeel ZZP-ers in de gemeente (bijlage II). En de woonfunctie die groeit door stedelijke herontwikkeling, wonen boven winkels of transformatie van bedrijfspanden naar wonen. De functiemix versterkt de levendigheid, lokale economie en vitaliteit van het centrum.

Onderstreept vanuit economisch beleid

De vastgestelde Economische Visie onderstreept het belang om vanuit kwaliteit, eigenheid en identiteit in te zetten op een multifunctioneel en compact centrum voor Bussum, met werklocaties aan de randen. Het vastgestelde Kaderplan Verkeer Centrum Bussum (KVC Bussum) gaat eveneens uit van een compact centrum, met verblijfskwaliteit en de auto te gast (autoluw). In het Coalitieakkoord Gooise Meren 2018-2022 is deze ontwikkelingsrichting vertaald naar een autoluw winkelhart waarin winkels, ambachtelijkheid, horeca, cultuur/kunst en groen zijn verweven, met bedrijvigheid aan de randen.

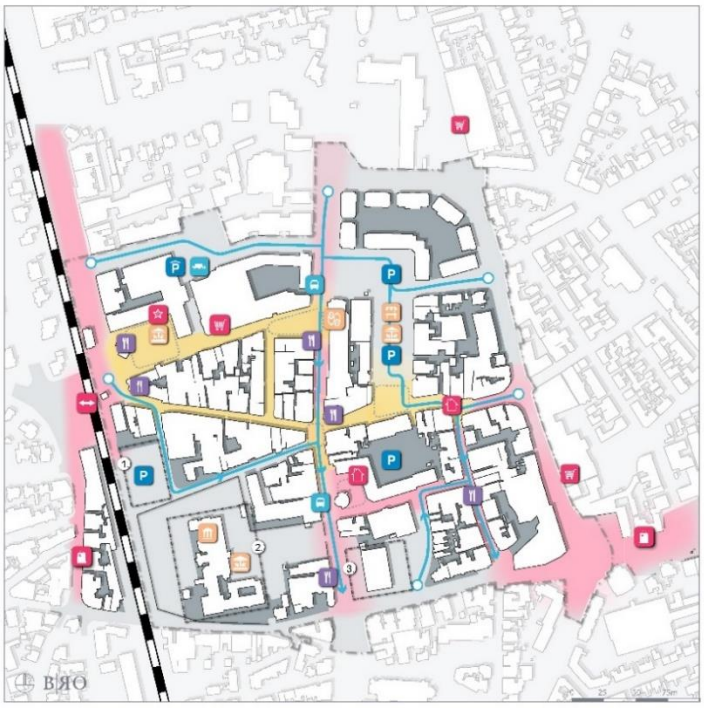
Samenwerking stakeholders

Optimaliseren en inspelen op kansen voor een toekomstbestendig centrumgebied kan als gemeente niet alleen. Daar zijn tenminste ook de ondernemers, pandeigenaren en bewoners als stakeholders voor nodig. Met de toenemende complexiteit van de opgaven neemt de noodzaak tot samenwerking toe, zowel tussen de stakeholders onderling als met elkaar. Hiervoor is in Bussum met het Centrummanagement een stevige basis gelegd, die naar de toekomst toe door ontwikkeld kan worden.



STRUCTUURKAART 2013 – CENTRUMPLAN BUSSUM





STRUCTUURKAART 2019 - CENTRUM BUSSUM



2.3 Ruimtelijk-functionele structuur

Structuur centrum Bussum:

- De parkeerlocaties voor de auto's liggen als bronpunten gelijkmatig verdeeld aan de randen van het centrumgebied.
- Het voorzieningenaanbod ligt redelijk verspreid, waarbij de Kapelstraat verkleurt naar meer horeca en gaten in de structuur zijn ontstaan door leegstand aan de Havenstraat en Nieuwe Brink. De winkel-8 zoals aangegeven op de structuurkaart van het Centrumplan uit 2013 wordt niet meer volledig gevuld.
- In lijn met landelijke trends neemt het horeca aanbod toe, wat aan de Kapelstraat, de Brinklaan, Nieuwe Brink en verschillende plekken in het kernwinkelgebied meer ruimte voor verblijven, flex-werken en ontmoeten biedt.
- De Landstraat, Kerkstraat en Vlietlaan kennen een mix aan functies, met name gericht op boodschappen en doelgerichte aankopen. Deze liggen als 'schil' rond het centrum.
- De Spiegelstraat en Huizerweg bieden een eigen specialistisch gemengd aanbod en zijn matig verbonden met het centrum.

2.4 Opgaven Bussum centrum

Uit de analyseresultaten en interactieve sessies met betrokkenen over het centrum van Bussum volgt een samenvattende SWOT-analyse (sterke/zwakke punten, kansen/bedreigingen).

Sterke punten
+ Kleinschaligheid en zelfstandig ondernemerschap 'couleur locale'.
+ Ruim voorzieningenaanbod.
+ Goed functioneren van de dagelijkse boodschappensector.
+ Groene pleinen en aankleding met 'hanging baskets'.
+ Services in de openbare ruimte als een waterpunt en boekenruilpunt.
+ Aansprekende historische gevels en sfeer in veel winkelstraten.
+ Bronpunten auto-parkeren aan de randen.
+ Bereikbaarheid per auto, openbaar vervoer en fiets.
+ Wonen boven winkels.
+ Bijdrage van het centrummanagement, waaronder de OVGM, de BPV Centrum en Pro Bussum, bij het vitaal krijgen van het centrum.

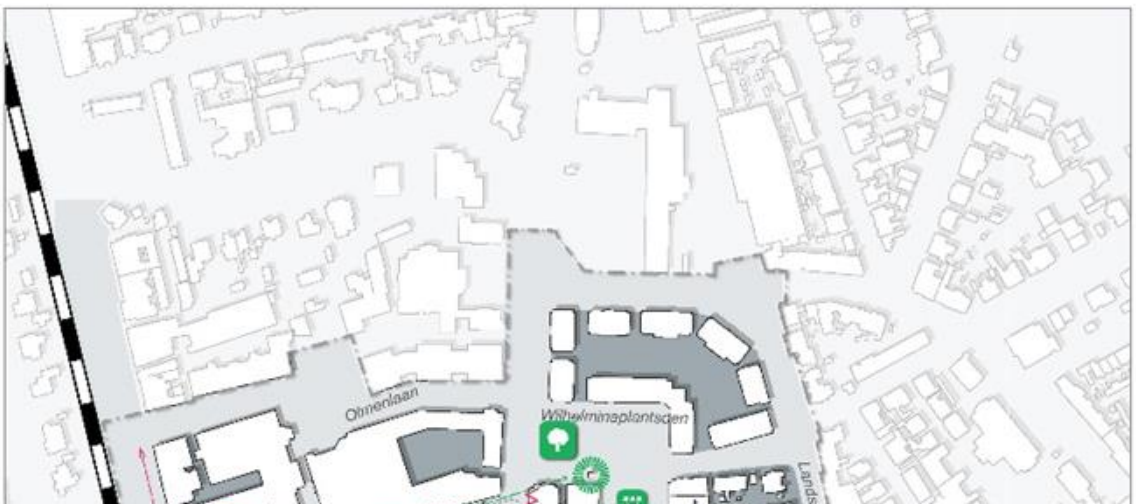
Zwakke punten
- Matig functioneren niet-dagelijkse winkelaanbod.
- Leegstand deels structureel op A-locaties en geclusterd.
- Matige vindbaarheid, routing & wayfinding binnen én met het centrum, o.a. van en naar het station, Spiegelstraat en Huizerweg.
- Uitstraling van entrees zijn matig m.n. bij bibliotheek.
- Voorzieningenaanbod voor jongeren is beperkt.
- Toegankelijkheid verdient aandacht m.n. Nieuwe Brink met hoogteverschillen en trappen.
- Verkeersbewegingen Brinklaan snijden door het kernwinkelgebied.
- Fietsparkeren geeft deels rommelige indruk en obstakels.

Kansen

- ✓ Het consumentenpotentieel in de directe omgeving neemt door groei van het inwonertal toe met onder meer stedelijke gezinnen uit de randstad, waar een kans ligt om deze actief aan te trekken en te binden.
- ✓ Bussum centrum kent een diverse en kwalitatief sterke voorzieningen-mix wat verder versterkt en verbreed kan worden, aansluitend bij kansrijke doelgroepen / nieuwe bewoners en inspelend op trends van nieuwe concepten, gezondheidsvoorzieningen, webshops met etalage, bedrijvigheid van ZZP-ers etc.
- ✓ Inzet op een compact kernwinkelgebied met gemengde randen om zo de 'gaten' binnen de structuur te vullen en bij te dragen aan de economische vitaliteit.
- ✓ Verbindingen met én binnen het centrum zowel online als offline verbeteren om in te spelen op gemak en service richting bezoekers en een goed 'doorwaadbaar' centrum te creëren.
- ✓ Gastvrijheid versterken door onder meer entrees te markeren, services in de openbare ruimte te bieden en als ondernemers gezamenlijk in te zetten op persoonlijke aandacht.
- ✓ Accenten aanbrengen in sfeergebieden om zo kansrijke doelgroepen te bedienen en nieuwe initiatieven te verleiden om zich te oriënteren op een passende plek binnen het centrum.
- ✓ Herinrichting van de openbare ruimte, aankleding van de pleinen tot verblijfsplekken, meer ruimte bieden aan een autoluw centrum en aanpassing van de Brinklaan, zoals verwoord in het Kaderplan Verkeer Centrum (KVC) Bussum geven een impuls aan de verblijfskwaliteit
- ✓ Door ontwikkelen van de samenwerking tussen én met de binnen-stadspartners voor een integrale aanpak en gezamenlijke inzet op versterking van het centrumgebied.

Bedreigingen

- ➢ Toenemende spreiding en versnippering van het winkelaanbod waardoor de samenhang en trekkracht van het aanbod afneemt.
- ➢ Mismatch tussen leegstand op A-locaties met hoge huren en de vraag van nieuwe ondernemers naar goedkopere locaties.
- ➢ De onzekere en snelle veranderingen van het consumentengedrag en effect op middelgrote steden maakt ondernemen meer risicovol.
- ➢ De sleutelrol van vastgoedeigenaren bij invulling en uitstraling van panden in het centrum en de matige organisatiegraad vormen een bedreiging.
- ➢ Langdurige gemeentelijke processen om te komen tot zichtbare resultaten staan haaks op de snelle ontwikkelingen in consumentengedrag en het veranderende retaillandschap.





3. Divers kwaliteitsaanbod
In een compact centrum met veel zelfstandigen ondernemers

2. Ontmoeten
In binnen- en buitenruimte waar dorpse waarden, gastvrijheid, vitaliteit & persoonlijk aandacht gelden

4. Uitstraling & beleving
Van (historische) bebouwing en aantrekkelijke openbare ruimte





1. Vergroening
Zet in op de identiteit van Bussum, klimaatadaptatie, biodiversiteit, beleving en sfeer



5. Bereikbaarheid
Van, naar en door het centrum van Bussum met auto, fiets, OV, te voet en beperkingen



6. Wonen in het centrum
Door verdichting op ontwikkellocaties, transformatie en wonen boven winkels

7. Samenwerking
Tussen én met betrokken stakeholders en het centrummanagement

2.5 Inleiding

Op weg naar een modern tuindorp
In de vastgestelde Gebiedsvisie Centrum "Op weg naar een modern tuindorp" van 24 maart 2012 staat een 14-tal ambities verwoord voor het centrum van Bussum. Deze ambities kwamen middels een intensief samenspraakproces met betrokkenen tot stand. Ruim 5 jaar later zijn de ambities samen met de betrokkenen beoordeeld en met input vanuit het Centrummanagement herijkt. In bijlage I is per ambitie de ontwikkeling beschreven met voorbeelden en op basis van voortgang gewaardeerd met 1 tot 5 sterren.

Tuindorp
Het tuindorp is een variant op het tuinstad-model van Ebenezer Howard uit 1898. Hiermee wilde hij de arbeidersbevolking bevrijden uit de toenmalige misère van de industriële metropool. Het model gaat uit van zelfvoorzienende en autonome steden met elk maximaal 32.000 inwoners. Het tuinstadmodel was een complete samenleving op lokaal niveau, die een intensieve participatie van de bevolking in het bestuurlijke en culturele leven moest gaan kennen. Belichaamd in een besloten, intieme en geborgen omgeving. Een tuindorp kenmerkt zich daarbij door een typisch dorps karakter met veel eengezinswoningen met tuin en veel groen. Om tegenwicht te bieden aan de verpauperde arbeiderswoningen van grote steden. Ging het in eerste instantie om arbeiders, door de kwaliteit van de woningen trokken de tuindorpen juist ook middenklasse-groepen als ambtenaren, leraren, politieagenten etc.

2.6 Ambities Gebiedsvisie herijkt

Ambities uit 2012 merendeels nog van kracht
De algemene conclusie luidt dat de meeste ambities nog van kracht zijn. Voor actualisatie van het Centrumplan zijn de 14 ambities wegens overlap gedeeltelijk samengevoegd en teruggebracht tot 7 hoofd-ambities voor de verdere ontwikkeling en uitwerking van het centrumplan.

1. **Vergroening** met inzet op de identiteit van Bussum in een groene omgeving. Het gaat om letterlijke vergroening van de openbare ruimte en gevels wat de sfeer & belevingswaarde van het centrum versterkt. Dit gaat hand in hand met vergroening in termen van duurzaamheid op gebied van klimaatadaptatie, energietransitie, biodiversiteit etc. Het gewenste tuindorp karakter wordt nog steeds geambieerd.

2. **Ontmoeten** in Bussum centrum geldt voor bewoners en bezoekers, van vaste klanten tot dagjes mensen, jong en oud. Ontmoeten gebeurt binnen en buiten in de openbare ruimte, in een setting waar persoonlijke aandacht en dorpse waarden worden uitgedragen.

3. **Divers kwaliteitsaanbod** in een compact centrumgebied met veel zelfstandig ondernemers waar de verschillende doelgroepen een optimaal aanbod aan voorzieningen vinden van winkels, horeca, zakelijke dienstverlening, cultuur, ontspanning, ambachten en andere bedrijvigheid.

4. **Uitstraling & beleving** van de (historische) bebouwing en de openbare ruimte passen bij de kwaliteiten van Bussum als groen en kloppend 'Hart van 't Gooi'.

5. **Bereikbaarheid** van, naar en door het centrum van Bussum gaat om logische aanrijroutes en wayfinding, gemakkelijk parkeren voor auto en fiets, verbeterde OV-verbinding en toegankelijkheid van de openbare ruimte. De auto is in het centrum te gast (autoluw). Kortom, het centrum is toegankelijk voor álle doelgroepen.

6. **Wonen in het centrum** van Bussum wordt voor diverse doelgroepen versterkt door verdichting op ontwikkellocaties, transformatie van panden naar woningen op plekken waar dat wenselijk is en waar mogelijk realisatie van wonen boven winkels.

7. **Samenwerking** tussen én met betrokken stakeholders krijgt verder vorm om de complexiteit van de opgaven in het centrum aan te pakken en zichtbare resultaten te boeken. Daarvoor is een sterke organisatie van met name gemeente, ondernemers en eigenaren ieder apart en samen in het centrummanagement een basis voor verdere ontwikkeling.

3 Centrumplan Bussum

3.1 Inleiding

Vanuit de betrokken Bussumse stakeholders is er breed draagvlak voor de gestelde ambities. In dit hoofdstuk krijgen de ambities vertaling naar het streefbeeld voor het centrum. Dit ambitiebeeld is verder 'ingekleurd' met verschillende accentgebieden qua aanbod, sfeer en uitstraling, die gezamenlijk bijdragen aan een compleet, compact en vitaal centrum.

3.2 Positionering centrum Bussum

Onderscheidende kernwaarden
Bussum centrum weet haar regionale positie als 'Hart van het Gooi' naar de toekomst toe te versterken op basis van de Bussumse waarden van zelfstandig ondernemerschap, persoonlijke aandacht en kwaliteit in een compact centrumgebied. De veelzijdige mix van uniek aanbod in een dorpse setting onderscheidt Bussum van grotere steden als Hilversum, Almere, en de grotere binnensteden van Utrecht, Amersfoort en Amsterdam.

Kansrijke doelgroepen
Bussum richt zich naar de toekomst op het aantrekken en vasthouden van:
1. *Eigen inwoners* uit gemeente Gooise Meren
2. *Stedelijke gezinnen* uit 't Gooi en omgeving (o.a. Almere);
3. *Actieve senioren* inclusief opa's en oma's met kleinkinderen;
4. *Jongeren, scholieren en studenten*, consumenten van de toekomst.

Kernopgave
Om het streefbeeld te bereiken bestaan de kernopgave uit versterken en verbreden van:

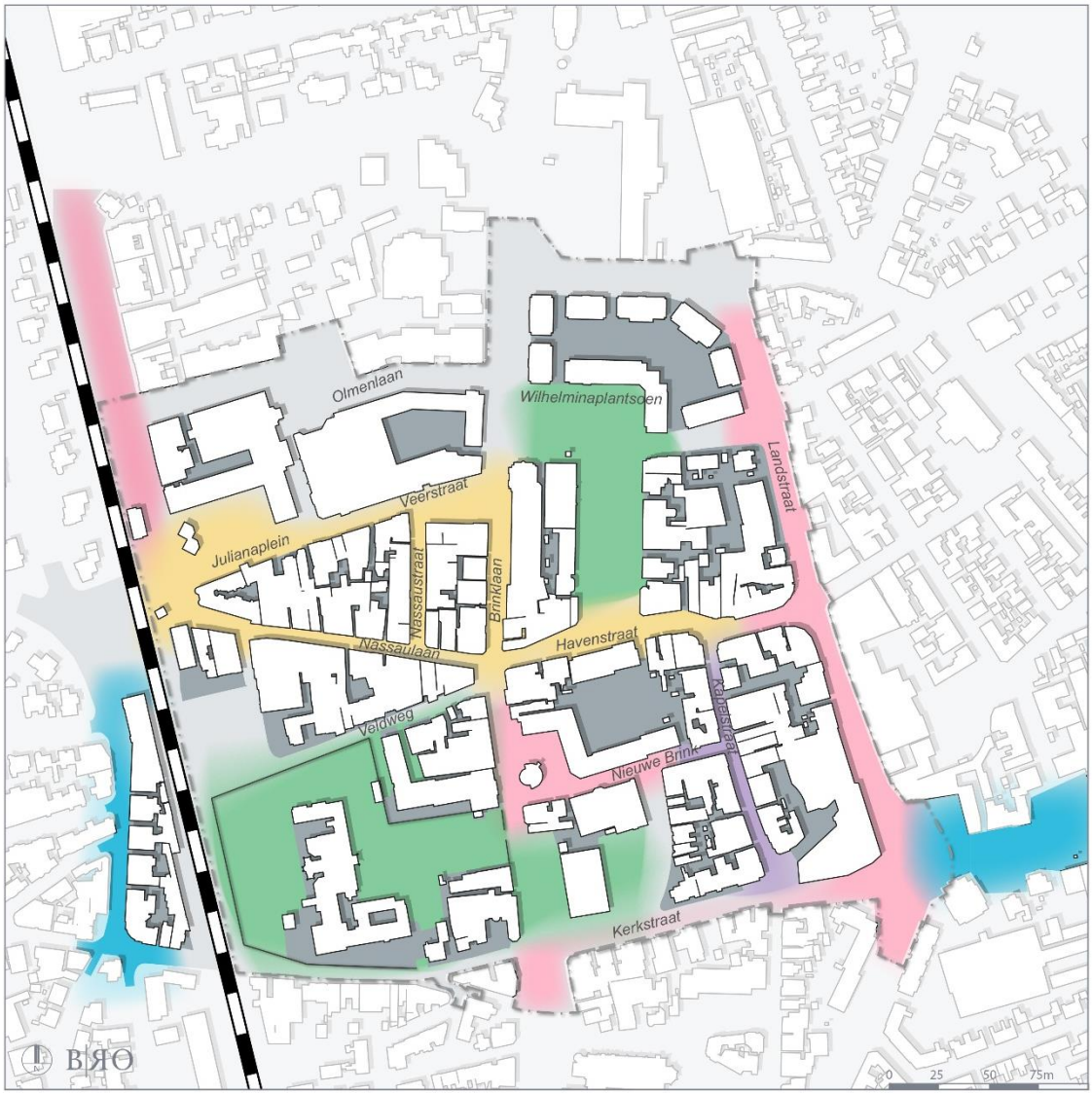
A. De functiemix in een sfeervol, gastvrij en compact centrumgebied, waarbij met name actieve senioren en jongeren beter worden bediend.
B. Groene, duurzame verbindingen binnen het centrum én met de omgeving als 'Hart van t Gooi'.

Positionering van Bussum centrum



3.3 Streefbeeld met accenten binnen de structuur

Het streefbeeld voor Bussum centrum vraagt om verdere inkleuring. In deze tijden van verandering is het van belang om een richting te kiezen voor ontwikkeling en zo nieuwe initiatieven aan te trekken en te sturen. Tegelijk moeten de sfeergebieden niet rigide worden opgevat, het betreft accenten in de structuur qua aanbod, uitstraling, verbinding met de omgeving en opgaven. De som van de delen maakt het centrum compleet en aantrekkelijk voor de kansrijke doelgroepen.



ACCENTGEBIEDENKAART 2019 - CENTRUM BUSSUM

- Kernwinkelgebied
- Horeca accentgebieden
- Gemengd gebied
- Bedrijvige- & gemengde randen
- Specialistische winkelstraten
- Groen, verblijven & ontmoeten

3.4 Sfeergebieden ingekleurd

3.4.1 Kernwinkelgebied: winkelen staat centraal

Het kernwinkelgebied van Bussum bestaat uit de Nassaulaan, Nassaustraat, Julianaplein, Veerstraat en een deel van de Brinklaan en Havenstraat deel Havenstraat. In dit gebied staat recreatief winkelen en 'kijken en vergelijken' centraal.

Streefbeeld
Het kernwinkelgebied is dé plek om te winkelen en waar de dorpse waarden van Bussum als 't Hart van t Gooi tot hun recht komen qua aanbod, uitstraling, persoonlijke aandacht en belevingswaarde. Consumenten uit Bussum en de regio kunnen hier terecht voor funshoppen evenals specialistisch aanbod en dagelijkse boodschappen. De winkel-mix wordt aangevuld met diverse diensten en (dag)horeca, die de verblijfskwaliteit van het centrumbezoek versterken. Hier komen kijken, vergelijken, ontmoeten en verblijven samen. Door leegstand aan de Havenstraat en Nieuwe Brink wordt de winkel-8 naar de toekomst toe losgelaten.

Opgaven naar de toekomst
Om de regionale verzorgingspositie te blijven vervullen zijn de volgende opgaven te onderscheiden in het aantrekken van kansrijke doelgroepen en versterken van de ruimtelijk-functionele structuur:

Doelgroepen
- **Jongeren**: er liggen kansen voor aanvullend aanbod voor de jongere doelgroep wat betreft winkels op gebied van (goedkopere) jongerenmode, accessoires en sneakers, maar ook in aanvullende diensten en ontspanning liggen kansen.
- **Ondernemerschap**: naar de toekomst toe inzetten op versterken van het ondernemerschap en de onderlinge connectie om de (vaste) klanten nog beter te bedienen en de onderscheidende Bussumse waarden van persoonlijke aandacht en kwaliteit naar voren te brengen (loyalty).

Ruimtelijk-functionele structuur
- **Compact winkelgebied:** waar 'kijken & vergelijken' samengaat met 'sfeer & beleving'. Daarbij gaat de focus uit naar versterking van winkelen in het kernwinkelgebied.
- **Vindbaarheid**: zowel on- als offline kan het kernwinkelgebied beter verbonden worden met de omgeving. Routing naar het centrum vanuit aanrijroutes of vanaf treinstation Naarden-Bussum moet duidelijker, en bijvoorbeeld met afstanden benoemd. Daarnaast kan het centrum ook online beter bereikbaar zijn met een eigentijdse website.
- **Vergroening & beleving**: op verschillende plekken is de belevingswaarde van de openbare ruimte (o.a. Julianaplein) of de gevelkwaliteit (o.a. Veerstraat) gedateerd. Door vergroening en toevoeging van spelelementen voor jong en oud krijgt de sfeer en attractiviteit voor diverse doelgroepen een impuls.
- **Toegankelijkheid**: een belangrijk thema voor mindervaliden, (actieve) senioren en stedelijke gezinnen (kinderwagens/ bakfietsen). Betere begaanbaarheid van stoepen is een basisvoorwaarde voor vitaal kernwinkelgebied.








3.4.2 Horeca accentgebieden: ontmoeten staat centraal

Accenten qua horeca-aanbod in Bussum bevinden zich in de Kapelstraat en in mindere mate rondom de Brinklaan en Nieuwe Brink, hier staat ontmoeten centraal. Naast verspreid horeca-aanbod dat het kernwinkelgebied ondersteunt.

Streefbeeld

De Kapelstraat staat in Bussum bekend als de horecastraat. Hier is een breed aanbod te vinden, van restaurant met Michelin ster tot een laagdrempelig soeplokaal. 's Zomers transformeert de straat tot terrasstraat waar 't gonst van gezelligheid. Op de Nieuwe Brink en Brinklaan neemt de horeca toe al dan niet in *geblurde* nieuwe concepten met bedrijvigheid, ambachten of gezondheidsdiensten. Dat komt de verblijfskwaliteit, levendigheid en verrassende karakter van het centrum gedurende de dag ten goede. Naar de toekomst worden hier meer mogelijkheden tot publiek aantrekkende functies geboden. Met name eigenaren van leegstaande panden krijgen zo meer bewegingsruimte voor invulling met functies met een publieksgericht karakter.

Opgave naar de toekomst

De horeca-accentgebieden vervullen een belangrijke rol in de verblijfskwaliteit en de ambitie om elkaar te ontmoeten in Bussum centrum. Om deze sfeergebieden naar een hoger niveau te brengen doen zich de volgende opgaven voor:

Doelgroepen

- **Toegankelijkheid**: door de hoogteverschillen op de Nieuwe Brink is deze locatie lastig bereikbaar voor verschillende doelgroepen, van mindervaliden, senioren, mensen met kinderwagens e.d.
- **Verblijven en ontmoeten**: voor de Nieuwe Brink geldt eveneens dat de openbare ruimte wordt onderbenut en als plein geen verblijfskwaliteit biedt. Inrichting met bijvoorbeeld groen en spelelementen voor jong en oud geeft meer gelegenheid tot ontmoeten en verblijven, zowel voor bezoekers als voor centrumbewoners.

Ruimtelijk-functionele structuur

- **Aanpak leegstand**: de Nieuwe Brink kent relatief veel leegstand. Het leent zich naast de recent gevestigde Bagels & Beans voor gemengde bedrijvigheid, zakelijke dienstverlening, een webwinkel met etalage, een deel, maak of *geblurd* concept. Invulling van de leegstand met publieksgerichte functies versterkt de verblijfskwaliteit en vitaliteit van dit gebied.
- **Autoluwe terrasstraat**: hoewel de verschillende functies goed bereikbaar moeten blijven leent de Kapelstraat zich ook voor terrasstraat, met name in de zomerse maanden. Een kans is de Kapelstraat autoluw te maken en maatwerk te leveren in overleg met de betrokken ondernemers en bewoners om de verblijfskwaliteit te versterken.
- **Fietsparkeren**: het fietsparkeren in het centrum verdient aandacht in relatie tot horeca en vooral ook het groeiend aantal e-bikes. Daarbij kan gedacht worden aan een inpandige fietsenstalling met fietsenmaker in een leegstaand pand of inpakken van fietsenstallingen in het groen.





3.4.3 Groen en verblijven: ontmoeten in het groen staat centraal

Er zijn twee gebieden onderscheiden met een accent op groen en verblijven, te weten het Wilhelminaplantsoen e.o. en Mariënburg. In deze gebieden staat ontmoeten in het groen centraal.

Streefbeeld

Het Wilhelminaplantsoen leent zich voor meer verblijf en vermaak, zowel buiten met bankjes, terrassen, bij de fontein, tijdens de warenmarkt en mogelijk andere evenementen. Als ook binnen door invulling van ruimtes in de wanden met publieksfuncties. Een groene verblijfsplek in het centrum. Zo ook Mariënburg als parkomgeving om te verblijven en te ontmoeten, voor bewoners en bezoekers van het centrum. Een groene oase om op te laden.

Opgave naar de toekomst

Om de kansen te benutten naar de toekomst ligt er met name een opgave in de inrichting en aankleding van de openbare ruimte:

Doelgroepen

- **Ontmoetingsplek**: voor de ruimtes aan het Wilhelminaplantsoen wordt gezocht naar invulling waarbij de voorkeur uitgaat naar publieksgerichte ontmoetingsfuncties voor een brede doelgroep die aansluit bij het Wilhelminaplantsoen.

Ruimtelijk-functionele structuur

- **Verblijfsplein**: het Wilhelminaplantsoen biedt kansen als verblijfsplein in plaats van enkel parkeerterrein door toevoeging van meer groen, grote bomen, terrassen, aankleding van de fontein en flexibiliteit in het gebruik. Naast de wekelijke warenmarkt kan gedacht worden aan kleinschalige evenementen passend bij de Bussumse waarden (agenda opstellen).
- **Stadspark**: rond de Mariënburg vindt de komende jaren een grote ontwikkeling plaats waarbij het voormalige klooster wordt getransformeerd naar appartementen met in de plint commerciële functies (geen detailhandel). De groene omgeving krijgt overdag een publieksfunctie waarbij verbinding met het centrum gewenst is als 'groene oase' voor bewoners en bezoekers.



3.4.4 Bedrijvigheid en gemengde randen: mix van functies

De Vlietlaan, Landstraat, Laarderweg en Kerkstraat vormen de randen van het centrumgebied met een gemengd en bedrijvig karakter, hier is een mix van functies te vinden, waaronder ook wonen. Dit gaat ook meer gelden voor het gebied rondom De Nieuwe Brink.

Streefbeeld

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 niet uitgesloten, mits aan voorwaarden wordt voldaan. Daarbij fungeert de Vlietlaan als rode loper tussen centrum en station, waar in toenemende mate gebruik van wordt gemaakt door (zakelijke) bezoekers en bewoners.

Opgave naar de toekomst

Om de randen van het centrum verder te ontwikkelen met diverse functies ligt er met name een opgave in:

- **Rode loper**: de Vlietlaan als rode loper van en naar het station ook inrichten als entree en visitekaartje van het centrum. In de bestaande situatie voldoet de Vlietlaan niet qua sfeer en uitstraling.
- **Ruimte voor flexibiliteit:** om bedrijvigheid aan de randen de ruimte te geven is flexibiliteit in het bestemmingsplan een voorwaarde.
- **Wonen**: wanneer wonen op de begane grond wordt toegestaan verdient het de voorkeur om woningen te clusteren en ook voorwaarden te stellen aan de uitstraling, zodat dit geen afbreuk doet aan de bedrijvigheid en uitstraling van de omgeving.

3.4.5 Specialistische winkelstraten

De Spiegelstraat en Huizerweg zijn twee specialistische gemengde winkelstraten aan de randen van het centrum van Bussum, die als aparte accent-gebieden zijn onderscheiden.

Streefbeeld

Beide specialistische gemengde winkelstraten trekken een specifiek winkelpubliek aan. Naar de toekomst toe zijn beide straten beter verbonden met het centrumaanbod, zowel offline als online. Daarmee kunnen ondernemers over en weer van elkaars klantenkring profiteren en elkaar versterken.

Opgave

De verbinding van beide specialistische gemengde winkelstraten met het centrum vormt de grootste opgave, te verdelen naar:

- **Verbinding offline**: momenteel mist er een duidelijke routing / bewegwijzering van en naar het centrum van zowel de Spiegelstraat als de Huizerweg. Voor de Spiegelstraat is er een tunnel onder het spoor die aantrekkelijker kan met bijvoorbeeld een lichtobject of gekeken zou kunnen worden naar een brug over het spoor, dat maakt de verbinding meer zichtbaar. Ook in gezamenlijke acties, activiteiten of promotiemateriaal is verbinding te maken met het centrum.
- **Verbinding online**: voor een gezamenlijke uitstraling en presentatie van de ondernemers in het centrum mist een aansprekende website voor Bussum centrum.

4 Ambities voor ontwikkellocaties

4.1 Inleiding

In het centrum van Bussum liggen verschillende locaties die in de nabije toekomst (her)ontwikkeld gaan worden. Om deze ontwikkellocaties een goede bijdrage te laten leveren aan het centrum van Bussum is bepaald om voor de locaties Scapino e.o. en de Veldweg ambities te benoemen en deze op te nemen in het centrumplan. De locatie Mariënburg heeft al een eigen ambitiedocument en is hiervan uitgezonderd. In dit ambitiedocument wordt o.a. de samenhang met het centrum omschreven en de kans om het groen van Mariënburg het centrum in te trekken.

Input opgehaald en getoetst aan beleidskader

De ambities voor de locaties Scapino e.o. en de Veldweg zijn in samenspraak met direct betrokken omwonenden, ondernemers en ambtelijke deskundigen opgesteld. Input is opgehaald tijdens twee interactieve sessies. Daarbij is verdeling gemaakt naar drie thema's: 1. Openbare ruimte, sfeer & beleving, 2. Verkeer, bereikbaarheid & parkeren en 3. Functies & voorzieningen. Vervolgens is de input getoetst aan het beleidskader, met name de Economische Visie van Gooise Meren en het KVC Bussum. Input is in lijn met de opgehaalde input voor dit Centrumplan uitgewerkt. In bijlage III is een overzicht toegevoegd van alle opgehaalde input.

4.2 Scapino locatie

Openbare ruimte, sfeer & beleving

- **Routes**: de routes door en langs het Scapino-terrein dragen bij aan de samenhang van het centrum en gaan een logische verbinding aan met de omgeving, zoals de tuin van Mariënburg of de steegjes aan de Thierensstraat.
- **Vergroenen**: behouden van het bestaande groen en verder vergroenen van het Scapino-terrein met aansluiting op de bestaande groenstructuren is een sterke ambitie. Daarbij wordt gedacht aan aansluiting op de voortuinen aan de Kerkstraat en de tuin van Mariënburg, evenals realisatie van een binnentuin op maaiveld of op plus-1.
- **Openbare ruimte**: aansluiten op de uitstraling en materiaalkeuze waar het KVC Bussum op voorsorteert en toepassen van de maat- en schaal van het profiel van de Kerkstraat. Afvalverzameling wordt in het ambitiebeeld ondergronds opgelost.
- **Architectuur**: toepassen van een stijl qua architectuur die qua maat-, schaal- korrelgrootte past bij de dorpskern van Bussum. Maak het centrum 'af' en geef de entree op deze locatie een 'gezicht'. De architectuur geeft een meerwaarde aan de ruimtelijke kwaliteit en is toekomstbestendig. De hoekpanden worden daarbij zorgvuldig en prominent ontworpen.

Verkeer, bereikbaarheid & parkeren

- **Verkeer**: verbeter waar mogelijk de doorstroming en oversteekbaarheid van de Kerkstraat en verbeter het karakter van de Thierensstraat als woonstraat.
- **Parkeren**: een uitbreiding van functies voor voldoende extra parkeerplaatsen, indien mogelijk aangesloten bij parkeergarage de Nieuwe Brink met een toegang. Parkeren gebeurt zoveel mogelijk buiten het zicht.
- **Expeditie**: houdt in de planvorming rekening met (bestaande) laad- en losruimte van onder meer C&A en geef hieraan een veilige invulling.
- **Fietsparkeren**: er wordt voldoende ruimte gereserveerd voor het parkeren van (brom)fietsen, ook voor bezoekers van het centrum.

Functies & voorzieningen

- **Wonen**: als belangrijke functie voor de Scapinolocatie komt wonen naar voren, met name voor de kansrijke doelgroepen senioren en jongeren/starters. Binnenstedelijk wonen is in trek en heeft een positief effect op de leefbaarheid en levendigheid van het centrum tijdens alle momenten van de dag. Het is daarbij de ambitie om in de Gooise Meren een gedifferentieerde bevolking na te streven, wat betekent dat er behoefte is aan gemiddeld kleinere en meer betaalbare woningen. Tenminste 1/3 van het woningbouwprogramma wordt in het sociale segment gerealiseerd. Dit sluit aan bij beoogde doelgroepen. Woningen worden bij voorkeur levensloopbestendig gebouwd. Voor centrum woonmilieus is het streven een dichtheid toe te passen die aansluit bij het kleinschalige karakter en recht doet aan de identiteit van Bussum.
- **Andere functies**: naast wonen zijn andere functies denkbaar, waarbij aansluiting wordt gezocht met de directe omgeving en de functies die van toegevoegde waarde zijn voor het centrum, bijvoorbeeld (creatieve) werkplekken, bedrijfsruimte of atelierruimte. In het ambitiebeeld is geen ruimte op deze plek voor nachthoreca, maar wel ruimte voor creatieve en/of hippe horeca. Afgewogen aan het beleidskader gaat daarbij ook niet de voorkeur uit naar functies met een sterke verkeersaantrekkende werking.

4.3 Veldweg locatie

Openbare ruimte, sfeer & beleving

- **Routes**: de routes door en langs de Veldweglocatie dragen bij aan de samenhang van het centrum en gaan een logische verbinding aan met de omgeving, zoals de tuin van Mariënburg, de Spiegelstraat en de Bensdorp locatie.
- **Vergroenen**: de Veldweglocatie heeft een groene uitstraling – letterlijk en door gebruik van moderne duurzame technieken - en sluit aan bij de bestaande groenstructuur van de tuin van Mariënburg.
- **Openbare ruimte**: aansluiten op de uitstraling en materiaalkeuze waar het KVC Bussum op voorsorteert, parkeren wordt uit het zicht opgelost, afvalverzameling gebeurt bij voorkeur ondergronds en de openbare ruimte sluit qua profiel van de kloosterweg aan op het profiel van de (toekomstige) Vlietlaan.
- **Architectuur**: toepassen van een stijl qua architectuur die qua maat-, schaal-, en korrelgrootte past bij de directe omgeving. Maak het centrum 'af' en geef deze hoeklocatie een 'gezicht'. De hoekpanden worden zorgvuldig en prominent ontworpen (visitekaartje Bussum). Ook hiervoor geldt aansluiting te zoeken bij het KVC Bussum.

Verkeer, bereikbaarheid & parkeren

- **Verkeer**: de Kloosterweg wordt ingericht als eenrichtingsverkeer van zuid naar noord, tenzij verkeerskundig onderzoek aantoont dat betere resultaten haalbaar zijn bij een andere oplossing.
- **Parkeren**: het aantal beschikbare openbare parkeerplaatsen komt zoveel mogelijk terug op de Veldweg locatie, waarbij het parkeren zoveel mogelijk gebeurt uit het zicht. Wel is het belangrijk om een aantal parkeerplaatsen op maaiveld te behouden voor kort parkeren. Toegevoegde functies (b.v. wonen) voorzien in de eigen parkeerbehoefte bovenop het aantal openbare parkeerplaatsen.
- **Expeditie**: houdt in de planvorming rekening met (bestaande) laad- en losruimte en geef hieraan een veilige invulling.
- **Fietsparkeren**: er wordt voldoende ruimte gereserveerd voor het parkeren van (brom)fietsen, ook voor bezoekers van het centrum.

Functies & voorzieningen

- **Wonen**: als belangrijke functie voor locatie Veldweg komt wonen naar voren voor een mix aan doelgroepen. Binnenstedelijk wonen is in trek en heeft een positief effect op de leefbaarheid en levendigheid van het centrum tijdens alle momenten van de dag. Het is daarbij de ambitie om in de Gooise Meren een gedifferentieerde bevolking na te streven, wat betekent dat er behoefte is aan gemiddeld kleinere en meer betaalbare woningen. Van het woningbouwprogramma wordt tenminste 1/3 in het sociale segment gerealiseerd. Voor centrum woonmilieus is het streven een dichtheid toe te passen die aansluit bij het kleinschalige karakter en recht doet aan de identiteit van Bussum.
- **Andere functies**: naast wonen zijn ook andere functies denkbaar, waarbij aansluiting wordt gezocht met de directe omgeving en de functies van toegevoegde waarde zijn voor het centrum, bijvoorbeeld (creatieve) werkplekken, bedrijfsruimte of atelierruimte. Uitbreiding van het winkelbestand op deze locatie is niet gewenst, tenzij aantoonbaar van toegevoegde waarde. Maak ook creatief gebruik van dakoppervlakken van nieuwbouw voor functies en voorzieningen.

5 Gebiedsprogramma Bussum Centrum

5.1 Inleiding

Doorkijk uitvoeringsprogramma

Om het ambitiebeeld voor het centrum te realiseren en tot daadwerkelijke versterking van de economische vitaliteit te komen is een uitvoeringsprogramma met concrete acties en maatregelen van belang. Dit plan geeft een doorkijk die verdere uitwerking vraagt in afstemming intern, met betrokken stakeholders, qua planning en financiële dekking. Bijgaand een aanzet qua uitvoeringsstrategie en doorkijk in het programma. Het complete uitvoeringsprogramma wordt in een later stadium voorgelegd aan het college.

5.2 Uitvoeringsstrategie

Om tot effectieve uitvoering te komen zijn drie belangrijke sporen te onderscheiden die parallel kunnen worden opgepakt.

1. Gemeentelijke organisatie gericht op het centrum

Op de eerste plaats is het de taak aan de gemeente als initiatiefnemer van het geactualiseerde centrumplan om ontwikkelingen aan te jagen en resultaten te boeken. Daarbij ligt de focus van de gemeente op de openbare ruimte, qua uitstraling, beleving, verbindingen, bereikbaarheid en het gebruik in termen wat waar mogelijk wordt gemaakt qua bestemmingsplan, vergunningen e.d. Dat vraagt een effectieve interne organisatie toegespitst op het centrum. De verschillende disciplines stemmen met elkaar af en pakken projecten integraal op, zodat het mogelijk is om van 1 + 1 = 3 te maken. Passende capaciteit en een toereikend budget voor aanpak van het centrum zijn randvoorwaarden om zichtbare resultaten te kunnen boeken.



2. Betrokken marktpartijen georganiseerd in collectieven

Naast een slagvaardige gemeente zijn betrokken en goed georganiseerde marktpartijen van belang voor een effectieve bijdrage aan de realisatie van de ambities voor Bussum centrum. Dit geldt voor ondernemers als ook voor eigenaren, beide met een direct economisch belang. Ondernemers vanuit de gebruikerskant en exploitatie van het vastgoed en de pandeigenaren vanuit waardeontwikkeling en rendement. Iedere partij heeft in het ambitiebeeld z'n eigen focus. Sterke collectieven bij voorkeur met financiële middelen (b.v. het inzetten van trekkingsrechten uit het Ondernemersfonds een bedrijven investeringszone BIZ) om te investeren in een gezamenlijke agenda kunnen een grotere impact hebben op de realisatie van het ambitiebeeld, dan stakeholders individueel. Daarin spelen in Bussum eveneens de georganiseerde bewoners een rol als betrokken gebruikers van het centrum en ambassadeurs van de Bussumse waarden.

3. Centrummanagement door ontwikkelen

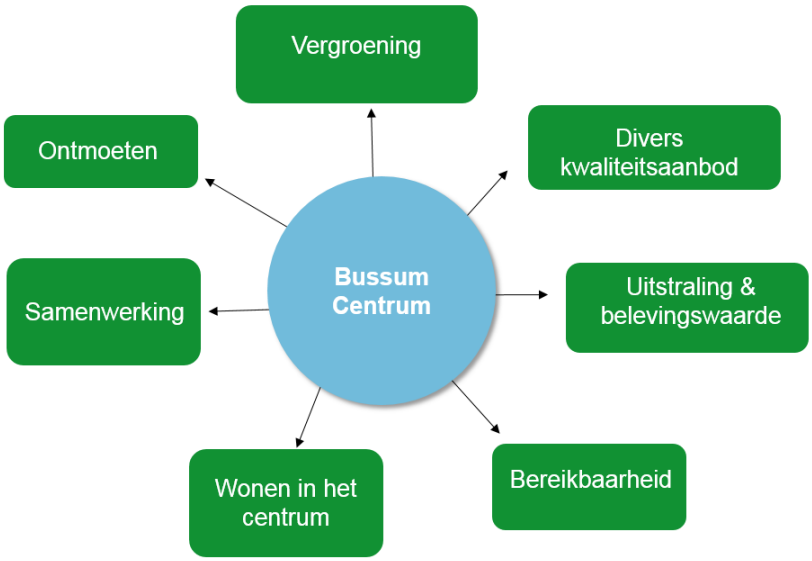
Sinds een aantal jaren wordt in Bussum met succes samengewerkt binnen het Centrummanagement. Onder leiding van de Dorpsmanager en marketingorganisatie Pro Bussum vindt uitvoering plaats op gebied van leegstandsaanpak, matchen van nieuwe initiatieven, aankleding, evenementen, marketing, promotie etc. Vanuit de bestaande samenwerking en het actuele Centrumplan ontstaat het momentum voor het Centrummanagement om verder door te ontwikkelen. Er bestaat de behoefte om naar een meer strategische en planmatige samenwerking te komen. Een goed georganiseerde gemeente en sterke collectieven aan de marktkant vormen daar belangrijke voorwaarde voor.

Opzet Gebiedsprogramma Bussum Centrum

Na vaststelling van de Gebiedsvisie en het Centrumplan wordt een Gebiedsprogramma Bussum Centrum opgesteld. De doorkijk van dit uitvoeringsprogramma is gelinkt aan de 7 ambities.

Monitoring

Om het resultaat en economisch rendement van projecten te kunnen meten, te sturen op de geformuleerde ambities en doelstellingen, en ook om draagvlak te creëren bij betrokkenen, is monitoring van belang. Daarvoor is het verstandig per ambitie een '0-meting' uit te voeren en van te voren te bepalen wanneer een project succesvol is. Op deze manier kan het resultaat van de inspanningen en de effectiviteit hiervan gemeten worden, om zo activiteiten te focussen en in sommige gevallen te kiezen om projecten te stoppen. Per ambitie zijn er indicatoren benoemd waarmee het resultaat en rendement gemeten kan worden.



5.3 Doelstellingen ambities

Op basis van de doelstellingen van de 7 ambities uit de Gebiedsvisie. Per ambitie is er een doelstelling geformuleerd. Vervolgens worden de ambities vertaald naar concrete acties en maatregelen. Deze aanzet vraagt om verdere uitwerking en afstemming over wie wat gaat oppakken, inclusief planning en financiële behoefte. De verdere uitwerking wordt opgepakt met de verschillende stakeholders in het centrum van Bussum en wordt vormgegeven in het Gebiedsprogramma Bussum Centrum.

1. VERGROENEN



Doelstelling: vergroening van het centrum met aandacht voor sfeer en beleving én duurzaamheid, klimaatadaptatie, biodiversiteit, hittestress, energietransitie e.d.

2. ONTMOETEN



Doelstelling: gezamenlijke energie richten op het versterken van de Bussumse waarden, gastvrijheid, vitaliteit & persoonlijke aandacht.

3. DIVERS KWALITEITSAANBOD



Doelstelling: een compleet en divers kwaliteitsaanbod van commerciële, culturele en maatschappelijke voorzieningen in een compact centrum met veel zelfstandig ondernemers.

4. UITSTRALING & BELEVINGSWAARDE



Doelstelling: aantrekkelijk verblijven in Bussum centrum.

5. BEREIKBAARHEID



Doelstelling: een bezoek aan het centrum van Bussum zo gemakkelijk mogelijk laten verlopen door een optimale bereikbaarheid, parkeervoorzieningen (auto en fiets) en oriëntatie vermogen (online en offline) na te streven.

6. WONEN IN HET CENTRUM



Doelstelling: stimuleren van wonen in het centrum door wonen boven winkels, ontwikkellocaties en transformatie.

7. SAMENWERKING



Doelstelling: professionele samenwerking van alle betrokken stakeholders in het centrum van Bussum om tot daadkrachtige uitvoering van het Centrumplan te komen.

Gemeente Gooise Meren in samenwerking met Bureau BRO

Contactpersoon: Tineke Brinkhorst

Projectteam BRO: Felix Wigman, Tineke Brinkhorst, Elisa Hoogland

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Bijlage 1 Voortgang Ambities 2012

De ambities vanuit de gebiedsvisie uit 2012 zijn met de betrokken besproken en geëvalueerd. Bijgaand de resultaten samengevat.

1. **Vergroening van het centrum: (3 sterren)**
   Er is ingezet op kwaliteitsverbetering van het groen. Voorbeelden zijn plantvakken op het Julianaplein en in de vernieuwde Havenstraat, evenals de middenberm op de Huizerweg. Samen met de beplanting bij de rotondes en 'hanging baskets' draagt dit positief bij aan de uitstraling van het centrumgebied.
   Vergroening *blijft als ambitie van toepassing in het actuele Centrumplan.*

2. **Een architectonisch samenhangende bebouwing: (2 sterren)**
   Deze ambitie is voornamelijk van toepassing op de ontwikkellocaties: Scapinoterrein, Mariënburg en de Veldweg.
   Voor het actuele Centrumplan is deze ambitie samengevoegd met ***Uitstraling & Belevingswaarde****.*

3. **Het creëren van zachte geleidelijke overgangen: (3 sterren)**
   Het aantal horecagelegenheden met terras groeit en daarmee verzachten de overgangen tussen binnen en buiten. De terrassen aan de Kapelstraat zijn een voorbeeld, evenals het gevelterrasje bij Strick's Bakkerij Café.
   Deze ambitie wordt in de actualisatie van het Centrumplan samengevoegd met ***Ontmoeten*** *en* ***Uitstraling & Belevingswaarde****.*

4. **Versterken van de belevingswaarde van historische bebouwing: (3 sterren)**
   Een aantal panden zijn aangepakt, onder andere de hoek Brinklaan / Havenstraat: America Today; de uitbreiding van restaurant Soigné (Nieuwe Brink) en recent ook de vestiging van Nobel in het oude pand van Stuivie (Kapelstraat).
   Uitstraling & Belevingswaarde *blijft als ambitie van toepassing in het actuele Centrumplan.*

5. **Eenheid in bestrating en meubilair: (2 sterren)**
   Bij de (vooruit getrokken) herinrichting van de Havenstraat en het kruispunt Brinklaan-Havenstraat-Nassaulaan is dit al bestendigd. In het Kaderplan Verkeer voor het centrum van Bussum (KVC Bussum) wordt deze ambitie overgenomen.
   Deze ambitie is in het actuele Centrumplan samengevoegd met de ambitie ***Uitstraling & Belevingswaarde****.*

6. **Ontmoetingsplekken creëren in de openbare ruimte: (2 sterren)**
   In het KVC Bussum krijgen de pleinen meer een verblijfsfunctie met bankjes of terrassen. Ook de Kapelstraat terrasstraat voorziet in deze behoefte.
   Ontmoeten *blijft als ambitie van toepassing in het actuele Centrumplan.*

7. **Logische looproute naar en door het centrum (1 ster)**
   In het KVC Bussum worden de routes naar en door het centrum duidelijk weergegeven. Herkenbaarheid hiervan is één van de belangrijkste uitgangspunten. Door het herinrichten van de

Havenstraat en het kruispunt Brinklaan-Havenstraat-Nassaulaan is uitvoering aan deze ambitie gegeven.
Bereikbaarheid *van, naar en door het centrum blijft als ambitie van toepassing in het actuele Centrumplan.*

8. Auto's uit het centrum weren / parkeren aan de randen (4 sterren)
In het KVC Bussum is gekozen voor een aanpassing aan de Brinklaan. Door meer pleinen over de Brinklaan te situeren, oogt de Brinklaan minder als één rechte lijn. Hierdoor wordt de automobilist alerter op de omgeving.
Deze ambitie is in het actuele Centrumplan samengevoegd met ***Bereikbaarheid****.*

9. Verbetering en uitbreiding van fietsenstallingen (2 sterren)
Bij de bibliotheek en de Havenstraat is al uitvoering gegeven aan deze ambitie. Bij de herinrichting van de andere straten en pleinen is hiervoor ook aandacht.
Deze ambitie is in het actuele Centrumplan samengevoegd met ***Bereikbaarheid.***

10. Wonen toevoegen in het centrum (2 sterren)
Realisatie van wonen boven winkels is in veel gevallen niet haalbaar gebleken. Aan de Olmenlaan nabij het centrum zijn kantoren verbouwd naar woningen. Ook zijn aan de Brinklaan enkele winkelpanden getransformeerd naar woningen.
Wonen in het centrum *blijft als ambitie van toepassing in het actuele Centrumplan.*

11. Horeca toevoegen (4 sterren)
Bussum centrum kent een groei van de horeca in lijn met landelijke trends. De verwachting is dat deze trend zich verder doorzet, waarbij wel de kritische kanttekening wordt geplaatst in hoeverre de groei ook toekomstbestendig is.
Deze ambitie komt als zodanig te vervallen en is in het actuele Centrumplan samengevoegd met ***Ontmoeten*** *en* ***Divers kwaliteitsaanbod.***

12. Zoeken naar andere publieksfuncties (2 sterren)
HIP Huiswerk Instituut, Businesscentrum de 7e Hemel, een psychologenpraktijk zijn drie voorbeelden van andere type functies in 'winkel' panden. Met name op de Kerkstraat is de winkelleegstand veelal ingevuld met andere vormen van bedrijvigheid. Deze ambitie biedt ook kansen met name voor andere locaties in het centrum die 'buiten de loop' liggen, zoals bijvoorbeeld bij de Nieuwe Brink.
Deze ambitie wordt in de actualisatie van his in het actuele Centrumaanbod samengevoegd met ***Divers kwaliteitsaanbod*** *en* ***Ontmoeten****.*

13. Tijdelijk gebruik leegstaande panden (geen sterren)
Deze ambitie is lastig uit te voeren. Tijdelijk gebruik vraagt om medewerking van een pandeigenaar / makelaar, die dit niet altijd zien zitten. Vanuit andere ondernemers bezien is pop-up ook niet altijd de gewenste oplossing. De voorkeur gaat uit naar partijen die zich voor langere tijd voor hun zaak en het centrum willen inzetten.
Deze ambitie is in het actuele Centrumaanbod samengevoegd met ***Divers kwaliteitsaanbod***

14. Handhaven divers winkelaanbod met zelfstandige winkels (4 sterren)
Binnen deze ambitie kent Bussum prachtige voorbeelden, zoals de klokkenmaker, de parelwinkel, herenkledingzaak by Heino, Yellow Birds.
Divers kwaliteitsaanbod *blijft als ambitie van toepassing in het actuele Centrumplan.*

Bijlage 2 Analyse aanbod & vraag

1. Aanbod analyse

Gegevens Locatus peildatum juni 2018

Vanwege de sterke dynamiek in het voorzieningenaanbod is ervoor gekozen om gegevens van Locatus te gebruiken met de peildatum juni 2018. De analyse geeft daarmee een indicatie van de stand van zaken en vergelijking van Bussum ten opzichte van centra van vergelijkbare omvang. De cijfers zijn geen precieze weergave van de werkelijkheid.

Detailhandelsaanbod

De detailhandel in het centrum van Bussum heeft een omvang van 27.835 m² (wvo), verdeeld over 175 verkooppunten. Het centrum is hiermee de belangrijkste aankooplocatie binnen Bussum. In perspectief; Bussum telt een totale omvang van 53.941 m² (wvo), verdeeld over 297 verkooppunten.

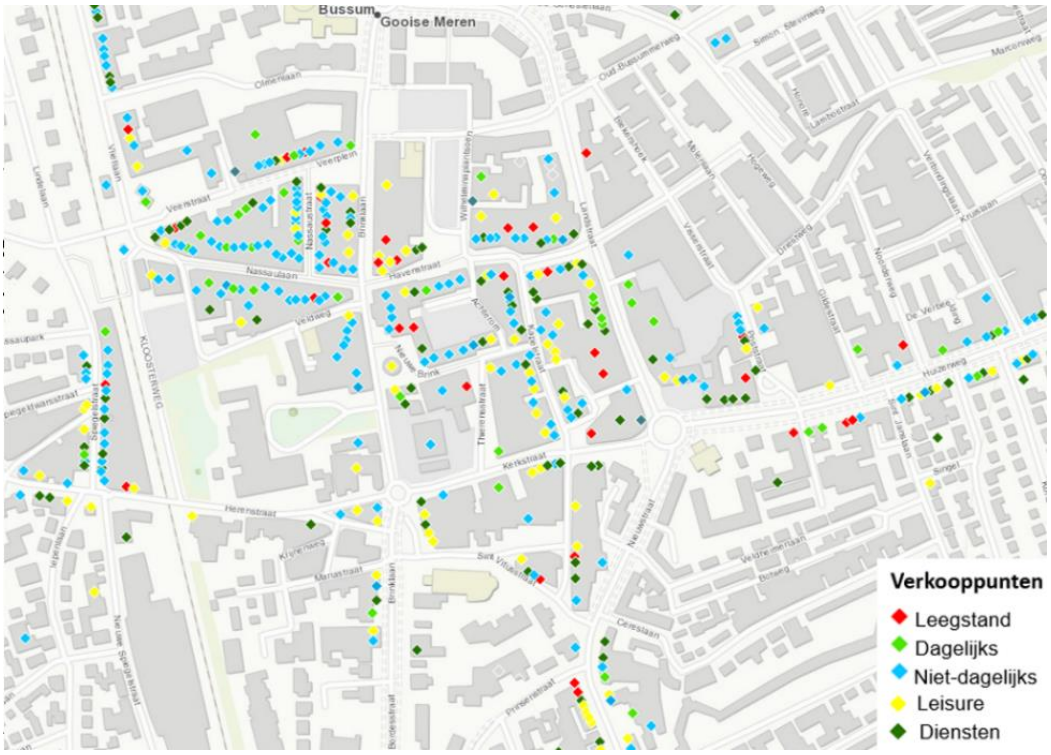
Afname winkelaanbod in aantal & omvang sinds 2013

Sinds 2013 is het aantal verkooppunten met 12,5% afgenomen (van 200 naar 175). Deze afname heeft zich in alle branches (met uitzondering van de categorie Overig) voorgedaan. In dezelfde periode is de totale omvang (wvo) met ca. 5% afgenomen, deze afname heeft zich voornamelijk afgespeeld in de sector "In/Om Huis". Het aandeel wvo in de sector Dagelijks is licht toegenomen.

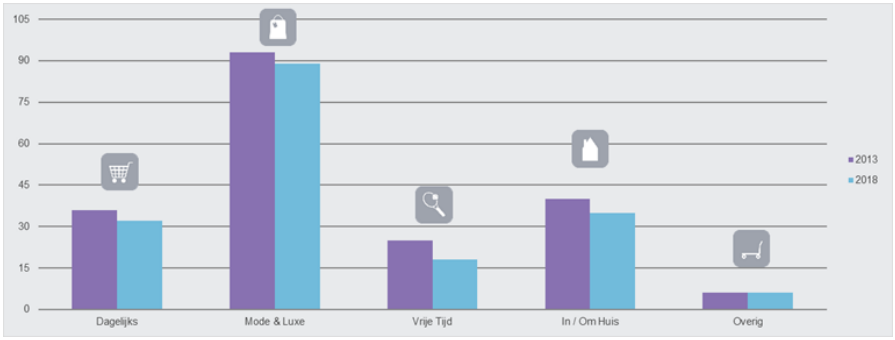
Spreiding voorzieningenaanbod

Het voorzieningenaanbod in het centrum van Bussum kent een behoorlijke spreiding, met naast een concentratie van winkels, horeca en diensten in het kernwinkelgebied ook de nodige voorzieningen in de (directe) omgeving. Er wordt niet voor niets aangegeven door betrokkenen dat Bussum meerdere 'centra' kent in het centrum.

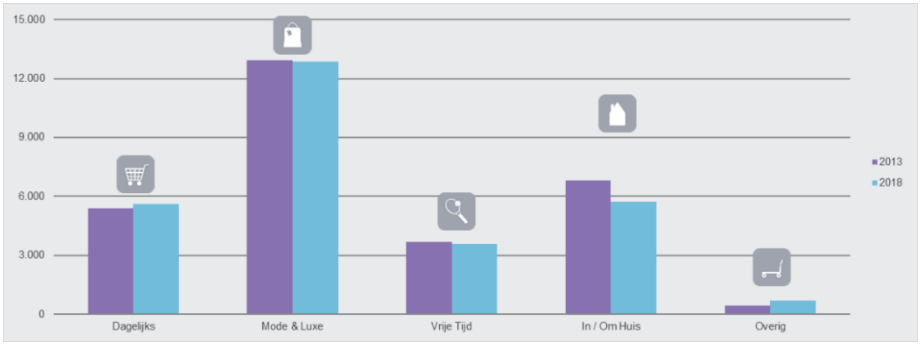
Spreiding voorzieningen centrum Bussum (Locatus juni 2018)



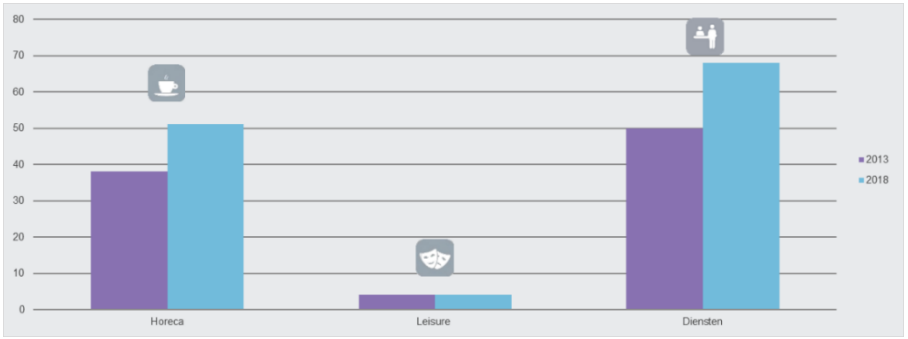
Winkelaanbod in aantal verkooppunten



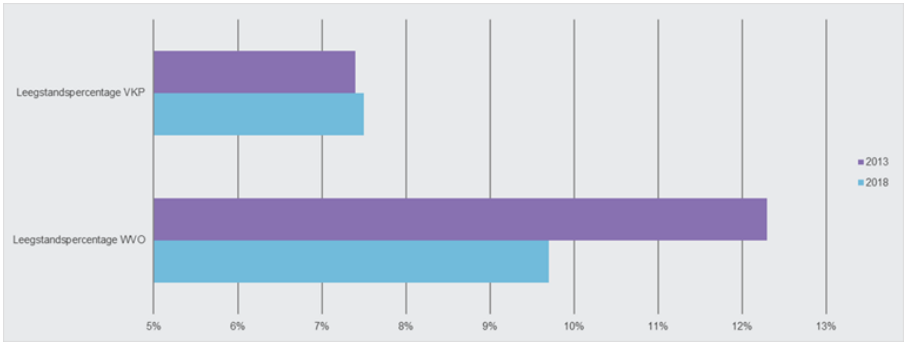
Winkelaanbod in omvang (wvo)



Aanbod overige voorzieningen



Leegstand winkelaanbod in aantal & omvang



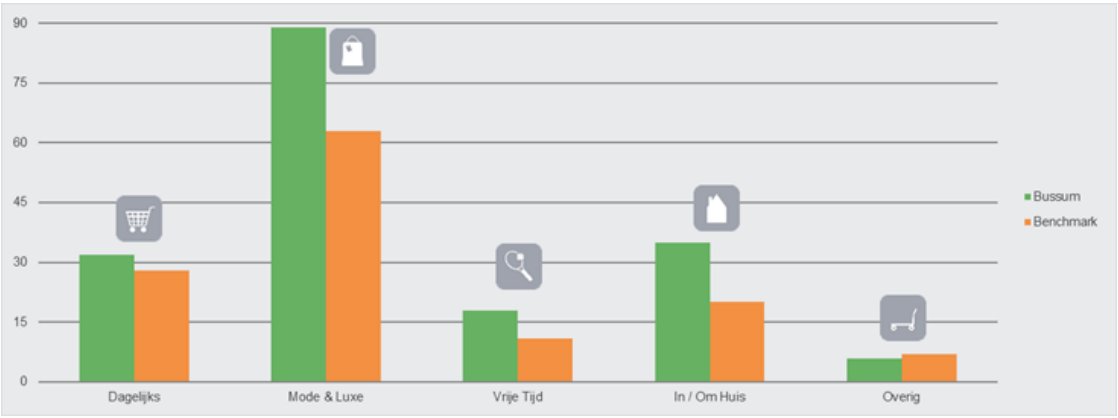
Horeca & dienstverlening
Vanaf 2013 zijn er in het centrum van Bussum 13 horecazaken bijgekomen, dit is een groei van ca. 42%. Ook het aantal punten waar diensten worden aangeboden is in hetzelfde tijdsbestek toegenomen; van 50 naar 63 punten, een groei van ca. 27%.

Leegstand
Tussen 2013 en 2018 is het aantal leegstaande verkooppunten redelijk gelijk gebleven. De leegstandsomvang is daarentegen met ca. 1,5% afgenomen. Dit is deels te verklaren door het gegeven dat de leegstand voornamelijk verdeeld is over gemiddeld kleinere panden. De grotere panden zijn allen redelijk gevuld.

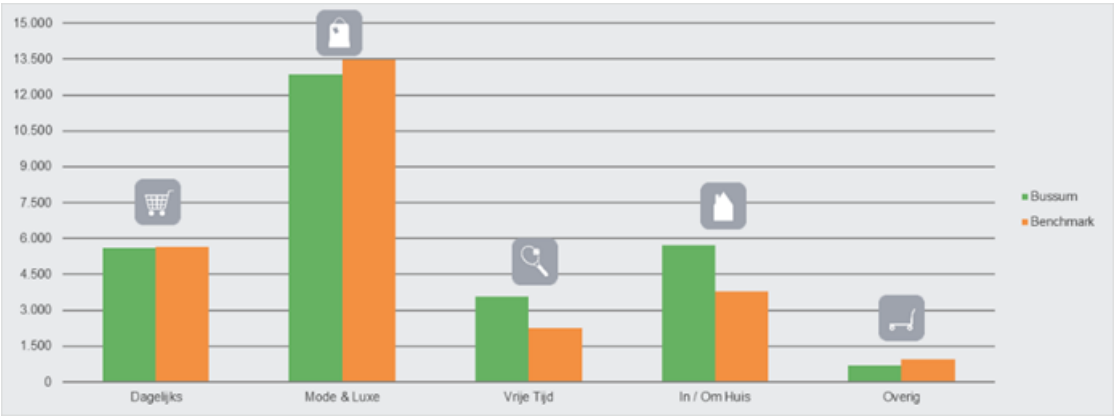
Benchmark
Het winkelaanbod in Bussum centrum is afgezet tegen centra in plaatsen van vergelijkbare omvang. Hiervoor is het aanbod in alle hoofdcentra van plaatsen tussen de 30.000 en 50.000 inwoners in Nederland geselecteerd en gewogen naar het inwonertal van Bussum (33.500).

Relatief veel winkels
Zoals te zien in bijgaande figuur beschikt Bussum over relatief veel winkels in alle branches maar met name in de branche Mode & Luxe. Als er wordt gekeken naar de totale winkelvloeroppervlak is het verschil tussen Bussum en de benchmark een stuk kleiner in vooral de branches Dagelijks en Mode & Luxe.

Winkelaanbod in verkooppunten t.o.v. benchmark



Winkelaanbod in omvang (wvo) t.o.v. benchmark



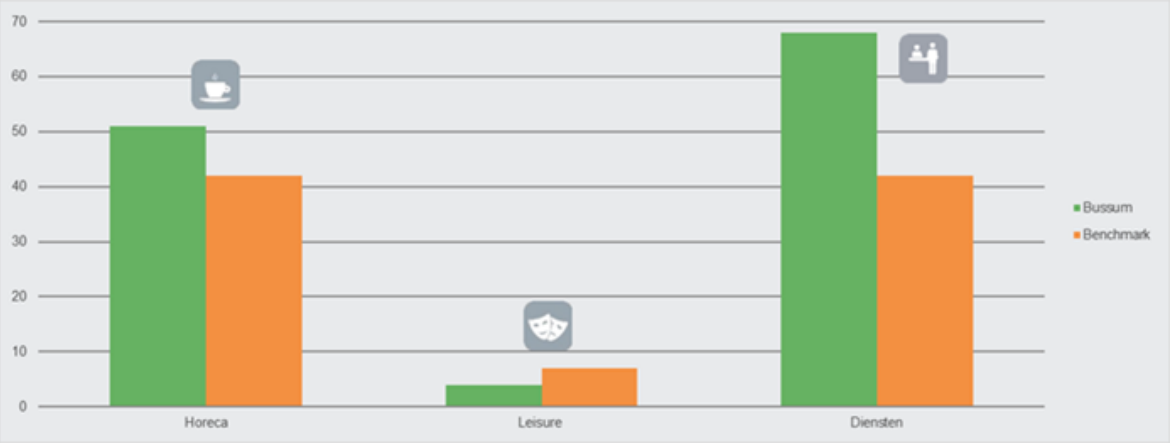
Overige voorzieningen

Bussum heeft een relatief hoog aanbod in horeca en diensten. Vergeleken met de benchmark blijft het aandeel leisure ofwel ontspanning achter, dit is grotendeels te verklaren aan het feit dat de referentie steden vaak een museum, theater, bioscoop e.d. in het centrum hebben.

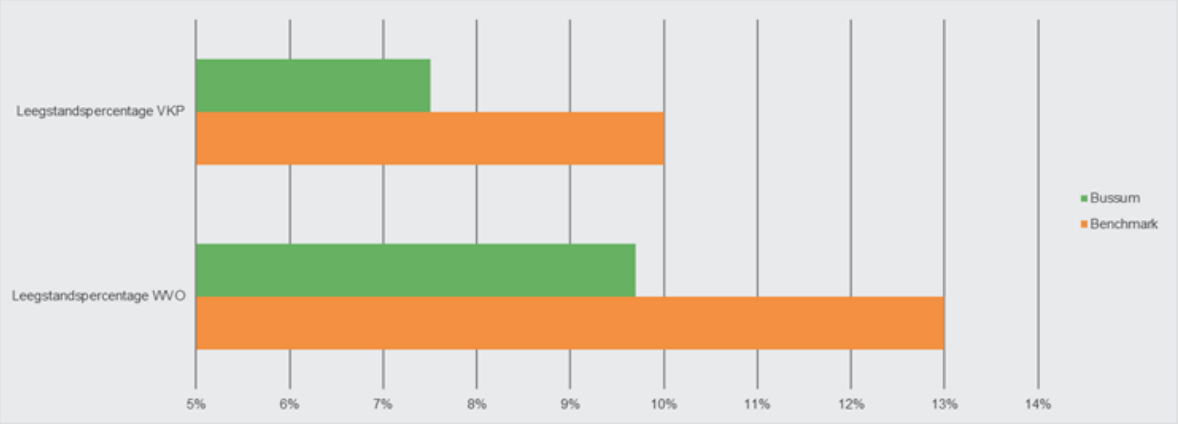
Leegstand

De leegstandpercentages zijn minder hoog in het centrum van Bussum ten opzichte van de benchmark. Zo staan er in verhouding minder verkooppunten maar ook minder winkelvloeroppervlak leeg.

Aanbod overige t.o.v. benchmark (Locatus)



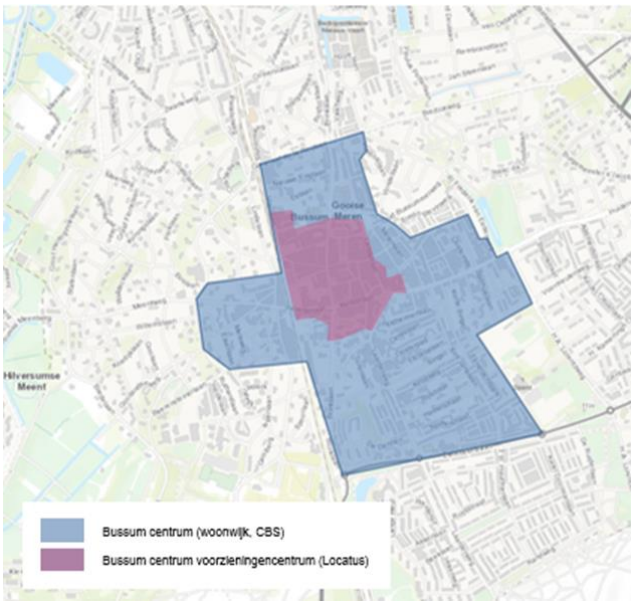
Leegstand t.o.v. benchmark (Locatus)



2. Vraag analyse

Lokaal verzorgingsgebied
In de gemeente Gooise Meren wonen in totaal 57.337 personen, ca. 33.500 hiervan wonen in Bussum. In het centrum van Bussum wonen ongeveer 10.540 personen, ca 18% van het aantal inwoners van de totale gemeente. In de afbeelding zijn de afbakeningen van het centrum te zien volgens Locatus en CBS. Locatus gaat uit van een kleiner centrumgebied.

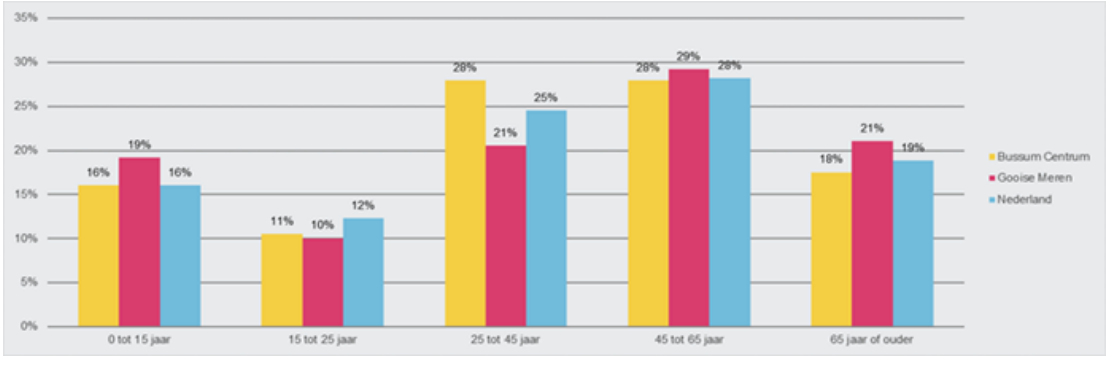
Bevolkingsopbouw naar leeftijd
In de gemeente Gooise Meren heeft een hoger aandeel in de leeftijdscategorie 0 tot 15 jaar, 45 tot 65 jaar en 65 jaar en ouder ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Deels te verklaren door het feit dat veel jongeren de gemeente verlaten om te studeren en te werken en (jonge) gezinnen zich juist graag in kleinere steden vestigen. Het centrum van Bussum heeft een groter aandeel van 25- tot 45-jarigen, maar komt verder redelijk overeen met de landelijke leeftijdsopbouw.



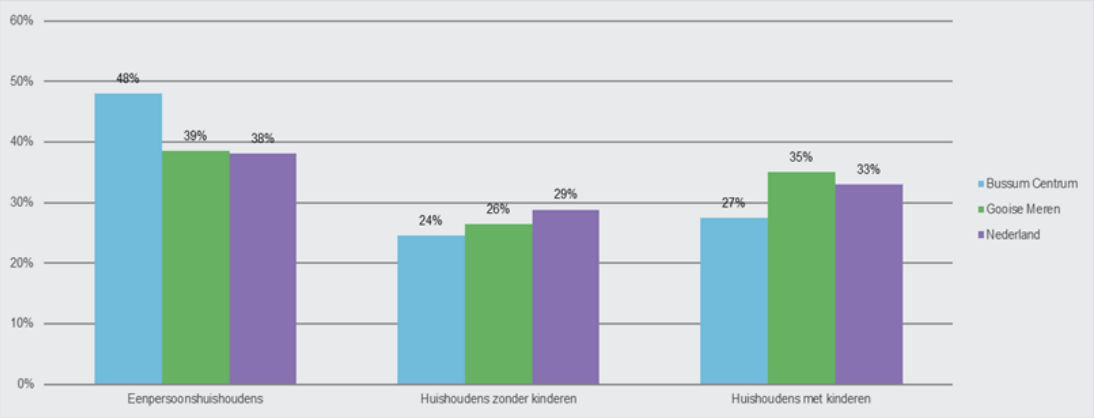
Huishoudenssamenstelling
In het centrum van Bussum zijn de eenpersoonshuishoudens sterker vertegenwoordigd dan in het landelijke gemiddelde. Over het algemeen zijn in de meeste centra de eenpersoonshuishoudens sterker vertegenwoordigd. In de gehele gemeente wonen relatief veel gezinnen. De gemiddelde huishoudensgrootte in Gooise Meren is 2,2.

Bevolkingsprognose
Bussum telt momenteel circa 33.500 inwoners. Zoals te zien in onderstaand figuur zal de bevolking van Bussum redelijk stabiel blijven. Volgens het CBS zal in 2040 het inwonertal van de plaats op 32.800 liggen, en kleine afname van circa 2%. Op de Krijgsman locatie in Muiden worden momenteel circa 1.300 extra woningen bijgebouwd. Hoewel dit niet in de plaats Bussum is, verwachten wij dat een deel van deze huishoudens wel in het centrum van Bussum zal komen voor zowel dagelijkse als niet-dagelijkse artikelen.

Leeftijdsopbouw (CBS)



Leeftijdsopbouw (CBS)



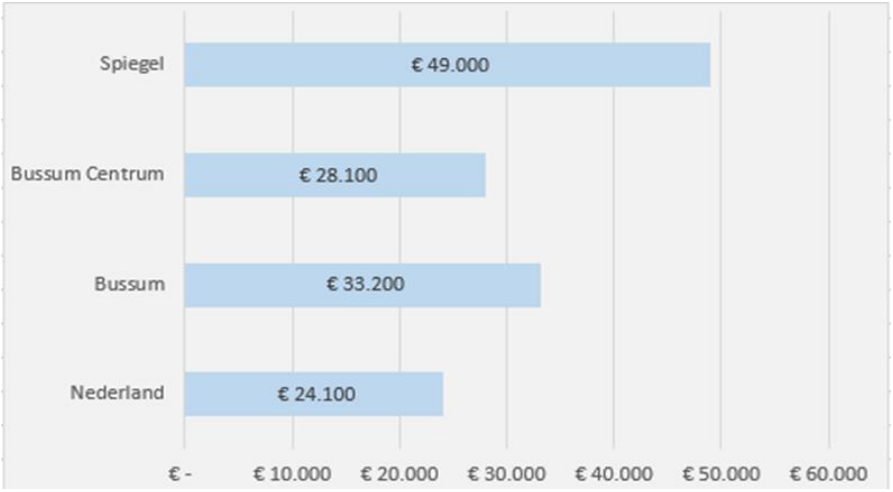
Inkomen

Gooise Meren is een relatief rijke gemeente, het gemiddeld inkomen ligt hier ruim € 9.000,- boven het landelijk gemiddelde. In sommige Bussumse wijken zoals het Spiegel ligt het gemiddeld inkomen op € 49.000,-, meer dan twee keer zoveel als het landelijk gemiddelde (€ 24.100)

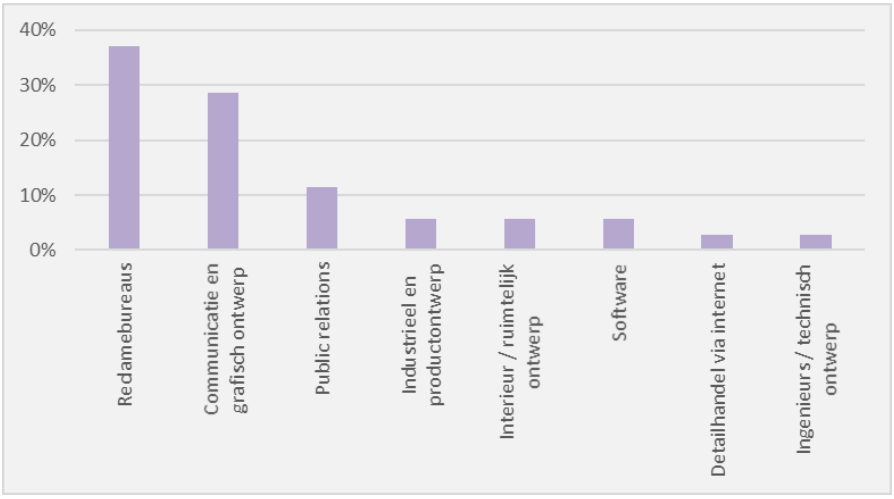
ZZP-ers

In de gemeente Gooise Meren werken relatief gezien veel ZZP-ers. Landelijke gezien is ongeveer 11,3% van de werkende personen een ZZP-er. Dit percentage ligt in Gooise Meren op 23.5%, ruim het dubbele. Het grootse aandeel ZZP-ers (ca. 37%) is werkzaam in de reclamebranche of in de communicatie en grafisch ontwerp.

Gemiddeld inkomen per inwoner (CBS)



ZZP-ers naar branche (Vastgoeddata.nl)



Koopstromenonderzoek 2018
Uit het Randstad Koopstromen Onderzoek 2018 (KSO2018) komt naar voren dat Bussum centrum een functie heeft voor de omliggende regio. De regionale functie is minder sterk dan in vergelijkbare centra. Zo blijkt uit de cijfers dat 27% van de bestedingen in niet-dagelijkse sector van buiten de gemeente komt, tegenover 38% in benchmark. De meeste bestedingen komen uit Hilversum, Wijdemeren, Laren, Almere en Weesp.

Daarbij combineert 46% van de bezoekers het winkelen met andere functies en voorzieningen, met name horeca (71%) gevolgd door een bezoek aan een verzorgingsvoorziening (41%) en leisure (13%).

Als er wordt gekeken naar de totale verblijfsduur valt op dat van de inwoners van Gooise Meren 80% maar een uur of minder in het centrum van Bussum verblijft. Bezoekers van buiten de gemeente verblijft 37% langer dan een uur. Het gros van deze bezoekers (74%) komt met de auto, het resterende deel komt per fiets of te voet. Van de inwoners van Gooise Meren komt het overgrote deel (58%) per fiets en maar een kwart met de auto.

Gemiddeld krijgt Bussum centrum een 7,7 wat overeen komt met de benchmark. Met name veiligheid en netheid worden positief gewaardeerd, gevolgd door het winkel- en horeca-aanbod en de bereikbaarheid en stallingsmogelijkheden voor de fiets.

De volledige resultaten van het KSO2018 zijn te vinden op www.kso2018.nl

Niet-dagelijkse bestedingen in centrum Bussum (KSO 2018)



Bijlage 3 Ambities ontwikkellocaties (opgehaald)

Onderstaand zijn de samenvattende ambities per ontwikkellocatie weergegeven. Deze input is opgehaald in de sessies van de ontwikkellocatie Scapino e.o. (28 januari 2019) en de Veldweg (11 februari 2019), evenals meegegeven vanuit de ambtelijke organisatie.

Ambities centrum algemeen

Openbare ruimte, sfeer en beleving

Vergroening

- Gebruik de routes om te vergroenen, zorg voor aansluiting bij de biodiversiteit.
- Zorg voor natuur inclusief bouwen (vergroenen bebouwing, sedumdaken, gevelgroen)
- Groen helpt tegen hittestress / klimaatadaptatie

Openbare ruimte

- Zorg voor een toegankelijke buitenruimte voor iedereen.
- De openbare ruimte is nu slecht. Veel hoogteverschillen, stoepjes. De openbare ruimte moet toegankelijk zijn voor alle doelgroepen.
- Herinrichting openbare ruimte de Nieuwe Brink als verblijfsplek meenemen: jeu de boules baan of traptreden met muziek.
- Zorg voor waterdoorlatende materialen in de openbare ruimte, dit helpt het water sneller afvoeren bij hevige regenval.
- Zorg voor goede verlichting.

Mobiliteit en bereikbaarheid

Parkeren

- Meer parkeerplaatsen voor bewoners en omwonenden. Omwonenden ervaren een enorme parkeerdruk op bepaalde momenten. Hierdoor ervaren zij een enorme overlast.
- De uitstraling van de parkeergarages is beneden peil, dit zorgt voor een gevoel van onveiligheid.
- Betaald parkeren op straat tot 19.00 uur, dan parkeren de bezoekers voor de horeca in de parkeergarage en zijn de parkeerplaatsen op maaiveld voor de bewoners te gebruiken.
- Verlaging van de parkeertarieven, dan gaan inwoners niet naar andere plaatsen om inkopen te doen.
- Maak een analyse hoeveel parkeerplaatsen gebruikt worden door centrumbewoners, kantoor- en winkelpersoneel en klanten. Stel hiervoor een enquête op (wat is uw parkeerpatroon, welke categorie bent u).
    - Oude bewoners dichtbij woning, bijna altijd thuis
    - Winkel en kantoorpersoneel prijsbewust, dus wil wel verder lopen als vergunning voor parkeerterrein op enige afstand iets goedkoper is, parkeert tussen 08.00 en 21.00 op diverse (wisselende) dagen afhankelijk van branche en persoonlijk rooster
    - Jongeren en gezinnen, veelal afwezig op werkdagen in verband met werk tussen 08.00 en 16.00

Verkeer en expeditie

- Haal de snelheid uit het verkeer: Landstraat, Kerkstraat, Brinklaan alles naar 30 km/uur.
    - Stimuleer een autoluw centrum, waarbij aan de randen geparkeerd wordt.

- Overweeg een distributiecentrum/overslag mogelijkheid aan de rand van het centrum, zodat het (grote) vrachtverkeer uit het centrum geweerd kan worden.
- Maak een plan voor de aan en afvoer voor alle winkels en Horeca in het centrum: welk type auto, hoe vaak, waar parkeren, hoe lang duurt laden/lossen, tijdstip planbaar? En bepaal dan de behoefte en plaats van laad en los havens, eventueel venstertijden voor wandelstraten, vermijd dat achteruit rijden en andere gevaarlijke manoeuvres nodig zijn en pas wegprofiel aan.

Functies en voorzieningen
Algemeen
- Wanneer er alternatieve functies komen, er altijd een haalbaarheidsstudie moet komen. v.b. nog meer horeca, Retail, huisartspraktijk etc. Bestaansrecht voor al deze functies is wel noodzakelijk.
- Betrek C&A-locatie bij de herontwikkeling.
- Op het Wilhelminaplantsoen een ondergrondse parkeergarage.
- Houdt een goede fasering aan, anders blijft alles op alles wachten.
- Nieuwe ontwikkelingen worden gasloos van warmtebronnen voorzien.

Ontwikkellocatie Scapino e.o.

Openbare ruimte, sfeer en beleving
Routes
- Sluit aan op de doorwaadbaarheid van de bebouwing tussen Kapelstraat en Thierensstraat. Hier liggen een aantal particuliere steegjes. Het zou mooi zijn wanneer deze ook terugkomen in het nieuwe gebied, tussen Thierensstraat en Brinklaan. Dit kunnen ook lijnen zijn waarlangs vergroening plaatvind.
- Creëer een secundair netwerk (zie ook hierboven) en verbind ook de groene ruimte van Mariënburg met het plangebied (bijvoorbeeld de groene binnentuin) en de rest van het centrum.

Vergroening
- Behoud bestaande groenstructuren (Thierensstraat) en solitaire bomen.
- Creëer een binnentuin met een waterpartij en voortuinen aan de Kerkstraat. Een groene binnentuin aan Kerkstraat zal zorgen voor vermindering van de slechte akoestiek.
- Creëer daktuinen met zonnepanelen.
- Woningen eigen groene tuin (binnentuin)
- Binnentuin als verblijfsgebied (voorbeeld: Vondelpark)
- Volkstuintjes

Openbare ruimte
- Sluit aan bij de uitstraling van de Nassaustraat en Nassaulaan.
- Sluit aan bij de maat- en schaal van de Kerkstraat: profiel.
- Zorg voor ondergrondse afvalcontainers (loopafstand 75 tot 125 meter max, omvang ongeveer 3 parkeervakken)
- Zorg voor een taxi opstelplaats

Architectuur
- Sluit aan bij de architectuur van de Kerkstraat en Thierensstraat, met accenten en mooie detaillering.
- Architectuur passend bij dorpse sfeer (bijvoorbeeld Landstraat Noord)
- Maak een statement en ga voor een hele andere architectuurstroming, bijvoorbeeld gelijk aan Hundertwasser of refereer aan TV verleden.
- Maximaal twee lagen + kap met op de hoeken accenten (drie lagen + accenten 4 lagen).
- Terugliggende bebouwing aan de Kerkstraat, tuin aan straatzijde.

- Kromhout architectuur?
- Thierensstraat spiegelen
- Plan Theo Fambach als uitgangspunt

Mobiliteit en bereikbaarheid
Verkeer
- Brinklaan: Autoluw: op de Brinklaan wordt heel hard gereden. Wanneer de inrichting van de openbare ruimte wordt veranderd zorgt dat mogelijk voor vermindering van snelheid en mogelijk tot minder doorgaand autoverkeer. Deze rijden dan om via de Landstraat en Laarderweg.
- Kerkstraat: Op de Kerkstraat wordt veel te hard gereden tussen de rotondes (De Clinge en Brinklaan) in. Hierdoor is de oversteekbaarheid van de voetgangers bij de Kapelstraat slecht.
- In de spits is de Kerkstraat heel druk, dit kan soms twee uur duren. Dit heeft ook te maken met het verkeer wat af wil slaan naar de parkeergarage.
- Er staan vaak vrachtwagens te laden en te lossen op de Kerkstraat. Half op het voetpad / fietspad en half op de rijbaan. Dit levert gevaarlijke situaties op.
- Zorg voor een distributiecentrum aan rand Brinklaan, geen grote vrachtwagens in het dorp.
- De akoestiek van de Kerkstraat zorgt ervoor dat het geluid van bijvoorbeeld motoren weerkaatsen op de gevels. Dit levert overlast op.
- Nu 50 km/uur, wens is 30 km/uur
- Geen toename van verkeersintensiteit (wel het geval bij een supermarkt)
- Thierensstraat: Rondje maken, zodat er geen autoverkeer verder de Thierensstraat inrijdt, dus geen doorgaande route.

Parkeren
- De parkeergarage ligt op een goede plaats binnen het centrum, dit is een mooie startplaats voor winkelen in het centrum. Wel kan gewerkt worden aan een betere aanduiding in de parkeergarage, zodat je ook weet waar je uit komt.
- Zorg bij uitbreiding van functies voor voldoende parkeerplaatsen, eventueel twee lagen ondergronds.
- Sluit aan bij parkeergarage de Nieuwe Brink, één toegang.
- Extra voorzieningen levert verhoging van de parkeerdruk op. Goed afstemmen.
- Fietsparkeervoorzieningen meenemen bij herontwikkeling.

Functies en voorzieningen
Algemeen
- Er is nooit een goed plan van Ahold gepresenteerd. Nu is er op voorhand al geklaagd terwijl er nooit een plan en uitleg is gepresenteerd. Ik denk voor de eerlijkheid en haalbaarheid dat het verstandig is dat er een onderliggend plan vanuit Ahold ligt. Dan kan er altijd een reactie komen. Nu laat je bewoners discussiëren terwijl er niets onderliggend is. Dit was wel genotuleerd. Of het is definitief dat Ahold hier niet mag komen. Maak dat dan wel duidelijk. Dat voorkomt onnodige discussie.

Functies
- Wonen voor alle doelgroepen, levensloopbestendig bouwen.
- Supermarkt, maar dan wel mooi ingepakt (Scapino is ook centrumgebied).
- Sluit aan bij de functies op de Kerkstraat: wonen, kleinschalige winkels, dienstverlening.
- In de plint van de nieuwe bebouwing: wonen / werken / diensten / leisure (bestemming Gemengde Doeleinden) maar wel kleinschalig.
- Geen nachthoreca.
- Horecatuin, aansluiten bij Mariënburg, restaurants, barretjes
- Sluit aan bij het winkelgebied de Nieuwe Brink – win win situatie.

- Supermarkt op deze locatie zorgt voor doorstroming voor het hele centrum.
- Klantenstroom goed reguleren (hoe dan?).
- Cultuur: theaterzaal, museum, kunstmarkt, (pop) podium voor jong talent.
- Diversiteit winkelaanbod: 3 specialisten onder één dak.
- Kleinschalige winkeltjes (Kapelstraat) als economische drager.

Voorzieningen
- Parkeervoorziening is heel belangrijk, capaciteit voldoende voor de ontwikkeling.
- Huisartsenpost ergens in het centrum.
- Postkantoor gezondheidscentrum.
- Kinderdagverblijf en/of ouderendagverblijf.
- Fietsenstalling is heel belangrijk

Doelgroepen
- Gezinnen (vooral aan de Kerkstraat).
- Senioren.
- Starters (tot 300.000 euro).
- Betaalbaar wonen, zowel huur als koop.
- Toekomst- en levensloopbestendige woningen.

Ontwikkellocatie De Veldweg

Openbare ruimte, sfeer en beleving
Routes
- Creëer wandelroutes via de Kloosterweg en Veldweg via Mariënburg ook richting Bensdorp en Spiegelstraat.
- Zorg voor een veilige route naar de Spiegelstraat, bijvoorbeeld door de tunnel te verbeteren met licht en spiegels.
- Verleng de tunnel van de Spiegelstraat die aansluit op de openbare parkeergarage van de veldweg niveau. Bijvoorbeeld: -1 met lift naar begane grond en woningen op +1 en +2 (+ 1 = binnenstraat met groen). De hellingbaan richting bloemenstal vervalt dan zodat rijbaan Kloosterweg naast de Vonk verbreed kan worden en daar ook vrachtauto's kunnen rijden.
- Bloemenstal mogelijk verplaatsen naar de Vonk indien nodig voor goede aansluiting Kloosterweg op Vlietlaan en Meerweg spoorovergang.
- Route naar Bensdorp via de verbrede Kloosterweg voor fietsers.
- Kloosterweg voor de auto van Meerweg en Vlietlaan naar parkeerterrein. Veldweg tussen Den Uijl en Los voor het langzaam verkeer (na expeditie tijden).
- Veldweg als route van Nassaulaan naar Mariënburg.

Vergroenen
- Gebruik de routes (Veldweg en Kloosterweg) om te vergroenen, zorg voor aansluiting bij de thema's biodiversiteit, klimaatadaptatie en hittestress.
- Gebruik de mogelijke verbreding van de Kloosterweg tussen hek ProRail en geluidsscherm om hier een groene verblijfszone van te maken, met bankjes, kunst e.d.
- Zorg voor natuur inclusief bouwen (vergroenen bebouwing, sedumdaken, gevelgroen)
- Gevels die energie opwekken en creëer daktuinen met zonnepanelen.
- Zorg dat het groen van Mariënburg gevoeld wordt, de hekken weghalen, langs de hele Veldweg. Mariënburg zou echt een stadspark moeten worden. Aandacht voor sociale veiligheid, de begroeiing langs de muur is mogelijk niet fraai (geen licht/kaal).
- De groenstrook van Mariënburg langs de Kloosterweg doortrekken over het plot van de Veldweg. Hierin ook eventueel de ondergrondse containers.

Openbare ruimte
- Wanneer de Vonk wordt gesloopt, dan kun je een mooie toegang maken richting het gebied met een terras.
- Zorg voor ondergrondse afvalcontainers (loopafstand 75 tot 125 meter max, omvang ongeveer 3 parkeervakken).
- Maak de Nassaulaan voorlangs bij Los autoluw, na elf uur geen verkeer meer.
- Pas de bestrating aan naar de kwaliteit van het overige centrum zodat er een duidelijke samenhang komt.
- Verblijfskwaliteit van de Veldweg verbeteren door vergroenen of kleine werkplekken organiseren (dan gebeurt er ook iets op maaiveldniveau). Dus geen winkels maar meer kleinschalige ambacht, werk aan huis of kleinschalige werkplekken.
- Ontmoetingsplek op het hoekje van Den Uijl, met daarboven wonen (dit kan ook 'leeg' blijven met ondergrondse containers).
- Duidelijkheid voor toekomstige bewoners welk leefklimaat zij mogen verwachten (ambitie gemeente) i.v.m. geluidsoverlast door feesten, markten, horeca publiek en geurhinder horeca.

Architectuur
- 3 tot 4 lagen (inclusief kaplaag of terugliggende laag).
- Sluit aan met architectuur die past bij een villadorp (Urban villa's).
- In het kader van de afronding van het stedelijk blok ligt de voorkeur op werken met kappen. Dat maakt ook luchtiger en dus minder massaal.
- Niet te massaal, dus geen strak gesloten blok, maar werken met geleding/gevelverspringingen en/of inhammen. Gezien de ligging (spoor is N-Z) overweeg de woningen hier in ZW/NO zaagtand te oriënteren.

Mobiliteit en bereikbaarheid
Verkeer
- Wanneer routes worden omgegooid (veranderende richtingen etc.) onderbouw dit dan goed met verkeersgegevens / verkeerstellingen, liever geen extra verkeer over de Brinklaan.
- Wanneer de Vonk wordt gesloopt kan het verkeer op deze locatie beter afgewikkeld worden, meer ruimte ook voor vrachtverkeer
- Bocht in Nassaulaan is belangrijk om de snelheid uit het verkeer te halen.
- Trend: gebruik van 50 km/uur auto's door scholieren (16-18 jaar).
- Gebruik de ruimte op de spoorwegovergang voor het creëren van een veilige afslag (rechtsaf) richting de Nassaulaan en Parkeerterrein/garage Veldweg.
- Plaats snelheid beperkende maatregelen bij de herinrichting van de Veldweg; nu wordt het gebruikt als landingsbaan.
- Maak de Kloosterweg twee richtingen, dan kan de Brinklaan gedeeltelijk autoluw worden (hoogstens scheelt dit iets tussen Délifrance en rotonde Kerkstraat).
- Als bedoeld wordt over de hele lengte Kloosterweg 2 richting verkeer te maken (centrumring idee) dan moet ook de Ovotonde komen bij Brinklaan/Kerkstraat/Herenstraat kruising. Als dit mogelijk is met blijvend 2-richting verkeer Herenstraat.
- De Kloosterweg wordt ingericht als éénrichtingsverkeer van Zuid naar Noord, tenzij verkeerskundig aantoonbaar betere resultaten behaald kunnen worden bij een andere oplossingsrichting.

Parkeren
- Meer parkeerplaatsen voor bewoners en omwonenden. Omwonenden ervaren een enorme parkeerdruk op bepaalde momenten.
- Behoud minimaal het huidige aantal openbare parkeerplaatsen en zorg bij uitbreiding van functies voor voldoende parkeerplaatsen, eventueel twee lagen ondergronds.
- Behoud een aantal parkeerplaatsen op maaiveld voor bezoekers van het centrum. De ondernemers en hun medewerkers kunnen in de parkeergarage. Sluit aan bij de te realiseren parkeergarage van Mariënburg.
- Entree parkeergarage via de Kloosterweg.
- Zorg voor ruime parkeerplaatsen. En dus ook weinig kolommen en maak de ruimte zo (afmetingen en vluchtwegen) dat alternatief gebruik mogelijk is als over enige tijd minder autogebruik normaal wordt
- Zorg voor een aantal mindervalide parkeerplaatsen (voor gebruikers met een beperking en ouderen liefst op maaiveld
- Denk aan nieuwe mobiliteitsvormen: deel auto's en geef hier invulling aan.
- Houdt rekening met elektrische auto's (gevaar voor brand en giftige gassen bij brand dus liefst op maaiveld). Mogelijk kan een deel van de opgevangen zonne-energie gebruikt worden bij het opladen van de auto's (pilot in Utrecht).
- Parkeren ook mogelijk op de begane grond, daarboven de woonlagen.

Expeditie
- Het laden en lossen in de Veldweg (kant winkels) gaat in principe goed. De paaltjes aan de andere zijde zorgen er soms voor dat het langsrijdend verkeer er niet langs kan.
- Het laden en lossen op de Veerstraat is heel gevaarlijk, vrachtwagens rijden achteruit het spoor op.
- Zorg voor voldoende ruimte zodat de ondergrondse containers met zwaar materieel gelost kunnen worden.

Fietsparkeren
- Zorg voor een veilige (bewaakte) (brom)fietsenstalling in de ontwikkeling. Mogelijk kunnen hier ook de werknemers van de winkels gebruik maken.
- Openbaar fietsparkeren zo dicht mogelijk bij de winkels aan de Nassaulaan.
- Maak fietsrekken demontabel, dan kunnen ze tijdelijk weg bij evenementen.

Functies en voorzieningen
Functies
- Wonen voor alle doelgroepen, levensloopbestendig bouwen (ook op het terrein op de hoek van de Veldweg).
- Grote behoefte aan woningen, minder aan winkels. Pak eerst de leegstand aan en versterk de huidige winkelstraten.
- Divers woningaanbod
- Naast woningbouw zijn ook andere functies denkbaar, waarbij aansluiting wordt gezocht met de directe omgeving en de functies van toegevoegde waarde zijn voor het centrum zoals: indoor jeugdactiviteiten (deze zorgen niet voor overlast) en/of flexwerkplekken, bedrijfsruimte, ateliers, cultuur op de begane grond.

Voorzieningen
- Parkeervoorziening is heel belangrijk, capaciteit voldoende voor de ontwikkeling.
- Fietsenstalling is heel belangrijk - Niet alleen voor winkels en kantoren mar ook voor de toegevoegde woningen- houdt rekening met veel fietsen (1,5-2) per bewoner en diverse typen incl. bakfiets (3 wiel) en lange bakfiets (2 wiel model) per woning, maar ook scootmobiel (brandgevaar) en Canta (50 km/u vervoer).

- Creëer een extra afhaalpunt, ook al zijn er nu al afhaalpunten in de directe omgeving (Foto Strik en Inktstation)

Doelgroepen
- 25 – 40-jarigen
- Mix van starters en senioren
- Betaalbaar wonen huren + koop
- Toekomstbestendige woningen > levensloopbestendig

Bijlage 4 Memo's ambtelijk

Memo ambtelijk advies Wonen

- Doelgroep: Door aanwezigheid van voorzieningen en openbaar vervoer zijn de locaties Scapino e.o. en de Veldweg met name geschikt voor de doelgroepen actieve senioren en jongeren.
- Zorgwoningen: Gooise Meren vergrijst en de zorgbehoefte neemt toe wat leidt tot behoefte naar zorgwoningen in verschillende segmenten en voor verschillende doelgroepen.
- Betaalbaarheid: minimaal 1/3 sociaal segment realiseren op ontwikkellocaties. Daarnaast ook middeninkomens faciliteren.
- Kwaliteit: realisatie van gedifferentieerd woningaanbod en sturing op minimale kwaliteit.
- Kwantiteit: heel bewust gekozen om de woningbouwopgave tot 2030 binnenstedelijk op te lossen.

Memo ambtelijk advies Cultuurhistorie

- Op de CHW-kaart is de dorpskern van Bussum aangegeven als van hoge archeologische waarde. Overal in het centrum is de kans aanwezig dat er funderingen en oude bewoningssporen aan het licht komen buiten de huidige rooilijn, behalve daar waar de ondergrond in de twintigste eeuw reeds diepgaand werd verstoord.
- Archeologisch onderzoek van de nog niet verstoorde delen van de kern kunnen belangrijke gegevens en vondsten opleveren over de oudere bewoningsgeschiedenis en over nog onbekende aspecten van het dagelijks leven in de loop der eeuwen. Vaak bevinden de archeologische sporen zich reeds binnen enkele decimeters onder het maaiveld. De diepste sporen kunnen tot enkele meters diepte reiken.
- Behalve de dorpskern, bestond in de negentiende eeuw ook de Achterbuurt, die aan de andere zijde van het spoor lag dan de dorpskern. Net als in de oude dorpskern van Bussum is ook hier de mogelijkheid archeologische sporen aan te treffen onder de huidige bebouwing.

Memo ambtelijk advies Stedenbouw

Scapino e.o.

- Maat en schaal: doorgaan op de al aanwezige bouwstijl of plot van een eigen kwaliteit voorzien.
- Architectuur: geeft meerwaarde aan ruimtelijke kwaliteit en is toekomstbestendig, zowel in passende of afwijkende bouwstijl.
- Openbare ruimte: laten aansluiten op reeds ingerichte delen in en rondom het centrum zodat het daar een duidelijk onderdeel van wordt. En voldoende ondergrondse afvalcontainers plaatsen.
- Programma: Een grootschalige winkel (zolang het geen 'doodse' gevels oplevert), kleine bedrijvigheid aan huis en/of horeca is zeker denkbaar. Daarnaast woning voor starters/jongeren en senioren.
- Parkeren: ondergronds

De Veldweg

- Maat en schaal: passend bij de maat van de directe omgeving met een prominent ontwerp op de hoek van de Veldweg en Kloosterweg.
- Architectuur: De architectuur past bij de directe omgeving.
- Openbare ruimte: laten aansluiten op reeds ingerichte delen in en rondom het centrum zodat het daar een duidelijk onderdeel van wordt. En voldoende ondergrondse afvalcontainers plaatsen.
- Programma: Een grootschalige winkel (zolang het geen 'doodse' gevels oplevert), kleine bedrijvigheid aan huis en/of horeca is zeker denkbaar. Daarnaast woning voor starters/jongeren en senioren.
- Parkeren: ondergronds en liefst gekoppeld aan Mariënburg.