

Gebiedsvisie Brinklaan Noord



Vastgesteld door de gemeenteraad op 23 september 2010

Colofon

Tekst: L. Beenke, B.I.C. Stolk

Foto's en illustraties: L. Beenke

Productie: Repro Gemeente Bussum

© Gemeente Bussum

Inhoudsopgave

Hoofdstuk	Pagina
Inleiding	4
Huidige situatie	5
- Plangebied en studiegebied	5
Aspecten en uitgangspunten	6
- Historische ontwikkeling en cultuurhistorie	6
- Ruimtelijke structuur en bebouwing	6
- Bebouwing en functies	9
- Maatvoering	11
- Stedenbouw	12
- Wonen	13
- Werken	13
- Verkeer en parkeren	14
- Openbare ruimte	15
- Groen	15
- Water	16
- Duurzaam/aanpasbaar bouwen	16
Gebiedsvisie Brinklaan Noord	18
- Verleggen van de Bussumerv aart	19
- Verbeelding Gebiedsvisie Brinklaan Noord	20
BIJLAGE	21
- Beleidskaders	
- Milieu	

Inleiding

Aanleiding

In het kader van de procedure van het bestemmingsplan Oudere Dorp zijn er zienswijzen binnengekomen voor o.a. het noordelijk gedeelte van de Brinklaan. De zienswijzen betreffen twee initiatieven tot herontwikkeling van twee percelen in dit gebied. Het bestemmingsplan Oudere Dorp is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 maart 2010. Hierin zijn de ingediende zienswijzen tot herontwikkeling niet opgenomen.

Op 6 januari 2010 is in het kader van het bestemmingsplan een informatieavond gehouden over de ingediende zienswijzen. Mede naar aanleiding van deze informatieavond wenst het college een gebiedsvisie voor het gedeelte Brinklaan Noord tussen Hooftlaan en Brinklaan. Aan deze gebiedsvisie kunnen ontwikkelingsinitiatieven worden getoetst. In het bestemmingsplan is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om te kunnen anticiperen op toekomstige ontwikkelingen. Het bestemmingsplan is conserverend van karakter en geeft voornamelijk de huidige situatie weer.

Concluderend kan worden gesteld dat de Gebiedsvisie Brinklaan Noord nodig is vanwege:

- Rommelige situatie van het plangebied
- Wens tot verbeteren ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid
- Vraag om toetsingskader voor potentiële ontwikkelingen

Doel

Het doel is om met behulp van een gebiedsvisie een duurzame toekomstige ontwikkeling van dit gebied mogelijk te maken vanuit de wens tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en (be)leefbaarheid. De ontwikkeling geeft een positieve impuls aan de aanblik van Bussum. Toekomstige ontwikkelingen geven het plangebied en zijn directe omgeving meer ruimtelijke kwaliteit. Het verbeteren van het weg- en vaartprofiel en het toevoegen van kwalitatieve bebouwing en groen is essentieel voor de ontwikkeling van het plangebied. Integratie, samenhang, differentiatie en duurzaamheid zijn ambities die als een rode draad door de gebiedsvisie lopen. De gebiedsvisie fungeert als toetsingskader voor potentiële ontwikkelingen.

Visie

Deze visie draagt de wens over vanuit de gemeente voor een integrale aanpak voor dit gebied. Deze concept gebiedsvisie is **een** verbeelding van een gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor dit gebied. Het is ook mogelijk om andere verbeeldingen te maken of de bouwblokken te verschuiven of anders te positioneren. Het betreft **geen** plan of ontwerp. Maatvoering is in dit complexe plangebied een belangrijk gegeven. In deze visie moest dus ook rekening worden gehouden met deze maatvoering om aan te tonen dat de visie ruimtelijk gezien haalbaar is. De verbeelding van de visie kan door deze maatvoering vrij gedetailleerd overkomen alsof het een plan of een ontwerp zou zijn.

Keuzes

De verschillende aspecten, waaronder verkeer en parkeren, groen en stedenbouw, stellen verschillende eisen en wensen aan de toekomstige ontwikkeling van de Brinklaan Noord. Het is door de ligging en maatvoering van het plangebied een complexe locatie te noemen. Het is daarom niet mogelijk een optimale situatie te creëren voor alle aspecten. Er is gezocht naar een realistisch integraal optimum tussen de verschillende disciplines. Ondanks de ligging en maatvoering van het plangebied is met zorgvuldigheid aan de ontwikkeling van een sterk, en kwalitatieve integrale visie gewerkt. In het proces van het opstellen van de visie bleek het noodzakelijk om keuzes te maken. In dit visiedocument staan de verschillende aspecten met de gekozen uitgangspunten genoemd die richtinggevend zijn geweest voor het opstellen van de visie.

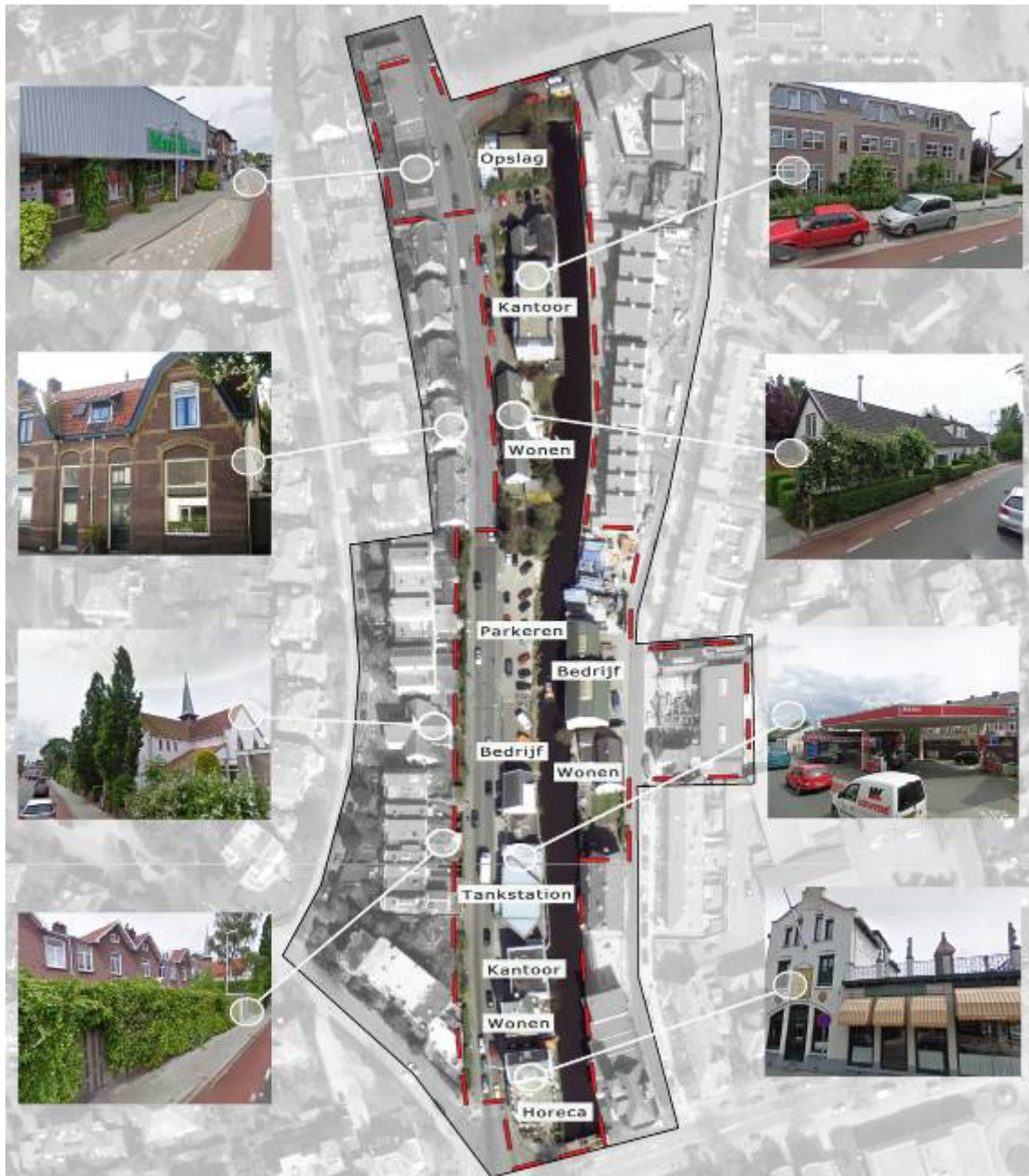
Huidige situatie

In het plangebied spelen diverse factoren een rol; de geringe maatvoering van het plangebied, de druk bereden Brinklaan met fietsuggestiestroken, de geringe afstand van de omliggende bebouwing en de korte nabijheid van de Bussummervaart. Deze factoren hebben effect op de huidige leef- en beleefbaarheid en zullen ook op toekomstige ontwikkelingen hun stempel drukken.

Plangebied en studiegebied

Het plangebied is gelegen aan de Brinklaan en ligt als langgerekte locatie ingeklemd tussen de Brinklaan en de Bussummervaart. Er is ook een gedeelte van de Vaartweg en Brinklaan meegenomen bij de ontwikkeling van de gebiedsvisie (Mauritz en Kreuning). Het studiegebied is ruimer gekozen om de gebiedsvisie goed in te passen in de omgeving.

De functies in het plangebied, ten oosten van de Brinklaan, zijn zeer uiteenlopend. Aan de westzijde van de Brinklaan bevindt zich voornamelijk de functie wonen.



Luchtfoto situatie plangebied (rood) en studiegebied (zwart)

Aspecten en uitgangspunten

Diverse aspecten, waaronder verkeer en parkeren, groen en stedenbouw, stellen andere eisen en wensen aan de toekomstige ontwikkelingen. Bouwtechnisch, geluidtechnisch, verkeerskundig en waterstaatkundig zijn er diverse randvoorwaarden die van belang zijn voor de Gebiedsvisie. Per aspect wordt de huidige situatie besproken en wordt aangegeven welke uitgangspunten gekozen zijn voor de gebiedsvisie.

Historische ontwikkeling en cultuurhistorie

De Bussumervaart had vroeger de functie van haven. Hij was door een waterweg verbonden met Naarden. De haven is fasegewijs gedempt en o.a. het raadhuis is op deze grond gerealiseerd. De haven van Bussum liep parallel aan de Landstraat en Brinklaan. Thans is op deze plaats het project Landstraat-Noord gerealiseerd.

Langs de Bussumervaart waren blekerijen gevestigd. Een blekerij was een veel voorkomend bedrijf in Bussum. Er waren er rond 1890 maar liefst 28 op een inwoneraantal van nog geen 1000.



Een kijkje op de Vaart vanaf Naarden



Blekerijen te Bussum in 1777

Rechts op de linkerfoto de korenmolen "De Eendracht" en enige blekerijen, die aan de Brinklaan lagen. De verbinding tussen de Brinklaan en de Landstraat vond toen plaats via een houten brug, die ter hoogte van de Nieuwe Englaan gelegen was.

In de tweede helft van de 18e eeuw werd het gebied tussen de Bussumervaart en de Nagtglassloot afgegraven. Hier vestigde zich de eerste Bussumse blekerij als gemengd bedrijf met veehouderij. Op de bleekvelden werd het wasgoed te drogen en te bleken gelegd. Het hergebouwde blekerijgebouwtje op perceel Brinklaan 5 is het laatste bewijs hiervan.

Uitgangspunten voor de Gebiedsvisie

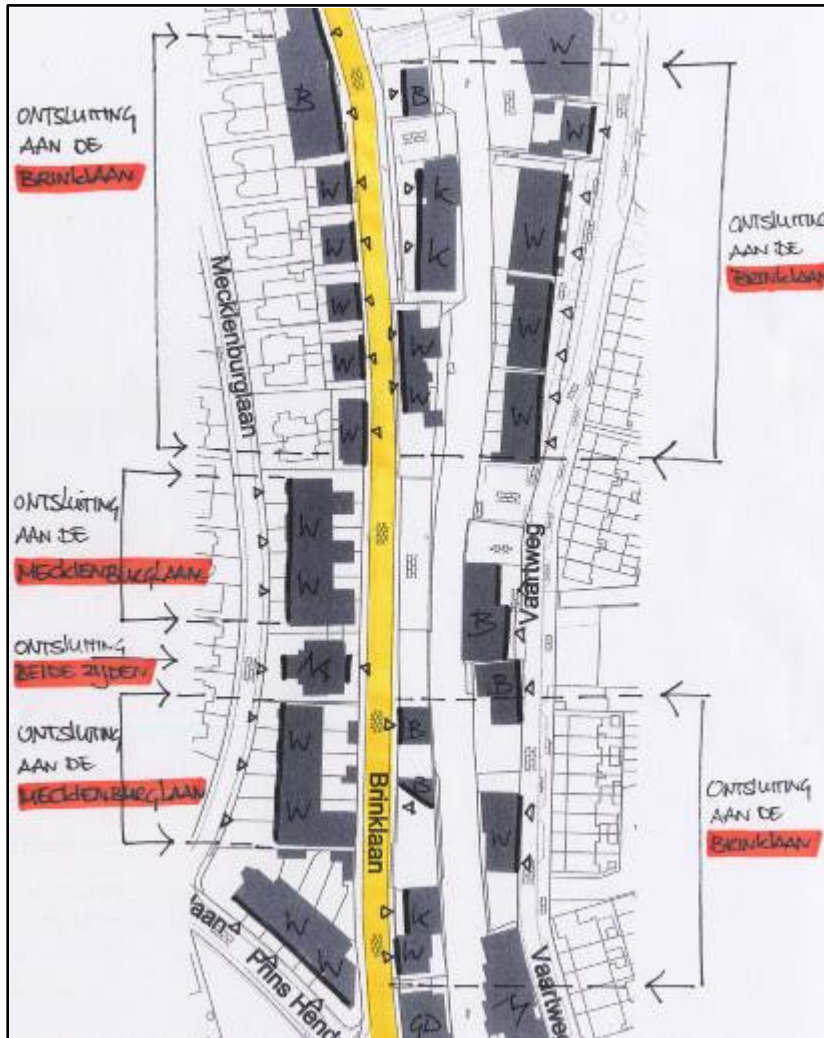
- *Vanuit de (cultuur)historische ontwikkeling van het gebied worden geen aanknopingspunten gevonden voor de Gebiedsvisie, behoudens het handhaven van Brinklaan 5 (herbouwd blekerijgebouw).*

Ruimtelijke structuur en bebouwing

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Brinklaan en de Bussumervaart. De Brinklaan is de belangrijkste noordzuid-verkeersontsluiting van Bussum en kent hierdoor een gemiddelde tot hoge verkeersdruk. De Brinklaan heeft effect op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en aangrenzende bebouwing. Ter hoogte van het plangebied is de kwaliteit en de relatie tussen de weg en de omliggende bebouwing zwak te noemen.

Aan de westzijde van de Brinklaan staan verschillende grondgebonden woningen. De woningen aan de noordzijde worden via de Brinklaan ontsloten en liggen direct met de gevel aan de weg. De overige woningen worden ontsloten via de Mecklenburglaan en liggen met hun achtertuin aan de Brinklaan.

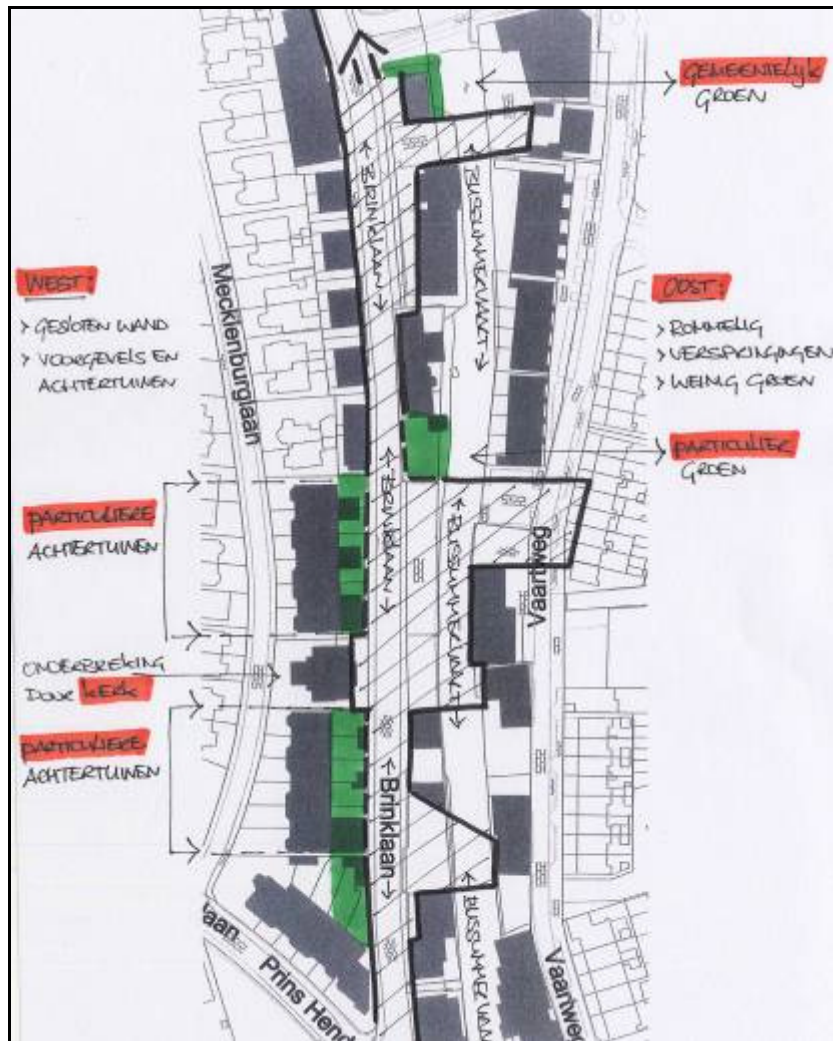
Het geheel van de bebouwing aan de westzijde van de Brinklaan vormt een redelijk gesloten wand van gevels, groene perceelsafscheidings, hier en daar groen tussen de woningen en te midden van alle woningen een kerk.



Ontsluiting en ligging van de bebouwing

Het plangebied zelf vertoont duidelijk de gevolgen van de inklemming tussen de Brinklaan en de Bussumervaart. Het gebied kenmerkt zich door een diversiteit aan functies en architectonische stijlen, verschillende bouw- en goothoogtes en verspringende gevelrooilijnen. Het plangebied oogt als een rommelig en onsamenhangend geheel die ten koste gaat van de ruimtelijk kwaliteit die een hoofdroute van een dorp wel hoort te hebben.

De vaart heeft een slechte recreatieve functie en is niet sfeerbepalend te noemen. De oeverwanden aan beide zijden van de vaart kennen geen universele afwerking waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het wonen/werken aan het water matig tot slecht te noemen is. Vrij recent zijn aan de overzijde van de vaart aan de Vaartweg appartementen en eengezinswoningen gerealiseerd. De appartementen zijn voornamelijk georiënteerd op de Hooftlaan en de Vaartweg, de eengezinswoningen op de Vaartweg en de Bussumervaart. Aan het begin van de Vaartweg staat het Filmhuis dat een grote versprongen en blinde muur heeft aan de waterkant. Tussen het Filmhuis en de 'nieuwe' woningen aan de noordzijde liggen een speeltuintje, een woonblok, een bedrijf en een parkeerterrein.



Rommelige randen Brinklaan

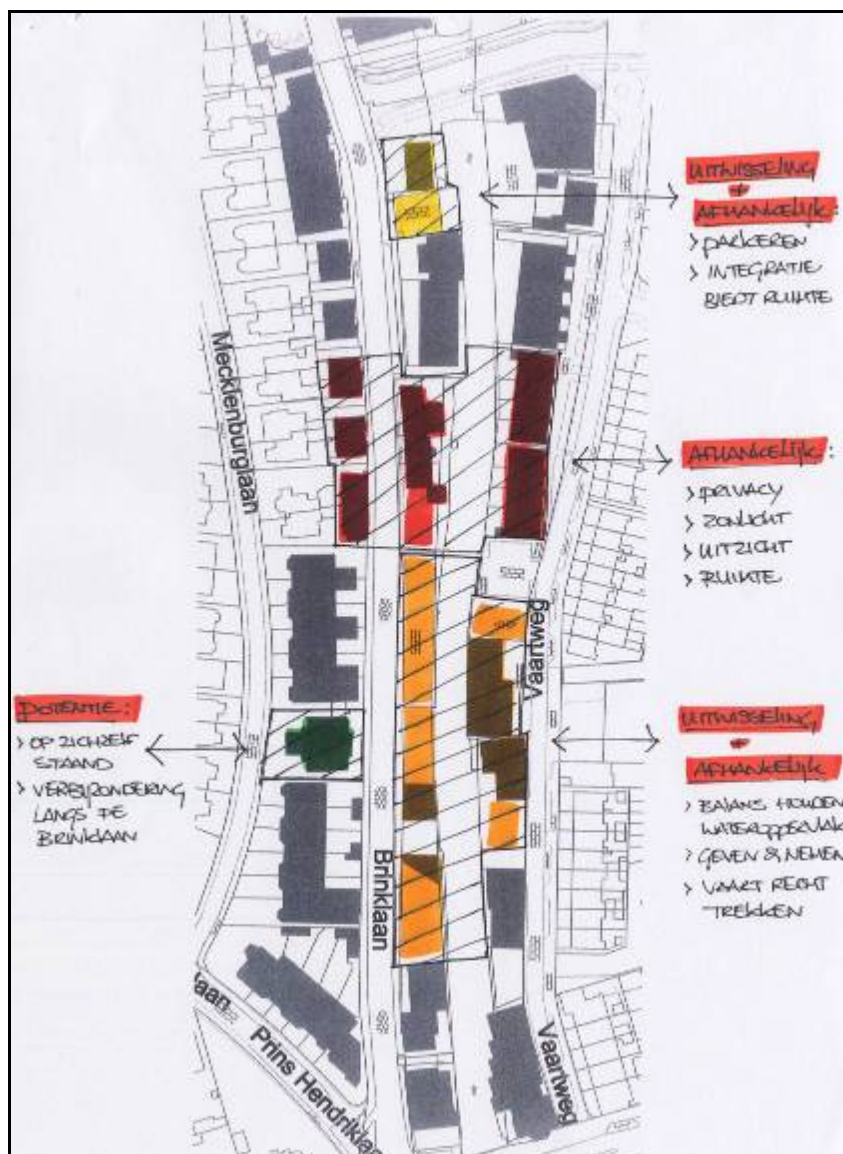
Het plangebied wordt aan drie zijden omringd door wegen en aan één zijde door water. Het gebied herbergt naast verkeer en water een diversiteit aan andere functies. De meeste van de bebouwde functies liggen in de uiterste delen van het plangebied. De nauwe maatvoering van het middenstuk beperkt de mogelijkheden voor bebouwing. De vorm van het plangebied legt een zekere beperking op de ruimtelijke inrichting van het gebied. Om het plangebied een hogere leef- en beleefwaarde te geven is ook een duidelijke structuur van belang.

De achterkanten van de woningen aan de Mecklenburglaan grenzen aan de Brinklaan. Vanuit de Brinklaan zijn dit achterkantsituaties die vanuit de beleving vanuit de Brinklaan rommelig overkomen en daardoor weinig kwaliteit bieden. Dit geldt ook voor de beleving van de achterkantsituaties van de rijwoningen aan de Vaartweg die grenzen aan de Bussumervaart.

Uitgangspunten voor de Gebiedsvisie

- Inpassen van het plangebied binnen de omliggende stedenbouwkundige structuur;
- Aansluiting vinden bij de overige delen van de Brinklaan;
- Versterken van de weg- en waterstructuur;
- Versterken van de groenstructuur en daarmee de introductie van laanbeplanting;
- De gevelrooilijnen van de nieuwe bebouwing in het verlengde van elkaar leggen;
- De hoogtes, kapvormen en architectuur vormen een samenhangend geheel;
- Hoogbouw is vanwege privacy, ruimte, uitzicht en bezonning niet toegestaan;
- De bebouwing past qua uitstraling en omvang binnen de omgeving;

- De achterkantsituaties van de woningen aan de Brinklaan en de woningen aan de Vaartweg worden verbeterd. Dit kan op verschillende manieren. Het is mogelijk om hier een meer uniforme en ontworpen wand van te maken zodat er een goede kwaliteit ontstaat. Het is ook mogelijk om ter plaatse van de achterzijden van de woningen aan de Mecklenburglaan meer een voorkantsituatie van te maken door 2-zijdige bouwblokken te projecteren. In een later stadium zal hierover overleg plaatsvinden met de betrokken bewoners.



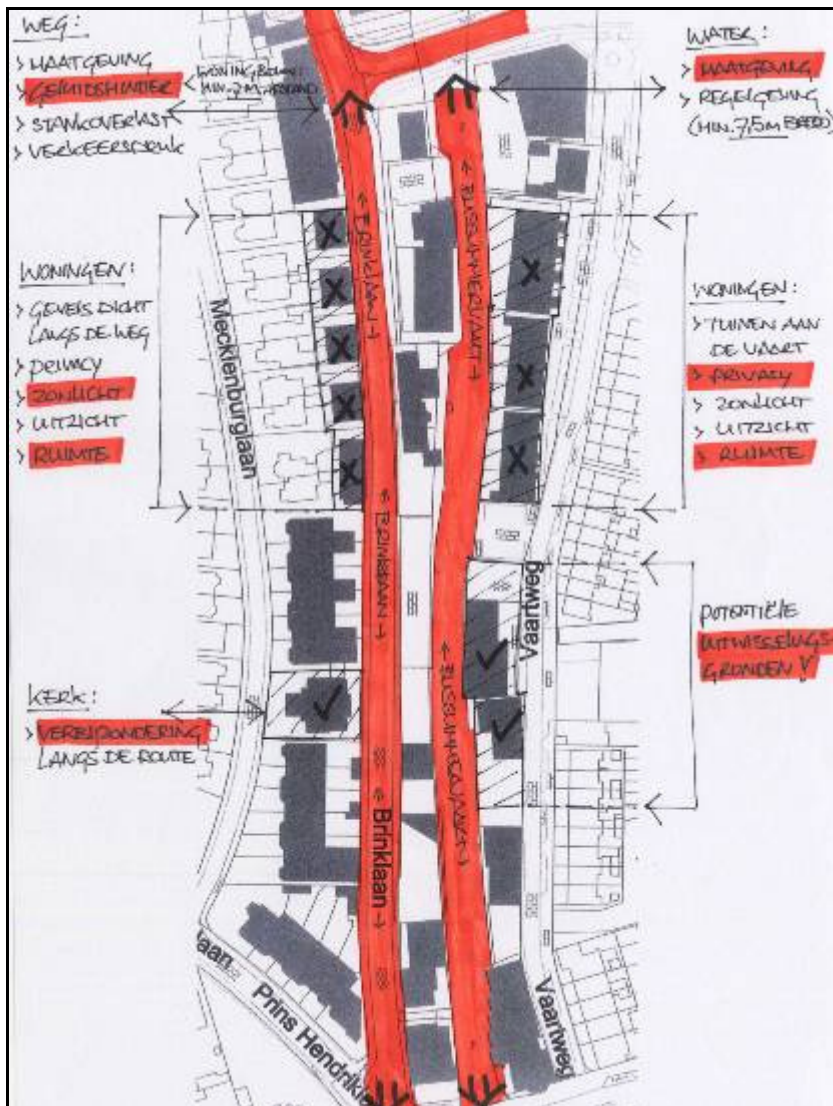
Ontwikkelingsgebieden

Bebouwing en functies

De volgende functies zijn in het plangebied aanwezig: Horeca, wonen, kantoren, bedrijven, benzinestation en parkeren. Naast de horecagelegenheid aan de Brediusweg ligt kleinschalige bedrijvigheid gemixt met wonen en kantoor. Verder naar het noorden ligt het benzinestation met een bedrijvenpand, een terrein en een bedrijvenloods gevolgd door een lang en smal gerekt parkeerterrein. Hiernaast ligt een oude boerderij verdeeld over drie percelen gevolgd door een voor dit gebied redelijk volumineus kantoorpand met aangrenzend het oude (hergebouwde) blekerijgebouw, die een kantoorfunctie heeft. Daarnaast ligt een parkeerterrein met aansluitend loodsen met de bestemming detailhandel.

Zowel aan de oost- als de westzijde is op beperkte afstand woningbouw aanwezig. Een aantal aandachtspunten voor nieuwe ontwikkelingen zijn: privacy, zonlicht, uitzicht en ruimte. Bij woningbouw hoort buitenruimte, waarbij privacy gewenst is.

In de gebiedsvisie zijn de ontwikkellocaties van Mauritz (Westzijde Brinklaan) en Kreuning (voormalige steenhouwerij aan de Vaartweg) opgenomen, naar aanleiding van een inspraakreactie. De locatie van Mauritz bestaat uit diverse aan elkaar geschakelde panden met bedrijvigheid. De bedrijfsmatige uitstraling van een groot deel van het pand sluit niet aan bij de architectuur van de overige bebouwing langs de Brinklaan. Het gebied van Kreuning betreft een oude steenhouwerij, bestaande uit twee woonhuizen aan de noord- en zuidzijde, en een grote loods aan de oostzijde van het perceel.



Aandachtspunten en kansen

Uitgangspunten voor de Gebiedsvisie

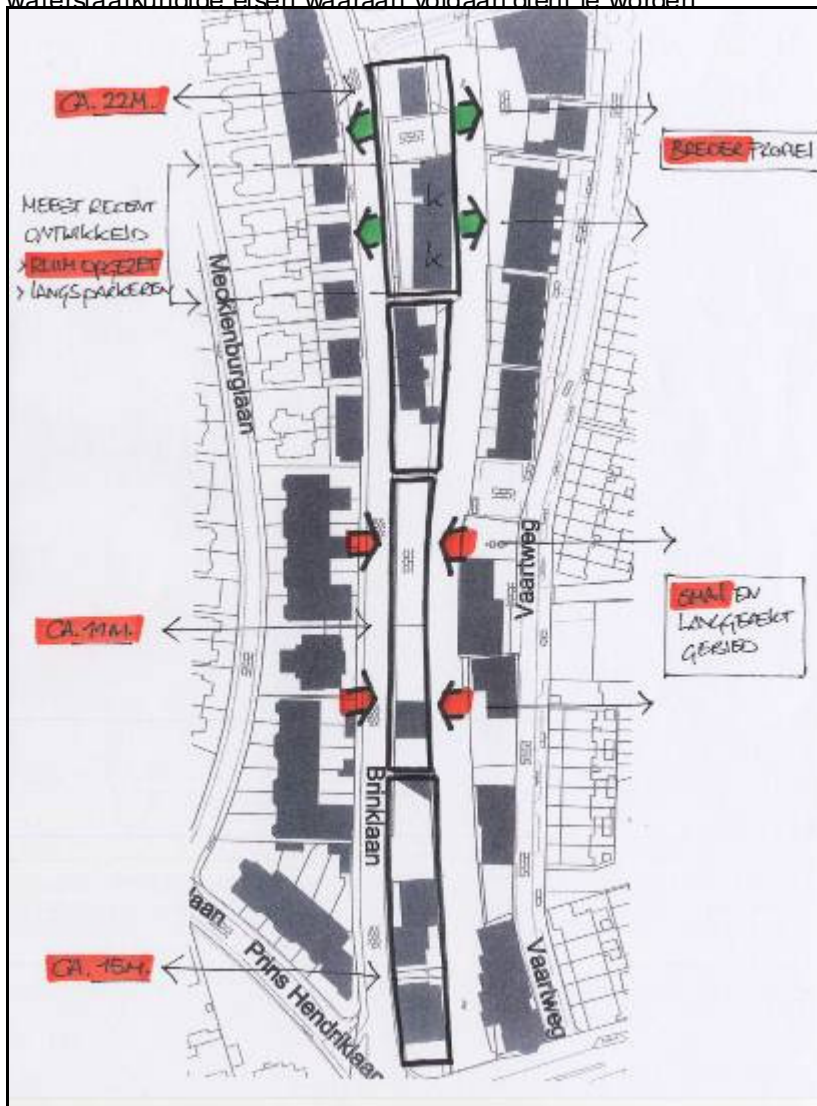
- De nieuwe ontwikkelingen in het plangebied houden rekening met de omliggende bebouwing;
- Met een ontheffingsprocedure m.b.t. geluid is het mogelijk om woningbouw te realiseren. Het toevoegen van woningbouw blijft echter niet wenselijk vanwege het hoge geluidsniveau, de luchtkwaliteit en de beperkte maatvoering;
- Functies die een grote verkeersaantrekkende werking hebben worden niet als passend gezien. Om deze reden is het vestigen van bedrijven niet wenselijk in het plangebied.
- Het is gewenst om het aanzicht van de ontwikkellocatie Mauritz te verbeteren al dan niet door het plaatsen van een passende gevel of sloop/nieuwbouw. Qua functie van eventuele nieuwe

bebouwing wordt gedacht aan kleinschalige kantoren conform de geplande functies aan de andere zijde van de Brinklaan. Een woonfunctie ter plekke is wegens de korte afstand tot omwonenden en de milieubelasting van de Brinklaan niet gewenst.

- Het is gewenst om van de Vaartweg een volledige woonstraat te maken. De ontwikkellocatie Kreuning is uitermate geschikt voor woningbouw. Het gebied kan geheel opnieuw worden ontwikkeld met behulp van sloop/nieuwbouw. De twee bestaande woonhuizen zouden behouden kunnen blijven waarbij nieuwe woningen tussen de bestaande panden kan worden ingepast.

Maatvoering

De maatvoering van het plangebied legt beperkingen op mogelijke ontwikkelingen. Het gebied heeft aan de noord- en zuidzijde een redelijk maat van ca. 22 meter, maar kent in het midden een relatief smal gedeelte van ca. 11 meter. Door de smalle maatvoering van het plangebied en de ligging tussen de Brinklaan en de Bussummervaart gelden er bouwtechnische (geluidsnormen), verkeers- en waterstaatkundige eisen waaraan voldaan dient te worden



Maatvoering van de strook

Uitgangspunten voor de Gebiedsvisie

- Tijdens het opstellen van de Gebiedsvisie is breder gekeken dan alleen naar de strook aan de Brinklaan. Aan de Vaartweg is enige bedrijvigheid gevestigd. Vanuit de integraliteit is het

wenselijk om ook (een deel van) de Vaartweg bij toekomstige ontwikkelingen van Brinklaan Noord te betrekken. Ondanks de beperkte maatvoering van het plangebied liggen er mogelijkheden om ruimte te herschikken tussen de strook Brinklaan en Vaartweg. De aanwezigheid van de Bussumervaart en de bedrijvigheid aan de Vaartweg bieden de mogelijkheid om ruimte te winnen voor het plangebied;

- In de Gebiedsvisie is opgenomen om op de locatie van de bedrijvigheid aan de Vaartweg woningbouw te realiseren die functioneel beter aansluit bij de huidige woonfuncties in de straat. Hierdoor is het mogelijk om gronduitwisseling tussen beide zijden van de vaart te realiseren. Zo zou de Bussumervaart meer recht getrokken kunnen worden. Het middelste gedeelte van de strook grond aan de Brinklaan kan hierdoor worden verbreed en meer mogelijkheden bieden voor bebouwing.

Deze ontwikkeling is enkel mogelijk wanneer de bedrijvigheid aan de Vaartweg wijzigt in woningbouw en een gedeelte van deze gronden aangewend kan worden voor het verleggen van de Bussumervaart;

- Het oppervlak van het water in de vaart blijft gelijk. In verband met het beheer en de onderhoud van de vaart is een breedte van 7,5 meter noodzakelijk. Tevens is het wenselijk deze maat te vergroten met aan beide zijden 1,2 meter in verband met mogelijke drijvende vlonders voor de direct aan de vaart wonende bewoners.

Stedenbouw

Er is geen uniforme uitstraling van het plangebied. Zowel in hoogte van de bebouwing, als qua rooilijn is er geen uniformiteit. Doordat er geen structuur en eenduidige uitstraling van de bebouwing is oogt het gebied onsamenhangend en rommelig.

Uitgangspunten voor de Gebiedsvisie

- Er ligt een kans om Brinklaan Noord een uniforme uitstraling te geven die passend is bij de functie van dit gebied. Tegelijk kan een uniforme stedenbouwkundige uitstraling een versterkende invloed hebben op de omgeving, de bebouwing aan de overzijde van de Brinklaan en de Vaartweg;
- Het plangebied biedt weinig ruimte voor creativiteit als het aankomt op het positioneren van de bebouwing. De hoekpercelen lenen zich uitstekend voor bebouwing van maximaal 3 lagen. Deze panden accentueren het begin en het einde van tracé Brinklaan Noord. De overige bebouwing vindt qua maatvoering meer aansluiting bij de omliggende bebouwing. Voor wat betreft de uitstraling van de bebouwing wordt gerefereerd aan onder andere het project Landstraat Noord, dat in het verlengde ligt van het plangebied. Kenmerkend voor dit project is de klassieke architectuur met een zeer gevarieerd gevelbeeld, overstekende daklijsten, grote diversiteit in de uitwerking van de gevels en op het water georiënteerde bebouwing;
- Voor wat betreft de dichtheid van de bebouwing wordt niet gedacht aan een hoogstedelijke locatie. Dit in tegenstelling tot Landstraat Noord of het centrum. Het is daarom wenselijk om een aantal losstaande bouwvolumes te realiseren met tussenruimte voor groen en parkeren. Deze tussenuimtes bieden ruimte voor parkeerplaatsen van ca. 2,5 meter breed en 5 meter lang. De ontsluitingsweg is 6 meter breed. Tussen de parkeervakken en de bebouwing is een afstand van ruim 1 meter aangehouden als trottoir en groen;
- Tussen de nieuwe bebouwing en de vaart moet een minimale afstand van 1.20 meter in acht worden genomen.
- In het plangebied worden de gevelrooilijnen van de bouwvolumes enigszins in lijn met elkaar gebracht. Bij het bepalen van de positie van de gevelrooilijnen wordt rekening gehouden met een verbetering van het wegprofiel met langsparkeren en een trottoir;
- Grote hoogteverschillen worden gemeden en de kapvormen en architectuur worden op elkaar en de omgeving afgestemd;

- *De breedte van de strip is halverwege het kleinst. Aan de andere zijde van de Bussumervaart aan de Vaartweg is bedrijvigheid gevestigd. Het is niet gewenst in het water te bouwen tenzij er wordt gecompenseerd. Met het mogelijk verplaatsen van de bedrijvigheid aan de Vaartweg ontstaat de kans het plangebied halverwege te verbreden door de Vaart meer recht te trekken, en woningen te bouwen aan het water langs de Vaartweg.*

Wonen

Woningbouw realiseren in het plangebied is problematisch vanwege de maatvoering, privacy en de geluidsgevoeligheid (Brinklaan). Het wegverkeerslawaai geeft een forse druk op de huidige gevels van de bebouwing aan de Brinklaan. Het geluidsniveau is dermate fors dat nieuwe woningbouw vanuit milieuoogpunt gezien niet de meest voor de hand liggende functie is op het tracé Brinklaan Noord. Met een ontheffingsprocedure met betrekking tot geluidshinder is het mogelijk om vrijstelling te krijgen en eventueel toch woningbouw mogelijk te maken. Eventuele medewerking verlenen aan een ontheffingsprocedure is sterk afhankelijk van de kwaliteit van het ingediende plan. Bij eventuele nieuwbouw past het woningtype bij de omgeving en wordt deze op een ruimtelijk verantwoorde wijze ingepast.

Uitgangspunten voor de Gebiedsvisie

- *Woningen zijn grondgebonden;*
- *Twee-onder-één-kap of aaneengesloten woningen met een maximum van 3 eenheden aan de Brinklaan, en een maximum van 4 aaneengesloten woningen aan de Vaartweg;*
- *Parkeren vindt plaats op eigen terrein, in gemeenschappelijke parkeerhavens of langs de weg;*
- *Het bouwvolume van de bebouwing op de percelen Brinklaan nr.1-3 en nr. 25 mogen maximaal 3 lagen zijn met een platdak (maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter);*
- *De bebouwing t.h.v. de percelen Vaartweg 5, 7, 13, 15, 36, 38 en 40 zijn maximaal 2 lagen, uitgaande van een maximale bouwhoogte van 6 meter;*
- *De overige bebouwing is maximaal 2 lagen met een kap (maximale goothoogte is 6 meter, maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter);*
- *De bouwstijl sluit aan bij het dorpskarakter van Bussum;*
- *Een buitenruimte en inpannige berging worden wenselijk geacht, afhankelijk van de ligging van de woning ten opzichte van omliggende woningen;*
- *Bijgebouwen zijn niet toegestaan;*
- *De woonruimtes (woonkamer/keuken) bevinden zich op de begane grond in verband met privacy;*
- *Woningen mogen in een bouwvolume gemixt worden met kantoren of aanverwante functies.*

Werken

Vanwege de beperkte afstand tot de omliggende bebouwing ligt het voor de hand om kantoren en eventueel aanverwante functies in het plangebied een plek te geven. Voor deze functies hoeven, in tegenstelling tot woningbouw, minder maatregelen te worden getroffen met betrekking tot geluidhinder.

Uitgangspunten voor de Gebiedsvisie

- *Het realiseren van kleinschalige kantoorpanden voorziet in een behoefte in de markt en draagt bij aan de werkgelegenheid. Er is behoefte aan solitaire kleinschalige kantoren met een kleinschalige uitstraling;*

- *Het betreft panden van beperkte omvang voorzien van voldoende (eigen) parkeergelegenheid. Parkeren geschiedt op eigen terrein, in gemeenschappelijke parkeerhavens of langs de weg;*
- *Qua functie kan worden gedacht aan kleinschalige zakelijke dienstverlening. Hierin worden meer maatschappelijke (kantoor) functies niet uitgesloten. De kantoorfunctie heeft wettelijk gezien geen buitenruimte nodig en is meer intern gericht. Het toevoegen van de functie kantoren of aanverwante functies ligt daarmee meer voor de hand dan woningbouw;*
- *Bijkomend voordeel van het realiseren van kleinschalige kantoren is dat deze 's avonds leeg zijn zodat de privacy van de omliggende woningen in de avond is gewaarborgd en er wellicht mogelijkheden zijn om de parkeerplaatsen in de avonduren door bewoners te laten gebruiken;*
- *Het bouwvolume heeft een maximale breedte van 18 meter;*
- *Het bouwvolume van de bebouwing op de percelen Brinklaan nr.1-3 en nr. 25 mogen maximaal 3 lagen zijn met een platdak (maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter);*
- *De bebouwing t.h.v. de percelen Vaartweg 5, 7, 13, 15, 36, 38 en 40 zijn maximaal 2 lagen, uitgaande van een maximale bouwhoogte van 6 meter;*
- *De overige bebouwing is maximaal 2 lagen met een kap (maximale goothoogte is 6 meter, maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter);*
- *Aan de Vaartweg wordt enkel woningbouw gerealiseerd, de functie kantoren en eventuele aanverwante functies zijn enkel langs de Brinklaan toegestaan;*
- *Indien een berging gewenst is, wordt deze inpandig gerealiseerd;*
- *Bijgebouwen zijn niet toegestaan;*
- *Kantoren en aanverwante functies kunnen in een bouwvolume gemixt worden met woningen.*

Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt aan de westzijde ontsloten door de Brinklaan. Door de geringe ruimte (breedte) is hier destijds gekozen voor een smaller en geïntegreerd profiel ten opzichte van de overige delen van de Brinklaan.

In het Gemeentelijk Verkeers en Vervoersplan (GVVP 2006) wordt een aantal knelpunten onderkend voor het tracé Brinklaan Noord. De problemen betreffen hier voornamelijk de verkeersdruk, geluids- en stankoverlast en de verkeersveiligheid, met name voor fietsers. Het wegprofiel is niet eenduidig en er ontbreekt over het gehele tracé aan de oostzijde een trottoir van voldoende afmeting zoals dit bij perceel Brinklaan 7 is geïntroduceerd.

Ondanks de krappe maatvoering is bij de reconstructie van het wegvak (2007-2008) het maximaal haalbare gedaan op het gebied van verkeer en veiligheid wat resulteerde in het huidige wegprofiel (een rijweg voor beide richtingen met aan beide kanten fietsuggestiestroken). Hoewel de situatie na de reconstructie een verbetering is, staan er regelmatig files voor het verkeerslicht van het kruispunt Brinklaan-Brediusweg.

Uitgangspunten voor de Gebiedsvisie

- *Op basis van gemeentelijk beleid wordt er zoveel mogelijk op eigen terrein geparkeerd. Bij nieuwe ontwikkelingen is dit een vereiste;*
- *Er is sprake van een hoge parkeerdruk in het gebied en de directe omgeving. Het is van belang bij nieuwe ontwikkelingen rekening te houden met de mate waarin verkeer wordt aangetrokken;*
- *Er wordt een eenduidig wegprofiel gerealiseerd door het toevoegen van langsparkeren en een trottoir zodat het profiel beter aansluit op andere delen van de Brinklaan en ten goede komt aan de verkeersveiligheid, de parkeerdruk en de leefbaarheid;*
- *Bij herontwikkeling van het gebied wordt rekening gehouden met de verkeersdruk, verkeersveiligheid en de parkeerdruk;*
- *Langsparkeren toepassen daar waar het mogelijk is;*

- *Parkeren geschiedt op eigen terrein, in gemeenschappelijke parkeerhavens of langs de weg;*
- *Ondergronds parkeren wordt niet uitgesloten. Echter technische en financiële haalbaarheid hiervan zullen nader onderzocht moeten worden;*
- *In- en uitparkeren vindt op veilige wijze plaats;*
- *Voor het bepalen van de parkeernormen voor de diverse functies wordt gebruik gemaakt van de zogeheten CROW-normen;*
- *De aanleg van tussen de bebouwing liggende parkeerhavens doet geen afbreuk aan de algehele uitstraling van het plangebied.*

Openbare ruimte

De openbare ruimte in het plangebied is beperkt. Een deel van het trottoir voldoet niet aan de normen van levensloopbestendigheid omdat sommige delen minder dan 1,2 meter breed zijn. Tevens zorgen de talloze verspruingen voor een rommelig uitziend geheel dat weinig ruimtelijke kwaliteit uitstraalt. De verspruingen worden veroorzaakt door de inconsistente situering van de bebouwing in het plangebied. De invulling van de openbare ruimte voor perceel Brinklaan 7 heeft een voorbeeldfunctie gekregen voor de toekomstige ontwikkeling van het wegprofiel. Hier bevindt zich naast de fietssuggestiestrook een strook voor langsparkeren met daarnaast een trottoir met een breedte van ca. 1,5 meter.

Uitgangspunten voor de Gebiedsvisie

- *Het plangebied kent geen tot weinig openbare ruimte. Toch bieden nieuwe ontwikkelingen kansen om de leefbaarheid en beleefbaarheid van het gebied te vergroten;*
- *Naast het verbreden van het trottoir is het wenselijk om, bijvoorbeeld ter hoogte van de kerk aan de Brinklaan, een pleintje te introduceren dat met een brug gekoppeld kan worden aan een nieuw pleintje aan de Vaartweg. Tezamen kunnen zij een plek vormen die rust, ruimte en uitzicht biedt;*
- *De nieuw geplande parkeerhavens aan de Brinklaan bieden een welkome onderbreking van de nieuwe bebouwing en daarmee meer doorzichten en dus openheid en lucht.*

Groen

Er is weinig groen in het plangebied aanwezig. Enkel aan de westzijde van de Brinklaan bevinden zich groene perceelsgrenzen en drie beeldbepalende bomen op particulier terrein. Op het hoekperceel Brinklaan 1-3 in het noorden van het plangebied ligt een groenstrook van de gemeente. De percelen tussen de Brinklaan en de Bussumervaart worden met niet noemenswaardig groen van elkaar gescheiden en langs de vaart is op sommige delen slechts matig groen aanwezig. Langs de vaart ligt deels een groenstrook die bepalend is voor de sfeer aan het water. Aan de overzijde van de vaart is bijna geen enkel groen te benoemen, hier liggen voornamelijk parkeerterreinen en verharde achtertuinen van woningen. Er is geen enkele vorm van laanbeplanting of rijkelijk groen, waar Bussum bekend om staat, aanwezig langs de Brinklaan of in het plangebied.

Groenvoorzieningen in de openbare ruimte spelen een grote rol in de beleving van het woongenot. Dat betekent dat het belangrijk is om goed te zorgen voor het groene beeld en de leefkwaliteit die hierdoor wordt geboden. Het openbare groen is een visitekaartje van Bussum. Daarbij gaat het niet alleen om aangelegde perkjes in de rotondes, maar ook om klassieke groengebieden, zoals parken en bomenlanen. Bomen vallen met hun kronen op en bepalen in sterke mate de groenbeleving. Daarbij is het van belang dat bomen de tijd krijgen om te kunnen groeien in gezonde volwassen bomen. In volwassen staat bezitten zij de gewenste groenwaarde. De inzet is om hoofdwegen met bomen van de zogenaamde eerste grootte te beplanten.

Er zijn kansen om bij het realiseren van een uniform wegprofiel bomen en groen te realiseren zodat een laankarakter aan het tracé Brinklaan Noord kan worden geïntroduceerd. Voorwaarde hiervoor is

dat er extra ruimte wordt gecreëerd vanwege de beperkte ruimte. Bij de inrichting van het plangebied vormt groen een wezenlijk element. Dit komt de uitstraling en de leefbaarheid van het gebied ten goede.

Uitgangspunten voor de Gebiedsvisie

- *Het groene karakter van Bussum krijgt ook in dit plangebied een plek en wordt uitgewerkt;*
- *Naast de introductie van laanbeplanting langs de Brinklaan worden de parkeerhavens groen ingekleed, zowel aan de kant van de Brinklaan als aan de kant van de Bussumervaart;*
- *Het is wenselijk om aan de waterzijde ter hoogte van de kade de nieuwe bebouwing groen in te kleden in verband met de privacy van de omwonenden;*
- *Het is wenselijk om aan het begin en einde van het tracé Brinklaan een solitaire en afwijkende boomsoort te planten die als aankondiging van het gebied kan functioneren.*

Water

De Bussumervaart heeft de functie van boezem-/bergingswater. De Vaart staat in open verbinding met water dat richting Muiden stroomt. De vaart staat tevens in directe verbinding met het nieuwe water dat gerealiseerd is bij de nieuwbouw bij het gemeentehuis, en heeft hiervoor een overloop/bufferfunctie gekregen. De oeverwanden zijn niet consistent uitgevoerd en ogen daarmee rommelig en achterstallig. De vaart heeft door de slechte ruimtelijke kwaliteit geen recreatieve waarde. Dit komt vooral doordat het een doodlopend gedeelte is en er een aantal hoogtebeperkingen aanwezig is.

Uitgangspunten voor de Gebiedsvisie

- *De functie en de beleving van het water kunnen beter worden benut. Er zijn kansen om bij open plekken het zicht op het water te versterken. Vanaf de brug bij de Hoofdlaan wordt het mogelijk om over de Bussumervaart vrij uitzicht te hebben op het project Landstraat Noord;*
- *Bij ontwikkelingen wordt aan de waterstaatkundige eisen, zoals een minimale breedte van de vaart, voldaan. Het is gewenst om goed onderhouden en uniforme oeverwanden te realiseren die vanaf de kant bereikbaar zijn;*
- *De Bussumervaart heeft nu de functie van opvang en doorstroomwater van de nieuw doorgetrokken vaart van Landstraat Noord richting het gemeentehuis. Het is om deze reden visueel gezien wenselijk het water zichtbaar aanwezig te laten zijn in het plangebied. De vaart krijgt meer kwaliteit en daarmee belevingswaarde;*
- *Het is wenselijk om in plaats van harde beschoeiingen natuurlijke oevers aan te leggen. Gezien het smalle vaartprofiel ter plaatse is deze wens waarschijnlijk niet haalbaar. Wel is het wenselijk om de kades groen in te richten, vanwege het zicht op het parkeren en de privacy van de omwonenden;*
- *De vaart wordt beschouwd als onderdeel van de openbare ruimte. Het is daarom wenselijk de beleving en de kwaliteit te versterken. De oevers, drijvende vlonders, en hangende steigers zouden meer in samenhang kunnen worden vormgegeven. Dit onderwerp zal in een later stadium met o.a. de omwonenden worden besproken.*

Duurzaam/aanpasbaar bouwen

De gemeente ziet de noodzaak van duurzaam bouwen. Met het MUP 2010 (milieu uitvoeringsprogramma) en de Nota Bussum bewust de toekomst in zijn hiervoor doelstellingen vastgesteld. Deze beleidsnota Duurzaam bouwen in Bussum is daar de uitwerking van. Duurzaamheid, klimaatverandering en eindige fossiele brandstoffen worden steeds belangrijkere onderwerpen voor burgers, bedrijven en overheden, ook vanuit economische en sociale redenen.

Daarnaast is er steeds meer aandacht voor gezonde gebouwen, zoals scholen met voldoende ventilatie en woningen die leiden tot minder allergieën.

Uitgangspunten voor de Gebiedsvisie

- *De nota "Duurzaam Bouwen" is van toepassing op eventuele bebouwing aan de Brinklaan. Dit betekent, dat er aan de bebouwing eisen worden gesteld op het gebied van duurzaam bouwen;*
- *Met betrekking tot duurzaam bouwen wordt de menukaart duurzaam bouwen van het CO2 servicepunt voor kantoren op het ambitieniveau "zilver" aangehouden.*

Gebiedsvisie Brinklaan Noord

Samenvattend worden de volgende conclusies getrokken uit het voorgaande die richtinggevend zijn voor de keuzes die gemaakt zijn bij het opstellen van de Gebiedsvisie.

Stedenbouw, bebouwing en functies

- Een uniforme stedenbouwkundige structuur geeft het gebied een sterk karakter en versterkt de invloed op de omgeving. Uniformiteit wordt gezocht in ritme en hoogte van bebouwing, rooilijnen en bouwvolumes. Een duidelijke structuur en opbouw van het gebied geeft een samenhangend geheel;
- Het realiseren van kleinschalige kantoorpanden met een eigen uitstraling wordt als functionele invulling wenselijk geacht. Er wordt voorzien in eigen parkeerbehoefte. Een meer maatschappelijke functie is ook mogelijk;
- Het realiseren van woningbouw aan het gedeelte van de Brinklaan is vanuit milieuoogpunt bezien niet wenselijk;
- De nieuwe ontwikkelingen in het plangebied houden rekening met de omliggende bebouwing;
- De gevelrooilijnen van de nieuwe bebouwing in het verlengde van elkaar leggen;
- De bebouwing past qua uitstraling en omvang binnen de omgeving en heeft weinig tot geen nadelig effect op de leefkwaliteit van de omwonenden.

Verkeer

- Een eenduidig wegprofiel realiseren waarbij de ruimte voor fietsen, trottoir en parkeren op een eenduidige wijze wordt verdeeld;
- Op basis van gemeentelijk beleid wordt er zoveel mogelijk op eigen terrein geparkeerd. Bij nieuwe ontwikkelingen is dit een vereiste.

Openbare ruimte

- Het plangebied kent geen tot weinig openbare ruimte. Toch bieden nieuwe ontwikkelingen kansen om de leefbaarheid en beleefbaarheid van het gebied te vergroten;
- Naast het verbreden van het trottoir is het wenselijk om (ter hoogte van de kerk aan de Brinklaan) een pleintje te introduceren dat met een brug gekoppeld kan worden aan een nieuw pleintje aan de Vaartweg. Tezamen kunnen zij een plek vormen die rust, ruimte en uitzicht biedt.

Groen en water

- Naast de introductie van laanbeplanting langs de Brinklaan worden de parkeerhavens groen ingekleed, zowel aan de kant van de Brinklaan als aan de kant van de Bussummervaart;
- De groenstructuur wordt door de introductie van laanbeplanting versterkt;
- De functie en de beleving van het water kunnen beter worden benut. Er zijn kansen om bij open plekken het zicht op het water te versterken. Vanaf de brug bij de Hooflaan wordt het mogelijk om over de Bussummervaart vrij uitzicht te hebben op het project Landstraat Noord.

Betrekken Vaartweg

- De kans wordt benut om ruimte te herschikken tussen de strook Brinklaan en Vaartweg;
- Door deze herschikking van de ruimte ligt er een kans om woningbouw toe te voegen aan de Vaartweg in plaats van de bedrijvigheid. Ruimtelijk en functioneel is dit een verbetering van de Vaartweg;
- Door herschikken ruimte wordt de kans benut om het smalste gedeelte plangebied te herontwikkelen.

De maatvoering van het plangebied legt beperkingen op mogelijke ontwikkelingen

Verleggen van de Bussumervvaart

Stap 1: inventarisatie



Huidige situatie

Integrale aanpak van het plangebied is gewenst voor een samenhangend eindbeeld

De maatvoering van het plangebied legt beperkingen op mogelijke ontwikkelingen

Stap 2: waterbalans



Het Verleggen

Het verleggen van de vaart biedt ruimte voor nieuwe bebouwing aan de Brinklaan

Percelen aan de Vaartweg zullen worden herontwikkeld na het verleggen van de vaart

Stap 3: ontwikkeling



Nieuwe situatie

Het verleggen van de vaart biedt zichtlijnen over het water van brug tot brug, ruimtelijke kwaliteit.

Toevoeging van laanbegeleidende bebouwing aan de Brinklaan en woningbouw aan de Vaartweg

Verbeelding Gebiedsvisie Brinklaan Noord



Legenda

-  Bomen
-  Plangrens
-  Achterkantsituatie
-  Trottoir
-  Huidige bebouwing
-  Weg
-  Nieuwe bebouwing
-  Water
-  Ontwikkeling locatie
-  Tuin
-  Parkeren

BIJLAGE

Beleidskaders

Bussum 2025, visie en ambities (2006)

De gemeente heeft haar visie 'Bussum 2015' geactualiseerd. De algemene leidraad voor het gemeentelijke beleid is de continue aandacht en zorg voor een leefbare gemeente, in de breedste zin van het woord. Het gaat dan om wonen, welzijn, zorg, ouderen, jongeren, integratie, vrijetijdsvoorzieningen, kunst en cultuur, onderwijs, werk en inkomen en de kwaliteit van de woonomgeving. Daarnaast is de kwaliteit van de gemeentelijke organisatie een centraal en continuerend thema.

Belangrijke ambities en doelstellingen op het gebied van leefbaarheid met een ruimtelijke component zijn:

- de bestaande woningvoorraad zal moeten worden aangepast aan de wooneisen van deze tijd; aanpassingen van de woningen door middel van renovatie, uitbreiding, maar ook nieuwbouw zijn daarbij mogelijk; bij herontwikkeling moet sprake zijn van een stedenbouwkundige meerwaarde, de herontwikkeling moet passen binnen de volkshuisvestelijke doelstellingen van de gemeente en uit het overleg tussen de eigenaar en de huurders moet blijken dat er instemming bestaat over de ontwikkelde plannen;
- met betrekking tot het gebruik van de zeer schaarse ruimte moet voorkomen worden dat nieuwe bouwprojecten (woningen, voorzieningen, bedrijven/kantoren) extra (negatieve) belasting veroorzaken ten opzichte van de directe omgeving; afhankelijk van de schaal, zal elk nieuw bouwproject zelf moeten voorzien in bijvoorbeeld parkeerruimte, voorzieningen, speelmogelijkheden en groen;
- bij nieuwbouwprojecten wordt er naar gestreefd voor een derde goedkope woningen te bouwen, voor een derde middeldure woningen en voor een derde dure woningen;
- bij de nieuwbouw van woningen wordt voor circa 50% ingezet op de bouw van zogenaamde nulrede-woningen en zorgwoningen waarbij zorg op afroep mogelijk is;
- in het kader van de levensloopbestendigheid van woningen is het basispakket van Woonkeur minimaal uitgangspunt bij nieuwbouw;
- bij de (her)inrichting van openbare ruimten vormt levensloopbestendigheid (toegankelijkheid en veiligheid) uitgangspunt;
- om de huidige omgevingskwaliteit ook in de toekomst te kunnen waarborgen, dient er zorgvuldig te worden omgegaan met monumenten en zullen wijken hun eigen identiteit moeten behouden;
- de leefbaarheid en de vitaliteit van wijken en buurten handhaven en waar nodig verbeteren, zodat sprake is van een goede, schone, veilige en functionele leefomgeving;
- met betrekking tot parkeren wordt bij conflicten tussen bereikbaarheid en leefbaarheid in de woongebieden het accent gelegd op leefbaarheid en in het centrum op bereikbaarheid.

Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) 2006

In 2006 is het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) vastgesteld. Hierin is het beleid van de gemeente Bussum op gebied van verkeer en vervoer opgenomen. Het doel van het GVVP is het garanderen van een betrouwbare bereikbaarheid ten behoeve van het sociaal en economisch functioneren van de gemeente Bussum onder respectering van de eisen die aan leefbaarheid, milieu en verkeersveiligheid worden gesteld. Hiertoe dient de groei van de automobilititeit te worden beheerst en het gebruik van alternatieve vervoerswijzen, zoals de fiets en het openbaar vervoer, te worden gestimuleerd.

De doelstelling van het GVVP is:

'Het garanderen van een betrouwbare bereikbaarheid ten behoeve van het sociaal en economisch functioneren van de gemeente Bussum onder respectering van de eisen die aan leefbaarheid, milieu en verkeersveiligheid worden gesteld'.

Uitwerking van de hoofddoelstelling per beleidsthema:

Mobiliteit

- Beheersen van de groei van autoverkeer
- Stimuleren van het fietsgebruik
- Stimuleren van het openbaar vervoer

Bereikbaarheid

- Handhaven van de bereikbaarheid van het winkelhart van Bussum en bedrijventerreinen voor de auto
- Verbeteren van de bereikbaarheid van het centrum per fiets, voetganger en openbaar vervoer

Leefbaarheid en milieu

- Verbeteren van de luchtkwaliteit
- Verminderen van de geluidshinder als gevolg van het gemotoriseerd verkeer
- Zo veel mogelijk weren van doorgaand (gemotoriseerd) verkeer uit verblijfsgebieden
- Verbeteren van de leefbaarheid van het centrum

Verkeersveiligheid

Algemeen

- Verbeteren van de verkeersveiligheid

Specifiek

- Oversteekbaarheid van de gebiedsontsluitingswegen en de 'verzamel'-wegen in de verblijfsgebieden met ontsluitende functie
- Verbeteren van de verkeersveiligheid rond de scholen
- Verder doorvoeren van de categorisering en inrichting conform 'Duurzaam Veilig'
- Verbeteren van de voorzieningen voor minder validen
- Voorkomen van de onveilige verkeerssituaties rond de spoorwegovergangen
- Verbeteren van de veiligheid van fietsers en voetgangers in het centrum

Als oplossing van het knelpunt voor Brinklaan Noord is in het GVVP gekozen voor een modulaire benadering:

- optimaliseren kruising Brinklaan/Brediusweg
- inrijverbod vrachtverkeer
- doseren

Parkeernota 2005-2014 (2005)

Gelet op het groeiende Nederlandse wagenpark, het toenemende autobezit van de Bussumse inwoners en de wens om Bussum bereikbaar te houden voor wonen, werken en winkelen, is een nieuwe parkeernota opgesteld. Met deze nota wordt het parkeerbeleid voor de komende 10 jaar vastgelegd. In de nota wordt de volgende algemene beleidsdoelstelling geformuleerd. 'Het ondersteunen van de aanwezige maatschappelijke functies in Bussum, zoals bijvoorbeeld wonen, werken en winkelen'. Waar dit conflicten met zich meebrengt, wordt het parkeerbeleid ingezet om een zo goed mogelijk evenwicht tussen de verschillende functies te waarborgen.

Fietsnota gemeente Bussum 2008-2012 (2008)

Op 8 februari 2008 is de Fietsnota Bussum vastgesteld. Deze fietsnota heeft als doel het fietsgebruik binnen Bussum te stimuleren. Het fietsgebruik is door de relatief korte afstanden binnen Bussum hoog en bedraagt 37% van alle verplaatsingen. Het doel is om het aandeel van fietsgebruik in de verdeling

over de manieren van verplaatsing (modal split) verder te verhogen tot 45% in 2010. Om dit te bereiken worden in de Fietsnota een aantal maatregelen voorgesteld, zoals het verbeteren van de fietsinfrastructuur en het verder uitbreiden van 30 km/h-gebieden.

Groennota 2005

De Groennota behandelt de structuur, de inrichting en het beheer van het openbare groen. Het plan bestaat uit twee gedeelten: een beleidsdeel en een beheersdeel. Het beleidsdeel richt zich naast de groeninrichting op wijzigingen en aanvullingen in de groenstructuur. De belangrijkste elementen daarin zijn de Groene As (bestaand), de natuurlijke inrichting van plantsoenen aan de randen van Bussum (bestaand), de bomenstructuur uit de Bomennota 2002 (herzien), (hak)houtwallen uit de landschapsvisie (nieuw) en de groene particuliere gebieden (nieuw). De hiervoor genoemde Groene As bestaat uit het Willem Bilderdijkplantsoen, 't Mouwtje, het Prinses Beatrixplantsoen, de groenvoorzieningen rondom de sportparken Zuid en de Kuil, Fort Werk IV en de Groene Long.

Beleidsnota cultuurhistorie Bussum (2006)

In dit document wordt beschreven op welke wijze cultuurhistorie kan worden ingebed in het ruimtelijk beleid van Bussum. Een belangrijke doelstelling hierbij is: handhaving en zo nodig verbetering van de bestaande kwaliteit van Bussum als woon- en werkomgeving. Bussum wil haar cultuurhistorische kwaliteiten koesteren en wil zorg dragen voor haar waardevolle karakteristieke eigenschappen van wonen en werken in het groen. In de nota worden daarom aanbevelingen gedaan voor het ontwikkelen van een actief cultuurhistorisch beleid. In de beleidsnota worden de verschillende archeologische gebieden beschreven, alsook monumenten en andere cultuurhistorische elementen.

In bestemmingsplannen dient nadrukkelijk aandacht te worden besteed aan bekende of potentiële cultuurhistorische waarden, waaronder ook de archeologische waarden. De Monumentenwet is in 2007 in werking getreden. Middels deze wet zijn de Europese richtlijnen ten aanzien van archeologisch onderzoek in de wetgeving geïmplementeerd. Gemeenten zijn verplicht bij nieuwbouw aandacht te besteden aan de mogelijke aantasting van archeologische resten. Wanneer archeologie immers vroegtijdig wordt meegenomen en integraal onderdeel uitmaakt van de planontwikkeling, worden vertragingen en onnodige opgravingen (en kosten) voorkomen. Als na bureauonderzoek blijkt dat de aanwezigheid van archeologische waarden waarschijnlijk is, dient nader terreinonderzoek te worden verricht. Uitgangspunt is het beschermen van archeologische waarden in de bodem zelf.

Waterplan Naarden-Bussum 2008-2014 (2008)

Met het waterplan geven de gemeenten Naarden en Bussum, alsmede het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht invulling aan de Vierde Nota Waterhuishouding en de Nota Ruimte. Het waterplan is een visiedocument met een integrale kijk op het watersysteem. Daarnaast fungeert het plan als toetsingskader voor het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). Het waterplan benoemt maatregelen om te komen tot een robuust en meer natuurlijk functionerend watersysteem. Daarnaast richt het zich op het vergroten van (recreatieve) beleving van water. De Bussumervaart heeft ter hoogte van ons plangebied geen hoge cultuurhistorische waarde.

Naarden, Bussum en AGV/Waternet streven naar de aanwezigheid van ecologisch gezonde en evenwichtige nautische levensgemeenschappen binnen de gemeentegrenzen. Voorwaarde is het realiseren van een waterkwaliteit die het voorkomen van dit type levensgemeenschappen mogelijk maakt. Doel is dat het gehele gebied voldoet aan de in de KRW gestelde waterkwaliteitseisen. De KRW stelt de ecologische kwaliteit van waterlichamen centraal. Doel is het bereiken van een 'Goed Ecologisch Potentieel' (GEP).

Water speelt een belangrijke rol binnen ruimtelijke ontwikkelingen. Naarden, Bussum en AGV/Waternet streven bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen naar een verbetering van de bestaande

waterhuishouding (waterkwaliteit, waterkwantiteit, grondwater). Dit door waterkansen die zich voordoen te benutten. Voorbeelden van waterkansen zijn:

de aanleg van natuurvriendelijke oevers;

infiltratie van schoon regenwater in de bodem;

het gebruik van duurzame, milieuvriendelijke bouwmaterialen.

Nieuwbouwlocaties dienen minimaal waterneutraal te worden uitgevoerd. Dit betekent dat nieuwbouw niet mag leiden tot achteruitgang van de waterkwaliteit en waterbeheersing (kwantiteit).

Groennota

Inrichting

Integrale planontwikkeling voor wat betreft de inrichting van de openbare buitenruimte:

- groen gebruiken als structuurvormgever van de openbare ruimte;
- het vergroenen van de openbare ruimte daar waar mogelijk;
- benutten van het ruimtelijk vergrotende effect van groen door gebruik te maken van basisbeplantingen met accenten en doorkijkjes;
- Handhaven van de hoge belevingswaarde van het groen;
- het bieden van diversiteit aan typen groen van parken tot bloemrijk gras.
- Aanpassen van het functioneren van de groenvoorzieningen aan de eisen van huidig en toekomstig gebruik;
- Kaders van inspraak formuleren;
- Ruim aandacht voor veiligheidsaspecten.

Bomennota Bomen in Beeld

In 2002 is een nieuwe Bomennota opgesteld met als motto “van Uitbreiding en Kwantiteit naar Consolidatie en Kwaliteit”. Bomen geven in belangrijke mate de groenstructuur vorm. De nieuwe bomenstructuur vormt dan ook integraal onderdeel van de nieuwe groenstructuur.

Kadernota Economie 2009

Met betrekking tot zakelijke dienstverlening wordt het volgende genoemd:

Verspreid over de gemeente is deze sector verantwoordelijk voor 20% van alle werkgelegenheid en 36% van alle bedrijven. Het is een zeer diverse sector. Makelaars, ICT'ers, pensioenadviseurs, verzekeraars, financieel analisten maar ook schoonmakers; allen vallen ze onder deze tak van de economie.

De bovenstaande kenmerken van de dienstverlenende economie maken het tot een sector die goed past binnen het profiel van de gemeente. Er liggen voor Bussum kansen om deze hoogwaardige bedrijvigheid in de toekomst in toenemende mate te blijven binden.

De sector is niet sterk locatiegebonden; de bedrijven zijn niet specifiek afhankelijk van een bepaald type locatie (centrum of juist perifeer). Factoren van belang bij vestigingsplaatskeuze zijn personeel, bereikbaarheid en afzetmarkt. Het voorzien in deze randvoorwaarden alleen is echter niet genoeg, bedrijven die zich willen vestigen in Bussum moeten hiertoe de ruimte krijgen. Bij herontwikkeling van locaties ligt veelal de nadruk op wonen. In het belang van onder andere de te realiseren werkgelegenheid zal echter ook de eventuele inpassing van kantoorachtige ruimte op deze locaties op zijn merites worden bekeken.

Energie/duurzaamheid/milieu

Initiatieven in het plangebied kunnen zo ontwikkeld worden dat ze maximaal bijdragen aan de duurzame doelstellingen van de gemeente.

In het Milieu-uitvoeringsprogramma 2009 staat: Op 17 april 2008 heeft de gemeente Bussum samen met 55 andere gemeenten in Noord-Holland de 'Klimaatafspraak 2008-2011' getekend met de provincie Noord-Holland. Door dit akkoord te tekenen spant Bussum zich de komende jaren in voor een schonere, duurzamer en zuiniger leefomgeving. De doelstelling van het Bussums klimaat- en energiebeleid is het leveren van een actieve bijdrage aan de landelijke energie- en klimaatdoelstellingen door uitvoering van de hieronder genoemde activiteiten. Het uiteindelijke doel is het realiseren van CO2-reductie door energiebesparing en duurzame energietoepassingen. Met betrekking tot luchtkwaliteit staat er in het programma: De gemeente Bussum streeft naar een luchtkwaliteit die voldoet aan landelijke grenswaarden en die gezondheidsklachten voorkomt.

Bussum 2025

Ruimtegebruik

Met betrekking tot het gebruik van de zeer schaarse ruimte moet voorkomen worden, dat nieuwe bouwprojecten (woningen en/of voorzieningen) extra (negatieve) belasting veroorzaken ten opzichte van de directe omgeving. Afhankelijk van de schaal zal elk nieuw bouwproject zelf moeten voorzien in bijvoorbeeld parkeerruimte, voorzieningen, speelmogelijkheden en groen.

Leefbaarheid

De doelstelling met betrekking tot leefbaarheid wordt als volgt verwoord: Vanuit de eigen verantwoordelijkheid van de burger wordt gezocht naar de optimale situatie met het doel de leefbaarheid en de vitaliteit van wijken en buurten gezamenlijk te handhaven en waar nodig te verbeteren, zodat sprake is van een goede, schone, veilige en functionele leefomgeving.

Bereikbaarheid (mobiliteit en parkeerdruk)

Het is de ambitie om het verkeer te faciliteren, in goede banen te leiden of meer af te remmen. Belangrijke aspecten hierbij zijn de bereikbaarheid (voor wonen, werken en overige faciliteiten), de leefbaarheid (waarbij verkeersgeluid en luchtkwaliteit een steeds grotere rol spelen), de verkeersveiligheid en het parkeren.

Doelstelling verkeer en vervoer

Het garanderen van een betrouwbare bereikbaarheid ten behoeve van het sociaal en economisch functioneren van de gemeente Bussum, met respectering van de eisen die aan leefbaarheid, milieu en verkeersveiligheid worden gesteld. Er bestaat een spanning tussen bereikbaarheid ten behoeve van sociaal/economische functies aan de ene kant en verkeersveiligheid en kwaliteit van leefomgeving en milieu aan de andere kant. Het is de ambitie om voor de komende periode een gezond evenwicht te vinden tussen bereikbaarheid en leefbaarheid.

Doelstelling parkeerbeleid

Het ondersteunen van de aanwezige maatschappelijke functies door het instandhouden en waar nodig verbeteren van de bereikbaarheid en leefbaarheid van en binnen Bussum. Bij conflicten tussen bereikbaarheid en leefbaarheid wordt in de woongebieden het accent gelegd op leefbaarheid en in het centrum op bereikbaarheid.

Welstandsnota Bussum (2003)

Voor Bussum is een welstandsnota vastgesteld. Modernisering is één van de doelstellingen van de per 1 januari 2003 gewijzigde Woningwet. Deze wet stelt een gemeentelijke welstandsnota verplicht voor het kunnen uitoefenen van het welstandstoezicht. De gemeente Bussum onderstreept de doelstellingen van de Woningwet om de welstandstoets objectiever te maken. Door de welstandsnota kan een ieder zien welke welstandscriteria bij de welstandstoets een rol zullen spelen.

De bestemmingsplannen voor Bussum en de welstandnota vullen elkaar aan. De stedenbouwkundige en functionele aspecten van het grondgebruik in een bepaald gebied zijn vertaald middels het toekennen van bestemmingen en het opnemen van planregels in bestemmingsplannen. Datgene dat door een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, mag door welstandscriteria niet onmogelijk worden gemaakt.

Bestemmingsplan Ouder Dorp

In Maart 2010 is het bestemmingsplan Oudere Dorp vastgesteld waar het plangebied onderdeel van uit maakt. Het bestemmingsplan is voor het plangebied conserverend van aard. Dit wil zeggen dat zij vooral de huidige situatie weergeeft.

Notitie Milieumambities 2007-2010 (2006)

Op 3 oktober 2006 is de Notitie Milieumambities vastgesteld. Het college is van mening dat het milieubeleid breder is dan alleen de wettelijke taken. Door het voldoen aan de wettelijke taken, wordt invulling gegeven aan de basiskwaliteit van de leefomgeving. Middels deze notitie wil de gemeente extra kwaliteit toevoegen. Door samen te werken met inwoners wil de gemeente deze extra kwaliteit definiëren. Het realiseren van de milieumambities is een dynamisch proces over meerdere jaren, waarvan de uitkomst niet geheel vast ligt en sterk afhankelijk is van de problematiek zoals die door de inwoners en bedrijven wordt ervaren. Hiervoor dient deze notitie als vertrekpunt. Er wordt gestreefd naar een situatie waarin inwoners, bedrijven, politiek en de gemeente inzetten voor een veilige, gezonde en hoogwaardige leefomgeving.

Milieu

Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.4 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

Stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m ³	2005

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien: de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);

de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

In het Besluit niet in betekenende mate (nibm) is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst.

Na inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit worden hierbij de volgende situaties onderscheiden:

een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;

een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen of kantoorlocaties met een kantooroppervlak van niet meer dan 100.000 m² (langs één ontsluitingweg).

Uit een in te stellen onderzoek moet blijken of de luchtkwaliteitseisen al dan niet een belemmering gaan vormen voor de ontwikkeling van het plangebied.

Geluid (wegverkeerslawaai)

Met betrekking tot eventuele woningbouwplannen is de geluidsbelasting op de voorgevel berekend op diverse afstanden tot de as van de weg. Uitgangspunt bij de berekeningen is de verkeersintensiteit zoals die naar verwachting in 2020 zal optreden. Volgens de Wet geluidhinder moet de situatie worden beoordeeld zoals die naar verwachting over tien jaar zal optreden (toekomstgericht bouwen). De waarneemhoogte bedraagt 1,5 meter boven het maaiveld. Op deze hoogte treden (in situaties dicht op de weg) namelijk hogere geluidsniveaus op dan op 4,5 meter en 7,5 meter boven maaiveld. Voor de berekening is ook de deklaag van het wegdek bepalend, het wegdek op de Brinklaan bestaat uit stil asfalt (Redufalt).

De geluidsbelasting op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, mag in principe niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien de gevelbelasting hoger is dan deze voorkeursgrenswaarde en geluidsreducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, kan aan het college van burgemeester en wethouders een verzoek worden gedaan tot vaststelling van een hogere waarde. Hierbij mag de gevelbelasting de uiterste grenswaarde echter niet overschrijden. De uiterste grenswaarde van nieuwe woningen binnen de bebouwde kom langs een bestaande weg bedraagt 63 dB.

Uit de berekeningen blijkt dat, indien burgemeester en wethouders bereid zijn de uiterste grenswaarde van 63 dB te willen vaststellen, er niet dichterbij dan op 5,5 meter afstand van de as van de Brinklaan kan worden gebouwd.

Uit milieuoogpunt bezien is dit echter geen wenselijke situatie. Dit mede gezien de al jarenlange klachten van de huidige bewoners van de Brinklaan tussen Brediusweg en Comeniuslaan.

Ondanks dat jaren geleden al geluidswerende voorzieningen aan de woningen Brinklaan 9, 11 en 12 t/m 16c zijn getroffen, blijven de bewoners klagen over geluidsoverlast en roetoverlast (door stilstaand en optrekkend verkeer) binnen de woning. Verwacht mag worden dat ook de toekomstige bewoners van eventuele nieuwbouw aan de Brinklaan op termijn zullen gaan klagen over geluids- en stank(roet)overlast. Het verdient dan ook de voorkeur om een grotere afstand dan 5,5 meter afstand

tot de as van de weg aan te houden, te weten 7.0 á 7.5 meter. Bovendien dienen eventuele woningen ook nog eens over een geluidsluwe buitenruimte (aan de achterzijde) te beschikken. Opgemerkt kan nog worden dat de nieuwbouw ten noorden van het gemeentehuis op een afstand van 7.5 tot 12.5 meter uit de as van de Brinklaan staat.

Bodem

Het betreft hier een strook grond waar voormalige blekerijen hebben gestaan. Er is weinig bodeminformatie bekend van dit gebied. Bodemonderzoek zal noodzakelijk zijn om de kwaliteit van de grond te kunnen bepalen en beoordelen.