

Plan van aanpak en Strategieontwikkeling centrum Bruinisse

Inleiding

Voorgeschiedenis

In 2009 is het Masterplan 'Bruinisse Voortvarend' ontwikkeld. Dit plan is door de gemeenteraad van Schouwen-Duiveland in 2010 vastgesteld. Het college is vanaf dat moment aan de slag gegaan met de uitvoering van gemeentelijke projecten en de begeleiding van diverse private initiatieven c.q. initiatiefnemers. Bruinisse is echter niet de voorziene 'Boulevard van de Grevelingen' geworden, aldus de raad. Omdat de ontwikkelingen op het havenplateau niet hebben plaatsgevonden, heeft de kern Bruinisse, inclusief het centrum, zich anders ontwikkeld. De belangrijkste pijler onder het masterplan is daarmee weggeslagen, waardoor het masterplan moet worden aangepast. Daarnaast is het tempo van de voortgang volgens de raad te langzaam geweest. De raad heeft dit op 20 april 2017 vertaald in een motie met als doel om het masterplan aan te passen en het proces te versnellen. De motie is vertaald in het initiatiefvoorstel Bruinisse, waarin de raad de argumenten en randvoorwaarden voor het vervolg verder uiteenzet. De versnelling van het proces en de aanpassing van het Masterplan worden onderbouwd met onder meer de volgende argumenten:

- de verplaatsing van de Albert Heijn levert een probleem op ten aanzien van de uitruil met gronden van de gemeente. Ook de dan leegkomende gebouwen moeten een andere bestemming krijgen; dit laat zich niet simpel invullen;
- de vervanging en nieuwbouw op de plaats van de zogenoemde 'kevergarage' geeft volgens het masterplan problemen ten aanzien van de effectieve woningbouw en de meest praktische invulling, waarbij de winkels in de plint een toegevoegde waarde hebben ten aanzien van 'het plein';
- het verkeersplan en de roulatie van het verkeer door het dorp voldoen niet altijd aan de wensen van de inwoner;
- het aantal parkeerplaatsen is van groot belang bij de verdere invulling van alle plannen;
- de absolute minimum (*ambtelijke*) capaciteit die de gemeente ter beschikking heeft, is ontoereikend;
- de woningbouw in Bruinisse kan in de toekomst een probleem opleveren, omdat er te weinig grondgebonden woningen beschikbaar zijn.

Initiatiefvoorstel raad

De raad definieert in het initiatiefvoorstel de volgende beoogde resultaten:

- Albert Heijn niet verplaatsen, maar handhaven op de bestaande locatie met een geringe uitbreiding aan de voorkant;
- nieuwbouw voor Etos en Gall & Gall grenzend aan de linkerzijde van het bestaande pand;
- het realiseren van een plint voor enkele winkeltjes aan de overkant met op de verdieping een aantal (10 stuks) appartementen, te gebruiken in samenhang met de winkeltjes of los daarvan;

- het tussenliggende gedeelte als 'plein' en parkeerplaats ten behoeve van 92 parkeerplaatsen;
- de zogenaamde 'kevergarage' aan de Nieuwstraat slopen en vervangen door nieuwbouw met aan de straatkant een plint van enkele winkeltjes met op de eerste en tweede verdieping 17 appartementen alsmede de mogelijkheden voor 23 parkeerplaatsen;
- het beoogde plan voor nieuwbouw aan de Dorpsweg 21 effectueren met 13 grondgebonden woningen, zodat er in de toekomst voldoende mogelijkheden zijn voor deze categorie. Dit omdat in het centrum alleen appartementen worden gebouwd. De bestemmingswijziging hiervoor kan enige tijd gaan duren, zodat dit effect pas over ca. 2 jaar bekend is.

Het verkeerscirculatieplan is door een aparte werkgroep vanuit de dorpsraad ter hand genomen. Dit zal met medewerking van een deskundige verder worden uitgewerkt, zodat dit later niet tot problemen zal leiden.

Een extra item is het oprichten van een 'Impuls Fonds Masterplan Bruinisse Voortvarend'. Op basis van dit fonds kunnen de initiatiefnemers die binnen de afspraken hun initiatief realiseren subsidie op (een gedeelte van) de gemaakte plankosten vragen.

Bij het beoogde resultaat plaatst de raad de volgende kanttekeningen:

- Johnny's Taria dient nog een plan in voor de vergroting van het terras;
- bij de verkeerscirculatieplannen en de herinrichting zal de Deestraat met het behoud van ca. 60 parkeerplaatsen een andere invulling krijgen dan voorzien. Dit is belangrijk omdat het centrum dichtbijgelegen is. Op het Dorpsplein blijven ca. 35 parkeerplaatsen over;
- de parkeerplaats achter de bestaande bibliotheek kan ca. 40 plaatsen bergen;
- het gezondheidscentrum zal worden voorzien van 14 parkeerplaatsen met daaraan grenzend (uitgang Margrietstraat) nog eens ca. 21 parkeerplaatsen;
- direct en indirect zijn er (exclusief de Deestraat) totaal ca. 190 parkeerplaatsen beschikbaar in het centrum (het exacte aantal zal in een later stadium op grond van het aantal woningen en het uiteindelijk te realiseren maximale programma detailhandel op grond van de kencijfers van de CROW worden berekend);
- na verhuizing naar het gezondheidscentrum kan de bestaande bibliotheek worden gesloopt. Het terrein kan tijdelijk dienen als parkeerplaats met een eventuele latere invulling voor woningbouw;
- het totaal aantal te ontwikkelen appartementen (ca. 40 stuks) zal nader moeten worden uitgewerkt voor wat betreft verhuur, prijsstelling, grootte en nadere invulling (levensloopbestendig);
- de beoogde winkels in het genoemde voorstel zullen duidelijk kleinschalig zijn. Dit zal nader moeten worden uitgewerkt voor wat betreft verhuur en prijsstelling. Het uitgangspunt is 40 à 50 m² per winkel met een eventuele koppeling naar (desgewenst) grootschaliger."

Clusters van projecten

De clusters zijn gebundeld in een aantal clusters. Deze clusters zijn:

Cluster 1: Dreef en Nieuwstraat:

- de herinrichting van de Dreef en omgeving met de (hoofdzakelijk kwalitatieve) uitbreiding van Albert Heijn en verplaatsing van Gall & Gall/Etos en nieuwbouw van de winkels en appartementen op de hoek Dreef/Nieuwstraat;
- de herinrichting van de Nieuwstraat (voormalige kevergarage met winkels op de begane grond en appartementen op de verdieping).

Cluster 2: Openbare ruimte:

- het opstellen van een integraal ontwerp voor de buitenruimte rondom de Dreef en Nieuwstraat, inclusief de invulling van de voormalige locatie van de bibliotheek. Aspecten die aan de orde komen zijn: ontsluiting, parkeren, groen en overige voorzieningen (verlichting, zitelementen, enz.).

Cluster 3: Verkeerscirculatieplan:

- een integraal ontwerp voor de verkeersstructuur van de gehele kern van Bruinisse. Daarbij komen zowel de verkeersstromen als het parkeren aan de orde.

Cluster 4: Woningbouw Dorpsweg:

- een ontwerp voor de verkaveling, de buitenruimte en de ontsluiting in combinatie met het opstellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor nieuwbouw met grondgebonden woningen;

Cluster 5: Het aanpassen van het Masterplan, inclusief financiële randvoorwaarden:

- het masterplan wordt herijkt op basis van het initiatiefvoorstel van de raad en uitgewerkt op het aspect 'financiële prikkels voor private projecten', met waar mogelijk het implementeren van deze financiële prikkels.

Aanvullend/vooruitlopend op deze clusters is er een aantal projecten, dat al verder gevorderd is in hun ontwikkeling. Het betreft de sloop van de muziektent met daarna de bouw van een woning en detailhandel op deze locatie en de realisatie van het gezondheidscentrum en 10 appartementen. Gekoppeld aan de realisatie van deze projecten kan ook de herinrichting van de openbare ruimte in deze omgeving rond de kerk worden opgepakt. Deze projecten vallen buiten de scope van deze notitie.

Het voortvarend uitvoeren van deze projecten is echter voor de gemeente de eerste prioriteit en daarmee eigenlijk de eerste cluster. Het voortvarend uitvoeren van deze projecten levert een directe kwaliteitswinst op voor het centrum van Bruinisse en kan zorgen voor nieuw elan en vertrouwen.

Opgave en gesprekken

De eerste opgave is om het initiatiefvoorstel met inachtneming van de bovenstaande uitgangspunten en randvoorwaarden te vertalen in een besluitvaardig initiatiefvoorstel. In het initiatiefvoorstel moet duidelijk worden wat de planning en de strategie is van c.q. voor de afzonderlijke clusters van projecten (inclusief de projecten die al lopen), zowel privaat als in de openbare ruimte. Tevens worden de dwarsverbanden en de afhankelijkheden tussen private en publieke projecten in beeld gebracht, zodat in de toekomst sprake is van integrale ontwikkeling.

Proces

Om de problematiek te verkennen zijn in eerste instantie gesprekken gevoerd met wethouder W. van de Berg, behandelend ambtenaar R. de Winter, projectleidster Bruinisse M. Schenk en gemeentesecretaris M.K. van den Heuvel. Vervolgens zijn rondetafelgesprekken gevoerd met de sleutelfiguren in dit proces.

Met de volgende personen is een gesprek gevoerd. De namen staan in de volgorde waarin de gesprekken zijn gevoerd:

- de heer J. Bij de Vaate: Raadslid voor het CDA en één van de initiatiefnemers van het opstellen van de motie;
- de heer E. van den Bos: Architect en inwoner van Bruinisse. Als architect is hij bij diverse bouwprojecten betrokken. Hij is ook eerder al bij andere projecten in Bruinisse betrokken geweest;
- de heer R. van Veldhuizen: Eigenaar van vestiging van de Albert Heijn in Bruinisse, waarin ook de Etos en de Gall & Gall zijn ondergebracht;
- de heer N. de Danschutter: Voorzitter Dorpsraad Bruinisse;
- de heer C. Bolijn: Voorzitter van de ondernemersvereniging Bruinisse;
- de familie Geense: eigenaren van de voormalige Kevergarage.

Na deze ronde van de gesprekken is er opnieuw overleg gevoerd met de betrokken ambtenaren. Op basis daarvan is het initiatiefvoorstel van de raad in deze notitie verder uitgewerkt.

Gesprekken met sleutelfiguren

De sleutelfiguren hebben elk een verschillende achtergrond en een eigen invalshoek, maar ze zijn het in hoofdlijnen eens over de koers die met het raadsvoorstel is ingezet. Ze zijn allen enthousiast over het initiatief van de raad om de processen in Bruinisse te versnellen, inclusief de opgave om daar extra menskracht (van buiten) voor in te zetten. De aanzet voor de plannen, zoals eerder beschreven, wordt duidelijk onderschreven. Er worden door verschillende gesprekspartners wel punten aan toegevoegd, maar in essentie wijzigt de kern van de richtlijnen die in het raadsvoorstel zijn beschreven niet wezenlijk.

De mening over de gemeente varieert en is niet altijd positief. Verschillende gesprekspartners geven aan een gemeente te willen die meedenkt, niet te strikt vasthoudt aan de eigen kaders en snel en proactief reageert. De gesprekspartners vinden dat de gemeente de regie moet nemen en voortvarend verder moet

'sleuren' aan initiatieven die al zijn opgestart (muziektent, locatie 'Hoep', gezondheidscentrum) en parallel daaraan proactief aan de gang moet met de overige projecten en initiatieven in Bruinisse.

Een mening die breed wordt gedeeld is, dat er te weinig ruimte is om nieuwe woningen te realiseren in Bruinisse. Dit is niet alleen een kwantitatieve vraag om meer woningen voor bijvoorbeeld starters te mogen bouwen, maar parallel ook een vraag naar meer ontwikkelingsmogelijkheden in Bruinisse. De overtuiging is dat herontwikkelingen worden belemmerd, doordat er maar een beperkt aantal nieuwe woningen mag worden gebouwd in het dorp. Verschillende gesprekspartners gaven aan dat op een aantal plekken buiten het centrum van Bruinisse winkels zijn gevestigd op plaatsen die beter geschikt zijn voor wonen. Doordat het in het verleden lastig bleek de winkels om te zetten in woningen was het voor deze ondernemers niet aantrekkelijk of mogelijk om de winkel te verplaatsen naar het centrum. De noodzakelijke concentratie van winkels wordt zo tegengewerkt en daarmee ligt verloedering op de loer, is de stelling van een aantal gesprekspartners. De verspreide ligging van de winkels in Bruinisse resulteert in een ongezellig centrum en weinig aantrekkingskracht op (potentiële) klanten. De meeste gesprekspartners achten (ondanks de huidige leegstand van winkelpanden) uitbreiding van de winkelvloeroppervlakte in het centrum van Bruinisse kansrijk, als dat gecombineerd plaatsvindt met het verbeteren van de aantrekkelijkheid van het centrum, de concentratie van de winkels en als wordt ingezet op kleinere, betaalbare units.

Het vergroten van de supermarkt is daarbij overigens een lastige opgave blijkt uit alle gesprekken. Er is bij verschillende gesprekspartners begrip voor een limiet op het toevoegen van extra vierkante meters supermarkt, maar voor de eigenaar van de supermarkt is dit een belangrijk item om tot ontwikkeling te willen overgaan. Daarbij speelt ook mee dat de gemeente in het verleden op andere plekken op het eiland wel uitbreiding van supermarkten heeft toegestaan.

Opvallend is dat geen van de gesprekspartners financiën als de beperking voor het uitwerken van initiatieven zag. Er wordt ook door geen enkele gesprekspartner aanspraak gemaakt op ondersteuning door gemeente. Het was bij de gesprekken eenvoudigweg geen thema.

Voor een terugkoppeling van de individuele bijdragen, zie bijlage 1 (vertrouwelijk).

Strategie

Op basis van de gesprekken en de documenten die ter beschikking zijn gesteld, stellen wij ten behoeve van de ontwikkeling van het centrum van Bruinisse de volgende strategie voor.

De gemeente neemt de regie

Uit de gesprekken kwam naar voren dat duidelijkheid en daadkracht gewenst is en dat de initiatiefnemers rondom de Nieuwstraat en de Dreef wachten op een reactie en initiatief van de gemeente voordat ze verder gaan. Daarnaast ligt er een aantal overkoepelende opgaven in Bruinisse (verkeersplan en herinrichting openbare ruimte) waar de gemeente verantwoordelijk voor is. Tenslotte is er onvrede bij de verschillende deelnemers en soms enig wantrouwen naar de gemeente toe. Om draagvlak en vertrouwen (en daarmee hopelijk nieuw elan) te winnen, is het goed dat de gemeente de rol van proactief, 'trekkende' regisseur nadrukkelijker op zich neemt. De projectleider van de gemeente pakt, ondersteund door een externe projectleider, nog meer de rol als initiatievenloids/kwartiermaker en verbinder tussen de opgaven, het dorp, de ambtelijke organisatie en de politiek.

Er liggen een aantal opgaven die de gemeente snel zal moeten oppakken in dat verband:

- de reeds bestaande stuurgroep, waarin naast de gemeente ook vertegenwoordigers van de dorpsraad en de ondernemersvereniging vertegenwoordigd zijn, wordt geactiveerd. De stuurgroep bewaakt de voortgang en maakt afwegingen en keuzes. We zullen immers nooit iedereen overal mee kunnen krijgen, de stuurgroep is daarom een belangrijk orgaan om keuzes te maken en zo voortgang te behouden. Door de dorpsraad en de ondernemersvereniging daarin een plek te geven, worden de legitimiteit en het draagvlak van die keuzes verstevigd en dit vergroot de snelheid. Deze laatstgenoemde actie is overigens al uitgevoerd. Het zal wel steeds belangrijk zijn de keuzes voortvarend en helder te communiceren naar het dorp en goed uit te leggen waarom dingen wel en niet kunnen. Een klankbordgroep kan gebruikt worden ten behoeve van reflectie in dat proces en zij kunnen vanuit die rol ambassadeurs worden voor de plannen. De klankbordgroep krijgt een actief adviserende rol. Voor de overkoepelende projecten, zoals het afronden van het verkeerscirculatieplan en de inrichting van de openbare ruimte zal een aparte projectgroep worden opgericht, waarin per project een vertegenwoordiger van de dorpsraad en de ondernemersvereniging zitting zal nemen;
- de initiatiefnemers willen graag weten waar ze aan toe zijn en wat ze mogen. De vernieuwde richtlijnen vanuit het initiatiefvoorstel van de raad bieden daarbij al helderheid en naar het nu lijkt voldoende ruimte en aanleiding voor partijen om in beweging te komen. Het is goed deze richtlijnen te valideren en waar nodig te verscherpen/aan te vullen en deze snel en helder te communiceren naar de initiatiefnemers en waar mogelijk naar de rest van het dorp. Zo kan men door en zijn voor iedereen de kaders helder;
- snel resultaat boeken. Een schop in de grond is het beste om vertrouwen en enthousiasme te creëren en meer medewerking te bereiken. De realisatie van het gezondheidscentrum en omgeving, de sloop van de muziektent en de ontwikkeling van Korte Ring 10 zijn allen in een vergevorderd stadium van de

planvorming. Doel is om deze nu met volle inzet tot een tastbaar resultaat te brengen. De snelheid waarmee dit kan, is nog afhankelijk van eventueel binnenkomende zienswijzen. Mochten deze leiden tot noodzakelijke planaanpassingen dan zal de gemeente proactief met oplossingen/voorstellen moeten komen en zo snel mogelijk daarover het gesprek moeten aangaan met de initiatiefnemers en eventuele bezwaarmakers. De insteek is ook om gelijk de openbare ruimte herin te richten in dit deel van het centrum, zodat in één actie een fraai stukje afgerond centrum ontstaat. In deze fase wordt dan gelijk uitbreiding van het terras bij Johnny's Taria in de plannen betrokken;

- snel reageren op lopende initiatieven en voorstellen. Dit gaat specifiek over de nu voorliggende initiatiefvoorstellen van de kevergarage, het binnenkort in te dienen voorstel voor het verkeerscirculatieplan en het laatste voorstel voor de omgeving de Dreef van de AH. Naast het 'reageren' en 'kaderen' is het voorstel om een periodiek overleg in te plannen met verschillende betrokkenen en zo met de initiatiefnemers en sleutelfiguren snel en gezamenlijk toe te werken naar haalbare en concrete plannen en daarna realisatie. Om dit proces vaart te geven, wordt na vaststelling van het verkeerscirculatieplan gelijk doorgepakt met het ontwerpen van de openbare ruimte, in een interactief proces met initiatiefnemers en de rest van het dorp. Op die manier ontstaat druk op de verschillende initiatieven, wordt de samenhang geborgd, wordt via het interactieve proces de voortgang op een vanzelfsprekende manier helder naar het dorp en kan na besluitvorming over de verschillende vastgoedontwikkelingen gelijk doorgepakt worden met de openbare ruimte. Eerste actie is het plannen van een startoverleg voor de verschillende ontwikkelingen en daar een gezamenlijke planning maken. Deze kan in hoofdlijnen vervolgens ook gecommuniceerd worden naar de rest van het dorp. Vooralsnog lijkt toewerken naar concreet resultaat bij de kevergarage kansrijker dan bij AH.

Op zoek naar ontwikkelruimte

Een belangrijke motor voor de verschillende herontwikkelingen in het centrum is de mogelijkheid om woningen te realiseren. Het is belangrijk dat de vanuit de contingenten beschikbare woningen voor Bruinisse daarom goed verdeeld en gereserveerd worden voor de verschillende sleutelprojecten in het centrum en niet 'wegvloeien' naar andere projecten buiten het centrum. Het aanpakken van het hart van Bruinisse heeft nu prioriteit. Dat betekent dat het project aan de Dorpsweg pas nadat de ontwikkelingen in het centrum zijn geconsolideerd en in de stijgers staan, wordt opgepakt.

Er zijn echter mogelijk op andere locaties in Bruinisse ook kansen/wensen tot herontwikkeling. Om verloedering tegen te gaan, is het goed ook daar een perspectief tot herontwikkeling te kunnen bieden. De suggestie die enkele sleutelfiguren hebben gegeven dat er mogelijk winkels van buiten het centrum zich kunnen concentreren in het centrum, als er herontwikkeling met wonen op hun huidige locatie wordt toegestaan, biedt immers ook een interessante kans om de levendigheid en aantrekkingskracht van het centrum van Bruinisse te vergroten. Voor de winkelvloeroppervlakte is het vooral het managen van de schaarste. Verschillende eerdere onderzoeken gaan uit van geen of slechts een beperkte groei. Door het gebrek aan herontwikkelingsmogelijkheden blijven er winkels op

verschillende plekken verspreid in Bruinisse bestaan. De winkeliers krijgen niet de mogelijkheid om van een winkel een woning te maken om op die manier financiering voor een winkel in het centrum mogelijk te maken. Hierdoor blijft de leegstand in het centrum ook bestaan. Concentratie van de winkels in het centrum is wenselijk en de mogelijkheden hiervoor moeten worden onderzocht. Het huidige centrum is onaantrekkelijk. Er is feitelijk geen sprake van een duidelijk centrum. Door de verschillende projecten uit te voeren kan het centrum een meer helder profiel krijgen en daardoor ook aantrekkelijker worden. Dit nieuwe elan kan leiden tot het aantrekken van nog meer winkels. Het centrum dient de flexibiliteit te hebben om dit op te vangen. Onderzocht zal moeten worden in hoeverre ruimere bestemmingen daarin kunnen helpen.

Communicatie

In de samenwerking tussen gemeente en initiatiefnemers moet vertrouwen in en begrip voor elkaar centraal staan. Alle stappen zullen in nauwe samenwerking en in een open communicatie met elkaar moeten worden gezet. De verschillende stappen in het proces worden inzichtelijk gemaakt en beargumenteerd. Sommige stappen hebben tijd nodig. Er moet duidelijk worden uitgelegd waarom die tijd nodig is en waarom zaken soms niet kunnen.

Er moet een goed communicatieplan komen in het verlengde van de nieuwe projectorganisatie en aanpak, waarin alle communicatie binnen Bruinisse wordt georganiseerd.

Op korte termijn zal in ieder geval de aanpak voor de komende periode, de planning en de nieuwe verruimde richtlijnen uit het initiatiefvoorstel van de raad moeten worden gecommuniceerd. We stellen voor om eind november, voorafgaand aan de behandeling van deze notitie in de commissie, de bewoners al te informeren via een bewonersavond. De opmerkingen vanuit de bewoners kunnen dan nog door de leden van de commissie worden meegenomen.

Subsidiëring

Vanuit de gesprekken die er gevoerd zijn lijkt het er in deze fase op dat om de ontwikkeling van het centrum van Bruinisse tot een succes te maken vooral het herwinnen van vertrouwen belangrijk is. De gemeente kan daaraan bijdragen door te investeren in tijd en energie, door de processen te ondersteunen en open te communiceren en door te investeren in de inrichting van de openbare ruimte. Het financieel ondersteunen van projecten en/of initiatiefnemers op een andere manier is niet ter sprake gekomen en dient te worden afgeraden. Naast de mogelijkheid dat financiële steun vanuit de overheid ongeoorloofd kan zijn (voorzichtigheid is geboden) bestaat de kans dat de focus van het project verschuift van de wens om tot realisatie te komen naar een discussie over financiële ondersteuning door de gemeente. Aangezien geen van de projecten lijkt te worden belemmerd door een begroting die niet sluit, werkt financiële ondersteuning daarom contraproductief.

Aanpassen Masterplan

Indien we de verschillende plannen, zowel de lopende plannen, als de initiatieven genoemd in het raadsvoorstel bundelen in een planoverzicht (zie bijlage 2) dan liggen de *maximale* contouren van de aanpassing van het masterplan al vast. Door dit planoverzicht onderdeel te maken van deze notitie wordt richting gegeven aan de verdere ontwikkeling van de diverse initiatieven. Na een verdere uitwerking en detaillering van de plannen kan de aanpassing van het masterplan nader worden geconcretiseerd, waarna het masterplan - na hernieuwde vaststelling door de raad - als kader kan dienen voor de planologisch-juridische procedures volgend op het concretiseren van de diverse projecten.

Plan van aanpak

In het plan van aanpak wordt specifiek ingezoomd op de te nemen stappen en globale fasering voor de eerder beschreven clusters. De reeds vergevorderde ontwikkelingen van het gezondheidscentrum en de Hoep lopen parallel / vooruitlopend uiteraard door, maar hebben een eigen planning.

Op basis van de beschreven strategie worden de volgende stappen en fasering voorgesteld per cluster (de stappen zijn nader uitgewerkt in bijlage 3).

Vooraf

Onze gemeente doet momenteel onderzoek naar de woningmarkt op Schouwen-Duiveland, meer in het bijzonder naar de actuele en toekomstige vraag en aanbod van woningen op het eiland, zowel kwantitatief als kwalitatief. De onderzoeksresultaten kunnen direct invloed hebben op het aantal (kwantiteit) en soort (kwaliteit) woningen die een initiatiefnemer wil realiseren. Het aantonen van de actuele behoefte aan de woningen is voor rekening van de initiatiefnemer en dient te worden gedaan aan de hand van de onderzoeksgegevens die onze gemeente binnenkort openbaar zal maken. Ook voor vierkante meters detailhandel geldt dat de actuele behoefte per initiatief aangetoond moet worden.

Voor alle hieronder genoemde ontwikkelingen geldt dat er nadere onderzoeken moeten plaatsvinden op diverse programmaonderdelen en dat er sprake is van een *maximaal* programma.

Initiatiefvoorstel:

1. uitwerking initiatiefvoorstel raad in afstemming met sleutelfiguren;
2. besluitvorming initiatiefvoorstel in het college van 21 november 2017 na terugkoppeling resultaat aan sleutelfiguren;
3. inloopavond (29 november 2017) in samenspraak met de ondernemersvereniging en de dorpsraad voorafgaand aan de behandeling in de commissie: communicatie aanpak, planning en richtlijnen van initiatiefvoorstel raad. Inclusief flankerende communicatie. Uitnodigen raadsleden en peilen reacties vanuit het dorp. Input ten behoeve van raadsbehandeling in december 2017;
4. vaststellen notitie in de raad van 21 december 2017;
5. activeren stuurgroep, klankbordgroep en formieren projectgroep(en). Opstarten acties rondom verschillende clusters.

Cluster Nieuwstraat en Dreef

Herontwikkeling voormalige Kevergarage:

1. op basis van initiatiefvoorstel raad en gesprekken met de eigenaar/ ontwikkelaar uitwerken van globale stedenbouwkundige en andere ruimtelijke gerelateerde randvoorwaarden. Kaders in deze fase betreffen met name hoogtes, rooilijnen, programma en parkeernormen. Insteek is op basis van

- globale kaders in gesprek met ontwikkelaar te bepalen of de ontwikkeling haalbaar is;
2. overleg (10 november 2017) op basis van deze globale stedenbouwkundige randvoorwaarden. Gezamenlijk aanpak en acties uitstippelen om te komen tot een uitvoerbaar plan. Tevens gezamenlijk bepalen welke aanvullende gemeentelijke randvoorwaarden nog uitgewisseld moeten worden ten behoeve van de planuitwerking;
 3. uitwerken en aanleveren aanvullende randvoorwaarden vanuit gemeente;
 4. op basis van de randvoorwaarden een overleg met belangrijke belanghebbenden uit de directe omgeving. Ophalen reacties en communiceren aanpak en kaders;
 5. ontwikkelende partij werkt op basis van randvoorwaarden het initiatiefplan verder uit. Indien nodig is er tussentijdse afstemming met de gemeente.
 6. indiening uitgewerkt plan Kevergarage door ontwikkelaar. Interne toetsing door de gemeente (ongeveer 4 weken). Opsturen conclusies door de gemeente naar de ontwikkelaar, ter voorbereiding op het afstemmingsoverleg;
 7. afstemmingsoverleg resultaten van interne toets. Als het plan nog dient te worden aangepast/uitgewerkt is er in dit overleg voor de ontwikkelaar gelijk een mogelijkheid om daarover met de gemeente van gedachten te wisselen;
 8. definitief maken plan door de ontwikkelaar, eventueel met tussentijds overleg met de gemeente als daar behoefte aan is;
 9. op basis van het definitieve plan wordt een principebesluit voorbereid. Bij positieve besluitvorming wordt een exploitatieovereenkomst afgesloten. Het streven is om aansluitend daarop in maart 2018 met de bestemmingsplanprocedure te starten;
 10. de rest van het jaar zal worden benut om de ruimtelijke procedure te doorlopen. Indien er geen bezwaar en/of beroep wordt aangetekend, kan medio 2019 met de bouw van het project worden begonnen.

Ontwikkelingen AH, Etos en Gall & Gall en hoek Nieuwstraat/ Dreef

Vanuit de gesprekken komt naar voren dat de ontwikkeling van de AH en uitplaatsing Etos en Gall & Gall, in combinatie met de ontwikkeling van een winkelplint met woningen tussen de Nieuwstraat en de Dreef voor de eigenaar/ ontwikkelaar sterk afhankelijk is van de uitbreidingsmogelijkheden van de supermarkt. Op basis van eerdere onderzoeken en ontwikkelingen is er in Bruinisse ruimte voor ca. 400 m² bvo kwalitatieve uitbreidingsruimte voor de supermarkt. De supermarkt wenst een uitbreiding van 800 m² bvo op deze plek. De verwachting is dat het zeer lastig zal blijken te zijn om meer uitbreidingsruimte te bieden dan de 400 m² bvo kwalitatieve uitbreidingsruimte en dat nieuw onderzoek eerder minder dan meer ruimte zal opleveren.

Om die reden is het advies om aan de voorkant aan de eigenaar/ontwikkelaar helder de randvoorwaarden duidelijk te maken en daar als gemeente ook aan vast te houden. Op die manier worden geen valse verwachtingen gewekt en gaat niet onnodige tijd en geld verloren aan onderzoeken en afstemmingen, die waarschijnlijk juist tot minder ontwikkelruimte voor de supermarkt zullen leiden. Het staat de eigenaar/initiatiefnemer overigens vrij om, in samenspraak met de

gemeente, alsnog een onderzoek te doen naar de mogelijke ontwikkelruimte (vierkante meters) voor de supermarkt.

Het laatste initiatiefvoorstel van de eigenaar/ontwikkelaar lijkt (buiten de discussie over de uitbreidingsruimte voor de supermarkt) vooralsnog voor beide partijen geen opgaven te bevatten die in gezamenlijk overleg niet op te lossen zouden zijn. Bij een eventuele uitwerking zal wel goede afstemming met de school dienen plaats te vinden:

1. op basis van initiatiefvoorstel Raad en gesprekken met de eigenaar/ontwikkelaar uitwerken van globale stedenbouwkundige randvoorwaarden. Kaders in deze fase betreffen met name hoogtes, rooilijnen, programma en parkeernormen. Belangrijk is hierin een heldere uitspraak over de maximale (kwalitatieve) uitbreidingsruimte voor de supermarkt. Insteek is op basis van globale kaders in gesprek met de ontwikkelaar te bepalen of de ontwikkeling haalbaar is;
2. overleg op basis van deze globale stedenbouwkundige randvoorwaarden. Uitwisselen en toelichten aanpak en randvoorwaarden. Ziet de eigenaar/ontwikkelaar mogelijkheden om binnen deze randvoorwaarden het plan verder uit te werken? Zo ja, dan door naar stap 3. Indien er geen overeenstemming wordt bereikt, vervalt deze ontwikkeling voor de komende 5 jaar en zal de gemeente haar tijd en aandacht op de andere ontwikkelingen concentreren;
3. gezamenlijke aanpak en acties uitstippelen om te komen tot een uitvoerbaar plan en start procedure. Tevens gezamenlijk bepalen welke aanvullende gemeentelijke randvoorwaarden nog moeten worden uitgewisseld ten behoeve van de planuitwerking;
4. op basis van de randvoorwaarden een overleg met de school en indien noodzakelijk andere belangrijke belanghebbenden uit de directe omgeving. Afstemmen globale kaders, ophalen reacties en communiceren aanpak;
5. uitwerken en aanleveren aanvullende randvoorwaarden vanuit de gemeente;
6. ontwikkelende partij werkt op basis van randvoorwaarden het initiatiefplan verder uit. Indien nodig is er tussentijdse afstemming met de gemeente;
7. indiening uitgewerkt plan door de ontwikkelaar. Interne toetsing door de gemeente (ongeveer 4 weken). Opsturen conclusies door de gemeente naar de ontwikkelaar, ter voorbereiding op het afstemmingsoverleg;
8. afstemmingsoverleg over de resultaten van de interne toets. Als het plan nog dient te worden aangepast/uitgewerkt is er in dit overleg voor de ontwikkelaar gelijk een mogelijkheid om daarover met de gemeente van gedachten te wisselen;
9. definitief maken plan door de ontwikkelaar, eventueel met tussentijds overleg met de gemeente als daar behoefte aan is;
10. op basis van het definitieve plan wordt een principebesluit voorbereid. Bij positieve besluitvorming wordt een exploitatieovereenkomst afgesloten. Het streven is om aansluitend daarop in het derde kwartaal van 2018 met de bestemmingsplanprocedure te starten;
11. de rest van jaar zal worden benut om de ruimtelijke procedure te doorlopen. Indien er geen bezwaar en/of beroep wordt aangetekend kan in de tweede helft van 2019 met de bouw van het project worden begonnen.

Locatie voormalige bibliotheek

In deze cluster speelt ook de locatie van de huidige bibliotheek een rol. Na verplaatsing van de bibliotheek kan het gebouw op de huidige locatie worden gesloopt. Voor de invulling van de locatie worden voorlopig uitgegaan van parkeren, waarmee (tijdelijk) kan worden voorzien in de parkeerbehoefte voor de winkels en het bezoekersparkeren op de locatie kevergarage. Maar woningbouw wordt op termijn niet uitgesloten. Daarbij speelt ook mee dat dit een potentiële opbrengstlocatie is voor de gemeente als er woningbouw wordt toegestaan:

1. conceptinrichtingsplan maken voor (tijdelijk) parkeren (eerste helft 2018);
2. bespreken met PG, KBG, SG en directe omgeving (eerste helft 2018);
3. inrichtingsplan definitief maken en vaststelling budget (tweede helft 2018);
4. verplaatsing bibliotheek naar locatie gezondheidscentrum (2019);
5. aanbesteding (2019);
6. realisatie (2020).

Het inrichtingsplan zal worden ontwikkeld in samenhang met het inrichtingsplan voor het gehele gebied.

Cluster Verkeerscirculatieplan

Door de Dorpsraad is een inventarisatie gemaakt van de verkeersknelpunten en -opgaven in Bruinisse. Dit is aanleiding om het verkeerscirculatieplan te actualiseren. Het initiatief zal door de gemeente (of een extern in te huren deskundige) worden opgepakt en in samenspraak met de dorpsraad en de ondernemersvereniging worden uitgewerkt. Hiervoor zal een projectgroep worden opgericht waarin deze organisaties zijn vertegenwoordigd. Het streven is dit verkeerscirculatieplan in juni 2018 vast te stellen. Het verkeerscirculatieplan vormt een belangrijke bouwsteen voor het inrichtingsplan openbare ruimte:

1. inventariseren knelpunten en opgaven door dorpsraad. Uitwisselen achtergronden, ideeën en wensen;
2. starten opstellen verkeerscirculatie en parkeren door de gemeente in samenspraak met de dorpsraad en de ondernemersvereniging;
3. overleg met PG en SG en omgeving over eerste concept. Indien nodig keuzes maken en bepalen uitwerkingsrichting, aanpak en planning;
4. uitwerken tot tweede conceptverkeerscirculatieplan;
5. afstemming met PG, KBG en SG;
6. inloopavond: presenteren conceptverkeerscirculatieplan samen met de Dorpsraad en de Ondernemersvereniging. Ophalen reacties;
7. op basis van input uitwerken tot definitief verkeerscirculatieplan;
8. na bespreking in PG besluitvorming in SG en daarna in College en Raad (juni 2018).

Cluster Openbare ruimte

Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte is afhankelijk van keuzes in het verkeerscirculatieplan en de rooilijnen van de diverse vastgoedontwikkelingen. Voor de ontwikkeling van de Hoep, het gezondheidscentrum en de voormalige kevergarage lijken de contouren van de ontwikkelingen redelijk helder (op nog enkele details na). Rondom de ontwikkeling van de AH, Gall & Gall, Etos en de winkelplint op de hoek de Nieuwstraat-Dreef is vooralsnog meer onduidelijkheid. Omdat een deel van het parkeren binnen deze ontwikkeling op eigen terrein zal worden gerealiseerd en de rooilijnen in deze fase nog niet scherp zijn gedefinieerd, is het niet mogelijk om vooruitlopend op dat plan al een inrichtingsplan voor de openbare ruimte te maken. Het verkeerscirculatieplan zal ook enigszins uitgekristalliseerd moeten zijn om een goed inrichtingsplan te kunnen maken. Tijdens het uitwerken van het verkeerscirculatieplan kan al wel een voorzichtige aanzet worden gegeven voor de principe-inrichting van verschillende openbare ruimtes, zodat na vaststelling snel kan worden doorgepakt met het uitwerken van een VO- en DO-inrichtingsplan. Voor de realisatie van een belangrijk deel van de openbare ruimte in het centrum zelf zijn gemeentelijke uitvoeringsbudgetten beschikbaar. De uitvoering zal goed moeten worden afgestemd met de bouwrijpheid van de verschillende vastgoedontwikkelingen. Idealiter wordt de openbare ruimte pas aangelegd als het bouwverkeer klaar is. Gezien de gevorderde status van de Hoep en het gezondheidscentrum lijkt voor dit deel van het centrum soepel doorgepakt te kunnen worden:

1. tijdens stap 4 van het verkeerscirculatieplan (uitwerken tot tweede concept) kan ook gestart worden met het nadenken over de principe-inrichting van de verschillende openbare ruimtes. Daarbij kan uiteraard waar mogelijk worden voortgebouwd op het reeds bestaande inrichtingsplan. Deze principes kunnen dan tijdens de afstemmingsmomenten met PG, KBG, SG en dorp gelijk worden meegenomen en besproken (voorjaar 2018);
2. na vaststelling van het verkeerscirculatieplan en indien er duidelijkheid is over de rooilijnen en de opzet van de verschillende vastgoedontwikkelingen (specifiek omgeving AH) kan door worden gepakt met het uitwerken van deze principes tot een Schetsontwerp Openbare ruimte (SO). Indien er door omstandigheden voor delen van het centrum nog onduidelijkheden zijn dan zal in de PG en SG worden bepaald welke delen we wel en welke delen we niet gaan uitwerken (tweede helft 2018);
3. uitwerken SO-inrichtingsplan;
4. bespreken met PG, KBG en SG;
5. uitwerken Voorlopig Ontwerp (VO) inrichtingsplan op basis van input en indicatieve kostenraming opstellen;
6. bespreken met PG en SG;
7. inloopavond: presenteren stand van zaken en ophalen reacties;
8. uitwerken Definitief Ontwerp (DO) op basis van input en uitwerken kostenraming;
9. bespreken met PG, besluitvorming in SG, college en Raad;
10. aanbesteding (2019);
11. realisatie (2020).

Cluster Dorpsweg

De ontwikkeling van het centrum van Bruinisse heeft prioriteit, omdat een snelle impuls in het hart van het dorp van groot belang is voor de leefbaarheid, het voorzieningenniveau en de uitstraling. Er is maar een beperkt wooncontingent beschikbaar voor Bruinisse, de gemeente wil de beschikbare woningbouwmogelijkheden zoveel mogelijk gebruiken om de slag in het centrum zo goed mogelijk van de grond te krijgen. Het komende half jaar zal in ieder geval alle aandacht daarnaar uitgaan. Het initiatief rond de Dorpsweg zal op z'n vroegst in het derde kwartaal van 2018 worden opgepakt, indien de plannen in het centrum planologisch-juridisch zijn geconsolideerd door bijvoorbeeld een raadsbesluit, een aanvraag voor een omgevingsvergunning of een bestemmingsplanprocedure.

Cluster aanpassen Masterplan

Het doel is met een efficiënte slag het masterplan Bruinisse zo aan te passen dat er voor de toekomst een helder en goed werkbaar gemeentelijk kader is voor de ontwikkelingen in het dorp.

Het is daarbij niet de bedoeling een compleet nieuw masterplan op te stellen. Dat zou veel tijd en afstemming vragen en teveel zaken onnodig weer ter discussie kunnen stellen. Insteek is daarom om op basis van het initiatiefvoorstel van de raad en de uitwerkingsslagen die op basis daarvan worden gemaakt een spelregelkaart te maken. Deze spelregelkaart laat de belangrijkste randvoorwaarden zien voor de ontwikkelingen in Bruinisse en kan als een oplegblad worden gebruikt bij het masterplan. Aan de hand van de spelregelkaart kunnen betrokken partijen en initiatiefnemers snel de belangrijke en actuele kaders vinden. De spelregelkaart wordt tijdens de komende periode van planvorming steeds verder uitgewerkt. Vertrekpunt zijn de globale kaders zoals in het initiatiefvoorstel van de raad staan opgenomen, aangescherpt waar nodig. Deze zit reeds als bijlage bij deze notitie. In de komende periode wordt deze uitgewerkt, aan de hand van de planvorming en afstemming zoals hier beschreven. Uiteindelijk wordt de spelregelkaart vastgesteld door de gemeenteraad:

1. het vertalen van het initiatiefvoorstel van de raad naar een concept-spelregelkaart. Deze is als bijlage bijgevoegd;
2. na vaststelling door college en raad (stappen 1 t/m 4 plan van aanpak initiatiefvoorstel) wordt de planuitwerking van de verschillende clusters ter hand genomen. Uitwerkingen en verscherpingen worden periodiek in de spelregelkaart verwerkt, zodat steeds een geactualiseerd kaartbeeld ontstaat;
3. als de belangrijke hoofdlijnen van de ontwikkeling van Bruinisse centrum duidelijk zijn kan de spelregelkaart als oplegblad voor het masterplan worden vastgesteld. Naar verwachting zijn het verkeerscirculatieplan en de ontwikkeling rondom de AH voor de planning hiervan doorslaggevend. Voor de overige ontwikkelingen lijken de hoofdlijnen in deze fase al wel duidelijk.