

Zaaknummer	1653780
Portefeuillehouder	De heer N.J.A. Schimmel
Voorstel	Ontwikkelingsvisie Mariënborg

Aan de raad,

1. Beslispunten

De ontwikkelingsvisie voor het pensionaat Mariënborg te Bussum, d.d. 25-10-2019, vast te stellen.

2. Inleiding

Het pensionaat Mariënborg, gelegen in het centrum van Bussum, vervult al geruime tijd niet meer haar functie. De congregatie van de Zusters van Onze Lieve Vrouwe van Amersfoort hebben het pand in 2013 definitief verlaten. Anticiperend op de mogelijke leegstand heeft de gemeenteraad van Bussum in 2013 een ambitiedocument voor Mariënborg vastgesteld. Dit ambitiedocument is gericht op een toekomstbestendige herontwikkeling van Mariënborg, waarbij ontmoeting en de versterking van de woonfunctie een plek krijgen. Concrete plannen bleven echter uit. In plaats ervan nam Amaris Zorggroep het pensionaat voor 5 jaar in gebruik als verzorgingstehuis ten tijde van de verbouw van de Florisberg locatie te Muiderberg.

Eind 2017 is de opgave weer ter hand genomen. De huidige eigenaar Slokker Vastgoed b.v. heeft een ontwikkelingsvisie opgesteld. Tijdens het opstellen van de ontwikkelingsvisie is Mariënborg definitief aangewezen tot gemeentelijk monument (2018). Ook stelde de gemeente in de tussenliggende periode een woonvisie vast (2017) en een herijkte gebiedsvisie voor het centrum van Bussum (2019).

De ontwikkelingsvisie voor Mariënborg sluit grotendeels aan op het ambitiedocument uit 2013, maar wijkt op één van de gestelde kaders sterk af. De ontwikkelingsvisie bevat namelijk de toevoeging van nieuwbouw, daar waar het ambitiedocument nog uitging van hooguit vervangende nieuwbouw voor een deel van het pensionaat.

3. Beoogd effect

Een duurzame herontwikkeling van het pensionaat Mariënborg (en de omliggende tuinen) dat bijdraagt aan de versterking van het centrum van Bussum en de woningbouwopgave die voortvloeit uit de lokale woonvisie van Gooise Meren.

4. Argumenten en onderbouwing

1.1 De ontwikkelingsvisie draagt bij aan de versterking van het centrum van Bussum

Mariënborg wordt in de ontwikkelingsvisie getransformeerd naar een woningbouwlocatie, aangevuld met daarbij passende publiek aantrekkende functies en een toegankelijke tuin. Er ontstaan groene verbindingen tussen verschillende delen van het centrum en er blijft ruimte voor kleinschalige evenementen op het terrein van het pensionaat. De Fröbelschool behoudt haar functie en er wordt geen detailhandel toegevoegd. Daarmee sluit de ontwikkelingsvisie goed aan op de gebiedsvisie voor het centrum van Bussum uit 2019.

1.2 Toevoeging van nieuwbouw biedt kansen

Door nieuwbouw toe te voegen aan het pensionaat Mariënborg slaagt de initiatiefnemer er beter in om een goed woon- en leefklimaat te realiseren ten aanzien van de spoorgeluidsbelasting op de

gevels van het pensionaat. Daardoor zijn minder maatregelen nodig die de monumentale gevel mogelijk aantasten.

Ook zorgt de toevoeging van nieuwbouw ervoor dat er een uitgebreider woningbouwprogramma kan worden gerealiseerd. Hoewel het geen kader was in het ambitiedocument uit 2013, slaagt de initiatiefnemer dankzij de nieuwbouw erin om 1/3e van het woningbouwprogramma in het sociale segment te realiseren.

Toevoeging van nieuwbouw maakt het bovendien mogelijk om een groot aandeel van het parkeren uit het zicht op te lossen in een parkeerkelder.

5. Houd rekening met en onderbouwing

De ontwikkelingsvisie is nog geen voorlopig ontwerp. Een aantal thema's moet nog nader worden uitgewerkt. Initiatiefnemer en de gemeente maken in de volgende fase van planvorming in ieder geval afspraken over de concrete maatregelen voor duurzame ontwikkeling en de exacte invulling van de publiek aantrekkende functies.

6. Duurzaamheid

Voor de herontwikkeling van het pensionaat (wat op zichzelf al duurzaam is) wordt gebruik gemaakt van de tool 'Duurzaam Ontwikkelen' van de gemeente Gooise Meren. Deze tool wordt naar verwachting begin 2020 opgeleverd. De tool ziet o.m. op de thema's klimaatadaptatie, hittestress, biodiversiteit en circulair bouwen. De ontwikkelingsvisie geeft op deze thema's zelf ook al een doorkijk.

De nieuwbouw wordt uiteraard gasloos ontwikkeld.

Na realisatie zal Mariënborg ook bijdragen aan de sociale samenhang, door gelegenheid te bieden voor ontmoeting en kleinschalige evenementen.

7. Financiële onderbouwing

Behandeling van de ontwikkelingsvisie vindt plaats op basis van Vooroverleg. Op het vooroverleg is de legesverordening van Gooise Meren 2019 van toepassing. Eventuele extra inspanningen in de komende fase (op verzoek van de initiatiefnemer) worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst wordt ondertekend bij het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan.

8. Communicatie en participatie

Initiatiefnemer heeft in het verleden een Vooroverleg aangevraagd voor de ontwikkelingsvisie van Mariënborg. Om die reden is tot op heden de ontwikkelingsvisie vertrouwelijk behandeld. Met dit raadsvoorstel is de ontwikkelingsvisie openbaar en wordt de omgeving actief geïnformeerd door de initiatiefnemer.

Communicatie en participatie over de plannen voor Mariënborg is in beginsel aan de initiatiefnemer (buiten de publieksrechtelijke taken van de gemeente om). De gemeente ziet toe dat de participatie op juiste wijze wordt vormgegeven.

9. Uitvoering / tijdpad / evaluatie

Na vaststelling van de ontwikkelingsvisie door de gemeenteraad volgt het uitwerken van de ontwikkelingsvisie naar een voorlopig ontwerp. Op basis van het voorlopig ontwerp wordt ook een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Daarnaast wordt een anterieure overeenkomst opgesteld tussen de gemeente en de initiatiefnemer. De gemeente is grotendeels afhankelijk van de planning

van de initiatiefnemer, maar stuurt aan op vaststelling van het bestemmingsplan in het vierde kwartaal van 2020.

Het college van B&W besluit te zijner tijd over instemming met de inhoud van de anterieure overeenkomst en de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Uw raad besluit uiteindelijk over de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

D.J. van Huizen
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde
Burgemeester

Bijlage(n)

1. Ontwikkelingsvisie Mariënborg d.d. 18-10-2019
2. Ambitiedocument Mariënborg (2013)

De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'Ontwikkelingsvisie Mariënborg' met zaaknummer 1653780 van het college van burgemeester en wethouders,

Besluit

De ontwikkelingsvisie voor het pensioonaat Mariënborg te Bussum, d.d. 25-10-2019, vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Gooise Meren,
gehouden op *(datum wordt ingevuld door de griffie)*

De griffier

De voorzitter

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

drs. H.M.W. ter Heegde