

bestemmingsplan

Centrum - Mariënborg

Gemeente Gooise Meren



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1942.BPBrinklaan82-VA01

Datum: 2023-08-16

Contactpersoon Buro SRO: dhr. T.J. Oostrom | dhr. H.J.M. van Arendonk

Kenmerk Buro SRO: SR190404

Opdrachtgever: Slokker Vastgoed

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Projectbeschrijving	8
2.1 Huidige situatie.....	8
2.2 Toekomstige situatie	9
3 Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid.....	16
3.4 Gemeentelijk beleid	18
4 Haalbaarheid omgevingsaspecten	23
4.1 Milieueffectrapportage.....	23
4.2 Bodem.....	24
4.3 Luchtkwaliteit.....	24
4.4 Geluid	25
4.5 Bedrijven en milieuzonering.....	27
4.6 Ecologie.....	28
4.7 Externe veiligheid	30
4.8 Waterhuishouding	33
4.9 Archeologie	37
4.10 Cultuurhistorie.....	37
4.11 Verkeer en parkeren	39
5 Juridische toelichting	42
5.1 Algemeen	42
5.2 Verbeelding.....	42
5.3 Planregels	42
5.4 Wijze van bestemmen	43
6 Uitvoerbaarheid	45
6.1 Economische uitvoerbaarheid	45
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	45

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn voornemens het monumentale patronaat Mariënborg, dat zich bevindt in het centrum van Bussum, te transformeren tot appartementencomplex en in de toekomst uit te breiden met nieuwe bebouwing voor bewoning. In de huidige situatie is het voormalig patronaat in gebruik voor tijdelijke bewoning. Met de beoogde ontwikkeling wordt gezocht naar een permanente invulling van het gebouw. Naast de realisatie van woningen wordt er ruimte gecreëerd voor samenkomst.

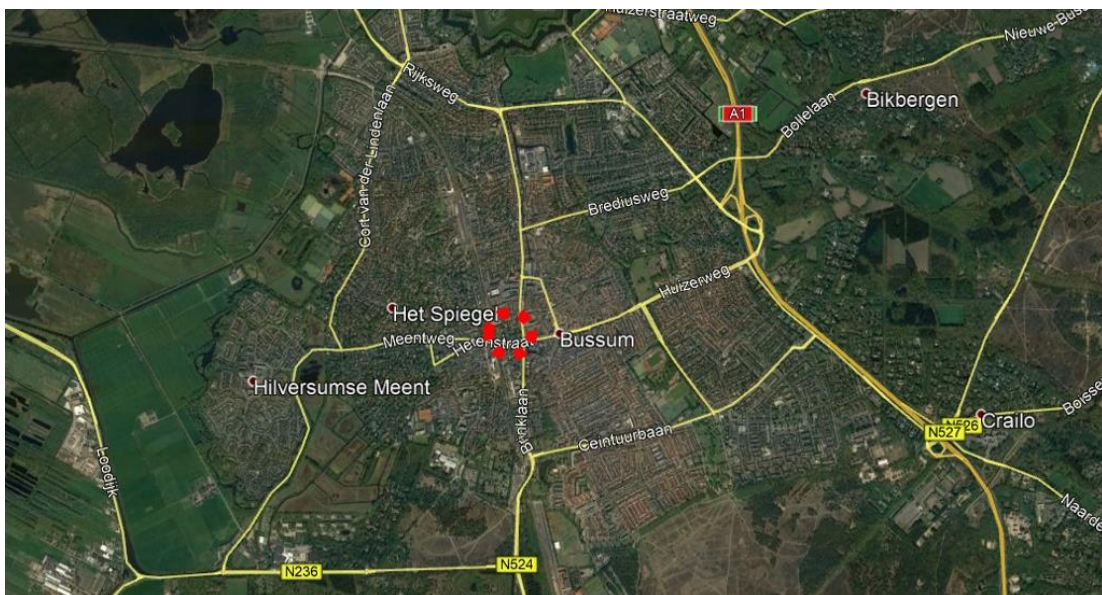
De beoogde ontwikkeling is beschreven in de 'Ontwikkelvisie Mariënborg (vastgesteld op 25 oktober 2019)', die de basis vormt voor de uitwerking van voorliggend bestemmingsplan. Het bestaande monumentale gebouw (hierna: oudbouw) wordt opgewaardeerd, waarbij bijvoorbeeld later toegevoegde serres worden verwijderd. Daarnaast wordt voorgesteld om aan de zijde van de spoorlijn nieuwe bebouwing toe te voegen. Omdat de concrete uitwerking van de nieuwe bebouwing nog niet beschikbaar is zal dit slechts op hoofdlijnen beschreven worden.

Voorname ingrepen zijn, evenals het gebruik voor permanente bewoning, niet toegestaan in het geldende bestemmingsplan 'Centrum'. Er is een partiële herziening van het bestemmingsplan vereist. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is daarom voorliggend bestemmingsplan opgesteld. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt uiteengezet waarom het aanvaardbaar is om voor dit specifieke plan een bestemmingsplanherziening door te voeren.

1.2 Ligging plangebied

De planlocatie is gelegen in het centrum van Bussum. Het plangebied valt onder de kadastrale aanduiding gemeente Bussum, sectie E en bestaat uit verschillende percelen. Het gaat om de percelen met perceelnummers 6229 (13.995 m²), 6230 (685 m²) en 6231 (1.760 m²). Daarmee beslaat het plangebied een totale oppervlakte van 16.440 m². Verder beschikken de panden in het plangebied over verschillende adressen. Het patronaat heeft het adres Brinklaan 82 en de naastgelegen voormalige Fröbelschool heeft het adres Herenstraat 6A-6B.

Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en de globale begrenzing van het plangebied.



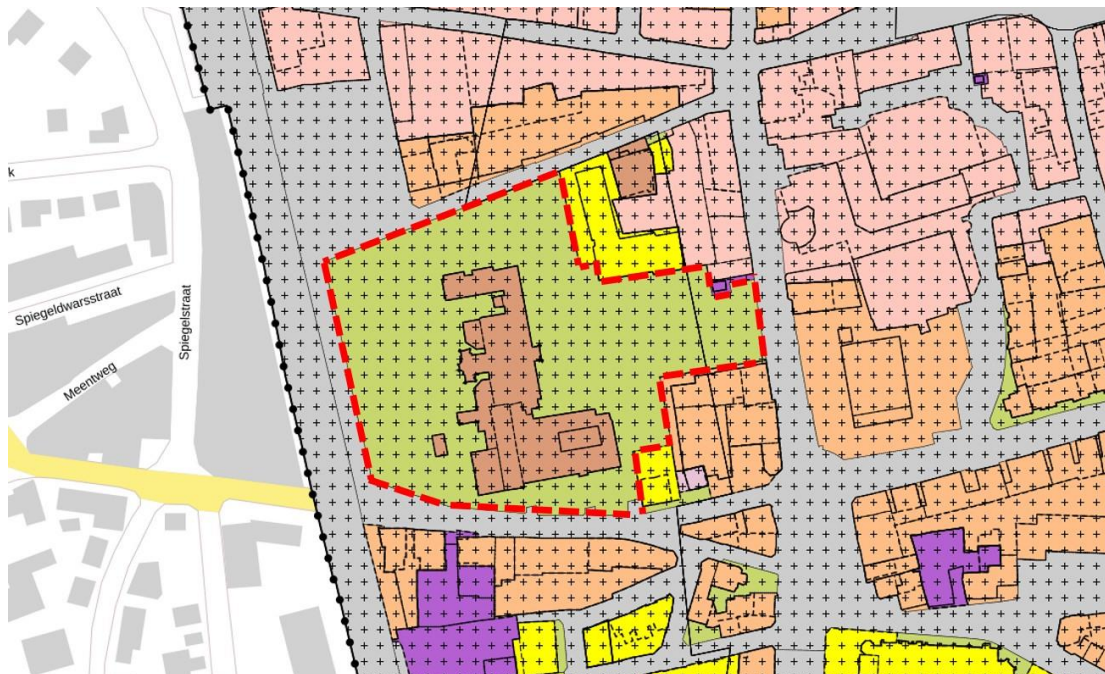
Globale ligging plangebied (rood omcirkeld, bron: Google Earth)



Globale begrenzing plangebied (rood omkaderd, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Centrum'. Dit bestemmingsplan is op 26 september 2013 vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Bussum. De volgende afbeelding toont een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Centrum' (plangebied rood omkaderd, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In het bestemmingsplan hebben de gronden in het plangebied de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Tuin'. De oudbouw heeft de bestemming 'Maatschappelijk', met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 3'. Ter plaatse zijn uitsluitend een verzorgingstehuis, kinder- en peuteropvang en

welzijnswerk toegestaan. Het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' is voorzien van een bouwvlak, waarbij de toegestane goothoogte varieert van 4 tot 14 meter. Ook is nog een kapel bestemd, met een goothoogte van 3 meter.

De gronden rondom de bebouwing hebben de bestemming 'Tuin', voor tuinen bij het hoofdgebouw. Ook de monumentale toerit is onderdeel van de bestemming 'Tuin'.

Het mogelijk maken van woningen is binnen de bestemming 'Maatschappelijk' niet toegestaan. De uitbreiding van de bebouwing aan de westzijde van het gebouw is binnen de bestemming 'Tuin' niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan herzien te worden, waarin het voormalig patronaat en de beoogde uitbreiding een woonbestemming krijgen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 komen de verschillende omgevingsaspecten aan de orde. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 een juridische planbeschrijving gegeven en wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Projectbeschrijving

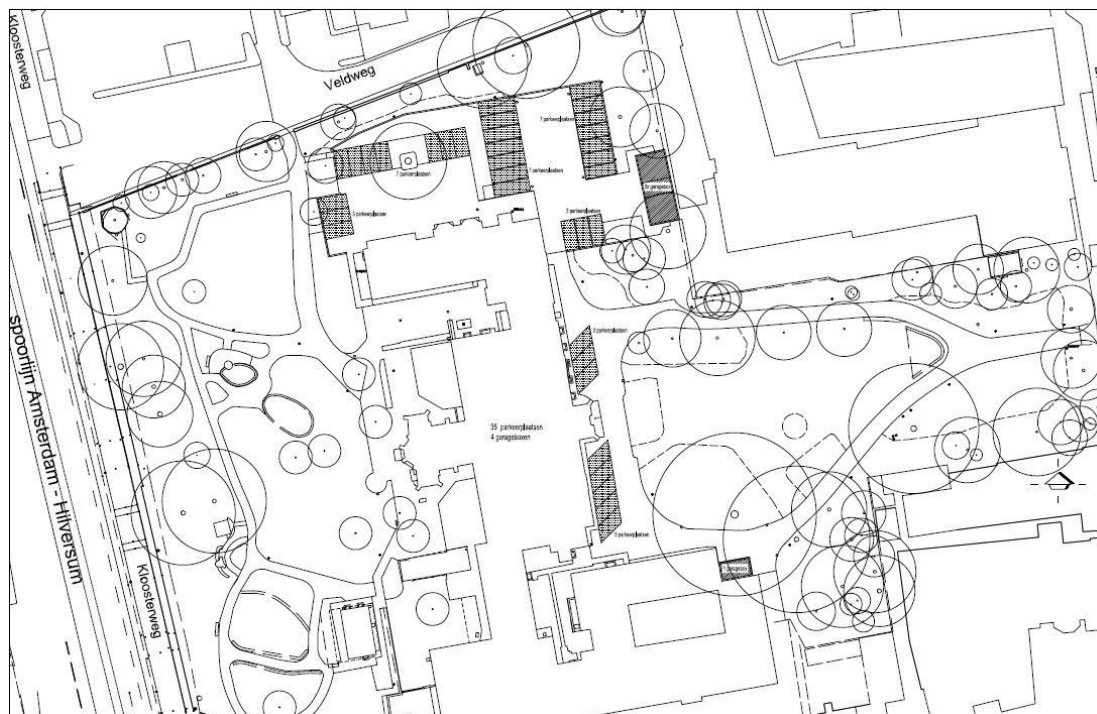
2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is in het plangebied het voormalig patronaat 'Mariënborg' gesitueerd. Het betreft een voormalig patronaat dat bestaat uit verschillende bouwdelen, die in diverse periodes tot stand zijn gekomen, zoals beschreven in toelichting paragraaf 4.10. Het patronaat werd tot in 2014 bewoond door de nonnen van de Congregatie Onze Lieve Vrouwe uit Amersfoort, maar deze zijn toen verhuisd naar Amersfoort. Daarna is het patronaat tijdelijk bewoond door circa 35 bewoners van het Muiderbergse verzorgingshuis Florisberg, in verband met de sloop- en nieuwbouw van het verzorgingshuis. Begin 2018 is die nieuwbouw opgeleverd en zijn de bewoners terugverhuisd naar het verzorgingshuis in Muiderberg. Sinds die tijd is het patronaat slechts tijdelijk bewoond. In maart 2018 werd Mariënborg vooruitlopend op de definitieve planvorming als gemeentelijk monument aangewezen.

De voormalige Fröbelschool behoort eveneens tot het complex. Dit pand is inmiddels langdurig verhuurd aan Stichting Kinderopvang Bussum Naarden Muiden, die het pand overigens al sedert 1984 in gebruik heeft.

Het pand heeft een oppervlak van circa 7.000 m² en bestaat deels uit vier bouwlagen. In het pand zijn circa 120 aparte ruimtes aanwezig. Rondom de gebouwen is de omheinde kloostertuin aanwezig. In 2000 is de kloostertuin aan de westzijde enigszins verkleind voor de aanleg van de Kloosterweg.

Het patronaat wordt ontsloten via de Brinklaan, wat van oudsher de hoofdroute tussen Hilversum, Bussum en Naarden was. Op het noordelijke deel van het terrein bevinden zich 35 parkeerplaatsen en 4 garageboxen, die te bereiken zijn vanaf de toegang aan de Brinklaan (zie onderstaande afbeelding).



Bestaande situatie met parkeren (bron: Deltavormgroep, d.d. 14 maart 2019)

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van het plangebied in de huidige situatie weer.



Bestaande voorgevel (bron: Ontwikkelvisie Mariënborg Bussum)



Omsloten voortuin aan de Brinklaan en bomen langs de Kloosterweg (bron: Ontwikkelvisie Mariënborg Bussum)

In 2019 is een vergunning verleend voor het tijdelijk in gebruik nemen van het gebouw voor bewoning.

Centrum

Het plangebied bevindt zich in het centrum van Bussum, het kernwinkelgebied van Gooise Meren. Het centrum wordt gekenmerkt door een onregelmatig spinnenwebachtig stratenpatroon en een gemêleerd verkavelingspatroon. Binnen het centrumwinkelgebied is de openbare ruimte helder en zorgvuldig ingericht. Zowel het straatmeubilair als de verharding is zorgvuldig ingepast in het dorpsachtige karakter.

2.2 Toekomstige situatie

In de 'Ontwikkelingsvisie Mariënborg Bussum' (zie [bijlagen bij toelichting bijlage 1](#)) wordt de visie op de opgave geschetst en wordt richting gegeven aan de beoogde ingrepen. Echter is de haalbaarheid van de in de visie geschetste ingrepen de laatste tijd onder druk komen te staan. Daarom is ervoor gekozen in voorliggend bestemmingsplan geen strakke kaders voor de nieuwe bebouwing op te nemen, maar te werken met een ruim bouwvlak met een bebouwingspercentage. Binnen dit bouwvlak kan de toekomstige bebouwing ontworpen worden. Omdat de haalbaarheid van de nieuwbouw nog onderzocht wordt zal de planontwikkeling zich in eerste instantie richten op de transformatie van de oudbouw en de daarmee gepaard gaande ingrepen in de kloostertuin (fase 1).

Gebruik

Ondanks dat het ontwerp van de nieuwbouw nog niet vast ligt dient in voorliggend bestemmingsplan al wel rekening gehouden te worden met het toekomstig aantal woningen. In totaal voorziet het initiatief in maximaal 105 wooneenheden, bestaande uit maximaal 1/3 sociale huurappartementen, 1/3 middeldure appartementen en 1/3 dure appartementen. In de oudbouw zijn 51 woningen beoogd.

Naast koop- en sociale huurwoningen zijn ook ruimten beoogd voor niet-woonfuncties in de bestaande gebouwen. De voormalige Fröbelschool behoudt vooralsnog zijn functie. Het toevoegen van niet-woonfuncties in het gebied kan bijdragen aan een meer levendig karakter. Het betreft kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zoals werkruimtes, galleries, ateliers en maatschappelijke voorzieningen in delen van de begane grondlaag van het bestaande gebouw, tot een maximum oppervlakte van circa 400 m². Indien geen invulling kan worden gegeven aan deze bedrijfsruimten worden deze omgezet naar woningen. Hiermee is al rekening gehouden in voorliggend bestemmingsplan.

Zoals reeds omschreven in de Ontwikkelvisie Mariënborg ligt de kapel van het complex op de eerste verdieping en is lastig ontsloten. Het ligt om die reden niet erg voor de hand om daarin een publieksfunctie onder te brengen. Om die reden is ervoor gekozen de kapel te transformeren naar een aantal bijzondere woningen.

Ruimtelijke ingrepen fase 1

De eerste fase van de planontwikkeling heeft betrekking op de transformatie van de oudbouw en gedeeltelijke herinrichting van de kloostertuin. Op navolgende afbeelding is hiervan een impressie weergegeven.



Impressie toekomstige situatie oudbouw (bron: Deltavormgroep)

De buitenzijde van de oudbouw blijft zoveel mogelijk intact, alleen de later toegevoegde serres worden verwijderd. De bestaande entree van het gebouw wordt de hoofdingang van het wooncomplex. Inpandig worden diverse ingrepen uitgevoerd om het gebouw geschikt te maken voor het beoogde aantal woningen.

Het groene beeld van het complex aan de Herenstraat en de Kloosterweg blijft gehandhaafd. De waardevolle boombeplanting, met name langs de Kloosterweg, kan vermoedelijk grotendeels behouden blijven. Dit wordt nader inzichtelijk gemaakt middels een Bomen Effect Analyse. Voor het gebied langs de Kloosterweg is verder rekening gehouden met een reservering van een zone van ca. 30 meter ten behoeve van mogelijke toekomstige verdieping van de spoorlijn Amsterdam-Hilversum.

Aan de zijde van de Veldweg wordt het parkeren opgelost door de bestaande parkeerkoffer uit te breiden. In totaal zijn hier 75 parkeerplaatsen beoogd, waarmee voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeereis voor fase 1. Het parkeerterrein wordt ontsloten middels een in-/uitrit aan de noordwestzijde van het plangebied. Het parkeren komt nader aan bod in toelichting paragraaf 4.11.2.

Op het voorterrein, dat samen met het gebouw de monumentale entree vanaf de Brinklaan vormt, wordt de huidige inrichting behouden. Daarbij blijft het hek bij de entree vanaf de Brinklaan in stand gehouden. Voorstel is om alleen het zicht vanaf de Brinklaan te verbeteren door de hier zeer dicht begroeide rand terug te snoeien. Ook wordt er een nieuwe border voorgesteld met een rijke variatie aan bloeiende planten. De tuin rondom de bebouwing zal deels openbaar toegankelijk worden.

Ruimtelijke ingrepen fase 2

Voornemen is de bebouwing van Mariënborg uit te breiden. In de Ontwikkelvisie Mariënborg is hiervoor een voorstel gedaan, waarbij twee nieuwe vleugels een vervolg vormen op de structuur van het oorspronkelijke hoofdgebouw. Samen met het hoofdgebouw vormen deze vleugels een gedeeltelijk omsloten hof. Op navolgende afbeelding is hiervan een impressie weergegeven.



Impressie mogelijke uitwerking nieuwbouw (bron: Ontwikkelvisie Mariënborg)

In deze planopzet is tevens een ondergrondse parkeergarage voorgesteld. Er is nog geen concrete uitwerking van de nieuwbouw en de ondergrondse parkeergarage beschikbaar. In fase 2 wordt de parkeeroplossing nader bekeken en beoordeeld, waarbij een gebouwde oplossing tot de mogelijkheden behoort.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Voorliggend plan heeft geen gevolgen die van nationaal belang zijn. Wel wordt aangesloten op de ambities van het Rijk door binnenstedelijk in woningen te voorzien en in het plan aandacht te besteden aan klimaatadaptatie en energietransitie. De woningen worden zorgvuldig en op efficiënte wijze ingepast met oog voor ruimte en mobiliteit. Daarnaast sluit het beoogde woningbouwprogramma aan op de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklassen in de gemeente, wat door het Rijk als hoogst gewenst wordt beschouwd. Voorliggend plan is daarmee in lijn met de ambities uit de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld aan de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016, 1 januari 2017 en 1 december 2020 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

In het Barro is onder andere de bescherming van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Romeinse Limes geregeld. Deze gebieden zijn aangewezen als erfgoed met uitzonderlijke universele waarde. De aanwijzing vanuit het Barro werkt door in de provinciale verordening. Daaruit blijkt eenduidig dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van zowel de Nieuwe Hollandse Waterlinie als de Romeinse Limes.

Derhalve valt de voorliggende ontwikkeling niet binnen één van de veertien beschreven onderwerpen uit het Barro. De ontwikkeling is niet strijdig met het gestelde in dit besluit.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Doordat het woningbouwprogramma van voorliggend plan maximaal 105 wooneenheden bedraagt wordt het aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Derhalve worden hieronder de 'treden' van de ladder doorlopen.

Behoefte

In toelichting paragraaf 3.4.2 is een samenvatting opgenomen van de Woonvisie Gooise Meren 2017 - 2025. Er bestaat een behoefte aan de realisatie van woningen. De beoogde herontwikkeling van Mariënborg is reeds opgenomen in het woningbouwprogramma als 'zacht' plan. Voorliggende toelichting draagt bij aan het 'hard' maken van deze planstatus.

Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied bevindt zich in het centrum van Bussum, wat aan te merken is als bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving.

De hoofdambitie is opgedeeld in de volgende aspecten met bijbehorende ambities:

Leefomgeving

- a. Klimaatverandering: een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland. Stad, land en infrastructuur worden klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- b. Gezondheid en veiligheid: het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
- c. Biodiversiteit en natuur: de biodiversiteit in Noord-Holland vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt.

Gebruik van de leefomgeving

- a. Economische transitie: een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
- b. Wonen en werken: woon- en werklocaties dienen beter met elkaar in overeenstemming te zijn. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.
- c. Mobiliteit: inwoners en bedrijven van Noord-Holland kunnen zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt verplaatsen.
- d. Landschap: het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Energietransitie

- a. De ambitie van de Provincie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op hernieuwbare energie.

Daarnaast wordt er met de Omgevingsvisie NH2050 geprobeerd om een richting uit te zetten om houvast te bieden naar de onzekere toekomst. Daarvoor wordt een aantal bewegingen naar de toekomst toe benoemd:

1. Noord-Holland in beweging: Op weg naar een economisch duurzame toekomst
2. Dynamisch schiereiland: Benutten van een unieke ligging
3. Metropool in ontwikkeling: Vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend internationaal concurrerend metropolitaan systeem
4. Sterke kernen, sterke regio's: Sterke kernen houden regio's vitaal
5. Nieuwe energie: Economische kansen benutten van energietransitie
6. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agrifoodsector

Er wordt in de Omgevingsvisie NH2050 uitgegaan van het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. Hierbij wordt gelet op de diversiteit aan regio's en wordt ruimte geboden aan maatwerk en ruimte om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving.

Planspecifiek

Wonen en werken binnenstedelijk

Belangrijkste richtpunt van de provincie met betrekking tot realisatie van woningen en voorzieningen is dat dit zoveel mogelijk binnenstedelijk wordt geconcentreerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden. De omvang van de ontwikkelingen wordt ingegeven door de vraag die er op dat moment is. Uit de Woonvisie Gooise Meren 2017 - 2025, die nader toegelicht wordt in toelichting paragraaf 3.4.2, blijkt dat er een behoefte is aan woningen. Ook de vraag naar ruimte voor bedrijven, recreatie en andere functies houdt aan. De ambitie van de Provincie Noord-Holland is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Wonen en werken worden binnenstedelijk geconcentreerd (transformeren, bundelen, verdichten). Voorliggend plan bevindt zich in een binnenstedelijk gebied en draagt bij aan het woning- en bedrijfsruimteaanbod. Daarmee sluit het aan op de ambities van de provincie.

Sterke kernen, sterke regio's

In het regionale netwerk zijn verschillende typen kernen complementair aan elkaar. Daarbij zijn krachtige centrumsteden van cruciale betekenis voor de leefbaarheid van de hele regio vanwege de regionale voorzieningen en de stedelijke woon- en werkmilieus die er te vinden zijn. Zij kunnen jonge mensen en bedrijven aantrekken, wat leidt tot dynamiek en gezonde regio's. Door de centrumsteden te versterken, verbetert het vestigingsklimaat en worden deze steden nog interessanter voor woonconsumenten en bedrijven die zich in een stedelijke omgeving willen vestigen. Voorliggend plan draagt bij aan het versterken van het centrum van Bussum doordat het een bijdrage doet aan de voorraad van woningen en bedrijfsruimten.

Conclusie

Voorliggend plan is in lijn met de ambities van de Provincie Noord-Holland.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben op 22 oktober 2020 de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn de eerste stappen gezet om de ambities, ontwikkelprincipes en sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie, vastgesteld op 19 november 2018, vorm te geven en wordt er een start gemaakt met werken in de geest van de Omgevingswet. Inmiddels is de omgevingsverordening tweemaal herzien, waarbij de laatste herziening op 19 december 2022 is vastgesteld.

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn alle regels van de provincie die gaan over de fysieke leefomgeving samengevoegd. Merendeel van de regels in deze verordening zijn vrijwel ongewijzigd gebleven ten opzichte van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2010. Echter zijn een aantal onderdelen wel gewijzigd of nieuw. Belangrijke gewijzigde en nieuwe onderdelen zijn het Landelijk gebied, 'Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)', de mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw in landelijk gebied en de ruimte voor windenergie in de 'Metropool Regio Amsterdam (MRA)'. De omgevingsverordening heeft de volgende doelstellingen:

- het bereiken van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
- het behoud en herstel van de biologische diversiteit;
- het in stand houden en doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Planspecifiek

Aan de hand van de bij de Omgevingsverordening behorende kaart zijn de voor de planontwikkeling relevante bepalingen geïdentificeerd. Uit de kaart blijkt dat slechts artikel 6.3 van de Omgevingsverordening NH2020 relevant is. In artikel 6.3 is beschreven dat de regels omtrent stedelijke ontwikkelingen zijn gesteld met het oog op het actief stimuleren van regionale afstemming, duurzaam ruimtegebruik en het voorkomen van overprogrammering. Zoals blijkt uit toelichting paragraaf 3.3 past het planvoornemen binnen het regionale woningbouwprogramma. Desondanks dient het plan in het kader van de 'Regionale afspraken stedelijke ontwikkelingen Gooi en Vechtstreek' regionaal afgestemd te worden.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciale ruimtelijke beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030

Het functioneren van de woningmarkt in de regio Gooi en Vechtstreek kan niet los worden gezien van de ontwikkelingen in nabijgelegen regio's. Met de regio Utrecht ten zuiden, de regio Amersfoort ten oosten en de regio Amsterdam ten noorden, vormt de regio Gooi en Vechtstreek als het ware een schakel tussen deze belangrijke woningmarktregio's in Nederland. In al deze regio's is de druk op de woningmarkt de komende jaren groot. Dit betekent een extra opgave om te zoeken naar voldoende woningbouwmogelijkheden.

De regio Gooi en Vechtstreek wil een complete regio zijn, met een passend woningaanbod voor jong en oud, rijk en arm, kleine of grote huishoudens en goed of slecht ter been. De regio ontleent haar identiteit voor een groot deel aan de diversiteit aan landschappen en woonmilieus en is daardoor een aantrekkelijk vestigingsgebied voor al deze groepen. Het behouden en, waar mogelijk, versterken van deze diversiteit aan woonmilieus waarborgt de vitaliteit van de regio ook in de toekomst. Zeker tot 2040 wordt nog een groei van de bevolking voorzien. Het passend faciliteren van deze groei, in combinatie met het behoud van de natuur- en cultuurhistorische waarden, vormt de komende jaren één van de belangrijkste uitdagingen voor de regio. Nieuwbouw zal nodig blijven en voorziet niet alleen in een directe woningbehoefte, maar wordt ingezet als strategisch instrument om de doorstroming in wijken op gang te brengen. De regio zet in op drie sleutelambities:

1. beweging op de woningmarkt;
2. identiteit en diversiteit;
3. samenwerking.

Planspecifiek

Met voorliggend plan wordt een bijdrage geleverd aan de drie sleutelambities. Omdat er een divers programma wordt beoogd, bestaande uit 1/3 sociale woningen, 1/3 middeldure woningen en 1/3 dure woningen, stimuleert dit de beweging op de woningmarkt. Dit is in lijn met de noodzaak tot meer bouwen en meer doorstroming in de sociale sector en in het (lage) middensegment, zoals verwoord in het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020. Tevens draagt het diverse woningbouwprogramma bij aan de diversiteit van huishoudens binnen het centrum van Bussum.

Bij de realisatie wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van Mariënborg. Zo vinden de ingrepen zoveel mogelijk aan de achterzijde van het gebouw plaats. Verder zijn bij voorliggend initiatief in een vroeg stadium diverse belanghebbenden betrokken, zoals beschreven in toelichting paragraaf 6.2.2.

Voorts is in toelichting paragraaf 3.1.3 reeds aangetoond dat de planontwikkeling in lijn is met de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de regio. Er kan geconcludeerd worden dat het plan in lijn is met de Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030.

3.3.2 Woonakkoord regio Gooi en Vechtstreek

Het woonakkoord is een nieuw beleidsinstrument van de provincie Noord-Holland dat als hoofddoel heeft meer woningen te realiseren. In een woonakkoord staan maatwerkafspraken over woningbouw, programmering en fasering die de provincie maakt met regiogemeenten. Het Woonakkoord regio Gooi en Vechtstreek 2021-2025 'Samen bouwen aan een vitale en toegankelijke regio' is in april 2021 ondertekend door het college van de gemeente Gooise Meren.

In 2016 hebben de regiogemeenten hun regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2030 vastgesteld. Op hoofdlijnen is deze nog steeds actueel. Op twee onderdelen hebben is de doelstelling al gerealiseerd. Er zijn regionaal tussen 2016 en 2020 ruim 3.700 woningen gebouwd (ruim de afgesproken 750 per jaar), waarvan ongeveer een derde sociale woningbouw is. En de voorraad sociale huurwoningen is op peil gebracht van 2015, zoals afgesproken.

Het Woonakkoord is een gezamenlijk vertrekpunt en dient ter inspiratie voor de aanpak van thema's van bouwen, betaalbaarheid, duurzaamheid tot toegankelijkheid en bereikbaarheid. De inhoud van het Woonakkoord blijft binnen de kaders van de regionale woonvisie. Wel is vanwege de (provinciale) omgevingsvisie de stip op de horizon verlegd van 2030 naar 2040. Daarbij is de geactualiseerde prognose van de provincie voor bevolkingsontwikkeling en woningbehoefte meegenomen. De druk op de woningmarkt blijft groot. Het Woonakkoord gaat uit van 11.500 nieuwe woningen tot 2040. Voor een groot deel worden die woningen dicht bij openbaar vervoer en stations gebouwd. Ten aanzien van betaalbaarheid van de woningvoorraad is de al gerealiseerde doelstelling 'aantal sociale huurwoningen op peil' omgezet naar 'aandeel sociale huurwoningen groeit mee met de groei van de woningvoorraad'. Voor middenhuurwoningen is de ambitie doorgetrokken van 1.000 woningen (in 2030) naar 1.500 middenhuurwoningen in 2040.

Planspecifiek

Omdat de beoogde ontwikkeling past binnen de Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016 - 2030, zoals inzichtelijk is gemaakt in toelichting paragraaf 3.3.1, sluit het ook aan op de ambities van het woonakkoord. De ambities van het woonakkoord blijven immers binnen de kaders van de regionale woonvisie, met daarbij een doorkijk naar 2040. Uit deze doorkijk blijkt dat de druk op de woningmarkt groot blijft, waardoor er tot 2040 11.500 nieuwe woningen bij dienen te komen. Dit wordt voornamelijk binnenstedelijk opgevangen.

Ondanks het feit dat de ontwikkeling in lijn is met de ambities van het woonakkoord, dient het initiatief wel regionaal afgestemd te worden. De omvang van binnenstedelijke woningbouwontwikkelingen die regionaal afgestemd dienen te worden (o.g.v. 2.12, lid 3, sub d Omgevingsregeling) in de regio Gooi en Vechtstreek bedraagt immers 50 woningen of meer.

Er kan geconcludeerd worden dat het plan past binnen de ambities van het Woonakkoord regio Gooi en Vechtstreek.

3.3.3 Regionale Afspraken stedelijke ontwikkelingen Gooi en Vechtstreek

Op 22 november 2017 is door de gemeenten in de Gooi en Vechtstreek de definitieve versie van de 'Regionale Afspraken stedelijke ontwikkelingen Gooi en Vechtstreek' opgesteld ter uitvoering van het bepaalde in artikel 5a, 5b en 5c van de voormalige Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), thans artikel 6.3 en 6.4 van de Omgevingsverordening NH2020.

Gemeenten moeten zorgen voor een duurzaam ruimtegebruik met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Dat is wettelijk bepaald. Die zorg stopt niet bij de gemeentegrens. De gemeente moet bij elke stedelijke ontwikkeling, bijvoorbeeld de bouw van meer dan 10 woningen, nagaan of er regionaal behoefte bestaat aan die ontwikkeling.

Voor de volgende stedelijke ontwikkelingen zijn in dit regionale beleidsstuk afspraken gemaakt:

- woningbouw;
- bedrijventerreinen en kantoorlocaties;
- detailhandel;
- overige stedelijke voorzieningen.

Planspecifiek

Met voorliggend plan wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Er dient getoetst te worden aan artikel 2 van het regionale beleidsstuk. Uit toetsing blijkt dat voorliggend plan een ontwikkeling is als bedoeld in lid 4 van de nota. Dergelijke ontwikkelingen worden door de regio besproken in de vergadering van het PFHO Fysiek Domein. In geval van een dergelijke ontwikkeling binnen het stedelijk gebied dient ten minste het volgende te worden betrokken:

1. of de woningbouw voldoet aan de regionale woonvisie en het Woonakkoord, en;
2. of de woningbouw geen afbreuk doet aan de doelstellingen van de Visie Werklocaties.

Uit toelichting paragraaf 3.3.1 en toelichting paragraaf 3.3.2 blijkt dat het beoogde woningbouwprogramma in lijn is met de regionale woonvisie en het Woonakkoord. De hoofddoelstelling van de Visie Werklocaties is het behouden van bestaande werklocaties en uitbreiding van het aanbod. Met het planvoornemen wordt geen werklocatie weggenomen. Daarnaast bevat het plan ruimte voor niet-woonfuncties, wat in lijn is met de ambitie functiemenging toe te staan.

Er kan geconcludeerd worden dat plan in lijn is met de 'Regionale Afspraken stedelijke ontwikkelingen Gooi en Vechtstreek'.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Gooise Meren

Op dit moment bereidt de gemeente Gooise Meren de 'Omgevingsvisie Gooise Meren - Samen wonen, werken, ondernemen en recreëren in een groen en historisch gebied' voor, waarvan op 21 april 2022 het ontwerp gepubliceerd is. De kwaliteit van de leefomgeving is het uitgangspunt van de Omgevingswet. De Omgevingswet wil deze kwaliteit beschermen en tegelijkertijd ontwikkelingen mogelijk maken. Met de omgevingsvisie wil de gemeente de gewenste weg naar de toekomst laten zien. Daarbij is de centrale vraag: 'Welke kwaliteiten vinden we in Gooise Meren belangrijk en hoe kunnen we die beschermen?'.

Gooise Meren is een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in de regio Gooi- en Vechtstreek. Alles wat nodig is voor een goed leven is er aanwezig. De gemeente maakt tevens deel uit van de Metropoolregio Amsterdam. Sinds 2016 vormen de kernen Naarden, Muiden, Bussum en Muiderberg samen de gemeente Gooise Meren. Iedere kern heeft in de gemeente heeft zijn speciale kwaliteiten. De identiteit van de Gooise Meren wordt bepaald door de volgende 'kernkwaliteiten', de meest waardevolle eigenschappen van de gemeente:

1. Goed leven in Gooise Meren: ruim en rustig wonen met een hoge 'leefkwaliteit';
2. Verbondenheid in de kernen met een uniek historisch en eigen karakter;
3. Een bijzondere parel van natuur-, water- en geschiedenis;
4. Centrale ligging, midden in Nederland en goed bereikbaar via goede wegen, het water, fietspaden en openbaar vervoer.

De gemeente heeft de doelen voor de toekomst van de leefomgeving samengebracht in de schijf van vijf van Gooise Meren. Deze geeft richting aan een gezonde toekomst, via de omgevingsvisie, maar straks ook bij het beoordelen van plannen en ideeën. De schijf van vijf bestaat uit vijf ambities (gemeentelijke doelen):

1. Samen werken en veilig op weg in de regio;
2. Samen leven in buurt, wijk en gemeente;

3. Natuur- en erfgoedparels (de mooie plekken met natuur en geschiedenis) verder versterken;
4. Verduurzaming als vliegwiel voor de toekomst (we gebruiken het duurzaam maken van de gemeente om ook andere doelen te halen);
5. De leefomgeving (nog) mooier en gezonder maken.

Ambities Bussum-centrum

De gemeente wil in het centrum van Bussum de levendigheid en de leefbaarheid verbeteren. Daarvoor zijn de volgende aanvullende ambities benoemd:

1. Vergroenen: het vergroenen van de openbare ruimte en gevels.
2. Divers kwaliteitsaanbod: een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca, zakelijke dienstverlening, cultuur, ontspanning, ambachten en andere bedrijvigheid.
3. Bereikbaarheid: het is de bedoeling een compact winkelcentrum te verkrijgen, waar tevens ruimte is voor wonen boven winkels.
4. Ontmoeten: van belang voor bewoners en bezoekers, vaste klanten en dagjesmensen, jong en oud.
5. Uitstraling en belevingswaarde: uitstraling en beleving van de (historische) bebouwing en de openbare ruimte passen bij de kwaliteiten van Bussum als groen en kloppend 'Hart van 't Gooi'.
6. Samenwerking: Versterking van de samenwerking tussen en met verschillende betrokken partijen, om de ingewikkelde opgaven in het centrum aan te pakken.

Planspecifiek

De gemeente wil in het centrum van Bussum de levendigheid en de leefbaarheid verbeteren. De beoogde transformatie van Mariënborg tot appartementengebouw sluit aan op deze ambitie. Door woningen toe te voegen in het centrum neemt de levendigheid en de afzetmarkt voor de ondernemingen in het centrum toe. Bovendien draagt het plan positief bij aan de uitstraling en beleving van het centrum, doordat het zicht op het historische gebouw en het bijbehorende terrein wordt verbeterd door de dicht begroeide rand terug te snoeien.

Er kan geconcludeerd worden dat het plan in lijn is met de ambities van de omgevingsvisie.

3.4.2 Woonvisie Gooise Meren

Op 12 juli 2017 is de Woonvisie Gooise Meren 2017-2025 vastgesteld door de raad van de gemeente Gooise Meren. In de lokale woonvisie schetst de gemeente haar visie op het wonen in de gemeente Gooise Meren.

De prioriteiten tot 2025 zijn:

1. Woningaanbod
 - a. Voldoende woningaanbod
 - b. Gedifferentieerd woningaanbod
2. Doorstroming stimuleren
3. Vergroten van kansen voor starters op de woningmarkt
4. Een toekomstbestendige woningvoorraad
5. Verduurzaming van de woningvoorraad

Woningbouwprogramma

De komende jaren blijft de druk op de woningmarkt van Gooise Meren hoog. Het woningbouwprogramma voorziet in de bouw van circa 2.800 woningen de komende jaren. Met nieuwbouw wordt het aanbod op de woningmarkt direct vergroot, maar worden ook verhuisketens op gang gebracht. Dit zorgt voor de benodigde dynamiek op de woningmarkt, ook in de bestaande woningvoorraad. De uitgangspunten uit de regionale woonvisie worden daarbij (1/3 van alle woningtoevoegingen in betaalbare segment) overgenomen.

Planspecifiek

De herontwikkeling en uitbreiding van Mariënborg tot appartementencomplex biedt vele voordelen. Transformatie is gunstig omdat het gebruik maakt van bestaande bebouwing, waardoor er geen nieuwe ruimte gebruikt hoeft te worden om de ontwikkeling mogelijk te maken. Daarnaast voorkomt het leegstand en verloedering van Mariënborg. Voorts is een uitbreiding passend in de ruimtelijke contouren van het plangebied, waarbij er rekening wordt gehouden met het karakter van de historische bestaande bebouwing. Het plan is dan ook opgenomen als 'zacht' plan in de woonvisie. Voorliggend plan draagt bij aan het 'hard' maken van de planstatus.

Potentiële bewoners van Mariënborg zullen voor een groot deel afkomstig zijn uit de gemeente Gooise Meren, omdat zij op de hoogte zijn van de plannen en veelal bekend zijn met Mariënborg. Dit leidt tot doorstroming op de woningmarkt van Gooise Meren. Daarnaast wordt met de ontwikkeling een gedifferentieerd woningaanbod beoogd, dat voldoet aan de in de gemeente Gooise Meren beoogde woningverdeling van 1/3 betaalbaar (sociaal), 1/3 middelduur en 1/3 duur. Indien er geen invulling kan worden gevonden voor de bedrijfsruimte is beoogd om in plaats hiervan woningen in het dure segment te realiseren.

Verder is het plan in lijn met de ambitie van de gemeente woningen toekomstbestendig te maken. De woningen worden immers gelijkvloers. Ook het duurzaam maken van de woningen is onderdeel van voorliggende opgave. De concrete maatregelen komen aan bod in toelichting paragraaf 3.4.3.

Er kan geconcludeerd worden dat voorliggend plan in lijn is met de ambities van de Woonvisie Gooise Meren.

3.4.3 Samen Sneller Duurzaam Gooise Meren

De gemeente Gooise Meren streeft naar een toekomstbestendige en duurzame gemeente. De basis voor het bereiken van een toekomstbestendig Gooise Meren is samenwerken. Daarom heeft de gemeente op 31 mei en 1 juni 2017 het werkatelier Samen Sneller Duurzaam Gooise Meren georganiseerd. In twee dagen tijd is met inwoners, ondernemers, verenigingen, maatschappelijke organisaties, politici en ambtenaren de basis gelegd voor het actieplan Samen Sneller Duurzaam Gooise Meren. Het actieplan laat de uitdagingen zien: het creëren van een breed duurzaam bewustzijn bij iedereen die in Gooise Meren woont of werkt. Hierin zijn acht duurzaamheidsopgaven uitgewerkt:

- Alle gebouwen en woningen aangesloten op niet-fossiele energie
- Slimmere en groenere mobiliteit
- Een afvalloze samenleving
- Gezond lokaal voedsel
- Biodiversiteit als maat der dingen
- Een waarderende economie
- Duurzaam onderwijs
- Samen duurzaam voor(t)leven

Planspecifiek

De gemeente Gooise Meren streeft naar duurzame ontwikkelingen. Het feit dat een bestaand pand wordt behouden en hergebruikt, speelt hierbij een belangrijke rol. Daarnaast zullen duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen, waarvan de nadere uitwerking plaats heeft buiten het kader van de ruimtelijke procedure. Op hoofdlijnen kunnen wel al enkele maatregelen omschreven worden. Zo wordt de nieuwbouw conform de BENG-eisen gerealiseerd. Bij de oudbouw wordt verduurzaming verkend. Verder zal ook rekening worden gehouden met de mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen.

Klimaatadaptatie en verminderen van hittestress gebeurt door bijvoorbeeld het beperken van verharding, vasthouden van hemelwater, toepassen van zo veel mogelijk groen en bepalen van plekken met open verharding. Relevant hierbij is dat in de toekomst het parkeren mogelijk ondergronds, onder de nieuwe

bebouwing, wordt gerealiseerd, waardoor er meer ruimte voor een groene invulling ontstaat met ook een openbare toegankelijkheid (dubbelgebruik).

Het initiatief is in de lijn van het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid.

3.4.4 Welstandsnota Gooise Meren 2019

Op 16 april 2019 is de Welstandsnota Gooise Meren 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. Ten opzichte van de vorige welstandsnota is het beleid vereenvoudigd en waar nodig aangevuld voor een effectieve uitvoering. Eén van de wijzigingen is dat kleine plannen, op de achterzijde van percelen, alleen nog op excessen bekeken worden. Andere wijzigingen zijn onder meer het verruimen van de mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen en -collectoren bij erfgoed en het toevoegen van regels om fietsenbergingen in voortuinen te kunnen toetsen. Het doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde.

De welstandsnota is opgesteld als een naslagwerk. In de nota zijn de criteria beschreven, die ten grondslag liggen aan de welstandsbeoordeling bij de indiening van bouwplannen (toetsing vooraf). De welstandscriteria bestaan uit objectcriteria voor veel voorkomende bouwwerken en gebiedsgerichte welstandscriteria. De belangrijkste uitgangspunten voor het welstandsbeleid van Gooise Meren zijn:

- Welstandstoezicht als instrument voor handhaven en versterken van ruimtelijke kwaliteit.
- Goede balans tussen zekerheid en flexibiliteit.
- Openbaarheid en inzichtelijkheid.
- Vermaatschappelijking.

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen, die de bestaande structuur van het gebied niet wezenlijk doorbreken. De gebiedsgerichte criteria zijn gebaseerd op het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen.

Planspecifiek

Initiatiefnemer is voornemens in het voormalige patronaat permanente woonruimte en enkele bedrijfsruimten te realiseren. Daarnaast wordt er in de toekomst nieuwbouw gerealiseerd en worden de gevels op verschillende plekken hersteld. Parallel aan de bestemmingsplanprocedure vinden gesprekken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed (CRKenE) plaats om zo tot een definitief gebouwonwerp te komen.

3.4.5 Visie Buitenruimte

In de Visie Buitenruimte (2018) is aangegeven dat in de buitenruimte de kernwaarden zichtbaar zijn van de gemeente Gooise Meren: groen, monumentaal en duurzaam. Een prettige openbare ruimte met openbare gebouwen stimuleert mensen om elkaar te ontmoeten, er te spelen, te sporten en er geld te verdienen. Hierbij vormt toegankelijkheid voor alle inwoners een wezenlijk kenmerk.

De visie geeft een beeld van de gewenste toekomst met prettige, toegankelijke en veilige plekken, die met aandacht zijn ingericht en worden onderhouden en beheerd. Om dat te bereiken zijn uitgangspunten geformuleerd voor de inrichting en kwaliteit van de buitenruimte en de gebouwen, als spelregels die aansluiten bij de vraag van bewoners, ondernemers en bezoekers, nu én in de toekomst.

Planspecifiek

Bij de inrichting van de buitenruimte in het plangebied is gezocht om zoveel mogelijk groen openbaar toegankelijk te maken, voor bewoners van de gemeente en bezoekers van het centrum. Het plan voor de tuin refereert qua opzet naar een Engels common. Deze tuinen in de stad zijn particulier eigendom, maar openbaar toegankelijk. 's Avonds worden ze afgesloten met een hek. Ook de tuin rond Mariënborg zal in

particulier eigendom zijn. De tuin, afgezien van het binnenterrein en zijtuin waar het parkeren wordt opgelost, is overdag toegankelijk voor alle bewoners en bezoekers van Bussum, maar zal als het donker is afgesloten zijn. Dit wordt nog uitgewerkt in overleg met de gemeente Gooise Meren.

Bij de inrichting van de buitenruimte zal verder rekening worden gehouden met flora en fauna. Zo worden er besdragende plantsoorten aangeplant om vogels aan te trekken en zal er variërend bloeiende beplanting met een zo lang mogelijke bloeiperiode geplant worden. Verder worden er voorzieningen in aangebracht die kunnen dienen als verblijfsplaats voor insecten of vogels. Voornoemde inrichtingen dragen bij aan het verhogen van de biodiversiteit. Hiermee wordt tevens een belangrijke bijdrage geleverd aan het gemeentelijke beleid ten aanzien van natuurinclusief bouwen.

Met de beoogde ontwikkeling van de bij Mariënburg behorende buitenruimte wordt een aantrekkelijke en functionele groene omgeving gerealiseerd. De uitwerking hiervan vindt plaats in overeenstemming met de richtlijnen voor groen bij ontwikkelingen uit het Groenstructuurplan Buitenruimte in Beeld (2020). Doordat het plangebied, ondanks het publieke karakter, wel eigen terrein blijft gelden er verder geen eisen voor het realiseren van speeltoestellen.

Er kan geconcludeerd worden dat het plan in lijn is Visie Buitenruimte.

4 Haalbaarheid omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling maakt immers maximaal 105 woningen mogelijk. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. noodzakelijk;
- b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Om dit inzichtelijk te maken is een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (Buro SRO, d.d. 3 maart 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2). Het bevoegd gezag kan op basis van deze aanmeldingsnotitie besluiten of er een m.e.r.(beoordeling) nodig is.

4.2 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en de kwaliteit van het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Omdat er met het plan nieuwbouw mogelijk wordt gemaakt en daar een woonbestemming aan wordt toegekend, in plaats van de huidige tuinbestemming, is er sprake van een strenger bodemgebruik. Er is het voor het terrein een bodemonderzoek uitgevoerd (Hofstede, jll.bsm.14263, d.d. 12 december 2014, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3).

Uit het onderzoek van Hofstede (2014) zijn in het algemeen geen noemenswaardige verontreinigingen naar voren gekomen. Plaatselijk is een matige tot sterke verontreiniging met PAK vastgesteld. Omdat de grond van de omringende boringen PAK hooguit licht belast is gemeten, is de verwachting dat de omvang van beide verontreinigingen gering is.

Omdat het onderzoek van Hofstede niet van recente datum is heeft er een actualisatie plaatsgevonden (Hofstede, slk.bsm.22286.r01, d.d. 1 juli 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 4). In dit onderzoek is het deel van het terrein onderzocht waar de bodemingrepen plaats zullen vinden. Daarbij zijn geen noemenswaardige verontreinigingen vastgesteld. De aangetroffen lichte verontreiniging legt geen beperkingen op aan het huidige of toekomstige terreingebruik.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem geen belemmeringen voor de ontwikkeling vormt.

4.3 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide ($1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine'

projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden aanvraag om toestemming voor een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet projectmatig hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'. Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Planspecifiek

Met het plan worden maximaal 105 woningen toegevoegd. De ontwikkeling kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Wel is, met behulp van de Atlas Leefomgeving gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat ter plaatse de achtergrondconcentraties over 2020 van fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) in het plangebied respectievelijk 16,3 µg/m³ PM₁₀, 8,9 µg/m³ PM_{2,5} en 13,9 µg/m³ NO₂ bedragen. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen vormt voor voorliggend initiatief.

4.4 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 - verzorgingstehuizen;
 - psychiatrische inrichtingen;
 - medisch centra;
 - poliklinieken;
 - medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

De beoogde woningen worden net zoals het voormalige verzorgingshuis aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Zodoende vindt hierin geen verandering plaats ten opzichte van de huidige planologische situatie. Echter, doordat de vorm van het gebouw aan de achterzijde verandert, wordt de akoestische situatie weldegelijk anders, waardoor een beschouwing van geluidbronnen vereist is. De akoestische situatie is in beeld gebracht middels een akoestisch onderzoek (BuroDB, RPT232332-02-05, d.d. 6 april 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 5). Hierbij zijn de oudbouw en de nieuwbouw los van elkaar beschouwd. Dit onderscheid wordt ook in navolgende conclusies aangehouden. Navolgend zijn de conclusies van dit onderzoek weergegeven.

Wegverkeerslawaaï

Voor de planlocatie zijn de Kerkstraat en een deel van de Brinklaan de relevante, voor de Wet geluidhinder gezoneerde wegen. Op beide wegen geldt een wettelijke maximum snelheid van 50 km/uur. De Brinklaan en de Herenstraat zijn ter hoogte van het onderhavige initiatief 30 km/uur wegen. Ook de overige wegen in de directe omgeving, waaronder de Veldweg en de Kloosterweg, hebben een snelheidsregime van 30 km/uur. Wegen met een dergelijk snelheidsregime zijn wettelijk niet gezoneerd, maar cumulatief van de geluidsbelasting van de geluidsbelasting door het wegverkeer kan wel inzichtelijk worden gemaakt in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

- Oudbouw

Uit het onderzoek blijkt dat er ten gevolge van het geluid van wegverkeer geen sprake is van overschrijding van de wettelijke geluidsnorm. Voor wat betreft het woon- en leefklimaat is ter plaatse van de gevelzijde aan de Herenstraat sprake van een levendige geluidssituatie. Voor alle overige gevels/appartementen van het plan geldt de classificatie 'rustig'. Op basis van deze bevindingen kan worden gesteld dat ten aanzien van het geluid van wegverkeer het plan voldoet aan de voorwaarden van een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat. Vanuit dat oogpunt is sprake van goede ruimtelijke ordening en het treffen van geluidsbeperkende maatregelen (aan de buitenzijde van de woningen) is niet nodig.

Wel dient bij de realisatie van het plan rekening te worden gehouden met de geluidseisen vanuit het Bouwbesluit 2012. Aan de zijde van de Herenstraat is sprake van een totale geluidsbelasting van het wegverkeer hoger dan 53 dB. Bij deze woningen dient aantoonbaar te worden voorzien in voldoende geluidwerende gevels om daarmee te kunnen voldoen aan het maximaal toelaatbare binnenniveau. (Bouw)Technisch gezien is dit geen probleem.

- Nieuwbouw

Uit het onderzoek blijkt dat ten gevolge van het geluid van wegverkeer geen sprake is van overschrijding van de wettelijke geluidsnorm. Alleen voor de meest zuidelijke gevelzijde van het plan, op de kortste afstand van de Herenstraat, moet bij de toekomstige nieuwbouw rekening gehouden worden met voldoende geluidwerende gevels. Omdat het relevante geluid afkomstig is van 30 km/uur-wegen is ontheffing van een hogere grenswaarde voor deze situatie niet nodig/mogelijk.

Spoorweg

Direct ten westen van het plangebied is de spoorlijn Diemen-Hilversum aanwezig. Ter hoogte van het plangebied bestaat de spoorlijn uit twee spoorbanen.

- Oudbouw

De geluidsbelasting van het railverkeer overschrijdt de norm aan de west-, noord- en zuidzijde van het gebouw. Het treffen van geluidsbeperkende maatregelen buiten het gebouw stuit op bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard. Eventuele maatregelen zijn niet doelmatig. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Met ontheffing van een hogere grenswaarde is het plan realiseerbaar. Hiervoor wordt een aantal appartementen uitgevoerd met een inpandige loggia (geluidsluwe zijde). Daarnaast wordt bij een beperkt aantal appartementen het ontbreken van een geluidsluwe buitenruimte gecompenseerd door de aanwezigheid van een gemeenschappelijke geluidsluwe buitenruimte in de tuin van het complex.

Voor alle appartementen dient te worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de geluidseisen van het Bouwbesluit 2012. De geluidwering van de gevels moet, in gesloten toestand, voldoende zijn om aan het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB te kunnen voldoen. Met ontheffing van een hogere grenswaarde en aantoonbaar voldoende geluidwerende gevels kan het plan, vanuit het oogpunt van geluid, worden gerealiseerd.

- Nieuwbouw

Uit de resultaten van het railverkeer volgt dat de maximale geluidsbelasting op de rand van het bouwvlak 73 dB bedraagt. Dat is 5 dB hoger dan de maximale ontheffingswaarde.

De geluidsbelasting aan de zuidzijde van het bouwvlak is hoger dan aan de noordzijde van het bouwvlak. Dit is het gevolg van de opening in het geluidsscherm ter plaatse van de spoorwegovergang van de Herenstraat.

Voor alle situaties met een geluidsbelasting hoger dan 68 dB geldt dat nieuwbouw van woningen alleen mogelijk is met toepassing van (een) dove gevel(s) ofwel andere gebouwgebonden maatregelen. Elk van de nieuwe woningen moet conform het gemeentelijke geluidsbeleid beschikken over een geluidsluwe zijde en buitenruimte. Daarnaast moeten de (gevels van de) woningen voldoen aan de geluidseisen van het Bouwbesluit 2012. Bouwtechnisch gezien is dit mogelijk, maar bij de uitwerking is nader akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Industrie

In de omgeving zijn geen geluidgezoneerde industrieterreinen aanwezig. Wel is geluid van omliggende bedrijven nog steeds van belang in het kader van milieuzonering. Deze toetsing vindt plaats in toelichting paragraaf 4.5.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat indien er een hogere waarde procedure en er maatregelen worden getroffen het plan uitvoerbaar is in het kader van de Wet geluidhinder.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivering gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling op deze locatie voorziet in de realisatie van woningen en bedrijfsruimten. Woningen zijn evenals de voormalige bestemming 'verzorgingstehuis' gevoelige bestemmingen. Echter doordat er ook woningen worden beoogd in de voorgenomen uitbreidingen aan de

westzijde van het gebouw wordt de zonering tussen Mariënborg en omliggende bedrijven anders. Dit wordt in deze paragraaf in beeld gebracht.

Ten zuiden van het plangebied is een bedrijfsbestemming gelegen waar ten hoogste bedrijven met een milieucategorie tot en met categorie 2 zijn toegestaan. Omdat er in de omgeving verschillende functies aanwezig zijn, kan het aangemerkt worden als 'gemengd gebied'. In gemengd gebied heeft een inrichting van categorie 2 een richtafstand van 10 m. De kortste afstand van de bedrijfsbestemming tot aan het plangebied bedraagt 15 m, waarmee voldaan wordt aan de richtafstand. In de omgeving zijn verder geen functies aanwezig waarvan de milieuzonering in het geding zou kunnen komen.

Voorts is het van belang dat de beoogde bedrijfsruimten alleen in gebruik kunnen worden genomen door kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Hierbij wordt uitgegaan van ten hoogste activiteiten in categorie A van het door de VNG opgestelde Handreiking Bedrijven en milieuzonering bij functiemenging. Dit zijn activiteiten die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, dat deze in en nabij woningen kunnen worden uitgevoerd.

Er kan geconcludeerd worden dat er vanuit bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen voortkomen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN vormt een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvatten bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het NNN omvat de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor

beschermden dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Ten opzichte van de oude Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplanten) toegevoegd.

Planspecifiek

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een ecologische quickscan uitgevoerd (Blom Ecologie, BE/2019/804/r, d.d. 19 februari 2020, zie bijlagen bij toelichting bijlage 6). Navolgend zijn de conclusies hiervan weergegeven. Er dient hierbij vermeld te worden dat in de quickscan uit is gegaan van een ouder ontwerp, waarin 31 bomen gekapt zouden worden. Echter is dit ontwerp komen te vervallen, waardoor het aantal te kappen bomen nader te bepalen is. Dit heeft verder geen gevolgen voor de conclusies van de quickscan.

Soortenbescherming

De planlocatie heeft, behoudens mogelijk vleermuizen en huismussen, geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Er dient derhalve aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de volgende soorten of soortgroepen: vleermuizen en huismus. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Ten aanzien van de ruststreeppad dienen voor aanvang van de werkzaamheden maatregelen te worden genomen.

Aanvullend fauna onderzoek en ontheffing

Omdat de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen en huismussen met de quickscan niet uit te sluiten was is een aanvullend onderzoek uitgevoerd (Blom Ecologie, BE/2020/211, d.d. 6 november 2020, zie bijlagen bij toelichting bijlage 7). Uit dit onderzoek is gebleken dat met de beoogde werkzaamheden zomer- en paarverblijfsplaatsen van de gewone dwergvleermuis verloren gaan. Voorafgaand aan de werkzaamheden is daarom een ontheffing van de volgende verbodsbepalingen benodigd:

- artikel 3.5, lid 2 van de Wnb, voor zover het betreft het opzettelijk verstoren van exemplaren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).
- artikel 3.5, lid 4 van de Wnb, voor zover het betreft het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van exemplaren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*)

In juni 2021 is door de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord besloten om op grond van artikel 3.8, lid 1 van de Wnb ontheffing van deze verbodsbepalingen te verlenen ten behoeve van voorliggend plan. Aan deze ontheffing zijn enkele voorwaarden verbonden. Eén van deze voorwaarden is dat er een ecologisch werkprotocol opgesteld dient te worden waarin de in de ontheffing genoemde voorschriften zijn opgenomen. Om aan deze voorwaarde te voldoen is dit werkprotocol inmiddels opgesteld (Blom Ecologie, BE/2020/836/EWP, d.d. 19 juli 2021, zie bijlagen bij toelichting bijlage 8). Als de werkzaamheden conform dit protocol worden uitgevoerd kan schade aan algemene en beschermde diersoorten worden.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Gelderland. Een voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk. Gelet op de aard van het plan, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie dienen de effecten van stikstofemissie op omliggende Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt te worden. Om dit effect in beeld te brengen is een AERIUS-berekening uitgevoerd (Buro SRO, d.d. 6 maart 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 9). Hieruit blijkt dat het plan geen significant effect op omliggende Natura 2000-gebieden heeft.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming. Op het terrein zijn echter wel meerdere bomen aanwezig die als waardevol worden beschouwd; dit zijn particuliere waardevolle bomen en staan op de gemeentelijke waardevolle bomenlijst. In het kader van de omgevingsvergunning wordt middels een Bomen Effect Analyse bepaald in hoeverre deze bomen in gevaar komen door het project. Streven is zoveel als mogelijk de bestaande bomen en groenstructuren te behouden.

Conclusie

Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, rugstreeppadden, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Daarnaast dienen de werkzaamheden conform het ecologisch werkprotocol uitgevoerd te worden. Indien aan het voorgaande voldaan wordt ontstaat er geen strijdigheid met de Wet natuurbescherming en is het plan in dit kader uitvoerbaar.

4.7 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶-contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵-contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld

een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisiebuisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen. Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is bepaald dat woningen kwetsbare objecten zijn. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart (plangebied zwart omcirkeld)

Vanwege de ligging op korte afstand van het spoortraject Diemen - Hilversum is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd (AVIV, 2235225, d.d. 15 februari 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 10). Navolgend zijn de conclusies van dit onderzoek weergegeven.

Plaatsgebonden risico en plasbrandaandachtsgebied spoor

Het gebouw valt buiten het PR-plafond (7 m). Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmeringen. Wel is ter plaatse nog sprake van een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 m van het spoor waarin, bij de realisatie van (kwetsbare objecten), rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. Voor de westelijke grens van de woonbestemming is bewust een afstand van 30 m tot de buitenste spoorstaaf van het buitenste doorgaande spoor aangehouden. Vanuit het Bouwbesluit gelden daarom geen aanvullende eisen. Met de brandweer is besproken dat in geval van een ongeval met brandbare vloeistoffen op het spoor ter plaatse van het plan van de brand af gevlucht moet kunnen worden. In het planontwerp wordt daarmee rekening gehouden.

Groepsrisico spoor

Naast het plaatsgebonden risico en het PAG dient ook het groepsrisico te worden beschouwd. Als gevolg van de ontwikkeling neemt de personendichtheid binnen het invloedsgebied van de spoorlijn toe. Daarom is het risico van het transport over het spoor berekend met het risicoberekeningsprogramma RBM II. Uit deze berekening is gebleken dat het groepsrisico door de planontwikkeling toeneemt, maar de oriëntatiewaarde niet overschrijdt. De toename van het groepsrisico is bovendien minder dan 10%. De verdere verantwoording van het groepsrisico kan daarom achterwege blijven. Conform art. 7 van het Bevt kan volstaan worden met het ingaan op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

- Brandscenario

Voor een brandscenario geldt dat de brand zich snel kan ontwikkelen. Het effect is zichtbaar voor de aanwezige personen in het gebied. Ontvluchting van de woning, weg van de brand, is dan ook mogelijk. Er zullen voldoende mogelijkheden beschikbaar zijn om weg van de brand te vluchten. Daarnaast is instructie aan aanwezigen met betrekking tot de juiste handelwijze in geval van een incident belangrijk voor effectieve zelfredzaamheid.

- Explosiescenario

De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een explosie op het spoortraject is beperkt. Dit komt omdat het een scenario is met weinig tot geen ontwikkeltijd. Bij een explosie is het beste advies om te vluchten van de bron af. Hiervoor zijn voldoende mogelijkheden in het plangebied.

- Bereikbaarheid

Het is van belang dat de hulpdiensten tijdens een brand, ramp of zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden. Een goede bereikbaarheid van Mariënborg is hierbij van essentieel belang. Het terrein is zowel vanaf de Veldweg als vanaf de Brinklaan bereikbaar voor hulpdiensten. Eenmaal op het terrein zijn er voldoende opstelplekken.

- Bluswatervoorzieningen

De brandweer dient snel te kunnen beschikken over voldoende bluswater om een incident adequaat te kunnen bestrijden. De locatie dient te voldoen aan art. 6.30 van het Bouwbesluit 2012. Dit artikel eist dat op maximaal 40 m van het bouwwerk bluswater onttrokken kan worden met een capaciteit van 30 m³/h. Het plan voldoet hieraan.

- Zelfredzaamheid toxische wolk

De zelfredzaamheid van de toekomstige aanwezigen in de beoogde woningen is naar verwachting voldoende om zichzelf, eventueel met hulp van anderen, in geval van een ramp in veiligheid te kunnen brengen. Aandachtspunten hierbij zijn de vluchtmogelijkheden en de risicocommunicatie. Bij een toxische wolk is het advies om binnen te blijven. Het is daarom belangrijk dat bewoners en aanwezigen worden geïnformeerd over eventuele risico's en hoe te handelen bij een toxische wolk.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen vormt voor het initiatief.

4.8 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.a.) voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Nationaal Water Programma

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen

overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027

Op 31 januari 2022 werd het Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027 vastgesteld door Provinciale Staten. Met dit programma wordt invulling gegeven aan het waterbeleid in Omgevingsvisie NH 2050 voor zover het uitvoering van Europese richtlijnen over water betreft. Een goede waterkwaliteit, duurzaam voorraadbeheer en bescherming tegen overstroming zijn de centrale elementen van het programma. Voor de deelprogramma's oppervlaktewater, grondwater en overstromingsrisico's is uitgewerkt welke doelen de provincie wil bereiken en hoe hieraan een bijdrage wordt geleverd met een breed pakket aan maatregelen. Daarbij wordt extra aandacht besteed aan natuurgebieden, drinkwaterwinningen en zwemwateren, die volgens Europese richtlijnen worden beschermd vanwege de specifieke eisen die hier gelden.

Waterbeheerplan AGV 2016-2021

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht is de beheerder van de regionale wateren in een gebied van 700 km², grofweg tussen Amsterdam en Utrecht. Het waterschap is een overheidsorganisatie, die zorgt voor veiligheid achter de dijken en voor voldoende en schoon oppervlaktewater. Elke zes jaar maakt het waterschap een waterbeheerplan, tegelijkertijd met (en afgestemd op) het Nationale Waterplan van het Rijk en de provinciale waterplannen. In dit Waterbeheerplan beschrijft het waterschap wensbeelden per thema voor 2030, en daaruit afgeleid doelen voor de planperiode 2016-2021 en een aanpak op hoofdlijnen.

Uitgangspunten:

- samenbrengen van alle regionale waterbeheertaken in één regionale waterautoriteit;
- een klimaatbestendig en waterrobuust gebied;
- steden die beter bestand zijn tegen extreme regenbuien, wateroverlast, overstromingen, hitte en droogte;
- een omgeving die zich bewust is van waterveiligheid;
- water dat overal in het gebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie;
- gebruik van afvalwater als grondstof en bron voor energie en water;
- gebruik van vernieuwende oplossingen vanuit samenwerking met kennisinstellingen, andere overheden en marktpartijen;
- vermindering van regeldruk en vergroting van kosteneffectiviteit;
- afstemming over alle watertaken per stroomgebied;
- behoud van de zelfstandige bevoegdheid.

Watergebiedsplan

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft naast haar Waterbeheerplan voor verschillende gebieden aparte Watergebiedsplannen opgesteld met als doel gebiedsgerichte maatregelen te formuleren om het watersysteem te verbeteren. Daarvoor is zowel het grond- als oppervlaktewater kwalitatief en kwantitatief in beeld gebracht. Tevens is de ecologische toestand onderzocht met het oog op het behalen van de Kaderrichtlijn Water doelen. Het hoofddoel van het watergebiedsplan is het nemen van een peilbesluit voor de polders in het watergebiedsplan.

Het watergebiedsplan focust op de volgende aandachtsgebieden:

- een peilbesluit voor de polders in het watergebiedsplan;
- de kans op wateroverlastsituaties en eventuele maatregelen;
- de waterkwaliteit in het hele gebied en maatregelen voor de korte en lange termijn om de KRW doelen te halen;
- actualiseren van de legger;

- gebiedsgerichte maatregelen van reguliere waterschapstaken.

Keur 2019

Het projectgebied valt binnen het hoogheemraadschap Amstel, Gooi, Vecht. Binnen dit hoogheemraadschap is de Keur 2019 van kracht, dit is de opvolger van de Keur 2017. De Keur is één van de instrumenten van beheer die de waterbeheerder ter beschikking staat om de doelstellingen van waterbeheer te behalen. De drie hoofddoelstellingen die vanuit de Waterwet zijn aangegeven zijn:

- voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste;
- beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- vervullen van maatschappelijke functies door watersystemen.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Gooise Meren heeft haar watertaken vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2022. Deze beleidsnota heeft betrekking op de drie gemeentelijke watertaken: afvalwater, hemelwater en grondwater. In dit document geeft de gemeente antwoord op de vraag hoe zij vanuit haar watertaken een bijdrage levert aan de volksgezondheid en zij zorgdraagt voor een prettige leefomgeving. Het inzetten op een duurzaam en robuust gemeentelijke wateren rioleringsstelsel moet bijdragen aan een toekomstbestendige afvalwaterketen. Om toe te werken naar de realisatie van deze visie hanteert de gemeente voor de komende decennia bij het water- en rioleringsbeheer de volgende vijf (maatschappelijke) opgaven:

1. Klimaatbestendig Gooise Meren
2. Duurzame afvalwaterketen
3. Bewoners betrokken
4. Goed beheer en onderhoud

De gemeente gaat de nadelige gevolgen van klimaatverandering zo veel mogelijk beperken door: het zoveel mogelijk scheiden van waterstromen (regenwater van de riolering afkoppelen), de stedelijk (openbare) ruimte klimaatbestendig inrichten en haar inwoners te betrekken. Verdere bijdragen aan het verduurzamen van de afvalwaterketen gebeurt door, waar mogelijk, het energieverbruik te verminderen en het terugwinnen van grondstoffen eenvoudiger te maken en/of te doen.

Planspecifiek

Voorliggend plan maakt een ontwikkeling mogelijk die gepaard gaat met een uitbreiding van bebouwing. Dit heeft mogelijk een effect op de verhardingsbalans, de infiltratie van water in de bodem en andere wateraspecten. Teneinde de waterschapsbelangen in beeld te brengen is de Digitale Watertoets ingevuld (d.d. 13 oktober 2022). Hieruit bleek dat er mogelijk waterschapsbelangen worden geraakt. In het kader van de watertoets zijn daarom de verschillende wateraspecten navolgend beschouwd.

Watercompensatie

Met de realisatie van de nieuwbouw neemt het verhard oppervlak toe. Anderzijds worden ook bouwdelen en verhardingen verwijderd. In navolgende tabellen zijn de oppervlaktes aan verhard oppervlak van zowel de bestaande als nieuwe situatie (fase 1 en fase 2) globaal weergegeven. Voor de metrages van de nieuwe situatie is uitgegaan van een nieuwbouwontwikkeling zoals opgenomen in de Ontwikkelvisie Mariënborg.

Onderdeel			Aandeel
Bestaand groen	8677	m2	51,9%
Bestaande verharding	4939	m2	29,6%
Bestaande bebouwing	3089	m2	18,5%
Water	0	m2	0,0%
Totaal oppervlakte plangebied	16705	m2	100%

Overzicht verharding bestaande situatie (bron: Deltavormgroep)

Onderdeel			Aandeel
Groen nieuwe situatie	8218	m2	49,1%
Verharding nieuwe situatie	4568	m2	27,4%
Bebouwing nieuwe situatie	3893	m2	23,3%
Water nieuwe situatie	26	m2	0,2%
Totaal oppervlakte plangebied	16705	m2	100%

Overzicht verharding nieuwe situatie (bron: Deltavormgroep)

Zoals blijkt uit bovenstaande afbeeldingen neemt de verharding met ongeveer ($4.568 \text{ m}^2 + 3.893 \text{ m}^2 =$) 8461 m^2 - ($4.939 \text{ m}^2 + 3.089 \text{ m}^2 =$) $8.028 \text{ m}^2 = 433 \text{ m}^2$ toe. Per saldo blijft de toename van verhard oppervlak daarmee onder de 1.000 m^2 , waarmee watercompensatie niet vereist is.

Afvalwater

Door de beoogde nieuwbouw en (planologische) functiewijziging neemt de productie van afvalwater hoogstwaarschijnlijk toe. Dit wordt net als in de huidige situatie geloosd op het bestaande gemengde rioolstelsel in de aangelegene straten. Naar verwachting leidt dit niet tot problemen in de afvalwaterketen.

Hemelwater

Zoals beschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan heeft de gemeente Gooise Meren de ambitie waterstromen zoveel mogelijk te scheiden. Dit betekent dat regenwater niet meer op het gemengde rioolstelsel wordt geloosd, maar op het eigen terrein of op watergangen. Daarbij is het doel hemelwater zoveel als mogelijk vast te houden en te benutten. Uiteraard dient het maaiveld zo ingericht te worden dat het hemelwater niet tot schade leidt.

Het groene karakter van het plangebied leent zich goed voor het een modern waterbeheer waarbij het regenwater binnen het gebied wordt opgevangen en geïnfiltreerd. Gezien het feit dat het project is gelegen op de hogere zandgronden kan het afkoppelen van de regenwaterafvoer door middel van een aantal eenvoudige infiltratievoorzieningen worden gerealiseerd, bijvoorbeeld in de vorm van een krattenkoffer.

Grondwater

In het plangebied is sprake van een lage grondwaterstand. Daardoor hebben funderingen en eventueel de parkeerkelder hier geen negatieve invloed op. Daarnaast is er geen sprake van permanente grondwateronttrekking, omdat de voorgenomen bodemingrepen boven het grondwaterpeil geschieden.

Klimaat - wateroverlast

De stresstest wateroverlast heeft aangetoond dat het centrum van Bussum, en met name de Brinklaan, gevoelig is voor wateroverlast. Daarom zal er in het ontwerp van de openbare ruimte rekening gehouden worden met voorzieningen ten behoeve van extreme piekbelastingen tijdens een hoosbui. Hierbij wordt gedacht aan bijvoorbeeld aan een aantal verlaagde zones in de zoom rond de nieuwbouw die kunnen functioneren als buffer.

De realisatie van een ondergrondse parkeergarage is mogelijk onderdeel van het planvoornemen. Wateroverlast is hierbij een risico. Indien de parkeergarage onderdeel wordt van het definitieve plan zal het zodanig ontworpen worden dat instroom van water uit de omgeving voorkomen wordt.

Conclusie

Het plan wordt in lijn met het geldende waterbeleid worden gerealiseerd, waardoor het aspect water geen belemmeringen vormt voor voorliggend initiatief.

4.9 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie - 1' en 'Waarde – Archeologie - 3'. De nieuwbouw heeft plaats binnen het gebied met 'Waarde – Archeologie - 3'. Gezien deze archeologische waarde is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (Transect, 20020099, d.d. 27 april 2020, zie bijlagen bij toelichting bijlage 11). Uit de resultaten van het veldonderzoek blijkt dat er voor de locatie waar de nieuwbouw en het binnenterrein worden gerealiseerd een lage archeologische verwachting geldt. De dubbelbestemming ter bescherming van archeologische waarden kan ter plaatse worden verwijderd. Vanuit archeologisch opzicht is er dan ook geen bezwaar voor de voorgenomen nieuwbouw. Mocht de ondergrondse parkeergarage buiten dit gebied worden gerealiseerd dient met nader onderzoek aangetoond te worden dat dit geen effect heeft op archeologische waarden.

Voor de overige gronden is conform het Paraplubestemmingsplan Archeologie Gooise Meren de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect archeologie geen belemmeringen vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.10 Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in de diverse ruimtelijke plannen. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

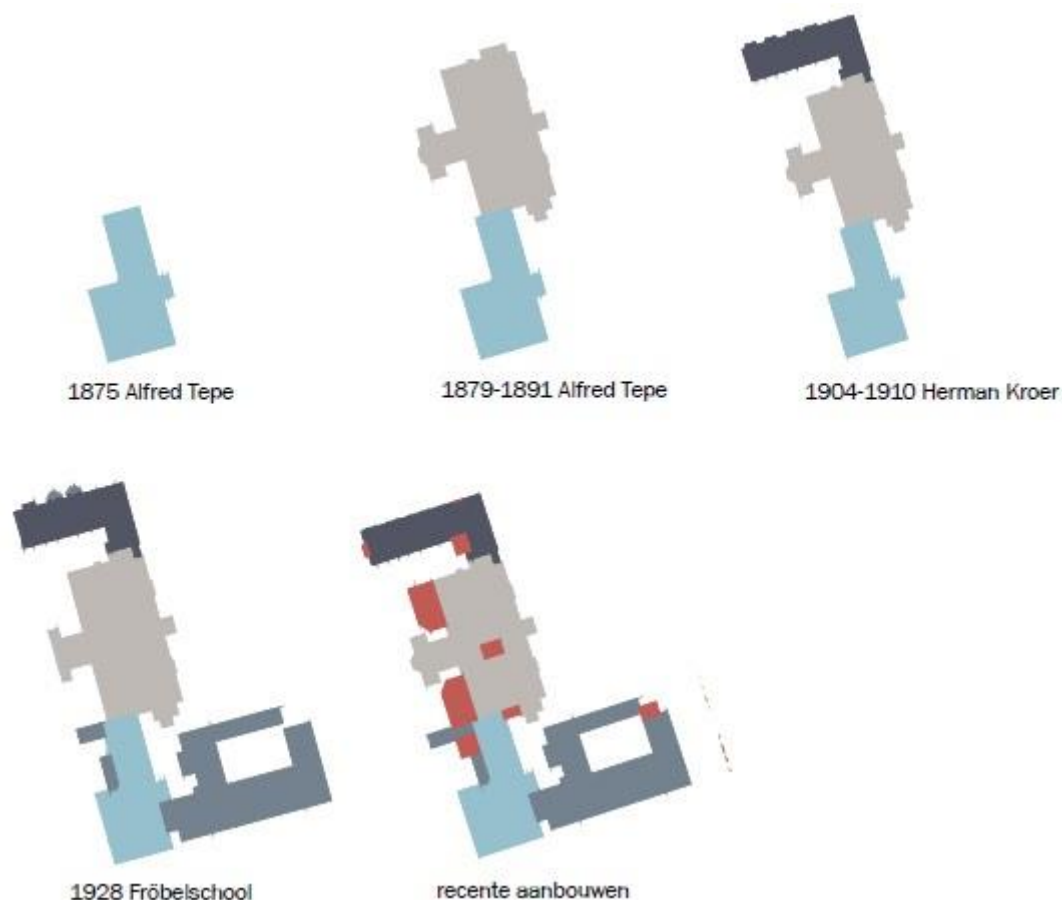
De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat 'een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden' in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

Planspecifiek

Het vanaf 1875 tot stand gekomen patronaat Mariënborg is in 2018 aangewezen als een gemeentelijk monument, waarmee de waarde van het gebouw wordt beschermd. Het voorliggende initiatief maakt

ingrepen aan het pand mogelijk. Deze ingrepen vinden zoveel mogelijk aan de achterzijde van het huidige gebouw plaats, zodat het zicht op de monumentale voor- en zijgevel nagenoeg ongemoeid blijven.

Het huidige Mariënborg is niet in één keer gebouwd, maar is in de loop van vele decennia gegroeid en bestaat uit een hele reeks gebouwen. De eerste hiervan ontstaat in 1881 als in opdracht van de Congregatie van Zusters van Onze Lieve Vrouw uit Amersfoort een pensionaat (kostschool) voor meisjes uit de gegoede stand wordt gesticht in Bussum. Dit gebouw, naar een ontwerp van de Utrechter Alfred Tepe, is vervolgens nog vele malen aangepast en uitgebreid. Het oudste gedeelte bestond uit één bouwlaag. Later werd het verhoogd met een verdieping en kap. In 1880 is het hoofdgebouw gebouwd als pensionaat en werd er een kapel op de eerste verdieping gerealiseerd. Vier jaar later werd het complex uitgebreid met een naai- en bewaarschool. In 1905 werd er aan de noordzijde een vleugel aangebouwd die eveneens als pensionaat ging dienen. Als laatste deel van het complex werd in 1928 de Fröbelschool gebouwd als min of meer losstaand éénlaags gebouw met kap. Op onderstaande afbeelding staat de groei van Mariënborg weergegeven.



Groei Mariënborg over tijd (bron: Buro SRO)

Het complex heeft altijd gefunctioneerd als pensionaat. De Fröbelschool aan de Herenstraat was daarbij, eerst als bewaarschool en later als kleuterschool, een meer op zichzelf staand onderdeel. In 1968, toen het pensionaat werd opgeheven, waren er altijd tussen de 40 en 100 meisjes in de kost. Het complex is daarna verbouwd en gerenoveerd en wordt een rusthuis voor zusters, waarbij ook de tuin een nieuwe inrichting krijgt. Tot 2015 is Mariënborg een patronaat/verzorgingshuis voor zusters.

Bij de herontwikkeling wordt de historische aard van Mariënborg zoveel mogelijk gerespecteerd. Zo krijgt de nieuwbouw een plasticiteit en schaduwwerking die vergelijkbaar is met de oudbouw. Daarnaast zullen er geen installaties op het dak van de oudbouw komen te staan.

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend plan geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde van het plangebied.

4.11 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuwe project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

4.11.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt. Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstigbestendig parkeren' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen van verkeersbewegingen.

Planspecifiek

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de kengetallen uit publicatie 381 van het CROW (zie tabel). Hierbij wordt uitgegaan van de maximale invulling van voorliggend plan, dus als fase 1 (transformatie oudbouw) en fase 2 (nieuwbouw) beide gerealiseerd zijn. De beoogde ontwikkeling van 102 woningen en niet-woonfuncties met een maximale totale oppervlakte van ca. 400 m² bvo levert een verkeersgeneratie op van circa 431 motorvoertuigen per etmaal. Deze toename in verkeersbewegingen kan op de bestaande wegen, de Veldweg, Brinklaan en Herenstraat, opgevangen worden.

Het exacte aantal woningen dat daadwerkelijk gerealiseerd wordt ligt nog niet vast. Er wordt uitgegaan van een scenario met 102 woningen, waarvan 1/3 sociaal huurwoning, 1/3 middelduur en 1/3 duur wordt. Wat betreft de bedrijfsruimtes is aansluiting gezocht bij 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief', omdat de exacte invulling nog niet geheel duidelijk is. Onder dit begrip worden bedrijven met relatief weinig werknemers en relatief weinig bezoekers geschaard. Indien er geen invulling kan worden gevonden voor de bedrijfsruimtes worden deze omgezet naar drie woningen. Deze omzetting heeft geen gevolgen voor de verkeersgeneratie.

ontwikkeling	crow aansluiting	aantal (voor kantoren per 100 m ² bvo)	verkeersgeneratie per etmaal (sterk stedelijk, centrum)	Totaal
Duur appartement	koop, appartement, duur	33	5,8	191,4
Middelduur appartement	koop, appartement, midden	32	4,1	131,2
Sociale huurwoning	huur, appartement, midden/goedkoop	35	2,2	77
Publieksfunctie/bedrijfsruimte	bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief	4	3,2	12,8
Totaal				412,4

Uit de tabel blijkt dat de toekomstige verkeersgeneratie ca. 412,4 verkeersbewegingen per etmaal bedraagt. Deze verkeersgeneratie betreft geen pure toename, aangezien in de huidige situatie ook al tijdelijke bewoning in Mariënborg toegestaan is. Desalniettemin dienen omliggende wegen over voldoende capaciteit te beschikken om de toekomstige verkeersgeneratie op te vangen. Waar deze verkeersgeneratie precies op gang komt ligt nog niet vast, aangezien de concrete invulling van het parkeren van fase 2 nog niet bekend is. Naar verwachting begint het verkeer op de Veldweg. Vanaf hier

kan het verkeer twee kanten op: naar het westen richting de Kloosterweg, die het verkeer naar het noorden leidt, en naar het oosten richting de Brinklaan. In de praktijk zal het verkeer zich over deze twee routes verdelen. Dit leidt daarmee onder andere tot een verkeerstoename op de Brinklaan, wat een belangrijke winkelstraat voor Bussum is. Gezien de beperkte toename van het verkeer en de capaciteit van de omliggende wegen kan het zonder problemen op de bestaande wegen verwerkt worden.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect verkeer geen belemmeringen vormt voor het initiatief.

4.11.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type functie. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Gemeentelijk beleid

Parkeernormen zijn niet toepasbaar voor bestaande situaties: alleen in het kader van een bestemmingsplan of de aanvraag van een (bouw)vergunning kan getoetst worden aan de vigerende parkeerregeling. De gemeente Gooise Meren heeft middels het Paraplubestemmingsplan parkeernormen Gooise Meren de parkeernormen voor het gehele gemeentelijke grondgebied vastgelegd.

Planspecifiek

Omdat de herontwikkeling van Mariënborg in twee fases geschiedt (fase 1 - transformatie oudbouw, fase 2 - nieuwbouw) dient de parkeereis voor beide fases apart beschouwd te worden. Deze beschouwing vindt navolgend plaats.

Fase 1

In fase 1 wordt de oudbouw geschikt gemaakt voor 51 woningen en 400 m² aan bedrijfsruimte. Op basis van deze gegevens is in navolgende tabel op basis van 'Richtlijnen voor parkeernormen' de parkeerbehoefte voor de beoogde situatie berekend.

ontwikkeling	CROW aansluiting	aantal	parkeerplaatsen per unit	Totaal	Waarvan bezoekers
Duur appartement	koop, etage, midden/duur	34	1,6	54,4	10,2
Sociale huurappartement	huur, appartement, midden/goedkoop	17	0,7	11,9	5,1
Publieksfunctie/bedrijfsruimte	bedrijf arbeidsruimte/bezoekersextensief	4 (100 m ² bvo)	0,6	2,4	-
Totaal				68,7	15,3

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er in fase 1 69 parkeerplaatsen benodigd zijn, waarvan 53 parkeerplaatsen voor bewoners en 16 parkeerplaatsen voor bezoekers. Indien de bedrijfsruimtes omgezet worden naar woningen wordt de parkeereis hoger, maar hiervoor is voldoende ruimte in het parkeeraanbod. Aan de noordzijde van het plangebied wordt immers een parkeeraanbod van 75 parkeerplaatsen beoogd, zoals weergegeven op navolgende afbeelding.



Parkeersituatie fase 1 (bron: Deltavormgroep)

Er kan geconcludeerd worden dat de parkeeraanbod in fase 1 voldoet voor de beoogde transformatie.

Fase 2

In fase 2 wordt de nieuwbouw gerealiseerd aan de westzijde van de oudbouw. In de nieuwbouw worden maximaal 49 woningen gerealiseerd, waardoor dit een aanvullende parkeereis met zich meebrengt. De parkeereis is in navolgende tabel in beeld gebracht, op basis van de normen van 'Richtlijnen voor parkeernormen'.

ontwikkeling	CROW aansluiting	aantal	parkeerplaatsen per unit	Totaal	Waarvan bezoekers
Duur appartement	koop, etage, midden/duur	31	1,6	49,6	9,3
Sociale huurappartement	huur, appartement, midden/goedkoop	18	0,7	12,6	5,4
Totaal				62,2	14,7

De parkeereis voor fase 2 bedraagt afgerond 63 parkeerplaatsen. De totale parkeereis van fase 1 + fase 2 bedraagt $(68,7 + 62,2 =)$ 131 parkeerplaatsen. Er wordt nog naar een concrete invulling van het parkeeraanbod gezocht, maar primair wordt gedacht aan het realiseren van een parkeerkelder onder de nieuwe bebouwing, die in een groot deel van de parkeereis kan voorzien. Verder worden enkele opties buiten het terrein verkend. Doordat in voorliggend bestemmingsplan de parkeerregeling uit het Paraplubestemmingsplan parkeernormen Gooise Meren is overgenomen is verzekerd dat er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect parkeren geen belemmeringen vormt voor het initiatief.

5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootchalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

Voor het opstellen van de planregels is uitgegaan van de gemeentelijke standaard. Op deze wijze beschikt de gemeente over zoveel als mogelijk uniforme plannen.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde. Ook dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);

- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Voor is de planregels is zo veel mogelijk aangesloten op de standaard welke binnen de gemeente Gooise Meren gangbaar is, in het bijzonder bij het geldende bestemmingsplan 'Centrum' (2013) en het recente bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied - Centrum Keverdijk' (2020). Voorliggend bestemmingsplan bevat de bestemmingen 'Groen', 'Tuin' en 'Wonen'.

Bestemming 'Groen'

Deze bestemming is bedoeld voor het openbaar toegankelijke groen behorend bij Mariënborg. Het is hierin toegestaan groen, water, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen en voet- en fietspaden aan te leggen. Daarnaast zijn ook nutsvoorzieningen en onder- en bovengrondse afvalvoorzieningen toegestaan. Daarmee zijn er voldoende mogelijkheden de buitenruimte bij Mariënborg naar wens te herontwikkelen. Verder is ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een eventuele ondergrondse parkeergarage toegestaan en maakt de aanduiding 'garagebox' een garagebox mogelijk.

Bestemming 'Maatschappelijk'

Deze bestemming is toegekend aan de Fröbelschool. Binnen deze bestemmingen zijn functies die gerelateerd zijn aan onderwijs of kinderopvang toegestaan. Op de verbeelding is bouwvlak weergegeven dat rekening houdt met de bestaande bebouwing. Op de verbeelding is de maximum goothoogte weergegeven en in de regels de maximale bouwhoogte.

Bestemming 'Tuin'

Voor de gronden bij Mariënborg die uitsluitend voor bewoners bedoeld zijn is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, zoals erfafscheidingen met een maximale hoogte van 1 m. Er is een regeling opgenomen voor bijbehorende bouwwerken; er worden beperkingen gesteld aan de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Hiermee is het mogelijk om deze bijbehorende bouwwerken incidenteel bij de nieuwbouw te realiseren. Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde toegelaten, zoals erfafscheidingen en vlaggenmasten e.d.

Bestemming 'Wonen'

Binnen deze bestemming zijn de woonfunctie en de bebouwingsmogelijkheden geregeld. Op de verbeelding is bouwvlak weergegeven dat rekening houdt met de bestaande bebouwing en de beoogde uitbreidingen van het hoofdgebouw. Voor wat betreft de bestaande bebouwing wordt, in navolging van het geldende bestemmingsplan, strak de bestaande bebouwing gevolgd. Voor de beoogde nieuwbouw is de benodigde flexibiliteit aangebracht door een ruim bouwvlak toe te kennen met een bebouwingspercentage. Dit bebouwingspercentage (60%) is gebaseerd op een conceptontwerp van de nieuwbouw. Voorts is in de regels vastgelegd dat de nieuwbouw voorzien moet worden van dove gevels. Indien aangetoond is dat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden kan voor delen van de toekomstige gevels vergunning worden verleend hier geen dove gevel te realiseren. Verder is vastgelegd dat een binnenwaarde van 33 dB vereist is en, al dan niet na het toepassen van geluidswerende en/of bouwkundige voorzieningen, hoofdgebouwen over ten minste één geluidluwe gevel of geluidluwe buitenruimte moeten beschikken.

Op de verbeelding is de maximum goothoogte weergegeven en in de regels zijn de maximale bouwhoogten en het maximum aantal toegestane wooneenheden opgenomen.

Er is een regeling opgenomen voor bijbehorende bouwwerken; er worden beperkingen gesteld aan de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Hiermee is het mogelijk om deze bijbehorende bouwwerken incidenteel bij de nieuwbouw te realiseren. Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde toegelaten, zoals erfafscheidingen en vlaggenmasten e.d.

Het bevoegd gezag heeft de mogelijkheid af te wijken van het maximum woningaantal, om zo een hoger aantal woningen mogelijk te maken. Door een hoger aantal kleinere woningen mogelijk te maken kunnen

meer doelgroepen bediend worden, wat bijdraagt aan de haalbaarheid van het plan. Wel dient er, om gebruik te kunnen maken van de afwijkingsmogelijkheid, aan verschillende voorwaarden voldaan te worden.

Zoals gebruikelijk binnen de gemeente Gooise Meren zijn, onder voorwaarden, aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegelaten.

In aanvulling hierop zijn op de begane grondlaag van het oorspronkelijke hoofdgebouw dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Hiertoe is de aanduiding 'gemengd' opgenomen. Bepaald is dat dit ten hoogste 400 m² mag omvatten.

Verder is op de verbeelding aangegeven waar een eventuele parkeergarage toegelaten is. Het benodigde parkeren, nu en in de toekomst, is geregeld in de Algemene regels, evenals laden en lossen. Hierbij is aangesloten bij de regeling uit het 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen Gooise Meren' (2019).

Dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie - 4'

Ter bescherming van archeologische waarden is deze dubbelbestemming overgenomen conform het Paraplubestemmingsplan Archeologie Gooise Meren. Het stelt beperkingen aan bodemingrepen zodat de archeologische waarde in de bodem in sommige gevallen eerst in beeld gebracht dient te worden middels archeologisch onderzoek. De gronden die reeds onderzocht zijn, zoals beschreven in toelichting paragraaf 4.9, zijn vrijgegeven en daarom niet voorzien van een van deze dubbelbestemmingen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 3.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van exploitatiekosten anderszins is verzekerd (op een andere manier geregeld is) en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

Planspecifiek

De gemeente zal ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten. In deze overeenkomst wordt het kostenverhaal en de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld.

De overige kosten worden door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald. Het bestemmingsplan is hierdoor financieel uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een plan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. De ruimtelijke onderbouwing ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het plan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2.2 Participatie

Op dinsdagavond 26 november 2019 is een druk bezochte inloopbijeenkomst gehouden over het onderhavige initiatief. Hierbij werden korte inleidingen gehouden door de wethouder en door een vertegenwoordiger van de ontwikkelende partij. Aansluitend konden bezoekers informatiepanelen bekijken. Er zijn schetsimpressies getoond en werden het programma en de planning voor de toekomstige woningen en publieke ruimtes gepresenteerd.

6.2.3 Overleg

Ter voldoening van het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan toegezonden aan diverse instanties. In de nota van beantwoording vooroverleg zijn de ingekomen reacties samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien (gemeente Gooise Meren, d.d. 27 maart 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 12). Naar aanleiding van de reacties van de OGFV en Waternet zijn aanpassingen in het bestemmingsplan gedaan.

6.2.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 juni 2023 tot en met 13 juli 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er drie zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een inhoudelijke beantwoording in de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (zie bijlagen bij toelichting bijlage 13). Deze Nota is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan. Een van de ingediende zienswijzen heeft geleid tot een aanpassing in toelichting paragraaf 2.2 en toelichting paragraaf 4.11.2. In deze paragrafen waren op tekeningen van de beoogde situatie twee in-/uitritten ter hoogte van de Veldweg ingetekend. Naar aanleiding van de zienswijze is de oostelijke aansluiting komen te vervallen, wat aangepast is op de betreffende tekeningen en is beschreven in toelichting paragraaf 2.2. Verder zijn er een ambtshalve wijziging doorgevoerd, die beschreven zijn in de zienswijzennota.