

Zaaknummer	700004
Portefeuillehouder	de heer N.S. Schimmel, wethouder
Voorstel	Vaststelling bestemmingsplan Centrum – Mariënborg, Gooise Meren

Aan de raad,

1. Beslispunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen Centrum – Mariënborg, Gooise Meren vast te stellen en de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Centrum – Mariënborg, Gooise Meren inclusief bijbehorende toelichting, regels, verbeelding en bijlagen met identificatienummer *NL.IMRO.1942.BPbrinklaan82-VAo1*, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Maatschappelijk effect

Het bestemmingsplan biedt de basis voor de realisatie van woningen, en een publieksruimte in twee fasen, fase 1 de oudbouw, het patronaat, en fase 2 de nieuwbouw met in totaal ca 105 woningen op het perceel van Mariënborg. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het oplossen van het grote woning tekort en invulling gegeven aan het verwezenlijken van een deel van de Gebiedsvisie Centrum Bussum.

3. Inleiding

Voor u ligt het vast te stellen bestemmingsplan Centrum -Mariënborg, Gooise Meren, een uitwerking van de ontwikkelvisie. Het valt uiteen in twee fasen. De herontwikkeling van het patronaat met appartementen, ruimte voor een publieksfunctie, het openbaar toegankelijk stellen van de tuin en parkeren op maaiveld.

Fase 2 behelst de uitbreiding met nieuwbouw, ook appartementen, aan de zijde van het spoor. In beide fasen wordt woningbouw toegevoegd in de differentiatie van drie keer een derde conform de lokale woonvisie. In het project worden tevens de 2 woningen in het sociale segment gecompenseerd uit het project Eslaan. Om de herontwikkeling planologisch op een juiste wijze te regelen, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

4. Concreet gevolg van dit besluit

De beoogde ontwikkelingen passen niet binnen het geldende planologisch regime. Gelet hierop is een nieuw bestemmingsplan vereist waarmee de beoogde wijziging juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt.

5. Argumenten en onderbouwing

1.1 Er zijn 6 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan met planidentificatienummer *NL.IMRO.1942.BPbrinklaan82-ONo1* heeft tezamen met het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder met ingang van 1 juni

2023 voor een periode van zes weken (tot en met 13 juni 2023) voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn 6 zienswijzen ingediend.

De ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de Nota van beantwoording zienswijzen (zie bijlagen). De ingediende zienswijzen leiden tot een enkele aanpassingen aan het bestemmingsplan. Daarnaast is er één tekstuele aanpassing gedaan als ambtshalve wijziging. Deze is meegenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen (zie bijlagen).

2.1. Om de voorgestelde planontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien.

Het is niet toegestaan om woningen mogelijk te maken binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. De uitbreiding met woningen aan de westzijde van het gebouw is binnen de bestemming 'Tuin' niet toegestaan. Voornoemde ingrepen zijn, evenals het gebruik voor permanente bewoning, niet toegestaan in het geldende bestemmingsplan 'Centrum'. Er is een partiële herziening van het bestemmingsplan vereist, waarin het voormalig patronaat en de beoogde uitbreiding een woonbestemming krijgen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Ook wordt voorzien in een invulling van een deel, maximaal 400m², van het patronaat met een publieksfunctie. Voor een deel van het patronaat zal daarom een gemengde bestemming worden mogelijk gemaakt.

2.2. Uit de bestemmingsplantoelichting volgt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening

In de bestemmingsplantoelichting wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, stikstof en geur), ecologie, externe veiligheid, archeologie en de relevante beleidskaders. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is. Er is het in verband met het verkeerslawaaï wel noodzakelijk om hogere waarden vast te stellen, het definitieve vaststellingsbesluit is als bijlage bijgevoegd. De AERIUS berekening stikstofdepositie komt op 0 uit.

6. Houd rekening met en onderbouwing

Er wordt voldaan aan het vigerende woonbeleid van de gemeente Gooise Meren, waarbij er aanvullend voor de woningbouw aan de Eslaan 10 in Bussum twee sociale huurwoningen extra worden gecompenseerd in het project.

7. Duurzaamheid

De nieuwbouwwoningen zullen voldoen aan de regels conform het bouwbesluit, waarin voorwaarden zijn opgenomen met betrekking tot duurzaamheid (zoals de Bijna Energie Neutrale Gebouwen - BENG). Hieruit volgt onder meer dat de woningen gasloos worden opgeleverd. Ondanks dat dit geen vereiste is voor de herontwikkeling van het patronaat, fase 1, wordt dit wel als zodanig uitgevoerd. Ook zal er bij de aanvraag om omgevingsvergunning worden voldaan aan de verplichting om een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van het Gebouw (MPG), conform de regels van het Bouwbesluit. Tevens wordt er voorzien in hemelwaterinfiltratie middels afkoppeling, en zal er rondom het nieuwe gebouw veel ruimte zijn voor groen, ten gunste van biodiversiteit en hemelwaterinfiltratie.

8. Financiële onderbouwing

Er zijn anterieure afspraken gemaakt waarbij de ontwikkelaar een exploitatiebijdrage levert voor het bestemmingsplan.

9. Communicatie en participatie

Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de landelijke voorziening.

www.ruimtelijkeplannen.nl. Kennisgeving hiervan zal op de website van de gemeente, op de gemeentepagina, in de lokale krant en in de Staatscourant worden gepubliceerd.

10. Uitvoering / tijdpad / evaluatie

De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd vast te stellen.

Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid voor diegene die een zienswijze hebben ingediend om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde,
Burgemeester

Bijlage(n)

1. Toelichting ontwerpbestemmingsplan Centrum – Mariënborg, Gooise Meren
2. Regels ontwerpbestemmingsplan Centrum – Mariënborg, Gooise Meren
3. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Centrum – Mariënborg, Gooise Meren
4. Nota beantwoording zienswijzen Centrum – Mariënborg, Gooise Meren
5. Definitief besluit hogere waarden Brinklaan 82 Bussum

De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'Vaststellen bestemmingsplan Centrum – Mariënborg, Gooise Meren' met zaaknummer 700004 van het college van burgemeester en wethouders,

Besluit

1. De Nota van beantwoording zienswijzen Centrum – Mariënborg, Gooise Meren vast te stellen en de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Centrum – Mariënborg, Gooise Meren inclusief bijbehorende toelichting, regels, verbeelding en bijlagen met identificatienummer NL.IMRO.1942.BPbrinklaan82-VA01, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

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

De griffier,

De burgemeester,

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

drs. H.M.W. ter Heegde