

Mariënborg

Bussum

Ontwikkelingsvisie





PROJECT

Ontwikkelingsvisie Mariënburg

Bussum

Projectnummer: SR190061

INITIATIEFNEMER

Slokker Vastgoed BV

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Contactpersoon: John van de Zand

T 030 - 267 91 98

E utrecht@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

Definitief 25 oktober 2019





Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Een nieuwe kans voor Mariënborg	5
2. Analyse	5
2.1 Bussum van buurtschap naar dorp	5
2.2 Plangebied	6
2.3 Mariënborg	6
2.4 Het meisjespensionaat	8
3. Ontwikkelingsvisie	11
3.1 Stedenbouwkundig opzet	11
3.2 Bouwkundige uitwerking	13
3.3 Ontwerp buitenruimte	19
3.4 Gezondheid, duurzaamheid en milieu	24
3.5 Mobiliteit en parkeren	26
3.6 Maatregelen geluid	27
3.7 (Woon)programma	28
4. Onderbouwing	29
4.1 Ambitiedocument Mariënborg 2013	29
4.2 Woonvisie Gooise Meren	29
4.3 Kaderplan verkeer Centrum Bussum	30
4.4.Gebiedsvisie Centrumplan Bussum 2019	31

Reliëf van Maria met kind boven de ingang van het (voormalig) pensionaat Mariënborg





^ Huidige bebouwingsstructuur plangebied en directe omgeving

< Ligging plangebied binnen de context van Bussum

1. Inleiding

1.1 Een nieuwe kans voor Mariënborg

Voor u ligt de ontwikkelingsvisie voor de herontwikkeling van het pensionaat Mariënborg aan de Brinklaan te Bussum. Met deze ontwikkelingsvisie geeft de initiatiefnemer aan hoe het pensionaat gerestaureerd en getransformeerd kan worden naar een multifunctioneel gebouw waar wonen wordt gecombineerd met publieksfuncties.

Nadat de zusters Onze Lieve Vrouwen van Amersfoort het pand in 2015 hebben verlaten is het tot mei 2018 als verzorgingshuis in gebruik geweest bij Amaris. In de periode dat Amaris een nieuw gebouw realiseerde in Muiderberg, heeft zij haar bewoners hier tijdelijk opgevangen. Het complex is sinds medio 2018 in eigendom bij Slokker.

Voorafgaande aan de verkoop aan Slokker heeft de gemeente Bussum het ambitedocument Mariënborg opgesteld, dat in mei 2013 werd vastgesteld. Na het opstellen van het ambitedocument heeft de gemeente besloten het pand aan te wijzen als gemeentelijk monument. Over de aanwijzing is discussie geweest tussen partijen, maar vooruitlopend op de definitieve planvorming werd Mariënborg in maart 2018 als gemeentelijk monument aangewezen. In dat kader is voor het opstellen van deze visie overleg gevoerd met de CRK (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) van de gemeente en het Cuypersgenootschap. Beide hebben aangegeven zich te kunnen vinden in de ontwikkelingsrichting.

In dit document lichten wij graag toe hoe wij het gebied willen transformeren, waarbij uiteraard zoveel mogelijk rekening is gehouden met de uitgangspunten uit het ambitedocument.

2. Analyse

2.1 Bussum van buurtschap naar dorp

Deze historische ontwikkeling 'spiegelt' zich in de huidige stedenbouwkundige structuur van het centrum. Langs de in veel gevallen nog goed te herkennen oude wegenstructuur ligt bebouwing die in de loop der tijd steeds verder is gegroeid en verdicht. Een centraal plein of brink ontbreekt. De bebouwing langs de hoofdwegen kenmerkt zich door een sterk wisselende massa, kapvorm en architectuur. Gebouwen uit verschillende periodes met diverse hoogtes en beukmaten staan door elkaar heen.

Het plangebied bevindt zich in het centrum van Bussum, een belangrijk detailhandels- en kantoorgebied. Daarnaast herbergt het centrum ook woningen en zijn er tevens andersoortige bedrijven, zoals bouwmarkten en tankstations, gevestigd. Het centrum wordt gekenmerkt door een onregelmatig 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 Plangebied

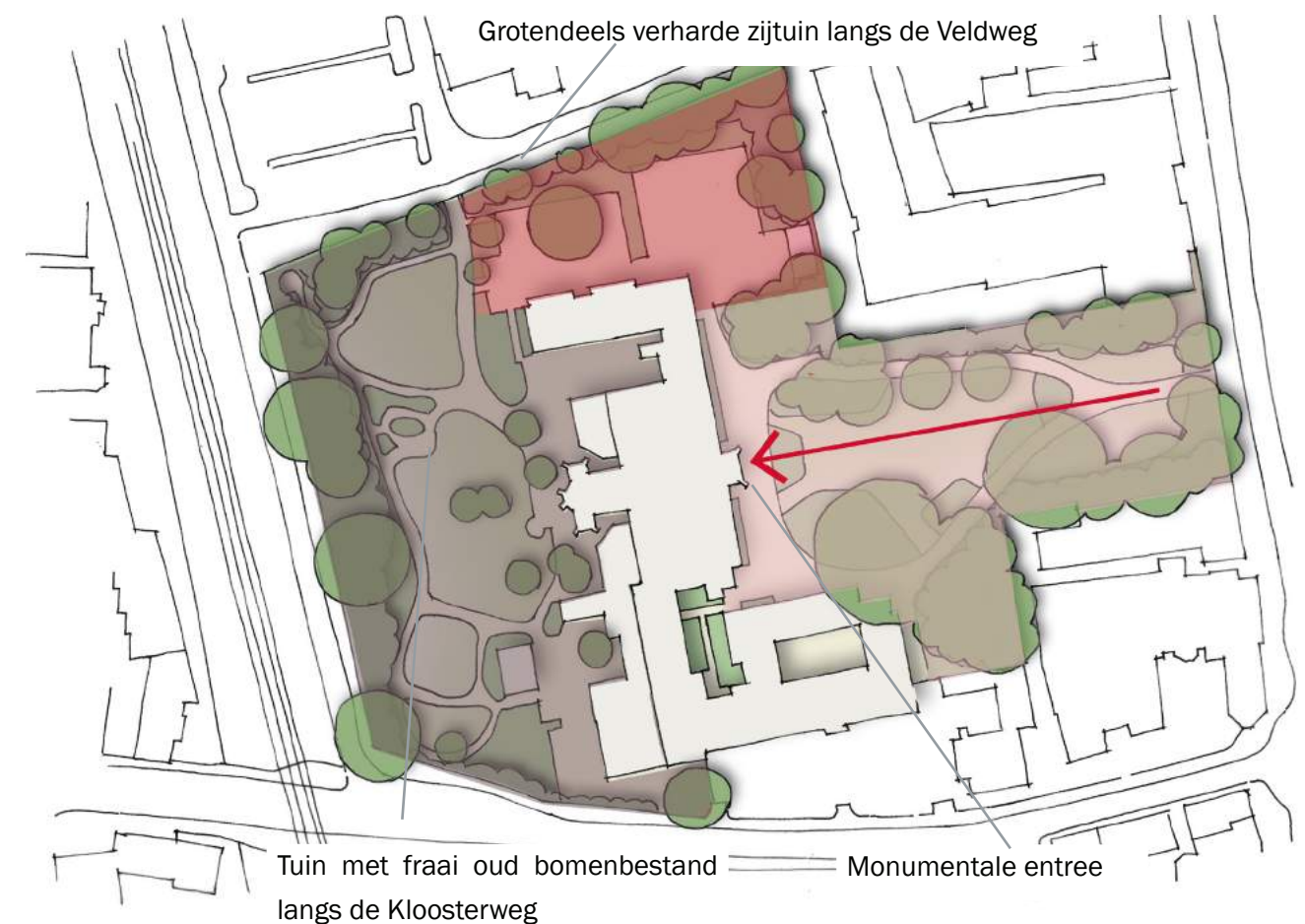
In de huidige situatie is in het plangebied het klooster 'Mariënborg' gesitueerd, een gemeentelijk monument. Het betreft een klooster dat rond 1880 is ontworpen door architect P.J.H. Cuypers. Het klooster werd tot in 2014 bewoond door nonnen van de Congregatie Onze Lieve Vrouwe uit Amersfoort. Deze zijn verhuisd naar Amersfoort. Daarna is het klooster tijdelijk bewoond door 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 teruggekeerd naar het verzorgingshuis in Muiderberg. Sinds die tijd staat het klooster leeg.

Het pand heeft een oppervlak van circa 7.000 m² en bestaat deels uit vier bouwlagen. Binnenin zijn rond de 120 aparte ruimtes aanwezig. Rondom de gebouwen is de omheinde kloostertuin aanwezig met een Lourdesgrot. In 2000 is de kloostertuin aan de oostzijde enigszins verkleind voor de aanleg van de Kloosterstraat.

Het betreffende klooster wordt ontsloten via de Brinklaan, wat van oudsher de hoofdroute tussen Hilversum, Bussum en Naarden is.

2.3 Mariënborg

Het voormalige pensionaat Marienburg vormt binnen de stedenbouwkundige structuur van Bussum een afwijkend element. Het complex valt niet alleen op door zijn specifieke bouwstijl maar is ook veel groter dan de gebouwen in het centrum. Bovendien ligt het complex niet in de rooilijn maar juist iets terug, min of meer midden op het perceel, waarbij het wordt omgeven door een tuin die in samenhang met het gebouw is ontworpen





Marienburg gezien vanaf de toegangspoort langs de Brinklaan



Verharde parkeervoorzieningen aan de zijde van de Veldweg



Omsloten voortuin langs de Brinklaan



Het fraaie en oude bomenbestand langs de Kloosterweg



De groene tuin aan de Kloosterweg

Het complex is georiënteerd op de Brinklaan waar een poort toegang biedt tot de tuin en waar de hoofdentree van het gebouw en de kapel is gesitueerd. In de loop van de tijd is deze entree echter steeds meer dicht gegroeid, waardoor het gebouw enigszins verscholen ligt ten opzichte van de straat. Ook langs de andere zijden van de tuin is sprake een verscholen ligging, ofwel achter een muur (Veldweg), ofwel achter een gesloten groene zone (Kloosterweg/Herenstraat).

De tuin rond het complex kan worden onderverdeeld in een drietal verschillende zones. De voortuin aan de Brinklaan heeft een formeel en historisch karakter en vormt een duidelijke eenheid met het gebouw. Door de dichte heesterrand rondom staat dit deel van de tuin min of meer op zichzelf. Langs de Veldweg achter de muur is sprake van een relatief groot verhard gebied, nu in gebruik als parkeerterrein. Ondanks het feit dat er geen tekeningen bekend zijn van de historisch situatie kan alleen al op basis van de toegepaste materialen worden geconcludeerd dat het hier niet de oorspronkelijke inrichting betreft .

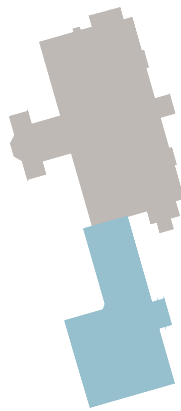
Ook het deel langs de Kloosterweg is niet historisch. Dit deel heeft echter wel een veel groener karakter, met een groot grasveld en een fraai en oud bomenbestand. In de groene heesterrand bevindt zich een te behouden historisch prieel.

2.5 Het meisjespensionaat

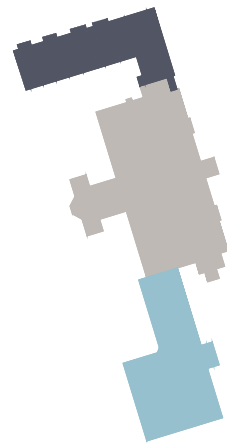
Het huidige Mariënborg is niet in één keer gebouwd, maar is in de loop van vele decennia gegroeid en bestaat uit een hele reeks gebouwen. De eerste hiervan ontstaat in 1881 als in opdracht van de Congregatie van Zusters van Onze Lieve Vrouw uit Amersfoort een pensionaat (kostschool) voor meisjes uit 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 los staand één-laags gebouw met kap.



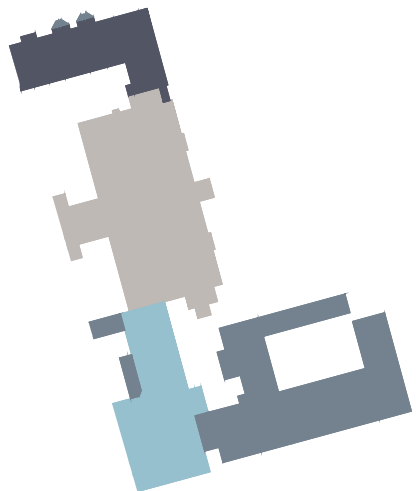
1875 Alfred Tepe



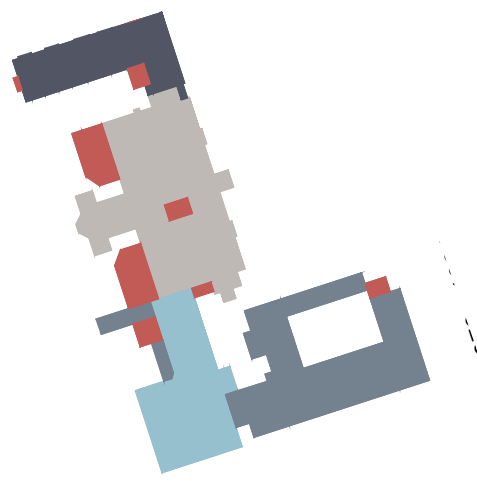
1879-1891 Alfred Tepe



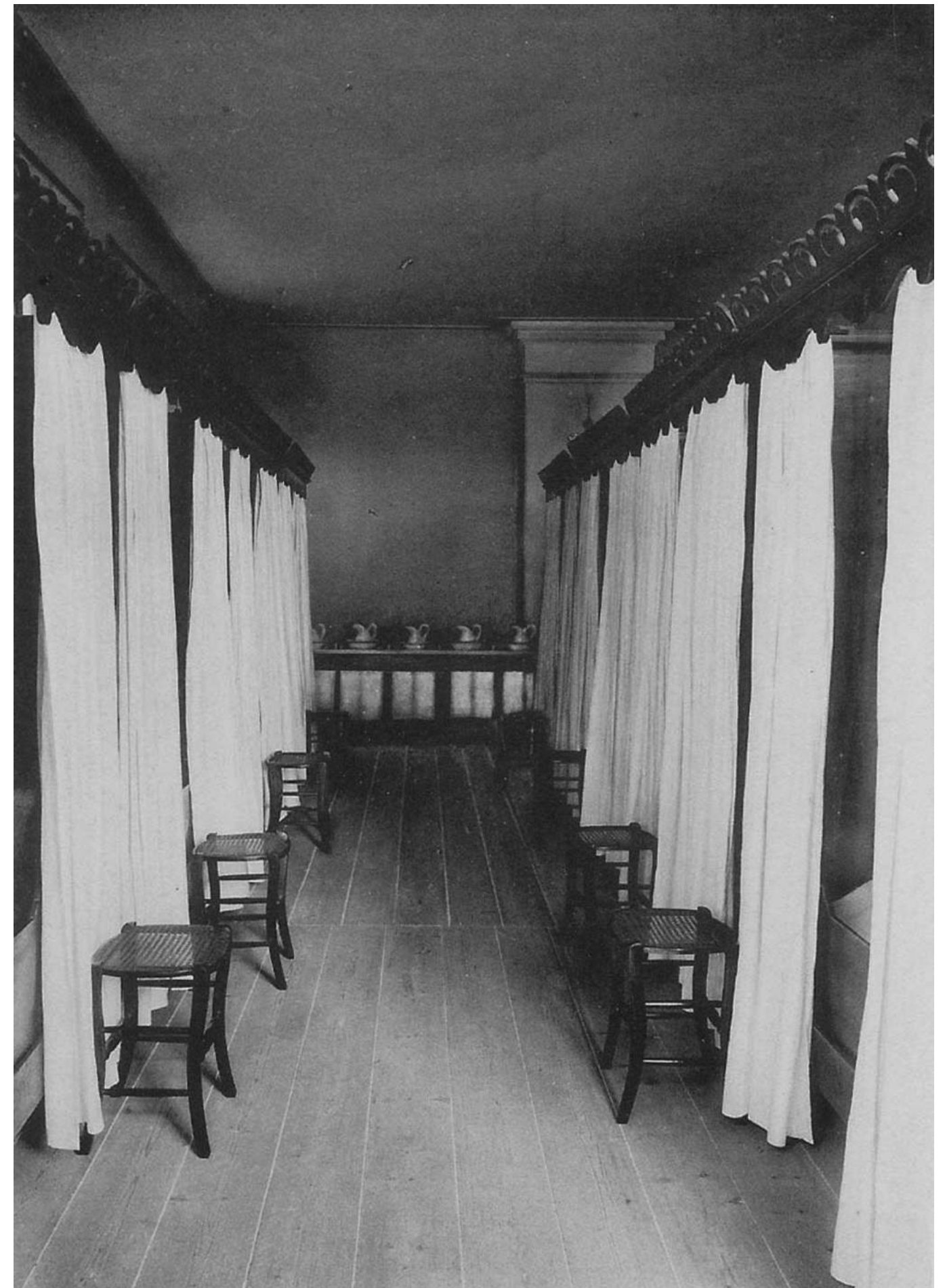
1904-1910 Herman Kroer



1928 Fröbelschool



recente aanbouwen





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 klooster/verzorgingshuis voor zusters. Na een korte periode als verzorgingshuis wordt het uiteindelijk in 2018 verkocht aan Slokker.





Nieuw beeld gezien vanaf de zijde Kloosterweg

3. Ontwikkelingsvisie

3.1 Stedenbouwkundige opzet

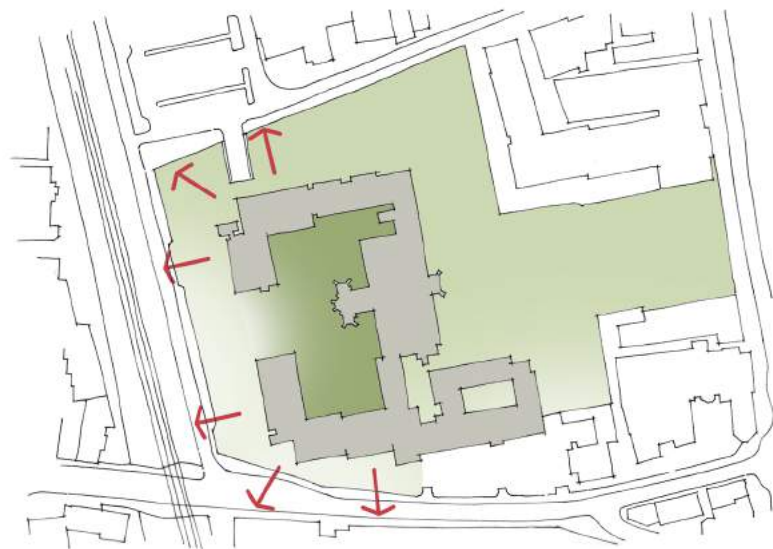
Mariënborg heeft een rijke geschiedenis van verschillende tijdslagen, van 1875 tot heden. De tijdslagen zijn leesbaar als gebouwvleugels, aaneen gecomponeerd middels koppelstukken van verticale trappenhuizen. Opvolgend in dit groeiproces is er vanuit de ruimtelijke redenen voor gekozen om het wonen voor te stellen aan de achterzijde van het huidige gebouw. Zo blijft de monumentale voor- en zijtuin en het zicht op de monumentale voor- en zijgevel ongemoeid.

De verschillende recente lage aanbouwen worden gesloopt en aan beide zijde van het hoofdgebouw wordt een nieuwe vleugel gebouwd. Deze nieuwe vleugels vormen een logisch vervolg op de uitbreidingen aan deze zijde van het complex in de afgelopen decennia. Samen met het hoofdgebouw vormen de nieuwe vleugels van het complex een gedeeltelijk omsloten hof. Dit hof biedt aan de binnenzijde een nieuw en zeer aantrekkelijk verblijfsgebied dat als hof tuin specifiek kan worden ingericht voor de nieuwe bewoners. Aan de buitenzijde vormen de nieuwe vleugels een 'voorzijde' gericht op de omringende openbare ruimte.

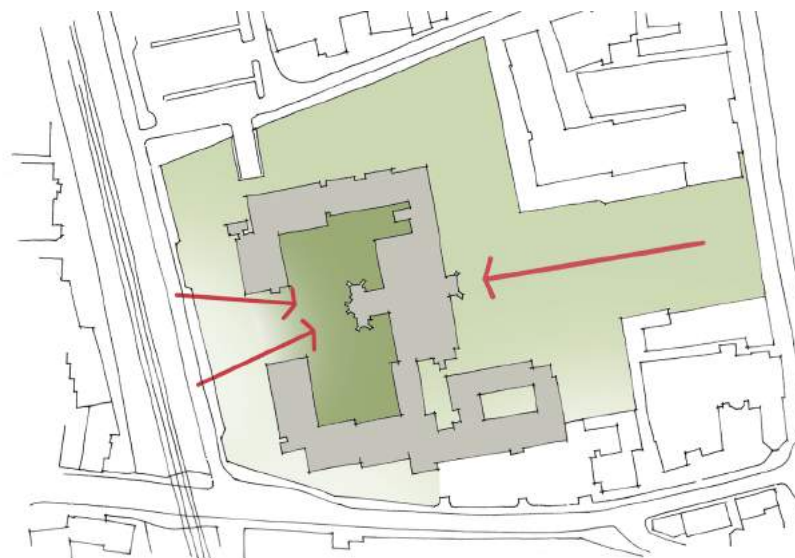
In deze opzet heeft de hof tuin meer een functie voor de nieuwe bewoners van het complex, terwijl het groen dat het complex omgeeft sterker wordt verbonden met de aansluitende openbare ruimte, bijvoorbeeld door het verwijderen van de omringende heesterrand en tuinmuur. De tuin rond Mariënborg vormt daarmee een belangrijke groene plek in het centrum van Bussum.



Aansluitende en passende volumes

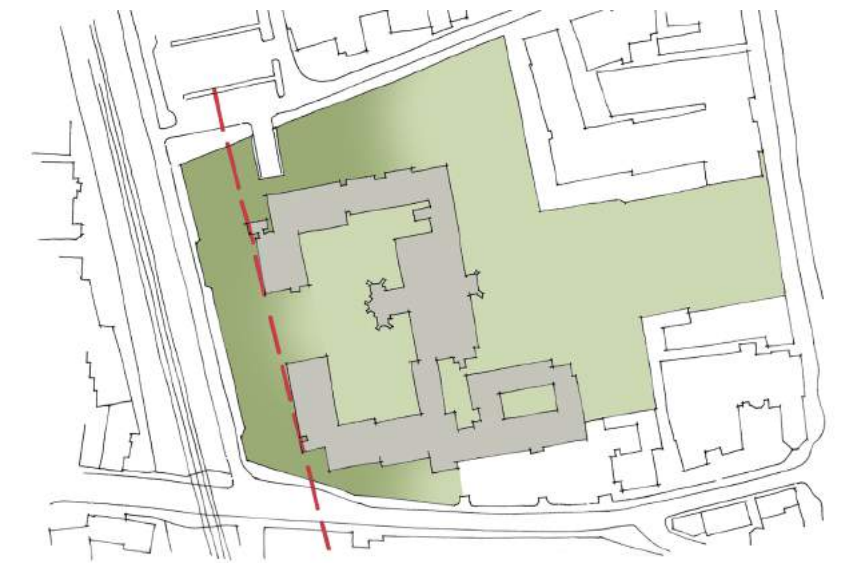


Inpassing in de omgeving



Verbinding met de stad

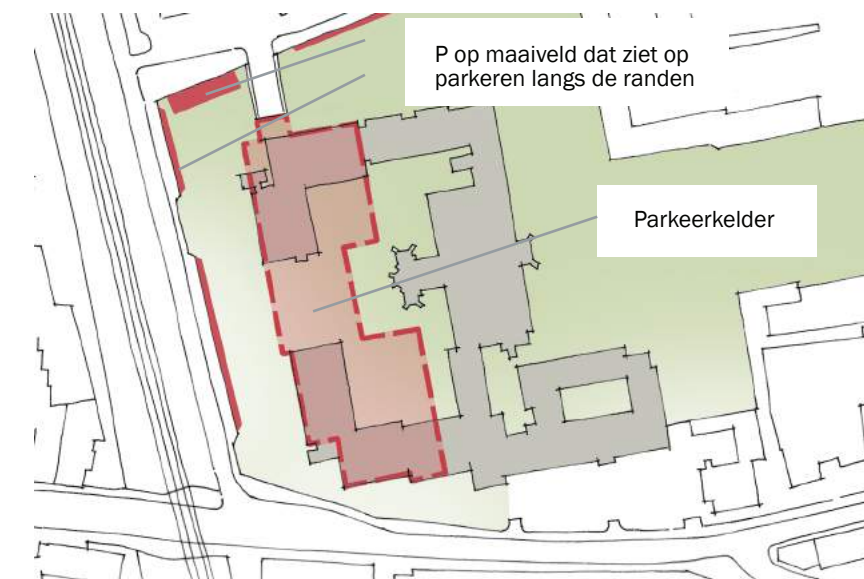
Het groene beeld van het complex aan de Herenstraat, Kloosterweg en Veldweg blijft binnen de nieuwe structuur gehandhaafd. De waardevolle en oude boombeplanting, met name langs de Kloosterweg, kan in zijn geheel worden behouden. Voor het gebied langs de Kloosterweg is verder rekening gehouden met een reservering van een zone van 30 meter ten behoeve van mogelijke toekomstige verdieping van de spoorlijn Amsterdam-Hilversum.



Behouden van waardevolle groenstructuur

Het parkeren voor bewoners van Mariënborg wordt opgelost door onder de nieuwbouw een ruime parkeerkelder te realiseren. In de kelder bevinden zich ook de bergingen van de woningen en stallen voor fietsen. Voor bezoekers worden langs de openbare wegen, op eigen terrein van het complex, een beperkt aantal parkeerplaatsen gerealiseerd.

De tuin rondom het complex kan binnen deze opzet dan volledig worden ingericht als groene ruimte. De huidige, relatief grote, oppervlakten met verharding voor parkeren aan de noordzijde komen hiermee te vervallen. Hiermee ontstaat de kans om de tuin rond Mariënborg tot een echte groene parel in het centrum van Bussum te transformeren.



Parkeren

Een belangrijk aandachtspunt bij de realisatie van de nieuwbouw is de geluidsbelasting van de westelijk gelegen spoorlijn Amsterdam-Hilversum. Het reeds bestaande geluidsscherm heeft hierbij uiteraard een gunstig effect, maar is niet voldoende om een goed en acceptabel woon- en leefklimaat te realiseren. Door de gekozen hofstructuur ontstaat een geluidsluw binnengebied en schermt daarmee de bestaande bouw als het ware af. Binnen de nieuwbouw kan zo maximaal ingespeeld worden op de geluidssituatie ter plaatse waarmee er voor alle nieuwe woningen een aantrekkelijk woon- en leefmilieu ontstaat. Uiteraard zal bij de verdere uitwerking hier specifiek onderzoek naar worden gedaan.



Geluidssituatie



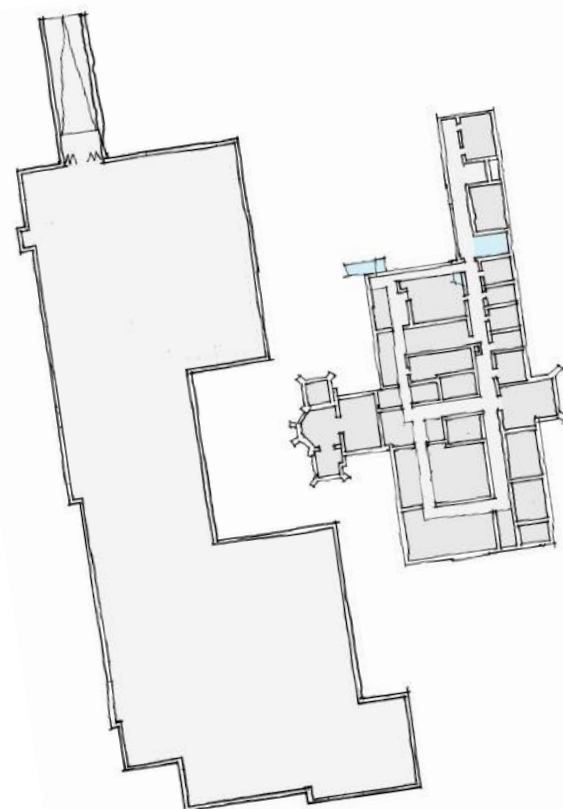
Begane grond - Wonen/publieksruimte/Fröbelschool



Eerste en tweede verdieping - Wonen



Derde verdieping- Wonen



Kelder - Parkeren en bergingen

Marienburg krijgt een woonbestemming met een gevarieerd aanbod aan woningen, de Fröbelschool en een mogelijkheid voor een beperkte hoeveelheid publieksruimte.

3.2 Bouwkundige uitwerking

Vooruitlopend op de definitieve planvorming werd Marienburg in maart 2018 als gemeentelijk monument aangewezen. In het plan dat voorligt blijft het monumentale pensionaat volledig in stand. Het pand krijgt in de nieuwe situatie voornamelijk een woonbestemming. De mooie entree en hal wordt de hoofdingang van het wooncomplex. De gebouwen worden aan de buitenzijde hersteld c.q. gerestaureerd. Alleen de latere inferieure aanbousels worden verwijderd en de bijbehorende gevels hersteld.

De bouwkundige kwaliteit van het complex blijft intact en wordt op onderdelen verbeterd. Zo zullen de huidige (aluminium) kozijnen worden vervangen door de oorspronkelijke houten kozijnen. De kapel van het complex ligt 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 gekozen om de kapel te transformeren naar een aantal bijzondere woningen.

Naast de koopwoningen komen er enkele sociale huurwoningen en ruimten voor publieke functies in de bestaande gebouwen. Het aantal woningen volgt uit een zo goed mogelijk gebruik van de bestaande structuur waarbij zo min mogelijk ingrepen nodig zijn. Daardoor zijn alle woningen anders en variëren ze in afmeting, ligging en indeling. Het worden daardoor unieke woningen en krijgen extra kwaliteit door de hoge verdiepingshoogte, de fraaie trappenhuisen en de ligging in het groen. Alle woningen krijgen een buitenruimte die met veel zorg in het monumentale complex wordt ingevoegd.

De voormalige Fröbelschool die tot het complex behoort, behoudt zijn functie. Het pand is inmiddels langdurig verhuurd aan de stichting SKBNM, die het pand al sedert 1984 in gebruik heeft. De voorgestane hoofdfunctie voor het plangebied “wonen” past weliswaar binnen de ambitie van de gemeente Gooise Meren, maar daarnaast zal, zoals hiervoor al is aangegeven in het plan ook worden voorzien in publieksfuncties/bedrijfsruimte. Het toevoegen van publieksgerichte functies in het gebied (te denken valt aan een hotel, een HOED, galerie, ateliers et cetera) kan bijdragen aan een meer levendig karakter. Duidelijk moet zijn dat het een woongebied is in het centrum van Bussum. Daarmee kan er dus geen detailhandel en horeca, tenzij het horeca betreft als een theehuis of vergelijkbaar.



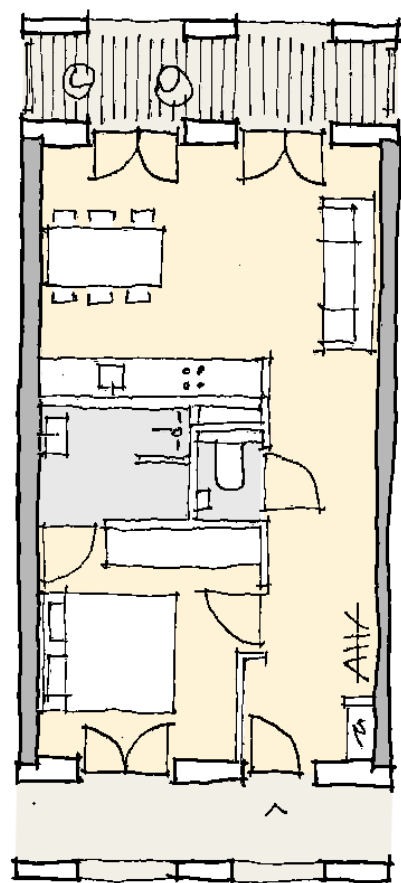
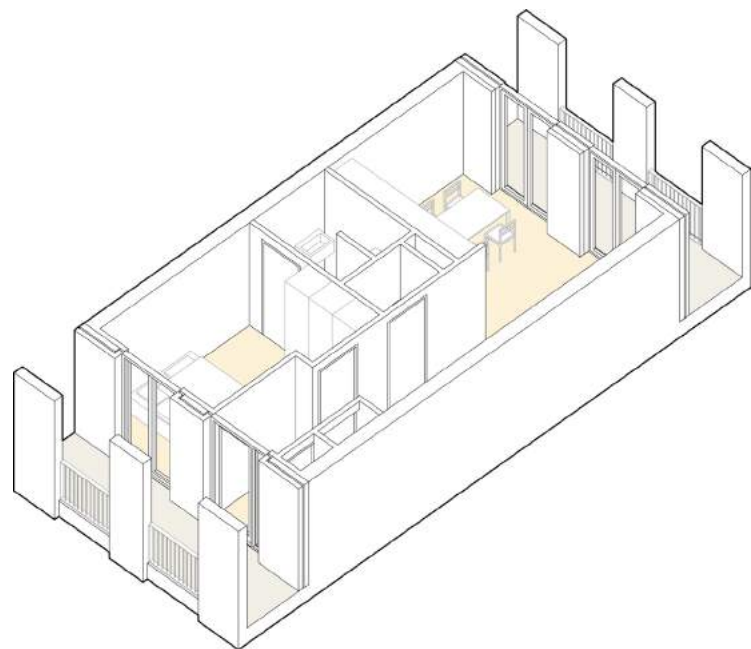
Het monumentale karakter van de voorgevel blijft in de plannen uiteraard behouden



Gelijk aan de compositie van Mariënborg wordt voorgesteld om de vleugels van de nieuwbouw middels een tussenlid en verticale trappenhuizen voort te zetten. Dit als een logische vervolgstap in de groei van het complex. Zo blijft Mariënborg een alzijdig gebouwencomplex in een ommuurde groene tuin met vrij zicht op de monumentale voorgevel en de kapel aan de achterzijde. Toegevoegd wordt een hof binnen de nieuwbouw, afgeschermd van het spoorweggeluid. Om de monumentale tuin rond Mariënborg te behouden wordt het parkeren gerealiseerd verdiept ter plaatse van de nieuwbouw. De uitwerking hiervan zal afgestemd moeten worden op het aanwezige bomenbestand. De bomen langs de Kloosterweg dienen daarbij behouden te blijven.

De nieuwbouw voegt zich ondergeschikt toe aan de rijke beeldtaal van Mariënborg. De verticale gevelopbouw van plint, middendeel, bovenbeëindiging en de horizontale gevelopbouw van drie verticale vensters per gevelstramien wordt voortgezet in de nieuwbouw, maar in een ondergeschikte beeldtaal om vooral de rijke historie van Mariënborg te laten floreren. Zo ontstaat een ruimtelijk geheel, een voortzetting van de rijke historie van Mariënborg met prachtige woningen met grote buitenruimten in de monumentale tuin

Zicht op de kapel en de hofuin via de brede opening in de nieuwe bebouwing



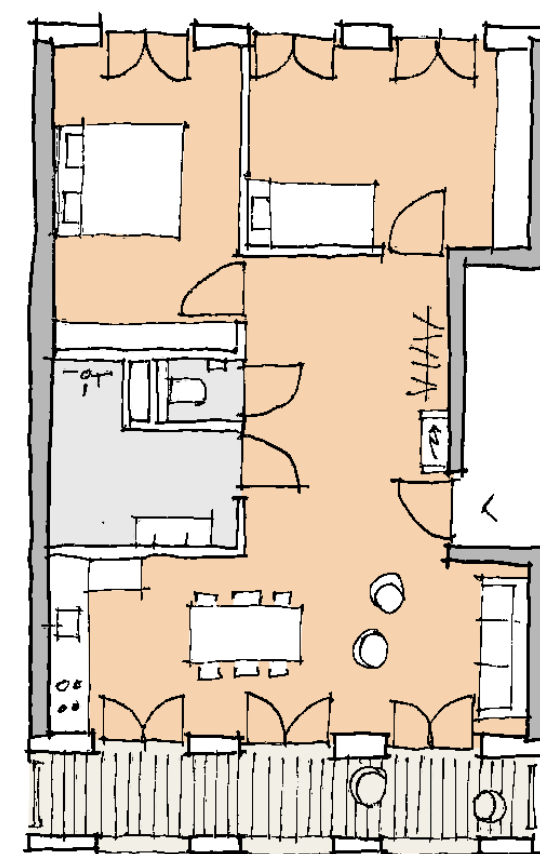
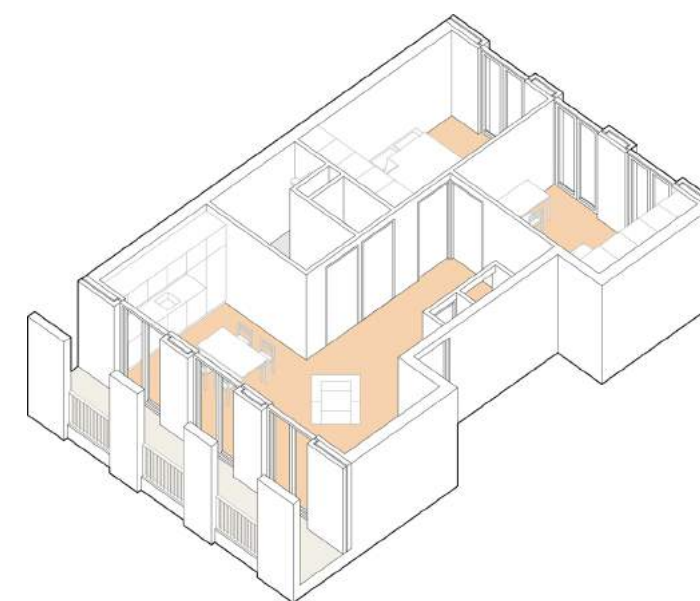
Voorbeeld plattegrond sociale huur



Zicht in de hofuin op de nieuwe bebouwing



Zicht op de aansluiting tussen oud en nieuwbouw aan de zijde van de Veldweg



Voorbeeld plattegrond vrije sector



In de tuin rond Marienburg worden alle waardevolle historische bomen bewaard en een aantal nieuwe elementen, zoals een moestuin en de hoftuin, toegevoegd.



3.3 Ontwerp buitenruimte

Binnen het plan is gezocht om zoveel mogelijk groen openbaar toegankelijk te maken, voor bewoners van de gemeente en bezoekers van het centrum. De tuin van Mariënborg zal in de toekomst gaan fungeren als een groene parel in het centrum van het dorp Bussum. Het is een plek die wat verborgen ligt, maar goed toegankelijk, en voor de bewoners van het dorp een bekende plek.

Het plan voor de tuin refereert qua opzet naar een Engelse common. Deze groene plekken in de stad zijn particulier eigendom, maar openbaar toegankelijk. 's Avonds worden ze afgesloten met een hek. De commons hebben vaak een hoog inrichtingsniveau met fraaie borders en een afgewogen beplantingsplan.

Zo zal ook de tuin rond Mariënborg in eigendom blijven van (de vereniging van) eigenaren van de woningen en of andere voorzieningen in het complex. De tuin is overdag toegankelijk voor alle bewoners van Bussum, maar kan 's avonds afgesloten worden. Doordat de vereniging van eigenaren verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud is het mogelijk om een ander onderhoudsregime, en daarmee een rijkere inrichting, dan elders in Bussum, te realiseren. Daarmee wordt de bijzondere betekenis van deze plek voor Bussum nog verder versterkt.

De tuin aan de voorzijde (Brinklaan) wordt publiekstoegankelijk gemaakt en kan op momenten ook gebruikt worden voor kleinschalige evenementen. Dat is een hele verbetering ten opzichte van de huidige situatie, waarin het gehele perceel afgesloten is en het groen daarmee voor omwonenden onbruikbaar is.

Binnen het ontwerp wordt een viertal verschillende zones onderscheiden met ieder een verschillend beeld en functie. Deze verschillende zones worden op de volgende pagina's verder uitgewerkt.



De opzet van de tuin refereert aan de commons zoals die in Londen te vinden zijn

Entree

Het voorterrein dat samen met het gebouw de monumentale entree vanaf de Brinklaan vormt blijft in zijn huidige vorm behouden. Voorstel is om alleen het zicht vanaf de Brinklaan te verbeteren door de hier zeer dicht begroeide rand sterk terug te snoeien. Daarnaast zal hier en daar uitgegroeide beplanting worden vervangen en wordt een nieuwe border voorgesteld met een rijke variatie aan bloeiende vaste planten.



Gemeenschappelijke tuin/Moestuin

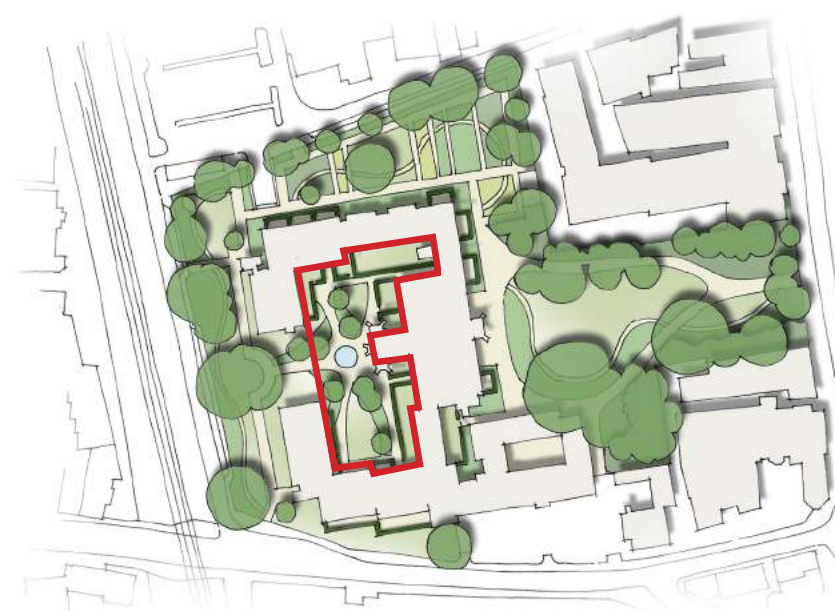
In de nieuwe opzet is binnen de tuin van Mariënborg naast verblijf ook meer ruimte voor gebruiksfuncties. Bewoners en bezoekers kunnen hierdoor ook op een actieve wijze gebruik maken van dit gebied. In dit kader wordt het deel van de tuin langs de Veldweg ingericht als moestuin. In de vakken van deze tuin kunnen de bewoners van het complex ofwel collectief, ofwel individueel, groenten, kruiden, bloemen of fruit verbouwen. Naast het feit dat de tuin hiermee ook daadwerkelijk iets oplevert biedt het uiteraard ook een aantrekkelijk verblijfsklimaat.



Zoom

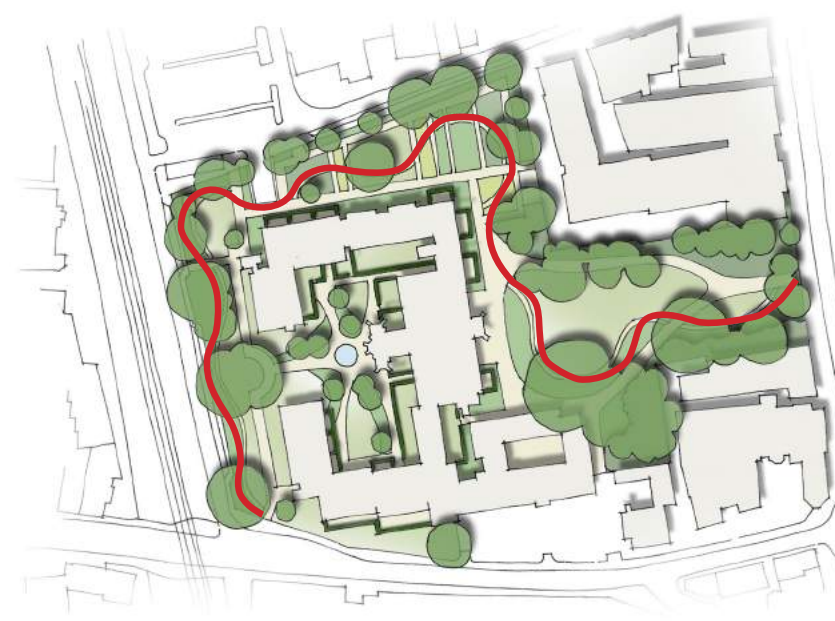
Het bouwplan is zo opgezet dat alle fraaie en oude bomen langs de Kloosterweg behouden kunnen blijven. Dit groene dak vormt dan ook een belangrijk onderdeel van het ontwerp van dit deel van de tuinen van Mariënborg. In het ontwerp wordt verder voorgesteld om de huidige dichte heesterbeplanting rond het complex te rooien. Het hek blijft in deze visie wel staan en wordt daar waar nodig vervangen door een meer aantrekkelijk ontwerp. Op deze wijze zal het gebied gaan fungeren als een groene voet bij het gebouw, en door de open structuur zullen omwonenden en bezoekers worden uitgenodigd om de tuin van Mariënborg binnen te gaan.





Hoftuin

De Hoftuin is binnen het project een nieuw en beeldbepalend fenomeen in de planopzet. In het ontwerp voor de buitenruimte is de insteek om dit deel ook overdag af te sluiten en daarmee meer specifiek aan de bewoners van het complex toe te wijzen. Hiermee ontstaat een groen gebied dat niet alleen als verblijfsgebied kan fungeren, maar dat ook ruimte biedt voor een aantal eenvoudige functies voor de bewoners, zoals kleinschalige speelvoorzieningen.



Long and Winding Road

De verschillende onderdelen van het ontwerp bieden de bezoeker verschillende gebruiksmogelijkheden. Naast een meer actieve betrokkenheid in bijvoorbeeld het beheer van de gemeenschappelijke tuin/moestuin, gaat het in veel gevallen uiteraard vooral om het verblijf, waarbij men op een bankje gezeten kan genieten van de groene weelde van deze bijzondere plek. De 'Long and Winding Road', een smal voetpadje met halfverharding, verbeeldt echter ook de mogelijkheid om door de verschillende onderdelen van de tuin te struinen.

Mogelijke positie daghoreca en kas als onderdeel van de moestuin

Mogelijke positie galerieruimte aan de blinde gevel van de Fröbelschool

Terras onder de bestaande bomen

In de tuinen rond Marienburg kan een aantal extra (publieks)functies worden geïntegreerd





Bijzondere functies in de tuin

Het ontwerp voor de tuinen Mariënborg moet vooral worden gelezen als een casco dat op diverse locaties nog mogelijkheden biedt voor een andere functionele en/of ruimtelijke invulling. Hiermee kan worden ingespeeld op de specifieke vragen vanuit de bewoners van het complex, de omwonenden of ondernemers uit de buurt. De tuinen Mariënborg kunnen hiermee nog sterker worden verankerd als bijzondere functie in het centrumgebied van Bussum. Op deze pagina's zijn een aantal voorbeelden kort uitgewerkt.

Kas

In overleg met de buurt wordt onderzocht of een historische met moestuin een functie kan krijgen, binnen een (moes)tuin vereniging, waar bewoners en omwonenden in samenwerken. Naast het kweken van groenten biedt het ook ruimte voor bijvoorbeeld kleinere bijeenkomsten of exposities. De exploitatie van de kas zou eventueel in samenwerking kunnen plaatsvinden met een horeca exploitant uit de directe omgeving.

Expositie ruimte

De zeer gesloten en weinig aantrekkelijke gevel van de voormalige Fröbelschool die grenst aan de voortuin van Mariënborg is aanleiding om hier ter plekke een kleine (glazen) expositieruimte te realiseren. De ruimte biedt de mogelijkheid voor gebruik voor kleine bijeenkomsten en kan net zoals de kas worden geëxploiteerd/beheerd door de VVE of een horeca-ondernemer uit de buurt.

Terras

Een andere mogelijkheid om het gebruik van de tuinen te stimuleren is het toevoegen van terrasruimte in de tuin die door een horeca ondernemer in de buurt kan worden benut. De tuin krijgt hiermee een meer openbare functie.



3.4 Gezondheid, duurzaamheid en milieu

Binnen het plan wordt het begrip duurzaamheid in een brede context opgepakt, waarbij tevens wordt ingezet op het creëren van een gezonde woonomgeving. Concreet betekent dit bijvoorbeeld;

- De aanwezigheid van groen en aanleidingen om te bewegen (wandelen en fietsen) zijn onderdeel van de planontwikkeling. Dit geldt tevens voor de mogelijkheid van ontmoetingsplekken zoals bijvoorbeeld een gemeenschappelijke tuin/moestuin;
- Het verkeerlawaaï dat het plangebied binnenkomt dient zo dicht mogelijk bij de bron 'geweerd' te worden. Langs het spoor zijn al geluidsschermen geplaatst, naast de bestaande geluidsschermen, zal een gebouwde gesloten woonwand worden gerealiseerd, met aan de spoorzijde een dove gevel.

In de volgende fase volgt de ontwerp-opgave voor gebouwen. Voor gebouwen zijn de randvoorwaarden voor energieprestatie, gebruik van duurzame, opnieuw te gebruiken bouwmaterialen en het terugbrengen van de CO₂-uitstoot bij de keuze van bouwmaterialen en bouwuitvoering volop in ontwikkeling. Zo is ook de gemeente Gooise Meren momenteel bezig met het opstellen van een 'Duurzaam Ontwikkelen Tool'. Maatregelen die zijn meegenomen in voorliggend plan:

- Energiebesparende volumes van gebouwen (beperking van geveloppervlak),
- Een slim integraal energieconcept, leidend tot een lage EPC-norm. Bij voorkeur geënt op duurzaam lokaal opgewekte energie,
- Het bieden van ruimte aan voldoende oplaadpunten bij parkeerplaatsen,
- Klimaatadaptie en hittestress, bijvoorbeeld het beperken van verharding, vasthouden van hemelwater, toepassen van zo veel mogelijk groen en bepalen van plekken met open verharding;
- Het bieden van voldoende plaats voor ondergrondse containers voor het gescheiden inzamelen van huishoudelijk afval.

Ten aanzien van de energietransitie worden bovenstaande onderwerpen tijdens de verdere ontwikkeling van het plan nader onderzocht.



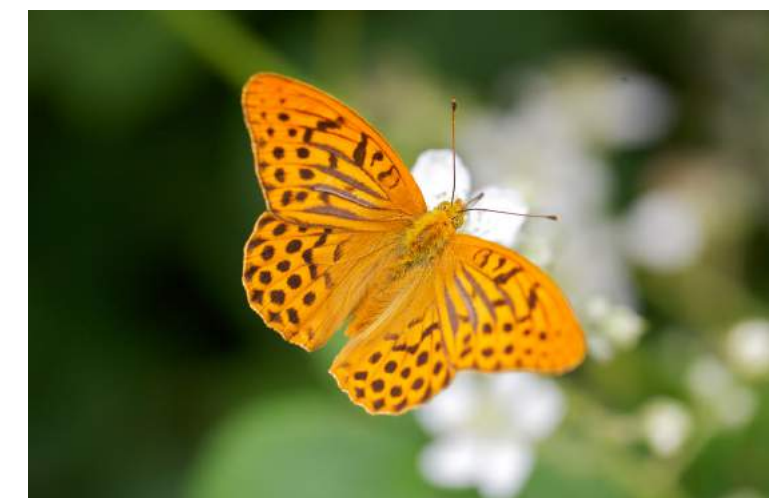
Voorbeeld van een insectenhotel



Aanplant van besdragende soorten is belangrijk voor de vogelstand



Voorzieningen in de gevel voor beien en vogels





Voorbeeld van de aanleg van een waterbuffer onder maaiveld



Ook de mens heeft profijt van maatregelen op het gebied van de biodiversiteit



Voorbeeld van de integratie van zonnepanelen in de gevel



Een ander belangrijk begrip bij een dergelijke ontwikkeling betreft de biodiversiteit. Het Mariënborg van de toekomst is niet alleen een plaats voor de mens maar ook voor flora en fauna. Dit komt onder andere tot uiting in de volgende aspecten;

Natuurinclusief bouwen

Niet alleen in de groene component van het project wordt gedacht aan maatregelen op het gebied van duurzaamheid, maar ook binnen de diverse nieuw te realiseren en te restaureren gebouwen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het creëren van nestvoorzieningen voor vogels en vleermuizen in muren en daken. Ook wordt gedacht aan het creëren van refugia voor insecten, zoals een bijenhotel of een insectenpaal, en voorzieningen voor kleinere dieren zoals bijvoorbeeld egels. Dat alles gaan we in de volgende fase concreet maken en vastleggen.

Het creëren van een interessante biotoop.

Met de sterke achteruitgang van de ecologische kwaliteit van het agrarisch gebied vormt de gebouwde omgeving een steeds belangrijkere biotoop voor veel beplantingen en dieren. Het ontwerp van de tuin rond Mariënborg richt zich hierbij specifiek op het bieden van een interessante biotoop voor insecten en vogels. In het ontwerp zal dit tot uiting komen door het toepassen van een gevarieerde bloeiende beplanting met een zo lang mogelijke bloeiperiode. Ook de boom en heesterkeuze is hierop afgestemd waarbij bijvoorbeeld specifiek veel besdragende soorten zullen worden toegepast.

Waterbeheer

Het groene karakter van het project leent zich uiteraard uitstekend voor het een modern waterbeheer waarbij het de regenwater binnen het gebied zal worden 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. Daarnaast zal er in het ontwerp van de openbare ruimte rekening gehouden worden met voorzieningen ten behoeve van extreme piekbelastingen tijdens een hoosbui. Hiervoor zouden bijvoorbeeld in de zoom rond de nieuwbouw een aantal verlaagde zones gerealiseerd kunnen worden die kunnen functioneren als buffer.

3.5 Mobiliteit en parkeren

De ligging tussen twee stations in en in de nabijheid van het centrum maakt het project uiteraard zeer geschikt voor een modern mobiliteitsconcept waarbij de nadruk minder ligt op het autogebruik. De toekomstige bewoners vinden een rijkdom aan voorzieningen direct om de hoek en zullen dan ook veel gebruik maken van de fiets of te voet het centrum bezoeken.

Daarnaast zal het parkeerbeleid van de gemeente worden gevolgd. Voor bewoners zal het parkeren in een (half) verdiepte parkeergarage worden opgelost. Daarin kunnen ca. 90 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het gehele terrein wordt op die manier dus zoveel als mogelijk autovrij. De parkeergarage wordt ontsloten via de Kloosterweg/Veldweg en sluit daarmee dus aan op de plannen zoals die ik het Kaderplan Verkeer centrum Bussum zijn vastgelegd.

Het parkeren voor bezoekers wordt aan de randen langs de openbare weg gerealiseerd, op eigen terrein. Hier kan worden voorzien in circa 25 auto's op maaiveld. Deze plaatsen worden te zijner tijd overgedragen aan de gemeente.

Verder zal nog worden onderzocht of het gebruik van (electrische) deelauto's - waarmee het autogebruik kan worden teruggedrongen - in deze ontwikkeling een plaats kan krijgen.

Bezoekersparkeren op maaiveld

Parkeerkelder



Bewoners kunnen parkeren in de kelder onder de nieuwbouw, voor bezoekers is er in de omliggende straten ruimte.

Daarnaast wordt ingezet op nieuwe vervoersconcepten met combinaties van fietsen en (electrische) deelauto's



3.6 Maatregelen geluid

Het verkeerslawaaï spitst zich voor deze locatie nadrukkelijk toe op de geluidsbelasting vanaf het spoor. Voor het realiseren van de gewenste woningen dient de hoge geluidsbelasting afkomstig vanaf het spoor en in mindere mate vanaf de Herenweg, te worden gereduceerd. Alleen het bestaande geluidsscherm langs het spoor is daarvoor onvoldoende. Om wonen in het monumentale gebouw mogelijk te maken dient het geluid dus te worden gereduceerd.

Wanneer de (afschermende) nieuwbouw niet wordt gerealiseerd, is sprake van normoverschrijding van het railverkeerslawaaï op de achtergevel van het monumentale gebouw. Met de nieuwbouw zoals die nu is opgenomen in het plan kan de benodigde reductie worden gerealiseerd, zonder dat er sprake is van extra verhoging van de geluidschermen direct langs het spoor, een maatregel die onder meer vanuit stedenbouwkundige overweging niet de voorkeur heeft. Bovendien wordt door realisatie van de nieuwbouw plannen een binnengebied gerealiseerd dat leidt tot een aantrekkelijk leef- en woonklimaat.

De nieuwbouw zorgt dus voor een afscherming van het geluid op de achtergevel van het bestaande gebouw en de gevels van de nieuwbouw aan het binnenterrein. Er wordt een geluidsluw binnenterrein gerealiseerd en de geluidsbelasting op de aangrenzende gevels van woningen voldoen (nagenoeg) overal aan de geluidsnorm. Daar waar al sprake is van overschrijding is deze klein en kan met relatief beperkte voorzieningen een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd. De geluidsbelasting op de gevels van de nieuwbouw aan de spoorzijde is uiteraard wel hoog, maar deze dient met een zogenaamde dove gevel te worden uitgevoerd.



De maatregelen met betrekking tot de geluidsbelasting spitsen zich met name toe op het spoor.

De opzet van het plan met een hof staat borg voor een geluidsluwe situatie voor de woningen.

3.7 (Woon)programma

Zoals aangegeven zal binnen het gehele project, dus zowel de in het bestaande complex als binnen de nieuwbouw, een gevarieerd woonprogramma worden gerealiseerd. Hierbij gaat het niet alleen om een variatie in koopwoningen, maar worden ook middendure woningen en sociale huurwoningen gerealiseerd. Het te realiseren woonprogramma, overeenkomstig de woonvisie en prijspeil 2017, ziet er thans als volgt uit:

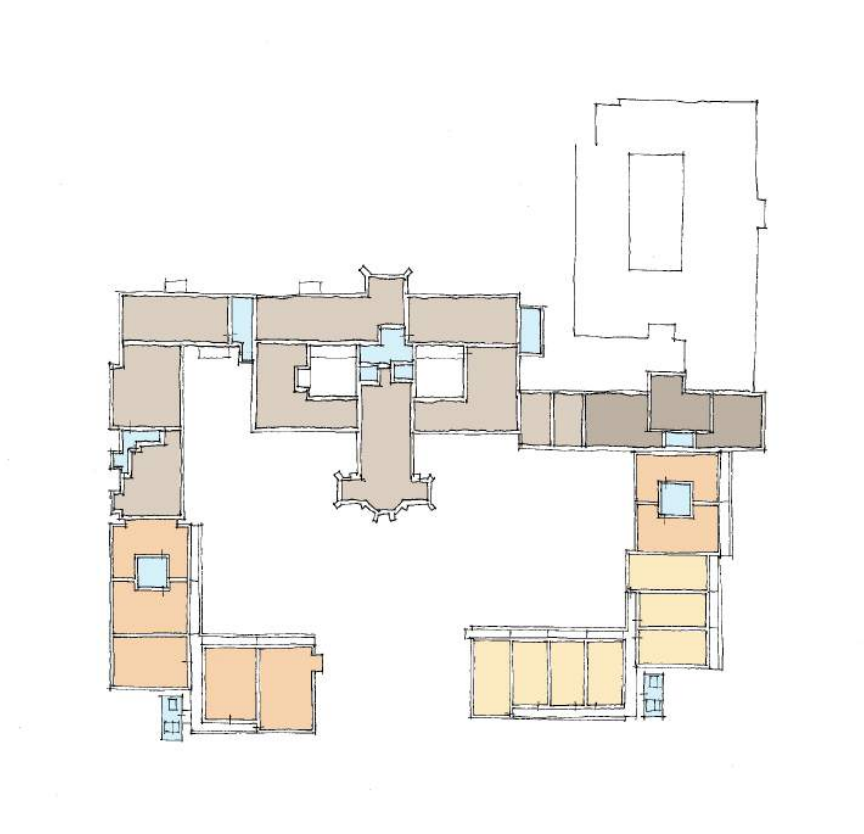
Woonprogramma Mariënborg

Begane grond	sociaal 10	middenduur 7	duur 5	
Herenhuis			2	
Eerste verdieping	10	7	8	
Tweede verdieping	10	7	8	
Derde verdieping/kap	0	9	5	
Totaal	30 34%	30 34%	28 32%	88
Compensatie Eslaan	2			
Totaal	32	30	28	90

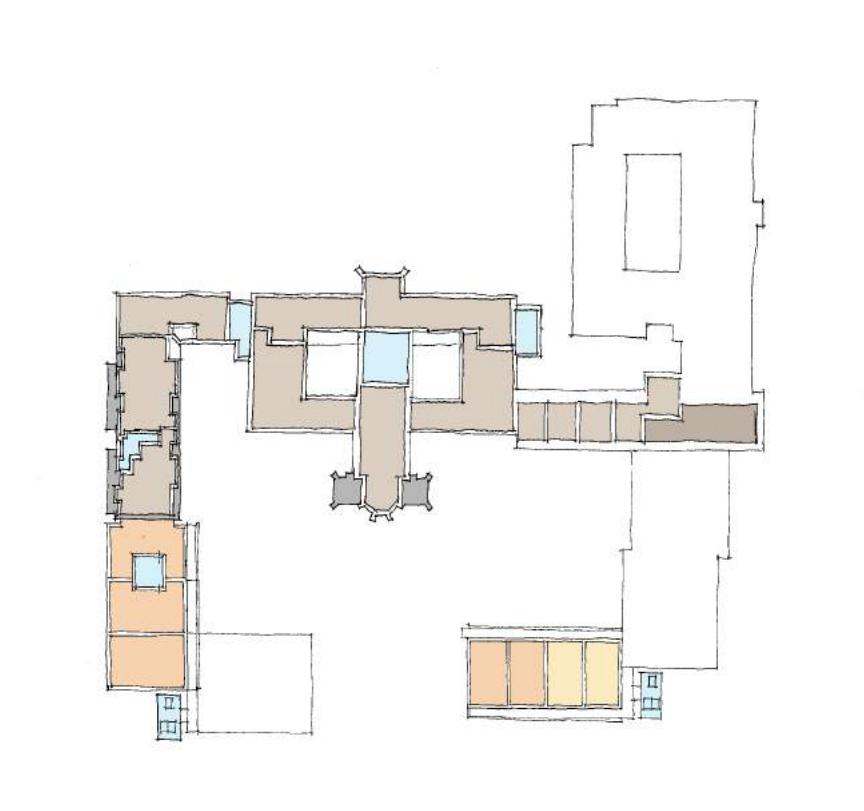
- Klooster woningen vrije sector
- Klooster woningen sociaal
- Nieuwbouw vrije sector
- Nieuwbouw sociaal
- Publieksruimte
- Stijgpunten
- Bergingen
- Privé tuinen



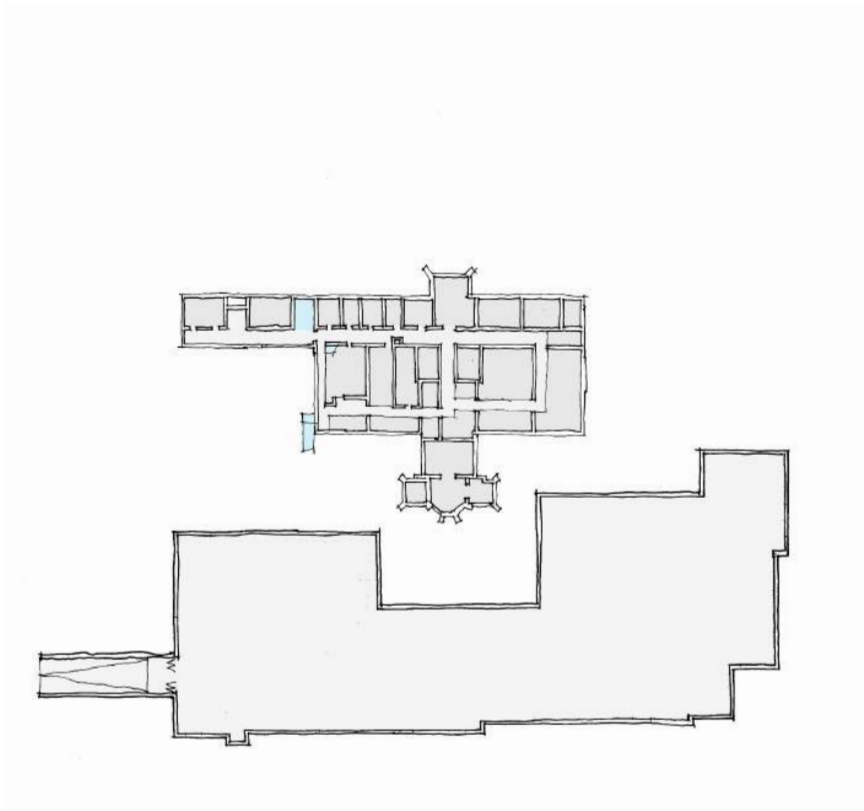
Begane grond - Publieksruimte/wonen



Eerste en tweede verdieping(nieuwbouw) - Wonen



Derde verdieping - Wonen



Kelder - Parkeren/bergingen



Uitgangspunten Ambitie document Marienburg.

4. Onderbouwing

4.1 Ambitiedocument Marienburg 2013

In het ambitiedocument is opgenomen dat het centrum toekomstbestendig, levendig en groen moet worden met een eigen identiteit. In het plan is rekening gehouden met de verlangde koppeling tussen het plan en centrum die gerealiseerd zou moeten worden. Het groen rond het plan Marienburg wordt onderdeel gemaakt van het centrum, door het groen te koppelen aan de openbare wegen en – paden en daarmee – in tegenstelling tot het gebruik in het verleden toen het terrein volledig afgesloten was. Het terrein rond de gebouwen zal zo veel mogelijk publiekstoegankelijk zijn. Verder zijn in het plan, met name aan de oostzijde, gebieden opgenomen waar publieksterkkende functies komen, die de levendigheid van het gebied ten goede zullen komen. Detailhandel is volgens het ambitiedocument niet toegestaan en zal ook niet worden gerealiseerd.

De herontwikkeling van Marienburg zal er toe bijdragen dat het complex beter wordt ingepast in de stedelijke structuur, veel beter dan tot nog toe het geval was. Dit wordt bereikt door het gebied beter beleefbaar en zichtbaar te maken en onderdeel te maken van de structuur van het centrum van Bussum. Daarbij wordt een deel van het terrein openbaar gesteld.

Voor nieuw te bouwen woningen zal rekening gehouden worden met alle relevante duurzaamheidsmaatregelen. Voor het gemeentelijk monument geldt uiteraard het regime van het zogenaamde “van rechtsens verkregen niveau”. Dat neemt niet weg dat uiteraard zal worden gezocht naar een optimale duurzame invulling en lokale warmte-opwekking passend in de huidige tijd. Verwezen wordt naar de paragraaf 3.4 Gezondheid, duurzaamheid en milieu op pagina 24.

Voor de directe omgeving van Marienburg werden in het ambitiedocument diverse projecten benoemd, die in samenhang met Marienburg gezien moeten worden. Veldweg, Scapino, Bensdorp, Nieuwe Brink/Brinklaan, verdiept spoor, Herenstraat-Kloosterweg. Met deze projecten is rekening gehouden, voor zover dat mogelijk is. Daarbij gaat het zowel om ruimtelijke als functionele aspecten. Daarbij valt te denken aan het openbaar maken van een deel van het terrein, het beleefbaar en zichtbaar maken van het monument, nieuwe functies toevoegen in aansluiting bij het centrum van Bussum en het opnemen van looproutes die de gebieden verbinden. Het verdiepte spoor blijft zijn stempel drukken op ontwikkelingen in dit gebied en dus ook voor Marienburg. De geluidsbelasting is heel fors en daarmee zeer bepalend voor de leefkwaliteit op het terrein. Daarom zullen

geluidsmaatregelen worden genomen. Daarnaast is ook in het kader van de externe veiligheid t.g.v. het spoor een bebouwingsvrije zone van 30 meter. Daarmee is rekening gehouden bij de planvorming.

4.2 Woonvisie Gooise Meren

Met de woonvisie legt de gemeente haar volkshuisvestelijk beleid vast. Woonbeleid gaat over woningen, maar vooral ook over mensen. De gemeente stelt dat als ze in de toekomst sociaal en economisch succesvol willen zijn, dan zijn een evenwichtige en gevarieerde bevolkingssamenstelling belangrijke randvoorwaarden. Dit vraagt continue werkzaamheden aan de beschikbaarheid van passende en betaalbare woonruimte voor alle inkomensgroepen en huishoudentypen in Gooise Meren. Met name lage- en middeninkomens hebben hier wat extra hulp bij nodig. Voortkomend uit analyse van de bevolkingssamenstelling en de prognose daarvoor heeft de gemeente vijf lokale prioriteiten voor het woonbeleid tot en met 2025 benoemd.

Deze prioriteiten zijn de volgende:

- een voldoende en gedifferentieerd woningaanbod;
- stimuleren van de doorstroming;
- vergroten kansen starters op de woningmarkt;
- een toekomstbestendige woningvoorraad;
- verduurzaming van de woningvoorraad.

Marienburg is gelegen in een gewilde woningmarktregio. De woningmarkt in de noordvleugel van de Randstad trekt sinds 2013 weer sterk aan. De opleving van de woningmarkt vertaalt zich onder andere in meer verhuizingen, kortere verkooptijden en hogere woningprijzen. Starters en middeninkomens hebben hier maar beperkt profijt van. De prijzen stijgen en de vraag is groter dan het aanbod. Dit geldt ook voor sociale huur.

De woningen die op de locatie van Marienburg worden gerealiseerd, richten zich op alle bevolkingslagen, waarmee voorzien wordt in het vergroten van het aanbod van zowel koop als (sociale) huur. Niet alleen draagt het project daarmee bij aan het aanbod, maar worden ook verhuisketens op gang gebracht. Dit zorgt voor de benodigde dynamiek op de woningmarkt.

4.3 Kaderplan verkeer Centrum Bussum 2018

Het kaderplan verkeer centrum Bussum is een uitwerking van de gebiedsvisie centrum. De belangrijkste algemene doelen en uitgangspunten van het plan zijn;

- Verbeteren van de veiligheid van alle verkeersdeelnemers in en rond het centrum zodat een veilige woon- werk- en leefomgeving ontstaat. De veiligheid van voetgangers en fietsers staat hierbij voorop. Bijzonder aandachtspunt vormt de veiligheid rond de spoorwegovergangen.
- Verbeteren van de bereikbaarheid naar en in het centrum. De bereikbaarheid voor autoverkeer moet op peil blijven, maar tegelijkertijd moet het langzame verkeer beter worden gefaciliteerd door fietsvoorzieningen (o.a. fietsparkeren). In het centrum mag het winkelend publiek (voetgangers) zo min mogelijk gehinderd worden door het autoverkeer.
- Verbeteren van de herkenbaarheid van het centrum. Een veilige, goed ingerichte een aantrekkelijke openbare ruimte in het centrum draagt bij aan een goed vestigingsklimaat voor ondernemers. De openbare ruimte moet een logische vertaling zijn van het gebruik en een voorwaarde zijn voor de levendigheid en gezelligheid in het centrum.

Centrum algemeen

- De inrichting van straten en pleinen draagt bij aan de ontmoetingsfunctie van het centrum.
- Bestrating, straatmeubilair en groenstructuur dragen bij aan de herkenbaarheid en belevingswaarde van het centrum.
- Behoud van voldoende levendigheid op de Brinklaan: verkeersmaatregelen en ruimtelijk-economische maatregelen moeten elkaar versterken.
- Het centrum moet goed bereikbaar blijven per openbaar vervoer. Bushaltes sluiten aan op looproutes in het centrum.
- Er is meer aandacht nodig voor de dwarsrelaties voor voetgangers over de Brinklaan. In het bijzonder moet de voetgangersrelatie tussen de beide delen van de 'winkel-8' logisch en aantrekkelijk zijn.

Herenstraat

De Herenstraat is smal. Vooral op het oostelijke deel van de Herenstraat is er weinig ruimte. Daarom zijn er geen fietsvoorzieningen, terwijl dat gezien de verkeersintensiteit op de Herenstraat wel wenselijk zou zijn. De oplossing is de realisatie van de fietsstraat. Deze optie blijft wat dichter

bij de huidige verkeersstructuur, maar versterkt de positie van de fiets ten opzichte van de auto.

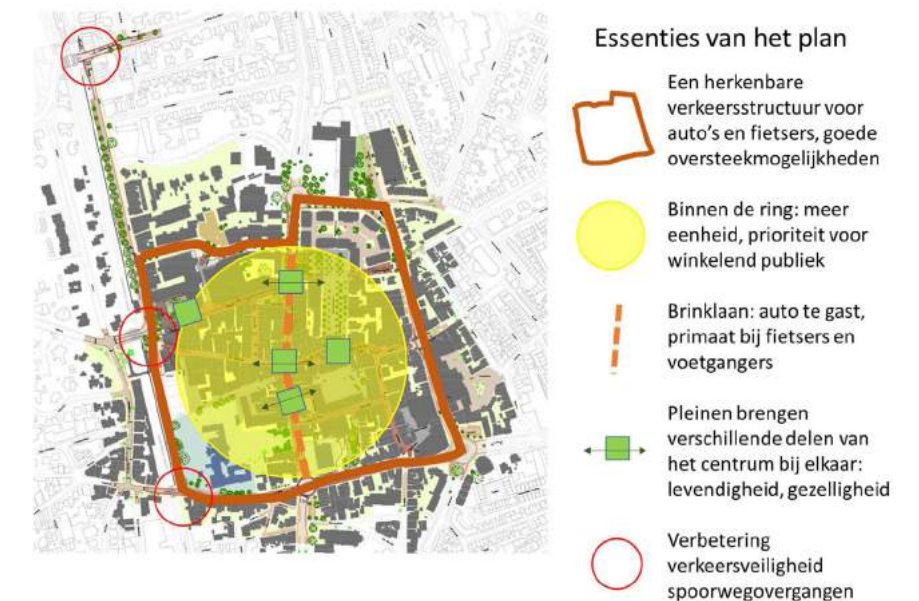
Gezien het smalle profiel is het nu al zo dat automobilisten achter fietsers moeten blijven bij tegemoetkomend verkeer. Gevoelsmatig is de Herenstraat echter het domein van het autoverkeer (door het grijze asfalt). Fietsers krijgen daardoor soms te weinig ruimte. Door een herinrichting als fietsstraat (met rood asfalt en een bolgestrate middenstrook 3) wordt duidelijk aangegeven dat de prioriteit bij de fietsers ligt en dat auto's achter fietsers moeten blijven.

Idealiter is op fietsstraten sprake van lagere auto-intensiteiten dan op de Herenstraat. Maar op de Dorpsstraat in Castricum functioneert een soortgelijke fietsstraat goed, ondanks een hoge auto-intensiteit (nog iets hoger dan in Bussum).

Het besluit van het college tot de aanleg van een fietsstraat werd op college stelt de raad voor de variant 'herinrichting als fietsstraat' werd op 13 december 2017 door de raad overgenomen.

Kloosterweg

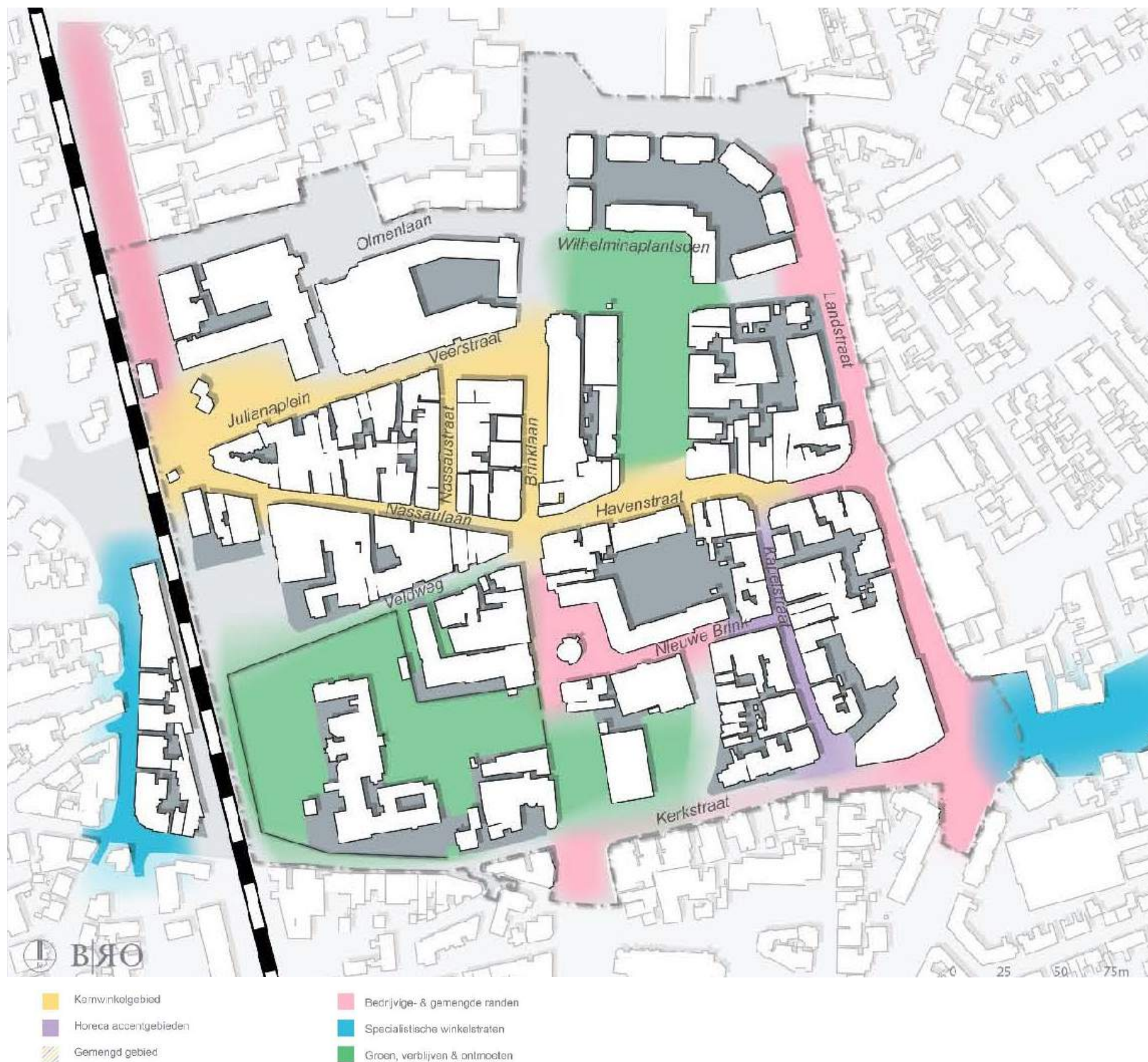
De invulling/aanpassing van de Kloosterweg is in deze fase van ontwikkeling nog niet helemaal duidelijk. Binnen het voorliggend plan worden er geen belemmeringen opgeworpen voor een nieuwe inrichting van de Kloosterweg. Verder zal er zo mogelijk rekening moeten worden gehouden met de aanleg van nieuwe openbare parkeerplaatsen welke toegankelijk dienen te zijn vanaf de Kloosterweg.



De essenties van het verkeersplan
(bron Kaderplan verkeer Centrum Bussum 2018)



Herenstraat als fietsstraat (bron Kaderplan verkeer Centrum Bussum 2018)



Accentgebiedenkaart 2019 Centrum Bussum
(bron Gebiedsvisie centrum Bussum 2019)

Op de accentgebiedenkaart voor het centrum wordt Mariënborg aangemerkt als gebied voor “Groen Verblijven en Ontmoeten”.

Gebiedsvisie Centrumplan Bussum 2019

In gebiedsvisie centrumplan voor Bussum staat kwaliteit van leven voorop. Daarbij wordt ingespeeld op de ingrediënten en kansen die in het Bussumse centrum aanwezig zijn voor economische vitaliteit. Toekomstbestendigheid van het centrum als ‘Hart van het Gooi’ staat centraal en krijgt ook aandacht in termen van duurzaamheid op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Om de positie van Bussum te versterken zijn de volgende 7 ambities geformuleerd om het centrum te versterken:

1. Vergroenen;
2. Ontmoeten;
3. Divers kwaliteitsaanbod;
4. Sfeer & beleving;
5. Bereikbaarheid;
6. Wonen in het centrum;
7. Samenwerking.

Voor de onderbouwing van deze ambities wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze ontwikkelingsvisie. Hier wordt in de verschillende paragrafen ingegaan op onder andere de ambities ten aanzien van de stedenbouwkundig inpassing en bouwkundige uitwerking het te realiseren programma, de sfeer en inrichting van de buitenruimte, de bereikbaarheid en het parkeren, etc. De ambitie van samenwerking is voor dit project niet relevant.

In de gebiedsvisie is Mariënborg aangemerkt als stadspark.

Rond de Mariënborg vindt de komende jaren een grote ontwikkeling plaats waarbij het voormalige pensionaat wordt getransformeerd naar appartementen met in de plint commerciële functies (geen detailhandel). De groene omgeving krijgt overdags een publieksfunctie waarbij verbinding met het centrum gewenst is als ‘groene oase’ voor bewoners en bezoekers om te verblijven en te ontmoeten, voor bewoners en bezoekers van het centrum.



Opdrachtgever:



Ontwikkelaar:



Architect nieuwbouw:



Architect restauratie en herbestemming:



Landschapsarchitect:



Samenwerking

Een project als Mariënborg wordt gekenmerkt door een grote diversiteit aan opgaves die vragen om een multidisciplinair team. Om die reden is deze onatwikkellingsvisie dan ook opgesteld door een team waarin zowel architecten met ervaring op het gebied van restauratie/herbestemming (Rappange en Partners Architecten), als op het vlak van nieuwbouw (Bastiaan Jongerius Architecten) zijn vertegenwoordigd. Voor de ontwikkeling van een visie op het groen rond het complex is een landschapsarchitect (Deltavormgroep) betrokken. De ontwikkeling, coördinatie en afstemming met de gemeentelijke diensten werd verzorgd door Projects Development.



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement