

**Zaaknummer:**  
**Portefeuillehouder:**  
**Voorstel**  
**Ceintuurbaan 281 en**

**584063**  
**H.M. Bellaart**  
**Startnotitie project Herontwikkeling Ceintuurbaan**

## Aan de raad,

### 1. Beslispunt

De Startnotitie herontwikkeling Ceintuurbaan 281 en 283 te Bussum vast te stellen.

### 2. Maatschappelijk effect

Het slopen van verouderde woningen en het toevoegen van nieuwe woningen in lijn met het beleid uit de Woonvisie is een belangrijke kwaliteitsimpuls voor dit gebied.

### 3. Inleiding

In 2014 is het woon-zorgcomplex Patria, Ceintuurbaan 281, (beter bekend als het Joods Bejaardenhuis, gebouwd in 1971) verworven door Ceintuurbaan Vastgoed CV, een samenwerkingsverband tussen Impact Vastgoed en Molsbergen Development. Ceintuurbaan Vastgoed en de Alliantie, eigenaar Ceintuurbaan 283, hebben elkaar benaderd om tot een gezamenlijke ontwikkeling van beide locaties te komen. In 2022 heeft Ceintuurbaan Vastgoed mede namens de Alliantie een integraal schetsontwerp ontwikkeld voor de locaties Ceintuurbaan 281 en 283.

De initiatiefnemers willen hier graag een nieuwe, moderne en beeldbepalende woonlocatie realiseren, die past bij de prominente locatie tussen de Ceintuurbaan en de Amersfoortsestraatweg in Bussum. Er ligt dus een mooie kans om beide kavels (en omringende omgeving) integraal te ontwikkelen.

### 4. Concreet gevolg van dit besluit

Het starten van dit project.

### 5. Argumenten en onderbouwing

#### *5.1 de bestaande woningen zijn aan het einde van hun levensduur*

De bestaande woningen zijn niet meer van deze tijd, niet duurzaam en toe aan vervanging.

#### *5.2 door de herontwikkeling kan invulling gegeven worden aan invulling van de eisen vanuit de gemeente ten aanzien van woonvisie.*

Door de herontwikkeling, die ook een verdichting omvat, kunnen meer woningen in het sociale segment worden toegevoegd dan nu in de huidige bebouwing zijn ingepast. Door de samenwerking met de Alliantie is de realisatie van betaalbare woningen gezekerd.

*5.3 door de integrale aanpak van beide partijen kan een totaalplan ontwikkeld worden*

## **6. Houd rekening met en onderbouwing**

*6.1 het project kent een lange voorgeschiedenis vanwege de huidige gebruikers*  
Voor de herontwikkeling van Ceintuurbaan 281 (Patria) en Ceintuurbaan 283 (de Alliantie) zijn de afgelopen jaren door eigenaren/andere ontwikkelaar(s) verschillende plannen geïnitieerd.

Complicerende factor is de herhuisvesting van de hoogbejaarde bewoners (90+) van Ceintuurbaan 281. Deze herhuisvesting is de verantwoordelijkheid van Nusantara en valt buiten de scope van dit project. Hetzelfde geldt voor de herhuisvesting van de huurders van Ceintuurbaan 283. Deze herhuisvesting is de verantwoordelijkheid van de Alliantie en valt ook buiten de scope van dit project.

*6.2 het postzegelplan bestemmingsplan De Engh-Ceintuurbaan 281 is in 2014 vastgesteld maar niet tot uitvoering gekomen*

In 2014 is voor de locatie Patria een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Verworven rechten zoals een bouwhoogte van 30 meter en een woonprogramma van 15.000 m<sup>2</sup> wil men nu benutten maar door de integrale aanpak met Ceintuurbaan 283 is een aangepast bestemmingsplan nodig.

*6.3 stikstofdepositie kan een vertragende rol spelen in het project*

Voor bouwplannen moet aangetoond worden dat er voor zowel de realisatie- als gebruiksfase geen stikstofdepositie in Natura 2000 gebieden plaatsvindt. Dit dient door berekeningen aangetoond te worden.

## **7. Duurzaamheid**

- Herontwikkeling van verouderde gebouwen in bestaand stedelijk gebied vraagt geen extra ruimteslag en kan leiden tot intensivering van het ruimtegebruik en efficiënter gebruik van bestaande voorzieningen (zoals winkels, recreatie/sport en sociaal-maatschappelijk);
- De nieuwe woningen voldoen aan het vigerende Bouwbesluit (duurzaam, gasloos, bijna energieneutraal, natuurinclusief, etc.);
- Met de ontwikkelaar wordt overlegd of -op onderdelen- extra duurzaamheidsmaatregelen (duurzaam veilig) kunnen worden getroffen.

## **8. Financiële onderbouwing**

De herontwikkeling van de beide complexen is een particulier initiatief voor rekening en risico van Ceintuurbaan Vastgoed CV en de Alliantie. Gemeentelijke planbegeleidingskosten worden door middel van een op te stellen anterieure overeenkomst in rekening gebracht bij de ontwikkelaar.

## **9. Communicatie en participatie**

- De ontwikkelaar heeft door een gespecialiseerd bureau een Participatieplan op laten stellen. Dat plan is als bijlage toegevoegd;
- De gemeente geeft kaders aan waar zij de plannen aan toetst en controleert op de uitvoering van de communicatie en participatie.
- .

#### **10. Uitvoering / tijdpad / evaluatie**

Startbijeenkomst voor omwonenden	mei
2023	
Opstellen intentieovereenkomst met ontwikkelaar	Q2-Q3
2023	
Afstemming met gemeente en participatie belanghebbenden en omwonenden	
Q2-Q3 2023	
Opstellen anterieure overeenkomst	Q3-Q4
2023	
Opstellen en vaststellen omgevingsplan	2023-
2024	
Voorlopig ontwerp gebouwen t/m aanvraag omgevingsvergunning	2024-
2025	
Realisatie	Vanaf 2025

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,  
*Gemeentesecretaris*

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

Bijlage(n):

Startnotitie project Herontwikkeling Ceintuurbaan 281 en 283 te Bussum

Bijlage bij de Startnotitie: Communicatie- en participatieplan Ceintuurbaan

# De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel Startnotitie herontwikkeling Ceintuurbaan 281 en 283 te Bussum

## Besluit

de Startnotitie herontwikkeling Ceintuurbaan 281 en 283 te Bussum vast te stellen.

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

De griffier

De voorzitter

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

drs. H.M.W. ter Heegde