

Startnotitie Herontwikkeling Ceintuurbaan 281 en 283 te Bussum



Zaaknummer: Versie: Datum: Status:	584063 1.1 17 mei 2023	
Bestuurlijk opdrachtgever:	Wethouder H. Bellaart	
Ambtelijk opdrachtgever:	Hans Mieras	
Projectleider / opsteller PID	Mike van Nes	
Achtergronden van het project	<p>Aan het oostelijk eind van de Ceintuurbaan in Bussum ligt een bijzondere locatie waarop het sterk verouderde woon-zorgcomplex “Patria” (beter bekend als het Joods Bejaardenhuis) van de Stichting Nusantara is gevestigd. De stichting zal zich vanwege het verstrijken van de technische levensduur vanaf medio 2024 op een andere locatie vestigen. Dat betekent dat de huidige locatie vrijkomt voor herontwikkeling. De herhuisvesting van de bewoners van Nusantara is de verantwoordelijkheid van Nusantara en valt buiten de scope van dit project. Naast het woon-zorgcomplex ligt het laagbouw complex van woningcorporatie De Alliantie. Ook hier is het einde van de technische levensduur in zicht.</p> <p>In 2014 is het woon-zorgcomplex Patria verworven door Ceintuurbaan Vastgoed CV, een samenwerkingsverband tussen Impact Vastgoed en Molsbergen Development. Ceintuurbaan Vastgoed en de Alliantie 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.</p> <p>De initiatiefnemers willen hier graag een nieuwe, moderne en beeldbepalende woonlocatie realiseren, die past bij de prominente locatie tussen de Ceintuurbaan en de Amersfoortsestraatweg. Er ligt dus een mooie kans om beide</p>	

	<p>kavels (en omringende omgeving) integraal te ontwikkelen.</p> <p>Initiatiefnemers hebben door een gespecialiseerd bureau een participatieplan op laten stellen (niveau: informeren/raadplegen). De essentie daarvan is, dat omwonenden en andere belanghebbenden meegenomen worden in de ruimtelijke en wettelijke randvoorwaarden en belemmeringen van de locatie die tot een bepaald planconcept leiden. Initiatiefnemers geven aan welke ruimte er is dit planconcept aan te passen naar aanleiding van het overleg (verwachtingenmanagement). De gemeente stuurt en controleert de informatie en het participatieproces. De verslaglegging van het overleg met omwonenden en belanghebbenden wordt gedeeld met de raad.</p>	
Projectdoelstelling	<p>Het slopen van verouderde woningen en het toevoegen van nieuwe woningen in lijn met het beleid uit de Woonvisie. Daarnaast is deze ontwikkeling een belangrijke kwaliteitsimpuls voor dit gebied.</p>	
Projectresultaat	<p>Een nieuw ingerichte locatie Ceintuurbaan 281 en 283, nabij de kruising van de Ceintuurbaan met de Amersfoortsestraatweg in Bussum.</p> <p>Uitgangspunten voor het plan :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Integrale herontwikkeling van deze beeldbepalende locatie met een woningbouwprogramma cf. de Woonvisie Gooise Meren; • Een passende parkeeroplossing waarbij het aantal parkeerplaatsen moet voldoen aan het vigerend Parkeerbeleid. Geparkeerde auto's worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken, bij voorkeur door een ondergrondse parkeeroplossing. <p>Door het project wordt het resultaat: een kwaliteitsimpuls aan het gebied geven door een investering in de openbare ruimte, waarbij er aandacht is voor aansluiting van het nieuwe complex op de bestaande wegen- en groenstructuur (w.o. Ceintuurbaan, Amersfoortsestraatweg en de fietsroute Bussum-Crailo) en aandacht voor een veilig en gezond woonmilieu (wegverkeerslawaaï, fijnstof, externe veiligheid, klimaatbestendig, biodiversiteit);</p> <p>Buiten de scope van het project valt :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De herhuisvesting van de hoogbejaarde bewoners (90+) van Nusantara is de verantwoordelijkheid van Nusantara ; • De herhuisvesting van de huurders van de Alliantie is de verantwoordelijkheid van die corporatie. <p>Dit is wel een voorwaarde voor de realisatie van het plan.</p>	
Startdatum: Einddatum:	01-02-2023 31-12-2026	
Budgetindicatie voor dit project: Financiële dekking:	Private projectontwikkeling. Gemeentelijke procesbegeleidingskosten worden in rekening gebracht op basis van een nog op te stellen anterieure overeenkomst.	

Budgethouder:	@@	
Fase 1: Initiatief	Opstellen en afsluiten Intentieovereenkomst 2023	Q2-Q3
	Afstemming met gemeente en participatie met omwonenden en belanghebbenden Participatie niveau: raadplegen (1)	Q2-Q3 2023
Fase 2: Definitie	Opstellen en afsluiten anterieure overeenkomst	Q3 Q4 2023
Fase 3: Ontwerp	Opstellen omgevingsplan Voorlopig ontwerp gebouwen t/m aanvraag omgevingsvergunning Participatieniveau: adviseren (3)	2023-2024 2024-2025
Fase 4: Voorbereiding		Vanaf 2025
Fase 5: Realisatie		Vanaf 2025
Fase 6: Evaluatie en nazorg		Nader te bepalen
Participatie met bewoners of andere belanghebbenden beoogd in totstandkoming projectplan?	Ja.	
Indien Ja: wanneer ? door wie vindt de voorbereiding plaats? door wie vindt de uitvoering plaats?	De planontwikkeling heeft een lange voorgeschiedenis. In 2013 lag er een woningbouwplan van een andere initiatiefnemer, waar destijds ook een inspraakbijeenkomst voor is georganiseerd. Dit plan ging niet door en het is nu al lange tijd stil rond het project. De nieuwe Initiatiefnemers zullen bewoners en belanghebbenden adequaat informeren over de het planproces en de ruimte voor beïnvloeding van de plannen. De gemeente stuurt en controleert het participatieproces. Zie verder bijgevoegd Communicatie- en Participatieplan.	
Afhankelijkheden	Afstemming met Gebiedsvisie Bussum-Zuid v.v.	
Opmerkingen		

Bijlage: Communicatie- en Participatieplan Ceintuurbaan