



# Communicatie- en Participatieplan Herontwikkeling ‘Nusantara’ Ceintuurbaan Bussum

i.o.v. Ceintuurbaan Vastgoed CV  
3 mei 2023

De  
Wijde  
Blik

## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b><u>DE OPGAVE.....</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b>2.</b>	<b><u>ACHTERGROND EN STRATEGISCHE KEUZES .....</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b>3.</b>	<b><u>AANPAK PER STAP.....</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b>4.</b>	<b><u>PLANNING .....</u></b>	<b><u>8</u></b>

De Wijde Blik BV  
Louis Couperusplein 2  
2514 HP Den Haag  
070 762 04 06

Anthony Fokkerweg 1  
1059 CM Amsterdam  
0205235090

Info@dewijdeblik.com  
www.dewijdeblik.com

## 1. De opgave

Aan de Ceintuurbaan in Bussum is Molsbergen Development samen met Impact Vastgoed (verenigd in de Ceintuurbaan Vastgoed CV) eigenaar van het hoogbouwdeel van het huidige woonzorgcomplex Patria, dat tot medio 2024 in gebruik is bij Stichting Nusantara. De Alliantie is eigenaar van het naastgelegen laagbouwdeel.

De CV zou het hoogbouwdeel kunnen herontwikkelen binnen het huidige bestemmingsplan, maar met het vertrek van Nusantara ontstaat er de kans om in samenwerking met de Alliantie het complex integraal aan te pakken. De Wijde Blik is gevraagd voor de communicatie en participatie over dit project.

## 2. Achtergrond en strategische keuzes

De planontwikkeling heeft een lange voorgeschiedenis. In 2013 lag er een woningbouwplan van een andere initiatiefnemer, waar destijds ook een inspraaktraject voor is georganiseerd en waarvoor het bestemmingsplan is aangepast. Dit plan ging niet door en het is nu al lange tijd stil rond het project.

Het Patria-complex is een bekend landmark in Bussum. Het is gebouwd in 1976 als Joods Bejaarden Centrum en werd later door Patria in gebruik genomen. De panden zijn intussen aan het eind van hun technische levensduur en voldoen niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Uitgangspunt is volledige sloop van beide bouwdelen en nieuwbouw van vrije sector koopwoningen en sociale huurwoningen. Parkeren gaat merendeels ondergronds, wat op maaiveld een forse kwaliteitsverbetering oplevert, ook omdat de bestaande rijroute langs een fietsonderdoorgang grotendeels kan vervallen. Anders dan nu wordt de nieuwbouw alzijdig, dus straks zijn er geen lelijke achterkanten meer en zal het gebouw aanmerkelijk groener en vriendelijker worden ingepast in de omgeving.

Voor de omgeving biedt deze nieuwe ontwikkeling veel kansen:

- Beduidend beter aanzicht/uitzicht (eind 2013 werd al gevraagd om een nieuw pand dat beter in de buurt past)
- Huidige gesloten 'achterkanten' worden aantrekkelijke groene voorzijden
- Ook de overige directe omgeving wordt groen en uitnodigend. Auto's gaan merendeels uit het zicht.
- Visueel prettiger begeleiding van fietsers langs de onderdoorgang richting Amersfoortseweg.
- Voor Gooise Meren het vervangen van oude woningen met nieuwe, duurzame woningen voor koop en sociale huur

### **Participatieruimte**

De speelruimte voor de participatie wordt in dit project beperkt door wettelijke eisen, geluidscontouren etc. Wat we met name aan de buurt kunnen voorleggen ter participatie is:

- Verdeling van de bouwvolumes
  - Het totale bouwvolume is bepaald conform de vigerende bestemmingsplannen en staat niet ter bespreking, maar binnen het bouwplot zijn nog verschuivingen denkbaar: hier wat lager, daar wat hoger.
- Inrichting buitenruimte / aansluiting op de omgeving
  - Met specifieke aandacht voor begeleiding fietstunnel
- Inrichting binnentuin

Ook al gaat het om een privaat initiatief, wanneer we de terminologie hanteren die overheden vaak gebruiken bij Burgerparticipatie, dan komt dit neer op het participatieniveau Raadplegen/Adviseren bij bovengenoemde onderwerpen.

Het niveau voor de overige onderwerpen (programma, architectuur etc.) is Informeren.

### **Open, beknopt en laagdrempelig proces**

We voeren een zo open mogelijk proces met zo min mogelijk drempels. Dat betekent geen ingewikkelde selectie voor een besloten werkgroep. We kijken hoeveel belangstelling er is en handelen daarnaar. Dit kán een werkgroep zijn, maar bij grote belangstelling is die wellicht te knippen in subgroepen.

### **Ook woningzoekenden krijgen een stem**

We vinden het belangrijk om ook woningzoekenden een stem te geven. Zij zijn immers net zo goed belanghebbende, juist in een overspannen woningmarkt. Zowel reguliere woningzoekenden als sociale huurders (de wachttijd voor een sociale huurwoning in de regio is maar liefst ca. 7 jaar). Daarnaast zien we vaak dat circa de helft van de woningzoekenden uit de omgeving komt. Bij aanmelding als geïnteresseerde vragen we daarom of iemand a) omwonende, b) woningzoekende, c) beide of d) geen van beide is. Dat geeft de mogelijkheid om woningzoekenden afzonderlijk te bevragen. Mogelijk is dat wel wat later in het proces.

### **Afstemming en rol gemeente**

In de geest van de komende Omgevingswet nemen Ceintuurbaan Vastgoed CV en de Alliantie als initiatiefnemer de verantwoordelijkheid om belanghebbenden te informeren en waar mogelijk te betrekken. Afzender en organisator is dus Ceintuurbaan Vastgoed CV en de Alliantie, in goede afstemming met de gemeente Gooise Meren. De gemeente ondersteunt dat de herontwikkeling van het Nusantara-deel en het Alliantie-deel in samenhang worden aangepakt. We stemmen de aanpak vooraf met de gemeente af en uiteraard zouden we graag zien dat de gemeente aanwezig is bij de bijeenkomst. We zullen ook actief raadsleden informeren en uitnodigen, waarbij we hen oproepen om te komen als toehoorder. Het woord is immers nu eerst aan de buurt. De gemeente(raad) zal het participatietraject beoordelen en dit betrekken in haar besluitvorming. In dat formele besluitvormingstraject heeft de gemeente ook haar eigen verantwoordelijkheid om de burgers te betrekken.

## Kernboodschap

*Op termijn komt het gebouw Patria aan de Ceintuurbaan in Bussum vrij vanwege het vertrek van de huidige huurder, Nusantara. Het sterk verouderde gebouw is aangekocht door ontwikkelaar Ceintuurbaan Vastgoed CV. Deze wil het gebouw herontwikkelen samen met het naastgelegen lagere bouwdeel, dat in bezit is van De Alliantie. De gemeente juicht dit toe. Dit biedt de kans om de bebouwing volledig te vervangen door nieuwbouw met vrije sector koopwoningen en sociale huurwoningen. Dankzij een fraaiere architectuur en het verdwijnen van 'achterkanten' en het grotendeels ondergronds brengen van parkeren, zal de nieuwbouw aanmerkelijk groener en vriendelijker worden ingepast in de omgeving. Omwonenden en woningzoekenden worden uitgenodigd om binnen gestelde kaders mee te denken over de herontwikkeling. Meer informatie op [www.ceintuurbaanbussum.nl](http://www.ceintuurbaanbussum.nl)*

## 3. Aanpak per stap

### Stap 1) Projectwebsite

We richten een eenvoudige projectwebsite in, waarop geïnteresseerden (omwonenden en woningzoekenden) zich kunnen informeren. Hier kan men zich ook registreren om op de hoogte te blijven. In eerste instantie staat hier nog weinig over het project, omdat we het graag goed uit de eerste hand toelichten op de informatiebijeenkomst. We zullen een foto van het huidige gebouw plaatsen.

Let op: Wanneer de site online is kunnen we naar buiten gaan communiceren. Er dient tijdig te worden afgestemd met Nusantara, De Alliantie en de gemeente dat we gaan communiceren over vertrek en sloop/nieuwbouw!

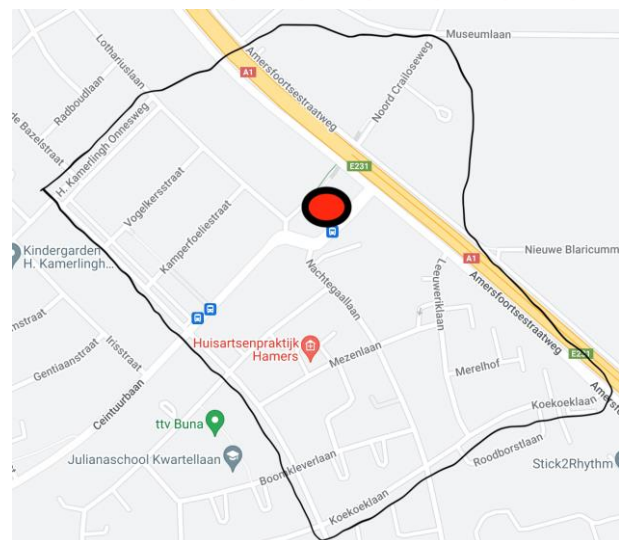
### Stap 2) Werving

Met een huis-aan-huis-brief nodigen we de omgeving uit voor de informatiebijeenkomst om ons en het plan te leren kennen. We vragen hen om zich aan te melden voor de bijeenkomst, zodat we een beeld krijgen van de opkomst. Ook melden we in deze brief dat vervolgg communicatie digitaal plaatsvindt en vragen we de lezer om zichzelf aan te melden voor de digitale nieuwsbrief om op de hoogte te blijven. We versturen de huis-aan-huis-brief in een gebied rond de locatie (zie kaartje) die aan de Bussumse zijde gevormd wordt door deze straten:

- Amersfoortsestraatweg 59-69
- H. Kamerlingh Onnesweg
- Goudenregenstraat
- Zwaluwlaan
- Koekoeklaan

Aan de Huizense zijde nemen we ook een klein gebied mee omdat daar alleen zicht is op het pand:

- Amersfoortsestraatweg 188-202
- Noord-Crailoseweg 23 en 26.





## Stap 3) Informatiebijeenkomst

Belangrijke doelen van deze informatiebijeenkomst zijn:

- Voorstellen aan de buurt
- De buurt meenemen in de planvorming. Van ontstaansgeschiedenis tot huidig bestemmingsplan (wat is er toegestaan op de plek van Nusantara).
- Benadrukken van de kwaliteiten van de plek zoals die nu al is, benoemen van kansen die ontstaan dankzij herontwikkeling, vooral nu dit in gezamenlijkheid met het deel van de Alliantie kan.
- Aangeven waar er ruimte voor gesprek is.
- Vooral luisteren: aftasten hoe e.e.a. landt, laten wennen aan de plannen voor deze plek, inventariseren hoeveel animo er is om in kleiner verband mee te denken.

Deze informatiebijeenkomst wordt meer in detail uitgewerkt in een draaiboek. Omdat het belangrijk is om mensen goed mee te nemen in het verhaal, denken we aan een plenaire start met toelichting, waarna iedereen in een informele setting gelegenheid heeft om één op één vragen te stellen en reacties uit de eerste hand te geven. Er is dus reeds op deze avond interactie, maar dan echt nog op hoofdlijnen.

De locatie van de informatiebijeenkomst bepalen we nog. We moeten er rekening mee houden dat er naast de omwonenden ook huidige bewoners van Nusantara en De Alliantie zullen komen.

## Stap 4) Update website en verslag

Daags na de bijeenkomst wordt de website nader gevuld met inhoud, zoals de presentatie die is gegeven op de bijeenkomst en de beelden die op de tafels lagen. Binnen enkele weken verschijnt hier ook het verslag van de informatiebijeenkomst, samengesteld naar aanleiding van het plenaire deel en de ingediende reactieformulieren.

## Stap 5) Verdiepingssessie

In een volgende sessie gaan we meer de diepte in, deze bijeenkomst krijgt een creatief en interactief karakter. De focus zal liggen op de volume-opbouw. Daarnaast zal het verkeer naar verwachting een belangrijk punt zijn (i.r.t. andere projecten in de omgeving).

Wanneer de deelnemers er klaar voor zijn en er tijd over is, komt ook de inrichting van de buitenruimte aan de orde, zowel de openbare ruimte rond de nieuwbouw als de semi-openbare binnentuin. Denk aan zaken als:

- Zitelementen
- Speelelementen
- Type beplanting, ook door de seizoenen heen
- Insectenhotel
- Vogelhuisjes
- Water?
- Toegankelijkheid en beheer (binnengebied is privaat terrein)

Het is ook goed mogelijk dat omwonenden dit wel een belangrijk thema vinden, maar pas nádat er duidelijkheid is over de volumeopbouw op het plot. In dat geval komt dit in een volgende sessie aan bod.

### **Stap 5b) Evt. vervolgsessie en/of peiling**

Indien nodig/gewenst vindt een tweede verdiepingssessie plaats. Vooralsnog gaan we daar niet vanuit. Ook kan het interessant zijn om een aantal zaken te toetsen bij een breder publiek, via een peiling. Dat kan ook een mooie gelegenheid zijn om het project alvast onder de aandacht te brengen van woningzoekenden. In dit stadium leggen we het participatieproces nog niet tot in detail vast, liever laten we dit deels afhangen van het verloop van de eerste stappen.

### **Stap 6) Terugkoppeling**

Wanneer zich een duidelijk beeld op hoofdlijnen aftekent, koppelen we dit terug aan de buurt. De vorm laten we nog afhangen van het eerdere verloop: een inloopavond is mogelijk maar het zou ook goed kunnen dat een uitgebreidere nieuwsbrief met verwijzing naar de website volstaat, bijvoorbeeld in het licht van Stap 8:

### **Stap 7) Participatierapport en terugkoppeling**

In een Participatierapport maken we duidelijk hoe mensen zijn bereikt, hoe ze konden meedenken, wie er daadwerkelijk participeerden en wat er inhoudelijk uit kwam. Voor de participanten is het prettig dat alle inbreng bewaard blijft en terug te vinden is, zelfs als het niet kan worden overgenomen. Het rapport helpt de gemeenteraad een afgewogen besluit te nemen over de aanvraag voor het plan. Iedereen die een bijdrage heeft geleverd en/of op de hoogte wilde blijven, ontvangt de nieuwsbrief met daarin het Participatierapport.

### **Stap 8: Nieuwsbrieven over vervolgproces**

De nieuwsbrief en de website blijven ook in het vervolgproces hét middel om geïnteresseerden op de hoogte te houden. Denk aan de besluitvormingsmomenten maar ook later rond de daadwerkelijke sloop en bouw (omgevingscommunicatie).

## 4. Planning

Nusantara en de Alliantie zijn geïnformeerd over het tijdpad en zijn zelf verantwoordelijk voor hun communicatie naar hun eigen bewoners/contactpersonen. We stemmen dit wel zoveel mogelijk op elkaar af. Onderstaand zijn voor de helderheid daarom ook enkele acties opgenomen die niet door ons worden uitgevoerd.

Week 15	Website online
Week 18	Alliantie informeert haar eigen 13 huurders met een brief die onze uitnodiging aankondigt (4 mei)
	Nusantara informeert haar bewoners/contactpersonen van bewoners
Week 19	Verspreiding uitnodiging (8 of 9 mei), <u>incl. adressen op locatie, dus van Nusantara en Alliantie</u>
Week 21	Informatiebijeenkomst (22 mei), daags erna website aangevuld
Week 21	Alliantie nodigt haar huurders uit voor eigen bijeenkomst
Week 23	Nieuwsbrief met verslag
	Alliantie heeft bijeenkomst met eigen bewoners
Week 24	Vervolgsessie op 11 of 13 juli
Vervolgens	Evt. extra sessie, of anders Terugkoppeling
Vervolgens	Participatierapport
(Week 36	Rond deze tijd spreekt Alliantie met eigen bewonerscommissie over Sociaal Plan e.d.)