

HERONTWIKKELING PATRIACOMPLEX CEINTUURBAAN BUSSUM

BEWONERSAVOND 22 MEI 2023



OPZET VAN DE AVOND

Deel 1 (ca. 45 minuten)

- Presentatie aanleiding en eerste gedachten herontwikkeling
- Enkele vragen plenair

Deels 2 (ca. 45 minuten)

- Eén op één in gesprek met:
 - Molsbergen Development
 - De Alliantie

INHOUD

Inleiding

- Introductie initiatiefnemers
- Voorbeeldprojecten
- Status van plan

Analyse van locatie

- Omgeving
- Verkeer
- Bestemmingsplan en volumes
- Bebouwing

Het plan

- Doelstellingen
- Opbouw volumes
- Functies
- Inrichting maaiveld
- Inpassing gebouwen in omgeving/volumestudies

Inleiding:

Introductie

De Alliantie

- Woningbouwcorporatie Amsterdam en het Gooi
- Ca. 55.000 woningen in bezit

Ceintuurbaan Vastgoed CV

- Impact BV uit Rotterdam
- Molsbergen Development BV uit Den Haag
- In 2019 van Nusantara gekocht

KENK Architecten

- Bureau uit Amsterdam
- Veel ervaring in binnenstedelijke woningbouw



Inleiding: Voorbeeldprojecten



De Alliantie
Entrepotdok Amsterdam

Verbouwing monumentale pakhuizen naar huurappartementen



Impact en Molsbergen Development
Plesmanduin Den Haag

Verbouwing Rijksmonumentaal hoofdkantoor KLM in combinatie met nieuwbouwwoningen



KENK Architecten
Lieven Amsterdam

Nieuwbouwwoningen langs de A10,
BNA 'Beste Gebouw van het Jaar 2023' categorie Leefbaarheid & Sociale Cohesie'

Inleiding: Status van het plan

Eerste stappen:

- Analyse, verkenning, haalbaarheid
- Eerste afstemming met gemeente
- Kan het op hoofdlijnen?

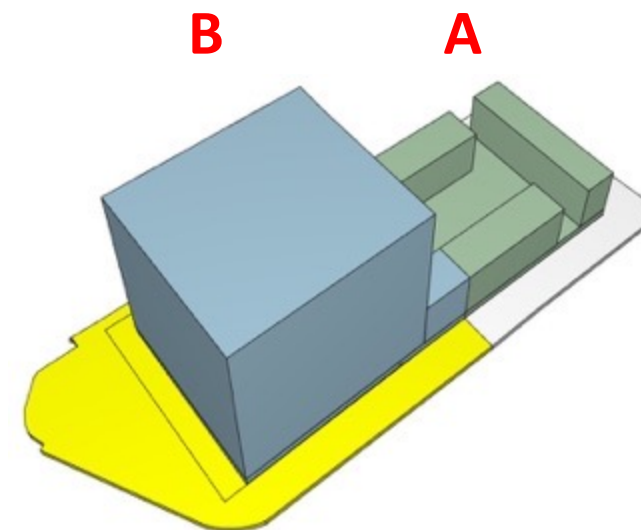
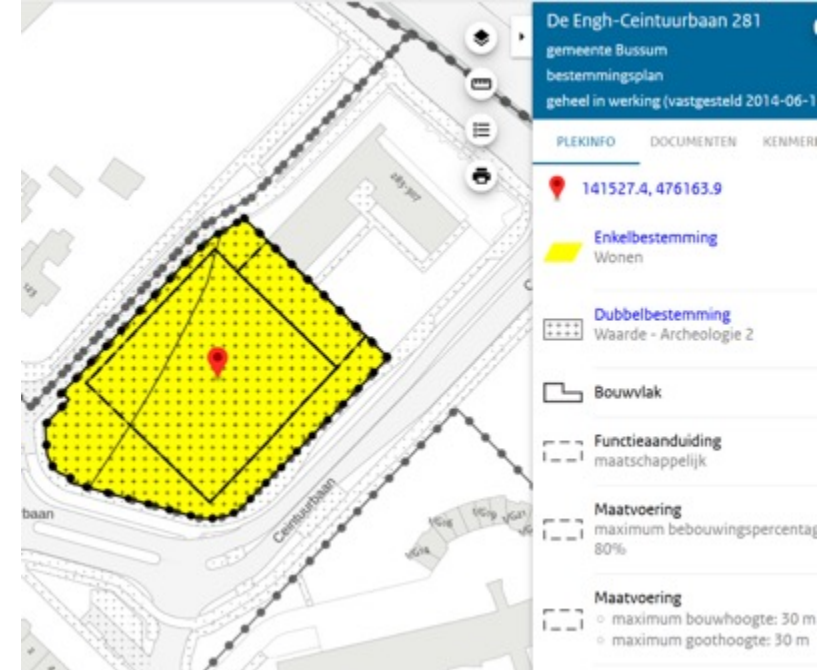
financiële, technische en juridische kaders

➤ afstemming met belanghebbenden

Vervolg:

- Vaststellen hoofdlijnen
- Daarna gedetailleerde uitwerking en formele procedures.

Start bouw gepland medio 2025



Analyse van locatie

- Omgeving
- Verkeer
- Bestemmingsplan en volumes
- Bebouwing

Analyse locatie:

Omgeving

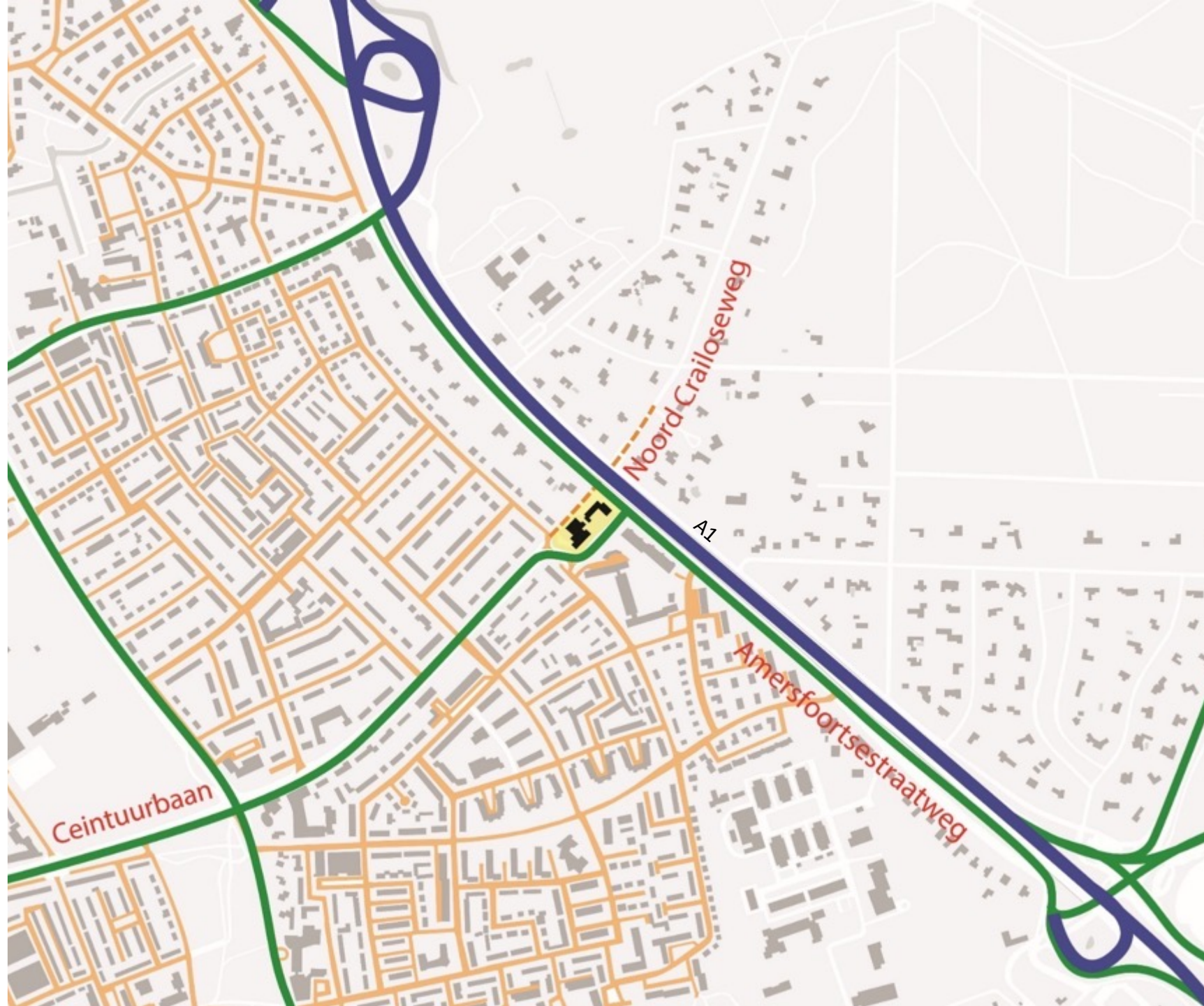
- Mooie woongemeente
- Omgeving deels jaren '30 met veel groen
- Drukke snelweg
- Doorgaande stedelijke wegen



Analyse locatie:

Verkeer

- Sterk bepaald door omliggende wegen en snelweg
- Sterk geluidsbelast



Analyse locatie:

Bestaande bebouwing

- Begin jaren '70 gerealiseerd
- Stedenbouwkundig accent
- Intussen technisch volledig afgeschreven



Analyse locatie:

Aansluiting omgeving

- Toren met daaromheen laagbouw
- Geen afscherming geluid
- Veel dichte gevels en achterkanten
- Veel verharding en weinig groen



Analyse locatie:
Bestemmingsplan

Bouwvlak A:

- Bestemmingsplan De Engh (2006)
- 50% bebouwing, 9m hoog, totaal 2.000m² maatschappelijk op kavel van ca. 2.100 m²

Bouwvlak B:

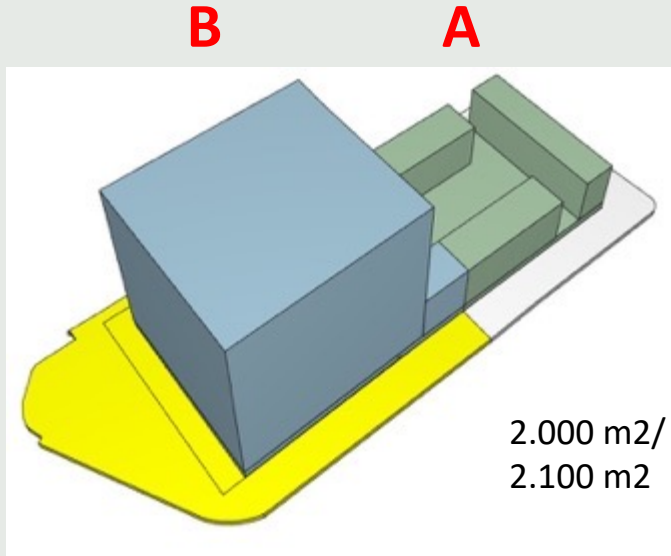
- Bestemmingsplan De Engh-Ceintuurbaan 281 (2014)
- 80% bebouwing, 30m hoog, totaal 15.000 m² wonen op kavel van ca. 3.300 m²



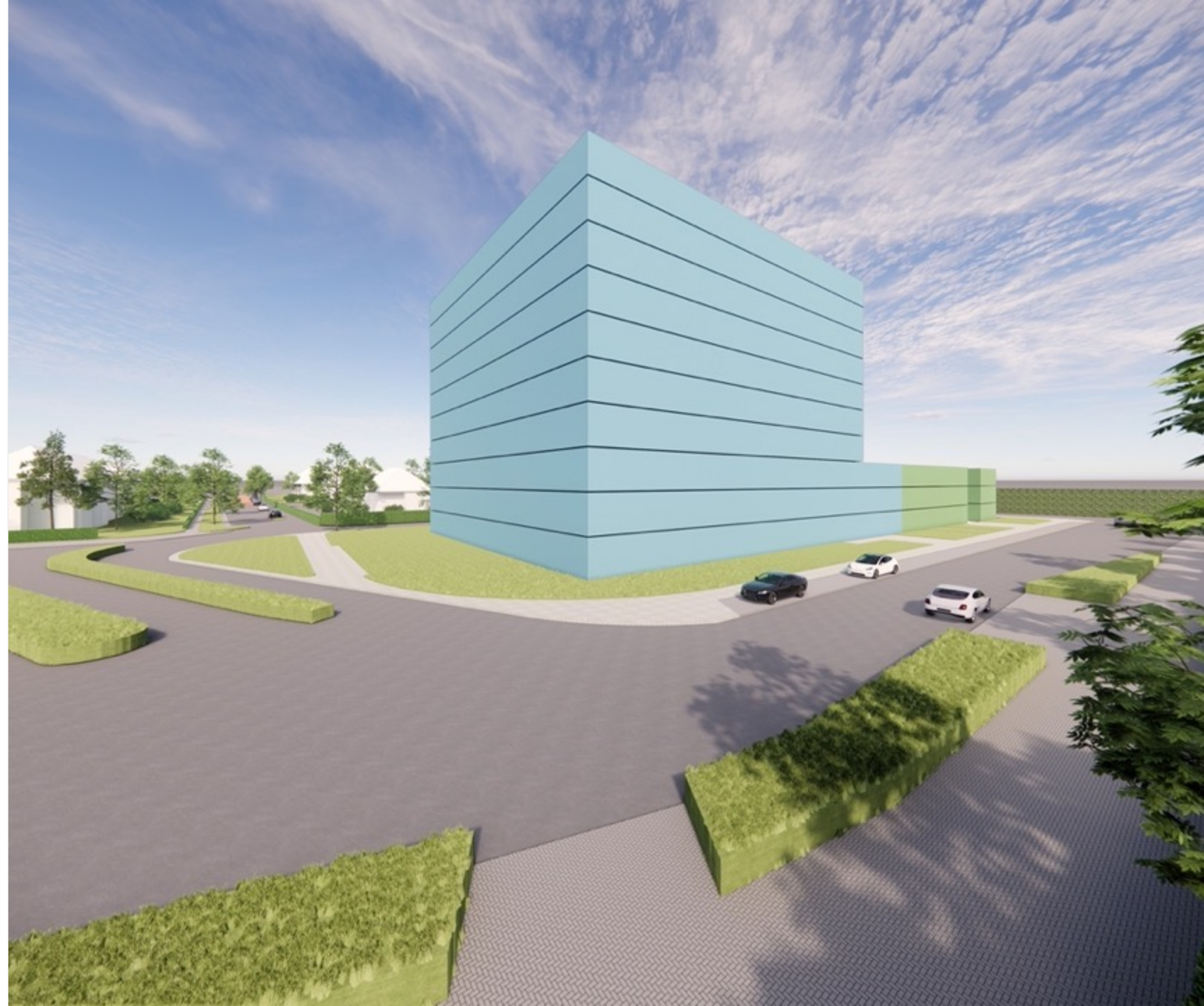
Analyse locatie:

Volumes

- Bestemmingsplan vertaald naar abstract volume
- Toegestaan volume is circa 17.000m², waarvan 90% op bouwvlak B



15.000 m²/
3.300 m²



Analyse locatie:
Samenvatting

- Stedenbouwkundige markering aan einde Ceintuurbaan
- Groene omgeving met grootschalige verkeersstructuur
- Oude gebouwen met veel achterkanten
- Onevenwichtig verdeling volume vanuit bestemmingsplan



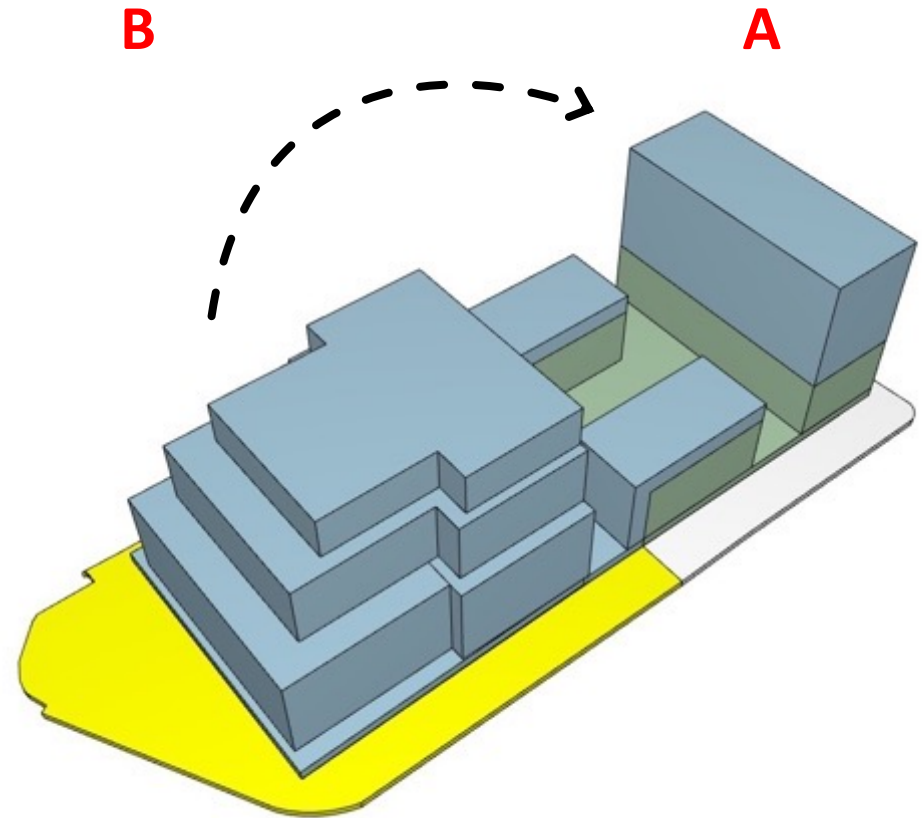
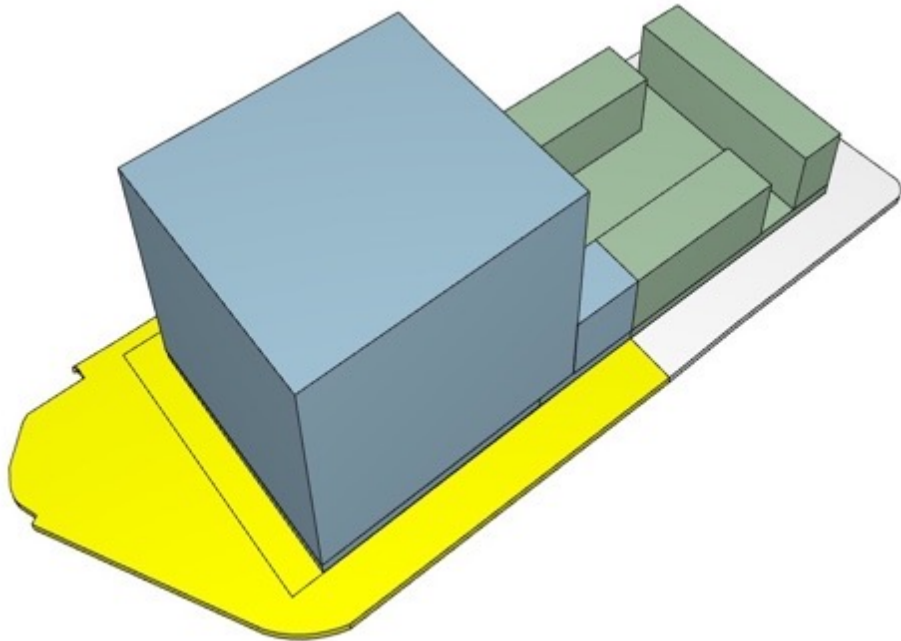
Het plan

- Doelstellingen
- Opbouw volumes
- Functies
- Inrichting maaiveld
- Inpassing gebouwen in omgeving/volumestudies
 - 6 perspectieven vanuit omgeving
 - Bestaande situatie vs nieuwe situatie

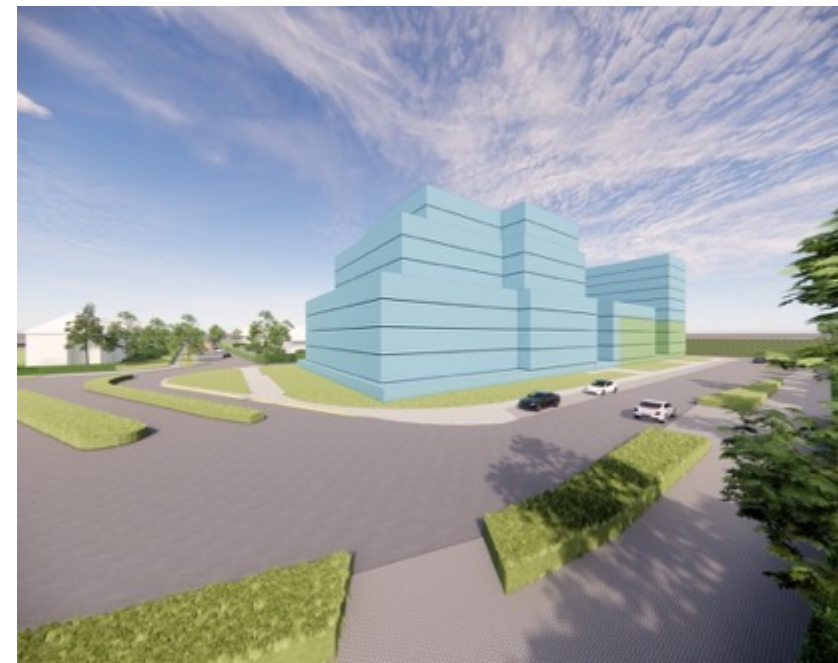
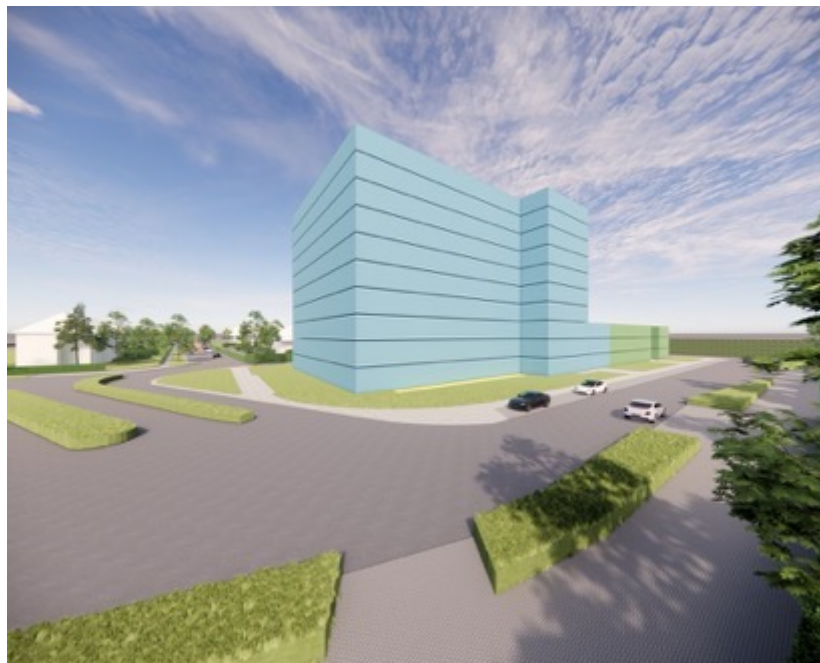
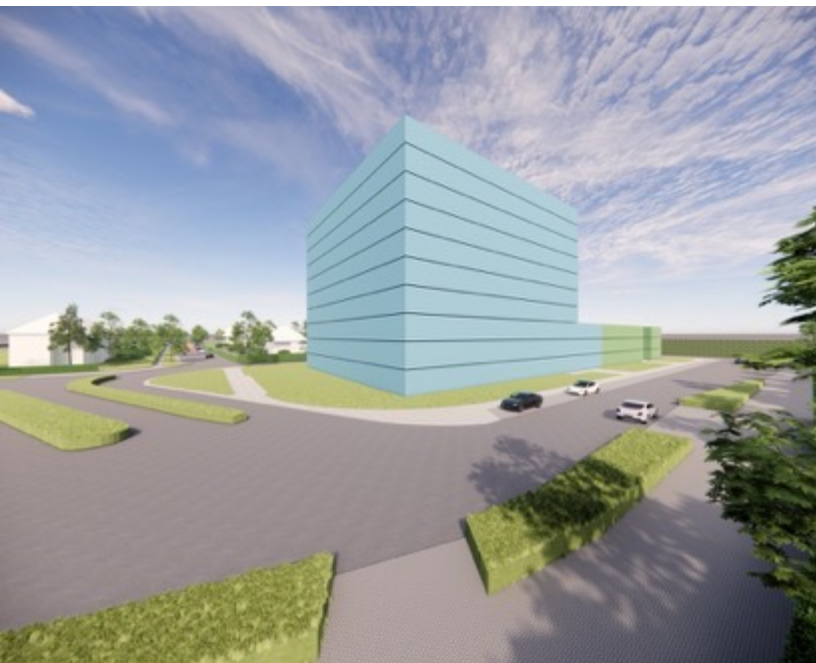
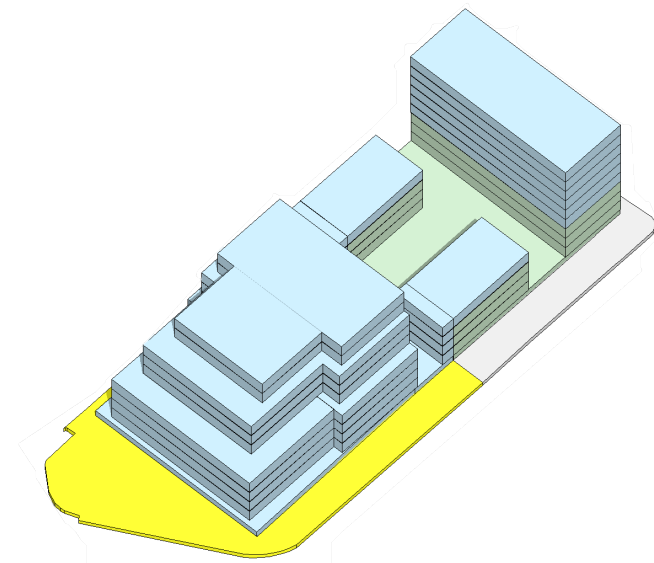
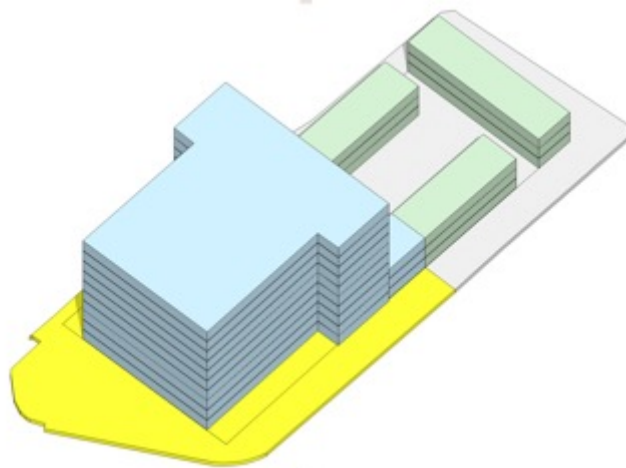
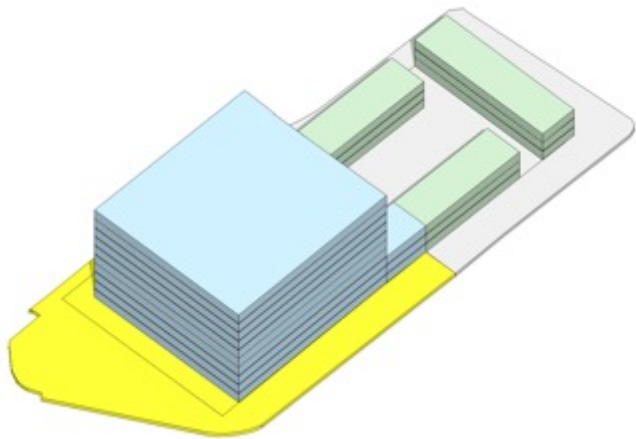
Het plan:

Doelstelling

- Herverdeling volume van B naar A, beter evenwicht op de locatie
- Alzijdig blok maken, geen achterkanten
- Opwaardering omgeving, minder parkeren op maaiveld, beter groen



Het plan:
Opbouw volumes



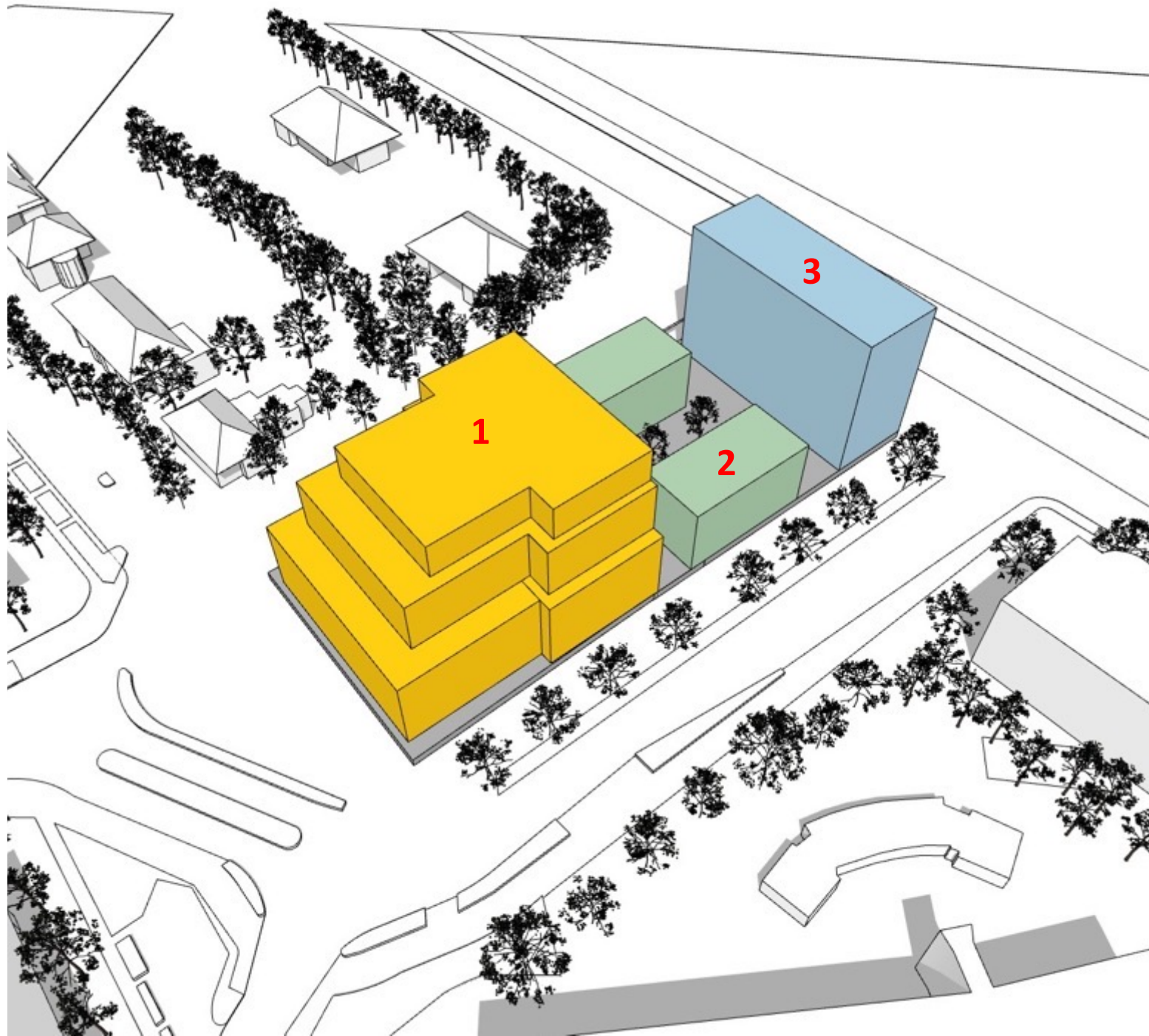
Het plan: Functies

Bestaand: ca. 90 woonunits en appartementen

- Ca. 75 sterk verouderde ouderenwoningen en ca 15 sociale huurwoningen
- Ca. 35 parkeerplekken op terrein

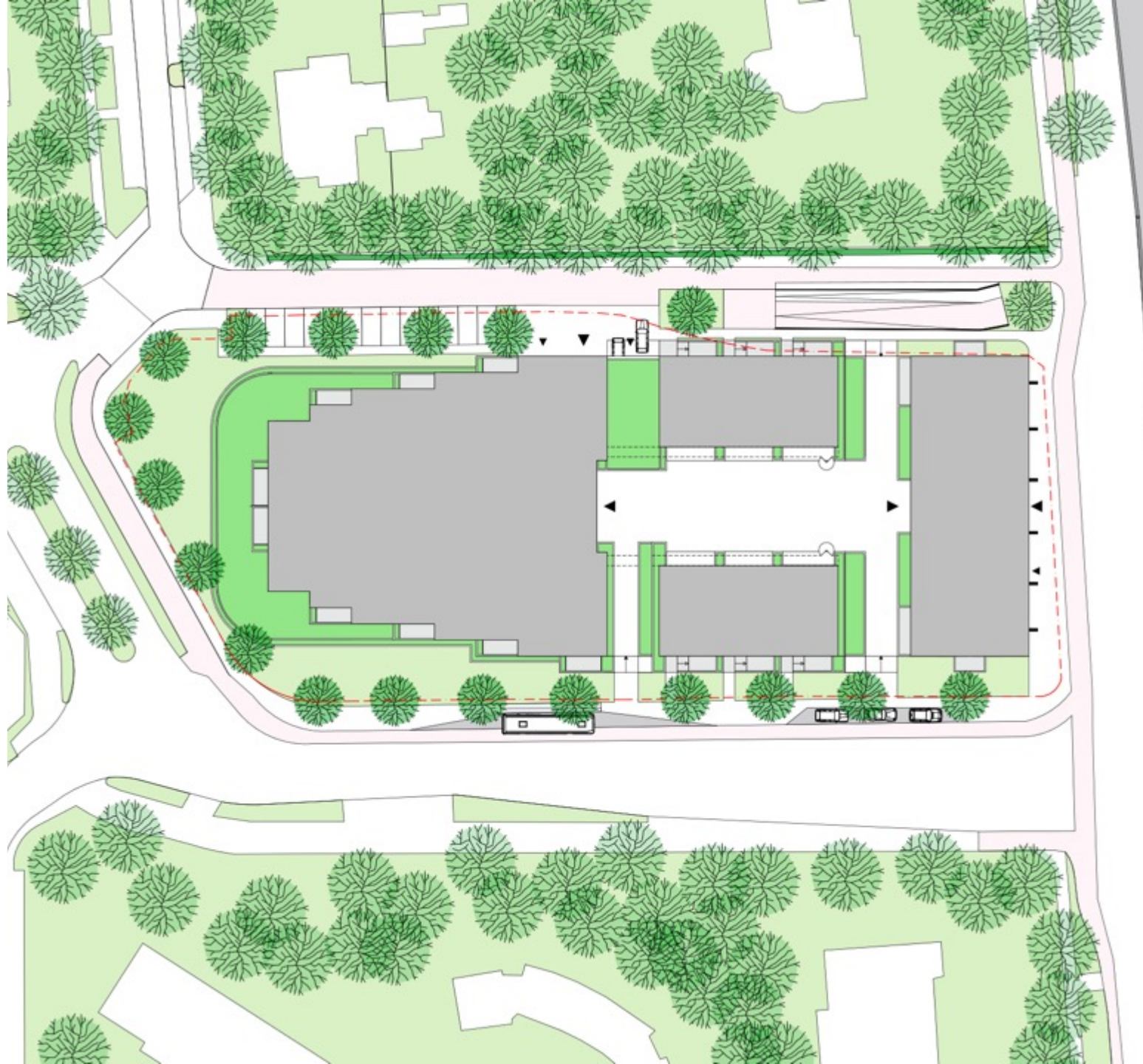
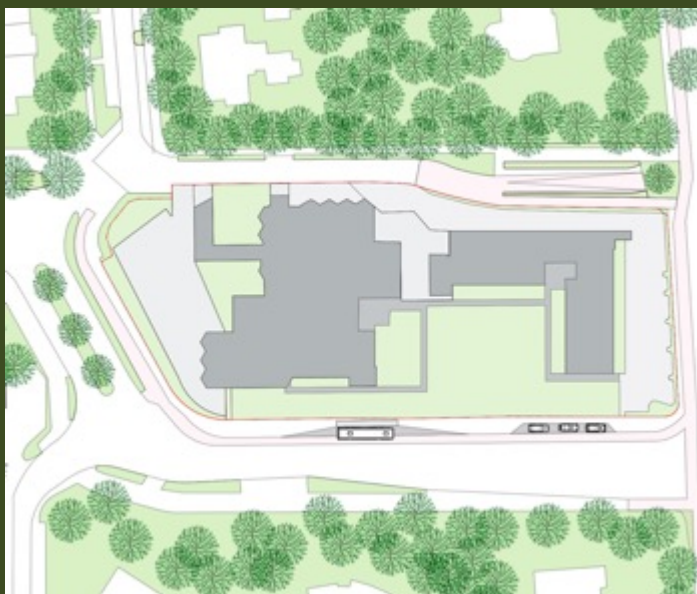
Nieuw: Ca. 150 appartementen

- Blok 1 ca. 75 koopappartementen
- Blok 2 ca. 25 koopappartementen
- Blok 3 ca. 50 sociale huurappartementen
- alles parkeren op eigen grond
- Ca. 150-180 parkeerplekken in garage onder gebouwen, ca. 10-15 op maaiveld voor bezoekers

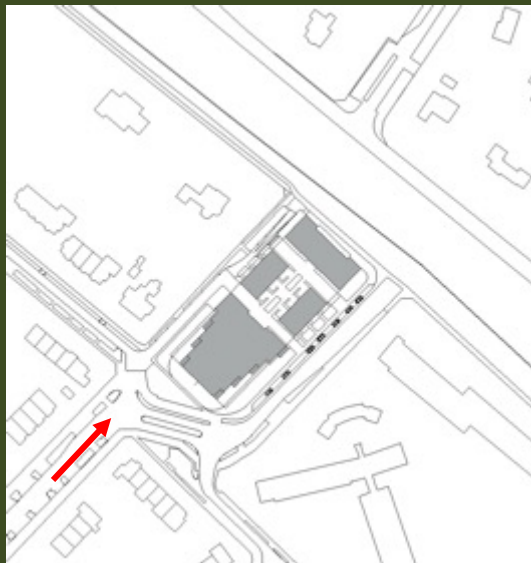


Het plan:
Inrichting maaiveld

- Optimaliseren parkeren
- Meer ruimte voor groen
- Opwaardering directe omgeving
- Herinrichting fietstunnel met gemeente



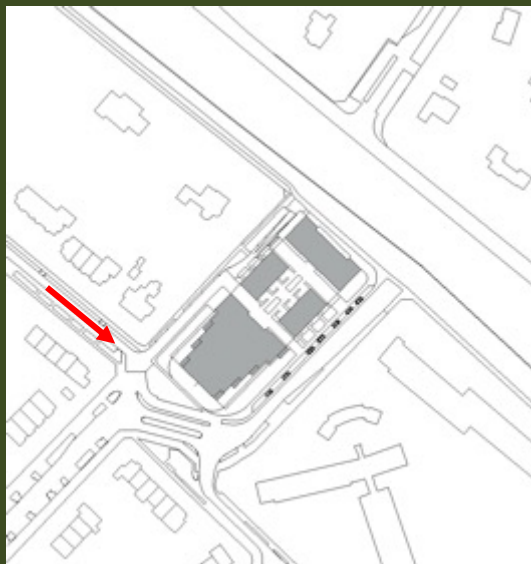
Het plan:
Inpassing volumes (1)



Plattegrond nieuwe situatie



Het plan:
Inpassing volumes (2)



Plattegrond nieuwe situatie



Het plan:
Inpassing volumes (3)



Plattegrond nieuwe situatie



Het plan:
Inpassing volumes (4)



Plattegrond nieuwe situatie



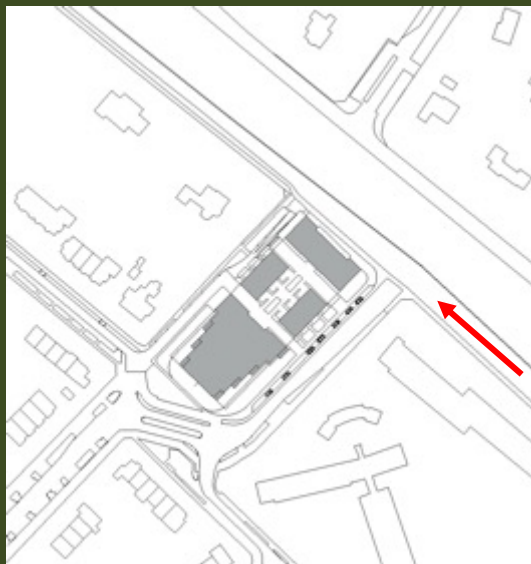
Het plan:
Inpassing volumes (5)



Plattegrond nieuwe situatie



Het plan:
Inpassing volumes (6)



Plattegrond nieuwe situatie



Bedankt voor uw aandacht...

VERVOLG (1)

Participatie (2023)

- Verdiepings sessie op 11 juli
- Verdiepings sessie na de zomer
- Terugkoppeling
- Participatierapport

Omgevingsplan (2024)

- Uitgewerkt plan en participatierapport naar gemeente
- Procedure Omgevingsplan
 - Met mogelijkheid zienswijzen
- Besluit gemeenteraad

VERVOLG (2)

Bouwvoorbereiding (2025)

- Uitwerken bouwtekeningen
- Nusantara vertrekt medio 2025
- De Alliantie biedt huurders vervangende huisvesting voor medio 2025

Uitvoering (2025-2027)

- Start sloop medio 2025
- Oplevering 2027

NAPRATEN

- Eén op één in gesprek
- Reactieformulier
- www.ceintuurbaanbussum.nl
 - Presentatie
 - Aanmelden nieuwsbrief
 - Interesse voor verdiepingssessie doorgeven

