



Verslag

Startbijeenkomst herontwikkeling Patriacomplex, Ceintuurbaan Bussum

22 mei 2023

Het zogeheten Patriacomplex aan de Ceintuurbaan komt in 2025 vrij omdat verzorgingshuis Nusantara verhuist naar een andere locatie. Dat biedt kansen om het sterk verouderde gebouw te slopen en deze te vervangen door nieuwbouwwoningen. De ontwikkelcombinatie Ceintuurbaan Vastgoed CV (een samenwerking van Molsbergen Development & Impact Vastgoed) heeft het pand van Nusantara aangekocht en maakt een plan voor een herontwikkeling van de gehele locatie, samen met de naastgelegen woningen van de Alliantie. Deze partijen zijn dan ook de organisatoren van deze avond. De plannen moeten nog verder worden uitgewerkt in samenwerking met bewoners, omwonenden en de gemeente.

Daarom organiseerde de combinatie op 22 mei een bijeenkomst om alle geïnteresseerden te informeren over het plan dat er ligt en te inventariseren hoe er tegenaan gekeken wordt. Door het grote aantal aanmeldingen, was de avond opgedeeld in twee sessies: van 19.00 tot 20.30 óf van 20.45 tot 22.15 waren mensen welkom in het NH hotel Jan Tabak aan de Amersfoortsestraatweg 27. Iedere sessie bestond uit een plenair deel om mensen te informeren en een tweede deel om geïnteresseerden de gelegenheid te geven voor een persoonlijk gesprek. Er kwamen in totaal ongeveer 65 bewoners op de bijeenkomst af, onder wie omwonenden en huidige bewoners. Om niet in herhaling te vallen combineren we in dit verslag beide sessies tot één bijeenkomst.

Opening en welkom – Arjan Kaashoek (De Wijde Blik)

Gespreksleider Arjan Kaashoek opent de bijeenkomst en peilt kort wie er in de zaal zitten. Uiteraard zijn dat voornamelijk omwonenden, maar ook een aantal huurders van de Alliantie en een enkele journalist of raadslid. Ook is de gemeente aanwezig, voornamelijk als toehoorder om het proces te volgen.

Arjan licht toe dat de timing van een participatietraject als dit altijd lastig is: de één vindt het te vroeg (er ligt nog niets), de ander te laat (alles lijkt al geregeld). We zijn er tussenin gaan zitten. Er is wel een idee over de locatie, maar dat is bepaald nog niet in beton gegoten.

Toelichting plan – Carl Rodewald (Molsbergen Development)

Carl Rodewald, projectleider, licht de aanleiding, status en inhoud van het plan toe. Het Patriacomplex begon als een groot Joods ouderencomplex. Molsbergen Development en Impact Vastgoed (verenigd in Ceintuurbaan Vastgoed BV) kochten het gebouw van zorginstelling Nusantara, met als doel om het te herontwikkelen. Naast hun pand staan woningen van woningcorporatie de Alliantie. Die wil ook iets met dit oude bezit en zo zijn ze gaan samenwerken.

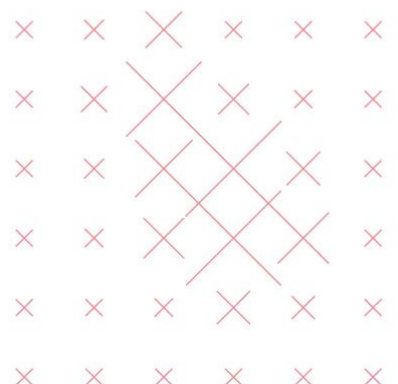


De
Wijde
Blik

Anthony Fokkerweg 1
1059 CM Amsterdam
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com





Verslag

Molsbergen Development verzorgt de projectleiding, namens de ontwikkelcombinatie en de Alliantie. Nusantara is nu nog gehuisvest in het gebouw, maar zal naar verwachting in 2025 verhuizen.

Aan de hand van voorbeelden uit andere projecten, legt Carl uit wat de ontwikkelcombinatie belangrijk vindt: op de lange termijn betrokken zijn (monumentale pakhuizen Entrepotdok), de bouw goed inpassen in het bestaande landschap (voormalig KLM hoofdkantoor) en het aantrekken van een goede architect: architectenbureau KENK, dat laatst een prijs won van de Nederlandse Bond van Architecten voor Beste Gebouw van het Jaar 2023 in de categorie Leefbaarheid & Sociale Cohesie.

De eerste stappen van de planvorming zijn gezet. Het bestemmingsplan is onderzocht en de juridische en financiële mogelijkheden bekeken. Ook zijn er een aantal studies verricht om de huidige situatie zo goed mogelijk in kaart te brengen. Nu is het tijd om het plan af te stemmen en verder in te vullen met belanghebbenden en de gemeente.


Huidige situatie

Carl typeert de omgeving als heel groen met veel jaren '30 woningen en mooie sterke bomen, maar wel op een knooppunt waardoor er veel verkeersdruk is. Bouwkundig gezien is het huidige gebouw erg verouderd. Ook zitten er veel 'achterkanten' aan de buitenkant met parkeren rondom de gebouwen. Het is de bedoeling om dit aanzicht vanaf de straat te verbeteren.

Elk van de twee bouwdelen op de locatie heeft z'n eigen bestemmingsplan. Het huidige bestemmingsplan voor de locatie A (de Alliantie) laat weinig bebouwing toe. Het huidige bestemmingsplan voor de locatie B (Nusantara) laat veel bebouwing toe. Deze twee staan niet goed in proportie tot elkaar. Het plan is nu om beide bouwdelen tegelijkertijd te herontwikkelen, waarmee je het bouwvolume kunt herverdelen over de locatie als geheel. Daarmee kan het plan meer in balans met de omgeving komen.

Stedenbouwkundig plan

- Aan de zuidkant, gelegen aan de Ceintuurbaan is weer een gebouw van 30 meter hoog voorzien. Maar dit keer is het een gebouw dat trapsgewijs van breed naar smal (bovenin) toeloopt, zodat het afloopt naar de omgeving.
- Aan de snelweg is ook een gebouw met een hoogte van 30 meter voorzien. Dit is de plek waar de nieuwe sociale huurwoningen van de Alliantie kunnen komen. Het gebouw krijgt een geluidswerende gevel.
- Tussen beide hogere gebouwen biedt het plan ruimte aan wat lagere woonblokken van ongeveer 12 meter hoog, rond een



De Wijde Blik



Verslag

binnengebied. Om ruimtelijkheid op de begane grond te behouden zijn er openingen tussen de gebouwen.

De 90 studio's in de huidige situatie worden straks 150 appartementen. Het gaat waarschijnlijk om 50 sociale huurwoningen in het gebouw van de Alliantie langs de A1, 25 koopwoningen in het middenstuk en 75 woningen in het getrapte gebouw. Waar het parkeren nu verspreid is over diverse plekken op het maaiveld, worden die straks grotendeels ondergebracht in een ondergrondse parkeervoorziening op eigen terrein. Vooralsnog zijn er op het maaiveld zo'n 10-15 parkeerplaatsen voor bezoekers ingepland. Carla laat schetsen zien om het aanzicht vanuit verschillende hoeken te belichten.

Vervolgproces – Arjan Kaashoek (De Wijde Blik)

Arjan vertelt meer over de planning en het vervolgproces. Het projectteam heeft de rest van dit jaar uitgetrokken om het plan af te stemmen met de buurt en de gemeente. Vanavond is de start van dit proces, er volgen nog meer participatiemogelijkheden, waaronder een verdiepingssessie die op 11 juli staat gepland. Na de zomer gaat het participatieproces verder. Het is de bedoeling dat er in 2024 een uitgewerkt plan ligt – een zogenaamd Omgevingsplan – waar de gemeenteraad over kan beslissen. Het plan komt vervolgens ter inzage te liggen, zodat men formeel kan reageren op de plannen. Als de vergunningen zijn verleend, kunnen de sloopwerkzaamheden beginnen in 2025 en is de oplevering van de nieuwe woningen waarschijnlijk in 2027.

Vraag & Antwoord plenair

Er is gelegenheid voor een aantal plenaire vragen naar aanleiding van de presentatie. Aansluitend nemen we nog ruim de tijd voor één op één-gesprekken met de aanwezigen.


Vraag: We zitten hier niet voor het eerst. In 2013 was er namelijk ook al een plan. We werden daar toen nogal door overvallen. Welke lessen van toen hebben jullie meegenomen?

Het plan was toen nog om het bestaande gebouw te renoveren. Ook zou het hele terrein rond het gebouw gevuld worden met parkeerplekken. Beide zijn wat ons betreft geen optie. Het gaat dus om heel andere planvorming, ook omdat we de naastgelegen locatie van de Alliantie meenemen.

We kijken graag samen met de buurt naar de mogelijkheden. We begrijpen dat u nu opkijkt van dit nieuwe plan, maar die timing is zoals gezegd altijd lastig. Dit is een startbijeenkomst en we gaan komende tijd juist graag het gesprek met de buurt aan.

Vraag: Hoe zit het met de verkeersontsluiting? Grote kans dat het hier vast komt te staan.

De verkeerssituatie moeten we verder afstemmen met de gemeente. Door het drukke verkeer is een directe connectie met de



De
Wijde
Blik



Verslag

Ceintuurbaan lastig. We denken nu aan een uitrit van de parkeergarage op het noordwesten, aan 'de kleine Ceintuurbaan'. Door de ontwikkeling zullen ongeveer 120 extra auto's op de locatie komen. We hebben laten uitrekenen dat hierdoor de huidige wachttijd (18 á 19 seconden) op het kruispunt Ceintuurbaan-Amersfoortsestraatweg op het drukste moment met ca. 1-2 seconden toeneemt naar een totaal van ca. 19-20 seconden wachttijd.

Vraag: Klopt het dat het nieuwe gebouw even hoog, maar wel breder wordt? We willen de afmetingen graag weten.

In de nieuwe situatie wordt het volume anders over de locatie verdeeld. De huidige gebouwen zijn tussen de 6 meter en 30 meter hoog en de nieuwe gebouwen worden tussen de 12 meter en 30 meter hoog. Er komt meer volume dan er nu is, maar met de vertrappingen in het ontwerp willen we de hoogte minder ervaarbaar maken dan in de huidige situatie met een rechte toren.

Vraag: Zijn er nog alternatieven? Bijvoorbeeld het bouwen van jaren '30-woningen in plaats van de huidige hoogbouw?

Er zijn nog wel alternatieven in de zin dat we nog wat kunnen verschuiven binnen de bouwvolumes zoals voorgesteld. Het is echter niet realistisch om villa's in jaren '30-stijl te bouwen.

Vraag: Valt er te praten over het aantal parkeerplaatsen? Een parkeernorm van 1,2 met 10 bezoekersplaatsen is veel te krap. Zeker omdat er gemikt wordt op een kapitaalkrachtige doelgroep. Er is al zoveel parkeerdruk in de wijk.

Voor het aantal woningen is de norm niet te laag. Het team heeft zich niet rijk gerekend bij de analyses. Ook willen we veruit het grootste deel van het parkeren ondergronds realiseren om die extra parkeerdruk te minimaliseren en auto's aan het zicht te onttrekken.

Vraag: Ik hoor veel vragen over parkeren. Komt er net zoveel aandacht voor de huidige bewoners?

De huidige huurders verdienen beslist aandacht. Huurders kunnen met hun vragen dan ook terecht bij de Alliantie, die daarom vanavond ook duidelijk herkenbaar aanwezig is.

Opmerking: Het ziet er vooral lucratief uit, maar niet heel groen.

De huidige situatie is juist erg versteend en die willen we wel groener maken. Door de getrapte volumes van het gebouw kan er zelfs ook groen geplaatst worden op de terrassen. In vierkante meters wordt het niet per se meer, maar de kwaliteit van het groen wordt wel beter. Denk bijvoorbeeld ook aan bomen in plaats van struiken langs het gebouw.

Opmerking: Sinds we hier wonen kijken we tegen die lelijke flat aan. Dit is dus een kans om dat te verbeteren. Ik begrijp niet waarom we nu weer maar één optie gepresenteerd krijgen. Het gebouw zou echt kleiner moeten en ook de verhouding snappen we



De
Wijde
Blik



Verslag

niet: grotere bebouwing richting woonwijk en een relatief kleine flat aan de snelwegkant.

We zien alles nu nog heel abstract, zonder ramen, detaillering en architectuur. Voorafgaand aan de verdiepingssessies gaan we het ontwerp verder uitwerken zodat er een beter beeld ontstaat over hoe je het echt beleeft. We bespreken dan met u hoe dat overkomt en of we het aanzicht kunnen verbeteren.

Vraag: Komen er balkons? Waar kunnen mensen naar buiten?

Ja, de balkons komen merendeels aan de straatzijde. In Bouwdeel A ook aan de binnentuin, omdat er langs de snelweg een geluidsdichte gevel komt.

Opmerking: Op de kruising Ceintuurbaan – Lothariuslaan bestaat een levensgevaarlijke situatie voor fietsers. Dat gaat met 120 extra auto's alleen maar erger worden.

Goed dat u het opmerkt, natuurlijk moeten we de verkeerssituatie nauw afstemmen met de gemeente, om het zo veilig mogelijk te maken.


Afronding

Alle aanwezigen worden bedankt voor hun belangstelling en bijdrage aan de bijeenkomst en uitgenodigd zich aan te melden voor de verdiepingssessies. Daarnaast wordt aanwezigen verzocht een reactieformulier in te vullen en achter te laten met daarop zorgen, wensen, kansen etc.

Updates over het traject zullen worden verstuurd via een digitale nieuwsbrief. Aanmelden hiervoor kan via de website www.ceintuurbaanbussum.nl. Hier komen ook de presentaties en verslagen op te staan. Via het mailadres info@ceintuurbaanbussum.nl is het ook mogelijk om vragen te stellen aan het projectteam en kunnen mensen zich aanmelden voor de verdiepingssessies.



De Wijde
Blik



Bijlage

Reacties herontwikkeling Ceintuurbaan Bussum 22 mei 2023

Onderstaande reacties lieten deelnemers achter via reactieformulieren.

Kansen

Er kan een esthetisch woongebouw komen.

Verfraaiing, vergroening en verduurzaming.

Bij de koopappartementen graag een ruim terras. Men wil alleenstaande ouderen uit de grote woningen krijgen, maar die gaan niet van een huis met een ruime tuin naar een appartement met een klein balkonnetje.

Ontwerp op laten gaan in de omgeving qua look en feel. Bijvoorbeeld jaren '30 look. Inclusief groen!

Laagbouw, groene omgeving en meer parkeerplaatsen.

Sluit de Lothariuslaan af richting Ceintuurbaan.

Zorg voor een kleiner gebouw, passend in de omgeving (jaren 30). Laag en veel groen. Duurzaam en circulair.

Mooi ontwerp.

Minder appartementen.

Voorstander van jaren 30 woningen. Meer ruimte voor groen en klimaat.

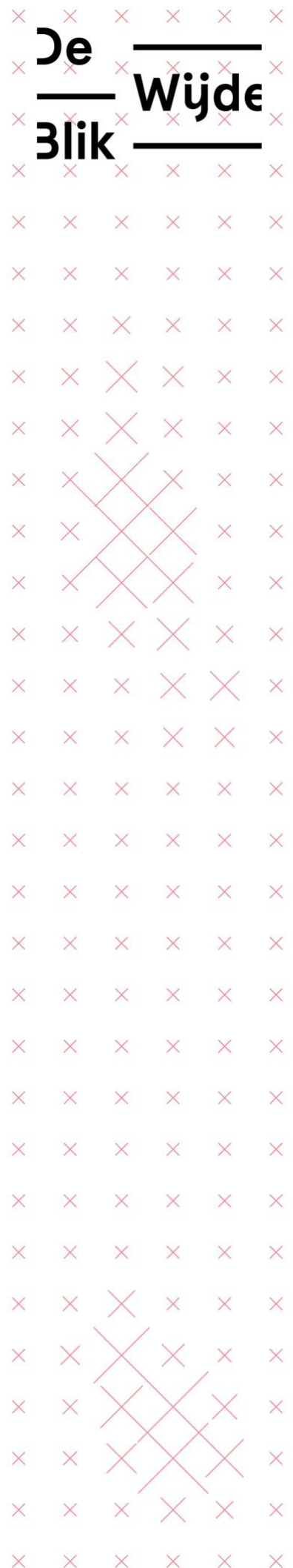
Lelijker dan nu kan het niet worden.


Zorgen

Let op de verkeersveiligheid, overlast qua lawaai en parkeeroverlast. Veiligheid voor fietsers vanuit de Ceintuurbaan naar de Lothariuslaan is niet best, en zal significant verergeren als er 150/180 auto's extra doorheen komen.

Kan het volume wat minder? En een betere ontsluiting van de parkeergarage.

Let op de verkeersdrukke van de Lothariuslaan en op de uitrit van de parkeergarage op Amersfoortse straatweg.





Bijlage

Volume moet kleiner. Het is te hoog en te breed. Minder wooneenheden! Te veel auto's, te weinig parkeerplaatsen.

Is de gemeente Huizen ook betrokken? De andere kant van de tunnel is gemeente Huizen.

Zoveel meer woningen (+50%) leidt tot veel meer druk op het woongenot in de omgeving. De verkeerssituatie wordt onveilig. De aantallen auto's voor de bewoners kunnen wellicht onder de grond maar 10 tot 15 plekken voor bezoekers is onrealistisch en lachwekkend.

Balkon richten op de Ceintuurbaan en niet met zicht op de Lothariuslaan.

Ik ben zeer geschrokken over het kolossale plan.

Het plan is te kolossaal: graag rekening houden met de bebouwde omgeving. Het moet in verhouding zijn.

Levensgevaarlijke situatie bij de uitgang parkeergarage. Moet direct naar Amersfoortse straatweg.

Het terrein wordt volledig volgebouwd. Het ontwerp is veel te massaal en lomp. Waarom kiezen jullie voor de maximale lengte van 30 meter?

Het gebouw wordt veel te groot voor de omgeving en ook veel te veel mensen die erbij komen in de buurt op dat stukje.

Parkeren: norm versus realiteit. Kijk ook naar de bezoekers.

Te weinig parkeergelegenheid voor 150 3 tot 4-kamerappartementen. Daarnaast kun je verwachten dat jongeren ook veel meer bezoekers krijgen.

Volume is op dit moment het belangrijkste. Dat is de grootste shock.

Geluidsoverlast in de appartementen. De Ceintuurbaan komt direct op het gebouw af. Denk ook aan de verkeerssituatie. Mogelijke uitgang met evt. stoplichten rechtstreeks naar de Amersfoortsestraatweg.

