

Verslag

Inloopbijeenkomst herontwikkeling Patriacomplex Ceintuurbaan Bussum

14 mei 2024

Op dinsdag 14 mei 2024 organiseerden Ceintuurbaan Vastgoed CV (een samenwerking van Molsbergen Development & Impact Vastgoed), De Alliantie en de gemeente Gooise Meren een inloopbijeenkomst, een vervolg op twee eerdere bijeenkomsten in 2023. De afgelopen maanden is gewerkt aan een herziening van het plan. Tijdens de bijeenkomst was dit aangepaste plan te zien op informatiepanelen. Onderwerpen waren o.a. aanpassingen aan het plan (programma en groen, hoogte en volume), inrichting openbaar gebied en verkeer, proces en planning en Gebiedsvisie Bussum Zuid.

De bijeenkomst vond plaats in het NH Hotel Jan Tabak aan de Amersfoortsestraatweg 27. De avond werd bezocht door circa 70 mensen, met name omwonenden en huidige bewoners, enkele raadsleden en de wethouder. Ook was er pers aanwezig. Medewerkers van Molsbergen Development, KENK Architecten en de gemeente Gooise Meren waren aanwezig om vragen te beantwoorden.

Inleiding

Bezoekers kunnen op eigen gelegenheid langs informatiepanelen lopen en vragen stellen. We vragen actief om te reageren op de plannen. Dit kan persoonlijk, via het reactieformulier of per mail. Er zijn 31 reactieformulieren ingevuld. Er werd met name positief gereageerd op de aanpassingen van het gebouw. Verkeer en parkeren zijn de thema's waarover zorgen zijn.

Belangrijkste aandachtspunten

Op de informatiepanelen is per thema omschreven wat de belangrijkste aandachtspunten zijn vanuit de eerdere gesprekken en bijeenkomsten en wat hiermee in de planuitwerking is gedaan. De panelen zijn te bekijken op de website ceintuurbaanbussum.nl.

Toelichting op de panelen

Aanpassingen aan het plan: programma en groen, hoogte en volume

Het programma is verkleind ten opzichte van het plan uit 2023 en wat volgens het bestemmingsplan is toegestaan. Zo gaat het volume van 17.000 m2 naar 15.500-16.000 m2. Het nieuwe plan telt 8 verdiepingen (i.p.v. 9 in 2023) en ca. 135 woningen (i.p.v. 150 in 2023) Van de 135 woningen zijn ca. 45 sociale huur. Er wordt

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



uitgegaan van ca. 170 parkeerplaatsen. De gebouwen liggen verder terug dan in het eerdere plan, zo is er meer ruimte voor extra groen en bomen.

De bebouwing in het huidige plan heeft minder volume t.o.v. het plan uit 2023. Ook is het minder hoog en heeft het terugspringende etages. Het huidige plan wordt vergeleken met het plan uit 2023 en de bestaande situatie middels impressies en foto's.

Inrichting openbaar gebied en verkeer

In het nieuwe plan is meer ruimte voor vergroening en bomen. Vanuit de "Kleine" Ceintuurbaan is de toegang naar de garage. Alternatieven zijn onderzocht, bovenstaand is verkeerskundig de beste optie. In de garage zijn ca. 155 parkeerplaatsen, op het maaiveld ca. 15 parkeerplaatsen voor bezoekers en laden & lossen. De Kleine Ceintuurbaan en kruispunt Ceintuurbaan - Lothariuslaan worden heringericht. Doel is een betere inrichting voor fietsverkeer en veiligheid. Ook is er meer opstelruimte voor afslaand verkeer.

De gemeente gaat het plan voor het openbaar gebied verder uitwerken en stemt dit af met de buurt.

Proces en planning

Nota van uitgangspunten (najaar 2024)

De gemeente verwacht de Nota van Uitgangspunten (NvU) in het najaar van 2024 te kunnen vaststellen. Uitgangspunten zijn o.a. verkeer en parkeren, woningbouwprogramma, openbare ruimte en duurzaamheid, gezondheid en milieu.

Gemeente en ontwikkelaar:

Overeenkomst planontwikkeling (najaar 2024)
Planologische / RO procedure (2025)

Ontwikkelaar: Uitwerking gebouw (2024-2028):

- Opstart planuitwerking najaar 2024
- Sloop/start bouw medio 2026
- Oplevering medio 2028

Gemeente: Uitwerking openbaar gebied / verkeer:

- Inrichting Kleine Ceintuurbaan/Kruispunt Lothariuslaan
- Ontwerptraject met omwonenden na vaststelling NvU
- Uitvoering in afstemming met realisatie gebouw

Gebiedsvisie Bussum Zuid

Het plan aan de Ceintuurbaan ligt in het plangebied van Bussum Zuid. De gemeente is bezig met het opstellen van een gebiedsvisie. Onderwerpen van de Gebiedsvisie Bussum Zuid zijn o.a. wonen, bereikbaarheid en mobiliteit, groen en openbare ruimte en voorzieningen. In mei 2024 is de conceptversie Gebiedsvisie Bussum Zuid gereed. In juni organiseert de gemeente een klankbordgroep



bijeenkomst. Na de zomer organiseert de gemeente brede participatie rondom de Gebiedsvisie. Besluitvorming wordt verwacht in het najaar van 2024.

Vragen, antwoorden en opmerkingen

Vragen

Hieronder volgt een selectie van vragen die zijn gesteld.

Gebouw

Kan ik me al inschrijven voor een woning?

Nee, dat kan nog niet. Om op de hoogte te blijven kunt u zich inschrijven voor de nieuwsbrief.

Hoeveel woningen komen er? Hoe groot zijn de woningen?

Wij gaan uit van ca 135 woningen met een goede mix van verschillende groottes. Dat kan zijn kleine woningen van 50m² tot grotere woningen van 120-130m² met ook verschillende tussenmaten. In de oude plannen waren de woningen gemiddeld wat groter, met het kleinere plan willen we het aanbod ook meer divers maken.

Blijven de zendmasten ook op de nieuwe gebouwen? Dit is wel zo fijn voor de ontvangst in de omgeving.

Hier hebben we nog niet bij stilgestaan, we vragen ons af of de nieuwe bewoners graag dergelijke antennes op hun dak willen.

Hoe lang gaat de bouw duren?

Wij verwachten 1.5-2 jaar

Parkeren

Hoeveel parkeerplaatsen komen er? Is er voldoende parkeerruimte?

Voor de locatie geldt een parkeernorm. Het plan voldoet hieraan. Er wordt nu uitgegaan van ca. 170 parkeerplaatsen, het definitieve aantal parkeerplaatsen is afhankelijk van het aantal woningen. Bij koop wordt de parkeerplek met de woning verkocht, afname van een parkeerplaats is dus verplicht. De Alliantie neemt de nodige parkeerplekken voor de huurwoningen af. Cijfers en berekeningen van eerdere onderzoeken werden gedeeld.

Hoe wordt voorkomen dat mensen niet in de garage maar in de omgeving parkeren?

De koopwoningen zullen inclusief parkeerplekken worden verkocht, verder worden de sociale huurwoningen ook conform norm van parkeerplekken voorzien. De gemeente doet nader onderzoek naar de wijze van toewijzing en gebruik voor de sociale huurwoningen. Daarnaast is het een stuk comfortabeler om in de garage onder de



gebouwen te gaan staan, de parkeerplekken in het omgevende gebied zijn al gauw 100-150 meter verder op.

Verkeer

Kan de Ceintuurbaan de extra verkeersbewegingen aan? Wordt de omgeving drukker met extra auto's?

Door de ontwikkeling zullen ca. 120 extra auto's op de locatie komen. We hebben laten uitrekenen dat hierdoor de wachttijd op het kruispunt Ceintuurbaan-Amersfoortsestraatweg op het drukste moment met een paar (ca. 1-2) seconden toeneemt. Dit is op basis van de verwachte verkeerssituatie in 2040. Er zijn tellingen rondom het gebied verricht. Qua verkeersintensiteit worden geen grote problemen verwacht. In het kader van de Gebiedsvisie Bussum Zuid wordt de verkeersstudie voor de hele wijk geactualiseerd en wordt een parkeerdrukmeting uitgevoerd.

Op de drukste momenten (ochtend-of avondspits) zullen ca 50 voertuigen per uur de garage in- of uitrijden.

Op basis van de bestaande wegecapaciteit is er voldoende ruimte om het nieuwe plan te faciliteren. We zijn desondanks wel van plan om te situatie te verbeteren, dat is beter voor nieuwe en bestaande bewoners.

Wat wordt gedaan voor de veiligheid van de fietsers aan de kant van de 'verlengde Ceintuurbaan'?

Wat ons betreft wordt met een herinrichting van dit gebied de veiligheid verbeterd. Er zijn afgelopen jaar tellingen gedaan van de hoeveelheid fietsers en de inrichting van het gebied houdt daar rekening mee.

Kan de Lothariuslaan ingericht worden als eenrichtingsverkeer?

Er werd veelal positief gereageerd op het idee om het onmogelijk te maken de Lothariuslaan in te rijden vanaf de Ceintuurbaan door een fysieke afsluiting of een eenrichtingsweg. Dit zal meegenomen worden in een variantenstudie voor het ontwerp van het kruispunt Lothariuslaan-Ceintuurbaan. Daarnaast moet ook nog een positief advies volgen vanuit nood- en hulpdiensten en de GAD (afval inzameldienst). Ook moet onderzocht worden wat dit betekent voor de doorstroming van de rest van de wijk.

Planning en proces

Is de participatie nu afgerond, of mogen wij nog meedenken en zo ja, waarover?

In dit stadium is de participatie met betrekking tot de gebouwen afgerond. Met betrekking tot het verkeer en de herinrichting van het kruispunt Lothariuslaan-Ceintuurbaan gaat de gemeente nog participatie organiseren.

De
Wijde
Blik





De Wijde Blik

Samenvatting reacties

Hierna volgt een selectie van antwoorden die we hebben ontvangen op de vragen op de reactieformulieren:

"Wat vindt u positief aan de plannen voor de locatie Ceintuurbaan?"

- "Ziet er beter uit. Fijn dat de opmerkingen / suggesties zijn meegenomen."
- "Dat het 'gebouw' compacter ontworpen is."
- "Nieuwbouw ziet er goed uit."
- "Minder kolossaal. Meer groen. Vriendelijker aanzicht."
- "Ondergrondse garage (150 plaatsen). Stijl jaren 30."
- "Lager is beter - goed. Meer groen - goed. Parkeeroplossing - goed."
- "Prachtig ontwerp. Fijn dat de verkeerssituatie wordt meegenomen, ook het 'gekke' kruispunt op de kleine Ceintuurbaan."
- "Fraai ontwerp. Iets kleinere opzet."
- "Uitstraling gebouw is verbeterd."
- "De woningen die er komen zijn hard nodig!"

Veel omwonenden vinden dat het ontwerp er beter uitziet dan eerdere voorstellen. Het compacte ontwerp van het gebouw wordt als positief ervaren, omdat het minder massief oogt en er mooi uit ziet. De toevoeging van meer groen wordt ook gewaardeerd. Omwonenden zijn blij dat eerdere opmerkingen en suggesties zijn meegenomen in de nieuwe plannen. Het geeft aan dat er geluisterd is naar de bewoners, dit geeft vertrouwen in de verdere ontwikkeling van de pannen.

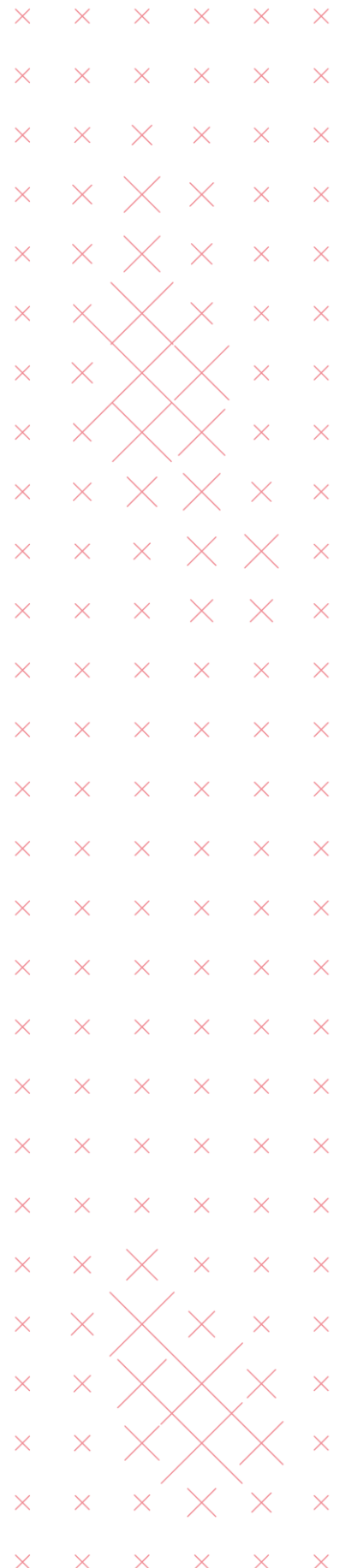
"Welke aandachtspunten wilt u meegeven?"

Verkeer en parkeren

- "Veiligheid verkeer (Lothariuslaan). Elektrische oplaadpalen in de parkeergarage. Parkeren van bewoners flat in hun eigen garage, niet in de omgeving."
- "Verkeerssituatie is nog steeds mijn zorgpunt. Nieuwe indeling heeft mij nog niet overtuigd."
- "Belangrijk is verkeersplan hoek Ceintuurbaan / Lothariuslaan. Ingang parkeergarage. Fietsverkeer vanuit tunneltje."
- "Ruime voetpaden voor meer mensen met rollators en rolstoelen."
- "De verkeerssituatie wordt heel problematisch en daardoor de parkeersituatie."
- "Verkeer: In en uitrijden Lothariuslaan blijft groot probleem. Er is gewoon niet voldoende ruimte voor opstelplaatsen. Daardoor ontstaan blokkades en sluisverkeer."
- "Veiligheid Ceintuurbaan. Extreme parkeerdruk Ceintuurbaan. Nu al te weinig parkeerplaatsen, dubbel parkeren bij bezoek."
- "Vooral de verkeersafwikkeling. S.v.p. voldoende aandacht voor fiets- en voetpaden."

Geluid, schaduw

- "Geluid snelweg, verkeerstromen."
- "Eventuele woonunits aan de kleine Ceintuurbaan hebben met het nieuwe plan bijna altijd schaduw!"





De Wijde Blik

De veiligheid van het verkeer, met name rond de Lothariuslaan, is een belangrijke zorg. Er zijn zorgen over de huidige en toekomstige verkeerssituatie, vooral op de hoek Ceintuurbaan/Lothariuslaan. Specifieke aandachtspunten zijn het tegengaan van verkeersopstoppingen en het verbeteren van de verkeersdoorstroming. Er is behoefte aan ruime voetpaden, vooral voor ouderen met een rollator of rolstoel en gezinnen met kinderwagens.

De parkeerdruk in de omgeving is een terugkerend thema. Er is bezorgdheid dat nieuwe bewoners niet alleen in de parkeergarage zullen parkeren maar ook in de omliggende straten. Er wordt dan ook gepleit voor meer parkeerplaatsen en een beter parkeerbeleid om overlast te voorkomen, bijv. de invoering van parkeerplaatsen voor vergunninghouders. De gemeente gaat in het kader van de Gebiedsvisie Bussum Zuid een parkeerdrukmeting uitvoeren in de wijk.

Er zijn zorgen over de geluidsoverlast van de snelweg en de mogelijke toename van geluid door het project. Omwonenden vragen om duidelijke communicatie over de planning en de te verwachten overlast tijdens de bouw.

"Welke wensen, tips of suggesties heeft u voor de gemeente Gooise Meren en Molsbergen Development?"

Algemeen

- "Zo spoedig mogelijk beginnen."
- "Hopelijk zijn de 2 jaar sloop + bouw niet al te belastend voor omwonenden."
- "We willen graag een plan zien voor Bussum Zuid waar deze verbouwing in past. Er zijn veel losse plannen, zoals bij de Mezenlaan en alles lijkt los van elkaar besloten te worden."
- "Meer inspraak van de buurt."

Verkeer en parkeren

- Een aantal omwonenden vragen om parkeren voor vergunninghouders in de Nachtegaalstraat. Het gaat om een vijftal parkeerplaatsen.
- "Lothariuslaan goed bekijken: Eenrichtingsverkeer met ruimte voor auto's om te draaien. Lothariuslaan dicht. Parkeervergunning, parkeerbeleid!"
- "Oplossing voor parkeerprobleem. Veilig verkeerssituatie. Is nu in plannen niet gewaarborgd. Maquette maken en tonen."
- "Ceintuurbaan aanpassen voor maximale snelheid. Chicanes (kunstmatige bochten), plantenbakken. Schuin parkeren in plaats van parallel. Meer openbare parkeerplaatsen rondom het gebouw."
- "Zorg voor voldoende aandacht voor fiets- en voetpaden. Die lijken een beetje 'ondergeschoven kind' te worden."
- "Over verkeersdoorstroming moet goed nagedacht worden. Nu bijna geen auto's van de Nusantara bewoners. Straks veel meer."





- "Zo snel mogelijk oplossing voor verkeer en parkeerproblemen die er nu al zijn en hierdoor erger worden. Voer degelijk onderzoek uit naar huidige parkeer- en verkeersdruk. (Niet in de zomervakantie)."
- "Verkeersplan Ceintuurbaan. Oude Amersfoortseweg onderzoeken."
- "Ovaal rotonde mag niet als oplossing afvallen, ook als de kosten te hoog zijn."

Woningen

- "Meer sociale huurwoningen aanbieden. Ook voor eenpersoons huishoudens."

Er worden specifieke maatregelen voorgesteld zoals eenrichtingsverkeer op de Lothariuslaan en het aanpassen van de verkeerssituatie om de doorstroming te verbeteren. Ook zijn er voorstellen voor chicanes (kunstmatige bochten) en plantenbakken, om de snelheid te beperken.

De bewoners verzoeken om parkeervergunningen in te voeren om parkeeroverlast te beperken. De ondergrondse parkeergarage moet betaalbaar worden gemaakt voor bewoners van sociale huurwoningen om straatparkeren te verminderen.

Communicatie

Omwonenden waarderen transparantie en regelmatige communicatie over de voortgang van het project.

Updates delen we via de website www.ceintuurbaanbussum.nl en via de nieuwsbrief.

Afsluiting

De informatiepanelen van de avond zijn te vinden op www.ceintuurbaanbussum.nl.

Vervolg

De gemeente gaat nu verder met het maken van een Nota van Uitgangspunten, dit komt in het najaar ter besluitvorming in de raad. Tevens zal gekeken worden naar de aanpak van het verkeer en parkeren. De gemeente zal dit afstemmen met de buurt.