

Van	Het college van burgemeester en wethouders
Aan	De gemeenteraad
Datum B&W vergadering	21 januari 2025
Zaaknummer	1122636
Portefeuillehouder	De heer H.M. Bellaart, wethouder
Onderwerp	Anterieure overeenkomst project Verlosserkerk Bussum

## 1. Kennisnemen van

Het besluit van het college van B&W d.d. 21 januari 2025 om de anterieure overeenkomst Project Verlosserkerk vast te stellen.

## 2. Inleiding

Op 9 maart 2022 heeft uw raad het Ambitiedocument Herontwikkeling Verlosserkerk (Bussum) vastgesteld. In dit Ambitiedocument zijn de ruimtelijke, stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten en kaders voor een herontwikkeling van deze locatie vastgelegd.

HFF Vastgoed BV heeft met het Ambitiedocument als uitgangspunt een plan ontwikkeld. Het project is in twee delen gesplitst. Deel 1 de Verlosserkerk, deze wordt getransformeerd naar een bescheiden gezondheidscentrum met veertien behandelkamers. Hiervoor is een separate vergunning aangevraagd, verleend en onherroepelijk. De bouwwerkzaamheden van het gezondheidscentrum zijn inmiddels in volle gang.

Deel 2: Na sloop van het bestaande nevengebouw ontmoetingscentrum Trefpunt wordt tussen de Verlosserkerk en de Heul nieuwbouw gerealiseerd bestaande uit woningen, allen appartementen.

Op 25 september 2024 heeft het college u in een thema-uur geïnformeerd over de nieuwbouwplannen. Hierin is aangegeven dat de nieuwbouwplannen op de volgende punten afwijken van het ambitiedocument:

- Er wordt één gebouw gerealiseerd
- Tegenover de Heul is het gebouw drie bouwlagen hoog
- Er worden ca 20 woningen meer gerealiseerd.



Het project bestaande uit de realisatie van 54 appartementen op het perceel aan de H.A. Lorentzweg 59 is niet passend binnen het Omgevingsplan, dat in werking is getreden op 1 januari 2024.

Om te kunnen afwijken van het Omgevingsplan dient een onderbouwing voor een BOPA te worden opgesteld. Daarbij dienen onderzoeken te worden uitgevoerd om aan te tonen dat wordt voldaan aan het principe van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Omdat het plan van deel 2, de woningen, niet past binnen het omgevingsplan is het doorlopen van de BOPA met advies recht van uw raad noodzakelijk en als zodanig onder voorbehoud van uw instemming. Deze procedure is door het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning op 20 december 2024 opgestart.

Onderdeel van de hierboven genoemde wettelijke procedure is de zekerstelling van de economische uitvoerbaarheid van het project. Ten behoeve daarvan is met HFF Vastgoed BV een anterieure overeenkomst opgesteld.

### **3. Kernboodschap**

Met de vaststelling van de anterieure overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid van het project zeker gesteld met de afspraken die daarbij gelden.

### **4. Consequenties**

Korte samenvatting van de belangrijkste afspraken in de overeenkomst:

- De ontwikkeling van het project nieuwbouw Verlosserkerk zal geschieden door en voor rekening en risico van HFF Vastgoed BV;
- HFF Vastgoed BV betaalt een bijdrage aan de gemeentelijke plankosten, een bijdrage aan de gemeentelijke bovenwijkse voorzieningen en eventuele planschade/nadeelcompensatie claims;
- De ontwikkeling bestaat uit:
  - 54 woningen in de verdeling een derde sociale huur, een derde middeldure koop met een maximale verkoopprijs van 405.000 VON (prijspeil 2025) en een derde duur, allen appartementen;
  - Voor de sociale huurwoningen geldt een verplichting om een koopovereenkomst te sluiten met een toegelaten instelling waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft afgesloten;
  - Voor de middeldure koopwoningen geldt een zelfbewoningplicht van 5 jaar;

- Voor de middeldure woningen geldt een inspanningsverplichting om deze gedurende 6 weken uitsluitend aan bewoners van Gooise Meren ter verkoop aan te bieden.
- HFF Vastgoed BV zorgt voor de aanleg van voldoende parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers overeenkomstig de vigerende parkeernormen van de Gemeente. Zij mag hier de openbare parkeerplaats voor de voormalige kerk bij betrekken
- Deze parkeerplaats blijft het eigendom van de gemeente. Dit houdt in dat het beheer en onderhoud ook bij de gemeente zal blijven.
- De parkeerplaats wordt door en op kosten van HFF heringericht en moet voldoen aan de eisen zoals gesteld in de HIOR.

#### **5. Communicatie en participatie**

Voor de ondertekening van de anterieure overeenkomst zal een persmoment worden voorbereid.

#### **6. Vervolg**

Nu het college de anterieure overeenkomst heeft vastgesteld kunnen de werkzaamheden met betrekking tot de BOPA met adviesrecht van uw raad worden opgepakt.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,  
*Gemeentesecretaris*

drs. H.M.W. ter Heegde,  
*Burgemeester*