

## NOTITIE: QUICKSCAN LOCATIESTUDIE VO-SCHOOL, GOOISE MEREN

---

Datum 22 december 2022  
Aanpassing van notitie op 1 maart 2023  
Aan Gemeente Gooise Meren, C. Scheinck en I. Koning  
Van abcnova, L. van den Bouwhuisen en M. Rotteveel  
Betreft Notitie Quickscan locatiestudie

### 1. INLEIDING

De gemeente Gooise Meren is, binnen haar gemeente, op zoek naar een nieuwe locatie voor een Voorgezet Onderwijs school. Deze school dient geschikt te zijn voor ca. 1200 leerlingen. Er is momenteel planvorming gaande op de locatie aan de Franse Kampweg. Ten behoeve van de zorgvuldigheid wat betreft de locatiekeuze heeft de gemeente Gooise Meren *abcnova* gevraagd om een QuickScan c.q. locatiestudie voor een VO-school uit te voeren. Daaruit moet blijken of er op korte termijn (1-2 jaar) binnen de gemeente Gooise Meren een alternatieve locatie beschikbaar is voor een VO-school.

### 2. PROCES

Om een gedegen locatiestudie te kunnen uitvoeren heeft de projectverantwoordelijke van de gemeente intern informatie over alternatieve locaties opgehaald. Op grond daarvan zijn er door de gemeente Gooise Meren elf locaties aangeleverd (bijlage 1). De projectverantwoordelijke heeft tevens een aantal randvoorwaarden meegegeven voor de toekomstige VO-school locatie. *abcnova* heeft de criteria en uitgangspunten verder uitgewerkt.

Tijdens een inhoudelijke sessie zijn verschillende disciplines vanuit de gemeente aangehaakt, te weten beleidsmedewerkers vanuit ruimtelijke ontwikkeling, stedenbouw, groen, verkeer en onderwijshuisvesting. Deze sessie bestond uit twee delen:

1. De elf locaties zijn middels de criteria teruggebracht tot vier potentiële locaties (inclusief de locatie aan de Franse Kampweg).
2. De vier geselecteerde locaties zijn getoetst aan de uitgangspunten, zie hoofdstuk 3. Middels een open dialoog hebben de verschillende beleidsmedewerkers vanuit hun discipline toelichting gegeven op de uitgangspunten om tot een beoordeling te komen.

Vervolgens hebben alle beleidsmedewerkers individueel een schriftelijke beoordeling van de vier geselecteerde locaties gegeven op basis van de op voorhand vastgestelde criteria. In dit proces hebben beleidsmedewerkers nog informeel overleg gehad met onder andere afdeling Sport, en betrokkenen bij de ontwikkeling van de BOR-gronden, om mogelijkheden te bespreken en de input zo actueel en concreet mogelijk te krijgen. Omdat dit een QuickScan betreft, zijn niet alle onderdelen uitputtend onderzocht.

Als onafhankelijk bureau heeft *abcnova* dit proces vorm gegeven, begeleid en kritisch meegelezen in deze beoordeling, om vervolgens te kunnen komen tot deze scan.

### 3. LOCATIES

De randvoorwaarden voor de toekomstige VO-school locatie zijn de volgende:

- o een kaveloppervlakte van minimaal 12.500 m<sup>2</sup> (hard criterium i.v.m. leerlingaantallen);
- o functie passend in bestaand ruimtelijk beleid;
- o bereikbaar met openbaar vervoer;
- o bereikbaar per fiets vanuit de kernen Naarden en Bussum;
- o grond dient direct of binnen twee jaar beschikbaar te zijn (hard criterium i.v.m. geen voorziening tijdelijke huisvesting VO-school);
- o aankoopbedrag passend bij bestemming onderwijsdoeleinden;
- o voldoende mogelijkheden voor verkeersafwikkeling via bestaande infrastructuur.

Van de elf voorgeselecteerde locaties ([bijlage 1](#)) valt een deel af vanwege het beperkte oppervlakte, dan wel het eigenaarschap (beperking in beschikbaarheid binnen 2 jaar). Bij een aantal locaties ter overweging is tevens gekeken naar de relatie met de (voorzien) bestemming.

Op basis van de criteria zijn, naast de locatie aan de Franse Kampweg, drie alternatieve locaties voorzien.

Deze vier locaties ([bijlage 2](#), inclusief plattegrond) zijn verdergaand besproken en onderzocht. Hierbij is gekeken naar de ruimtelijke kwaliteit, infrastructuur, koppelkansen, financiële overwegingen en milieu. De beoordeling van de vier locaties aan de uitgangspunten wordt onderstaand per locatie toegelicht.

### 3.1. LOCATIE 1 'ZANDERIJWEG 8'

#### Harde criteria:

- Huidige gebruik: een sport/ trainingsveld.
- Eigendom: van de gemeente.
- Oppervlakte: ca. 15.000 m<sup>2</sup>.

#### Uitgangspunten:

Ondanks dat er een bestemmingsplanwijziging nodig is, is de ruimtelijke kwaliteit voor een VO-school goed. De landschappelijke, stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing van de school past goed op deze locatie, in nabijheid van een gerealiseerd NNN-gebied en sportvelden, en op goede afstand van huidige bebouwing. Een schoolbestemming kent grote raakvlakken met de huidige sportbestemming. De aanwezigheid van sportvelden geeft koppelkansen. De locatie is goed en veilig bereikbaar via de aanwezige infrastructuur met mogelijkheid tot parkeren.

De locatie ligt centraal in het Gooi, en is daardoor geschikt als VO-school-locatie. Een VO-school heeft een regionale functie en kan leerlingen uit heel het Gooi aantrekken.

De nabijheid bij een NNN-gebied vraagt om de groenstroken/bomenrijen te behouden i.v.m. de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. De nabijheid bij het spoor leidt mogelijk tot extra geluidsmaatregelen.

De locatie is eigendom van de gemeente, beschikbaar voor vereniging Allen Weerbaar, en er staat alleen een oud kleedkamergebouw. De bestemming dient gewijzigd te worden. Uit interne navraag binnen de gemeente Gooise Meren blijkt dat er binnen de gemeente sprake is van een tekort aan speelvelden met name de voor de hockey- en voetbalsport. De Raadsmededeling Ruimte voor sport in Gooise Meren d.d. 13-02-2022 onderschrijft dit. Het sportveld ligt nu te midden van andere sportvelden op een logische plek en een alternatieve locatie bij andere sportvelden binnen de gemeente is niet beschikbaar. Verplaatsing hiervan betekent dan dat elders waarschijnlijk grond aangekocht moet worden en een

bestemmingswijziging nodig is. Dit is een tijdsintensieve investering waardoor het niet haalbaar is om deze locatie binnen 2 jaar te ontwikkelen.

Conclusie locatie:

De locatie is technisch geschikt, maar lijkt niet op korte termijn beschikbaar. Dit dient nader onderzocht te worden.

### **3.2. LOCATIE 2 'CHARLOTTE DE BOURBONLAAN'**

Harde criteria:

- Huidige gebruik: een park c.q. honden uitlaatveld.
- Eigendom: van de gemeente.
- Oppervlakte: ca. 13.250 m<sup>2</sup>.

Uitgangspunten:

De directe omgeving van het perceel maakt de locatie minder geschikt voor een VO-school. Dit gebied is de entree vanuit de natuur naar Naarden en vraagt om een geleidelijke overgang. Het perceel ligt in de nabijheid van een Natura 2000 gebied en er zijn vanuit groen eisen: een zone van 25m langs het water dient ingericht te worden voor de natuur. Als gevolg daarvan blijft er op het perceel voor de school een langgerekte kavel over van ca. 7.500 m<sup>2</sup>. Dat maakt het kavel ongeschikt voor een school van 1.200 leerlingen.

De locatie ligt decentraal ten opzichte van de BEL-gemeenten en de gemeente Hilversum. De huidige infrastructuur zal moeten worden aangepast met een ontsluiting, extra voorzieningen op de fietspaden en een voorziening voor parkeren.

De locatie is in het bezit van de gemeente en onbebouwd. Het perceel is onlangs opnieuw ingericht. Voor een school zal de bestemming gewijzigd moet worden.

Conclusie locatie:

De locatie wordt **niet** geschikt bevonden. De bebouwingsmogelijkheden worden in ruimtelijke zin beperkt door eisen vanuit groen. Hierdoor zijn feitelijk te weinig m<sup>2</sup> beschikbaar.

### **3.3. LOCATIE 4 'TUINCENTRUM JOHAN VAN DE WATER'**

Harde criteria:

- Huidig gebruik: betreft een voormalig tuincentrum, dat een onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling BORgronden.
- Eigendom: van ontwikkelende partijen.
- Oppervlakte: Het totaal te ontwikkelen plot voor de BORgronden voldoet aan de gestelde perceelseis. De locatie dient met de omgeving te worden gezien.

Uitgangspunten:

Het perceel, als onderdeel van de totale ontwikkeling, is in ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid een geschikte locatie voor de VO-school. De locatie beschikt over goede inpassingsmogelijkheden binnen de groenrijke omgeving. De VO-school kan meegenomen worden in de ruimtelijke inpassing c.q. het stedenbouwkundig plan. Voor de VO-school ligt er een koppelkans met de nabijgelegen sportvelden. Het bestemmingsplan is momenteel in voorbereiding en het programma in een vergevorderd stadium.

De locatie ligt wat decentraal in het Gooi, maar is voor de BEL gemeenten, Bussum en Naarden goed bereikbaar. Het gebied beschikt over een goede gebiedsontsluiting.

De locatie is eigendom van ontwikkelaars. De benodigde locatie voor de school zou aangekocht moeten worden. In 2011 hebben de eigenaren met de gemeente afspraken gemaakt over ontwikkeling van de totale BOR-gronden met een woonprogramma. Gezien de landelijke woningtekorten ligt ook voor de gemeente Gooise Meren een uitdaging in het woonprogramma. Een school zou ten koste gaan van een aantal woningen. Behalve wijziging van de ontwikkelingsplannen zal op deze locatie de bestemming gewijzigd moeten worden

#### Conclusie locatie:

Hoewel een VO-school technisch en ruimtelijk inpasbaar lijkt, wordt de locatie **niet** geschikt bevonden. De gemeente is betrokken bij de ontwikkeling, maar beschikt niet over eigen gronden in het gebied. De afhankelijkheid van andere partijen, met een woningontwikkeling in gevorderd stadium, maakt de planning voor beschikbaarheid van de locatie voor onderwijs binnen 2 jaar niet haalbaar.

### **3.4. LOCATIE 11 'HOCASTERREIN'**

#### Harde criteria:

- Huidige gebruik: een bedrijfsperceel dat beschikt over de bestemmingsplanfunctie bedrijf/bedrijventerrein. Voor het gebied is een planontwikkeling opgesteld.
- Eigendom: gedeeltelijk in eigendom van de gemeente, gedeeltelijk van een particulier.
- Oppervlakte: het totaal te ontwikkelen terrein voorziet in een perceel dat voldoet aan de gestelde oppervlakte-eis

#### Uitgangspunten:

Uit de uitgangspunten kan worden opgemaakt dat het perceel in ruimtelijke kwaliteit een geschikte locatie betreft voor een VO-school. De VO-school kan een onderdeel vormen van een nieuwbouwontwikkeling en daardoor ruimtelijk goed worden ingepast. De koppelkansen in de omgeving zijn beperkt. Voor dit terrein is een ruimtelijk plan in ontwikkeling waarin een VO-school is opgenomen.

De locatie ligt in buitengebied, maar centraal in het Gooi, en is daardoor geschikt als VO-school-locatie. Een VO-school heeft een regionale functie en kan leerlingen uit heel het Gooi aantrekken. De ligging aan de Provinciale weg vraagt om aanpassingen in het kader van verkeersveiligheid. Daarover zijn al gesprekken gaande.

De totaal te ontwikkelen locatie is grotendeels in particulier bezit, en gedeeltelijk eigendom van de gemeente. Er zijn al gesprekken gaande met de eigenaar. Dit maakt dat slechts de helft van de benodigde schoollocatie aangekocht dient te worden. De bestemming dient nog te worden gewijzigd.

#### Conclusie locatie:

Ondanks de ligging van de locatie aan een provinciale weg, wordt deze locatie **wel** geschikt bevonden als locatie voor de VO-School. De locatie heeft gezien de kwalitatieve en ruimtelijke kenmerken de technische mogelijkheden om een school te realiseren. Ondanks dat de locatie niet volledig in eigendom is en de bestemming gewijzigd dient te worden lijken dit, gezien de ligging in het buitengebied en de huidige contacten met de eigenaar, geen belemmering te zijn om dit terrein binnen 2 jaar te kunnen ontwikkelen. Om een veilige infrastructuur te realiseren dient de huidige ontsluiting te worden aangepast.

#### **4. CONCLUSIE**

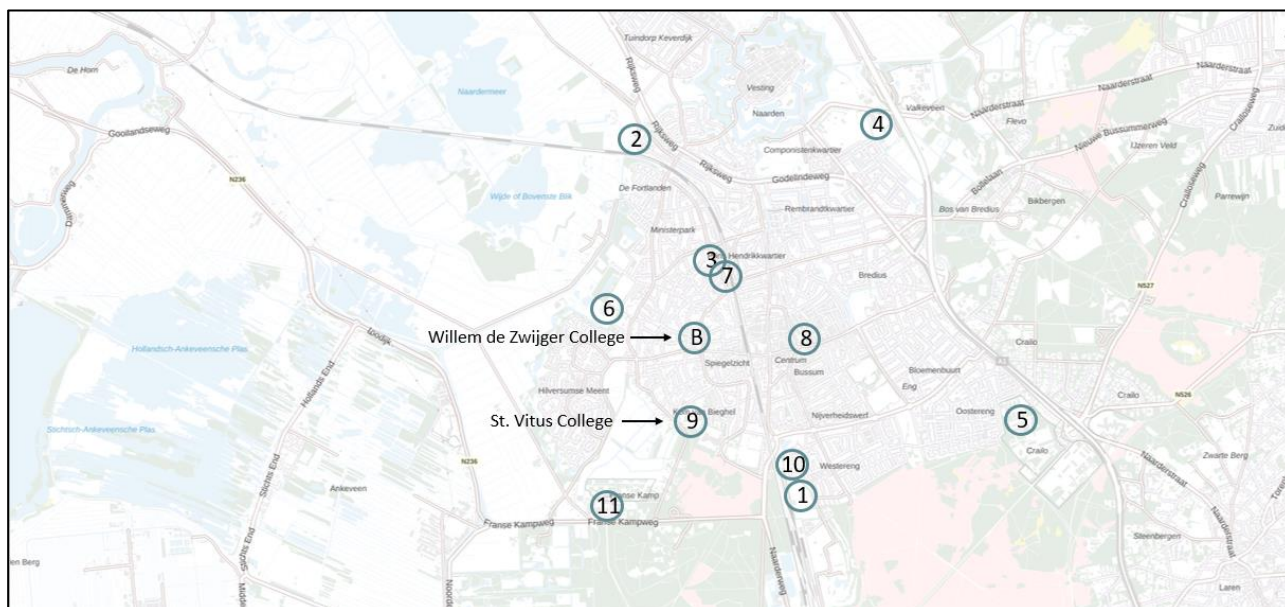
Ondanks dat locatie 11 'Hocrasterrein' qua ligging en aanwezige infrastructuur (bereikbaarheid en veiligheid) niet als meest geschikte locatie wordt gezien, betreft het de enige locatie:

- die voldoet aan de gestelde harde eisen;
- en, waar een VO-school ruimtelijk en technisch mogelijk is;
- en, (met verwerving en het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure) binnen twee jaar gestart kan worden met het realiseren van de VO-school.

Aandachtspunt is het realiseren van een veilige gebiedsontsluiting.

Locatie 1 'Zanderijweg 8' betreft qua ruimtelijke en technische mogelijkheden een goed alternatief en scoort qua ligging, bereikbaarheid en verkeersveiligheid beter. Echter ligt de beperking in beschikbaarheid; omdat er binnen de gemeente een tekort aan speelvelden is betreft de verwerving en de verplaatsing van sportvelden een duidelijk risico.

## Bijlage 1 Aangedragen locaties



<b>Locatie 1</b>	Zanderijweg 8
<b>Locatie 2</b>	Charlotte de Bourbonlaan 6
<b>Locatie 3</b>	Slochterenlaan (kavelnr. 2151)
<b>Locatie 4</b>	Tuincentrum Johan van de Water c.q. BOR Gronden
<b>Locatie 5</b>	Crailo (binnen Gooise Meren)
<b>Locatie 6</b>	Meerweg (ergens in het groen)
<b>Locatie 7</b>	Station Bussum (direct westen station, extra ruimte ontstaan door opheffen sporen)
<b>Locatie 8</b>	Huidig gemeentehuis
<b>Locatie 9</b>	Locatie ST. Vitus College
<b>Locatie 10</b>	Locatie station Bussum-Zuid (oostzijde spoor direct ten noorden rangeerterrein NS)
<b>Locatie 11</b>	Voormalige Hocras terrein

## Bijlage 2 Locaties QuickScan

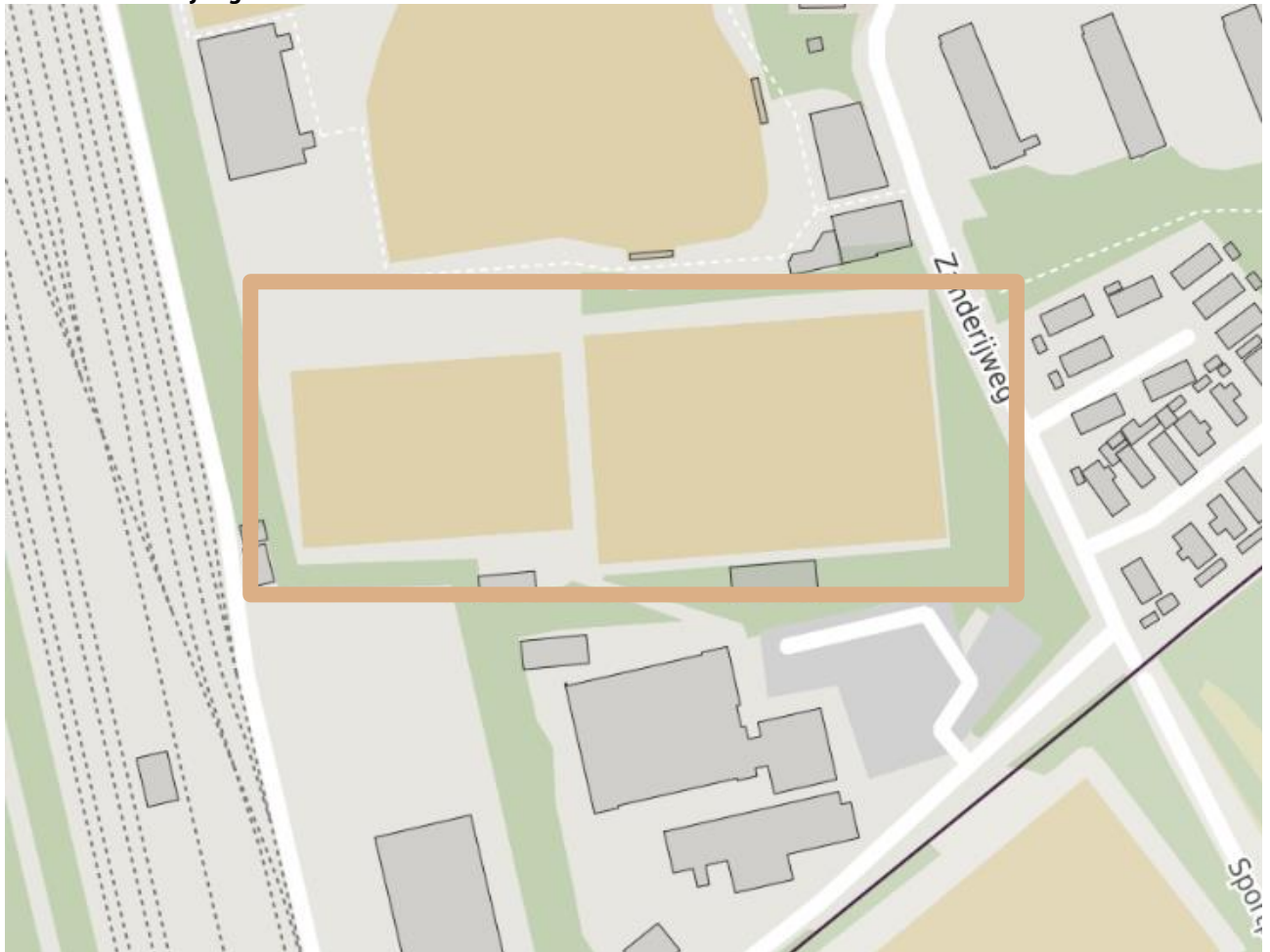
### Overzicht

<b>Onderdeel</b>	<b>Locatie 1 - Zanderijweg 8</b>	<b>Locatie 2 - Charlotte de Bourbonlaan 6</b>	<b>Locatie 4 – Voormalig Tuincentrum Johan van den Water</b>	<b>Locatie 11 - Voormalige Hocras terrein</b>
<b>Technische gegevens perceel</b>				
Oppervlakte locatie	ca. 15.000 (gemeten)	ca. 13.252 (gemeten)	9.998 (kadaster, twee percelen 7.383 + 2615)	12.200
Kadastrale nummer	BSM01-C-1458 (gedeeltelijk).	NDN00-D-7829 (gedeeltelijk)	NDN00-C-2649 en NDN00-C-1997	
Eigendom	Eigendom gemeente	Eigendom gemeente	Geen eigendom	Geen eigendom
Huidige planologische bestemming	Groen/Recreatie	Groen/Recreatie	Detailhandel	Bedrijf/bedrijventerrein
Huidige bebouwing	Clubgebouw	n.v.t.	Opstal aanwezig	opstallen aanwezig (bedrijfshal/kantoren)
Beschikbaarheid locatie	Niet beschikbaar voor herontwikkeling, binnen de gemeente is er sprake van een tekort aan sportvelden.	locatiebesluit College nodig	verwervingsmogelijkheid	Verwervingsmogelijkheid

### En per locatie:

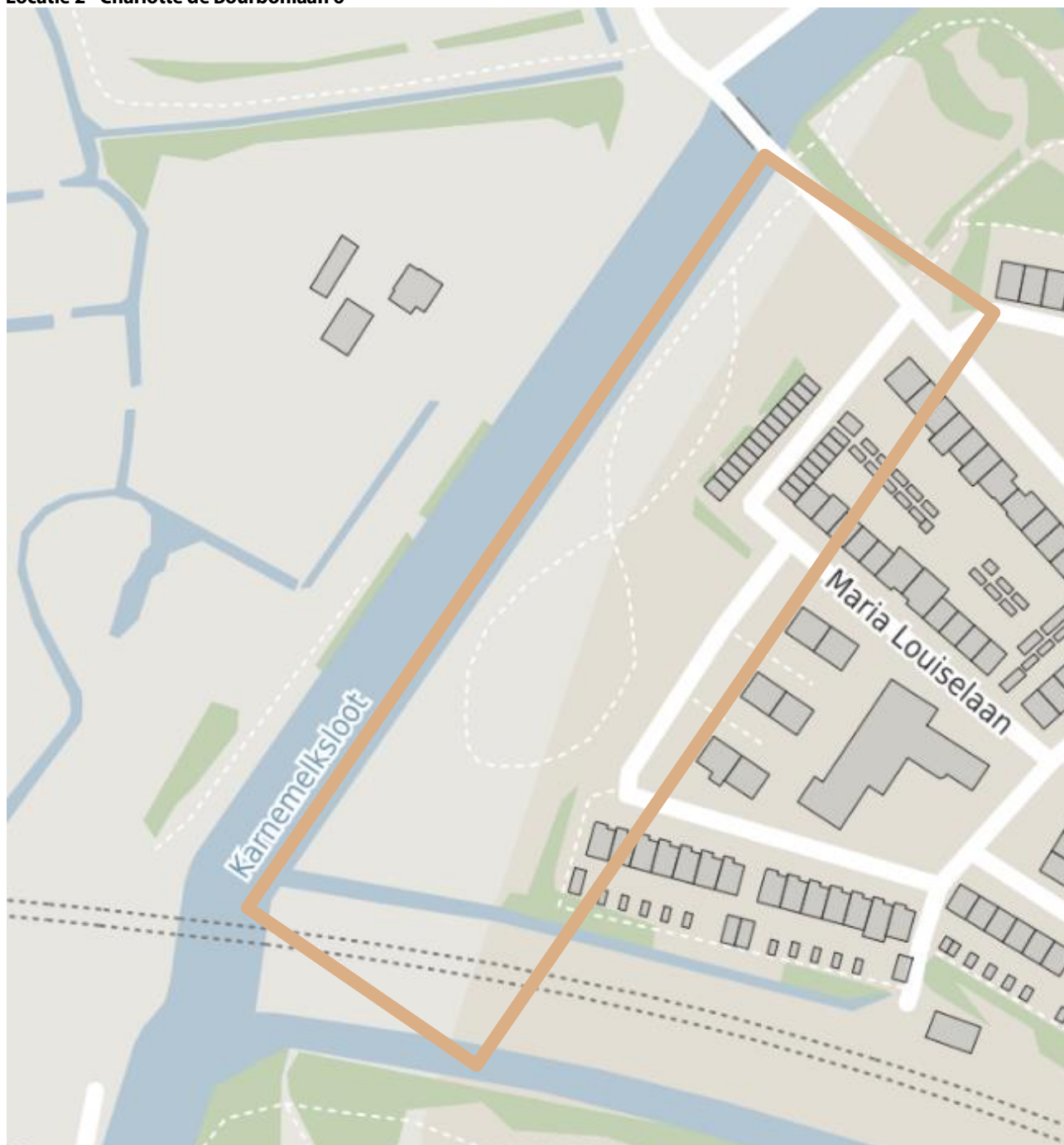
- Plattegrond

**Locatie 1: Zanderijweg 8**





**Locatie 2 - Charlotte de Bourbonlaan 6**



## Locatie 4 – Voormalig Tuincentrum Johan van den Water



## Locatie 11 - Voormalige Hocras terrein

