

Aan	College B&W
Van	Ieke Koning & Sven Dom
Datum	11-2-2023
Onderwerp	Beoordeling schoollocaties Zanderijweg en Hocras-locatie

Inleiding

In opdracht van de gemeente Gooise Meren is door ABC-Nova een quick-scan uitgevoerd naar de mogelijke locaties voor een VO-school binnen de gemeente Gooise Meren. Uit deze quick scan kwamen 2 locaties naar voren, die positief scoorden op de verschillende criteria:

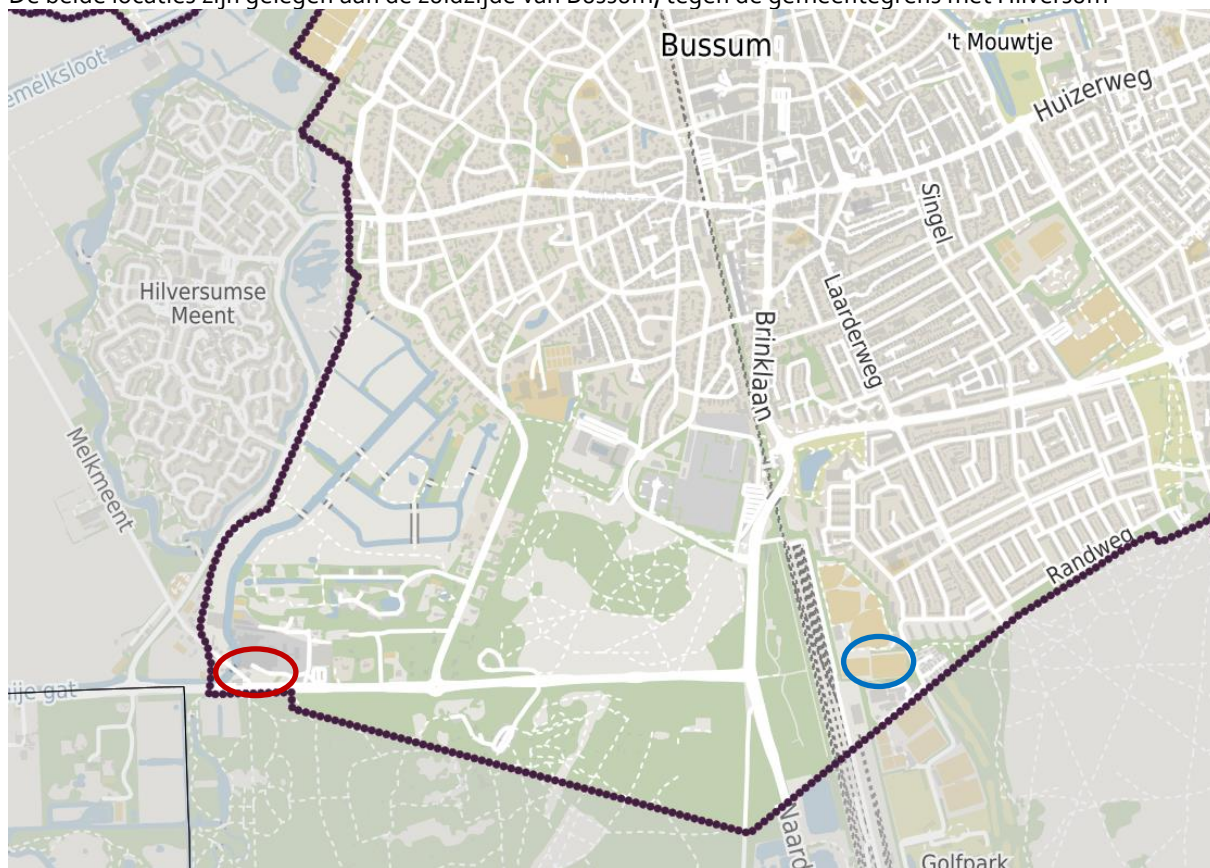
- De voetbalvelden gelegen aan de Zanderijweg.
- De voormalige Hocras-locatie, gelegen aan de Franse Kampweg.

De herontwikkeling van de Hocras-locatie is een lopende plantontwikkeling. Dit geldt niet voor de locatie aan de Zanderijweg. Toch zijn beiden locaties nog een keer tegen het licht gehouden, ten behoeve van zuivere besluitvorming.

In deze memo worden de beide locatie thematisch toegelicht en vergeleken. Deze analyse vormt daarmee een verdere inhoudelijke verdieping van het rapport van ABC-Nova.

Thema 1: inhoudelijke beschrijving locaties

De beide locaties zijn gelegen aan de zuidzijde van Bussum, tegen de gemeentegrens met Hilversum



Figuur 1 Ligging Hocras (rood) en Zanderijweg (blauw)

Hocras

De Hocras is een bedrijventerrein aan de Franse Kampweg. Vanaf 2020 werken de eigenaar en de gemeente samen om het terrein her te ontwikkelen tot een locatie met woningen, bedrijfsunits en een school voor voortgezet onderwijs.

Het terrein wordt aan de westzijde begrenst door de waterloop Het Luye Gat,. Aan de noordzijde van het terrein ligt een natuurgebied dat in beheer is bij het Goois Natuurreservaat. Dit gebied is niet toegankelijk vanaf de zijde van het Hocras-terrein.

Aan de zuidkant ligt het natuurgebied Bantam, in beheer bij Natuurmonumenten. Dit gebied is toegankelijk vanaf de Franse Kampweg. Beide gebieden zijn geen Natura-2000 gebieden.

De direct ten oosten gelegen Gamma wordt bevoorraadt met 8 vrachtwagens per dag. Dit is verkeerstechnisch een belangrijk aandachtspunt, omdat de toegang samenvalt met de ontsluiting van de school.

De huidige bestemming van de locatie is "Bedrijf" (uitsnede plankaart op bijlage 1). Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling wordt in 2023 gestart met het doorlopen van een bestemmingsplanwijziging.



Figuur 2 Hocras locatie

Samenvattend: de Hocras-locatie is meer een 'enclave in het groen' en vormt daarmee niet een directe aansluiting op het stedelijke gebied.

Zanderijweg

Dit zijn een trainingsveld en wedstrijdveld gelegen in de Vallei, die in gebruik zijn bij de voetbalvereniging Allen Weerbaar. De velden liggen enigszins geïsoleerd. De entree van het gebied is aan de zuidzijde, via het parkeerterrein (gemeentelijke eigendom) naast Monkey Town. Ten zuiden van het parkeerterrein ligt een voetbalveld op de grond van gemeente Hilversum. Dit veld is buiten gebruik.

De locatie wordt aan de westzijde begrenst door de spoorlijn Bussum-Hilversum. Aan de oostzijde van de velden is een bosstrook die de afscheiding vormt met de (hoger) gelegen Zanderijweg. Aan deze weg ligt ook een woonwagencamp. Direct ten noorden ligt het honkbalcomplex van Allen Weerbaar.

De huidige ontsluiting van de beide voetbalvelden loopt via parkeerterrein aan de zuidzijde. Dit parkeerterrein is ook in gebruik door Monkey Town, schietvereniging en de klimhal. Het is voorstelbaar dat een logische ontsluiting rechtstreeks vanaf de Zanderijweg meer voor de hand ligt. Aan de noordoostzijde van de huidige velden is het hoogteverschil namelijk beperkt.

De huidige bestemming van de locatie is "Sport" (uitsnede plankaart op bijlage 1). Voor het vestigen van een VO-school is het wijzigen van de huidige bestemming noodzakelijk.



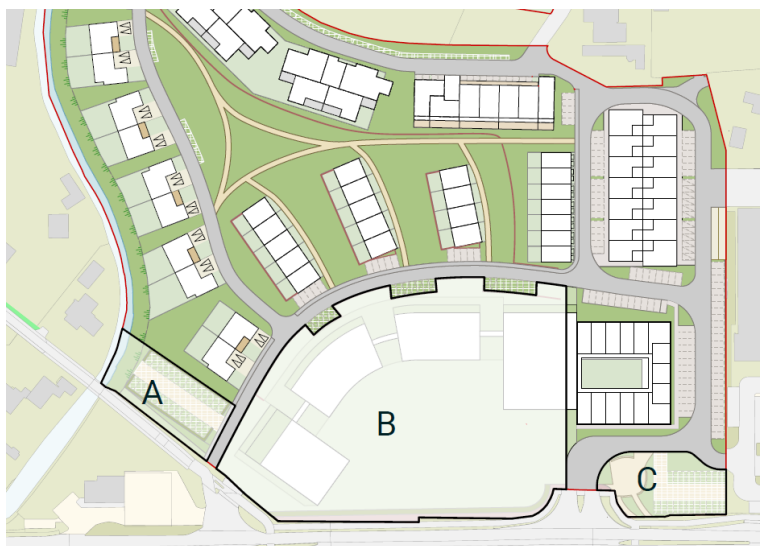
Figuur 3 Voetbalterrein Zanderijweg

Samenvattend: de locatie aan de Zanderijweg een iets logischer locatie vanuit stedenbouw omdat de school daar meer aansluit op de bestaande stedelijke structuur.

Thema 2: oppervlakten locaties

Hocras

Binnen de ontwikkeling van de Hocras-locatie is voor de realisatie van de VO-school een terrein beschikbaar ter grootte van 12.340 m². Deze ruimte is ingepast binnen het concept stedenbouwkundig plan en omvat het perceel voor het schoolgebouw met de bijbehorende buitenruimte (B) plus 2 separate parkeerterreinen (A en C).



Figuur 4 Beschikbaar oppervlak voor VO-school (A, B en C)

Zanderijweg

De voetbalvelden zijn gemeentelijk eigendom en zijn onderdeel van een groter gemeentelijk perceel dat onder meer de openbare ruimte van de Zanderijweg omvat.



Figuur 5 Beoogd oppervlak voor school (wedstrijdveld en trainingsveld)

Uitgaande dat de beide velden worden aangewend voor de realisatie van een VO-school, is globaal een perceel beschikbaar van 15.000 m². Dit is ruim voldoende voor de school met buitenruimte, inclusief parkeren.

Samenvattend: de locatie is qua oppervlak ruimer dan de Hocras locatie.

Thema 3: verkeer en bereikbaarheid

Hocras

De locatie is gelegen buiten de kern van Bussum en grenst aan het buitengebied. Dit stelt extra eisen aan de bereikbaarheid. De belangrijkste routes voor fietsers vanuit noordelijke richting gaan via de Nieuwe Gravelandsweg en Hilversumse Meentweg.

Het dichtstbijzijnde OV-punt is de bushalte aan de Hilversumse Meentweg, op een afstand van 550 m. Er wordt nog onderzocht of de bushalte kan worden hersteld aan de Franse Kampweg. De afstand naar station Bussum-Zuid is 1,9 km.

De Franse Kampweg is een provinciale weg met de bijbehorende (hoge) intensiteiten. Het verbeteren van de verkeersveiligheid is een belangrijk aandachtspunt, met name voor scholieren. Hierover vindt overleg plaats met de belanghebbenden en de provincie. De volgende maatregelen worden op dit moment uitgewerkt:

- Het verlagen van snelheid van 60 naar 50 km/u op het wegvak ter hoogte van de Hocras locatie (inclusief verplaatsing van de bebouwde komgrens).
- Een 2-richtingen fietspad ten noorden van de Franse Kampweg, zodat er voor fietsverkeer vanuit de noordelijke richtingen, geen oversteek van de Franse Kampweg noodzakelijk is.
- Een plateau ter hoogte van de ingang van het plangebied. Functie hiervan is verhogen van de attentiewaarde en het verlagen van de rijsnelheid ter plaatse van de kruising.

De provincie staat in beginsel positief tegenover deze aanpassingen. De investeringskosten voor de aanpassingen dienen gedragen te worden door de gemeente.

Samenvattend: de locatie is niet centraal gelegen in Bussum. Er dienen aanpassingen aan de Franse Kampweg plaats te vinden om de verkeersveiligheid te verbeteren. Dit vraagt een gemeentelijke investering.

Zanderijweg

Ook voor deze locatie geldt dat deze buiten het centrumgebied van Bussum ligt. In tegenstelling tot de Hocras is deze gelegen aan de rand van de wijk Westereng. De locatie is per fiets goed bereikbaar vanaf de Ceintuurbaan, via de woonstraten van Westereng. De Zanderijweg zelf is een voldoende brede woonstraat en doodlopend, dus met zeer beperkte intensiteiten.

Vanaf de zijde van Hilversum is de locatie bereikbaar via het fietspad over de Bussumer heide. De afstand van Laren naar de Zanderijweg is 1 kilometer korter, dan naar de Hocras-locatie.

Het dichtstbijzijnde OV-punt is de bushalte aan de Ceintuurbaan, op een afstand van 900 m. De afstand naar station Bussum-Zuid is 1,0 km.

Samenvattend: de locatie is, net als de Hocras locatie, niet centraal gelegen in Bussum, maar wel goed bereikbaar voor scholieren. Noodzakelijke aanpassingen in de infrastructuur zijn in deze fase niet voorzien

Thema 4: beschikbaarheid en doorlooptijden planontwikkeling

Hocras

Binnen het plangebied van het Hocras-terrein heeft de gemeente een perceel van ongeveer 6.000 m². Dit perceel ligt aan de noordwest kant van het terrein en is destijds overgenomen van Defensie bij de opheffing van het mobilisatiecomplex.

Voor de realisatie van de school is een oppervlak van 12.500 m² benodigd. Met de eigenaar is een overeenkomst gesloten die uitgaat van de verkoop van het gemeentelijk perceel en de aankoop van 12.500 m² voor de school. Deze aan- en verkoop wordt geëffectueerd zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Uitgaande van een doorlooptijd van 2-2,5 jaar voor de procedure is dit in de loop van 2025.

Samenvattend: de locatie is beschikbaar zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is, naar verwachting over 2 jaar (2025).

Zanderijweg

In 2019 is door Mulier een ruimteonderzoek uitgevoerd naar de binnen- en buitensportaccommodaties binnen de gemeente. In 2022 is binnen de gemeente een interne rapportage opgesteld, gelet op de (landelijke) ontwikkelingen in de deelname aan verenigingssport tijdens de coronacrisis.

Daarin is het volgende geconstateerd:

- In totaal zijn er binnen de gemeente 17 volwaardige voetbalvelden beschikbaar. Per 25.000 inwoners zijn dat 7,3 velden.
- Het gemiddelde aantal velden per 25.000 inwoners in Nederland is beduidend hoger (12,1) dan in Gooise Meren.
- Binnen de gemeente ligt de druk vooral op de zaterdag, waarbij een tekort is aan wedstrijd velden. Dit is niet het geval op zondag.

- Het wedstrijdveld aan de Zanderijweg wordt op de zondag gebruikt. Vanuit gemeentelijke sportbeleid is het uitgangspunt is dat er geen velden worden afgestaan. Zo heeft voetbalvereniging BFC een ledenstop, gelet op de beschikbaarheid van de velden.

De gemeente heeft met Allen Weerbaar in 1995 een huurovereenkomst gesloten voor een periode van 40 jaar. Deze overeenkomst heeft geen ontbindingsmogelijkheden voor de gemeente, behoudens als de huurder zich niet houdt aan de afspraken die in de overeenkomst zijn vastgelegd.

Een tussentijdse beëindiging kan worden aangemerkt als niet-nakoming, waarvoor schadevergoeding door huurder kan worden gevorderd.

Verder is opgenomen dat in gevallen waar de overeenkomst niet in voorziet, er een bindend advies (unaniem) van drie deskundigen wordt uitgebracht. Leidt dit niet tot overeenstemming, dan staat een rechtsgang open.

Een optie zou zijn dat de club zich aansluit bij een bestaande club met voldoende capaciteit op de zondag.

Op basis van het buitensportharmonisatietraject en de gesprekken die eerder gevoerd zijn met hen om te gaan spelen op een andere locatie, is de inschatting van sport is dat er geen bereidheid is bij de huurder om de locatie te verlaten.

Samenvattend: als er vanuit de huurder geen medewerking verleend aan het verlaten van de locatie zal er sprake zijn van een langdurig proces voordat de overeenkomst kan worden ontbonden. Daarnaast dient het planvormingsproces voor de school opnieuw doorlopen te worden. Een inschatting dat dit 2 tot 3 jaar extra kost ten opzichte van de Hocras locatie plus de bestemmingsplanprocedure. De locatie zal dan beschikbaar zijn voor realisatie medio 2027-2028. Dit betekent ook voor het Goois Lyceum en het Vitus College opnieuw forse vertraging in het uitvoeren van de renovatie/nieuwbouwplannen.

Dit nog los van de maatschappelijke en politieke impact indien de voetbalvelden op de huidige locatie worden ontruimd.

Thema 5: Externe Veiligheid

Hocras

Ten westen van de locatie is een Shell-brandstofstation. Voorheen werd hier ook LPG geleverd, maar dit is een aantal jaren terug vervallen. In het bestemmingsplan 'Zuidwest' (onherroepelijk d.d. 11-01-2012) is deze locatie nog wel als zodanig bestemd, waardoor bij de ontwikkeling met dit onderdeel rekening dient te worden gehouden.

De gesprekken van de ontwikkelaar met Shell Nederland zijn er op gericht om de contour planologisch te laten vervallen.

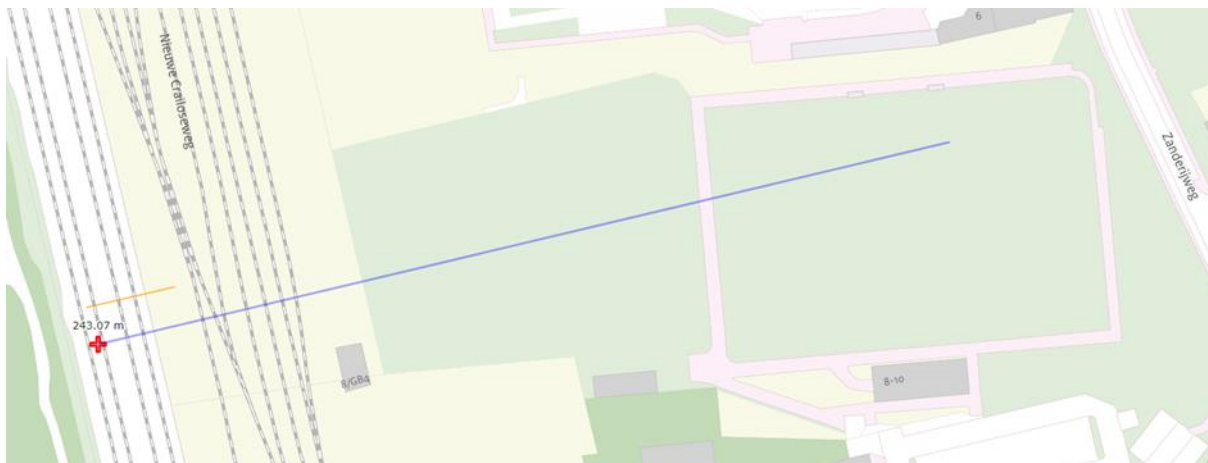
Samenvattend: vanuit EV dient het LPG-station te worden beschouwd.

Zanderijweg

De spoorlijn Bussum-Hilversum loopt direct ten westen van de locatie. Over deze spoorlijn vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats conform de 'beleidsvrije marktprognose vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor' (PoRail, 2007).

De invloed gebieden van de toxische stoffen reiken tot over het plangebied. Hiermee is de spoorlijn een relevante risicobron voor het plangebied. De spoorlijn heeft de volgende risicocontouren:

- Plaatsgebonden risico (PR- 10^{-6}) ligt 7 meter uit het hart van de spoorlijn en ligt nog ten westen van de locatie
- Groepsrisico PR 10^{-7} ligt 21 meter uit de spoorlijn tot de westelijke rand van de locatie.
- Groepsrisico PR 10^{-8} ligt 243 meter uit de spoorlijn en bedekt daarmee ongeveer 80 % van de locatie



Figuur 6 Reikwijdte contour groepsrisico PR- 10⁻⁸ (blauw)

In het Bevi en de cRvgs is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het college B&W. Hierbij geeft het college aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht.

Een VO-school is een gevoelige bestemming en vraagt dus om deze verantwoording (zie ook bijlage 2). Wel is het zo dat leerlingen van een middelbare school meer zelfredzaam zijn dan van een basisschool. Dit maakt een verschil in de berekening van het groepsrisico.

Samenvattend: de situering van een school binnen de groepsrisicocontour vraagt een verantwoording van het college B&W.

Thema 6: financiën: verwerving, grondwaarde en bouwkosten

Hocras

Binnen het plangebied van de Hocras heeft de gemeente een grondpositief van 6.000 m². Voor de school is een perceel van globaal 12.500 m² benodigd. Dit betekent een aankoop van 6.500 m² voor een bedrag van 1,15 mln euro (bouwrijpe grond).

De bouwkosten van het schoolgebouw zijn voor deze locatie bovengemiddeld. Dit wordt veroorzaakt door ruimtelijke inpassing op de kavel en de bijbehorende vormgeving van het gebouw.

Samenvattend: de verwervingskosten zijn marktconform, echter de inpassing van de school in het stedenbouwkundige plan vragen bovengemiddelde bouwkosten.

Zanderijweg

Het perceel aan de Zanderijweg is gemeentelijk eigendom. De verwervingskosten zijn dus nul euro. Op basis van het uitgangspunt dat er geen verlies van sportvelden mag optreden, betekent dit dat een alternatieve locatie ingezet moet worden of aangekocht moet worden. Om een vergelijkbare locatie als de Zanderijweg in te richten zou voor de velden en een parkeergelegenheid een oppervlak van ongeveer 19.000 m² benodigd. De verwervingskosten zijn dan afhankelijk van de locatieomstandigheden en beschikbaarheid. De bouwkosten van het schoolgebouw zijn voor deze locatie gemiddeld. De kavel heeft voldoende oppervlak en mogelijkheden voor een efficiënte inpassing en vormgeving van het schoolgebouw.

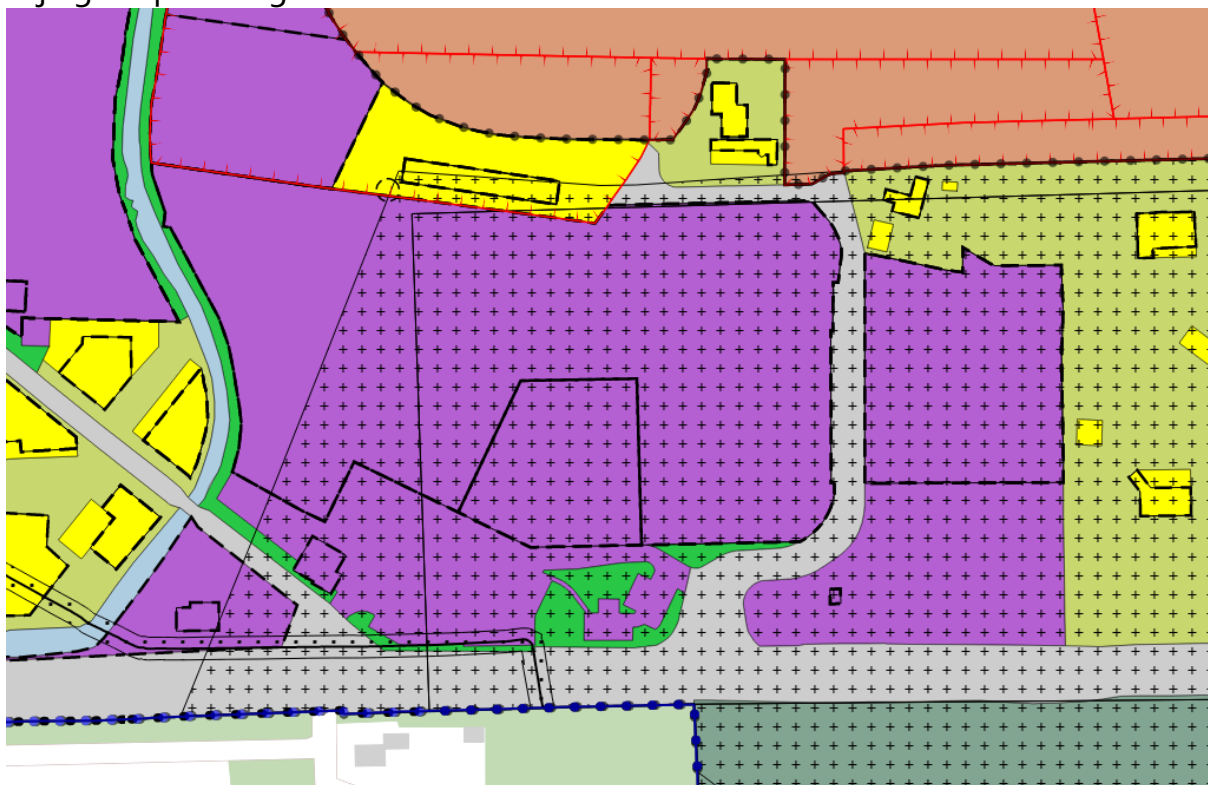
Samenvattend: het perceel aan de Zanderijweg is gemeentelijk eigendom. De kosten van een vervangende locatie zijn volledig afhankelijk van beschikbaarheid elders van een terrein van 19.000 m² en bijbehorende grondwaarde. De rechthoekig vorm van de kavel aan de Zanderijweg maken het dat de bouwkosten gemiddeld zullen zijn.

Samenvatting

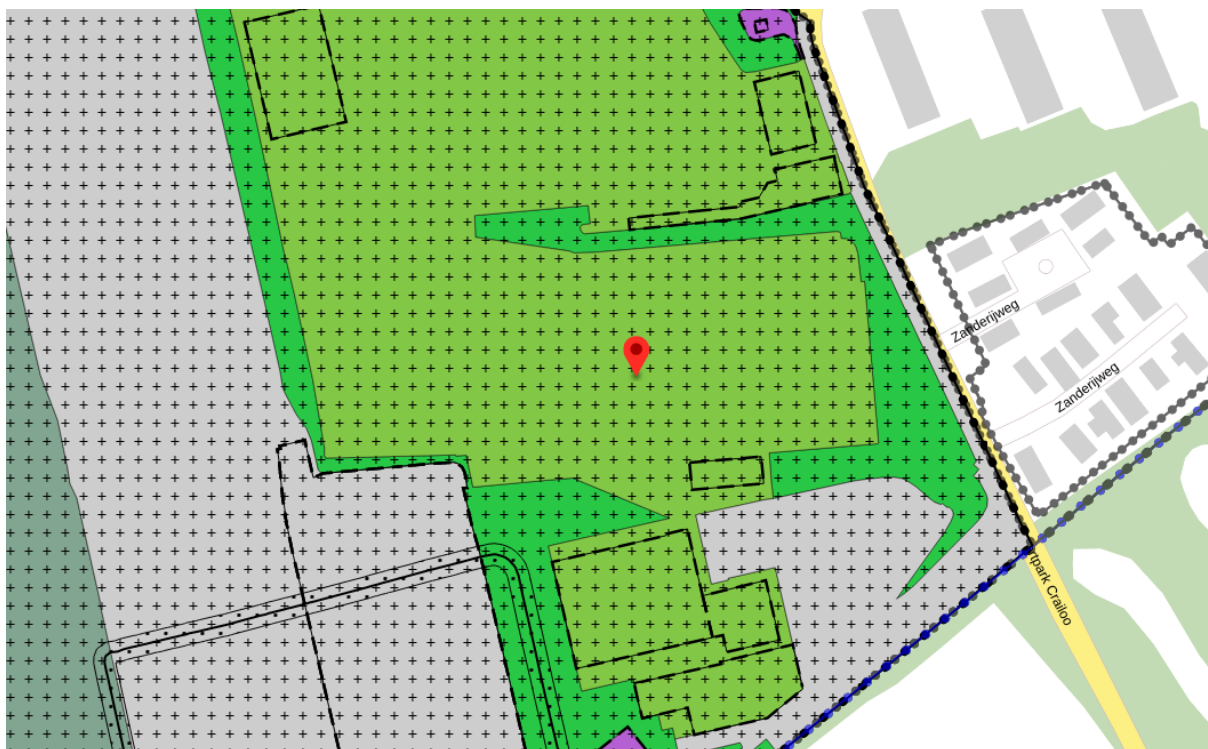
De beide locaties zijn beoordeeld op de verschillende thema's. De belangrijkste bevindingen en verschillen tussen de locaties zijn hieronder opgenomen:

- Beide locaties hebben voldoende afmetingen voor de realisatie van een VO-school. De locatie aan de Zanderijweg is gunstiger qua vorm en ongeveer 2500 m² groter.
- De locatie aan de Zanderijweg is een logischere aansluiting op het stedelijk gebied dan de Hocras locatie.
- Beide locaties zijn gelegen buiten de kern van Bussum, de bereikbaarheid per fiets en met het OV zijn vergelijkbaar en grenst aan het buitengebied. Bij de Hocras-locatie zijn aanpassingen aan de infrastructuur noodzakelijk (aanleg fietspad, verkeersmaatregelen).
- Over de aankoop van de schoolkavel op de Hocras-locatie is overeenstemming. Bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, kan de locatie daadwerkelijk gekocht worden.
- De Zanderijweg is niet op korte termijn beschikbaar. Om de langdurige huurovereenkomst te ontbinden dient een beëindigingsovereenkomst gesloten te worden, een gerechtelijke procedure gevolgd te worden of er dient een alternatieve locatie voor het trainings- en wedstrijdveld gevonden te worden met instemming van de huurder.
- De voetbalvelden aan de Zanderijweg liggen binnen een groepsrisicocontour. De beslissing om een VO-school te realiseren op deze locatie vraagt een verantwoording van het college B&W.
- Nabij de Hocras-locatie is een Shell-station. Het LPG-verkooppunt is feitelijk opgeheven, maar nog wel planologisch aanwezig. Als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure voor de Hocras-locatie dient dit beschouwd te worden.
- De verwervingskosten van de schoolkavel op het Hocras-terrein zijn marktconform, echter de inpassing van de school in het stedenbouwkundige plan vragen bovengemiddelde bouwkosten.
- De kavel aan de Zanderijweg is gemeentelijk eigendom. De rechthoekig vorm en ligging maken de locatie kosten efficiënt. Verwervingskosten voor een alternatieve locatie voor de voetbalvelden zijn hierbij buiten beschouwing gelaten.

Bijlage 1: planologische situatie beide locaties

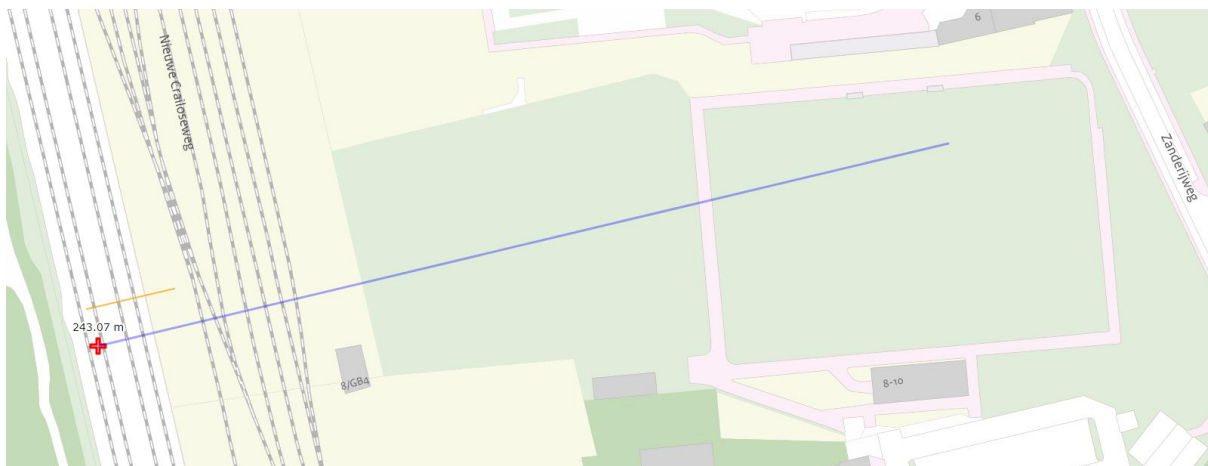


Figuur 7 Huidige bestemming "Bedrijf", Hocras locatie (uitsnede bestemmingsplan Zuidwest 2012)



Figuur 8 Huidige bestemming "Sport", Zanderijweg (uitsnede bestemmingsplan Zuidwest 2012)

Bijlage 2: Externe veiligheid



PR Plafond 7-21-243 m

In het Bevi en de cRvgs zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen. Conform de cRvgs dient bij een significante toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde verantwoord te worden. De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

Kort gezegd komt het er op neer dat de vestiging van een school niet onmogelijk is binnen de contouren van het groepsrisico (in Roermond is een middelbare school gebouwd binnen de contouren)

Er ligt echter een onderbouwings- en verantwoordingsplicht voor het college van B&W voor het toelaten van een gevoelige bestemming binnen de risicocontouren.