

<b>Zaaknummer</b>	518968
<b>Portefeuillehouder</b>	De heer J.J. Kruijt, wethouder
<b>Voorstel</b>	Vaststellen Stedenbouwkundig Plan De Walden

## Aan de raad,

### 1. Beslispunten

Het Stedenbouwkundig Plan De Walden vast te stellen.

### 2. Maatschappelijk effect

De gemeente Gooise Meren groeit met behoud van kwaliteit van de groene en veilige leefomgeving en faciliteert de onderwijsinstanties in het uitvoeren van hun taak. We geven extra aandacht aan de voortgang van lopende ruimtelijke projecten zoals de Hocras-locatie.

### 3. Inleiding

In 2020 zijn de huidige eigenaar (FransVast) van de Hocras-locatie en de gemeente gestart met een verkenning van een mogelijke transformatie van de huidige bedrijfslocatie naar een gezamenlijke ontwikkeling met wonen, bedrijfsruimtes en een school voor voortgezet onderwijs. Door u als gemeenteraad is in december 2020 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld (raadsvoorstel 'Herontwikkeling Hocras-terrein' met het zaaknummer 1969844) ter grootte van € 75.0000,- om dit planproces te faciliteren. In 2020 en 2021 is een participatieproces doorlopen om te komen tot een gezamenlijke planuitwerking van de eigenaar van de Hocras-locatie en de gemeente. Vervolgens is in 2022 de ruimtelijke inpassing van de VO-school uitgewerkt. Dit heeft geresulteerd in het voorliggende stedenbouwkundig plan. Met het project willen we bijdragen aan een voldoende en gedifferentieerd woningaanbod. Het toevoegen van sociale woningen helpt om de druk op de sociale woningmarkt te verlichten. De nieuwbouw draagt bij aan de verduurzaming en de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad. Daarnaast heeft de gemeente de zorgplicht om scholen te voorzien van huisvesting waarin onze leerlingen in een gezond en veilig leefklimaat onderwijs kunnen krijgen. De geplande Montessorischool draagt bij aan diversiteit in het schoolaanbod binnen de gemeente.

### 4. Concreet gevolg van dit besluit

Door de vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan wordt de basis vastgelegd voor de volgende fase in het project: het opstarten van de bestemmingsplanprocedure om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

### 5. Argumenten en onderbouwing

#### *1.1 De herontwikkeling draagt bij aan gemeentelijke doelen op het gebied van wonen.*

Het doel van de herontwikkeling is om het bestaande bedrijventerrein te transformeren tot een woongebied in een groene setting met ongeveer 157 woningen, waarvan 52 huurwoningen in het sociaal huursegment. De overige

woningen vallen in het koopsegment. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de realisatie van nieuwbouwwoningen in Gooise Meren. Daarnaast worden er 17 bedrijfsunits gerealiseerd.

### *1.2 De nieuwbouwlocatie voor de VO-school voorziet in een oplossing voor het uitvoeren van het integraal huisvestingsplan (IHP) van de VO-scholen*

In het huidige IHP (2018) wordt uitgegaan van renovatie van 4 van de 5 middelbare scholen in Gooise Meren. Er is geen rekening gehouden met de benodigde tijdelijke huisvesting voor deze scholen tijdens de uitvoering van de projecten. Het Stedenbouwkundig Plan voorziet in een kavel van 12.500 m<sup>2</sup> voor een nieuw schoolgebouw voor het Montessori Lyceum Gooise Meren, die ontstaan is uit de fusie van de Vitus Mavo en het Willem de Zwijgercollege. Door te kiezen voor deze nieuwbouw is geen tijdelijke huisvesting nodig voor de beide andere VO-scholen. De vrijkomende schoolgebouwen kunnen gebruikt worden als tijdelijke huisvesting gedurende de renovatie van andere scholen. De anders benodigde middelen voor tijdelijke huisvesting van circa. 11 mln euro zetten we in als daadwerkelijke investering voor de nieuwbouw.

### *1.3. De planontwikkeling voorziet in meerdere functies*

De herontwikkeling van het voormalige bedrijventerrein leidt tot een gebied waar wonen, werken, en een school worden gecombineerd in een groene setting. Deze opgave ligt op een relatief klein gebied. Aan het toevoegen van woningen is invulling gegeven door deels gestapeld te bouwen en daarmee ruimte te krijgen voor een groot aandeel groen binnen het plan. Verder is in de planvorming veel aandacht uitgegaan naar de inrichting van de ecologische verbindingszone. In het positieve planadvies van de provinciale commissie ARO was als laatste aandachtspunt het verzoek om de verbindingszone te versterken. Hier is invulling aan gegeven in het voorliggende stedenbouwkundige plan.

### *1.4 De vaststelling van het stedenbouwkundig plan biedt meer zekerheid in het vervolgproces.*

Het project De Walden heeft grote belangstelling van zowel omwonenden als de politiek. Nadat uw raad in december 2020 een voorbereidingskrediet beschikbaar heeft gesteld, heeft er geen politiek debat meer over het project plaatsgevonden. Met de vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan door uw raad, vindt wederom een politiek debat plaats. Daarmee biedt het vastgestelde plan de inwoners, belanghebbenden en het college meer richting voor de vervolgstappen in het proces, richting de bestemmingsplanprocedure.

## **6. Houd rekening met en onderbouwing**

### *1.1 Voor de VO-school is geen alternatieve locatie beschikbaar*

Ten behoeve van de zuivere besluitvorming is vooruitlopend op de vaststelling van het stedenbouwkundig plan nogmaals onderzocht of er eventueel ook een alternatieve locatie binnen onze gemeente beschikbaar is voor de VO-school. Daarvoor is door een extern bureau een inventarisatie gemaakt van mogelijke

opties binnen de gemeente. Dit leidde tot een groslijst van 11 locaties. Daarvan zijn 4 mogelijke locaties verder verkend, aan de hand van verschillende criteria. Dit leidde uiteindelijk tot 2 mogelijke locaties te weten De Zanderijweg in Bussum Zuid en de Hocras-locatie. Deze zijn in een aanvullende notitie getoetst aan de hand van verschillende thema's. De conclusie was dat er, naast de Hocras-locatie, geen alternatieve locatie beschikbaar is op korte of middellange termijn die voldoet aan de gestelde criteria en voldoende kans van slagen heeft. Zie bijlagen 2 en 3

#### *1.2 De locatie van de nieuwe school voldoet niet aan het vigerend beleid*

Het huidige beleid (structuurvisie Naarden-Bussum, 2013) stamt nog uit de gemeenten Naarden-Bussum en heeft zodoende een beperkte blik met betrekking tot locaties voor scholen.

Een VO-school is een regionale functie. In de (nog vast te stellen)

Omgevingsvisie, met een actueel en eigentijds kader voor ontwikkelingen in onze gemeente, wordt aangesloten bij dit bredere perspectief voor scholen. De locatie op De Walden is vanuit regionaal oogpunt gezien aantrekkelijk: goed bereikbaar voor zowel scholieren uit de gemeente Gooise Meren, als uit omliggende gemeenten.

#### *1.3 Er zijn geen middelen voor tijdelijk huisvesting van scholen beschikbaar*

In het huidige IHP zijn geen middelen opgenomen voor de tijdelijke huisvesting van scholen gedurende de renovatie. Dit was destijds een bedrag van 11 mln euro voor het VO-onderwijs. Indien nu wordt overgegaan tot een andere planinvulling op de Hocras-locatie, zonder een VO-school, dan betekent dat er alsnog een invulling moet komen voor de tijdelijke huisvesting. Het geraamde bedrag hiervoor, van 11 mln euro, is gebaseerd op prijspeil 2019.

#### *1.4 Het investeringsbudget voor de school staat onder druk*

Het plan kent een hoge beeldkwaliteit. Dit is ook van toepassing op de te realiseren school. Daarmee ontstaat ruimtelijke samenhang tussen de verschillende planonderdelen. Dit heeft mede tot gevolg dat de bouwkosten voor het schoolgebouw boven gemiddeld zijn. Daarnaast hebben we op dit moment in het algemeen te maken met hoge bouwkosten en inflatie. In het verdere ontwikkelingsproces is dit een belangrijk aandachtspunt.

#### *1.5 Er is een gemeentelijke investering nodig voor de fietsverbindingen naar de nieuwe school*

De huidige fietsverbindingen zullen intensiever gebruikt gaan worden door de toename van scholieren. Om de veiligheid te verbeteren is voorzien in een fietspad langs de Franse Kampweg en aanpassingen van de Nieuwe 's-Gravelandseweg. De snelheid op het gedeelte Franse Kampweg ter hoogte van het plangebied wordt verlaagd naar maximaal 50 km/uur. De provincie, als wegbeheerder, en het schoolbestuur Volant zijn hier nauw bij betrokken bij deze plannen. De investeringskosten voor deze maatregelen komen ten laste van de gemeente.

### *1.6 De historie van het gebied wordt vertaald in een erfgoedstrategie*

Het college heeft in een eerder stadium besloten om de paardenstallen niet te behouden in het plan. Dit op basis van een integrale afweging, waarbinnen de beoogde woningbouw en de locatie voor de VO-school zijn gewogen. Daarbij was ook aandacht voor de haalbaarheid van het plan en de maatschappelijke meerwaarde van de ontwikkeling als geheel. Het behoud van de paardenstallen betekent dat het plan niet in de huidige vorm kan worden gerealiseerd. Het college heeft vervolgens het besluit genomen om de stallen niet aan te wijzen als gemeentelijk monument en dus niet te behouden.

Nadrukkelijk is wel besloten om de cultuurhistorische geschiedenis van de locatie invulling te geven binnen het nieuwe plan. Aan het collegebesluit is dan ook de voorwaarde gekoppeld om een alternatieve erfgoedstrategie uit te werken, waarbij de historie van de locatie en het renbaanverleden levendig zichtbaar worden gemaakt.

De eerste aanzet hiervoor is gepresenteerd tijdens de themabijeenkomst van 28 september jl. Als voorbeelden zijn benoemd het hergebruik van karakteristieke elementen (deuren uit de villa Cruysbergen, het inpassen van de zinken toren paardenstallen), maar ook de aanleg van wandelroutes die zijn voorzien van informatieborden en digitale media.

Bij het uitwerken van deze strategie betrekken we belanghebbenden zoals erfgoedverenigingen en inwoners. Op deze wijze kan de herinnering aan het renbaanverleden levend worden gehouden.

## **7. Duurzaamheid**

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een natuur-inclusieve bebouwing, waarbij aandacht is voor duurzaamheid. Dit komt onder ander tot uiting binnen het project door:

- Gebouwen en woningen voldoen aan het Bouwbesluit, dus energiezuinig. In de wijk wordt geen gasnet gerealiseerd.
- Er wordt ingezet op een tweetal verbindingen in het gebied, een natte verbinding langs het water aan de oostzijde van het plangebied en een droge verbinding via boomkronen aan de oostzijde.
- Binnen het plangebied is veel aandacht voor waterbuffers en biodiversiteit.

## **8. Financiële onderbouwing**

Met uitzondering van het schoolgebouw en -terrein, wordt het project voor rekening en risico van de eigenaar gerealiseerd. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de eigenaar en de gemeente. Het plankostenverhaal en de bovenwijkse verevening vormen onderdeel van deze overeenkomst.

Voor het verkeersveilig inrichten van de Franse Kampweg en de Nieuwe 's-Gravelandseweg vragen we te zijner tijd een uitvoeringskrediet aan. De realisatie van het schoolgebouw valt onder de zorgplicht van de gemeente.

## **9. Communicatie en participatie**

Voor het tot stand komen van het stedenbouwkundig plan is een participatieproces doorlopen.

De planvorming is gestart in de tweede helft van 2020. Er zijn achtereenvolgens 4 avonden gehouden voor bewoners en belanghebbenden. Daarin is vanuit een inventarisatie van kwaliteiten, via meerdere modellen, toegewerkt naar een voorkeursmodel. Dit voorkeursmodel heeft op inhoud verschillende wijzigingen ondergaan. Dit in navolging van gesprekken met direct omwonenden. De afgelopen periode is vooral gewerkt aan de ruimtelijke inpassing van de VO-school in het stedenbouwkundig plan. Dit kwam tot stand in goed overleg tussen Volant en de gemeente.

Op 18 april jl. is het Stedenbouwkundig Plan gepresenteerd op een inloopavond voor belanghebbenden.

#### **10. Uitvoering / tijdpad / evaluatie**

Na de vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan wordt gestart met de procedure voor het bestemmingsplan. Streven is om na de zomervakantie het ontwerp-bestemmingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan ter inzage te leggen. Uw raad wordt hierover via een raadsmededeling geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,  
*Gemeentesecretaris*

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

#### **Bijlage(n)**

1. Stedenbouwkundig Plan De Walden, SVP oktober 2022
2. Beoordeling 2 schoollocaties, ABC-Nova oktober 2022
3. Oplegnotitie beoordeling 2 schoollocaties, gemeente Gooise Meren

# De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'Vaststellen Stedenbouwkundig Plan De Walden' met  
zaaknummer 518968 van het college van burgemeester en wethouders,

## Besluit

1. Het Stedenbouwkundig Plan De Walden vast te stellen ten behoeve van de herontwikkeling van de voormalige Hocras-locatie.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Gooise Meren,  
gehouden op *(datum wordt ingevuld door de griffie)*

De griffier

De voorzitter

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

drs. H.M.W. ter Heegde