

bestemmingsplan
Zuidwest - Walden
Gemeente Gooise Meren

stedenbouw
ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw
+ ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.1942.BPWaldenBussum-ON01

Datum: 2023-11-28

Kenmerk Buro SRO: SR220037

Opdrachtgever: VOF FransVast

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldende bestemmingsplannen	6
1.4 Leeswijzer	8
2 Projectbeschrijving	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
2.2.1 Algemeen	10
2.2.2 Locatiekeuze middelbare school	11
2.2.3 Stedenbouwkundig plan	11
2.2.4 Woningbouwprogramma	14
2.2.5 Middelbare school	15
2.2.6 Inrichting openbare ruimte	17
2.2.7 Ontsluiting en parkeren	19
2.3 Beeldkwaliteit	20
3 Beleidskader	22
3.1 Rijksbeleid	22
3.1.1 Nationale omgevingsvisie	22
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	22
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	22
3.2 Provinciaal beleid	24
3.2.1 Omgevingsvisie NH2050	24
3.2.2 Omgevingsverordening NH2020	25
3.2.3 Woonagenda 2020 - 2025	27
3.3 Regionaal beleid	28
3.3.1 Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek 2016 - 2030 & Woonakkoord Regio Gooi en Vechtstreek	28
3.4 Gemeentelijk beleid	29
3.4.1 Omgevingsvisie Gooise Meren	29
3.4.2 Woonvisie Gooise Meren 2017-2025	29
3.4.3 Welstandsnota Gooise Meren 2019	30
3.4.4 Parkeernormen	31
4 Randvoorwaarden omgevingsaspecten	32
4.1 Milieueffectrapportage	32
4.2 Milieu	33
4.2.1 Bodem	33
4.2.2 Geluid	36
4.2.3 Luchtkwaliteit	37
4.2.4 Bedrijven en milieuzonering	38
4.2.5 Externe veiligheid	40
4.3 Waterhuishouding	42
4.4 Verkeer en parkeren	44

4.4.1 Verkeer	44
4.4.2 Parkeren	46
4.5 Ecologie	48
4.6 Archeologie	50
4.7 Cultuurhistorie	52
5 Juridische toelichting	55
5.1 Algemeen	55
5.2 Verbeelding	55
5.3 Planregels	55
5.4 Wijze van bestemmen	56
6 Uitvoerbaarheid	58
6.1 Economische uitvoerbaarheid	58
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
6.2.1 Algemeen	58
6.2.2 Participatie	58
6.2.3 Vooroverleg	59
6.2.4 Zienswijzen	59

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan oktober 2022
- Bijlage 2. Ecozone langs het Luye Gat 19-10-2022
- Bijlage 3: Verslag Reactie op ARO 17-08-2022
- Bijlage 4a Bodemonderzoek Franse Kampweg te Bussum 16-03-2020)
- Bijlage 4b. Verkennend bodem- en asbestonderzoek en nader onderzoek asbest in puin 13-05-2023
- Bijlage 5. Akoestisch Onderzoek Wegverkeerslawaaai 17-10-2022
- Bijlage 6. Akoestisch onderzoek school industrielawaai 17-08-2023
- Bijlage 7a. Quickscan Externe Veiligheid 20-07-2022
- Bijlage 7b. Externe Veiligheid Buisleidingen 27-06-2022
- Bijlage 7c. Hoogte Groepsrisico LGP-Tankstation 20-07-2022
- Bijlage 7d. Verantwoording Hoogte Groepsrisico 25-07-2022
- Bijlage 8. Quickscan Wnb Franse Kampweg 29-07-2022
- Bijlage 9. Memo AERIUS-berekening Walden, Bussum 10-11-2023
- Bijlage 9a: Stikstofberekening gebruiksfase 10-11-2023
- Bijlage 9b: Stikstofberekening bouwfase 10-11-2023
- Bijlage 10. Archeologie Rapportage BO Bussum, Walden 21-06-2022
- Bijlage 11. Archeologisch veldonderzoek Bussum, Walden 19-09-2022
- Bijlage 12. Erfgoedstrategie Hocras locatie 28-11-2022
- Bijlage 13. Notitie Quickscan locatiestudie VO-school, Gooise Meren 01-03-2023
- Bijlage 14. Beoordeling schoollocaties Zanderijweg en Hocras-locatie 11-02-2023
- Bijlage 15. Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling 28-11-2023
- Bijlage 16. Memo verkeersveiligheid Hocras locatie 02-06-2023
- Bijlage 17. Nota van beantwoording vooroverlegreacties

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

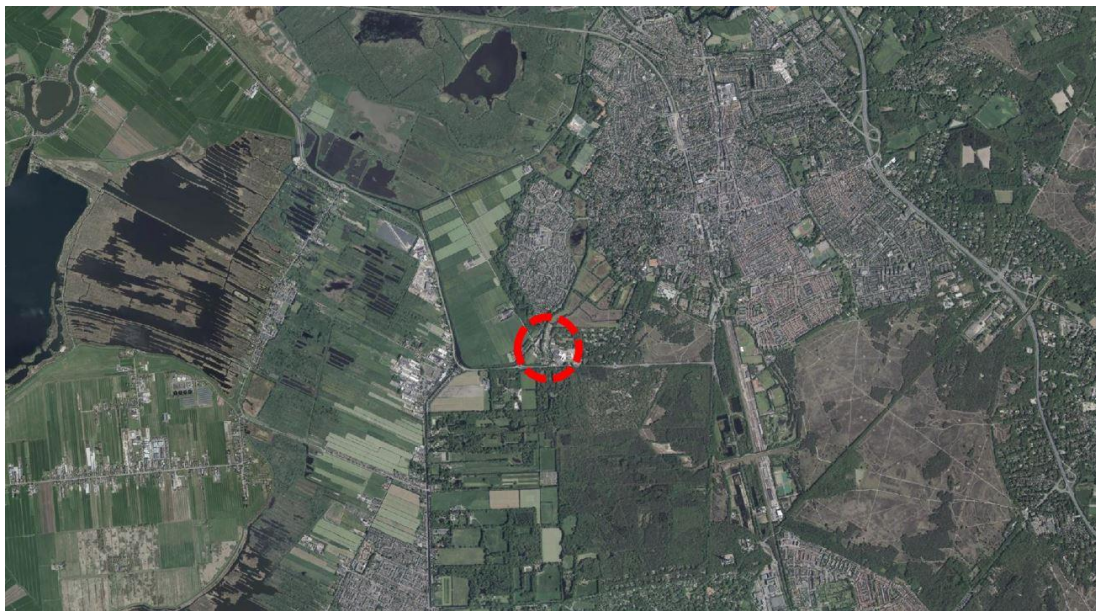
Aan de Franse Kampweg in Bussum ligt een bijzondere locatie die tot voor kort de thuisbasis vormde voor familiebedrijf Hocras. Het bedrijf is onlangs verplaatst naar een bedrijventerrein in Almere. Dat betekent dat het plangebied vrij is gekomen voor een nieuwe ontwikkeling. Het voornemens is om op het perceel 157 woningen/appartementen, bedrijfsunits en een middelbare school met ongeveer 1.200 leerlingen te realiseren. Hiermee ontstaat een unieke mix van functies die voor alle inwoners van Bussum en omstreken wat oplevert. Daarbij heeft de gemeente de zorgplicht om scholen te voorzien van huisvesting waarin de leerlingen in een gezond en veilig leefklimaat onderwijs kunnen krijgen. De in het voorliggende gebied beoogde middelbare school draagt bij aan diversiteit in het schoolaanbod binnen de gemeente Gooise Meren.

Het grootste gedeelte van plangebied is in het geldende bestemmingplan 'Zuidwest' voorzien van een bedrijfsbestemming. Het realiseren van de woningen en de middelbare school past niet binnen de mogelijkheden van dat bestemmingsplan. Derhalve dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

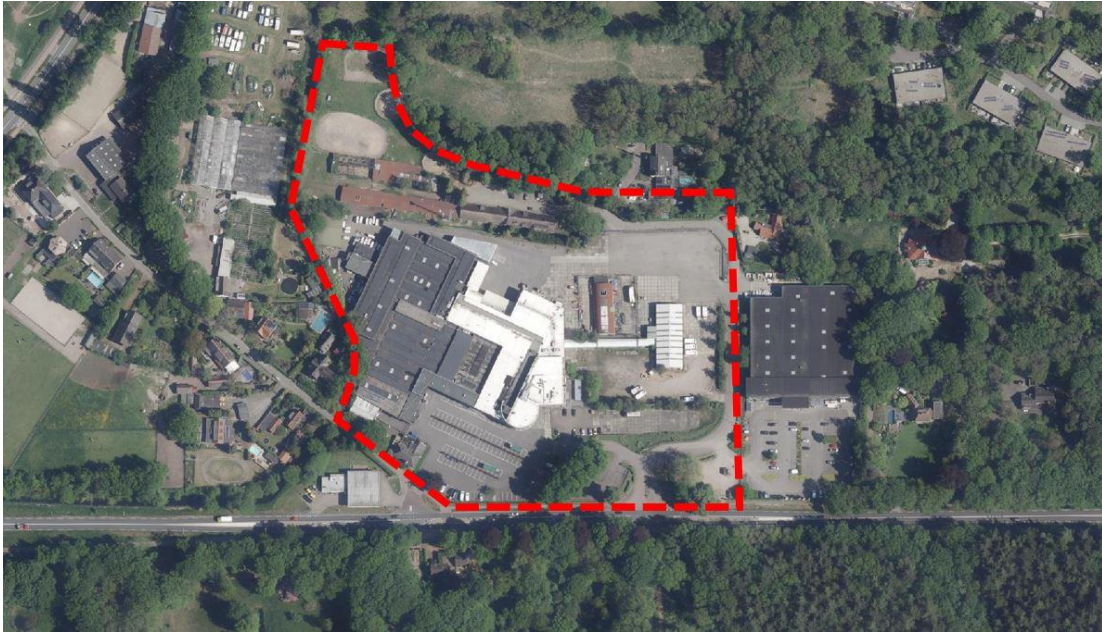
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich ten zuiden van de Bussumse woonwijk 'Hilversumse Meent'. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 4,6 hectare en is gelegen aan de Franse Kampweg (N236). De N236 loopt vanaf Bussum voorbij Weesp tot aan de A9.

Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en globale begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied (rood omcirkeld, bron: google Maps)



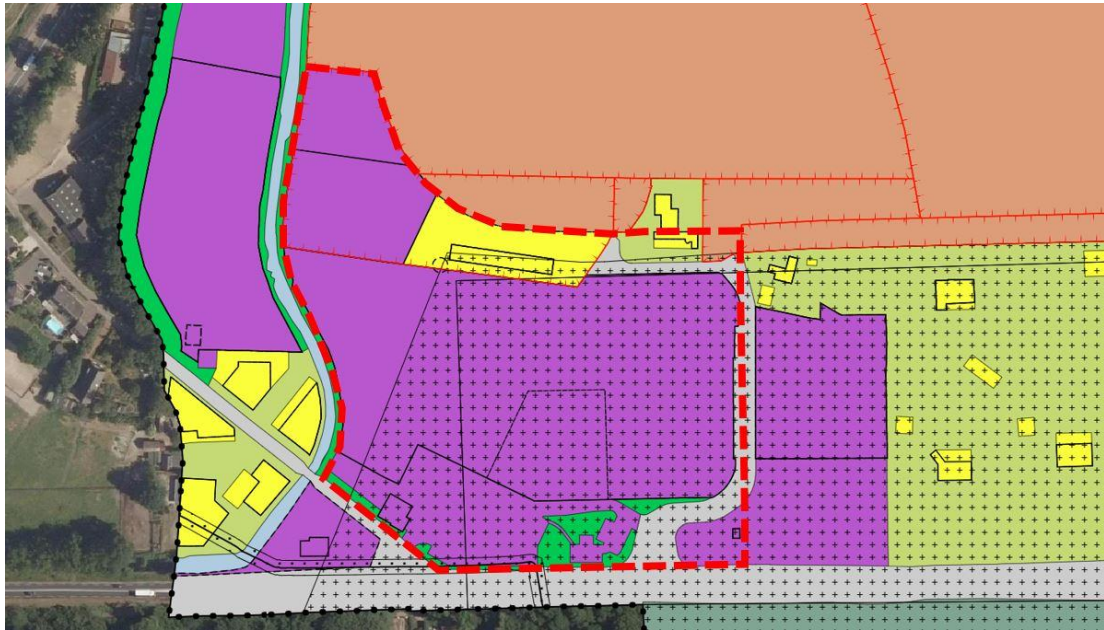
Globale begrenzing plangebied (rood omkaderd, bron: Google Maps)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan 'Zuidwest'. Dit bestemmingsplan is door de raad van de voormalige gemeente Bussum vastgesteld op 11 januari 2012. Een klein deel van de planlocatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Zuidwest - MOB - Complex', vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Bussum op 18 juni 2014. Tevens gelden voor de planlocatie de bestemmingsplannen 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen Gooise meren', vastgesteld door de raad van de gemeente Gooise meren op 3 april 2019 en het Paraplubestemmingsplan Archeologie Gooise Meren, vastgesteld door de raad van de gemeente Gooise Meren op 21 december 2022'.

Zuidwest

In het bestemmingsplan 'Zuidwest' zijn de gronden van het plangebied voorzien van de enkelbestemmingen 'Bedrijf', 'Wonen', 'Verkeer', 'Groen' en 'Tuin'. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van dit bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Zuidwest' (2012) (plangebied rood omkaderd)

De bestemming 'Bedrijf' kent een royaal bouwvlak dat voor 75 % bebouwd mag worden, waarbij de bouwhoogte maximaal 9 m mag bedragen. Tevens kent een deel van het bouwvlak een maximale bouwhoogte van 11,5 m. In het meest noordwestelijke deel mag een deel voor ten hoogste 50% bebouwd worden en geldt een maximum goothoogte van 3 m, terwijl er aan de zuidzijde nog een bouwdeel is met een maximum goothoogte van 5 m. Er zijn bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' toegelaten. In het zuidoostelijke deel is voorts nog een nutsvoorziening aangeduid.

De (voormalige) paardenstallen hebben in het geldende bestemmingsplan een woonbestemming, voor 3 wooneenheden met een maximum goothoogte van 6 m. De bestaande woning aan de Franse Kampweg 24 geldt ter plaatse van het bouwvlak een maximale goothoogte van 6 m.

In het zuiden van het plangebied heeft het plangebied de aanvullende bestemming 'Leiding - Gas'. Het noordelijk deel van het plangebied is voorzien van de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 6'. Het wijzigingsgebied geeft de mogelijkheid om de bestemmingen te wijzigen ten behoeve van een manege. Tevens heeft een deel van het plangebied hier de bouwaanduiding 'antennemast'.

Zuidwest - MOB-complex

Een deel van de gronden bij Franse Kampweg 24 beschikken in het bestemmingsplan 'Zuidwest - MOB-Complex' over de enkelbestemming 'Natuur'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden.

Paraplubestemmingsplan parkeernormen Gooise Meren

Daarnaast is ook het 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen Gooise Meren' (vastgesteld 3 april 2019) van toepassing. Hierin is opgenomen dat een nieuwe ontwikkeling moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de normen die zijn neergelegd in het parkeerbeleid van de gemeente Gooise Meren.

Paraplubestemmingsplan Archeologie Gooise Meren

Tevens is het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie Gooise Meren' vastgesteld (21 december 2022). Hierin is het gehele gemeentelijke grondgebied van de gemeente Gooise Meren van één passende, actuele archeologieregeling voorzien. De gronden van het plangebied hebben hierin de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 7'. Dit betreft een actualisatie ten opzichte van de archeologische waarden van het geldende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 komen de verschillende omgevingsaspecten aan de orde. Hoofdstuk 5 bevat vervolgens een juridische toelichting. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Historie

Het plangebied kent een bijzondere geschiedenis. Voorheen was hier villa Groot Cruysbergen gesitueerd. Deze heeft tussen 1878 en 1932 dienst gedaan als koloniehuis van Kolonie Walden. Deze kolonie is opgericht door Frederik van Eeden, als een idealistische coöperatieve landbouwkolonie. In 1970 is de villa afgebrand. In het plangebied resteren nu nog slechts restanten van de monumentale bomenlanen die naar de villa liepen. Ten oosten van het plangebied is verder nog de schrijvershut van Frederik van Eeden (Rijksmonument 513207) aanwezig.

Ten noorden van het plangebied bevond zich voorheen de Renbaan Cruysbergen. Deze was in gebruik van 1893 tot 1912. In het plangebied zijn alleen nog de paardenstallen van het renbaancomplex aanwezig. Buiten het plangebied is verder nog het jockeyverblijf (Rijksmonument 513244) aanwezig, wat thans een privé-woonhuis is.

In [toelichting paragraaf 4.7](#) Cultuurhistorie wordt hier nader op ingegaan en wordt aangegeven hoe met de bijzondere geschiedenis wordt omgegaan in het plangebied.

Omgeving plangebied

Het plangebied is gelegen in een bosrijk en groene omgeving. Ten noorden en zuiden van het plangebied bevinden zich het 'Goois Natuurreservaat Landgoed Nieuw Cruysbergen' (het voormalige MOB-complex, waarbij op het terrein van de renbaan een aantal jaren geleden een luxe woonbuurt is ontwikkeld) en 'Goois Natuurreservaat Fransche Kamp'.

Direct ten oosten van het plangebied bevindt zich een bouwmarkt. Ten westen van het plangebied is een voormalig tuincentrum aanwezig. De kassen en de achtergelegen gronden worden thans gebruikt ten behoeve van de stalling van o.a. caravans en boten. Direct ten zuiden van het plangebied, aan de Franse Kampweg (N236) is een tankstation (zonder LPG) aanwezig. Verder zijn hier woningen en een paardenpension aanwezig. Ten noordoosten en oosten van het plangebied bevinden zich eveneens woningen.

Omschrijving plangebied

Het overgrote deel van het plangebied bestaat thans uit de bedrijfsbebouwing van het familiebedrijf Hocras, een horecagroothandel en nog enkele andere bebouwing. Het bedrijf is inmiddels verhuisd en is niet meer op de locatie actief. Op dit moment zijn er tijdelijk nog enkele bedrijfsactiviteiten aanwezig in het kader van leegstandsbeheer. Aan de voorzijde van het plangebied, gelegen tussen de Franse Kampweg en de bedrijfsbebouwing, is een parkeerterrein aanwezig. De rest van het plangebied is voor een groot deel verhard. In het noordelijke deel van het plangebied is een aantal gebouwen aanwezig welke dienen als woningen.

Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door het Luye Gat, een kleine watergang die van zuid naar noord loopt. Tevens behoort het perceel van de woning aan de Franse Kampweg 24 tot het plangebied.

Het plangebied heeft twee ontsluitingen: één aan de Franse Kampweg en één aan de Melkstraat. De gezamenlijk ontsluitingsweg vanaf de Franse Kampweg geeft toegang tot alle functies binnen het plangebied en tot de aangrenzende woningen en bouwmarkt.

De navolgende afbeeldingen tonen de huidige situatie en de omgeving van het plangebied.



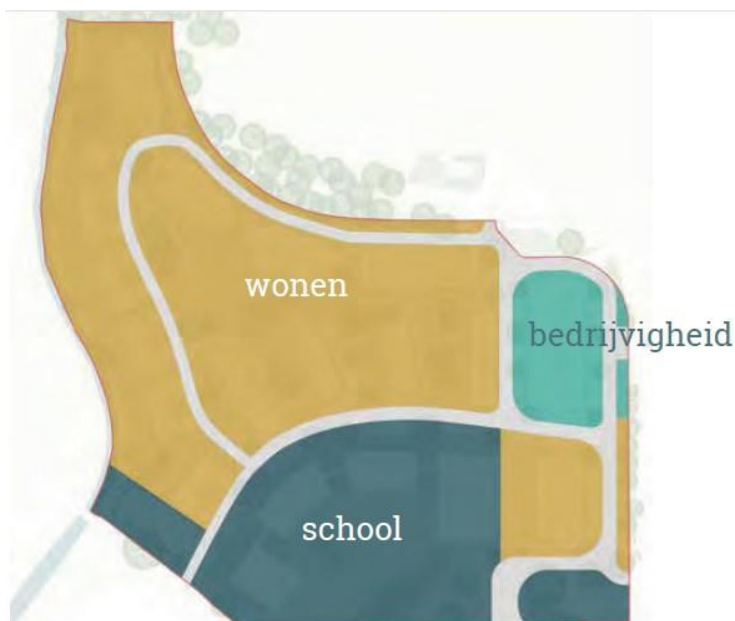
Huidige situatie plangebied (bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Algemeen

Hocras was voornemens het perceel en de daarbij behorende opstallen te gaan verlaten en een deel van haar activiteiten te verhuizen naar een vernieuwde locatie met een betere logistieke invulling in een gebouw in Almere. Gelijktijdig zouden dan de activiteiten van de zelfbedieningsgroothandel in Bussum worden beëindigd. Hocras heeft zich gemeld bij de gemeente met deze ontwikkeling. De gemeente heeft daarop het initiatief genomen voor de mogelijke vestiging van een voortgezet onderwijs school en haar deel van de grond aldaar erbij te betrekken. Dat betreft het Montessori Lyceum Gooise Meren, die ontstaan is uit de fusie van de Vitus Mavo en het Willem de Zwijgercollege.

Voor de beoogde ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld (SVP architectuur en stedenbouw, oktober 2022, [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 1 en SVP architectuur en stedenbouw, maart 2023, [bijlagen bij de regels](#) bijlage 2).



Zonering (bron: SVP architectuur en stedenbouw, oktober 2022)

2.2.2 Locatiekeuze middelbare school

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.

Tevens biedt de nieuwbouwlocatie van de VO-school een mogelijke oplossing voor de uitvoering van het integraal huisvestingsplan (IHP) van de VO-scholen. De nieuwbouwlocatie kan als tijdelijke huisvesting dienen ten tijde van de renovatie van 4 van de 5 middelbare scholen in de gemeente.

Voor de locatiekeuze van de school zijn diverse studies aan vooraf gegaan. Uit een oogpunt van zorgvuldigheid voor wat betreft de locatiekeuze is de 'Notitie Quicksan locatiestudie VO-school, Gooise Meren (abcnova, d.d. 22 december 2022, aangepast 1 maart 2023) opgesteld. Deze notitie is als bijlagen bij toelichting, bijlage 13 bijgevoegd. Hiermee is onderzocht of er op korte termijn (1-2 jaar) binnen de gemeente Gooise Meren een alternatieve locatie beschikbaar is voor een school voor voortgezet onderwijs (VO). Uit eerste inventarisatie bleek dat er een groslijst van 11 locaties bestond voor de VO-school. De elf locaties zijn middels bepaalde criteria teruggebracht tot uiteindelijk twee potentiële locaties, te weten De Zanderijweg in Bussum Zuid en de Hocras-locatie. De locatie aan de Franse Kampweg ('Hocrasterrein') wordt qua ligging en aanwezige infrastructuur (bereikbaarheid en veiligheid) niet als meest geschikte locatie gezien, maar het is wel de enige locatie die voldoet aan de gestelde harde eisen, waar een VO-school ruimtelijk en technisch mogelijk is en waar binnen twee jaar gestart kan worden met de realisatie. Aandachtspunt is daarmee wel het realiseren van een veilige gebiedsontsluiting. De locatie zanderijweg 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.

Vervolgens heeft de gemeente Gooise Meren de notitie 'Beoordeling schoollocaties Zanderijweg en Hocras-locatie (d.d. 11 februari 2023) vervaardigd. Deze notitie is als bijlagen bij toelichting, bijlage 14 bijgevoegd. In de memo worden de locatie aan de Zanderijweg en de Hocras-locatie thematisch toegelicht en vergeleken. Het vormt daarmee een verdere inhoudelijke verdieping van het rapport van abcnova. 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. De locatie aan de Franse Kampweg is het meest geschikt.

Zoals blijkt uit het voorliggende bestemmingsplan is gekozen voor de Hocras-locatie, waarbij de hierboven genoemde motieven een rol hebben gespeeld.

2.2.3 Stedenbouwkundig plan

Voor de beoogde ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld welke is vastgesteld door de raad van de gemeente Gooise Meren op 12 juli 2023 (SVP architectuur en stedenbouw, oktober 2022, bijlagen bij toelichting, bijlage 1. Onderstaande afbeelding geeft een 3D impressie van de beoogde situatie van het plangebied.



Situatietekening plangebied (bron: SVP architectuur en stedenbouw, vastgesteld juli 2023)

Uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan is een gemengd programma te realiseren in een samenhangend plan met respect voor natuur en omgeving. Naast woningbouw is er ruimte voor een middelbare school en voor bedrijfsunits. Door deze mix van functies, de manier waarop de functies in een nieuw landschap zijn ingepast en door de hoge kwaliteit van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte ontstaat er een buurt met een eigen uitstraling en identiteit aan de entree van Bussum. Het stedenbouwkundige plan hanteert de volgende uitgangspunten:

- De verharding verdwijnt en het hele gebied wordt ingericht als parklandschap waarin woningen, onderwijs en bedrijvigheid te gast zijn. Zo wordt aangesloten op het groene karakter van de omgeving en zijn het landschap en de natuur altijd dichtbij. Een centrale groene ruimte vormt het natuurlijke hart van het plan en geeft lucht en ruimte aan iedereen.
- De mix van functies en gebouwtypologieën gaan op vanzelfsprekende wijze samen doordat gekozen is voor samenhang in vormgeving en uitstraling. Een natuurlijk palet van materialen en terugkerende thema's als terrassen en afwisseling van horizontale en verticale elementen in de gevel creëren rust en samenhang.
- De oever van 't Luye Gat wordt ontwikkeld als ecologische verbindingzone in aansluiting op de naastgelegen natuurgebieden. De zone langs de oever wordt extensief bebouwd en er is ruimte gecreëerd om met een flauw talud een nieuwe oeverbeplanting een verbinding te maken voor natuur.
- Het gebied vormt een nieuw visitekaartje aan de entree van Bussum, met een bijzonder schoolgebouw als markant gebouw aan de Franse Kampweg. Het landschappelijke karakter is direct te ervaren door de historische bomenlaantjes die zijn ingepast en zo een uitnodigende entree vormen. Voor scholieren, maar ook voor bewoners en bezoekers.

Onderstaande afbeeldingen tonen impressies van het plangebied.



3D impressie plangebied (bron: SVP architectuur en stedenbouw, vastgesteld juli 2023)



Artist impression van het plangebied (bron: SVP architectuur en stedenbouw, vastgesteld juli 2023)

In verband met aanpassingen van de ontsluitingsstructuur binnen het nieuwe woongebied is het perceel van de woning aan de Franse Kampweg 24 meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan. De gronden worden voorzien van een woonbestemming.

2.2.4 Woningbouwprogramma

Binnen het plangebied worden woningen ontwikkeld in verschillende prijsklassen en met verschillende afmetingen. In totaal worden 157 woningen beoogd. Aan de westrand van het plan worden 10 twee-onder-een-kapwoningen en één vrijstaande woning voorgesteld, aan de ecologische zone van 't Luye Gat. Hier zijn om de laatst genoemde reden, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen alleen binnen het bouwvlak toegestaan. Dat geldt ook voor de terraswoningen en drive-in-woningen centraal in het plangebied. Aan de noordzijde van het plangebied gaat het om een reeks van vier appartementengebouwen, deels aan een centrale groene ruimte. Het betreft drie blokken met in totaal 34 luxere woningen en een vierde blok dat ruimte biedt aan 22 iets kleinere appartementen.

Aan de zuidzijde van de centrale groene ruimte is een aantal parkblokken geprojecteerd: drie blokken met in totaal 14 geschakelde woningen met een terras als buitenruimte. Daarnaast bestaat het meest oostelijke blok van parkwoningen uit 7 drive-in woningen. Ook hier geldt dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen alleen binnen het bouwvlak zijn toegestaan. De openheid is hier van belang. Om die reden worden hier ook vergunningsvrije bouw mogelijkheden uitgesloten en wordt geregeld dat slechts bouwwerken geen gebouwen zijnde van maximaal 1 m zijn toegestaan. Het is de bedoeling dat die lage afschermingen voorzien worden van (uniforme) plantenbakken. Deze woningen worden ontsloten met een voetpad, dat incidenteel en tijdelijk ook door auto's gebruikt kan worden.

Het blok met parkwoningen vormt de overgang naar het gebied waar ook gewerkt wordt. Het gaat hierbij om een combinatie van 17 appartementen met op de begane grond circa 14 kleinschalige bedrijfsunits van 100 - 150 m² per unit. De appartementen zijn bereikbaar via een gezamenlijke entree, maar bewoners kunnen ook binnendoor naar de ondergelegen bijbehorende bedrijfsunits toe.

Voorts is nabij de entree vanaf de Franse Kampweg een bouwblok met 52 sociale huurwoningen voorzien.

Onderstaande afbeelding toont het woningbouwprogramma van de beoogde ontwikkeling.



Woningbouwprogramma Walden (bron: SVP architectuur en stedenbouw, oktober 2022)



Impressie woongebied (bron: SVP architectuur en stedenbouw, vastgesteld juli 2023)

2.2.5 Middelbare school

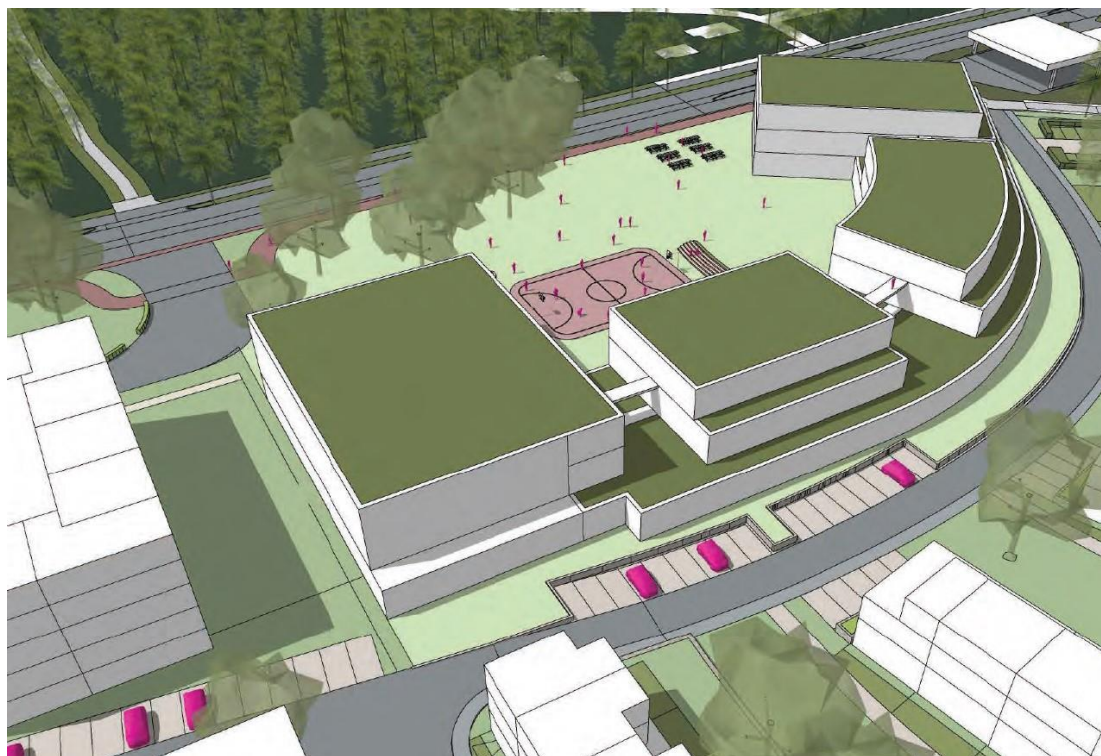
Met de beoogde ontwikkeling wordt aan de zuidzijde van het plangebied een middelbare school gerealiseerd. Het betreft een nieuw schoolgebouw voor de fusie van het Willem de Zwijger College en St Vitus MAVO. De middelbare school zal geschikt zijn voor een maximaal aantal van 1.200 leerlingen. De school heeft een prominente plek gekregen in het stedenbouwkundig plan, bij de entree, in het zicht. Er is zorgvuldig gekeken naar de inpassing van dit programma onderdeel in relatie tot de woonomgeving én de omliggende natuurgebieden. Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De centrale ingang van de school ligt aan de zuidzijde.
- De ontsluiting van de school ten behoeve van scholieren per fiets vindt plaats aan de zuid/oost zijde van de school.
- De ontsluiting van de school tijdens de avonduren (eventueel ten behoeve van verhuur van gedeelten van de school) vindt plaats aan de zuid/oost zijde van de school.
- De school wordt zodanig gepositioneerd op het kavel dat de impact op de achterliggende woonbuurt qua geluid, licht en verkeer, zo veel als mogelijk wordt beperkt.
- De primaire buitenruimte voor de school wordt gesitueerd aan de zuid/oost zijde van het schoolgebouw.
- Ten behoeve van de school worden twee geconcentreerde parkeeroplossingen (parkeerkoffers) aan de oost en westzijde gepositioneerd, waarbij het langsparkeren en insteekparkeren noord en noordwest grenzend aan de woonwijk zoveel mogelijk wordt beperkt.
- Het schoolgebouw sluit aan de noord-noord/westzijde qua hoogte aan op de naastgelegen woningen.
- In de opzet van de school en buitenruimte wordt rekening gehouden met het landschapsplan van het gebied.
- De bomen aan de zijde van de Franse Kampweg blijven zoveel mogelijk behouden.

De school zal maximaal 4 bouwlagen omvatten en trapsgewijs aflopen in noordelijke richting. Het terrein krijgt een groene en diverse inrichting die in samenhang ontworpen zal worden met het omliggende landschap van de woonwijk. Door slim gebruik te maken van hoogteverschillen in het gebied ontstaat een natuurlijke geleiding tussen buitenruimtes van de school en de woonbuurt. Een kleine wal met het kenmerkende keermuurtje omzoomd het terrein aan de noordzijde waardoor een natuurlijke begrenzing ontstaat. De historische bomenrij wordt ingepast in het inrichtingsplan van het schoolplein en wordt opgenomen in halfverharding.

Verder zijn in het kader van de anterieure overeenkomst zaken vastgelegd, zoals de maximale grootte van het schoolgebouw en over de oppervlakte voor fietsen en e-bikes. Deze voorwaarden zijn ook juridisch verankerd in het voorliggende bestemmingsplan in de 'specifieke gebruiksregels'.

De onderstaande afbeeldingen tonen de opzet en impressies van de beoogde situatie van de middelbare school.



Opzet middelbare school (bron: SVP architectuur en stedenbouw, vastgesteld juli 2023)



Impressies middelbare school (bron: SVP architectuur en stedenbouw, maart 2023)

2.2.6 Inrichting openbare ruimte

Het plangebied wordt ontwikkeld als een duurzame en natuurinclusieve buurt. Dat betekent dat de waarde voor natuur, plant en dier in het gebied wordt verhoogd ten opzichte van de huidige situatie. Natuurinclusief bouwen heeft als doel om de biodiversiteit (de variatie aan soorten in een leefgebied) te behouden en te versterken. Het gebied ligt op de overgang van droge en hogere zandgronden naar lagere natte meentgronden in het westen. De inrichting van de openbare ruimte benut deze gradiënt en maakt deze beleefbaar. Dit levert een gevarieerd en voor de natuur interessante groene buitenruimte op. Zo wordt met de ontwikkeling een natte verbinding langs het water aan de oostzijde van het plangebied en een droge verbinding via boomkronen aan de oostzijde gerealiseerd. De beplanting zal aansluiten bij het gebied en een aantrekkelijk habitat vormen voor insecten en kleine zoogdieren.



Van nat (rood) naar droog (groen) (bron: Beeldkwaliteitsplan maart 2023)

Het plangebied is omsloten door bos. Walden is daarmee een natuurpark-achtige open plek in deze bosomzoming. De open plek heeft een hoge natuurlijke waarde, die wordt gevormd door de contrasten van dicht en open, licht en schaduw, warm en koel. Met ander woorden: de open plek kent vele gradiënten. Het plangebied loopt flauw af van oost naar west. Het bestaat uit drogere en nattere, deels vergraven dekzanden. Het oostelijk deel van het park wordt gekenmerkt door meer droogte minnende soorten als eik, beuk en den. Meer richting 't Luye Gat komen soorten voor als vlier, els, zachte berk en wilg.

De bestaande volwassen bomen aan de wegzijde worden behouden en ingepast in het plan. Daarnaast zullen er ook bomen ingeplant worden. Deze vormen als het ware 'stepping stones' in het ontwerp. Ten oosten van de Gamma ligt een kronenroute tussen noord en zuid. Hierbij is het van belang dat de boomkronen over de weg zoveel mogelijk sluitend zijn. Verder wordt gedacht aan hazelnoten, walnoten en allerhande bessen, die een waardevolle voedselbron zijn. Daarnaast wordt bij de inrichting van het openbaar gebied gekozen worden voor besvrucht- en bloemrijke soorten die insecten en vlinders aantrekken en vogelbosjes. Ook zijn bijvoorbeeld hagen voorzien, met een gemengde sortiment wat door het jaar heen zorgt voor voedsel en schuilplekken. Tevens wordt uitgegaan van paden met halfverharding, nestplekken in gevels, insectenhôtels, erfafscheidingen aan de bosrand met gestapelde stammetjes of takkenrillen waarmee een ruime bijdrage wordt geleverd aan de biodiversiteit.

Verder wordt er aan gedacht om zo veel mogelijk woningen een groen dak te geven. Deze absorberen water, een deel verdampt en het overschot wordt vertraagd afgevoerd naar de groengebieden. De groene daken zorgen daarnaast voor extra koeling en een hoger rendement van de zonnepanelen en het creëert een interessant milieu voor insecten. Op het maaiveld wordt het merendeel van het hemelwater tijdelijk opgevangen in het glooiende centrale middengebied, waar het kan inzijgen en waaruit het via greppels en poelen naar het Luye Gat wordt afgevoerd. De greppels worden beplant met speciale inheemse wadi-beplanting.



Suggesties ecologische inrichting (HaverDroeze, 03-10-2022, uit Stedenbouwkundig plan, vastgesteld juli 2023)

Bij de oude zanderijvaart 't Luye Gat wordt een natuurstrook met een minimale breedte van 6 meter gerealiseerd, met een deels verlaagde oever en aanplant van struweel. Deze zone is in het voorliggende bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Natuur'.

Voor deze ecozone is een notitie opgesteld (SVP/HaverDroeze, 19 oktober 2022, d.d. [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 2). De zone wordt gezien als potentiële migratieroute voor kleine landzoogdieren. Een natuurvriendelijke oever met voorgreppel met een flauwe talud zorgt hierbij voor een beschutte leefomgeving voor insecten, kikkers, padden, kleine zoogdieren en vissen. Om deze oeverzone daadwerkelijk in ecologisch opzicht functioneel te laten zijn, is het noodzakelijk om de bestaande faunabarrières tussen de Bantam/Spanderswoud en de Zanderij te verzachten door het aanbrengen van faunapassages bij zowel de N236, als bij de bestaande brug van de Melkstraat over het Luye Gat. Het aanleggen van de oeverzone als ecologische verbinding binnen het Hocras-terrein heeft anders geen nut. Dit geldt ook voor het vis passeerbaar maken van de houten stuw ten noorden van het Hocras-terrein. Zowel van de zijde van Natuurmonumenten als GNR is toegezegd dat alles in het werk wordt gesteld om deze barrières op te heffen.



Inrichtingsvoorstellen ecozone langs Het Luye Gat (bron: SVP/HaverDroeze, 19 oktober 2022)

2.2.7 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

De hoofdontsluiting van het plangebied vindt plaats via de bestaande aansluiting op de Frans Kampweg. Deze aansluiting zal worden aangepast, waar een fietsoversteekplaats met een opstelplaats in het midden is voorzien. Relevant is hierbij dat de snelheid op de Franse Kampweg, tussen de rotondes die aansluiten met de Hilversumse Meentweg en de Nieuwe 's-Gravelandsweg, mogelijk wordt verlaagd naar 50 km/uur. De provincie is akkoord met deze snelheidsverlaging: zie ook de als [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 16 bijgevoegde 'Memo verkeersveiligheid Hocras locatie' (d.d. 2 juni 2023).

Tevens wordt voorzien in een aanpassing van de tweede bestaande aansluiting op de Melkstraat. Hiermee blijft het plangebied aan twee zijdes ontsloten voor het autoverkeer, met een door het gebied slingerende weg.

Voor wat het langzame verkeer zal aan de noordzijde van de Franse Kampweg een nieuw in twee richtingen te bereiden fietspad worden aangelegd om een veilige fietsverbinding mogelijk te maken. Ook via de

Melkstraat kunnen fietsers veilig de school benaderen. De fietsen kunnen onder de sporthal gestald worden, zo ontstaat er nog meer ruimte voor groen.

Ten aanzien van openbaar vervoer zorgt de bestaande bushalte aan de Hilversumse Meentweg (lijn 105) voor een goede openbare vervoerverbinding met zowel Bussum als Hilversum. In overleg met de provincie is afgestemd dat de bestaande busroute wordt gehandhaafd.

Ten behoeve van de bevoorrading van de Gamma is een logische rijlus in het plan ingepast, deze is zo gemaatvoerd dat ook vrachtwagens met oplegger de bocht kunnen maken. De opstelstrook tegen het perceel van de Gamma aan biedt voldoende manoeuvreerruimte om met een heftruck veilig te kunnen laden en lossen.

Parkeren

In totaal worden er met de ontwikkeling 384 parkeerplaatsen gerealiseerd. Een groot deel van het parkeren wordt gebouwd opgelost of op eigen erf. Zo is voor de appartementengebouwen met luxe woningen aan de noordzijde van het plan een halfverdiepte parkeergarage onder de gebouwen voorzien en bij de twee-onder-een-kappers krijgt eenieder twee parkeerplekken op eigen terrein. Voor de parkwoningen worden parkeerplakken op de kop van het gebouw voorgesteld en aan de overzijde van de aangrenzende weg. Ook de woon-werk units hebben parkeergelegenheid op eigen terrein. Het parkeren van de sociale huurwoningen bevindt zich in de openbare ruimte rondom het appartementenblok.

De school krijgt eigen parkeervoorzieningen. Op twee plekken aan weerszijden van de school worden parkeerterreinen voorgesteld. Een deel van het parkeren wordt aangelegd als halfverharding om het parkeren een zo groen mogelijke uitstraling te geven. De overige parkeerplekken liggen aan de noordzijde van de school langs de weg, hier is beperkt sprake van dubbelgebruik tussen school en wonen. In [toelichting paragraaf 4.4](#) wordt verder op het aspect verkeer en parkeren ingegaan.

Verder zal worden voldaan aan de gestelde fietsparkeercijfers. Voor wat betreft de middelbare school is in een royale fietsenstalling onder de sporthal voorzien.

2.3 Beeldkwaliteit

Voor de beoogde ontwikkeling is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld (SVP architectuur en stedenbouw, maart 2023); zie [bijlagen bij de regels](#), bijlage 2.

Het Beeldkwaliteitsplan bestaat uit drie delen. Het eerste deel beschrijft nogmaals kort het concept van het stedenbouwkundig plan. In het tweede deel wordt ingegaan op de onderwerpen en thema's die zorgen voor samenhang in het hele plan. Het betreft zowel de gebouwen als de openbare ruimte. Tot slot wordt in het derde deel ingegaan op de afzonderlijke woning- en bouwtypen en wordt aangegeven welke aspecten belangrijk zijn om vast te leggen als het gaat om beeldkwaliteit.

De beoogde samenhang binnen het plangebied wordt bereikt aan de hand van de volgende thema's:

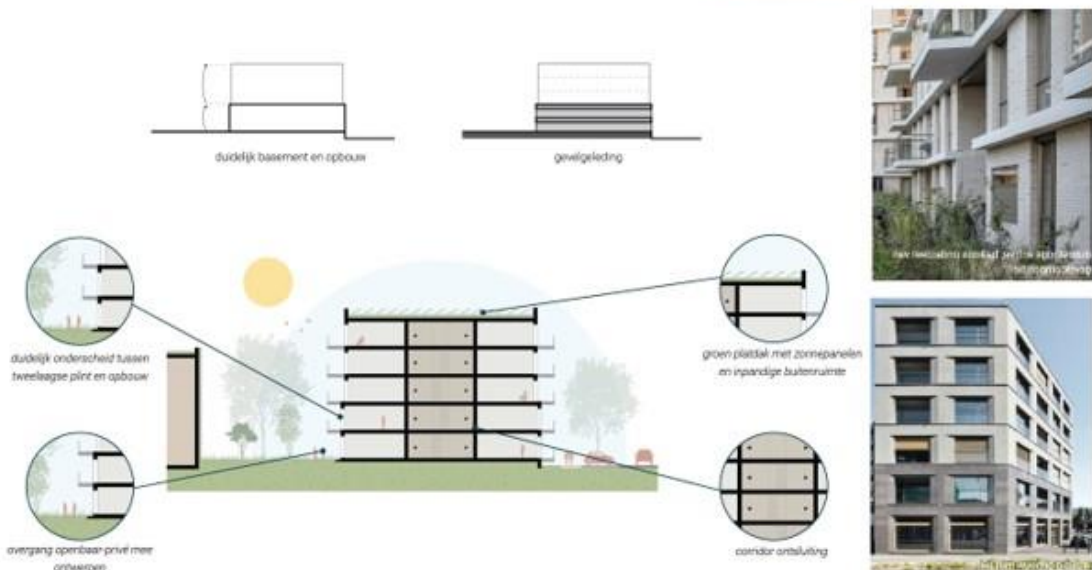
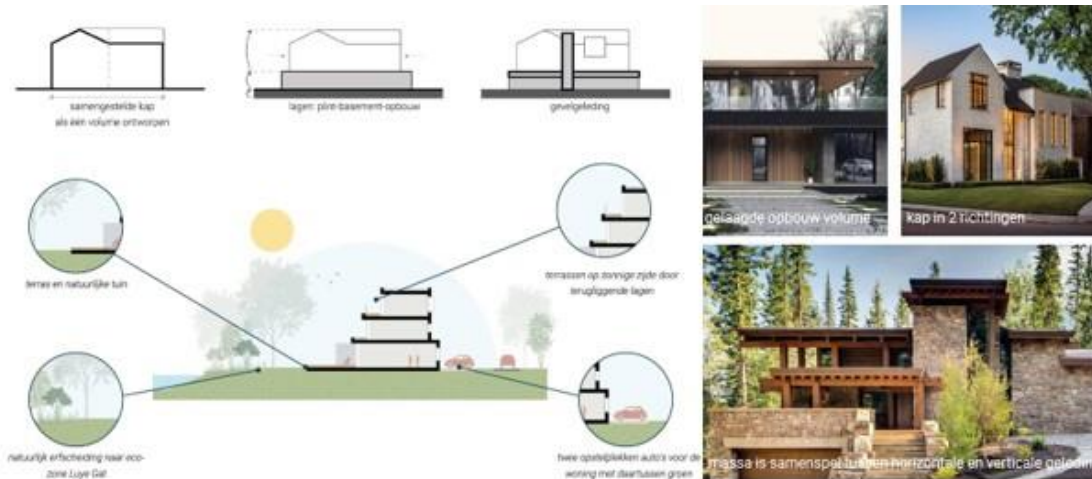
1. Samenhang in kleur- en materiaalgebruik
2. Gelaagde en sculpturale massa's
3. De maximale relatie tussen binnen en buiten
4. Het landschap als verbinding
5. Natuurinclusief en duurzaam gebouwd

Deze vijf thema's gelden voor het hele plan en maken het gebied tot één geheel.



Overzicht aandachtspunten en verbijzonderingen (bron: Beeldkwaliteitsplan maart 2023)

Vervolgens worden principes per deelgebied gegeven. Het betreft de volgende deelgebieden: woningen langs 't Luye Gat, parkwoningen, drive-in woningen, appartementen op parkeerbak, appartementen noordzijde, woon-werk-units, sociale appartementen, de school en het schoolterrein.



Principes en referenties van woningen langs 't Luye Gat (boven) en sociale appartementen (beneden) (bron: Beeldkwaliteitsplan maart 2023)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

De aard van de voorgenomen ontwikkeling maakt dat er, los van de ladder voor duurzame verstedelijking, geen raakvlak is met het Rijksbeleid. In toelichting paragraaf 3.1.3 wordt op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de NOVI zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016, 1 januari 2017 en 1 december 2020 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

Het plan valt niet binnen één van de projecten aangewezen in het Barro. Daarnaast is het plan dusdanig klein van schaal dat het niet van nationaal belang is. Vanuit het Barro zijn er dan ook geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 tot en met 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de markt vraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Stedelijke ontwikkeling

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een 'stedelijke ontwikkeling' verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Onderhavig plan heeft betrekking op de bouw van 157 woningen. Daarnaast gaat het om de realisering van een schoolgebouw en gaat het om de fusie van een tweetal bestaande scholen. Derhalve wordt het plan gezien als stedelijke ontwikkeling en dient het plan getoetst te worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Bestaand stedelijk gebied

Het bestaand stedelijk gebied wordt volgens het Bro als volgt gedefinieerd: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied bevindt zich op de voormalige bedrijfslocatie aan de Franse Kampweg en bevindt zich daarmee binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast zijn er rond het plangebied bedrijven en woningen aanwezig. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied ligt.

Behoeft

Uit de Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek 2016 - 2030, die in toelichting paragraaf 3.1.1 wordt behandeld, blijkt dat de regio Gooi en Vechtstreek voor de uitdaging staat om in de komende 20 jaar 11.500 woningen toe te voegen. Het toevoegen van de 157 woningen met beoogde ontwikkeling kan hier een rol in spelen. In toelichting paragraaf 3.4.2 is de Woonvisie Gooise Meren 2017 - 2025 behandeld. Voor de gemeente Gooise Meren geldt de prognose dat er in 2040 circa 3.000 extra mensen zullen wonen. De gemeente Gooise Meren streeft hierbij naar een rijk pallet aan woningtypen en woonmilieus. Binnen de gemeente is behoefte naar betaalbare woningen en naar het behouden van het aantal sociale huurwoningen over de gemeente verspreid. Met de beoogde ontwikkeling worden 52 van de 157 als sociale huurwoningen gerealiseerd. De rest van het woningbouwprogramma van het plangebied is zeer divers. Zo worden er twee-onder-één-kapwoningen, luxe appartementen, middeldure appartementen, sociale huurappartementen en rijwoningen gerealiseerd.

Bovendien is het onderhavige plan aan de orde gesteld bij de 50+-lijst van binnenstedelijke ontwikkelingen, zoals die op 28 augustus 2023 in de regio is besproken. In de regio wordt aangestuurd op een gedifferentieerd woningbouwprogramma in prijs en als woonvorm. Daarnaast streeft de regio naar het behouden van het aantal sociale huurwoningen van 25% van het totale woningaanbod.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een kwantitatieve en een kwalitatieve behoefte met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het voorgenoemde plan voldoet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving.

De hoofdambitie is opgedeeld in de volgende aspecten met bijbehorende ambities:

Leefomgeving

- a. **Klimaatverandering:** een klimaat bestendig en waterrobuust Noord-Holland. Stad, land en infrastructuur worden klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- b. **Gezondheid en veiligheid:** het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
- c. **Biodiversiteit en natuur:** de biodiversiteit in Noord-Holland vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt.

Gebruik van de leefomgeving

- a. **Economische transitie:** een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
- b. **Wonen en werken:** woon- en werklocaties dienen beter met elkaar in overeenstemming te zijn. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.
- c. **Mobiliteit:** inwoners en bedrijven van Noord-Holland kunnen zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt verplaatsen.
- d. **Landschap:** het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Energietransitie

- a. De ambitie van de Provincie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op hernieuwbare energie.

Daarnaast wordt er met de Omgevingsvisie NH2050 geprobeerd om een richting uit te zetten om houvast te bieden naar de onzekere toekomst. Daarvoor wordt een aantal bewegingen naar de toekomst toe benoemd:

1. **Noord-Holland in beweging:** Op weg naar een economisch duurzame toekomst
2. **Dynamisch schiereiland:** Benutten van een unieke ligging
3. **Metropool in ontwikkeling:** Vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend internationaal concurrerend metropolitaan systeem
4. **Sterke kernen, sterke regio's:** Sterke kernen houden regio's vitaal

5. Nieuwe energie: Economische kansen benutten van energietransitie
6. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agrifoodsector.

Er wordt in de Omgevingsvisie NH2050 uitgegaan van het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. Hierbij wordt gelet op de diversiteit aan regio's en wordt ruimte geboden aan maatwerk en ruimte om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving.

Planspecifiek

De ontwikkeling van de woningen, de middelbare school en de bedrijfsunits sluit met name aan bij de ambitie voor wonen en werken in het gebruik van de leefomgeving. De provincie wil ruimtelijke ontwikkelingen faciliteren, onder voorwaarde van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Voor wonen, werken en onderwijs is de ambitie dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.

Met de beoogde ontwikkeling wordt er aangesloten bij de vraag naar wonen (zie [toelichting paragraaf 3.4.2](#)). De beoogde woningen worden binnenstedelijk gerealiseerd. De ontwikkeling zorgt ervoor dat het terrein weer een nieuwe invulling krijgt. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan het behoud en de versterking van de leefbaarheid in de omgeving. Daarnaast zal er met de ontwikkeling aandacht zijn voor duurzame woningbouwontwikkeling en zal er verder in het plan ook veel aandacht zijn voor duurzaamheid.

Geconcludeerd wordt dat voorliggend plan in lijn is met de ambities van de Provincie Noord-Holland.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben op 22 oktober 2020 de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn de eerste stappen gezet om de ambities, ontwikkelprincipes en sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie, vastgesteld op 19 november 2018, vorm te geven en wordt er een start gemaakt met werken in de geest van de Omgevingswet. Echter valt de Omgevingsverordening NH2020 nog onder de huidige wet- en regelgeving.

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn alle regels van de provincie die gaan over de fysieke leefomgeving samengevoegd. Merendeel van de regels in deze verordening zijn vrijwel ongewijzigd gebleven ten opzichte van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2010. Echter zijn een aantal onderdelen wel gewijzigd of nieuw. Belangrijke gewijzigde en nieuwe onderdelen zijn het Landelijk gebied, Bijzonder provinciaal landschap, de mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw in landelijk gebied en de ruimte voor windenergie in de MRA regio. De omgevingsverordening heeft de volgende doelstellingen:

- het bereiken van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit te bereiken;
- het behoud en herstel van de biologische diversiteit;
- het in standhouden en doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Daarnaast is het doel om de provinciale regels in meer samenhang en op een meer overzichtelijke manier kenbaar te maken.

Planspecifiek

Artikel 6.3 stedelijke ontwikkeling

In artikel 6.3 van de Omgevingsverordening NH2020 wordt gesteld dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. In [toelichting paragraaf 3.1.3](#) is ingegaan op de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Hieruit is gebleken dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Parallel aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, gaat het project binnen de Regio Gooi en Vechtstreek geagendeerd worden voor de regionale afstemming. Deze afstemming wordt afgerond ruim voordat het bestemmingsplan aan de gemeenteraad wordt aangeboden voor vaststelling. De uitkomst van de regionale afstemming wordt meegenomen in de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Artikel 6.59 ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied
In artikel 6.59 van de Omgevingsverordening NH2020 wordt gesteld dat bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied gemotiveerd moet worden of voldaan is aan de volgende drie eisen:

- a. rekening gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
- b. bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en
- c. bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.

Zoals beschreven in het stedenbouwkundig plan is het ontwerp van het woongebied met gevoel voor cultuurhistorie en landschap tot stand gekomen. In het stedenbouwkundig plan is dieper op de rijke historie van het plangebied ingegaan (SVP architectuur en stedenbouw, d.d. oktober 2022, [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 1). De historie en de verhalen kunnen weer zichtbaar gemaakt worden in het gebied. Het gebied krijgt de naam 'Walden'- naar de voormalige kolonie die Frederik van Eeden hier stichten. Het gedachtengoed van Frederik van Eeden sluit aan op de ambitie om een gemengde buurt met verschillende woningen voor verschillende doelgroepen te maken. Om uit te kunnen sluiten dat met de ontwikkeling verder nog afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke en cultuurhistorische waarden is de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 van de provincie Noord-Holland geraadpleegd. Noord-Holland is onderverdeeld in 20 gebieden, de zogenaamde ensembles. Het plangebied ligt in ensemble 20 'Het Gooi'. Uit de overzichtskaart bij dit ensemble blijkt dat het plangebied zich niet in een belangrijk landschapstype bevindt. Het plan doet dan ook geen afbreuk aan de provinciale kernwaarden voor het landschap. De bestaande ruimtelijke dragers, zijnde de structuur van de Franse Kampweg, is gerespecteerd bij het ontwerp van de wijk. Verder doet het slechts beperkt afbreuk aan de openheid en ruimtebeleving. In de huidige situatie is het plangebied immers vrijwel volledig bebouwd. Met de uitwerking van het plan is rekening gehouden met deze ambities; de structuren zijn gerespecteerd en worden herkenbaarder gemaakt. Uit het voorgaande blijkt dat er voldaan wordt aan de eisen van artikel 6.59 lid 2 van de Omgevingsverordening NH2020.

Daarnaast is in lid 5 van hetzelfde artikel aangegeven dat het college van burgemeester en wethouders van de betrokken gemeente de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (hierna: ARO) om advies kunnen vragen inzake de locatieafweging of de ruimtelijke inpassing hiervan. In dit kader is het plan besproken bij een vergadering van de ARO (d.d. 30 november 2021). De reactie op de opmerkingen van de ARO is als bijlage toegevoegd (SVP, 17 augustus 2022, d.d. [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 3). Dit heeft geleid tot een definitieve aanpassing met betrekking tot de ecologische zone in oktober 2022 aan de ARO (SVP, 19 oktober 2022, d.d. [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 2). Er kan daarmee geconcludeerd worden dat het advies van de ARO geen belemmeringen vormt voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

Risico's van klimaatverandering

In artikel 6.62 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

1. wateroverlast door overvloedige neerslag;
2. overstroming;
3. hitte;
4. droogte.

Ad 1. Wateroverlast door overvloedige neerslag

Het onderhavige gebied is in de huidige situatie grotendeels verhard. Het voorliggende initiatief zorgt voor veel meer groen waarmee er ook meer infiltratiemogelijkheden ontstaan. Bovendien worden in het plangebied voorzieningen getroffen voor hemelwaterafvoer, opvang en vertraagde afvoer. Zo wordt beoogd zo veel mogelijk woningen een groen dak te geven wat er mede voor zorgt dat hemelwater vertraagd afgevoerd wordt en worden wadi's toegepast. Verwacht mag worden dat het gebied hiermee 'regenwaterbestendig' is en het de omgeving niet belast.

Ad 2. Overstroming

De kans op overstromingen is per locatie anders. Overstromingen vanuit rivieren, meren of zeeën kunnen voor grote overlast zorgen. Het is dan ook van belang dat de overstromingskans zo klein mogelijk is. Uit het raadplegen van de klimaateffectatlas blijkt dat voor het plangebied een zeer kleine kans op overstromingen van tussen de 1/3.000 per jaar en 1/30.000 per jaar geldt. Gelet op het geringe risico is woningbouw op deze locatie aanvaardbaar.

Ad 3. Hitte

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied. In het stedelijk gebied is het thema hittestress meer van belang dan in het landelijk gebied. Met de beoogde ontwikkeling is er sprake van een afname van verharding binnen het plangebied. Door het planten van bomen en groen wordt er gezorgd voor meer schaduw. Dit levert een bijdrage aan het tegengaan van hittestress.

Ad 4. Droogte

Droogte leidt tot een verhoogde watervraag en toenemende watertekorten, wat een langdurig effect op grond- en oppervlaktewaterstanden heeft. Langdurige droogte kan leiden tot bijvoorbeeld schade aan funderingen, verdroging van groen, een slechte oppervlaktewaterkwaliteit, versnelde bodemdaling en hittestress. Om droogte tegen te gaan kunnen onder andere eisen gesteld worden aan het openbaar groen, oppervlaktewater en de gewenste grondwaterstand. Door water binnen het plangebied vast te houden wordt droogte tegengegaan. In de huidige situatie is er ten westen van plangebied een watergang aanwezig. Deze watergang blijft behouden en wordt voorzien van een flauw talud en nieuwe oeverbeplanting, waarmee de waterhuishoudkundige (en ecologische) betekenis toeneemt. Door het plangebied verder groen in te richten en door het toepassen van bijvoorbeeld groene daken en wadi's, wordt een bijdrage geleverd aan het vertraagd afvoeren van water. Daarmee worden bijdragen geleverd aan het voorkomen van droogte.

Conclusie

Verder zijn er geen relevante aanvullende eisen ten aanzien van het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening NH2020. Derhalve kan worden gesteld dat het plan in overeenstemming is met het provinciale ruimtelijke beleid.

3.2.3 Woonagenda 2020 - 2025

De Woonagenda 2020 - 2025, vastgesteld door het college van Gedeputeerde Staten, is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland voor de komende vijf jaar. De Woonagenda bestaat uit drie delen die samen, binnen de kaders van de Omgevingsvisie, onze uitvoeringsagenda voor de komende vijf jaar bevat:

1. Actieagenda 2020-2025
2. De ambitie, doelstelling, rol en ruimtelijke uitgangspunten
3. Speerpunten provincie en richtinggevende principes voor het woonbeleid

De ambitie van de provincie Noord-Holland is om er voor te zorgen dat er voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen zijn. De provincie Noord-Holland wil dat er de komende jaren veel betaalbare en duurzame woningen beschikbaar komen. De speerpunten van de woonagenda zijn:

1. Een woning voor iedereen:
 - a. Adaptief en vraaggestuurd programmeren.

- b. Productie op peil: aanjagen woningbouwproductie.
 - c. Kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod.
2. Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie.

Planspecifiek

Met het plan is sprake van herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. De huidige bedrijfsbestemming maakt plaats voor een duurzame woonwijk met een middelbare school en bedrijfsunits. De beoogde woningen leveren een bijdrage aan het vervullen van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen. Het plan is in overeenstemming met de provinciale woonvisie. Overigens is het onderhavige plan niet opgenomen in de 'Monitor Woningbouw 2021' van de provincie Noord-Holland. Het initiatief zal meegenomen worden in de update van de planmonitor.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek 2016 - 2030 & Woonakkoord Regio Gooi en Vechtstreek

De Woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016 - 2030 is een rapport waarin de zeven regiogemeenten van de Gooi en Vechtstreek hun visie op het wonen in de regio herijken en hun gezamenlijke ambities en doelstellingen actualiseren. Het vertrekpunt hierbij is het wensbeeld 2020 uit de Regionale Woonvisie 2008: "Gooi en Vechtstreek is een economisch en sociaal vitale, ongedeelde regio.". De regio Gooi en Vechtstreek wil een complete regio zijn, waar het aanbod aan woningen en woonmilieus aansluit bij de woningvraag van nu én die van de toekomst. Een complete regio is ook een regio waar wonen, werken, recreëren, leren en gezondheid hand in hand gaan en elkaar versterken. Dit betekent dat ze in willen zetten op een gevarieerde samenstelling van inwoners en woningvoorraad. De regio zet in op drie sleutelambities:

- Beweging op de woningmarkt;
- Identiteit en diversiteit;
- Samenwerking.

Binnen de regio Gooi en Vechtstreek wordt bestuurlijk en ambtelijk nauw samengewerkt op het beleidsveld wonen. Het regionale en lokale woonbeleid is op veel punten overlappend. Het woonakkoord is een nieuw beleidsinstrument van de provincie Noord-Holland met als hoofddoel om meer woningen te realiseren. In een woonakkoord staan maatwerkafspraken over woningbouw, programmering en fasering die de provincie maakt met regiogemeenten. De provincie wil ook stimuleren dat er wordt ingezet op het verduurzamen van de woningvoorraad en rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. Het woonakkoord is door de zeven gemeenten van de regio Gooi en Vechtstreek samen met woningcorporaties en de provincie Noord-Holland gesloten (Woonakkoord Gooi en Vechtstreek, d.d. 11 mei 2021).

Planspecifiek

Uit de Bevolkingsprognose 2019 van de provincie Noord-Holland komt een woningbehoefte naar voren van 10.400 woningen in Gooi en Vechtstreek tot 2040. De woningbehoefte groeide nog harder dan de productie, daardoor berekende de provincie een inhaalvraag van circa 1.100 woningen. De regio staat voor de uitdaging om in de komende 20 jaar 11.500 woningen toe te voegen. Daarbij is de behoefte het grootst tot 2030. Het toevoegen van de 157 woningen speelt hierin een bescheiden rol.

Het woningbouwprogramma van de ontwikkeling bestaat uit verschillende type woningen. De regio stuurt aan op een gedifferentieerd woningbouwprogramma in zowel prijs als woonvorm. Daarnaast wordt in de regio gestreefd naar het behouden van het aantal sociale huurwoningen op 25% van het totale woningaanbod. Met de beoogde ontwikkeling worden momenteel 52 van de 157 als sociale huurwoningen gerealiseerd.

Het plan sluit daarmee aan bij de Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek 2016 - 2030 en het Woonakkoord regio Gooi en Vechtstreek.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Gooise Meren

In de 'Omgevingsvisie Gooise Meren - Samen wonen, werken, ondernemen en recreëren in een groen en historisch gebied' (vastgesteld d.d. 20 september 2023) wordt beschreven hoe er naar de toekomst van Gooise Meren wordt gekeken. De omgevingsvisie is één van de instrumenten van de Omgevingswet.

De omgevingsvisie vervangt onder andere de structuurvisie en beschrijft: de kwaliteit van de leefomgeving; de gewenste ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming en het behoud van de leefomgeving; en de hoofdzaken van het beleid voor de leefomgeving.

De doelen voor de toekomst van de leefomgeving heeft de gemeente samengebracht in de Schijf van Vijf. De Schijf van Vijf geeft richting aan een gezonde toekomst. De Schijf van Vijf bestaat uit vijf ambities:

1. Samen werken en veilig op weg in de regio;
2. Samen leven in buurt, wijk en gemeente;
3. Natuur- en erfgoedparels;
4. Verduurzaming als vliegwiel voor de toekomst;
5. De leefomgeving (nog) mooier en gezonder maken.

Planspecifiek

In de omgevingsvisie is het plangebied aangegeven als 'Bedrijventerreinen'. Daarnaast wordt het plangebied aangegeven als '*kleinschalige, versnipperde bedrijventerreinen in de bebouwde kom omvormen naar inbreidingslocaties voor woningbouw*'. Met de beoogde ontwikkeling wordt het plangebied herontwikkeld ten behoeve van onder andere woningbouw. Derhalve is gekeken naar de ambities van de gemeente op het gebied van woongebieden. In woongebieden worden in totaal acht ambities nagestreefd. De beoogde ontwikkeling heeft raakvlak met meerdere ambities.

Met de beoogde ontwikkeling vormt het Landschap en erfgoed een belangrijk onderdeel van de inrichting van het plangebied. De historie van het plangebied wordt herkenbaar en voelbaar gemaakt, zoals in [toelichting paragraaf 4.7](#) is toegelicht. Tevens wordt het plangebied groen ingericht. Alle gebouwen worden omzoomd door groen. De buurt wordt ingericht als duurzaam en natuurinclusief. Er wordt een tweetal natuurverbindingen in het gebied gerealiseerd. Een natte verbinding langs het water aan de oostzijde van het plangebied en een droge verbinding via boomkronen aan de oostzijde. Met de groene inrichting wordt ook hittestress in het plangebied voorkomen en kan water langer worden vastgehouden.

De omgevingsvisie geeft aan dat zon op dak als eerst benut dient te worden, als een praktische, onmisbare en binnenkort zelfs verplichte maatregel. Binnen de gemeente Gooise Meren wordt hieraan gewerkt via de uitwerking van de RES 1.0 en het duizenddakenplan in samenwerking met energie coöperatie WattNu. Vanuit de RES 1.0 is er binnen de regio Noord-Holland Zuid een ambitie voor 2,7 TWh duurzame opwek. Het voorliggende voorziet in zonnepanelen, bij voorkeur geïntegreerd in het dakvlak.

In het oosten van het plangebied worden meerdere bedrijfsunits gerealiseerd. Op de begane grond komen bedrijfsunits, op de verdiepingen erboven komen kantoorruimtes en appartementen. Dit past in het beeld van de gemeente om meer woon-werkcombinaties in de woongebieden te realiseren. Met de komst van de school in combinatie met de bedrijfsunits en de verschillende type woningen ontstaat er een dynamische gemeenschap.

Gezien het bovenstaande kan daarmee geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Omgevingsvisie Gooise Meren.

3.4.2 Woonvisie Gooise Meren 2017-2025

Op 12 juli 2017 is de Woonvisie Gooise Meren 2017-2025 vastgesteld door de raad van de gemeente Gooise Meren. In de lokale woonvisie schetst de gemeente haar visie op het wonen in de gemeente Gooise Meren.

De prioriteiten tot 2025 zijn:

1. Woningaanbod (voldoende woningaanbod en gedifferentieerd woningaanbod)
2. Doorstroming stimuleren
3. Vergroten van kansen voor starters op de woningmarkt
4. Een toekomstbestendige woningvoorraad
5. Verduurzaming van de woningvoorraad

Woningbouwprogramma

De komende jaren blijft de druk op de woningmarkt van Gooise Meren hoog. Het woningbouwprogramma voorziet in de bouw van ongeveer 2.800 woningen de komende jaren. Met nieuwbouw wordt het aanbod op de woningmarkt direct vergroot, maar worden ook verhuisketens op gang gebracht. Dit zorgt voor de benodigde dynamiek op de woningmarkt, ook in de bestaande woningvoorraad. De uitgangspunten uit de worden daarbij (1/3 van alle woningtoevoegingen in betaalbare segment) overgenomen.

Planspecifiek

Met de ontwikkeling van dit plan wordt een gedifferentieerd woningaanbod beoogd, dat voldoet aan de in de gemeente Gooise Meren beoogde woningverdeling van minimaal 1/3 betaalbaar (sociaal). Van de in totaal 157 woningen, zijn er immers 52 sociale huurwoningen voorzien.

Verder is het plan in lijn met de ambitie van de gemeente woningen toekomstbestendig te maken. Een deel van de woningen worden immers gelijkvloers. Ook het duurzaam maken van de woningen is onderdeel van voorliggende opgave.

Er kan geconcludeerd worden dat voorliggend plan in lijn is met de ambities van de Woonvisie Gooise Meren 2017-2025.

Het initiatief zal, gelet op de omvang, regionaal worden afgestemd. Hierover zijn gesprekken gaande en het project komt inmiddels voor op de regionale 50+-lijst van binnenstedelijke ontwikkelingen. Verder is van belang dat de gemeente Gooise Meren op 15 maart 2023, samen met alle andere regiogemeenten van Metropool Regio Amsterdam (MRA), de Provincie en het Rijk de handtekening onder de Woondeal MRA heeft gezet. Met deze Woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel het realiseren en behouden van voldoende (betaalbare) woningbouw in de MRA. In dat verband zijn ook woningbouwafspraken per gemeente gemaakt.

3.4.3 Welstandsnota Gooise Meren 2019

Het welstandsbeleid van de voormalige gemeenten Bussum, Muiden en Naarden is samengevoegd en waar nodig geactualiseerd. In de Welstandsnota Gooise Meren 2019 zijn de beoordelingskaders opgenomen voor gebieden en objecten, die hun grondslag vinden in de samenhang van het bebouwingsbeeld en de historisch gegroeide structuren. Het doel van het welstandsbeleid is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling valt onder het welstandsgebied 'Bussum Zuid-West'. Bussum Zuid-West is een groen gebied aan de rand van de gemeente met representatieve villa's, enkele flinke bedrijven en een voormalig mobilisatiecomplex. Het vrijkomen van dit complex is aanleiding om met een nieuwe ontwikkeling de samenhang tussen landschap en bebouwing verder te versterken. In het gebied worden veel ontwikkelingen verwacht. Bij deze ontwikkelingen als uitbreiding en nieuwbouw is een goede landschappelijke inpassing voorwaarde. Uitgangspunten zijn het versterken van de eigen identiteit en van de landschappelijke en ecologische kwaliteiten.

Walden wordt een buurt met een eigen identiteit waar een samenhangend architectuurbeeld zorgt voor rust binnen het gevarieerde programma en de mix van bebouwingstypologieën. Een plan waarin woonkwaliteit voorop staat en waarin beleving van het landschap vanuit de woning én de buitenruimte centraal heeft gestaan bij het ontwerpproces.

Het voorliggende initiatief betreft zorgvuldig vormgegeven buurt, met een uitwerking en detaillering passend bij de directe omgeving. Bij de verdere uitwerkingen zal, voor zover relevant, worden aangesloten bij de welstandscriteria uit de Welstandsnota Gooise Meren 2019.

In de anterieure overeenkomst is tussen de gemeente Gooise Meren en FransVast overeengekomen om de beeldkwaliteit van de totale planontwikkeling met een beeldkwaliteitsplan te borgen. Dit beeldkwaliteitsplan zal naar instemming van partijen een voldoende detailniveau hebben om de verschijningsvorm van de woningen, appartementen, de school en bedrijfsunits te borgen binnen het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan zal door de gemeenteraad worden vastgesteld en de welstandsnota voor het plangebied vervangen. Een aanvraag omgevingsvergunning voor de beoogde ontwikkeling wordt getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan. SVP (dan wel in geval van ontstentenis of belet een daarvoor in de plaats komende door Partijen gezamenlijk aan te wijzen deskundige) zal voor de uitwerking van de verschillende planonderdelen optreden als supervisor. De rol van de supervisor is het in goed overleg met de architect of architecten voor de te bouwen opstallen te komen tot een ruimtelijke en architectonisch passende uitwerkingen van de woningen, School en bedrijfsunits, passend binnen het vastgestelde Beeldkwaliteitsplan. Uitgangspunt is dat een aanvraag voor een omgevingsvergunning niet eerder zal worden ingediend dan nadat de supervisor een positief advies zal hebben gegeven. In het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan worden de programmatische uitgangspunten en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de uitwerking van de School, conform artikel 13.4 onder b. van de anterieure overeenkomst (inclusief de daarin vermelde Bijlage 2), vastgelegd.

3.4.4 Parkeernormen

Op 18 juli 2023 heeft de gemeente de 'Uitgangspunten en werkwijze parkeereis Gooise Meren 2023' vastgesteld

Vertrekpunt is dat bij ruimtelijke ontwikkelingen aan de parkeereis moet worden voldaan, zoals bedoeld met het 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen Gooise Meren'. In de nota zijn de uitgangspunten en werkwijze vastgelegd die de gemeente toepast om te kunnen bepalen of aan de parkeereis wordt voldaan of niet.

Bij de vraag of aan de parkeereis wordt voldaan of niet, wordt naar de volgende twee voorwaarden gekeken:

1. De parkeerdruk in de openbare ruimte als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling blijft gelijk of daalt.
2. De parkeerdruk in de openbare ruimte als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling binnen de maximaal acceptabele loopafstand wordt na de ruimtelijke ontwikkeling niet hoger dan de maximaal acceptabele bezettingsgraad.

In de nota wordt benoemd hoe aan de voorwaarden te voldoen.

Planspecifiek

In het voorliggende bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting voor het parkeren opgenomen. Daarmee is veiliggesteld dat voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen en dat deze in stand worden gehouden. In toelichting paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op het aspect parkeren.

4 Randvoorwaarden omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling bevat maximaal 157 woningen en een middelbare school. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-(-beoordeling) noodzakelijk;
- b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Om dit inzichtelijk te maken is een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (Buro SRO, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 15). Het bevoegd gezag kan op basis van deze aanmeldingsnotitie besluiten of er een m.e.r.-(-beoordeling) nodig is.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Met de wijziging van de huidige bedrijfsbestemming naar onder andere de beoogde woonbestemming is er sprake van een wijziging naar een strenger bodemgebruik. Er zijn voor de locatie in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd door bureau Terrascan.

- Er is 'Verkenkend bodemonderzoek Franse Kampweg 36 te Bussum' (projectnr. 01.2677, d.d. 22 maart 2002) uitgevoerd. Daarbij zijn zware metalen en PAK in grond en minerale olie in grond en grondwater en chroom in grondwater aangetroffen.
- Er is een 'Actualiserend bodemonderzoek verontreiniging door minerale olie Franse Kampweg 38 te Bussum' uitgevoerd (rapportage T.05.4201, februari 2006). In dat verband is geadviseerd een saneringsplan op te stellen.
- Ook is een 'Nader bodemonderzoek verontreiniging door chroom Franse Kampweg 38 te Bussum' (rapportage T.06.4337, maart 2006) uitgevoerd. Hierbij is de verontreiniging door chroom in het grondwater gedeeltelijk ingeperkt.

Deze onderzoeken zijn echter verouderd. Om die reden zijn nieuwe onderzoeken uitgevoerd. Hieronder wordt daar nader op ingegaan.

Bodemonderzoek Franse Kampweg te Bussum

Voor nagenoeg het gehele plangebied, met uitzondering van het noordwestelijke deel is door Terrascan een Verkenkend bodemonderzoek NEN 5740 uitgevoerd: 'Bodemonderzoek 'Franse Kampweg' te Bussum' (rapport T.19.10590, d.d. 16 maart 2020); zie bijlagen bij toelichting, bijlage 4a.

Ten behoeve van het verkennend onderzoek conform NEN 5740 zijn 50 boringen op de onbebouwde terreindelen verricht. Ten behoeve van het verkennend onderzoek asbest in bodem conform NEN 5707 zijn 20 inspectiegaten gegraven tot maximaal 0,5 m - mv. In aanvulling hierop zijn 26 boringen bemonsterd voor het asbestonderzoek. Ten behoeve van de nader onderzoeken zijn in het winkelgedeelte van de Hocras 13 peilbuizen geplaatst.

De resultaten worden als volgt samengevat:

- In de boven- en ondergrond zijn siltig zand aangetroffen tot de einddieptes van de boringen (maximaal 2,5 m - mv.). In de boven- en ondergrond aan de noordwestzijde van de onderzoekslocatie zijn bijmengingen van baksteen, kooldeeltjes, metaal en/of glas aangetroffen. Plaatselijk zijn bijmengingen van beton, asfalt en isolatiewol aangetroffen. Op het overige terrein zijn plaatselijk bijmengingen van baksteen aangetroffen. Lokaal is een zwakke olie-water reactie waargenomen.
- Op de noord- en westelijke (onbebouwde) terreindelen zijn diverse sterke verontreinigingen met barium, zink en PAK in de boven- en/of ondergrond aangetoond. Tevens is in de bovengrond plaatselijk asbest aangetoond.
- Op het overige terrein zijn diverse lichte verontreinigingen aangetoond. Plaatselijk zijn in de bovengrond licht verhoogde concentraties asbest aangetoond.
- In het grondwater zijn ten hoogste lichte verontreinigingen met chroom, molybdeen, naftaleen en PFAS aangetoond.
- In de grond is geen PFAS aangetoond.
- De sterke verontreiniging met minerale olie is niet opnieuw aangetoond. In het grondwater ter plaatse van de in 2005 aangetoonde sterke verontreiniging met minerale olie in grond en grondwater zijn ten hoogste lichte verontreinigingen met naftaleen aangetoond. Op de overige terreindelen zijn geen significante verontreiniging met minerale olie aangetoond.
- De sterke verontreiniging met chroom in het grondwater is in noord-, oost-, zuid- en zuidoostelijke richting ingeperkt. De oppervlakte sterk met chroom verontreinigd grondwater wordt geschat op minstens 1.800 m². De gemiddeld dikte van de sterk verontreinigde laag kon niet worden bepaald. Op basis van het voorgaande onderzoek kan deze op ca. 2,0 m worden geschat.
- De sterke verontreiniging met chroom in het grondwater is in noord-, oost-, zuid- en zuidoostelijke richting ingeperkt. De oppervlakte sterk met chroom verontreinigd grondwater wordt geschat op minstens 1.800 m². De gemiddeld dikte van de sterk verontreinigde laag kon niet worden bepaald. Op basis van het voorgaande onderzoek kan deze op ca. 2,0 m worden geschat.

Op basis van het onderzoek wordt geadviseerd om ter plaatse van de sterke verontreinigingen met barium, koper, nikkel, zink en PAK nader onderzoek te verrichten. Een nader onderzoek heeft tot doel de aard, concentratie en omvang van de verontreinigingen vast te stellen om na te gaan of er op de locaties sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (meer dan 25 m³ sterk (> I) verontreinigde grond).

Op het overige terrein zijn in de boven- en ondergrond ten hoogste lichte verontreinigingen met metalen, PAK, PCB, en/of minerale olie aangetoond die vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor het toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie vormen. Met betrekking tot het grondwater dient bij eventuele onttrekking (bijvoorbeeld bij eventuele bouwactiviteiten) rekening gehouden te worden met lichte verontreinigingen met barium, chroom, molybdeen, naftaleen en/of PFAS.

In de ondergrond is geen PFAS aangetoond. Er wordt derhalve geconcludeerd dat er geen concrete aanleiding is om de grond als verdacht te beschouwen op het voorkomen van significante verontreinigingen met PFAS.

In de bovengrond is plaatselijk asbest aangetoond in verhoogde concentraties. Aangezien op het noordwestelijke terrein de inspectiegaten van 30x30 cm zijn vervangen door inspectieboringen kan hier formeel geen indicatieve concentratie worden bepaald. Voor het vaststellen van de concentratie asbest ter plaatse van het noordwestelijke terrein wordt geadviseerd een nader onderzoek naar asbest in de bodem conform NEN 5707 uit te voeren. Op de overige terreindelen zijn geen of geringe concentraties asbest aangetoond van minder dan de helft van de interventiewaarde (< 50 µg/kgds). Derhalve wordt geconcludeerd dat aanvullend onderzoek naar asbest in de bodem op de overige terreindelen niet noodzakelijk is.

De verontreiniging met minerale olie in het grondwater heeft zich niet horizontaal of verticaal heeft verspreid. In de horizontale en verticale richting zijn geen sterke verontreinigingen met minerale olie aangetoond. Opgemerkt wordt dat bij het onderhavige onderzoek de sterke verontreiniging met minerale

olie in het grondwater niet kon worden geverifieerd. Op basis van de resultaten wordt geconcludeerd dat er in verband met de sterke verontreiniging met minerale olie geen sprake is van onaanvaardbare verspreidingsrisico's en wordt een eventuele sanering als niet spoedeisend gezien.

De omvang van de sterke verontreiniging met chroom in het grondwater is niet volledig ingeperkt. Het volume van het sterk met chroom verontreinigde grondwater wordt op basis van de onderhavige onderzoeksresultaten vooralsnog geschat op ten minste 3.600 m³. Daarmee is er op de onderzoekslocatie sprake van een ernstig geval bodemverontreiniging en bestaat er conform de Wet bodembescherming een saneringsnoodzaak. Op basis van onderhavig nader onderzoek naar chroom in het grondwater, waarbij de chroomverontreiniging nog niet volledig is ingeperkt, kan nog geen uitspraak worden gedaan over de spoedeisendheid van de sanering. Geadviseerd wordt om aanvullend onderzoek te verrichten om het bodemvolume met sterk verontreinigd grondwater nader vast te stellen. Op basis van de thans beschikbare gegevens wordt het niet waarschijnlijk geacht dat er sprake is van een overschrijding van het volumecriterium van 6.000 m³. Naar verwachting zal een sanering van de verontreiniging met chroom in het grondwater dan ook niet spoedeisend zijn.

Resumerend wordt als volgt geadviseerd:

- Geadviseerd wordt om ter plaatse van de sterke verontreinigingen met barium, koper, nikkel, zink en PAK op de noordwestelijke terreindelen nader onderzoek te verrichten.
- Voor het vaststellen van de concentratie asbest ter plaatse van het noordwestelijke terrein wordt geadviseerd om een nader onderzoek naar asbest in de bodem conform NEN 5707 uit te voeren.
- Geadviseerd wordt om aanvullend onderzoek te verrichten om het bodemvolume met sterk met chroom verontreinigd grondwater nader vast te stellen.

Verkennd bodem- en asbestonderzoek & nader onderzoek asbest in puin

Voor het noordwestelijke deel van het plangebied is een 'Verkennd bodem- en asbestonderzoek & nader onderzoek asbest in puin' uitgevoerd (Terrascan, d.d. 13 mei 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 4b.). De resultaten van het veld- en laboratoriumonderzoek worden als volgt samengevat:

- Vanaf het maaiveld tot de einddiepte van de boringen (max. 3,0 m - mv.) is siltig zand aangetroffen. In de bovengrond zijn verspreid over de locatie (puin)bijmengingen van baksteen, kooldeeltjes, beton, metaal, glas, plastic en asbest aangetroffen. Ter plaatse van het zuidelijke deel van het terrein is puin aangetroffen. In de ondergrond van het zuidelijke terreindeel zijn in de ondergrond puinbijmengingen aangetroffen (baksteen, beton, metaal, glas, beton en asbest) en is olie waargenomen.
- In de grond zijn sterke verontreinigingen met metalen (barium, koper, lood en zink) en lokaal PAK en minerale olie aangetoond. Verder zijn lichte verontreinigingen met metalen, PAK, PCB en minerale olie aangetoond.
- In de bovengrond en in het puin zijn geringe concentraties asbest aangetoond (minder dan de helft van de interventiewaarde voor grond / kleiner dan de maximale samenstellingswaarde voor bouwstoffen). In de ondergrond is lokaal een indicatieve concentratie asbest boven de interventiewaarde aangetoond.
- In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Op basis van veld- en laboratoriumonderzoek wordt geadviseerd nader onderzoek te verrichten naar de sterke verontreinigingen met koper, barium, zink en PAK in de bovengrond en de sterke verontreiniging met minerale olie en zink in de ondergrond. Tevens wordt geadviseerd om een nader onderzoek uit te voeren om de werkelijke concentratie asbest in de ondergrond vast te stellen.

Door Terrascan wordt nog een memo opgesteld met een beschrijving van de saneringswerkzaamheden op basis van het verkennend bodemonderzoek.

Conclusie

De onderzoeken geven een duidelijk beeld van de bodemsituatie, waarbij nog vervolgonderzoeken nodig zijn, waarmee ook in de financiële exploitatie rekening wordt gehouden. Vanuit die wetenschap vormt het aspect bodem geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan. Het nader onderzoek dat nog uitgevoerd dient te worden, wordt op dit moment uitgevoerd en zal in een later stadium verwerkt worden in deze paragraaf.

4.2.2 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving, hierbij kan gedacht worden aan woningen onderwijsgebouwen. Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Met de beoogde herontwikkeling van het plangebied naar een duurzame woonwijk met een middelbare school en bedrijfsunits. Woningen zijn in het kader van de Wet geluidhinder geluidgevoelig. Derhalve dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen.

Spoorweglawaai

In de nabijheid van het plangebied is geen spoor gelegen. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar spoorlegweglawaai is niet benodigd.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied is o.a. gelegen in de nabijheid van de Franse Kampweg en de Hilversumse Meentweg welke voorzien zijn van onderzoekszones. Derhalve is er voor de beoogde ontwikkeling een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (Adviesburo van der Boom, 25 juli 2022, [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 5).

De geluidbelasting door wegverkeer op de Franse Kampweg (N236) bedraagt 56 dB op de hoogst geluidbelaste gevel. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, maar de maximale hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting door wegverkeer op de Hilversumse Meentweg bedraagt 41 dB op de hoogst geluidbelaste gevel. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden.

Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron is niet doeltreffend en stuit op financiële bezwaren. Afscherming van alle woonlagen met een geluidscherm op het eigen terrein is stedenbouwkundig ongewenst.

Er dient voor een aantal woningen en voor de school een hogere waarde te worden aangevraagd van ten hoogste 56 dB door wegverkeer op de Franse Kampweg (N236). De geluidgevoelige bestemmingen vervangen de (bedrijfs)bebouwing op de locatie. Alle woningen hebben een geluidluwe gevel en buitenruimte. Bij het toetsen of sprake is van een “goede ruimtelijke ordening” is aangesloten bij het toetsingskader van de Wgh. Aan dit toetsingskader is voldaan na het toekennen van een hogere waarde. Voor het aspect geluid zal sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woningen daarnaast wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit.

De hoogste geluidbelasting op de gevels bedraagt 61 dB zonder aftrek. De benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A,K}$ bedraagt dan 28 dB. Voor gevels met een geluidbelasting van meer dan 53 dB zonder aftrek dient te worden bepaald of aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig zijn. Voor gevels met een geluidbelasting van ten hoogste 53 dB zonder aftrek zijn geen voorzieningen noodzakelijk.

Industrielawaai

Er zijn in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven aanwezig waarvan mogelijk geluidhinder wordt verwacht. In toelichting paragraaf 4.2.4 is het aspect geluid van omliggende bedrijven behandeld.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er met betrekking tot het aspect geluid, sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Wel dient er voor een aantal woningen en voor de school een hogere waarde te worden aangevraagd.

4.2.3 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide ($1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'. Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

In 2021 is gebleken dat NO₂ en fijn stof schadelijker zijn dan gedacht. De WHO heeft daarom de advieswaarden voor zowel NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} op 21 september 2021 verlaagd naar respectievelijk 10, 15 en $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze richtlijn wordt ook door de GGD gevolgd. Als voldaan wordt aan de advieswaarden, zal er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling worden 157 woningen, een middelbare school en bedrijfsunits gerealiseerd. Met behulp van de NIBM-tool is gekeken of de ontwikkeling een NIBM-project is. Hieruit is gebleken dat de ontwikkeling kan worden aangemerkt als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de NIBM-tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (wekdaggemiddelde)	146
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,22
PM ₁₀ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp NSL monitoringtool gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2020 van fijnstof (PM₁₀), fijnstof (PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) in de nabijheid plangebied bedragen respectievelijk maximaal 15,6 µg/m³, 8,2 µg/m³ en 13,9 µg/m³. Daarmee worden de wettelijke normen niet overschreden.

Er wordt niet voldaan aan de aangescherpte WHO-advieswaarden. Hierbij dient vermeld te worden dat deze waarden dermate streng zijn dat ze momenteel nergens in Nederland worden gehaald. Op basis van het Schone Lucht Akkoord wordt gestreefd naar een permanente verbetering van de luchtkwaliteit, waarbij wordt toegewerkt naar de WHO-advieswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof in 2030.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

De beoogde bestemming voor wonen wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming. Er dient aangetoond te worden dat er, met betrekking tot bedrijven en inrichtingen in de nabijheid van het plangebied, sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen.

In de nabijheid van het plangebied zijn enkele bedrijven en inrichtingen gesitueerd. Het plangebied bevindt zich daarmee in gemengd gebied. Ten noorden bevinden zich twee woningen. Ten oosten en ten westen van het plangebied bevinden zich enkele bedrijven. Derhalve kan er worden uitgegaan van een gemengd gebied. Volgens de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' kunnen de richtafstanden in gemengd gebied met één afstandstap worden verlaagd.

Bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied

Met de beoogde ontwikkeling wordt een middelbare school mogelijk gemaakt en er worden 'woonwerk-units' gerealiseerd waar wonen en werken wordt gecombineerd in één gebouw. Er dient gekeken te worden of de bedrijfsactiviteiten omliggende gevoelige functies in hun functie beperken.

Montessori Lyceum Gooise Meren

Voor een middelbare school geldt een milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied (SBI-2008: 8532, 854, 855). Gezien de ligging van de beoogde school nabij woningen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Adviesbureau van der Boom, d.d. 17 augustus 2023, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 6). Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting (langtijdgemiddeld en maximaal) op de nieuw te bouwen woningen t.g.v. activiteiten op de schoolpleinen ligt in 3 punten hoger dan de richtwaarden voor een woongebied.

De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (gemiddelde geluidbelasting) t.g.v. alle activiteiten bij de school liggen bij de bestaande niet hoger dan de richtwaarden. Bij de nieuwe woningen ligt de geluidbelasting in de meeste gevallen onder de richtwaarden, behalve nabij de parkwoningen, de drive-in woningen en de woonwerk units. De overschrijdingen bij de drive-in woningen en de woonwerk units zijn het gevolg van de brommers op route I. Bij de parkwoningen is het westelijke schoolplein maatgevend (1 dB(A) boven richtwaarde).

Naar verwachting worden de piekniveaus in de nieuwe Omgevingswet minder zwaar beoordeeld omdat de ervaring leert dat hinder ten gevolge van pieken afhankelijk is van de aard van het geluid (schrikreacties), de associaties en gewenning. Schoolpleinactiviteiten zullen voorspelbare geluiden opleveren waaraan omwonenden kunnen wennen. Een 2 meter hoge afscherming tussen het schoolplein en de woningen zal effectief zijn (toetshoogte 1.5 meter overdag) om aan de richtwaarden te kunnen voldoen.

Aan de eisen uit het Activiteitenbesluit kan ruimschoots worden voldaan, behalve ten aanzien van de brommers (pieken). Bij toetsing aan het Activiteitenbesluit kan stemgeluid immers buiten beschouwing blijven.

Woonwerk-units

Met de beoogde ontwikkeling worden 17 appartementen en 14 bedrijfsunits gerealiseerd onder de appartementen. Omdat de bedrijfsunits niet noodzakelijk aan de woningen gekoppeld zijn en de woningen ook afzonderlijk bewoond kunnen worden, wordt er niet uitgegaan van bedrijfswoningen, maar van reguliere woningen. Voor de beoogde bedrijfsunits geldt ten hoogste milieucategorie 1 met een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. Dit is reeds met de gemeente afgesproken. Aan deze richtafstand zal worden voldaan.

Bedrijfsactiviteiten buiten het plangebied

In de omgeving van het plangebied bevinden zich meerdere bedrijfsactiviteiten. Ten oosten van het plangebied bevindt zich een bouwmarkt (milieucategorie 2), met een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied (SBI-2008: 4752). Ten westen van het plangebied vindt stalling van caravans plaats. Hiervoor geldt een milieucategorie van 2 met een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied (SBI-2008: 5221). De afstand van beide bedrijfsactiviteiten tot aan het plangebied bedraagt in beide gevallen meer dan 10 meter.

Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich een tankstation met de bestemming LPG < 1000 m³/jr. Hiervoor geldt een milieucategorie van 3.1 met een richtafstand van 50 meter. In verband met het aspect gevaar kan de richtafstand niet met één stap worden verlaagd. In het kader van het aspect externe veiligheid is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. Dit is behandeld in toelichting paragraaf 4.2.5. Het tankstation vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.5 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

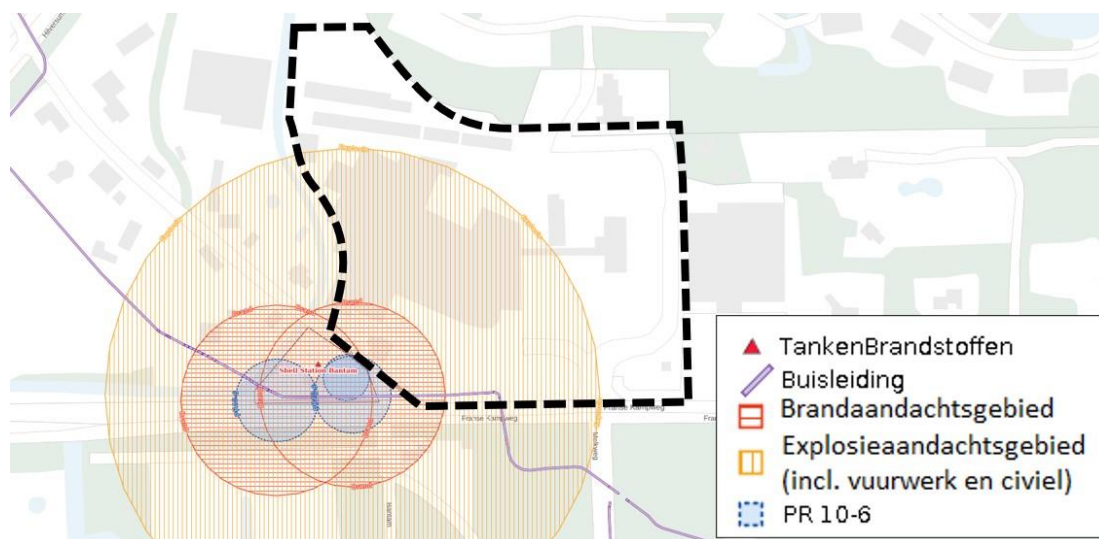
Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De volgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart:



Uitsnede risicokaart externe veiligheid (plangebied zwart omcirkeld)

De risicokaart geeft aan dat er ten zuidwesten van het plangebied een LPG-tankstation aanwezig is, hier is echter uitsluitend sprake van benzine verkoop. Tevens bevinden zich ten zuiden en westen van het

plangebied gasbuisleidingen. Derhalve is er voor de ontwikkeling een quickscan externe veiligheid uitgevoerd (Krachten, 20 juli 2022, [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 7a).

Transport over het water

Het plangebied ligt niet binnen een invloedsgebied van een waterweg waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het water vormen geen aandachtspunt voor de planontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Transport over wegen

Het plangebied ligt niet binnen een PR 10^{-6} -risicocontour of een plasbrandaandachtsgebied van een weg in de directe omgeving. Het plan grenst wel aan de provinciale weg N236, die geen deel uitmaakt van de routing gevaarlijke stoffen binnen Bussum. Over deze weg vinden enkel transporten plaats ter bevoorrading van inrichtingen in de directe omgeving van deze weg. Op grond van de geldende beleidsvisie externe veiligheid is de hoogte van het groepsrisico van deze weg laag en is het niet aannemelijk dat dit als gevolg van de planvorming toeneemt. Wel ligt het plan binnen het invloedsgebied van deze weg, waardoor de risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de N236 (BLEVE scenario) dienen meegenomen te worden in een verantwoording van het groepsrisico.

Transport over het spoor

Op circa 1.500 meter is de spoorlijn Weesp aansl. - Hilversum gelegen. Het plaatsgebonden risico en het PAG vormen geen aandachtspunt voor de planvorming evenals de hoogte van het groepsrisico.

Het plan ligt binnen het invloedsgebied van deze spoorlijn, waardoor de risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor (toxisch scenario) meegenomen dienen te worden in een verantwoording van de hoogte van het groepsrisico.

Buisleidingen

Het plangebied ligt binnen zowel de 100% letaliteitsafstand als de 1% letaliteitsafstand van buisleiding W-533-01. Derhalve is middels een berekening met het rekenprogramma CAROLA uitgevoerd waarmee het groepsrisico is vastgesteld (Krachten, 27 juni 2022, [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 7b).

Uit de resultaten blijkt dat voor betreffende buisleiding zowel in de huidige als toekomstige situatie sprake is van een groepsrisico dat lager is dan de oriëntatiewaarde. In de huidige situatie is de hoogte van het groepsrisico zelfs kleiner dan $0,1 * OW$, echter in de toekomstige situatie is de hoogte van het groepsrisico hoger dan $0,1 * OW$

In artikel 12 lid 3 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen juncto artikel 8 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen is opgenomen wanneer sprake is van het verantwoord van het groepsrisico. In onderhavige situatie is sprake van een uitgebreide verantwoordingsplicht. Voor een verantwoording van het groepsrisico moet door het bevoegd gezag advies worden gevraagd bij de regionale brandweer/Veiligheidsregio.

Inrichtingen

Ten westen van het plangebied is op korte afstand een LPG tankstation gelegen. Gezien de korte afstand tot het plangebied is de hoogte groepsrisico berekend (Krachten, 20 juli 2022, [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 7c). Het plangebied bevindt zich binnen een PR 10^{-6} -risicocontour of invloedsgebied van het LPG Tankstation. In de Revi is bepaald dat de grens van het invloedsgebied bij een LPG-tankstation op 150 meter afstand rondom het LPG vulpunt en het LPG-reservoir is gelegen. Geconcludeerd kan worden dat de plaatsgebonden PR 10^{-6} -risicocontour ten gevolge van het LPG tankstation aan de Franse Kampweg 40 te Bussum niet reikt tot aan de bebouwing binnen het plangebied. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de planvorming.

Verder is aangetoond dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden in de huidige situatie. De berekening van de toekomstige situatie heeft aangetoond dat de realisatie van een middelbare school en woningen een verhoging van het groepsrisico tot gevolg heeft. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt als gevolg van de planvorming overschreden.

In de 'Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG tankstations' wordt het bevoegd gezag verzocht rekening te houden met een effectafstand van 60 meter tot (beperkt) kwetsbare objecten en 160 meter tot zeer kwetsbare objecten. De geprojecteerde bebouwing binnen het plangebied ligt op een afstand van minder dan 60 meter van het LPG tankstation, echter de bestaande bebouwing ligt in de huidige situatie nog dicht bij het LPG tankstation. De planvorming leidt tot een verbetering van deze situatie. Binnen het plan worden verder geen zeer kwetsbare objecten gerealiseerd, waardoor de bovengenoemde afstanden geen belemmering vormen.

In artikel 13 van het Bevi is bepaald dat een verantwoording van het groepsrisico verplicht is ten aanzien van het vaststellen van een bestemmingsplan.

Verantwoording groepsrisico

Uit een inventarisatie is gebleken dat in de nabijheid van het plan een aantal relevante risicobronnen aanwezig zijn. Op korte afstand van het plangebied is het LPG-tankstation Bantam, gelegen aan de Franse Kampweg 40 te Bussum, aanwezig. Conform de Revi bedraagt het invloedsgebied van een LPG-tankstation 150 meter. Hierdoor ligt het plan deels binnen het invloedsgebied dit tankstation. Op grond hiervan is de invloed van de planvorming op de hoogte van het groepsrisico kwantitatief inzichtelijk gemaakt (krachten, 25 juli 2022, [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 7d). In dit document wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Hierin wordt ingegaan op de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid/beheersbaarheid.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering zal ondervinden van het aspect externe veiligheid.

4.3 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.a.) voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Het beleid van AGV is verwoord in het Waterbeheerplan en diverse beleidsnota's. In de keur van het waterschap zijn geboden en verboden opgenomen voor de bescherming van de functionaliteit van waterlopen en waterkeringen. Met de Keur wil het waterschap de waterkwaliteit verbeteren, de doorstroming in sloten veiligstellen en de dijken sterk houden. Bij de Keur horen Keurkaarten met informatie over wateren en waterkeringen.

Het waterschap hanteert het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1.000 m² verhard oppervlak in stedelijk gebied 10 % daarvan gecompenseerd moet worden in de vorm van oppervlaktewater voor waterberging. Door compensatie wordt voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg.

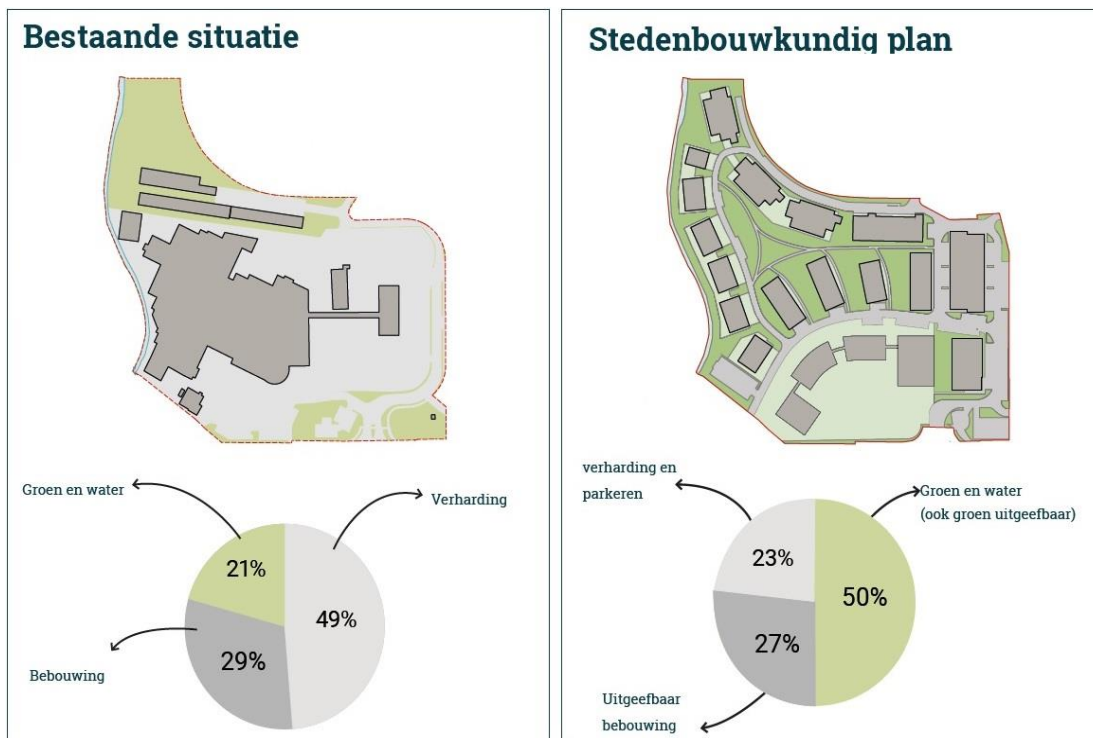
De gemeente geeft in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) invulling aan de planmatige aanpak van de gemeentelijke watertaken op het gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater voor de periode 2023-2026. De kwaliteitsdoelstellingen en ambitie vormen de stip op de horizon en door doelstellingen, opgaven en kostendekking met elkaar te verbinden geeft het GRP handvatten en kaders voor de uitvoering van de taken van de gemeente.

Planspecifiek

Watercompensatie

Als een toename van verhard oppervlak van meer dan 1.000 m² aan de orde is, is watercompensatie noodzakelijk. In de huidige situatie is het plangebied vrijwel volledig verhard. Het plangebied bestaat nu immers grotendeels uit de bedrijfsbebouwing, verharding om de bedrijfsbebouwing heen en de bebouwing

in het noordelijke deel van de planlocatie. Onderstaande afbeelding en tabel tonen de verhardingsbalans van de beoogde ontwikkeling.



Ruimtegebruik bestaand situatie		
Onderdeel	Totaal in m ²	Aandeel
Bebouwing	13.654	29%
Groen	9.351	20%
Verharding	22.916	49%
Water	658	1%
Totaal	46.578	100%
Ruimtegebruik beoogde situatie		
Onderdeel	Totaal in m ²	Aandeel
Uitgeefbaar	10.836	23%
Groen	11.967	26%
Gebouwen	12.816	27%
Verharding	10.596	23%
Water	647	1%
Totaal	46.862	100%

Zoals bovenstaande tabel en afbeelding laten zien is er in de beoogde situatie sprake van een afname in verharding. Het percentage verhard oppervlak neemt met de beoogde ontwikkeling af van 78% naar 50%. Derhalve is watercompensatie niet aan de orde.

Afvalwater

Het afvalwater zal worden aangesloten op het bestaande rioleringsysteem.

Hemelwater

Het hemelwater wordt zo lang mogelijk vastgehouden binnen het plangebied. Dit gebeurt enerzijds in de openbare ruimte, maar ook op het niveau van de bebouwing.

Hemelwater wordt in eerste instantie opgevangen en vastgehouden op de daken. Groene daken absorberen water, een deel verdampt en het overschot wordt vertraagd afgevoerd naar de groengebieden. De concrete maatregelen aan de bebouwing komen in het kader van de omgevingsvergunningen nader aan bod.

Op het maaiveld wordt het merendeel van het hemelwater tijdelijk opgevangen in het glooiende centrale middengebied, waar het kan inzijgen en waaruit het via greppels en poelen naar het Luye Gat wordt afgevoerd. Verder wordt het oppervlak verharding zoveel mogelijk beperkt. Een aantal parkeerplaatsen wordt met grasstenen uitgevoerd waardoor regenwater hier kan infiltreren. Paden in het centrale middengebied worden uitgevoerd in halfverharding. Dit wordt in het vervolgtraject nader uitgewerkt, bijvoorbeeld in de vorm van een inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Verkeer en parkeren

4.4.1 Verkeer

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogde nieuwe ontwikkeling op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied. Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' richtlijnen voor parkeernormen en kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatietekens. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Voor de berekening van het aantal verkeersbewegingen die gerealiseerd worden met de beoogde ontwikkeling is gebruik gemaakt van de gegevens van het CROW (publicatie 381).

Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit het terrein van Hocras, een groothandel in horeca producten. Vanaf de planlocatie vond transport van producten plaats. In het kader van de AERIUS-berekening (Buro SRO, d.d. 21 september 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 9) is de verkeersgeneratie van de voormalige situatie berekend.

Voor die berekening van verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van geleverde verkeersgeneratiecijfers van initiatiefnemer. Het plangebied bestaat uit het terrein van Hocras, een groothandel in horeca producten, met verkeersbewegingen van het personeel. Vanaf de planlocatie vond transport van producten plaats en konden bezoekers de groothandel bezoeken. Ook door andere leveranciers werden er producten bezorgd vanaf de groothandel. Dit gebeurde grotendeels door busjes, maar ook in de vorm van middelzwaar vrachtverkeer.

Het gaat daarbij om:

type	verkeersgeneratie (voertuigbewegingen per jaar)
bezoekers (licht verkeer)	233.392
personeel (licht verkeer)	84.760
transport leveranciers (middelzwaar vrachtverkeer)	23.576
transport goederen (zwaar vrachtverkeer)	21.968

In totaal gaat het om zo'n 363.696 motorvoertuigbewegingen per jaar. Dat komt overeen met gemiddeld zo'n 996 motorvoertuigen per etmaal.

Toekomstige situatie

Voor het plangebied is uitgegaan van een 'matig stedelijk' gebied in de 'rest bebouwde kom'. De beoogde ontwikkeling ziet immers toe op de realisatie van een nieuwe buurt.

Onderstaande tabel toont de berekende verkeersgeneratie van het plangebied

type woning	CROW-categorie	aantal	verkeersgeneratie per woning	verkeersgeneratie per etmaal
twee-onder-één-kapwoningen	koop, huis, twee-onder-één-kap	10	7,8	78
vrijstaande woning	koop, huis, vrijstaand	1	8,2	8,2
parkwoningen	koop, huis, tussen/hoek	14	7,1	99,4
drive-in-woningen	koop, huis, tussen/hoek	7	7,1	49,7
appartementen sociaal	huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur) - goedkoop	52	3,6	187,2
appartementen	huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur) - midden	17	3,6	61,2
appartementen	koop, appartement, midden	22	5,6	123,2
luxe appartementen	koop, appartement, duur	34	7,1	241,4
type	CROW-categorie	aantal leerlingen	verkeersgeneratie per 100 leerlingen	verkeersgeneratie
middelbare school	middelbare school	1.200	16,1	193,2
type	CROW-categorie	bvo	verkeersgeneratie per 100 m ² bvo	verkeersgeneratie
bedrijfsunits	kantoor (zonder baliefunctie)	1.400 m ²	7,2	100,8
totaal				1142,3

In totaal heeft het plangebied in de beoogde situatie een verkeersgeneratie van ca 1.142 voertuigbewegingen per etmaal. Het plangebied is direct verbonden aan de Franse Kampweg. De Franse Kampweg is een N-weg waar ter plaatse van het plangebied, volgens de NSL-monitoringstool, een intensiteit van 11.203 voertuigbewegingen van lichtverkeer per etmaal geldt. In de voormalige situatie was ook sprake van een verkeersgeneratie. Vergelijken met de voormalige situatie is er in de beoogde situatie sprake van een beperkte toename van 146 voertuigbewegingen per etmaal. Bovendien was in de voormalige situatie sprake van een groter aandeel middelzwaar en zwaar vrachtverkeer, in vergelijking met de beoogde situatie waarin voornamelijk sprake zal zijn van licht verkeer. Derhalve is de verwachting dat de Franse Kampweg de verkeersgeneratie van het plangebied op kan vangen.

Verkeersveiligheid

Tijdens het opstellen van het stedenbouwkundig plan is ook aandacht besteed aan de verkeersveiligheid rond de herontwikkeling van de Hocraslocatie en meer specifiek in relatie tot de toekomstige school. In de notitie van 2 juni 2023 wordt daar nader op ingegaan: zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 16.

Hierin worden de volgende maatregelen voorgesteld:

- De snelheid op de Franse Kampweg verlagen tussen de rotondes die aansluiten met de Hilversumse Meentweg en de Nieuwe 's-Gravelandsweg naar 50 km/uur. De provincie is akkoord met deze snelheidsverlaging. Het wegvak wordt onderdeel van de bebouwde kom. Het blijft een voorrangsweg, gelet op het verschil in intensiteiten tussen de nieuwe wijk en de Franse Kampweg.
- Het betreffende wegvak wordt versmald, waarmee ruimte ontstaat om aan de noordzijde een fiets- en voetpad te realiseren dat in 2 richtingen begaanbaar zal zijn. Het bestaande fietspad ten zuiden van de Franse Kampweg blijft behouden. Dit is al een fietspad dat in 2-richtingen bereden kan worden.
- Op de Franse Kampweg komen twee fietsoversteken, met een opstelplaats in het midden. De fietsoversteken worden verhoogd uitgevoerd, zodat het gemotoriseerd verkeer op de Franse Kampweg snelheid moet minderen.
- Het voorstel is verder om de Nieuwe 's-Gravelandseweg fietsvriendelijker te maken, door de bestaande fietsstroken te verbreden en de maximale snelheid te verlagen naar 30 km/uur. Tevens wordt voorgesteld om de bestaande wegversmallingen te vervangen door drempels.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4.2 Parkeren

Voor het plangebied is het bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan parkeernormen Gooise Meren van toepassing. In dit bestemmingsplan zijn de betreffende gronden voorzien van een parkeerregeling. Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in het parkeerbeleid van de gemeente Gooise Meren. Het meest recente parkeerbeleid van de gemeente Gooise Meren is vastgelegd in de 'Uitgangspunten en werkwijze parkeereis Gooise Meren 2023'. Deze is vastgesteld op 18 juli 2023. Hierin heeft de gemeente parkeernormen opgenomen om te voorkomen dat nieuwe functies leiden tot parkeertekorten of parkeeroverlast in bestaande centrum- en woongebieden.

Planspecifiek

De parkeernormen van het plangebied zijn berekend aan de hand van de 'Uitgangspunten en werkwijze parkeereis Gooise Meren 2023'. Voor de planlocatie is afgesproken dat uitgegaan mag worden van de categorie 'Rest buitengebied', aangezien de Franse Kampweg een 50 km/uur weg wordt en er geen sprake meer is dat dit gebied buiten de bebouwde kom valt. Voor de verschillende type woningen is een vergelijkbare type woning gezocht uit de genoemde nota. Voor de bedrijfsunits is gekozen voor een bedrijfsverzamelgebouw.

Onderstaande tabel toont de benodigde parkeerplaatsen van de ontwikkeling.

Functie	aantal	Autoparkeren		
		Parkeernorm GEMEENTE	Eenheid	Normatief
Wonen				
Woningen Cat.A (VS)	1	2,10	per woning	2
Woningen Cat.B (2*1-kap)	10	1,90	per woning	19
Woningen Cat. C (GGB, koop)	21	1,70	per woning	36
Woningen Cat.D (etage midden/duur)	73	1,80	per woning	131
Woningen Cat.E	52	0,70	per woning	36
<i>subtotaal</i>	157			
Extra 1	0	1,60	per woning	0
Extra 2	0	1,80	per woning	0
Bezoekers van bewoners	157	0,30	per woning	47
Totaal woningen	157			
Bedrijven	23	1,00	per 100 m2	23
School	1.200	4,90	per 100 ll	59
Totale normatieve parkeerbehoefte				354

Parkeren (bron: SVP architectuur en stedenbouw, d.d. september 2023)

Bovenstaande tabel toont aan dat de normatieve parkeerbehoefte voor de beoogde ontwikkeling 354 parkeerplaatsen bedraagt. Voor de beoogde ontwikkeling is de parkeernorm gesplitst over het parkeren in het openbaar gebied en het parkeren op eigen terrein. De parkeerplaatsen voor 52 sociale huurwoningen, 20 appartementen midden duur, deels de parkwoningen, het bezoekersparkeren, de school en deels de bedrijfsunits worden in het openbare gebied opgelost. De rest van de parkeervraag wordt op eigen terrein opgelost. Normatief zijn er op eigen terrein 140 parkeerplaatsen en 214 in het openbaar gebied benodigd.

Parkeren eigen terrein

Op eigen terrein wordt met de beoogde ontwikkeling in 156 parkeerplaatsen voorzien. Daarmee wordt ruim voldaan aan de parkeernorm van 140 parkeerplaatsen. Dit betreft een halfverdiepte parkeergarage onder de luxe woningen aan de noordzijde van het plangebied en twee parkeerplaatsen per twee-onder-één-kapwoningen. De parkwoningen beschikken over parkeerplekken op de kop van het gebouw, met extra parkeerplekken aan de overzijde van de weg (dubbelgebruik met de school). Ook de bedrijfsunits krijgen parkeergelegenheid op eigen terrein.

Parkeren openbaar gebied

Indien met een ontwikkeling verschillende functies worden gerealiseerd, is het mogelijk rekening te houden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen, bijvoorbeeld overdag door werkers en 's avonds door bewoners. Omdat dit bij de beoogde ontwikkeling het geval is, is voor de beoogde ontwikkeling het dubbelgebruik berekend. Dit is in onderstaande tabellen weergegeven. De parkeerplaatsen die op eigen terrein worden gerealiseerd zijn niet in deze berekening meegenomen.

Parkeren wonen openbaar									
sociale huur		52		0,7					36
App middenduur		20		1,8					36
Parkwoningen (helft)		14		0,85					12
									84

Functie openbaar	Rest. normatie	Werkdagochtend	Werkdagmiddag	Werkdagavond	Koopavond	Werkdagnacht	Zaterdagmiddag	Zaterdagavond	Zondagmiddag
Wonen	84	42	42	76	67	84	51	67	59
Wonen - bezoekers	47	5	9	38	33	0	28	38	33
Bedrijven/school	82	82	82	4	4				
Totaal	214	129	133	118	105	84	79	105	92

Parkeren (bron: SVP architectuur en stedenbouw, d.d. september 2023)

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat er op de werkdagmiddag de meeste parkeerplaatsen benodigd zijn. Op de werkdagmiddag is er een parkeerbehoefte van 133 parkeerplaatsen. Met de beoogde ontwikkeling worden er in het openbaar gebied in totaal 176 parkeerplaatsen gerealiseerd. Derhalve wordt ruim aan de parkeernorm voldaan. Het parkeren van de sociale huurwoningen bevindt zich in de openbare ruimte rondom het appartementenblok. De school heeft een eigen parkeervoorziening. Op twee plekken aan weerszijden van de school zijn parkeerterreinen voorzien. De overige parkeerplekken liggen aan de noordzijde van de school langs de weg.

De onderstaande afbeelding toont het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd zal worden.



Met de beoogde ontwikkeling worden in totaal 332 parkeerplaatsen gerealiseerd. Rekening houdend met dubbelgebruik zijn er op het piekmoment 273 (140+133) parkeerplaatsen benodigd. Daarmee is er sprake van een overschot van 59 parkeerplaatsen ten aanzien van de parkeereis. Gesteld kan worden dat aan de parkeereisen van de gemeente Gooise Meren wordt voldaan.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering zal ondervinden ten aanzien van het aspect parkeren.

4.5 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

In het kader van de beoogde ontwikkeling is er een verkennend flora en fauna onderzoek uitgevoerd (Blom Ecologie, 29 juli 2022, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 8).

Soortenbescherming

Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de volgende soorten of soortgroepen: gebouwbewonende vleermuizen, huismus en ringslang. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Met de beoogde ontwikkeling wordt het plangebied duurzaam en natuurinclusief 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. Er worden soorten beplanting toegepast die aansluiten op het gebied en een aantrekkelijke habitat vormen voor insecten en kleine zoogdieren.

De bestaande volwassen bomen aan de wegzijde worden behouden en ingepast in het plan. Vervolgens zullen in het parkontwerp bomen worden ingeplant die 'stepping stones' vormen door het ontwerp. Ten oosten van de Gamma ligt een kronenroute tussen noord en zuid. Hierbij is het van belang dat de boomkronen over de weg zoveel mogelijk sluitend zijn (zgn. hop-over).

Langs de oude zanderijvaart 't Luye Gat blijft een natuurstrook van ca. 6 meter behouden, met een deels verlaagde oever en aanplant van struweel. Dit wordt gezien als potentiële migratieroute voor kleine landzoogdieren. Hierbij is het van belang dat deze zone ook langs het Shellterrein en de berm van de Franse Kampweg tot de aanwezige eco-duiker, maar ook tot de hoek met de Hilversumse Meentweg wordt gerealiseerd. En dat de duiker wordt hersteld en afgeschermd zodat deze kan dienst doen als faunapassage. De betrokkenheid en inbreng van andere grondeigenaren en wegbeheerders is nodig voor de volledige realisatie van de natuurverbindingen. Zo wordt het Hocrasterrein ingekaderd door twee natuurverbindingen, maar door de groene inrichting van de nieuwe woonbuurt zal een intensieve natuuruitwisseling plaatsvinden tussen omgeving en park. Mede hierdoor en door de natuurinclusieve maatregelen wordt Hocras een woongebied dat rijk is aan flora en fauna.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Gezien de aard van de werkzaamheden, de verwachte toename in stikstofemissie en de korte afstand tot een Natura 2000-gebied dient er wel een berekening van de stikstofdepositie uitgevoerd te worden.

Stikstofdepositie

Omdat de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met de uitstoot van stikstof in de gebruiksfase moet er in beeld worden gebracht wat de mogelijke effecten van de ontwikkeling zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Natura 2000-gebied 'Naardermeer', dat zich op een afstand van 1,1 km bevindt, is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. De stikstofdepositie van de gebruiks- en bouwphase is derhalve in kaart gebracht door middel van een AERIUS-berekening in de notitie 'Berekening t.b.v. Wet natuurbescherming Walden, Bussum (Buro SRO, 10 november 2023): zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 9.

Bij de gebruiksfase is uitgegaan van een verkeersgeneratie van 1.142 voertuigbewegingen licht verkeer en 3,14 voertuigbewegingen zwaar verkeer per etmaal. Bij de bouwphase is een inschatting gemaakt van het te gebruiken machines. Bij de bouwphase is uitgegaan van de verkeersgeneratie van de uitstoot van de mobiele werktuigen. Voor beide situaties is intern gesaldeerd met de verkeersgeneratie en het gasverbruik van de oude situatie, toen de groothandel in horecaproducten nog op de locatie actief was.

Uit de AERIUS-berekening en vergelijking blijkt dat er in de gebruiks- en bouwphase sprake is van een emissieafname en dat voor de Natura 2000-gebieden geldt dat er geen verschillen hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden. Daarmee is er geen vergunning nodig in het

kader van de Wet natuurbescherming. Met het oog op de Wet natuurbescherming (Wnb) is het plan derhalve uitvoerbaar.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie en uitvoerbaarheid

De beoogde sloop van alle bebouwing ten behoeve van nieuwbouw aan de Franse Kampweg e.o. te Bussum is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro). Wel dient er nog aanvullend vervolgonderzoek uitgevoerd te worden naar de huismus en naar de vleermuis.

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor gebouwbewonende vleermuizen of huismussen en de slootover voor ringslang (soortenbescherming). Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (vleermuizen: er is sprake van een reden van sociale of economische aard, huismus: er zijn belangen vanuit volksgezondheid -klimaatsverandering- aan te voeren) en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Wegens het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

4.6 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd.

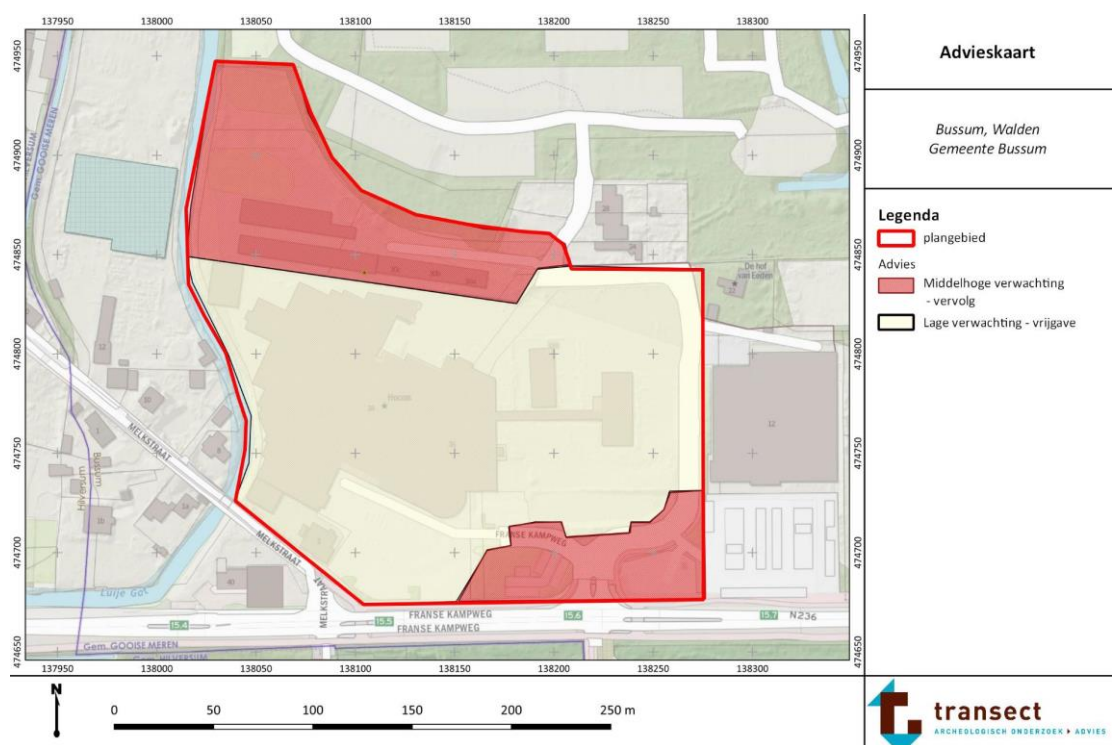
Planspecifiek

In het vastgestelde 'Paraplubestemmingsplan Archeologie Gooise Meren' hebben de gronden van het plangebied deels de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' en Waarde - Archeologie 7'. Archeologisch onderzoek is respectievelijk benodigd bij een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm en een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 20 cm. Met de herontwikkeling worden de normen ter plaatse van de andere twee dubbelbestemmingen wel overschreden en is onderzoek nodig. Door Transect is een Archeologisch Bureauonderzoek uitgevoerd (rapport d.d. 21 juni 2022, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 10).

Op basis van het archeologisch onderzoek blijkt dat sprake is van een middelhoge archeologische verwachting voor de periode Paleolithicum – Late Middeleeuwen. Het is nog onbekend wat de exacte diepteligging is van de archeologische niveaus en in hoeverre deze intact zijn. De funderingen van de voormalige en bestaande bebouwing hebben de bodemopbouw vermoedelijk plaatselijk aangetast. Tussen de gebouwen van de Hocras en de Gamma heeft een sanering plaatsgevonden tot circa 1,2 m - Mv. Hier zal de bodem zodanig verstoord zijn dat archeologische resten niet meer aanwezig zijn. Daarnaast is het plangebied mogelijk afgegraven voor zandwinning.

Om te bepalen op welke diepte het archeologisch niveau precies wordt verwacht en in hoeverre het archeologisch niveau intact is, wordt geadviseerd een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren in het plangebied. Dit onderzoek kan het beste plaatsvinden in de vorm van een verkennend archeologisch booronderzoek in een groot deel van het plangebied, met uitzondering van het gedeelte waar in het verleden een sanering heeft plaatsgevonden. Het doel van het verkennend onderzoek is het in kaart brengen van de bodemopbouw en de intactheid ervan, om zo de archeologische verwachting uit het bureauonderzoek te toetsen. Reeds is het veldonderzoek uitgevoerd (Transect, d.d. 19 september 2022, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 11).

Op basis van dit onderzoek heeft het centrale deel van het plangebied een lage archeologische verwachting, waarmee het kan worden vrijgegeven. In twee delen van het onderzochte gebied is een middelhoge verwachting op het aantreffen van intacte archeologische resten vastgesteld. Deze worden verwacht vanaf maaiveld in het noorden van het plangebied en 40 cm -Mv in het zuidoosten van het plangebied. Voor deze delen wordt geadviseerd om een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren. Voor een dergelijk onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) nodig dat beoordeeld en goedgekeurd is door de bevoegde overheid. De onderstaande afbeelding geeft een beeld van de archeologische verwachting in het plangebied op basis van het uitgevoerde onderzoek.



Advieskaart: roze = Middelhoge verwachting - vervolg, geel = Lage verwachting - vrijgave (bron: Transect, d.d. 19 september 2022)

Conclusie

Op basis van het veldonderzoek heeft een groot deel van het plangebied een lage verwachting gekregen en wordt vrijgegeven. Hier wordt niet langer een archeologische dubbelbestemming gehanteerd. Twee andere delen hebben een middelhoge verwachting. Deze krijgen, binnen de gemeentelijke systematiek, de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Gelet hierop is het voorliggende bestemmingsplan uitvoerbaar. In het vervoltraject heeft nog proefsleuvenonderzoek plaats. In dat verband wordt eerst een er een Programma van Eisen opgesteld.

Voor de woning gelegen aan de Franse Kampweg 24, die geen deel uitmaken van het hierboven genoemde archeologische onderzoek, wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen zoals ook in het paraplubestemmingsplan Archeologie het geval is.

4.7 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in gebied van grote cultuurhistorische waarde. Het gebied kent twee bijzondere verhaallijnen, namelijk van Kolonie Walden en van Renbaan Cruysbergen.

Kolonie Walden

In het verleden was hier Kolonie Walden gevestigd (1878 - 1932). De kolonie, ofwel commune, die de psychiater en schrijver Frederik van Eeden oprichtte, bevond zich op het landgoed Cruysbergen, de huidige Hocraslocatie. Hier stichtte de vooruitstrevende schrijver en arts de idealistische coöperatieve landbouwkolonie Walden en gebaseerd op gemeenschappelijk grondbezit, om in afzondering een antikapitalistische gemeenschap te vormen waarin de kolonisten zelfvoorzienend en in eenvoud 'op een hutje in de hei' leefden. Op het hoogtepunt van de kolonie omstreeks 1901 woonden er ongeveer veertig mensen. Op het terrein bevonden zich onder andere vele houten hutten, enkele stenen woningen en een bakkerij. De negentiende-eeuwse villa 'Groot Cruysbergen' werd gebruikt als koloniehuis. De villa had een voorname entree met een halfronde bomenlaan (linden). In 1938 is het terrein rond Groot Cruysbergen bebouwd met bedrijfsgebouwen van golfkartonfabriek Van Meurs. In 1970 is de villa afgebrand.

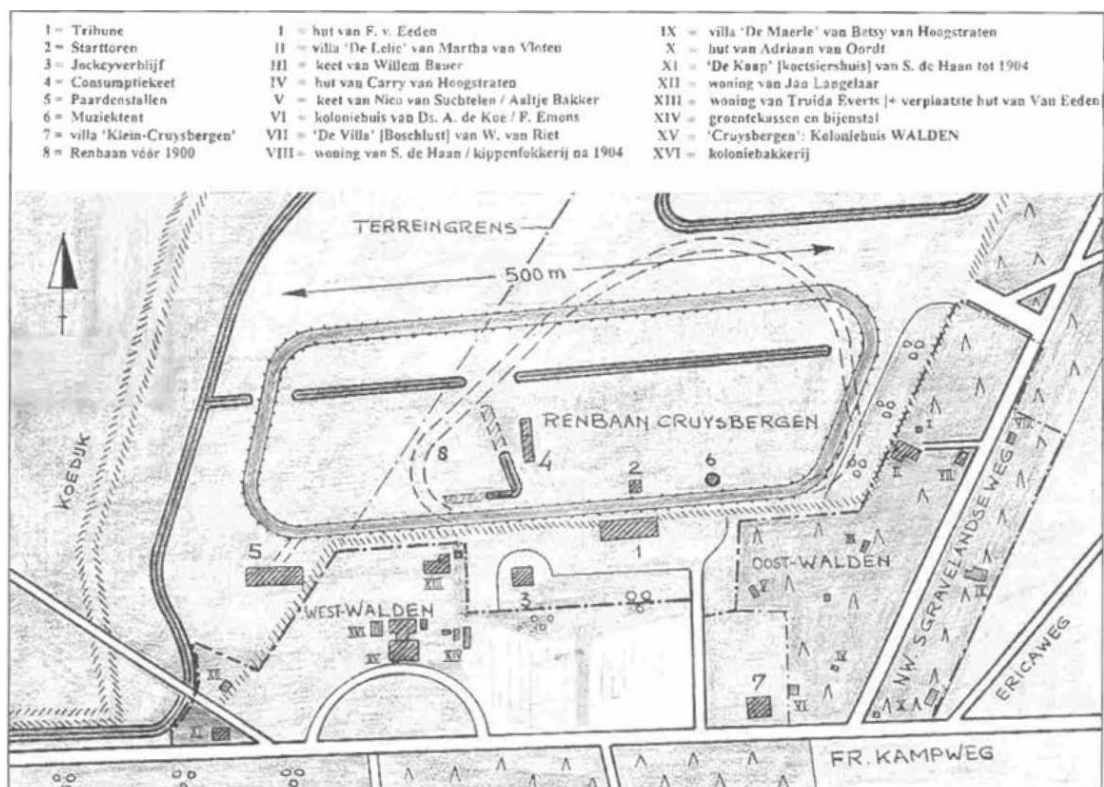
Vandaag de dag resteren in het plangebied nog slechts restanten van de monumentale bomenlanen die naar het afgebrande landhuis liepen. Buiten het plangebied, nabij de Nieuwe 's-Gravelandseweg, is ook nog de schrijvershut van Frederik van Eeden (Rijksmonument 513207) aanwezig.



Villa Groot Cruysbergen en schrijvershut (bron: Waardstellend Advies Het Oversticht)

Renbaan Cruysbergen

Ten noorden van het plangebied bevond zich Renbaan Cruysbergen. In 1893 was dat gebied deels in bezit van de effectenhandelaar Henri Broekman die hier een driehoekvormige grasbaan heeft laten aanleggen. Begin 1903 werd er een nieuwe tribune gebouwd en in het najaar van 1904 werd nabijgelegen grond aangekocht wat het mogelijk maakte om de renbaan te vergroten. In 1911 werd het totalisatorverbod (verbod wedden op paarden) aangenomen, wat het einde betekende voor de renbaan. In het plangebied zijn nog alleen de paardenstallen van het renbaancomplex aanwezig. Buiten het plangebied, ten noordoosten van de Gamma, bevindt zich verder nog het voormalige Jockeyverblijf (Nieuwe 's-Gravelandseweg 90, Rijksmonument 513244).



Plattegrond van de renbaan en Walden, gemaakt door Martin Heyne (Van der Heide 1998) (uit: Waardestellend Advies Het Oversticht)

Onderzoeken

In opdracht van de gemeente Gooische Meren is door Monumenten Advies Bureau in december 2020 een Bouw- en Cultuurhistorisch onderzoek en Waardestelling opgesteld. In het rapport 'Paardenstallen van de voormalige renbaan Cruysbergen, Bussum' (d.d. 3 december 2020) wordt geconcludeerd dat het pand een overwegend positieve bouw- en architectuurcultuurhistorische waarde bezit, een neutrale stedenbouwkundige en ensemblewaarde, een neutrale beeldbepalende waarde en een hoge algemene historische waarde. Ook is er sprake van een zekere zeldzaamheidswaarde. De conclusie van het rapport is dat het paardenstallencomplex voldoende erfgoedwaarden blijkt te bezitten om enige vorm van behoud en inpassing in de plannen van herontwikkeling van het Hocras-gebied in overweging te nemen en, bij transformatie, de belangrijkste karakteristieken van het gebouw zodoende in stand te houden. Aanbevolen wordt om uit te zoeken op welke wijze dit gebouw uiteindelijk kan worden ingepast in de gebiedsontwikkeling.

Vervolgens heeft Het Oversticht, in opdracht van de gemeente Gooise Meren een beknopte waardestelling opgesteld voor de voormalige paardenstallen. In het rapport 'Franse Kampweg 30, Bussum Waardestellend advies' (d.d. 14 december 2021) wordt geconcludeerd dat het stalcomplex met name van grote cultuurhistorische waarde is en in enige mate van architectuurhistorische waarde. Het herinnert aan de roemruchte geschiedenis van het gebied en houdt de herinnering aan de renbaan levend. Het heeft daarnaast zeldzaamheidswaarde als stalgebouw behorende bij een renbaan. Het ontwerp van het stalgebouw is aangetast, zowel op hoofdlijnen als in detail. Niettemin is de stalfunctie nog duidelijk herkenbaar. Het gebouw wordt monumentwaardig geacht. Het verdient dan ook aanbeveling om het vroegere stalcomplex te behouden in de nieuwe ontwikkelingen. Voorts worden in het rapport aanbevelingen op gebiedsniveau gedaan. Uitgangspunt hierbij is het benutten en versterken van de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten van het terrein en het zien van de mogelijkheden voor toekomstige ontwikkelingen. Dat betreft -waar mogelijk- het behoud van de zeldzame overblijfselen uit de tijd van het landgoed, de paardenrenbaan en Walden. Hierbij wordt gedacht aan het integreren van het restant van de halfronde Lindenlaan, het revitaliseren van een groene openbare ruimte, het versterken van de verbondenheid met Goois Natuurgebied Fransche Kamp en Goois Natuurreservaat Landgoed Nieuw Cruysbergen, het aansluiten bij de oorspronkelijke architectonische karakteristieken en het halen van inspiratie voor straatnamen uit de geschiedenis van het gebied.

Erfgoedstrategie locatie Hocras, Bussum

Tijdens het ontwerpproces is onderzocht of het mogelijk is het stallencomplex op een zinvolle wijze in te passen in de gebiedsontwikkeling. In het verleden zijn aanvragen voor een monumentenstatus geweest voor de paardenstallen op het terrein, maar deze zijn door het college van B&W afgewezen. Tegen dit besluit is bezwaar gemaakt. In lijn met het advies van de Commissie voor de bezwaarschriften heeft in november 2022 een heroverweging van het besluit plaatsgevonden. Daarop werd besloten, door een goed onderbouwde integrale afweging van alle ruimtelijke belangen, het primaire besluit in stand te houden. De voormalige paardenstallen op het Hocras terrein zouden niet worden aangemerkt als gemeentelijk monument. Eén van de redenen was dat als de paardenstallen behouden blijven de algehele haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling in geding komt. Er is verkend of het mogelijk is om de paardenstallen te behouden en de appartementen die op deze locatie geprojecteerd zijn, elders binnen het plangebied te realiseren, om daarmee de financiële consequenties te compenseren. Dit was echter geen optie.

Het besluit maakt het mogelijk om het ingezette planproces voor de transformatie van de Hocras-locatie voort te zetten en in plaats van het behoud van de paardenstallen, een alternatieve erfgoedstrategie uit te werken. 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. Hiertoe is door Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V. de rapportage 'Erfgoedstrategie Hocras locatie Walden - life in the woods' (d.d. 18 september 2023) opgesteld: zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 12. Dit strategisch advies beschrijft het proces om te komen tot een plan waarin de historische verhalen beleefbaar zijn.

Het doel is om de cultuurhistorie van het gebied beter te verankeren in het stedenbouwkundig plan, zonder het behoud van de paardenstallen. Zodoende wordt een proces gestart om de historie, betekenis en essenties van de plek inzichtelijk te maken en samen met de belanghebbenden bepaald hoe de verhalen die de plek vertelt gevisualiseerd kunnen worden. Bij het uitwerken van deze strategie worden belanghebbenden zoals erfgoedverenigingen en inwoners betrokken. Op deze wijze kan de herinnering aan het renbaanverleden levend worden gehouden.

De wens om tot een gezamenlijke strategie voor de beleefbaarheid van het erfgoed op de Hocraslocatie te komen, heeft meerdere gelaagde doelen. De verwachtingen over het gewenste resultaat zijn zowel inhoudelijk als procesmatig.

Inhoudelijk

- Overzicht en inzicht in de cultuurhistorische gelaagdheid van het plangebied;
- Gebiedsgerichte afweging maken over welke onderdelen van het historisch verhaal zichtbaar gemaakt worden;
- Basis voor visualisering in de openbare ruimte is middels schetsen en plaatsaanduiding zichtbaar;
- Aan het eind ligt er een visualisatieplan met daarin beschreven wat waar gevisualiseerd wordt in welke vorm.

Procesmatig

- Gesprekken met inwoners en betrokken partijen vormen een essentieel onderdeel.
- De te maken keuzes worden nadrukkelijk samen met de betrokken partijen gemaakt.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er met de ontwikkeling rekening wordt gehouden met de aanwezig cultuurhistorische waarden binnen het plangebied en dat er daarmee geen belemmering worden verwacht vanuit het aspect cultuurhistorie.

5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

Voor het opstellen van de planregels is uitgegaan van de gemeentelijke standaard. Op deze wijze beschikt de gemeente over zoveel als mogelijk uniforme plannen.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. Ook dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Voor de planregels is zo veel mogelijk aangesloten op de standaard welke binnen de gemeente Gooise Meren gangbaar is, in het bijzonder bij het onlangs vastgestelde bestemmingsplan 'Zuidwest'. Voorliggend bestemmingsplan bevat de bestemmingen 'Gemengd', 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Verkeer' en 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Leiding - Gas- en 'Waarde - Archeologie 1 en 'Waarde - Archeologie 2'. Hieronder wordt de inhoud van de bestemmingen doorgenomen.

Bestemming 'Gemengd'

Voor het gebouw in het noordoosten van het plangebied wordt de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Op de begane grond en eerste verdieping worden uitsluitend bedrijfsactiviteiten toegestaan. Het gaat om bedrijfsactiviteiten in categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, met de bijbehorende kantoorruimten. Deze kantoorruimten zijn ook op de tweede verdieping toegestaan, als onderdeel van de bedrijfsactiviteiten op de begane grond en op eerste verdieping.

Op de tweede verdieping en het zuidelijk deel waar ook een derde verdieping is toegestaan, wordt wonen toegestaan. Hierbij worden ook de reguliere mogelijkheden voor aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geboden.

Er zijn uitsluitend hoofdgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Verder gelden specifieke gebruiksregels, namelijk dat buitenopslag ten behoeve van bedrijven, openbare verkoop in de buitenruimte en vaste vlaggenmasten als strijdig gebruik worden aangemerkt.

Bestemming 'Groen'

Een groot deel van het plangebied zal als 'Groen' worden bestemd. Deze gronden zijn o.a. bestemd voor beplanting, beplantingen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, bermen en bermsloten, inundatiezones en nutsvoorzieningen.

Bestemming 'Maatschappelijk'

Ter plaatse van de middelbare school wordt de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen. Hierbinnen worden maatschappelijke voorzieningen toegestaan. De maximale bouwhoogte van het beoogde schoolgebouw zal oplopen van het noorden naar het zuiden. In het meest noordelijk deel geldt een maximale bouwhoogte van 4 meter. Dit zal oplopen naar 4, 8, 12 en 17 meter.

Er zijn specifieke gebruiksregels opgenomen ten aanzien van de maximaal toegestane oppervlakte van alle verdiepingen samen. Zoals overeengekomen mag die oppervlakte met maximaal 3% worden overschreden. Verder is de oppervlakte voor alle fietsen en e-bikes begrensd en is aangegeven welk deel onder het schoolgebouw moet worden aangelegd.

Bestemming 'Natuur'

De zone aan het Luye Gat is voorzien van de bestemming 'Natuur'. De bestemmingsregeling is afgestemd op de regeling van het aangrenzende voormalige MOB-complex. De bestemming is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten ten dienste van de bestemming en voor diverse werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist.

Bestemming 'Verkeer'

De gronden bestemd met 'Verkeer' zijn mede bestemd voor wegen, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden en voor de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen en water.

Bestemming 'Wonen'

Ter plaatse van de beoogde woningen en appartementen wordt de bestemming 'Wonen' opgenomen, met de gebruikelijke mogelijkheden voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geboden.

Per woonblok is een maximale bouwhoogte aangegeven en een maximum aantal wooneenheden. Voor de bestaande woning Franse Kampweg 24 zijn de maximale goot- en bouwhoogten opgenomen, conform het geldende bestemmingsplan.

Verder zijn de in de gemeente gebruikelijk bouw mogelijkheden opgenomen. Daarbij is maatwerk toegepast voor het onderhavige initiatief, waarbij bij de twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woning aan 't Luye

Gat en bij de park- en drive-in-woningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen alleen binnen het bouwvlak toegestaan. Hiertoe is de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' opgenomen.

Tevens worden bij de park- en drive in-woningen centraal in het plangebied slechts lage bouwwerken geen gebouwen zijnde (maximaal 1 m gemeten vanaf bovenkant vloer van het hoofdgebouw) mogelijk gemaakt, gelet op de gewenste openheid in relatie tot de aangrenzende groenzones. Daartoe is de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - openheid' opgenomen. Ook worden hier om die reden geen mogelijkheden geboden voor vergunningsvrij bouwen, met een bepaling dat deze gronden niet aangemerkt worden als 'erf', zoals bedoeld in artikel 1 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht.

Verder is geregeld dat bij de twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woning aan 't Luye Gat iets hogere bouwwerken geen gebouwen zijnde aan de voorzijde (1,2 m) en iets lagere aan de achterzijde (maximaal 1,25 m) zijn toegestaan.

Dubbelbestemming 'Leiding - Gas'

De voor 'Leiding - Gas ' aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringsstroken. De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'

Voor delen van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' opgenomen, waarbij de regels ontleend zijn aan het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie Gooise Meren'.

Er wordt op de betreffende gronden nog vervolgonderzoek uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Op basis van dat onderzoek kan het zijn dat de dubbelbestemming in het plangebied komt te vervallen of hierop nog wordt aangepast.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'

Ter plaatse van de woning aan de Franse Kampweg 24, dat niet nader is onderzocht, wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen, zoals deze geldt in het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie Gooise Meren'. Ook hier zijn de regels ontleend zijn aan dit paraplubestemmingsplan.

Algemene regels

De Algemene regels bevat allereerst de gebruikelijke anti-dubbeltelbepaling. In de 'Algemene bouwregels' zijn bepalingen opgenomen voor geringe overschrijdingen van bouwgrenzen en bouwhoogten. Tevens is in de 'Algemene bouwregels' een voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit opgenomen waarin het oprichten van bouwwerken en het gebruik van gronden en bouwwerken uitsluitend is toegestaan indien uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de beeldkwaliteitsrichtlijnen uit het Beeldkwaliteitsplan dat als bijlagen bij de regels bijlage 2 is gevoegd. In de 'Algemene gebruiksregels' is een bepaling over strijdig gebruik opgenomen.

In de 'Algemene afwijkingsregels' is een bepaling opgenomen waarmee bij een omgevingsvergunning bouwgrenzen kunnen worden overschreden en kan worden afgeweken van maten met ten hoogste 10%. Het genoemde percentage geldt niet voor bebouwing binnen de bestemming 'Maatschappelijk': daarvoor is een maximale uitbreiding met 3% overeengekomen. Dat is ook als zodanig vastgelegd in artikel 5 lid 3.1 sub b.

In de 'Overige regels' is een bepaling opgenomen teneinde veilig te stellen dat blijvend voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid. Ook het laden en lossen is hier geregeld.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De gemeente heeft met de eigenaar van het Hocras-terrein een anterieure overeenkomst afgesloten. Een deel van de ontwikkeling (de middelbare school en het aanpassen van de Franse Kampweg) wordt gefinancierd door de gemeente.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2.2 Participatie

Het stedenbouwkundig plan voor de onderhavige locatie is in samenspraak met stakeholders en bewoners uit de omgeving opgesteld. Verder is het initiatief besproken met de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling en met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed.

Afstemming met omwonenden en belangstellenden

Tijdens het ontwerpproces zijn vier informatiebijeenkomsten georganiseerd. Tijdens de eerste bijeenkomst op 7 juli 2020 stond de analyse van de omgeving en het ophalen van wensen en uitgangspunten centraal. Tijdens de tweede bijeenkomst van 14 september 2020 zijn verschillende denkrichtingen (schetsmodellen) gepresenteerd en is gekeken welke denkrichting de meeste potentie had. Op drie thema's is input verzameld; verkeer, inpassing van de school en stedenbouw en landschap. De variant met een parkachtige inrichting kon rekenen op de meeste bijval, al waren er twijfels bij bewoners of die inrichting haalbaar zal blijken. Het bewaren van de rust in de omliggende natuur is een belangrijke zorg van omwonenden. Ook behoud of toevoeging van groen zodat een ecologische verbindingszone kan ontstaan en een veilige verkeersontsluiting vinden bewoners belangrijk. De parkvariant lijkt de meeste waarborgen te bieden. Ook omdat het schoolgebouw in die variant wat vriendelijker oogt en het kinderen binnen de school goede buitenruimte biedt.

Tijdens een derde bijeenkomst op 20 oktober 2020 is een uitgewerkt plan (voorkeursmodel) gepresenteerd en is gekeken op welke punten dit nog verbeterd zou kunnen worden. Tijdens de vierde avond op dinsdag 2 november 2021 is het conceptplan toegelicht aan omwonenden en andere belangstellenden. De bijeenkomsten hebben belangrijke input opgeleverd voor het stedenbouwkundig plan en zijn medebepalend geweest voor de definitieve uitwerking.

Afstemming met stakeholders en belanghebbenden

Naast deze brede bewonersavonden is er intensief contact geweest met de beide natuurorganisaties die grenzen aan het terrein, Goois Natuurreservaat en Natuurmonumenten en zijn meerdere overleggen gevoerd met de directe burens. Ook is er intensief contact geweest met beide scholen die op deze plek in één nieuw gebouw gehuisvest zullen worden, te weten het Willem de Zwijger College uit Bussum en de St. Vitusmavo uit Naarden. Het plan is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met het schoolbestuur.

Afstemming met ARO en CRKenE

Het initiatief is besproken met de provinciale Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) en met de gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed (CRKenE). Naar aanleiding daarvan zijn enkele aanpassingen gedaan (langs 't Luye Gat, vorm school en positie sociale appartementen). Een verslag van de afstemming met ARO is bijgevoegd als bijlagen bij toelichting, bijlage 3.

6.2.3 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk voorgeschreven overleg als bedoeld in 3.1.1. van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening naar de betrokken partners gestuurd. De gemeente heeft in een bijlage de vooroverlegreacties van een gemeentelijke reactie voorzien (zie bijlagen bij toelichting, bijlage 17). Deze Nota van beantwoording geeft weer of en welke reacties zijn ingediend, hoe deze door het gemeentebestuur zijn beoordeeld en beantwoord en of dit tot wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan heeft geleid.

6.2.4 Zienswijzen

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen hier, of in een separate notitie, van een gemeentelijke reactie worden voorzien.