

Gebiedsgerichte **aanbevelingen** voor de **ontwikkeling** van het **Hocras-terrein**

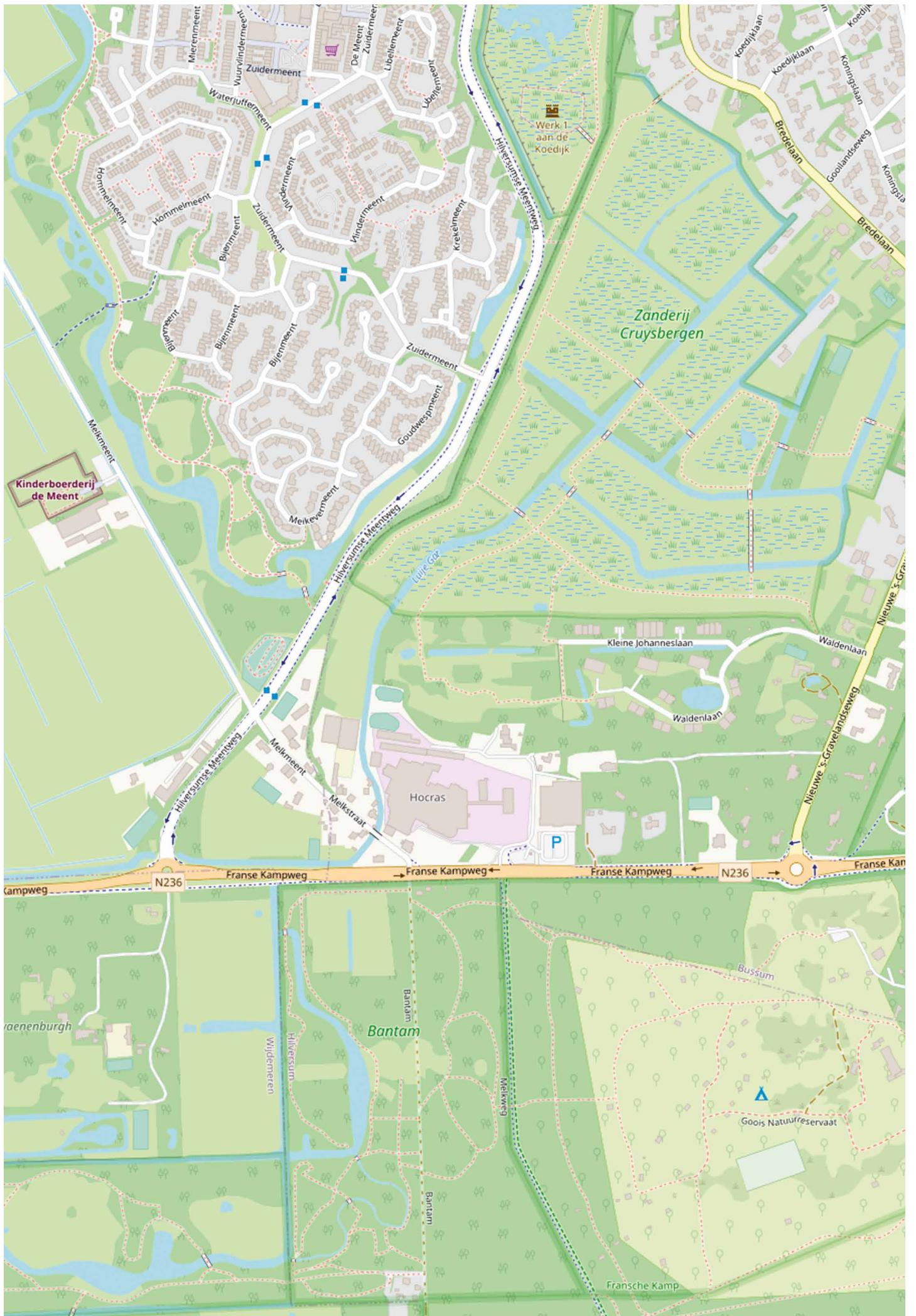
t.b.v. meningsvorming gemeente Gooise Meren



Walden buurtgroep

met bijdragen van **Natuurmonumenten, Goois Natuurreservaat** en **experts.**

Deze aanbevelingen zijn ondertekend door individuele omwonenden,
Vereniging Natuurmonumenten, Vereniging Natuurbehoud Landgoed Nieuw Cruysbergen,
Stichting Hilversumse Meent, Vereniging Vrienden van het Spiegel en
Stichting tot Behoud en Beheer van de Fransche Kamp.
De Vereniging Vrienden van het Gooi (VVG) ondersteunt genoemde aanbevelingen.



Inhoud gebiedsgerichte aanbevelingen Hocras-terrein

Samenvatting	4/5
1. Inleiding	7
2. Een nieuwe tijd vraagt om andere uitgangspunten	8
3. De belanghebbenden (stakeholders), beleidspartijen en regionale samenwerkingsverbanden	11
Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV)	11
Metropoolregio Amsterdam (MRA)	11
Provincie Noord-Holland	13
Het Rijk	13
4. Het participatieproces	14
5. Onze aanbevelingen	17
Uitgangspunten voor aanbevelingen	20
1. Zorg voor een duidelijk participatieproces	22
2. Ga uit van een gebiedsgerichte aanpak	22
3. Breng balans aan tussen oppervlakte natuur en bebouwing	23
4. Neem het landschap als uitgangspunt bij de bebouwing en integreer deze met de aangrenzende woningen	23
5. Beperk de druk op natuurgebieden en op het terrein	23
6. Verkeer en verkeersveiligheid	23
7. Stel duurzaamheidseisen aan een eventueel te bouwen school	24
8. Maak duurzaamheid tot het belangrijkste programma van eisen	25
9. Neem het erfgoed integraal op in de planvorming conform het advies van experts	25

Walden buurtgroep

met bijdragen van **Natuurmonumenten**, **Goois Natuurreservaat** en **experts**.

Deze aanbevelingen zijn ondertekend door individuele omwonenden,
Vereniging Natuurmonumenten, Vereniging Natuurbehoud Landgoed Nieuw Cruysbergen,
Stichting Hilversumse Meent, Vereniging Vrienden van het Spiegel en
Stichting tot Behoud en Beheer van de Fransche Kamp.
De Vereniging Vrienden van het Gooi (VVG) ondersteunt genoemde aanbevelingen.

Gepresenteerd op 14 januari 2022 • Tweede druk: maart 2022

Samenvatting gebiedsgerichte aanbevelingen voor Hocras-terrein t.b.v. meningsvorming gemeente Gooise Meren

De Walden buurtgroep heeft gebiedsgerichte aanbevelingen opgesteld voor de ontwikkeling van het Hocras-terrein in Bussum. Wij vragen burgemeester, wethouders en de gemeenteraad dit document inclusief de aanbevelingen te gebruiken als input voor een nog op te stellen Nota van Uitgangspunten Hocras-terrein. Een veelvoorkomend misverstand is dat men denkt dat het omzetten van een geïsoleerd bedrijventerrein naar een dicht bebouwde woonwijk beter zou zijn voor de omgeving. Het Hocras bedrijventerrein heeft door zijn gerichte retail-activiteiten tot nu toe een geringe impact gehad op de omliggende natuur. Een volle wijk met school, 160 woningen en kleinere bedrijven op 4,6 hectare zal juist een enorme druk geven op de omliggende kwetsbare natuur, alsmede door toename van ongestructureerde verkeersbewegingen en een afname van de verkeersveiligheid.

Walden buurtgroep en de twee belendende natuurorganisaties van het Hocras-terrein, Natuurmonumenten en het Goois Natuurreservaat, zien unieke kansen die zich maar eens in de circa 100 jaar voordoen om tot een gebalanceerde invulling van het bedrijventerrein te komen. Daarbij zijn vijf kernthema's uitgangspunt voor negen aanbevelingen. De kernthema's zijn: **biodiversiteit, klimaat, een sociale omgeving voor burgers, 'placemaking'** en **huisvesting**.

Deze thema's staan hoog op alle beleidsagenda's van de gemeente zelf, de Metropool Regio Amsterdam, de provincie Noord-Holland en het Rijk en sluit aan op de ambities van het nieuwe kabinet en de mondiale duurzaamheidsdoelen. Recent werd dit belang bevestigd in het koersdocument Gooi en Vechtstreek en het past ook bij de invoering van de Omgevingswet die op 1 juli 2022 moet ingaan.

Onze aanbevelingen zijn:

1) **Zorg voor een duidelijk participatieproces**, zoals beschreven in de aanbevelingen en conclusies van de Rekenkamer van Gooise Meren in juli 2021. Het participatieproces is verwarrend. Dat werd duidelijk bij het optreden van de eigenaar en de gemeente. Wij zagen een eigenaar/projectontwikkelaar die verschillende keren met direct omwonenden een open gesprek is aangegaan met de intentie het gebied mooi te maken. Daarnaast zagen we een

gemeente die niet duidelijk sturend aanwezig is op basis van de verschillende beleidsinstrumenten en afspraken die zij zelf in handen heeft. Dit resulteerde in frustratie en verwarring bij betrokken omwonenden en organisaties. We willen graag met alle stakeholders een co-creatie proces opzetten op basis van de beleidsdoelen en op de locatie passende uitgangspunten. Een proces dat recht doet aan de positieve intenties van de eigenaar omdat het risico's rond vertraging minimaliseert, aan de toekomstige bewoners, aan huidige omwonenden en het gebied op basis van de actuele vraagstukken, zowel lokaal, nationaal als mondiaal.

- 2) **Ga uit van gebiedsgerichte aanpak**. Dit betekent dat de ontwikkeling van het terrein wordt gezien vanuit het groter geheel. Wij denken dat de actuele uitdagingen van gemeente en eigenaar/projectontwikkelaar ingepast kunnen worden in een lange termijnvisie voor het terrein. De inpassing van een adequate ecologische corridor voor de ter plaatse voorkomende en thuishorende planten en dieren in combinatie met realisatie van faunaverbindingen ter plaatse van de N236 vormt een belangrijke kans die nu verzilverd kan worden.
- 3) **Breng balans tussen oppervlakte bebouwing, wegen en natuur**. Bebouwing op de scheidslijn van zand en veen, de twee unieke gebieden Cruysbergen en Bantam, vraagt om het maken van keuzes. Maak 2/3 bebouwing en groen en 1/3 natuur. Gebruik nationale en internationale voorbeelden van natuur-inclusief bouwen ter inspiratie. Draag zorg dat de bestaande bebouwing van aangrenzende woningen van buurtbewoners integraal onderdeel wordt van het te ontwerpen bouwplan.
- 4) **Neem het Gooise 'illusielandchap' als uitgangspunt bij hoogte van de bebouwing**. Samen met de buurgemeenten steunt de gemeente Gooise Meren het behoud en de versterking van het 'illusielandchap' (zoals verwoord in het beleidsplan van het Goois Natuurreservaat). Dit is vastgelegd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 van de Provincie Noord-Holland. Neem daarom aan de randen van de natuurgebieden een maximale hoogte van drie verdiepingen op in de nota van uitgangspunten.

5) **Beperk de druk op de gebieden en het terrein.**

Door een grote woonwijk en brede middelbare school zal de druk op de omliggende natuur-gebieden te groot worden. Neem samen met de terreinbeheerders lange termijn maatregelen zodat de druk op natuur geen extra schade veroorzaakt. Houd voldoende afstand van de bestaande natuur om verstoring door licht, geluid en beweging op het natuurgebied te voorkomen. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de stikstofbelasting.

6) **Maak veiligheid en duurzaamheid uitgangspunt voor verkeersregulering en bebouwing.**

Een nieuwe woonwijk met eventueel een school vraagt om aanpassingen van de verkeersveiligheid. Een gevaarlijke provinciale weg vraagt vanwege de schoolgaande jeugd om aanpassingen van de huidige langzaamverkeer infrastructuur. Het huidige fiets/voetpad aan de noordzijde van de provinciale weg, tussen de ingang van het Hocras terrein naar de Nieuwe 's Gravelandseweg dient geoptimaliseerd te worden. Dit dient verlengd te worden richting de Melkstraat/Melkmeent. Ook de onoverzichtelijke verkeerssituatie bij het Shell-station en de Melkstraat vraagt om een veilige aanpassing.

7) **Stel natuur- en duurzaamheidseisen aan een mogelijk te bouwen school.**

Ondanks de problematiek van achterstallig onderhoud, zijn er bedenkingen of dit de beste locatie is voor een brede middelbare school. Uit een WOB-verzoek van de Walden buurtgroep blijkt dat locatie-onderzoek niet zorgvuldig is gedaan door de gemeente. Mocht er een school komen dan is ons advies die in te passen in het landschap met voldoende mogelijkheden voor buitensport rondom. Maak een eventuele school medeverantwoordelijk, (ook financieel), voor het opheffen van ongewenste effecten op de natuur in Bantam, Spanderswoud en Landgoed Nieuw Cruysbergen en op het vernieuwde Hocras-terrein zelf.

8) **Maak duurzaamheid de hoogste prioriteit van het programma van eisen.**

T.a.v. de bebouwing is een optimalisatie van kennis rond energie, water en duurzaam gebruik van materiaal nodig. Ga bij het schoonmaken van lokale bodemverontreiniging uit van de hoogste normen. T.a.v. wateropslag en energie: Ga uit van het optimaal haalbare vanuit duurzaamheidscriteria. Natuur-inclusief bouwen moet de norm zijn. Zorg voor bijzondere kansen voor zoveel mogelijk ter plaatse passende - en inheemse planten- en diersoorten.

9) **Neem het erfgoed integraal op in planvorming.**

Waardeer daarnaast cultuurhistorische gebouwen en geef ze een functie. De notitie 'Erfgoed Gooise Meren' met de gebiedsbiografie 'Tussen Vecht, Meren en Stuwwal' (2021) is ook op het Hocras-terrein van toepassing. Hierbij dient de basis in stand te worden gehouden en wordt erfgoed als vertrekpunt en dragende kracht bij ruimtelijke ontwikkelingen gezien. Dit sluit ook aan bij de nieuwe Omgevingswet, waarin erfgoed als een van de acht pijlers wordt neergezet. Uit een onderzoeksrapport van de gemeente blijkt dat "het paardenstallencomplex voldoende erfgoedwaarden blijkt te beschikken om te behouden en in te passen in de plannen".

Walden buurtgroep

Deze aanbevelingen zijn geschreven door de Walden buurtgroep. Er is gebruik gemaakt van kennis en inzichten van Vereniging Natuurmonumenten en Goois Natuurreservaat.

Ons verzoek aan het College en de Raad van Gooise Meren is dat de gemeente een 'Nota van Uitgangspunten Hocras-terrein' opstelt waarin onze aanbevelingen worden besproken in een participatief proces, zodat er vooraf duidelijkheid is en vertraging voorkomen kan worden. Bijgaand document bevat verwijzingen naar beleidsdocumenten, afspraken en verdragen ter onderbouwing van bovenstaande aanbevelingen. Walden buurtgroep hoopt met deze inhoudelijke op beleidsdocumenten gebaseerde aanbevelingen een opbouwende bijdrage te leveren aan een zorgvuldig burgerparticipatieproces en een uitgebalanceerde herinrichting van het Hocras-terrein dat recht doet aan wonen en bedrijvigheid binnen een omgevingsvisie van natuur en dat aansluit bij het coalitieakkoord van het nieuwe kabinet.

De volgende organisaties en personen onderschrijven deze aanbevelingen: Vereniging Natuurmonumenten; Vereniging Natuurbehoud Landgoed Nieuw Cruysbergen; Stichting Hilversumse Meent; Vereniging Vrienden van het Spiegel; Stichting tot Behoud en Beheer van de Fransche Kamp; verschillende bewoners van de Melkstraat/Melkmeent, Franse Kampweg, Nieuwe 's Gravelandseweg, Waldenlaan en Kleine Johanneslaan.

Contactpersoon: **Kolijn van Beurden**

E-mail: waldenbuurtgroep@gmail.com

Internet: www.waldenbuurtgroep.nl



Hocras-terrein, januari 2022

1. Inleiding

Met het vertrek van de groothandel Hocras uit Bussum in 2020 kwam het bedrijfsterrein aan de Franse Kampweg grotendeels leeg te staan. Inmiddels zijn er tijdelijk ruimtes onderverhuurd aan onder meer GGD, Picnic, Dactiva Koeriers en Camperverhuur. Begin 2020 nam de eigenaar het initiatief om samen met de gemeente Gooise Meren te verkennen of naast bedrijfsdoeleinden ook woningbouw en onderwijsdoeleinden mogelijk zijn. Dat laatste betreft een verkenning naar de verplaatsing van één van de scholen voor voortgezet onderwijs uit Bussum naar deze locatie. De raadsmededeling (maart 2020) meldt dat de eigenaar van het Hocras-terrein en de gemeente werken aan een financiële en ruimtelijke verkenning voor een transformatie van het bedrijfsterrein aan de Franse Kampweg. Hierbij ligt de focus op herontwikkeling van het terrein met gedeeltelijk wonen, kleinschalige bedrijven en onderwijs. Daartoe moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. Direct omwonenden en belanghebbenden werden geïnformeerd over de plannen in drie sessies in 2020 (7 juli, 14 september en 20 oktober) en een sessie - ruim een jaar later - op 2 november 2021. Terwijl de eigenaar/projectontwikkelaar een aantal keer met direct omwonenden in gesprek is gegaan en op basis daarvan verschillende aanpassingen heeft gedaan, is ons van het begin af aan onduidelijk wat de visie van de gemeente is wat betreft de ontwikkeling van het terrein en in hoeverre omwonenden en andere belangstellenden worden gehoord. Sinds het bekend maken van de start van de verkenning hebben buurtbewoners - verenigd in een buurtgroep - regelmatig overleg met Goois Natuurreservaat (GNR) en Natuurmonumenten (NM) en andere lokale groepen. De buurtgroep heeft sindsdien ook bijna alle politieke partijen uit de gemeente aangeschreven, op het terrein rondgeleid en gesproken. Samen met de eigenaar

zien wij de herontwikkeling van het Hocras-terrein als een unieke kans, maar ook als uitdaging die slechts één keer in ongeveer 100 jaar voor komt. Het vraagt om grote zorgvuldigheid om deze bijzondere locatie mooi en toekomstbestendig te maken. Dit vergt ook een nauwkeurig en vooral helder participatieproces conform de door de gemeente zelf opgestelde richtlijnen. Onlangs werd de gemeente voor hun onduidelijk participatiebeleid op de vingers getikt door de Rekenkamer¹⁾. Op de laatste bijeenkomst op 2 november 2021 werd tot veler verbazing een schets van de gemeente gepresenteerd als een zo goed als definitief stedenbouwkundig plan. Dit terwijl een nota van uitgangspunten van de gemeente ontbreekt. De Walden buurtgroep heeft daarom besloten om onze aanbevelingen op een gestructureerde wijze te formuleren en aan te bieden aan de Gemeenteraad en het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Gooise Meren.

Deze aanbevelingen voor het Hocras-terrein gaan uit van de potentie van het terrein en haar bijzondere ligging. Het wil tevens tegemoetkomen aan de eigentijdse vraagstukken die de gemeente heeft rond (sociale) woningbouw, bedrijvigheid, verkeersveiligheid, onderwijs, klimaat, natuur, biodiversiteit, water en duurzaamheid. En het haakt in op het beleid van het nieuwe kabinet aangaande woningbouw, duurzaamheid, biodiversiteit en stikstofbeleid. De Walden buurtgroep gaat uit van een gebiedsgerichte en toekomstbestendige aanpak die verankerd is in een voor iedereen duidelijk participatieproces. De ondertekenaars van dit document hebben hetzelfde doel als de gemeente en eigenaar/projectontwikkelaar: dit gebied zo mooi en toekomstbestendig mogelijk inrichten door oplossingsgericht met elkaar samen te werken.

1) Rekenkamercommissie Gooise Meren uit het onderzoeksrapport 'Buurt- en burgerparticipatie in Gooise Meren' 2021.

2. Een nieuwe tijd vraagt om andere uitgangspunten

Deze tijd kenmerkt zich door nieuwe uitdagingen, waarbij beleidsmakers mondiale problemen moeten vertalen in lokale oplossingen die niet los staan van de omgeving en de politiek-cultuur-historische context.

Dit leidt tot benoeming van vijf kernthema's:

- 1. Belang van natuur:** mondiaal zien we een enorm verlies van biodiversiteit met als gevolg verlies van veerkracht in het landschap. In Nederland werd onlangs duidelijk dat het sneller gaat dan in vele andere landen²⁾.
- 2. Klimaat:** klimaatverandering door menselijk handelen met als gevolg toename van extreme weersomstandigheden. Dit kwam ook dichterbij met de recente overstromingen in Nederland, België, Duitsland, Spanje maar ook in India en China en bosbranden in vele delen van de wereld.
- 3. Sociaal:** decennia van focus op maximalisatie van financieel rendement middels marktwerking heeft geresulteerd in minder aandacht voor sociaal 'kapitaal' (zorg, onderwijs, gemeenschapszin, sociale woningbouw). Duidelijk is geworden dat door de combinatie van snelle technologische ontwikkeling en sociale media een toename van polarisatie is ontstaan, waarbij het politieke midden wordt uitgehold. Dit is een mondiale trend, die lokaal in Nederland ook geassocieerd wordt met vervreemding, landschapspijn en verlies aan herkenbaarheid en erfgoed. Inmiddels heeft het nieuwe coalitie-akkoord dit gesignaleerd en beloofd deze zaken integraal op te pakken.
- 4. Placemaking:** een strategie voor het creëren van succesvolle innovaties in de ruimtelijke ontwikkeling³⁾, waarbij in de ontwerpfase niet zozeer alleen de vastgoedpartijen en/of de gemeente de experts zijn, maar de gebruikers als gelijkwaardige experts worden opgevoerd. Wanneer vanuit dat startpunt wordt vertrokken is de kans op succes veel groter en daarmee op vertraging (bezwaarschriften) veel kleiner.

5. Huisvesting: de toenemende schaarste in de woningmarkt met name voor sociale woningbouw en starters.

Op nationaal en internationaal niveau wordt een deel van bovenstaande thema's opgepakt in verdragen en beleidsintenties. Internationaal gezien zijn de belangrijkste: het VN Biodiversiteitsverdrag, het VN Klimaatverdrag, VN Food Summit, en de EU Green Deal (waarin veel van bovenstaande samenkomt op EU-niveau). Het hoeft geen betoog dat dit zijn weerslag heeft op het nationale beleid: klimaat en biodiversiteit zullen de komende decennia bepalend zijn voor veel ontwikkelingen in Nederland die te maken hebben met ruimtelijke ordening. Daarnaast is er internationaal en ook in Nederland, brede consensus dat we in 2030 de 17 duurzaamheidsdoelen (Sustainable Development Goals, SDGs)⁴⁾ moeten bereiken. Ook in de gemeente Gooise Meren zijn mensen actief om deze doelen te behalen⁵⁾.

Bovenstaande kernthema's worden ook door de gemeente Gooise Meren herkend: in het kader van de omgevingswet – welke naar verwachting op 1 juli 2022 in werking treedt – is in maart 2021 het Koersdocument Gooi en Vechtstreek⁶⁾ gepubliceerd. Hierin worden acht thema's benoemd, waarbij naast *wonen, economie en mobiliteit*, een even groot belang

2) In dit tempo is Nederland binnenkort wereldkampioen soortenverlies, Trouw 16 sept. 2021 <http://bitly.ws/nvYo>

3) Placemaking, nieuwe visie voor het creëren van succesvolle innovaties (2013) Wageningen Universiteit (2013); 2) Places in the Making: How placemaking builds places and communities (2013) MIT <http://bitly.ws/nvXL>

4) Duurzaamheidsdoelen <http://bitly.ws/nvYv>

5) <http://bitly.ws/nvYz>

6) Koersdocument Gooi en Vechtstreek, maart 2021: <http://bitly.ws/nvYC>

7) <http://bitly.ws/nvYH>

gehecht wordt aan de thema's *biodiversiteit, landschap & cultuurhistorie, veenweidegebied, water, klimaatadaptatie & energietransitie*. Tenslotte is de afgelopen jaren met de vele veranderingen in ons landschap het belang van burgerparticipatie⁷⁾ toegenomen. Vaak zien we dat bestuurders wel meningen willen peilen, maar de besluitvorming angstvallig in eigen hand houden. Dat wekt bij burgers het gevoel op dat de politiek ver afstaat van wat de mensen bezighoudt. Het leidt tot frustratie en afnemend vertrouwen in de overheid.

Dit sluit aan op het hierboven genoemde thema "placemaking". Een zorgvuldig proces met goede communicatie kan veel frustratie voorkomen.

Samengevat: woningbouw, biodiversiteit, klimaat, sociaal welzijn, burgerparticipatie en financieel rendement op basis van lange termijn risicobeheer worden bepalend om toekomstbestendig duurzaam te zijn, ook bij lokale ontwikkelingsprojecten.





3. De belanghebbenden (stakeholders), beleidspartijen en regionale samenwerkingsverbanden

Naast de eigenaar en projectontwikkelaar Hans van der Eijk en de gemeente Gooise Meren - en in mindere mate de gemeente Wijde Meren en Hilversum - zijn de direct betrokken stakeholders tot het Hocras-terrein en de omgeving:

- 1) De Vereniging Natuurmonumenten als eigenaar van de 's Gravelandse Buitenplaatsen, het unieke landgoed Bantam⁸⁾ en het Naardermeer;
- 2) Het Goois Natuurreservaat als eigenaar van Zanderij Cruysbergen, Landgoed Nieuw Cruysbergen, Gijzenveen, Franse kamp en Spanderswoud;
- 3) De omwonenden waaronder buurtbewoners, naastgelegen bedrijven, zoals Gamma, de camping en benzinepomp-houder en de Hilversumse Meent.

Bij de ontwikkeling van het Hocras-terrein komen verschillende beleidsterreinen samen, woningbouw, bedrijvigheid, verkeer, educatie, erfgoed, landschap en natuur⁹⁾. Het is de kunst om tussen deze verschillende beleidsterreinen een balans te vinden samen met de gemeente Gooise Meren, gemeente Hilversum (Hilversumse Meent, Bantam, Spanderswoud), de eigenaar en omwonenden.

Daarnaast spelen enkele regionale samenwerkingsverbanden een belangrijke rol:

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV)

In het bestuursakkoord¹⁰⁾ (2019-2023) van het waterschap staan zes kernwoorden centraal: *betrokken, klimaatbestendig, schoon, samen, vernieuwend en realistisch*. Het bestuursakkoord van het Waterschap AGV kan bij de herbestemming van het Hocras-terrein met betrekking tot natte verbindingzones een ondersteunende rol spelen.

Metropoolregio Amsterdam (MRA)

Er wordt ook in (bovenregionaal) verband samengewerkt aan de opgaven in het gebied. Een voorbeeld is de Metropoolregio Amsterdam

(MRA), waar ook Gooise Meren aan deelneemt. De MRA is geen bestuursorgaan of gemeenschappelijke regeling met bevoegdheden. De MRA is een netwerkorganisatie, bedoeld om samenwerking en afstemming te bevorderen. Dat is nodig, want in de metropoolregio Amsterdam (MRA)¹¹⁾ moeten in de periode tot 2040 circa 230.000 woningen worden bijgebouwd, om bijna een half miljoen nieuwe inwoners te kunnen huisvesten. Deze nieuwe inwoners willen leren en werken, willen zich kunnen verplaatsen en willen ontspannen en recreëren in hun leefomgeving. Dit legt een extra druk op een omgeving die hier nu nog niet op is ingericht. En wordt het belang van leefbaarheid in de vorm van prachtige natuurgebieden die open en toegankelijk zijn, alleen maar groter. Een plek waar men tot rust kan komen, kan genieten en op kan laden.

De metropoolregio kent een unieke afwisseling van land en water. Wat opvalt, is de diversiteit, de verweving van stad en land en de cultuurhistorische- en ecologische waarden. Bijzonder is dat de meeslepende eeuwenlange geschiedenis veelal nog steeds zichtbaar is. Opmerkelijk is ook dat voortdurend nieuwe elementen aan het landschap worden toegevoegd. Kijk naar bijvoorbeeld de aanleg van natuurparadijs de Marker Wadden in het Markermeer. De MRA beseft dat een goed leefklimaat steeds belangrijker wordt om internationaal concurrerend te blijven.

8) <http://bitly.ws/nvYJ>

9) Rekenkamercommissie Gooise Meren uit het onderzoeksrapport 'Buurt- en burgerparticipatie in Gooise Meren' 2021.

10) Bestuursakkoord AGV <http://bitly.ws/nvYN>

11) Portefeuillehoudersoverleg Metropolitaan Landschap (namens Gooi en Vechtstreek hebben zitting Bart Heller en Matthijs Sikkes-van den Berg): <http://bitly.ws/nvZt>

Met de grote diversiteit aan bijzondere landschappen heeft de regio een waardevolle troef in handen. Een troef die alleen waarde houdt als overheden, maatschappelijke organisaties en bedrijven deze koesteren en erin blijven investeren. In een aantal programmalijnen wordt in de MRA gewerkt aan gezamenlijke onderzoeken, projecten en lobby bij het Rijk. In het kader van het MRA-programma Klimaatbestendig is een onderzoek gedaan naar de impact van klimaatverandering onder de titel 'Resilience by Design'¹²⁾. Onze aanbevelingen sluiten bijvoorbeeld naadloos aan bij dit multidisciplinaire project waarbij de tijdshorizon is verlegd van de gebruikelijke 2050 naar 2100 en het ontwerp is opgezet om vraagstukken integraal op te pakken.

Ook kent het MRA een programma Metropoli-
taan Landschap¹³⁾. Uitgangspunt hierbij is dat een welvarende regio bestaat bij de gratie van een gezonde leefomgeving. De bijdrage aan de diversiteit en uniciteit van de natuur is er hier één van.

Het programma kent een aantal samenhangende en parallel lopende sporen:

- 1) Het duiden van betekenis van het landschap;
- 2) De confrontatie van ruimtelijke opgaven op de landschappelijke waarden;
- 3) Het realiseren van een investeringsprogramma voor het landschap.

Product van dit programma is onder meer een Kanskaart Landschap¹⁴⁾. Hierin staan de belangrijke landschappelijke gradiënten in het Gooi ook benoemd.

De gemeente Gooise Meren is als deelnemer van de MRA betrokken bij deze programma's en zou op lokaal niveau een vertaling kunnen geven aan bovenstaande documenten en afspraken die in MRA-verband worden gemaakt tussen gemeenten, provincies en het Rijk. Voor de (her)ontwikkeling van het Hocras-terrein gaat het daarbij om de balans tussen de thema's wonen en landschap waarbij een integrale aanpak wordt gehanteerd.



Provincie Noord-Holland

De opgaven van de provincie Noord-Holland met betrekking tot woningbouw, waterbeheer en veiligheid, landbouw en natuur zijn eveneens met elkaar verweven. De provincie voert de komende jaren zo'n 55 natuurprojecten uit voor het herstellen en versterken van het Natuur Netwerk Nederland. Er is jaarlijks zo'n € 50 miljoen beschikbaar voor de projecten, verzameld in het Programma Natuurontwikkeling¹⁵⁾. De provincie ondersteunt in het gebiedsgerichte aanpak biodiversiteit via subsidies¹⁶⁾ zoals door Gedeputeerde Staten Noord-Holland is vastgesteld in 2021 (inclusief een budget van € 10 miljoen): "In de Omgevingsvisie is de provinciale ambitie vastgelegd om naast de versterking van de biodiversiteit ook alle ruimtelijke ontwikkelingen zo veel mogelijk natuur inclusief te maken. Hiervoor is het ook nodig om de bebouwde omgeving sterker te vergroenen. Het aanleggen van faunatunnels en -bruggen maakt leefgebieden groter doordat dieren veilig kunnen oversteken". In december 2021 kwam hier een WUR rapport over uit waar ook de N236 werd genoemd¹⁷⁾. Daarbij heeft de provincie Noord-Holland € 44 miljoen extra aangevraagd bij het Rijk om 30 natuurprojecten te ondersteunen die kwetsbare natuurgebieden helpen herstellen van de gevolgen van een teveel aan stikstof¹⁸⁾.

De herbestemming van het Hocras-terrein vanuit een gebiedsaanpak geeft de Provincie Noord-Holland de gelegenheid om delen van het Masterplan Biodiversiteit als het thema 'verbinden en ontsnipperen' en de omgevingsvisie verder vorm te geven.

Het Rijk

De opgave van het rijk met betrekking tot ruimtelijke ordening zijn talrijk: woningbouw, landbouw & stikstof, infrastructuur, water, klimaat en biodiversiteit. De focus betreft naast woningbouw juist ook duurzaamheid, klimaat en biodiversiteit, middels het voltooien van Natuur Netwerk Nederland (NNN) in het beleidsplan Nederland Natuurpositief¹⁹⁾. Dit betekent dat het herstel van de natuur en haar biodiversi-

teit niet alleen plaatsvindt binnen het Natuur Netwerk, maar overall: in de steden, op het platteland buiten de natuurgebieden en in de grote wateren. Versterken en verbeteren waar het werkt, verbreden en verbinden waar het beter moet. Volgens het VN Biodiversiteitsverdrag en de EU moet Nederland minimaal 30% natuur hebben gerealiseerd in 2030. Nu is dat 14%. Tenslotte wijst de Walden buurtgroep op de omgevingswet die nu besproken wordt op zowel nationaal als lokaal niveau en die in 2022 in werking zal treden. In het kader van 'Wie het kleine niet eert, is het grote niet weerd', biedt juist het coalitie-akkoord van december 2021 tussen VVD, D66, CDA en CU kansen voor de ontwikkeling van het Hocras-terrein. Anticipatie hierop door de gemeente wordt aanbevolen. Door deze anticipatie kan de Gemeente Gooise Meren een leiderschapsrol nemen in de uitvoering van de nieuwe omgevingswet die immers uitgaat van lokale participatie en samenwerking. Ons advies is de website over de omgevingswet van landschapsorganisaties (<https://www.samenvoeroneleefomgeving.nl>) te gebruiken.

Het Hocras-terrein is bijzonder omdat het midden in het Natuur Netwerk Nederland (NNN) ligt, en een herbestemming zou optimaal kunnen bijdragen aan de nationale NNN-doelstellingen.

12) Resilience by Design: <http://bitly.ws/nvZF> en <http://bitly.ws/nvZJ>

13) Metropolaan Landschap: <http://bitly.ws/nvZS>

14) Metropolaan Landschap: <http://bitly.ws/nvZW>

15) Programma Natuurontwikkeling, Provincie Noord-Holland: <http://bitly.ws/nvZY>

16) Masterplan Biodiversiteit, Provincie Noord-Holland, dec. 2020: <http://bitly.ws/nw25>

17) <http://bitly.ws/nw28>

18) <http://bitly.ws/nw2c>

19) <http://bitly.ws/nw2n>

4. Het participatieproces

Hoewel er vier informele informatiebijeenkomsten zijn geweest in 2020 en 2021 moet de gemeente het formele participatieproces met de omwonenden en andere belanghebbenden t.a.v. de planvorming in de ogen van de Walden buurtgroep nog starten.

Het begin dat de gemeente in 2020 maakte, verdiende geen schoonheidsprijs. Voor buurtbewoners en belanghebbenden was het proces de afgelopen twee jaar niet duidelijk. Dit leidde tot veel vragen; wie sprak namens wie, wie leidde het proces met de belanghebbenden en vooral, waarom ontbreekt tot op heden de visie en de financiële raming van de gemeente op het gebied? Er is door de gemeente een bouwprogramma benoemd waar op de planvorming is gestoeld; het is echter onduidelijk waarop dit bouwprogramma is gebaseerd. Immers, er is geen nota van uitgangspunten van de gemeente vastgesteld voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Noch zijn er uitgangspunten vastgelegd over de aard en het proces van participatie. Daar tegenover hebben we wel vastgesteld dat de eigenaar/projectontwikkelaar de intentie heeft om er een mooi gebied van te maken. Hij heeft zich wel open opgesteld voor gesprekken met direct omwonenden en heeft op basis daarvan enkele aanpassingen gedaan.

Op de 4e bijeenkomst van 2 november 2021 werd duidelijk dat er geen sprake was van een participatieproces, en dat door betrokkenen ingebrachte onderwerpen, zoals veiligheid, volheid van de bebouwing, hoogte en ecologie niet of beperkt werden meegewogen. Leden van de Walden buurtgroep hebben het gebrekkige proces eerder ook besproken met raadsleden van diverse partijen tijdens rondleidingen in de buurt in 2021. De 4e informatiesessie leidde tot teleurstelling bij meerdere omwonenden en belanghebbenden. Het heeft geleid tot een brief aan de Raad van twee leden van de Walden buurtgroep: 'Participatieproces planvorming Hocras locatie', waarin puntsgewijs het falen van het participatieproces is onder-

bouwd²⁰. Een samenvatting hiervan verscheen - als ingezonden brief - in de Gooi en Eemlander van 20 november 2021.

Twee belangrijke belanghebbenden (of stakeholders) Natuurmonumenten (NM) en Goois Natuurreservaat (GNR) zijn pas na actie van de Walden buurtgroep op de eerste informatiebijeenkomst geïnformeerd en uitgenodigd voor de tweede informatiebijeenkomst. De eigenaar/projectontwikkelaar heeft aan zijn informatieplicht voldaan richting een directe groep omwonenden (zonder GNR en NM). Ook is er apart overleg geweest van gemeente en eigenaar/projectontwikkelaar over een eerste versie van een groenplan van de landschapsarchitect met GNR en NM. De Walden buurtgroep heeft bij de Historische Kring Bussum en erfgoedvereniging Heemschut expertise gevraagd omtrent de eventuele monumentale status van de paardenstallen uit 1898.

Uit een door leden van de Walden buurtgroep ingediend WOB-verzoek met betrekking tot een zorgvuldig en nauwkeurig onderzoek naar alternatieve locaties voor een school, bleek dat een dergelijk onderzoek niet is uitgevoerd. Ouders, buurtbewoners en andere belanghebbenden maken zich ernstig zorgen over de verkeerssituatie en met name de verkeersveiligheid voor langzame verkeerdeelnemers waaronder de scholieren. Het ontbreken van een doorwrocht verkeerskundig plan is de reden voor deze zorgen omdat verkeerswijzigingen een lange doorlooptijd kennen en dus tijdig gestart moeten worden. Hierbij spelen regionale aspecten een rol zoals de toenemende drukte op de Hilversumse Meentweg en de Franse Kampweg. De kruising Hilversumse Meentweg met de Melkmeent/Melkstraat en de rotonde richting Nieuwe 's Gravelandseweg zijn knelpunten.

20) Betreft: Participatie-proces planvorming Hocras locatie, 19 november 2021. Brief aan de Raad van C Zandbergen en H Schaapherder.

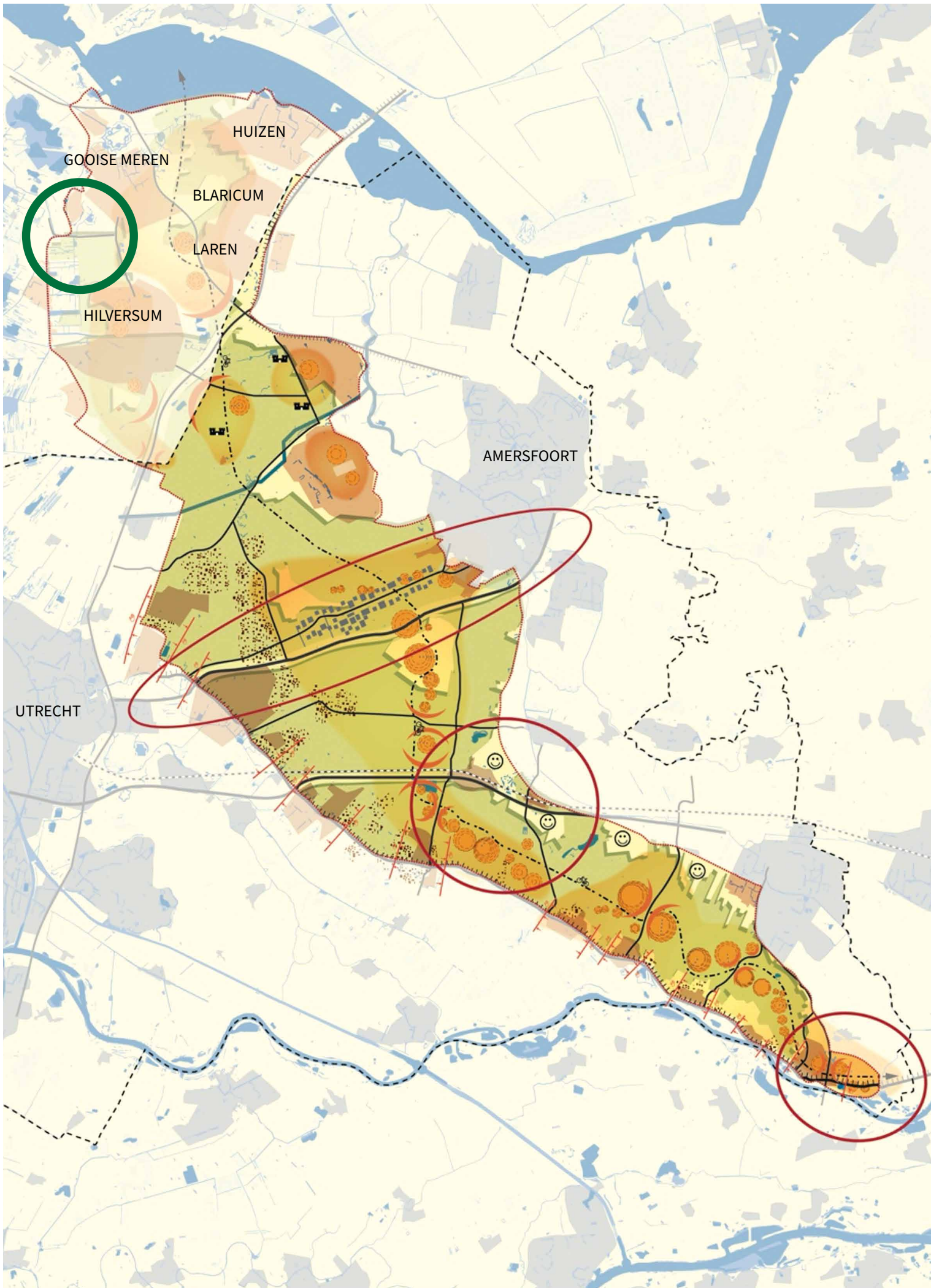
21) N.b. door het ingenieursbureau Sweco is indertijd een rotonde ontwikkeld, maar nooit uitgevoerd.

Zo ook de ingewikkelde verkeerssituatie bij de provinciale weg ter hoogte van het benzine-station-Melkstraat-inrit Hocras-terrein. Ook de oversteekbaarheid van de provinciale weg ter hoogte van de Melkstraat is onveilig²¹⁾. De Nieuwe 's Gravelandseweg fungeert als ontsluitingsweg.

Een zorgvuldig participatieproces is van groot belang waarbij het individueel belang wordt samengebracht in een co-creatie proces waarbij vanuit verschillende invalshoeken naar een oplossing wordt toegewerkt. Samenwerken zal belangrijker worden dan concurrentie. Dat geldt ook voor de burgerparticipatie en burgerplatforms waarin gemeentes, burgers en bedrijven zoeken naar oplossingen in een 'multi-stakeholder aanpak'. Belangrijk is om hierbij het eerdergenoemde principe van 'placemaking' mee te nemen. Steeds meer gaat de middellange termijn (2050) voorop staan om de verschillende doelen in samenhang te realiseren. Co-creatie en duidelijkheid zorgen voor minder risico op vertraging voor de eigenaar/projectontwikkelaar en de gemeente.

Samengevat zal zowel de overheid als het bedrijfsleven meer moeten luisteren naar wat er in de samenleving leeft, hetgeen betekent dat een goed gefaciliteerd participatieproces zeer belangrijk wordt om de slagingskans van projecten te vergroten. De Gemeente Gooise Meren heeft dat na de fusie in 2016 ook vastgesteld in een visie en uitgangspuntennotitie Burgerparticipatie. Onze aanbeveling is een kort proces van co-creatie te organiseren met belanghebbenden omdat dit vertraging voorkomt. Dit betekent risico-minimalisatie voor de eigenaar/projectontwikkelaar en de gemeente.





5. Onze aanbevelingen

Waar de gemeente en de eigenaar/projectontwikkelaar begrijpelijkerwijze een snelle oplossing zoeken voor woningbouw en de school, bieden wij onze kennis en medewerking aan om tot een zorgvuldige planontwikkeling van het Hocras-terrein te komen. Wij nemen hiervoor de omgeving als uitgangspunt.

De regio Gooi en Vechtstreek is 27.343 hectare groot en omvat ca. 110.000 huizen met ca. 244.000 inwoners. In het gewest staan ruim 20.000 bedrijven geregistreerd. De meeste natuurgebieden zijn eigendom van het Goois Natuurreservaat (ca 2700 ha) en Natuurmonumenten (ca 3300 ha)²²⁾, zo'n 22% van het totaal. In het Gooi is dit percentage hoger dan het landelijk gemiddelde (14%) vanwege een decennialang zorgvuldig beleid om het unieke Gooise landschap de meest noordwestelijke punt van de Utrechtse Heuvelrug -- te beschermen. Het Gooi zou dan ook ingebed moeten worden in het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug²³⁾, of zoals de Provincie Utrecht stelt: "de Heuvelrug strekt zich uit van het Gooimeer tot de Grebbeberg. Al ruim 150.000 jaar een eenheid sinds haar vorming in de ijstijd. Het huidige Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug beslaat maar een deel van de hele Heuvelrug: van Rhenen tot de A28. Hoog tijd om uit te breiden tot het Gooimeer. Daarom hebben verschillende partijen de handen ineengeslagen om de uitbreiding verder gestalte te geven"²⁴⁾.

Verbindingszones zijn het sluitstuk van connectie van het Gooi met de Utrechtse Heuvelrug, waaraan de provincie werkt onder andere middels het project De Groene Schakel²⁵⁾ waarbij verschillende natuurverbindingen werden gerealiseerd (A1, A27). Een mogelijke natuurverbinding bij het Hocras-terrein zou het sluitstuk kunnen zijn om Bantam en Spanderswoud met Cruysbergen te verbinden. Dit gaat verder dan de huidige dichte buis onder de weg weer open te maken.

Figuur 1: Ambitiekaart Utrechtse heuvelrug (incl. 't Gooi) door de Provincie Utrecht.

22) <http://bitly.ws/nw4w>

23) Nationaal Park Utrechtse heuvelrug:

<http://bitly.ws/nw4H>

24) <http://bitly.ws/nw4L>

25) <http://bitly.ws/nw4P>

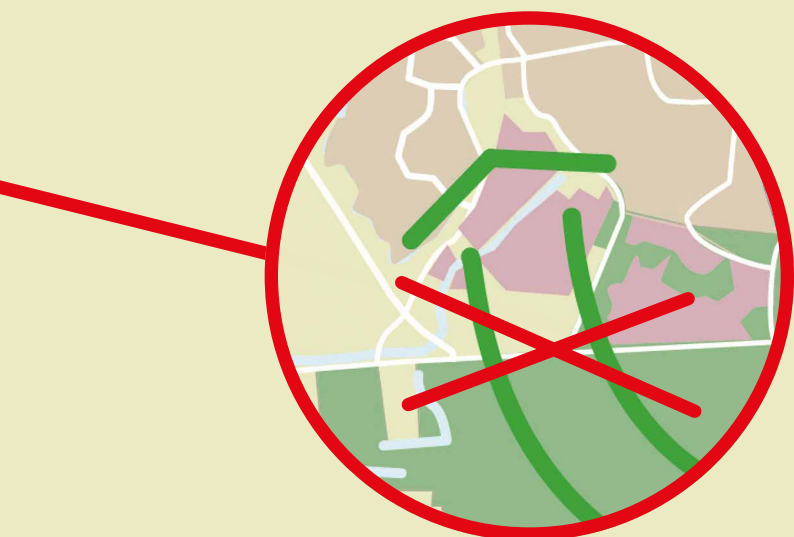
Ecologische verbindingzones

tussen de Vechtstreek en de Eemvallei en
tussen het Gooi en de Utrechtse Heuvelrug,
met gewenste grote natuurverbindingen





Conclusie: Wij vinden dat de actuele uitdagingen van de gemeente/eigenaar ingepast moeten worden in een langetermijnvisie voor het terrein waarmee een van de laatste ecologische barrières van de Utrechtse heuvelrug, de provinciale weg N236, kunnen worden ingepast in de planvorming.



Figuur 2: Kaart Gooise ecologische hoofdstructuur (bron: Groene Schakel van de Provincie Noord-Holland²⁶). De verbindingszone over de N236 bij de Hocras staat wel aangegeven met een pijl. Met de (her)ontwikkeling van het Hocras-terrein is er een unieke kans om dit te realiseren. De cirkel rechtsboven geeft de ontwikkeling van het Hocras-terrein aan als kans om een toekomstbestendige ecologische verbinding te maken. De cirkel rechtsonder geeft de gemiste kans weer.

26) <http://bitly.ws/nw4P>

Uitgangspunten voor aanbevelingen

De Walden buurtgroep heeft deze uitgangspunten afgestemd met Goois Natuurreservaat (GNR) en medeondertekenaar Vereniging Natuurmonumenten (NM).

Een veelvoorkomend misverstand is dat men denkt dat het omzetten van een geïsoleerd bedrijventerrein naar een dicht bebouwde woonwijk beter zou zijn voor de omgeving. Het Hocras bedrijventerrein heeft door zijn gerichte retail-activiteiten tot nu toe een geringe impact gehad op de omliggende natuur. Een volle wijk met school, 160 woningen en kleinere bedrijven op 4,6 hectare zal juist een enorme druk geven op de omliggende kwetsbare natuur, alsmede door toename van ongestructureerde verkeersbewegingen en een afname van de verkeersveiligheid.

Op basis van bovenstaande ontwikkelingen zien we de ontwikkeling van het Hocras-terrein vanuit een gebiedsgerichte aanpak met een lange termijn horizon (2100) die aansluit bij het klimaatakkoord, de klimaatwet²⁷⁾, natuur- en duurzaamheidsdoelen van provincie en gemeente, zoals ook bevestigd werd in het in 2021 verschenen rapport over woningdruk van de Stichting Hilversumse Architectuurprijs²⁸⁾. Wij willen bijdragen aan het ontwikkelen van een bijzonder gebied waarbij de doelen van de gemeente inzake huisvesting en de doelen van de eigenaar/projectontwikkelaar vanuit een breder perspectief worden verbonden.

Kernpunten zijn dat een nieuwe buurt als de Hocras naast (sociale)woningbouw vooral moet inzetten op biodiversiteit en klimaat/duurzaamheid. Deze zijn bepalend voor de inrichting van het gebied voor de komende 100 jaar. Daartoe is ‘back casten’, het terugkijken vanuit een toekomstbeeld, essentieel. Dit “terugkijken” is gebaseerd op recente wetenschappelijke kennis en het stellen van de vragen: “*wat heeft deze wijk nodig in 2100?*” en “*wat kunnen we nu realiseren?*”. Dan staat veerkracht voorop ten aanzien van weer/water/droogte, duurzame energie, natuur, leefbaarheid en gemeenschapszin. Het geeft tevens invulling aan alle

bovengenoemde beleidsdocumenten en sluit aan bij het ‘Resilience by Design’ van de MRA. Het geeft de Gemeente Gooise Meren uitzicht op een lange termijn duurzame gebiedsgerichte visie, die optimaal kansen benut die de unieke ligging tussen zand en veen, de metro-pool regio biedt. De Walden buurtgroep bepleit dat eigenaar en gemeente met bewoners, NM en GNR deze visie verder ontwikkelen. Hierbij is het noodzakelijk dat daadkracht en realiteitszin worden gekoppeld aan de noden van een volgende generatie. De internationaal opgestelde duurzame ontwikkelingsdoelen²⁹⁾ die Gooise Meren minimaal (ook voor het Hocras-terrein zal moeten behalen) zijn bijv.: 3 (goede gezondheid en welzijn), 4 (kwaliteitsonderwijs), 7 (betaalbare en duurzame energie), 11 (duurzame steden en gemeenschappen), 13 (klimaat), 14 (leven in water), 15 (leven op land) en 17 (partnerschap om doelstellingen te behalen). Om bovenstaande doelen in samenhang op te pakken is de rol van overheden, bedrijven en burgers aan het veranderen door meer samen aan de slag te gaan.

Ons **1e uitgangspunt** is dat de bijzondere ligging van het terrein van 4,6 ha (46.000 m²) tussen Bantam/Spanderswoud (zandgrond), Naardermeer (open water, rietland, moeras, hoogveenbos) en Cruysbergen (overgang zand, voedselarm veen/moeras) richting geeft aan de invulling. Daarbij heeft de eigenaar meermaals aangegeven een gebied te willen ontwikkelen waarin (sociale) woningbouw en kleinschalige bedrijvigheid samen komen in natuurlijke schoonheid. Hij zegt een erfenis te willen achterlaten, die uniek is en recht doet aan de ligging en historie. De Walden buurtgroep juicht deze uitspraak toe en hoopt dat de daad bij het woord wordt gevoegd in samenspraak met deze aanbevelingen die zo’n erfenis mogelijk maakt en daarnaast ook zorg draagt dat dit proces goed verloopt zodat mogelijke vertraging niet plaatsvindt.

Dat sluit geheel aan bij ons **2e uitgangspunt**: recht doen aan de historie: de renbaan



met de stallen uit 1898, de geschiedenis van de kolonie Walden, het bijzondere experiment van schrijver en arts Frederik van Eeden (1860-1932). Hoe sympathiek de nieuwe naam Walden ook is als locatiennaam, de Walden buurtgroep stelt voor om dan ook de consequenties van deze naam te aanvaarden: historie, natuur en innovatie in dit gebied te integreren. Alleen dan voldoet de slogan van het bouwplan van de eigenaar/projectontwikkelaar 'Life in the woods' aan mogelijke verwachtingen en uiteindelijke uitstraling.

Ons **3e uitgangspunt** is om recht te doen aan verkeersveiligheid door de enorme bebouwingsdruk te verminderen. Op basis van de laatste presentatie is de verdeling per woning gemiddeld 138m² (2,2 ha voor de 158 stuks woningen). Ter vergelijking bij het project Crailo staan 600 woningen gepland op 35 hectare (gemiddeld 700 m²). De nu ingeplande

27) <http://bitly.ws/nw54>

28) Op naar 2040! <http://bitly.ws/nx5l>

29) Duurzame ontwikkelingsdoelen Nederland: <http://bitly.ws/nvYv>

bebouwing zal leiden tot grote problemen in het verkeer op en naar het terrein toe.

Ons **4e uitgangspunt** is dat er een goede balans moet zijn tussen groene en bebouwde delen van het plangebied. Het Hocras-terrein is immers omgeven door natuurgebied. Het groen moet voldoende oppervlakte hebben om zich te kunnen ontwikkelen en effecten (licht, geluid, beweging) van bebouwde delen kunnen dragen, waarbij aan de bestaande configuratie van natuur, woningen en gebouwen etc. geen geweld wordt aangedaan. Het Hocras-terrein heeft alles in zich om een unieke locatie te worden gezien vanuit ecologie en duurzaamheid. Het is onnodig om te melden dat deze tijd vraagt om de beste normen qua duurzaamheid voor wat betreft de bebouwing: materialen, energie en waterhuishouding.

Uitgangspunt 5 sluit hierbij naadloos aan: neem het Gooise ‘illusiële landschap’ als uitgangspunt bij de hoogte van de bebouwing. Samen met de buurgemeenten steunt de gemeente Gooise Meren het behoud en de versterking van het ‘illusiële landschap’. In het beleidsplan van GNR 2019-2023³⁰⁾ staat dat als volgt verwoord: *“Behoud en versterking van het ‘illusiële landschap’, waardoor stedelijke objecten en de uitstraling ervan aan het zicht worden onttrokken door groene aankleding van de randzones van onze gebieden”*. Dit illusiële landschap wordt door de vijf Gooise gemeenten (Blaricum, Gooise Meren, Hilversum, Huizen en Laren), de stad Amsterdam en de Provincie Noord-Holland in het unieke samenwerkingsverband van GNR erkend en bewaakt. Daarnaast is het in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 van provincie Noord-Holland³¹⁾ vastgelegd als ontwerp ambitie en ontwikkelprincipe voor stedenbouwkundige ontwikkelingen.

Het **6e uitgangspunt** betreft de noodzaak van een duidelijk en zorgvuldig participatieproces. Het leidt tot de volgende concrete aanbevelingen:

1. Zorg voor een duidelijk participatieproces

De Rekenkamer van de Gemeente Gooise Meren heeft in juli 2021 onderzoek gedaan naar het participatieproces in de gemeente. De aanbevelingen en conclusies wil de Walden buurtgroep

graag in het Hocras-proces realiseren in nauwe samenwerking met de alle hierboven genoemde stakeholders, de eigenaar en de gemeente³²⁾.

Nu is het participatieproces verwarrend. Dat werd duidelijk bij het optreden van eigenaar en gemeente. Wij zagen een eigenaar/projectontwikkelaar die verschillende keren met directe omwonenden in een open gesprek is gegaan en de intentie heeft het gebied mooi te maken en daartegenover een gemeente die niet duidelijk sturend aanwezig is op basis van de verschillende beleidsinstrumenten en afspraken die zij zelf in handen heeft. Dit resulteerde in frustratie en verwarring. Ons doel is dat de gemeenteraad met een zorgvuldige en verstandige notitie van uitgangspunten komt die recht doet aan de plek en de omgeving, actuele mondiale vraagstukken die een lokale vertaling nodig hebben zoals biodiversiteits- en klimaatproblematiek, toekomstige generaties van Gooiers, en de eigenaar nieuwe inzichten geeft. Zo'n nota van uitgangspunten zien wij als onze eerste stap in het nog aan te vangen participatieproces. Wij verwijzen hierbij ook naar de hierboven genoemde brief van twee individuele leden van de Walden buurtgroep d.d. 19 november 2021 aan de Raad.

2. Ga uit van een gebiedsgerichte aanpak

Sectoraal beleid is niet langer toereikend om een goede leefomgeving te creëren. Een gebiedsgerichte aanpak betekent dat alle relevante beleidsterreinen (aspecten) die samenkomen op het Hocras-terrein worden meegenomen én dat het terrein wordt gezien als onderdeel van een groter geheel. Begin daarom met inplannen van eco-verbindingzones van het Hocras-terrein met de omgeving waarbij als uitgangspunten indicator soorten kunnen worden gebruikt (bijv. das, ringslang). Dit betekent concreet: dat er een duidelijke natte en droge eco-zone door- c.q. aan de rand van- het plangebied met een ecologische oversteek bij de Franse Kampweg ontstaat. Wij raden aan hiervoor een gekwalificeerd en ervaren ecologisch adviesbureau opdracht te geven om goed onderbouwd een uitwerking te maken op basis van de beste en laatste inzichten.

- Een belangrijk uitgangspunt is dat het rustgebied voor o.a. reeën en dassen van Nieuw

Cruysbergen gehandhaafd blijft. En daarmee dat het hek gesloten blijft voor mensen ook als er een nieuwe wijk is ontstaan.

- Neem de ecologische corridor serieus. Zorg dat de strook mens- en hondvrij is en blijft. Dat verkeer met licht en geluid geen invloed heeft op het gebied. Bouw bijvoorbeeld eerder de sporthal aan de natuurcorridor dan een parkeerplaats.
- Daarnaast zullen de gebouwen zoveel mogelijk natuur inclusief gebouwd worden om bij te dragen aan versterking van de biodiversiteit. Groen dak in combinatie met zonnepanelen. Wateropvang kan deel uitmaken van vergroening en verduurzaming. Straatverlichting is diervriendelijk.
- Financierbaar: door actief middelen te zoeken bij de gemeente, provincie, regionale samenwerkingsverbanden, het Rijk en EU gelden. Ook kan het in de prijs van koop worden meegenomen, zie het voorbeeld van Nieuw Cruysbergen en GNR.

3. Breng balans aan tussen oppervlakte natuur en bebouwing

De huidige planvorming gaat uit van gebruik van 1,2 ha voor kleinschalige bedrijvigheid, 1,2 ha voor een school en 2,2 ha voor woningbouw. De bebouwingsgraad en het aantal wooneenheden bebouwing is hoog en veel in vergelijking met andere gebieden. Plan een expliciete ruimte in voor de functie natuur en ecologie. Er is meer kwaliteitsgroen nodig, in de vorm van inheemse soorten. Ons voorstel is om de bebouwing te verminderen naar een verdeling 1/3 natuur en 2/3 bebouwing en groen. Een goed adviesbureau kan een dergelijk plan in samenwerking met experts als Sovon, Ravon, Floron en Zoogdierverseniging op stellen.

4. Neem het landschap als uitgangspunt bij de bebouwing en integreer deze met de aangrenzende woningen

Neem het illusielandchap als leidraad voor de hoogte van de bebouwing. Concreet betekent het dat de geplande woonlagen aan de achterkant van het gebied, aansluitend aan het GNR, lager zijn (max 3 woonlagen) en naar het midden en de Gamma hoger (4 lagen). Ook betekent dit

iets voor het ruimtelijk programma en de verdeling van bebouwing over het gebied. Voorkomen moet worden dat de effecten van aanwezigheid van bebouwing op de natuurlijke omgeving (licht, beweging en geluid) te groot wordt. Dus houdt voldoende afstand van bestaande natuurgebied als Landgoed Nieuw Cruysbergen en richt die tussenruimte in als groen buffergebied. Draag verder zorg dat de bestaande bebouwing van aangrenzende woningen van buurtbewoners integraal onderdeel wordt van het te ontwerpen bouwprogramma.

5. Beperk de druk op natuurgebieden en op het terrein

De naastgelegen gebieden bieden unieke natuur (Bantam) en landschap (Nieuw Cruysbergen); de zeldzame, bijzondere soorten die hier leven verdienen bescherming van ons allen om te zorgen dat we er ook allen nog lang van kunnen genieten. De druk op Bantam en Cruysbergen moet minimaal worden met een nieuwe wijk en/of school. De vraag is hoe dat te managen met per dag tot 1200 leerlingen, 60-80 m/v onderwijzend personeel, 350 tot 480 bewoners (158 woningen) en minimaal 14 bedrijven, bezoekers aan de Gamma en recreanten aan Bantam/Spanderswoud. Hier komen drie zaken samen: de druk van mensen op de natuur van met name Bantam en Spanderswoud die zowel vervuiling als verstoring zal betekenen. Op schooldagen betekent dit dat er ca. 1600-1700 mensen kunnen verblijven op het Hocras-terrein, exclusief Gamma-, Bantam- en Spanderswoudbezoekers. Dit is een grote zorg van de terreinbeheerders NM en GNR en leidt ook tot de vraag wie maatregelen voor inrichting-, beheer en toezicht gaat betalen. Ook is daar de actuele vraag over stikstofbelasting.

6. Verkeer en verkeersveiligheid

Op het 4,6 ha grote Hocras-terrein zien we een enorme verkeersdruk ontstaan door de

30) Beleidsplan 2020-2023 van het Goois Natuurreservaat: <http://bitly.ws/nw5n>

31) <http://bitly.ws/nw5s>

32) Rekenkamer Gooise Meren: Rapport 'Buurt- en burgerparticipatie in Gooise Meren'. 6 juli 2021

grote hoeveelheid bewoners, leraren, scholieren, ondernemers, recreanten (Bantam) en bezoekers van de Gamma, inclusief vrachtwagens (laden en lossen) en pakketbezorgers. Dit is nu al aan de gang. Een 'rondweg' langs natuurgebied Nieuw Cruysbergen, zoals deze in de laatste versie is ingetekend leidt alleen maar tot nog meer drukte. De eigenaar is hiervan inmiddels op de hoogte gebracht. Ten aanzien van een mogelijke school is het stappenplan van Veilig Verkeer Nederland in het geheel niet gevolgd³³⁾. Ten slotte is er de enorme uitdaging voor de verkeersveiligheid, waarbij ook pakketverkeer en vrachtverkeer (Gamma) plaats vindt, met name rond de mogelijk te bouwen school. Wellicht is het een idee om analoog aan de Prinses Irene-laan/Bredelaan een 30 kilometerregime in te voeren op de Hilversumse Meentweg. De Melkstraat/Melkmeent is niet geschikt voor grote aantallen fietsers en scooters. Hiervoor moet in het verkeersplan een oplossing gevonden worden. De kruising dient met ruime middensteunpunten voor het langzaam verkeer zeker aangepast te worden. Voor de Franse Kampweg zou tussen de rotondes met de Nieuwe 's-Gravelandseweg en de Hilversumse Meentweg een maximumsnelheid van 50 kilometer per uur, zoals geopperd door de gemeente, een goede aanzet zijn om de verkeersveiligheid te verbeteren. Het handhaven van deze maximumsnelheid dient met werkende camera's bewaakt te worden. De Walden buurtgroep bepleit verder een opwaardering van het huidige fietspad aan de noordzijde van de Franse Kampweg. Dit fietspad moet ook doorgetrokken worden tot en met de Melkstraat. Daarnaast is een oplossing nodig voor het gevaarlijke knooppunt bij de benzinepomp waar diverse verkeersstromen vanuit vijf richtingen bij elkaar komen. De uitgang vanaf het Hocras-terrein ter hoogte van het benzinestation (die nu afgesloten is met een hek) wordt alleen toegankelijk voor de langzame verkeersdeelnemers (en als calamiteiten corridor). Verder draagt het afsluiten van doorgaand autoverkeer via de Melkstraat/Melkmeent richting Meentweg bij aan vermindering van conflict gevoelige verkeersbewegingen. Hier een doodlopende straat voor auto-

verkeer van maken is een optie. Voorkom dat fietsers (veelal scholieren) de natuurgebieden van Franse kampheide, Franse Kamp en Spanderswoud gebruiken als fietsroutes. De toeristisch-recreatieve fietspaden aldaar zijn daarop niet ingericht.

Concluderend betekent het in alle gevallen dat minder bebouwing en zeer goede verkeersregulering noodzakelijk is.

7. Stel duurzaamheidseisen aan een eventueel te bouwen school

De vraag is of dit de beste plek is voor een grote brede middelbare school. De Walden buurtgroep heeft zijn bedenkingen en vindt dat er gekeken moet worden naar schoollocaties dichterbij het (woon)centrum van de gemeente vanwege natuur en veiligheid voor de scholieren over de Nieuwe 's-Gravelandseweg en langs de provinciale weg. Ook de aanwezigheid van een benzinestation vraagt om nader onderzoek. Uit de correspondentie die de Walden buurtgroep heeft opgevraagd in het kader van een WOB-verzoek blijkt, zoals eerder vermeld, dat een zorgvuldige verkenning naar andere locaties voor een nieuw te bouwen school niet is gedaan, in tegenstelling tot de bewering van de betrokken wethouder dat elke steen was omgedraaid. De Walden buurtgroep kan een aantal veiligere locaties binnen de gemeente noemen die nader onderzocht kunnen worden. In de plannen voor een brede school van 1200 leerlingen is (nog) geen rekening gehouden met buitensportfaciliteiten. Voldoende sport en beweging voor de jeugd is zeer belangrijk. Ook de mogelijke druk op buitenplaats Bantam is niet onderzocht. Als de komst van een school toch doorgaat, is ons advies om het gebouw in het landschap te laten verzinken. Daarbij rijst de vraag hoe buitensport wordt gerealiseerd op zo'n 'klein' terrein waarbij zoveel functies samen moeten komen. Vooralsnog hebben wij grote twijfel bij de ruimtelijke onderbouwing³⁴⁾. Naar onze mening zal de school medeverantwoordelijk moeten worden gemaakt (ook financieel) voor het mitigeren van ongewenste effecten op de natuur in Bantam, 't Luye gat, Spanderswoud en Landgoed Nieuw Cruysbergen en op het Hocras terrein zelf.

8. Maak duurzaamheid tot het belangrijkste programma van eisen

Ten aanzien van de bebouwing is een optimalisatie van kennis rond energie, verlichting, water, en materiaal (BREEAM, Building Research Establishment Environmental Assessment Method) nodig. Gezien de historie van het terrein, is er zorg over lokaal aanwezige bodemverontreiniging en waterverontreiniging in 't Luye gat, waar de verroeste radiatoren als walkant stille getuigen zijn van voormalige ondernemers van het terrein. Bij wateropslag en energie gaan we uit van het optimaal haalbare vanuit duurzaamheidscriteria. Natuur inclusief bouwen zou de norm moeten worden. Maak duurzaamheid de belangrijkste eis in het Programma van Eisen en zorg voor bijzondere kansen om zoveel mogelijk ter plaatse passende maatregelen te maken voor inheemse planten- en diersoorten. Het opkomen van houtbouw is een van de meer duurzame vormen van bebouwing waarbij tevens de CO₂ uitstoot flink minder is. Wij bepleiten ook voor diervriendelijke verlichting van het terrein hetgeen inmiddels in enkele wijken en wegen in natuurgebieden is geïmplementeerd³⁵⁾. Een warmtenet en gasvrije omgeving is een uitdaging, waarvan nog niet veel succesvolle projecten gerealiseerd zijn. Onze suggestie is om te leren van het succesvolle voorbeeld van De Traaise Energie Maatschappij (TREM) opgericht door ondernemer Pim de Ridder³⁶⁾.

9. Neem het erfgoed integraal op in de planvorming conform het advies van experts

De notitie 'Erfgoed Gooise Meren' met de gebiedsbiografie 'Tussen Vecht, Meren en Stuwwal' (2021) is ook op het Hocras-terrein van toepassing: "De basis dient in stand te worden gehouden en erfgoed wordt als vertrekpunt en dragende kracht bij ruimtelijke ontwikkelingen gezien". Dit sluit ook aan bij de nieuwe Omgevingswet, waarin erfgoed als een van de acht pijlers wordt neergezet. Concreet betekent dit dat het meest waardevolle deel van de stallen mee zal moeten worden genomen in het ontwerp. Dit is ook de conclusie van het onderzoeksrapport³⁷⁾ waar de gemeente zelf de opdracht voor heeft gegeven naar aanleiding

van vragen van de Historische Kring Bussum en Erfgoedvereniging Heemschut. Deze aanbeveling luidt: "...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." Als goed voorbeeld van integratie zijn de woningen aan de Roemer Visscherlaan in Bussum te noemen waar woningen zijn gebouwd in de voormalige houtloods.

Wij bepleiten het voorhuis van de stallen te laten opnemen in het stedenbouwkundig plan juist als kenmerkende trekpleister en als samenbinder voor mensen. Tevens zou dit deel van de stallen de ecologische droge verbinding kunnen vormen met het Spanderswoud. Wij zijn ons ervan bewust dat dit een omdenken vraagt van gemeenteraad en projectontwikkelaar. Daarom sluiten we af met een citaat van de bekende stedenbouwkundige Riek Bakker, die onlangs over Hotel New York in Rotterdam zei: "Er lagen plannen om het oude kantoor van de Holland-Amerika Lijn te slopen. Wie sloopt nu de geschiedenis van Rotterdam? Het initiatief om er een hotel te vestigen was een geschenk uit de hemel. Tegenwoordig verzint men dit soort trekpleisters om een project tot bloei te laten komen. Placemaking heet dat. Wij kregen het in de schoot geworpen³⁸⁾." Wij vinden dat de eigenaar/ontwikkelaar, oude en toekomstige bewoners van Landgoed Walden het recht hebben om dit soort trekpleisters tot bloei te laten komen. Juist omdat dit soort plaatsen mensen bindt.

33) <http://bitly.ws/nw5C>

34) <http://bitly.ws/nw5F>

35) <http://bitly.ws/nw5I>

36) Het Brabantse dorp Terheijden maakt de aardgasvrije plannen wél waar, 23 nov. 2021, NRC Handelsblad <http://bitly.ws/nw5M>

37) Paardenstallen van de voormalige renbaan Cruysbergen, Bussum. Onderzoek i.o.v. Gemeente Gooise Meren 3 december 2020. Monumenten Advies Bureau, Nijmegen.

38) Interview Riek Bakker in NRC Handelsblad (17 november 2021): <http://bitly.ws/nw5N>



Deze aanbevelingen zijn geschreven door de Walden buurtgroep voor de ontwikkeling van het Hocras-terrein. Er is gebruik gemaakt van kennis en inzichten van Vereniging Natuurmonumenten en Goois Natuurreservaat.

De volgende organisaties en personen onderschrijven dit document:

Walden buurtgroep

Gepresenteerd op 14 januari 2022

Tweede druk: maart 2022

Contactadres:

Kolijn van Beurden

E-mail: waldenbuurtgroep@gmail.com

Internet: www.waldenbuurtgroep.nl

Vereniging Natuurmonumenten

Vereniging Natuurbehoud
Landgoed Nieuw Cruysbergen

Stichting Hilversumse Meent

Vereniging Vrienden van het Spiegel

Stichting tot Behoud en Beheer
van de Fransche Kamp

De Vereniging Vrienden van het Gooi (VVG)
ondersteunt genoemde aanbevelingen.

Verschillende bewoners van de Melkstraat/Melkmeent, Franse Kampweg, Nieuwe 's Gravelandseweg, Waldenlaan en Kleine Johanneslaan. Handtekeningen van deze bewoners zijn op te vragen.

