

# Uitgangspuntennotitie

Voor het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Crailo

**Deze stukken liggen van 26 april t/m 6 juni 2019 ter visie.**

**Gedurende bovengenoemde periode is een inspraakreactie mogelijk.**



# UITGANGSPUNTENNOTITIE VOOR HET BESTEMMINGSPLAN MET VERBREDE REIKWIJDTE CRAILO

3 APRIL 2019



## Contactpersoon

**MR.IR. J.P. VAN DAMME**

Arcadis Nederland B.V.  
Postbus 220  
3800 AE Amersfoort  
Nederland

---

# INHOUDSOPGAVE

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING</b>  | <b>5</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en doel  | 5         |
| 1.2      | Karakter van het document met uitgangspunten vooruitlopend op het bestemmingsplan | 6         |
| 1.3      | Bestemmingsplan verbrede reikwijdte   | 6         |
| 1.4      | Het plangebied  | 8         |
| 1.5      | Leeswijzer  | 8         |
| <b>2</b> | <b>VOORGESCHIEDENIS</b>   | <b>9</b>  |
| 2.1      | Inleiding   | 9         |
| 2.2      | Ambitiedocument 2017 als vertrekpunt  | 11        |
| 2.3      | Exploitatieplan   | 13        |
| 2.4      | Afspraken met omwonenden  | 13        |
| <b>3</b> | <b>BESTAANDE SITUATIE</b>   | <b>14</b> |
| 3.1      | Algemeen  | 14        |
| 3.2      | Drie gemeenten  | 14        |
| 3.3      | Planologisch juridische situatie  | 15        |
| 3.4      | Aandachtspunten in het plangebied   | 16        |
| <b>4</b> | <b>AANPAK EN PROCES BESTEMMINGSPLAN VERBREDE REIKWIJDTE</b>                       | <b>20</b> |
| 4.1      | Algemene werkwijze  | 20        |
| 4.2      | Afwegingskader  | 20        |
| 4.3      | Uitgangspuntennotitie   | 20        |
| 4.4      | Ontwerpbestemmingsplan  | 21        |
| 4.5      | Vastgesteld bestemmingsplan   | 21        |
| 4.6      | Beroepsprocedure  | 21        |
| 4.7      | Planning  | 21        |
| 4.8      | Terinzagelegging en publicatie bestemmingsplan                                    | 22        |
| <b>5</b> | <b>UITGANGSPUNTEN</b>   | <b>23</b> |
| 5.1      | Programma en type plan  | 23        |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| 5.1.1      | Woningbouw                                   | 23        |
| 5.1.2      | Bedrijvigheid                                | 24        |
| 5.1.3      | Natuur                                       | 24        |
| <b>5.2</b> | <b>Duurzaamheid</b>                          | <b>24</b> |
| 5.2.1      | Inleiding                                    | 24        |
| 5.2.2      | Waarom de Aanpak Duurzaam GWW?               | 25        |
| 5.2.3      | Uitgangspunt duurzaamheid in bestemmingsplan | 26        |
| 5.2.4      | Materialen en circulariteit                  | 26        |
| 5.2.5      | Energie                                      | 26        |
| <b>5.3</b> | <b>Overige Aspecten</b>                      | <b>27</b> |
| 5.3.1      | Verkeer en mobiliteit                        | 27        |
| 5.3.2      | Biodiversiteit                               | 27        |
| 5.3.3      | Cultuurhistorie/ archeologie                 | 27        |
| 5.3.4      | Welzijn/milieu                               | 28        |
| 5.3.5      | Bodem  | 28        |
| 5.3.6      | Waterkwaliteit- en kwantiteit                | 28        |
| <b>5.4</b> | <b>Type plan</b>                             | <b>28</b> |
| 5.4.1      | Regelingen gemeentelijke verordeningen       | 29        |
| 5.4.2      | Meldingsplicht                               | 29        |
| 5.4.3      | Flexibiliteit met beleidsregels              | 29        |
| 5.4.4      | Onderzoeken                                  | 29        |
| <b>6</b>   | <b>PARTICIPATIEPROCES</b>                    | <b>30</b> |
|            | <b>COLOFON</b>                               | <b>32</b> |

## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding en doel

Crailo is een voormalig defensie terrein dat is gelegen op gezamenlijk grondgebied van de gemeenten Laren, Gooise Meren en Hilversum, zie figuur 1. In figuur 2 is de regionale ligging van het terrein weergegeven. Het voormalige kazerneterrein is misschien wel de meest begeerde ontwikkellocatie van 't Gooi. Het gebied ligt prachtig in het groen en grenst aan de uitgestrekte heide tussen Hilversum en Bussum. De locatie van circa 40 hectare sluit aan op de bebouwde kern van Bussum. Crailo ligt regionaal gezien direct ontsloten aan de A1 en heeft daardoor niet alleen aantrekkingskracht voor 't Gooi, maar ook voor de Metropoolregio Amsterdam en regio Utrecht-Amersfoort. In 2006 is het gebied door het Rijk verkocht aan de provincie Noord-Holland.



*Figuur 1: Het voormalige kazerneterrein Crailo ligt in drie gemeenten.*

In december 2017 is overeenstemming bereikt over de verwerving van Crailo door de drie gemeenten. De gemeenten hebben de ambities die zij bij de ontwikkeling wensen na te streven verwoord in het 'Ambitiedocument Buurtschap Crailo'. Doelstelling is om een integrale, duurzame en innovatieve gebiedsontwikkeling te realiseren, waarbij woningbouw, bedrijvigheid en natuurbeleving integraal samengaan.

De beoogde ontwikkeling behelst een buurtschap, waarbij in het ambitiedocument Crailo ten aanzien van het aantal woningen is uitgegaan van circa 500 woningen als richtinggevend aantal. Om in deze fase van de planvorming de verschillende ruimtelijke modellen en de daaraan gekoppelde onderzoeken voor de MER en het bestemmingsplan onderscheidend te kunnen laten zijn, wordt voor te verrichten studies een bandbreedte gehanteerd van een ondergrens van 400 woningen en een bovengrens van 600 woningen. Met het door de gemeenteraad vast te stellen stedenbouwkundig- en landschapsplan wordt het aantal definitief vastgesteld aan de hand de kwaliteit van het vast te stellen stedenbouwkundig model. Een derde van de woningen zal als sociale huurwoning worden gerealiseerd.

Ten aanzien van bedrijvigheid is uitgegaan van 5 hectare. Het streven is naar een zo duurzaam mogelijke ontwikkeling.

Nu wordt een start gemaakt met het opstellen van het stedenbouwkundig- & landschapsplan en het bestemmingsplan om de ontwikkeling van het buurtschap Crailo ruimtelijk mogelijk te gaan maken. De keuzes die moeten worden gemaakt in het kader van deze ontwikkeling dienen weloverwogen genomen te worden. Hierbij dient milieu een volwaardige plek te krijgen in de afweging en besluitvorming. Daarom wordt gekoppeld aan het opstellen van een bestemmingsplan de procedure van de milieueffectrapportage doorlopen.

Deze Uitgangspuntennotitie vormt de eerste stap in de planologische procedure. In het verleden zijn reeds verschillende notities en uitgangspunten beschreven. Het is van belang dat de te hanteren uitgangspunten zo goed mogelijk aansluiten bij zowel het te volgen planvormingsproces als bij hetgeen in de eerdere planvormingsdocumenten is vastgelegd. Deze Uitgangspuntennotitie beoogt een gezamenlijk vertrekpunt te creëren en te verduidelijken welk proces gevolgd zal worden en welke uitgangspunten daarbij gehanteerd zullen worden.

Naast duurzaamheid speelt in het te volgen planvormingsproces participatie een belangrijke rol. Participatie is een van de belangrijkste pijlers onder de aanstaande Omgevingswet. Het op te stellen bestemmingsplan is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte en loopt op het opstellen van een Omgevingsplan vooruit (zie paragraaf 1.3). Participatie is dan ook een belangrijk onderdeel van het planvormingsproces voor Crailo. Om deze reden wordt het participatieproces in een apart hoofdstuk behandeld.

Dit document met de uitgangspunten (hierna: Uitgangspuntennotitie) vormt de basis voor het vast te stellen bestemmingsplan met verbrede reikwijdte.

## **1.2 Karakter van het document met uitgangspunten vooruitlopend op het bestemmingsplan**

Dit document bevat de uitgangspunten vooruitlopend op het bestemmingsplan. Het omvat de aanzet voor de organische gebiedsontwikkeling van Crailo die uiteindelijk in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte planologisch juridisch wordt geborgd. De Uitgangspuntennotitie wordt aan het ambtelijk vooroverleg voorgelegd onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring van de colleges van B&W.

De Uitgangspuntennotitie geeft richting aan de inhoudelijke keuzes voor de gebiedsontwikkeling van Crailo en legt de basis voor de uitwerking in het ontwerpbestemmingsplan. De Uitgangspuntennotitie is gebaseerd op vakinhoudelijke analyses, onderzoeken en expertmeetings over de huidige en toekomstige ruimtelijke en functionele situatie. Voor zover relevant wordt verwezen naar gemaakte afspraken of beleidskaders. Sommige uitgangspunten zijn in het onderhavige document nog niet vast te leggen, omdat het stellen van kaders voor de aspecten die betrekking hebben op de leefomgeving mede afhankelijk is van de te doorlopen m.e.r.-procedure. De eerste stap van de m.e.r.-procedure betreft de Notitie Reikwijdte- en Detailniveau (NRD) die gelijktijdig met het onderhavige document ter inzage wordt gelegd.

In de Uitgangspuntennotitie is in paragraaf 3.4 tevens een uitgangspuntenkaart opgenomen. Deze uitgangspuntenkaart is een visuele weergave van de belangrijkste inhoudelijke standpunten, zoals deze verder in de Uitgangspuntennotitie zijn verwoord en uit reeds verricht onderzoek volgen. Hier is voor gekozen om vroegtijdig inspraakreacties op de uitgangspunten te krijgen. De (milieu)onderzoeken die nodig zijn voor het bestemmingsplan (mede gelet op de te doorlopen m.e.r.-procedure) en de ideeën en suggesties die gaandeweg in de uitwerking naar voren komen, kunnen echter tot aanpassingen leiden.

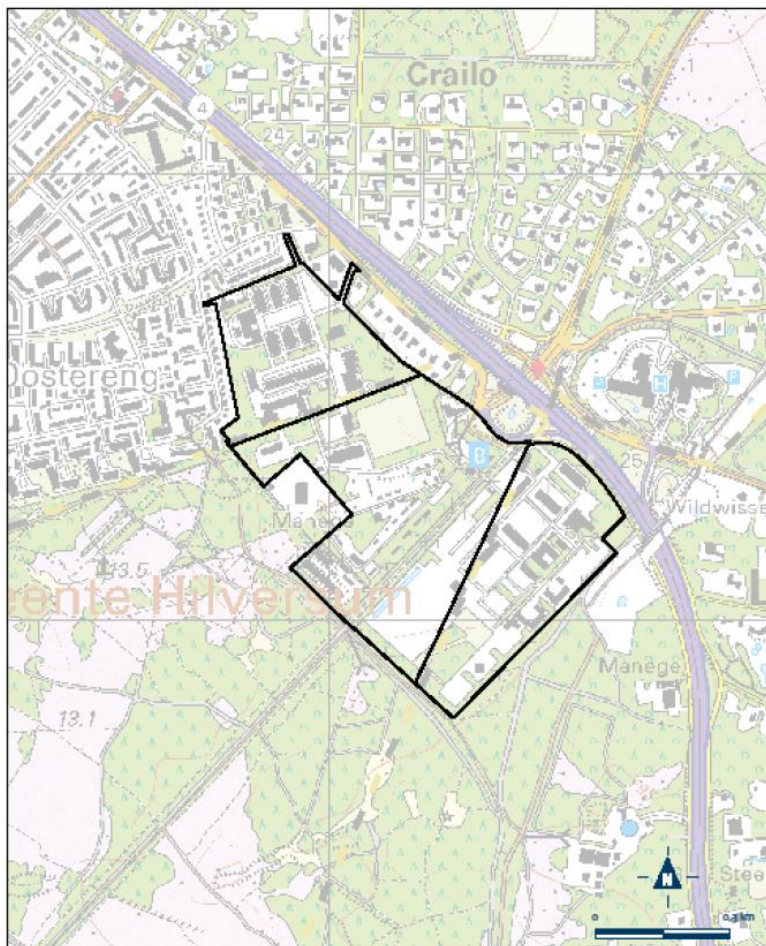
## **1.3 Bestemmingsplan verbrede reikwijdte**

Het bestemmingsplan zal als experiment onder de Crisis- en herstelwet worden opgesteld als bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Gemeenten die zich hebben aangemeld voor dit experiment kunnen bij het aangemelde plan (tijdelijk) op onderdelen afwijken van wet- en regelgeving waardoor alvast kan worden geanticipeerd op de mogelijkheden die de aanstaande Omgevingswet zal gaan bieden. De drie gemeenten hebben een amendement aangenomen, waardoor onderzocht zou worden of ter zekerstelling van de ambities duurzaamheid, ecologie en natuur de voor Crailo benodigde bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte opgesteld kunnen worden. Dit is ambtelijk onderzocht, waarbij is geconcludeerd dat een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte van meerwaarde kan zijn bij het behalen van de gestelde ambities.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het Crailo-terrein, zoals dat bij de aanmelding voor het experiment met een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is aangeduid (in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet achtthiende tranche). De plangrenzen voor het gebied liggen hiermee vast (zie uitsnede van Bijlage 169 bij het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet hierna).

**Bijlage 169 bij Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet**

Kaart Gooise Meren, Laren en Hilversum, Crailo



*Figuur 2: Uitsnede Bijlage 169 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.*

De drie gemeenten hebben de voorkeur uitgesproken voor een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, omdat uit het hiervoor genoemde onderzoek naar aanleiding van het amendement is gebleken dat het bestemmingsplan verbrede reikwijdte mogelijkheden biedt die behulpzaam kunnen zijn bij het bereiken van de ambities van de gemeenten. Voorbeelden van deze mogelijkheden zijn dat:

- Op die manier in afwijking van de geldende EPC uit het bouwbesluit kan worden geëxperimenteerd met de regels voor de energieprestatie van bouwwerken en met het oog daarop stellen van maatwerkregels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- Milieuaspecten in het plan gereguleerd kunnen worden en maatregelen (voor o.a. natuur, verkeer, etc.) rechtstreeks in het plan kunnen worden opgenomen.
- Op die manier beleidsregels aan het bestemmingsplan kunnen worden gekoppeld, waardoor het mogelijk is tot uniformering van beleid in de drie gemeenten te komen, terwijl daarnaast de flexibiliteit gewaarborgd wordt om bij de uitvoering van het project in de jaren na vaststelling van het bestemmingsplan in te spelen op nieuwe ontwikkelingen.
- De looptijd van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 20 jaar is in plaats van de huidige looptijd van 10 jaar voor een regulier bestemmingsplan. Voor dit bestemmingsplan is een planperiode van 20 jaar wenselijk, aangezien de realisatiefase van het project naar verwachting een termijn van meer dan 10 jaar zal behelzen.



Hoewel het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte een prachtig experiment is, dient ervoor te worden gewaakt dat “geëxperimenteerd wordt om te experimenteren”. Alleen regels en mogelijkheden worden opgenomen die dienstig zijn aan het plan, waarmee de kwaliteit van het plangebied voor de komende 20 jaar worden geborgd. Het experiment wordt alleen gebruikt indien dit een goed middel is met het oog op het doel. Het experimenteren is geen doel op zich.

## 1.4 Het plangebied

Het plangebied Crailo wordt in noordelijke richting indirect begrensd door de Rijksweg A1, in noordwestelijke richting direct begrensd door de bebouwingsrand van Bussum, in zuidelijke richting door het natuurgebied Bussumerheide met de aldaar gelegen manege en in oostelijke richting de aanlanding van de ecoduct Laarderhoogt. De grenzen van het plangebied zijn, door aanmelding op grond van de Crisis- en Herstelwet, vastgelegd. Het betreft het gebied op de afbeelding hieronder.



Figuur 3: Uitsnede plangebied.

## 1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de bestaande kaders besproken. Er zijn een aantal door de gemeenten en/of provincie Noord-Holland vastgestelde kaders voorhanden. Hier dient rekening mee te worden gehouden bij het bepalen van de uitgangspunten. Deze uitgangspunten komen in de uitgangspunten voor het bestemmingsplan in hoofdstuk 2 gedeeltelijk terug.

Hoofdstuk 3 bespreekt de bestaande situatie. Hierbij wordt aandacht besteed aan hoe het gebied er op dit moment feitelijk uitziet. Daarnaast worden de vigerende planologisch juridische situatie, de huidige beperkingen in het plangebied en de situatie waarin sprake is van een plangebied dat zich uitstrekt over drie gemeenten toegelicht.

In hoofdstuk 4 wordt de aanpak en het proces met betrekking tot het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte besproken.

Hoofdstuk 5 bespreekt vervolgens de uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In paragraaf 5.1 wordt ingegaan op het programma woningbouw, bedrijvigheid en natuur. In paragraaf 5.2 zullen de overige uitgangspunten besproken worden. In paragraaf 5.3 komt de Duurzaamheid aan bod, omdat dat een belangrijk onderdeel van de ambitie is. In paragraaf 5.4 gaan we in op het type plan.

Tot slot wordt in hoofdstuk 6 het participatieproces toegelicht.

## 2 VOORGESCHIEDENIS

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de geschiedenis van het project nader toegelicht. Omdat in het verleden reeds diverse documenten zijn opgesteld is het van belang de uitgangspunten, wensen en eisen zoals genoemd in deze documenten toe te lichten. Voornoemde documenten betreffen het Ambitiedocument 2013, het Ruimtelijk Kader en het Ambitiedocument 2017. Het Ambitiedocument 2017 geldt als het belangrijkste vertrekpunt van waaruit de nu geldende uitgangspunten worden samengebracht in onderhavige Uitgangspuntennotitie. Navolgend wordt kort ingegaan op de documenten zoals in het verleden opgesteld.

Het Ambitiedocument 2013 geeft op hoofdlijnen de eisen en wensen met betrekking tot de ontwikkeling van Crailo. In die periode trad de provincie Noord-Holland op als trekker van de ontwikkeling en als eigenaar van het gebied. Het Ambitiedocument is vastgesteld door de provincie Noord-Holland en de gemeenten Bussum, Laren en Hilversum en bevat de ambities met betrekking tot onder andere ruimtelijke kwaliteit, groenbehoud, verkeer, duurzaamheid en bedrijvigheid. Het Ambitiedocument 2013 maakt deel uit van de voorgeschiedenis en hoewel het document nu geen kader betreft, is het document waardevol om inzicht te geven in de ambities die de onderlegger vormen van het Ruimtelijk Kader. Het Ambitiedocument 2013 is uitgewerkt in een Ruimtelijk Kader. Op 4 december 2013 hebben de raden van de gemeenten Bussum, Laren en Hilversum ingestemd met het door de provincie Noord-Holland vastgestelde Ruimtelijk Kader voor de herontwikkeling van Crailo-Noord en -Zuid, waarbij Laren een voorbehoud heeft gemaakt op het type bedrijvigheid op Crailo-Zuid.

In het Ruimtelijk Kader is een groot aantal uitgangspunten voor de ontwikkeling van Crailo neergelegd. Het Ruimtelijk Kader geeft hiermee uitwerking aan de belangrijkste elementen van het Ambitiedocument. De belangrijkste punten uit dit ruimtelijk kader zijn hieronder kort samengevat:

#### Groenstructuur

De basis voor de ontwikkeling is de bestaande groenstructuur. De structuurbepalende groenstructuur zal waar nodig worden geoptimaliseerd en leidend zijn in het ruimtelijk plan.

#### Onderdeel van de Bussumerheide

Ook zal meer aansluiting worden gezocht met het heidekarakter van de Bussumerheide. Zo wordt het gebied ruimtelijk beter verbonden met haar omgeving. Dit is zowel uit ruimtelijk, ecologisch, als recreatief oogpunt wenselijk. De heide zal als het ware Crailo binnen getrokken worden. Dit kan ook betekenen dat een deel van het bos buiten Crailo plaats zal moeten maken voor heide (in overleg met GNR).

#### Gebed zonder End

Het Gebed zonder End is het meest waardevolle groenelement op Crailo, zowel vanuit historisch, landschappelijk, recreatief en ecologisch oogpunt. Deze ca. 3 km lange groene laan vormt ook de belangrijkste verbinding van Crailo met de Bussumerheide. Wat betreft eigendom (GNR) valt deze structuur buiten de daadwerkelijke ontwikkeling, maar er is wel sprake van een belangrijke ruimtelijke en functionele relatie met Crailo.

#### Ecoduct en toeloop

Een belangrijk ruimtelijk en functioneel bepalend element voor Crailo is het ecoduct over de A1, met de bijbehorende toeloop door het bos, langs en deels over het voormalige AZC-terrein. Om goed te kunnen functioneren, bestaat deze toeloop uit een afwisseling van bos en met elkaar gekoppelde heidepercelen. Een deel van het bestaande bos zal een meer open karakter krijgen. Bij de toegang van het ecoduct zijn binnen een cirkel van 150 m geen andere functies dan natuur mogelijk. Daarnaast zal bij de ontwikkeling van functies op het AZC-terrein rekening moeten worden gehouden met de aanwezigheid van de toeloop naar het ecoduct: zowel wat betreft eventuele geluidsoverlast, lichthinder, als betreding van het natuurterrein.

#### Ensemble

Het ensemble van de kolonel Palmkazerne representeert het militaire verleden van Crailo. Het draagt ten opzichte van de andere gebouwen in het plangebied het meest bij aan de identiteit van Crailo. Daarnaast is het ensemble stedenbouwkundig gezien van een hoge ruimtelijke kwaliteit. De verhouding van de gebouwen tot elkaar en de openbare ruimte met de bijbehorende beplanting (bomen op het plein en de verschillende hagen) maken het tot één samenhangend geheel. De opzet is qua ritmiek, maat en schaal van hoge

kwaliteit. Ook architectonisch is het ensemble van waarde. De gebouwen zijn opgetrokken in een jaren 30 stijl.

#### 'Militaire laan'

Het Ruimtelijk kader gaat uit van het realiseren van een formele laan door het plangebied, als verwijzing naar het militaire verleden. Voor een belangrijk deel wordt hierbij aangesloten bij de bestaande hoofdonthuizing van het terrein. Deze laan is in het ruimtelijk kader samen met (en als onderdeel van) de groenstructuur de beoogde structuurdrager van de ontwikkeling van het gebied. De verschillende uit te geven ontwikkelvelden worden aan deze laan gekoppeld en ontsloten.

#### Hoofdentree

De hoofdentree van het gebied is gesitueerd bij de aansluiting op de A1 en het regionale wegennet. Het bijzondere is dat de doorgaande snelle wereld van de snelweg hier direct overgaat in de 'langzame' wereld en groene sfeer van Crailo. Om echt als entree van het terrein te fungeren, zal deze een uitnodigend en hoogwaardig karakter moeten hebben; het is immers het gezicht van het gebied.

## 2.2 Ambitiedocument 2017 als vertrekpunt

Op 4 juli 2017 is er overeenstemming op hoofdlijnen bereikt met de provincie Noord-Holland over de voorgenomen overname van Crailo door de gemeenten Gooise Meren, Hilversum en Laren. Om de herontwikkeling van Crailo in goede banen te kunnen leiden, zijn in het Ambitiedocument Buurtschap Crailo 2017 (hierna: Ambitiedocument 2017) ambities geformuleerd die centraal staan bij de realisatie van het nieuwe woon- en werkgebied. Het Ambitiedocument 2017 geldt hiermee als het vertrekpunt van waaruit de nu geldende uitgangspunten worden samengebracht.

De ambities bij de ontwikkeling van Crailo zijn verwoord in het Ambitiedocument 2017 en vastgesteld door de 3 gemeenteraden. Naast 5 pijlers met ambities voor de ontwikkeling van Crailo, maakt een ruimtelijk concept onderdeel uit van dit document. De gemeenteraden hebben besloten dat dit ruimtelijk concept als het startpunt gehanteerd moet worden voor de uitwerking van het stedenbouwkundig- en landschapsplan.

De beoogde ontwikkeling behelst een buurtschap, waarbij in het ambitiedocument Crailo ten aanzien van het aantal woningen is uitgegaan van circa 500 woningen als richtinggevend aantal. Om in deze fase van de planvorming de verschillende ruimtelijke modellen en de daaraan gekoppelde onderzoeken voor de MER en het bestemmingsplan onderscheidend te kunnen laten zijn, wordt voor te verrichten studies een bandbreedte gehanteerd van een ondergrens van 400 woningen en een bovengrens van 600 woningen. Met het door de gemeenteraad vast te stellen stedenbouwkundig- en landschapsplan wordt het aantal definitief vastgesteld aan de hand de kwaliteit van het vast te stellen stedenbouwkundig model. Een derde van de woningen zal als sociale huurwoning worden gerealiseerd.

Ten aanzien van bedrijvigheid is uitgegaan van een ruimtereservering van 5 hectare. Het streven is naar een zo duurzaam mogelijke ontwikkeling.

Eind 2017 heeft de besluitvorming over het Ambitiedocument plaatsgevonden in de gemeenteraden. Het raadsbesluit met moties en amendementen nuanceren op onderdelen de vaststelling van het Ambitiedocument.

In het ambitiedocument is aan de hand van vijf pijlers neergelegd waar de accenten voor de ontwikkelingen worden gelegd:

1. Eén buurtschap;
2. Focus op buitenleven;
3. Een samenhangend ecosysteem;
4. Energiepositief en materiaalbewust;
5. Innovatief ondernemerschap;

De drie gemeenten willen op basis van deze vijf pijlers de volgende doelstellingen bereiken:

1. De ontwikkeling van Crailo met als vertrekpunt het voortvarend oppakken van het vastgestelde ambitiedocument. Dit dient zorgvuldig, op integrale wijze en met aandacht voor de risico's te gebeuren.
2. Met de ontwikkeling van Crailo dient te worden voorzien in de versterking van de economie en het woningenbestand door middel van de toevoeging van bedrijvigheid en woningbouw. Het programmeren van 33% sociale woningbouw en de versterking van het middensegment zorgt ervoor dat er vooral gebouwd wordt in aansluiting bij de behoefte.
3. In Crailo moet een duurzame en innovatieve gebiedsontwikkeling worden gerealiseerd, waarbij woningbouw, bedrijvigheid en natuurbeleving integraal samengaan.

Belangrijke uitgangspunten die zijn neergelegd in het Ambitiedocument 2017 zijn:

- Eén met het landschap: directe relatie met het aangrenzende landschap.
- De aanwezige natuurwaarden worden beschermd door het vastleggen van bebouwingsgrenzen.
- Ecologie: verbinden, variatie aanbrengen in korrelgrootte en maat, robuustheid creëren en diversiteit vergroten in materialisatie en beheer, draagvlak creëren en informatie verstrekken.
- Gasloos bouwen en nul-op-de meter. Een energieconcept wordt hiertoe ontwikkeld, dit volgt uit de duurzaamheidsaanpak voor Crailo.
- Hergebruik van bestaande materialen, verplicht opstellen van een materialenpaspoort.
- Auto te gast: de kortst mogelijke manier van ontsluiten en parkeergelegenheid, zoveel mogelijk uit het zicht, routes voor langzaam verkeer vormen de snelste verbinding tussen verschillende bestemmingen.
- Kenmerkend is dat er geen doorgaande ontsluiting voor autoverkeer is binnen Crailo.
- De fietsers en voetgangers hebben het primaat.
- Drie woonlandschappen: de campus, heidekamers, boswonen. Mede op basis van nog uit te voeren onderzoeken wordt het woonlandschap nader afgewogen en uitgewerkt.
- De Militaire Laan, had in het Ruimtelijk Kader van de provincie Noord-Holland nog een hoofdontsluiting voor auto's, wordt een attractieve oost-west verbinding voor langzaam verkeer die de voorzieningen en bijzondere plekken in het gebied koppelt.
- Er worden verschillende deelgebieden onderscheiden met elk een onderscheidend woonmilieu die in het landschap zijn verweven. Een deel van de gronden gaat direct over van de provincie Noord-Holland naar het Goois Natuur Reservaat als onderdeel van de afspraak compensatie HOV. Binnen het gebied is bijna 50% gereserveerd voor bestaand en nieuw groen alsmede voor nieuwe natuur. Voor woonfuncties is circa 13 hectare opgenomen en voor bedrijfsmatige activiteiten 5 hectare.
- De beoogde ontwikkeling behelst een buurtschap, waarbij in het ambitiedocument Crailo ten aanzien van het aantal woningen is uitgegaan van circa 500 woningen als richtinggevend aantal. Een derde van de woningen zal als sociale huurwoning worden gerealiseerd. Voor de te verrichten studies wordt een bandbreedte gehanteerd van een ondergrens van 400 woningen en een bovengrens van 600 woningen. Met het door de gemeenteraad vast te stellen stedenbouwkundig- en landschapsplan wordt het aantal definitief vastgesteld aan de hand de kwaliteit van het vast te stellen stedenbouwkundig model. Een derde van de woningen zal als sociale huurwoning worden gerealiseerd.

In het Ruimtelijk Kader was de ruimte voor ontwikkeling van bedrijven aanzienlijk groter dan in het Ambitiedocument. Met de aankoop door de 3 gemeenten is vastgelegd dat 5 ha bedrijventerrein wordt opgenomen, waarvan de helft is voorzien op Crailo Zuid en de ander helft op overige delen in Crailo Noord.

### **Raadsbesluiten**

Naar aanleiding van een voorstel van de colleges van burgemeester en wethouders over de aankoop van Crailo heeft eind 2017 de besluitvorming over het Ambitiedocument plaatsgevonden in de gemeenteraden.

Het Raadsbesluit is voor de gemeenten Gooise Meren, Hilversum en Laren identiek en van dezelfde datum (18 december 2017). In de Raadsbesluiten is onder meer het volgende vastgelegd:

- Het Ambitiedocument is voor wat betreft 'de vijf pijlers' vastgesteld (tot en met pagina 77).
- Van het ruimtelijk concept uit het Ambitiedocument (pagina 78 en verder) zijn de voorgenomen omvang en de categorieën/aard van wonen, bedrijvigheid en natuur, zoals indicatief weergegeven met de ruimtereserveringen in figuur 4, als richtinggevend uitgangspunt vastgesteld.
- De overige pagina's van het ruimtelijk concept dienen als startpunt voor de definitieve uitwerking tot stedenbouwkundig plan.
- De gemeenteraden hebben besloten dat eerst het stedenbouwkundig plan door hen vastgesteld dient te worden voorafgaand aan het daarna vast te stellen bestemmingsplan.

Volgend op de besluitvorming van december 2017 hebben de gemeenteraden een aantal moties aangenomen die hun weerslag kunnen krijgen op het door de gemeenteraden vast te stellen stedenbouwkundig- en landschapsplan. Het gaat o.a. om:

- een onderzoek naar de haalbaarheid van een Park+Bike voorziening en te bezien of deze voorziening in te passen is in de plannen voor het Crailo-terrein;
- een onderzoek of geothermie toegepast zou kunnen worden bij de ontwikkeling van Crailo;
- het eventueel inpassen van een Huisartsenpost en Dienstapothek op Crailo in het geval deze vanwege de plannen van Tergooi niet op de huidige locatie gehandhaafd kunnen blijven.

Voor de overige vertrek- en uitgangspunten wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deze notitie.

### **2.3 Exploitatieplan**

Het uitgangspunt in het bestemmingsplan is dat de grondexploitatie Crailo die een budget neutraal resultaat laat zien, randvoorwaarde is voor het financiële kader van de ontwikkeling. De grondexploitatie (hierna: 'GreX') is vastgesteld. De GreX moet de uitkomsten van het door de gemeenteraden vast te stellen stedenbouwkundig- en landschapsplan en bestemmingsplan volgen en actualiseren. De totale GreX moet positief gehouden worden.

### **2.4 Afspraken met omwonenden**

Gedurende de periode dat de provincie Noord-Holland nog eigenaar was van Crailo, is ook gewerkt aan plannen voor de ontwikkeling van Crailo. In dat kader heeft ook burgerparticipatie plaatsgevonden. Vanuit het oogpunt van een 'betrouwbare overheid' dienen de uitkomsten hiervan tezamen met de uitkomsten van het nieuw te voeren participatieproces in de planvorming betrokken te worden. Twee belangrijke onderwerpen in dit kader zijn een gedegen afscherming tussen de bestaande bebouwing en de ontwikkeling en de bouwhoogte.

Met de directe omgeving is gesproken over een groene bufferzone tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe ontwikkeling. Het belang van een gedegen afscherming en de gevoeligheid voor de directe omwonenden wordt onderkend. De wijze waarop deze gedegen afscherming wordt vormgegeven, wordt nader uitgewerkt en beoordeeld in het stedenbouwkundig- en landschapsplan.

Het limiteren van de bouwhoogte tot 12 meter komt voort uit de wens de bouwhoogte te limiteren ten opzichte van het ensemble op de Kol Palmkazerne. De bouwhoogte komt voort uit de achtergrond dat volgroeide bomen de zichtbaarheid van gebouwen vanaf de hei en bestaande woningen ontnemen. Tijdens de planvorming wordt verkend of het mogelijk is op delen van het gebied een grotere bouwhoogte te hanteren, waarbij deze wensen toch gerespecteerd kunnen worden.

## 3 BESTAANDE SITUATIE

### 3.1 Algemeen

Crailo was ooit een levendig gebied waar onder andere dienstplichtige militairen werden opgeleid en de eerste opvang werd geboden aan asielzoekers. Momenteel wonen circa 90 personen anti-kraak op het terrein en wordt een deel gebruikt als oefenterrein voor de Veiligheidsregio. Op het terrein staan verspreid gelegen tientallen gebouwen, en liggen grote oppervlakten aan verhardingen. Onder het maaiveld ligt een wirwar aan leidingen en voorzieningen, die ooit noodzakelijk waren voor de bedrijfsvoering op het terrein. Een aantal gebouwen op de voormalige Palmkazerne vormt een bijzonder bouwkundig ensemble dat het behouden waard is. Verscholen in het groen staan hier en daar oude badhuisjes met eenzelfde karakter als het ensemble.

### 3.2 Drie gemeenten

Crailo is een unieke gebiedsontwikkeling, niet alleen vanwege de diversiteit aan functies en bijzondere duurzaamheidsambities, maar ook omdat het plangebied binnen drie gemeenten valt. Ook het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte behelst aldus drie gemeenten.

Bestemmingsplannen worden vastgesteld door de gemeenteraad van de betreffende gemeente. Omdat het hier om een bestemmingsplan gaat dat zich over drie verschillende gemeenten uitspreidt, zullen voor elk van de afzonderlijke gemeenten dan ook vaststellingsbesluiten moeten worden genomen door de gemeenteraden. Dit betekent dat, hoewel het feitelijk gezien om hetzelfde bestemmingsplan gaat, dat de gemeenschappelijke ontwikkeling behelst, er in totaal drie bestemmingsplannen worden vastgesteld. De bijbehorende toelichting op het bestemmingsplan zal voor de drie bestemmingsplannen hetzelfde zijn. In de toelichting zal nadrukkelijk worden aangegeven wanneer bepaalde onderdelen voor een specifieke gemeente gelden. Het opstellen van een bestemmingsplan verbrede reikwijdte biedt de ruimte om intergemeentelijk beleid te formuleren en een langere plantermijn (>10 jaar) te hanteren.

Het plangebied Crailo wordt als één geheel beschouwd; de ontwikkeling wordt daarom in samenhang vormgegeven en uitgevoerd. Dit sluit goed aan bij de gezamenlijke ambities, die door de drie gemeenteraden voor Crailo zijn vastgesteld, zoals de ontwikkeling van één buurtschap. Daarbij geldt dat tot gebiedsgericht beleid voor Crailo wordt gekomen dat mogelijk afwijkt of vooruitloopt op het vigerende beleid van de betreffende gemeenten.

Het navolgende figuur geeft een weergave van de verdeling van het plangebied over de drie gemeenten.



*Figuur 4: Verdeling plangebied over de gemeente.*

### 3.3 Planologisch juridische situatie

Het plangebied ligt in drie gemeenten en er vigeren thans dan ook verschillende bestemmingsplannen. Hieronder zijn de geldende bestemmingsplannen en de ontwerpbestemmingsplannen onder elkaar gezet.

#### Gooise Meren

- paraplubestemmingsplan parkeernormen Gooise Meren, naar verwachting vastgesteld op 3 april 2019;
- bestemmingsplan De Engh, onherroepelijk geworden op 1 februari 2007.

#### Laren

- bestemmingsplan Correctieve herziening, Laren, vastgesteld op 26 september 2018;
- bestemmingsplan Laren-West, vastgesteld op 26 juni 2013.

#### Hilversum

- veegbestemmingsplan 2016, vastgesteld op 14 december 2016;
- bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning (paraplubestemmingsplan), vastgesteld op 24 juni 2016;
- bestemmingsplan Hilversum Buitengebied, onherroepelijk geworden op 30 juli 2014.

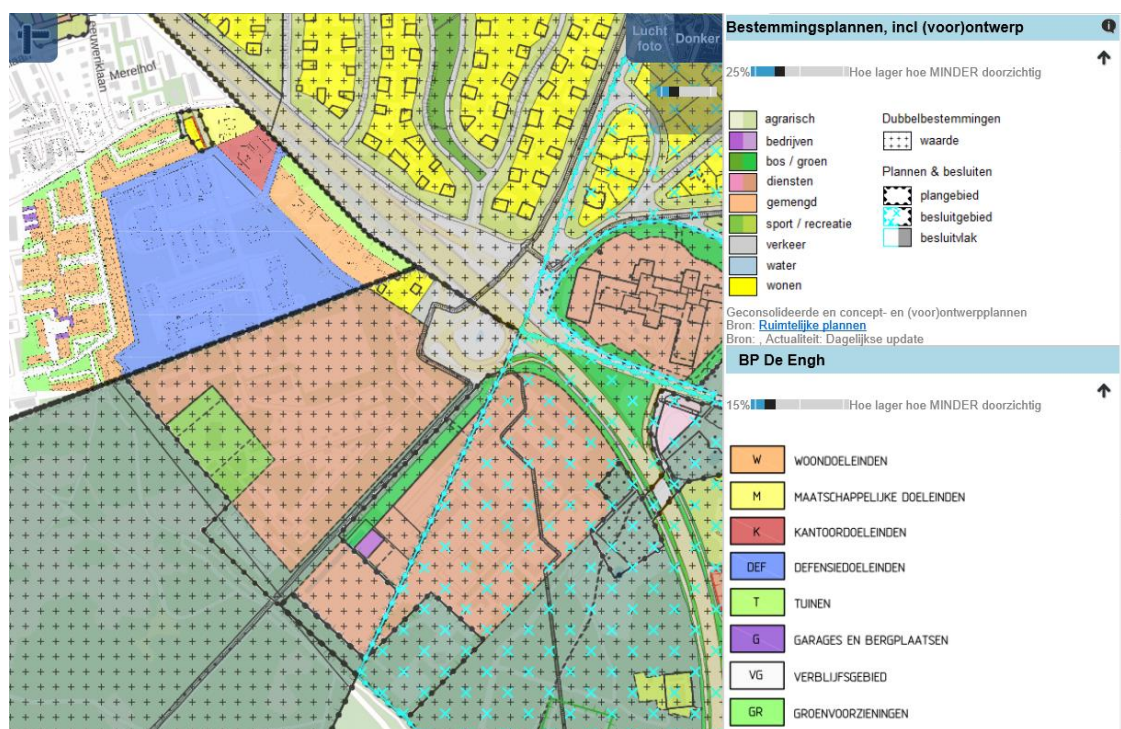
De bestemmingen die op het plangebied rusten:

- Maatschappelijk;
- Maatschappelijk - militair/ Defensiedoeleinden
- Verkeer;
- Wonen;
- Sport;
- Natuur – bos en heidegebied;
- Waarde – archeologie – westerheide, Bussumerheide, Zuiderheide eo – hoog;
- Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied;
- Leiding – gas;

Functieaanduidingen:

- Militair oefenterrein;
- Manege;
- Asielzoekerscentrum;





Figuur 5: Uitsnede overzichtskaart vigerende bestemmingsplannen.

### 3.4 Aandachtspunten in het plangebied

Het plangebied kent een aantal aandachtspunten, waarmee in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden. Hieronder zijn deze aandachtspunten opgesomd. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de wijze waarop deze punten worden geïntegreerd in het bestemmingsplan.

De uitgangspunten zijn een vertaling van het Ambitiedocument en het Ruimtelijk Kader en waar nodig aangevuld met nieuwe inzichten, waarbij dient te worden aangetekend dat nader onderzoek op deze punten nog dient plaats te vinden.

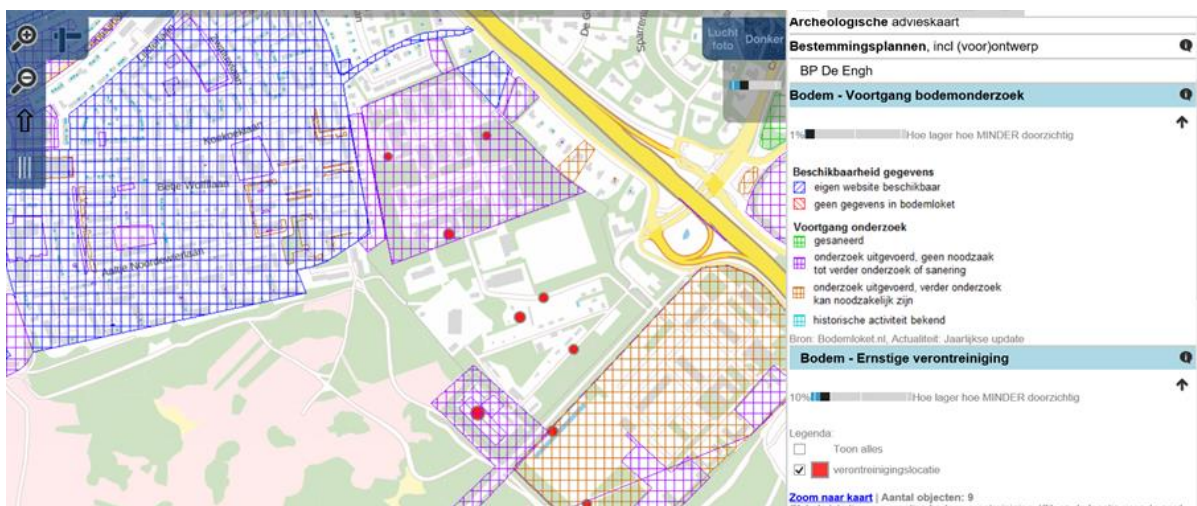


UITGANGSPUNTENKAART CRAILO



Figuur 6: Kaders en aandachtspunten bestemmingsplan.

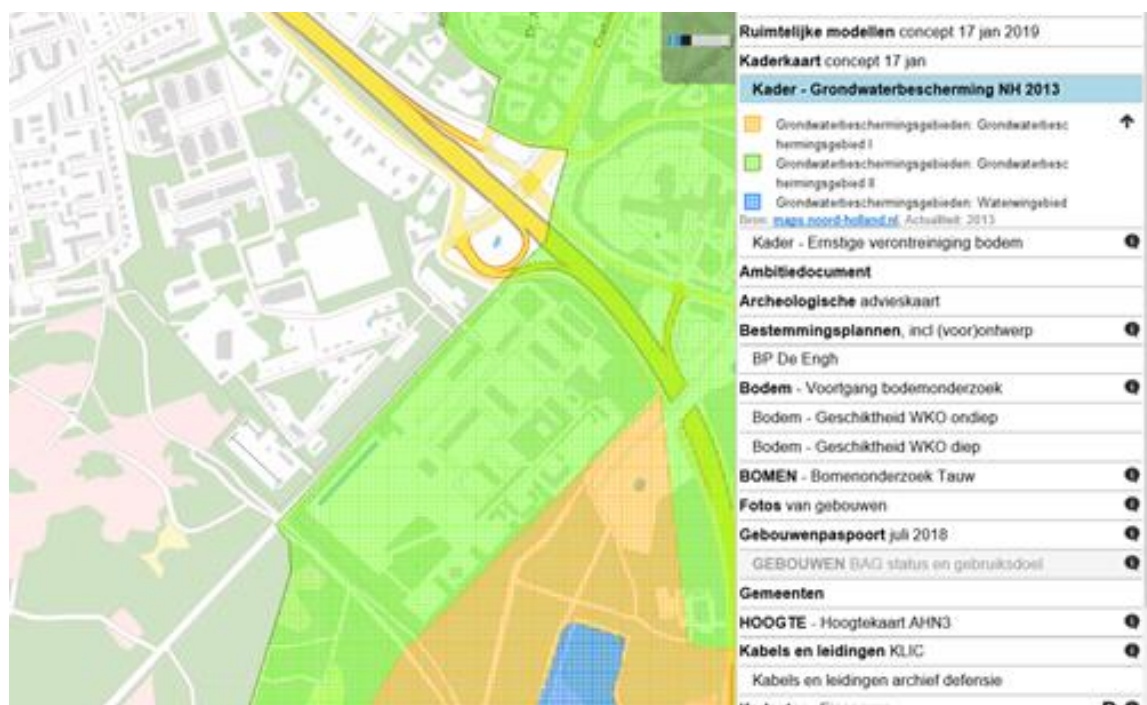
- **Bodemverontreiniging:**  
Mitigerende maatregelen AZC-terrein



Figuur 7: Uitsnede bodemonderzoeken plangebied.

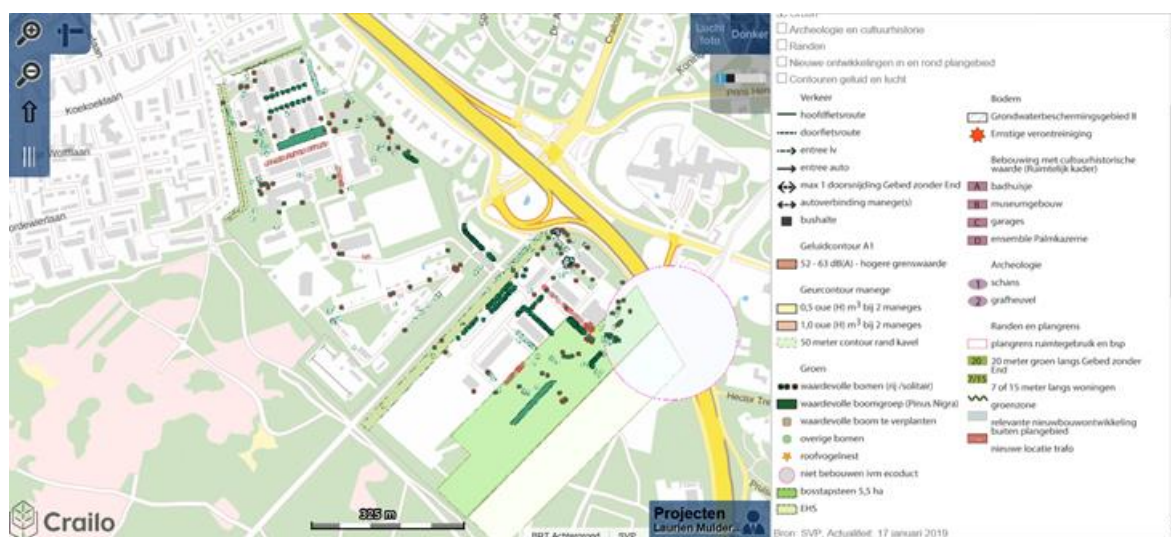
- **Aanwezige manege**  
Voor de manege wordt onderzocht of de geurhinderdier kan worden teruggebracht en of een geurverordening vastgesteld dient te worden. (Afspraak met Het Gois Natuurreservaat).
- **Ontsluiting manege(s) over terrein**

- **Ecologische eisen natuurbrug Laarderhoogt:**  
Dit houdt in dat rekening moet worden gehouden met 150 m straal vanaf de entree alleen bestemd voor natuur, waarbij het Alterra-rapport 2446 'Natuurbrug Laarderhoogt' in acht moet worden genomen;
- **Definitief onderstation Liander van circa 1.700 m<sup>2</sup>**  
De voorkeurslocatie moet nog bepaald worden. Rekening dient te worden gehouden met de strenge eisen die hieruit kunnen volgen (bijvoorbeeld met betrekking tot de realisatie van gevoelige objecten in de directe omgeving).
- **Gebed zonder End:**  
Wordt zowel als ruimtelijke structuur als langzaam verkeersverbinding behouden en zo mogelijk ruimtelijk versterkt.
- **Geluid:**  
A1: aanwezige 'geluidslek', geluidsgevoelige bestemmingen kunnen in een gedeelte van het plangebied niet zonder extra voorzieningen worden gerealiseerd;
- **Grondwaterbeschermingsgebied:**  
Plangebied ligt gedeeltelijk in het grondwaterbeschermingsgebied (het gebied ten oosten van het Gebed zonder End (voormalig AZC-terrein)). Zie navolgende kaart.



Figuur 8: Uitsnede grondwaterbeschermingsgebied.

- **Archeologische waarden en cultuurhistorie:**  
Mogelijk is sprake van archeologisch waardevol gebied, cultuurhistorie oude militaire gebouwen.
- **Waardevolle solitaire bomen of bomen in groepen of rijen.**



Figuur 9: Uitsnede indicatieve kaart aanwezige bomen, definitieve beoordeling komt terug in het landschapsplan.

## 4 AANPAK EN PROCES BESTEMMINGSPLAN VERBREDE REIKWIJDTE

Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan vraagt om een gestructureerde aanpak. Deze Uitgangspuntennotitie heeft dan ook tot doel om inzichtelijk te maken wanneer en waarom bepaalde processtappen onderdeel uitmaken van het totstandkomingsproces van het nieuwe bestemmingsplan. Voor de (globale) doorlooptijd van deze stappen wordt verwezen naar het onderdeel planning in paragraaf 4.7.

### 4.1 Algemene werkwijze

Met het oog op het uiteindelijk op te stellen bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, worden een MER, stedenbouwkundig- en landschapsplan opgesteld. Dit betreft een integrale aanpak, waarbij duurzaamheid en participatie leidend zijn.

### 4.2 Afwegingskader

Het afwegingskader voor het opstellen van het uiteindelijke bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is het Rad van Crailo. In figuur 10, opgenomen in paragraaf 5.2 zijn de ambities weergegeven. Deze thema's vormen de rode draad voor het opstellen van het bestemmingsplan. Voor een uitgebreide toelichting op de duurzaamheidsthema's wordt verwezen naar paragraaf 5.2.

Sommige van deze aspecten kunnen niet in het geheel worden afgedwongen via het bestemmingsplan, maar kunnen wel gefaciliteerd en gestimuleerd worden. Ruimte wordt geboden aan nieuwe vormen van bijvoorbeeld duurzaamheids- en sociale maatregelen. Uitgangspunt is dat de aspecten zoveel mogelijk worden geconcretiseerd door het opnemen van randvoorwaarden. Daarbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan CO<sub>2</sub>-neutraal bouwen en het gebruik van duurzame materialen.

### 4.3 Uitgangspuntennotitie

Voor de ontwikkeling van Crailo zal GEM Crailo BV als initiatiefnemer optreden. De gemeenten gaan uiteindelijk over tot vaststelling van het bestemmingsplan en hanteren daarbij deze uitgangspunten. Met deze Uitgangspuntennotitie wordt een overzicht geboden van voornoemde uitgangspunten:

- In 2013 is het Ruimtelijk Kader vastgesteld, op grondslag van de destijds geldende ambities.
- In december 2017 is een Ambitiedocument vastgesteld, waarin een ruimtelijk kader is opgenomen dat de raad als het startpunt voor verdere uitwerking heeft betiteld.
- Onderzoek in december 2017 heeft uitgewezen dat de verbrede reikwijdte een meerwaarde kan hebben voor het behalen van de ambities.
- Om te bepalen of voor de besluitvorming over de ontwikkeling van het buurtschap Crailo de procedure van de milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is, zijn twee relevante 'ingangen' voor de m.e.r.-plicht getoetst:
  - Het Besluit m.e.r.
  - Passende beoordeling Natura 2000.In paragraaf 2.1 van de Nota Reikwijdte en detailniveau is hier uitgebreid op ingegaan.
- In 2019 wordt een aanpak gehanteerd waarin duurzaamheid en participatie leidend zijn. Dit zijn tevens twee wensen die duidelijk te herleiden zijn naar de besluitvorming van december 2017.

De voorliggende Uitgangspuntennotitie heeft tot doel een duidelijk kader te scheppen voor het nieuwe bestemmingsplan voor Crailo. Daarnaast biedt het document inzicht in de planning van de werkzaamheden en de totale doorlooptijd van het proces. De vastgestelde Uitgangspuntennotitie is het eindresultaat van deze fase.

Deze Uitgangspuntennotitie fungeert als basis voor het op te stellen bestemmingsplan. Op deze manier komen de uitgangspunten die kaderstellend zijn voor de ontwikkeling van Crailo boven tafel. Deze uitgangspunten worden straks vertaald in het ontwerpbestemmingsplan. In deze fase wordt deze Uitgangspuntennotitie ter inzage gelegd in het kader van inspraak en vooroverleg. Het ontwerpbestemmingsplan zal toegesneden zijn op een ontwikkeling van Crailo overeenkomstig het door de raad vast te stellen stedenbouwkundig- en landschapsplan. De raad stelt dit stedenbouwkundig- en landschapsplan vast alvorens over de vaststelling van het bestemmingsplan te besluiten."

Het proces rondom het vast te stellen bestemmingsplan verloopt in dit geval wat anders dan bij reguliere bestemmingsplannen. Er is voor gekozen om in een vroeg stadium reeds de uitgangspunten naar de omgeving kenbaar te maken. In deze fase van het bestemmingsplan wordt met de inwoners, bedrijven en organisaties in en rond het plangebied en de gemeenteraden in gesprek gegaan om het afwegingskader voor het bestemmingsplan dat we gereed hebben te toetsen en nader uit te werken.

De Uitgangspuntennotitie wordt daarnaast voorgelegd aan de overlegpartners, zoals provincie en waterschap, en aan de expertgroep Bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte van het Ministerie van Infrastructuur (Programma Eenvoudig Beter). Dit is niet 'slechts' het klassieke overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, maar het gesprek wordt daadwerkelijk aangegaan. Tijdens het overleg wordt uitgelegd waarom gekozen wordt voor de systematiek van het afwegingskader voor Crailo en op die manier kan worden geïnventariseerd hoe stakeholders hier tegenaan kijken. Het bestemmingsplan Crailo betreft een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte en kan dienen om deze fase van het proces anders in te kleden en hiermee meer input te halen uit het vooroverleg.

De ingekomen inspraakreacties worden verwerkt in een reactienota. Over de uitkomst van de inspraakreacties worden de colleges en gemeenteraden geïnformeerd. De output van de inspraak wordt als onderdeel ingebracht voor het daarna op te stellen ontwerpbestemmingsplan.

#### **4.4 Ontwerpbestemmingsplan**

De ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties worden samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Deze reacties worden betrokken in de uitwerking op basis van de uitgangspunten tot het ontwerpbestemmingsplan. Op grond hiervan worden de uitgangspunten wellicht bijgesteld. Na het besluit van het college van burgemeester en wethouders om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en de beantwoording van de inspraak- en overlegreacties zal het plan op grond van afdeling 3.4 (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage worden gelegd. Belangrijk is om in deze fase aan te geven aan de inwoners, bedrijven en organisaties en ook de gemeenteraad wat er met hun input in het ontwerpbestemmingsplan is gedaan.

#### **4.5 Vastgesteld bestemmingsplan**

De ingekomen zienswijzen worden samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie in een reactienota. Deze zienswijzen leiden, samen met mogelijke ambtshalve aanpassingen, tot het vast te stellen bestemmingsplan. Na het besluit van de gemeenteraden om in te stemmen met de eventuele wijzigingen en de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan opnieuw gedurende zes weken ter inzage gelegd. De termijn waarop dit plaatsvindt is of binnen twee weken na vaststelling, bij ongewijzigde vaststelling, of zes weken na vaststelling, bij gewijzigde vaststelling.

#### **4.6 Beroepsprocedure**

Tijdens de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat appellanten moeten aantonen dat zij ook al een zienswijze hadden ingediend. Deze eis geldt niet voor delen van het bestemmingsplan die nog gewijzigd zijn vastgesteld. Na afloop van de termijn treedt het bestemmingsplan in werking. Als er geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan onherroepelijk. Wordt er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan wel in werking, maar is deze nog niet onherroepelijk. Als er voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt het bestemmingsplan pas in werking nadat uitspraak is gedaan door de voorzieningenrechter.

#### **4.7 Planning**

Besluitvorming door de drie gemeenteraden over het bestemmingsplan is vooralsnog voorzien omstreeks de zomer van 2020. Na het vaststellen van het bestemmingsplan in 2020 kan er dan in 2021 een start gemaakt worden met de daadwerkelijke ontwikkeling van het buurtschap Crailo.

De stappen die daarin van belang zijn:

|  |                              |
|--|------------------------------|
| Terinzagelegging Uitgangspuntennotitie en Notitie Reikwijdte en Detailniveau | 26 april t/m 6 juni 2019     |
| Tervisielegging Ontwerpbestemmingsplan en MER                                | 1 <sup>e</sup> kwartaal 2020 |
| Vaststelling bestemmingsplan waarna beroepstermijn Raad van State            | 3 <sup>e</sup> kwartaal 2020 |

## 4.8 Terinzagelegging en publicatie bestemmingsplan

Er wordt uitgegaan van de standaarden vanuit de SVBP2012. Hierdoor is het ook mogelijk om Crisis en herstelwet-plannen te publiceren op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

## 5 UITGANGSPUNTEN

De hierna te behandelen uitgangspunten vormen de input voor het nader uit te werken stedenbouwkundig plan en het op te stellen ontwerp bestemmingsplan. De hier omschreven uitgangspunten brengen de eerdergenoemde uitgangspunten en aandachtspunten in het plangebied samen.

De ontwikkeling van het buurtschap Crailo is geen 'klassieke' ruimtelijke ontwikkeling, maar een duurzame en innovatieve gebiedsontwikkeling binnen drie gemeenten. Daarom wordt door middel van het Rad van Crailo de vijf pijlers uit het Ambitiedocument gekoppeld aan twaalf duurzaamheidsthema's uit de aanpak Duurzaam GWW een beoordelingskader ontwikkeld. In het MER wordt dit beoordelingskader gebruikt ten behoeve van de toetsing op doelbereik in aanvulling op het klassieke MER-beoordelingskader (de vijf pijlers vormen samen met duurzaamheid immers het te bereiken doel).

### 5.1 Programma en type plan

#### 5.1.1 Woningbouw

De beoogde ontwikkeling behelst een buurtschap, waarbij in het ambitiedocument Crailo ten aanzien van het aantal woningen is uitgegaan van circa 500 woningen als richtinggevend aantal. Om in deze fase van de planvorming de verschillende ruimtelijke modellen en de daaraan gekoppelde onderzoeken voor de MER en het bestemmingsplan onderscheidend te kunnen laten zijn, wordt voor te verrichten studies een bandbreedte gehanteerd van een ondergrens van 400 woningen en een bovengrens van 600 woningen. Met het door de gemeenteraad vast te stellen stedenbouwkundig- en landschapsplan wordt het aantal definitief vastgesteld. Een derde van de woningen zal als sociale huurwoning worden gerealiseerd.

Op basis van het Ambitiedocument wordt een stedenbouwkundigplan opgesteld. In dat plan wordt onder meer ingegaan op:

- De ontsluitingsstructuur naar de omgeving en de interne hoofdontsluitingsstructuur.
- De inrichting van de landschappelijke structuur.
- De gewenste fasering van de ontwikkeling van het buurtschap Crailo.
- De detaillering van de randen van het plan.
- De hoogte van de nieuw te realiseren bebouwing in relatie tot de omgeving.

Het terrein moet een sterke identiteit krijgen, waarvan natuur, wonen en bedrijvigheid de belangrijkste dragers zijn. Aan de ene kant zullen de bestaande waarden beschermd worden, aan de andere kant gaat het om historische structuren die worden versterkt of hersteld bij ontwikkelingen.

De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn grotendeels gelijklopend aan de ruimtelijke uitgangspunten van het Ruimtelijk Kader. Hierbij dient gedacht te worden aan het behoud en de versterking van het groene karakter, waarbij waardevolle bomen en natuurlijke bodemprofielen zoveel mogelijk behouden worden.

Het limiteren van de bouwhoogte tot 12 meter komt voort uit de wens de bouwhoogte te limiteren ten opzichte van het ensemble op de Kol Palmkazerne. De bouwhoogte komt voort uit de achtergrond dat volgroeide bomen de zichtbaarheid van gebouwen vanaf de hei en bestaande woningen ontnemen. Tijdens de planvorming wordt verkend of het mogelijk is op delen van het gebied een grotere bouwhoogte te hanteren, waarbij deze wensen toch gerespecteerd kunnen worden.

Nader onderzoek dient plaats te vinden om te bepalen voor welke gebouwen het vanwege de cultuurhistorische waarde wenselijk is om deze te handhaven. De gebouwen op de Palmkazerne (waaronder het ensemble met kopgebouw, de badhuisjes, garages en het museumgebouw) hebben geen monumentale status, maar is cultuurhistorisch en architectonisch gezien wel waardedevoel. Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de raden voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan.



## 5.1.2 Bedrijvigheid

Crailo vormt een belangrijke schakel in de economische groeiambities die de regio heeft. Vanuit haar gunstige ligging kan Crailo als werklocatie zowel de arbeidsmarkt van praktijkgeschoolden bedienen als een interessante plek zijn voor hoogwaardige en innovatieve bedrijvigheid. Zij kan daarbij een werkfunctie voor de regio zijn met gebruikmaking van (schuif)ruimte voor bedrijven waarmee de gehele regio profiteert van doorstroming. Om dit te faciliteren wordt op meerdere plekken op Crailo voor verschillende doelgroepen ruimte voor werken geboden, goed voor in het totaal 5 hectare aan bedrijvigheid. In combinatie met wonen lijkt het logisch dat rond de Palmkazerne het accent ligt op creatieve zakelijke dienstverlening, media en entertainment en kunst en cultureel erfgoed. De creatieve bedrijven passen goed in de campusachtige setting van het kazerneterrein waar dankzij menging van functies een inspirerend, onderscheidend en gevarieerd leefmilieu kan gaan ontstaan. Nabij de toe- en afrit van de A1 en ten zuiden van Crailo ligt het accent op het faciliteren van bedrijven met grotere ruimteclaims. Het bedrijventerrein heeft een hoogwaardige uitstraling en sluit aan bij het duurzaamheidsprofiel van Crailo. Middels parkmanagement wordt waar mogelijk collectief samengewerkt om de duurzaamheidsambities te borgen.

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig- en landschapsplan ten aanzien van bedrijven zal zoveel mogelijk gezocht worden naar de best passende opzet rekening houdend met milieuhinder (maximaal milieucategorie 3), verkeer (o.a. goede ontsluiting, doorstroming en parkeren) en visuele inpassing in het landschap (o.a. bouwoppervlakte en bouwhoogte). (De indeling naar milieucategorieën vormt een classificatie van de belasting die een (bedrijfs-)activiteit kan leggen op het milieu. De classificatie is ontworpen door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten).

Ten aanzien van bedrijvigheid is uitgegaan van 5 hectare. Het streven is naar een zo duurzaam mogelijke ontwikkeling.

## 5.1.3 Natuur

Binnen het gebied is bijna 50% gereserveerd voor bestaand en nieuw groen alsmede voor nieuwe natuur.

Voor het hele gebied geldt dat de functies gericht zijn op en rekening houden met het behoud en de versterking van het groene karakter. Het bestaande Natuur Netwerk Nederland vormt een belangrijk deel van de openbare ruimte op het terrein en bestaat hoofdzakelijk uit bestaande bosstroken met opgaande boombeplanting. De structuur en de grenzen van de oorspronkelijke natuur worden in het plangebied zoveel mogelijk behouden.

Uitgegaan wordt van een robuust groen raamwerk. Het landschap verbindt de verschillende gebieden en functies met elkaar. De bebouwde gebieden worden omzoomd door groen. Een groot gedeelte van de bestaande bomen wordt behouden. Een nadere beoordeling is nodig over welke bomen dit precies betreft. De natuurlijke bodemprofielen worden zoveel mogelijk behouden, zoals ook de groenstructuur bij Gebed zonder End. Het Gebed zonder End zal één ontsluiting krijgen voor autoverkeer. Mogelijke extra doorsnijdingen voor fiets c.q. voetganger (gecombineerde met een 2<sup>e</sup> ontsluiting voor nood- en hulpdiensten) wordt nader onderzocht in het stedenbouwkundig- en landschapsplan.

Voor de natuurbrug Laarderhoogt geldt dat binnen een straal van 150 meter alleen natuur is toegestaan. Er wordt een toeloop gerealiseerd naar de bestaande natuurbrug, welke ingericht wordt met afwisselend bos en heidepercelen. Het open terrein wordt omgevormd naar heide en dicht bos. Hierbij moet in het bestemmingsplan worden geborgd dat de toeloop naar het ecoduct niet wordt gehinderd door geluid, licht en betreding (denk aan straatmeubilair, verlichtingsarmaturen, etc.); Een deel van de gronden is overgegaan van de provincie Noord-Holland naar het Goois Natuur Reservaat als onderdeel van de afspraak compensatie HOV. Binnen het gebied is bijna 50% gereserveerd voor bestaand en nieuw groen alsmede voor nieuwe natuur.

## 5.2 Duurzaamheid

### 5.2.1 Inleiding

Duurzaamheid is een van de leidende uitgangspunten bij de ontwikkeling van Crailo en geldt als een belangrijk onderscheidend kenmerk voor wonen en werken in het buurtschap. De pijler 'Energiepositief en

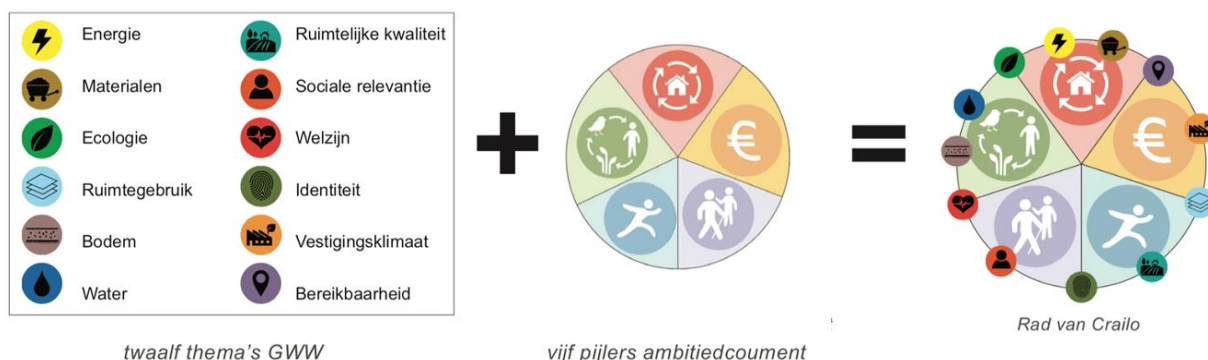
materiaalbewust' uit het Ambitiedocument geeft blijk van de hoge ambities op dit vlak. Ingezet wordt onder andere op duurzame mobiliteit en duurzaam omgaan met voedsel en de productie daarvan. Crailo wordt als gasloze en nul-op-de-meter wijk ontwikkeld met als uitgangspunt een energiepositief buurtschap. Hiervoor zal een passend energieconcept worden ontwikkeld en worden innovatieve ontwikkelingen op dit gebied nauwlettend gevolgd, zodat hierop geanticipeerd kan worden.

De vijf pijlers uit het Ambitiedocument zijn het vertrekpunt voor het proces. De opgave is niet de ambities onder de vijf pijlers 'af te vinken' en 1:1 te vertalen naar maatregelen, maar te komen tot de juiste balans en een optimale combinatie van maatregelen voor Crailo en de regio. Voor het gebied als totaal, maar ook voor de deelgebieden afzonderlijk. Deze optimale combinatie van concrete maatregelen is het resultaat van het te volgen proces, op dit moment is het dan ook nog niet mogelijk om aan te geven welke maatregelen toegepast zullen worden. Om de pijlers verder te verdiepen en te verankeren in de planproducten en in te kunnen zetten als wegings- en toetsingsinstrument op het gebied van duurzaamheid worden de vijf pijlers op een logische manier gecombineerd met twaalf thema's van de Aanpak Duurzaam GWW. De Aanpak Duurzaam GWW is een praktische werkwijze om duurzaamheid in projecten in de Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW-sector) een plaats te geven en geschikt voor de ontwikkeling van Crailo (zie tekstkader voor een toelichting). Deze combinatie van de vijf pijlers met de twaalf thema's wordt 'het Rad van Crailo' genoemd, zie figuur 10. Het Rad van Crailo speelt een centrale rol in het planvormingsproces en zal onder andere in het MER gebruikt worden voor de beoordeling van de verschillende ruimtelijke modellen in het kader van het stedenbouwkundig- en landschapsplan.

## 5.2.2 Waarom de Aanpak Duurzaam GWW?

De Aanpak Duurzaam GWW is een praktische en beproefde werkwijze om duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen een plaats te geven. Dit is een bewust andere aanpak dan een certificering als BREEAM of GPR Stedenbouw. De meerwaarde van de aanpak is dat deze niet uitgaat van een puntensysteem voor duurzaamheidsmaatregelen, maar gericht is op het maximaal benutten van de gebiedseigenschappen. The Green Space Factor methodiek die in het Ambitiedocument wordt benoemd, mist bepaalde onderwerpen zoals ecologie. Het greenpoint systeem is weer geen planvormingstool, maar wel een interessante maatregel voor de eindgebruiker die desgewenst kan worden toegevoegd. Bij de Aanpak Duurzaam GWW is er niet één juiste uitkomst, voor elk gebied is deze verschillend en daardoor uniek. De aanpak is:

- Integraal (legt nadruk op kansen in het integrale domein tussen partijen en disciplines).
- Systematisch (er ligt een gedegen iteratief ontwerpproces aan ten grondslag die voorkomt dat kansen niet benoemd en/of geïntegreerd worden).
- Flexibel (de aanpak kan geoptimaliseerd worden en aansluiten bij de gebiedskenmerken).
- Procesmatig (geeft houvast aan de te nemen stappen, niet een inhoudelijke checklist).
- Toekomstbestendig (houdt de optie open om innovatieve maatregelen in de tijd toe te voegen).



Figuur 10: Rad van Crailo.

De Aanpak Duurzaam GWW biedt de onderlegger voor de procesaanpak die wordt doorlopen om duurzaamheid in het project te verankeren. Waarbij vijf stappen worden doorlopen om te komen tot een weloverwogen duurzame gebiedsontwikkeling van Crailo:

- Inventarisatie van ambities, doelstelling en opgave.
- Onderzoek en analyse van het gebied.
- Gezamenlijke visie en ambitiebepaling en opstellen beoordelingskader.
- Van ambities naar maatregelen en acties.
- Verantwoording van duurzaamheid (monitoring en toetsing), kader voor flexibiliteit in de vervolgstappen.

Deze aanpak geeft inzicht in welke maatregelen per thema zeker genomen moeten worden (de harde maatregelen) en welke nog opties vormen die verder afgepeld moeten worden in een volgende fase (de zachte maatregelen). Dit biedt mogelijkheden om gedurende het hele ontwikkeltraject duurzaamheid in het plangebied te monitoren. Want het is nodig om duurzaamheid ook in de volgende stappen te borgen.

Om de duurzaamheidsambitie ook echt concreet te maken is het belangrijk om stakeholders zo vroeg en zo veel mogelijk te betrekken bij de stappen die worden doorlopen. Op verschillende manieren wordt verbinding gezocht met de lokale gemeenschap (zie hoofdstuk 6 'Communicatie en participatie'). Het streven is om duurzaamheid 'a way of life' te maken in buurtschap Crailo; het moet 'gewoon' worden in het doen en laten van mensen en bedrijven.

### 5.2.3 Uitgangspunt duurzaamheid in bestemmingsplan

In het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte worden regelingen opgenomen om duurzaamheidsmaatregelen te verzekeren danwel te stimuleren dat de duurzaamheidsambities behaald worden. Welke duurzaamheidsmaatregelen zal blijken uit de uitkomsten van de Werkgroep + Duurzaamheid en het ontwerpproces.

Alle ontwikkelingen zullen worden getoetst op het maximale rendement van duurzaamheid. Het voorgaande omhelst toetsing van de ontwikkelingen door middel van het Rad van Crailo.

### 5.2.4 Materialen en circulariteit

Nederland heeft de ambitie om in 2050 circulair te zijn. Dit betekent slimmer en winstgevender omgaan met schaarse grondstoffen en reststoffen. Slim ontwerp leidt tot minder gebruik van grondstoffen. Door bewust gebruik, gaan producten langer mee. Meer en beter hergebruik betekent het gebruik van afval als grondstof. Crailo gaat mee in die ambitie.

Omgekeerd inzamelen van afval is een slimme gemeentelijke maatregel om restafval te reduceren. Wetende dat 40% van ons afval bouwafval is, wordt voorgesteld de op het terrein aanwezige materialen te hergebruiken voor de inrichting van de openbare ruimte. Ook kan gedacht worden aan het verplicht toepassen van een percentage biobased materialen in nieuwbouw en het verplicht opstellen van een materialenpaspoort.

Daarbij is het van belang dat er eenheid is in materiaalgebruik, voor de verharding van openbare wegen en paden; in vorm en toegepaste materialen bij straatmeubilair; openbare verlichting; het goed beheren van de openbare ruimte. Dit zal worden vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan kan onderdeel uitmaken van de welstandsnota van de gemeenten, maar kan ook onderdeel worden van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Dit wordt nog nader afgewogen.

### 5.2.5 Energie

Om in 2050 volledig energieneutraal te kunnen zijn, moet het energieverbruik (verwarming, warm water, installaties) van de gebouwen worden gecompenseerd door hernieuwbaar opgewekte energie. Crailo is daarom sowieso gasloos en heeft nul-op-de meter. Maar Crailo is een gebied dat een stap verder gaat en energiepositief wil zijn. Dit moet een plaats krijgen in het planologische proces. Er zal een energieconcept voor het gebied ontwikkeld worden.

Met de 18e tranche van het Bu Chw krijgen deze gemeenten de mogelijkheid om een energieprestatie coëfficiënt (EPC) van 0,2 voor nieuw te bouwen woningen verplicht te stellen. Hoe hoger de EPC is gesteld, hoe minder streng de norm. Op dit moment geldt er een minder strikte norm van 0,4. Dit experiment geeft ruimte aan de lokale duurzaamheidsambities van deze gemeenten en zal worden verankerd in het bestemmingsplan. Het voorgaande betekent een afwijking van artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat de overheid vanaf 2019 nieuwe eisen heeft aangekondigd voor de EPC. De EPC wordt vervangen door een nieuwe norm, BENG. Dit staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen. Dat komt overeen met een EPC van 0. De verwachting is dat dit begin 2020 van kracht wordt, in dat geval zijn deze eisen reeds ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan van kracht. Of en op welke wijze ingepast gaan worden, dient nog nader te worden beoordeeld.

Aan de zuidwestzijde van het voormalig AZC-terrein staat een tijdelijk onderstation. Eigenaar en netwerkbeheerder Liander wil dit onderstation ombouwen en uitbreiden tot een definitief onderstation om aan de regionale vraag (waaronder Crailo zelf) te voldoen. Het dient in verband met de beperkte ruimte en bereikbaarheid op de huidige locatie verplaatst te worden in noordelijke richting. Het gaat om een terrein van ca. 1.700 m<sup>2</sup>, met voldoende ruimte voor o.a. kabels, vier transformatoren, dienstgebouwtjes en parkeer- en onderhoudsruimte.

Technisch gezien en ook wat betreft ruimtelijke inpassing gaat de voorkeur uit naar een locatie zo dicht mogelijk bij het Gebed zonder End. De wijze van inpassing dient nader te worden uitgewerkt waarbij de GEM en Liander zich gezamenlijk inzetten voor de ontwikkeling van een onderstation in aansluiting bij de hoge duurzaamheidsambities voor Crailo.

## **5.3 Overige Aspecten**

### **5.3.1 Verkeer en mobiliteit**

Het stedenbouwkundig plan gaat onder meer in op de ontsluitingsstructuur naar de omgeving en de interne hoofdontsluitingsstructuur. Dit plan moet nog nader worden uitgewerkt.

Eerder is uitgegaan van 2 entrees voor autoverkeer, met een Hoofdentree bij de verkeersknoop A1 en een andere entree bij huidige toegang Kolonel Palmkazerne vanaf Amersfoortsestraatweg. Deze entrees zijn tevens bruikbaar voor langzaam verkeer. Voor langzaam verkeer zijn verschillende andere toegangen beschikbaar. Zoals aangegeven dient de wijze van ontsluiting nader te worden uitgewerkt.

De locatie wordt doorsneden door het Gebed Zonder End (Nieuwe Crailoseweg), een belangrijke recreatieve route voor langzaam verkeer begeleid door bomenlanen, die kilometerslang dwars door de heidevelden loopt. Het Gebed zonder End wordt zowel als ruimtelijke structuur als langzaam verkeersverbinding behouden en zo mogelijk ruimtelijk versterkt.

De ontsluiting van de manege(s) word(t)(en) via een verbinding op Crailo Noord ontsloten. De nu aanwezige verbinding en ontsluiting van de manege via de Anne Franklaan komt te vervallen. Met betrekking tot parkeren geldt in het bestemmingsplan kan worden verwezen naar parkeernormen als aparte beleidsregel. In dat geval kan de beleidsregel eventueel later gewijzigd worden door de colleges. Dit zal nader worden overwogen. Ten aanzien van parkeren wordt in beginsel op eigen terrein voorzien. Het bezoekersparkeren wordt zoveel mogelijk buiten zicht gerealiseerd. Het "auto te gast" principe zal verder worden uitgewerkt in een mobiliteitsconcept voor Crailo.

### **5.3.2 Biodiversiteit**

Zoals in het ambitiedocument is aangegeven zijn er zowel ruimtelijke als sociale ontwerppunten die de natuurlijke rijkdom in een buurt vergroten, namelijk: verbinden, variatie aanbrengen in korrelgrootte en maat, robuustheid creëren en diversiteit vergroten in materialisatie en beheer, draagvlak creëren en informatie verstrekken. Het nader uitwerken van deze uitgangspunten dienen bij te dragen aan de biodiversiteit, die neerslaan in de inrichting van het gebied.

### **5.3.3 Cultuurhistorie/ archeologie**

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de natuurwaarden binnen het gebied, met de natuurwaarden buiten het gebied en met de aanwezige cultuurhistorische bebouwing. Daarbij worden de archeologische waarden en monumentale, beeldbepalende panden benut en gerespecteerd en wordt toekomstig gebouwd en groen erfgoed geboden.

Nader onderzoek dient plaats te vinden om te bepalen welke gebouwen van cultuurhistorische waarde daadwerkelijk gehandhaafd kunnen worden. De gebouwen op de Palmkazerne (waaronder het ensemble

met kopgebouw, de badhuisjes, garages en het museumgebouw) hebben geen monumentale status, maar is cultuurhistorisch en architectonisch gezien wel waardevol. De militaire laan is geen cultuurhistorisch element, maar wordt wel gezien als structurerend element.

Een deel van het terrein wordt aangemerkt als (potentieel) archeologisch waardevol gebied. Voor zover sprake is van potentieel archeologisch waardevol gebied zullen in het bestemmingsplan regels worden opgenomen teneinde dit waardevol gebied te beschermen.

### **5.3.4 Welzijn/milieu**

Ten aanzien van welzijn en milieu zijn een aantal onderwerpen van belang, namelijk het wegverkeerslawaai, luchtkwaliteit, geurcirkels en bodem.

Voor wat betreft wegverkeerslawaai en luchtkwaliteit is bepalend dat de A1 in de buurt van het plangebied ligt. Eerder is een geluidstek geconstateerd waardoor het noodzakelijk is voorzieningen te treffen. Geluidsgevoelige bestemmingen kunnen niet zonder extra voorzieningen binnen deze zone geplaatst worden.

Met het bestemmingsplan verbrede reikwijdte is het mogelijk om in hetzelfde plan de hogere waarden vast te stellen. Deze benadering past in de integrale aanpak voor Crailo, waarbij zoveel mogelijk in 1 raadpleegbaar plan wordt vastgelegd. Er dient nog nader onderzoek te worden gedaan naar het effect van het verkeer op de A1 op het plangebied.

Voor wat betreft geur is de aanwezigheid van de manege direct nabij het plangebied bepalend. Door de gemeente Hilversum wordt onderzocht of een geurverordening opgesteld dient te worden. Dit wordt of voorafgaand aan het bestemmingsplan nader uitgewerkt. Binnen de geurcontour kunnen geen woningen worden gebouwd. De manege/ maneges wordt / worden via het plangebied Crailo ontsloten.

### **5.3.5 Bodem**

Het plangebied Crailo is door het gebruik in het verleden verontreinigd. De bodem dient op een aantal plaatsen te worden gesaneerd. De bodemkwaliteit van het terrein als geheel kan over het algemeen redelijk genoemd worden en voldoet nagenoeg overal aan de wettelijke normen in relatie tot het voorgenomen gebruik (woongebied/bedrijvigheid). Op het terrein komen een paar sterk verontreinigde locaties voor. Deze locaties liggen onder andere op het zuidelijk deel van het AZC-terrein, rond de schietbaan en bij een aantal gebouwen op de Palmkazerne. Het gaat hierbij voornamelijk om zware metalen, PAK's en asbest op plekken waar bijmenging met puin heeft plaatsgevonden. Verder komen op het gehele terrein plaatselijk lichte verontreinigingen voor. De wijze waarop dit plaatsvindt wordt nog nader onderzocht. Dit nader onderzoek wordt in 2019 opgestart.

### **5.3.6 Waterkwaliteit- en kwantiteit**

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen grondwaterbeschermingsgebied. In dat kader zullen aanvullende eisen aan de inrichting moeten worden gesteld, waarbij rekening wordt gehouden met drinkwaterwinning Laarderhoogt. De ontwikkelingen mogen geen verslechtering opleveren van oppervlaktekwaliteit of leiden tot water-quantiteitsproblemen. In het bestemmingsplan wordt opgenomen dat water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan. Dit kan oppervlaktewater betreffen, maar ook voorzieningen om water op te vangen, zoals wadi's. Bij ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt dient aan bepaalde waterbergings-eisen te worden voldaan. Dit moet voldoen aan de eisen die het waterschap voorschrijft. De specifieke maatregelen die dienen te worden getroffen zullen moeten worden vastgesteld en worden verankerd in het bestemmingsplan.

## **5.4 Type plan**

De Crisis- en herstelwet biedt voor het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte een aantal mogelijkheden. Op dit moment is nog niet bekend in hoeverre in het op te stellen bestemmingsplan gebruik zal worden gemaakt van deze mogelijkheden. Er zal nader worden onderzocht of dit goede middelen zijn gelet op de doelen en ambities. In het navolgende worden de mogelijkheden besproken.

Uitgangspunt ten aanzien van het type plan is, dat gekozen wordt voor een globale opzet van het bestemmingsplan. In beginsel wordt de hoofdstructuur vastgelegd. De mate van uitwerking per deelgebied kan overigens wel verschillen, omdat de onderzoeken die in het kader van het MER en voor het bestemmingsplan worden uitgevoerd, beperkingen in het ruimtegebruik met zich mee kunnen brengen. Aan de ene kant moeten de bestaande waarden beschermd worden, aan de andere kant moet er ruimte zijn voor ontwikkelingen. Daarnaast is ook flexibiliteit een uitgangspunt in het bestemmingsplan.

Dit plan is aangemeld als experiment onder de Crisis- en herstelwet. Met dit experiment kan bij het aangemelde plan (tijdelijk) op onderdelen worden afgeweken van wet- en regelgeving, waardoor alvast kan worden geanticipeerd op de mogelijkheden die de aanstaande Omgevingswet zal gaan bieden. In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op mogelijkheden, waarbij nog moet worden bezien of deze worden toegepast.

#### **5.4.1 Regelingen gemeentelijke verordeningen**

Het meenemen van regelingen uit de gemeentelijke verordeningen draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving en is daarmee passend bij de duurzaamheidsaspecten die vallen onder de ambitiepijlers 'één buurtschap' en 'focus op buitenleven'.

Nu het hier om drie gemeentes gaat, die mogelijk afwijkende regelingen in gemeentelijke verordeningen hebben, zal moeten worden vastgesteld hoe hier mee wordt omgegaan.

In het bestemmingsplan zullen een aantal (delen) van de verordeningen uit de gemeentes op het gebied van de fysieke leefomgeving worden geïntegreerd. Het gaat hier om een aantal onderwerpen die spelen bij Crailo. Hiermee kunnen we experimenteren met de verordeningen. Nader onderzocht moet worden of er (aanvullende) gemeentelijke verordeningen moeten worden opgesteld of dat bestaande verordeningen moeten worden gewijzigd.

#### **5.4.2 Meldingsplicht**

Door het verankeren van meldingsplichten in het bestemmingsplan kan worden bijgedragen aan het invullen van de ambities. Daarbij gaat het vooral om het sturen op kwaliteit. Gedacht kan worden aan meldingsplichten voor parkeren, verkeersontsluitingen, geluid en evenement.

In het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wordt immers uitgegaan van uitnodigingsplanologie en niet van toelatingsplanologie. De meldingsplicht sluit goed aan bij dit principe.

#### **5.4.3 Flexibiliteit met beleidsregels**

Het verwijzen naar beleidsregels geeft de mogelijkheid om het betreffende beleid tussentijds aan te passen door in de regels op te nemen dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning het dan geldende beleid van toepassing is. Dit kan uiteraard ook ingezet worden voor duurzaamheidsaspecten.

Op dit moment is nog niet bekend in hoeverre beleidsregels onderdeel zullen worden van het bestemmingsplan. Dit is op dit moment nog niet mogelijk, omdat de invulling van het plangebied en de uitkomsten van de (milieu)onderzoeken thans niet bekend zijn.

#### **5.4.4 Onderzoeken**

Voor het opstellen van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte mogen de onderzoekslasten eenvoudiger worden opgepakt en deels doorgeschoven worden; voor Crailo wordt overigens gekozen om de benodigde onderzoeken in het geheel nu uit te voeren. Er moet worden aangetoond dat het plan niet 'evident onuitvoerbaar is'. Voor het totale plangebied zal op termijn een 'QuickScan fysieke leefomgeving' uitgevoerd worden, waarin alle relevante milieu- en omgevingsaspecten in beeld worden gebracht, alsmede een gestructureerde aanpak van de onderzoeksopgave. De uitkomsten van de QuickScan fysieke leefomgeving komen tot uiting in het bestemmingsplan en het daarbij op te stellen MER.

## 6 PARTICIPATIEPROCES

Participatie is een van de belangrijkste pijlers onder de aanstaande Omgevingswet (waar het vaststellen van het bestemmingsplan verbrede reikwijdte op vooruitloopt). Vroegtijdig samenwerken vergroot de kwaliteit van oplossingen en zorgt ervoor dat verschillende perspectieven, kennis en creativiteit direct op tafel komen. Participatie is maatwerk. Er is geen voorgeschreven wet- en regelgeving hoe dit moet plaatsvinden. Er is voor gekozen om een communicatie- en participatieplan op te stellen.

Om te komen tot een bestemmingsplan voor Crailo zijn participatie en communicatie wezenlijke onderdelen van elke stap in het proces. Open en aantrekkelijke communicatie verbetert de kwaliteit van de plannen en uitvoering in grote mate. Vooraf wordt duidelijk gecommuniceerd over de inbreng en invloed van de mensen. Participatie, communicatie en placemaking zijn geen losse onderdelen maar versterken elkaar. Belangrijk onderdeel van de communicatie is het terugkoppelen van resultaten en inbreng. Ook als ideeën niet worden overgenomen wordt dit vermeld en wordt tevens vermeld waarom.

Er worden verschillende inspraakmomenten georganiseerd. Hierbij worden verschillende stakeholders uitgenodigd. Het gaat onder andere om de volgende onderdelen:

### **Kick-off**

Het gehele proces is gestart met een brede kennismaking tijdens een kick-off op het terrein van Crailo. Dit was de eerste kennismaking van de planopstellers met belanghebbenden. Hierbij is de beoogde aanpak toegelicht en hoe belanghebbenden hierbij worden betrokken. Daarbij is ook een oproep gedaan voor deelname aan de ateliergroep (zie hieronder).

### **De ateliergroep**

De ateliergroep staat de stedenbouwkundigen en landschapsontwerpers ter zijde met informatie en ideeën tijdens het ontwerpproces. Hiervoor kunnen mensen zich gemotiveerd opgeven. Bij de keuze van de samenstelling wordt gestreefd naar een zo groot mogelijke diversiteit. Er worden drie ateliers georganiseerd:

1. Het delen van ambities en opgave. Het bepalen van de belangen en de gezamenlijke uitgangspunten.
2. Het reageren op de eerste schetsen van de stedenbouwkundigen en landschapsontwerpers. Met de duurzaamheidsexperts gaat de ateliergroep in gesprek over het afwegingskader aan de hand van het Rad van Crailo (zie figuur 10). Daarbij kunnen deelnemers zelf ook ideeën en schetsen inbrengen.
3. Terugkoppeling hoe met de inbreng tijdens de tweede sessie is omgegaan.

De ateliergroep is inmiddels gestart en samengekomen. Op <https://crailo.nl> is hier meer informatie over te vinden.

### **Werkgroep duurzaamheid**

In de werkgroep duurzaamheid + worden door zo'n 40 vertegenwoordigers van de drie gemeenten, samen sneller duurzaam en ander milieu- en belangenverenigingen, (semi-)overheden en ondernemers van gedachte gewisseld hoe alle aspecten rondom duurzaamheid goed aan bod kunnen komen. In de bijeenkomsten wordt gewerkt aan een verdere uitwerking van de duurzaamheidsambities.

### **Open Crailo-dagen**

Op vier momenten in het proces wordt een open Crailo-dag georganiseerd. Op deze dagen gaat het terrein open en wordt de stand van zaken inzichtelijk gemaakt. Mensen kunnen op deze dagen letterlijk een kijkje in de keuken komen nemen. Eén van deze dagen staat helemaal in het kader van duurzaamheid. De thema's van de andere dagen zijn op dit moment nog niet bekend.

### **Digitale nieuwsbrief**

Gedurende het proces wordt regelmatig als onderdeel van de participatie- en communicatiestromen een digitale nieuwsbrief verspreid met informatie over onder andere bijeenkomsten, aardige wetenswaardigheden en formele inspraakmomenten. Iedereen kan zich hiervoor aanmelden.

### **Inspraak uitgangspunten ten behoeve van bestemmingsplan/ontwerpbestemmingsplan en NRD**

Door de onderhavige uitgangspunten ter inzage te leggen krijgen belanghebbenden de mogelijkheid in een vroegtijdig stadium ideeën naar voren brengen. Hetzelfde geldt voor de NRD. Op het moment dat het

ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt, hebben belanghebbenden tevens de mogelijkheid hier een  
zienswijze over in te dienen.



## COLOFON

### UITGANGSPUNTENNOTITIE VOOR HET BESTEMMINGSPLAN MET VERBREDE REIKWIJDTE CRAILO

**AUTEUR**

mr.ir. J.P. van Damme

**PROJECTNUMMER**

E07001.000111

**ONZE REFERENTIE**

083777878 0.26

**DATUM**

3 april 2019

**STATUS**

Definitief

**Arcadis Nederland B.V.**

Postbus 220  
3800 AE Amersfoort  
Nederland  
+31 (0)88 4261261

[www.arcadis.com](http://www.arcadis.com)