BUURTSCHAP CRAILO

PIJLERS VOOR EEN GROENE ONTWIKKELING

AMBITIEDOCUMENT

11/2017

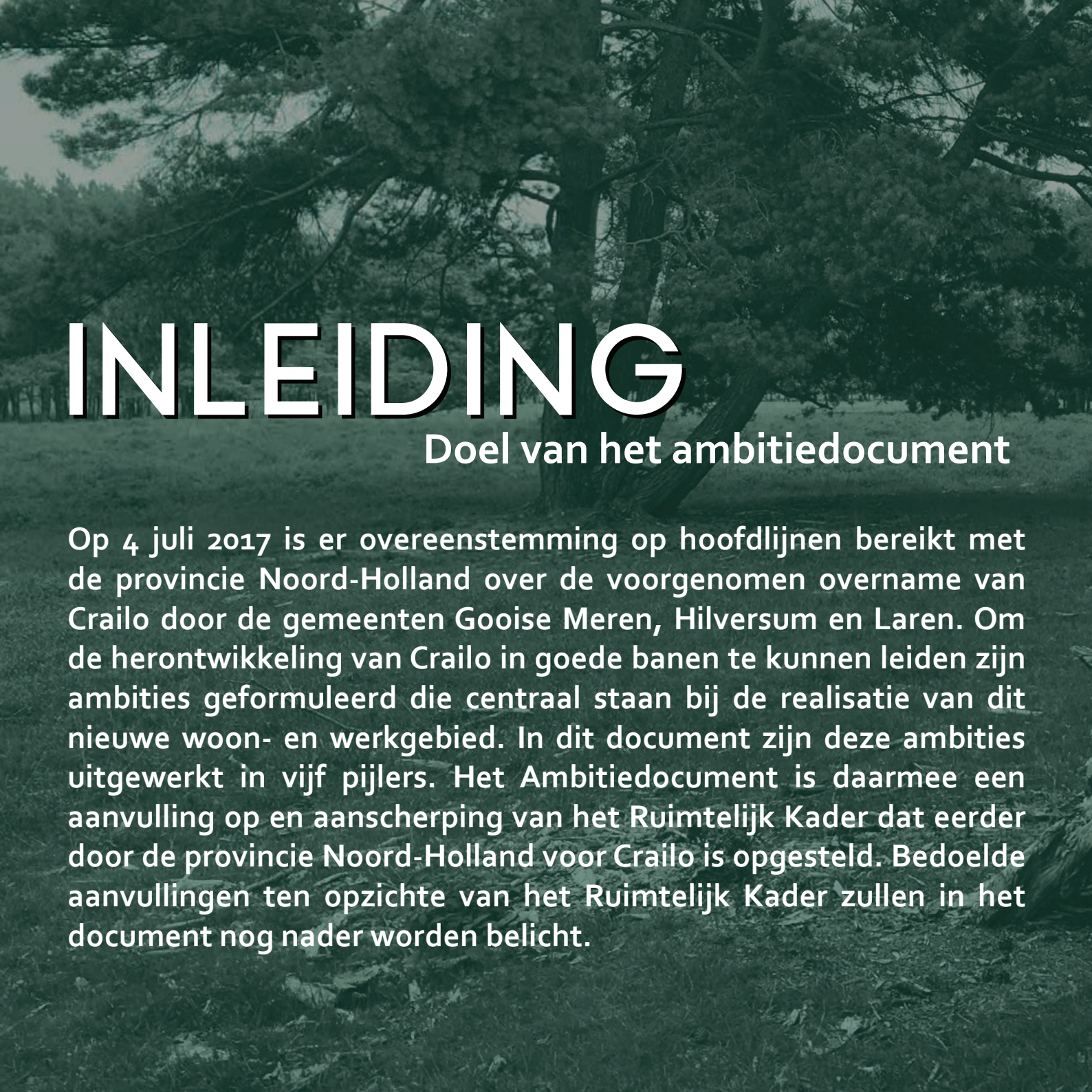
INHOUD

5 inleiding

23 pijlers

79 ruimtelijk concept

120 vervolgstappen

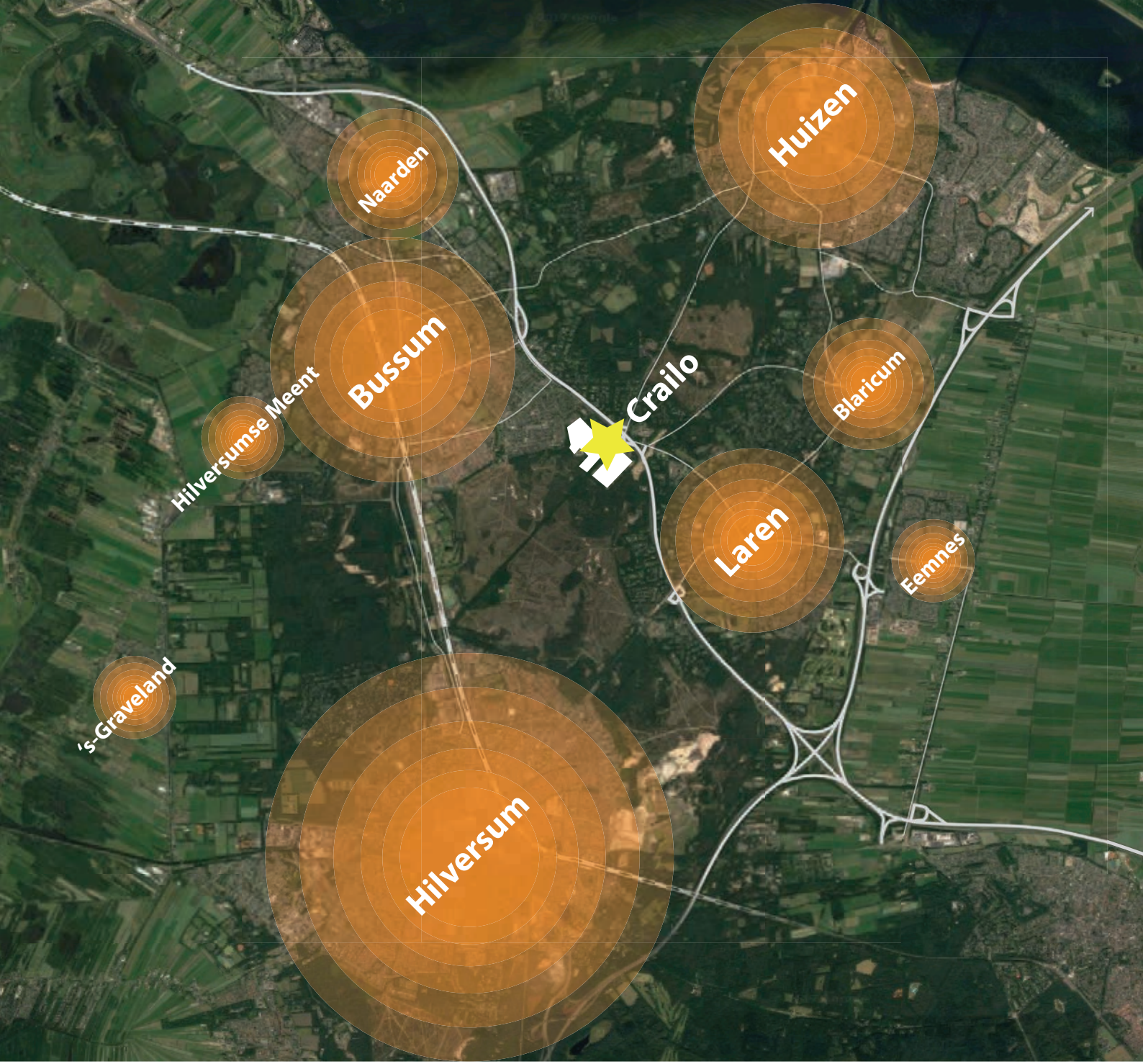


INLEIDING

Doel van het ambitiedocument

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 ambities geformuleerd die centraal staan bij de realisatie van dit nieuwe woon- en werkgebied. In dit document zijn deze ambities uitgewerkt in vijf pijlers. Het Ambitiedocument is daarmee een aanvulling op en aanscherping van het Ruimtelijk Kader dat eerder door de provincie Noord-Holland voor Crailo is opgesteld. Bedoelde aanvullingen ten opzichte van het Ruimtelijk Kader zullen in het document nog nader worden belicht.

Het Ambitiedocument vormt het kompas bij het maken van keuzes bij de planvorming en de ontwikkeling van Crailo. Het verleidt en inspireert initiatiefnemers tot het maken van innovatieve plannen, met als doel dat het nieuwe Crailo een uniek en onderscheidend karakter krijgt. Het Ambitiedocument vormt het vertrekpunt voor de verdere planontwikkeling, en zal op tal van punten in de toekomst nog nader moeten worden uitgewerkt. Ook op die verdere stappen zal kort worden ingegaan. In verband met het juiste begrip van tekst en afbeeldingen dient dit document ‘opengevouwen’ te worden gelezen. Na de Inleiding wordt ingegaan op de vijf Pijlers. Vervolgens wordt de uitwerking daarvan in het Ruimtelijk Concept toegelicht. Tenslotte wordt stilgestaan bij de Vervolgstappen.


Huizen
Naarden
Bussum
Hilversumse Meent
Crailo
Blaricum
Laren
Eemnes
's-Graveland
Hilversum

INLEIDING
Ligging

In het hart van 't Gooi

Het voormalige kazerneterrein Crailo 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 sluit aan op de bebouwde kern van Bussum. Het enorme terrein van circa 40 hectare is nu nog afgezonderd, weinig toegankelijk en ietwat geheimzinnig. In de nabije toekomst zal er echter worden gewoond en gewerkt, in nauwe samenhang met de natuur.

Amsterdam
A1
Bussum
Crailo
Laren
Hilversum

INLEIDING

Ligging

Adres aan de A1

Crailo ligt regionaal gezien direct ontsloten aan de A1 en heeft daardoor niet alleen aantrekkingskracht voor 't Gooi, maar ook voor de Metropoolregio Amsterdam. Weliswaar zullen de nijpende woningtekorten primair in Amsterdam en omgeving moeten worden opgelost, maar de locatie zal voor belangstellenden uit een breder gebied zeker in beeld komen.

Crailo

INLEIDING
Ligging

Schakel tussen natuurgebieden

De locatie Crailo vormt een cruciale schakel tussen de natuurgebieden ten zuiden en ten noorden van de A1. Het functioneren van het enkele jaren geleden gerealiseerde ecoduct kan een impuls krijgen door de zuidwestelijke flank van het gebied bij de natuurzone te betrekken.

Gooise Meren
Huizen
Hilversum

INLEIDING

Ligging

Drie gemeenten realiseren samen een nieuw 'buurtschap' in 't Gooi

De gemeenten Gooise Meren, Hilversum en Laren hebben gekozen voor een gezamenlijke en integrale ontwikkeling van het gebied Crailo. Door bij die ontwikkeling over de ooit getrokken gemeentegrenzen heen te kijken, kan een samenhangend en onderscheidend woon- en werkgebied worden gerealiseerd, bereikbaar voor iedereen die er zou willen wonen. Een gebied ook met hoge ambities op het gebied van ecologie, natuur en duurzaamheid. Het nieuwe buurtschap krijgt een sterke eigen identiteit waarbij de bestaande natuurlijke kwaliteiten de inspiratiebron vormen.

INLEIDING
Context

Plangebied

Crailo was ooit een levendig gebied waar onder andere dienstplichtig 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 zestal 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.

INLEIDING

Opgave

Benutten van aanwezige kwaliteiten

De talrijk aanwezige bomen en boomgroepen zorgen voor een groen raamwerk op het terrein met in de 'kamers' bebouwing, vlakken met verharding, braak liggende stukken grond waar gebouwen inmiddels gesloopt zijn, oefenfaciliteiten zoals schietbanen en relicten van het oude heidelandschap. De kwaliteit en de vitaliteit van de inheemse bomen is door de provincie Noord-Holland nauwkeurig in kaart gebracht. De waardevolle inheemse bomen en boomgroepen zullen zoveel mogelijk worden ingepast. Het terrein kent een aanzienlijk hoogteverschil en loopt, bezien vanuit het ecoduct, ongeveer 7 meter af richting de bebouwingsrand van Bussum. De locatie wordt doorsneden door het Gebed Zonder End (Nieuwe Crailoseweg), een belangrijke recreatieve route voor langzaam verkeer begeleid door bomenlanen, die kilometers lang dwars door de heidevelden loopt. Rondom het terrein zorgt de brede zone met bomen voor een natuurlijke afscherming naar de bestaande bebouwing van Bussum. Aan de zuidzijde grenst het gebied aan een manege.

woningen

=

bedrijven

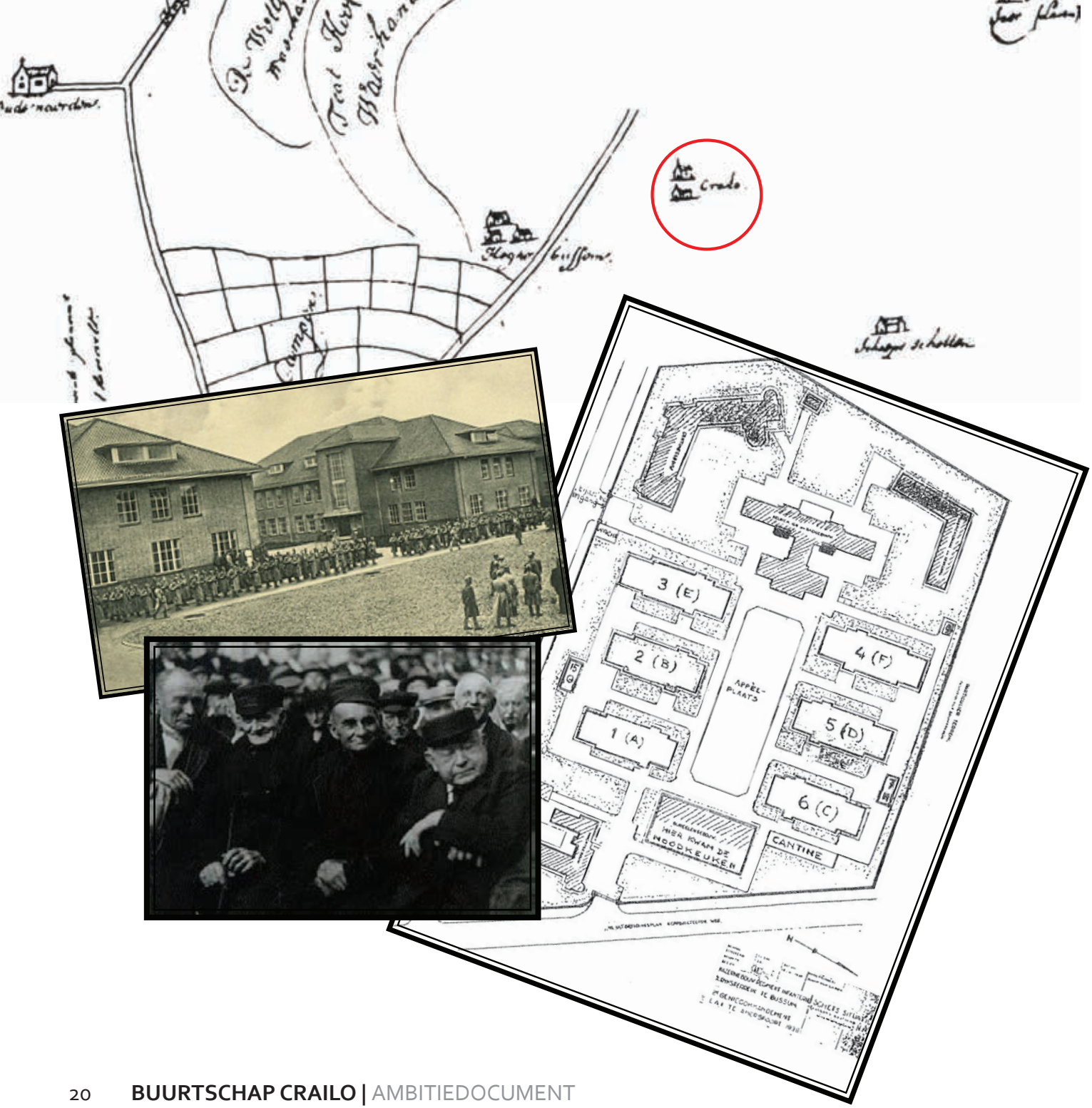
natuur
recreatie

INLEIDING

Opgave

Programma

De belangrijkste uitdaging is op welke manier van het momenteel afgesloten terrein een levendig en met de omgeving verweven gebied kan worden gemaakt. Hierbij dient er rekening te worden gehouden met de kwaliteiten van de locatie en zijn omgeving. Doelstelling is dat er een uniek gebied ontstaat met nieuwe bewoners en nieuwe arbeidsplaatsen, met een sterke verwevenheid met het recreatieve achterland. Dat vraagt om een ontwikkelingsvisie die verder reikt dan het uitsluitend reageren op de bestaande ruimtelijke kwaliteiten. In het navolgende worden de pijlers voor die visie op de ontwikkeling van het nieuwe groene buurtschap verder uitgewerkt.


3 (E)
2 (B)
4 (F)
APPÈL-PLAATS
1 (A)
5 (D)
6 (C)
CANTINE

INLEIDING

Opgave

Cultuurhistorisch onderzoek

In de aanloop naar het Ambitiedocument is onderzoek gedaan naar de occupatie geschiedenis van Crailo en omgeving. In dat onderzoek is geprobeerd 'verhaallijnen' te ontdekken die kenmerkend zijn voor de locatie. Er is vervolgens gekeken of die verhaallijnen bruikbaar zijn om de planvorming anno 2017 mede richting te geven. De (ruimtelijke) ambities voor Crailo krijgen daardoor letterlijk en figuurlijk meer houvast, en zijn geworteld in de geschiedenis. Bij de uiteenzetting van de pijlers zal op sommige van die verhaallijnen nader worden ingegaan. Voor belangstellenden is het complete verslag van het onderzoek van The Missing Link uiteraard in te zien.

PIJLERS

één buurtschap

focus
op buitenleven

samenhangend ecosysteem

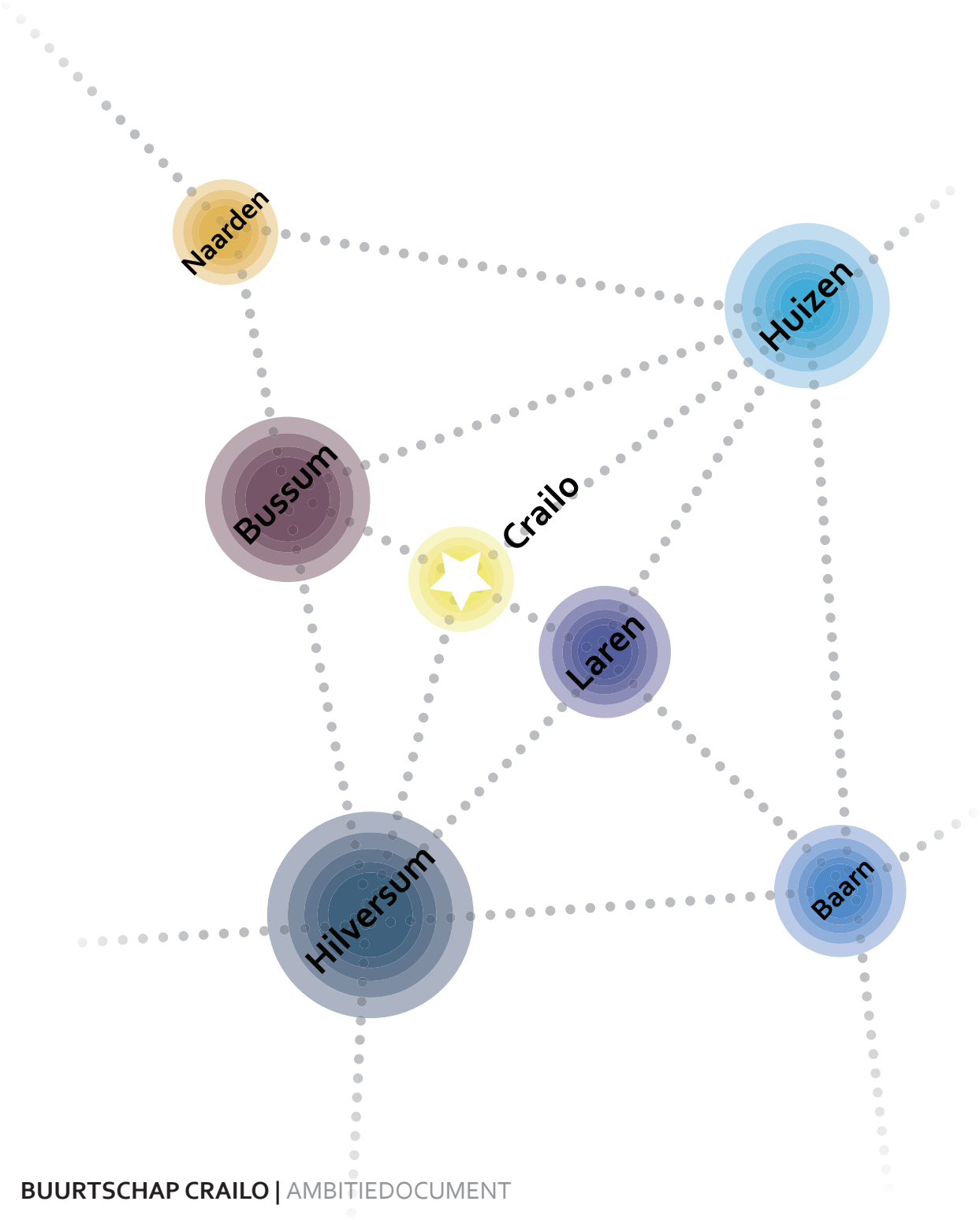
energiepositief en materiaalbewust

innovatief ondernemerschap

BUURTSCHAP

PIJLERS

samenhang
en verbondenheid


Naarden
Huizen
Bussum
Crailo
Laren
Hilversum
Baarn

PIJLERS
Buurtschap

Buurtschap Crailo

Een buurtschap is een kleine bewoonde plaats zonder officieel middelpunt zoals een kerk of marktplein. Een buurtschap ligt zelfstandig ten opzichte van een naburige plaats en vormt een wereldje op zich. ’t Gooi, dat ruimtelijk ook wel opgevat wordt als een parkstad, bestaat uit meerdere kernen in een samenhangend landschap. In deze parkstad komen veel buurtschappen voor. Huizerhoogt, Bikbergen, Flevo, en Naarderbos zijn voorbeelden daarvan.
Met Crailo wordt aan ’t Gooi een nieuw, uniek en levendige buurtschap met een onderscheidende identiteit toegevoegd waar wonen, werken en recreëren hand in hand gaan.

PIJLERS
Buurtschap

Plek voor iedereen die wil

In het buurtschap worden voor uiteenlopende doelgroepen woningen gerealiseerd en wordt ruimte geboden aan vormen van bedrijvigheid als onderdeel van die gemeenschap. Er komen woningen voor gezinnen, ouderen, expats, studenten en zorgbehoevenden in uiteenlopende categorieën van sociale huur (30% van het totaal) tot dure koop, zowel in de vorm van grondgebonden woningen als in de vorm van appartementen. In Crailo is plek is voor iedereen, maar wel voor iedereen die wil. Want in Crailo kies je bewust voor bepaalde gedeelde waarden. In Crailo worden unieke woonmilieu 's gerealiseerd die zich onderscheiden door het duurzame karakter, door de manier waarop ze zijn ingepast in het landschap en doordat er aandacht uitgaat naar het versterken van de biodiversiteit.

PIJLERS
Buurtschap

Voorzieningen en plekken waar je elkaar ontmoet

Crailo is meer dan een gebied waar woningen komen en waar bedrijven kunnen worden gehuisvest. Een buurtschap is ook een samenleving waar sprake is van een bepaalde mate van gemeenschappelijkheid. Dit bestaat naast het delen van waarden, ook uit het delen van voorzieningen. In het buurtschap komen voorzieningen en plekken waar je elkaar ontmoet. Deze voorzieningen en aanleidingen voor ontmoeting liggen op logische plekken: sport- en spel en collectieve tuinen in het omringende groen, een school op het knooppunt van routes en in en om de bijzondere historische gebouwen is ruimte voor werken, horeca en cultuur. Door het toevoegen van een aanvullend programma, bijvoorbeeld op het gebied van natuurrecreatie, sport of cultuur, krijgt Crailo een gezicht naar buiten en wordt het ook een bestemming wanneer je er niet woont.

PIJLERS
Buurtschap

Geworteld in het verleden

Wanneer Crailo een militaire functie krijgt, worden er op een bijzondere manier verbindingen aangegaan. Uit het hele land komen soldaten hier naartoe om te oefenen. Er ontstaat een bijzondere gemeenschap. Niet alleen voeren ze hier hun dienstplicht uit, ze maken er ook kameraden voor het leven. Bovendien wordt er vanuit de Kolonel Palmkazerne flink geïnvesteerd in het onderhouden van goede banden met de Bussumer gemeenschap: van inzamelingsacties voor goede doelen tot het meelopen in plaatselijke optochten.

BUITENLEVEN

PIJLERS

netwerk natuur
recreatie
ontsluiting
A1

PIJLERS
Buitenleven

Recreatief verbonden en actief bewegen

Wonen in Crailo staat voor wonen met de natuur. Het aanwezige landschap is de drager voor alle te ontwikkelen woonmilieus. Buitenleven in Crailo betekent bovendien dat je zonder belemmeringen bent verbonden met het grotere landschap. De woonomgeving sluit optimaal aan op het netwerk van recreatieve routes dat aanwezig is in het omringende natuurlandschap. Ook Crailo zelf krijgt een fijnmazig netwerk van natuurlijke paden zodat de natuur kan worden beleefd vanuit de woning. Gezond buiten zijn en bewegen wordt gestimuleerd door de bestaande sport en spel aanleidingen, zoals de manege, zorgvuldig in te passen. Ook de stormbaan krijgt een tweede leven. Daarnaast zullen nieuwe aanleidingen voor sport, spel en beweging in de buitenlucht worden toegevoegd.

PIJLERS
Buitenleven

Auto te gast

Als Buitenleven één van de pijlers voor Crailo is, betekent dit een beperking van de auto in de woonomgeving. Autoverkeer voor het bedrijventerrein wordt op de kortst mogelijke manier ontsloten vanaf de afslag bij de A1. In de woonomgeving is de auto te gast in het landschap en het parkeren is niet zichtbaar aanwezig. Autobezit wordt ontmoedigd en autodelen wordt gestimuleerd. Voetgangers en fietsers zijn dominant in het gebied en hebben voorrang op de auto. Routes voor langzaam verkeer vormen de snelste verbinding tussen de verschillende bestemmingen in het gebied en met de omgeving zodat verplaatsing te fiets aantrekkelijker is dan met de auto. Paden voor langzaam verkeer kosten weinig ruimte en gaan beter op in de landschappelijke omgeving met als gevolg dat er meer groen en minder verharding is in Crailo.

PIJLERS
Buitenleven

Eén met het landschap

De woningen en bedrijven in Crailo hebben een directe relatie met het landschap. Dit betekent dat vanuit de woning het omringende landschap direct te ervaren zal zijn. In Crailo komen naast woningen met tuinen ook woningen en appartementen waarbij het landschap de uitloper van het privéterras of veranda vormt. Er komen geen schuttingen maar natuurlijke overgangen van het eigen terrein naar het openbaar gebied.

Ook bij de bedrijven is dit het uitgangspunt. De bedrijfsgebouwen hebben een directe relatie met het aangrenzende landschap. Als het kavel groter is dan de bebouwing worden de overgangen naar het landschap mee ontworpen.

PLAN
en Afmeting der
RENBAAN.
PARK
Tribune

PIJLERS
Buitenleven

Geworteld in het verleden

Op 28 augustus 1880 is het op de Bussumer heide, niet te ver van het plangebied Crailo, een drukte van belang. Dan vindt namelijk de eerste paardenrace plaats op de renbaan bij Bussum, georganiseerd door de Harddraverij Vereeniging.

Met de komst van de spoorwegen zijn er veel rijke Amsterdammers in 't Gooi komen wonen. Bij deze welgestelden zijn paardenraces erg populair. De grote ovale renbaan is 20 meter breed en zo'n 1600 meter lang. Vanaf twee houten tribunes kan het publiek alles in de gaten houden.

ECOSYSTEEM

PIJLERS

balans tussen plant, dier en mens

PIJLERS
Ecosysteem

Balans tussen plant, dier en mens

Oorspronkelijk vormden de natuurgebieden van ‘t Gooi een aaneengesloten geheel. Door de aanleg van infrastructuur en de uitbreiding van de kernen werden deze gebieden steeds kleiner en raakten ze deels van elkaar gescheiden. Er is de afgelopen periode veel energie gestoken in het herstel van de ecologische structuur. De nieuwe natuurbrug Laarderhoogt over de A1 vormt daarin een belangrijke schakel. Crailo ligt te midden van natuurgebieden van het Goois Natuurreservaat en grenst aan de natuurbrug. De aanwezige natuurwaarden worden beschermd door het vastleggen van bebouwingsgrenzen. Ook op de locatie zelf zal de natuur worden versterkt. Niet alleen goed voor plant en dier want natuur in de leefomgeving van mensen voegt bewezen levenskwaliteit toe.

PIJLERS

Ecosysteem

Toevoegen van biodiversiteit

In Crailo woon je mét de natuur en is er aandacht voor de balans tussen plant, dier en mens. Bij de ontwikkeling zal worden gebouwd met de focus op het versterken van de biodiversiteit. Onderzoek naar de beste manier om natuur-inclusief te bouwen heeft vier ruimtelijke en twee sociale ontwerpuitgangspunten opgeleverd die de natuurlijke rijkdom in een buurt vergroten: verbinden, variatie aanbrengen in korrelgrootte en maat, robuustheid creëren en diversiteit vergroten in materialisatie en beheer, draagvlak creëren en informatie verstrekken. Voor Crailo zal een biodiversiteitscan worden gemaakt om tot een set van aanbevelingen en maatregelen te komen voor de inrichting van het gebied.

PIJLERS
Ecosysteem

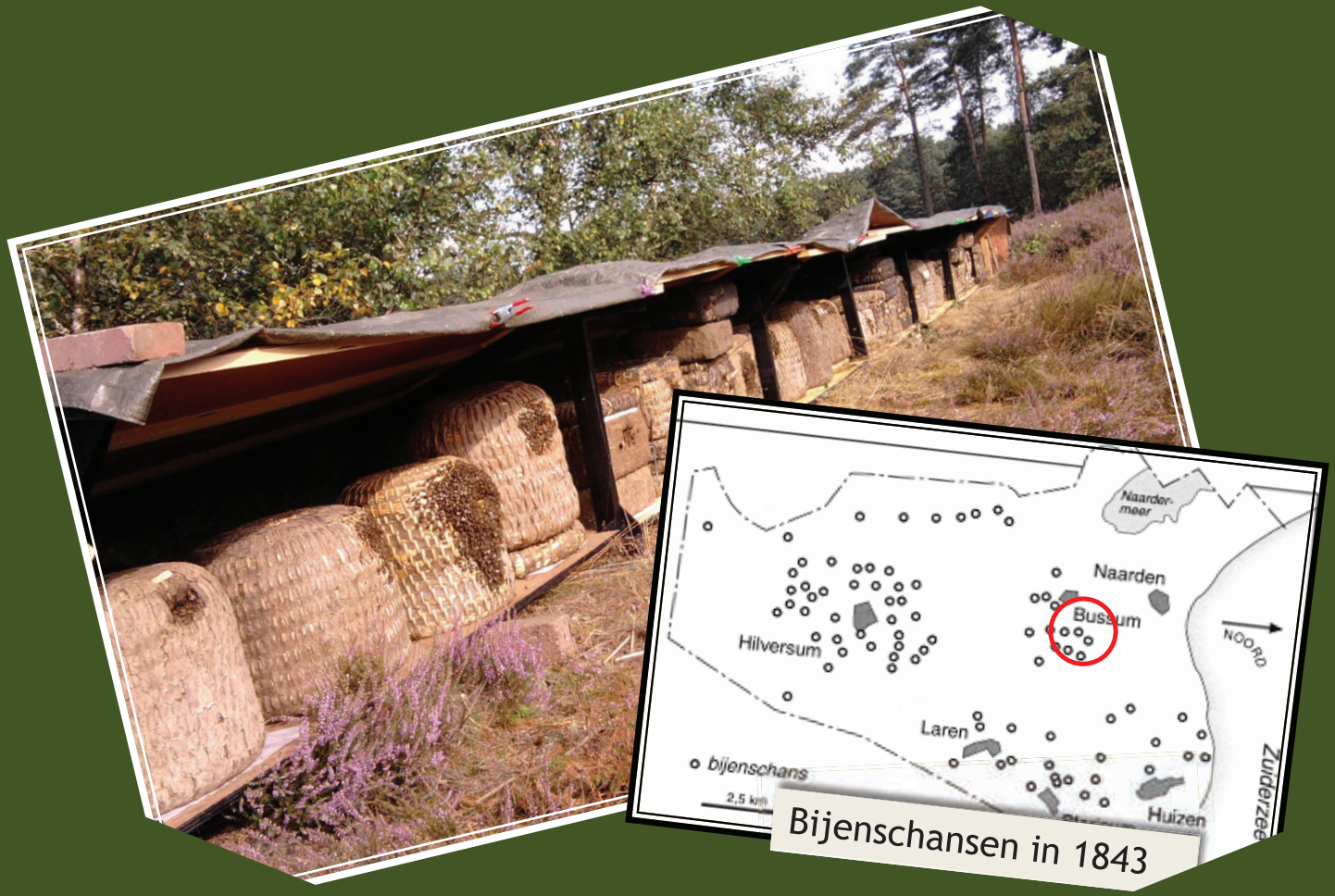
Natuurlijke openbare ruimte

De openbare ruimte in Crailo sluit aan bij het omringende landschap. Dit betekent dat een groot deel van Crailo een natuurlijke inrichting krijgt. Er wordt uitgegaan van het toepassen van inheemse soorten, als aanvulling op de in te passen bestaande bomen. Om ruimte te geven aan de natuur is er passend beheer nodig. Dit betekent dat je de natuur deels zijn gang moet laten gaan en ruimte moet geven voor 'een zekere wildernis'. Daarnaast is het beperken van verharding een heel effectieve maatregel. Dit sluit aan bij de ambitie om de auto minder dominant aanwezig te laten zijn.

PIJLERS
Ecosysteem

Biodiversiteit in en om het huis

Ontwikkelaars en architecten zullen worden uitgedaagd tot het versterken van de biodiversiteit. De biodiversiteitscan zal leiden tot een set van maatregelen en aanbevelingen in en om het huis. Met voldoende aandacht aan de voorkant van het bouwproces, kan de directe woonomgeving op eenvoudige wijze meer natuur absorberen dan gebruikelijk. Maar ook toekomstige bewoners en ondernemers kunnen zelf maatregelen nemen die de natuur versterken. Te denken valt aan zelf composteren van groen afval, het inpassen van 'huisvesting' voor dieren door het toevoegen van neststenen, bijenkasten, insectenhotels en het planten van gemengde hagen. Maar ook wateropvang is belangrijk, zeker in droge delen van het gebied. Watertonnen en het toepassen van groenblauwe daken helpen om het water langer vast te houden.



Bijenschansen in 1843

PIJLERS
Ecosysteem

Geworteld in het verleden

Bijenschansen gaan in 't Gooi terug tot de tijd van Karel de Grote. Een bijenschans is een carrévormige, dichtbegroeide aarden wal van een meter of tien bij tien. Hier staan zo'n veertig tot zestig bijenkorven! Honing is in de middeleeuwen de belangrijkste zoetstof en daarmee zeer waardevol. Het moet dan ook goed afgeschermd worden. Bovendien moet het heidelandschap goed geschikt zijn geweest voor grote kolonies.

Op een kaart uit 1843 is te zien dat er op dat moment veel bijenschansen in 't Gooi te vinden zijn, ook op het hedendaagse kazerneterrein. Doordat er weinig onderzoek is gedaan naar de bijenschansen is het niet bekend wat de precieze economische betekenis van de bijen voor de streek is geweest.

4 ENERGIE-POSITIEF MATERIAAL-BEWUST

PIJLERS

Welcome
John

PIJLERS

Energiepositief, materiaalbewust

Energie leveren

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. Om aan deze hoge ambitie invulling te geven zal er een passend energieconcept moeten worden ontwikkeld door een gespecialiseerd bureau.

De technische innovaties op energetisch gebied gaan ongelooflijk snel. Wat gisteren vooruitstrevend was, is vandaag al standaard geworden. Voor Crailo is de wens gedurende de gehele ontwikkelperiode te kunnen blijven anticiperen op nieuwe ontwikkelingen. Bij de planvorming voor Crailo zullen deze ontwikkelingen nauwgezet worden gevolgd, en een plaats krijgen in het proces.

PIJLERS

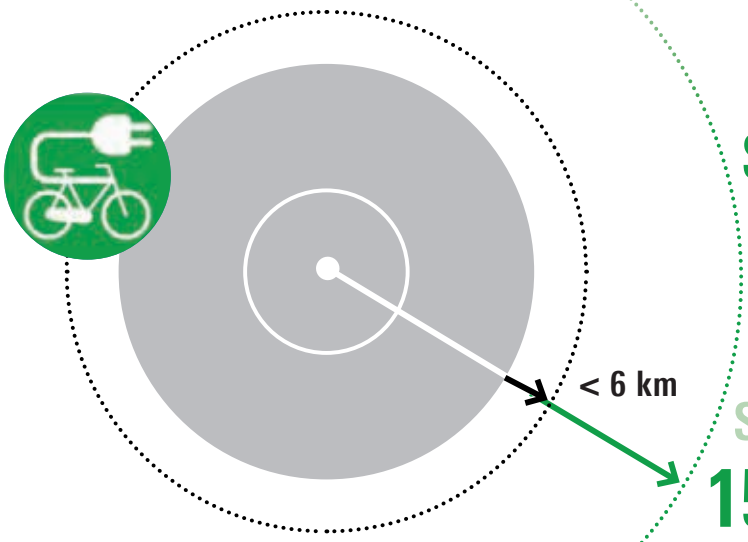
Energiepositief, materiaalbewust

Biobased en recyclebaar

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 en meer en beter hergebruik betekent het gebruik van afval als grondstof.
Crailo gaat mee in die ambitie. Daarom wordt voor het gebied een circulaire visie ontwikkeld.

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.

< 6 KM ⟶ 15 KM HANDIG!



Station Hilversum 6 km

Huizen 6 km

Baarn 11 km

Muiden 14 km

Soest 15 km

15 km

Station Weesp 16 km

PIJLERS

Energiepositief, materiaalbewust

Slimme automobiliteit

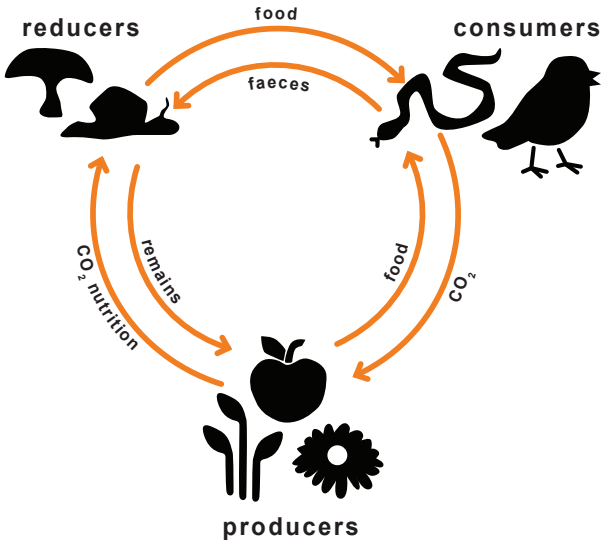
In de woonomgeving is de auto te gast. Om deze ruimtelijke kwaliteit ook te kunnen waarmaken moet verplaatsing te fiets en het gebruik van het openbaar vervoer worden gestimuleerd. Dit kan door routes zo te ontwerpen dat het gebruik van de fiets sneller is dan de auto en door autodeelconcepten integreren. Ter hoogte van de afslag bij de A1 kan een centrale plek ingericht worden met voorzieningen zoals oplaadplekken, (gebouwde) stalling van voertuigen en dergelijke, passend bij een duurzaam Crailo.

De locatie biedt goede kansen voor alternatief vervoer. Aan de andere zijde van de A1 ligt een OV knooppunt voor (regionale) bussen. Dit betekent dat je bijvoorbeeld binnen 33 minuten station Amsterdam Amstel hebt bereikt en binnen 28 minuten station Bijlmer Arena.

Steeds meer forensen gebruiken de e-bike voor woon-werkverkeer. De e-bike is bij uitstek in 't Gooi een goed vervoermiddel omdat met een actieradius van 15-20 km alle kernen kunnen worden bereikt.

THIS FOOD
HAS JUST BEEN
RESCUED

EET MIJ



PIJLERS

Energiepositief, materiaalbewust

Voedsel en zero-waste

In een rijke natuurlijke omgeving krijgt de natuur de kans uit te groeien tot een vitaal ecosysteem. In deze voedselketen is er geen sprake van 'afval' maar is alles 'voedsel'.

Juist in een gebied als Crailo, met het natuurlijk landschap als drager van de ontwikkeling, is zorgvuldig omgaan met deze keten een vereiste. Aandacht voor voedsel en de productie ervan past bij de beoogde waarden van Crailo. Als nieuwe (aanvullende) beplanting van het gebied worden vruchtdragende planten met noten, bramen en vlierbes toegepast. Bij de nieuwe school kan een collectieve pluktuin een bijzondere ontmoetingsplek zijn. De mogelijke vestiging van horeca faciliteiten op het kazernegebied en bij de afslag aan de A1 krijgen concepten op ecologische grondslag zoals restaurant De Kas in Amsterdam, Villa Augustus in Dordrecht of restaurantketen Instock voorrang.

Groengrond
Esgrond
Dorp
Veld
NAARDEN
Duinen
BUSSEMER
Bufsum
ENG

PIJLERS

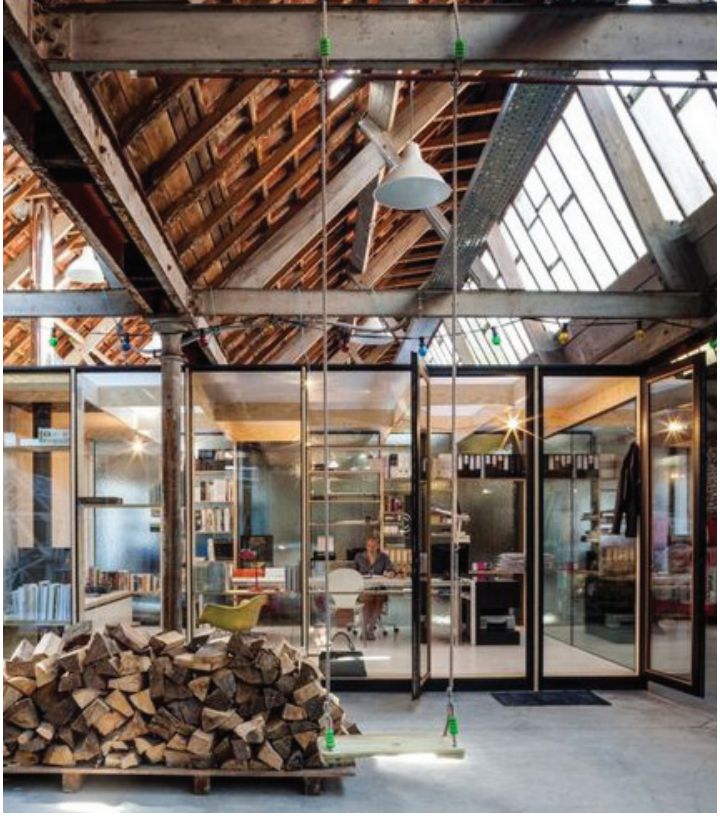
Energiepositief, materiaalbewust

Geworteld in het verleden

Samenleven met en gebruik maken van het landschap: dat hebben bewoners in 't Gooi altijd al gedaan. In de Middeleeuwen maken de boeren dankbaar gebruik van de vele heidegronden in het gebied. Ze verwijderen de bovenste laag van de begroeiing en gebruiken deze plaggen als ondergrond in de stallen. Hierdoor ontstaat er compost die ze uitstrooien over hun akkers. Op die manier maken ze de droge Gooise zandgronden geschikt voor landbouw.

INNOVATIEF ONDERNEMER-SCHAP

PIJLERS



PIJLERS

Innovatief ondernemerschap

Creatieve bedrijvigheid

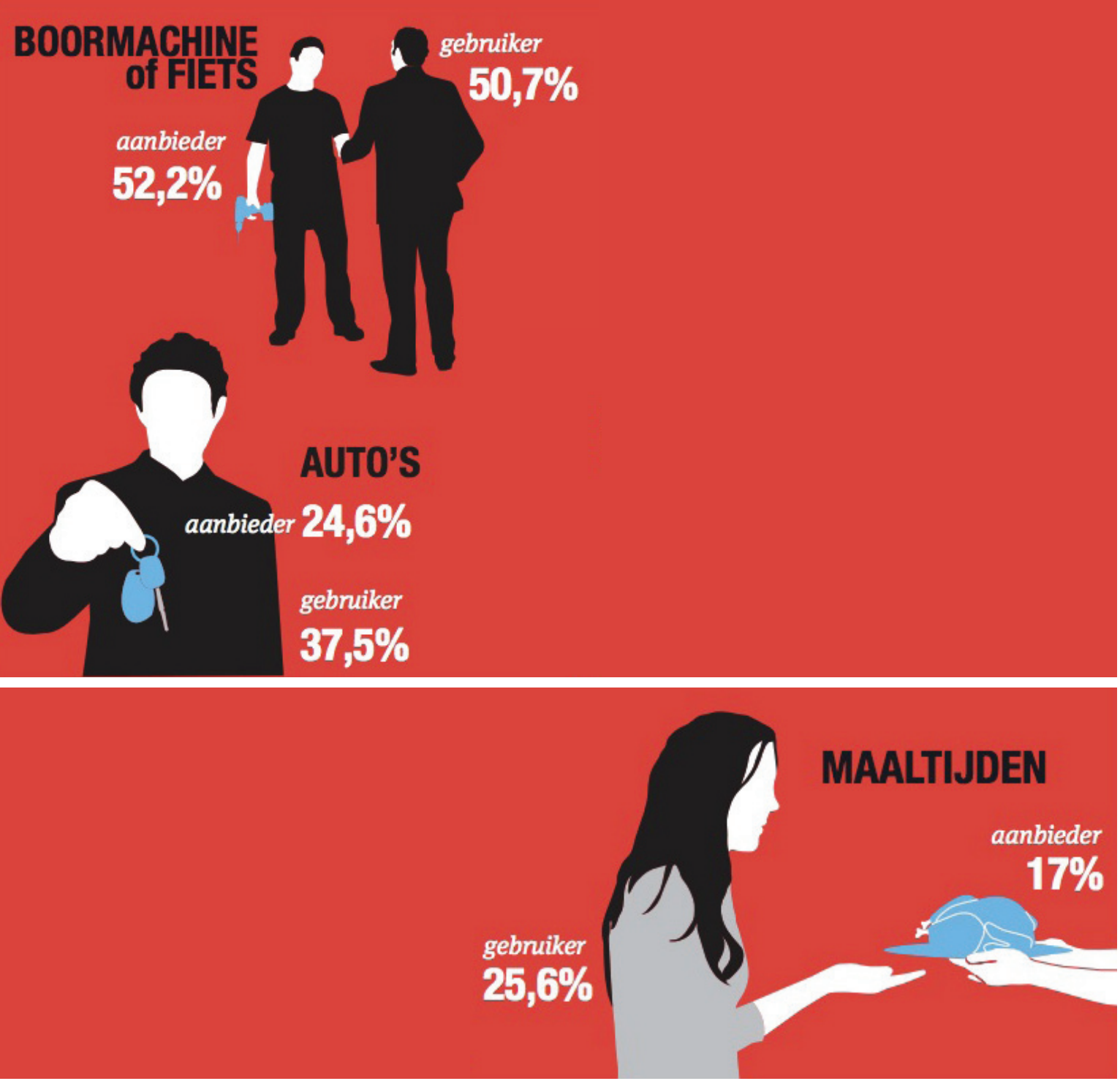
De kracht van de creatieve bedrijvigheid zit in het vermogen om te innoveren en waarde te creëren. De sector bestaat uit de creatieve zakelijke dienstverlening, media en entertainment en kunst en cultureel erfgoed. Voor deze kleinere bedrijven en zzp-ers is samenwerken een voorwaarde om te komen tot creatieve oplossingen en daarom zoeken zij elkaar graag op. Dergelijke bedrijven vestigen zich bij voorkeur in een inspirerende omgeving waar ruimte is om samen te werken, tijdelijk werkruimte te huren en waar voorzieningen in de directe omgeving zijn. 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.

terdam

PIJLERS
Innovatief ondernemerschap

Bedrijventerrein

Direct aan de A1 is ruimte bestemd voor succesvolle Gooise bedrijven die graag in de regio willen blijven. Aanvullend kunnen bedrijven van buiten zich aangetrokken voelen vanwege het onderscheidende, duurzame en natuurlijke karakter van het gebied. De combinatie met de directe ontsluiting aan de A1 maakt vestiging op het nieuwe bedrijventerrein aantrekkelijk. Het terrein is samenhangend en duurzaam ontworpen en heeft parkmanagement om zaken die collectief geregeld kunnen worden te organiseren. Het bedrijventerrein heeft een hoogwaardige uitstraling en is er voor alle bedrijven die de duurzaamheidsambities onderschrijven, en inspelen op verdergaande digitalisering en innovaties.


BOORMACHINE of FIETS
gebruiker
50,7%
aanbieder
52,2%
AUTO'S
aanbieder 24,6%
gebruiker
37,5%
MAALTIJDEN
aanbieder
17%
gebruiker
25,6%

PIJLERS

Innovatief ondernemerschap

Buurtschap als ondernemer

Het buurtschap is niet alleen de plek waar je woont of werkt maar ook een netwerk van mensen. Het gezamenlijk slim organiseren van zaken zoals de energievoorziening, het beheer van tuinen en natuur of het gebruik maken van een deelsysteem voor auto's is een vorm van ondernemerschap. Dankzij de digitalisering is het 'collectief ondernemen' eenvoudig te organiseren. Ook het uitwisselen van diensten binnen je persoonlijke netwerk is steeds vanzelfsprekender. Crailo kan het buurtschap versterken door de buurtonderneming te faciliteren.

ZER ENGH
Kraayloo
de Heeren Renselaar
Mevr. de Wed.
de Hr. Hinlopen
NAARDER
EN
BUSSEMER
Lange
Weiden
Bussum
Kiliaen Van Rensselaer

€

PIJLERS

Innovatief ondernemerschap

Geworteld in het verleden

In de Gouden Eeuw laten veel rijke Amsterdammers hun oog vallen op 't Gooi en investeren er in een ontginningsonderneming. Zo ook Kiliaen van Rensselaer, die in 1628 een stuk grond ten noorden van het kazerneterrein - dat er toen nog niet was - koopt. Dit is het begin van het landgoed Crailo, waarvan het huis Oud-Crailo vandaag de dag nog steeds staat. Dat Van Rensselaer behoorlijk ambitieus is, blijkt wel uit het feit dat hij bewindhebber is van de West-Indische Compagnie en een ander stuk grond beheert in Amerika: het huidige Fort Crailo in Rensselaer County, New York.

RUIMTELIJK
CONCEPT

dorp
Crailo
landschap

RUIMTELIJK CONCEPT

Verschillende sferen

De locatie Crailo herbergt in zichzelf verschillende landschappelijke karakters. Ten zuiden van het Gebed Zonder End is de invloed van het ecoduct, en de daarvoor noodzakelijke rust voelbaar. In die zone ligt in basis een meer natuurlijke invulling voor de hand. Aan de noordzijde van het Gebed Zonder End heeft de ligging van de uitgestrekte heide, met de daarbij behorende dagelijkse recreatieve gewoonten, zijn invloed. De heide dringt hier als het ware het gebied in, wat nu al zichtbaar is op sommige braakliggende delen van het gebied. Tegen de kern van Bussum ligt het kazernecomplex met een serie gebouwen die strak in het gelid staan, wat bepalend is voor de inrichting en de sfeer van dit deel van het gebied. Die verschillen zijn een dankbaar uitgangspunt voor het maken van een sterke identiteit en diversiteit voor de drie delen van het plan.

BUSSUM

RUIMTELIJK CONCEPT

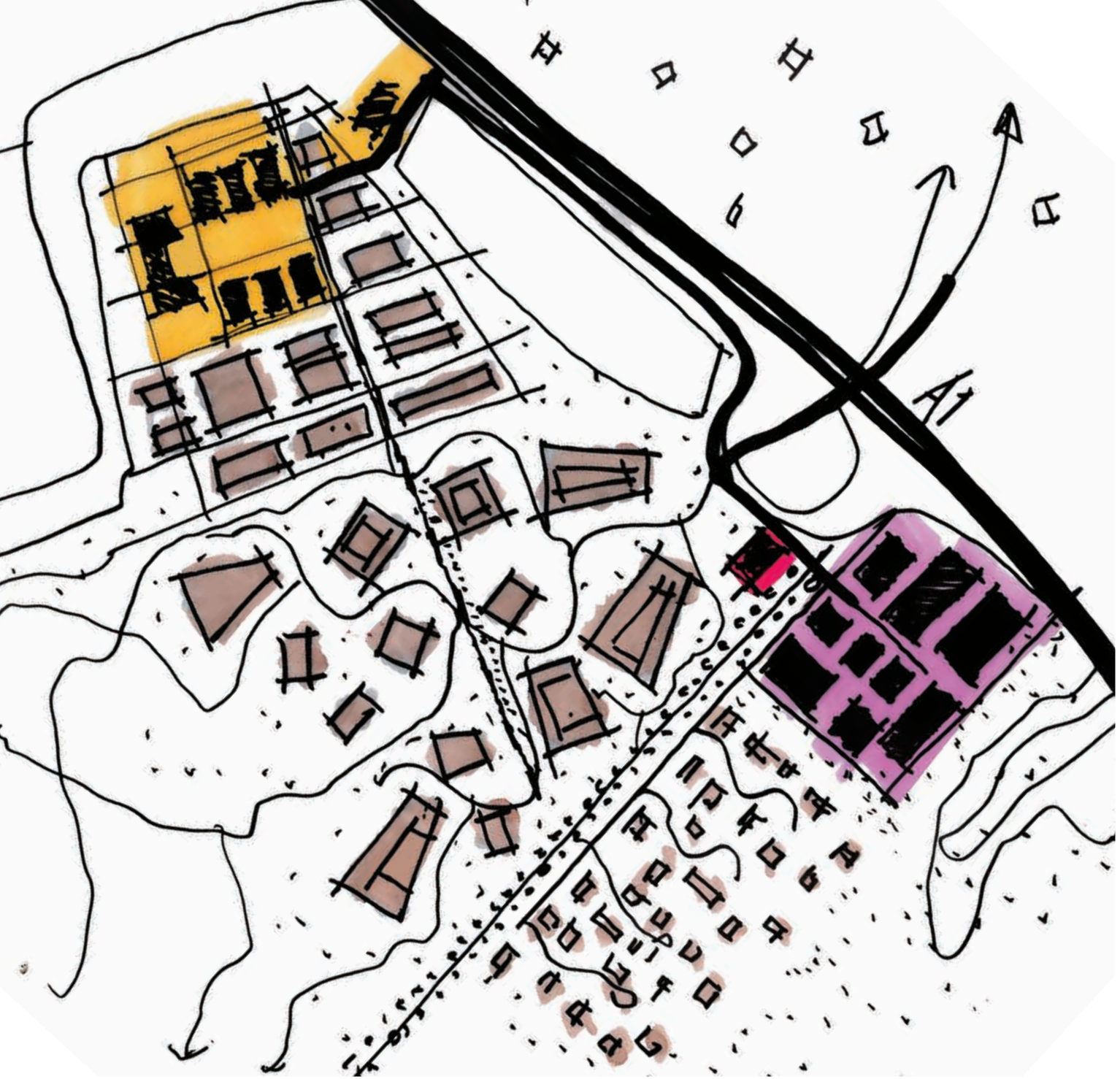
Drie woonlandschappen

Drie woonlandschappen

De drie woonmilieu' s sluiten aan op de landschappelijke verschillen en zijn daardoor onderscheidend van elkaar. De ***Campus*** sluit aan op het dorp Bussum en de structuur en de korrel wordt bepaald door de strakke plaatsing van het ensemble van de kazernegebouwen. De sfeer is met gras, bomen en hagen tuinachtig.

In de ***Heidekamers*** komen clusters van bebouwing verspreid in het recreatieve landschap van heide met bospercelen, een halfopen coulisselandschap. De bebouwingskorrel is zo gekozen dat er ruimte is voor het landschap dat er omheen spoelt. De clusters zijn samenhangend ontworpen met een eigen signatuur.

Aan de kant van het ecoduct gaat de bebouwing gaandeweg steeds meer op in het landschap. ***Boswonen*** betekent te gast zijn in de natuur. De bebouwing is georganiseerd aan doodlopende boserven met een verdunnende dichtheid richting de natuurstrook van circa 130 m breedte die wordt toegevoegd aan de natuurpassage.


A1

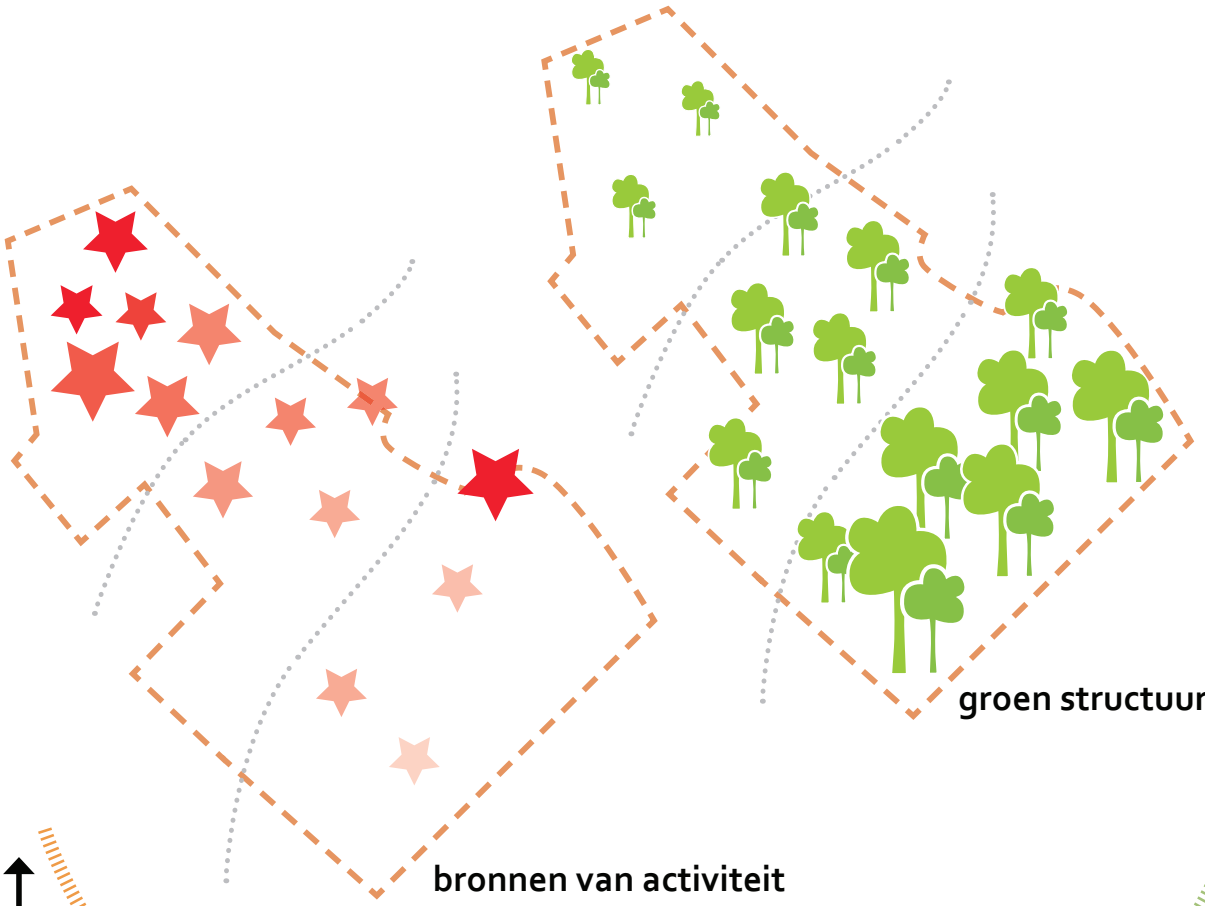
RUIMTELIJK CONCEPT

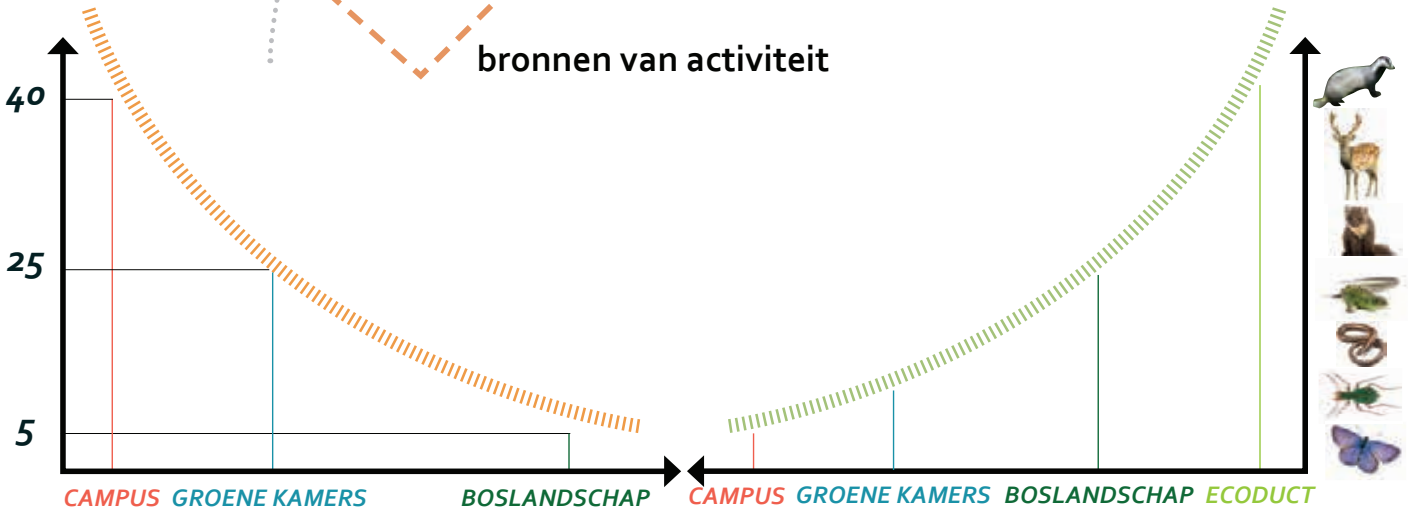
Werkgebieden

Werkmilieu's verschillen van elkaar

Binnen Crailo is ook ruimte voor bedrijfsmatige functies opgenomen. Net als bij het wonen, voegt het type bedrijvigheid zich naar de gebiedskarakteristieken. Het ensemble van de kazernegebouwen is een ideale plaats voor kleinschalige bedrijvigheid met een creatieve inslag. Ook in en rondom de rest van de Campus zijn vergelijkbare activiteiten denkbaar, al dan niet in combinatie met wonen.

Bij de afslag direct aan de A1, aan de noordzijde van het Gebed Zonder End, is er de mogelijkheid om een bijzonder type werken te faciliteren, in de natuur, gericht op ontmoeting van ondernemers. Aan de zuidzijde van het Gebed Zonder End is ruimte gereserveerd voor grootschaliger bedrijvigheid. Hiervoor wordt een bedrijventerrein ontwikkeld.


groen structuur
bronnen van activiteit


40
25
5
CAMPUS
GROENE KAMERS
BOSLANDSCHAP
CAMPUS
GROENE KAMERS
BOSLANDSCHAP
ECODUCT
bebouwingsdichtheid
biodiversiteit

RUIMTELIJK CONCEPT

Rekening houden met natuurwaarden

Menselijke activiteit en natuurwaarden zijn omgekeerd evenredig

De menselijke activiteiten binnen de locatie zijn het grootst tegen de bestaande kern van Bussum aan en nemen af in de richting van het ecoduct. De te realiseren natuurwaarden vormen als het ware de contramal van de menselijke activiteiten. Richting de natuurzone 'verdunt' de woonbebouwing steeds meer en is er in toenemende mate binnen de verkaveling ruimte voor de openbare, groene ruimten waar de bebouwing in opgaat. Dat impliceert tegelijkertijd meer ruimte en expansiemogelijkheden voor flora en fauna. De plaatsing van grootschaligere bedrijfsmatige gebouwen lijkt daarmee tegenstrijdig te zijn. Overleg met het Goois Natuur Reservaat wijst uit dat van die kant een grootschaliger functie met gebouwen en activiteiten die zich afkeren van de natuurzone eerder als een voordeel wordt gezien. Dit onder andere aangezien over het algemeen bij bedrijven in de avond en nacht minder activiteiten plaatsvinden dan in een woonbuurt.

zorg
school
Ipel

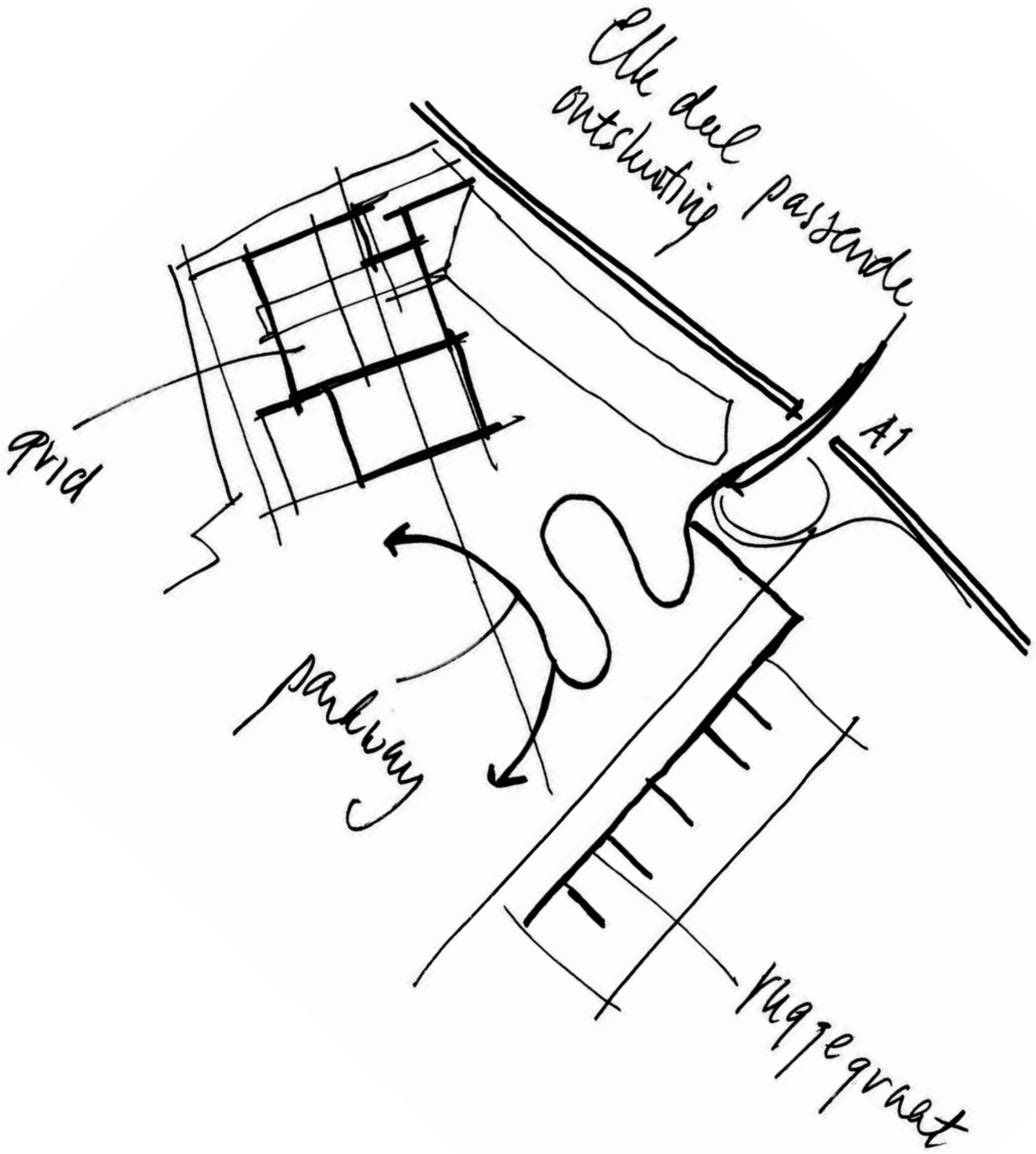
RUIMTELIJK CONCEPT

Ontsluiting

Langzaam verkeer

Het langzaam verkeer heeft in het buurtschap Crailo het primaat. De inrichting van de openbare ruimte zal met name worden afgestemd op de fietser, de voetganger en spelende kinderen. Door het gebied komen nieuwe routes voor langzaam verkeer, zoals een functionele snelle fietsverbinding vanuit de rand van de bebouwing van Bussum richting de afslag bij de A1.

De Militaire Laan, in het Ruimtelijk Kader van de provincie Noord-Holland nog een verbinding voor auto's, wordt een attractieve oost-west verbinding voor langzaam verkeer waaraan voorzieningen zoals de school komen te liggen. Daarmee wordt de Militaire Laan een drager van voorzieningen en activiteiten in het gebied. Met het Gebed Zonder End als doorgaande recreatieve fietsroute en de nieuwe snelle fietsverbinding vanuit de rand van Bussum vormen deze drie routes dus een nieuw netwerk van langzaam verkeer verbindingen door het gebied.

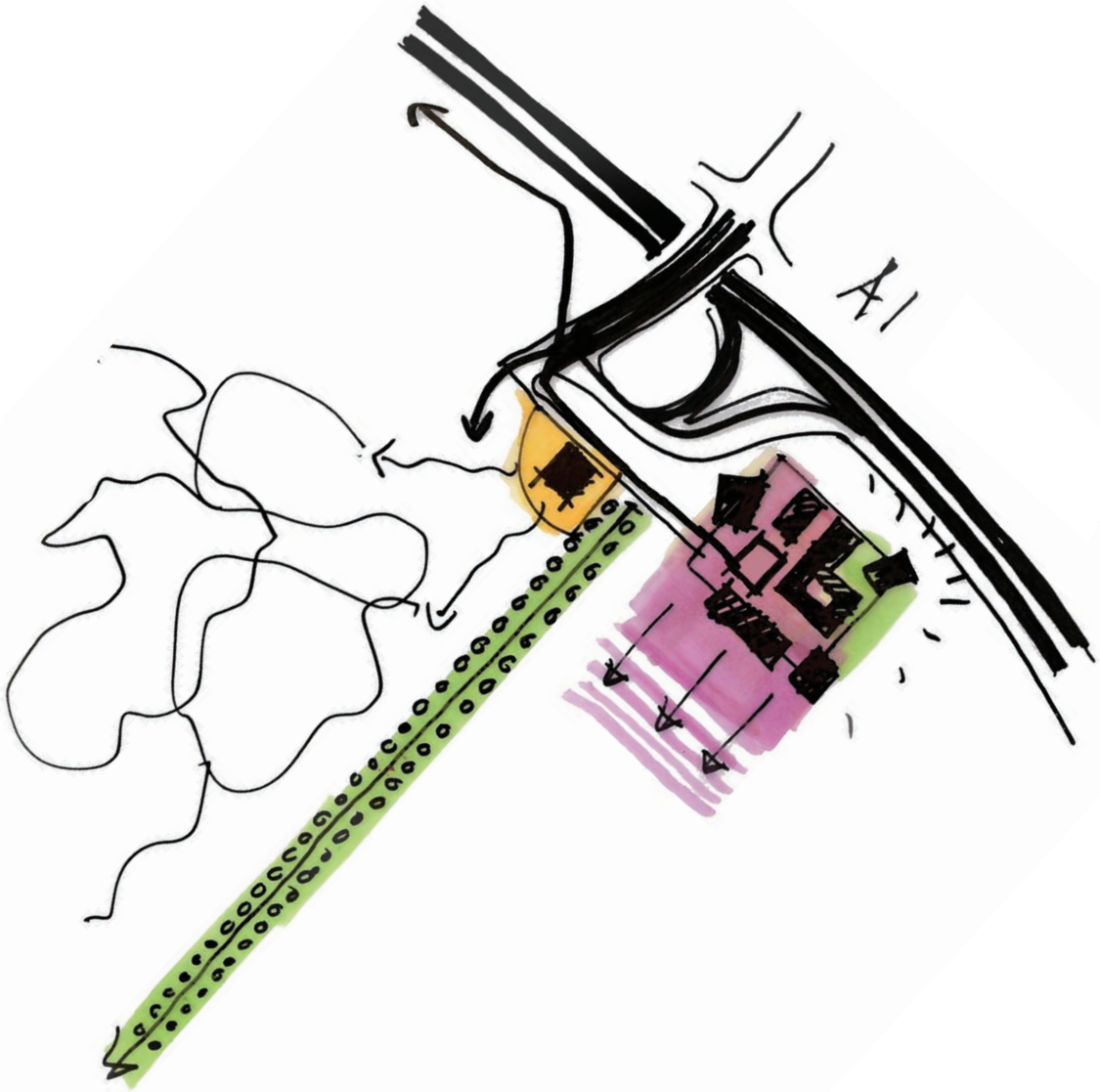

Elk deel passende ontsluiting
A1
grid
parkway
ruggegraat

RUIMTELIJK CONCEPT

Ontsluiting

Auto-ontsluiting

Ieder deelgebied krijgt zijn eigen ontsluiting voor autoverkeer. In de Campus is dat een grid-achtige opzet die naadloos aansluit op de planmatige verkaveling van dit deelgebied. Inprikkers leiden naar gemeenschappelijke parkeerplaatsen die schuil gaan achter de bebouwing. In het Heidelandschap slingert een smalle weg tussen de clusters met bebouwing door, volgt subtiel hoogteverschillen en heeft een uitgesproken parkachtige uitstraling. Parkeren wordt opgenomen aan de binnenzijde van de clusters of wordt, door slim gebruik te maken van hoogteverschillen, weggewerkt onder de bebouwing. In het Boslandschap wordt de ontsluiting gevormd door een weg parallel aan Het Gebed Zonder End. Vanaf die weg steken smalle weggetjes het gebied in. Dit zijn erven in gemeenschappelijk eigendom van de aangelegen percelen. Parkeren vindt plaats op het eigen terrein, als onderdeel van het met groen afgebakende deel van het perceel rond de woning of aan het begin van de straat.


A1

RUIMTELIJK CONCEPT

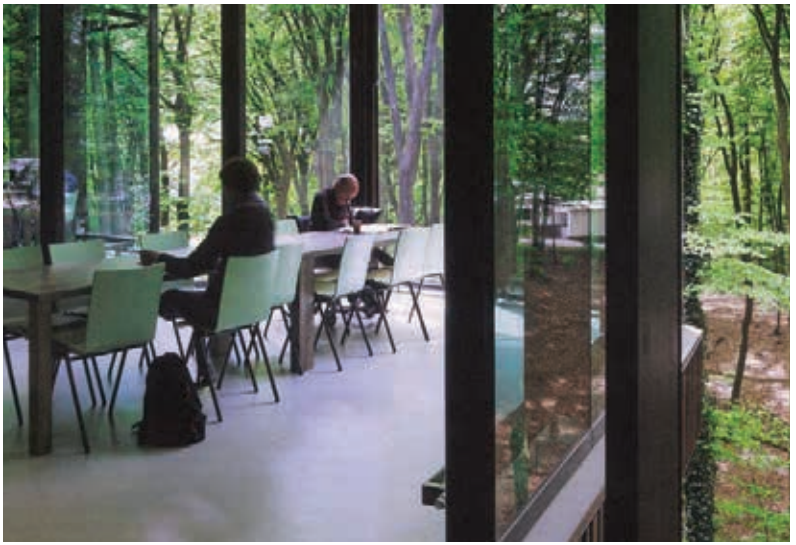
Ontsluiting

Ontsluiting bedrijven

De ontsluiting van het bedrijventerrein aan de zuidzijde wordt adequaat afgestemd op de functies die daar kunnen komen. Het beeld van de 'auto te gast' geldt met name voor de woongebieden. Dat betekent dat het gebied passend wordt ingericht op de soorten verkeer die daar zullen komen.
Ten behoeve van een overzichtelijke en veilige ontsluiting van zowel het woon- als het werkgebied is een aanpassing van de kruising Amersfoortsestraatweg/einde afrit A1 noodzakelijk. Diezelfde ontsluiting bedient ook de beoogde natuurpoort.

freshii
EAT. ENERGIZE.
BREAKFAST
SALADS & WRAPS
BOWLS
BURRITOS
SOUP
KALE
QUINOA
ARTICHOKE HEARTS
GOAT CHEESE
TOMATOES
BEAN SPROUT

STOP

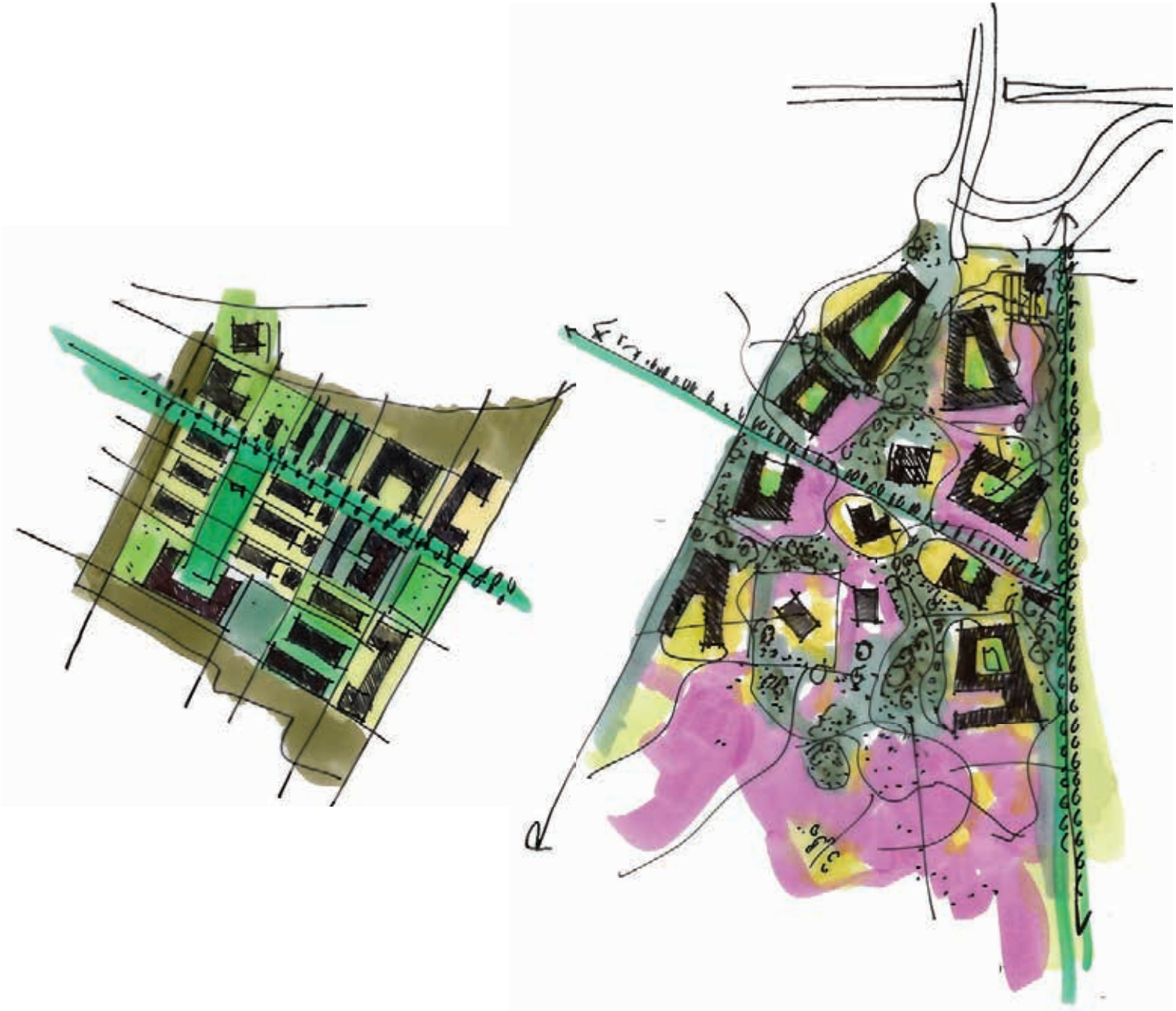


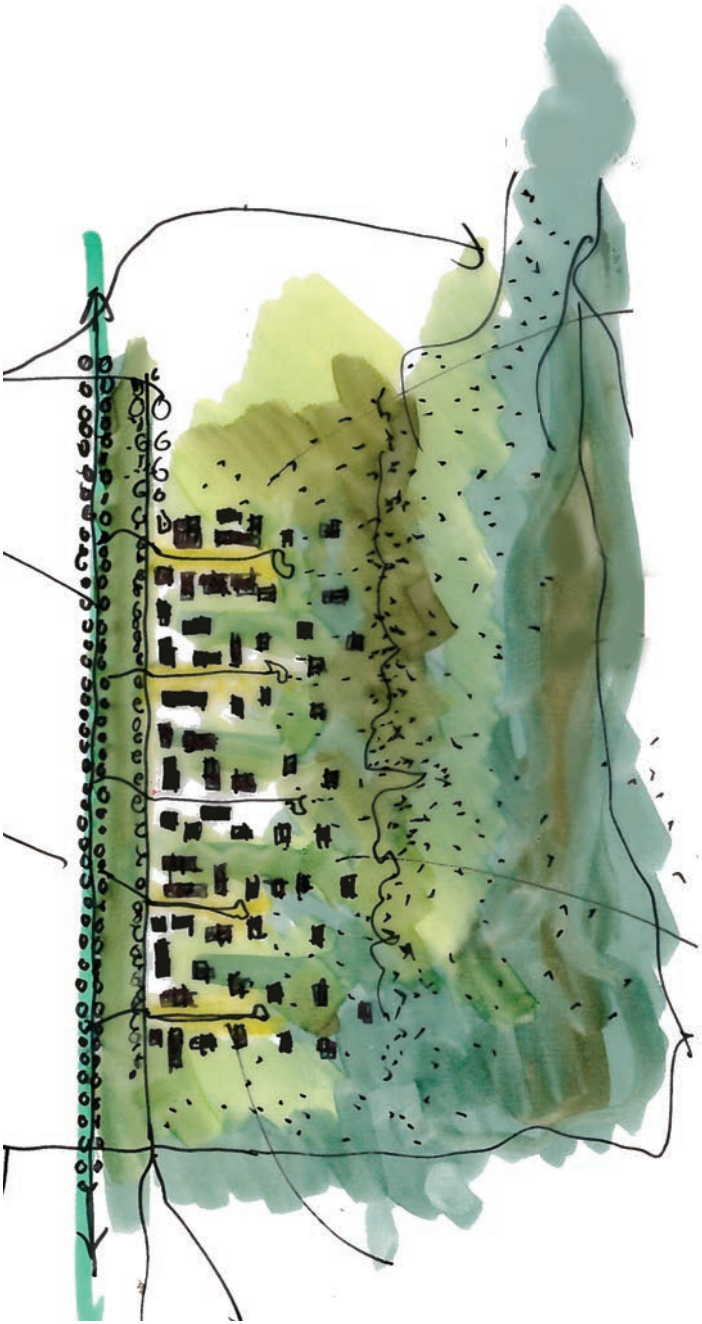
RUIMTELIJK CONCEPT

Ontsluiting

Nieuwe natuurpoort

De natuurpoort is een duurzaam centrum van bovenlokale betekenis. Een gebouw of samenstel van gebouwen met voorzieningen als een supercharger oplaadpunt, in combinatie met een ecologisch wegrestaurant, een seats-to-meet, conference rooms of een experience center op het gebied van duurzaamheid, alles met een uniek groen karakter. De afslag wordt daarmee de 'groenste' afslag van Europa. Idee is dit knooppunt te combineren met faciliteiten in de sfeer van de natuurvoorlichting. De afslag is immers ook een nieuwe poort voor natuur recreanten in 't Gooi.



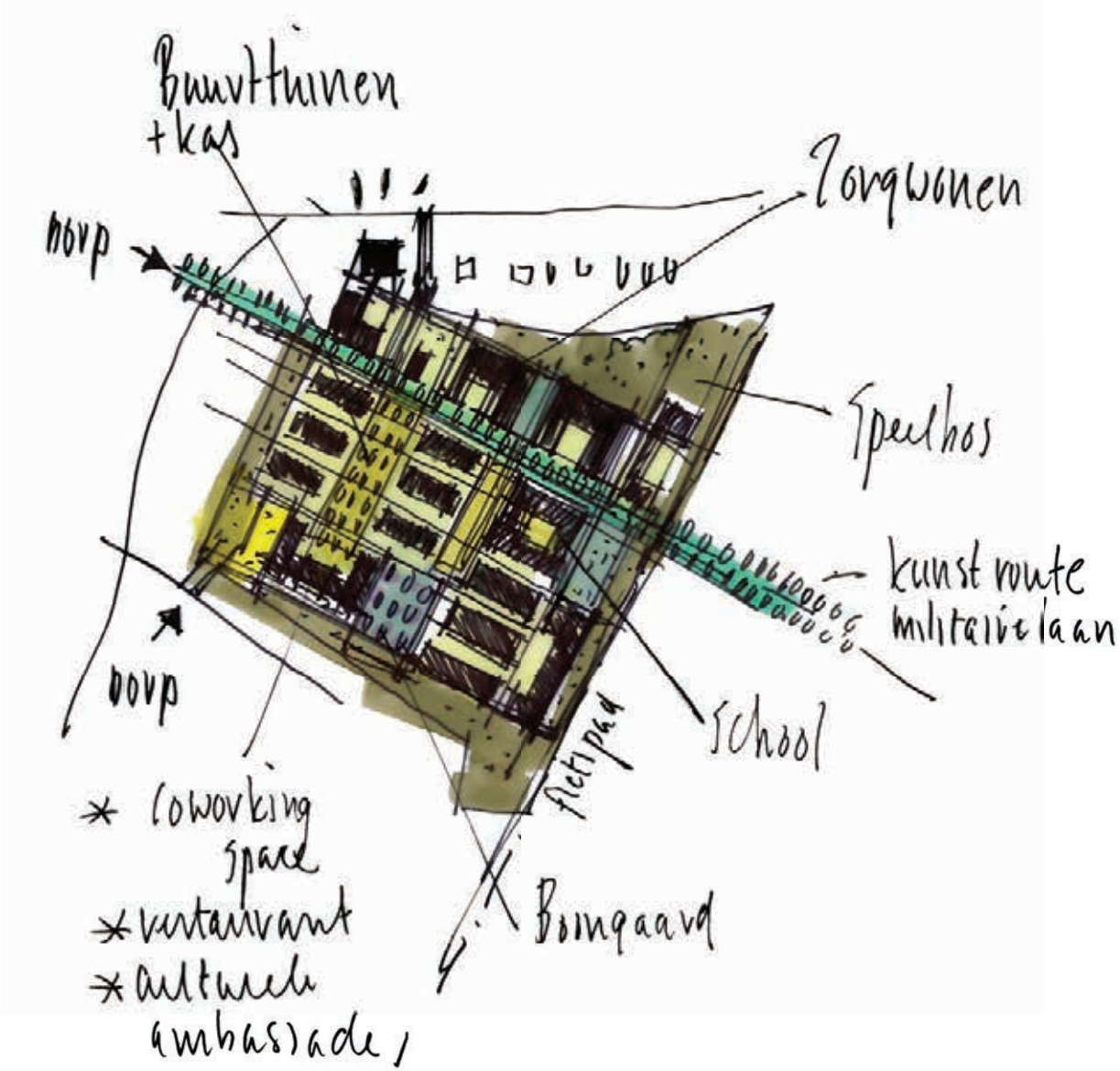


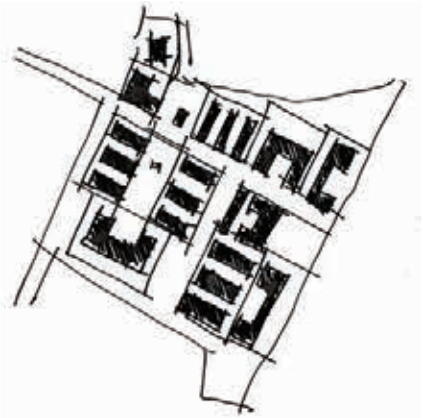
RUIMTELIJK CONCEPT

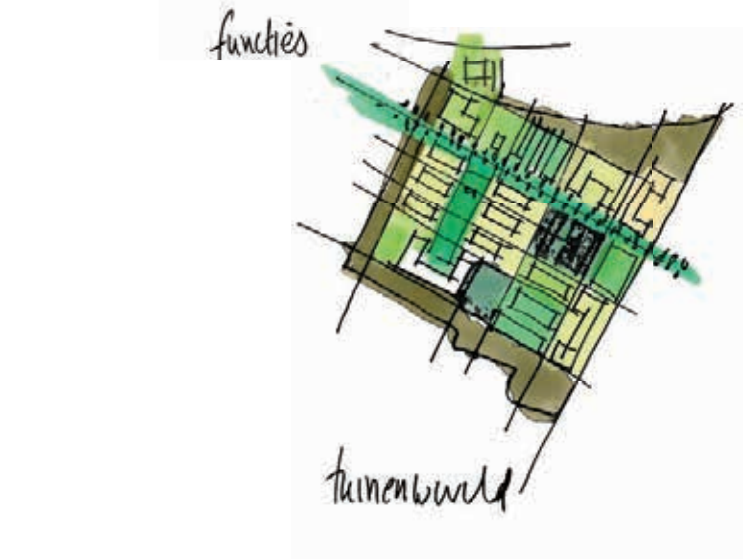
Woonsferen deelgebieden

Campus, heidekamers en boslandschap

Op de volgende bladzijden is voor de drie deelgebieden een aantal collages opgenomen die een beeld geven van een mogelijke invulling, zowel wat betreft de bebouwing als ten aanzien van de omgeving. Deze ambities zullen nader worden vormgegeven in een op te stellen stedenbouwkundig masterplan voor Crailo, waarin ook de beeldkwaliteit van de bebouwing en de openbare ruimte zal worden geconcretiseerd.


Buurttuinen
+kas
Zorgwonen
Dorp
Speelhos
kunstroute
militairelaan
Dorp
School
fietspad
* Coworking
space
* restaurant
* cultureel
ambassade
Boomgaard





RUIMTELIJK CONCEPT

Campus

In de Campus, gelegen tegen de kern van Bussum aan, is de verkaveling een orthogonaal 'patchwork' met als inspiratiebron de strakke, planmatige opzet van het ensemble van de kazerne gebouwen. De groene sfeer wordt bepaald door collectieve en private tuinen, groentetuinen en fruitgaarden.

Ook voorzieningen zoals een school of bijvoorbeeld een zorgcluster met zorgwonen krijgen in dit deelgebied een plaats. De Campus is het meest gemengde gebied in het buurtschap en het centrum van ontmoeting. De creatieve bedrijvigheid en de levendigheid die daardoor ontstaat draagt hier aan bij.

buurtkas - school - zorggebouw - carsharing
- artist in resident - eten bij de buren

plukbos, eettuinen - kunstroute - speelbos

wilde hagen - vergroenen excercitieterrein
- nestkasten - voedselvoorziening

behoud panden - warmte koude opslag kelder - ov-halte

creatieve bedrijven - hotel/ restaurant - culturele ambassade
- woon/werk-units - co-working space

RUIMTELIJK CONCEPT

Campus

Uitwerking van de pijlers

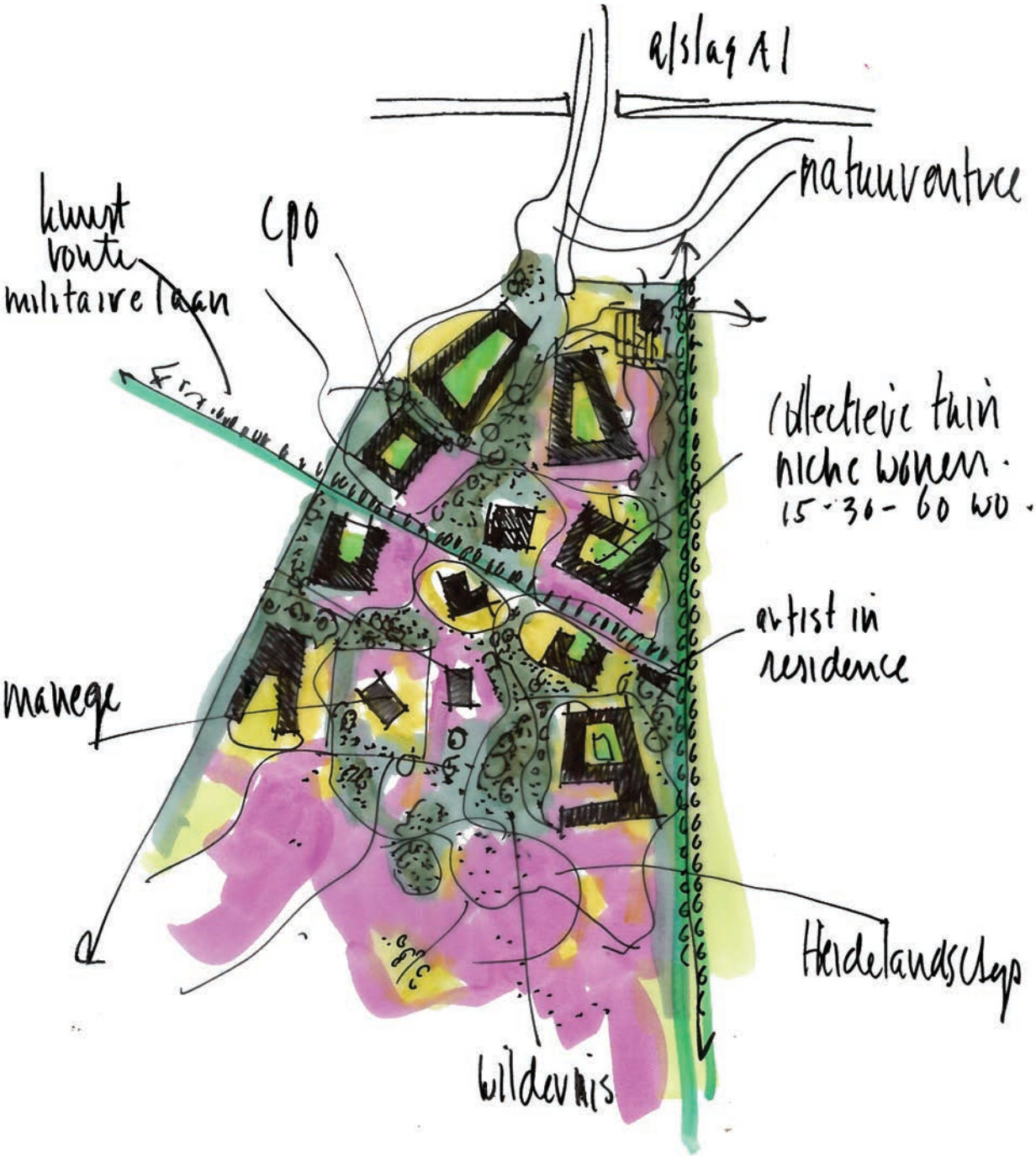
één buurtschap

focus
op buitenleven

samenhangend
ecosysteem

energiepositief
en materiaalbewust

innovatief
ondernemerschap


a/slag A1
natuurontvlucht
kunst route militaire laan
CPO
collectief thuis niche wonen
15 - 30 - 60 WO
artist in residence
manege
Heidelandschap
wildernis

RUIMTELIJK CONCEPT

Heidekamers

In de Heidekamers komen overwegend woningen, die zijn geclusterd in verschillende integraal ontworpen buurtjes, complexen en ensembles van verschillende vorm en maat. In dit gebied is er zeker ruimte voor niche wonen. De wooncluster zijn samenhangend en integraal ontworpen en hebben elk een eigen kwaliteit en identiteit.

De losstaande clusters zijn bij uitstek geschikt voor experimenten op het gebied van duurzaamheid en circulair bouwen. De openbare ruimte is informeel en los van structuur, en ademt de sfeer van een gemeenschappelijke heide, met relicten van bospercelen.

bijzondere woonmilieus - elke wooncluster is een eenheid - collectief parkeren

wildernis - directe overgang openbaar/privé - olifantenpaden

heidebeheer door schapen - bijenschansen- toevoegen vruchdragende eetbare plantensoorten

bio-based materialen en materialenpaspoort

innovatieve ontwikkelaars bouwen voor niches - cpo collectief beheer

RUIMTELIJK CONCEPT

Heidekamers

Uitwerking van de pijlers

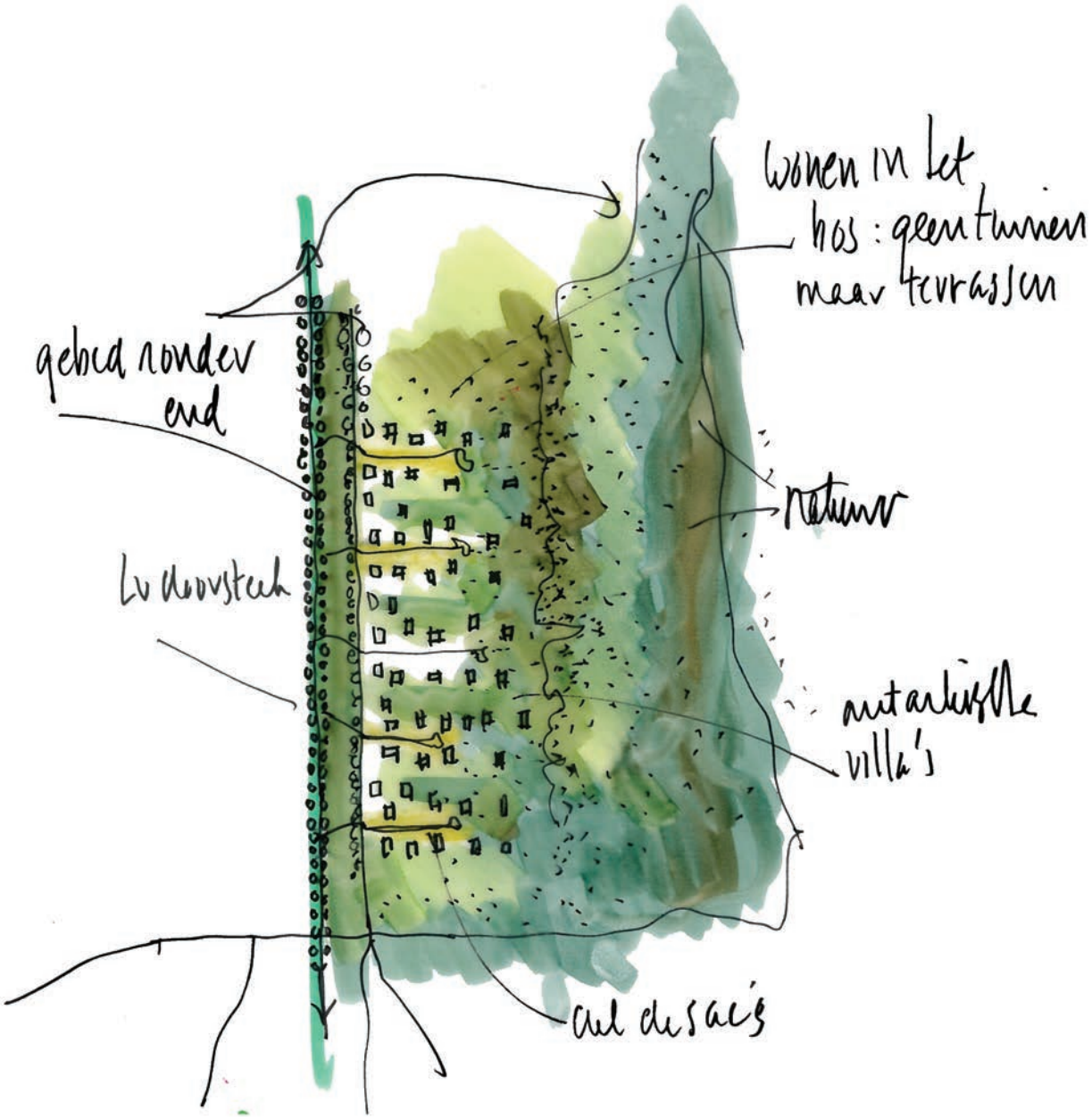
één buurtschap

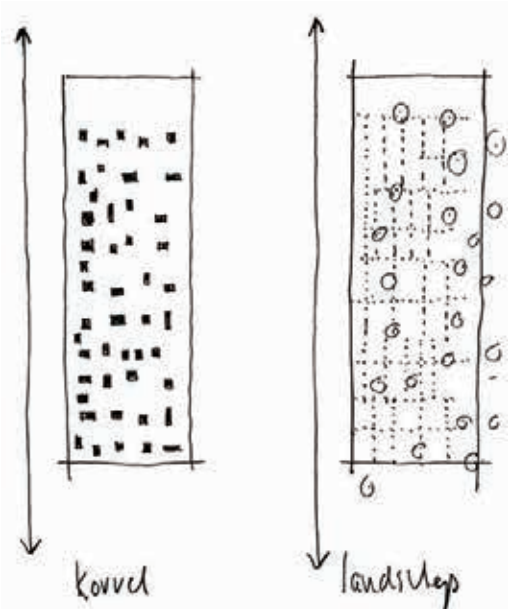
focus
op buitenleven

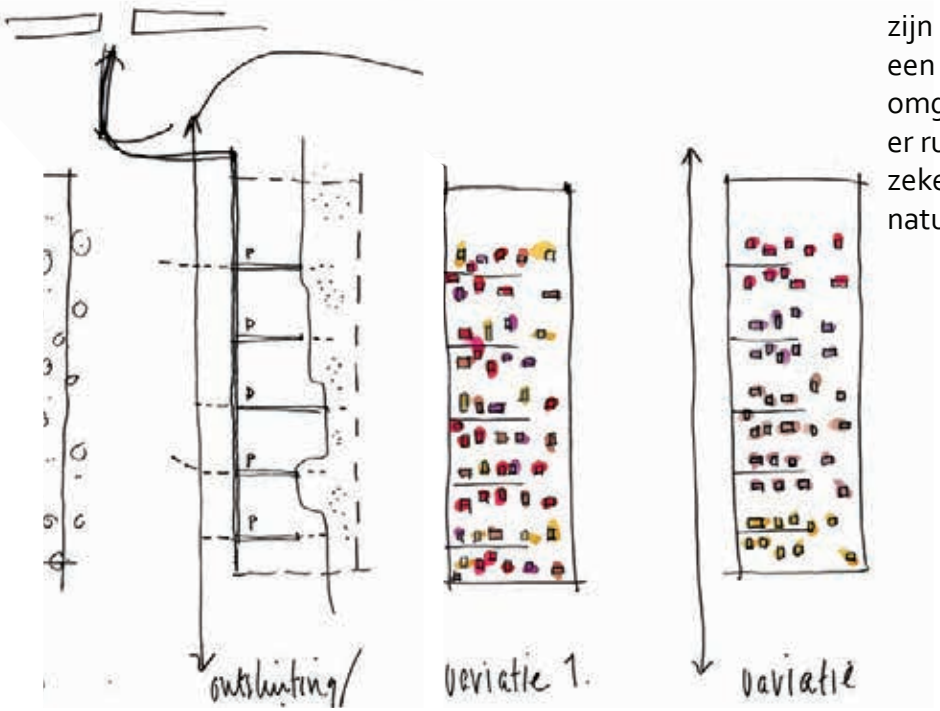
samenhangend
ecosysteem

energiepositief
en materiaalbewust

innovatief
ondernemerschap


wonen in het hos : geen tuinen maar terrassen
gebied zonder end
natuur
autarkische villa's
cul de sacs





RUIMTELIJK CONCEPT

Boslandschap

In het Boslandschap zijn wonen en het omringende landschap één. Het omringende landschap wordt als het ware de woningen in gehaald, subtiel gebruik makend van de te handhaven waardevolle bomen. De woningen staan op losse wijze in het gebied en hebben een kleine eigen buitenruimte. Ze zijn zodanig met groen begrensd, dat ze op een vanzelfsprekende manier opgaan in de omgeving. In dit gebied is het denkbaar dat er ruimte komt voor zelfvoorzienend wonen, zeker richting de rustige oostrand waar de natuur domineert.

gezamenlijke zorg voor natuur - bijzondere sociale woongroep

geen tuinen maar bos - binnen en buiten verweven
- te voet over het erf

versteend gebied wordt natuur - toevoegen inheemse soorten

project autarkisch wonen - vers hout benutten als biomassa

unieke state-of- the-art duurzame woningen
experiment door en voor ondernemende bewoners

RUIMTELIJK CONCEPT

Boslandschap

Uitwerking van de pijlers

één buurtschap

focus
op buitenleven

samenhangend
ecosysteem

energiepositief
en materiaalbewust

innovatief
ondernemerschap

Gooise Meren
Huizen
Blaricum
Laren
Hilversum
creatieve bedrijvigheid 1,2 ha
grootschalige bedrijvigheid 2,4 ha
zoekgebied 1,4 ha
nieuwe natuur
wonen, bestaand en nieuw groen

RUIMTELIJK CONCEPT

Programma overzicht

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, en valt buiten de koopovereenkomst. 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 bedrijvigheid is voorzien voor 2,4 hectare op Crailo-Zuid en 1,2 hectare rond het ensemble. Daarnaast is er een zoekgebied opgenomen voor 1,4 hectare bedrijvigheid. Afhankelijk van de aard en de omvang kan die bedrijvigheid een plaats krijgen op Crailo-Zuid, rond het entreegebied ter hoogte van de afslag met de A1 dan wel rond het ensemble.

Binnen de uitgeefbare grond voor woningbouw zijn volgens de laatste berekeningen circa 500 woningen voorzien. Op een bruto gebied van 35 (40 – 5) hectare is dat een dichtheid van 14 woningen per hectare. Een derde van de woningen zal als sociale huurwoning worden gerealiseerd.

RUIMTELIJK KADER

Het nu voorliggende Ambitiedocument is de eerste stap in de uitwerking van het Ruimtelijk Kader. Laatstgenoemd document was met name gericht op de ruimtelijk functionele structuur van het gebied, terwijl het Ambitiedocument veel nadrukkelijker inzoomt op ambities in bredere zin.

In het Ruimtelijk Kader was de ruimte voor ontwikkeling van bedrijven aanzienlijk groter.

Het veel kleinere woongebied was opgedeeld in twee sfeergebieden met naar verhouding grotere woonvelden in een orthogonale structuur. Op dit moment valt het grotere woongebied uiteen in drie deelgebieden met een lossere setting voor het centrale deel. De Militaire Laan is niet langer een ontsluiting voor autoverkeer, maar wordt een route voor langzaam verkeer als gevolg van andere keuzes voor de ontsluitingsstructuur.

A1
25
13.5

VERVOLGSTAPPEN

Het Ambitiedocument is een eerste stap in de planontwikkeling van Crailo en zal op tal van punten verder uitgewerkt moeten worden. Om te beginnen zal er een Energieconcept voor het gebied ontwikkeld gaan worden, in nauwe samenspraak met experts en energiebedrijven. Daarin moet duidelijk worden welke maatregelen en ambities haalbaar en realiseerbaar zijn.

Er zal ook een Toetsingskader voor duurzaamheid en biodiversiteit worden opgesteld naar analogie van het Malmö project. In dat project zijn onder andere de 'Green Space Factor', en het 'Green Point System' ontwikkeld. Deze zullen een vertaling moeten krijgen naar de locatie Crailo. Uit dit document kunnen initiatiefnemers en projectontwikkelaars tevoren aflezen of de ambities voor het buurtschap Crailo aansluiten bij hun eigen doelstellingen. Daarmee heeft het Toetsingskader op voorhand een selecterende functie. En natuurlijk kunnen de plannen aan dit document worden getoetst.

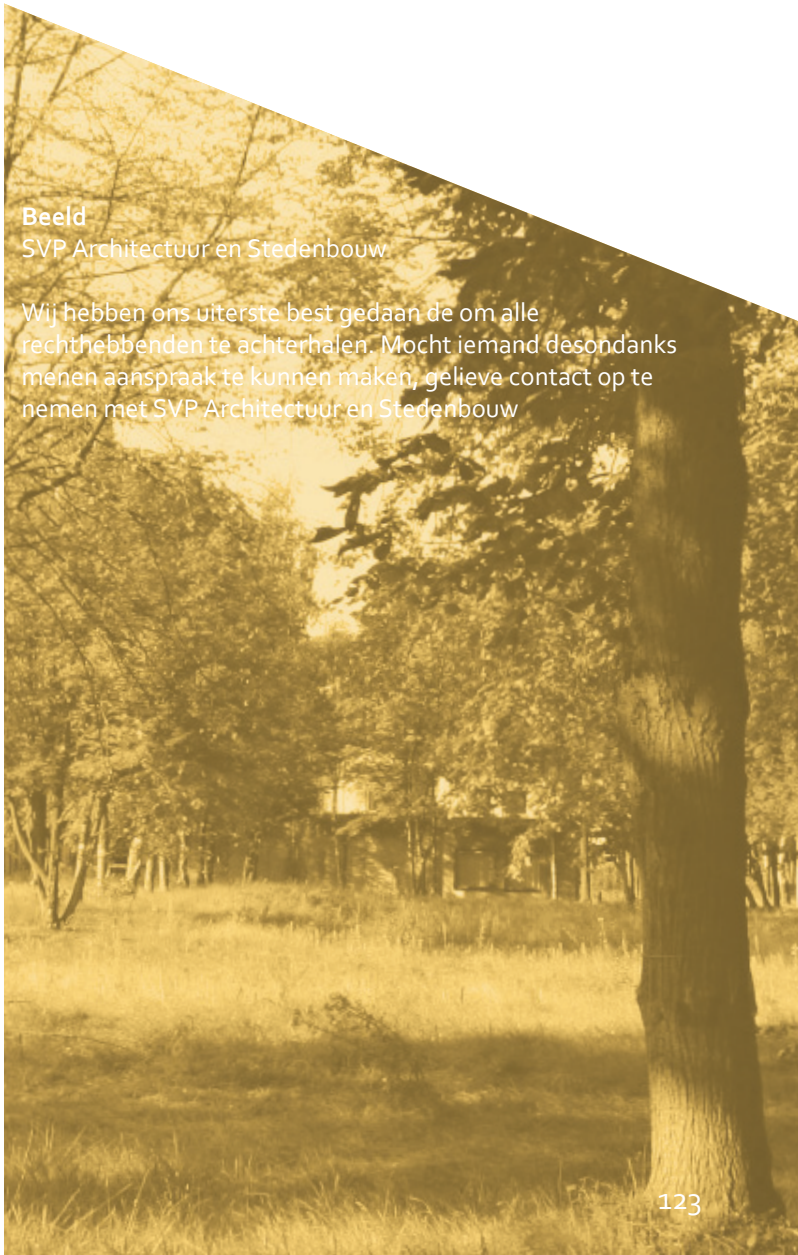
Ook de mobiliteit vergt nadere uitwerking. Het 'delen' van auto's, geconcentreerd stallen bij de entree van de woongebieden, en allerlei aanverwante vraagstukken toegesneden op Crailo krijgen daarin een plaats.

De ambities zoals geformuleerd luiden een andere kijk in op de ontwikkeling van het gebied. De klassieke rol van uitgifte van stukken grond komt in het gebied Crailo in een ander daglicht te staan. Dit zal doorklinken in de Ontwikkelstrategie. In hetzelfde stuk zullen woningbouwcorporaties worden uitgedaagd om de te bouwen sociale huurwoningen (30% van het totaal) te ontwikkelen als een voorbeeldproject voor duurzaamheid.

De ruimtelijke ambities zullen verder worden vertaald en aangescherpt in een Stedenbouwkundig Masterplan voor het gebied, waarin ook zal worden ingegaan op de beeldkwaliteit voor de te realiseren gebouwen en de kwaliteit van de openbare ruimte.

In het op te stellen Bestemmingsplan zullen de begrenzingen van de bestemmingen worden vastgelegd. Belangrijk aandachtspunt daarbij is de overgang tussen bestaande bosstroken en de uit te geven percelen, in relatie tot de kwaliteit en van de in te passen bomen. Voor wat betreft de grens tussen de bestemmingen voor bedrijven en woningbouw zullen flexibele bepalingen worden opgenomen, die verschuiving over en weer mogelijk maken rekening houdend met de kwaliteiten van de desbetreffende plekken binnen het plan.

COLOFON

Beeld
SVP Architectuur en Stedenbouw

Wij hebben ons uiterste best gedaan de om alle rechthebbenden te achterhalen. Mocht iemand desondanks menen aanspraak te kunnen maken, gelieve contact op te nemen met SVP Architectuur en Stedenbouw