

Raadsinformatiebrief

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	723160
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2021 - 02
Portefeuillehouder	A.R.C. Scheepers	Datum	5 januari 2021
Informatie bij	S. Wiedemeijer	Tel. nr.	(035) 629 2262

Onderwerp

Ontwikkeling Buurtschap Crailo - Stand van zaken

Kernboodschap

Na de besluitvorming in de gemeenteraden van 4 maart jl. over o.a. het programma, de duurzame speerpunten en de ruimtelijke verbeeldingskaart aan de hand van het Stedenbouwkundig- en landschapsplan Buurtschap Crailo wordt nu de volgende stap gezet op het gebied van de besluitvorming die de ontwikkeling van Buurtschap Crailo daadwerkelijk mogelijk moet maken.

Het college heeft het Milieueffectrapport (MER) vastgesteld en besloten tot het zes weken ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan Buurtschap Crailo met het daarbij behorende MER en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Buurtschap Crailo. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend, die u als raad bij de definitieve besluitvorming over deze plannen dient te betrekken.

Het college heeft tevens de ontwerp-beleidsregels 'Mobiliteit en Parkeren Buurtschap Crailo' en 'Natuurinclusief bouwen en inrichten Buurtschap Crailo' en een ontwerpbesluit Hogere grenswaarden Wet Geluidhinder ter visie gelegd. Het college is het bevoegd gezag tot vaststelling van deze beleidsregels en het besluit hogere grenswaarden en dient de eventueel te ontvangen zienswijzen en inspraakreacties bij de besluitvorming te betrekken.

De tervisielegging van de stukken is vanaf 15 januari 2021 voorzien.

In deze Raadsinformatiebrief wordt u naast over voornoemde onderwerpen tevens geïnformeerd over andere relevante zaken rondom de ontwikkeling van Buurtschap Crailo.

Aanleiding

De colleges van Laren, Gooise Meren en Hilversum hebben besloten tot het ter visie leggen van onder andere het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan voor Buurtschap Crailo. Met deze brief informeren wij uw raad over de huidige stand van zaken rond het besluitvormingsproces en overige relevante zaken rondom de ontwikkeling van Buurtschap Crailo.

Collegebesluitvorming

Op 5 januari 2021 hebben de colleges van de drie gemeenten besloten om de volgende ontwerpstukken in procedure te brengen:

1. het ontwerp bestemmingsplan Buurtschap Crailo met het daarbij opgenomen Milieueffectrapport;
2. de ontwerp-beleidsregel 'Mobiliteit en parkeren Buurtschap Crailo';
3. de ontwerp-beleidsregel 'Natuurinclusief bouwen en inrichten Buurtschap Crailo';
4. het ontwerp beeldkwaliteitsplan Buurtschap Crailo;
5. het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder (Wgh).

Ook hebben de colleges besloten tot het vaststellen van het MER Buurtschap Crailo.

Daarbij is besloten om deze stukken voor zes weken ter inzage te leggen en daarbij de gelegenheid tot het kenbaar maken van zienswijzen dan wel inspraakreacties te bieden. Vervolgens kan de definitieve besluitvorming plaatsvinden, waarbij de gemeenteraden bevoegd gezag zijn tot het vaststellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan en de colleges bevoegd zijn de beleidsregels en het besluit hogere grenswaarden Wgh vast te stellen.

Voorname besluitvorming is een uitwerking van de besluitvorming die op 4 maart 2020 in de gemeenteraden van Hilversum, Laren en Gooise Meren heeft plaatsgevonden op basis van het Stedenbouwkundig- en landschapsplan Buurtschap Crailo. Toen is besloten:

1. De ruimtelijke verbeeldingskaart vast te stellen zoals opgenomen en toegelicht in het Stedenbouwkundig- en landschapsplan Buurtschap Crailo.
2. Het programma voor de ontwikkeling van Crailo vast te stellen op basis van de onderzoeksrapporten met als belangrijkste elementen:
 - 500 woningen en 5 hectare bedrijvigheid (waarvan maximaal 3,4 ha op Zuid, 0,5 tot 1 ha voor een bijzonder entreegebouw en 1 tot 1,5 ha voor bedrijven gemengd met wonen) op het kazernekwartier conform het richtinggevend uitgangspunt in het Ambitiedocument Buurtschap Crailo;
 - 50 woningen extra in het middensegment volgens het principe van optie 1 in het stedenbouwkundig- en landschapsplan;
 - 40 woningen en ca. 1.000 m² werkruimte extra door het transformeren van gebouw de Spiegelhorst volgens het principe van optie 2 in het stedenbouwkundig- en landschapsplan;
 - Resultierend in een segmentering van 33% sociaal, 27% midden en 40% duur segment, hetgeen neerkomt op een totaal van 590 woningen: 194 sociaal, 160 midden en 236 duur.
3. De thema's identiteit, energie, biodiversiteit en mobiliteit vast te stellen als belangrijkste speerpunten voor het Stedenbouwkundig- en landschapsplan Buurtschap Crailo.

Tevens is daarbij een aantal moties aangenomen, die verderop in deze brief aan bod komen.

De Uitgangspuntennotitie voor het bestemmingsplan en de Notitie Reikwijdte en Detailniveau voor het MER, die in het voorjaar van 2019 voor inspraak ter visie hebben gelegen en vervolgens zijn vastgesteld door de drie colleges van B&W zijn de basis geweest voor de opstelling van de planproducten die nu in de besluitvorming centraal staan.

Hierna zal een toelichting gegeven worden op elk van de besluiten van de colleges. Vervolgens wordt specifiek ingegaan op de stand van zaken met betrekking tot de eerder ingediende moties. Tot slot wordt ingegaan op overige relevante zaken die spelen rondom de ontwikkeling van Buurtschap Crailo.

Ontwerpbestemmingsplan Buurtschap Crailo

Bestemmingplan Buurtschap Crailo is flexibel en globaal van opzet. Dit betekent dat waar mogelijk en nodig de specifieke onderdelen in het plan worden vastgelegd (zoals de cultuurhistorische waarden en de belangrijke ecologische en landschappelijke structuren) en waar nodig flexibiliteit wordt betracht bij die onderdelen die in de komende jaren verder worden uitgewerkt (zoals de woonvelden in deelgebied Op de Hei, het entreegebied en het bedrijventerrein).

Het bestemmingsplan is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Dit betekent onder andere dat het bestemmingsplan een werkingsduur van 20 jaar heeft en dat bij een aantal onderwerpen wordt gewerkt met een door het College vastgestelde beleidsregel.

In het navolgende komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Bestemmingsplan verbrede reikwijdte
- Mobiliteitsconcept Crailo
- Cultuurhistorie Kolonel Palmkazerne
- Het programmatisch kader

Ook zijn een ontwerp beeldkwaliteitsplan, ontwerp beleidsregels en een ontwerp hogere waarde besluit voorbereid, waarvoor de argumentatie aan de specifieke besluitvormingspunten is gekoppeld.

Bestemmingsplan verbrede reikwijdte

De Crisis- en herstelwet biedt de ruimte om vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet te experimenteren met deze toekomstige wetgeving. De gemeenten hebben Crailo hiervoor in het kader van de 18^e tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet aangemeld. Uitgangspunt daarbij voor Crailo is niet experimenteren om het experimenteren, het is vooral bedoeld om de ambities van Crailo mogelijk te maken.

Een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kent een bredere reikwijdte dan alleen 'een goede ruimtelijke ordening', zodat hierin ook andere regelingen worden geïntegreerd en zodoende regels vanuit een breder motief, namelijk de gehele fysieke leefomgeving, kunnen worden opgenomen.

In het bestemmingsplan voor Buurtschap Crailo is op onderdelen gebruik gemaakt van de mogelijkheden van verbrede reikwijdte:

- De planregels ten behoeve van het bedrijventerrein zijn zodanig opgesteld dat de aard van de bedrijven wordt getoetst aan de overlast (geluid en lichtgeur) die de bedrijven veroorzaken ten opzichte van de omgeving, te weten de naastliggende natuur en het wonen op Op Zuid. De bedrijven kunnen hier enkel een plek krijgen, indien ze voldoen aan de normen zoals opgenomen in planregels.
- Aan het bestemmingsplan worden beleidsregels ten aanzien van mobiliteit en parkeren gekoppeld, waarmee wordt ingevuld wanneer er sprake is van het volgens de regels van het bestemmingsplan vereiste noodzakelijke aantal parkeerplaatsen en parkeren voldoende uit het zicht. Het voordeel hiervan is dat er, bijvoorbeeld naar aanleiding van monitoring en evaluatie, een aanpassing van het mobiliteitsconcept en de daaraan gekoppelde beleidsregel kan plaatsvinden.
- De verplichting tot het nemen van voldoende maatregelen in het kader van natuurinclusief bouwen en inrichten, waarbij voor de uitleg wanneer hier sprake van is gebruik gemaakt wordt van een beleidsregel. Doordat de beleidsregel relatief eenvoudig gewijzigd kan worden, blijft het de gehele planperiode mogelijk om te sturen op maatregelen die daadwerkelijk passend en effectief geacht worden voor de biodiversiteitsontwikkeling op en om Crailo.

De overige ambities die voor Crailo gelden (bijvoorbeeld energie, circulariteit, materiaalkeuze) worden als maatwerk in het beeldkwaliteitsplan, het inrichtingsplan en bij de gronduitgifte meegenomen.

Mobiliteitsconcept Crailo

Het mobiliteitsconcept voor Crailo wijkt af van de traditionele kaders die bij ontwikkelingen in de drie gemeenten worden gehanteerd. De uitwerking van het concept is gebaseerd op de volgende pijlers:

- Het autoluw maken van Buurtschap Crailo en daarmee het terugdringen van het autoverkeer
- Stimuleren van alternatief gebruik van fiets en OV en het bevorderen van elektrische deelmobiliteit
- Het behoud van de aanwezige natuur, het landschap en de ecologisch waarden in het gebied

In de vertaling naar het ontwerpbestemmingsplan resulteert dit onder andere in de mogelijkheid tot het realiseren van drie (mobiliteits-)hubs en beperkte mogelijkheden voor het realiseren van parkeerplaatsen. Qua parkeernormen wordt uitgegaan van het noodzakelijk aantal parkeerplaatsen volgens het mobiliteitsconcept Buurtschap Crailo om te voorkomen dat een overschot of tekort aan parkeerplaatsen de doelstellingen van het mobiliteitsconcept kan belemmeren. Via de voorgestelde beleidsregel 'Mobiliteit en parkeren' is de open norm 'noodzakelijk aantal parkeerplaatsen volgens het mobiliteitsconcept Buurtschap Crailo' verankerd in het ontwerpbestemmingsplan. Hier wordt later nader op ingegaan.

Cultuurhistorie Kolonel Palmkazerne

Ten behoeve van een zorgvuldige omgang met de cultuurhistorisch relevante bebouwing op het terrein van de Kolonel Palmkazerne is een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is tevens

uitwerking gegeven aan de motie van de gemeenteraad voor onderzoek naar de mogelijkheden tot behoud van het kopse keukengebouw.

Op basis van dit onderzoek is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie met bijbehorend beschermend regime voor het gebied van de zes paviljoens van het ensemble opgenomen. Aangezien de cultuurhistorische waardestelling voor het kopse keukengebouw genuanceerd is, is hiervoor geen beschermende regeling opgenomen. In de plantoelichting is beschreven welke onderdelen van dit gebouw oorspronkelijk zijn en welke onderdelen geen waarde hebben. Tevens wordt toegelicht welke richtlijnen gehanteerd dienen te worden bij transformatie van dit gebouw.

Het programmatisch kader

Het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van 590 woningen en 5 ha. bedrijventerrein waarbij uitgegaan wordt van de vastgestelde segmentering van 33% sociaal, 27% midden en 40% duur. Aangezien de drie gemeenten niet allemaal beschikken over een doelgroepenverordening en er voor Buurtschap Crailo bij de vaststelling van het Stedenbouwkundig- en landschapsplan een verdeling is gemaakt naar prijscategorieën voor sociaal, middenduur en duur zal deze woningbouwsegmentering niet worden vastgelegd in het bestemmingsplan, maar worden geregeld middels een privaatrechtelijke overeenkomst bij de uitgifte/verkoop van de grond. Gelet op de grondpositie van de gemeenten is het immers mogelijk bij de gronduitgifte- / -ontwikkelstrategie op een uniforme wijze te regelen dat de vastgestelde hoeveelheden per segment worden gerealiseerd en behouden.

Voor de wijze van bestemmen op het bedrijventerrein wordt verwezen naar het onderdeel verbrede reikwijdte. Maatschappelijke en commerciële voorzieningen (detailhandel, horeca/ restaurant en hotel) zijn in het bestemmingsplan nader uitgewerkt en in verschillende varianten mogelijk gemaakt op het Kazerneterrein, Spiegelhorst en het Entreegebied.

MER Buurtschap Crailo

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken.

Het MER Crailo brengt de verwachte effecten voor het milieu in beeld aan de hand van verschillende oplossingen, zodat de verschillende effecten in beeld komen. Het MER is onderdeel van en bijlage bij het bestemmingsplan Buurtschap Crailo en wordt daarom gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen.

Ter voorbereiding op het MER is een Notitie reikwijdte en detailniveau (NRD) opgesteld en in de periode 26 april t/m 6 juni 2019 ter visie gelegd. Ontvangen zienswijzen op de NRD zijn in een reactienota beantwoord. De Commissie m.e.r. heeft op 26 juni 2019 haar advies uitgebracht.

In het MER zijn drie verschillende modellen/alternatieven onderzocht (een model met 400 woningen, waarin de nadruk ligt op organische ontwikkeling, een model met 500 woningen met het accent op collectief technische ontwikkeling en een model met 600 woningen waarin het accent ligt op individueel technische ontwikkeling). Op verzoek van de Commissie m.e.r. zijn tevens twee extreme modellen verkend (met 250 woningen respectievelijk 1.200 woningen).

In het MER is het doelbereik van de drie modellen getoetst: de mate van duurzaamheid met behulp van 'Het Rad van Crailo'.

Uit de analyse blijkt dat het voorkeursmodel (met 590 woningen en 5 ha. bedrijvigheid), als samengesteld model uit de analyse van de 3 uitgewerkte modellen, als beste naar voren komt.

Het MER zal na het collegebesluit worden verzonden naar de Commissie m.e.r. voor een eindadvies. De commissie toetst of de essentiële informatie in het MER aanwezig is om het milieu volwaardig mee te nemen in de besluitvorming over het bestemmingsplan. Dit advies zal tegelijk met de Nota van beantwoording Zienswijzen worden aangeboden aan de gemeenteraden bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Ontwerp-beleidsregel ‘Mobiliteit en parkeren Buurtschap Crailo’

Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte maakt het mogelijk om in de regels te volstaan met een open norm en de nadere invulling hiervan in beleidsregels op te nemen.

In de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan is de open norm opgenomen dat ‘moet worden voorzien in de noodzakelijke parkeergelegenheid, passend bij het duurzame mobiliteitsconcept van Buurtschap Crailo’. De invulling van deze open norm is uitgewerkt in de ‘Beleidsregel Mobiliteit en parkeren Buurtschap Crailo’. De parkeernormen vormen het sluitstuk van het mobiliteitsconcept. Door het mobiliteitsconcept te monitoren en na evaluatie bij te stellen, kan het zijn dat de parkeernormen moeten worden bijgesteld. Doordat een beleidsregel relatief eenvoudig is te wijzigen ontstaat de nodige flexibiliteit.

In de regels van het bestemmingsplan is tevens de regel opgenomen gericht op ‘het voldoende uit het zicht parkeren’. De invulling van deze open norm is eveneens uitgewerkt in de “Beleidsregel Mobiliteit en parkeren Buurtschap Crailo”. Ook hierbij is er de mogelijkheid om na monitoring en evaluatie de invulling van de open norm flexibel bij te stellen. Het vaststellen en wijzigen van deze beleidsregel is een bevoegdheid van het college van B&W.

Ontwerp-beleidsregel ‘Natuurinclusief bouwen en inrichten Buurtschap Crailo’

In de regels van het bestemmingsplan is de open norm opgenomen dat voldoende maatregelen moeten worden gerealiseerd in het kader van Natuurinclusief bouwen en inrichten. De invulling van deze open norm is neergelegd in de ‘Beleidsregel ‘Natuurinclusief bouwen en inrichten Buurtschap Crailo’.

Het versterken en vergroten van de biodiversiteit is een van de duurzame speerpunten voor de ontwikkeling van Buurtschap Crailo. In de regels van het bestemmingsplan is een regel opgenomen dat eenieder die een gebouw wil bouwen moet voldoen aan de voorwaardelijke verplichting tot het nemen van voldoende maatregelen in het kader van natuurinclusief bouwen en inrichten. De kennis over en maatregelen ten behoeve van Natuurinclusief bouwen en inrichten ontwikkelen zich momenteel snel. Dit is een onderwerp dat de laatste jaren steeds meer aandacht heeft gekregen. Door in een beleidsregel uit te werken wanneer sprake is van voldoende maatregelen op dit vlak, blijft er gedurende de planperiode van 20 jaar de flexibiliteit om de invulling zodanig aan te passen dat het tegemoet komt aan de actuele behoefte aan maatregelen. Tevens kan worden ingespeeld op nieuwe maatregelen die ontwikkeld worden en kunnen maatregelen die juist minder effectief of wenselijk geacht worden geweerd worden.

Ten tijde van de besluitvorming over het ontwerpbestemmingsplan is de beleidsregel in de omschreven vorm nog niet gereed. Inmiddels wordt een dergelijke wijziging van deze beleidsregel al voorbereid. De verwachting dat deze ruimschoots voorafgaand aan de inwerkingtreding van het bestemmingsplan gereed is. In eerste instantie wordt daarom een eenvoudige beleidsregel opgenomen, die door het college gewijzigd kan worden

Doel is de beleidsregel na eerste vaststelling te wijzigen in een inspirerend beleidsdocument met veel info over en voorstellen voor mogelijke maatregelen die goed aansluiten bij de biodiversiteitsdoelstellingen van Crailo. Aan die verschillende maatregelen wordt een punten- of waarderingssysteem gekoppeld. In het beleidsdocument worden regels opgenomen om te kunnen toetsen wanneer er sprake is van ‘voldoende maatregelen’ in het kader van natuurinclusief bouwen en inrichten. Het benodigd aantal punten wordt daarbij gekoppeld aan de kenmerken van de specifieke ontwikkeling (zoals de afmeting, de functie etc.). In de toelichting van de ontwerp-beleidsregel is hierover een uitgebreidere toelichting opgenomen om transparant te zijn over wat uiteindelijk met de beleidsregel wordt beoogd.

Ontwerp beeldkwaliteitsplan Buurtschap Crailo

Het beeldkwaliteitsplan Buurtschap Crailo zal bij de uitwerking van de woningbouw en bedrijvigheid dienst doen als toetsingsdocument voor welstand voor Buurtschap Crailo. De gemeenteraad zal daarom worden voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan als aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota vast te stellen. In het plan worden de samenhang en het onderscheid tussen de drie gebieden inzichtelijk gemaakt, relaties gelegd waar nodig met de duurzaamheidsthema’s en striktere kaders gesteld ten aanzien van kaveluitgifte voor de woningbouw en bedrijven Op Zuid.

Het beeldkwaliteitsplan dient ter inspiratie voor de partijen die geselecteerd worden voor de planuitwerking in de volgende fase.

Ten behoeve van de integrale welstandstoetsing van de bouwplannen is het voornemen om bij de vaststelling van het bestemmingsplan een voorstel aan de gemeenteraden te doen om een gezamenlijk kwaliteitsteam aan te stellen voor de welstandstoetsing van plannen die betrekking hebben op het plangebied van Crailo.

Ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder

In bestemmingsplan Buurtschap Crailo worden nieuwe geluidsgevoelige functies zoals woningen mogelijk gemaakt. Op grond van artikel 76 Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan de in de Wgh opgenomen voorkeursgrenswaarde in acht te worden genomen of een vastgestelde hogere waarde.

Uit het geluidsonderzoek voor de ontwikkeling van Buurtschap Crailo blijkt dat geluidsbelasting afkomstig van de A1, de Amersfoortsestraatweg ten zuiden van de A1 en de Crailoseweg de voorkeursgrenswaarden overschrijden. De op grond van de (landelijke) wet- en regelgeving maximaal vast te stellen hogere grenswaarden worden echter nergens overschreden.

Aangezien de voorkeursgrenswaarden niet overal in acht genomen kunnen worden dienen de colleges van Gooise Meren, Laren en Hilversum voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan door de raden hogere grenswaarden vast te stellen. Met het vaststellen van hogere grenswaarden staat artikel 76 Wgh niet langer aan het vaststellen van het bestemmingsplan in de weg.

Voor de gemeente Laren geldt dat beleidsregels voor de vaststelling van hogere waarden zijn opgenomen in de Nota Geluidbeleid Laren. Hierin is bepaald dat aan een besluit hogere grenswaarde voor een uitbreidingslocatie de voorwaarde moet worden verbonden dat ‘in principe ten minste 90% van de woningen moet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde(n)’. Het verbinden van deze voorwaarde aan het besluit hogere grenswaarde dat betrekking heeft op het grondgebied van Laren is niet haalbaar, gelet op de ligging nabij de A1. Aangezien de beleidsregels in deze niet gevolgd kunnen worden, is in het bijgevoegde hogere waardenbesluit een uitgebreide motivatie opgenomen waarom voor deze voorwaarde wordt afgeweken van het geluidbeleid.

Kennisgeven van de genoemde stukken en tervisielegging ten behoeve van zienswijzen en inspraakreacties

Het ontwerpbestemmingsplan met MER en alle andere ontwerpstukken waarover besluitvorming plaatsvindt worden gelijktijdig gedurende zes weken ter visie gelegd waarbij de gelegenheid wordt geboden tot het geven van een reactie die bij de definitieve besluitvorming betrokken wordt. Bij het bestemmingsplan, het MER en het besluit hogere grenswaarde kan dit door het kenbaar maken van zienswijzen, bij de overige besluiten door het kenbaar maken van een inspraakreactie.

Door het plaatsen van kennisgevingen van en het ter visie leggen van de ontwerpstukken voor de besluitvorming is er in een vroegtijdig stadium de gelegenheid om kennis te nemen van de voorgenomen besluitvorming en daarop te reageren door het kenbaar maken van zienswijzen en inspraakreacties. Dit biedt de colleges en gemeenteraden als bevoegde gezagen voor de besluitvorming de gelegenheid deze bij de besluitvorming te betrekken.

Op 4 februari tussen 20:00 en 21:30 uur vindt er een webinar plaats, zodat geïnteresseerden zich kunnen laten informeren over de inhoudelijke en procedurele aspecten rond de besluitvorming.

Stand van zaken eerdere moties

Hierna is een overzicht opgenomen van de stand van zaken met betrekking tot de verschillende moties die over de ontwikkeling van Crailo zijn ingediend.

Motie 20/21: gemeenteraden verzoeken om op zo kort mogelijke termijn een initiatievenbeleid Crailo op te stellen.

De beantwoording van deze motie staat gepland voor het eerste kwartaal van 2021. De gemeenteraden zullen dan geïnformeerd worden over de inhoud van de initiatievenprocedure Crailo. Dit zal gebeuren in samenhang met de ontwikkelstrategie Crailo en het plan voor de woningbouwsegmentering Crailo.

Motie 20/13: Parkeren uit het zicht en fysieke maatregelen om parkeren langs de wegen te verhinderen en daarvoor de noodzakelijk middelen aan te wenden.

In het bestemmingsplan is de algemene regel opgenomen dat parkeren ‘zoveel mogelijk uit het zicht plaatsvindt’ door de te realiseren noodzakelijke parkeergelegenheid bij gebouwen hiervoor geschikt te maken. In de beleidsregel ‘Mobiliteit en parkeren Buurtschap Crailo’ wordt invulling gegeven aan wanneer er sprake is van ‘parkeren zoveel mogelijk uit het zicht’ (zie eerder).

In het beeldkwaliteit plan Buurtschap Crailo worden daarnaast voorbeelden getoond van fysieke maatregelen die er voor zorgen dat het parkeren langs de weg niet mogelijk is. In het mobiliteitsconcept Buurtschap Crailo staat eveneens beschreven op welke wijze het straat parkeren wordt tegengegaan en welk beheermaatregelen daarop kunnen worden getroffen.

In aanvulling daarop kan door middel verkeersbesluiten voor het gebied geregeld worden dat het ook volgens de verkeersregelgeving verboden is om te parkeren buiten de daarvoor aangewezen parkeervakken en parkeerterreinen.

Voor Buurtschap Crailo wordt nog verder onderzocht hoe op het niveau van buurtschap een beheerorganisatie c.q. een GEM 2.0 kan worden opgericht die na de realisatie fase van het plan ook in de beheerfase toe gaat zien op de instandhouding en naleving van de ambities op het gebied van energie, mobiliteit en biodiversiteit.

Motie 20/14 OV Crailo: In deze motie wordt verzocht het gesprek met de provincie aan te gaan over de verbetering van het kruispunt A1 en zorg te dragen voor een goede bereikbaarheid van het OV.

Een belangrijk onderdeel dat voortvloeit uit het mobiliteitsconcept voor Crailo is de verbetering van de bereikbaarheid van het OV knooppunt bij Tergooi en specifiek het verbeteren van de veiligheid van het kruispunt A1 voor fietsers en voetgangers. Onder regie van de regio is een studie verricht met deelname van de vijf aangrenzende gemeenten, provincie, GEM Crailo en Tergooi naar de verbetering van de verkeersveiligheid van het knooppunt en een betere doorstroming. Het resultaat van het onderzoek is dat een ondergrondse fiets/voetgangerstunnel in het verlengde van het Gebed zonder End zeer goed scoort op alle aspecten inzake verkeersveiligheid en doorstroming. Het bestemmingsplan Buurtschap Crailo houdt ruimtelijk rekening met de mogelijke realisatie van een dergelijke tunnel, waardoor het bestemmingsplan bij eventuele aanpassing van het knooppunt geen wijziging of herziening behoeft.

Met de resultaten uit het onderzoek wordt via de Regio en in samenwerking met de 5 gemeenten het overleg gestart met de provincie over de voorwaarden voor realisering. Belangrijke onderdeel is welke bijdrage door de diverse stakeholders moet worden ingebracht om te komen tot een sluitende financiering. Het project is via de regio aangemeld voor de rijkssubsidie bouwimpuls.

M20/19 Bouwhoogte van 18 meter: in de motie wordt verzocht een maximale bouwhoogte van 18 aan te houden uitgaande van 6 bouwlagen. In het op te stellen ontwerp van de drie hoogste gebouwen rekening te houden met de zichtlijnen en bijv. de hoogste bouwlaag te laten inspringen ten einde een speels karakter te creëren in de vorm van accenten in het landschap Hiermee de natuur in de wijk als uitgangspunt te behouden.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn in totaal 4 locaties opgenomen waar een bouwhoogte is toegestaan van 18 meter in het geval van gestapelde hoofdgebouwen. Binnen deze 4 locaties (waarvan er 3 gelegen zijn binnen Op de Hei en de ander binnen het entreegebied) mogen op grond van de regels van het bestemmingsplan in totaal maximaal drie bebouwingsaccenten van 18 meter worden gerealiseerd. Het is mogelijk om met de algemene vrijstellingsbepaling 10 % af te wijken, indien dit nodig is om 6 bouwlagen te kunnen realiseren.

In het Beeldkwaliteitsplan wordt voor het deelgebied Op de Hei beschreven op welke wijze de clusters van bebouwing als eenheid in het landschap worden geplaatst. Daarbij wordt ook de coulissewerking van het landschap benadrukt zodat de bebouwing een eenheid vorm met haar omgeving en de drie mogelijke accenten daar op een vanzelfsprekende wijze onderdeel van uit maken.

M20/21 Kolonel Palm Kazerne: In de motie wordt verzocht: de kazerne als totaalensemble herkenbaar te houden, inclusief het keukengebouw, de bestaande beeldkwaliteit van het keukengebouw te respecteren waarbij een juist balans wordt gevonden met de gebruiksfunctie en de karakteristiek delen va het keukengebouw te behouden geïntegreerd in het te beschermen ensemble.

Voor de beantwoording van de motie wordt verwezen naar het cultuurhistorisch rapport van Crimson dat hiervoor is beschreven (zie onder ontwerpbestemmingsplan Buurtschap Crailo -> Het cultuurhistorisch rapport Kolonel Palmkazerne). In het rapport worden de aanbevelingen uit de motie onderschreven. Het rapport geeft een uitvoerige beschrijving van de totstandkoming van het gebouw in verschillende tijdsperiodes en de beschrijving van de karakteristieke kwaliteiten en bijbehorende bouwdelen. Bij de herontwikkeling en transformatie van het gebouw zal dit als leidraad worden gebruikt zodat de beoogde beeldkwaliteit ook daadwerkelijk wordt gerespecteerd. Ook zal er voor het gehele ensemble gewerkt worden met een superviserend restauratie architect die toeziet op de gewenst samenhang.

M20/22: Ook ruimte voor senioren: in de motie wordt verzocht bij de ontwikkeling van Crailo zo mogelijk ruimte te beiden aan initiatieven voor moderne woonvormen voor specifiek senioren zoals levensbestendige woningen voor senioren (Knarrenhof of Thuishuis) of Kangoeroewoningen.

Bij de uitwerking van het initiatievenbeleid (zie M20/11) zal nader worden ingegaan hoe deze specifieke doelgroepen hun wensen kenbaar kunnen maken. Het bestemmingsplan is zodanig ingericht dat dit geen belemmering vormt voor deze initiatieven.

Overige relevante zaken die spelen rondom de ontwikkeling van Buurtschap Crailo

- Het borgen van de woningbouwsegmentering wordt gekoppeld aan de ontwikkelstrategie en het initiatievenbeleid. Deze zullen in het tweede kwartaal voor consultatie aan de gemeenteraden worden aangeboden.
- Nabij het plangebied voor Buurtschap Crailo is manege Gooi en Eemland gelegen. De gemeente Hilversum heeft een geurverordening in procedure gebracht om de geurcontour die in verband met deze manege in acht moet worden genomen te verkleinen van 100 naar 60 meter. Dit betekent dat in het bestemmingsplan vastgelegd kon worden dat de eerste geurgevoelige objecten op Crailo op een afstand van 60 meter van het dierenverblijf gerealiseerd kunnen worden. Aan deze verordening ligt geuronderzoek ten grondslag dat op basis van het werkelijke aantal paarden, de positie van het dierenverblijf aantoont dat de geurcontour in verband met de hiermee te verwachten hinder verkleind kan worden. Naar verwachting zal deze in het eerste kwartaal van 2021 worden vastgesteld. Aan de geurverordening ligt een overeenkomst ten grondslag die is gesloten tussen de GEM Crailo en het bestuur van de sportclub Gooi en Eemland waarmee geborgd wordt dat de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de geurverordening niet overschreden zullen worden. In het bestemmingsplan is deze afstand opgenomen.

- Op het grondgebied van Gooise Meren, ten noordoosten van het ontwikkelgebied van Crailo, vindt de ontwikkeling van de zogenaamde ‘KPN locatie’ plaats. In een door de gemeente Gooise Meren opgestelde nota van randvoorwaarden wordt geborgd dat deze locatie op stedenbouwkundig, landschappelijk en architectonisch gebied zodanig ontwikkeld wordt dat er een goede samenhang is met de te ontwikkelen kwaliteiten van Crailo.
In het gebied komen 60 woningen. De ontsluiting van het gebied vindt plaats via de hoofdontsluitingsweg (werknaam: de Panoramaweg) van Crailo. De capaciteit van deze weg en het knooppunt A1 zijn hiervoor toereikend.
- In het projectgebied wordt het onderstation van Liander dat voor een groot deel de stroomvoorziening verzorgt voor de woningen van Laren, Hilversum en Bussum, verplaatst naar een locatie bij de entree van het deelgebied Op Zuid. Hiervoor is een apart bestemmingsplan opgesteld dat vrijwel gelijktijdig met het bestemmingsplan van Crailo in procedure wordt gebracht. De reden is dat dit bestemmingsplan qua procedure naar verwachting sneller afgrond zal zijn dan het bestemmingsplan voor heel Crailo. Het verplaatsen van het station heeft gezien de uitbreidingsvraag de nodige urgentie. Het bestemmingsplan voor Buurtschap Crailo houdt qua relevante omgevingsaspecten zoals geluid, uiteraard wel rekening met de komst van dit nieuwe onderstation.
- De Groene Afslag (DGA) is via een intentieovereenkomst de mogelijkheid geboden om onder voorwaarden een plan te ontwikkelen voor een doorstart binnen het gebied. Na een verkenning van de mogelijkheden is de Spiegelhorst naar voren gekomen als mogelijke locatie om een haalbaarheidsonderzoek te verrichten. De randvoorwaarden voor de ontwikkeling komen uit het (woning) programma zoals neergelegd in het stedenbouwkundig – en landschapsplan. De aanleiding hiervoor is dat de DGA een toegevoegde waarde vertegenwoordigt voor Crailo als start up en ook voor de branding van het gebied. Begin 2020 wordt duidelijk of het haalbaarheidsonderzoek een vervolg krijgt naar een mogelijke ontwikkeling.

Communicatie en participatie

De planontwikkeling van Crailo wordt gekenmerkt door een grote mate van participatie. De COVID-19 pandemie zorgt er voor dat de communicatie voornamelijk digitaal plaatsvindt.

Vanaf 4 maart 2020 zijn de volgende activiteiten en bijeenkomsten geweest:

- Maandelijks een nieuwsbrief via de website van Crailo
- Een enquête onder de lezers van de nieuwsbrief over het mobiliteitsconcept. De enquête had als doel om de bereidheid te polsen tot het gebruik van elektrische deelmobiliteit (auto,(bak)fiets) De resultaten zijn mee genomen in het mobiliteitsrapport Crailo.
- Een webinar op 11 juni 2020 onder stakeholders en belangstellenden over het mobiliteitsplan. De resultaten vragen en opmerkingen van de 135 deelnemers zijn onderdeel van het mobiliteitsplan.
- Een stakeholdersbijeenkomst (o.a. GNR en de Manege Gooi en Eemland waren vertegenwoordigd) op 6 november over bestemmingsplan, MER en beeldkwaliteitsplan.
Met de directe stakeholders (lees de bureaus van Crailo) vindt op regelmatige basis overleg plaats.

Vervolgtraject

Na besluitvorming worden de ontwerp stukken voor een periode van zes weken ter inzage gelegd, waarbij de gelegenheid geboden wordt tot het kenbaar maken van zienswijzen en inspraakreacties. De inzagetermijn is van 15 januari t/m 25 februari 2021.

De communicatie gebeurt op de gebruikelijke, wettelijk voorgeschreven wijze: de ter inzage legging wordt bekend gemaakt in Het Gemeenteblad en het ontwerpbestemmingsplan tevens in de Staatscourant.

Aanvullend hierop wordt ook een bericht in het [Larens Journaal/Gooi- en

Eembode, Bussums Nieuws, Naarder Nieuws en Muider Nieuws] geplaatst. Het ontwerp bestemmingsplan wordt ook gepubliceerd op de landelijke website: www.ruimtelijkeplannen.nl

Daarbij wordt tevens aangegeven op welke plek de stukken digitaal raadpleegbaar zijn en dat er op [datum] een inloopbijeenkomst/ZOOM-bijeenkomst plaatsvindt, zodat geïnteresseerden zich kunnen laten informeren over de beschreven procedure en de inhoudelijke stukken.

Van de ingediende zienswijzen en inspraakreacties worden reactienota's opgesteld die onderdeel zijn van de definitieve besluitvorming door de gemeenteraden over het bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan en door de colleges over de beleidsregels en het besluit hogere grenswaarden.

Bij de uitvoering van de besluitvorming wordt de volgende planning gehanteerd:

- 14 januari 2021: publicatie kennisgevingen van de ter inzage te leggen stukken
- 15 Januari 2021 t/m 25 februari 2021 : Het ter visie leggen van alle in de besluitvorming genoemde stukken ;
- Begin maart 2021: De Commissie m.e.r. brengt aansluitend aan het ter visie leggen een advies uit over het MER.
- Maart 2021: eventuele aanpassingen n.a.v. de ter visie legging en ambtshalve wijzigingen worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.
- April 2021: besluitvorming via het bestuurlijk overleg Crailo in de colleges van B&W over de vaststelling van de beleidsregels en besluiten hogere grenswaarden en over het raadsvoorstel tot vaststellen van het bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan.
- Juni/juli 2021: vaststellen bestemmingsplan Crailo in de drie gemeenteraden.
- Eventueel vervolg: tweede helft 2021 beroepsprocedure Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlage(n): geen

Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op [internet](#) onder "Vergaderstukken", B&W-vergadering van 5 januari 2021.