

zaaknummer:	723172
afdelingsnaam:	BenO-Ruimtelijke Kwaliteit
steller:	Sonja Wiedemeijer
telefoonnummer	035 629 2262
onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan met MER en beeldkwaliteitplan 'Buurtschap Crailo'

Voorstel

1. De 'Reactienota bestemmingsplan Buurtschap Crailo met MER en Beeldkwaliteitplan Buurtschap Crailo' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 'Buurtschap Crailo', overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0402.01bp08buurtcrailo-va01 met Milieueffectrapport en overige bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Reactienota, zoals bedoeld onder 1;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van bovengenoemd bestemmingsplan;
4. Het Beeldkwaliteitplan 'Buurtschap Crailo' ongewijzigd vast te stellen als toetsingskader voor de redelijke eisen van welstand voor het plangebied behorend bij bestemmingsplan Buurtschap Crailo;
5. Kennis te nemen van de collegebrief inzake de stand van zaken aangaande de ingediende moties 20/11, 20/13, 20/14, 20/19, 20/21 en 20/22 n.a.v. het stedenbouwkundig en landschapsplan in de raad d.d. 4 maart 2020.

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan met verbrede reikwijdte met MER en het ontwerp Beeldkwaliteitplan Buurtschap Crailo hebben van 15 januari 2021 tot en met 25 februari 2021 ter visie gelegen. In de bijgevoegde Reactienota bestemmingsplan Buurtschap Crailo met MER en Beeldkwaliteitplan Buurtschap Crailo is gereageerd op de ontvangen zienswijzen / vooroverlegreacties / inspraakreacties op deze ontwerpplannen. Er zijn ook diverse ambtshalve wijzigingen in de reactienota opgenomen. Naar aanleiding hiervan wordt uw raad gevraagd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en het beeldkwaliteitplan (ongewijzigd) vast te stellen. Tot slot wordt gevraagd kennis te nemen van de collegebrief inzake de stand van zaken aangaande ingediende moties 20/11, 20/13, 20/14, 20/19, 20/21 en 20/22 n.a.v. het stedenbouwkundig en landschapsplan in de raad d.d. 4 maart 2020.

Inleiding

De gemeenten Hilversum, Laren en Gooise Meren hebben in 2017 voormalig defensieterrein Crailo van de provincie aangekocht en zijn daarbij een samenwerkingsovereenkomst aangegaan gericht op een integrale besluitvorming en aanpak voor de ontwikkeling van Crailo door de drie gemeenten. Dit heeft er toe geleid dat er in 2017 een gezamenlijk ambtiedocument is vastgesteld en er in 2020 gezamenlijke besluiten zijn genomen aan de hand van het stedenbouwkundig- en landschapsplan voor Buurtschap Crailo. De volgende stap betreft het door de drie gemeenteraden vaststellen van de afzonderlijke bestemmingsplannen voor het Buurtschap Crailo en het bijbehorende MER en het beeldkwaliteitplan Buurtschap Crailo. Elke gemeenteraad dient het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte en een MER voor het eigen grondgebied vast te stellen. De drie bestemmingsplannen samen vormen een integraal afgestemd geheel dat de juridisch planologische kaders voor de ontwikkeling van Buurtschap Crailo biedt. In dit voorstel wordt op de verschillende aspecten van de besluitvorming ingegaan. Voor de volledigheid wordt tevens verwezen naar de eerdere besluitvorming over het stedenbouwkundig-

en landschapsplan d.d. 4 maart 2020 en het besluit tot aankoop van Crailo d.d. 18 december 2017. Tevens wordt verwezen naar de informatie uit de RIB die in januari 2021 aan u is verzonden. Het ontwerpbestemmingsplan Crailo heeft van 15 januari tot en met 25 februari 2021 ter visie gelegen.

Probleemstelling/doel

De door de gemeenten gewenste ontwikkeling van Buurtschap Crailo is op grond van de vigerende bestemmingsplannen niet mogelijk. Om deze reden zijn er nieuwe bestemmingsplannen in procedure gebracht. Aangezien de locatie is gelegen op grondgebied van zowel Hilversum, Gooise Meren als Laren moet elke gemeente een nieuw bestemmingsplan voor het eigen deel van het gebied van Buurtschap Crailo vaststellen.

Om voor de gezamenlijke ontwikkeling te komen tot een uniform welstandskader om de plannen aan te kunnen toetsen is het vaststellen van een gezamenlijk beeldkwaliteitsplan voor het buurtschap noodzakelijk.

Argumenten

1. Reactienota bestemmingsplan Buurtschap Crailo met MER en Beeldkwaliteitplan Buurtschap Crailo

In de bijgevoegde reactienota zijn de ontvangen zienswijzen en vooroverlegreacties op het bestemmingsplan en de inspraakreacties op het beeldkwaliteitplan behandeld en van beantwoording voorzien. Bij de drie gemeenten zijn in totaal door 11 indieners zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan met MER ingediend, binnen de gemeente Hilversum is dit door 5 indieners gedaan. Binnen elke gemeente zijn er door 2 indieners inspraakreacties ingediend op het ontwerp beeldkwaliteitplan. In het kader van het wettelijke vooroverleg over het ontwerpbestemmingsplan zijn bij de gemeente Hilversum 3 (Laren 3 en Gooise Meren 2) vooroverlegreacties binnengekomen. Tot slot heeft de Commissie voor de Milieueffectrapportage de gemeenteraden op 16 maart 2021 haar toetsingsadvies verstrekt.

In de reactienota is per punt uit voornoemde type reacties toegelicht of er aanleiding is het bestemmingsplan / beeldkwaliteitplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen. Ook is een aantal ambtshalve wijzigingen in de reactienota opgenomen. Daarnaast wordt uitgebreid ingegaan op de hoofdlijnen uit de reacties. Belangrijke thema's hierbij zijn onder andere bouwhoogten, woningaantallen, afstand tot bestaande bebouwing en de flexibiliteit van het bestemmingsplan en de (aanvullende) natuuronderzoeken. Voor de exacte inhoud wordt verwezen naar de reactienota.

2. Met het vaststellen van het bestemmingsplan is er sprake van een juridisch planologisch kader voor de ontwikkeling van het Buurtschap Crailo

Met het vaststellen van het bestemmingsplan Buurtschap Crailo door elk van de gemeenten ontstaat een voor het gehele grondgebied van Buurtschap Crailo integraal samenhangend juridisch planologisch kader om de realisatie van Buurtschap Crailo conform de gezamenlijk door de gemeenten vastgestelde kaders en ambities ter hand te kunnen nemen. Voor omwonenden, ontwikkelaars en overige stakeholders is er een duidelijk kader over wat er ontwikkeld kan en mag worden op de gronden van Buurtschap Crailo.

3. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd waardoor een exploitatieplan achterwege kan blijven

Op grond van artikel 6.12, tweede lid, Wet ruimtelijke ordening kan besloten worden om geen exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd en het stellen van eisen en het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is. In het geval van Crailo is hier sprake van en kunnen de afspraken dienaangaande per anterieure overeenkomst worden gemaakt.

4. Met het vaststellen van Beeldkwaliteitsplan Buurtschap Crailo is er sprake van een uniform toetsingskader voor welstand

In het plan worden de samenhang en het onderscheid tussen de drie te onderscheiden deelgebieden inzichtelijk gemaakt, waar nodig relaties gelegd met de duurzaamheidsthema's en striktere kaders gesteld ten aanzien van kaveluitgifte voor de woningbouw en bedrijven Op Zuid.

Het beeldkwaliteitplan dient tevens als leidraad voor de planuitwerking voor de partijen die geselecteerd worden voor de planuitwerking in de volgende fase.

5. De eerder aangenomen moties zijn van reacties voorzien en waar mogelijk verwerkt in de plannen

In het kader van de besluitvorming op 4 maart 2020 op basis van het stedenbouwkundig- en landschapsplan Buurtschap Crailo is een aantal moties aangenomen. Nu de volgende belangrijke stap in de besluitvormingscyclus plaatsvindt wordt de stand van zaken van de uitvoering van deze moties aan de raden voorgelegd. Deze stand van zaken is opgenomen in bijgaande collegebrief (bijlage 6). Met deze brief wordt de raad tevens geïnformeerd over enkele overige relevante aspecten die betrekking hebben op de ontwikkeling van Buurtschap Crailo.

Kanttekeningen

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het plangebied Crailo is gelegen in drie gemeenten: Laren, Gooise Meren en Hilversum. Iedere gemeenteraad zal daarom een bestemmingsplan moeten vaststellen. De besluiten van de drie gemeenten hebben een sterke onderlinge samenhang, omdat zij gezamenlijk het juridisch planologisch kader voor de geambieerde ontwikkeling van Buurtschap Crailo betreffen. Dit vereist in de voorbereiding van de besluitvorming en specifiek in de timing goede afstemming, zodat alle benodigde besluitvorming binnen de gemeenten gelijktijdig en uniform plaatsvindt.

Financiën, middelen & capaciteit

De grondexploitatie Crailo d.d. 1 januari 2021 is op 17 maart 2021 vastgesteld door de AV Crailo. De grondexploitatie is niet openbaar en zal in een aparte bijeenkomst op 20 mei worden besproken met de gemeenteraad. Bespreking in de beide andere gemeenten vindt plaats op resp. 18 mei (in Gooise Meren) en 2 juni (in Laren).

De conclusie uit de grondexploitatie is dat de voorgenomen ontwikkeling op Crailo zoals opgenomen in het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is. De grondexploitatie kent een licht positief resultaat.

Communicatie en participatie

Op 4 februari 2021 is er een webinar geweest over het ontwerpbestemmingsplan. Dit webinar is bekeken door circa 550 belanghebbenden. De uitzending is vervolgens op Youtube nog 250 maal bekeken.

Er zijn rond de 180 vragen binnen gekomen bij GEM Crailo, waarvan een aantal met dezelfde strekking. Op 11 februari 2021 zijn deze antwoorden gepubliceerd op de website van Crailo.

De website Crailo is een frequent bezocht informatieplatform. In de afgelopen periode zijn de artikelen rondom het ontwerp bestemmingsplan veelvuldig geraadpleegd. Zo'n 2.000 abonnees ontvangen regelmatig de digitale nieuwsbrief met actuele zaken over Crailo.

Uitvoering

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt en wordt het bestemmingsplan opnieuw voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is het instellen van beroep door belanghebbenden mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het Beeldkwaliteitsplan Buurtschap Crailo treedt na publicatie in werking. Dit zal gelijktijdig met de publicatie van het bestemmingsplan plaatsvinden.

Het voorstel om één kwaliteitsteam Crailo voor de toets van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand in te stellen namens de drie gemeenten voor het gehele plangebied Crailo zal eind 2021 aan de gemeenteraden worden voorgelegd.

Planning

Om te komen tot uniforme en goed afgestemde besluitvorming in de drie gemeenteraden hebben de griffies een gezamenlijke planning voor het besluitvormingstraject opgesteld. Ter info is deze planning als bijlage 8 bij dit raadsvoorstel opgenomen.

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	OORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
-Presentatie en beeldvorming gemeenschappelijke raden		11 mei 2021		
-Beeldvorming individuele raden		19 mei 2021		
-Vaststelling bestemmingsplan en BKP		30 juni 2021	30 juni 2021	7 juli 2021

Stukken ontwerpbestemmingsplan

Vanwege de omvang van de stukken is ervoor gekozen het ontwerpbestemmingsplan met alle bijbehorende stukken niet aan de bijlagen toe te voegen. Deze stukken zijn te raadplegen via <http://0402.roview.net/> of op de website <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>. Op deze website kan het tabblad 'Bestemmingsplannen' worden gekozen, waarna het ontwerpbestemmingsplan kan worden opgeroepen via het invullen van de locatie, de naam van het ontwerpbestemmingsplan of het planid-nummer NL.IMRO.0402.01bp08buurtcrailo-on01 een directe link is: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0402.01bp08buurtcrailo-on01>. Als bijlagen zijn de ten opzichte van de ontwerpstukken nieuwe dan wel gewijzigde stukken opgenomen alsmede het beeldkwaliteitplan. Achteraan dit raadsvoorstel is hiervan een overzicht opgenomen.

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

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlage(n)

1. Reactienota Bestemmingsplan Buurtschap Crailo met MER en Beeldkwaliteitplan Buurtschap Crailo
2. Onderzoek externe veiligheid (gewijzigde bijlage 16 bij toelichting bestemmingsplan)
3. Advies Commissie voor de milieueffectrapportage d.d. 16 maart 2021
4. Natuuronderzoeken Buurtschap Crailo (gewijzigde bijlage 19 bij toelichting bestemmingsplan, (vanwege grootte in 2 bestanden opgenomen))
5. Aangepaste Aeries-berekeningen en memo met toelichting (ter vervanging van bijlage 23 bij de toelichting bestemmingsplan en bijlage 4 bij de MER)
6. Collegebrief stand van zaken aangaande de uitvoering van de aangenomen moties 20/11, 20/13, 20/14, 20/19, 20/21 en 20/22
7. Beeldkwaliteitplan Buurtschap Crailo
8. Besluitvormingstraject Crailo bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan