



VERSLAG

Vergadering

Gemeenschappelijke raden

Gooise Meren

Hilversum

Laren

Bestemmingsplan Crailo

11 mei 2021 online

**Index verslag vergadering gemeenschappelijke raden
Gooise Meren, Hilversum en Laren
Bestemmingsplan Crailo
11 mei 2021**

Agenda

1.	Opening en vaststellen agenda	3
2.	Mededelingen voorzitter griffier Van Ruitenbeek	3
3.	Presentatie en beeldvorming bestemmingsplan Crailo	4

GEMEENSCHAPPELIJKE RADEN 11 MEI 2021

Aanwezig bij aanvang:

Voorzitter: P.M.H. van Ruitenbeek.

Presentatoren: J. van Damme (Arcadis), J. Nieuwenhuizen (GEM Crailo) en T. Zeegers (GEM Crailo BV).

Fracties gemeente Hilversum:

Hart voor Hilversum: R.J.C. Lancé; D66: J. Deen; VVD: mw. H.M.G.J. van de Linde; GroenLinks: J.A. van Waarden; CDA: A. Yorulmaz; ChristenUnie: --; PvdA: C. Bakker en F. Lawerman; SP: --

Leefbaar Hilversum: B. Bus; Hilversums Belang: H.P. Blok; Democraten Hilversum: --.

College: A.R.C. Scheepers, wethouder.

Fracties gemeente Gooise Meren:

VVD: H. Bellaart, mw. M. Potjer-Scholten, M. de Vries-Wensing en mw. H. Timmerman; Hart voor BNM: mw. M. le Noble-Visser; D66: S. Bruins; Fractie GDP: --; GroenLinks: J. Portengen en F. Vos; PvdA: M. Kahlman en C. Wiss; CDA: G. Bartelet en J. de Lange; fractie A.vanderschaaf-E.nuij :A. van der Schaaf; ChristenUnie: R. Kamphuis.

College: J. Eijbersen, wethouder.

Fracties gemeente Laren:

Larens Behoud: J. van Goozen; Liberaal Laren: E.J. de Jong en mw. J. Timmerman-Hamers; VVD: J.H. Faas; CDA: --; D66: --; Groen Laren: --

College: T. Stam, wethouder,

1. Opening en vaststellen agenda (0.0)

De voorzitter:

- opent om 20.00 uur de vergadering van de gemeenschappelijke raden voor een beeldvormende bijeenkomst over het bestemmingsplan, de MER en beeldkwaliteitsplan van buurtschap Crailo.

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Mededelingen voorzitter (0.1)

De voorzitter:

- informeert de aanwezigen over praktische zaken rondom de behandeling in mei;
- deelt mee dat raads- en commissieleden nu al via hun eigen griffie technische vragen kunnen stellen; de griffiers zenden die door aan de juiste mensen; vragen kunnen tot 12 mei 2021 12.00 uur gesteld worden en worden uiterlijk 18 mei om 16.00 uur beantwoord;
- vervolgt dat er op 18, 19 en 20 mei a.s. in de drie gemeenten commissievergaderingen plaatsvinden met een openbaar deel over het bestemmingsplan en in elk geval in Hilversum een besloten deel over de toelichting op de geactualiseerde grondexploitatie Crailo;
- wijst op de afspraak dat moties en amendementen uitgewisseld kunnen worden; de deadline voor het aanleveren van concepten voor moties en amendementen is 27 mei a.s.;
- zet uiteen dat het voorliggende voorstel is om de reactienota bestemmingsplan Buurtschap Crailo met MER en beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

3. Presentatie en beeldvorming bestemmingsplan Crailo

Presentatie

De heer **Nieuwenhuizen**:

- licht toe dat het bestemmingsplan nodig is om tot ontwikkeling van het gebied over te kunnen gaan en rechtsbescherming aan burgers te kunnen bieden;
- heeft bij het ambitiedocument en het stedenbouwkundig plan van de raden een aantal uitgangspunten meegekregen, een soort DNA voor Crailo; dat DNA wordt nu geborgd in het bestemmingsplan;
- noemt als uitgangspunten voor Crailo:
 1. 5 ha bedrijvigheid en 590 woningen verdeeld over de categorieën sociaal, middenduur en duur;
 2. één buurtschap in drie gemeenten;
 3. opname van duurzaamheidsambities als pijlers in het ambitiedocument;
 4. identiteit/groenstructuren: Gebed zonder End, Ecowall en de nieuwe Laan van Crailo;
 5. biodiversiteit en toevoegen van nieuwe natuur; van de 41 ha wordt 54% groen en water en 46% bebouwing; 4,8 ha gaat naar het GNR en 6 ha is bestaande natuur; meer dan de helft van het gebied wordt dus groen;
 6. ontwikkelen van een eigen mobiliteitsconcept;
 7. een nieuw energieconcept.

De heer **Van Damme**:

- wijst op de integrale ontwikkeling van het gebied;
- attendeert op de ingebouwde flexibiliteit in het plan; het betreft een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, waardoor meer elementen vastgelegd kunnen worden; de komende jaren kan echter niet zomaar van alles weer gewijzigd worden;
- merkt op dat de looptijd van het bestemmingsplan twintig jaar is;
- wijst op de door colleges vastgestelde beleidsregels over mobiliteit, parkeren en natuurinclusief bouwen; colleges kunnen hierop nog aanpassingen doorvoeren;
- noemt 590 woningen het absolute maximum;
- geeft aan dat zienswijzen op basis van het integrale plan zijn beoordeeld;
- licht toe dat de flexibiliteit ontwikkelingen in de komende twintig jaar moet kunnen opvangen.

De heer **Zeegers**:

- gaat in op de reactienota;
- heeft ervoor gekozen om alle reacties van commentaar te voorzien;
- merkt op dat het advies van de Commissie MER over de meest actuele AERIUS berekening gaat, waaraan conclusies worden verbonden; die actie is in maart jl. gedaan om de actuele cijfers te kunnen doorrekenen: de conclusie is dat de uitstoot 0,0 is;
- constateerde dat een aantal natuuronderzoeken nog niet bekend was; die onderzoeken moeten het volledige gebied dekken en die zijn er nu voor alle doelsoorten;
- wijst op het belang dat de MER-commissie hecht van het op orde hebben van monitoring;
- gaat in op de hoofdlijnen van de elf ingediende zienswijzen:
 1. interpreteren van de flexibiliteit: kan het gebied helemaal volgebouwd worden? Dat punt is verduidelijkt in de plannen;
 2. bouwhoogtes en afstanden: die zijn heel goed gemotiveerd in de plannen;
 3. natuurbescherming: is alles wel goed onderzocht en houdt men de natuur voldoende in acht?
- heeft ontheffing gekregen voor vleermuizen, maar nog niet voor alle diersoorten;
- laat zien waar als gevolg van zienswijzen correcties op de kaart zijn aangebracht;
- gaat in op een vraag van de heer Wiss over bouwhoogten; bewoners van de Anne Franklaan zijn bezorgd over de hoogte van het museumgebouw; gemotiveerd is wat in de nieuwe situatie mogelijk is; er wordt niet afgeweken van de huidige hoogte; het bebouwingsvlak wordt maximaal gehouden op het huidige bebouwingsvlak; op de verbeelding zijn de maximale bouwhoogten en de bijbehorende bouwregels aangegeven; raadsleden ontvangen hierover nog een instructie.

Mevrouw **Le Noble**:

- vraagt waarom er niet voor gekozen is om juist bij de kavels direct omringd door omwonenden, zoals de Anne Franklaan, meer zekerheid in te bouwen door de bouwvlakken daar wel in te tekenen of in elk geval te begrenzen; de heer **Zeegers** antwoordt dat het plan nog niet uitontwikkeld is, zodat nog niet exact bekend is hoe woningen op de betreffende kavels komen te staan; daarom is het bebouwingsoppervlak aangegeven; wel zijn de typologie en de hoogte van de woningen al aangegeven.

De heer **Bellaart**:

- memoreert dat in de gemeenschappelijke bijeenkomst indertijd veel en lang over bouwhoogten is gesproken, waarna is toegezegd niet hoger dan 18 meter te gaan, wat nu feitelijk toch 19,8 meter is geworden; wellicht is het mogelijk om die maximaal 18 meter te laten; de heer **Zeegers** antwoordt dat de maximale bouwhoogte ook 18 meter blijft; het college heeft echter de bevoegdheid om daarvan 10% af te wijken, waardoor de maximale hoogte 19,8 meter zou zijn.

De heer **Bruins**:

- is benieuwd of binnen het gele vlak van het bouwdeel ook gelet wordt op het bestaande groen, omdat vrij veel bomen onder dat gele gebied vallen; de heer **Zeegers** erkent dat niet al het bestaande groen binnen zo'n vlak te handhaven is; er is ook een aantal vlakken met bomen op een achtererf, waarvoor wordt voorgeschreven dat die onderdeel worden van de tuin en dat die ook gehandhaafd blijven.

De heer **Van der Schaaf**:

- meende dat er in eerste instantie alleen bedrijvigheid bij het ensemble zou zijn, maar nu lijkt er op meerdere plaatsen – misschien wel zes – bedrijvigheid te kunnen komen; de heer **Zeegers** bevestigt dat; het totale ensemble is inclusief de garageboxen; alle bestemmingen daarbinnen kunnen bedrijvigheid zijn, zo ook Spiegelhorst.

De heer **Kahlman**:

- wil betreffende de stikstofdepositie, te verwachten rechtszaken, een eventuele bouwstop en claims een toelichting op het verweer dat er weinig verkeer zal zijn en weinig uitstoot zal plaatsvinden als de wijk is bebouwd; jurisprudentie geeft juist aan dat geen voorschot mag worden genomen; de stikstofuitstoot tijdens de bouw zelf zal wel degelijk aantoonbaar nadelige invloed hebben op het aangrenzend zeer kwetsbare heidegebied; gevraagd wordt of daarmee rekening is gehouden; de heer **Van Damme** licht toe dat men in de methodiek van stikstofuitstoot geen voorschot mag nemen op verwachtingen, wat ook niet is gedaan; er is uitgegaan van gewone aantallen en 'gewone' auto's, terwijl het plan inzet op een mobiliteitsconcept om het autoverkeer en –gebruik te beperken; dat wordt niet meegerekend in de AERIUS berekening en er wordt dus uitgegaan van een worst case-benadering; er is een heel behoudende benadering gekozen en daar zit nog ruimte in; de eindfase en de realisatiefase moeten worden berekend en dat is ook gedaan; in de realisatiefase is beperkt rekening gehouden met elektrisch bouwverkeer; dat zal in de komende jaren nog veel verbeteren en dat is nog niet meegerekend, terwijl in de aanbesteding daaraan best stringente regels te stellen zijn.

De **voorzitter**:

- informeert naar de rol van de heer Van Damme bij Crailo; de heer **Van Damme** antwoordt dat hij verantwoordelijk is voor het bestemmingsplan en het opstellen van de MER.

De heer **Vos**:

- vraagt hoe het kappen van bomen te handhaven is, wat in Gooise Meren niet vergunningplichtig is, tenzij het gaat om beschermde of waardevolle bomen; de heer **Van Damme** wijst erop dat het bestemmingsplan onderscheid maakt tussen groen wonen en

wonen; binnen de groene vlakken wordt wonen toegestaan, maar wel met behoud van bomen; daartoe zijn aanvullende regels opgenomen.

Mevrouw **Le Noble**:

- ziet dat in het SPVE voor drie van de kazernegebouwen in het kazernegebied wordt gekozen voor de mogelijkheid van een gemengde bestemming. In het voorliggende bestemmingsplan zijn in dat gebied alle gebouwen aangewezen als gemengd 1 of gemengd 2. Het rapport van Buck Consultants geeft aan dat er in de gehele regio maar beperkt behoefte is aan extra bedrijfsruimte (0-14 ha) en worden er vraagtekens gezet bij de geschiktheid van Crailo; bovendien staat er op Benschop nog ruim 2.000 m² vergelijkbare ruimte leeg; de verdeling en hoeveelheid van gebruik van een gemengde bestemming voor een bedrijf kan de aard van een wijkje behoorlijk veranderen; gevraagd wordt waarom de oppervlakte voor bedrijfsruimte is uitgebreid; de heer **Zeegers** ontkent dat uitbreiding heeft plaatsgevonden; bij de start in 2017 zijn duidelijke afspraken over bedrijvigheid gemaakt, die in totaal 5 ha zou zijn; in de zoektocht naar die 5 ha is een mogelijke verdeling gemaakt in creatieve bedrijvigheid rond de Palmkazere (1-1,5 ha), het Entreegebied (5.000 m²) en Zuid; de 3,4 ha is vastgekleit en er is behoefte aan een te bedienen niche markt; het wordt een gemengd woon-werkgebied, misschien ook wel de kracht van Crailo.

De heer **Deen**

- informeert of in het duurzaamheidsconcept ook is gekeken naar het concept 'Nieuwe sanitatie', dat mogelijk ook kan leiden tot lokale opwekking van energie, waarvoor AGV al pilots heeft lopen; de heer **Van Damme** stelt dat duurzaamheid steeds in ontwikkeling is; in dit stadium wordt gericht op de uitgangspunten die raden meegeven: een mobiliteitsconcept en energiepositief zijn vertaald naar een concept 2050; er wordt toegewerkt naar het Klimaatakkoord 2050; op woningniveau komen er ontwikkelingen met betrekking tot sanitatie en water; gezien wordt of in het gebied ondergronds afvaltransport mogelijk is; de grote lijnen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan.

De heer **Bruins**:

- lijkt het erop dat de nieuwe Omgevingswet wordt uitgesteld tot juli 2022 en vraagt of dat nog consequenties heeft; de heer **Van Damme** zegt dat dat geen consequenties heeft, vanwege het bestemmingsplan verbrede reikwijdte, het voorportaal van de Omgevingswet.

De heer **Portengen**:

- is benieuwd of de bomen qua bescherming in het bestemmingsplan opgenomen kunnen worden; de heer **Zeegers** zegt van niet; wel is er een lijst met te behouden waardevolle bomen; ook verdroging heeft op Crailo toegeslagen, waardoor er ook bomen te rooien zijn die geen toekomstwaarde hebben; daarom wordt snel geïnventariseerd wat die toekomstwaarde is; als die waarde er niet is dient snel herplant plaats te vinden, zodat de verbetering direct in gang wordt gezet; dat gebeurt in samenspraak met een bomendeskundige.

De heer **Bellaart**:

- informeert hoe wordt gewaarborgd dat als gevolg van minder creatieve bedrijven toch meer woningen komen als de 'fall back' gaat plaatsvinden; wethouder **Stam** gelooft dat er bedrijvigheid in het gebied zou moeten kunnen komen; als men er over jaren achterkomt dat dat niet lukt kan hij zich voorstellen terug te gaan naar de raden over hoe de invulling wel kan plaatsvinden; het is dus een flexibel gegeven; wethouder **Scheepers** ziet nu al veel interesse van bedrijven in Crailo, zodat de kans dat het bedrijventerrein niet gevuld wordt klein wordt geacht; eerder denkt hij nee aan bedrijven te moeten verkopen.

De heer **Wiss**:

- informeert naar mogelijkheden voor beperkte waterrecreatie, zoals een klein zandstrandje; de heer **Nieuwenhuizen** is bezig met het vormgeven van het inrichtingsplan en gezien wordt of

waterbakken in te zetten zijn voor waterrecreatie; daarmee zijn wellicht ook bomen te bewateren.

De heer **Bus**:

- informeert of in buurtschap Crailo open haarden en potkachels zijn toegestaan, zowel binnen als buiten; de heer **Van Damme** weet dat landelijk erop wordt gestudeerd om die tegen te gaan;
- stelt vast dat beschermde soorten in het gebied gevonden zijn en informeert of is nagedacht over oplossingsgerichte maatregelen ter compensatie van het verdwijnen van de verblijfsplaatsen per soort en met wie dit wordt bepaald; de heer **Zeegers** zal voor alle beschermde soorten een plan bij de provincie moeten laten zien; dat heeft voor vleermuizen al geleid tot maatregelen; ook voor andere beschermde soorten is er een plan nodig, zodat ze niet bedreigd worden; men wil ook nieuwe soorten aantrekken, dat een nog grotere uitdaging is.

De heer **Van der Schaaf**:

- informeert naar een knarrenhof of woningen voor seniorendoelgroepen: de heer **Nieuwenhuizen** wijst op een bijeenkomst/webinar volgende week voor initiatieven op Crailo, voor welke bijeenkomst er al 80 aanmeldingen zijn; daar zijn ook dit soort initiatieven bij; overigens heeft hij haast maandelijks contact met mensen van Knarrenhof om ze bij te praten en ze erbij te houden.

De **voorzitter**:

- deelt mee dat technische vragen op 12 mei voor 12.00 uur mei ingeleverd moeten zijn, zodat ze dinsdag 18 mei uiterlijk 16.00 uur beantwoord zijn;
- deelt mee dat afspraken terug te vinden zijn in de gemaakte planning;
- neemt de vraag hoe op de kaarten de ontsluitingen te vinden zijn mee met de vraag over bouwhoogten;
- sluit de bijeenkomst om 20.53 uur.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de gemeenteraadsvergadering van 2 juni 2021.

De griffier,

De voorzitter,

P.M.H. van Ruitenbeek.

Ch.B. Aptroot.