

# ONTWIKKELING BUURTSCHAP CRAILO

Notitie Reikwijdte en Detailniveau (m.e.r.)

Gemeenten Gooise Meren, Hilversum en Laren

3 APRIL 2019



## Contactpersoon

**PATRICK WEIJERS**

Arcadis Nederland B.V.

Postbus 264

6800 AG Arnhem

Nederland

---

# INHOUDSOPGAVE

|          |                                                        |           |
|----------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>DEZE NOTITIE</b>                                    | <b>4</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                             | 4         |
| 1.2      | Leeswijzer                                             | 6         |
| <b>2</b> | <b>M.E.R.: AANLEIDING, PROCEDURES EN PROCES</b>        | <b>7</b>  |
| 2.1      | Aanleiding m.e.r.                                      | 7         |
| 2.2      | Procedure: bestemmingsplan met m.e.r.                  | 8         |
| 2.3      | Proces: wat kunt u wanneer verwachten?                 | 10        |
| <b>3</b> | <b>ONTWIKKELING CRAILO: WAAROM EN HOE?</b>             | <b>11</b> |
| 3.1      | Aanleiding en voorgeschiedenis                         | 11        |
| 3.2      | Behoeft                                                | 11        |
| 3.3      | Ruimtelijk kader en het Ambitiedocument                | 13        |
| 3.4      | Raadsbesluiten                                         | 14        |
| <b>4</b> | <b>AANPAK PLANOLOGISCHE FASE: VIJF SPOREN</b>          | <b>16</b> |
| 4.1      | Rad van Crailo: de vijf pijlers & thema's duurzaamheid | 16        |
| 4.2      | Stedenbouwkundig-, landschaps- en beeldkwaliteitsplan  | 18        |
| 4.3      | Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte                | 19        |
| 4.4      | Participatie en communicatie                           | 20        |
| <b>5</b> | <b>AANPAK MILIEUEFFECTRAPPORT (MER)</b>                | <b>22</b> |
| 5.1      | Algemene aanpak en uitgangspunten                      | 22        |
| 5.2      | Te onderzoeken ruimtelijke modellen                    | 23        |
| 5.3      | Te onderzoeken effecten                                | 24        |

## 1 DEZE NOTITIE

### 1.1 Aanleiding

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



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

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

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

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

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

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



Figuur 2: De regionale ligging van het voormalige kazerneterrein Crailo.



## 1.2 Leeswijzer

De eerste fase van de m.e.r.-procedure staat in het teken van het afbakenen en vaststellen van de beoogde aanpak en de communicatie hierover met belanghebbenden en de betrokken bestuursorganen. De gemeenten Laren, Gooise Meren en Hilversum hebben daartoe deze notitie opgesteld waarin reikwijdte en detailniveau van het op te stellen milieueffectrapport (MER) worden beschreven. Deze Notitie Reikwijdte en Detailniveau wordt ter inzage gelegd in de drie gemeenten, zodat er mogelijkheid is voor het indienen van zienswijzen. Daarnaast wordt deze Notitie Reikwijdte en Detailniveau gebruikt voor de raadpleging van de bij de voorbereiding van het bestemmingsplan betrokken overlegpartners en bestuursorganen, inclusief de wettelijke adviseurs in het kader van de m.e.r.-procedure.

**Terminologie:**

M.e.r. = milieueffectrapportage (de procedure)

MER = milieueffectrapport (het rapport)

Na dit hoofdstuk komen in deze notitie de volgende onderwerpen aan de orde:

- **Hoofdstuk 2** beschrijft waarom gekoppeld aan de bestemmingsplanprocedure de m.e.r.-procedure wordt doorlopen. Vervolgens worden de stappen van deze gekoppelde procedure nader toegelicht. Tot slot wordt toegelicht wat u, als belanghebbende of betrokkene, nog kunt verwachten en op welk moment.
- In **hoofdstuk 3** wordt nader ingegaan op het waarom en hoe van de herontwikkeling van Crailo: de aanleiding en voorgeschiedenis, de behoefte, Ruimtelijk Kader en het Ambitiedocument en de genomen raadsbesluiten.
- **Hoofdstuk 4** licht de aanpak van de planologische fase nader toe. Deze fase bestaat uit vijf in onderlinge samenhang te doorlopen sporen waaronder het duurzaamheidsspoor, het ontwerpsspoor met het stedenbouwkundig plan, landschapsplan en beeldkwaliteitsplan, het juridische spoor met het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte en het participatie- en communicatiespoor.
- In **hoofdstuk 5** is tenslotte de voorgenomen aanpak voor het MER gepresenteerd, het vijfde spoor. Naast de algemene aanpak en uitgangspunten wordt daarbij specifiek ingegaan op de te onderzoeken ruimtelijke modellen en de te onderzoeken effecten.

## 2 M.E.R.: AANLEIDING, PROCEDURES EN PROCES

In dit hoofdstuk wordt beschreven waarom gekoppeld aan de bestemmingsplanprocedure de procedure van de milieueffectrapportage wordt doorlopen (paragraaf 2.1). Vervolgens worden de verplichte stappen van deze gekoppelde procedure nader toegelicht (paragraaf 2.2). Tot slot wordt toegelicht wat u, als belanghebbende of betrokkene, nog kunt verwachten en op welk moment (paragraaf 2.3).

### 2.1 Aanleiding m.e.r.

Om de voorgenomen ontwikkeling van het buurtschap Crailo ruimtelijk mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. De keuzes die moeten worden gemaakt in het kader van deze ontwikkeling dienen weloverwogen en zorgvuldig genomen te worden en de gemeenten Laren, Gooise Meren en Hilversum zijn van mening dat een m.e.r.-procedure een toegevoegde waarde heeft voor de besluitvorming over het bestemmingsplan. Het doel van de m.e.r.-procedure is om milieu een volwaardige plek te geven bij deze besluitvorming. Daarnaast zien de gemeenten de m.e.r.-procedure ook als een belangrijk communicatiemiddel naar burgers en overlegpartners toe.

Naast deze meerwaarde is het doorlopen van de m.e.r.-procedure voor het ruimtelijk vastleggen van de ontwikkeling van het buurtschap Crailo in een bestemmingsplan om twee redenen ook verplicht:

- De ontwikkeling van het buurtschap Crailo is een stedelijk ontwikkelingsproject conform categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlagen bij het Besluit m.e.r.
- Er is een passende beoordeling Natura 2000 nodig, omdat een effect als gevolg van een toename van stikstofdepositie op gevoelige habitattypen nog niet kan worden uitgesloten.

Deze m.e.r.-plicht wordt hieronder nader toegelicht. De navolgende paragraaf gaat nader in op de gecombineerde bestemmingsplan- en m.e.r.-procedure.

#### **Toelichting mogelijke m.e.r.-plicht**

Om te bepalen of voor de besluitvorming over de ontwikkeling van het buurtschap Crailo de procedure van de milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is, zijn twee relevante 'ingangen' voor de m.e.r.-plicht getoetst:

1. Het Besluit m.e.r.
2. Passende beoordeling Natura 2000.

#### *Ingang 1, het Besluit m.e.r.*

Het Besluit m.e.r. is gekoppeld aan de Wet milieubeheer en is voor het laatst ingrijpend gewijzigd en gemoderniseerd op 1 april 2011. In onderdeel D van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. zijn de activiteiten en besluiten genoemd waarvoor door middel van een zogenoemde m.e.r.-beoordeling moet worden vastgesteld of sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. In dat geval moet namelijk de m.e.r.-procedure worden doorlopen en een MER worden opgesteld. Deze m.e.r.-beoordeling is een korte formele procedure. Daarbij is een drempel opgenomen in relatie tot de omvang van de activiteit: onder deze drempel zijn de procedurevereisten wat beperkter dan boven deze drempel. In categorie 11.2 zijn de activiteiten opgenomen in relatie tot de aanleg, wijziging en uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van winkelcentra en parkeerterreinen, zie tabel 1.

**Tabel 1. Relevante activiteit in relatie tot de aanleg van wegen in onderdeel D van het Besluit m.e.r.**

|           | Kolom 1<br>Activiteit                                                                                                                    | Kolom 2<br>Gevallen                                                                                                                                                                                                                               | Kolom 3<br>Plannen                                                                                                                                        | Kolom 4<br>Besluiten                                                                                                                                                                                                  |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| D<br>11.2 | De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen | In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:<br>1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,<br>2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of<br>3°. een bedrijfsvloer-oppervlakte van 200.000 m <sup>2</sup> of meer | De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet. | De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet. |

De ontwikkeling van het buurtschap Crailo voldoet aan de omschrijving van de activiteit in kolom 1, maar blijft ruim onder de drempels in kolom 2. De gemeenten willen de ontwikkeling ruimtelijk mogelijk maken door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. Het bestemmingsplan (het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening) is zowel in kolom 3 (plannen) als kolom 4 (besluiten) opgenomen als m.e.r.-plichtig. Omdat de ontwikkeling als eindbestemming zal worden opgenomen in het bestemmingsplan, is in dit geval conform de systematiek van het Besluit m.e.r. sprake van een besluit (kolom 4). Daarmee moet minimaal worden getoetst in de vorm van een zogenoemde m.e.r.-beoordeling of sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Als dat zo is, moet de m.e.r.-procedure worden doorlopen. De gemeenten hebben ervoor gekozen om deze m.e.r.-beoordeling over te slaan en direct de m.e.r.-procedure te doorlopen, vanwege de toegevoegde waarde van deze procedure (zie hiervoor). Daarmee staat wettelijk gezien de m.e.r.-plicht voor Crailo vast.

#### *Ingang 2, passende beoordeling Natura 2000*

Ook een passende beoordeling Natura 2000 kan een ingang vormen voor de m.e.r.-plicht. In de Wet milieubeheer is namelijk geregeld dat als voor een op te stellen plan (waaronder bestemmingsplannen) een passende beoordeling nodig is, dit plan dan ook meteen m.e.r.-plichtig is. Door de realisering van nieuwe woningen, bedrijven en ontsluitingsstructuur en de wijzigingen van de verkeersintensiteiten als gevolg hiervan, kan sprake zijn van een toename van stikstofdepositie op gevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied. Hierdoor kan het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van dit gebied worden vertraagd of belemmerd. Daarmee kunnen significante effecten op Natura 2000 als gevolg van de ontwikkeling van het buurtschap Crailo nu, in dit stadium van de planvorming, nog niet definitief worden uitgesloten en is een passende beoordeling nodig. En daarmee is ook via deze route sprake van een m.e.r.-plicht.

## **2.2 Procedure: bestemmingsplan met m.e.r.**

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven, is het instrument m.e.r. ontwikkeld. M.e.r. dient in dit geval ter onderbouwing van de besluitvorming over de ontwikkeling van het buurtschap Crailo. M.e.r. is een procedure die bestaat uit een aantal verschillende stappen. In figuur 3 is de gekoppelde procedure weergegeven. Hierna volgt een korte toelichting op de te doorlopen stappen.

#### ***Opstellen van deze Notitie Reikwijdte en Detailniveau***

De eerste fase van de m.e.r.-procedure staat in het teken van het afbakenen en vaststellen van de beoogde aanpak en de communicatie hierover met de betrokken bestuursorganen en andere belanghebbenden. De gemeenten Laren, Gooise Meren en Hilversum hebben daartoe deze notitie opgesteld, waarin reikwijdte en detailniveau van het op te stellen milieueffectrapport (MER) worden beschreven. Daarnaast is een notitie met uitgangspunten vooruitlopend op het bestemmingsplan voor Crailo opgesteld.

#### ***Openbare kennisgeving en terinzagelegging***

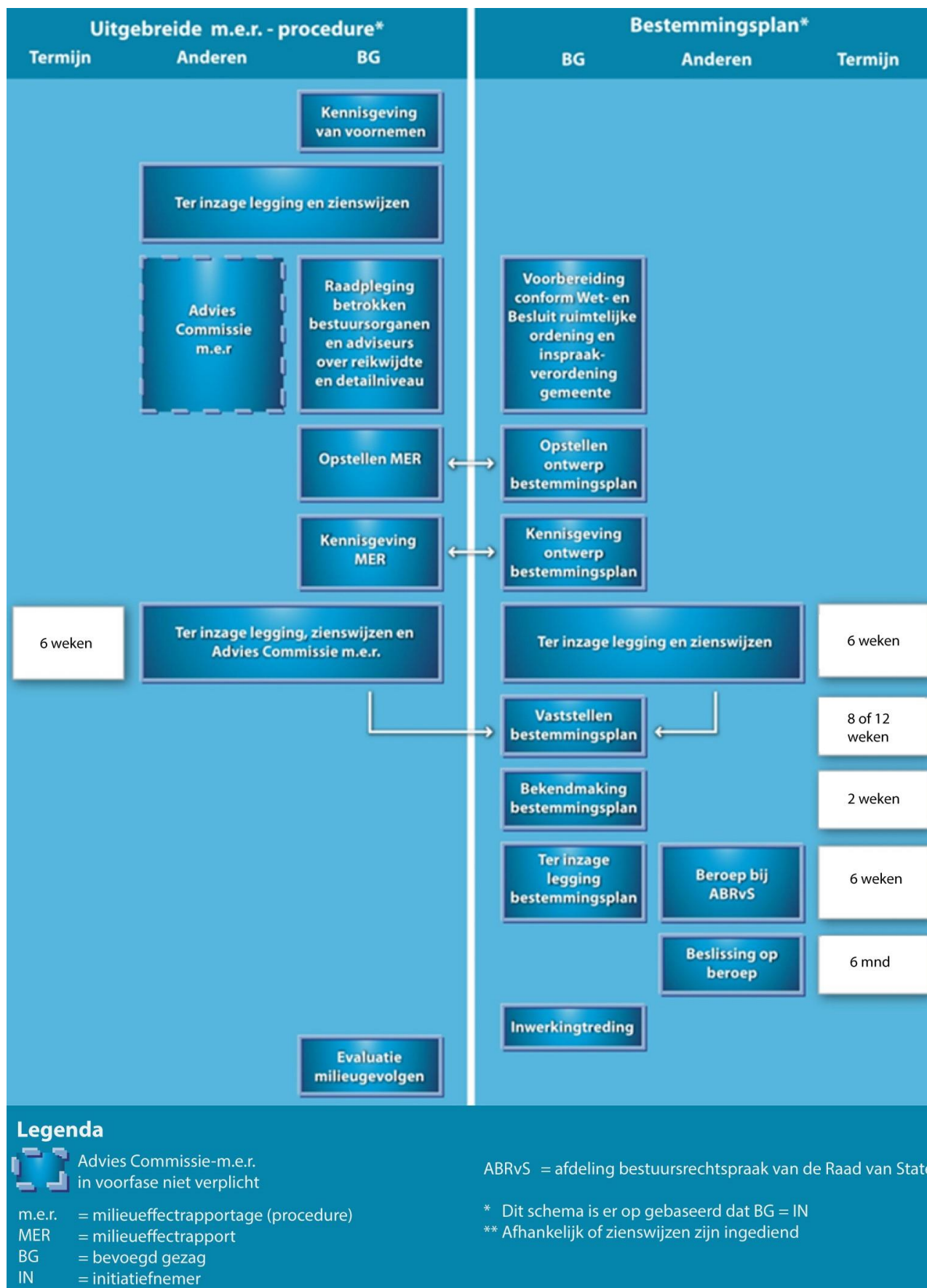
Nadat de gemeenten door middel van een openbare kennisgeving bekend hebben gemaakt dat voor het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van het buurtschap Crailo een m.e.r.-procedure wordt doorlopen, is deze notitie reikwijdte en detailniveau tezamen met de Uitgangspuntennotitie voor het bestemmingsplan in alle drie de gemeenten ter inzage gelegd voor het verkrijgen van zienswijzen. De termijn voor het indienen van zienswijzen is 6 weken. Voor de beantwoording van de ingekomen zienswijzen en adviezen wordt een reactienota opgesteld.

#### ***Raadpleging overlegpartners en betrokken bestuursorganen over reikwijdte en detailniveau***

Daarnaast worden deze notitie reikwijdte en detailniveau en de Uitgangspuntennotitie voor het bestemmingsplan gebruikt voor de raadpleging van de bij de voorbereiding van het bestemmingsplan betrokken overlegpartners en bestuursorganen, zoals onder andere de provincie Noord-Holland en het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. En de wettelijke adviseurs in het kader van de m.e.r.-procedure:

- Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, Inspectie Leefomgeving en Transport.
- Ministerie van Economische Zaken en Klimaat.
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).





Figuur 3: Gekoppelde procedure: m.e.r. en bestemmingsplan.

De gemeenten kiezen ervoor om op vrijwillige basis de onafhankelijke Commissie voor de m.e.r. advies te vragen over de reikwijdte en het detailniveau van het onderzoek. Raadpleging gebeurt door deze Notitie Reikwijdte en Detailniveau tezamen met de Uitgangspuntennotitie voor het bestemmingsplan naar de overlegpartners, bestuursorganen en adviseurs te verzenden.

### **Effectenonderzoek en opstellen MER**

Conform de voorgenomen aanpak wordt de milieubeoordeling uitgevoerd en het milieueffectrapport (MER) opgesteld. Daarbij wordt waar mogelijk en zinvol rekening gehouden met de ingebrachte zienswijzen, reacties en adviezen. Parallel aan het opstellen van het MER stellen de gemeenten het ontwerp van het bestemmingsplan op.

### **Zienswijzen, advies en besluit**

Het MER ligt vervolgens samen met het ontwerp van het bestemmingsplan 6 weken ter inzage. In deze periode is het voor iedereen mogelijk om zienswijzen in te dienen op het MER. Daarnaast wordt het MER getoetst door de Commissie voor de m.e.r. Deze onafhankelijke commissie toetst of de essentiële informatie in het MER aanwezig is om het milieu volwaardig mee te nemen in de besluitvorming over het bestemmingsplan. Mede op basis van de resultaten van het MER, met inachtneming van zienswijzen en adviezen, wordt het definitieve bestemmingsplan vastgesteld, bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Tegen het bestemmingsplan kan beroep worden aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **Start van de ontwikkeling van het buurtschap Crailo en evaluatie milieueffecten**

Na vaststelling van het bestemmingsplan en eventuele beslissing op beroep kan worden begonnen met de ontwikkeling van Crailo. Vanuit de m.e.r.-procedure is het verplicht om de daadwerkelijk optredende milieueffecten van de realisatie van Crailo conform het bestemmingsplan te monitoren en te evalueren.

## **2.3 Proces: wat kunt u wanneer verwachten?**

Voor de ontwikkeling van het buurtschap Crailo, het bestemmingsplan en de m.e.r.-procedure zijn de drie gemeenten zowel initiatiefnemer als bevoegd gezag. Praktisch gezien betekent dit dat enerzijds de colleges van burgemeester en wethouders van de drie gemeenten verantwoordelijk zijn voor de voorbereiding van het bestemmingsplan en het hieraan gekoppeld op juiste wijze doorlopen van de m.e.r.-procedure en anderzijds dat de gemeenteraden het bestemmingsplan vaststellen. Bij de vaststelling maken de gemeenteraden gebruik van het milieueffectrapport (MER) en de reacties en adviezen die worden gegeven naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan en het MER. Sinds 2017 is het volgens de m.e.r.-wetgeving (hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer) verplicht om ook ambtelijk te zorgen voor een scheiding van de taken tussen de functie van de gemeenten als initiatiefnemer en als bevoegd gezag. De ontwikkeling zal plaatsvinden vanuit de door de gemeenten gezamenlijk opgerichte (mei 2018) Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij (GEM) Crailo B.V. Het GEM zal de ambtelijke taken van de gemeenten als initiatiefnemer uitvoeren.

Zoals beschreven in de vorige paragraaf zijn er drie momenten in de gecombineerde bestemmingsplan- en m.e.r.-procedure waarbij sprake is van terinzagelegging, waarbij zienswijzen of inspraakreacties kunnen worden ingediend of beroep mogelijk is:

1. Deze Notitie Reikwijdte en Detailniveau (zienswijzen) met de Uitgangspuntennotitie bestemmingsplan (inspraakreacties).
2. Het ontwerp bestemmingsplan met het MER (inspraakreacties).
3. Het vastgestelde bestemmingsplan (beroep).

De keuzes die moeten worden gemaakt in het kader van deze herontwikkeling dienen weloverwogen en zorgvuldig genomen te worden. De gemeenten zien de te doorlopen gecombineerde bestemmingsplan- / m.e.r.-procedure als een belangrijk communicatiemiddel naar burgers en overlegpartners toe. Het proces van participatie en communicatie is daarom veel breder en intensiever dan deze drie momenten. Voor een beschrijving hiervan wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

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

### 3 ONTWIKKELING CRAILO: WAAROM EN HOE?

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het waarom en hoe van de ontwikkeling van het buurtschap Crailo: de aanleiding en voorgeschiedenis (paragraaf 3.1), de behoefte (paragraaf 3.2), Ruimtelijk Kader en het Ambitiedocument (paragraaf 3.3) en de genomen raadsbesluiten (paragraaf 3.4).

#### 3.1 Aanleiding en voorgeschiedenis

Zoals ook in hoofdstuk 1 is aangegeven, is Crailo een voormalig defensie terrein dat is gelegen op gezamenlijk grondgebied van de gemeenten Laren, Gooise Meren en Hilversum. In 2006 is het gebied door het Rijk verkocht aan de provincie Noord-Holland. In december 2013 is het Ruimtelijk Kader door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld en de drie gemeenten hebben hiermee ingestemd.

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

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

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

#### 3.2 Behoefte

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 van circa 40 hectare sluit aan op de bebouwde kern van Bussum. Crailo ligt regionaal gezien direct ontsloten aan de A1 en heeft daardoor niet alleen aantrekkingskracht voor 't Gooi, maar ook voor de Metropoolregio Amsterdam. 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.

De beoogde ontwikkeling voorziet volgens de laatste inzichten in het realiseren van een buurtschap met maximaal 600 woningen en een oppervlakte van 5 hectare aan bedrijvigheid en een daarbij behorend voorzieningenniveau. Het project is van belang voor het versterken van de economische structuur in de regio, het vergroten en/of versterken van de werkgelegenheid en de behoefte aan (betaalbare) woningbouw in de regio. Ter wille van de onderzoeksopgave wordt uitgegaan van maximaal 600 woningen.

##### Behoefte aan woningen

Het gebied leent zich uitstekend voor de woningbouwopgave waar de regio voor staat. In de regio Gooi en Vechtstreek ligt een opgave om ongeveer 12.000 woningen van de opgave van 60.000 woningen te realiseren (behoefteraming Metropoolregio Amsterdam tot 2030). Met name de toevoeging van 33% sociale woningbouw is noodzakelijk om in de regio te kunnen voldoen aan de vraag van goedkope huurwoningen en een meer evenwichtige samenstelling van het woningaanbod.

##### Behoefte aan bedrijventerrein

Uit regionale verkenningen is gebleken dat er behoefte is - zowel kwantitatief als kwalitatief - aan mogelijkheden voor bedrijvigheid voor zowel het verplaatsen van bestaande bedrijvigheid in de regio Gooi- en Vechtstreek als het toevoegen van nieuwe bedrijvigheid. In de regio is geen locatie meer in beeld van de omvang van Crailo die hieraan kan voldoen. Dit blijkt onder meer uit het 'Onderzoeksrapport werklocaties

Gooi en Vechtstreek' uit 2017 van de Stec Groep (zie navolgend tekstkader voor een toelichting). Vandaar dat er 5 hectare bedrijvigheid is geprojecteerd in Crailo. De marktomstandigheden voor de ontwikkeling van het buurtschap Crailo zijn nu gunstig.

Het streven is naar een zo duurzaam mogelijke ontwikkeling.

#### Onderzoeksrapport werklocaties Gooi en Vechtstreek (Stec Groep, 2017)

In het rapport wordt geconcludeerd dat het waarschijnlijk en realistisch is dat er nog een ruimtevraag voor werklocaties is voor de regio Gooi- en Vechtstreek. Het beschikbare aanbod is beperkt tot circa 5,6 hectare op één bedrijventerrein: BusinessPark27 in Blaricum. Er zijn nog enkele private restkavels, maar deze zijn niet specifiek bestemd voor bedrijfsruimte en bovendien in private handen. De leegstand in bestaand vastgoed is laag. Ook intensiever gebruik van ruimte is op veel terreinen niet aan de orde. Daardoor ontstaan op veel binnenstedelijke bedrijventerreinen parkeerproblemen. Ook de afwikkeling van verkeer door kernen en woonwijken is voor een aantal binnenstedelijke bedrijventerreinen niet optimaal. Op enkele plaatsen zijn of komen de functies 'werken' en 'wonen' met elkaar in conflict. Bijvoorbeeld door (geluids-) overlast of verkeersbewegingen. Voor de bedrijven die op die terreinen gevestigd zijn is weinig schuifruimte beschikbaar in de regio. Bedrijven die krap zitten hebben wel een latente ruimtevraag, maar deze is niet op te lossen vanwege het beperkte aanbod.

Er is een mismatch tussen de latente ruimtevraag en het aanbod in de regio. Het aanbod op BusinessPark27 kan de vraag niet faciliteren omdat het type terrein niet aansluit bij de vraag en omdat de vraag vooral lokaal gebonden is. BusinessPark27 ligt voor veel bedrijven buiten de gemiddelde afstand waarover in de regio Gooi en Vechtstreek verhuisd wordt.

Er is behoefte om bedrijven te kunnen blijven faciliteren en voldoende dynamiek in vestigingsaanbod te kunnen bieden. Het is aannemelijk dat nog één nieuwe formele werklocatie nodig is om aan deze behoefte te kunnen voldoen. Ook vanuit de markt wordt de behoefte aan schuifruimte gedeeld. Regionaal wordt ook erkend dat er ruimte is voor vervangingsvraag en schuifruimte. Crailo lijkt zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht een logische locatie. Kwalitatief vanwege de goede ligging, binnen de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven in de regio ten opzichte van bedrijventerreinen in Hilversum en Bussum waar bedrijven het meest 'knel' lijken te zitten. Aandachtspunt is wel de inpassing in de groene omgeving, zeker van bedrijven in zwaardere milieucategorieën. Op dit moment zijn geen andere locaties in de regio in beeld.

De afgelopen jaren was de verhuisdynamiek onder bedrijven laag. Het ontbreken van aanbod speelt hierin, naast de algemene economische omstandigheden, waarschijnlijk een belangrijke rol. Nieuw aanbod van bedrijventerrein heeft als positief gevolg dat verhuisdynamiek op gang wordt gebracht onder bedrijven op formele werklocaties. Het is belangrijk dat gemeenten ook visie ontwikkelen op locaties die 'achterblijven'. Omdat in veel gevallen sprake is van vervangingsvraag zal een deel van de huidige bedrijventerreinen onttrokken worden aan de voorraad. Een aantal locaties is geschikt voor vestiging van andere soorten bedrijvigheid.

#### Verbinding 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.



### 3.3 Ruimtelijk kader en het Ambitiedocument

Crailo gaat ingrijpend veranderen. Na jaren een afgesloten legerplaats te zijn geweest, wordt Crailo weer een open, toegankelijk gebied. De identiteit van Crailo moet de komende jaren groeien, maar deze komt niet uit het niets. De wortels ervan liggen in het gebied zelf: in de geschiedenis en in het landschap. De voeding ligt besloten in het Ruimtelijk Kader en het Ambitiedocument. Het Ambitiedocument is door de drie gemeenten opgesteld en vormt een vervolg op het Ruimtelijk Kader dat eerder door de provincie Noord-Holland voor Crailo is vastgesteld. De drie gemeentes hebben samen de ambitie dat Crailo een 'state of the art' duurzaam gebied gaat worden. De rijke geschiedenis, het aanwezige landschap en de ambitie van duurzaamheid zijn de dragers van het gebiedsconcept, zodat het jarenlang afgeschermd gebied een levendige schakel wordt in het hart van 't Gooi. Het Ruimtelijk Kader geeft input aan de belangrijkste elementen van het Ambitiedocument. Het Ambitiedocument vormt het vertrekpunt voor de ontwikkeling van Crailo. Het verleidt en inspireert tot het maken van innovatieve plannen, met als doel dat het nieuwe Crailo een uniek en onderscheidend karakter krijgt.

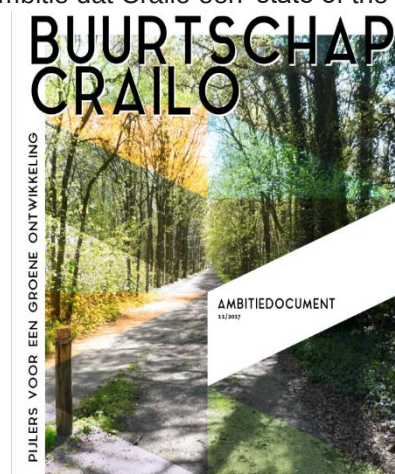
De belangrijkste uitdaging is op welke manier van het momenteel afgesloten terrein een levendig en met de omgeving verweven gebied kan worden gemaakt. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de kwaliteiten van de locatie en zijn omgeving. Doelstelling is dat een uniek gebied ontstaat met nieuwe 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 Ambitiedocument is aan de hand van vijf pijlers neergelegd waar de accenten voor de ontwikkeling worden gelegd:

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

Voor de uitwerking van deze vijf pijlers wordt naar het Ambitiedocument verwezen. Het Ambitiedocument is te vinden op <https://crailo.nl> onder zowel de kopjes 'plangebied', 'wonen' als 'ondernemen'. Het nieuwe buurtschap krijgt een sterke eigen identiteit, waarbij de bestaande natuurlijke kwaliteiten van het gebied de inspiratiebron vormen. Inzet is een duurzame, gasloze, energiepositieve wijk, waarbij er ambitieuze doelstellingen zijn op het gebied van een circulaire economie.

De vijf pijlers zijn in het Ambitiedocument uitgewerkt tot een ruimtelijk concept. Dit moet worden gezien als een voorbeelduitwerking, hierover bestaat nog geen volledige consensus. Voor een eerste uitwerking van de woonmilieus, de werkgebieden, de wijze waarop rekening wordt gehouden met de natuurwaarden en de ontsluiting wordt verwezen naar het Ambitiedocument. De gemeenteraden hebben besloten dat dit ruimtelijk concept als het startpunt gehanteerd moet worden voor de uitwerking van het stedenbouwkundig- en landschapsplan.

De ruimtereserveringen binnen het ruimtelijke concept uit het Ambitiedocument zoals weergegeven in figuur 4 zijn nog indicatief. 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 die de drie gemeenten hebben gesloten met de Provincie. 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.





### 3.4 Raadsbesluiten

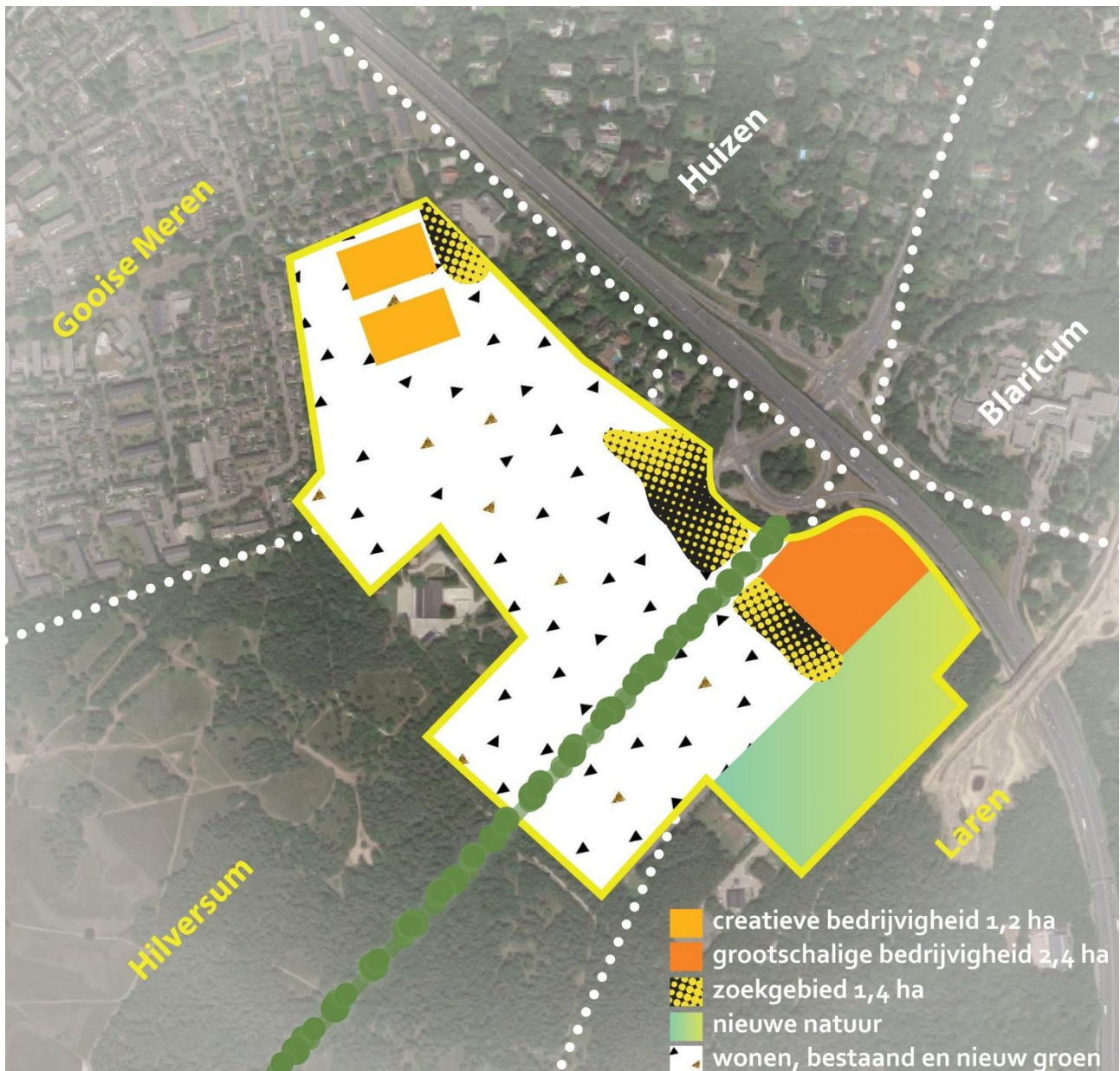
Naar aanleiding van een voorstel van de colleges van burgemeester en wethouders over de aankoop van Crailo heeft eind 2017 de besluitvorming over het Ambitiedocument plaatsgevonden in de gemeenteraden. Het Raadsbesluit is voor de gemeenten Gooise Meren, Hilversum en Laren identiek en van dezelfde datum (18 december 2017). In de Raadsbesluiten is onder meer het volgende vastgelegd:

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

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

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

Voor de overige vertrek- en uitgangspunten wordt verwezen naar de notitie met uitgangspunten die vooruitlopend op het bestemmingsplan is opgesteld en tezamen met deze Notitie Reikwijdte en Detailniveau ter inzage is gelegd.



Figuur 4: Indicatieve ruimtereserveringen conform het ruimtelijk concept uit het Ambitiedocument.

## 4 AANPAK PLANOLOGISCHE FASE: VIJF SPOREN

Met de besluiten van de gemeenteraden in december 2017 is de definitiefase van de ontwikkeling van het buurtschap Crailo afgerond en is de juridische planologische fase gestart. Nu de grond van de provincie verworven is en de marktomstandigheden voor ontwikkeling gunstig zijn wensen de gemeenten de ontwikkeling voortvarend ter hand te nemen. De ontwikkeling zal plaatsvinden vanuit de door de gemeenten gezamenlijk opgerichte (mei 2018) Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij (GEM) Crailo B.V. De planologische fase bestaat uit vijf onderling samenhangende sporen:

1. Het duurzaamheidsspoor: duurzaamheid als leidend principe (paragraaf 4.1).
2. Het ontwerpsspoor: stedenbouwkundig plan, landschapsplan en beeldkwaliteitsplan (paragraaf 4.2).
3. Het juridische spoor: het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (paragraaf 4.3).
4. Het participatie en communicatiespoor (paragraaf 4.4).
5. Het MER-spoor (dit wordt in hoofdstuk 5 verder uitgewerkt).

Het is een bewuste keuze om namens de gemeenten nu eerst een stedenbouwkundig & landschapsplan en bestemmingsplan vast te stellen en het ontwikkelen daarvan vervolgens op de markt te zetten. De op te stellen plannen dienen daarom voldoende speelruimte voor de markt te bieden, om latere innovatieve ontwikkelingen en ideeën te kunnen omarmen zonder daarbij het eindbeeld los te hoeven laten. De aanpak dient te voorzien in een waarderingssystematiek om richting te kunnen geven en op transparante wijze te kunnen sturen. Marktpartijen worden uitgenodigd om te participeren in het proces (spoor 4).

### 4.1 Rad van Crailo: de vijf pijlers & thema's duurzaamheid

Duurzaamheid is één van de leidende uitgangspunten bij de ontwikkeling van Crailo en geldt als één van de belangrijkste onderscheidende kenmerken voor wonen en werken in het buurtschap. De pijler 'Energiepositief en materiaalbewust' uit het Ambitiedocument geeft blijk van de hoge ambities op dit vlak. Ingezet wordt onder andere op duurzame mobiliteit en duurzaam omgaan met voedsel en de productie daarvan. Crailo wordt als gasloze en nul-op-de-meter wijk ontwikkeld met als uitgangspunt een energiepositief buurtschap. Hiervoor zal een passend energieconcept worden ontwikkeld en worden innovatieve ontwikkelingen op dit gebied nauwlettend gevolgd, zodat hierop geanticipeerd kan worden.

Duurzaamheid is een containerbegrip, dat maakt dat een gezamenlijke definitie en ambitie cruciaal is. Duurzaamheid betekent keuzes maken, keuzes waarbij losse maatregelen elkaar niet tegenwerken maar juist versterken. Duurzaamheid ontstaat door een proces te organiseren dat kennis genereert en faciliteert, nu en op de lange termijn. De belangrijkste opgaven voor deze planologische fase zijn:

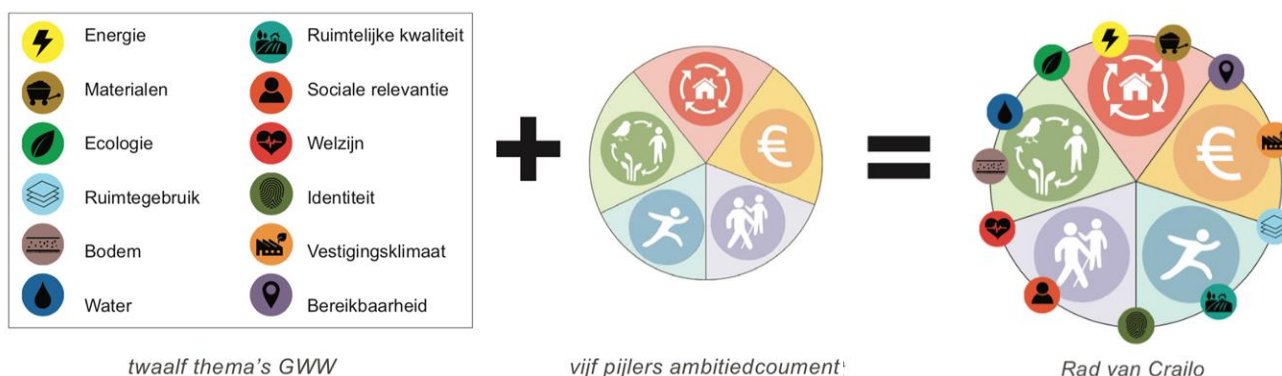
- De juiste balans vinden tussen ambities om tot de grootste meerwaarde te komen voor het gebied.
- Het verder concretiseren van ambities in maatregelen voor het hele gebied, maar ook in specifieke maatregelen per deelgebied.
- Het vinden van balans in wat nu wordt vastgelegd (borgen, robuust) en wat in een latere fase vastgelegd kan worden (zachte maatregelen, daar waar ruimte en flexibiliteit wordt geboden).
- Het inpassen, meenemen en stimuleren van initiatieven die het plan verder kunnen verrijken.

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

### Waarom de Aanpak Duurzaam GWW?

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

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



Figuur 5: Het Rad van Crailo.

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

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

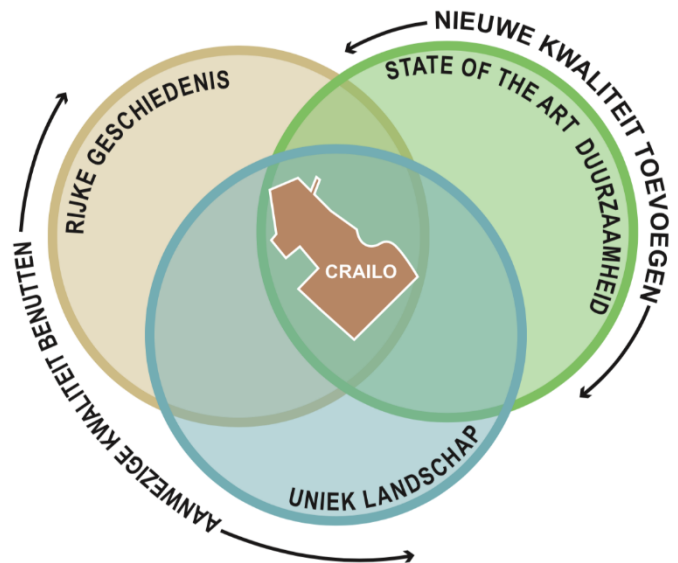
Deze aanpak geeft inzicht in welke maatregelen per thema zeker genomen moeten worden (de harde maatregelen) en welke nog opties vormen die verder afgepeld moeten worden in een volgende fase (de zachte maatregelen). Dit biedt mogelijkheden om gedurende het hele ontwikkeltraject de duurzaamheid in het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

Om de duurzaamheidsambitie ook echt concreet te maken is het belangrijk om stakeholders zo vroeg en zo veel mogelijk te betrekken bij de stappen die worden doorlopen. Op verschillende manieren wordt verbinding gezocht met de lokale gemeenschap (zie paragraaf 4.4 'Participatie en communicatie'). Het streven is om duurzaamheid 'a way of life' te maken in buurtschap Crailo; het moet 'gewoon' worden in het doen en laten van mensen en bedrijven. Ten behoeve van de planologische fase is een speciale duurzaamheidswerkgroep samengesteld met duurzaamheidsexperts over de volle breedte van het werkveld, zowel vanuit de overheid (de drie gemeenten) als de private sector. Met veel kennis over lopende duurzaamheidsinitiatieven en met ook mogelijke toekomstige gebruikers van het buurtschap Crailo. De werkgroep komt meerdere keren tijdens de planologische fase samen om mee te denken en te adviseren vanuit duurzaamheid. Tijdens het opstellen van deze notitie heeft al een eerste sessie plaats gevonden gekoppeld aan de ontwikkeling van verschillende duurzaamheidsconcepten die in het MER nader zullen worden onderzocht (zie ook paragraaf 5.2 van deze notitie).



## 4.2 Stedenbouwkundig-, landschaps- en beeldkwaliteitsplan

In het Ambitiedocument is de ruimtelijke kwaliteit van Crailo gedefinieerd vanuit de aanwezige landschappelijke elementen, natuurwaarden en historische bebouwing. Deze kwaliteiten van het gebied vormen de randvoorwaarden en de contour voor de gevarieerde programmatische invulling die is voorzien (de te realiseren woningen en bedrijven). De ontwikkeling staat daarbij niet op zichzelf, het grenst aan een aantal gebieden, functies en waarden waar in de planvorming zorgvuldig op aangesloten zal moeten worden. Zoals recreatieve routes, natuurwaarden en terreinen van het Goois Natuurreservaat. En zoals de dorpsrand aan de noordzijde en de manege aan de westzijde (zie figuur 6, dorpsrand en strategische buurkavels).

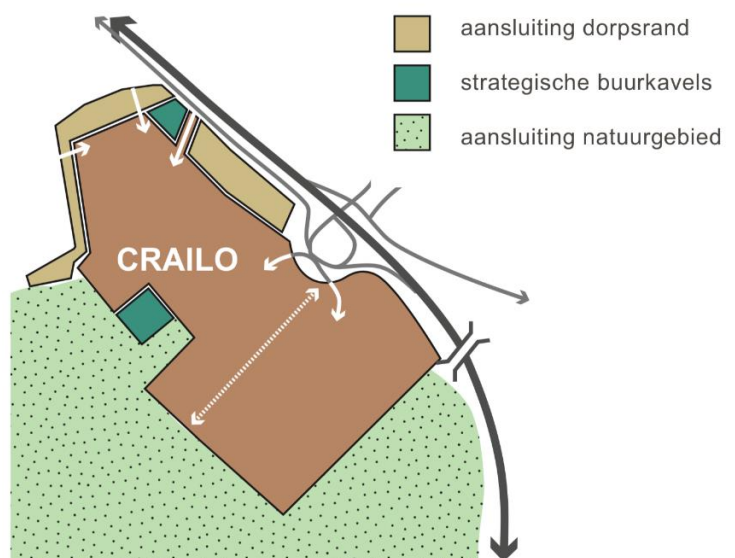


Het stedenbouwkundig- en landschapsplan dient te zorgen voor een zo volwaardig mogelijke integratie van zowel landschap als bebouwing, waarbij de geformuleerde ambities zoals opgenomen onder de vijf pijlers van het Ambitiedocument operationeel zijn uitgewerkt tot een pakket van eisen en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het buurtschap Crailo. Daarbij dienen het stedenbouwkundig- en landschapsplan voor Crailo nog voldoende flexibiliteit te bieden om innovaties vanuit de markt te kunnen accommoderen. Met andere woorden: het stedenbouwkundig- en landschapsplan vormt ruimtelijk, landschappelijk en programmatisch het raamwerk waarbinnen verschillende deelgebieden ontwikkeld kunnen worden. Dit betekent dat het stedenbouwkundig- en landschapsplan Crailo geen zogenaamd eindplan is met een afgeronde verkaveling, maar een ontwikkelingsgericht plan dat een uitnodiging biedt aan de markt dan wel particuliere initiatieven om met een eigen invulling te komen die een toegevoegde waarde biedt op het gebied van de ambities. De mate van detailniveau van uitwerking kan afhankelijk van de te kiezen ontwikkelstrategie per deelgebied verschillen. Uit te werken onderdelen van het stedenbouwkundig- en landschapsplan zijn onder meer:

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

Op basis van de uitgangspunten en een analyse van sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen worden ruimtelijke modellen ontwikkeld die zullen worden onderzocht in het MER (zie ook paragraaf 5.2 van deze notitie).

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



Figuur 6: Aangrenzende gebieden, functies en waarden.



vast te stellen stedenbouwkundig- en landschapsplan wordt het aantal definitief vastgesteld aan de hand de kwaliteit van het vast te stellen stedenbouwkundig model. Een derde van de woningen zal als sociale huurwoning worden gerealiseerd. Door in het MER en de onderliggende onderzoeken uit te gaan van 600 woningen, wordt ervoor gezorgd dat bij een planuitwerking die uiteindelijk voorziet in maximaal 600 woningen het MER en de onderzoeken toereikend zijn.

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

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

In het beeldkwaliteitsplan wordt de na te streven ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de daarin op te richten bebouwing in tekst en beeld inzichtelijk gemaakt. Het beeldkwaliteitsplan bevat het kwaliteitskader voor de toetsing van de verschillende te ontwikkelen deelplannen binnen Crailo. Het beeldkwaliteitsplan dient door een adviescommissie gebruikt te kunnen worden als leidraad voor de toetsing van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand.

### 4.3 Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

Het stedenbouwkundig- en landschapsplan met bijbehorend beeldkwaliteitsplan wordt juridisch door de drie gemeenten vertaald en vastgelegd in het bestemmingsplan. Zoals beschreven in de voorgaande paragrafen gaat het om een duurzame en innovatieve gebiedsontwikkeling binnen de drie gemeenten waarbij voldoende flexibiliteit van groot belang is. Binnen een regulier bestemmingsplan is dit lastig te realiseren. Daarom is, in het verlengde van de Raadsbesluiten zoals beschreven in paragraaf 3.4, de ontwikkeling van het buurtschap Crailo aangemeld in het kader van de 18<sup>e</sup> tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en inmiddels opgenomen in het ontwerpbesluit tot wijziging en aanvulling. In het kader van de Crisis- en herstelwet kan vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet al geëxperimenteerd worden met deze toekomstige wetgeving. Navolgend worden de belangrijkste voordelen hiervan toegelicht.

#### ***Een geldigheidstermijn van 20 jaar in plaats van 10 jaar***

De looptijd van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 20 jaar is in plaats van de huidige looptijd van 10 jaar voor een regulier bestemmingsplan. Voor dit bestemmingsplan is een planperiode van 20 jaar wenselijk, aangezien de realisatiefase van het project naar verwachting een termijn van meer dan 10 jaar zal behelzen.

#### ***Verbrede reikwijdte***

Door het opstellen van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kunnen uniforme gebiedsgerichte beleidsregels worden opgenomen voor alle drie de gemeenten samen. Deze regels kunnen ook niet-ruimtelijk zijn. Hiermee kan worden ingesprongen op de integrale aanpak die nodig is voor een zorgvuldige duurzame invulling van het gebied. Het gaat immers niet alleen om ruimtelijk relevante aspecten, maar ook om alle andere aspecten die in de fysieke leefomgeving een rol spelen. Het beleid is relatief eenvoudig aan te passen zodat gedurende de lange planperiode van het bestemmingsplan kan worden ingespeeld op

nieuwe en innovatieve ontwikkelingen. Er kunnen onder andere regels op het gebied van het uiterlijk van bouwwerken (welstand) en tot het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden opgenomen worden. Dit biedt de benodigde flexibiliteit.

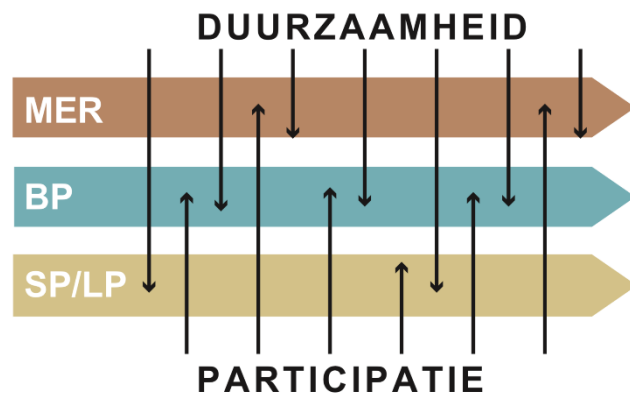
#### **Afwijkende regels voor de energieprestatie**

De aanmelding in het kader van de Crisis- en herstelwet biedt mogelijkheden om in afwijking van de geldende eisen uit het Bouwbesluit te mogen experimenteren met maatwerkregels voor de energieprestatie van bouwwerken. Met de huidige wetgeving kunnen aan initiatieven slechts in beperkte mate eisen worden gesteld ten aanzien van duurzaamheid.

## **4.4 Participatie en communicatie**

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

De keuzes die door de drie gemeenten moeten worden gemaakt in het kader van de ontwikkeling van het buurtschap Crailo dienen weloverwogen genomen te worden. Door huidige en toekomstige bewoners en bedrijven en verschillende maatschappelijke groeperingen te laten participeren in het ontwikkelingsproces, wordt er van meet af aan voor gezorgd dat de ideeën en wensen van deze groepen betrokken worden. Zodat de voor het buurtschap Crailo wenselijke ontwikkelingen op onder andere innovatief en maatschappelijk vlak zo goed mogelijk gefaciliteerd kunnen worden. Vroegtijdig samenwerken vergroot de kwaliteit van oplossingen en zorgt ervoor dat verschillende perspectieven, kennis en creativiteit direct op tafel komen.



Participatie en communicatie is daarom veel breder opgezet dan de formele momenten van terinzagelegging in het kader van de gecombineerde bestemmingsplan- en m.e.r.-procedure zoals beschreven in hoofdstuk 2. Navolgend worden enkele onderdelen van deze bredere participatie en communicatie toegelicht.

#### **Kick-off**

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

#### **De ateliergroep**

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

1. Het delen van ambities en opgave. Het bepalen van de belangen en de gezamenlijke uitgangspunten.
2. Het reageren op de eerste schetsen van de stedenbouwkundigen en landschapsontwerpers. Met de duurzaamheidsexperts gaat de ateliergroep in gesprek over het afwegingskader aan de hand van het Rad van Crailo (zie paragraaf 4.1). Daarbij kunnen deelnemers zelf ook ideeën en schetsen inbrengen.
3. Terugkoppeling hoe met de inbreng tijdens de tweede sessie is omgegaan.

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

**Werkgroep duurzaamheid+**

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

**Open Crailo-dagen**

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

**Digitale nieuwsbrief**

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

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

Door de onderhavige NRD ter inzage te leggen krijgt eenieder de mogelijkheid in een vroegtijdig stadium ideeën naar voren brengen. Hetzelfde geldt voor de Uitgangspuntennotitie. Op het moment van terinzagelegging, hebben belanghebbenden tevens de mogelijkheid hier een zienswijze over in te dienen.

## 5 AANPAK MILIEUEFFECTRAPPORT (MER)

In dit hoofdstuk is de voorgenomen aanpak van het MER gepresenteerd. Naast de algemene aanpak en uitgangspunten (paragraaf 5.1) wordt daarbij specifiek ingegaan op de te onderzoeken ruimtelijke modellen (paragraaf 5.2) en de te onderzoeken effecten (paragraaf 5.3).

### 5.1 Algemene aanpak en uitgangspunten

#### **Doel en aanpak op hoofdlijnen**

Het doel van m.e.r. is de milieueffecten in beeld te brengen ten behoeve van de besluitvorming. In de aanpak voor het milieueffectrapport (MER) staat de meerwaarde voor de besluitvorming centraal door aan te sluiten bij de (ruimtelijke) keuzes die in het kader van het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van het buurtschap Crailo nog moeten worden gemaakt. Dit wordt gedaan door het doorlopen van de volgende stappen:

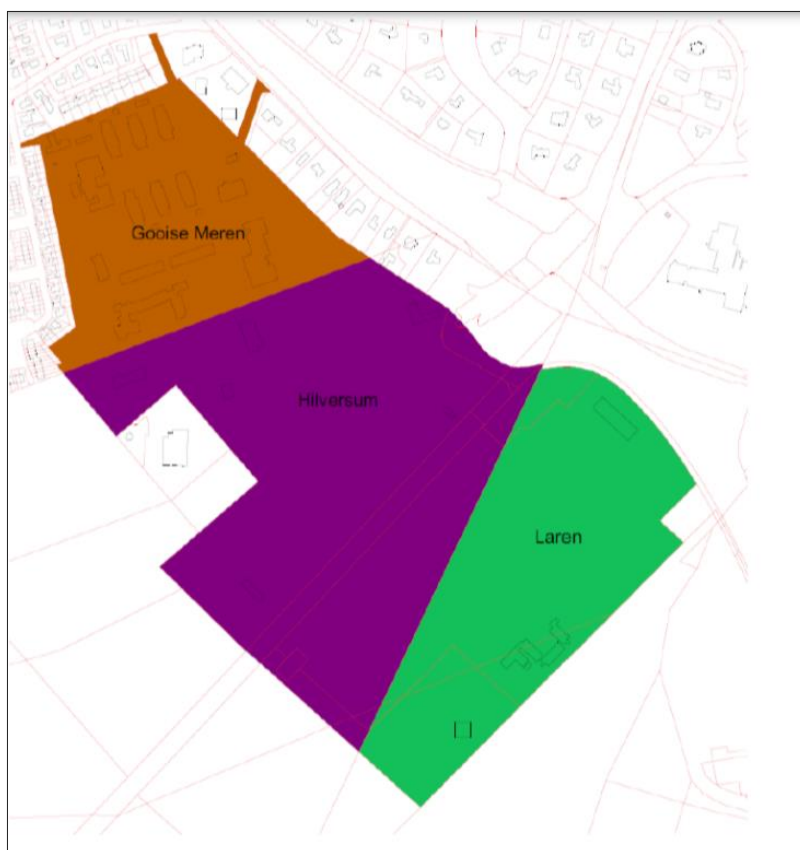
1. De milieueffecten van de ruimtelijke modellen voor de ontwikkeling van het buurtschap Crailo worden beschreven en beoordeeld (de ruimtelijke modellen zijn in paragraaf 5.2 beschreven). De modellen worden breed onderzocht.
2. Op basis van deze milieueffecten worden waar mogelijk en nodig aanpassingen in het ontwerp gedaan of aanvullende (inpassings-)maatregelen ontwikkeld die voorspelde negatieve milieueffecten kunnen voorkomen, verzachten of compenseren of positieve effecten verder kunnen versterken.
3. Mede op basis van de milieueffecten van de ruimtelijke modellen en de mogelijke aanvullende milieumaatregelen wordt een ruimtelijk voorkeursmodel gekozen door de drie gemeenten (dit kan ook een combinatie zijn). Dit voorkeursmodel wordt vervolgens nader uitgewerkt in het stedenbouwkundig- en landschapsplan tot op bestemmingsplanniveau.
4. De effecten van dit ruimtelijke voorkeursmodel worden in het MER beschreven, voor zover deze afwijken van de al eerder beschreven effecten van de modellen en mogelijke aanvullende maatregelen.

#### **Plangebied**

Het plangebied is het gebied waar de daadwerkelijke ontwikkeling van het buurtschap Crailo met eventuele aanvullende (inpassings-)maatregelen is voorzien, zie figuur 7.

#### **Studiegebied**

Het studiegebied is het gebied waarbinnen relevante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling van het buurtschap Crailo kunnen optreden en wordt dus bepaald door de reikwijdte van de effecten. Deze reikwijdte kan per milieuaspect en per onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling verschillen. Zo zullen de effecten van de fysieke aanleg van woningen en bedrijven vooral lokaal zijn, maar zullen de effecten als gevolg van de veranderende verkeersintensiteiten verder reiken. In het MER zal de omvang van het studiegebied per milieuaspect worden onderbouwd.



Figuur 7: Het plangebied voor de ontwikkeling van buurtschap Crailo.



### **Referentiesituatie: huidige situatie met autonome ontwikkelingen**

De milieueffecten van de ontwikkeling van het buurtschap Crailo worden beschreven ten opzichte van de referentiesituatie. Dit is de situatie die ontstaat zonder dat het buurtschap wordt gerealiseerd, maar met het huidige gebruik van het terrein en nieuwe activiteiten of ontwikkelingen in de omgeving die autonoom zullen optreden. Projecten in de omgeving van Crailo die ruimtelijk al definitief zijn vastgesteld in de vorm van een bestemmingsplan of binnenkort definitief worden vastgesteld maken onderdeel uit van de autonome ontwikkeling en dus de referentiesituatie voor het bepalen van de effecten van de ontwikkeling van het buurtschap Crailo. In het MER zal worden onderbouwd welke projecten en ontwikkelingen wel en welke niet zijn meegenomen als onderdeel van de autonome ontwikkeling.

### **Plansituatie en effectenjaar**

Realisatie van het buurtschap Crailo is globaal voorzien in de periode van 2020 tot en met uiterlijk 2040. Het bestemmingsplan wordt volgens de huidige planning (januari 2019) vastgesteld in 2020 en omvat op basis van de Crisis- en herstelwet een looptijd van maximaal twintig jaar. Bij de beschrijving van de effecten van de plansituatie wordt ervan uitgegaan dat het buurtschap Crailo geheel is gerealiseerd. Voor wat betreft de verkeerscijfers en de autonome projecten en ontwikkelingen in het studiegebied wordt uitgegaan van het jaar 2040. Daarnaast worden ook de tijdelijke effecten tijdens de ontwikkelingsfase op hoofdlijnen in het MER beschouwd.

## **5.2 Te onderzoeken ruimtelijke modellen**

De ontwikkeling van het buurtschap Crailo vindt plaats op het voormalige defensieterrein. De locatie van de ontwikkeling staat daarmee vast. Met het door de drie gemeenten vastgestelde Ambitiedocument zijn de vijf pijlers voor de ontwikkeling vastgelegd waarmee ook de hoofdopzet en hoofdstructuur van het toekomstige buurtschap duidelijk zijn (zie paragraaf 3.3). Van het ruimtelijk concept uit het Ambitiedocument zijn alleen de voorgenomen omvang en de categorieën/aard van wonen, bedrijvigheid en natuur als richtinggevend uitgangspunt vastgesteld (zie paragraaf 3.4). De rest van het ruimtelijk concept dient als startpunt voor de definitieve uitwerking tot stedenbouwkundig plan. Daarbij zijn nog ruimtelijke variaties mogelijk en moeten nog ruimtelijke keuzes worden gemaakt. Eén van de inhoudelijke wettelijke vereisten voor het op te stellen MER is het onderzoeken van de redelijke alternatieven.

Daarom worden op basis van de uitgangspunten en een analyse van sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen ruimtelijke modellen ontwikkeld, elk vanuit een specifieke ruimtelijke visie op het te ontwikkelen gebied. Daarbij wordt uitgegaan van het maximum van 600 woningen en vijf hectare aan bedrijvigheid dat nu in beeld is, zodat er geen sprake is van onderschatting van de milieueffecten. In het uiteindelijke ontwerp volgt het definitieve aantal en de definitieve oppervlakte, het behalen hiervan is geen doel op zich..

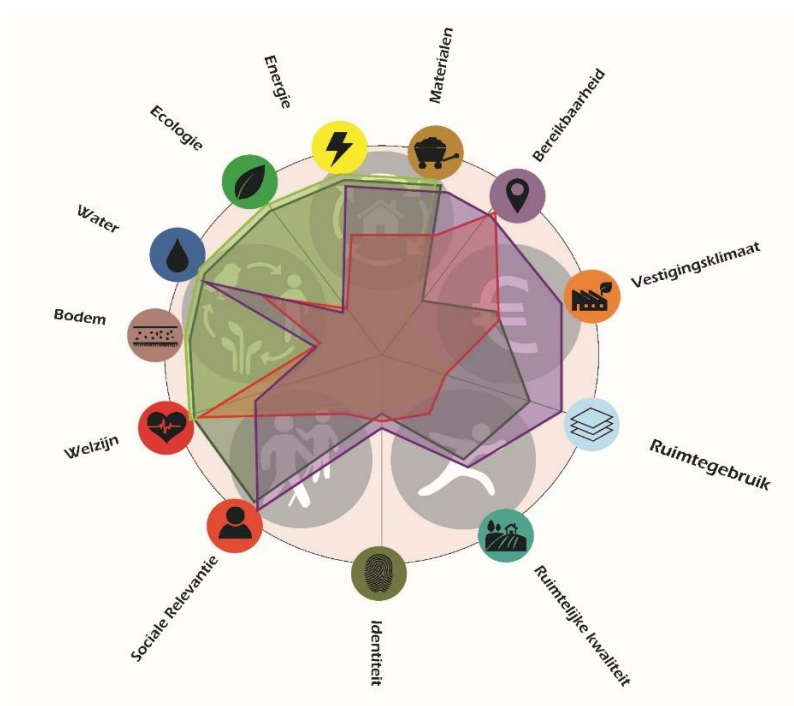
Aan deze ruimtelijke modellen worden met behulp van het Rad van Crailo (zie paragraaf 4.1) verschillende duurzaamheidsconcepten met verschillende combinaties van duurzaamheidsmaatregelen gekoppeld. Daarbij worden verschillende prioriteiten toegekend aan de vijf pijlers in samenhang met 12 duurzaamheidsthema's, dit in overleg met de speciaal voor Crailo samengestelde duurzaamheidswerkgroep (zie paragraaf 4.1 voor een toelichting). Figuur 8 geeft een willekeurig voorbeeld ter illustratie hiervan.

Bij de dialoog met stakeholders en ontwerpteam bij ruimtelijke ontwikkelingen blijken in relatie tot duurzaamheidsconcepten en duurzaamheidsmaatregelen steeds twee thema's wederkerend. Het eerste thema is de mate waarin wordt uitgegaan van het individu dan wel de gemeenschap:

- Als het samen de gemeenschap onderhouden centraal staat, stelt het individu zich dienstbaar op ten op zichte van de groep.
- Als het individu het uitgangspunt vormt, wil het individu zich vrij voelen om keuzes te maken per huishouden. Hierbij is minder afhankelijkheid van de groep en houdt het individu 'de eigen broek op'.

Het tweede thema is de mate waarin bestaande waarden dan wel het nieuwe ruimtelijke concept leidend is:

- Als de omgeving met de bestaande waarden leidend en bepalend is voor de invulling van de wijk, worden de bestaande kwaliteiten (groen, natuur, gebouwen) maximaal benut. De bestaande situatie wordt in stand gehouden en daaromheen wordt gebouwd.
- Als het nieuwe planconcept leidend is, zijn de bestaande kwaliteiten ondergeschikt aan de nieuwe kwaliteiten. Het gebied wordt dan ook met nieuwe kwaliteiten bestempeld. De natuur en bestaande inrichting kunnen doorbroken worden om maximale nieuwe kwaliteit te bereiken.



Figuur 8. Het ontwikkelen van verschillende duurzaamheidsconcepten met behulp van het Rad van Crailo.

De ruimtelijke modellen met hieraan gekoppeld de verschillende duurzaamheidsconcepten met verschillende combinaties van duurzaamheidsmaatregelen worden in het MER onderzocht op milieueffecten.

## 5.3 Te onderzoeken effecten

### Huidige gebiedskenmerken

In figuur 9 zijn enkele van de huidige gebiedskenmerken van Crailo weergegeven. Crailo ligt in het groen en grenst aan de uitgestrekte heide tussen Hilversum en Bussum. De locatie van circa 40 hectare sluit aan op de bebouwde kern van Bussum. Crailo ligt regionaal gezien direct ontsloten aan de A1.

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. 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 relictten van het oude heidelandschap. De kwaliteit en de vitaliteit van de inheemse bomen wordt nauwkeurig in kaart gebracht.

Het terrein kent een aanzienlijk hoogteverschil en loopt, gezien vanuit het ecoduct, ongeveer zeven meter af richting de bebouwingsrand van Bussum. Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen het grondwaterbeschermingsgebied dat hoort bij drinkwaterwinning Laarderhoogt. De locatie wordt doorsneden door het Gebed Zonder End (Nieuwe Crailoseweg), een belangrijke recreatieve route voor langzaam verkeer begeleid door bomenlanen, die kilometerslang dwars door de heidevelden loopt. 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.



Figuur 9: Enkele van de huidige gebiedskenmerken van Crailo.

#### **MER-beoordelingskader en effecten**

In het MER zullen primair 'de klassieke' milieueffecten van de ruimtelijke modellen worden onderzocht:

- Mobiliteit (verkeer aantrekkende werking).
- Bereikbaarheid (van de locatie zelf en in de omgeving voor zowel langzaam als snelverkeer).
- Verkeersveiligheid.
- Geluid (aantallen gehinderden, geluidbelast oppervlak).
- Luchtkwaliteit / gezondheid (blootstelling NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, en PM<sub>2,5</sub>).
- Geurhinder.
- Externe veiligheid (plaatsgebonden en groepsrisico).
- Bodem (bodem- en grondwaterkwaliteit).
- Water (waterhuishouding, oppervlaktewaterkwaliteit).
- Natuur (gebieds- en soortbescherming, beïnvloeding bos- en houtopstanden).
- Archeologie (aantasting bekende en verwachtingswaarden).
- Landschap en cultuurhistorie (beïnvloeding waardevolle gebieden, patronen en structuren).
- Recreatie (beïnvloeding recreatieve routes).

De milieueffecten kunnen op twee manieren van invloed zijn op de ontwikkeling van het buurtschap Crailo: van 'buiten naar binnen' en van 'binnen naar buiten'. Zo kunnen de geluidseffecten van bedrijven en verkeer binnen het buurtschap Crailo van invloed zijn op het woon- en leefmilieu van bestaande woningen in Bussum. En anderzijds kunnen bijvoorbeeld de geluids- en externe veiligheidseffecten van de A1 van invloed zijn op het woon- en leefmilieu binnen het buurtschap Crailo. Beide typen effecten kunnen sturend zijn voor welk type ontwikkeling in welk deelgebied van Crailo het meest gewenst is.

Om de effecten van de veranderingen in de verkeersstromen te kunnen bepalen worden voor de ruimtelijke modellen verkeersintensiteiten berekend met behulp van een verkeersmodel. De verkeerscijfers worden vervolgens gebruikt om onder andere de effecten op geluid en luchtkwaliteit te bepalen.

Zoals beschreven in paragraaf 2.1 van deze notitie zal een passende beoordeling Natura 2000 worden opgesteld omdat door de realisering van Buurtschap Crailo sprake kan zijn van een toename van stikstofdepositie op gevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied. De resultaten van deze passende beoordeling zullen worden opgenomen in het MER.

***Toetsing op doelbereik: het Rad van Crailo***

De ontwikkeling van het buurtschap Crailo is geen 'klassieke' ruimtelijke ontwikkeling, maar een duurzame en innovatieve gebiedsontwikkeling binnen drie gemeenten. Daarom zijn naast bovengenoemde 'klassieke' milieueffecten ook andere milieuaspecten relevant, zoals energie, hergebruik van aanwezige materialen en reductie van afval. Zoals beschreven in paragraaf 4.1 worden door middel van het Rad van Crailo de vijf pijlers uit het Ambitiedocument gekoppeld aan twaalf duurzaamheidsthema's uit de aanpak Duurzaam GWW en wordt onder meer een beoordelingskader ontwikkeld. Dit beoordelingskader wordt gebruikt bij de ontwikkeling en beoordeling van de ruimtelijke modellen in het kader van het stedenbouwkundige en landschapsplan en bevat zowel ruimtelijke als niet ruimtelijk relevante aspecten en effecten. In het MER wordt dit beoordelingskader gebruikt ten behoeve van de toetsing op doelbereik in aanvulling op het klassieke MER-beoordelingskader (de vijf pijlers vormen samen met duurzaamheid immers het te bereiken doel). Beide beoordelingskaders overlappen elkaar deels (zowel binnen de pijlers als binnen duurzaamheid speelt milieu immers een belangrijke rol), maar vullen elkaar ook aan.

***Monitoring en (bij)sturing***

Het totale beoordelingskader wat zo ontstaat vormt ook de basis voor het te ontwikkelen monitorings- en toetsingskader voor de toekomstige (bij)sturing van de daadwerkelijke ontwikkeling van het buurtschap Crailo door marktpartijen. Dit kader zorgt daarmee voor de benodigde flexibiliteit bij deze vervolgstappen waarbij het behalen van de beoogde doelen afdoende is geborgd.

## COLOFON

ONTWIKKELING BUURTSCHAP CRAILO  
NOTITIE REIKWIJDTE EN DETAILNIVEAU (M.E.R.)

**KLANT**

Gemeenten Gooise Meren, Hilversum en Laren

**AUTEUR**

Patrick Weijers

**PROJECTNUMMER**

E07001.000111

**ONZE REFERENTIE**

083773247 0.26

**DATUM**

3 april 2019

**STATUS**

Definitief

**Arcadis Nederland B.V.**

Postbus 264  
6800 AG Arnhem  
Nederland  
+31 (0)88 4261 261

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