

Ambitiedocument gebiedsontwikkeling Crailo

Januari 2013

1 Inleiding



1.1 Doel van het ambitiedocument

In dit document worden de ambities van de provincie Noord-Holland voor de gebiedsontwikkeling Crailo beschreven.

In september 2011 heeft het college van Gedeputeerde Staten besluiten genomen over de herontwikkeling van het Crailo-terrein. Het belangrijkste uitgangspunt is dat de provincie wil sturen op globale (provinciale) doelen. Een ander belangrijk uitgangspunt is een budgettair neutrale ontwikkeling van het terrein. Dit betekent dat de aankoop en overige investeringen, waaronder bijvoorbeeld de verplichting voor het ecodeuct Laarderhoogte, worden terugverdiend. In dit document wordt aangegeven wat de provincie wil met het terrein (hoofdstuk 2) en hoe zij dat via een stap voor stap benadering wil realiseren (hoofdstuk 3). Hiervoor stelt de provincie, in samenspraak met de gemeenten Bussum, Hilversum en Laren en het Goois Natuurreservaat, met dit document het publieke ruimtelijke kader vast, met een beperkt aantal harde eisen waar de ontwikkeling aan moet voldoen. Verder worden hierin wensen uit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid meegegeven. Het is vervolgens aan de markt om hier optimale ruimtelijke oplossingen voor te vinden. Met andere woorden: de provincie daagt de markt uit om innovatief en creatief aan de slag te gaan met de daadwerkelijke ontwikkeling van het gebied.

Dit ambitiedocument vervangt de nota van uitgangspunten en het Programma van Eisen Gebiedsontwikkeling Crailo. Op grond van dit document kiest de provincie voor de meest geschikte ontwikkelstrategie. Het ambitiedocument dient als basis voor een verdere ruimtelijke uitwerking. De provincie zal de uitwerking in overleg met de gemeenten en het Goois Natuurreservaat vormgeven.

Een concept van het ambitiedocument is in juni 2012 door alle partijen bestuurlijk vastgelegd en vrijgegeven voor communicatie. De ambities zijn door de stuurgroep toegelicht tijdens een drukbezochte informatie-avond op 7 november. Dit heeft geleid tot enkele kleine aanpassingen in het document dat nu definitief vastgesteld kan worden door de besturen van de partijen.

Hierna volgt in paragraaf 1.2 eerst een beschrijving van de huidige situatie in en rond het plangebied. Daarna wordt in hoofdstuk 2 een beeld geschetst van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en de bijbehorende eisen en wensen. In hoofdstuk 3 komen de uitgangspunten voor de ontwikkelingsstrategie aan de orde.





1.2 Gebiedsbeschrijving: huidige situatie en autonome ontwikkelingen

Het plangebied Crailo ligt centraal in het Gooi, verspreid over de drie gemeenten Bussum, Hilversum en Laren en grenzend aan het Goois Natuurreservaat. Het gebied is circa 40 hectare groot en omvat de terreinen van de voormalige Palmkazerne (kazerneterrein, oefenterrein) en een asielzoekerscentrum (AZC-terrein). Het gebied sluit aan de westkant aan bij de bebouwde kom van Bussum. Aan de noordoostzijde wordt het globaal begrensd door de A1 en bijbehorende aansluiting. Aan de noordkant van deze verkeersknoop ligt een vestiging van Tergooi ziekenhuizen. Aan de west-, oost- en zuidzijde ligt een groot, aaneengesloten bos- en heideterrein: de Bussummerheide en Westerheide. Dit natuurgebied is een beschermd natuurmonument en valt daarom onder de Natuurbeschermingswet. Het is daarnaast een belangrijk uitloopgebied voor bewoners uit de regio.

Het plangebied maakte oorspronkelijk deel uit van een groter aaneengesloten bos- en heidegebied dat zich uitstrekte over het Gooi. De genoemde Bussummerheide en Westerheide aan de zuidzijde van de A1 en de Blaricummerheide en Tafelbergheide aan de noordzijde van de A1 zijn daarvan omvangrijke overblijfselen.

Ter hoogte van Crailo is door stedelijke uitbreiding van Bussum, de aanleg van rijksweg A1, de ontwikkeling van de

Palmkazerne en het AZC-terrein het oorspronkelijke landschap ingrijpend veranderd. Grote delen van het kazerneterrein en het AZC-terrein hebben in wezen een tijdelijk karakter en stralen dat ook uit. In het gebied zijn nog diverse beeldbepalende gebouwen en verhardingen aanwezig, die het karakter van een besloten kazerneterrein benadrukken. Daarnaast zijn er overblijfselen van de oorspronkelijke natuur aanwezig in de vorm van boombeplanting en heiderestanten, die naast de aanwezige natuur in de directe omgeving in belangrijke mate bepalend zijn voor het groene karakter van het gebied. Het cultuurhistorisch waardevolle Gebed zonder End vormt hierbij een bijzonder element. Vanuit de omgeving is het terrein bijna niet zichtbaar. Deze sfeer past goed bij het algemene karakter van het Gooi, waarbij sprake is van een zogenaamd illusiële landschap: een belangrijk deel is verstedelijkt gebied, maar vanuit de natuurgebieden wordt dit nauwelijks zo ervaren.

Er zijn vergevorderde plannen om ten oosten van het gebied als schakel in de ecologische hoofdstructuur een ecoduct aan te leggen over de A1 en de Naarderstraat. Dit ecoduct, de Natuurbrug Laarderhoogt, moet de genoemde natuurgebieden aan beide zijden van de A1 verbinden en de migratie van diersoorten bevorderen. Het ecoduct is opgenomen in het rijks Meerjarenprogramma Ontsnippering (MJPO). Naast de benodigde kunstwerken, moeten ook de toe-

lopen naar het ecoduct opnieuw worden ingericht om de ecologische corridor te laten functioneren. Dit geldt zowel voor de huidige terreinen ten zuiden als die ten noorden van de A1. De toeloop aan de zuidkant zal over een groot deel van het huidige AZC-terrein moeten lopen om goed als ecologische verbinding te kunnen functioneren.

De verkeersknoop bij de A1 is op dit moment onoverzichtelijk. Er zijn geen concrete plannen om dit op korte termijn aan te pakken. Wel zullen er, afhankelijk van en in samenhang met de ontwikkeling, enige aanpassingen gedaan moeten worden.

2 Gewenste ontwi

In dit hoofdstuk is een beeld geschetst van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied Crailo. Deze is vertaald in een aantal eisen en wensen, die de basis vormen voor het te maken stedenbouwkundig plan. Bij het stedenbouwkundig plan wordt gedacht aan een robuuste structuur, waarbinnen deelgebieden gefaseerd ontwikkeld kunnen worden. Van de opgestelde eisen, die zijn weergegeven in paragraaf 2.2, mag niet worden afgeweken. De wensen in paragraaf 2.3 geven aan hoe de provincie aankijkt tegen de ruimtelijke kwaliteit van de toekomstige ontwikkeling, in relatie tot de huidige ruimtelijke kwaliteit. Deze vormen een handreiking richting ontwikkelaar en kunnen ook wel worden beschouwd als ontwerpprincipes voor het gebied. Beargumenteerde kan er van af geweken worden, mits dit geen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit.

2.1 Gewenste ontwikkeling

Het gebied Crailo is een hoogwaardig, duurzaam woon- (werk-) en natuurgebied, dat voorziet in de regionale behoefte. Het groene karakter van het totale gebied staat in relatie tot de kwaliteiten van de omgeving voorop. Bij de realisatie van

het gebied is ingespeeld op de unieke ligging nabij de A1, de rand van Bussum, de natuurgebieden van de Westerheide en Bussumerheide en het ecoduct over de A1 (natuurbrug Laarderhoogt). Het groene karakter komt in de openbare ruimte binnen het te ontwikkelen gebied tot uiting. Er is sprake van een groen raamwerk dat voor een belangrijk deel is geënt op de reeds aanwezige beplanting. Nieuwe beplanting sluit wat betreft structuur en samenstelling aan bij de beplanting in de omgeving. Het groene raamwerk is zo robuust vormgegeven dat de natuurgebieden in de omgeving en de verschillende functies binnen het te ontwikkelen gebied optimaal kunnen functioneren.

Het historische Gebed zonder End (Nieuwe Crailoseweg) blijft behouden en wordt waar mogelijk ruimtelijk versterkt. Het Gebed zonder End wordt niet doorsneden door wegen voor gemotoriseerd verkeer. Gemotoriseerd verkeer maakt voor de ontsluiting gebruik van wegen binnen het gebied (waarbij, in het kader van duurzaamheid, zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van bestaande verharding), die aansluiten op bestaande wegen grenzend aan het gebied. In het plangebied

is sprake van een netwerk van langzaam verkeersroutes, gekoppeld aan de groenstructuur, met meerdere verbindingen van en naar de omgeving.

Voor het hele gebied geldt dat waar mogelijk bestaande waardevolle bomen, andere beplanting, natuurlijke begroeiing en natuurlijke bodemprofielen behouden blijven en gebruikt worden als basis voor de verdere ontwikkeling. De bodems worden gesaneerd volgens de aan het toekomstige gebruik ontleende functionele eisen.

Gebouwen in het gebied voegen zich op een natuurlijke manier in de groene omgeving. Waar mogelijk zijn, in het kader van duurzaamheid en mogelijke beleving van de context van het gebied, bestaande gebouwen hergebruikt. De situering, architectuur en het materiaalgebruik zorgen voor een optimale ruimtelijke inpassing.

Bij de ontwikkeling van Crailo zal de Provincie Noord-Holland waken over de ruimtelijke kwaliteit en de gewenste identiteit. Het uiteindelijke plan zal voldoen aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. Dit begrip bevat

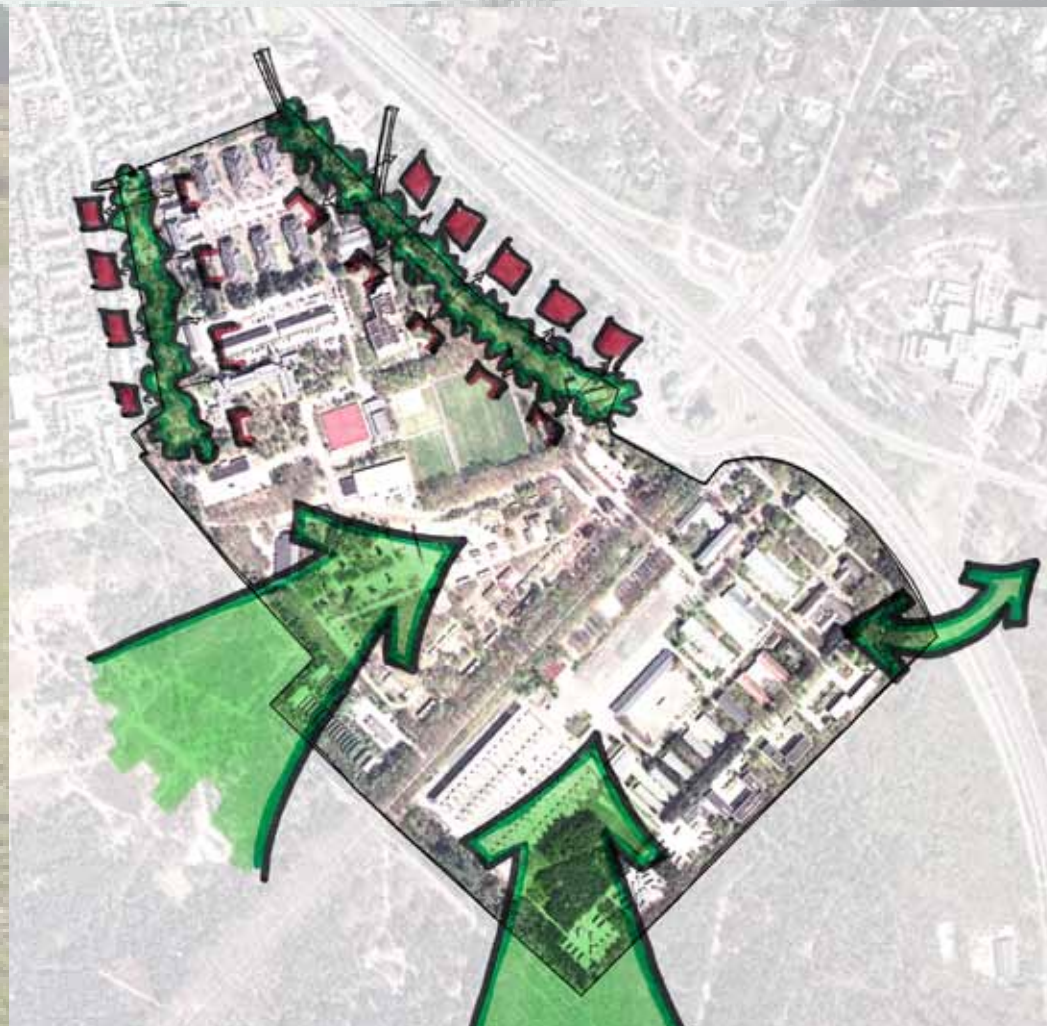
kkeling, eisen en

alle aspecten die noodzakelijk zijn voor de planologische procedure, zoals onderzoek naar infrastructurele- verkeerseffecten op hogere schaal, maar ook onderzoek naar milieueffecten en bodem.

2.2 Eisen

Voor de gebiedsontwikkeling gelden de volgende eisen:

- Het Gebed zonder End wordt in huidige vorm en met huidige functie behouden en waar mogelijk versterkt. Het wordt niet doorsneden door gemotoriseerd verkeer.
- Handhaving bestaande manege en ruimtelijke reservering tweede manege
- Zorgen voor een nieuwe ontsluiting van de twee maneges door het gebied vanaf het knooppunt A1
- Rekening houden met de invloedssfeer van het ecoduct ('stiltezone' van 250 meter bij de toegang en realiseren aanloopgebied)
- Andere functies dan natuur op het AZC-terrein (bijvoorbeeld een crematorium) moeten passend zijn met en versterkend werken voor de natuur.



wensen

2.3 Wensen

De publieke wensen zijn gerelateerd aan de hand van de volgende thema's, corresponderend met de provinciale doelen:

- ruimtelijke kwaliteit/ruimtelijke structuur
- natuur/groen
- infrastructuur/bereikbaarheid
- wonen
- werken

Ruimtelijke kwaliteit, ruimtelijke structuur

- zoveel mogelijk aansluiten bij bestaande ruimtelijke indeling en oriëntatie van het gebied (bepanting, open ruimtes, ontsluitingsstructuur)
- afspraken over (kwaliteits)eisen openbare ruimte met gemeenten, aan de hand van het Handboek Openbare Ruimte. Parkeermogelijkheden zijn goed ingepast. Ook aandacht voor parkmanagement bij mogelijk bedrijventerrein.
- verwijzen naar de militaire historie van het gebied om de context en eigenheid van het gebied te benadrukken. Hiervoor kan bijvoorbeeld het ensemble Palmkazerne met zes gebouwen, hoofdgebouw en exercitieterrein gebruikt worden.



- realiseren van een groene zone tussen de bestaande bebouwing van Bussum en het nieuwe woongebied, met inachtneming van de sociale veiligheid.

Natuur, groen

- in het kader van duurzaamheid en het bestaande karakter van het gebied en haar omgeving zoveel mogelijk behoud van de bestaande beplanting-(structuur) in het gebied en opnemen in de openbare ruimte
- bij nieuw groen gebruik maken van gebiedseigen beplanting (in aansluiting op bestaande beplanting)
- groen in het gebied verbinden (verbonden houden) met groen in de omgeving
- fasering: beginnen met investeren in natuur op AZC-terrein

Infrastructuur, bereikbaarheid

- zorgen voor aansluiting voor autoverkeer op knooppunt bij A1
- zorgen voor ontsluiting woongebied vanaf meerdere kanten (de woonwijk is veilig en verkeersluw).
- voorkomen doorgaand verkeer door het gebied (tegenaan sluipverkeer)
- goede aansluiting van het gebied op het recreatieve routenetwerk in de om-



- geving; meerdere toegangen voor fietsverkeer
- minimaal twee doorgaande fietspaden door het gebied, waarvan één tussen de knoop A1 en het bestaande fietspad langs de rand van de Bussumerheide. Indien een bedrijventerrein gerealiseerd wordt, wordt er gedacht aan vrijliggende fietspaden door dit bedrijventerrein (afhankelijk van de grootte/soort en daarmee de noodzaak)
- zorgen voor sociaal veilige routes
- rekening houden met ruimtereservering voor (te verplaatsen) onderstation voor elektriciteit. Nieuwe locatie goed bereikbaar, in aansluiting op openbare weg, nabij Gebed zonder End (hoofdkabels). In overleg met Liander.

Wonen

- inspelen op unieke ligging in groene omgeving
- voor woningbouw wordt rekening gehouden met de dynamiek op de woningmarkt. De provincie zal daarbij de doelgroepen van beleid, gelet op de bevolkingsprognoses en dergelijke, niet uit het oog verliezen. Het streven is 33% sociaal bereikbaar / betaalbaar te realiseren
- er wordt momenteel gedacht aan een woningdichtheid van 25 woningen per hectare. Omdat er nog geen stedenbouwkundig ontwerp ligt en daarmee de mogelijkheden van het gebied nog niet duidelijk zijn, kan het zijn dat hiervan wordt afgeweken. Een landschappelijke inpassing is leidend.

- dichtheid en verharding: natuurlijke omgeving wordt voortgezet in de inrichting van het nieuwe woon(werk) gebied en door een goede balans tussen de verdichting ten opzichte van de openbare ruimte/ruimtelijke kwaliteit
- de beleving in en van de natuurlijke

- omgeving wordt geen afbreuk gedaan door de nieuwe bebouwing in het te ontwikkelen gebied (illusielandschap)
- andere functies, bijvoorbeeld woonwerk-, woon-zorg-combinaties, zijn mogelijk. Tussen en in de woningen zijn werkfuncties gevestigd die zich



goed verhouden met de woonfunctie en de wijk levendig maken.

- woningbouw op AZC-terrein is onder nadere voorwaarden mogelijk, passend en versterkend voor de natuurfunctie. Dit houdt onder meer in dat de woningbouw landschappelijk ingepast dient te worden, zonder de ecologische verbindingzone te schaden
- bij het invullen van de woonfunctie worden uitgangspunten gehanteerd zoals door provincie en regio overeengekomen in het Regionaal Actie Programma (RAP) Gooi en Vechtstreek: betaalbaarheid, toegankelijkheid en duurzaamheid

Bedrijventerrein

- er is een ruimtebehoefte voor een bedrijventerrein vastgesteld, deze wordt verder vormgegeven in de ontwikkelstrategie
- nader onderzoek naar randvoorwaarden en termijn waarop bedrijven zich op Crailo zouden willen vestigen
- het bedrijventerrein dient landschappelijk ingepast te worden
- het bedrijventerrein mag geen hinder veroorzaken voor het woongebied (maximaal categorie 3 “niet horen, zien en ruiken”).

Overige wensen

- duurzaamheid: omgevingsbewust bouwen, zoveel mogelijk hergebruik van bestaande wegen, waar mogelijk hergebruik van bestaande gebouwen/materialen en sportvelden. een andere

specificatie in termen van een duurzaamheidsklasse (zilver) is gewenst. Op basis daarvan kan de ontwikkelende partij zelf een pakket samenstellen.

- beheer: nadere afspraken over inrichtingseisen en beheer openbare ruimte

en natuur, in overleg met gemeenten en Goois Natuurreservaat (afspraken toetsmomenten etc.)



3 Ontwikkelingsstra



ategie

3.1 Uitgangspunten

In het vorige hoofdstuk is het gewenste ruimtelijke beeld voor Crailo neergezet. Hoe dit gerealiseerd wordt, hangt nauw samen met de ontwikkelingsstrategie en de wijze van vermarkting. In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor de ontwikkelingsstrategie beschreven. Hierbij wordt uitgegaan van een gefaseerde ontwikkeling. De wijze van het tot ontwikkeling brengen van Crailo heeft invloed op de wijze van samenwerking met de betrokken gemeenten. Een nieuwe overeenkomst zal het sluitstuk zijn van de keuzes die in het ambitiedocument worden gemaakt. Er is een verkenning uitgevoerd om het gebied stap voor stap in ontwikkeling te nemen. Hierbij wordt nadrukkelijk gedacht aan consumentgericht ontwikkelen en bouwen om te komen tot een haalbaar en maakbaar plan. Om dit te bewerkstelligen wordt een ontwikkelingsproces van rekenen en tekenen gehanteerd.

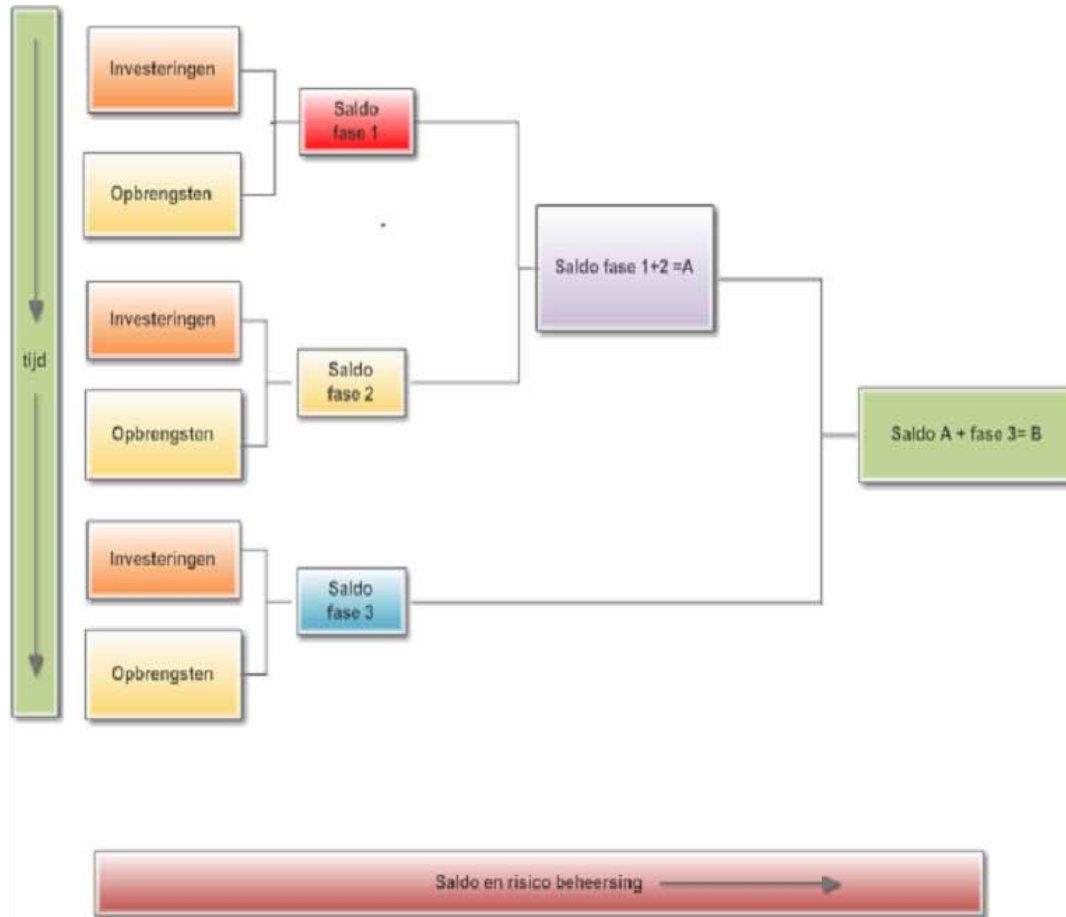
Dit hoofdstuk beschrijft wat de stap voor stap benadering inhoudt, en wat dit betekent voor de ontwikkelstrategie. De stap voor stap benadering betreft een zogenaamde organische gebiedsontwikkeling

oftewel stedelijke transformatie zonder eindbeeld. De ruimtelijke eisen uit hoofdstuk 2 zijn wel bepalend. Kleine stappen, lokale kenmerken en faciliteren van particuliere initiatieven kenmerken de wijze van ontwikkeling. Dit draagt bij aan de financieel-technische beheersbaarheid van het proces en geeft de mogelijkheid om in te spelen op actuele marktontwikkelingen.

Een vraaggestuurde ontwikkeling vereist een bijzondere ontwikkelstrategie. Organische groei veronderstelt het mee kunnen bewegen met de initiatieven. Daarnaast moet tegelijkertijd de ruimtelijke samenhang worden geborgd. Het gaat dan voornamelijk om voldoende plekken/locaties te ontwikkelen om aan de wensen (vraag uit de markt) te kunnen voldoen. De kern daarbij is dat de overheid zo min mogelijk via een (stedenbouwkundig) programma van eisen voorschrijft om het maximale te bereiken (zie hoofdstuk 2).

3.2 Stap voor stap benadering

Vanuit het financiële perspectief gezien gaat een stap voor stap benadering uit van een exploitatieopzet die per ontwikkelingsfase zowel kosten als opbrengsten



Stap voor stap benadering: structuur grond- en vastgoed exploitatie

genereert. In feite is er sprake van meerdere 'postzegel grond- en vastgoedexploitaties' die het totale gebied gaan bedekken. Hierdoor kan worden ingespeeld op veranderingen in de markt. De structuur van de grond- en vastgoedexploitatie wordt in de bijgevoegde figuur weergegeven.

De realisatie van overzienbare eenheden staat centraal. Hierbij wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande boven- en ondergrondse infrastructuur.

De publiekrechtelijke uitwerking van de ontwikkelstrategie (welke planologische procedure kan het best worden gevolgd?) moet nader worden bepaald.

3.3 Gevolgen voor de vastgoed- en grondexploitatie

In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de uitgangspunten van de vastgoed- en grondexploitatie. De (huidige) marktomstandigheden zijn, voor zover mogelijk, nadrukkelijk betrokken.

Marktvraag

Het enige bouwprogramma dat op dit moment nog enigszins verkocht is de uitgifte van kavels en betaalbare woningen. De uitgifte van bedrijventerrein loopt nagenoeg niet, of slechts alleen nog op specifieke locaties, met name zichtlocaties. Verder wordt verwacht dat de druk op de woningmarkt in de volgende jaren verder zal toenemen. In het bijzonder nu gemeenten en ontwikkelaars bouwplannen laten liggen vanwege de recessie. De

huidige dip in de woningmarkt zal als eerste weer aantrekken binnen de regio Amsterdam. Metropoolregio Amsterdam is tevens geen krimpgebied binnen provincie Noord-Holland. (Blijven) ontwikkelen is in principe noodzakelijk voor het op peil houden van het voorzieningenniveau. Dit zal zonder nieuwe inwoners zondermeer afnemen door vergrijzing, verdunning en afname van de beroepsbevolking. De provincie wenst, indien dat mogelijk is op basis van de marktvraag, vast te houden aan de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie, de provinciale woonvisie en de afspraken die tussen provincie en regio zijn gemaakt (RAP).

Betaalbaar wonen

De duurdere woningbouwsegmenten betalen mee aan het kunnen realiseren van betaalbaar wonen. Afhankelijk van de marktvraag ligt het niet voor de hand om met de ontwikkeling van het betaalbare woningbouwsegment te beginnen. Dit heeft immers een negatieve invloed op de kasstroom. Met het oog op een evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling, is het wel denkbaar dat je begint met betaalbaar wonen, maar er dienen dan wel voldoende duurdere kavels ontwikkeld te worden ter compensatie. Particulier Opdrachtgeverschap (PO) is hiervoor een interessante optie, hoewel vraaggestuurd bouwen op dit moment wellicht ook aantrekkelijk is voor het sociale- en lage middensegment. Dit hangt uiteraard af van de te hanteren grondprijs. Het na te streven percentage betaalbare woningen bedraagt 33%.

Overige initiatieven voor ontwikkeling

Op dit moment zijn er enkele initiatieven die nader op maakbaarheid en realiseerbaarheid binnen het complex Crailo moeten worden beoordeeld. Het betreft o.a. de vestiging van een crematorium. Een initiatief als deze kan voorgetrokken worden in de algehele planontwikkeling, teneinde snel resultaat te bereiken met een groene uitstraling om het aantrekken van investeerders en kopers in de woningbouw aan de andere zijde van het Gebed zonder End te stimuleren. Voor de bouw van een crematorium zijn meerdere aanvragen ingediend. Het is te overwegen om hiervoor een tenderprocedure te starten.

Risico's

In alle gevallen, dus ook bij een stap voor stap benadering, dient het element van risicobeheersing en planoptimalisaties een hoofdrol te spelen. De risico's bij kleinere marktgerichte plandelen zijn beperkter dan bij grotere projecten. Dit geeft de mogelijkheid om eventueel tekorten op het saldo van een deelplan te elimineren, bijvoorbeeld door programma(aan)sturing of het uitstellen van voorinvesteringen. De huidige economische ontwikkelingen zullen echter wel van invloed zijn op de fasering en uitgiftesnelheid van gronden. Met uitzondering van de boekwaarde, kan de ontwikkeling hierop worden afgestemd door het versnellen of beperken van gronduitgiften. Een gevoeligheidsanalyse maakt deel uit van de risicobeoordeling.



Colofon



Uitgave

Provincie Noord-Holland, in een coproductie met de gemeente Bussum, gemeente Hilversum, gemeente Laren en het Goois Natuurreservaat

Projectteam ambitiedocument

Hans Groot - projectleider
Leonie van der Kruk - projectleider
Hans van Helden - landschapsarchitect
Jurjen Tjarks - stedenbouwkundige
Gerard Ballast - planeconoom

Eindredactie

Provincie Noord-Holland
Directie Middelen Sector Communicatie

Beeld

Provincie Noord-Holland

Grafische verzorging

Provincie Noord-Holland, MediaProductie

Dit document is een gezamenlijke uitgave van de volgende partijen:

