

INHOUD

1. INLEIDING	03
2. REGIONALE CONTEXT	04
3. KWALITEITEN CRAILO	07
4. RANDVOORWAARDEN	09
5. ONTWIKKELCONCEPT	11
6. UITGANGSPUNTEN (essenties)	13
7. CONCEPT RUIMTELIJK KADER	15
8. VERVOLG EN AANBEVELINGEN	19

1. INLEIDING

De provincie Noord-Holland is eigenaar van het voormalige defensie terrein Crailo in het Gooi. Zij wil dit terrein herontwikkelen voor wonen, werken, bijzondere voorzieningen en natuur. Als basis hiervoor hebben de provincie Noord-Holland, de gemeenten Bussum, Hilversum en Laren en het Goois Natuurreservaat een ambitiedocument opgesteld. Dit geeft op hoofdlijnen de eisen en wensen van de publieke partijen (provincie, gemeenten Bussum, Hilversum en Laren) en Goois Natuurreservaat weer. Een volgende stap is het uitwerken van dit ambitiedocument in een ruimtelijk kader met een ontwikkelstrategie. Onderdeel van deze uitwerking is een gebiedsanalyse, door middel van een ontwerpend onderzoek.

Voorliggend document is het resultaat van dit ontwerpend onderzoek voor Crailo. Het onderzoek is een zoektocht naar de identiteit en de ruimtelijke en functionele aanknopingspunten voor de toekomstige ontwikkeling van Crailo. In het onderzoek zijn twee centrale vragen gesteld:

1. Welke positie neemt Crailo in binnen de omgeving / regio?
2. Op welke wijze dient Crailo als gebied gepositioneerd te worden?

De ligging van het gebied binnen de regionale landschappelijke en stedelijke setting en anderzijds in de daarmee samenhangende kwaliteiten van het terrein zelf zijn hierbij onderzocht. Tijdens een expertmeeting (1 juli 2013), zijn deze bouwstenen door een aantal experts beoordeeld. Dit heeft geleid tot een verdere aanscherping van het onderzoek, wat de basis vormt voor de uitgangspunten voor het ruimtelijk kader voor Crailo en de gewenste manier waarop het terrein zich daarbinnen kan ontwikkelen. Voor de provincie Noord-Holland zijn daarbij belangrijke voorwaarden dat de ontwikkeling budgettair neutraal verloopt, met een optimale ruimtelijke kwaliteit.

Het onderzoek bouwt voort op de eerder vastgestelde ambities uit het Ambitiedocument), samengevat:

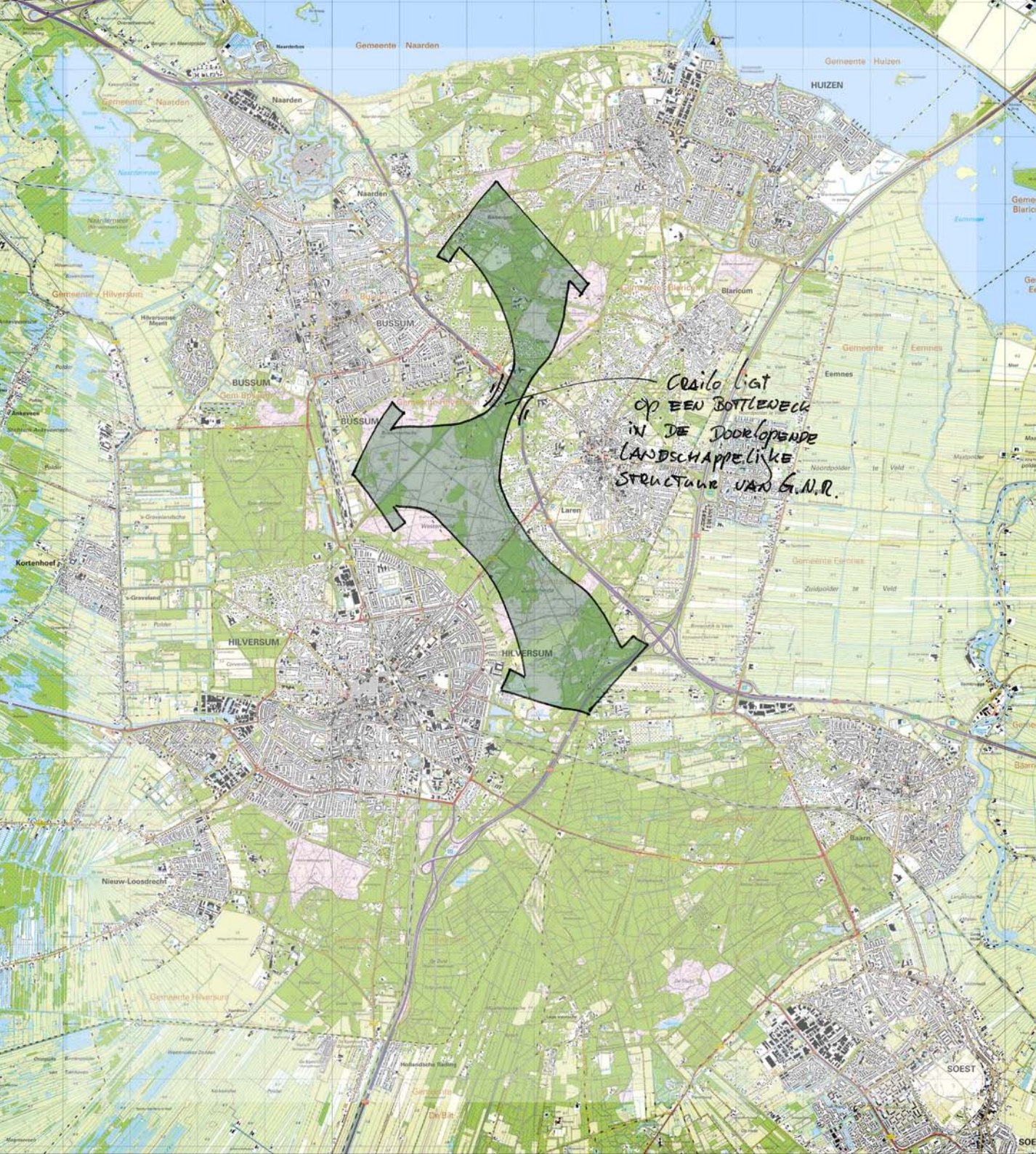
- Hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit
- Budgettair neutrale ontwikkeling
- Het Gebied zonder End wordt in huidige vorm en met huidige functie behouden en waar mogelijk versterkt
- Handhaving bestaande manege en ruimtelijke reservering tweede manege
- Zorgen voor een nieuwe ontsluiting van de twee maneges door het gebied vanaf het knooppunt A1
- Rekening houden met de invloedsfeer van het ecoduct
- Andere functies dan natuur op het AZC terrein (bijvoorbeeld een crematorium) moeten passend zijn met en versterkend werken voor de natuur

- Zoveel mogelijk aansluiten bij bestaande ruimtelijke indeling en oriëntatie van het gebied (beplanting, 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.
- Groenzone tussen bestaande bebouwing van Bussum en de nieuwe ontwikkeling op Crailo
- Zoveel mogelijk behoud bestaande beplanting
- Voorkomen van sluipverkeer door het gebied
- Goede aansluiting op langzaam verkeersnetwerk (recreatief)
- Rekening houden met dynamiek woningmarkt
- Streven naar 33% sociaal bereikbaar
- Landschappelijke inpassing is leidend (illusiëlandschap)
- Functies op het AZC terrein onder nadere voorwaarden, passend bij en versterkend voor natuurfunctie
- Mogelijk bedrijventerrein op Crailo (onderzoek randvoorwaarden en termijn)
- Indien bedrijven er komen is landschappelijke inpassing leidend
- Bedrijventerrein mag geen hinder veroorzaken voor het woongebied, niet horen, niet zien, niet ruiken

Het college van GS heeft het ambitiedocument op 2 april 2013 vastgesteld en ter instemming voorgelegd aan de gemeenten Bussum, Hilversum en Laren en het Goois Natuurreservaat.

In deze rapportage wordt eerst ingegaan op de regionale context (2), waarbij zowel de unieke landschappelijke setting als de uitstekende bereikbaarheid van Crailo aan de orde komen. Vervolgens wordt ingegaan op de kwaliteiten en identiteit van het terrein zelf in relatie tot de directe omgeving (3). In hoofdstuk (4) worden de randvoorwaarden genoemd waar, los van welke ontwikkeling dan ook, rekening mee moet worden gehouden. Daarna wordt op conceptueel niveau weergegeven hoe er ontwikkeld kan worden op Crailo (5) rekening houdend met de regionale context en identiteit van het gebied.

Het voorgaande komt in hoofdstuk 6 samen in het overzicht van de uitgangspunten of essenties voor het ontwerp, die de basis vormen voor de verdere ontwikkeling. Tenslotte wordt een nader uit te werken concept voor het ruimtelijk kader geschetst, dat in de volgende fase nader zal worden uitgewerkt.



2. REGIONALE CONTEXT

Ruimtelijke positie van Crailo in 't Gooi

't Gooi bestaat uit een aantal losse kernen, gelegen in een bos- en heiderijk landschap. Dit landschap bestaat grotendeels uit de natuurgebieden van het Goois Natuurreservaat. Oorspronkelijk vormden de natuurgebieden één aaneengesloten geheel. Door de uitbreiding van de kernen en de aanleg van infrastructuur werden de natuurgebieden kleiner en raakten ze deels van elkaar gescheiden. De afgelopen jaren is gewerkt aan het herstellen van de landschappelijke en ecologische (en daarmee ook recreatieve) samenhang, o.a. door de aanleg van ecoducten en het omvormen naar gebieden naar meer geschikte biotopen. Een aantal schakels moet nog worden aangelegd. Op deze manier ontstaat tussen de kernen een doorlopende 'slinger' van natuurgebieden, die bovendien in relatie staan met andere natuurgebieden in de omgeving: het Naardermeer, het Gooimeer en in zuidelijke richting de natuurgebieden van de Utrechtse Heuvelrug. Het maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur.

Crailo maakt onderdeel uit van dit landschap en ligt daarbij op een cruciale plek: ter hoogte van de verbinding tussen de Blaricummerheide en Tafelbergheide (ten noorden van de A1) en de Bussumerheide en Westerheide (ten zuiden van de A1), die tevens de landschappelijke buffer vormt tussen de kernen van Bussum en Laren. Deze verbinding is het nauwste stuk in het doorlopende landschap van het 't Gooi, bovendien vormt de A1 hier een grote barrière. Om de natuurverbinding te herstellen wordt de komende jaren direct ten oosten van Crailo de Natuurbrug Laarderhoogt over de A1 en de Naarderstraat gerealiseerd. De manier waarop Crailo wordt ontwikkeld is cruciaal voor het succesvol functioneren van deze natuurverbinding, maar ook voor de kwaliteit van de landschappelijke buffer tussen de kernen van Bussum en Laren. Voorkomen moet worden dat door de ontwikkeling als het ware een

verstedelijkingsband ontstaat tussen beide kernen ontstaat.

Het voorgaande stelt hoge kwalitatieve eisen aan de ruimtelijke opzet van Crailo als geheel en de manier waarop het gebied wordt ontwikkeld. Door een zorgvuldige inrichting en ontwikkeling kan het gebied een belangrijke bijdrage leveren aan de landschappelijke en ecologische samenhang en kwaliteiten van dit deel van 't Gooi.

Regionale bereikbaarheid van Crailo

Een andere belangrijke kwaliteit van Crailo op regionaal niveau is de uitstekende bereikbaarheid, die zowel voor de functies wonen, werken als recreatie perspectieven biedt. De bereikbaarheid hangt samen met de ligging bij een aansluiting op de A1, in combinatie met het hier samenkomen van een aantal ontsluitingswegen van het Gooi: de N527 naar Huizen, de N526 naar Blaricum, de Naarderstraat naar Laren en de Amersfoortsestraatweg naar Bussum.

Kijken we naar de bereikbaarheid van de natuur in relatie tot de Metropoolregio Amsterdam dan is op dit moment de afslag bij restaurant de Witte Bergen de eerste directe entree naar de heide. Crailo kan de positie van 'eerste directe entree naar de heide' overnemen. Door de ligging op de Bussumerheide vormt Crailo een prachtige recreatieve uitvalsbasis, direct aan de snelweg, aangesloten op een uitstekend recreatief netwerk. Het Gebed zonder End (de Nieuwe Crailoseweg) en het nabijgelegen (toekomstige) ecoduct zijn onderdeel van de recreatieve structuur: het Gebed zonder End is de belangrijkste entree voor de Bussumerheide en via het ecoduct is een directe verbinding mogelijk met de natuurgebieden ten noorden van de A1. *De strategische positie in het netwerk van wegen en recreatieve verbindingen biedt grote kansen voor de ontwikkeling van Crailo. Bij de inrichting en ontwikkeling van het gebied als geheel, en in het bijzonder de entree, dient deze positie optimaal te worden benut.*



CRAILO:



Ligging op de
Bussumerheide



Militaire enclave
met karakteristieke
gebouwen



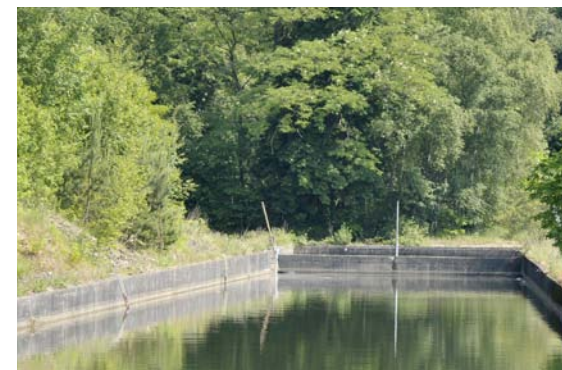
Gebed zonder End
als waardevolle
historische structuur



Uitstekende
ontsluiting



Groene
setting



3. KWALITEITEN VAN CRAILO

Ligging op de Bussumerheide

De ligging van Crailo op de Bussumerheide geeft het gebied een bijzonder karakter en biedt uitstekende mogelijkheden voor toekomstige bewoners en gebruikers om te recreëren en van de natuur te genieten. Er zijn ook voldoende mogelijkheden om Crailo aan te haken op het reeds bestaande recreatieve netwerk.

Het is van groot belang dat de ontwikkeling van Crailo zo wordt gestuurd dat de natuur in de omgeving wordt gerespecteerd. Een belangrijk punt hierbij is dat de natuurverbinding richting het ecoduct goed kan functioneren.

Groene uitstraling

Crailo heeft, aansluitend op de omliggende natuurgebieden, ook op het terrein zelf diverse overblijfselen van de oorspronkelijke natuur en zijn er ook later aangebrachte beplantingselementen aanwezig. Deze bepalen het groene karakter van Crailo. Het gaat om bosjes, heiderestanten, singelbeplanting, solitaire bomen en laanbomen. Een deel van de beplantingselementen is wat betreft de samenstelling, ouderdom en natuurwaarde zo waardevol dat ze het behouden waard zijn en daarmee als basis moeten worden gezien voor de verdere uitwerking en ontwikkeling van het gebied. Het Gebed zonder End, een cultuurhistorisch waardevolle ontginningsweg (nu fiets- en wandelpad) door het heidegebied, met aan weerszijden begeleidende beplanting, vormt hierbij het meest bijzondere element. Dit element moet als zelfstandig groen element herkenbaar blijven, maar kan onderdeel uitmaken van de langzaamverkeersroutes.

Bij veel andere ruimtelijke ontwikkelingen moet het groen nog worden aangelegd, maar op Crailo is het al in ruime mate aanwezig. De ontwikkeling en het bestaande groen kunnen elkaar versterken, waarbij de rode onderdelen van het plan goed ingepast kunnen worden in de groene hoofdstructuur volgens het zogenaamde principe van het illusielandschap: een belangrijk deel is bebouwd, maar vanuit de natuurgebieden wordt dit nauwelijks zo ervaren.

Militaire enclave met karakteristieke gebouwen

Vanaf eind 19e eeuw heeft het gebied een militair karakter. Wat begon als schietterrein met een enkel gebouw, breidde zich in de loop van de vorige eeuw uit tot een (afgesloten) kazerne- en oefenterrein, met tal van gebouwen en voorzieningen. Buiten het afgesloten deel waren op de heide zijn nog diverse schietbanen aanwezig. In het gebied staan ook nog diverse beeldbepalende gebouwen (zie de kaart op pagina 8), die het karakter van een kazerneterrein benadrukken. Een aantal van die gebouwen, waaronder de zes gebouwen (ensemble) op de Palmkazerne, is vanwege de architectonische kwaliteit en setting het meest karakteristiek. Ook kan een deel van de bestaande wegen in het gebied in de toekomst een rol spelen bij de ontsluiting van Crailo.

Ligging aan de rand van Bussum

Crailo sluit als ontwikkeling aan bij de bestaande bebouwing van Bussum. Dit heeft zowel voor Bussum als Crailo voordelen: bewoners en gebruikers van het gebied kunnen gebruik maken van de bestaande voorzieningen in Bussum en voor Bussum biedt het gebied groene kwaliteiten, die lange tijd niet bereikbaar waren.

Uitstekende bereikbaarheid

Zoals hiervoor al is aangegeven ligt Crailo centraal in 't Gooi, vlakbij een aansluiting op de A1, waar tevens een aantal regionale wegen vanuit de verschillende kernen samen komen. Wat betreft de aansluiting op het wegennet en daarmee de bereikbaarheid van het gebied is de uitgangssituatie ideaal. Het functioneren van de ontsluiting, zowel intern als extern, is nog een aandachtspunt.

De optelsom van bovengenoemde kwaliteiten zorgt voor een ideale uitgangssituatie voor verdere ontwikkeling: *een voormalig kazerneterrein, in een groene setting, op de rand van een natuurgebied, aansluitend bij een bestaande kern bovendien aan een regionaal verkeersknooppunt dat toegang geeft tot het nationale wegennet. Het van hoge kwaliteit aanwezige groen, samen met een duidelijke verwijzing naar het militaire verleden, bepaalt de identiteit van Crailo. Het is uitstekend bereikbaar en vormt een prachtige uitvalsbasis om te genieten van de natuur in de omgeving.*

WAARDEVOLLE GEBOUWEN



Ensemble Kolonel Palmkazerne
6 karakteristieke kazernegebouwen met een kopgebouw ter afronding van het exercitieterrein, opgetrokken in jaren 30 architectuur

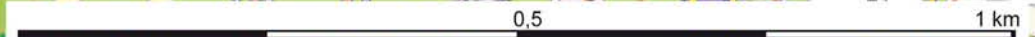


3 (mogelijk) voormalige badhuisjes opgetrokken in dezelfde architectuur als het ensemble



Garages

- LEGENDA
- Waardevolle gebouwen - behoud als identiteitsdrager voor de ontwikkeling
 - Gebouwen ter inspiratie voor ontwikkeling - behoud is facultatief



4. RANDVOORWAARDEN

Op en rond het terrein is sprake van functies en ruimtelijke elementen waar, los van welke ontwikkeling dan ook, rekening mee gehouden moet worden. Daarnaast zijn er hindercontouren die bepaalde ontwikkelingen onmogelijk maken. Samen vormen deze de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Crailo.

Vaste bestemmingen

- **Entrees** - De kleine pijlen op de kaart geven de (mogelijke) entrees van Crailo weer. De pijl aan de zuidwestzijde is, evenals het Gebed zonder End, alleen bruikbaar voor langzaam verkeer. In het kader van externe veiligheid moeten minimaal twee uitgangen voor autoverkeer worden gerealiseerd.
- **Manege** - Het grijze vlak op de kaart geeft zowel de huidige manege weer, als de te reserveren gronden voor een mogelijke tweede manege. De ontsluiting van de maneges zal over het terrein plaatsvinden, via de entree bij de knoop met de A1.
- **Gebed zonder End** - Het Gebed zonder End als vrijliggend element wordt zowel als ruimtelijke structuur als langzaamverkeers verbinding behouden en zo mogelijk ruimtelijk versterkt
- **Ecoduct** - Aan de noordoostzijde van het voormalig AZC-terrein wordt een ecoduct (natuurbrug Laarderhoogt) gerealiseerd. Om het ecoduct goed te laten functioneren is in elk geval een zone met een straal van 150 meter rondom de toegang nodig, waarbinnen geen nieuwe functies mogen worden gerealiseerd (in groen aangegeven op de kaart - na het ambitiedocument aangepast naar onderzoek Alterra). Bestaande bebouwing wordt gesloopt.
- **Transformatorstation** - Aan de zuidwestzijde van het voormalig AZC-terrein staat een tijdelijk transformatorstation. Liander (eigenaar) moet dit station ombouwen en uitbreiden tot een definitief station om aan de regionale vraag (waaronder Crailo zelf) te voldoen. Het dient i.v.m. met de bereikbaarheid mogelijk verplaatst te worden.

Hinder

- **Manege** - De manege geeft een hindercontour (geurcirkel) van 50 meter rondom de functie.
- **Geluid** - De geluidscontour van de A1 ligt grotendeels buiten het plangebied. De knoop bij de A1 heeft een 'geluidslek'. Als gevolg hiervan strekt de hindercontour ter hoogte van de verkeersknoop verder het gebied in. Geluidsgevoelige functies kunnen niet binnen deze zone geplaatst worden.





Groenstructuur als leidend principe

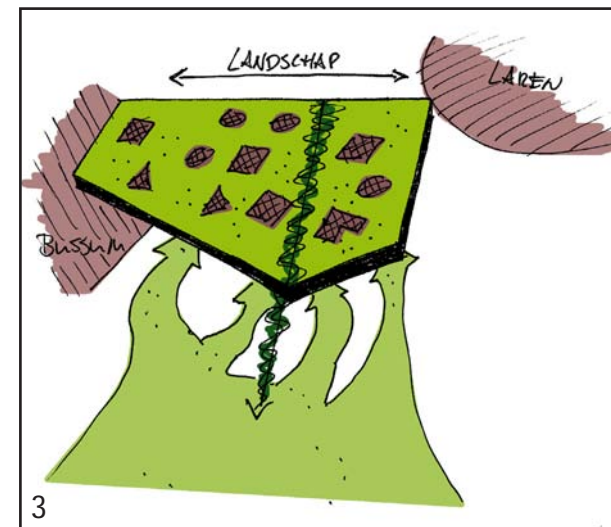
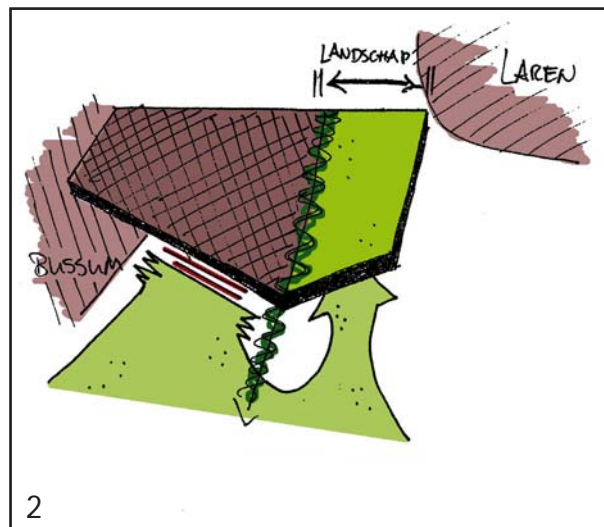
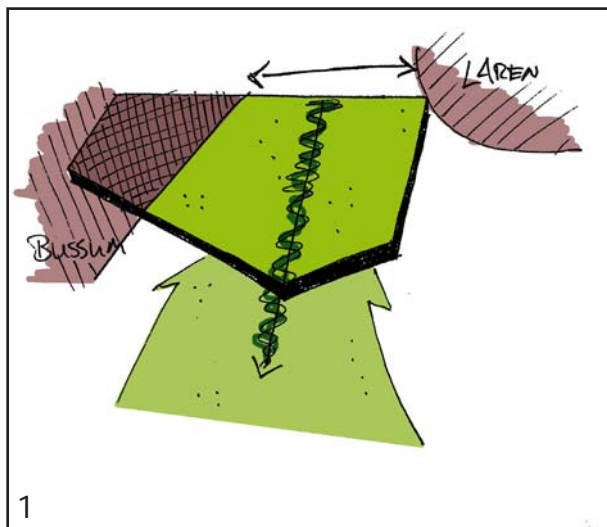
Huidige groenstructuur

De huidige groenstructuur is in hoge mate bepalend voor de sfeer en belevingswaarde van het gebied. Een deel van deze groenstructuur is wat betreft opbouw, samenstelling, ouderdom en natuurwaarde zo waardevol dat deze behouden zou moeten worden en structuurbepalend is voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Deze waardevolle groenstructuren zijn in donkergroen op de kaart weergegeven. De overige beplanting (lichtgroen weergegeven op de kaart) kan waar mogelijk worden gebruikt bij de ontwikkeling, maar is van minder hoge waarde en is niet structuurbepalend voor de ontwikkeling.



Waardevolle bomenkaart

Een deel van de groenstructuur bestaat uit waardevolle solitaire bomen, of bomen in groepen of rijen. Een deel van de solitaire bomen staat buiten de groene hoofdstructuur. Het gaat vaak om forse bomen (diameter 60-100cm), die zowel een esthetische, ecologische als economische waarde vertegenwoordigen. Zij zijn beeldbepalend voor hun omgeving en dienen te worden ontzien en te worden ingepast bij de ontwikkeling van het gebied. Ook minder oude bomen dienen zoveel mogelijk te worden ontzien bij de ontwikkeling. Deze kunnen eventueel wel deels worden verplant of vervangen.



5. ONTWIKKELCONCEPT

Vanuit de positie van Crailo in de regionale context en de kwaliteiten en identiteit van het gebied geredeneerd is het noodzakelijk om zeer zorgvuldig naar de ontwikkeling van het gebied te kijken. Landschappelijk gezien zou in een optimale situatie het landschap breeduit doorlopen tussen Bussum en Laren en alleen een afronding van Bussum gerealiseerd worden (schematisch verbeeld in figuur 1). Binnen het gestelde financiële kader is dit geen haalbare optie. Daarnaast doet het ook niet geheel recht aan de identiteit van Crailo, aangezien in deze optie de mogelijkheden voor een militaire referentie beperkt zijn.

Het plan van de aanbesteding in 2011 gaf weer dat Crailo tot het Gebed zonder End volgebouwd zou worden, met nog plaats voor een paar kantoren op het voormalig AZC terrein (schematisch verbeeld in figuur 2). Hiermee gaan de bestaande groene kwaliteiten van het gebied grotendeels verloren en doet de ontwikkeling weinig tot niets met de identiteit van Crailo. Daarnaast heeft een ontwikkeling op deze manier op regionale schaal een dermate grote negatieve impact (het doorlopende landschap zal hierbij tussen Bussum en Laren wel heel erg gaan "knijpen" - zie tekst en kaart op pagina 4 'Regionale context'), dat er een meer zorgvuldige oplossing moet worden gezocht voor ontwikkelen op Crailo.

Er blijken wel degelijk mogelijkheden om concept te realiseren in combinatie met behoud van de belangrijkste kwaliteiten op het terrein binnen het gestelde financiële kader. Deze combinatie wordt gevonden in het waarborgen van een robuust groen raamwerk op Crailo (de groene structuur als leidend principe), waardoor het landschap als het ware door het gebied heen doorloopt, en daarbinnen te ontwikkelen in kleinere eenheden (schematisch verbeeld in figuur 3). Crailo en het omliggende landschap (de Bussumerheide) worden weer één geheel. Dit groene raamwerk biedt ruime mogelijkheden om in te spelen op de identiteit van het gebied. Indien het noodzakelijk is, kan dit principe met kleinere ontwikkel eenheden zelfs voortgezet worden op het voormalig AZC-terrein. Voorwaarde is wel dat de ecologische verbindingzone optimaal kan functioneren.



6. UITGANGSPUNTEN (essenties)

De hiernaast afgebeelde kaart geeft de uitgangspunten weer voor het ruimtelijk kader voor Crailo. Het is een resultante van de wensen en eisen geformuleerd in het ambitiedocument en bevindingen uit het ontwerpend onderzoek

Groenstructuur

De basis voor de ontwikkeling is de bestaande groenstructuur (bestaande uit verschillende typen groen), waarbij een onderscheid gemaakt is tussen 'structuurbepalend (waardevol) groen' (donkergroen) en groen dat van minder belang is (lichtgroen). De structuurbepalende groenstructuur zal waar nodig worden geoptimaliseerd (weergegeven met groene pijlen) en leidend zijn in het ruimtelijk kader.

De uitsparingen die zullen ontstaan tussen de geoptimaliseerde groenstructuur, wordt gebruikt voor de ontwikkeling van woningen en andere functies (de ontwikkelvelden).

Onderdeel van de Bussumerheide

Naast deze geoptimaliseerde structuurbepalende groenstructuur, die hoofdzakelijk bestaat uit bos, zal ook meer aansluiting worden gezocht met het heidekarakter van de Bussumerheide. Dit is zowel uit ruimtelijk, ecologisch, als recreatief oogpunt wenselijk. De heide zal als het ware Crailo binnen getrokken worden. Dit kan ook betekenen dat een deel van het bos buiten Crailo plaats zal moeten maken voor heide (in overleg met GNR).

Gebed zonder end

Zoals eerder genoemd is het Gebed zonder End het meest waardevolle groenelement op Crailo, zowel vanuit historisch, landschappelijk, recreatief en ecologisch oogpunt. Deze ca. 3 km lange groene as vormt ook de belangrijkste verbinding van Crailo met de Bussumerheide. Wat betreft eigendom (GNR) valt deze structuur buiten de daadwerkelijke ontwikkeling, maar er is wel sprake van een belangrijke ruimtelijke en functionele relatie met Crailo.

Ecoduct en toeloop

Een belangrijke ruimtelijk structurerende functie op Crailo is het ecoduct over de A1, met de bijbehorende toeloop door het bos langs en deels over het voormalige AZC-terrein. Om goed te kunnen functioneren, bestaat deze toeloop uit een afwisseling van bos en met elkaar gekoppelde heidepercelen. Een deel van het bestaande bos zal een meer open karakter moeten krijgen. Bij de toegang van het ecoduct zijn binnen een cirkel van 150 m geen andere functies dan natuur mogelijk. Daarnaast zal bij de ontwikkeling van functies op het AZC-terrein rekening moeten worden gehouden met de aanwezigheid van de toeloop naar het ecoduct: zowel wat betreft eventuele geluidsoverlast, lichthinder, als betreding van het natuurterrein. Waar mogelijk zouden ontwikkelingen op het AZC-terrein de natuurfunctie moeten ondersteunen of mogelijk zelfs

versterken. Dit kan bijvoorbeeld door substantieel bij te dragen aan de natuur, in combinatie met de kwaliteit en het beheer van het groen.

Ensemble

Het ensemble van de kolonel Palmkazerne staat het meest symbool voor het militaire verleden van Crailo. Het draagt ten opzichte van de andere gebouwen in het plangebied het meest bij aan de identiteit van Crailo. Er zit een kracht in als imagodrager bij de vermarkting van het gebied.

Daarnaast is het ensemble stedenbouwkundig gezien van een hoge ruimtelijke kwaliteit. De verhouding van de gebouwen tot elkaar en de openbare ruimte met de bijbehorende beplanting (bomen op het plein en de verschillende hagen) maken het tot één samenhangend geheel. De opzet is qua ritmiek, maat en schaal van hoge kwaliteit. Ook architectonisch is het ensemble van waarde. De gebouwen zijn opgetrokken in een jaren 30 stijl.

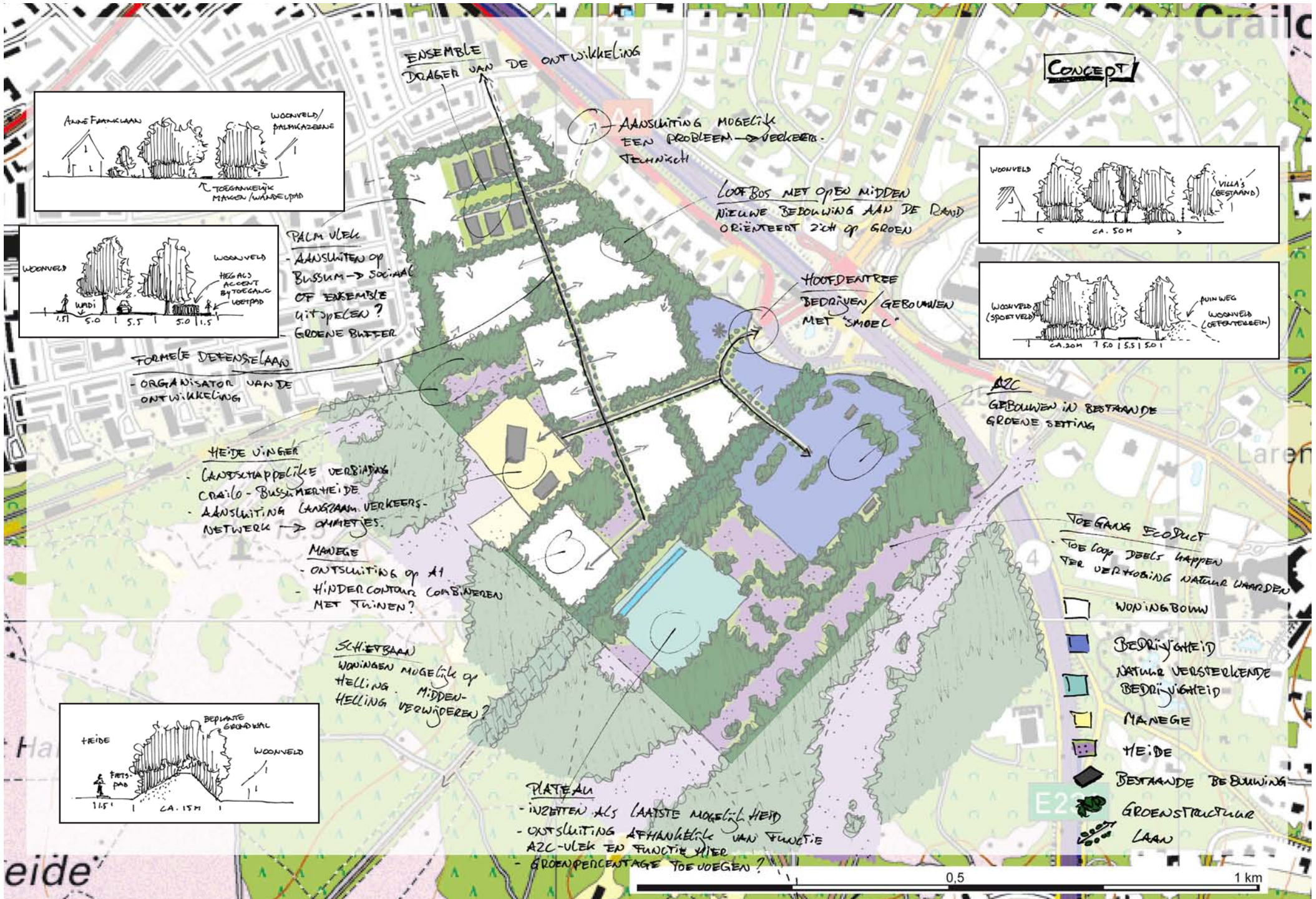
Het ensemble is daarmee een identiteitsdrager voor de ontwikkeling van Crailo. Wanneer het kopgebouw verdwijnt (deze zal gesloopt moeten worden vanwege de zeer slechte staat), zal op de kop van het exercitieterrein wel een nieuw front moeten worden gerealiseerd ter afronding van het plein. Indien de 6 andere kazernegebouwen niet behouden kunnen worden, vanwege de staat van de gebouwen en opzichte van de te maken kosten, zal in dezelfde setting teruggebouwd moeten worden. De gebouwen worden dan opgetrokken in stijl en referentie naar het complex.

'Militaire laan'

Dwars door het plangebied wordt een formele laan gerealiseerd, als verwijzing naar het militaire verleden. Voor een belangrijk deel wordt hierbij aangesloten bij de bestaande hoofdontsluiting van het terrein. Deze laan zal samen met (en als onderdeel van) de groenstructuur de structuurdrager zijn van de ontwikkeling van het gebied. De verschillende uit te geven ontwikkelvelden worden aan deze laan gekoppeld en ontsloten.

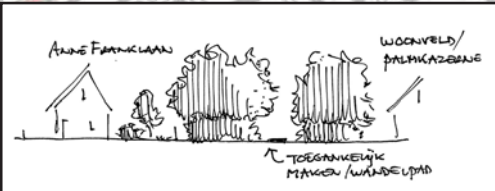
Hoofdentree

De hoofdentree van het gebied is gesitueerd bij de aansluiting op de A1 en het regionale wegennet. Het bijzondere is dat de doorgaande snelle wereld van de snelweg hier direct overgaat in de 'langzame' wereld en groene sfeer van Crailo. Om echt als entree van het terrein te fungeren, zal deze een uitnodigend en hoogwaardig karakter moeten hebben; het is immers het gezicht van het gebied. Zeker voor mensen die op Crailo gaan wonen, moet een gevoel van 'thuiskomen' ontstaan. Dit alles stelt dus hoge eisen aan de kwaliteiten van de beplanting en bebouwing met bijpassende hoogwaardige functies bij de toegang. De huidige bebouwing past niet binnen deze hoge eisen.



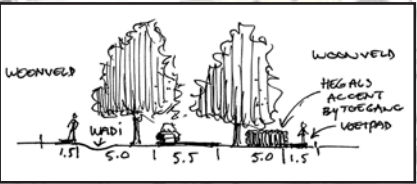
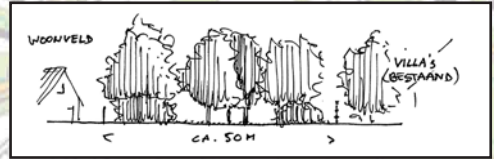
ENSEMBLE DRAGER VAN DE ONTWIKKELING

CONCEPT



AANSLUITING MOGELIJK
EEN PROBLEEM -> VERKEER -
TECHNISCH

LOOFBOS MET OPEDE MIDDEN
NIEUWE BEBOUWING AAN DE RAND
ORIËNTEERT ZICH OP GROEN



PALM VLEK
- AANSLUITEN OP
BUSSTRAAT -> SOCIAAL
OF ENSEMBLE
UITSPECEN?
GROENE BUTTER

HOOFDENTREE
BEDRIJVEN/GEBOUWEN
MET 'SMOEL'



FORMELE DEFENSELAAN
- ORGANISATOR VAN DE
ONTWIKKELING

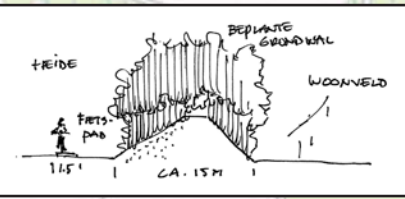
AZC
GEBOUWEN IN BESTAANDE
GROENE SETTING

HEIDE VINGER
- LANDSCHAPPELIJKE VERBIJING
CRAIOVA - BUSSTRAAT
- AANSLUITING LANGZAAM VERKEERS-
NETWERK -> CHAMETTES

MANEGE
- ONTSluitING OP A1
- HINDERCONTOUR COMBINEREN
MET TUINEN?

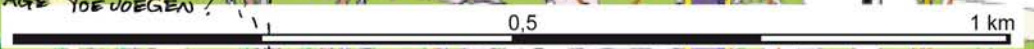
TOEGANG ECODUCT
- TOEGANG DEELS HAPPEN
TER VERHOEBING NATUUR WAARDEN

SCHIEFTBAAN
WOONINGEN MOGELIJK OP
HELLING. MIDDEN-
HELLING VERWIDDEREN?



PLATEAU
- INZETTEN ALS LAATSTE MOGELIJKHEID
- ONTSluitING AFHANKELIJK VAN FUNCTIE
AZC-VLEK EN FUNCTIE NIET
- GROENPERCENTAGE TOEVOEGEN?

- WONINGBOUW
- BEDRIJFGEHEID
- NATUUR VERSTERKENDE
BEDRIJFGEHEID
- MANEGE
- HEIDE
- BESTAANDE BEBOUWING
- GROENSTRUCTUUR
- LAAN



7. CONCEPT RUIMTELIJK KADER

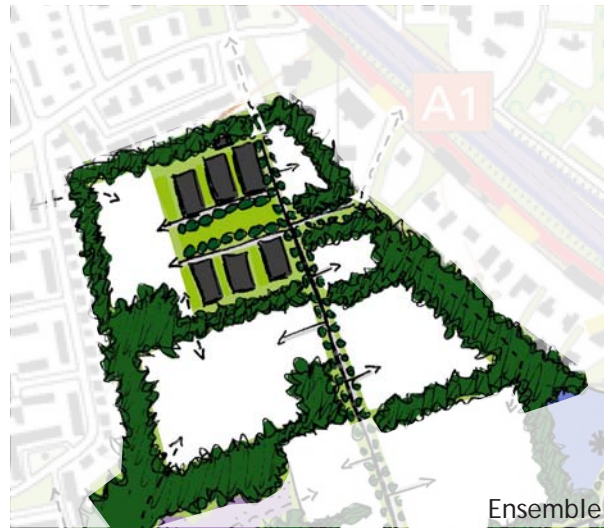
Raamwerk

De belangrijkste bouwstenen voor de ruimtelijke ontwikkeling zijn de geoptimaliseerde hoofdgroenstructuur (bestaande uit zowel bos als heide elementen) en de centrale 'militaire laan' (hoofdontsluiting en structuurdrager), zoals eerder aangegeven in de kaart met de uitgangspunten/essenties (pagina 12). Deze bouwstenen zijn in de tekening hiernaast verder uitgewerkt.

Uitgangspunt is dat de structuur van het groen vastligt, maar dat de invulling ervan nog flexibel is. Met dit laatste wordt bedoeld dat waar nodig bijvoorbeeld ondergroei kan worden verwijderd ten behoeve van meer doorzicht of grotere gebruiksmogelijkheden, en nieuw aan te leggen paden of andere voorzieningen. Ook kan de samenstelling van de beplanting bijvoorbeeld worden aangepast of er kunnen betere ruimtelijke overgangen gemaakt worden. Dit wordt later verder uitgewerkt. Dit geldt ook voor de hoofdontsluitingsstructuur en bijbehorende laanbeplanting, de militaire laan.

Binnen het groene raamwerk ontstaan 'ontwikkelvelden', deels bestaande uit reeds aanwezige ruimtes, deels uit ruimtes die ontstaan door (minder waardevolle) beplanting en bebouwing te verwijderen. De velden zijn flexibel in te vullen. Per 'veld' zullen nog nadere ruimtelijke en functionele eisen worden gesteld aan de verdere invulling.

De invulling van deze ontwikkelvelden dient op een logische manier te gebeuren. De verschillende functies dienen op een passende plek in het gebied en in goede relatie tot elkaar te worden ontwikkeld. Essentieel is dat ontwikkelvelden met dezelfde functie met elkaar worden gecombineerd, zodat een samenhangend woongebied en (indien van toepassing) een samenhangend gebied met bedrijvigheid ontstaat. Ook moet worden voorkomen dat functies elkaar wat betreft (verkeers)hinder en bijvoorbeeld visuele uitstraling in



de weg zitten.

Op het gebied van infrastructuur ligt de hoofdstructuur ook vast. Een centrale, formele laan (de 'militaire laan') ontsluit alle ontwikkelvelden. De laan moet nog verder worden uitgewerkt, maar bestaat in ieder geval uit een weg en begeleidende bermen met een of twee rijen bomen. Tevens zullen er dwars op de laan op verschillende plekken hagen worden gepland, als verwijzing naar het militaire verleden en binding met de kolonel Palmkazerne.

Ensemble

Het ensemble met het bijbehorende exercitieterrein zal werken als identiteitsdrager van de ontwikkeling op Crailo. Dit vraagt voornamelijk wat van het ontwikkelveld achter het ensemble. De ontwikkeling van dit veld moet goed aansluiten op het ensemble. Dit manifesteert zich hoofdzakelijk in het maken van een 'kop' op het exercitieterrein. Het exercitieterrein zelf krijgt een openbare groen functie. De gebouwen van het ensemble kunnen mogelijk gebruikt worden voor zowel appartementen als (creatieve) bedrijvigheid. De bewoners en gebruikers kunnen dan het ensemble



tot leven brengen. Ze dragen gezamenlijk zorg voor het functioneren en het beheer van het ensemble en bijbehorende openbare ruimte. Ze kunnen bovendien een inspiratiebron vormen voor de ontwikkeling van de andere ontwikkelvelden in de buurt van het ensemble (voorbeelden van dit soort constructies zijn de Westergasfabriek en Wagenwerkplaats in Amsterdam).

Voor dit deel van de ontwikkeling is het essentieel dat er een aansluiting wordt gemaakt op de bestaande wijk van Bussum. Via langzaamverkeersaansluitingen moet de nieuwe ontwikkeling aansluiten op de kern, zodat deze onderdeel wordt van het stedelijk weefsel. De nieuwe ontwikkeling kan gebruik maken van de voorzieningen van Bussum en Crailo zal nieuwe groenqualiteiten bieden voor de bestaande wijk. Binnen de robuuste groenstructuur op dit deel van Crailo zal veel aandacht worden besteed aan recreatieve paden en eventueel andere recreatieve voorzieningen. Deze zullen overigens ook elders in het gebied worden aangelegd.

Entree

Dit gebied zal gaan fungeren als hoofdentree voor de nieuwe functies op Crailo. Daarnaast zal het ook de recreatieve toegang voor de

Bussumerheide worden, vanaf de A1 gerekend. De ruimtelijke relatie met de Bussumerheide zal direct zichtbaar en voelbaar moeten zijn in dit gebied.

Dit stelt eisen aan de mogelijkheden op de ontwikkelvelden. De velden liggen binnen de hindercontour van de A1, dus woningbouw zal alleen met architectonische aanpassingen mogelijk zijn. Als er bedrijvigheid op Crailo gerealiseerd moet worden, dan is deze locatie (bij benadering 2ha) binnen de hindercontour en in de nabijheid van de verkeersknoop juist uitstekend geschikt. Bij bedrijvigheid zal het gaan om hoogwaardige functies, die het 'thuis-kom-gevoel' voor de nieuwe bewoners niet in de weg mogen staan. Dit vraagt wat van de functies zelf (hoogwaardige bedrijvigheid), als van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte.

Middengebied en manege(s)

In dit deel van Crailo wordt de nabijheid van de Bussumerheide optimaal benut. Door de heide met zijn beboste en meer open delen het gebied in te trekken, ontstaat een samenspel tussen de ontwikkeling van het gebied en het heidelandschap. De ontwikkelvelden lenen zich uitstekend om als woongebied te ontwikkelen, met mogelijkheden voor woon-werkcombinaties. Bewoners zullen letterlijk het gevoel hebben dat ze op de heide wonen. Via fiets- en wandelpaden is de heide goed bereikbaar. Samen met de woonvelden op de Palmkazerne ontstaat op deze manier een samenhangend, groen woongebied. De ontwikkeling van de ontwikkelvelden als bedrijvenlocatie past hier niet bij, zowel wat betreft de uitstraling als, als bijvoorbeeld de verkeersaantrekkende werking. Bij de toegang van Crailo liggen weliswaar bedrijven, maar bewoners hoeven niet eerst door een bedrijventerrein om bij hun woning te komen.

Bij de ontwikkeling op het middengebied moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van (uiteindelijk) twee maneges. Ook deze maneges hebben een sterke relatie met de



Bussumerheide. De ontwikkelvelden kunnen zich hier ruimtelijk op richten, maar er moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige geurcontour, die beperkingen oplegt aan woningbouw. Binnen die contour liggen met name de kansen voor woon-werk combinaties. De bebouwing op de velden manifesteert zich in ieder geval naar de formele laan. Het Gebed zonder End blijft als losse groenstructuur zichtbaar. Andere beplantingselementen en tuinen liggen hier los van. Vanuit Crailo worden er wel aansluitingen gemaakt op het fiets- en voetpad.

Voormalig AZC-terrein en ecoduct

Op het voormalig AZC-terrein staat het functioneren van het ecoduct voorop. Natuur is de hoofdfunctie: andere functies dragen bij aan de natuur of mogen de natuur in ieder geval niet verstoren.

Op het terrein is ruimte voor twee grotere ontwikkelvelden in een aaneengesloten heidelandschap. Het noordelijk veld is bij benadering 5 ha, het zuidelijk 2,5 ha. Deze velden kunnen worden ingezet voor bedrijvigheid met een (boven)regionale functie. Gezien de kwaliteiten van de omgeving en de



verstoringsgevoeligheid van (de toegang naar) het ecoduct, worden hoge eisen gesteld aan het type bedrijvigheid. Uitgangspunt is maximaal milieucategorie 3, maar daarbinnen zijn alleen vormen van bedrijvigheid mogelijk die geen overlast veroorzaken op het gebied van geluid, geur en licht. Bijkomend geldt voor het zuidelijk gelegen veld dat er alleen ruimte is voor bedrijven die wat betreft visuele uitstraling en terreininrichting aansluiten bij de natuur in de omgeving en deze waar mogelijk versterken. De buitenruimte van deze bedrijven gaat naadloos over in het groen van de omgeving.

Vanuit het oogpunt van verstoring geldt voor alle bedrijvigheid op het voormalig AZC-terrein dat het onmogelijk is om direct vanuit de bedrijven de natuur in de omgeving te betreden. Waar nodig wordt een extra fysieke en visuele barrière met afschermdende beplanting aangelegd. Het ecoduct wordt weliswaar gebruikt door fietsers, maar deze worden hier via het Gebed zonder End en een fietspad op de Bussumerheide ten zuiden van het AZC-terrein naartoe geleid. Bovenstaande geldt ook als de ontwikkelvelden zouden worden ingezet voor de ontwikkeling van woningen.





8. VERVOLG EN AANBEVELINGEN

Nog uitwerken:

- Nader onderzoek ontsluiting
- Verdiepingsslag kader op redelijk detailniveau (onderzoek randen en invulling)
- Uitwerking militaire laan - profielen en doorsnedes
- Uitwerken stedenbouwkundige voorwaarden ontwikkelvelden in tekst en beeld
- Één of enkele uitgewerkte ontwikkelingsrichting(en) met een principe verkaveling, ter illustratie van de mogelijkheden op Crailo
- Fictief groeimodel van een ontwikkelingsrichting
- Zaken die nog uitgezocht moeten worden (hindercontouren etc.)

