

■ Raadsvoorstel

Raadsvergadering d.d. 19 december 2013
Casenummer AB13.0966
Raadsvoorstelnummer RV2013-100

■ Gemeente Bussum

Vaststellen Ambitiedocument en Ruimtelijk Kader Crailo

Brinklaan 35

Postbus 6000
1400 HA Bussum

Telefoon (035) 69 28 888
Fax (035) 69 28 500
Website: www.bussum.nl
E-mail: info@bussum.nl

- Aan de gemeenteraad.

Inlichtingen bij:
Th. Herngreen

Doorkiesnummer:
882

E-mail adres
m.herngreen@bussum.nl

0. SAMENVATTING

In dit raadsvoorstel worden de beleidskaders voor de hernieuwde aanpak van de herontwikkeling van Crailo ter vaststelling aan u voorgelegd.

1. INLEIDING

Voor de raadsvergadering van september jongstleden was het raadsvoorstel over het ambitiedocument Crailo geagendeerd met het voorstel hiermee in te stemmen. Dit raadsvoorstel hebben wij teruggetrokken vanwege het voornemen van de provincie om aanvullend op het ambitiedocument de ruimtelijke wensen te vertalen in een ruimtelijk kader met een globale invulling. Ook dit concept ruimtelijk kader dd 23 oktober 2013 wordt hierbij ter instemming aan u voorgelegd. In dit raadsvoorstel worden de documenten kort toegelicht en vervolgens worden enkele specifieke aspecten behandeld.

2. INHOUDELIJK

1. Het ambitiedocument, aanloop en inhoud

In 2007 is door de gemeenteraad de Nota van Uitgangspunten Crailo vastgesteld. Deze nota bevat de ruimtelijke randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het plangebied Crailo, waaronder de Kolonel Palmkazerne. Op basis van deze Nota van Uitgangspunten is de aanbesteding voor de herontwikkeling gestart. De aanbesteding heeft zoals in MC2011.105 is meegedeeld geen succes gehad.

De provincie heeft vervolgens het verloop van de aanbesteding in overleg met de gemeenten geëvalueerd. De aanbestedingsprocedure liep vast door met name een combinatie van de prijs, de strakke eisen, de risico's en een harde deadline. Naar aanleiding van de evaluatie heeft de provincie samen met de gemeenten gekozen voor een meer globale aanpak met meer flexibiliteit (gebiedsontwikkeling 2.0). Het resultaat is een globaal ambitiedocument als basis voor het ontwikkelingsproces. De ambitie blijft onveranderd dat het plangebied ontwikkeld wordt tot een hoogwaardig en duurzaam gebied voor wonen, werken en natuur en aldus voorziet in de regionale behoefte.

-/- Het ambitiedocument dat voor u ter inzage ligt bevat in de nieuwe opzet slechts een beperkt aantal harde eisen waaraan de ontwikkeling moet voldoen. Als minimale eisen zijn met name opgenomen het behoud van het 'gebed zonder end', het realiseren van een nieuwe toegangsweg naar de

gehandicaptenmanege en een aandeel van 1/3 goedkopere huur/koopwoningen ('sociaal bereikbaar'). Verder worden wensen meegegeven op het gebied van met name het programma, groen, kwaliteit en duurzaamheid.

Het ambitiedocument is door de provincie voorbereid en tussentijds besproken met de gemeenten Bussum, Hilversum, Laren en het Goois Natuurreservaat. De ambities voor de gebiedsontwikkeling stemmen overeen met de visie van de gemeente Bussum op de potentiële meerwaarde van de herontwikkeling en met de regionale afspraken zoals opgenomen in de Regionale Woonvisie en het Regionaal Actie Plan (huisvesting). Op 7 november 2012 is het concept ambitiedocument tijdens een drukbezochte inspraakbijeenkomst toegelicht aan belanghebbenden en raadsleden. Naar aanleiding van deze bijeenkomst is het document nog aangevuld met de aantekening dat de verkeerskundige gevolgen van de ambities in kaart worden gebracht.

Het ambitiedocument bevat naar ons oordeel vanuit de Bussumse optiek gezien belangrijke doelstellingen, in het bijzonder wonen, werken en landschapsontwikkeling. De bedrijvigheid moet daarbij geen hinder opleveren (niet horen, zien en ruiken) voor het wonen. Als uw raad instemt met het ambitiedocument vervalt de Nota van Uitgangspunten 2007.

2. Het ruimtelijk kader

De provincie heeft als vervolg op het ambitiedocument Crailo een ruimtelijk kader opgesteld en verzoekt de gemeenten Bussum, Hilversum en Laren om naast het ambitiedocument ook hiermee in te stemmen. Eerst gaan wij in op de aanleiding voor het ruimtelijk kader en beschrijven daarna in het kort de inhoud.

Aanleiding en inhoud ruimtelijk kader

De provincie constateert dat de verandering op de huizenmarkt sinds 2008 ook gevolgen heeft voor de aanpak van het plangebied Crailo. De herontwikkeling zal hoogstwaarschijnlijk in kleine deelplannen plaatsvinden waarbij ingespeeld kan worden op de marktontwikkelingen en de vraag naar particulier en collectief particulier opdrachtgeverschap. Om de samenhang in deze gefaseerde aanpak te bewaren is het ambitiedocument vertaald in een ruimtelijk raamwerk. De afgelopen maanden heeft de provincie in overleg met de gemeenten en GNR hieraan gewerkt.

-/-

Het concept ruimtelijk kader ligt voor u ter inzage. De provincie streeft naar een goede invulling van het gebied Crailo. Enerzijds wordt rekening gehouden met de natuurwaarden in het gebied, met de natuurwaarden buiten het gebied en met de aanwezige cultuurhistorische bebouwing. Ook is het streven om te voldoen aan de regionale behoefte aan woningen en bedrijventerrein. Daarnaast streeft de provincie naar een budgetneutrale ontwikkeling van het gebied, hetgeen mede bepalend is voor de keuzes die door de provincie worden gemaakt.

In het bestuurlijk overleg met de provincie hebben de drie betrokken gemeenten hun wensen aangegeven ten aanzien van het geplande areaal voor bedrijvigheid, de definitieve vestiging van de Veiligheidsregio Gooi en Vechtstreek en de vestiging van een regionaal crematorium. Dit heeft geresulteerd in een aanvullend voorstel van GS van Noord-Holland dd 23 oktober 2013 over de globale programmatische invulling van het concept Ruimtelijk Kader. De aangepaste verbeelding is hieronder opgenomen en vervangt de verbeelding uit het Ruimtelijk Kader op pagina 18.

Binnen het robuuste groene casco zijn 15 'ontwikkelkamers' gesitueerd voor wonen, werken en/of voorzieningen. Bijzondere plekken zijn ingeruimd voor de vestiging van de veiligheidsregio (ca 6 ha) en een regionaal crematorium

(2,5 ha). De ontwikkelkamers kunnen verder fasegewijs in ontwikkeling worden genomen voor projectmatige of particuliere initiatieven. Hieronder staat de aangepast verbeelding.



Ruimtelijk kader met globale programmatische invulling dd 23 oktober 2013

Inspraak ruimtelijk kader

-/-

Op xxx is een inspraakbijeenkomst over het ruimtelijk kader gehouden. De uitkomsten daarvan en de wijze van afhandeling zijn verwoord in het verslag van deze avond.

3. Specifieke aspecten

Hieronder wordt ingegaan op de veiligheidsregio, het regionaal crematorium, het bedrijventerrein, het militair ensemble, de ontsluiting van de manege, de Palmvogellaan, de bouwhoogte en de vervolgprocedure.

Veiligheidsregio

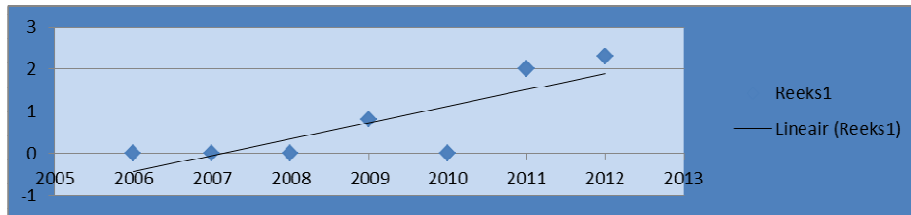
In de oorspronkelijk Nota van Uitgangspunten was inpassing van de veiligheidsregio op Crailo voorzien. De provincie staat nog steeds open voor vestiging van de veiligheidsregio (VR) op Crailo. In het ruimtelijk kader is daarvoor een reservering van ca 6 ha opgenomen. De provincie gaat in overleg met de VR om de haalbaarheid van vestiging te onderzoeken.

Regionaal crematorium

De regio kent nog geen regionaal crematorium terwijl de behoefte en urgentie is aangetoond. De provincie staat open voor inpassing daarvan op Crailo (2,5 ha). De ruimtelijke inpassing in verband met de milieutechnische aspecten wordt nog onderzocht.

Het bedrijventerrein

Uit onderzoek door iLocator dat in opdracht van de provincie is uitgevoerd blijkt behoefte aan vestiging op Crailo. In de ruimtelijke opzet is na aftrek van de veiligheidsregio (6 ha) en het crematorium (2,5 ha) nog ca 2 ha beschikbaar voor bedrijven. Dit is minder dan aanvankelijk beoogd maar er zijn nog alternatieve vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in de regio (totaal ca 14 ha) zodat op basis van een gemiddelde uitgifte van ca 1 ha per jaar over de afgelopen jaren voldoende capaciteit beschikbaar is voor de komende jaren.



(historisch beeld uitgifte gebaseerd op Monitor Uitvoeringsstrategie Plabeka 2012/2013)

Het militair ensemble

De provincie geeft aan dat het militair ensemble bestaande uit de 6 kazernes een waardevol element vormt voor de herontwikkeling maar dat behoud wellicht niet kan worden gegarandeerd als de aanpassingskosten te hoog zijn. Wij zijn van mening dat herbestemming van het complex de voorkeur verdient maar ook een andere opzet met nieuwbouw waarbij wordt gerefereerd aan het militair verleden is ons inziens acceptabel.

De ontsluiting van de manege

De gehandicaptenmanege op het terrein van de Kolonel Palmkazerne wordt momenteel ontsloten via de Anne Franklaan. In de herontwikkeling dient een nieuwe ontsluiting richting de A1 te worden gerealiseerd zodat de route naar de Anne Franklaan althans voor autoverkeer kan worden opgeheven.

De Palmvogellaan

Ter ontsluiting van het plangebied is in het bestemmingsplan De Engh-Roodborstlaan 30 een extra wijkontsluitingsweg (Palmvogellaan) opgenomen. Deze bestemmingslegging was voorzien in de Nota van Uitgangspunten Crailo, het Ambitiedocument en nu weer in het Ruimtelijk Kader. In de kosten van aanleg daarvan dient de provincie echter wel de door uw raad in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan De Engh-Roodborstlaan 30 vastgestelde bijdrage voor de aanleg aan de gemeente te betalen. In verband met de hoogte van de bijdrage (208.000 euro) heeft de provincie inmiddels laten weten de ontsluiting alsnog te heroverwegen. Wij hebben de provincie daartoe tot 1 januari 2014 de gelegenheid gegeven. Indien de provincie afziet van de bijdrage wordt de Palmvogellaan niet aangelegd en worden de vrijkomende grond bestemd voor woningbouw.

De bouwhoogte

Voor de herontwikkeling van Crailo wordt uitgegaan van de principes van gebiedsontwikkeling 2.0, te weten flexibel en vraaggestuurd. Ten aanzien van de bouwhoogte wordt geen begrenzing gesteld. Wij kunnen hiermee instemmen omdat:

- Bij de invulling van de ontwikkelvelden zodoende accenten in dichtheden (gestapeld) mogelijk zijn waardoor elders ruimere kavels kunnen worden gecreëerd. Hierdoor ontstaat een gevarieerde ontwikkeling.
- Op dit moment op het terrein ook al een gebouw van 6 woonlagen gevestigd is zonder dat de natuurbeleving in de omgeving (coulissenlandschap) wordt verstoord.
- Door gestapelde bouw de ruimtelijke kwaliteit van het gebied kan worden versterkt.

Resumé

De door de provincie voorgelegde kaders voor de gebiedsontwikkeling omvatten de aspecten die voor de gemeente Bussum van belang zijn, met name een duurzame landschappelijke inpassing, (sociale) woningbouw, ruimte voor werkgelegenheid en een nieuwe ontsluiting voor de maneges en wij leggen derhalve de kaders met een positief advies aan u voor.

4. Planologische vervolgpcedure

De gemeente Bussum heeft geen eigendommen in het plangebied maar heeft wel belangen als het gaat om een goede ruimtelijke ordening, de ontsluiting, het toekomstig eigendom/beheer van de openbare ruimte, de aansluiting op nutsvoorzieningen en de afhandeling van bouw aanvragen (leges).

In de regel wordt het planologisch regime geformaliseerd door de gemeente maar de provincie kan op grond van artikel 3.26 van de Wet ruimtelijke ordening bepalen dat er redenen zijn om een provinciaal inpassingsplan vast te stellen. De provincie heeft hierover nog geen standpunt ingenomen. Wij menen dat de gemeente ook in dit geval het planologisch kader dient vast te stellen omdat:

- de rollen tussen de eigenaar/initiatiefnemer/ontwikkelaar (provincie) en bestemmingslegging (gemeente) goed worden gescheiden.
- er naar onze mening geen bovenlokale publieke belangen zijn die een planologische ingreep door de provincie rechtvaardigen.

4. Communicatie

./.
De communicatie met de omgeving en overige belanghebbenden is opgenomen in het procesplan dat is gepubliceerd op de website www.bussum.nl

3. FINANCIËLE ASPECTEN

De gebiedsontwikkeling Crailo wordt uitgevoerd door de provincie en is volgens de provincie economisch haalbaar. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de provincie over de door de gemeente te maken kosten voor planbegeleiding, het beheer van de openbare ruimte en eventuele planschade. De provincie zal als eigenaar/initiatiefnemer zorgdragen voor het bouw- en woonrijpmaken van het plangebied. De afspraken dienen te worden vastgelegd voordat tot vaststelling van het intergemeentelijk bestemmingsplan wordt overgegaan. Uitgangspunt is dat de herontwikkeling voor de gemeente Bussum budgettair neutraal verloopt.

4. VOORSTEL

Het college verzoekt de raad het Ambitiedocument en het Ruimtelijk Kader Crailo vast te stellen.

Bespreking in commissie Ruimte d.d. 4 december 2013.

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

D.J. van Huizen mr. drs. H.W.M. Heijman

■ Raadsbesluit

■

- De raad van de gemeente Bussum;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van
Bussum, nummer RV2013-100;

b e s l u i t :

het Ambitiedocument en het Ruimtelijk Kader Crailo vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente
Bussum, gehouden op 19 december 2013.

de griffier,

de voorzitter,