

VOORSTEL

zaaknummer:	525954
afdelingsnaam:	BenO-Ruimtelijke Kwaliteit
steller:	Sonja Wiedemeijer
telefoonnummer	035 629 2262
onderwerp:	Crailo - Kennisgeving MER en Uitgangspuntennotitie bestemmingsplan

Voorstel

1. In te stemmen met de Notitie Reikwijdte en Detailniveau ‘Ontwikkeling Buurtschap Crailo’ d.d. 3 april 2019;
2. De onder 1 genoemde Notitie ter inzage te leggen voor het indienen van zienswijzen;
3. In te stemmen met de ‘Uitgangspuntennotitie voor het bestemmingsplan verbrede reikwijdte Crailo’ d.d. 3 april 2019;
4. De onder 3 genoemde Uitgangspuntennotitie ter inzage te leggen voor het indienen van inspraakreacties;
5. De raad over bovenstaande te informeren door middel van bijgevoegde Raadsinformatiebrief.

Samenvatting

Voor de herontwikkeling van Crailo wordt gewerkt aan de voorbereidingen van het stedenbouwkundig-, landschaps- en bestemmingsplan. Om het milieu een volwaardige plek te geven in te maken afwegingen is besloten een Milieueffectrapportage (MER) op te stellen. Hieruit moet blijken wat de milieugevolgen zijn van de herontwikkeling en welke maatregelen eventueel benodigd zijn om deze milieuaspecten te beschermen. Ter voorbereiding op het opstellen van het MER is nu een Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) opgesteld, waarin wordt aangegeven welke milieuaspecten zullen worden onderzocht. Deze Notitie zal na instemming door de colleges van Laren, Gooise Meren en Hilversum ter inzage worden gelegd voor het indienen van zienswijzen.

Tevens is een Uitgangspuntennotitie opgesteld waarin de nu geldende uitgangspunten zijn samengebracht en daarmee een gezamenlijk vertrekpunt creëert en verduidelijkt welk proces gevolgd zal worden voor het op te stellen bestemmingsplan. Deze Uitgangspuntennotitie zal ter inzage worden gelegd ten behoeve van inspraak. Beide documenten zullen worden gebruikt voor het te voeren vooroverleg met de vooroverlegpartners. Ondanks dat dit niet verplicht is zal de onafhankelijke Commissie voor de milieueffectrapportage gevraagd worden om over de NRD te adviseren.

Op 2 april jl. heeft het bestuurlijk overleg Crailo ingestemd met beide notities en de gelijktijdige collegebehandeling daarvan op 16 april 2019.

Inleiding

De gemeenten Laren, Gooise Meren en Hilversum werken samen met de GEM Crailo B.V. aan de voorbereidingen van de ontwikkeling van buurtschap Crailo. De eerste producten die hiertoe zijn opgesteld zijn de voorliggende Notitie Reikwijdte en Detailniveau ten behoeve van de Milieueffectrapportage en de Uitgangspuntennotitie voor het opstellen van het bestemmingsplan.

Probleemstelling/doel

Doel is het verkrijgen van een adequaat planologisch ruimtelijk kader (bestemmingsplan) om de herontwikkeling van Crailo mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 De Notitie Reikwijdte en Detailniveau is de eerste stap in de m.e.r.-procedure en beschrijft de reikwijdte en het detailniveau van het op te stellen Milieueffectrapport

Voor de ontwikkeling van Crailo wordt gewerkt aan een stedenbouwkundig- en landschapsplan en bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Milieu dient in dit proces een volwaardige plek te krijgen. Daarom wordt gekoppeld aan het opstellen van het bestemmingsplan de procedure van de milieueffectrapportage doorlopen. Eerste stap in deze procedure is de voorliggende Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD), waarin de reikwijdte en detailniveau van het op te stellen milieueffectrapport (MER) worden beschreven.

1.2 In het MER zullen naast de ‘klassieke’ milieueffecten ook specifieke milieuaspecten als energie, hergebruik van aanwezige materialen en reductie van afval worden onderzocht

In het MER zullen primair de ‘klassieke’ milieueffecten van nog te ontwikkelen ruimtelijke modellen worden onderzocht:

- Mobiliteit, Bereikbaarheid en Verkeersveiligheid.
- Geluid, Luchtkwaliteit, Externe veiligheid, Geur
- Bodem, Water en Natuur
- Archeologie, Landschap en Cultuurhistorie en Recreatie

Aangezien de ontwikkeling van het buurtschap Crailo geen ‘klassieke’ ruimtelijke ontwikkeling is, maar een duurzame en innovatieve gebiedsontwikkeling binnen drie gemeenten zijn er naast bovengenoemde ‘klassieke’ milieueffecten ook andere milieuaspecten relevant, zoals energie, hergebruik van aanwezige materialen en reductie van afval. Door middel van het ‘Rad van Crailo’ worden de vijf pijlers uit het Ambitiedocument gekoppeld aan twaalf duurzaamheidsthema’s uit de aanpak Duurzaam GWW en wordt een beoordelingskader ontwikkeld, dat wordt gebruikt bij de ontwikkeling en beoordeling van de ruimtelijke modellen in het kader van het stedenbouwkundige en landschapsplan. In het MER wordt dit beoordelingskader gebruikt in aanvulling op het klassieke MER-beoordelingskader.

Er zal tevens 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.

2. De NRD wordt ter inzage gelegd ten behoeve van het indienen van zienswijzen door een ieder.

De NRD wordt tevens gebruikt voor de raadpleging van de betrokken overlegpartners en bestuursorganen (zoals provincie en waterschap), inclusief de wettelijke adviseurs in het kader van de M.e.r.-procedure.

3. De Uitgangspuntennotitie vormt de basis voor het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

De Uitgangspuntennotitie is een nadere uitwerking van het in december 2017 door de raden van Gooise Meren, Laren en Hilversum vastgestelde Ambitiedocument. Het Ambitiedocument bevat tevens een ruimtelijk concept, waarvan de raden hebben besloten dat dit het startpunt is voor de uitwerking van het stedenbouwkundig- en landschapsplan.

De Uitgangspuntennotitie bevat een aantal aandachtspunten, waarmee in het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden:

- Er is sprake van bodemverontreiniging en noodzakelijke mitigerende maatregelen voor het voormalige AZC-terrein.
- Over het gebied ligt een geurhindercontour in verband met de manege.
- De naast het plangebied gelegen natuurbrug Laarderhoogt brengt ecologische vereisten voor een deel van het gebied dat hieraan grenst met zich mee.

- Liander heeft een in de bestaande situatie een tijdelijke onderstation op Crailo en zal een definitieve plek binnen het plangebied moeten krijgen.
- Het gebied wordt doorsneden door het Gebod zonder Eind dat een ruimtelijk waardevolle structuur vormt die behouden dient te blijven.
- De locatie ligt aan de A1 wat betekent dat geluidsgevoelige bestemmingen (wonen) in een deel van het gebied enkel met extra voorzieningen kunnen worden gerealiseerd.
- Het gebied is voor een deel aangemerkt als grondwaterbeschermingsgebied.
- Ter plaatse is sprake van archeologische en cultuurhistorische waarden en waardevolle bomen.

Ten aanzien van de woningbouw wordt in het Ambitiedocument 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 met een ondergrens van 400 woningen en een bovengrens van 600 woningen. Met het vast te stellen stedenbouwkundig- en landschapsplan wordt het aantal definitief vastgesteld. Een derde van de woningen zal als sociale huurwoning worden gerealiseerd.

Ten aanzien van bedrijvigheid wordt uitgegaan van 5 hectare met een maximale milieucategorie van 3. Dit is in overeenstemming met het eerder vastgestelde Ambitiedocument.

Ten aanzien van duurzaamheid is gekozen voor de Aanpak Duurzaam GWW (Grond- Weg- en Waterbouw), een beproefde werkwijze om duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen een plaats te geven. De aanpak gaat uit van het maximaal benutten van de gebiedseigenschappen. In het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wordt een regeling opgenomen om duurzaamheidsmaatregelen te verzekeren. Welke duurzaamheidsmaatregelen dit concreet zullen zijn is nu nog niet duidelijk. Deze maatregelen zullen nader worden geformuleerd in de speciaal hiertoe ingestelde werkgroep Duurzaamheid + en in het ontwerpproces.

Het bestemmingsplan zal worden opgesteld in de vorm van een plan met verbrede reikwijdte. Dit betekent onder meer dat duurzaamheidsmaatregelen in het plan kunnen worden opgenomen, regels uit gemeentelijke verordeningen met betrekking tot de fysieke leefomgeving in het plan kunnen worden geïntegreerd en 'open normen' in het plan kunnen worden opgenomen ofwel verwijzingen naar beleidsregels, die tussentijds kunnen worden aangepast, waardoor het plan flexibeler wordt. Voorgestelde maatregelen kunnen in dit stadium nog niet concreet benoemd worden. Er moet nader onderzocht worden of er (aanvullende) gemeentelijke verordeningen moeten worden opgesteld of dat bestaande verordeningen moeten worden gewijzigd.

Onderdeel van de Uitgangspuntennotitie is het participatieproces. Er wordt een separaat communicatie- en participatieplan opgesteld. Er worden verschillende participatiemomenten georganiseerd. Dit proces is gestart met een kick-off ter plekke. Er is een ateliergroep samengesteld die de stedenbouwkundigen en landschapsonwerpers ter zijde staat tijdens het ontwerpproces. Deze groep komt in 3 bijeenkomsten bijeen. Er worden Open Crailo dagen georganiseerd, waarop het terrein geopend is voor publiek en de stand van zaken van de herontwikkeling wordt toegelicht. Gedurende het proces wordt regelmatig een digitale nieuwsbrief verspreid. Deze Uitgangspuntennotitie en de Notitie Reikwijdte en Detailniveau worden ter inzage gelegd ten behoeve van inspraak.

Kanttekeningen

Het plangebied Crailo is gelegen in de drie gemeenten Laren, Gooise Meren en Hilversum. Het bestemmingsplan zal dan ook door de drie gemeenteraden moeten worden vastgesteld. De drie gemeenten hebben zich door de vaststelling van het Ambitiedocument gecommitteerd aan de uitgangspunten hiervan. Dit neemt niet weg dat gedurende het proces belangen uiteen kunnen lopen.

Financiën, middelen & capaciteit

De GEM Crailo B.V. voert de grondexploitatie voor de ontwikkeling van Crailo, waarbij conform de uitgangspunten bij de besluitvorming van december 2017 ten minste sprake moet zijn van een positief resultaat.

Uitvoering

Na besluitvorming worden beide documenten voor een periode van zes weken ter inzage gelegd ten behoeve van het indienen van respectievelijk zienswijzen op de NRD en inspraakreacties op de Uitgangspuntennotitie. De inzagetermijn is van 26 april tot en met 6 juni 2019. De terinzagelegging zal op de gebruikelijke wijze worden bekend gemaakt op de gemeentelijke website en op de gemeentepagina van de Gooi- en Eembode. Daarbij wordt tevens aangegeven dat er op 9 mei 2019 tussen 19.00 uur en 21.00 uur een inloopbijeenkomst in de Groene Afslag (Amersfoortsestraatweg 111 te Laren) plaatsvindt, zodat geïnteresseerden zich kunnen laten informeren over de beschreven procedure en de inhoudelijke stukken.

Zowel de ingediende zienswijzen als de inspraakreacties zullen ter behandeling aan de colleges van de drie gemeenten worden voorgelegd.

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

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlage(n)

1. Notitie Reikwijdte en Detailniveau 'Ontwikkeling Buurtschap Crailo';
2. Uitgangspuntennotitie voor het bestemmingsplan verbrede reikwijdte Crailo;
3. Concept Raadsinformatiebrief;
4. Tabel met wijzigingen in NRD en Uitgangspuntennotitie.