

Het uur van de waarheid breekt aan voor Buurtschap Crailo; Gaan de natuurstichting én inspraak van de partijen nog voor vertraging zorgen?



Jan Nieuwenhuizen en Ingeborg Vos staan voor het 'Badhuisje' op het Larense grondgebied.

© Studio Kastermans/Danielle van Coevorden

Ilona Bos

Dinsdag 6 juli 2021 om 18:00

HILVERSUM

Het projectbureau GEM Crailo wacht in spanning af: woensdag valt het beslissende woord over het bestemmingsplan van Buurtschap Crailo. De drie gemeenteraden mogen dan hun stem laten horen. Gaan de SNLG-stichting én de inspraak van de politieke partijen nog voor vertraging zorgen?

Verscholen in de bossen, net achter de A1, ligt het projectbureau van GEM Crailo. Tot voor kort oefenden militairen van de Koninklijke Marechaussee in deze omgeving hun missies. En wie nog verder de geschiedenis induikt, weet dat hier tot 2016 een asielzoekerscentrum huisde. Vanuit deze plek,

omgeven door een rijke historie, coördineren projectmedewerkers nu de planvorming en toekomstige uitwerking van Buurtschap Crailo.

Op dit grondgebied -ter grootte van 82 voetbalvelden- moeten 590 woningen en verschillende bedrijven komen. De woningen verschillen van villa's tot appartementen in de prijsklasse van sociale huur, midden en duur. Alles realiseert GEM Crailo vanuit drie kernwaarden: biodiversiteit, duurzaamheid en mobiliteit. Zo willen ze bij de ingang, naast het projectbureau, een 'mobiliteitshub' met elektrische deelauto's bouwen om auto's zoveel mogelijk te weren.

Bij dit project zijn drie gemeenteraden betrokken van Gooise Meren, Hilversum en Laren. Na drie jaar onderzoek en planvorming mogen zij op woensdag 7 juli stemmen voor het definitieve bestemmingsplan. Als alle drie de raden groen licht geven, kan GEM Crailo in 2023 van start met de bouw. Maar eerst moeten nog verschillende ingediende moties en amendementen beantwoord worden. Ook probeert Stichting Natuur en Landschap het Gooi (SNLG) het besluit nog af te remmen.

Het 'badhuisje'

Directeur Jan Nieuwenhuizen en Ingeborg Vos, assistent projectleider van het energieconcept, geven een rondleiding over het terrein. „Dit is Op Zuid”, zegt Nieuwenhuizen. „Het grondgebied van de gemeente Laren.” Op het voormalige AZC-terrein groeit het gras hoog en bomen schieten hier en daar uit de grond. Achteraan staat het 'badhuisje', waar vroeger de douches en wastafels zaten. Dat blijft bewaard. „Hier kan bijvoorbeeld een peuterspeelzaal of een fysiotherapeut in komen.”

Dat zijn zaken waar het bureau na de goedkeuring van het bestemmingsplan over na kan denken. Samen met projectontwikkelaars kan er invulling gegeven worden aan sommige historische gebouwen. „Het moet in ieder geval één Buurtschap worden”, zegt Nieuwenhuizen. „Met één beheermaatschappij voor Crailo waar bewoners terecht kunnen voor vragen, opmerkingen en klachten.”

„Het moet niet zo zijn”, vult Vos haar collega aan, „dat als er een putdeksel van het riool verkeerd ligt, bewoners eerst moeten gissen tot welke gemeente die deksel behoort. De beheerder van Crailo regelt bijvoorbeeld het onderhoud van lantaarnpalen en het grasmaaien.” Nieuwenhuizen: „Maar sommige zaken behoren echt tot de gemeente waar de voorkeur staat. Denk aan de OZB of de afvalstoffenheffing. Dat staat vast in verordeningen, daar kunnen wij niks aan veranderen.”

(Tekst gaat door onder de foto)



GEM Crailo wil één buurtschap creëren.

© Studio Kastermans/Danielle van Coevorden

De 'oefenhuizen'

Vos sluit het hek van het AZC-terrein, en schuift een ander ijzeren omheining open: het Hilversumse gedeelte, ook wel 'Op de Hei' genoemd. Wie over het 'Gebet zonder End' fietst en hier een blik werpt door de bebossing, ziet betonnen omhulsels staan. Ze lijken op huizen die nooit zijn afgebouwd. In die gebouwen trainde de brandweer van de Veiligheidsregio Gooi en Vechtstreek. „Soms rook je hier ook een brandlucht”, zegt Vos, „als ze aan het oefenen waren.”

Al die 'oefenhuizen' verdwijnen van het terrein. En die niet alleen, de gebouwen die ze niet meer bewoonbaar kunnen 'maken' gaan ook tegen de vlakte. „Kijk daar”, zegt Nieuwenhuizen. Achter het pad ligt een berg van vergruist steen. „Dat is afval van de gebouwen die hier eerder stonden. We willen zoveel mogelijk hergebruiken en duurzaam denken. Dat puin kan weer als onderlaag van een weg dienen.”

De twee collega's lijken het gebied inmiddels op hun duimpje te kennen. Maar ze moeten over meer nadenken dan alleen de invulling van het bosgebied. De afgelopen jaren kwamen verschillende discussies langs in de gemeenteraden waar zij als projectgroep advies over moesten geven. Zo

maakten raadsleden zich zorgen over de huizenprijzen voor middeninkomens.

„Stel jij koopt hier een huis”, zegt Vos. „Dan moet je er in ieder geval zelf gaan wonen. Het kan niet zo zijn dat je het gelijk weer verkoopt om winst te maken.” Nieuwenhuizen knikt naar zijn collega. „Zelfbewoningsplicht en antispeculatie willen we vastleggen in overeenkomsten met projectontwikkelaars. Bij een huurwoning geldt dat sociale en middeldure woningen wel beschikbaar moeten blijven voor de juiste doelgroep. Ook dat leggen we vast in overeenkomsten.”

Een andere motie die afgelopen week op hun bureau belandde was van CDA Laren. Zij opperden om niet alleen sociale huurwoningen voor één of twee personen te bouwen, maar ook voor gezinnen. „Als GEM adviseren we de raden om deze motie te ondersteunen”, zegt Nieuwenhuizen. „Het is niet het makkelijkste om te realiseren, maar we vinden het belangrijk om met coöperaties te kijken naar een goede 'mix' van woningen.”

(Tekst gaat door onder de foto)



De oefenhuizen van de brandweer gaan tegen de vlakte.

© Foto Mediahuis

Maar het bureau kan niet alle moties en amendementen ondersteunen. „Zo ging het in de gemeente Laren over de hoogte van de gebouwen”, zegt Nieuwenhuizen. „Die is nu vastgelegd op zes verdiepingen van in totaal achttien meter, met een speling van tien procent. Die speling kunnen we goed gebruiken als een parkeergarage onder het gebouw komt. Hoger dan zes verdiepingen willen we niet bouwen. Maar de raad ziet die marge liever uit het document verdwijnen.”

Opleidingsgebouw

Dan doemt het volgende hek op, gesloten met een cijferslot, maar de toegang tot het grondgebied van Gooise Meren. Vrij snel daarna torent het voormalig opleidingsgebouw van Defensie boven een paar bomen uit. Het glas van sommige ramen is gebroken en ook hier klimmen planten hun eigen weg tegen het gebouw op. „Dit is het lelijke eindje”, zegt Nieuwenhuizen. „Maar ons stedenbouwkundigbureau heeft me overtuigd dat het moet blijven staan, het gaat mooi worden.”

(Tekst gaat door onder de foto)



Het voormalig opleidingsgebouw van Defensie blijft overeind.

© Foto Mediahuis

Om een positief draagvlak voor Buurtschap Crailo te vangen, investeerden de projectgroep veel in participatie. Ze organiseerden barbecues, open dagen en buurtbewoners komen eens in de zoveel tijd op de koffie. Daar kunnen ze hun zorgen uiten. De projectgroep weegt dan af of hun opmerkingen tot aanpassing leiden. Maar ze kunnen niet altijd in alle zorgen in meegaan. Soms blijft het meningsverschil bestaan.

Sinds een paar maanden krijgen ze kritiek vanuit een nieuwe hoek: Stichting Natuur en Landschap het Gooi (SNLG). „Eigenlijk willen zij dat we hier niet gaan bouwen”, zegt Nieuwenhuizen. „Daar kan ik weinig aan veranderen. We proberen het groen zoveel mogelijk te behouden. 54 procent is of blijft natuur en de overige procenten bebouwing, een hoog percentage vergeleken met andere bouwprojecten. Maar dat er gebouwd wordt, kunnen we natuurlijk niet ontkennen.”

De projectgroep beantwoordde de vragen in de zienswijze van SNLG stuk voor stuk. Een van de vragen geeft kritiek op de kosten van de bodemsanering. Defensie zou de bodem veel meer verontreinigd hebben dan nu begroot is. „Het is jammer hoe dit in de wereld wordt geholpen”, zegt Nieuwenhuizen. „Er hebben ongeveer 35 saneringsrapporten op tafel gelegen, waar nu één definitieve kostenplaatje van is gemaakt. En die uitgaven vallen best mee.”

Paspoort

„Het zou flauw zijn als ik nu zeg dat ik me geen zorgen maak over de aankomende raadsvergadering”, zegt Nieuwenhuizen. „Maar ik heb er vertrouwen in. We kregen veel steun van de gemeenteraden en wethouders. Laatst bezocht de Commissaris van de Koningin het projectgebied. Hij vroeg: hoe krijgen jullie dit nou voor elkaar met drie verschillende gemeenteraden?”

„De samenwerking verloopt soepel. De drie betrokken wethouders kunnen elkaar goed vinden”, vervolgt Nieuwenhuizen. „Ze denken niet in problemen, maar in oplossingen.” Collega Vos beaamt dit: „Dat is eigenlijk de sleutel.” Ook de drie gemeenteraden staan volop achter het project. Om de laatste raadsleden te overtuigen, maakten ze een Buurtschap paspoort, waar alle kernwaarden nog een keer op een rijtje staan. Nieuwenhuizen: „Het is het DNA van Crailo. Raadsleden kunnen dit paspoort overal in hun broekzak mee naartoe nemen.”

(Tekst gaat door onder de foto)



Op de achtergrond is het Gebed zonder End te zien. Deze blijft onaangetast, volgens GEM Crailo.
© Studio Kastermans/Danielle van Coevorden

'De uitwerking van Crailo kan anders'

Stichting Natuur en Landschap het Gooi (SNLG) is geboren op 23 februari en diende meteen een zienswijze in over het Ontwerp bestemmingsplan Buurtschap Crailo. De bestuursleden voelden zich niet gehoord bij inspraakprocedures en willen de misstanden rondom de ruimtelijke planvorming aankaarten.

„Vanaf het begin zegt de GEM Crailo B.V.”, volgens secretaris, bioloog en jurist Pieter Bogaers, „dat het landschap leidend is. Maar, het landschap is lijdend met een lange ‘ij’. Ze houden geen rekening met het belang van de natuur”, zegt Bogaers. „Zo zouden hoge bomen de gebouwen van achttien meter uit het zicht houden. Maar wie daar rondloopt, ziet dat de bomenrij te dun is. Je kan er straks vanaf de hei gewoon doorheen kijken.”

En er is meer, volgens SNLG: de honden van nieuwe bewoners zullen de huidige vegetatie met hun uitwerpselen nog meer aantasten, het voorstel van GNR om de natuur te reguleren, is afgewezen en opmerkingen uit het milieueffectrapport (MER) worden niet meegewogen in de planvorming.

„Dat laatste vind ik het ergst”, zegt Bogaers. „Daarin staat, voor wie goed leest, dat alle drie de uitgetekende modellen ‘zeer negatief zijn voor de soortbescherming’. De Commissie MER is een adviesorgaan, dus

gemeenten mogen het uitgebrachte Toetsingsadvies van 16 maart helaas negeren. Maar in mijn ogen is dit advies té belangrijk.”

De uitwerking van Crailo kan anders, volgens Bogaers. „Allereerst dienen de gemeenten en GEM Crailo de bodem van het hele gebied te saneren. Daar ligt nog veel puin en metaal van Defensie, vermoedelijk ook ammunitie en giftige metalen. Dat kost klauwen met geld om te verwijderen. Voordat ze hun plannen maken, moeten ze dit doen: je weet niet wat je tegen gaat komen.”

Ook ziet Bogaers graag een hogere ‘ecowal’ -een begroeide grondwal van vijf meter of hoger in plaats van een stenen muur van 3,60- om de dieren in de omgeving te beschermen, én zal er een andere verdeling van woningen moeten komen. „Op het Kazerneterrein zouden ze meer sociale woningbouw kunnen realiseren. Het project lijkt nu alleen bestemd te zijn voor de rijken.”