

Veel gestelde vragen | buurschap Crailo | februari 2021

Is er al een bestemmingsplan?

Het [ontwerp bestemmingsplan](#) - inclusief de milieueffect rapportage - en het ontwerp beeldkwaliteitsplan voor buurschap Crailo ligt van 15 januari t/m 25 februari 2021 ter inzage. Een bestemmingsplan is nodig om de ontwikkeling van buurschap Crailo juridisch planologisch mogelijk te maken.

Het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan worden in de eerste helft van 2021 ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad van de gemeenten Gooise Meren, Hilversum en Laren.

Wanneer kunnen bewoners en belangstellende het bestemmingsplan inzien?

Voorafgaand aan de besluitvorming door de raden worden de stukken ter visie gelegd en kunnen er zienswijzen worden ingediend.

De **stukken** liggen van 15 januari t/m 25 februari 2021 ter visie in alle drie de gemeenten tegelijkertijd.

Gemeente Gooise Meren

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planidn=NL.IMRO.1942.BPChwCrailo-on01>

Gemeente Hilversum

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planidn=NL.IMRO.0402.01bp08buurtcrailo-on01>

Gemeente Laren

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planidn=NL.IMRO.0417.BPbuurtCrailo-On01>

Hoeveel woningen komen er in het gebied?

Er komen in totaal 590 woningen in buurschap Crailo.

Wat is de onderverdeling van woningen in sociaal/midden/duur? En hoeveel daarvan zijn appartementen en hoeveel eengezinswoningen? Is daar al een overzichtskaart van?

In totaal komen er 590 woningen in Crailo. 33% sociaal (195), 27% middenduur (159) en 40% duur (236). Er komen meer appartementen dan grondgebondenwoningen. Het plan heeft een mate van flexibiliteit waardoor er nog geen exacte verdeling is gemaakt, zowel in aantallen als in een overzichtskaart. Wel zal in alle drie de deelgebieden in variatie zowel sociaal, middenduur en duur worden gerealiseerd. Deze onderverdeling wordt niet in het bestemmingsplan geregeld en vastgelegd.

Zorgt elke gemeente voor haar eigen deel van de verdeling sociaal, betaalbaar en duur?

Nee, de verdeling vindt plaats over het hele buurschap en niet per gemeente. Zie ook het antwoord op de vorige vraag.

Welke prijsklasse gelden voor middensegment en duur?

De adviesprijzen (prijspeil 2019) specifiek voor de middeldure woningen liggen tussen de € 721 en € 1.000 en € 1.000 en € 1.200 (huur) en € 220.000 en € 400.000 (koop). Alles daarboven betreft het dure segment.

Een verder voorstel voor de woningbouwsegmentering is nog in bewerking.

Zijn de kooprijzen van de woningen al bekend?

Nee, er zijn nog geen concrete kooprijzen van de woningen bekend.

Komen er ook starterswoningen (koop) en zo ja hoeveel?

Het begrip starterswoningen is voor Crailo niet gedefinieerd. Het is wel de doelstelling om met het middensegment de starters op de woningmarkt te kunnen bedienen.

Krijgen de inwoners van Gooise Meren, Hilversum en Laren voorrang bij inschrijving?

Nee, iedereen is welkom om zich te vestigen in buurtschap Crailo.

Hoe kan ik in aanmerking komen voor een woning of appartement?

Op dit moment is dat nog niet mogelijk.

Wanneer start de verkoop/inschrijving? En hoe verloopt de toewijzing?

Dit is nog niet bekend.

Wanneer worden de eerste woningen opgeleverd?

De verwachting is dat de eerste bewoners in 2023 hun intrek kunnen nemen op Crailo.

In welk deelgebied wordt als eerste gestart met de bouw?

Er wordt gestart met de uitgifte van grond op het Kazernekwartier.

In welk deelgebied komen de koopwoningen?

De koopwoningen komen gespreid over de drie deelgebieden Kazernekwartier, Op de Hei en Op Zuid.

Komt er in deelgebied Op de Hei ook laagbouw of alleen maar hoogbouw?

In deelgebied Op de Hei wordt in clusters gebouwd waar hogere bebouwing gekoppeld aan grondgebonden woningen mogelijk is. Met name de variëteit aan hoogtes die passen in het landschap bepalen de sfeer in dit deelgebied. Landschap en architectuur/stedenbouw gaan daar samen op.

Komen er woningen voor ouderen, hulpbehoevenden en gehandicapten? Of levensbestendige woningen?

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor vele vormen van wonen. Of dit aan de orde is, is mede aan de interesse vanuit zorgondernemers, organisaties en ontwikkelende partijen.

Is er al bekend welke woningcorporatie er gaat bouwen?

GEM Crailo B.V. in het kader van de ontwikkelstrategie bezig om met de drie gemeenten en de in verschillende gemeenten werkzame woningcorporaties nader afspraken te maken over de verdeling van de woningen in het sociale segment.

Komen er ook sociale huurwoningen die niet tegen de bovengrens van de huur aanzitten?

Dat is nog onderdeel van de afspraken met gemeente en woningcorporaties. Zie het antwoord op de vorige vraag.

Worden de sociale huurwoningen verdeeld over de drie deelgebieden?

De sociale woningbouw komt in alle drie de deelgebieden.

Hoe wordt gewaarborgd dat er een mix van verschillende mensen komen te wonen?

Er wordt niet gestuurd op wie er komt wonen, wel is er een duidelijke segmentering in woningaanbod. Sociaal, middenduur en duur met daarnaast een mix van koop huur en een verdeling van eengezinswoningen en appartementen.

Komt er ruimte voor tiny houses?

Er is ruimte voor initiatieven op Crailo. De initiatievenprocedure wordt in het tweede kwartaal van 2021 gepresenteerd. De mogelijkheid van tiny houses kan daar aan de orde komen. Het bestemmingsplan beperkt dat niet. Indien een initiatief - waaronder tiny housing - wordt ingediend wordt dit in eerste instantie beoordeeld op haalbaarheid.

Is er ook ruimte voor collectieve woonvormen? Bijvoorbeeld voor een doelgroep 55+?

Zie hier ook het antwoord op de vorige vraag: er is ruimte voor initiatieven bijvoorbeeld in de vorm van collectieve woonvormen. De initiatievenprocedure zal hier verder op ingaan.

Zijn er al ontwikkelaars betrokken? Zo nee, hoe worden zij betrokken?

Er zijn nog geen ontwikkelaars betrokken op dit moment. Voor de zomer van 2021 komt er een aparte bijeenkomst voor ontwikkelende partijen. Via onze digitale nieuwsbrief ondernemen laten wij weten wanneer de bijeenkomst plaatsvindt.

Is er ruimte om zelf een woning te bouwen?

Ja, er komen vrije kavels beschikbaar in deelgebied Op Zuid en op het Kazernekwartier waar het mogelijk is – onder regie van de GEM en voorwaarden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen - een eigen woning te bouwen.

Zijn de afmetingen en spelregels al bekend? Welke grondprijzen worden er voor de vrije kavels gehanteerd?

De afmetingen en prijzen zijn nog niet bekend. Voor de vrije kavels wordt vooraf een kavelpaspoort opgesteld met de spelregels afkomstig uit het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan.

In welke deelgebieden komen de vrije kavels?

Naast in deelgebied Op Zuid komen er ook vrije kavels op het Kazernekwartier. Deze kavels zijn echter wel aan meer regels gebonden dan de kavels Op Zuid.

Wanneer start de verkoop voor een kavel en aan welke voorwaarden moet je voldoen?

Dit is nog niet bekend. Voor de vrije kavels wordt vooraf een kavelpaspoort opgesteld met de spelregels afkomstig uit het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan.

Is ondergronds bouwen toegestaan in dit deelgebied?

Het terrein is onderdeel van een grondwaterbeschermingsgebied. Daar zijn extra regels aan verbonden die in de Provinciale Omgevingsverordening Noord-Holland zijn vastgelegd. Het gaat onder andere om een verbod om grond- of funderingswerken uit te voeren op een diepte van drie meter of meer onder maaiveld. Er zijn echter enkele uitzonderingen gemaakt.

Krijgen de vrije kavels een eigen tuin of een gemeenschappelijke tuin?

De vrije kavels krijgen een eigen tuin.

Waar komen de maatschappelijke voorzieningen en wat zijn daarvoor de mogelijkheden?

De maatschappelijke voorzieningen zijn mogelijk op het Kazernekwartier. Afhankelijk van initiatieven die zich aandienen kan beoordeeld worden welke voorziening past binnen het gebied.

Komen er ook winkels in de wijk zoals een (ecologische)supermarkt?

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan het vestigen van een kleinschalige supermarkt. Een goede locatie zou zijn in het entreegebouw, dicht bij de ingang van de wijk.

Komt er ook een gezondheidscentrum?

Dat is nog niet bekend maar een vestiging is wel mogelijk binnen de functie maatschappelijk voorzieningen. In de directe omgeving ligt een praktijk voor fysiotherapie en op Tergooi blijft een medisch cluster gehandhaafd na het vertrek van het Tergooi ziekenhuis.

Komt er een (basis)school en kinderopvang?

Er komt geen (basis)school in de wijk. Eventueel kinderopvang zou mogelijk zijn als maatschappelijke voorziening.

Komen er sportfaciliteiten en zo ja, welke?

Dat is nog niet bekend, het bestemmingsplan biedt hier wel ruimte voor als maatschappelijke voorziening.

Blijft De Groene Afslag in het gebied gevestigd?

Lees meer hierover in het artikel [Toekomst De Groene Afslag op Crailo een stap dichterbij!](#)

Is er naast marktpartijen ook ruimte voor burgerinitiatieven?

Zeker, er is ook ruimte voor collectief particulier opdrachtgeverschap.

Hoe worden zelfbouwinitiatieven (CPO) over Crailo verdeeld?

Op meerdere plekken binnen het buurtschap is ruimte voor collectief particulier opdrachtgeverschap. In het tweede kwartaal van 2021 organiseert de GEM hier een aparte bijeenkomst over. Communicatie hierover verloopt via de digitale nieuwsbrief.

Is er al nagedacht over kunst / objecten in het buurtschap?

Over toepassing van kunst is nog niet na gedacht. Dit onderwerp zal in samenspraak met de toekomstige bewoners aan de orde zijn/ komen als de ontwikkeling van Crailo volop in gang is.

Hoe zit het met het principe één buurtschap na voltooiing van de wijk? Wie gaat het beheer van de openbare ruimte doen?

De GEM is in overleg met de gemeenten bezig met een onderzoek naar de inrichting van een beheerorganisatie voor het gebied nadat de ontwikkeling is afgerond. Doelstelling is dat het beheer voor het gebied uniform kan worden ingericht waarbij de kwaliteit van Crailo centraal staat en de gemeente grenzen geen rol spelen.

De participatie van de toekomstige bewoners kan daar onderdeel van uit maken.

Is er ruimte voor speelplekken voor kinderen en jeugd?

Zeker, er komt zo'n 25 hectare aan openbaar gebied waarin gerecreëerd en gespeeld kan worden. In het op te stellen inrichtingsplan dat wordt opgesteld wordt hier meer aandacht aan besteed.

Hoe zien jullie het gebruik van elektrische auto's bij een wijk die ook veel sociale huurwoningen heeft?

Deelmobiliteit van elektrische auto's is niet verplicht als je in Crailo komt wonen, maar wordt wel gestimuleerd en aantrekkelijk gemaakt voor iedere portemonnee.

Veel mensen hebben (nog) geen elektrische auto, kom je dan wel in aanmerking voor een woning?

Het bezit van een elektrische auto is geen voorwaarde om in aanmerking te komen voor een woning. Wel stimuleren wij het bezit of gebruik van een elektrische (deel)auto.

Kun je met de caravan voor de deur komen om in- en uit te pakken?

Dat is zeker mogelijk, alle woningen zijn bereikbaar voor het laden en lossen en voor de calamiteitendiensten zoals politie, ambulance, brandweer.

Als je slecht ter been bent als bewoner, waar staat dan je auto?

Voor bewoners met mobiliteitsbeperkingen gelden dezelfde regels als elders in het land met een parkeerkaart op kenteken of een invalideparkeerplek.

Wordt het dringen bij de spits met honderden auto's die naar binnen/buiten moeten via één ontsluiting?

Volgens de verkeersberekeningen kan een wijk van bijna 600 woningen hier relatief gemakkelijk worden ontsloten zonder dat er sprake is van filevorming. De vormgeving van het kruispunt moet nog worden ontworpen waarbij bekeken wordt op welke wijze een verkeerslichten installatie tot een betere regulering kan leiden.

Is er een alternatieve ontsluiting voor het geval de hoofdentree dicht zicht vanwege b.v. een calamiteit?

Ja de Palmvogellaan kan gebruikt worden in geval van nood. De aansluiting op de Palmvogellaan is primair bedoeld als een langzaam verkeer ontsluiting maar wordt geschikt gemaakt voor mogelijk calamiteiten ontsluiting.

Het Gebed zonder End blijft toch wel onverhard? Niet dat daar opeens elektrische auto's op mogen rijden?

Het Gebed zonder End is en blijft onverhard en alleen toegankelijk voor langzaam verkeer.

Wat voor bedrijven mogen zich vestigen? En welke vormen van detailhandel zijn er mogelijk?

In deelgebied Op Zuid is geen detailhandel voorzien, wel in het entreegebied. Over de soort bedrijven wordt geen uitspraak gedaan. Het bedrijventerrein kan verschillende vormen van bedrijvigheid faciliteren. In het nog op te stellen acquisitieplan voor het bedrijventerrein worden duurzaamheid en ook de groene uitstraling belangrijk onderdelen voor de selectie.

Moeten de bedrijven ook voldoen aan de duurzaamheidscriteria?

Zie het antwoord op de vorige vraag: het antwoord is ja.

Aan welke voorwaarden moet een bedrijf voldoen om zich hier te vestigen?

Het bestemmingsplan is daarbij het uitgangspunt, belangrijk is dat bedrijven geen overlast mogen veroorzaken op de omliggende bestemmingen wonen en natuur. Hierover is een bepaling over opgenomen in het bestemmingsplan.

Er staan in de omgeving veel kantoorgebouwen leeg, waarom dan hier een nieuw bedrijventerrein?

Het bedrijventerrein is niet bedoeld als kantorenlocatie. Onderzoek van BCI (bijlage 4 bij het bestemmingsplan) en regionale onderzoek van STEC wijst uit dat er behoefte is aan bedrijvigheid in de Regio Gooi en Vechtstreek.

Hoe energieneutraal gaat er gebouwd worden?

Het uitgangspunt is nul-op-de-meter woningen en energiepositief voor de hele wijk. Dat betekent dat alle energie die een gebouw nodig heeft en dat wat de bewoners gebruiken wordt opgewekt in de wijk zelf. Ook de energie die nodig is voor elektrisch vervoer hoort daarbij.

Een warmtepomp geeft niet lang warm water hoe zien jullie dat?

Crailo wordt een all-electric wijk, dat betekent dat de warmte wordt verzorgd door warmtepompen. De technieken worden steeds beter, per woning/appartement zal gekeken worden welke warmtepomp nodig is.

Gaat Crailo straks bij één gemeente horen?

Nee, de gemeentegrenzen blijven intact. Het motto is drie gemeenten één buurtschap.

Wanneer gaan de eerste werkzaamheden beginnen?

Er is gestart met het slopen van een aantal oude panden. Daarnaast wachten we nu op de afgifte van de saneringsbeschikking ten aanzien van de grond. Die verwachten wij in maart 2021. Daarna kunnen we aan de slag met het bouwrijp maken van de grond, denk aan het leggen van kabels en leidingen, riolering, bouwwegen etc.

Wanneer is de wijk helemaal klaar?

De planning is dat de wijk in 2029 is voltooid.

Hoe kan ik op de hoogte blijven van dit project?

De projectwebsite www.crailo.nl bevat veel informatie en nieuws over het project. Daarnaast wordt er regelmatig een digitale nieuwsbrief uitgegeven, aanmelden hiervoor kan via de website. Ook zijn wij actief op social media (Facebook, Twitter, Instagram).