

Veel gestelde vragen | Buurschap Crailo | februari 2023

Is er al een bestemmingsplan?

Ja, sinds 7 juli 2021 is het [bestemmingsplan](#) - inclusief de milieueffect rapportage - en het ontwerp [beeldkwaliteitplan](#) voor Buurschap Crailo unaniem vastgesteld door de drie gemeenteraden.

Een bestemmingsplan is nodig om de ontwikkeling van Buurschap Crailo juridisch planologisch mogelijk te maken.

Is het bestemmingsplan al onherroepelijk?

Ja, het bestemmingsplan is per 1 februari 2023 onherroepelijk.

Kunnen bewoners en belangstellende het bestemmingsplan inzien?

Via de website ruimtelijkeplannen.nl kunnen alle drie de bestemmingsplannen worden bekeken.

Gemeente Gooise Meren

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.1942.BPChwCrailo-va01>

Gemeente Hilversum

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0402.01bp08buurtcrailo-va01>

Gemeente Laren

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0417.BPbuurtCrailo-Va01>

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 overzichtsk kaart van?

In totaal komen er 590 woningen in Buurschap Crailo.

33% daarvan valt binnen het segment sociaal (195), 27% binnen middenduur (159) en 40% valt in het dure segment (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 overzichtsk kaart. 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 buurtschap 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 Buurtschap 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 op Crailo gaan wonen.

In welk deelgebied wordt als eerste gestart met de bouw?

Er wordt gestart met de uitgifte (verkoop) van grond in deelgebied Kazernekwartier.

In welk deelgebied komen de koopwoningen?

De koopwoningen komen gespreid over de drie deelgebieden te weten: 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 samen met 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 veel 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?

Woningcorporatie de Alliantie is de eerste woningcorporatie waar een ontwikkelovereenkomst mee is gesloten. Zij gaan een deel van het gebouw De Spiegelhorst herontwikkelen. De Alliantie gaat daar 36 woningen in het sociale en middeldure huursegment realiseren.

Voor de rest van de ontwikkeling van Buurtschap Crailo is nog niet bekend welke woningcorporatie er gaat bouwen. GEM Crailo B.V. maakt met de drie gemeenten en de in verschillende gemeenten werkzame woningcorporaties nader afspraken 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 die gemaakt moeten worden met gemeenten 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 onderverdeling in woningaanbod. Sociaal, middenduur en duur met daarnaast een mix van koop en huur én een verdeling van eengezinswoningen en appartementen.

Komt er ruimte voor tiny houses?

Er is ruimte voor [initiatieven](#) binnen Buurtschap Crailo. De initiatievenprocedure is op 25 mei 2021 via een online [informatiebijeenkomst](#) 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 gaat hier verder op in.

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

Er zijn nog geen ontwikkelaars betrokken op dit moment.

De voorselectie voor een ontwikkelaar voor deelgebied Kazernekwartier is afgerond en GEM Crailo B.V. is met vijf geselecteerde ontwikkelaars gestart met de tender Kazernekwartier I. Eind 2022 vindt de gunning voor de winnende partij plaats.

Is er ruimte om zelf een woning te bouwen?

Ja, er komen kavels beschikbaar in deelgebied Op Zuid waar het mogelijk is een eigen woning te bouwen. Dit gebeurt onder een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden worden op een later moment kenbaar gemaakt.

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

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

In welke deelgebieden komen de kavels?

De vrije kavels komen in deelgebied Op Zuid.

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

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

Is ondergronds bouwen toegestaan in deelgebied Op Zuid?

Het terrein van deelgebied Op Zuid 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 kavels krijgen een eigen tuin.

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

De maatschappelijke voorzieningen zijn mogelijk in deelgebied Kazernekwartier.

Afhankelijk van de 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 naar Hilversum.

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 binnen de functie van een maatschappelijke voorziening.

Blijft De Groene Afslag in het gebied gevestigd?

Lees meer hierover in het artikel [Feestelijke ondertekening ontwikkelovereenkomst De Spiegelhorst](#).

Is er naast marktpartijen ook ruimte voor burgerinitiatieven?

Zeker, er is ook ruimte voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Dit noemen wij initiatieven. Lees hier mee over op [onze website](#).

Hoe worden zelfbouwinitiatieven (CPO) over Crailo verdeeld?

Op meerdere plekken binnen het buurtschap is ruimte voor collectief particulier opdrachtgeverschap / initiatieven. Op 25 mei 2021 organiseerde de GEM een online [informatiebijeenkomst](#).

Lees hier mee over op [onze website](#).

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

Over toepassing van kunst is nog niet nagedacht. Dit onderwerp komt in samenspraak met de toekomstige bewoners aan de orde als de ontwikkeling van Buurtschap 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 onderzoekt samen met de gemeenten naar de mogelijkheid voor het oprichten van een beheerorganisatie voor het gebied. De doelstelling hiervan is dat het beheer voor het gebied uniform kan worden ingericht waarbij de kwaliteit van Buurtschap 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 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 Buurtschap 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. Daarnaast is elke woning ook bereikbaar voor de calamiteitendiensten zoals politie, ambulance, brandweer.

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

Voor bewoners met een mobiliteitsbeperking 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 bestaande kruispunt moet nog worden ontworpen waarbij bekeken wordt op welke wijze verkeerslichten tot een betere verkeerssituatie kunnen 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 route maar wordt geschikt gemaakt voor de ontsluiting bij calamiteiten.

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 mogelijk, wel in het entreegebied. Over de soort bedrijven wordt op voorhand geen uitspraak gedaan. Het [bedrijvenpark De groene poort](#) kan verschillende vormen van bedrijvigheid faciliteren. GEM Crailo B.V. is bezig met het opstellen van een uitwerkingsplan voor deze locatie waarin aandacht wordt besteed aan de aard van de bedrijvigheid (denk aan een campusachtige structuur) en het inzetten van parkmanagement.

Moeten de bedrijven ook voldoen aan de duurzaamheidscriteria?

Ja, dat is een belangrijk onderdeel voor Buurtschap Crailo.

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?

Buurtschap Crailo wordt een all-electric wijk, dat betekent dat de warmte wordt gehaald uit warmtepompen. De technieken worden steeds beter, per woning/appartement wordt gekeken 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?

Een groot deel van de oude panden is inmiddels gesloopt, de rest gebeurt in 2023.

Daarnaast is er gestart de benodigde saneringswerkzaamheden van de grond op basis van de afgegeven saneringsbeschikking. In het voorjaar van 2023 gaan we aan de slag (in deelplan Kazernekwartier) 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).

Staat uw vraag er niet bij?

Stel uw vraag dan via de mail (projectbureau@crailo.nl)