GEMEENTE HILVERSUM
POSTBUS 9900
1201 GM HILVERSUM

BEZOEKADRES:
RAADHUIS
DUDOKPARK 1
TELEFOONNUMMER: 14 035
WWW.HILVERSUM.NL

Aan de gemeenteraad
cc commissieleden
cc pers

DATUM 29 maart 2023
ZAAKNUMMER 1292187
BEHANDELD DOOR A. Beens
TELEFOON (035) 629 2759
UW KENMERK 1292187
BIJLAGEN -
BETREFT Stand van zaken ontwikkeling Buurtschap Crailo en afdoen en stand van zaken moties en toezeggingen project Crailo

Geachte raads- en commissieleden,

Met genoegen kan GEM Crailo u informeren over een aantal belangrijke positieve ontwikkelingen voor Buurtschap Crailo. Dit betreft het verkrijgen van een planologische titel om de plannen daadwerkelijk in uitvoering te nemen, maar ook zeer aansprekende plannen voor het Kazernekwartier. Voor de herontwikkeling en nieuwbouw van dit gebied, dat ongeveer één derde van het buurtschap vormt, zijn er ambitieuze en duurzame plannen opgesteld voor 230 woningen en 15.000 m2 vastgoed voor bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. Binnenkort worden de koopovereenkomsten gesloten, waarmee voor Crailo de doelstellingen voor de doelgroepen, de variatie, de betaalbaarheid en langjarige toegankelijkheid van het woningprogramma worden geborgd. Hiermee wordt op overtuigende wijze invulling gegeven aan de ambities die de raden van gemeenten Gooise Meren, Hilversum en Laren aan GEM Crailo hebben meegegeven. De concrete ontwikkeling van het Kazernekwartier blijkt markttechnisch zeer goed uitvoerbaar te zijn, hetgeen tot uitdrukking komt in een positieve ontwikkeling van het resultaat van de grondexploitatie. In deze brief wordt ter kennisname een actueel beeld geschetst van de stand van zaken van de ontwikkeling.

Bestemmingsplannen

De bestemmingsplannen voor het Buurtschap Crailo die door de gemeenteraden van Gooise Meren, Hilversum en Laren in juli 2021 zijn vastgesteld zijn onherroepelijk. De Raad van State heeft op 1 februari jl. uitspraak gedaan over de ingestelde beroepen, waarbij deze allemaal ongegrond zijn verklaard. Hiermee is een belangrijke mijlpaal behaald voor de ontwikkeling van het Buurtschap Crailo. Met de bestemmingsplannen wordt voorzien in een essentiële voorwaarde voor de ontwikkeling van het buurtschap, die voortvarend verloopt.

Stand van zaken deelgebied Kazernekwartier

Inmiddels zijn voor het deelgebied Kazernekwartier plannen opgesteld door twee initiatiefgroepen voor de herontwikkeling van ‘de garageloodsen’ en het ‘museumgebouw’ voor woon/werkunits respectievelijk woningen.

Voor het gebouw de Spiegelhorst is een plan gemaakt voor herontwikkeling ten behoeve van De Groene Afslag en nieuwbouw van 36 woningen, waarvan 24 sociale huurwoningen en 12 middeldure huurwoningen door De Alliantie. Voor de herontwikkeling van de ensemblegebouwen van de Palmkazerne en de aanliggende nieuwbouw is in november 2022 BPD als projectontwikkelaar geselecteerd, die samen met Dudok Wonen een aansprekend en gevarieerd programma met woningen en bedrijfsruimten gaat realiseren. Naar verwachting kunnen de koopovereenkomsten voor het Kazernekwartier in kwartaal 2 van 2023 worden getekend. Het plan voor het Kazernekwartier betreft een programma met 57 sociale huurwoningen (33%), 48 woningen in het middeldure segment (28%) en 66 woningen in het dure segment (39%).

De toegankelijkheid van deze woningen wordt als volgt geborgd:

- Sociale segment (huur):
  - Voor minimaal 20 jaar in eigendom bij een toegelaten instelling;
  - Uitsluitend verhuur aan de doelgroep gedurende 20 jaar na oplevering;
- Middelduur (huur):
  - Dient Minimaal 20 jaar in eigendom van het BPD Woningfonds te blijven;
  - Gedurende 20 jaar na oplevering verhuur uitsluitend aan de doelgroepen;
  - Bij het toewijzen minimaal 25% aan inwoners van de 3 gemeenten t.b.v. doorstroming;
- Koopwoningen (middelduur en duur):
  - Zelfbewoningsplicht en een verbod tot (onder)verhuring voor een duur van 5 jaar na 1e ingebruikname;
  - Anti-speculatiebeding op alle koopwoningen in het middeldure segment.

Het plan van BPD wordt gepresenteerd op de informatiebijeenkomst voor de gemeenteraden die op 13 april plaatsvindt.

Stand van zaken overig

Tevens is in december 2022 een partij geselecteerd voor de uitwerking van het duurzame energieconcept Future Grid Crailo voor Buurtschap Crailo. De overeenkomst, waarin hierover afspraken worden gemaakt, staat voor april 2023 ter ondertekening op de planning.
In 2022 is het Kwaliteitsteam Crailo ingesteld. Dit team dat bestaat uit de ontwerpers van het plan voor het Buurtschap Crailo en vertegenwoordigers van de drie gemeentelijke commissies ruimtelijke kwaliteit & erfgoed. Vanuit verschillende expertises worden bouw- en inrichtingsplannen getoetst, gericht op het verkrijgen van het hoge ambitieniveau.

De sloopwerkzaamheden zijn goed op streek, inmiddels zijn de meeste te slopen gebouwen op een circulaire wijze gesloopt en kunnen in 2023 de resterende sloopopdrachten worden verstrekt. De bodemsanering, onderzoek naar niet gesprongen explosieven en archeologisch onderzoek zijn in volle gang. De start van het bouwrijp maken van het Kazernekwartier start in maart 2023, de aannemer is recent gecontracteerd op basis van een goed verlopen aanbestedingsprocedure.

Moties

Naast de hiervoor behandelde belangrijkste zaken omtrent de stand van zaken van de ontwikkeling van Buurtschap Crailo willen wij u hierbij ook informeren over de moties van de raden.

In de raadsvergaderingen van 6 juli 2021 (Hilversum) en 7 juli 2021 (Gooise Meren en Laren) over de vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor Buurtschap Crailo is een aantal moties aangenomen.
In onderstaand schema is per motie te zien onder welk nummer deze in elke gemeente is aangenomen. Om de raden van de 3 gemeenten op dezelfde wijze te informeren heeft GEM Crailo het voortouw genomen in het opstellen van de beantwoording van de moties. Deze beantwoording is afgestemd en goedgekeurd in het bestuurlijk overleg waaraan de drie gemeenten deelnemen.

Motie	Gooise Meren	Hilversum	Laren
Beperken schadelijke houtrook	M21-68 / C11	M21-137	C11
Verdeling sociale huurwoningen – evenwichtige mix kleine huishoudens en gezinnen	M21-64 / C4	M21-127	C13
Ecowal maximaal 5 meter + aanvullend onderzoek naar de geadviseerde 3.60 meter hoogte	M21-128 / C16	M21-139	C15
Controle op groen in kavelpaspoorten	M21-67 / C10	M21-136	C10
Duurzame doelgroepen voor Crailo	M21-127 / C14b	M21-138a	(niet aangenomen)

Beperken schadelijke houtrook M21-68 / C11 Gooise Meren; M21-137 Hilversum; C11 Laren

Toelichting motie

In deze motie is het college opgeroepen om het bestuur van GEM Crailo aan te geven dat schadelijke houtrook niet past in een gebied als Crailo en te vragen er alles aan te doen om minimaal filters op schoorstenen te verplichten.

Stand van zaken motie

De regelgeving voor het installeren van houtkachels is Europees geregeld.
Houtkachels moeten CE-markering hebben om op de Europese markt toegestaan te zijn. Sinds 2022 is de Ecodesign richtlijn van toepassing. De houtkachels die voldoen aan de EcoDesign 2022 wetgeving hebben een rendement van 75% of hoger en de uitstoot van fijn stof dient minder dan 40 mg/m3 te zijn. Daarmee wordt bij nieuwe houtkachels ook de schadelijke houtrook beperkt. Bovendien dient voldaan te worden aan de eisen van het Bouwbesluit en in de toekomst (na inwerkingtreding Omgevingswet) aan de eisen uit het Besluit Bouwwerken leefomgeving (Bbl) op het gebied van rookgasafvoer en ventilatie.
GEM Crailo doet er alles aan bij het ontwikkel/ontwerpproces met ontwikkelende partijen erop te wijzen op de wens om schadelijke houtrook te voorkomen.

Omdat er vooral sprake is van nieuwbouw met de actuele isolatienormen en duurzame warmtepompverwarming wordt bovendien verwacht dat er vanuit het oogpunt van (bij)verwarming geen grote behoefte zal zijn aan het plaatsen van een houtkachel.

Verdeling sociale huurwoningen – evenwichtige mix kleine huishoudens en gezinnen M21-64 / C4 Gooise Meren; M21-127 Hilversum; C13 Laren

Toelichting motie

In deze motie is het college opgeroepen om:

1. Bij invullen van het segment sociale huurwoningen in het buurtschap Crailo te sturen op een evenwichtige mix tussen kleinere woningen, gericht op 1- en 2-persoons huishoudens, en grotere woningen, gericht op gezinnen.

2. Bij de precieze invulling van deze mix de beoogde woningbouwcorporatie(s) te betrekken, teneinde deze goed te laten aansluiten op de vraag.

Stand van zaken motie

De eerste fase van de ontwikkeling van Buurtschap Crailo betreft het deelplan Kazernekwartier. In het Kazernekwartier is sprake van een tweetal projecten met sociale woningbouw. Woningbouwcorporatie Alliantie realiseert naast 12 huurwoningen in het middensegment 24 sociale huurwoningen op de locatie van het te slopen deel van het gebouw De Spiegelhorst. Voor de herontwikkeling van de ensemblegebouwen van de Palmkazerne en de nieuwbouw is in 2022 een tender gehouden. Bij dit project is sprake van een gevarieerd aanbod van 57 sociale huurwoningen en is tevens Dudok Wonen betrokken. Bij de tenderprocedure voor het Kazernekwartier hebben wij expliciet gevraagd naar een evenwichtige verdeling zoals bedoeld in de motie. In het eerste deel van deze brief wordt toegelicht dat BPD een programma heeft aangeboden dat hieraan voldoet, zodat invulling wordt gegeven aan de motie

Ecowal maximaal 5 meter + aanvullend onderzoek naar de geadviseerde 3.60 meter hoogte M21-128/C16 Gooise Meren; M21-139 Hilversum; C15 Laren

Toelichting motie

In deze motie is het college opgedragen om:

1. Ten behoeve van de uitwerking van de ecowal nader te bepalen wat de passende hoogte is van de ecowal, op basis van het bestaande onderzoek bij het bestemmingsplan (TAUW) en het nog te verrichten aanvullend onderzoek;
2. Indien uit de onderzoeken blijkt dat de ecowal (deels) hoger moet worden uitgevoerd dan 3,60 meter, de gevolgen voor de grondexploitatie inzichtelijk worden gemaakt en de raden daarover worden geïnformeerd.

Stand van zaken motie

GEM Crailo heeft Ingenieursbureau EcoGroen gevraagd een second opinion te maken ten aanzien van de hoogte van de ecowal. GEM Crailo heeft op basis van de voorliggende adviezen een integrale afweging gemaakt over de uitvoeringshoogte van de ecowal. Deze is, vanwege de uitvoerigheid verwoord in een separaat schrijven, dat is bijgevoegd.

Controleren op groen in kavelpaspoorten M21-67 / C10 Gooise Meren; M21-136 Hilversum; C10 Laren

Toelichting motie

In deze motie is het college opgeroepen het bestuur van de GEM Crailo te verzoeken om bij de verdere detaillering van de kavels (m.b.v. kavelpaspoorten) voldoende groen rond de bebouwing te waarborgen.

Stand van zaken motie

In de kavelpaspoorten wordt weergegeven wat de publiekrechtelijke voorwaarden zijn ten aanzien van de groeninrichting op de privékavel. In het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn voorwaarden opgenomen ten aanzien van verharding / groen. Tevens geldt bij de aanvraag omgevingsvergunning dat de aanvrager moet voldoen aan de beleidsregel Natuurinclusief bouwen en inrichten. GEM Crailo draagt daarnaast zorg voor de inrichting van het groen in het openbaar gebied, waarmee vrijwel alle uitgeefbare kavels/gebouwen zijn omgeven.

Duurzame doelgroepen voor Crailo M21-127 / C14b Gooise Meren;M21-138a Hilversum

Toelichting motie

In de motie van zowel Gooise Meren als Hilversum is het college opgeroepen:

- Ervoor zorg te dragen dat de afspraken omtrent de sociale en middeldure huurwoningen in de private overeenkomsten een duurzame bescherming waarborgen, en de volgende punten in deze private overeenkomsten op te nemen:
    - Jaarlijkse indexatie van sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen wordt bepaald conform het onderstaande:
- De minimale aanvangshuurprijs van middeldure huurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
- De bedoelde maximale aanvangshuurprijs van de middeldure huurwoningen en middeldure huurwoningen plus wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek met de mogelijkheid hier 1% stijging bij op te tellen.
- De instandhoudingstermijn van 10 tot 25 jaar op te nemen in plaats van de 5 à 10 jaar, zoals die in de memo van GEM. Crailo genoemd staat. Hierbij dient door de GEM maximaal te worden gestreefd naar een termijn van 25 jaar waarbij er de mogelijkheid is om deze termijn verschillend in te vullen per deelontwikkeling of fase.

In de motie van Hilversum is het college bovendien opgeroepen de volgende punten in de private overeenkomsten op te nemen:

- Middeldure huurwoningen worden aan middeninkomens toegewezen conform de werkwijze in de dan van toepassing zijnde huisvestingsverordening, voor zover regulering van de verhuur van middeldure huurwoningen daarin geregeld is.
- De volgende afspraken over de oppervlakte van de sociale en middeldure huurwoningen toe te passen:
    a. Een middeldure huurwoning, als deze binnen 1.200 meter van een ov-knooppunt ligt, dient een oppervlakte van ten minste 40 m² gbo te hebben.
    b. Een middeldure huurwoning plus, als deze binnen 1.200 meter van een ov-knooppunt ligt, dient een oppervlakte van ten minste 50 m² gbo te hebben.
    c. Een middeldure huurwoning of middeldure huurwoning plus buiten 1.200 meter van een ov-knooppunt dient een oppervlakte van ten minste 60 m² gbo te hebben.

Stand van zaken motie

- In de te sluiten koopovereenkomsten met projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties worden de afspraken over sociale en middeldure huurwoningen opgenomen om een duurzame bescherming te waarborgen conform de in de in beide raden aangenomen motie genoemde specificaties.
- Tot op heden zijn er, gezien de fase van uitgifte, nu nog geen koopovereenkomsten gesloten met ontwikkelaars en woningbouwcorporaties. De instandhoudingstermijn voor de bereikbaarheid van deze woningen is bij de tender voor het Kazernekwartier en de afspraken over de woningen op de Spiegelhorstlocatie expliciet meegenomen. De hierover te maken afspraken in de koopovereenkomsten zullen aansluiten bij de gewenste instandhoudingstermijn. BPD heeft bij de tender aangegeven een termijn van minimaal 20 jaar aan te houden. Zo zal dit ook in de koopovereenkomst worden opgenomen. Bij de presentatie van de plannen op 13 april 2023 worden de afspraken toegelicht.

Hoogachtend,

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

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top