

Vragen van GroenLinks aan wethouder Jaeger over Crailo

Ambitiedocument

1. Is het Alterra-rapport 2799 *Natuurbrug Laarderhoogt en woningbouw op Crailo Zuid* (<http://edepot.wur.nl/411468>) door het college kaderstellend mee gegeven aan de schrijvers van het ambitiedocument Buurtschap Crailo?
2. Op welke wijze zijn de uitgangspunten van het Alterra-rapport 2799 in het ambitiedocument terecht gekomen?

Het Alterra-rapport stelt dat een goed functionerende natuurverbinding idealiter een aanloopzone van 1200 meter breedte heeft. Deze ruimte is er niet en kan op Crailo-Zuid maximaal 600 meter bedragen als de beschikbare grond in zijn geheel de bestemming natuur krijgt. Het ambitiedocument geeft geen duidelijke maten aan, maar er valt wel uit op te maken dat ook deze 600 meter niet volledig de bestemming natuur zal krijgen. Dit gevaar wordt ook al door het Alterra-rapport gesignaleerd en Alterra formuleert daarom in het rapport een 9-tal minimale eisen waaraan de ontwikkeling op Crailo moet voldoen om het functioneren van de natuurbrug niet (nog verder) in gevaar te brengen.

Deze eisen zijn:

- Kunstlicht reikt niet tot in de natuurverbinding en is niet direct zichtbaar voor dieren die gebruik maken van de natuurverbinding.
- Bebouwing leidt niet tot beschaduwning van de natuurverbinding
- Geen zicht-beperkende bebouwing of infrastructuur direct naast de natuurverbinding
- Geluidsniveaus in de natuurverbinding blijven beneden de drempelwaarde van de gevoeligste diersoorten
- Mensen en huisdieren op de woningbouwlocatie zijn niet zichtbaar/hoorbaar voor de dieren die gebruik maken van de natuurverbinding
- Betreding van de natuurverbinding door mensen en huisdieren vanuit de woningbouwlocatie moet worden voorkomen
- Voertuigen op de woningbouwlocatie zijn niet zichtbaar voor de dieren die gebruik maken van de natuurverbinding
- Onnatuurlijke sterfte, bijvoorbeeld door aanrijdingen op de verkeerswegen van de woningbouwlocatie moet worden voorkomen
- Inspoelen of inwaaien van verontreinigde stoffen in de natuurverbinding moet worden voorkomen.

Vervolg vragen ambitiedocument:

3. Op welke van genoemde 9-punten zit er volgens het college spanning tussen het ambitiedocument en het Alterra-rapport?
4. Welke maatregelen zijn of worden genomen in de verschillende deelgebieden (Campus, Heidekamers, boslandschap, bedrijventoneel) om die spanning te compenseren?
5. Welke garanties kan het college geven dat aan de minimale eisen van het Alterra-rapport wordt voldaan?
6. Vanaf pagina 87 van het ambitie document wordt beschreven hoe rekening kan worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden op Crailo. Hier valt te lezen dat richting de natuurzone de bebouwing moet verdunnen en er meer ruimte komt voor openbaar groen. In de

bebouwingszone bestempeld als boslandschap is sprake van verkeerserven in particulier eigendom.

Hoe denkt het college te kunnen waarborgen dat de hier beoogde bestemming natuur ook kan worden nageleefd en gehandhaafd, wanneer deze grond in particuliere handen komt en ook als zodanig gebruikt wordt?

7. Op pagina 117 wordt gesteld dat een deel van de gronden van Crailo direct aan het Goois Natuurreservaat worden overgedragen. Het allereerste ambitiedocument voor Crailo hanteerde een verdeling van 1/3 wonen, 1/3 natuur en 1/3 bedrijvigheid. Hoe ligt de verhouding in dit ambitie document?
8. Hoe groot is het deel dat naar verwachting aan het Goois Natuurreservaat zal worden overgedragen?
9. Worden de aan het Goois Natuurreservaat over te dragen gronden schoon en gesaneerd overgedragen?
10. Wat is de relevantie voor het huidige college van de in de gemeenteraad van 11 december 2013 door het toenmalige college overgenomen motie 13/71 (ingediend door ChristenUnie, D66, het CDA, de SP, Hart voor Hilversum en GroenLinks) waarin het college werd opgeroepen geen verdere concessie meer te doen aan de in vraag 7 benoemde verdeling?
11. Op pagina 121 blijkt dat er nog heel veel moet worden uitgewerkt. Worden de gemeenteraden nog geconsulteerd in de vertaling van dit ambitiedocument naar een stedenbouwkundig Masterplan?
12. Is de beoogde Masterplan voor de gehele ontwikkeling of verschijnt er voor elk deelgebied een apart masterplan?
- 13.

Koopovereenkomst

1. Mogen wij de brief van het GNR uit Bijlage 5 over afstand van het voorkeursrecht (zit niet bij de stukken) alsnog ontvangen?
2. Mogen wij de brief over verrekenbeding staat uit bijlage 6 (zit niet bij de stukken) alsmede het verrekenbeding zelf alsnog van u ontvangen?
3. Is het GNR geïnformeerd over hetgeen in art 10 valt te lezen? Om welk(e) perce(e)l(en) gaat het hier precies en kunt u dit op kaartbeeld duiden?
4. De kadastrale kaart in bijlage 3 is niet leesbaar. Kunt u een leesbare kaart verstrekken van alle perceelnummers genoemd in art 12 lid 1?
5. Voldoet het programma zoals beschreven in het stedenbouwkundig plan aan de maximumwaardes van bouwvolume en bouwoppervlak, waarnaar wordt verwezen in artikel 12, aan het verrekenbeding van de staat? Hoe groot is het verschil van genoemde waardes tussen het stedenbouwkundig plan en het verrekenbeding?
6. Waar is de maximumbijdrage van de verkoper over hetgeen in artikel 13 is gesteld op gebaseerd? Is over het geheel van dit onderwerp een kostenraming beschikbaar en zo ja hoe hoog is die raming? Slaat deze bepaling uitsluitend op de kosten van de infrastructuur of ook op voorzieningen zoals bijvoorbeeld geluidsschermen? Kunt u deze raming aan de raad toe zenden?
7. Is er een onafhankelijk juridisch advies opgesteld over de verkoopovereenkomst? Zo ja, mogen wij die ontvangen?

Samenwerkingsovereenkomst

1. Pagina 4-2: In het ambitiedocument wordt gesproken over 30% sociale woningen, terwijl in de SOK over 33% wordt geschreven. Wat is het correcte percentage (het ambitiedocument maakt ook deel uit van de overeenkomst)
2. Pagina 5-16: Aan welk vastgesteld document wordt precies gerefereerd?
3. Pagina 5-17: Valt noodzakelijk bodemonderzoek en sanering ook onder het begrip woonrijp maken?
4. Uit het ambitiedocument blijkt dat een deel van de gronden ontwikkeld zal worden tot natuur. Waarom is het Goois Natuurreservaat geen deelnemer aan deze overeenkomst?
5. In het raadsvoorstel wordt aan de Gem Crailo BV een taak toebedeeld richting de gemeenteraden. Deze taak wordt niet beschreven in de taakbeschrijving onder artikel 8. Is dit een ommissie?
6. In het raadsvoorstel worden risico's benoemd ten aanzien van de bodemsanering op Crailo. In artikel 14 staat dat Gem Crailo bv de gronden op afroep geleverd krijgt in de door hen gewenste staat. Hoe moet in dit verband artikel 14 begrepen worden? Wordt de sanering uitgevoerd door Gem Crailo bv en worden daarmee de kosten gedeeld tussen de gemeente of moet elke gemeente zelf zorgdragen dat haar deel van de ontwikkeling schoon wordt opgeleverd aan Gem Crailo bv?
7. Waarom voorziet de SOK niet in een uittredingsregeling?
8. Is er een onafhankelijk juridisch advies opgesteld over de SOK? Zo ja, mogen wij die ontvangen?

Intergemeentelijk GREX

1. Is er een onafhankelijk taxatierapport gemaakt en mogen wij dat ontvangen?
2. Waarom is er geen risicoanalyse gemaakt?

RO-procedure

1. Krijgen de afzonderlijke gemeenteraden de uit te werken bestemmingsplannen nog ter vaststelling aangeboden?
2. Hoe ziet het college de ontwikkeling van Crailo binnen de omgevingswet?
3. Hoe wordt Crailo, gegeven de taakstelling in de omgevingswet, binnen de afzonderlijk op te stellen omgevingsvisies door de betrokken gemeentes een coherent geheel?
4. Is het college voornemens om van project Crailo één van de pilots te maken zoals bedoeld in het op 15 november jl. in de commissie Ruimte besproken Ambitiekader Omgevingswet?
5. Welke mogelijkheden ziet het college om de aan de kaders van het bouwbesluit ontstijgende ambities m.b.t. duurzaamheid (gasloos, energiepositief, circulair) en natuur inclusief bouwen - al of niet met behulp van de omgevingswet - in de planvorming te borgen?
6. De geurcontouren van Givaudan zijn inmiddels vastgesteld (15-11-2017). Wat is de invloed hiervan op het in het ambitiedocument geschetste stedenbouwkundig plan?
7. In welke mate wordt verwacht dat de geluidsnormen overschreden zullen worden?

Overig

1. Het GNR wordt in de stukken als een risico beschreven. Om dit beter op waarde te kunnen schatten zouden wij graag alle ontvangen en verstuurde brieven ontvangen van de

correspondentie over de ontwikkeling Crailo uit de afgelopen 10 jaar tussen het college, de raad en het GNR?

3. De overdracht van gronden is voorzien per 31-12-2017. Is Beheer en onderhoud e.d. vanaf die datum voldoende duidelijk en belegd? Is er regie?
4. Op pagina 1 van het commissievoorstel wordt gesteld dat gezamenlijke aankoop een uitgelezen kans is gezien de marktontwikkeling. Op welke marktontwikkeling wordt precies gedoeld?
5. Indien met de marktontwikkeling zoals aangehaald in het commissievoorstel wordt bedoeld de economische conjunctuur en daarmee verbonden (stijgende) grond- en vastgoedwaarde is het beoogde dan niet aan te merken als grondspeculatie? Wilt u het antwoord motiveren?
6. Welk publiek belang wordt volgens u gediend bij (grond-)speculatie door de (lokale) overheid?
7. In hoeverre zijn de beoogde ontwikkelingsactiviteiten voor Crailo verenigbaar met de uitgangspunten van de Wet Markt en Overheid? Wilt u het antwoord motiveren?
8. Wat is de geschatte waarde van het ontwikkelrecht van het buurtschap Crailo als geheel bij openbaar aanbesteden?
9. Wat is de geschatte waarde per deelgebied van het ontwikkelrecht van het buurtschap Crailo wanneer de betrokken gemeenten de ontwikkeling van hun eigen grondgebied afzonderlijk aanbesteden?
10. Kunt u uitleggen wat de consequenties precies zijn van het op pagina 3 bovenaan aangehaalde verreken- en kettingbeding uit de overeenkomst tussen het Rijk en de Provincie?
11. Is er al duidelijkheid van de belastinginspecteur verkregen over de ruilingsvoorwaarden? Hoe groot is het financiële risico wanneer deze duidelijkheid niet verschaft kan worden?
12. Kunt u toelichten waarom gemeenten meer zouden profiteren van waardestijging en winstpotentie via GEM Crailo BV dan dat zou dat zouden doen wanneer zij haar gebiedsdeel door een eigen ontwikkelingsbedrijf laat ontginnen?