



VERSLAG

Vergadering
**Commissie RUIMTELIJKE
ORDENING & WONEN**
15 januari 2020 in de Raadzaal

Index verslag vergadering commissie Ruimtelijke Ordening en Wonen 15 januari 2020

Algemeen

1.	Vaststellen agenda	3
2.	Mededelingen voorzitter	3

Portefeuille Grondbeleid & Grexen, Beheer openbare ruimte en projecten Crailo, Stationsplein

3.	Stedenbouwkundig en landschapsplan Crailo	3
----	---	---

COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING & WONEN

Aanwezig bij aanvang:

Voorzitter: mw. J. Kalk.

Griffier: B.J. Smeulders.

fracties: Hart voor Hilversum: R.J.C. Lancé; D66: M.J. den Boer, mw. A.A.S. den Daas en J.E.M.G. Göbbels; VVD: H.H. Fennema en mw. H.M.G.J. van de Linde; GroenLinks: F.R. Kool en J.A. van Waarden; CDA: D.E.O. Streutker; ChristenUnie: T. Pelsma en A.F. Vreugdenhil-de Blécourt; PvdA: C. Bakker, mw. F.F. van Drooge en J.B. Oude Elferink; SP: P.H.J.R. van Rooden en mw. B. Verweij; Leefbaar Hilversum: B. Bus; Hilversums Belang: H.P. Blok en mw. W.J.M. van der Tol.

College: A.R.C. Scheepers, wethouder.

1. Vaststellen agenda (0.2)

De voorzitter:

- opent de vergadering om 19.00 uur en heet allen welkom;
- deelt mee dat op 4 februari een gezamenlijke bespreking van de drie gemeenten over moties en amendementen betreffende het stedenbouwkundig en landschapsplan Crailo plaatsvindt;

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Mededelingen voorzitter (0.4)

Er zijn geen mededelingen.

3. Stedenbouwkundig en landschapsplan Crailo (0.4)

Woordvoerders

fracties: Hart voor Hilversum: R.J.C. Lancé; D66: J.E.M.G. Gobbels; VVD: mw. H.M.G.J. van de Linde; GroenLinks: F.R. Kool; CDA: D.E.O. Streutker; ChristenUnie: T. Pelsma; PvdA: J.B. Oude Elferink; SP: P.H.J.R. van Rooden; Leefbaar Hilversum: B. Bus; Hilversums Belang: mw. W.J.M. van der Tol.

College: A.R.C. Scheepers, wethouder.

Inspreker

De heer Bijvoet (Burgerinitiatief Klein Crailo):

- vraagt namens het burgerinitiatief ruimte om actief mee te kunnen doen met het plan voor het mooie buurtschap Crailo;
- licht toe dat het initiatief van Klein Crailo van twintig mensen komt;
- deelt mee dat zij anders, compact en met de natuur willen wonen, met de blik naar de toekomst gericht;
- maakt gebruik van de kracht van de natuur en de nieuwste technologieën om de footprint op het gebied te beperken;
- staat open voor en is flexibel om ideeën verder te ontwikkelen, zodat ze passen in het grotere geheel;
- staat eveneens open voor iedereen en vraagt dat mensen zich willen inzetten voor het buurtschap Crailo en Klein Crailo in het bijzonder;
- heeft een programma van wensen gemaakt als basis voor gesprekken met GEM Crailo en de gemeente;
- wil proberen op Crailo zo'n twintig compacte huisjes te realiseren, geen tiny houses maar architectonische hoogstandjes die passen in het gebied van Crailo; de gemiddelde footprint van een woning is 50 m²; een gemeenschappelijke ruimte/werkplaats is onderdeel van de gebouwen; in de bouw worden alleen ecologische, natuurlijke, biobased of herbruikbare materialen toegepast; er wordt gekozen voor nul op de meter en de initiatiefgroep onderzoekt passende systemen om die te realiseren, vanzelfsprekend aansluitend op de keuze voor heel

Crailo; het gemeenschappelijke gebouw biedt faciliteiten als een werkplaats, een ontmoetingsruimte met keuken en opslagplaats voor te delen gereedschappen;

- licht toe dat Klein Crailo een actieve, open gemeenschap is, waarbij mensen elkaar helpen, bijvoorbeeld met boodschappen doen; de groep deelt elektrische auto's, gaat op zoek naar organisaties en bedrijven die leven in de brouwerij willen brengen; een droom is een tuin midden in de natuur voor films en buitenconcerten te realiseren;
- vervolgt dat de initiatiefgroep meer is gericht op buiten leven, wat terug te zien is in tuinen en de natuur;
- vraagt ruimte om de duurzame ambities verder vorm en inhoud te geven;
- vraagt de raad de ruimte te laten voor de plannen en die samen met inwoners verder te ontwikkelen, het liefst nog dit jaar;
- zegt dat de initiatiefnemers meer dan een klankbordgroep zijn;
- vraagt de raden bij de komende besluitvorming rekening te houden met het initiatief en verwijst naar de website KleinCrailo.nl.

GroenLinks:

- vraagt of de initiatiefgroep autodelen en energieneutraliteit binnen de twintig woningen wil realiseren en wijst erop dat dat ook het doel is voor heel Crailo;
- informeert in welke gemeente het initiatief wordt voorzien.

D66:

- sluit zich aan bij de tweede vraag van GroenLinks;
- stelt vast dat op 14 maart een plan is gepresenteerd over oud en zelfstandig wonen in Nederland door oud-minister Bos en vraagt of de initiatiefgroep daarover al van gedachten heeft gewisseld.

De ChristenUnie:

- stelt vast dat heel veel zaken aansluiten op wat al bedacht is en vraagt waarom de initiatiefgroep opteert voor grondgebonden woningen en niet voor appartementen.

De SP:

- is benieuwd in welke prijsklasse de woningen van de initiatiefgroep vallen.

De PvdA:

- constateert dat wat de initiatiefgroep voorlegt grotendeels aansluit bij de plannen van de GEM en vraagt in hoeverre de groep verder dan dat wil gaan.

Hilversums Belang:

- vraagt hoe de groep van 20 deelnemers tot stand is gekomen en of daarover in gesprek kan worden gegaan met woningcorporaties.

De VVD:

- vraagt of elders in het land voorbeelden zijn te vinden van eenzelfde initiatiefgroepen en wat er gebeurt als iemand besluit geen onderdeel meer te willen uitmaken van het collectief.

De heer Bijvoet:

- heeft niet nagedacht over in welke gemeente het initiatief moet landen en past zich aan aan de ruimte die de GEM gaat realiseren;
- gaat een tandje verder dan de GEM Crailo; een belangrijk verschil is meer gemeenschappelijk en meer buiten te doen;
- meent dat het initiatief naadloos past in het plan dat oud-minister Bos heeft gepresenteerd; ouderen en jongeren kunnen voor elkaar wat betekenen;
- stelt dat de voor ogen gehouden woonvorm heel flexibel is; alles is mogelijk, als het maar voldoet aan de visie op gemeenschappelijk wonen; de woonvorm moet wel compact blijven;

- heeft zich nog niet beziggehouden met de vraag waar de twintig woningen zouden moeten komen;
- kan de prijsklasse van de woningen nog moeilijk bepalen; elders in Nederland zijn er dergelijke huisjes van € 50.000,- tot € 150.000,-; het gaat niet om tiny houses, maar vaste huisjes, architectonische hoogstandjes: mooie huisjes die passen binnen wat men in Crailo voor ogen staat;
- legt uit dat de initiatiefgroep een aftakking is van de groep die tiny houses wil realiseren; het grootste deel van de mensen wil zelf in de huisjes gaan wonen; anderen willen meepraten, meekijken en meedenken;
- heeft nog geen contact met woningcorporaties en er is nog geen keuze gemaakt voor varianten;
- geeft aan dat bewoners hun rechten en plichten juridisch goed vast moeten leggen; de **VVD** vraagt of de groep de marktprijs voor de grond betaalt; de heer **Bijvoet** weet dat nog niet.

Wethouder **Scheepers**:

- noemt het initiatief van de groep Klein Crailo interessant, maar in bepaalde opzichten wel wat lastig om mee om te gaan;
- licht toe dat Crailo geen traditionele woonwijk wordt;
- wijst op een heleboel initiatieven die iets op Crailo willen en vindt het lastig op voorhand tegen een groep te zeggen dat zij hun initiatief mogen ontwikkelen;
- wil eerst het ruimtelijk kader vaststellen en daarna kijken welke initiatieven daarbinnen passen.

Eerste termijn

De **VVD**:

- verexcuseert het verhinderde commissielid Leenheer;
- heeft met interesse kennis van de plannen genomen;
- heeft zorgen over de voorgestelde parkeernorm, die beduidend lager ligt dan te doen gebruikelijk is bij het geplande type woningen en vraagt zich af of dat gevolgen heeft voor de verkoopbaarheid van woningen.

Hilversums Belang:

- komt het plan al ingekaderd over;
- benadrukt te kijken naar minder bedrijfswoningen, omdat die onwelkome verkeersstromen veroorzaken;
- vraagt zich af of het elektriciteitsplan met elektrische auto's zal werken;
- wil een toezegging op de zelfvoorzienendheid van het project qua energie;
- spreekt haar zorg uit over een eigen ecologisch gebalanceerd systeem van het buurtschap dat aansluit op de naburige gebieden; vanwege een woonwijk is er een andere behoefte aan bomen en beplanting;
- wil meer handvatten over het soort woningen (houtbouw) dat er komt en vraagt daarbij om een duidelijk onderzoek.

De **PvdA**:

- vraagt wanneer met de commissie wordt gesproken over het selecteren van diverse initiatieven;
- ziet in het bouwprogramma relatief veel dure woningen, de prijs die de gemeente voor het waardevolle experiment voor lief moet nemen; winst is ook sociaal te kunnen bouwen; de **SP** verbaast zich erover dat de PvdA de woningverdeling accepteert en wil daarover een meer duidelijke motivatie horen; de **PvdA** stelt vast dat er in elk geval een derde aan sociale woningen komt, wil daaraan vasthouden en indien mogelijk meer middeldure woningen realiseren;
- is benieuwd naar de uitwerking van de mobiliteit en de parkeernormen;
- wil weten of naast de manege op Crailo ook op andere plekken in Hilversum een geurverordening nodig is;

- vraagt zich af of bepaalde voorziene diersoorten daadwerkelijk in de wijk zullen komen.

De SP:

- is niet zo tevreden over de woningverdeling;
- meent dat de gemeente kan bepalen wat er op Crailo komt en in dezen niet afhankelijk is van commerciële exploitanten en winstbejag;
- constateert dat grondopbrengsten toch leidend zijn bij de samenstelling van de woningtypen; **D66** wijst op de gesloten samenwerkingsovereenkomst, waarin een uitspraak is gedaan over de grex; de **SP** herinnert ook aan de afspraken over een derde sociale, een derde middeldure en een derde dure woningen, waar de gemeente zich ook niet aan houdt; de fractie wil bouwen waaraan behoefte is: sociale en middeldure woningen; **D66** vraagt of de SP in dat geval genoeg wil nemen met een verlieslijdende grex; **GroenLinks** attendeert erop dat woningen wel door iemand betaald moeten worden; de **SP** gaat akkoord met een verlieslijdende grex, welk verlies de gemeente zou moeten betalen; ook in andere projecten, zoals de HOV en het Stationsplein worden namelijk miljoenen gestopt; de **VVD** wijst op de factsheet wonen uit 2017 waarin staat dat de meeste mensen een koopwoning zoeken; zij vraagt de SP daarom of de planning voldoet aan de geprognosticeerde verhuishwensen; de **SP** meent dat koopwoningen ook in het middeldure segment kunnen komen;
- wil minder dure huurwoningen meer middeldure huurwoningen en zo bouwen naar de behoefte in de regio;
- kondigt een amendement aan voor meer middeldure en sociale woningen, waarover het op 4 februari kan gaan als de raden van de drie gemeenten over moties en amendementen spreken;
- begrijpt dat er nog niet echt een groenbeheerplan voorligt en vindt het te kort door de bocht dat bewoners het groenonderhoud gaan doen; er moet dus een groenbeheerplan komen; er kan wel een right to challenge voor groenonderhoud komen, maar daarvoor is wel geld nodig;
- is benieuwd welke voorzieningen in Crailo komen, zoals een school, zorg in de buurt en een buurtsuper;
- voelt zich niet erg senang bij de bushalte die over de A1 is gepositioneerd; bij het autoluw maken van Crailo bevreemdt het de fractie eveneens de park & ridevoorziening over de A1 te situeren, terwijl autoparkeerplekken in het gebied zelf komen.

De ChristenUnie:

- ziet veel marktpartijen die willen aansluiten op het voorliggende concept; wellicht kunnen zij ook worden betrokken bij de leegstand die er nu in Hilversum is;
- is benieuwd hoe het college bereikbaarheid van Crailo in de toekomst ziet, gezien de donkere fietspaden;
- wil weten hoe de samenwerking met het GNR verloopt over de ecowal; gevraagd wordt of er mogelijkheden zijn om het gebied te betreden.

D66:

- begrijpt dat is afgeweken van de vooraf geformuleerde doelstelling van 500 woningen en dat is gezocht naar het toevoegen van middeldure woningen;
- wil weten welke de woningmix is ten aanzien van risico's en kosten en of de commissie daarin betrouwbaar kan worden meegenomen;
- informeert naar mogelijkheden om de raad voor vaststelling van het stedenbouwkundig plan te informeren over mobiliteit;
- wil met meer respect naar de natuur opereren en de bouwhoogte eerder op vier of vijf bouwlagen dan op zes bouwlagen vaststellen;
- vraagt of de concurrentie voortkomt uit de typologie van gebouwen of de gebruikers daarvan;
- informeert naar de mogelijkheid om voorzieningen in het te transformeren gebouw van de Spiegelhorst mee te nemen;
- vraagt in hoeverre de rol van het Kwaliteitsteam Crailo er een is van een slager die zijn eigen vlees keurt;
- begrijpt dat de kans dat een bedrijf als Hunkemöller richting Crailo verplaatst uiterst klein is, gelet op het advies van Buck Consultants over wat al dan niet passend is.

Hart voor Hilversum:

- is benieuwd of aan te tonen is wat zes bouwlagen visueel betekent;
- informeert naar besluitvorming over de verdeling van het type woningen tussen Hilversum, Laren en Gooise Meren.

GroenLinks:

- vindt het een mooi plan en ziet dat de ambitie hoog is;
- wil weten hoe Utopia er ook over tien jaar mooi zal bij liggen;
- wil daarom enig beeld hebben van het beheer, waarover zij wel wat zorgen heeft, zowel wat betreft energieneutraliteit, mobiliteit als het beheer van het groen; het plan biedt daarin nu geen goed inzicht;
- denkt na over amendementen over mobiliteit, de achilleshiel van het concept;
- vraagt om garanties dat middeldure huurwoningen ook middeldure huurwoningen blijven;
- informeert naar de omgang met initiatieven die aansluiten bij het woonstijlenprofiel van Crailo;
- is benieuwd naar alternatieve fietsroutes voor na zonsondergang.

Leefbaar Hilversum:

- vindt de innovatieve hub onvoldoende toegelicht en wil die uitgebreider verwoord zien;
- informeert naar de 'big five' van na te streven dieren;
- kan zich vinden in de voorgestane parkeernorm en vraagt hoe berekeningen daarvoor zijn gemaakt;
- vraagt of auto's bij woningen worden gestald of anderszins;
- wil het principe van park en bike laten toepassen;
- krijgt het gevoel dat weinig bedrijven initiatieven hebben genomen om zich aan te sluiten bij het bedrijfsconcept; vanuit een centrale opslag kan een regio worden voorzien; wellicht is dat te bestuderen.

Het CDA:

- complimenteert het college met de visualisatie van het buurtschap Crailo;
- juicht de komst van meer middeldure woningen toe, maar heeft wel zorg over bouwhoogten, zichtlijnen en de maatschappelijke inpassing;
- ziet dat optie 1 en 2 passen binnen de kaders en vraagt of daar een zorgpunt is waarover nog door te praten is;
- is bezorgd dat bewoners wel toezeggen autoluw te gaan wonen, maar dat in werkelijkheid niet doen; er zou dus een juridisch kader moeten zijn dat bewoners helpt om aan het criterium autoluw te voldoen;
- ziet dat de praktische uitwerking van deelname aan de energiecoöperatie nog beperkt is en vraagt waar de rekening en het risico terechtkomen als dat tegenvalt;
- is van mening dat collectief particulier opdrachtgeverschap in Crailo goed toepasbaar is en juicht het toe dat daarvoor ruimte komt; daarbij denkt de fractie aan Knarrenhof en Klein Crailo.

Wethouder Scheepers:

- vindt het stedenbouwkundig en landschapsplan van drie gemeenten een uniek document;
- noemt mobiliteit het meest ingewikkelde punt; het busstation bevindt zich aan de andere kant van de A1 en Crailo ligt op een A-locatie voor mensen met een auto; of het busstation zal blijven is nog niet te garanderen;
- merkt op dat de parkeernorm voor de dure woningen 2 is, voor sociale huurwoningen 0,5 en voor middeldure woningen 1; de vermelde fout ten aanzien van de parkeernorm bij de dure woningen herstelt hij en daartoe stuurt hij een nieuw stuk naar de commissie/raad toe (**T20/06**); vergunningparkeren komt bij het bestemmingsplan aan de orde;
- geeft aan dat Crailo een autoluwe wijk wordt; er zal weinig parkeren in de openbare ruimte plaatsvinden, maar wel op centrale plekken; deels is dat afdwingbaar middels

vergunningparkeren en het creëren van weinig parkeerplaatsen in de ruimtelijke omgeving; **GroenLinks** wil niet laten vasthouden aan parkeren op eigen terrein, waarmee men auto's naar de woningen trekt; wethouder **Scheepers** heeft in dezen een pragmatische afweging gemaakt; geprobeerd is een middenweg te kiezen;

- vindt OV een punt van zorg blijven; dit kwartaal verwacht hij het mobiliteitsonderzoek dat met de raad worden gedeeld (**T20/06**); in een autoluwe wijk moet goed OV als alternatief aanwezig zijn, wat in Crailo issue is, omdat het meest nabije openbaar vervoer verdwijnt;
- is door drie gemeenschappelijke raden in het ambitiedocument met de volgende kaders op weg gestuurd:
 1. een derde sociale woningbouw;
 2. een sluitende grondexploitatie;
 3. een motie over het maximaliseren van het aantal woningen in het woningsegment;
- stelt dat minder dure huurwoningen een gat in de grondexploitatie betekent;
- heeft gezien of met extra 50 middeldure woningen een extra stimulans te geven is; dat aantal doet geen afbreuk aan wonen in het groen en het buurtschapgevoel, de woningdichtheid is altijd nog een factor 4 minder dan bijvoorbeeld op Anna's Hoeve; ook in Spiegelhorst kunnen woningen komen; daardoor komen er in totaal 90 extra middeldure woningen;
- verwacht dat de Spiegelhorst voor de grondexploitatie weinig gaat doen;
- verwacht dat de extra middeldure woningen een kleine plus in de grondexploitatie zullen opleveren;
- verwacht de grondexploitatie eind eerste kwartaal 2020 en kan deze onder oplegging van geheimhouding met de raad/commissie delen (**T20/07**);
- denkt dat de bouwhoogte geen impact op de grex heeft, wel het aantal woningen; bij minder bouwlagen komt er meer massa in het landschap, wat op gespannen voet staat met het buurtschapidee;
- verwacht meer behoefte aan bedrijvigheid, ook bij Crailo; daarom is hij geen voorstander van het weghalen van bedrijvigheid;
- noemt energieneutraliteit een uitgangspunt, waartoe de ecowal belangrijk is;
- deelt mee dat de GEM nu al kijkt naar houtbouwconcepten;
- heeft gekozen voor een organisatie op afstand, de GEM, die zich bezighoudt met de uitgifte van de grond;
- deelt mee dat de geurverordening voor het bestemmingsplan vast te stellen is en nog dit jaar komt; de manege staat op Hilversums grondgebied, zodat de raad van Hilversum die moet vaststellen;
- merkt op dat er in samenwerking met de twee andere gemeenten zeker een beheersplan voor de openbare ruimte komt; dat beheersplan wordt in de volgende fase gemaakt;
- kijkt naar een school voor Crailo en vindt een buurtsuper het onderzoeken waard;
- geeft te kennen dat het GNR heeft verzocht op de ecowal niet allerlei doorgangen naar het natuurgebied te maken;
- sluit concurrentie met de andere zijde van de A1 niet uit; Crailo is echter al verder gevorderd dan het oude Tergooi-terrein; de GEM wordt regelmatig benaderd door bedrijven die zich op Crailo willen bevestigen; schonere bedrijvigheid wordt voorgestaan; de kans dat Hunkemöller op Crailo komt is bijzonder klein;
- denkt dat binnen het Kwaliteitsteam Crailo voldoende waarborgen zijn ingebouwd dat het geen slager is die zijn eigen vlees keurt; ook de ARK is om advies gevraagd, evenals commissies uit de twee andere gemeenten;
- kan middeldure woningen regelen; aan een verordening middenhuur wordt gewerkt, maar de vraag is of die in de andere gemeenten zal worden vastgesteld; **GroenLinks** informeert naar de mogelijkheid van een bestemmingsplan verbrede reikwijdte; wethouder **Scheepers** is nog niet tot een bestemmingsplan gekomen; voor verbrede reikwijdte is een verordening middenhuur nodig;
- kijkt naar een alternatieve fietsroute voor na zonsondergang;
- zegt een toelichting op en aanvullende informatie over de innovatieve hub toe (**T20/08**);
- antwoordt dat een regionaal distributiecentrum lastig exploitabel en handhaafbaar is te krijgen en dat zal ook heel veel mobiliteit in Crailo opleveren;

- meent dat de energieneutraliteit zich voornamelijk op het gebruik zal richten;
- denkt dat collectief particulier opdrachtgeverschap heel goed binnen Crailo past en is daarvan een voorstander.

De voorzitter:

- kondigt aan dat het raadsvoorstel over Crailo terugkomt in de commissievergadering van 12 februari a.s.

Tweede termijn inspreker

De heer Bijvoet:

- noemt groenbeheer een meerwaarde van Klein Crailo; groenbeheer doen bewoners van de initiatiefgroep Klein Crailo zelf en zal de gemeente geen geld kosten;
- heeft van de heer Nieuwenhuijzen gehoord dat GEM openstaat voor initiatieven;
- denkt dat bewoners van het initiatief zullen kiezen voor de gemeente met de laagste woonlasten.

De voorzitter:

- verwijst voor het besluitvormingstraject naar iBabs; moties/amendementen moeten uiterlijk 29 januari worden aangeleverd;
- merkt op dat de gezamenlijke raden van de drie gemeenten moties/amendementen op 4 februari a.s. doorspreken;
- kondigt commissiebehandeling in Hilversum op 12 februari aan;
- wijst op de finale besluitvorming door de gemeenteraad op 4 maart a.s.;
- herhaalt de drie gedane toezeggingen:
 1. het presenteren van een aanvullend stuk over de parkeernorm en de verschillende differentiaties daarin (**T20/06**);
 2. de grex in vertrouwen te bespreken eind eerste kwartaal als de nieuwe cijfers er zijn (**T20/07**);
 3. een toelichting op de betekenis van de innovatieve hub (**T20/08**).

De **voorzitter** sluit de vergadering om 20.36 uur.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de commissie Ruimtelijke Ordening & Wonen van 12 februari 2019;

De griffier,

De voorzitter,

B. Smeulders.

mw. J. Kalk.