

Aanvraagformulier Woningbouwimpuls

Inhoudsopgave

1. Kerngegevens aanvraag en project	3
2. Gegevens over de noodzaak van de bijdrage	6
3. Gegevens over de financiële businesscase	8
4. Gegevens over het woningbouwprogramma	10
5. Gegevens over de kwaliteit van de leefomgeving	13
6. Gegevens over de hardheid van het plan	16
Bijlage A: Overzicht van aan te leveren bijlagen	19

1. Kerngegevens aanvraag en project

1.1. Voorwaarden van de Woningbouwimpuls

Geef aan in hoeverre het project voldoet aan de voorwaarden van de Woningbouwimpuls waaraan de aanvraag moet voldoen om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls.

Voorwaarde	Invulling
De aanvraag is ingediend door het college van B&W.	Ja
De aanvraag heeft betrekking op een afgebakend projectgebied ¹	Ja
Binnen het projectgebied worden tenminste 500 ² woningen netto toegevoegd (te realiseren woningen minus te slopen woningen)	Ja
Ten minste de helft van de te realiseren woningen valt binnen de definitie van betaalbaar.	Ja
De gevraagde bijdrage is maximaal 50 procent van het publieke financiële tekort.	Ja
De bouw van de eerste woningen start binnen drie jaar na toekenning.	Ja
De bouw van de laatste woning start binnen tien jaar na toekenning.	Ja
De maatregelen die leiden tot een publiek tekort betreffen publieke investeringen die voor woningbouw noodzakelijk zijn.	Ja

1.2. Afbakening van het projectgebied

Geef aan of er sprake is van samenhang van het ingediende projectgebied op de volgende aspecten. Licht de antwoorden toe in maximaal 250 woorden op deze drie aspecten.

Afbakening	Invulling
Wordt het project aangestuurd vanuit één orgaan met vertegenwoordiging van gemeente en grond- en vastgoedeigenaren in het gebied?	Ja
Is het gebied aantoonbaar geografisch aaneengesloten?	Ja
Is er één integrale business case of gebieds- of grondexploitatie voor het gehele projectgebied waarvoor u deze aanvraag Woningbouwimpuls indient.	Ja

Centrale aansturing: Crailo ligt bestuurlijk op het grondgebied van drie gemeenten (Gooise Meren, Hilversum en Laren). Deze gemeenten hebben gezamenlijk een GEM opgericht, op basis van een samenwerkingsovereenkomst die op 21 december 2017 ondertekend is. De GEM heeft als taak de gebiedsontwikkeling door middel van één gezamenlijke grondexploitatie uit te voeren. De GEM wordt bestuurd door één directeur met daarboven een AVA, waarin bestuurders van alle drie gemeenten vertegenwoordigd zijn.

Geografisch aaneengesloten: De gebiedsontwikkeling Crailo betreft het terrein van de Kolonel Palmkazerne en vormt als zodanig vanuit historisch perspectief een ruimtelijke eenheid. Dit gebied is geografisch aaneengesloten, zoals blijkt uit het kaartmateriaal in bijlage 2. De gebiedsontwikkeling Crailo sluit direct aan op Knooppunt Crailo: het gebied rondom afslag 8 (Blaricum/Huizen) op de A1. Gezamenlijk zetten de samenwerkende gemeenten in op betere bereikbaarheid per langzaam verkeer en openbaar vervoer. Mede om te voorkomen dat de beoogde woningbouwontwikkeling nadelige effecten heeft voor de doorstroming in de ontsluiting van Crailo, op het knooppunt, de A1 en de bereikbaarheid in de regio.

Integrale businesscase: Artikel 2.1 van de samenwerkingsovereenkomst de dato 21 december 2017 bepaalt dat partijen de gebiedsontwikkeling zullen uitvoeren door middel van een grondexploitatie die voor gezamenlijke rekening en risico wordt gevoerd. De GEM is inmiddels opgericht, kapitaal is gestort en de gezamenlijke rekening is daarmee actief.

¹ Geografische, financiële en organisatorische samenhang zijn indicatoren voor een afgebakend projectgebied. Op ten minste twee van deze indicatoren moet voldoende aangetoond zijn dat er sprake is van samenhang.

² In de derde tranche van de Woningbouwimpuls is er een aantal gemeenten waarvoor een grens van 200 woningen geldt.

1.3. Kerngegevens aanvraag

Gegeven	Invulling
Naam gemeente	Gooise Meren
Naam project	Buurtschap Crailo
Rekeningnummer gemeente	NL19 BNGH 0285 1670 14
Contactgegevens projectleider (telefoon en e-mail)	Hans Mieras, 06-34430508 h.mieras@gooisemeren.nl
Contactgegevens verantwoordelijke directeur	Maurits Voorhorst, 035-2070450 m.voorhorst@gooisemeren.nl
Datum aanvraag	[datum aanvraag]
Netto toe te voegen woningen	590
Omvang van de publieke onrendabele top	EUR 5.602.340
Gevraagde bijdrage Woningbouwimpuls	EUR 2.801.170
Naam functie lid college ondertekenaar aanbestedingsbrief	Jorrit Eijbersen, projectwethouder Crailo

1.4. Omschrijving van het project

Geef in maximaal 300 woorden een algemene projectomschrijving. Ga daarbij in ieder geval in op (a) de aanleiding van de ontwikkeling, (b) de ligging van het projectgebied en (c) wat het huidige en toekomstige gebruik is. Gebruik bijlage 2 om kaartmateriaal bij te voegen.

Aanleiding:

De Kolonel Palmkazerne heeft in 2006 de militaire functie verloren en is sindsdien in gebruik geweest als AZC, bedrijfsruimte en antikraak bewoning. Dit voormalig militair terrein is gekocht door de gemeenten Hilversum, Gooise Meren en Laren die een gezamenlijke GrondExploitatie Maatschappij (GEM) hebben opgericht om de herontwikkeling tot stand te brengen.

Ligging:

Het gebied Crailo is gelegen tussen de kernen Bussum, Hilversum en Laren. De locatie ligt direct ten zuiden van de A1, bij afslag 8. Deze aansluiting op de snelweg en het daarbij behorende OV knooppunt wordt 'Knooppunt Crailo' genoemd.

Toekomstig gebruik:

Beoogd toekomstig gebruik is het 'Buurtschap Crailo': een gemengd gebied voor 590 woningen en 5 hectare ruimte voor bedrijven, waarbij het landschap, biodiversiteit, buitenleven en energiepositief bouwen centraal staan. De ambitie is beschreven in het Ambitiedocument Buurtschap Crailo (20 december 2017), en heeft een ruimtelijke uitwerking gekregen in het Stedenbouwkundig- en Landschapsplan Crailo (december 2019).

Mobiliteitsperspectief Knooppunt Crailo

De ontwikkeling van Buurtschap Crailo gaat uit van een modal shift waarbij gebruik van de fiets en openbaar vervoer gestimuleerd wordt en autogebruik wordt tegengegaan. Het plan zet optimaal in op duurzame mobiliteit, met onder meer een lage parkeernorm. Het gebied biedt daarvoor kansen, maar die moeten verzilverd worden door gebruik van fiets en OV aantrekkelijk te maken. Door uitvoering van Mobiliteitsperspectief Knooppunt Crailo (29 oktober 2020) wordt Buurtschap Crailo op het regionale fietspadennetwerk en op de HOV-verbinding naar Amsterdam en Hilversum aangesloten.

1.5. Deelgebieden

Geef – indien van toepassing – in maximaal 100 woorden aan in hoeverre het project bestaat uit verschillende deelgebieden en hoeveel woningen binnen elk van deze deelgebieden gerealiseerd worden.

De gebiedsontwikkeling Buurtschap Crailo valt uiteen in drie deelgebieden:

- Kazernekwartier (240 woningen)
- Op de Hei (240 woningen)
- Op Zuid (110 woningen)

NB: de woningbouwambitie is verhoogd van 500 naar 590 woningen. Daarom wijken bovenstaande aantallen af van het per deelgebied weergegeven programma op p.108-109 van het Stedenbouwkundig- en Landschapsplan Crailo (december 2019, bijgevoegd als bijlage 6). Zie p.154-155 voor toelichting op de stedenbouwkundige inpassing van deze extra sociale en middeldure huurwoningen (december 2019 vastgesteld).

1.6. Regionaal belang

Omschrijf in maximaal 150 woorden het regionaal belang van het project en onderbouw dit zo concreet mogelijk. U kunt daarbij verwijzen naar gemaakte regionale afspraken over woningbouw waar het project in benoemd is, zoals een woondeal, regionale verstedelijkingsafspraken, regionale woningbouwafspraken of regionale investeringsagenda's.

De betrokken gemeenten zijn onderdeel van MRA. MRA sloot in 2019 een Woondeal met BZK over plancapaciteit voor de bouw van 230.000 woningen tot 2040, waarvan 100.000 in de periode 2018-2025. Partijen monitoren de plancapaciteit benodigd om deze productie te behalen (Monitor plancapaciteit). Crailo is een van de locaties die hier aan moet bijdragen.

Ook de investeringen in Knooppunt Crailo dienen een regionaal belang. Op regionaal- en rijksniveau zijn opgaven en ambities voor dit knooppunt vastgelegd. Daarbij is het aangeduid als zogenaamde 'afvanghub OWN' (onderliggend wegennet): een hub die er op gericht is autoverkeer vanaf het onderliggend wegennet te bewegen niet de snelweg op te rijden, maar in plaats daarvan met een collectief vervoersmiddel verder te reizen. Dat is ook van belang voor verkeer van en naar Buurtschap Crailo. Mede omdat de realisatie van 590 nieuwe woningen en bedrijvigheid niet ten koste mag gaan van de doorstroming van het autoverkeer.

2. Gegevens over de noodzaak van de bijdrage

2.1 Toelichting op de maatregelen die leiden tot het publiek tekort

Geef aan welke type publieke maatregelen nodig zijn om woningbouw te kunnen realiseren.

Maatregel	Invulling
Infrastructurele ontsluiting	Ja
Verlaging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden	Nee
Bodemsanering	Ja
Uitplaatsing van activiteiten die hinder veroorzaken voor woningbouw	Nee
De inrichting van de openbare ruimte	Ja
Kosten verbonden aan de betaalbaarheid van woningen (gederfde opbrengsten)	Ja

Geef in maximaal 300 woorden (50 woorden per maatregel) een toelichting op de noodzakelijkheid van de maatregelen. Voor de PTP- toepassing en andere technische toelichting gebruikt u bijlage 4.

Infrastructurele ontsluiting:

Buurtschap Crailo zet in op het gebruik van de fiets en OV (ook onderdeel van klimaat- en leefbaarheidsdoelstellingen). Hiervoor is uitvoering van Mobiliteitsperspectief Knooppunt Crailo noodzakelijk: creëren van een snelle, comfortabele verbinding naar het OV-knooppunt en een vrijliggende fietsverbinding onder de A1 met aansluiting op het regionale fietsnetwerk (Goudappel Coffeng, Mobiliteitsperspectief Knooppunt Crailo, 29 oktober 2020).

Bodemsanering:

Het plangebied kent een 15-tal verontreinigingssspots die in het Raamsaneringsplan Crailo 2021 (juni 2021) in beeld zijn gebracht. De hiervoor geraamde kosten zijn opgenomen in de businesscase.

Inrichting van de openbare ruimte:

Crailo is een voormalig defensie terrein dat wordt omgevormd naar een hoogwaardige en innovatieve woonomgeving. Dit vraagt aanzienlijke investeringen in de openbare ruimte.

Kosten verbonden aan de betaalbaarheid van woningen:

Door een programma met 60% betaalbare woningen te maken wordt niet de volledige opbrengstpotentie van de locatie benut, wat tot een hoger publiek tekort leidt.

Geef aan in welke mate de opgevoerde maatregelen bijdragen aan het creëren van externe salderingsruimte voor stikstof.

n.v.t. [De stikstof berekening voor Crailo heeft als resultante dat het project geen stikstoftoename kent op het dichtstbijzijnde natuurgebied Naardermeer (Aerius berekening stikstof 0.00 Mol). In de uitgevoerde MER studie is dit beschreven en gedocumenteerd.]

2.2 Kerngegevens gevolgen bij geen bijdrage

Geef aan wat de gevolgen zijn voor het project als de bijdrage uit de Woningbouwimpuls niet wordt toegekend. Maak in 350 woorden aannemelijk dat deze effecten optreden. Ga daarbij expliciet in op de maatregelen conform 2.1.

Gevolg	Van toepassing?	Verwacht effect
Er kunnen minder woningen gerealiseerd worden.	Nee	
De startbouw van woningen wordt vertraagd.	Ja	12-24 maanden vertraging
Het aandeel betaalbare woningen wordt kleiner	Ja	In plaats van 60%, bedraagt het aandeel betaalbare woningen dan nog slechts 48%
Wanneer de bijdrage uit de Woningbouwimpuls niet wordt toegekend, zal de (publieke) GEM de toerekenbare exploitatiebijdrage aan het realiseren van Mobiliteitsperspectief Knooppunt Crailo vanuit haar businesscase moeten bekostigen. Die wordt daardoor negatief en de GEM heeft geen		

middelen om een negatief resultaat op te vangen. Dit zal leiden tot hernieuwde discussie over programma en kosten van het mobiliteitsperspectief tussen de GEM en haar aandeelhouders, de gemeenten Gooise Meren, Hilversum en Laren. Deze discussie zal moeten leiden tot een politieke standpuntbepaling in drie gemeenten, waarbij de opties zijn: 1. Aanpassen van het programma met meer dure woningen om het tekort te dekken; 2. Achterwege laten van de investeringen t.b.v. het Mobiliteitsperspectief en accepteren dat de ambitie van gebiedsontwikkeling waarbij fiets en OV het primaat hebben boven de auto, niet of slechts gedeeltelijk wordt behaald; 3. Accepteren dat de businesscase negatief sluit en aanvullend kapitaal storten om de GEM solvabel te houden. Deze laatste optie is puur theoretisch aangezien voor het storten van aanvullend kapitaal in de betreffende gemeenten op dit moment geen dekking beschikbaar is.

Wanneer de bijdrage uit de Woningbouwimpuls niet wordt toegekend, is aanpassing van het woningbouwprogramma nodig om de toerekenbare kosten van het Mobiliteitsperspectief te kunnen dekken. Dat betekent dat álle appartementen middenhuur en een groot deel van de rijwoningen betaalbare koop voor vrije sector prijzen aangeboden moeten worden. In aantallen neemt het aantal betaalbare woningen dan met maar liefst 70 eenheden af.

3. Gegevens over de financiële businesscase

3.1. Begroting en onderbouwing van noodzakelijke maatregelen

Voor dit onderdeel dienen twee bijlagen verplicht en zo volledig mogelijk ingevuld te worden. Deze bijlagen maken integraal onderdeel uit van de aanvraag Woningbouwimpuls. De eerste bijlage betreft de spreadsheet 'Aanvraag Woningbouwimpuls (Bijlage 3)' en de tweede bijlage is de 'Toelichting noodzakelijke maatregelen en begroting (bijlage 4)'. Tot slot dient u een recent taxatierapport of waardebepaling bij te voegen ter onderbouwing van de inbreng- of verwervingswaarde (bijlage 5).

De spreadsheet 'Aanvraag Woningbouwimpuls' die ingevuld dient te worden bestaat uit zeven tabbladen:

- 3.1.a Instructieblad
- 3.1.b Begroting en prognose
- 3.1.c Plangebied en ruimtegebruik
- 3.1.d Opbrengsten uit grondverkoop
- 3.1.e Onderbouwing kostenverhaal
- 3.1.f Specificatie maatregelen
- 3.1.g Planning startbouw

De tweede bijlage bestaat uit een onderbouwing van de begroting, inclusief een toelichting op de noodzakelijke maatregelen. In de onderbouwing van de begroting wordt per begrotingspost gevraagd een toelichting te geven. Verwijs naar onderliggende documenten van de opgevoerde begrotingsposten, die de opgevoerde bedragen onderbouwen en voor de beoordeling kunnen worden opgevraagd.

Verder wordt in de bijlage gevraagd naar de volgende elementen:

- Een korte omschrijving van de maatregelen conform Artikel 2 van het besluit.
- Een toelichting op de toepassing van de PTP-criteria (profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit).
- Een onderbouwing van de parameters voor kosten- en opbrengstenstijging indien deze afwijken van de standaard opgenomen parameters (2%).
- Een inschatting van de compensabele btw.

3.2. Optimalisatie kosten en opbrengsten

Omschrijf in maximaal 250 woorden wat u samen met marktpartijen gedaan heeft om de kosten en opbrengsten in het project te optimaliseren. Aan welke knoppen gedraaid is en welke afwegingen en keuzes zijn gemaakt³. Gebruik bijlage 4 om te benoemen waaruit de optimalisatie blijkt.

Maatregelen die getroffen zijn om de publieke onrendabele top te beperken:

- Met de vorige eigenaar van de locatie, de provincie Noord-Holland, is een uitgestelde betaling van de koopsom overeengekomen, waardoor de koopsom pas in 2029 betaald hoeft te worden.
- Voor Crailo is een mobiliteitsplan opgesteld (XTNT, Crailo Duurzaam Bereikbaar, 20 oktober 2020). Door middel van onder meer verlaagde parkeernormen wordt het bezit en gebruik van de auto ontmoedigd en wordt ingezet op selectie van doelgroepen die bewust kiezen voor fiets en openbaar vervoer. De lagere parkeernorm (ca. 40% lager) leidt tot minder parkeerplaatsen en derhalve tot een besparing van kosten voor het realiseren van een kwalitatieve parkeervoorziening.
- Er zijn 90 extra (betaalbare) woningen aan het plan toegevoegd. Onder meer met als doel de opbrengsten te verhogen.
- Het saneringsplan is zo opgezet dat alle bodemverontreinigingen als één geval behandeld kunnen worden, wat forse besparingen in de grondstromen oplevert.

³ U kunt daarbij bijvoorbeeld denken aan de samenstelling van het programma, het ruimtegebruik, de dimensionering van civiele werken, het omgaan met parkeren, de fasering van het project, etc.

3.3. Medebekostiging door gemeente en medeoverheden

Laat zien welke overheden (exclusief de rijksoverheid) in welke mate bijdragen aan het bekostigen van het financieel tekort. Geef per bekostigende partij de omvang in euro's van hun bijdrage en vermeld hierbij de bron. Voeg bijlage 6 toe (documenten die de hardheid van de toegezegde bijdrage aantonen).

Partijen	Bijdrage	Bronverwijzing
a) Gemeente (in dit geval: gezamenlijke bijdrage regiogemeenten)	EUR 2.801.170	Bijlage 1: begeleidende aanbiedingsbrief
b) Andere (niet Rijk) overheden		

4. Gegevens over het woningbouwprogramma

4.1. Kerngegevens woningbouwprogramma

Geef hieronder aan wat het beoogde programma van het plan is.

Gegeven	Invulling
Totaal aantal bruto toe te voegen woningen.	590
Totaal aantal te slopen woningen	0
Totaal aantal netto toe te voegen	590
Waarvan netto toe te voegen categorie sociale huur	194
Waarvan door woningcorporatie (indien beschikbaar):	194
Waarvan netto toe te voegen in categorie middenhuur	40
Waarvan netto toe te voegen in categorie betaalbare koop	120
Percentage betaalbare woningen	60%
Startbouw eerste woningen	2023
Startbouw laatste woningen	2028

Geef in maximaal 250 woorden een toelichting op het gehanteerde aandeel betaalbare woningen in het woningbouwprogramma. Ga daarbij in elk geval in op de aansluiting op de lokale woningbehoefte en woonbeleid, regionale afspraken over programmering en de impact van de betaalbare woningen op de businesscase voor de bekostiging van publieke voorzieningen.

Het percentage betaalbare woningen in het programma voor Crailo, is met 60% hoger dan de betrokken gemeenten met elkaar vastlegden in de Samenwerkingsovereenkomst uit december 2017. In die overeenkomst spraken partijen af tenminste 33% betaalbare woningen te maken. De aanleiding om het programma aan betaalbare woningen op te hogen is het feit dat de regiogemeenten, de regio en de provincie gezamenlijk hebben geconstateerd in het "Woonakkoord Gooi- en Vechtstreek" (Atrivé, 11 mei 2021), dat het regionale woningbouwprogramma tot 2040 een tekort kent aan locaties voor betaalbare woningen. Om beter tegemoet te komen aan de afgestemde regionale woningbehoefte inclusief het betaalbare segment, hebben de deelnemende partijen in de GEM toen besloten om het aandeel betaalbare woningen in het programma te verhogen. Dit heeft uiteraard een negatieve impact op de businesscase, die met minder betaalbare woningen sluitend zou zijn. Dit is nader toegelicht bij het antwoord op vraag 2.2.

4.2. Betaalbaarheid van de woningen

Geef aan welke instrumenten worden gebruikt om de woningen langjarig betaalbaarheid te houden.

Maatregel	Toelichting	Invulling
Huisvestingsverordening	<i>In geval van schaarste kunnen gemeenten in een huisvestingsverordening opnemen dat huishoudens tot een bepaald inkomen in aanmerking kunnen komen voor sociale of middenhuurwoningen.</i> Zie: Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2019, art. 2.6 (van kracht in Hilversum, Gooise Meren, Laren), en Doelgroepenverordening Gemeente Hilversum.	Ja
Prestatieafspraken	<i>Gemeente, huurdersorganisatie en woningcorporatie kunnen met elkaar afspraken maken over onder andere de nieuwbouw van sociale huurwoningen en de huisvesting van bepaalde doelgroepen.</i> Zie: Prestatieafspraken Hilversum 2017-2020 (verlengd t/m 2021), art. 3.3 (nieuwbouw) en 5.2 (doelgroepen), Prestatieafspraken Gooise Meren 2020, art. 2 (doorstroming en betaalbaarheid) en 4 (Doelgroepen), Prestatieafspraken Laren 2019-2022, Sectie A (betaalbaarheid en beschikbaarheid doelgroep) en B (nieuwbouw en doorstroming).	Ja

Uitgifte- of erfpachtovereenkomst	<i>Wanneer een gemeente eigenaar van de grond is waarop nieuwbouw gaat plaatsvinden heeft zij de mogelijkheid om bij overdracht van de grond nadere voorwaarden vast te leggen in de privaatrechtelijke uitgifte- of erfpachtovereenkomst.</i> Zie: Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente Hilversum, Gooise Meren en Laren voor oprichten van GEM Crailo. Art. 14.1 legt het minimale aandeel betaalbare woningen vast. Art. 14.2 bepaalt dat Partijen de noodzakelijke maatregelen treffen om woningen langjarig betaalbaar te houden. Dit krijgt verdere uitwerking in de uitgifteovereenkomsten van GEM Crailo.	Ja
Anterieure overeenkomst	<i>Wanneer een gemeente geen eigenaar is van de grond waarop nieuwbouw gaat plaatsvinden kan zij een anterieure overeenkomst sluiten met de grondeigenaar.</i>	Nee
Andere maatregelen in relatie tot langjarig betaalbaar houden van woningen		Nee

Geef in maximaal 200 woorden aan welke afspraken er per maatregel zijn gemaakt. Ga daarbij per vastgestelde maatregel in ieder geval in op afspraken omtrent de aanvangshuurprijs, zelfbewoningsplicht, anti- speculatiebeding en het aantal vierkante meters.

GEM Crailo heeft richting de gemeenteraden van de deelnemende gemeenten vastgelegd dat in de uitgifteovereenkomsten privaatrechtelijke regelingen (inclusief kettingbeding en boetebepaling) worden opgenomen voor vastlegging van de volgende zaken:

- Antispeculatiebeding
- Zelfbewoningsplicht
- Verhuurplicht
- Uitpondingsverbod

Deze uitgangspunten beantwoorden mede aan diverse moties over deze onderwerpen die bij de behandeling van het bestemmingsplan zijn aangenomen.

Exacte voorwaarden en termijnen van deze bedingen, plichten en verboden moeten nog nader worden uitgewerkt. Vastgelegd is wel dat middeldure huurwoningen minimaal 15 jaar worden gehandhaafd. Ten aanzien van sociaal worden momenteel gesprekken met corporaties gevoerd.

4.3. Doelgroepen voor te bouwen woningen

Geef aan in hoeverre specifiek gebouwd wordt voor bepaalde doelgroepen en beschrijf in maximaal 250 woorden welke instrumenten worden ingezet om woningen aan die doelgroepen toe te wijzen.

Doelgroep	Invulling	Bij benadering het aandeel
Studenten	Nee	
Starters	Nee	
Dak- en thuislozen (incl. uitstroom maatschappelijke opvang)	Nee	
Senioren	Ja	n.t.b.
Senioren met een zorgvraag	Ja	n.t.b.
Statushouders	Nee	
Arbeidsmigranten	Nee	
Anders, namelijk	Nee	
GEM Crailo doorloopt met drie corporaties (De Alliantie, Dudok Wonen, Gooi & Omstreken) een dialoogproces om te komen tot realisatie van de beoogde sociale huurwoningen. De drie corporaties hebben zich bereid getoond het gevraagde programma te realiseren. Nadere afspraken moeten nog worden overeengekomen. GEM Crailo legt voor het invullen van het sociale woningbouwprogramma met woningen gericht op bijzondere doelgroepen, het initiatief bij de woningcorporaties, omdat zij de regionale behoefte goed kennen. Wel is een nader te bepalen		

deel van het programma reeds gereserveerd voor woningen voor de doelgroep senioren (met en zonder zorgvraag).

5. Gegevens over de kwaliteit van de leefomgeving

5.1. Kwaliteit van het plan

5.1.1 Ruimtelijke opzet

Geef in maximaal 300 woorden de samenvatting van de ruimtelijke opzet. Ga hierbij in ieder geval in op de keuze voor het type woonmilieu op de projectlocatie, afstand tot dagelijkse voorzieningen, voldoende maatschappelijke voorzieningen om de nieuwbouwontwikkeling te accommoderen, parkeernorm en de manier waarop de ambitie voor de ruimtelijke kwaliteit later in het proces geborgd is. Voeg bijlage 7 toe. Verwijs waar nodig naar brondocumentatie.

Crailo ligt midden in 't Gooi, op enkele minuten fietsen van (het rijke voorzieningenaanbod in) Bussum en Laren. Als voormalige kazerne is Crailo van oudsher een besloten terrein geweest, door bossen en hekken afgesloten van de wereld er omheen. Nu is de opgave om er een leefgebied van te maken: een open, toegankelijke plek, waar mensen wonen, werken, recreëren, genieten van de natuur en van het bijzondere erfgoed. Met Crailo krijgt het Gooi er een nieuw buurtschap, met een eigen identiteit, bij.

Het Ambitiedocument Buurtschap Crailo (20 december 2017) benoemt vijf pijlers:

1. Buurtschap
2. Focus op buitenleven
3. Samenhangend ecosysteem
4. Energiepositief, materiaalbewust
5. Innovatief ondernemerschap

Landschap is leidend: Het ruimtelijk plan voor Crailo is opgebouwd op basis van het bestaande landschap. De historische landschappelijke structuur wordt beleefbaar, en de lange lijnen naar de omgeving worden doorgezet. De gebiedsontwikkeling kent drie deelgebieden, aaneengeregen door de bestaande Laan van Crailo. Er wordt geconcentreerd gebouwd. Collectief groen is in ruime mate aanwezig.

Militaire historie: Ook de militaire historie van het gebied wordt zichtbaar gemaakt. Een aantal kazernes gebouwen blijft behouden en krijgt een nieuwe functie t.b.v. (creatieve) bedrijvigheid. De appelplaats wordt in ere hersteld als multifunctionele open ruimte.

Mobiliteitstransitie: Crailo zet expliciet in op de mobiliteitstransitie. De fiets en OV zijn de belangrijkste vervoermiddelen. Dit vertaalt zich o.a. in een met 40% verlaagde parkeernorm (exact aantal parkeerplaatsen is n.t.b.). Het entreegebouw doet -naast plek voor bezoekers parkeren- dienst als voorzieningenhub, met duurzame mobiliteitsdiensten (deelbakfietsen, deelauto's, etc.) en een supermarkt.

5.1.2. Lokale thema's

Leg in maximaal 250 woorden uit hoe het ruimtelijke plan bijdraagt aan het grote(re) geheel van (lokale) opgaven, zoals klimaatadaptatie, waterhuishouding en de energietransitie. Geef minimaal drie voorbeelden waaruit dat blijkt.

Energiepositief: Crailo wordt energiepositief. Deze ambitie is vertaald als "in de energiebehoefte van de gebouwen en hun bewoners kunnen voorzien". Inclusief elektrisch rijden. Daarnaast kunnen gebouwen onderling energie uitwisselen. Om zo efficiënt mogelijk duurzame energie te kunnen inkopen, verkopen en uit te wisselen, wordt een energiecoöperatie opgezet. Om in de energiebehoefte te kunnen voorzien, is meer dakoppervlak nodig dan de nieuwe woningen beschikbaar hebben. Daarom zullen de mobiliteitshubs en Ecowal een rol spelen in het voorzien in voldoende oppervlak voor zonnepanelen.

Ecowal: In het zuidoostelijke deel van Crailo bevindt zich een belangrijke ecologische verbinding naar het Ecoduct. Om dit Ecoduct goed te laten functioneren is het nodig dat er een barrière is tussen het deel van Crailo waar gewoond en gewerkt wordt en de route naar het ecoduct. Daarvoor wordt een Ecowal ontwikkeld die aan de kant van het wonen gebruikt wordt voor parkeren en huisvesting van bedrijven en aan de kant van de ecologische route een natuurlijke begrenzing vormt.

Waterhuishouding: Crailo's waterplan houdt rekening met lokale omstandigheden. Op de

zandige heuvelrug verdwijnt water snel in de bodem. Daarom kent het plan buffercapaciteit: in de vorm van poelen/vennen waar het water wordt vastgehouden en regentonnen bij individuele woningen. Afwateren van straten wordt zo vormgegeven dat de nieuwe bomen van water worden voorzien. Ook is rekening gehouden met de situatie dat het zo intensief regent dat het water juist niet snel genoeg kan infiltreren. Voor die situatie doet de voormalige appelplaats dienst als tijdelijke buffercapaciteit.

5.1.3. Omgevingsbeleid

Leg in maximaal 150 woorden uit welke relatie er is tussen het plan en lokale of regionale beleidskaders. Geef daarbij aan welke beleidsdoelen (anders dan onder 5.1.2) zijn meegekoppeld in het plan. Denk bijvoorbeeld aan beleid op het gebied van leefbaarheid.

Provinciaal beleid:

Omgevingsvisie NH2050 van Provincie Noord-Holland geeft de visie op de fysieke leefomgeving weer. Deze is gericht op balans tussen economische groei en leefbaarheid. De provincie benoemt een achttal hoofdthema's (Klimaatverandering, Bodem-, water- en luchtkwaliteit, Natuur en biodiversiteit, Economische transitie, Energietransitie, Mobiliteit en Landschap en Verstedelijking), waar de ontwikkeling van Crailo antwoord op geeft. Met name de inzet op het gebied van energie, mobiliteit, landschap, natuur- en biodiversiteit springen eruit.

Regionaal beleid:

Regio Gooi en Vechtstreek zet in haar woonvisie 2016-2030 in op drie sleutelambities: 1. Beweging op de woningmarkt; 2. Identiteit en diversiteit; 3. Samenwerking. De uitwerking van het plan voor Crailo geeft invulling aan de gewenste groei van woonmilieus op een wijze die de identiteit van de plek benut en versterkt. Bovendien komt bij de ontwikkeling van Crailo door drie gemeenten, die gezamenlijk risicodragend participeren in de GEM, de kracht van regionale samenwerking tot uitdrukking.

5.1.4. Omgevingsmanagement

Leg in maximaal 150 woorden uit hoe de betrokkenheid van belanghebbenden (omwonenden, grond- en vastgoedeigenaren, etc) in het planproces is georganiseerd.

Bij de totstandkoming van het Stedenbouwkundig- en Landschapsplan en het Bestemmingsplan Crailo is een veelzijdig participatieproces doorlopen. Dit is gestart met een kennismaking en de vorming van een Ateliergroep, die input heeft geleverd voorafgaand en tijdens het proces van planvorming.

Daarnaast is een aantal werkgroepen actief geweest, waaronder de werkgroep 'Duurzaamheid+', waarin deskundigen van belangengroepen, ondernemers, betrokken gemeenten en (semi)overheden samen de duurzaamheidsambities verder hebben uitgewerkt.

Op verschillende momenten zijn met Stakeholders 1-op-1 gesprekken gevoerd.

Daarnaast zijn er meerdere Open Crailo Dagen geweest, die voor eenieder toegankelijk waren.

En tot slot is een separaat Webinar over het mobiliteitsconcept georganiseerd.

5.2. Mix van functies

Geef zoveel mogelijk kwantitatief de beoogde te realiseren mix van functies in het plan aan als percentage van de totaal gerealiseerde m² gbo.

Categorie	Invulling
Wonen	59%
Werken	39%
Voorzieningen	2%

5.3. Mobiliteitsaspecten

Geef in maximaal 300 woorden aan of de infrastructurele maatregelen ingrepen bevatten die direct op en/of aan het areaal⁴ van het Rijk aantakken. Ga hierbij in op:

- Het te verwachten mobiliteitsprofiel, de te verwachten verdeling van (nieuwe) reizigers

⁴ Hoofdwegennet, gronden in beheer van het Rijk

over de verschillende vervoerswijzen van de beoogde doelgroep van het plan en in hoeverre dit aansluit bij de aanwezige (en eventuele nieuwe) infrastructuur

- b) Of er voldoende capaciteit is op de bestaande (rijks)infrastructuur om de nieuw gegenereerde mobiliteit op te vangen
- c) Of bekostiging van eventueel toe te voegen capaciteit hiervan plaatsvindt binnen het Infrafonds (en later Mobiliteitsfonds)
- d) Of er besluitvorming binnen het bestuurlijk overleg MIRT heeft plaatsgevonden en er een MER-procedure is doorlopen.

In het mobiliteitsprofiel van Crailo staan de fietser en voetganger centraal. Het landschap krijgt voorrang. Dat maakt van Crailo een unieke woonomgeving, waar men bewust woont, gezond beweegt en mét de natuur woont. Anders omgaan met mobiliteit kan vanwege de centrale ligging in 't Gooi. Als onderdeel van Mobiliteitsperspectief Knooppunt Crailo, wordt een nieuwe fietsverbinding onder de A1 gerealiseerd. Hierdoor wordt het hart van Crailo verbonden met de fietsroutes naar Bussum Zuid, Huizen, Blaricum, Laren en Hilversum. Daarmee liggen ook drie treinstations en een snelbushalte straks op fietsafstand. Voor woon-werkverkeer vanuit Crailo is de snelle opkomst van de elektrische fiets zeer relevant: daarmee worden de fietstijden gehalveerd, oftewel het bereik 2x vergroot.

Naast de fiets en openbaar vervoer wordt optimaal ingezet op deelmobiliteit. Het plan gaat uit van drie buurthubs en een centrale wijkhub, waar elektrische deelauto's en deel(bak)fietsen gestald worden. Ook andere logistieke en buurtvoorzieningen maken hier deel van uit: het afvalbrengsysteem, pakketpunt, elektrische laadpalen op zonnepanelen en een ruilbibliotheek. Ook bedrijven profiteren hiervan mee.

Dit duurzame mobiliteitsprofiel is enkel mogelijk dankzij realisatie van Mobiliteitsperspectief Knooppunt Crailo, dat voorziet in ontvlechting van fiets- en autoverkeer, verbetering van langzaam verkeersverbindingen en versterking van het OV-knooppunt. Bovendien worden capaciteitsproblemen in de A1 corridor (mede als gevolg van gebiedsontwikkeling Crailo) hiermee voorkomen.

Mobiliteitsperspectief Knooppunt Crailo is gebaseerd op bestuurlijke uitgangspunten die voortkomen uit de ambities voor het knooppunt in het MIRT Onderzoek Oostkant Amsterdam. Daarin wordt gepleit voor:

- Inzetten op een goede multimodale bereikbaarheid
- Benutten en versterken van de samenhang van het mobiliteitssysteem
- Verbeteren kwaliteit OV
- Ontwikkelen van OV-knooppunten
- Voorkomen van sluipverkeer
- Stimuleren van gebruik fiets

Er wordt komend jaar gewerkt aan een aanvraag voor medebekostiging door het Rijk via subsidieregelingen voor verkeersveiligheid en fiets.

Voor het Bestemmingsplan Buurtschap Crailo 2021 is een MER procedure doorlopen.

6. Gegevens over de hardheid van het plan

6.1. Kerngegevens project

Ga in op de status en organisatie van het project

Gegeven	Invulling
Juridisch planologische status van het project	Bestemmingsplan is vastgesteld in 3 gemeenten (7 juli 2021)
Rol van gemeente in de ontwikkeling	Actief grondbeleid door 3 gemeenten via GEM
Verdeling van het grondeigendom	100% publiek
Voorziene (kwartaal en) jaar wijziging bestemmingsplan.	7 juli 2021
Voorziene (kwartaal en) jaar ondertekenen anterieure overeenkomst(en)	N.v.t. (kostenverhaal wordt verzekerd middels gronduitgifte door de GEM voor rekening en risico van de drie gemeenten)

6.2. Deelgebieden

Geef – indien van toepassing – aan wat de startbouw van de verschillende deelfases wordt en geef aan of en wanneer voor deze deelgebieden een planologisch kader wordt vastgesteld. Geef tot slot aan waarom er niet voor gekozen is om het projectgebied te beperken tot de eerste deelfase.

De gebiedsontwikkeling Crailo valt uiteen in drie deelgebieden:

- Kazernekwartier: startbouw begin 2023
- Op de Hei: startbouw 2025
- Op Zuid: startbouw 2024

Voor Crailo is één integraal bestemmingsplan vastgesteld. Daarmee betreft het één integrale gebiedsontwikkeling, waarbij de drie deelgebieden in verschillende, overlappende fasen ontwikkeld worden.

Er is niet voor gekozen het projectgebied tot alleen de eerste deelfase te beperken, omdat enkel fase 1 niet voldoende bijdraagt aan vermindering van het woningtekort.

6.3. Huidige status van het plan

Geef aan of de volgende processen zijn gestart, lopende zijn of reeds zijn afgerond. Laat staan wat van toepassing is;

Checklist huidige status plan	Invulling
Is er een door B en W vastgesteld document met daarin de ruimtelijke, programmatische en financiële randvoorwaarden voor de beoogde ontwikkeling?	Ja, afgerond. (Ambitiedocument Buurtschap Crailo, 20 december 2017/ Samenwerkingsovereenkomst, 21 december 2017)
Is er een gemeentelijke grondexploitatie?	Ja, dwz: er is een GEM waarin gemeenten Gooise Meren, Hilversum en Laren participeren.
Is er een communicatieproces opgestart?	Ja, er loopt een continu communicatieproces, onder andere via www.crailo.nl .
Zijn de benodigde onderzoeken naar de te ontwikkelen locatie uitgevraagd?	Ja, afgerond.

Omschrijf hiernaast in maximaal 300 woorden de huidige status van het project, en de belangrijkste mijlpalen die nog bereikt moeten worden om tijdig te kunnen starten met de bouw. Beschrijf daarvoor de planologische status, de planning van het bestemmingsplan, de ontwerpstatus en de stand van zaken rondom de benodigde overeenkomsten, afspraken en communicatie met derden. Verwijs zoveel mogelijk naar concrete mijlpalen die bereikt zijn, en benoem de nog te doorlopen stappen tot startbouw.

Op 21 december 2017 is de samenwerkingsovereenkomst ondertekend en de GEM opgericht.
Op 7 juli 2021 is het bestemmingsplan vastgesteld door Gooise Meren, Hilversum en Laren.

Mijlpalen die nog moeten worden bereikt om te kunnen starten met de bouw van de eerste woningen zijn:

- Sluiten gronduitgifteovereenkomsten. Marktconsultaties starten in september/ oktober 2022. Eerste tenders voor gronduitgifte in 2022.
- Bouwrijp maken/ bouwterrein leveringsgereed maken. Engineering, sanering, nutsoverleg is gaande. De verwachting is dat de grond voor de eerste woningen in de tweede helft van 2022 bouwrijp is.
- Verlenen (eerste) omgevingsvergunning eind 2022.
- Startbouw begin 2023.

6.4. Provinciaal beleid

Geef in 250 woorden aan welke rol de provincie heeft in het project en hoe het project past in het provinciale (omgevings)beleid. Ga daarbij ten minste in op:

- (1) Welke rol en betrokkenheid die provincie heeft in het project;
- (2) Welke onderdelen van het plan nog afstemming met de provincie vergen;
- (3) Welke formele processtappen met de provincie nog doorlopen moeten worden, zoals bestemmingsplanwijzingen, afspraken tussen provincie-gemeente of relevante besluitvorming over het project.

Het plan past binnen het Provinciaal omgevingsbeleid en heeft de steun van de Provincie Noord-Holland. Dit blijkt o.a. uit het feit dat de provincie de vorige eigenaar van het gebied was. De provincie heeft het terrein (onder hun voorwaarden en eisen) verkocht d.m.v. de koopovereenkomst, gesloten op dezelfde dag dat de drie gemeenten de samenwerkingsovereenkomst ondertekenden (21 december 2017). Op dat moment waren de kaders voor de ontwikkeling uitgewerkt, vastgesteld en publiek bekend.

Subsidies en bijdragen: De provincie is als gesprekspartner en subsidieverstrekker/ investeerder bij ontwikkeling van Knooppunt Crailo betrokken. Zij betaalt mee aan het niet-toerekenbare deel van het Knooppunt. Daarnaast draagt ze op diverse manieren financieel bij aan het realiseren van HOV-verbindingen in het Gooi (vb: investeringen in het Stationsgebied Hilversum: één van de bestemmingen die vanaf Knooppunt Crailo per HOV te bereiken is).

Provinciale omgevingsvisie: De provincie zet in op het vergroten van de agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend internationaal concurrerend metropolitaan systeem, bestaande uit een samenspel van grotere en kleinere kernen, waar Crailo onderdeel van uitmaakt. Ruimte voor wonen en werken wordt zoveel mogelijk binnenstedelijk gevonden, en daarbij wordt tevens in alle verkeersnetwerken geïnvesteerd.

HOV in het Gooi: Noord-Holland investeert in een frequente, snelle en betrouwbare HOV-verbinding van het Gooi naar Amsterdam, Schiphol en Almere. Buurtschap Crailo sluit, via Knooppunt Crailo, op deze HOV-verbinding aan.

Stappen die nog met de Provincie Noord-Holland moeten worden doorlopen zijn:

- Afspraken over provinciale investeringen in Knooppunt Crailo lopen
- Subsidieaanvraag voor het innovatieve energie- en mobiliteitsconcept van projectgebied Crailo is in voorbereiding

6.5. Risico's project

Beschrijf in maximaal 300 woorden de voor dit project specifieke risico's en de concrete maatregelen die voor die risico's voorzien worden. Geef hierbij aan of risico's betrekking hebben op de projectomgeving, projectorganisatie en het te realiseren project. Ga ook in op de afspraken die hierover met derden zijn gemaakt of dienen te worden gemaakt.

Benoem ook welke risico's effect kunnen hebben op het planologische proces en de planning naar startbouw. Verwijs waar nodig naar brondocumentatie.

Risico van bezwaar en beroep procedures [projectomgeving]

Het bestemmingsplan is recent vastgesteld. Het risico bestaat dat hiertegen bezwaar en beroep

zal worden aangetekend. Op basis van de ingediende zienswijzen is de verwachting dat ook bezwaar en beroep wordt aangetekend bij de Raad van State. Dat kan het planologische project vertragen. GEM Crailo verwacht wel -ook als bezwaar wordt aangetekend- te kunnen starten met realisatie van de eerste woningen in reeds bestaande, te renoveren gebouwen.

Risico's uitvoering mobiliteitsplan [projectomgeving & te realiseren project]

De mobiliteitsvisie Crailo (gereduceerde parkeernorm, introductie parkeerregulering) is gebaseerd op een goede bereikbaarheid per HOV en een directe voet- en fietsverbinding met knooppunt Crailo. Indien realisatie van deze onderdoorgang, om welke reden dan ook, niet doorgaat, vervalt een van de belangrijkste pijlers onder het plan, met directe gevolgen voor de planvorming.

Risico van bodemsanering [te realiseren project]

De bodemverontreinigingen zijn uitgebreid in beeld gebracht. Aan bodemsaneringen kleven altijd inherente risico's ten aanzien van hoeveelheden en de daarmee samenhangende kosten. Dit zijn hoofdzakelijk financiële risico's. Voor eventuele aanvullende bodemverontreinigingen (die eerder niet bekend waren) is een regeling getroffen waardoor de provincie als voormalig grondeigenaar de risico's draagt.

6.6. Samenwerking met marktpartijen

Licht in 200 woorden toe of en hoe marktpartijen zijn betrokken bij het plan. Ga hierbij in op eventuele afgesloten (intentie)overeenkomsten, samenwerkingsverbanden (zoals grondexploitatie maatschappij, een wijkontwikkelingsmaatschappij of anderszins), de frequentie van overleggen en grondposities.

Woningcorporaties: Overleg is gaande met drie woningcorporaties die zich bereid hebben verklaard het volledige sociale programma op de locatie te realiseren.

Marktpartijen, tenders: Voor de middeldure en vrije sector woningen verwacht de GEM Crailo de grond uit te geven door middel van tenderprocedures. De eerstvolgende stap is een marktconsultatie die zal worden uitgevoerd in de periode september - december 2021. De eerste tenders worden verwacht in 2022.

Marktpartijen, bijzondere doelgroepen: In sommige gevallen, waar nodig en wenselijk om bijzondere doelgroepen te bereiken, overweegt GEM Crailo 1-op-1 verkooptrajecten met geselecteerde marktpartijen aan te gaan.

De grondposities in het gebied behoren voor 100% toe aan GEM Crailo.

Bijlage A: Overzicht van aan te leveren bijlagen

U wordt gevraagd om de volgende bijlagen aan het aanvraagformulier toe te voegen:

Bijlage	Omschrijving	Bijlage bij onderdeel
1.	Begeleidende aanbiedingsbrief van het college van B en W.	
2.	Een document (max 2 A4) met kaartmateriaal die het projectgebied eenduidig aangeeft.	1.2.
3.	Spreadsheet aanvraag Woningbouwimpuls	3.1.
4.	De toelichting op de noodzakelijke maatregelen en de begroting	3.1.
5.	Recent taxatierapport of waardebepaling bij te voegen ter onderbouwing van de inbreng- of verwervingswaarde	3.1.
6.	Een document met de ruimtelijke opzet zoals het stedenbouwkundig plan en/of ontwerp of een aanverwant document waaruit blijkt hoe de woningen, maatregel(en) en de voorzieningen binnen het plan zijn ingepast en hoe de kwaliteit van het plan geborgd wordt. Bij voorkeur een samenvatting (van verschillende documenten). Verwijs eventueel naar andere beschikbare documenten.	5.1.
7.	Optioneel: verklaringen van bij het project betrokken partijen (zoals marktpartijen, corporaties en de provincie). U wordt verzocht deze documenten in één bijlage aan te bieden.	6.2. en 6.4.
8.	Optioneel: vrije bijlage (maximaal 10 pagina's)	