



Crailo

Intergemeentelijke themabijeenkomst raadsleden

16 juni 2020

Kenmerk PRES/100030

Programma themabijeenkomst

- | | |
|--|--------------------------|
| 1. Introductie bijeenkomst: doel themabijeenkomst | Jan Nieuwenhuizen |
| 2. Mobiliteitsconcept Crailo | Twan Zeegers en Joep Lax |
| 3. Stand van zaken MER / stikstof / bestemmingsplan | Twan Zeegers |
| 4. Stand van zaken grondexploitatie peildatum 1-1-2020 | Jan Nieuwenhuizen |
| 5. Vragen en opmerkingen raadsleden | |
| 6. Volgende gezamenlijke raadsbijeenkomst najaar | |
| 7. Sluiting | |

Doel themabijeenkomst (Jan Nieuwenhuizen)



Mobiliteitsconcept Crailo (Twan Zeegers)

- Hoofdlijnen in stedenbouwkundig- en landschapsplan opgesteld
- Nadere uitwerking toegezegd
 - rapport mobiliteitsconcept Crailo XTNT
- Mobiliteitsconcept wordt definitief vastgesteld bij het bestemmingsplan
- Participatietraject
 - enquête onder nieuwsbriefabonnees (1200 verzonden - 320 reacties)
 - stakeholdersbijeenkomst
 - marktconsultatie
 - webinar (terug te kijken via www.crailo.nl)

Crailo is een nieuwe leefplek met een GROEN hart



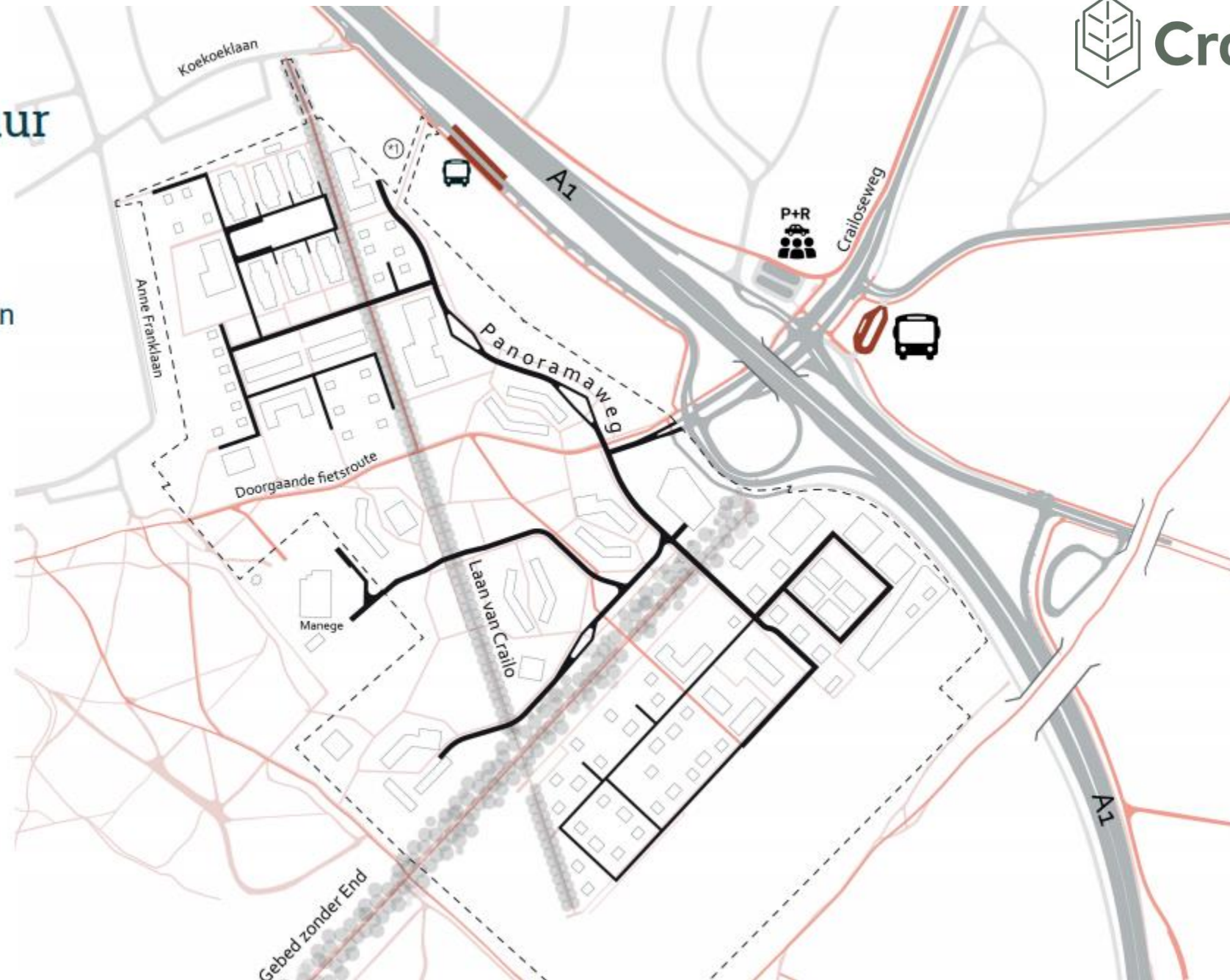
Auto is te gast...



De verkeersstructuur

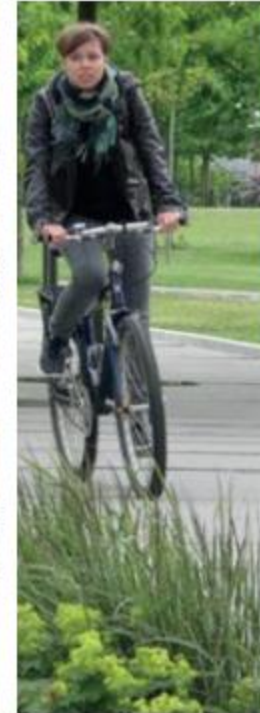
- Niet onnodig rondrijden
- Goede fietsroutes
- Veel en aantrekkelijke voetpaden
- OV

-  Auto
-  Hoofdfietsroute
-  Voetpad
-  Noodverkeersroute
-  Bushalte
-  Park & ride



De inrichting van wegen, fiets, en voetpaden

snel, veilig en aantrekkelijk



geen parkeren langs straten

Geconcentreerd parkeren

Kazernekwartier: Collectieve parkeerplaats centraal en parkeren onder woongebouwen

Op de Hei:

geen maaiveldparkeren. Collectieve parkeerhub en parkeren onder woongebouwen



Op Zuid:
parkeerplaatsen opgenomen in de Ecowal



Drie deelgebieden, drie oplossingen

EEN NIEUW MOBILITEITSCONCEPT



DE RUIMTELIJKE COMPONENT



DE INRICHTING VAN
DE OPENBARE RUIMTE



BUURTHUBS



ENTREEHUB



Deelmobiliteit

- Deelauto's verspreid, dichtbij woningen
- 3 mobihubs (meer deelvoorzieningen)
- Centrale entreehub bij de A1

- 
- Auto hoofdstructuur
 - Substructuur
 - ✱ Buurthubs met buurtbussen met elektrische deelauto's, logistieke en collectieve diensten, ontmoetingsplek
 - ✱ Entreehub met voorzieningen, bedrijven en parkeren
 - Elektrische deelauto's op loopafstand van de woning/ afvalinzameling



Entreehub: De plek waar alles bij elkaar komt en wordt verbonden





Mobiliteit is een onmisbare schakel voor de identiteit !



De Laan van Crailo is de centrale verbinder voor langzaamverkeer

IDENTITEIT
een unieke
leefplek!

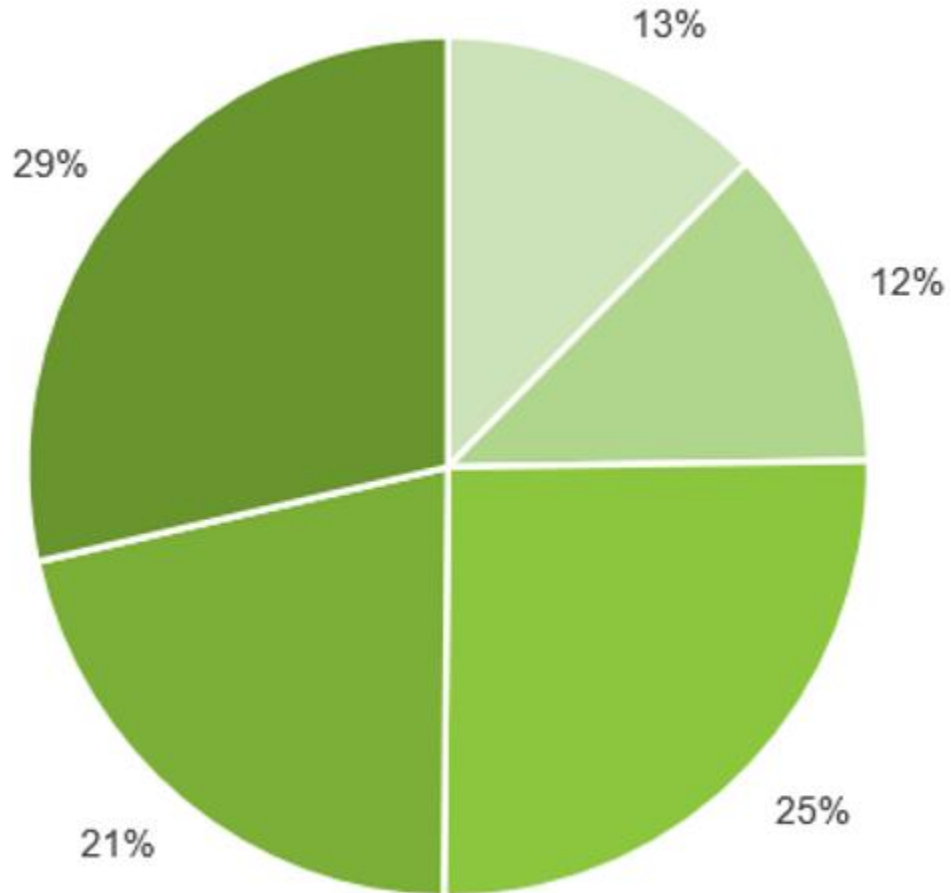
BIODIVERSITEIT
het gebied als
als ecosysteem

ENERGIE
de motor
van Crailo

MOBILITEIT
de auto te gast

Enquête mobiliteitsgedrag – april 2020

Verwachting autogebruik in Crailo



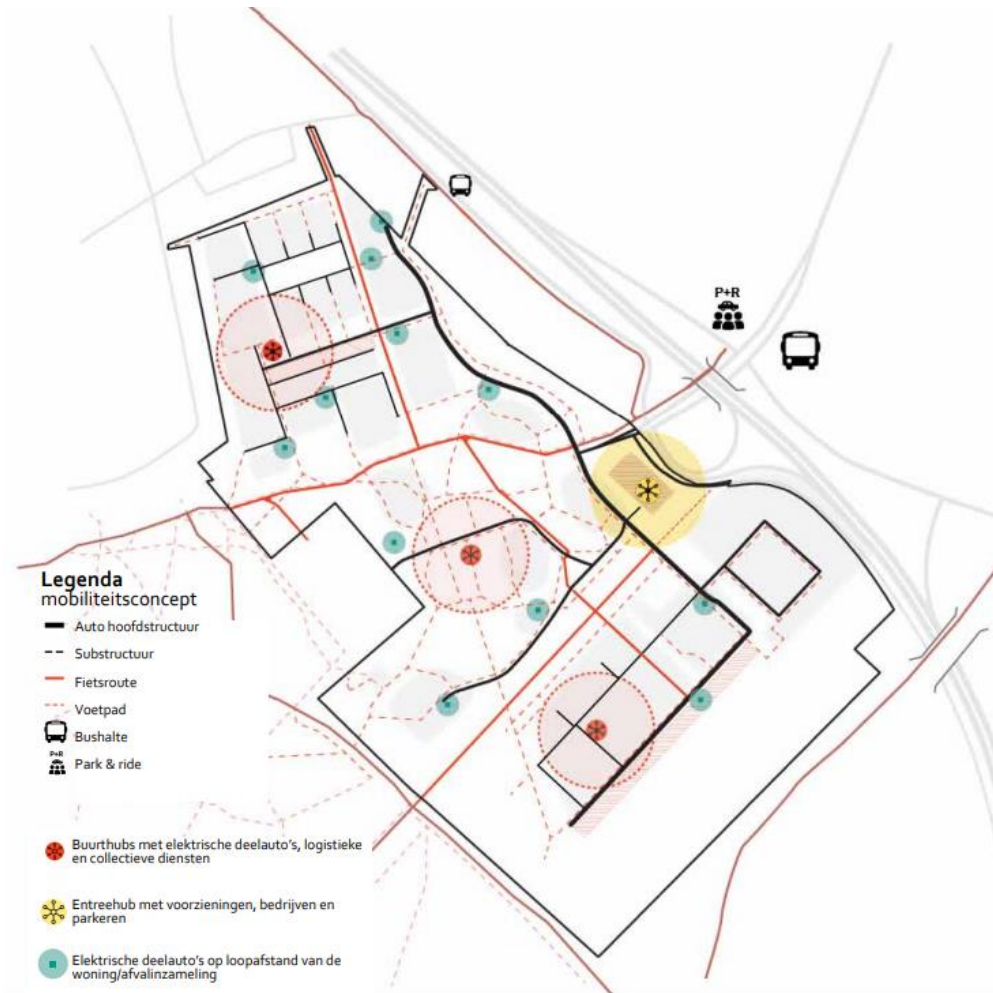
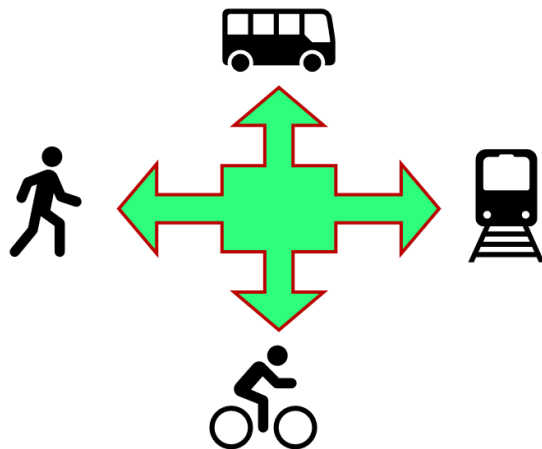
- Ja, doe de auto weg
- Ja, ik ga minder rijden vanwege privé-omstandigheden
- Ja, ik gebruik de auto minder en ga meer met OV, fiets en/of deelauto
- Nee, ik maak al weinig gebruik van de auto en blijf dit doen
- Nee, mijn autogebruik is noodzakelijk en blijft hetzelfde of neemt mogelijk toe

Duurzaam mobiliteitsconcept (Joep Lax)



Drie pijlers:

- Bereikbaarheidsalternatieven
- Sturen keuzereiziger privé auto
- Gedrag, service en communicatie





Sturen keuzereiziger

Eerste auto: bij de woningen

Tweede auto en bezoek: centrale parkeerplaatsen

Dubbelgebruik

Uitwijkgedrag voorkomen

Uitgangspunt: Crailo = midden in de natuur = autoluw = anders bereikbaar!

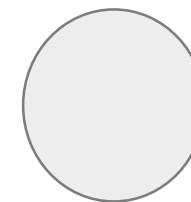
Hoeveel parkeerplaatsen hebben we nodig

parkeerplaatsen per woning of per 100 m2 werkvloer

	Parkeernorm	Crailo
Sociale huisvesting	1,4	0,6
Middeldure woningen	1,8	1,0
Dure appartementen / rij	2,0	1,5
Duur vrijstaand 2 ¹ kap	2,3	2,0
Creatieve bedrijven	1,6	1,0
Kantoren/bedrijven	1,9	1,6 (maatwerk)
Dubbelgebruik: overdag bedrijven, avond bewoners:		800 plaatsen
Flexibiliteit en 'fall – back scenario'		60 plaatsen



- -Bezoekersparkeren (sec)
landschappelijke inpassing nog
te ontwerpen
- -Bezoekersparkeren op eigen terrein
- -Dubbelgebruik bezoekersparkeren
bewoners avond
- -Dubbelgebruik bezoekersparkeren
bedrijven overdag
- -Entreehub: dubbelgebruik bezoekers
bedrijven en woningen



Loopafstand bezoekers
parkeren 5 minuten



Looptijd OV knoop Tergooi

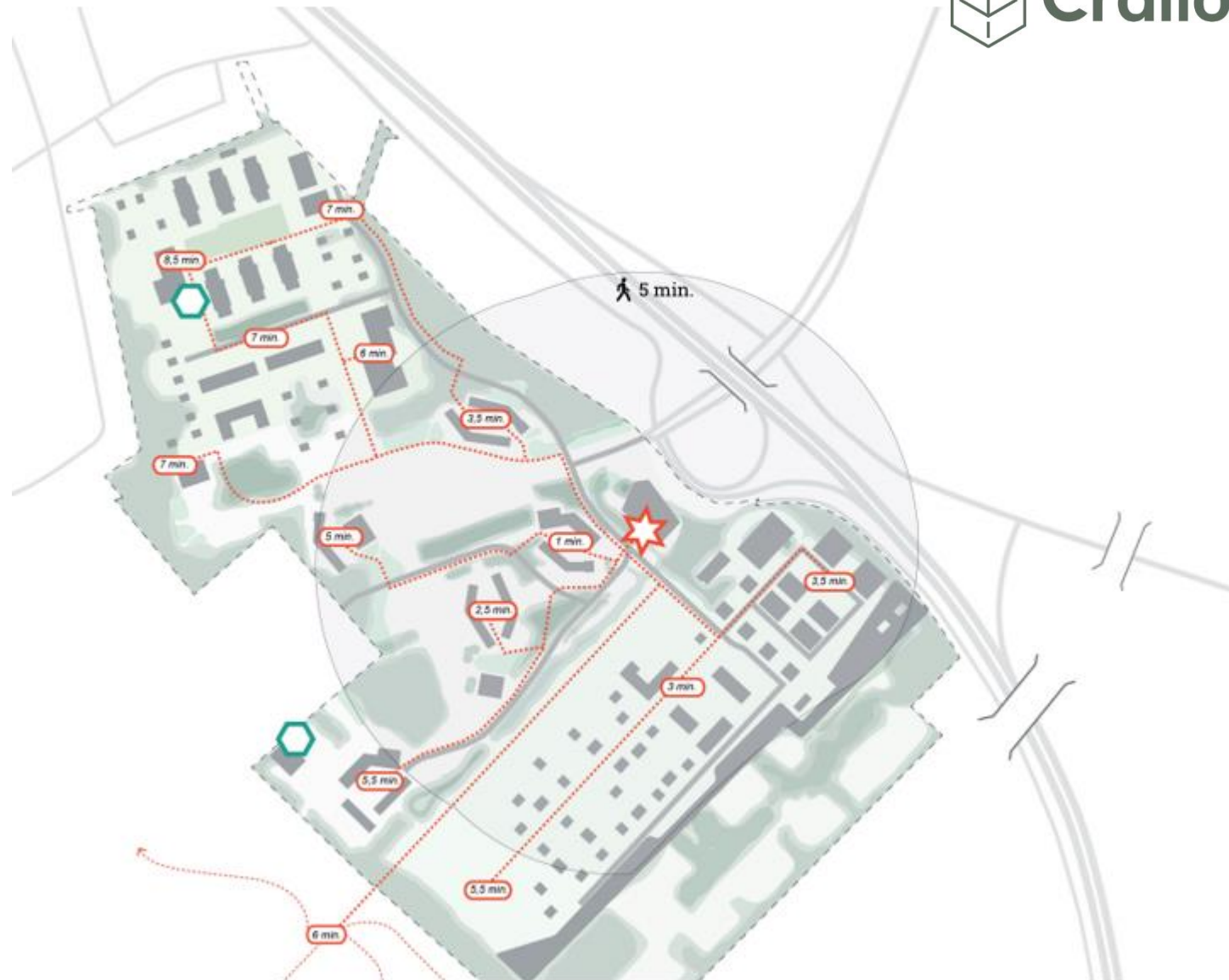


OV-knoop Tergooi

Bushalte Palmkazerne

Loopafstand vanaf Entreehub

- Goed te doen voor veel plakken
- Meer dan 5 min?
Dan extra parkeervoorziening!





Deelauto en deelfiets

Deelauto in plaats van tweede auto: goedkoper, vervoer op maat

Elektrische deelauto's: combinatie met duurzaam energieconcept

40 deelauto's bij de start, dichterbij dan tweede auto



Elektrische deelfiets: proberen leidt tot aanschaf

Deelbakfiets voor bijzondere gevallen

Voor alles geldt: maak het gebruik gemakkelijk

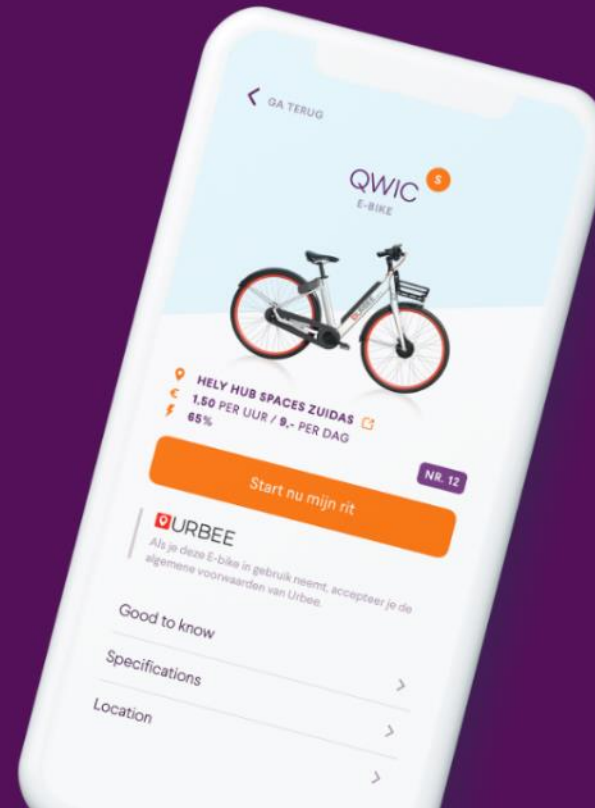


Coöperatie: samen doen geeft voordeel

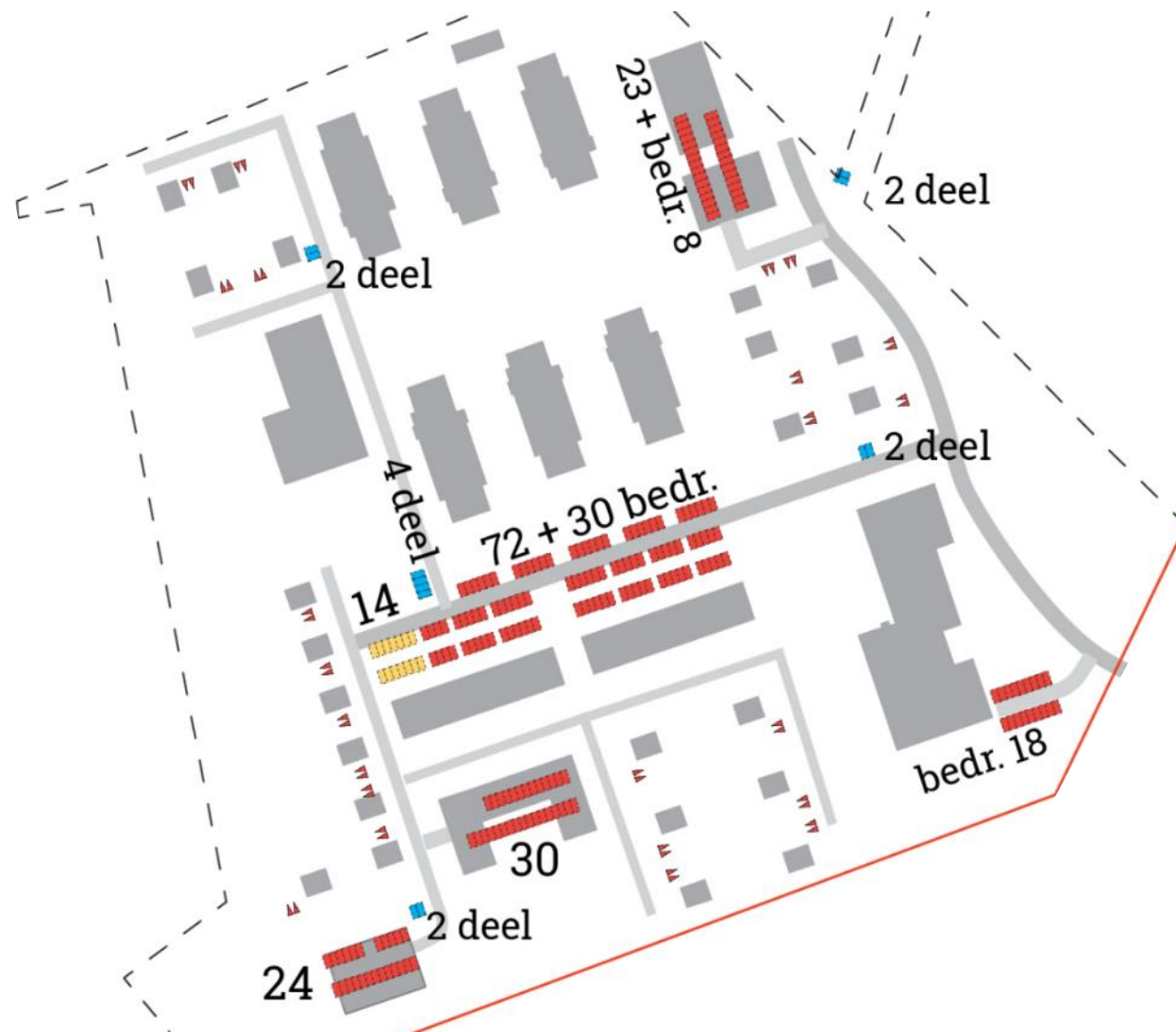
AL JE VERVOER IN ÉÉN APP.





Als de zon schijnt de e-bike en als het regent de auto. Met Hely heb je voor iedere rit geschikt vervoer. Met de Hely app pak je een e-bike, bakfiets of auto bij jou in de buurt, wanneer het jou uitkomt.

AANMELDEN

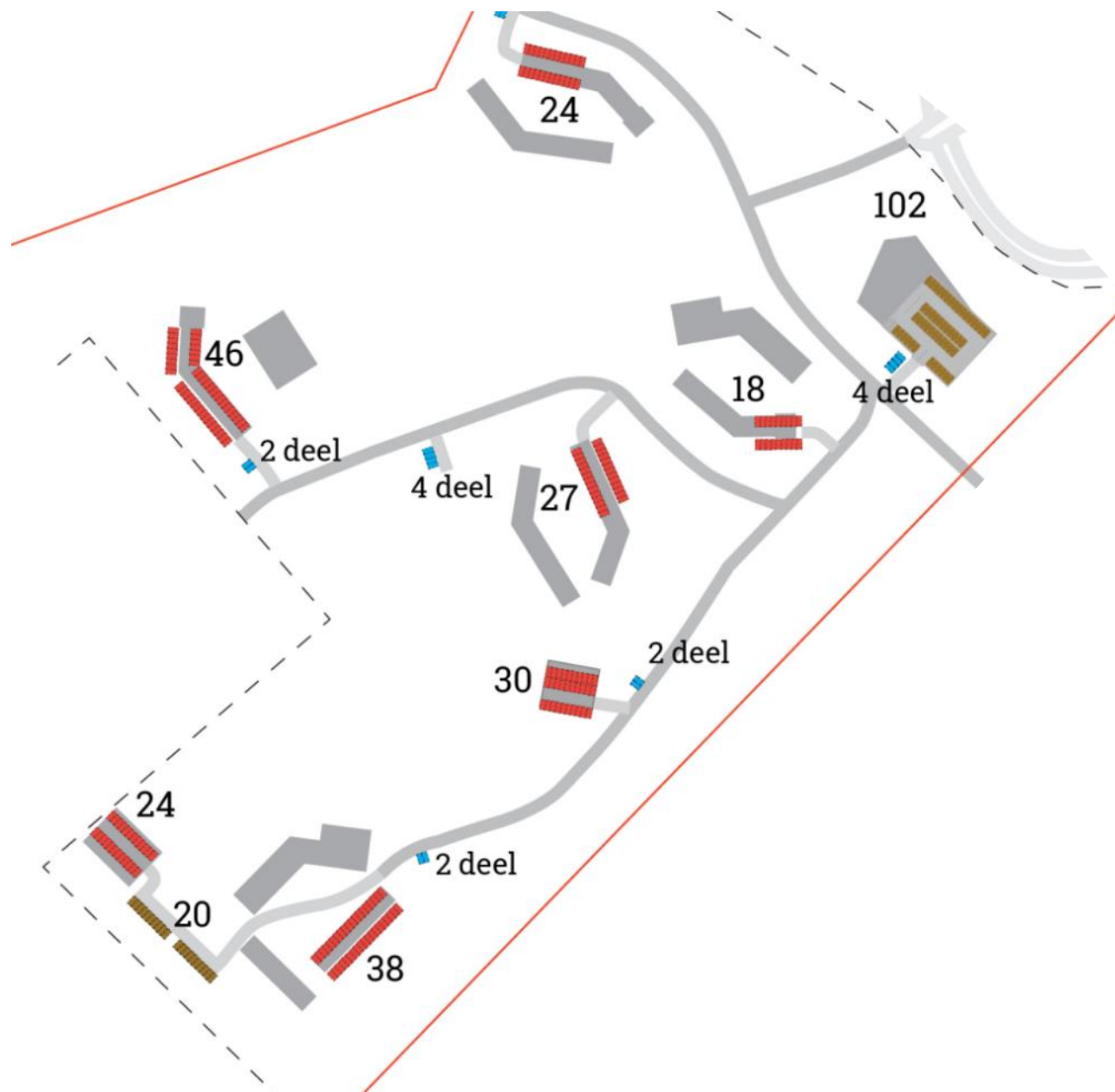






Parkeergelegenheid Kazerne



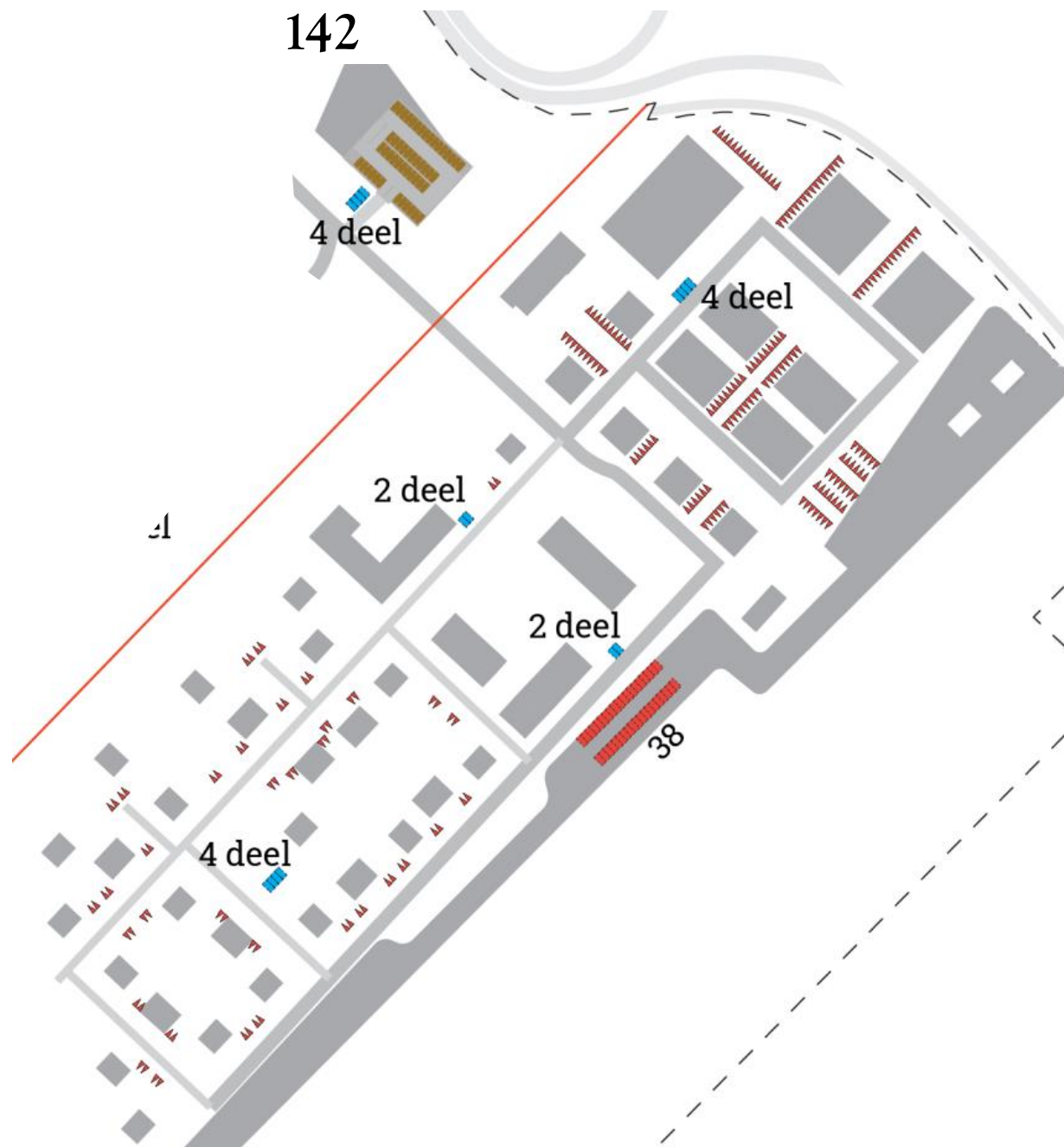
-  Parkeerplaats woning of bedrijf
-  Deelauto (40 totaal)
-  Reservering voorzieningen (n.t.b.)
-  Bezoekersparkeren (entreehub)





Parkeergelegenheid Op de Hei en Entreehub

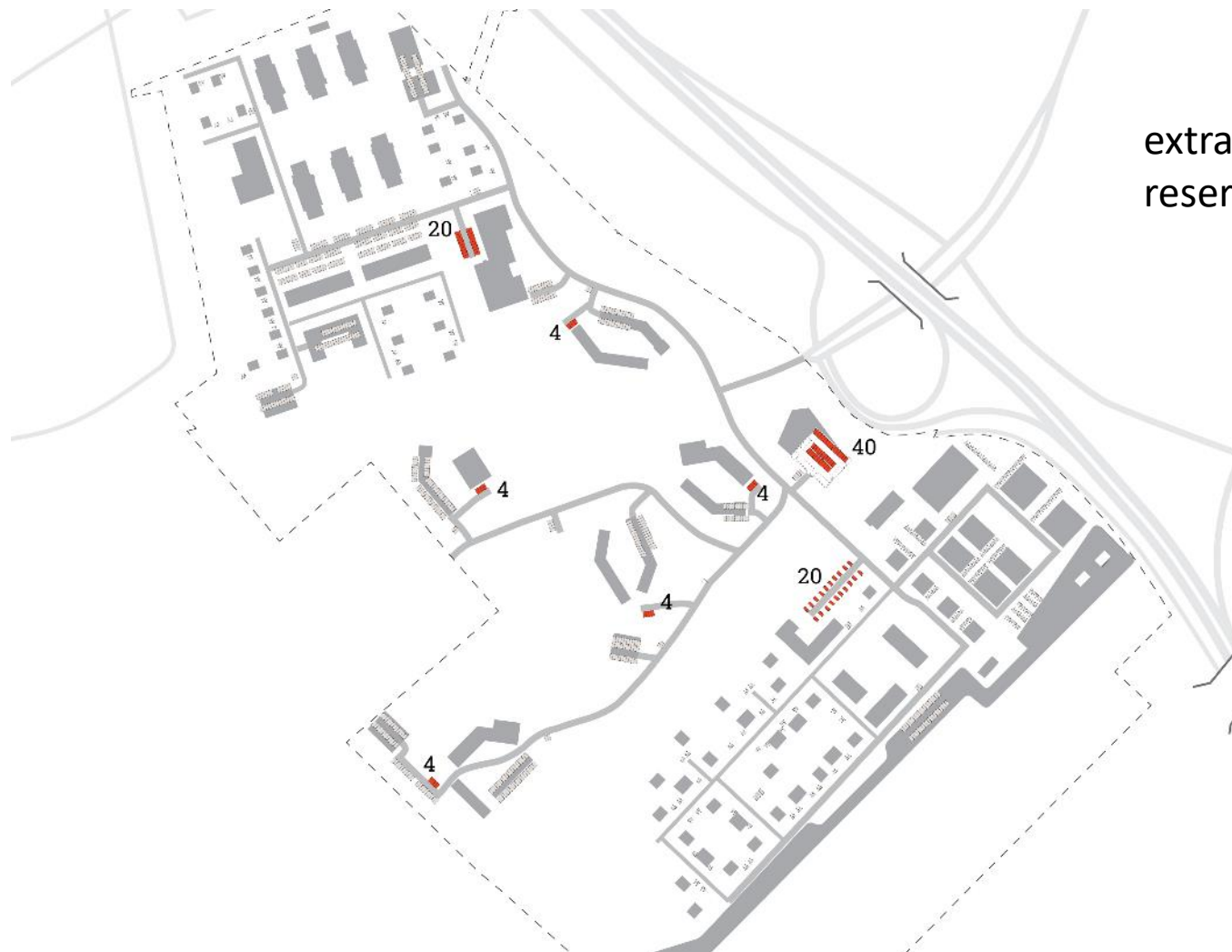


-  Parkeerplaats woning of bedrijf
-  Deelauto (40 totaal)
-  Reservering voorzieningen (n.t.b.)
-  Bezoekersparkeren (entreehub)

Parkeergelegenheid Op Zuid



-  Parkeerplaats woning of bedrijf
-  Deelauto (40 totaal)
-  Reservering voorzieningen (n.t.b.)
-  Bezoekersparkeren (entreehub)

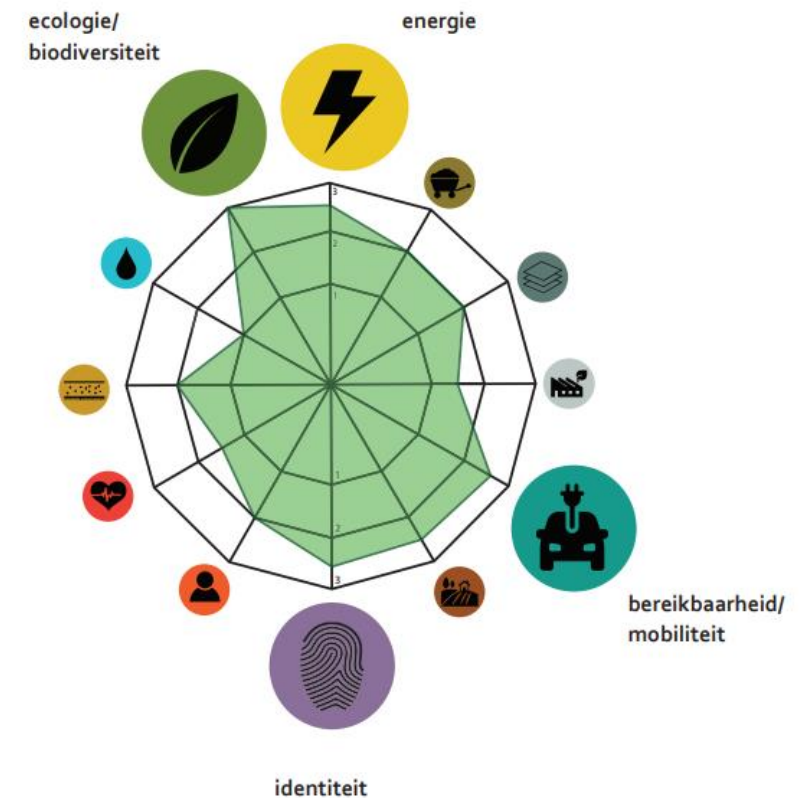


extra parkeervoorzieningen (40) t.b.v. bedrijven
reservering (60)

Stand van zaken MER / stikstof / bestemmingsplan (Twan Zeegers)

Milieu effect rapportage (MER)

- Voor 90% in concept gereed
- Beoordeling op basis van het rad van Crailo op alle aspecten
- De door de commissie MER aangedragen varianten van 250 woningen en 1200 woningen als uiterste zijn beoordeeld en gemotiveerd afgewezen
- De drie varianten (400, 500 en 600 woningen) zijn getoetst en beoordeeld op basis van het rad van Crailo
- Het model zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig model krijgt als voorkeursmodel op veel aspecten een hoge score
- Eindadvies van de commissie MER volgt bij ter visielegging van het ontwerp bestemmingsplan



Stand van zaken bestemmingsplan / MER en stikstof (Twan Zeegers)

Stikstof / Aerius berekening

- Stikstofberekening / uitkomst is bekend: 0,03 mol zowel in de realisatiefase als eindfase
- Crailo is ingediend bij de provincie in het kader van vrijstelling als gevolg van 100 kilometer maatregel
- Conclusie van experts: aangetroffen waarden zijn zeer gering
- Inzet: via ecologische voortoets beargumenteren dat schade gering is
- Conclusie: voorzichtig optimisme

Stand van zaken bestemmingsplan / MER en stikstof

Bestemmingsplan

- Volop in voorbereiding
- Nog verwerken conclusies rond stikstof / Aerius
- Nog verwerken mobiliteitsplan
- Beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen

September 2020

ontwerp BP gereed inclusief stikstof / Aeries
BKP op hoofdlijnen gereed

Oktober 2020

bijeenkomst drie gemeenteraden
→ toelichting ontwerp bestemmingsplan
→ BKP op hoofdlijnen
→ grondexploitatie (vertrouwelijk)

besluitvorming colleges ontwerp bestemmingsplan

November/ medio december 2020:

ter visielegging bestemmingsplan

Januari / februari / maart 2021:

procedure vaststellen bestemmingsplan in drie
gemeenteraden

Grondexploitatie Crailo en Coronavirus (Jan Nieuwenhuizen)



- De grondexploitatie en risicoanalyse liggen voor uw raden vertrouwelijk ter inzage.
- De grondexploitatie Crailo wordt in een continu proces bewaakt en gemonitord.

Ook op dit moment worden de ontwikkelingen nauwgezet in de gaten gehouden.

In het najaar komen wij met een geactualiseerd scenario van de grondexploitatie, dat rekening houdt met mogelijke gevolgen van de coronacrisis op de ontwikkeling. Daarbij kan gedacht worden aan: een veranderende woningmarkt, aangepaste prijsvorming, planproces, financiering etc.

In onderstaande tabel is onze huidige analyse weergegeven.

Onderwerp	uitgangspunt grondexploitatie 2020	Opmerkingen nav Corona-virus
Programma	590 woningen in een gedifferentieerd programma (194 sociaal, 160 midden, 236 duur). Woningen in het dure segment staan gefaseerd tot en met 2027, vanaf 2022. Dat komt overeen met gemiddeld 40 woningen per jaar.	Ruim 350 woningen worden ontwikkeld in sociaal en middensegment en worden waarschijnlijk weinig tot niet gehinderd door corona-crisis. Op basis van de huidige inzichten (bijvoorbeeld op basis van berichtgeving van NVM, Eigenhuis en monitor koopwoningmarkt van CBS) zien wij voor het programma in het dure segment geen aanleiding tot aanpassing.
Grondopbrengsten	Grondopbrengsten zijn in de grondexploitatie residueel bepaald (behalve voor de sociale woningen). Dat betekent dat marktwaarde van de woning wordt verminderd met de stichtingskosten van die woningen om zo de residuele waarde te verkrijgen.	Structurele krapte op de woningmarkt is verantwoordelijk voor het feit dat van daling van verkoopprijzen van woningen op dit moment (nog) geen sprake is. Wat betreft bouwkosten geeft een aantal marktpartijen aan dat als gevolg van de corona-crisis sprake is van prijsstabilisatie .

Onderwerp	uitgangspunt grondexploitatie 2020	Opmerkingen nav Corona-virus
Grondexploitatieve kosten	Kosten in de grondexploitatie (grondinbreng, sanering, bouw- en woonrijpmaken, tijdelijk beheer en plankosten) zijn geraamd op basis van, vastgestelde uitgangspunten en overeenkomsten, het stedenbouwkundig plan en bijbehorende fasering.	Grondexploitatieve kosten hoeven op dit moment niet te worden aangepast. Het plan en eerder gemaakte afspraken wijzigen immers niet door de corona-crisis. Mocht er echter sprake zijn van vertraging zou dit kunnen leiden tot meer kosten voor tijdelijk beheer en plankosten.
Rente	De grondexploitatie gaat uit van 0,5% rente voor jaar 1 en 2 en 1,0% rente vanaf jaar 3. Er zijn langdurige afspraken gemaakt.	Op dit moment is de verwachting dat de rente ten behoeve van de grondexploitatie niet zal stijgen. Lichte stijging van hypotheekrente (als gevolg van door de bank ingeschatte hogere risico's) zou de betaalbaarheid van de woningen onder druk kunnen zetten.
Parameters	Indexatie grondopbrengsten 1,5%. Indexatie kosten 2,0%. Het percentage van 2% is gebaseerd op het maximale streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie in de Eurozone.	De inflatie zal waarschijnlijk volatiel zijn omdat vraag- en aanbodschokken op tegengestelde wijze en niet tegelijkertijd werken, maar uiteindelijk verwachten banken dat de neerwaartse druk op de inflatie sterker is.

Onderwerp	uitgangspunt grondexploitatie 2020	Opmerkingen nav Corona-virus
Planning en fasering	De grondexploitatie gaat uit van ontwikkeling tot en met 2027	Op dit moment is er geen aanleiding om van deze fasering af te wijken

Algemene opmerking....Schok of diepe recessie

De woningmarkt wordt momenteel gekenmerkt door een aanzienlijke krapte. Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat er net als na de kredietcrisis van 2008 een nieuwe huizen crisis ontstaat, met forse prijsdalingen tot gevolg, zegt bijvoorbeeld makelaarsvereniging NVM. Een hele diepe recessie zou echter wel degelijk tot vraaguitval op termijn kunnen leiden.

Vragen raadsleden