

Bouwprotocol Buurtschap Crailo

Entreegebied | Buurtschap Crailo

Ons kenmerk MEMO/100280 (concept)

Datum 12 februari 2026

Bijlage(n) 5

Onderwerp Bouwprotocol Buurtschap Crailo
Entreegebied





Inhoudsopgave

1. Inleiding en doel.....	3
2. Eisen en randvoorwaarden	4
Algemene verantwoordelijkheden	4
Bouwkavel.....	4
Woonrijp maken en aansluitingen riolering en voorzieningen netbeheerders	5
Ruimtelijke onderzoeken en milieufactoren	6
Communicatie en klachten.....	7
3. Bijlagen.....	8
Bijlage 1. Uitsnede bestemmingsplan Buurtschap Crailo	9
Bijlage 2. Peilenplan Entreegebied – Buurtschap Crailo	10
Bijlage 3. Toegang tot het gebied	11
Bijlage 4. Principedetails huisaansluitingen riolering	12
Bijlage 5. Werkprotocol Onverwacht aantreffen ontplofbare oorlogsresten.....	13



1. Inleiding en doel

Toepassingsbereik bouwprotocol

Dit bouwprotocol geeft een overzicht van alle relevante (hoofd)eisen en randvoorwaarden voor de uitvoering van bouwwerkzaamheden in Buurtschap Crailo, met specifieke aandacht voor het Entreegebied en het bijbehorende entreegebouw. Deze eisen en randvoorwaarden dienen in acht te worden genomen door alle partijen die betrokken zijn bij de realisatie van het entreegebied Buurtschap Crailo.

GEM Crailo B.V. (hierna te noemen GEM Crailo) treedt op als beheerder van het desbetreffende deel van de (toekomstige) openbare ruimte van de buurtschap en is verantwoordelijk voor het toezien op naleving van dit bouwprotocol.

GEM Crailo stelt daarvoor een bouwcoördinator aan.

Dit bouwprotocol is een levend document dat op basis van ervaringen en nieuwe (technische) informatie steeds wordt aangepast. Bij de koopovereenkomst wordt de meest recente versie van het bouwprotocol toegevoegd. Indien wijzigingen optreden in het bouwprotocol, dan stuurt de bouwcoördinator deze toe.

Juridische status van het bouwprotocol

Het bouwprotocol is een aanvulling op de normaal geldende wettelijke bepalingen en voorschriften, vergunningen en procedures die binnen het Buurtschap Crailo van kracht zijn. Dit document is onderdeel van de koopovereenkomst van de bouwkevels. Op deze wijze is het bouwprotocol ook een overeenkomst tussen initiatiefnemer(s) en GEM Crailo.

Sanctiebepaling

Indien onderhavig bouwprotocol niet wordt nageleefd, heeft GEM Crailo zonder rechterlijke tussenkomst het recht op de nalatige partij een boete te verhalen van € 250,- per dag dat de overtreding/niet nakoming voortduurt, onverminderd de overige rechten van GEM Crailo ter zake het verzuim. Het bepaalde in artikel 6:96 lid 2 Burgerlijk Wetboek is op deze boetebepaling niet van toepassing. Voordat GEM Crailo aanspraak kan maken op de boete als voornoemd, dient de nalatige partij in gebreke te zijn gesteld en dient hij de in de ingebrekestelling genoemde redelijk termijn om alsnog de verplichtingen uit het bouwprotocol na te komen onbenut te hebben gelaten.

Rollen en contactgegevens

Naam	Functie	Mailadres	Telefoonnummer
██████	██████████████████	██████████████████	██████████
██████	██████████████████	██████████████████	██████████
██████	██████████████████	██████████████████	██████████
██████			



2. Eisen en randvoorwaarden

Onderstaand zijn de verschillende eisen en randvoorwaarden te vinden met betrekking tot het ontwikkelen van het entreegebouw en de openbare ruimte rondom het gebouw.

Algemene verantwoordelijkheden

De kaveleigenaar en alle door hem/haar ingeschakelde (derde) partijen dienen zorgvuldig en verantwoordelijk te handelen. Zij houden rekening met de belangen van alle betrokkenen in en rondom het buurtschap en behandelen andermans eigendommen met respect.

De kaveleigenaar en alle door hem/haar ingeschakelde (derde) partijen dienen naar redelijkheid overlast voor de omgeving, door bijvoorbeeld geluid, trillingen of stof, zoveel mogelijk te voorkomen. Het nemen van maatregelen om de overlast te voorkomen of te verkleinen zijn voor rekening en risico van de veroorzaker.

Bouwkavel

In principe richt de aannemer van de te bouwen kavels zijn bouw- en werkterrein geheel in op het eigen perceel (bijlage 1). Daarbij dienen minimaal de volgende aspecten in acht te worden genomen:

- De toe te passen afrastering van de bouwkavel mag de perceelsgrens niet overschrijden.
- De eigendomsgrenzen worden door GEM Crailo uitgezet. Vóór de aanvang van de bouw dient een verzoek hiertoe bij GEM Crailo worden ingediend. Bovengenoemde grenzen worden slecht eenmalig in het terrein uitgezet. De bouwer is verantwoordelijk voor het waarborgen van deze gegevens in het terrein.
- Voor de vloerpeilen dient te worden aangesloten op de tekening met het Peilenplan met daarop de minimale vloerpeilen (mag niet lager). In bijlage 2 wordt het Peilenplan voor het Entreegebied beschreven. De exacte vloerpeilen dient de kaveleigenaar voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunning ter goedkeuring voor te leggen aan GEM Crailo, om een goede aansluiting met de omliggende openbare ruimte en de riolering te kunnen garanderen. Dit betreft één van de indieningsvereisten voor het definitief ontwerp van het gebouw.

Waar dat niet kan of past, kan de aannemer een verzoek indienen en sluitende afspraken maken met bouwcoördinator van GEM Crailo over het gebruik van de extra ruimte die nodig is.

De gemaakte afspraken worden daarbij vastgelegd op een bouwplaatsinrichtingstekening, die door alle partijen wordt ondertekend. Daarbij dienen minimaal de volgende aspecten in acht te worden genomen:

- Voor het betreden van het gebied dan wel bouwlocaties gelden de regels zoals opgenomen in bijlage 3;
- Ontsluiting – de opstal dient te allen tijde minimaal vanaf 1 zijde via een bouwweg bereikbaar te zijn, ook voor nood- en hulpdiensten;
- Laden en lossen – in principe binnen het eigen werkterrein om overlast voor derden te voorkomen;
- Opslag en afval - in principe binnen het eigen werkterrein waarbij ook afspraken dienen te worden gemaakt om de verspreiding van bouwafval (en daarmee overlast in de omgeving) te voorkomen;
- Plaatsen kasten bouwstroom en bouwwater, in principe ook op eigen terrein;
- Het aansluiten van de bouwkeet op een septictank, omdat er in het gebied geen (bestaande) vuilwaterriolering aanwezig is.
- Afsluiting, bereikbaarheid en beveiliging bouw- en werkterrein - hierbij dient ook aandacht te worden besteed aan de bereikbaarheid van nood- en hulpdiensten. GEM Crailo heeft daarnaast de eis dat zij te allen tijde toegang moet kunnen hebben tot het algemene werkterrein, bijvoorbeeld door het toepassen van het slot-op-slot principe op de algemene toegangshekken;
- Recht van overpad door derden, mits zij via het algemeen werkterrein bij hun bouw- en werkterrein moeten komen.
- Scheiding bouw- en woonverkeer - er dient een zo strikt mogelijk scheiding te worden aangehouden tussen bouw- en woonverkeer. In principe maakt bouwverkeer nooit gebruik van (woonrijp gemaakte) wegen, waar bewoners gebruik van maken. Waar dit onverhoopt niet mogelijk blijkt, dient de menging van bouw- en woonverkeer tot een minimum periode beperkt te worden en dienen afdoende maatregelen te worden getroffen om de veiligheid van alle



weggebruikers te garanderen. De kaveleigenaar, wiens aannemer gebruik maakt met zijn bouwverkeer van (deels) woonrijp gemaakte wegen, is verantwoordelijk voor herstel van eventuele schade met de daarbij behorende gevolgschade veroorzaakt door dat bouwverkeer. In overleg met de (aangewezen) beheerder of bouwcoördinator vindt - waar nodig - voorgaand én na afloop een schouw plaats van dat deel van de openbare ruimte.

- Doorgang - het belemmeren van de vrije doorgang van verkeer op de (bouw-)wegen is niet toegestaan;
- Aan- en afvoerroutes: GEM Crailo wijst de routes aan en draagt zorg dat tijdig een geschikte bouwroute (in afmeting en afwerking) van en naar de bouwkaavel wordt aangeboden;
- Parkeren - parkeren van bouw personeel van aannemer en alle door hem/haar ingeschakelde partijen is alleen toegestaan op het eigen bouwkaavel / werkterrein, tenzij daar samen andere afspraken over worden gemaakt.

Woonrijp maken en aansluitingen riolering en voorzieningen netbeheerders

Woonrijp maken

GEM Crailo draagt zorg voor de aanleg van het openbaar gebied rondom de kavels en draagt tijdens de woonrijpfase zorg voor coördinatie en afstemming van de nutsaansluitingen. Het woonrijp maken is afhankelijk van de planning van het entreegebied.

Bij oplevering van de opstallen gelden de volgende uitgangspunten:

- a. Het maaiveld is op de erfgrans afgewerkt op een hoogte, afgestemd op het vloerpeil van het desbetreffende (kantoor-)gebouw;
- b. De weg aan de voorzijde van het (kantoor-)gebouw is voorzien van (tijdelijke) verharding.
- c. De inzameling van afval vindt plaats binnen het eigen kavel, waarbij de specifieke locatie goed bereikbaar moet zijn voor de logistieke aan- en afvoer. Het afval wordt zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst, bij voorkeur achter een afscherming of bebouwing.
- d. Groenvoorzieningen worden aangebracht, afgestemd op het plantseizoen (november tot maart).
- e. Voor de bestaande bomen die binnen het aangeduide bouwvlak vallen geldt de ambitie om deze te behouden.
- f. Het parkeren van fietsen door werknemers en haar bezoekers dient op eigen terrein plaats te vinden. Het is niet toegestaan om fietsen op de openbare weg of buiten de daarvoor bestemde zones op het bouwterrein te stallen. Hiermee wordt overlast voor de omgeving voorkomen en wordt de veiligheid en bereikbaarheid van het terrein gewaarborgd.

Nutsvoorzieningen

In de bouwrijpfase worden in aansturing door GEM Crailo het hoofdriool en de hoofdnetten voor elektra en water aangelegd. Het streven is om ook de hoofdnetten voor glasvezel/data in de bouwrijpfase aan te laten leggen. Als dat niet mogelijk blijkt, initieert en coördineert GEM Crailo dit in de woonrijpfase.

Het is de verantwoordelijkheid van de kaveleigenaar om nieuwe bouw- en huisaansluitingen voor elektra, water en glasvezel aan te vragen en aan te (laten) sluiten.

De kaveleigenaar is verantwoordelijk voor het ontwerp en realisatie van de aansluitingen op de riolering in de openbare ruimte (uitleggers). Ten aanzien van het aantal, de dimensionering, de locaties en hoogteligging van de uitlegger(s) dient de kaveleigenaar op basis van het Definitief Ontwerp van zijn gebouw een formeel aansluitverzoek in bij GEM Crailo. Geadviseerd wordt om op basis van het Voorlopig Ontwerp de eerste afstemming over deze aansluitingen te hebben met GEM Crailo.

Het aansluiten van de aansluitingen op de riolering dient plaats te vinden conform de principedetails, zoals aangegeven in de tekening in bijlage 4, en met inachtneming van het Peilenplan (zie ook bijlage 2).



Hemelwaterafvoeren en afwatering

Het is niet toegestaan om voor daken, goten en andere onderdelen uitlogbare materialen zoals onbehandeld zink, lood of koper te gebruiken, ten einde emissies in het watersysteem te voorkomen.

De kaveleigenaar dient rekening te houden met de volgende algemene gebruiksregel m.b.t. de hemelwaterafvoer van de nieuwe ontwikkelingen in artikel 21.1 lid f van het bestemmingsplan Crailo:

"Het gebruik als bedoeld in hoofdstuk 2 is slechts toegestaan indien op het erf wordt voorzien in een minimale waterverwerkingscapaciteit van hemelwater van 70 mm per m² erfoppervlak in één uur door middel van waterberging, hergebruik en/of infiltratie; hieronder wordt mede verstaan het verwerken van hemelwater dat valt op het dak van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken van het betreffende erf".

Daarnaast geldt conform artikel 22.2.1 van het bestemmingsplan Crailo het volgende:

"Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, enkel bouwwerken worden gebouwd indien de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening gewaarborgd blijft en de regels van de Provinciale Omgevingsverordening Noord-Holland dienaangaande in acht worden genomen".

De omgevingsverordening NH 2022 is te vinden via de volgende link: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/akn-nl-act-pv27-2022-omgevingsverordening-9/overzicht>.

Ruimtelijke onderzoeken en milieufactoren

Vergunningen

De kaveleigenaar is zelf verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van alle benodigde vergunningen, ontheffingen en meldingen ten behoeve van zijn werkzaamheden. De aanvragen dienen gemeld te worden bij de bouwcoördinator van GEM Crailo, aangezien GEM Crailo hier mogelijk een coördinerende of primaire rol in heeft (zie rollen en contactgegevens).

De ontheffing(en) in het kader van de Wet natuurbescherming, die GEM Crailo eerder verleend heeft gekregen, vormen hierin een uitzondering. GEM Crailo kan hierin de ontwikkelende partij machtigen om onder bepaalde voorwaarden werkzaamheden onder deze ontheffing(en) uit te voeren.

Bescherming bestaande kabels en leidingen en riolering

Voordat de bouw begint, dient de aannemer van de te bebouwen kavel zich op de hoogte te stellen van de ligging van bestaande kabels, leidingen en huisaansluitingspunten rond de bouwplaats en van eventueel te nemen beschermingsmaatregelen (bijvoorbeeld door het doen van een KLIC-melding en het graven van proefsleuven). Herstel van eventuele schade aan kabels en leidingen met de daarbij behorende gevolgschade komen voor rekening van de veroorzaker van deze schade. Wie verantwoordelijk is voor het uitvoeren van de herstelwerkzaamheden zal per situatie in overleg met de betrokken partijen bepaald worden.

Milieukundige bodemkwaliteit

De saneringsdoelstelling voor het entreegebied is kwaliteitsklasse industrie. Bij levering is de kwaliteit van de bodem in de bovenste meter minimaal kwaliteitsklasse industrie.

GEM Crailo stelt de rapporten van bodemonderzoeken, die zij heeft laten uitvoeren, desgevraagd ter beschikking aan de kaveleigenaar. Tenzij anders afgesproken in de koopovereenkomst is het echter de verantwoordelijkheid van de desbetreffende kaveleigenaar om zelf de milieukundige bodemkwaliteit te onderzoeken c.q. aan te tonen.



Onverwachts aantreffen ontplofbare oorlogsresten

Het entreegebied is niet verdacht voor niet-gesprongen explosieven. Omdat het een voormalig defensie terrein betreft en al eerder op het terrein munitie is aangetroffen op onverdachte locaties, is het protocol onverwacht aantreffen in het entreegebied ook van toepassing. Hierin staat beschreven hoe te handelen als onverwacht toch munitie wordt aangetroffen (zie bijlage 5).

Vrijkomend zand en grond

Zand en grond dat vrijkomt bij het ontgraven van (bouwputten op) een kavel en dat na oplevering niet op het desbetreffende kavel wordt gebruikt, dient door de kaveleigenaar afgevoerd te worden naar een erkend verwerker.

Kappen bomen

De kaveleigenaar dient rekening te houden met de volgende algemene gebruiksregel m.b.t. kappen van bomen benoemd in de Algemene plaatselijke verordening Hilversum 2010 Artikel 4.5.2. Indien de kaveleigenaar er voor kiest om op het eigen kavel aanwezige bomen te verwijderen (rekening houdend met een kapvergunning), dan dient een kapvergunning aangevraagd te worden (Art. 15.6.1.a).

Archeologische waarde

Conform artikel 16.1 van het bestemmingsplan Crailo zijn de gronden in het entreegebied aangeduid als *waarde – archeologie*. GEM Crailo draagt er zorg voor dat het entreegebied bij levering vrij is van archeologische verwachtingswaarde. Indien aanvullend archeologisch onderzoek of vrijgave noodzakelijk is, wordt dit door GEM Crailo uitgevoerd. Mogelijk vindt er nog archeologisch onderzoek plaats na het verleggen van de reeds aanwezige gasleiding die door het gebied heenloopt. Op verzoek kan GEM Crailo de onderzoeksrapporten verstrekken.

Communicatie en klachten

De bouwcoördinator van GEM Crailo is het centrale aanspreekpunt voor vragen en klachten, zowel vanuit de omgeving als binnen de buurtschap. De afhandeling van vragen en klachten vereist de actieve medewerking van zowel de kaveleigenaren alsook alle door hem/haar ingeschakelde partijen.

Afstemming tussen partijen (GEM Crailo en hoofdaannemer te bouwen kavel) vindt periodiek plaats via het Uitvoeringsoverleg. Onderstaand is een indicatie en opzet te vinden van het uitvoeringsoverleg.

Uitvoeringsoverleg

Deelnemers	Bouwcoördinator van GEM Crailo (voorzittersrol) Hoofdaannemers te bouwen perceel
Te bespreken onderwerpen	<ul style="list-style-type: none">• Planning en fasering• Invulling bouwprotocol (uitvoering)• Communicatie en afhandeling klachten op hoofdlijnen• BLVC
Frequentie	1 per 4 weken à 1 uur



3. Bijlagen

CONCEPT

Bijlage 1. Uitsnede bestemmingsplan Buurtschap Crailo

Vastgesteld op 06-07-2021 - geheel onherroepelijk in werking. Het roze gebied (met de functie gemengd) betreft het Entreegebied.


Legenda

-  agrarisch
-  bedrijven
-  bos / groen
-  diensten
-  gemengd
-  sport / recreatie
-  verkeer
-  water
-  wonen

Dubbelbestemmingen

-  waarde

Plannen & besluiten

-  plangebied
-  besluitgebied
-  besluitvlak

Bijlage 2. Peilenplan Entreegebied – Buurtschap Crailo

Het Peilenplan wordt nader aangeleverd door de GEM Crailo.

CONCEPT

Protocol betreding van het plangebied

- Betreding plangebied slechts met uitdrukkelijke toestemming directie
- Melden en afmelden bij directie Amersfoortsestraatweg 103 Hilversum
- Roken / open vuur binnen plangebied is verboden
- Binnen het plangebied op de door de directie aangegeven routes/locaties blijven
- Binnen het plangebied bestaat een snelheidslimiet van max. 30 km / uur
- Gebruik veiligheidshesjes verplicht



Protocol Betreding van bouwlocatie

- Bij betreding bouwlocaties binnen het plangebied melden bij de uitvoerder en instructies volgen
- Gebruik veiligheidshesjes, veiligheidsschoenen en helm verplicht

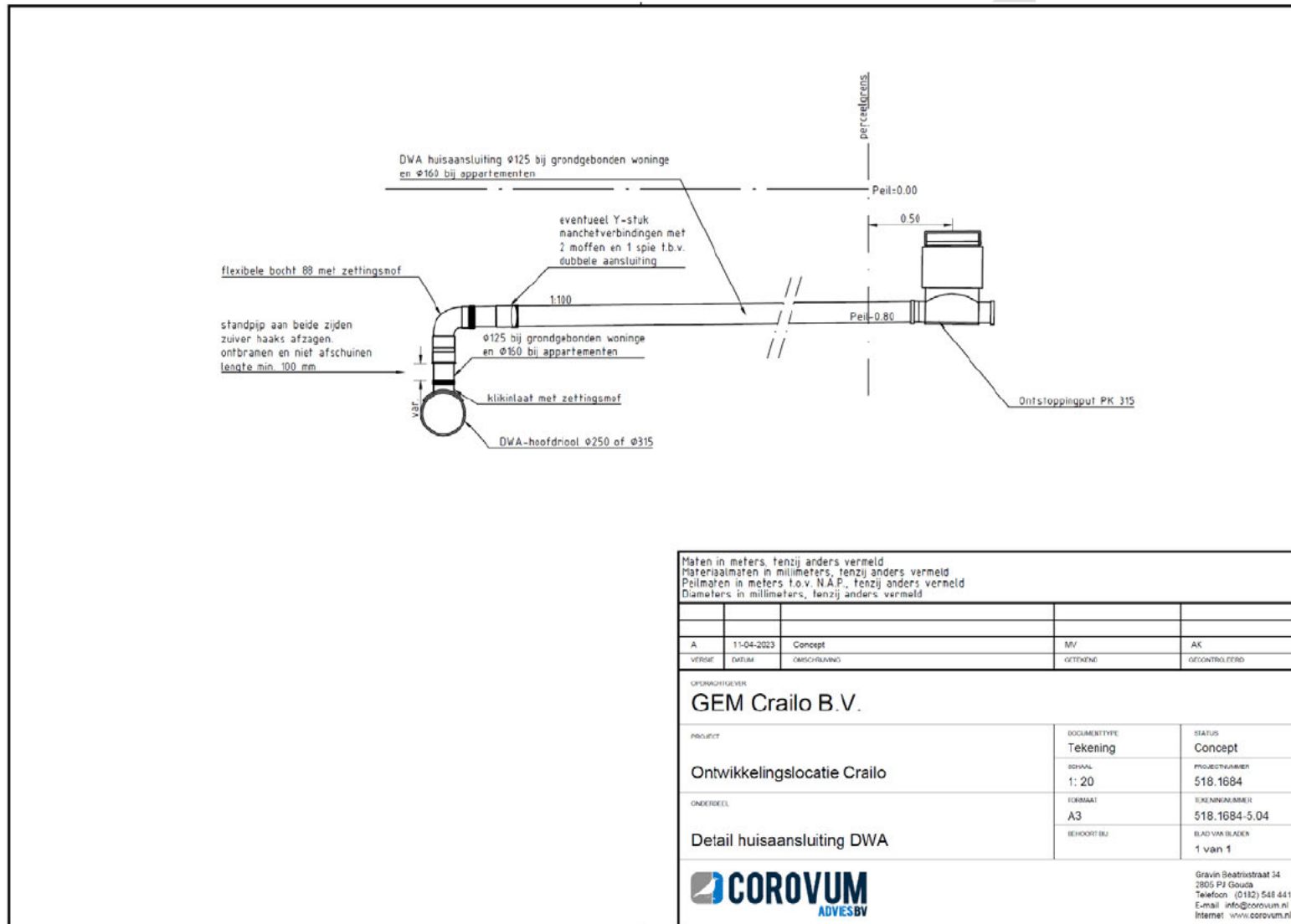


Algemeen

- Betreden terrein op eigen risico
- Gebruik veiligheidsmiddelen


Bijlage 4. Principedetails huisaansluitingen riolering

Versie A, d.d.11-04-2023



Maten in meters, tenzij anders vermeld
 Materiaalmaten in millimeters, tenzij anders vermeld
 Peilmaten in meters f.o.v. N.A.P., tenzij anders vermeld
 Diameters in millimeters, tenzij anders vermeld

VERSIJ	11-04-2023	Concept	MV	AK
OPDRACHTGEVER	GEM Crailo B.V.			
PROJECT	Ontwikkelingslocatie Crailo		DOCUMENTTYPE	STATUS
ONDERDEEL	Detail huisaansluiting DWA		Tekening	Concept
			SCHAAL	PROJECTNUMMER
			1: 20	518.1684
			FORMAAT	TEKENINGNUMMER
			A3	518.1684-5.04
			BEHOORT BIJ	BLAD VAN BLADEN
				1 van 1



Gravin Beatrixstraat 34
 2805 PZ Gouda
 Telefoon (0182) 548 441
 E-mail info@corovum.nl
 Internet www.corovum.nl

518.1684-5.01

0000000000 Crailo - Linnegedreef, Concept

Bijlage 5. Werkprotocol Onverwacht aantreffen ontplofbare oorlogsresten
Processchema onverwacht aantreffen ontplofbare oorlogsresten (land/water)
