

# Notitie toelichting bestemmingsplan en beleidsregels Buurtschap Crailo

|                |                                    |            |                  |
|----------------|------------------------------------|------------|------------------|
| Behandeld door |                                    | Telefoon   |                  |
| E-mail         |                                    | Datum      | 17 februari 2026 |
| Ons kenmerk    | MEMO/100285                        | Bijlage(n) |                  |
| Onderwerp      | Notities aanbesteding Entreegebouw |            |                  |

---

## Opmerking vooraf

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn de geldende bestemmingsplannen onderdeel geworden van het omgevingsplan. Voor de ontwikkeling van Buurtschap Crailo is bestemmingsplan Buurtschap Crailo onderdeel geworden van het omgevingsplan.

De in deze toelichting genoemde punten zijn een selectie van het bestemmingsplan Buurtschap Crailo die extra aandacht behoeven van de aanvrager.

De verantwoording voor het correct toepassen van het integrale bestemmingsplan Buurtschap Crailo ligt volledig bij de aanvrager/gemachtigde.

## Bestemmingsplannen Buurtschap Crailo

Het belangrijkste publiekrechtelijke kader voor ontwikkelingen op Buurtschap Crailo vormen de bestemmingsplannen Buurtschap Crailo die in juli 2021 door de raden van Gooise Meren, Laren en Hilversum zijn vastgesteld.

Op de verbeelding na zijn deze bestemmingsplannen identiek en opgesteld als bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte onder de Crisis- en herstelwet.

De bestemmingsplannen van de gemeente Gooise Meren, Hilversum en Laren zijn [online](#) te raadplegen.

Ontwikkelaars en initiatiefnemers zijn zelf verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunningen en andere publiekrechtelijke toestemmingen om hun bouwplannen te kunnen realiseren. GEM Crailo adviseert daarom nadrukkelijk om goed kennis te nemen van het bestemmingsplan en de voor de ontwikkeling relevante regels. Bij minder of geen kennis en ervaring op dit vlak en om de procesgang te optimaliseren, adviseert GEM Crailo hiervoor een deskundig adviseur te betrekken.

Ten aanzien van de bestemmingsplannen wordt hieronder kort ingegaan op de verschillende hoofdstukken van de regels van het bestemmingsplan en worden enkele specifieke aandachtspunten uitgelicht.

## Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Hoofdstuk 1 beschrijft de definities van de relevante begrippen van het bestemmingsplan en de regels over de wijze van meten.

In artikel 1.53 is onder verschillende artikellieden opgenomen wat in verschillende situaties onder 'peil' verstaan moet worden. Met name bij bouwwerken met een fluctuerend aansluitend maaiveldniveau is het van belang om het gemiddelde maaiveldniveau/peil zorgvuldig vast te stellen om op basis daarvan de bouwhoogte eenduidig te kunnen vaststellen. Bij lid



d wordt namelijk uitgegaan van de 'gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld'.

## Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels die behoren bij de specifieke bestemmingen die op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn opgenomen. In de bestemmingsregels zijn soms specifieke verwijzingen opgenomen naar de algemene regels.

Wat betreft bestemmingen gaat het om zogenaamde enkelbestemmingen en dubbelbestemmingen. Er geldt altijd een 'enkel' bestemming. Soms gelden een of meerdere dubbelbestemmingen. Een dubbelbestemming betekent dat voor gronden meerdere bestemmingen zijn toegestaan. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven welke extra regels gelden in aanvulling of ter beperking van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

In bestemmingsplan Buurtschap Crailo zijn dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van een hoge drukgasleiding, archeologische en cultuurhistorische waarden.

## Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat regels met een algemeen karakter. Deze regels gelden dus voor het gehele bestemmingsplan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels.

In de praktijk blijkt dat met name de *verplichtingen* die uit deze algemene regels volgen worden genegeerd. Het advies is daarom ook deze regels goed te bestuderen.

Hieronder worden enkele artikelen van hoofdstuk 3 uitgelicht.

### *Artikel 19*

Artikel 19 wijst op twee aan het bestemmingsplan gekoppelde beleidsregels waarmee in het bestemmingsplan opgenomen 'open normen' worden ingevuld: *Natuurinclusief bouwen en inrichten*, en *Mobiliteit en parkeren*. De websites van de gemeenten Gooise Meren, Hilversum en Blaricum geven nader informatie over deze beleidsregels.

### Beleidsregel Natuurinclusief

Gooise Meren: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR681407>

Hilversum: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR681377>

Laren: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR681201>

### Beleidsregel Mobiliteit en parkeren

Gooise Meren:

[https://bestuur.gooisemeren.nl/fileadmin/Beleidsnota\\_s/Crailo/Beleidsregel\\_Mobiliteit\\_en\\_parkeren\\_Buurtschap\\_Crailo\\_28\\_maart\\_2021.pdf](https://bestuur.gooisemeren.nl/fileadmin/Beleidsnota_s/Crailo/Beleidsregel_Mobiliteit_en_parkeren_Buurtschap_Crailo_28_maart_2021.pdf)

Hilversum: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR657806/1>

Laren: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR657827/1>

### *Artikel 20*



Artikel 20 bevat diverse algemene bouwregels en daarmee veel belangrijke aandachtspunten, die voor nagenoeg alle plannen van belang kunnen zijn. Het gaat onder andere om een verplichting tot het overleggen van een akoestisch rapport. Daarnaast is hier de verplichting opgenomen tot het nemen van voldoende maatregelen in het kader van de beleidsregel Natuurinclusief bouwen en inrichten. De beleidsregel Natuurinclusief bouwen en inrichten speelt hierbij een belangrijke rol. In het kader van deze verplichting bestaat de verplichting om een 'Realisatieplan natuurinclusief bouwen en inrichten' bij de aanvraag omgevingsvergunning op te nemen.

#### *Artikel 21*

Artikel 21 bevat de algemene gebruiksregels. Ook dit artikel bevat veel belangrijke aandachtspunten die voor nagenoeg alle plannen van belang kunnen zijn. Het betreft o.a. quota aan maximale aantallen woningen en oppervlak aan bepaalde functies. Ook is bepaald dat het wijzigen van de goothoogte en bouwhoogte niet is toegestaan. Met name voor herontwikkelpunten is dit artikel van belang.

Ook is de verplichting opgenomen om te voorzien in een minimale waterverwerkingscapaciteit van hemelwater. Aanvrager dient bij de aanvraag informatie te verstrekken om te kunnen toetsen of aan deze verplichting is voldaan.

Tevens zijn de regels over het parkeren in dit artikel opgenomen. Ook bij dit artikel wordt de koppeling met de beleidsregel gemaakt. Aanvrager dient bij de aanvraag informatie te verstrekken om de gekozen oplossing op dit vlak te kunnen toetsen.

#### *Artikel 22: Specifieke aanduidingsregels*

Specifieke aanduidingsregels betreffen onder andere de bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied ten zuidoosten van het Gebed zonder End.

#### *Artikel 23: Algemene afwijkingsregels*

Algemene afwijkingsregels geven het college de bevoegdheid om in beperkte mate van het bestemmingsplan af te wijken. Het gaat bijvoorbeeld om de mogelijkheid om maximaal 10% af te wijken van in het bestemmingsplan opgenomen maten, afmetingen en percentages.

### Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn onder andere de overgangsregels opgenomen ten aanzien van bestaande bouwwerken en bestaand gebruik.

### **Archeologie**

Op het grondgebied van gemeente Gooise Meren geldt het Paraplubestemmingsplan Archeologie Gooise Meren. De bepalingen ter bescherming van archeologie uit dit bestemmingsplan vervangen de bepalingen over archeologie in het bestemmingsplan Buurtschap Crailo van gemeente Gooise Meren.

Voor de gemeenten Hilversum en Laren is het bestemmingsplan Buurtschap Crailo wel bepalend voor de bescherming van archeologische waarden op basis van het bestemmingsplan.

Uit de verschillende bestemmingsplannen kunnen voor bepaalde op de verbeelding aangeduide dubbelbestemmingsgebieden regels ten aanzien van archeologie gelden. Deze kunnen tot gevolg hebben dat een archeologisch onderzoeksrapport bij de (concept)aanvraag ingediend moet worden.

Indien een ontwikkeling (deels) in een dergelijke archeologische dubbelbestemming plaatsvindt, wordt met klem geadviseerd GEM Crailo te vragen naar het bij GEM Crailo beschikbare archeologisch onderzoek, zodat aanvrager op basis



daarvan zelf kan bepalen in hoeverre behoefte is aan aanvullende onderzoek.

### **Overige aandachtspunten**

In dit document wordt op enkele relevante aandachtspunten gewezen in relatie tot de bestemmingsplannen Buurtschap Crailo. Het bestaan van deze bestemmingsplannen neemt niet weg dat er ook op basis van andere publiekrechtelijke regelgeving nog relevante aandachtspunten zijn die voor een succesvolle ontwikkeling en de daarvoor benodigde vergunningen en procedures van belang kunnen zijn. Hierbij kan gedacht worden aan het laten verrichten van een Aerius-berekening op het gebied van stikstof, het doen van onderzoek naar beschermde soorten op grond van de Wet natuurbescherming en het laten verrichten van bodemonderzoek.

Aanbevolen wordt om hier tijdig aandacht voor te hebben en benodigde expertise extern te betrekken indien deze niet intern bij aanvrager aanwezig is.