

Notitie BOPA supermarkt en horeca en aanpassing beleidsregel Mobiliteit en Parkeren

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

Basis-BOPA voor grotere supermarkt en horeca in het Entreegebouw

In het entreegebied van Buurtschap Crailo is een Entreegebouw voorzien met onder meer horeca, een supermarkt en parkeren. Volgens de regels van het omgevingsplan is het mogelijk om een supermarkt van maximaal 800 m² bvo te realiseren. Uit een marktverkenning is naar voren gekomen dat een supermarkt van een dergelijke omvang naar verwachting niet toekomstbestendig is. Tegelijkertijd zijn er in de directe nabijheid van Crailo ruimtelijke ontwikkelingen zoals Craibosch en de KPN-locatie (Amersfoortsestraatweg 81-85) die ertoe leiden dat de afzetmarkt voor de supermarkt groter wordt dan ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan werd voorzien.

GEM Crailo heeft daarom in december 2025 een aanvraag ingediend voor een zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). In het entreegebied komt dit neer op een uitbreiding van het aantal vierkante meters bvo voor een supermarkt met 400 m² (tot 1.200 m² bvo) en voor horeca met 200 m² ten opzichte van het bestemmingsplan. De afwijking is beperkt van aard en heeft alleen betrekking op een verruiming van de op basis van het omgevingsplan reeds toegestane gebruiksmogelijkheden en niet op het verruimen van de bouwmogelijkheden (er is eenzelfde soort gebouw van eenzelfde omvang mogelijk).

In de overgangsfase voor het omgevingsplan (tot 1 januari 2032) bestaat de mogelijkheid om met afzonderlijke aanvragen een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit gefaseerd aan te vragen. Doordat getrapte besluitvorming mogelijk is, ontstaat de mogelijkheid om eerst een 'planologisch' basisbesluit te nemen in de vorm van een (eerste) omgevingsvergunning voor een BOPA (een zogenaamde 'basisBOPA'). Voor deze basisBOPA is nu de aanvraag ingediend bij de gemeente Hilversum. Wij verwachten dat in februari 2026 deze vergunning verleend wordt.

Tegen het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen staat bezwaar open. Het bezwaar dient ingediend te worden bij de gemeente Hilversum. Wanneer iemand het niet eens is met het besluit op dat bezwaar, kan hij of zij nog in beroep gaan bij de rechtbank. In een beroepsprocedure geeft de rechter een oordeel over een besluit van het bevoegd gezag. In beginsel zal de rechtbank zich hierover buigen. Daarna kan nog hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.

Aanpassing beleidsregel Mobiliteit en Parkeren

De uitbreiding van de supermarkt brengt ook een aanpassing van de parkeernorm met zich mee. Bij de ontwikkeling van Crailo gaat het mobiliteitsconcept namelijk uit van het principe "Alleen met de auto als het moet". In het bestemmingsplan is daarom onder meer sprake van een systeem met deelmobiliteit opgezet en wordt in de aan het bestemmingsplan gekoppelde "Beleidsregel Mobiliteit en parkeren Buurtschap Crailo" 1 met relatief lage parkeernormen voor wonen en bedrijven gewerkt.



In de beleidsregel is echter geen specifieke aanduiding “supermarkt” opgenomen, wel de functie “detailhandel”. Gelet op de inhoudelijke omschrijving van het begrip “detailhandel” is vastgesteld dat de functie “supermarkt” zich onvoldoende laat beschrijven door “detailhandel” en dat daarom de parkeervraag en de verkeersgeneratie van de fullservice supermarkt om een andere benadering vragen. Voor het bepalen van een passende parkeernorm wordt aangesloten bij de minimumwaarde die CROW als kencijfer adviseert voor een fullservice supermarkt in matig stedelijk gebied, rest bebouwde kom, namelijk 4,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Immers, de doelstelling van het mobiliteitsbeleid voor Crailo is om “alleen de auto te faciliteren als het moet”. Daarbij past een relatief lage parkeernorm voor de supermarkt.

De aangepaste beleidsregel is in januari 2026 ter besluitvorming voorgelegd aan het college van B&W van de drie bij Crailo betrokken gemeentes. Na besluitvorming worden de ontwerpstukken zes weken ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen door belanghebbenden. Wij verwachten dat – ervan uitgaande dat er geen zienswijzen worden ingediend – de aangepaste beleidsregel in april 2026 van kracht wordt.

Op 27 januari heeft B&W in Hilversum ingestemd met de ontwerp beleidsregel (zie bijlage) en deze vrijgegeven voor een terinzagelegging. Deze termijn loopt van 6 februari tot en met donderdag 19 maart. De verwachting is, als er geen zienswijzen worden ingediend, dat de gewijzigde beleidsregel begin april definitief wordt vastgesteld.