

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1889358
afdelingsnaam: Leefomgeving
steller: Ronald Sprik
telefoonnummer: 035 629 2586

onderwerp: Advies buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) Beresteinseweg 88

Voorstel

1. Het college te adviseren om de omgevingsvergunningaanvraag Beresteinseweg 88 (1761091) voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te verlenen.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	ORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Advies over BOPA	Betreft een omgevingsvergunning-aanvraag waarvoor advies raad is vereist	N.v.t. (rechtstreeks naar de raad)	N.v.t. (rechtstreeks naar de raad)	Gemeenteraad 28 januari 2026

Samenvatting

Op 30 maart 2025 is een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) ingediend door de eigenaar van Beresteinseweg 88 in Hilversum. De aanvraag betreft het bouwen van een aanbouw en het verhogen van de bestaande uitbouw van het bijgebouw en is in strijd met het omgevingsplan.

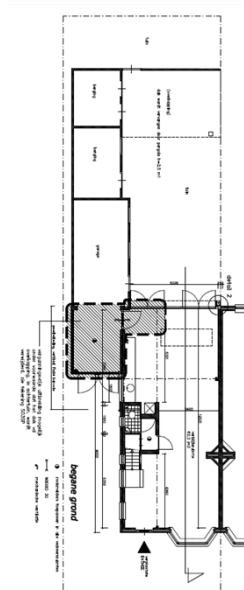
Het plan voldoet op grond van de motivering aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' zoals bedoeld in de Omgevingswet. Daardoor kan de omgevingsvergunning (voor de BOPA) worden verleend.

Inleiding

Op 30 maart 2025 is een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ingediend door de eigenaar van Beresteinseweg 88. Het gaat om het bouwen van een aanbouw en het verhogen van de bestaande uitbouw van het bijgebouw. De oppervlakte van de nieuwe bebouwing bedraagt minder dan 12 m2.



Bestaande situatie



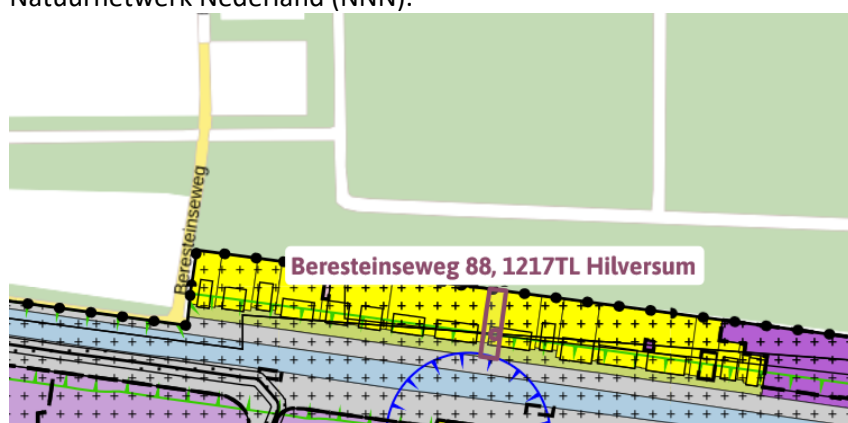
Nieuwe situatie

De hoogte en oppervlakte van de aanbouw van het bestaande bijgebouw passen binnen de planologische regels van de woonbestemming, maar het bouwvoornemen is in strijd met het omgevingsplan vanwege het bouwverbod als gevolg van de mede-bestemming 'Waarde – Geomorfologie' die ter plaatse van toepassing is. Deze mede-bestemming geldt voor de gronden ten noorden van de Beresteinseweg.

Geomorfologie is de wetenschap naar de vormen van het aardoppervlak en de processen die deze vormen hebben gecreëerd en nog steeds beïnvloeden. Het betreft zowel natuurlijke (aardkundige) als door de mens beïnvloede (cultuurhistorische) aspecten van het landschap. Geomorfologie heeft daardoor betrekking op onderdelen in het landschap die iets vertellen over de geologische ontstaanswijze van het gebied. In dit geval is dat het stuwwallencomplex van het Gooi. Activiteiten als ontgrondingen, grondverzet en dergelijke kunnen schade toebrengen aan de aardkundige waarden. Om deze reden is in de planregels het bouwverbod opgenomen.

De initiatiefnemer heeft onderzoek laten doen naar de gevolgen van de aanvraag voor de geomorfologie. Uit het onderzoek blijkt dat de voorgenomen werkzaamheden geen nadelige invloed hebben op de aardkundige waarde van het plangebied en omgeving (zie bijlage 1).

Deze BOPA-activiteit staat op de '[Lijst met gevallen](#)' waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is. Die lijst is door de raad op 9 maart 2022 vastgesteld. Het gaat bij deze aanvraag om geval nummer 13 van de lijst 'het bouwen van bouwwerken in en aangrenzend aan natuurgebieden'. Beresteinseweg 88 is gelegen direct grenzend aan natuurgebied Corversbos. Het Corversbos is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).



Uitsnede verbeelding omgevingsplan gemeente Hilversum

Het college is voornemens de omgevingsvergunning te verlenen. De gevraagde activiteit op de locatie voldoet aan het beoordelingscriterium van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' zoals bedoeld in de Omgevingswet. De motivering daarvoor is opgenomen in bijlage 2. Met andere woorden: het plan voorziet in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Probleemstelling/doel

De raad heeft met het besluit van 9 maart 2022 besloten betrokken te willen worden bij sommige afwijkingen van het omgevingsplan. De raad heeft daarvoor een 'Lijst met gevallen' aangewezen. De raad geeft bij die gevallen een advies aan het college. Dat advies is bindend.

Met dit raadvorstel vraagt het college de raad advies over het voornemen om de omgevingsvergunning voor het bouwen van een aanbouw en het verhogen van de bestaande uitbouw op de Beresteinseweg 88 te verlenen.

Argumenten

1.1 Er is sprake van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'

Het 'omgevingsplan gemeente Hilversum' bevat voor het gehele grondgebied van de gemeente een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' en andere regels die met het oog daarop nodig zijn. Met het toedelen van functies aan locaties wordt aangegeven welke functies die locaties hebben en op welke wijze en onder welke voorwaarden deze functies ter plaatse kunnen worden uitgeoefend.

De aanvraag (het plan voor het uitvoeren van de activiteit) is in strijd met het omgevingsplan maar uit de motivering (bijlage 2) blijkt dat de activiteit voldoet aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties', zoals bedoeld in de Omgevingswet. Daarnaast heeft op 10 juli 2025 de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten positief geadviseerd met betrekking tot het bouwplan. Om deze redenen kan de omgevingsvergunning (voor de BOPA) worden verleend.

Financiën, middelen & capaciteit

Het verlenen van de omgevingsvergunning heeft geen financiële gevolgen. Voor het behandelen van de aanvraag worden leges in rekening gebracht.

Uitvoering

Op basis van het advies van de raad wordt de omgevingsvergunning afgehandeld en wordt het besluit bekendgemaakt.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

11 november 2025
de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

1. Quicksan aardkundige waarde Beresteinseweg 88
2. Motivatie omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) Beresteinseweg 88, Hilversum

