Motivatie omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) Beresteinseweg 88, Hilversum

Inhoudsopgave

Inhoud

1 Inleiding 3

1.1 Inleiding & aanduiding projectgebied 3

1.2 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA): wat is het? 3

1.3 Leeswijzer 4

2 Huidigeen toekomstige situatie 5

2.1 Huidige situatie 5

2.2 Toekomstige situatie 5

2.3 Participatie bouwplan 6

2.4 Beleid 6

3 Toetsing aan het omgevingsplan 7

4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu 8

4.1 M.e.r.-beoordeling 8

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 8

4.3 Verkeer 8

4.4 Flora & Fauna 8

4.5 Overige (milieu)aspecten 9

4.6 Welstand 9

5 Financiële haalbaarheid 10

6 Conclusie 11

Bijlage 12

1. Quickscan aardkundige waarde Beresteinseweg 88, RAAP Adviesdocument 1665, 1 oktober 2025 (separaat bijgevoegd). 12

1 Inleiding

1.1 Inleiding & aanduiding projectgebied

Op 30 maart 2025 is een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ingediend door de eigenaar van Beresteinseweg 88. Het projectgebied is aangeduid in figuur 1.1.



Figuur 1.1 Luchtfoto met in rood de aanduiding van perceel Beresteinseweg 88

1.2 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA): wat is het?

De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een aanbouw en het verhogen van de bestaande uitbouw van het bijgebouw. De hoogte en oppervlakte van de aanbouw passen binnen de planologische regels van de woon-bestemming, de activiteit is evenwel in strijd met het omgevingsplan vanwege het bouwverbod als gevolg van de mede-bestemming 'Waarde – Geomorfologie' die ter plaatse van toepassing is. Om deze reden is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. In dit geval gaat het om een bouwverbod waarbij de planregels geen mogelijkheid bieden om van dit verbod af te wijken.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);

b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 omvat een korte toelichting van de huidige en toekomstige situatie en de wijze van participatie met betrekking tot het bouwvoornemen. In hoofdstuk 3 wordt het bouwplan getoetst aan de regels van het omgevingsplan. Hoofdstuk 4 gaat in op de verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving en het milieu en hoofdstuk 5 over financiële aspecten. Afgesloten wordt de conclusie (hoofdstuk 6).

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Het projectgebied ligt aan de Beresteinseweg 88 en heeft (alleen) betrekking op het (private) kadastrale perceel in eigendom van de initiatiefnemer.



Figuur 2.1 Luchtfoto met aanduiding kadastrale perceel Beresteinseweg 88

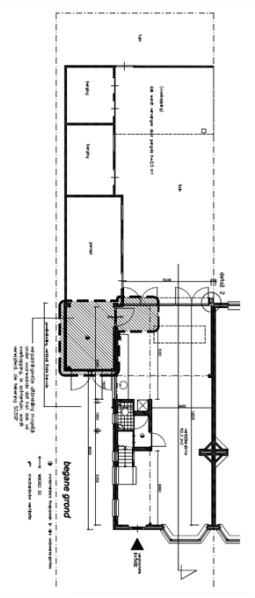
Op het perceel staat een woning met bijbehorende bebouwing. Aan de voorzijde ligt de Gooise Vaart, aan de achterzijde is het Corversbos gelegen.

2.2 Toekomstige situatie

Het initiatief betreft 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.



Figuur 2.2.1 Bestaande situatie



Figuur 2.2.2 Nieuwe situatie

2.3 Participatie bouwplan

De initiatiefnemer heeft de directe buren geïnformeerd over het bouwvoornemen. Eén van de buren heeft gereageerd op een eerdere versie van het bouwplan en daarbij bezwaren geuit tegen de uitbouw op de eerste verdieping. Uiteindelijk is die versie van het plan aangepast waarbij de hoogte en omvang van de (nieuwe) bebouwing zijn teruggebracht tot passend binnen de bouwregels. Het aanpassen van het plan heeft desondanks niet geleid tot instemming van deze buren met het bouwvoornemen. Evenwel ziet de resterende strijdigheid van het bouwplan met het omgevingsplan alleen op de geoformologische waarde van de ondergrond, waarbij uit onderzoek blijkt dat het bouwplan geen nadelige invloed heeft op de geomorfologische waarde. Zie hoofdstuk 3.

De andere buren hebben alleen zorgen geuit ten aanzien van (mogelijke) overlast tijdens de werkzaamheden, maar hebben geen bezwaar tegen het ontwerp.

2.4 Beleid

Het initiatief is niet in strijd met gemeentelijk beleid, zoals de Omgevingsvisie Hilversum 2040 of ander beleid.

3 Toetsing aan het omgevingsplan

Voor wat betreft het initiatief zijn de regels afkomstig uit het bestemmingsplan Vreelandseweg. die in het (tijdelijke) omgevingsplan gemeente Hilversum zijn opgenomen, van toepassing.
In het geval van het voorgenomen bouwplan passen de hoogte en oppervlakte van de aanbouw binnen de planologische regels van de woon-bestemming, maar de activiteit is in strijd met het omgevingsplan vanwege het bouwverbod als gevolg van de mede-bestemming 'Waarde – Geomorfologie' die ter plaatse van toepassing is. Deze bestemming geldt voor de gronden ten noorden van de Beresteinseweg.



Figuur 3 Uitsnede verbeelding omgevingsplan Beresteinseweg 88

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 het geval van de planlocatie is dat het stuwwallencomplex van het Gooi, dat bijzonder is door de grote verscheidenheid en gaafheid van geografische verschijnselen. Gedacht kan worden aan de aanwezigheid van fysisch geografische eenheden zoals stuwwal, smeltwater- en windvormingen, typische stuifzandvormingen, vennen en droge dalen. Activiteiten als ontgrondingen, egalisaties, grondverzet en diepploegen kunnen schade toebrengen aan de aardkundige waardes. 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).

4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1 M.e.r.-beoordeling

Het initiatief past binnen de toegestane bouwmogelijkheden, daarnaast is aangetoond dat er geen gevolgen zijn voor de geomorfologische waarde. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat, gezien de aard en omvang van het project, er geen betekenisvolle milieueffecten zijn te verwachten. Er is geen aanleiding een milieueffectrapport op te stellen.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In dit geval past het bouwplan binnen de bestaande bouwregels en vindt deze plaats op eigen terrein. Er is daardoor geen sprake van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Daarmee wordt voldaan aan de Ladder-toets.

4.3 Verkeer

Het initiatief heeft geen gevolgen voor de verkeersgeneratie, de verkeersafwikkeling of het parkeren.

4.4 Flora & Fauna

De bescherming van planten en dieren is geregeld in de Omgevingswet.

De planlocatie is gelegen grenzend aan het Corversbos. Het Corversbos is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het Natuurnetwerk is de voortzetting van de Ecologische Hoofdstructuur. Deze werd in 1990 door het Rijk op kaart getekend. Het doel was en is om natuurgebieden te verbinden. Planten en dieren krijgen daarmee meer kans zich te verspreiden en voort te planten. Dit helpt om de diversiteit aan soorten in stand te houden. Het Natuurnetwerk is een natuurgebied en dus bedoeld voor natuurontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen en activiteiten in het NNN zijn allen onder bepaalde voorwaarden toegestaan.

Tevens ligt het projectgebied op ongeveer 1.700 meter afstand van het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen.

Het plangebied is niet gelegen in NNN-gebied. Daarnaast heeft de realisatie van het project, gezien de zeer beperkte omvang van het bouwvoornemen, geen directe effecten op de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden.

De initiatiefnemer heeft in dit geval alleen toestemming nodig, als de werkzaamheden niet zonder schade aan beschermde planten en/of dieren kunnen worden toegebracht. Deze toestemming kan worden aangevraagd via het Omgevingsloket op omgevingswet.overheid.nl. Meer informatie is te vinden op hilversum.nl (via zoekfunctie zoeken op bouwactiviteiten en planten en dieren).

4.5 Overige (milieu)aspecten

Het initiatief heeft geen relevante gevolgen op het gebied luchtkwaliteit, geluid, geur, omgevingsveiligheid, water/het waterbelang, trillingen, bodem, archeologie, cultuurhistorie, landschap en omgevingswaarden.

Voor wat betreft de gevolgen voor het aspect geomorfologie wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

4.6 Welstand

Op 10 juli 2025 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten positief geadviseerd met betrekking tot het bouwplan.

5 Financiële haalbaarheid

Het bouwinitiatief valt vanwege de geringe oppervlakte (< 15 m2) niet onder de bouwactiviteiten die op basis van het Omgevingsbesluit (artikel 8.13) kostenverhaalsplichtig zijn.
Het verlenen van de omgevingsvergunning heeft geen financiële gevolgen. Voor het behandelen van de aanvraag worden leges betaald.

6 Conclusie

Met betrekking tot het bouwplan is op basis van het voorgaande de conclusie dat de omgevingsvergunning kan worden verleend met het oog op een ‘evenwichtige toedeling van functies’ (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl). Ook wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.

Bijlage

1. Quickscan aardkundige waarde Beresteinseweg 88, RAAP Adviesdocument 1665, 1 oktober 2025 (separaat bijgevoegd).