

## RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Voor het vergroten woning gelegen aan de  
Utrechtseweg 245  
1213TR Hilversum  
en behorend bij de aanvraag voor de  
omgevingsvergunning: 231844 / 1602939 d.d. 4 januari 2015

### \* Bouwplan:

Het bouwplan beoogt een wijziging en legalisatie van de bestaande aanbouw aan de achterzijde van de woning op het perceel Utrechtseweg 245 te Hilversum (het rechter deel van een twee onder één kapwoning). De aanbouw is gesitueerd aan de zuidzijde van de woning.

### \* Voorgeschiedenis:

Voor de voorgeschiedenis van deze bouwaanvraag wordt verwezen naar **BIJLAGE I**, die onderdeel is van deze ruimtelijke onderbouwing.

### \* Procedure :

De voorliggende aanvraag is ter legalisering van de bestaande situatie. De aanvraag betreft een gewijzigd ontwerp van de oostgevel van de aanbouw, waarbij deze wordt uitgevoerd met dakpannen. Daarnaast wordt het achterste deel van de aanbouw iets verlaagd uitgevoerd. De aanbouw zelf is een bijbehorend bouwwerk. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De bouwhoogte hiervan mag maximaal 5 meter bedragen. De aanvraag is hier met 6 meter mee in strijd.

Het bouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom moet de omgevingsvergunning een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Voorliggend document voorziet hierin.

23.2.2 ten aanzien van bijbehorende bouwwerken.

Samenvattend: bebouwd oppervlak van de aanbouw/uitbreiding:	< 50 m <sup>2</sup>
Bouwhoogte:	> 5 m'
goothoogte:	< 3 m'
bruto inhoud na de uitvoering van de werkzaamheden:	< 600 m <sup>3</sup>
afstand van de nieuwe achtergevel tot de bestaande achtergevel 245:	< 25 m'

### \*Beschrijving vigerend bestemmingsplan:

Het perceel ligt binnen het bestemmingsplan Hilversum Buitengebied 2013. Ter plaatse geldt de bestemming Wonen. Het plan is hiermee in strijd vanwege de hoogte van de aanbouw. Deze overschrijdt de toegestane hoogte van 5 meter met 1 meter. Om deze reden is een uitgebreide procedure omgevingsvergunning vereist op basis van artikel 3:10 Wabo.

### \*Stedenbouw:

Het bestemmingsplan kent een afwijkingsmogelijkheid voor herbouw van een woning op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak, dus voor een hoofdgebouw buiten het bestaande bouwvlak met een maximum goot- en nokhoogte van 6 en 10 meter. De voorliggende aanvraag heeft beduidend minder impact. Er bestaan geen stedenbouwkundige beletselen tegen het bouwplan.

### \*Invloed op de milieutechnische aspecten:

- 1) Verkeer, Milieu, Luchtkwaliteit en Geluidshinder:  
Voor wat betreft de aspecten verkeer, milieu, luchtkwaliteit en geluidhinder betreft het hier een bestaande situatie. Het bouwplan is niet van invloed op deze aspecten.
- 2) Natuur:
  - 2a) Het toekomstige gebruik van het perceel wijkt niet af van het huidige gebruik.  
De uitbreiding vindt plaats op een terreingedeelte dat thans in gebruik is als tuin.

De ecologische waarden (natuur) in het gebied worden hierdoor niet aangetast.

2b) De beoogde uitbreiding van ca. 9,4 x 5,3 m' doet recht aan de architectuur van de woning en is vanuit het perceel gezien de enige acceptabele oplossing.

De gekozen oplossing wijkt echter af van wat het bestemmingsplan toelaat.

In de afwegingen van de landschappelijke toelaatbaarheid van deze uitbreiding moet het perceel in zijn landschappelijke context worden beschouwd.

Vanuit dat perspectief ligt het perceel te midden van ruime percelen met de bestemming natuurgebied (in het bezit van GNR).

De voorgestelde uitbreiding gerelateerd aan de belendende natuurgebieden, doet geen afbreuk aan het gewenste beeld van de Utrechtseweg: villa's op groene percelen, waarbij het groen overheerst boven de bebouwing.

Met de voorgestelde uitbreiding en het weghalen van het tuinhuisje resteert op het perceel zelf een strook van ruim 5,0 m tot aan de erfrens.

Dit gecombineerd met het robuuste groen van belendende natuurgebied leidt tot een voldoende borging van het wensbeeld van de Utrechtseweg.

#### \*Welstand:

1) Hiervoor wordt verwezen naar de het verslag van 28 mei 2015 met no. 231844 van de vergadering Commissie voor Welstand en Monumenten, Utrechtsestraat 245, het maken van een aanbouw aan de woning.

*Beoordelingskader: welstandsnota, gebiedsgerichte criteria, gebied 8b, buitengebied, gewoon welstandsgebied.*

Er is een positief advies afgegeven.

2) Tevens is het plan op 7 september 2015 voorgelegd aan de Stichting Welstandszorg-Noord-Holland.

Met het verzoek om een welstandadvisering

Ook deze Stichting W.Z.N.H. gaf een positief advies af.

#### \*Invloed daglichttoetreding op het naastgelegen perceel Utrechtseweg 247:

De invloed van het bouwplan op de daglichttoetreding van het woonhuis op het naastgelegen perceel voldoet aan het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Bouwbesluit en vormt hiermee geen belemmering voor de toelaatbaarheid van het bouwplan.

#### \*Invloed privacy op het perceel Utrechtseweg 247:

De privacy wordt met het bouwplan niet nadelig beïnvloed en eerder gewaarborgd, omdat er in de gevel van de aanbouw, grenzend aan buurperceel nr. 247, géén balkon, géén kozijnen, dakramen of dakkapellen zijn opgenomen.

Arbo Hba  
Almstraat 3  
1079XD Amsterdam  
Mob. 0653108948

P. Kasteleijn  
dd. 6 mrt. 2018