

Wijzigingennota ‘Omgevingsplan gemeente Hilversum Arenapark welstand’

Teksten met gele markering betreffen wijzigingen ten opzichte van het ‘ontwerp’ van de wijziging ‘Omgevingsplan gemeente Hilversum Arenapark welstand’ zoals dat ter inzage heeft gelegen van 23 januari 2026 tot en met 5 maart 2026.

Teksten in *cursief* en klein lettertype betreffen de ‘toelichting bij de regel’.

Titel 6.3 Welstand **ArenaSport**park

*Voor ontwikkel- of transformatiegebieden waarvoor het **o**Omgevingsplan gewijzigd moet worden heeft de gemeente bepaald dat deze regels in hoofdstuk 6 worden opgenomen. Elk gebied/ontwikkeling krijgt een aparte titel. Dit hoofdstuk bevat in titel 6.1 algemene bepalingen die van toepassing zijn op elke volgende titel. Alle regels voor het gebied ‘Bruisend Hart’ staan in titel 6.2, de welstandsregels met betrekking tot het gebied **SportArenapark** staan in titel 6.3. Een titel bestaat uit afdelingen en afdelingen kunnen bestaan uit paragrafen en subparagrafen.*

Afdeling 6.3.1 Algemene bepalingen en activiteitoverstijgende regels

Artikel 6.150 Toepassingsbereik

Deze titel gaat over de omgevingskwaliteit binnen **het werkingsgebied SportArenapark**.

Artikel 6.151 Oogmerken

De regels in deze titel zijn mede gesteld met het oog op:

- a. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- b. het beschermen van landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden;
- c. de zorg voor cultureel erfgoed;
- d. het beschermen van de omgevingskwaliteit.

Artikel 6.152 Relatie **B**ruidschat hoofdstuk 22

*Omdat de bruidsschat nog niet is verwerkt in het definitieve **o**Omgevingsplan en deze regels nog steeds van toepassing moeten zijn op het tijdelijk deel van het **o**Omgevingsplan (o.a. alle bestemmingsplannen) is het noodzakelijk om aan te geven dat de bruidsschat in hoofdstuk 22 van het **o**Omgevingsplan van toepassing is (blijft) binnen **het werkingsgebied SportArenapark** tenzij de artikelen in strijd zijn met de artikelen in deze titel, danwel anders in deze titel is bepaald.*

De artikelen uit hoofdstuk 22 zijn van overeenkomstige toepassing binnen **het werkingsgebied SportArenapark**, tenzij:

- a. de artikelen in strijd zijn met de artikelen in deze titel;
- b. in deze titel anders is bepaald.

Artikel 6.153 Relatie artikel 22.1 onder a Omgevingswet

Dit artikel is opgenomen om te verduidelijken dat de ruimtelijke plannen als bedoeld in artikel 22.1 onder a van de Omgevingswet nog steeds van toepassing blijven binnen het werkingsgebied Arenapark tenzij de artikelen uit die plannen in strijd zijn met de artikelen in deze titel, danwel anders in deze titel is bepaald.

De ruimtelijke plannen als bedoeld in artikel 22.1 onder a van de Omgevingswet blijven van toepassing binnen [Arenapark](#) tenzij:

- a. de artikelen in deze plannen in strijd zijn met de artikelen in deze titel;
- b. in deze titel anders is bepaald.

Afdeling 6.3.2 Activiteiten met betrekking tot bouwwerken, open erven en terreinen

Paragraaf 6.3.2.1 Algemene bepalingen

Artikel 6.154³ Normadressaat

In dit artikel is voor deze titel de normadressaat bepaald. Degene die de activiteit verricht wordt primair verantwoordelijk geacht voor de naleving van de regels die gelden voor het verrichten van de activiteit.

Aan deze titel wordt voldaan door degene die de activiteit verricht. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

Artikel 6.155⁴ Maatwerkvoorschriften

Artikel 6.158² bevat de algemene regels dat het uiterlijk van de aangegeven bouwwerken niet in ernstige mate in strijd mag zijn met de reguliere omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. Bij een overtreding van die bepaling moet het bevoegd gezag de eigenaar kunnen verplichten zodanige door het bevoegd gezag aan te geven voorzieningen te treffen, dat daarmee wordt voldaan aan artikel 6.158². In de systematiek van de Omgevingswet is dit een maatwerkvoorschrift. Op grond van artikel 6.155⁴ kan het bevoegd gezag zo'n maatwerkvoorschrift stellen.

Dit artikel komt in deze titel in de plaats van artikel 22.4 zoals dat bij wijze van Bruidsschat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel was geworden van dit ^eOmgevingsplan. Met dat artikel is de mogelijkheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften breed opengesteld voor onderwerpen die in de Bruidsschat waren opgenomen. Die mogelijkheid gold ook voor artikel 22.7 van de ^BBruidsschat, die het repressief welstandtoezicht regelde. Met het vervangen van dat artikel door artikel 6.158², is het nodig artikel 6.155⁴ hier op te nemen.

1. Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld, of een vergunningvoorschrift als bedoeld in artikel 4.5 van de wet kan aan een omgevingsvergunning als bedoeld in deze titel worden verbonden, over de regels over activiteiten in deze titel, tenzij anders is bepaald.
2. Met een maatwerkvoorschrift of vergunningvoorschrift kan worden afgeweken van de regels over activiteiten in deze titel, tenzij anders is bepaald of hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zich daar tegen verzet.
3. Een maatwerkvoorschrift wordt niet gesteld als over dat onderwerp een voorschrift aan een omgevingsvergunning als bedoeld in deze titel kan worden verbonden.

4. Bij het stellen van een maatwerkvoorschrift over de regels in deze titel worden de oogmerken, met het oog waarop de regels in de betreffende titel, afdeling of paragraaf zijn gesteld, in acht genomen.

Artikel 6.156⁵ Specifieke zorgplicht

In dit artikel is een specifieke zorgplicht opgenomen voor iedereen die activiteiten verricht die in deze titel worden geregeld. Diegene moet zich rekenschap geven van de doelen, met het oog waarop de regels in de paragraaf over die activiteit zijn gesteld. Die doelen zijn terug te vinden in artikel 6.151 (de oogmerken). Op iedereen rust de verplichting om alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om nadelige gevolgen voor die doelen te voorkomen of, als dat niet kan, te beperken. Als die nadelige gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt, moet de activiteit achterwege worden gelaten.

Degene die een activiteit verricht als bedoeld in deze titel en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de doelen, met het oog waarop de regels in de betreffende afdeling zijn gesteld, is verplicht:

- a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- b. voor zover deze niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Artikel 6.157 Bevoegdheid raad vaststellen beleidsregels

Onder de Omgevingswet (Ow) is bepaald dat, als regels over het uiterlijk van bouwwerken en de toepassing daarvan uitleg behoeven, de gemeenteraad beleidsregels vaststelt voor de beoordeling of een bouwwerk aan die regels voldoet. Dit staat in artikel 4.19 Ow. Onder het 'uiterlijk' van bouwwerken wordt in dit verband verstaan vormgeving, maatvoering, materiaalgebruik en kleurgebruik. Deze beleidsregels dienen zoveel mogelijk toegesneden te zijn op de te onderscheiden bouwwerken. De raad is bevoegd tot het vaststellen van beleidsregels over het uiterlijk van bouwwerken. Het is niet mogelijk deze bevoegdheid te delegeren aan het college. Als het gaat over de plaatsing van bouwwerken en de omgevingskwaliteit is evenwel het college bevoegd beleidsregels vast te stellen. De raad bepaalt de regels over de plaatsing en de omgevingskwaliteit in het omgevingsplan. Als die regels ruim zijn geformuleerd en nadere uitleg behoeven, dan kan het college deze uitwerken in beleidsregels. Dat mag het college omdat zij bevoegd is om een omgevingsvergunning te verlenen. Het is praktischer deze bevoegdheid met betrekking tot de plaatsing van bouwwerken en de omgevingskwaliteit toe te kennen aan de gemeenteraad. Op grond van artikel 4.81, lid 2 Algemene wet bestuursrecht (Awb) is dat mogelijk. In dat geval kan 1, door de gemeenteraad vastgesteld document, de diverse aspecten (het uiterlijk én de plaatsing van bouwwerken en de omgevingskwaliteit) bevatten. Artikel 6.157 kent om deze reden de gemeenteraad de bevoegdheid toe om (ook) beleidsregels op te stellen over de plaatsing van bouwwerken en de omgevingskwaliteit.

De gemeenteraad stelt beleidsregels op over de plaatsing van bouwwerken en de omgevingskwaliteit in [Arenapark](#) voor de beoordeling of een bouwwerk aan die regels voldoet en als de toepassing daarvan uitleg behoeft.

Paragraaf 6.3.2.2 Bouwen en in stand houden van bouwwerken

Artikel 6.158⁶ Repressief Welstand

Dit artikel 6.158⁶ komt binnen deze titel in de plaats van artikel 22.7 zoals dat bij wijze van Bruidsschat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel was geworden van dit eOmgevingsplan.

Dit artikel heeft betrekking op het repressief welstandstoezicht en was voorheen opgenomen in artikel 12 van de Woningwet. Het uiterlijk, de plaatsing en de omgevingskwaliteit van bestaande bouwwerken of te bouwen bouwwerken waar op grond van dit plan geen

omgevingsvergunning voor nodig is, mogen niet in ernstige mate in strijd zijn met de reguliere omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet **en artikel 6.157 van dit Omgevingsplan**.

Die criteria hebben alleen relevantie als in het **Omgevingsplan** regels zijn opgenomen over het uiterlijk, **de plaatsing en de omgevingskwaliteit** van bouwwerken en de toepassing daarvan uitleg behoeft. Voorheen vond deze beoordeling plaats volgens de criteria van de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet gold. Op grond van artikel 4.114 van de Invoeringswet Omgevingswet geldt die welstandsnota als een beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. In het tweede lid van artikel **6.158** is met het oog hierop een expliciete overgangsrechtelijke bepaling opgenomen.

In het voormalige artikel 13a van de Woningwet was opgenomen dat bij een overtreding van artikel 12, eerste lid, het bevoegd gezag de eigenaar kon verplichten zodanige door het bevoegd gezag aan te geven voorzieningen te treffen, dat daarmee werd voldaan aan artikel 12 van die wet. In de systematiek van de Omgevingswet is dit een maatwerkvoorschrift. Op grond van artikel **6.154** kan het bevoegd gezag zo 'n maatwerkvoorschrift ook stellen voor het onderwerp welstand.

Als de gemeente geen welstandsnota heeft vastgesteld, gelden er voor de gehele gemeente geen welstandsregels waaraan het uiterlijk van bestaande bouwwerken moet voldoen. Optreden tegen welstandsexcessen is dan niet mogelijk.

De vraag of het uiterlijk, **de plaatsing en de omgevingskwaliteit** van nieuw te bouwen bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning op grond van het **Omgevingsplan** nodig is aan daarop van toepassing zijnde welstandseisen voldoet, wordt tijdens het proces van vergunningverlening getoetst. Zie hiervoor artikel **6.159**.

Het tweede lid is opgenomen omdat in het eerste lid, in afwijking van de formulering van artikel 22.7 **B** **Bruidsschat**, niet artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet als uitgangspunt is genomen, maar artikel 4.19 van de Omgevingswet **en artikel 6.157 van dit Omgevingsplan**. Dit is ook meer in lijn met het bepaalde in artikel 4.114 Invoeringswet Omgevingswet, waarnaar volledigheidshalve wordt verwezen.

1. Het uiterlijk, **de plaatsing en de omgevingskwaliteit** van de volgende bouwwerken is niet in ernstige mate in strijd met de reguliere omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de criteria van de meest recent vastgestelde beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet **en artikel 6.157 van dit Omgevingsplan** voor **het werkingsgebied SportArenapark**:

A een bestaand bouwwerk; en

B een te bouwen bouwwerk waarvoor geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist.

2. Totdat beleidsregels als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet **en artikel 6.157 van dit Omgevingsplan** zijn vastgesteld en in werking getreden, geldt overeenkomstig artikel 4.114 Invoeringswet Omgevingswet de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel gold tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet, als de beleidsregels, bedoeld in het eerste lid.

3. Voor de repressieve handhaving van de beleidsregels als bedoeld in lid 1 zijn de daarin opgenomen regels en criteria van toepassing op alle bouwwerken, inclusief tijdelijke bouwwerken voor zover deze tijdelijke bouwwerken zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

4. Ter voorkoming van onduidelijkheden, en voor zover nodig in afwijking van artikel 1.1. van dit Omgevingsplan, worden werken die naar hun aard bestemd zijn om minder dan 30 kalenderdagen op dezelfde locatie in stand te worden gehouden en die feitelijk ook binnen die termijn weer worden verwijderd, niet als (tijdelijk) bouwwerk aangemerkt in de zin van deze titel.

Paragraaf 6.3.2.3 Vergunningplichten met betrekking tot het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken

Subparagraaf 6.3.2.3.1 Binnenplanse vergunningplicht voor omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Artikel 6.159⁷ Beoordelingsregels met betrekking tot het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken

Artikel 6.159⁸ komt in deze titel in de plaats van artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder b, en het tweede lid, onder b, zoals dat bij wijze van Bruidsschat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel was geworden van dit **o**Omgevingsplan.

Eerste lid:

Met dit artikel wordt een voortzetting gegeven aan artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en aan het voormalig artikel 12a van de Woningwet. Daarin was de welstandsbeoordeling voor bouwwerken geregeld. In dit **o**Omgevingsplan wordt niet langer gesproken van een beoordeling op redelijke eisen van welstand, maar gaat het om een beoordeling van het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk. De impact van dat uiterlijk of de plaatsing op de reguliere omgevingskwaliteit wordt beoordeeld. Op grond van het eerste lid geldt daartoe dat de vergunning alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, bijdraagt aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit.

Tweede lid:

Het tweede lid bevat een uitzondering op de eis dat het bouwwerk geen onaanvaardbare afbreuk mag doen aan de reguliere omgevingskwaliteit, namelijk als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend. Deze uitzondering is een voortzetting van het recht zoals dat gold onder de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet.

Derde lid:

Het derde lid geeft aan dat de beoordeling of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk bijdraagt aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit, bedoeld in het eerste lid, wordt beoordeeld volgens de criteria van de meest recent vastgestelde beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet **en artikel 6.157 van dit Omgevingsplan**.

Vierde lid:

In het vierde lid is bij wijze van overgangsrechtelijke bepaling de formulering overgenomen uit artikel 22.29 zoals dat uiteindelijk bij wijze van Bruidsschat in het **o**Omgevingsplan is gekomen. Dit vierde lid refereert aan de welstandsnota zoals die onder oud recht diende te worden vastgesteld. Voor zover deze nog niet is vervangen door beleidsregels als bedoeld in het derde lid, geldt deze welstandsnota als beoordelingskader.

Vijfde lid:

Het vijfde lid bepaald dat indien in de beleidsregels is aangegeven dat voor gebieden of categorieën van bouwwerken geen regels gelden met betrekking tot het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken dan wordt geacht dat geen sprake is van een onaanvaardbare afbreuk aan de omgevingskwaliteit.

Op grond van artikel 12, tweede lid, van de Woningwet, kon de gemeenteraad welstandsvrije bouwwerken en gebieden aanwijzen. Die mogelijkheid bestaat ook onder de Omgevingswet. Artikel 4.19 van de Omgevingswet bevat niet de instructie om regels te stellen over het uiterlijk van bouwwerken, **de plaatsing en de omgevingskwaliteit**, maar kent een facultatieve formulering. Als in het **o**Omgevingsplan dergelijke regels zijn gesteld en de toepassing daarvan behoeft uitleg, dan stelt de gemeente daarover beleidsregels vast. **Tegelijkertijd staat artikel 4.19 Omgevingswet er niet aan in de weg dat de beleidsregels ook betrekking hebben op de plaatsing van bouwwerken en de omgevingskwaliteit.**

1. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk, inclusief tijdelijke bouwwerken voor zover deze tijdelijke bouwwerken zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, bijdraagt aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit.

Ter voorkoming van onduidelijkheden, en voor zover nodig in afwijking van artikel 1.1. van dit Omgevingsplan, worden werken die naar hun aard bestemd zijn om minder dan 30 kalenderdagen op dezelfde locatie in stand te worden gehouden en die feitelijk ook binnen die termijn weer worden verwijderd, niet als (tijdelijk) bouwwerk aangemerkt in de zin van deze titel.

2. Het eerste lid is alleen niet van toepassing als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning in afwijking van dat lid toch moet worden verleend.

3. Of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk bijdraagt aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit als bedoeld in het eerste lid wordt beoordeeld volgens de criteria van de meest recent vastgestelde en in werking getreden beleidsregels bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet **en artikel 6.157 van dit Omgevingsplan**.

4. Voor zover nog geen beleidsregels als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet **en artikel 6.157 van dit Omgevingsplan** zijn vastgesteld en in werking getreden, wordt de vraag of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk bijdraagt aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit als bedoeld in het eerste lid beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

5. Voor zover in de beleidsregels, bedoeld in lid 3 gebieden of categorieën van bouwwerken zijn aangewezen waarvoor geen regels over het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken gelden, dan wordt het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop dit van toepassing is geacht bij te dragen aan de omgevingskwaliteit.

Artikel **6.160**~~58~~ Gemeentelijke adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten

*Op grond van de Verordening op de gemeentelijke adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten, 2022, vraagt het college van burgemeester en wethouders de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten advies bij de uitoefening van hun taken en bevoegdheden op grond van de wet met het oog op het bereiken en in stand houden van een reguliere omgevingskwaliteit en al hetgeen daarmee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn (artikel 2 lid 1 Verordening). Op grond van artikel 2 tweede lid, aanhef onder a, onder 3 van de Verordening adviseert de commissie op verzoek van burgemeester en wethouders over een aanvraag om of een ontwerpbesluit voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit in geval de commissie in het **Omgevingsplan** als adviseur is aangewezen. Artikel **6.160** wijst de adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten aan als adviseur over een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken als bedoeld in artikel **6.159**.*

Artikel 3 van de Verordening bepaalt dat het college verplicht is dit advies in te winnen. Het tweede lid bepaalt dat op de advisering de Verordening op de gemeentelijke adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten, Hilversum, 2022 of diens rechtsopvolger onverkort van toepassing is.

1. Het college van burgemeester en wethouders vraagt advies aan de gemeentelijke adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten, bedoeld in artikel 17.9 van de Omgevingswet, over een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken als bedoeld in artikel **6.159**.

2. Op de advisering van de gemeentelijke adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten is de Verordening op de gemeentelijke adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten, Hilversum, 2022 of diens rechtsopvolger onverkort van toepassing.

Afdeling 6.3.3 Overgangsrecht

Artikel ~~6.161~~⁵⁹ Overgangsrecht

Voorheen was in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgeschreven dat ieder bestemmingsplan overgangsrecht moest bevatten (artikel 3.2.1 en 3.2.2. Bro).

Met de Omgevingswet is er geen gestandaardiseerd overgangsrecht meer voorgeschreven. Voor het ~~e~~Omgevingsplan bepalen gemeenten zelf, per wijziging daarvan, het overgangsrechtelijke regime.

Voor de goede orde wordt gemeld dat daar waar sprake is van een één-op-één vervanging, sprake is van een ondergeschikte wijziging zoals aangeduid in dit artikel.

Van de toetsing van het uiterlijk of de plaatsing van bouwwerken als bedoeld in artikel ~~6.158~~⁷ en ~~6.159~~⁷ wordt uitgezonderd voor zover het betreft bouwwerken die zijn opgericht, dan wel waarvoor de technische bouwactiviteit is aangevraagd, vóór de vaststelling van de beoordelingsregels als bedoeld in artikel ~~6.158~~⁷ en ~~6.159~~⁷, mits deze bouwwerken niet worden gewijzigd, tenzij sprake is van een ondergeschikte wijziging – mede in de detaillering en profilering – van de vormgeving, maatvoering, het materiaalgebruik en het kleurgebruik daarvan.