

## Arenapark welstand

De gemeenteraad van de Gemeente Hilversum

gelezen de tekstinhoud van "Omgevingsplan gemeente Hilversum" d.d. 14 april 2026

Overwegende dat:

gelezen het voorstel 'Vaststellen wijziging 'Omgevingsplan gemeente Hilversum' en beleidsregels 'Beeldkwaliteitsplan Sportpark' (zaaknummer 1959699) d.d. 14 april 2026;

gelet op artikelen 2.4 en 4.2 lid 1 Omgevingswet;

Besluit dat;

### Artikel I

Vast te stellen het besluit tot wijziging "Omgevingsplan gemeente Hilversum" zoals opgenomen in Bijlage A.

### Artikel II

Dat dit besluit in werking treedt vier weken na bekendmaking er van.

### Artikel III

Dat dit besluit wordt aangehaald als Omgevingsplan gemeente Hilversum Arenapark welstand. Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van de Gemeente Hilversum, 10 juni 2026

*Griffier  
dr. M. Pen  
Burgemeester  
dr. ir. G.M. van den Top*

*Dit document bevat  
verschilmarkering t.o.v.  
eerdere regelingtekst.*

*Tekst en afbeeldingen die  
worden toegevoegd zijn  
onderstreept en groen  
gemarkeerd, of van een  
groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die  
worden verwijderd zijn  
doorgestreept en rood  
gemarkeerd, of van een rood  
kader voorzien.*

## Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Na titel 6.2 wordt een titel ingevoegd, luidende:

### **Titel 6.3 Welstand Arenapark**

#### **Afdeling 6.3.1 Algemene bepalingen en activiteitoverstijgende regels**

##### **Artikel 6.150 Toepassingsbereik**

Deze titel gaat over de omgevingskwaliteit binnen Arenapark.

##### **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 Bruidsschat hoofdstuk 22**

De artikelen uit hoofdstuk 22 zijn van overeenkomstige toepassing binnen Arenapark, 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**

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 6.154 Normadressaat**

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

##### **Artikel 6.155 Maatwerkvoorschriften**

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 6.156 Specifieke zorgplicht**

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**

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 6.158 Repressief Welstand**

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 Arenapark:
  - 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 6.159 Beoordelingsregels met betrekking tot het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken**

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 Gemeentelijke adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten**

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 Overgangsrecht**

Van de toetsing van het uiterlijk of de plaatsing van bouwwerken als bedoeld in artikel 6.158 en 6.159 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 en 6.159, 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.

B

Bijlage III wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Bijlage III Overzicht Informatieobjecten

<i>archeologische waarden 1</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0402/2024/d71d2445057a44b5924a8f05dad79e3f/nld@2025-05-20;07431160</a>
<u><i>Arenapark</i></u>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0402/2025/14c2d979e4a1464780da40e6dd6411f9/nld@2026-06-18;13121135</a>
<i>bebouwingsgebied bestaand Bruisend Hart</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0402/2024/7efb3a3aba6c4019b6dc419dbc256a70/nld@2025-05-20;07431160</a>
<i>bebouwingsgebied Bruisend Hart</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0402/2024/1f2551e1fb714f458f24e83f7c9fed04/nld@2025-05-20;07431160</a>
<i>bedrijf Bruisend Hart</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0402/2024/3b4e9cda305544e38415108dfffa0775/nld@2025-05-20;07431160</a>
<i>Blok A</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0402/2024/f3bd608e47b64657a7e8c96dfab3ba93/nld@2025-05-20;07431160</a>
<i>Blok A en B</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0402/2024/3105abf867dd4468b1fe3e19c784cd5a/nld@2025-05-20;07431160</a>
<i>Blok A torentje</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0402/2025/b6ffee3a101b4279afb5c2ff8e97ba07/nld@2025-05-20;07431160</a>
<i>Blok B bedrijf en kantoor vanaf tweede bouwlaag</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0402/2025/33a22e420b4f45b09d1832f53a4c7087/nld@2025-05-20;07431160</a>
<i>Blok B wonen vanaf eerste bouwlaag</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0402/2025/83635e5a27314bcd85e225507e753e59/nld@2025-05-20;07431160</a>
<i>Blok C</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0402/2024/6d67fc2b37f34a598735ad3869c62703/nld@2025-05-20;07431160</a>
<i>Blok C Achterterrein</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0402/2025/b16a0511a61b48848a8c020605290c0a/nld@2025-05-20;07431160</a>
<u><i>Blok C binnenterrein</i></u>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0402/2025/b16a0511a61b48848a8c020605290c0a/nld@2026-06-18;13121135</a>
<i>Blok C minus binnenterrein</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0402/2025/b415f08855af426ab3ea6edf09a48d42/nld@2025-05-20;07431160</a>
<i>Blok B voorgevel</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0402/2025/178fc5ecc-ed94ed786ec79e5ebedcc7d/nld@2025-05-20;07431160</a>
<u><i>Blok C straatgevel</i></u>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0402/2025/178fc5ecc-ed94ed786ec79e5ebedcc7d/nld@2026-06-18;13121135</a>
<i>Bruisend Hart</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0402/2024/5cd5edb-fe2d84ad8b798438144d294be/nld@2025-05-20;07431160</a>

<i>detailhandel Bruisend Hart</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0402/2024/ab5f67ec45dd45079e1dc286b8a9bd7f/nld@2025-05-20;07431160</a>
<i>dienstverlening Bruisend Hart</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0402/2024/a8ccd7028f4542968f8c47d790e8177f/nld@2025-05-20;07431160</a>
<i>hoogteaccent Bruisend Hart</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0402/2025/fe5558693cf54a9289c7a38199d46284/nld@2025-05-20;07431160</a>
<i>horeca Blok C</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0402/2024/cc8788b3734a4a8bba7590928d8f6dbe/nld@2025-05-20;07431160</a>
<i>horeca Bruisend Hart</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0402/2024/e869501d92384dac87a1e1d2bf200257/nld@2025-05-20;07431160</a>
<i>interferentiegebied Bruisend Hart</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0402/2025/f9f477ff7f4647c7ac49a91f0ced2601/nld@2025-05-20;07431160</a>
<i>kantoor Bruisend Hart</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0402/2024/aaa5c5c6a78c488b99a8eefeb1820f4b/nld@2025-05-20;07431160</a>
<i>maatschappelijk Bruisend Hart</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0402/2024/b54c71a268d54f25a942b473dfb65091/nld@2025-05-20;07431160</a>
<i>maximale bouwhoogte</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0402/2024/2af9f67782724a53b80d129b3627bec1/nld@2025-05-20;07431160</a>
<i>maximale goothoogte</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0402/2024/cb7ea6e341f449608c4b762c806558c1/nld@2025-05-20;07431160</a>
<i>maximum aantal bouwlagen</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0402/2025/0260a089e7a64bbab-cfbf207fa1d8b8c/nld@2025-05-20;07431160</a>
<i>maximum bvo detailhandel en dienstverlening</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0402/2024/67877d44daa0460e943001f07f5d4f39/nld@2025-05-20;07431160</a>
<i>maximum bvo horeca</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0402/2024/e3f5f7045b1f44c1b37ca1fc43ce2cd4/nld@2025-05-20;07431160</a>
<i>minimale bouwhoogte</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0402/2025/06f889ae2b1b4b4c97a4679243e94054/nld@2025-05-20;07431160</a>
<i>ondergronds bouwen Bruisend Hart</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0402/2025/3337bb2140a94e6d975fb2802926c31f/nld@2025-05-20;07431160</a>
<i>ontwikkelgebieden</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0402/2024/25cc79f12f964fc68e9230d84c1b639c/nld@2025-05-20;07431160</a>
	<a href="#">/join/id/regdata/gm0402/2024/25cc79f12f964fc68e9230d84c1b639c/nld@2026-06-18;13121135</a>
<i>openbare ruimte Bruisend Hart</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0402/2024/16916d59908541a385d8d862b41d51f2/nld@2025-05-20;07431160</a>
<i>parkeergarage Bruisend Hart</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0402/2024/a12a6f5b9e3141efb39dc-cf2dbc1b049/nld@2025-05-20;07431160</a>

<i>spoorreserveringszone Bruisend Hart</i>	/join/id/regdata/gm0402/2024/e397d670b67741f7b15fbf0cd88d8187/nld@2025-05-20;07431160
<i>trillingen Bruisend Hart</i>	/join/id/regdata/gm0402/2024/405a4d7546c249dca53bacf56e5c752c/nld@2025-05-20;07431160
<i>verbinding Bruisend Hart</i>	/join/id/regdata/gm0402/2024/4f0dff1e47da46b4956a327d228a3f00/nld@2025-05-20;07431160
<i>vervoer gevaarlijke stoffen Bruisend Hart</i>	/join/id/regdata/gm0402/2024/1e7f2b86c007458ca8b7d0f5cf41f2a3/nld@2025-05-20;07431160
<i>wonen Bruisend Hart</i>	/join/id/regdata/gm0402/2024/50fee0dcae-4a5b79f32d74fc7a68d56/nld@2025-05-20;07431160
<i>woning bestaand Bruisend Hart</i>	/join/id/regdata/gm0402/2024/34c285bbf7b543d1a553694bcaff7465/nld@2025-05-20;07431160

C

Na sectie ' Verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten' worden elf secties ingevoegd, luidende:

### **Titel 6.3 Welstand Arenapark**

Voor ontwikkel- of transformatiegebieden waarvoor het 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 Arenapark staan in titel 6.3. Een titel bestaat uit afdelingen en afdelingen kunnen bestaan uit paragrafen en subparagrafen.

### **Artikel 6.152 Relatie Bruidsschat hoofdstuk 22**

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

### **Artikel 6.154 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.

### **Artikel 6.155 Maatwerkvoorschriften**

Artikel 6.158 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 6.158. In de systematiek van de Omgevingswet is dit een maatwerkvoorschrift. Op grond van artikel 6.155 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 Omgevingsplan. 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 Bruidsschat, die het repressief welstandstoezicht regelde. Met het vervangen van dat artikel door artikel 6.158, is het nodig artikel 6.155 hier op te nemen.

### **Artikel 6.156 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.

### **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.

### **Artikel 6.158 Repressief Welstand**

Dit artikel 6.158 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 Omgevingsplan.

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 welstands-

nota 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 6.155 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 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.

### **Artikel 6.159 Beoordelingsregels met betrekking tot het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken**

Artikel 6.159 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 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 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 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 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.

**Artikel 6.160 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.

**Artikel 6.161 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 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.

## Motivering

### 1 Inleiding

#### 1.1 Algemeen

De in 2022 herziene Welstandsnota vormt het toetsingskader van bouwaanvragen voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Monumenten (CRK&M) binnen het gebied Arenapark. Deze nota houdt geen rekening met de toekomstige ontwikkelingen zoals beschreven in het Stedenbouwkundig Plan Sportpark dat door de raad op 19 juli 2023 is vastgesteld. Het Stedenbouwkundig Plan bevat de uitgangspunten voor het toekomstige programma van de gebiedsontwikkeling Sportpark binnen het Arenapark.

Het is daarom noodzakelijk nieuw welstandskader voor Arenapark vast te stellen. Daartoe is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De Omgevingswet bepaalt dat het Omgevingsplan dient te worden gewijzigd om nieuw welstandsbeleid toetsingskader te laten zijn voor de CRK&M. Om deze reden is voorliggende wijziging van het Omgevingsplan gemeente Hilversum vervaardigd.

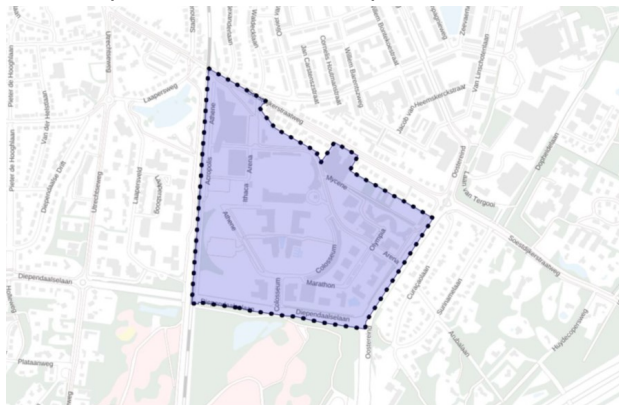
Na vaststelling door de raad van de wijziging van het Omgevingsplan gemeente Hilversum en de beleidsregels worden nieuwe omgevingsvergunningaanvragen voor bouwen in Arenapark qua welstand getoetst aan het nieuwe beleid.

#### 1.2 Doel

Doel is het vaststellen van nieuw welstandsbeleid voor het Arenapark dat het toetsingskader vormt voor de CRK&M bij de beoordeling van omgevingsvergunningaanvragen. Op grond van de Omgevingswet dient voor nieuw welstandskader ook het Omgevingsplan te worden gewijzigd.

#### 1.3 Ligging plangebied

Het projectgebied is gelegen in het zuidoosten van Hilversum, globaal gelegen tussen de Soestdijkerstraatweg, het Oostereind, de Diependaalselaan en het spoor.



Figuur 1.3 Plangebied Arenapark welstand

#### 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de bestaande situatie, terwijl de nieuwe situatie wordt beschreven in hoofdstuk 3. De toets aan het omgevingsplan komt aan de orde in hoofdstuk 4, de aspecten van de fysieke leefomgeving in hoofdstuk 5 en de financiële aspecten in hoofdstuk 6. Tenslotte wordt afgesloten met een conclusie in hoofdstuk 7.

## 2 Huidige situatie

### 2.1 Bestaande situatie

De 'Welstandsnota gemeente Hilversum herziening 2022', vastgesteld door de raad op 6 december 2023, vormt het toetsingskader voor de beoordeling van omgevingsvergunningaanvragen in het gebied Arenapark door de CRK&M.

In de 'Welstandsnota gemeente Hilversum herziening 2022' is het Arenapark beschreven als kantorenpark (Gebied 7B in hoofdstuk 4). De criteria voor dit gebied zijn toegespitst op een kantorenlocatie.



Figuur 2.1 Afbeelding Welstandsnota gemeente Hilversum herziening 2022

Hieronder zijn de betreffende passages met betrekking tot het Arenapark uit deze Welstandsnota weergegeven:

#### 4.7.2. Gebied 7B – Arenapark

*A renapark is een modern kantorenpark en ligt in het zuidoosten van Hilversum direct aan de afslag Hilversum van de A27. Een deel van het gebied bestaat uit sportfaciliteiten. Het terrein heeft een heldere stedenbouwkundige opzet, waarin een aantal assen de hoofdrol speelt. Het terrein wordt aan vier zijden ontsloten. De inrichting van de openbare ruimte is zorgvuldig, doelmatig en representatief. Groenelementen versterken de representativiteit. Het terrein is bebouwd met vrijstaande, grootschalige gebouwen in een verspringende rooilijn en georiënteerd op de weg. Representatieve ruimten liggen in het algemeen aan de voorzijde. Een deel van de gebouwen maakt onderdeel uit van ensembles, de andere gebouwen hebben een individueel karakter. De bebouwing heeft een grote variatie in vorm, maat en schaal. Gevels zijn representatief en hebben een eenvoudige detaillering met veel herhaling. Het materiaalgebruik is overwegend modern en duurzaam. Kleuren zijn terughoudend en per cluster in samenhang.*

*Aanvullend gelden de regels uit het masterplan Arenapark (2007) met in hoofdlijnen de gewenste ontwikkeling, zowel ruimtelijk, functioneel, architectonisch als qua inrichting van de openbare ruimte.*

##### 4.7.2.1. Uitgangspunten Gebied 7B – Arenapark

*Het Arenapark is een samenhangend gebied met representatieve kantoorbebouwing in een parkachtige omgeving: een kantorenpark. De waarde is vooral gelegen in de ruime stedenbouwkundige opzet met veel groen en de eenheid op de schaal van de ensembles. Een andere kwaliteit is de hoeveelheid groenelementen in het gebied. De architectuur is verzorgd, representatief en gevarieerd. Enkele objecten in het gebied zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol, zoals de gerestaureerde Tribune van het Sportpark en het bijbehorende directiegebouw van Dudok. Deze gebouwen vormen bijzondere elementen en refereren nog aan het voormalige Sportpark.*

*De tribune vormt een belangrijk element in de stedenbouwkundige structuur van het kantorenpark. Het voormalige directiegebouw is enige jaren geleden binnen het gebied verplaatst naar het voorterrein van de tribune en is uitgebreid met een eigentijds vormgegeven aanbouw.*

*Ruimtelijke dragers in het gebied zijn een aantal zichtassen, zoals de zichtassen op de Dudoktribune, de zichtas op de Vitustoren, de as in het oostelijke plangebied en het tracé van de voormalige paardenrenbaan, dat een langzaamverkeersroute vormt door het kantorenpark heen. Het gebied is onderverdeeld in verschillende ensembles van gebouwen of hebben een individuele uitstraling zoals onder andere het schoolgebouw van het ROC Amsterdam en de Dudok Arena.*

*Arenapark is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op de samenhang binnen de stedenbouwkundige ensembles met behoud van de verscheidenheid per gebouw.*

#### *4.7.2.2. Criteria Gebied 7B – Arenapark*

*Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:*

##### *1. Ligging*

*1.1. gebouwen maken veelal deel uit van een stedenbouwkundig patroon*

*1.2. gebouwen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte(n) en zijn vaak omgeven door een park inrichting*

*1.3. de gebouwen staan vrij in de ruimte en zijn alzijdig*

##### *2. Massa*

*2.1. de bouwmassa is veelal afgestemd op de samenhang in een ensemble*

*2.2. gebouwen of gebouwclusters zijn gevarieerd en representatief*

*2.3. gebouwen hebben in beginsel een plat dak, of flauwe helling*

*2.4. accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding (functie, situatief)*

##### *3. Architectonische uitwerking*

*3.1. de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, evenwichtig en per ensemble in samenhang*

*3.2. de gebouwen alzijdig vormgeven*

*3.3. elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen*

*3.4. accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies (bijvoorbeeld ter plaatse van de entree) zijn wenselijk*

*3.5. de overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven*

##### *4. Materiaal en kleur*

*4.1. materialen zijn duurzaam, kleuren zijn terughoudend aanwezige samenhang per gebouw of stedenbouwkundige eenheid behouden*

## **2.2 Beleid en visie Arenapark**

Op 19 juli 2023 heeft de raad het Stedenbouwkundig Plan Sportpark vastgesteld. De komende jaren wordt in verschillende deelprojecten aan de gebiedsontwikkeling van het Sportpark op het Arenapark gewerkt. Arenapark wordt de plek waar je kan wonen, werken, leren en sporten. Waar nieuwe ideeën ontstaan, altijd beweging is, sport en spel voor verbinding zorgt en waar gezond leven vanzelfsprekend is. Het doel is om in de komende jaren dit gebied te veranderen in de sportiefste buurt van Hilversum.

In het Stedenbouwkundig Plan zijn de uitgangspunten voor het toekomstige programma opgenomen. Het Arenapark wordt een duurzaam en 'gezond' stuk stad. Naast ongeveer 70.000 m<sup>2</sup> voor werken en 81.000 m<sup>2</sup> voor wonen (circa 850 – 900 woningen), is er ruimte voor 37.000 m<sup>2</sup> voor grootschalige voorzieningen en 6.000 m<sup>2</sup> voor kleinschalige voorzieningen. Op de overgang van stad en natuurgebied Laapersheide en met een goede bereikbaarheid voor fietsers, voetgangers en OV-reizigers, wordt het Arenapark een aantrekkelijke plek om te wonen, te werken en te sporten.

De ontwikkeling van Arenapark zal meerdere jaren in beslag nemen (inschatting circa tien tot vijftien jaar). Voor het juridisch-planologisch mogelijk maken van de plannen zijn, gefaseerd in de tijd, vast te stellen omgevingsplanwijziging(en) en buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA's) noodzakelijk.

Om nieuw toetsingskader voor de CRK&M vast te stellen is een wijziging van het Omgevingsplan gemeente Hilversum nodig.

### **2.3 Voorbereiding en participatie**

In het kader van het opstellen van het beeldkwaliteitsplan is er meerdere malen gesproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten (CRK&M). Daarnaast zijn tijdens het opstellen van het beeldkwaliteitsplan ook verschillende stake-, en shareholders uit het gebied geraadpleegd. Hun input is meegenomen, aangezien in de stappen naar realisatie intensief met deze partijen wordt samengewerkt. Zij zijn, naast eventuele ontwikkeling van gebouwen, ook voor een belangrijk deel verantwoordelijk voor de inrichting van de buitenruimte in het gebied waarbij openbare en privé gronden op veel plekken straks in elkaar over zullen lopen.

#### *Tervisielegging concept-Beeldkwaliteitsplan Sportpark*

Het concept van het Beeldkwaliteitsplan is, conform de gemeentelijke Inspraakverordening én tegelijk met het ontwerp van de wijziging van het Omgevingsplan gemeente Hilversum, ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken met de mogelijkheid voor een ieder om een inspraakreactie in te dienen. Tijdens de inzage termijn van 23 januari 2026 tot en met 5 maart 2026 zijn geen inspraakreacties ontvangen.

#### *Tervisielegging ontwerp van de wijziging van het Omgevingsplan gemeente Hilversum*

Vanaf vrijdag 23 januari 2026 tot en met donderdag 5 maart 2026 is ook het ontwerp van de wijziging Omgevingsplan gemeente Hilversum ter inzage is gelegd met de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

## **3 Toekomstige situatie**

### **3.1 Beeldkwaliteitsplan**

Er is een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het gebied Arenapark in Hilversum. Het is een nadere beelduitwerking van het Stedenbouwkundig Plan Sportpark, dat in juli 2023 is vastgesteld door de gemeenteraad.

#### *Doel en functie 'Beeldkwaliteitsplan Sportpark'*

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft richtlijnen en toetsingskaders voor de architectonische en ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing binnen het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan is een belangrijk instrument om te waarborgen dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan de ambities van het Stedenbouwkundig Plan. Het is een instrument dat architectonische uitwerking van een plangebied helpt te ordenen en te begeleiden.

In het beeldkwaliteitsplan zijn principes en richtlijnen beschreven met als doel de integrale kwaliteit van het Arenapark te waarborgen. Voor gebouwen zijn specifieke richtlijnen en criteria voor de ontwerpers beschreven. Voor de openbare ruimte betreft het hoofdprincipes, welke nader worden uitgewerkt in een inrichtingsplan openbare ruimte. Met deze richtlijnen wordt niet alleen de kwaliteit van individuele gebouwen en straten gewaarborgd, maar wordt vooral ook de eenheid binnen het plan zeker gesteld.

De ontwikkeling van het gebied Arenapark zal de komende jaren vorm krijgen. Dit behelst meerdere grote en kleinere partijen, die actief betrokken zijn in het ontwerp en de uitvoering. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft daarom niet alleen randvoorwaarden en uitgangspunten, maar biedt tevens robuustheid en dynamiek aan het proces en de organisatievorm om deze kwaliteit tot stand te brengen.

Het beeldkwaliteitsplan zorgt voor afstemming en een gezamenlijke kwaliteitsbasis voor het hele gebied. Tegelijkertijd is het beeldkwaliteitsplan flexibel genoeg opgezet om mee te bewegen met toekomstige ontwikkelingen en nieuwe inzichten.

### **3.2 Welstandscommissie**

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten (CRK&M; welstandscommissie) is een onafhankelijk adviesorgaan, dat het gemeentebestuur adviseert over ruimtelijke kwaliteit. Haar taken zijn wettelijk

vastgelegd. De formele, wettelijke bevoegdheid tot welstandstoetsing ligt bij de welstandscommissie. Zij bewaakt en stimuleert de ruimtelijke kwaliteit en esthetische samenhang in ontwikkelingen en baseert zich daarbij op het door de gemeente opgestelde welstandsbeleid. Het welstandsbeleid voor Hilversum ligt op dit moment vast in de 'Herziene Welstandsnota 2022'. Na vaststelling door de gemeenteraad vervangt het 'Beeldkwaliteitsplan Sportpark' de welstandsnota specifiek voor het gebied Arenapark.

De algemene welstandscriteria, de objectcriteria en de overige bepalingen zijn overgenomen vanuit de 'Welstandsnota gemeente Hilversum herziening 2022' en als bijlage onderdeel van het 'Beeldkwaliteitsplan Sportpark'. Deze bepalingen blijven daardoor van toepassing. Dat geldt eveneens voor de bepalingen met betrekking tot erfgoed ten behoeve van monumentale gebouwen zoals beschreven in hoofdstuk 6 van de 'Welstandsnota gemeente Hilversum herziening 2022'.

## **4 Omgevingsplan**

### **4.1 Omgevingsplan gemeente Hilversum**

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). In dat geval kan 1, door de gemeenteraad vastgesteld document, de diverse aspecten (het uiterlijk én de plaatsing van bouwwerken en de omgevingskwaliteit) bevatten. In het 'Beeldkwaliteitsplan Sportpark' zijn al deze aspecten gecombineerd. Om deze reden stelt de raad het 'Beeldkwaliteitsplan Sportpark' vast als beleidsregels.

Deze wijziging van het Omgevingsplan gemeente Hilversum is de tweede wijziging van het omgevingsplan na 'Bruisend Hart'. De regels voor Arenapark zijn opgenomen in Hoofdstuk 6, titel 6.3 van het Omgevingsplan gemeente Hilversum.

## **5 Aspecten fysieke leefomgeving**

### **5.1 M.e.r. beoordeling**

De voorliggende wijziging van het Omgevingsplan gemeente Hilversum bevat alleen bepalingen om het 'Beeldkwaliteitsplan Sportpark' door middel van beleidsregels het beoordelingskader te laten zijn voor omgevingsvergunningaanvragen in het gebied Sportpark. Deze wijziging heeft geen milieueffecten tot gevolg. Er is geen aanleiding een milieueffectrapport op te stellen.

### **5.2 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.

In dit geval maakt de wijziging van het Omgevingsplan gemeente Hilversum geen stedelijke ontwikkeling mogelijk maar wordt alleen geregeld dat het 'Beeldkwaliteitsplan Sportpark' het toetsingskader vormt voor de CRK&M in het gebied Arenapark. Daarmee is het niet nodig de stappen van de ladder te doorlopen.

### **5.3 Welstand**

De geldende Welstandsnota vormt op dit moment het toetsingskader voor de beoordeling van omgevingsvergunningaanvragen in het gebied Arenapark door de CRK&M. Deze Welstandsnota is indertijd opgesteld met een andere invulling van het Arenapark in gedachten. Er is daarom een nieuw beeldkwa-

litesplan opgesteld met voldoende passende stedenbouwkundige en architectonische eisen voor de welstandsbeoordeling van bouwaanvragen binnen het Arenapark.

#### **5.4 Overige milieuaspecten**

Aangezien de voorliggende wijziging van het Omgevingsplan gemeente Hilversum alleen regels bevat die er voor zorgen dat het 'Beeldkwaliteitsplan Sportpark' het toetsingskader vormt voor de welstandsbeoordeling door de CRK&M in het gebied Arenapark zijn er geen gevolgen voor het milieu. Er zijn om deze reden geen milieuaspecten in het geding.

### **6 Financiële haalbaarheid**

#### **6.1 Bekostiging**

De enige kosten met betrekking tot de wijziging van het Omgevingsplan gemeente Hilversum bestaan uit het opstellen en doorlopen van de procedures, deze activiteiten vallen onder de reguliere werkzaamheden.

### **7 Conclusie**

#### **7.1 Conclusie**

De in 2022 herziene Welstandsnota vormt het toetsingskader van bouwaanvragen voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Monumenten (CRK&M) binnen het gebied Arenapark. Deze nota houdt geen rekening met de toekomstige ontwikkelingen zoals beschreven in het Stedenbouwkundig Plan Sportpark dat door de raad op 19 juli 2023 is vastgesteld. Het is daarom noodzakelijk nieuw welstandskader voor Arenapark vast te stellen. Daartoe is een 'Beeldkwaliteitsplan Sportpark' opgesteld. De Omgevingswet bepaalt dat het Omgevingsplan dient te worden gewijzigd om nieuw welstandsbeleid toetsingskader te laten zijn voor de CRK&M. Met de voorliggende wijziging van het Omgevingsplan gemeente Hilversum wordt dit bewerkstelligd. Nieuwe omgevingsvergunningaanvragen voor bouwen in Arenapark zullen na inwerkingtreding qua welstand worden getoetst aan het nieuwe beleid.