

HET MAKEN VAN EEN OMGEVINGSPLAN

Omgevingswet | 2025

Merel Copier & Tycho Lam

WAT GAAN WE DOEN?

- **Eerste rechtspraak (TAM-)omgevingsplannen**
 - Verhouding tijdelijk en nieuw deel omgevingsplan
 - Voorrangsregels
- **Verordeningsregels en het omgevingsplan**
- **Open normen en verwijzen naar beleidsregels**
 - Toepassing Belvédère in:
 - Hilversum (Chw-bestemmingsplan 1221)
 - Utrecht (Chw-bestemmingsplan Beurskwartier I)
 - 's-Hertogenbosch (Chw-bestemmingsplan De Groote Wielen Noordoosthoek)

EERSTE RECHTSPRAAK (TAM-)OMGEVINGSPLANNEN

EERSTE RECHTSPRAAK: EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

- AbRS 5 november 2025, ECLI:NL:RVS:2025:5339
 - TAM-imro-omgevingsplan, hoofdstuk 22a Veldstraat ong. in Den Dungen

*"De raad neemt een besluit tot wijziging van het omgevingsplan **met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties**. De raad heeft daarbij **beleidsruimte** en **moet de betrokken belangen afwegen**. De Afdeling oordeelt niet zelf of met het besluit tot wijziging van het omgevingsplan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De Afdeling beoordeelt **aan de hand van de beroepsgronden** of het besluit tot wijziging van het omgevingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het besluit **onevenredig** zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen."*

EERSTE RECHTSPRAAK: EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

- AbRS 5 november 2025, ECLI:NL:RVS:2025:5339

5. De Afdeling zal de beroepsgronden van [appellant] en anderen hieronder bespreken. Daarbij zal zij regelmatig verwijzen naar de uitspraak van de voorzieningenrechter van 7 juli 2025. De bespreking van de beroepsgronden is in deze volgorde:

- Aard en omvang woningen;
- Balkons en het bouwvlak;
- Parkeren;
- Verkeer;
- Afwatering;
- Geluid fietsenbergingen;
- Groen en duurzaamheid;
- Omgevingsverordening Noord-Brabant.

OMGEVINGSPLAN: EERSTE RECHTSPRAAK

✓ Artikel 1 Inleidende bepalingen

1.1 Omgevingsplan Sint-Michielsgestel

Dit plan wijzigt het tijdelijke Omgevingsplan Sint-Michielsgestel in die zin dat na hoofdstuk 22 van het tijdelijke Omgevingsplan Sint-Michielsgestel [een hoofdstuk 22a] wordt ingevoegd, bestaande uit de regels van dit plan. De hoofdstukken in dit plan moeten gelezen worden als paragrafen van [hoofdstuk 22a] van het tijdelijke Omgevingsplan Sint-Michielsgestel. In de artikelkop van de artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '[22a.] gelezen worden.

1.2 Tijdelijk Omgevingsplan - bestemmingsplan

De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in 1.4.

1.3 Tijdelijk Omgevingsplan - bruidsschat

De regels in afdeling 22.2 met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.

1.4 Verwijzing naar verbeelding

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0845.TAM2024VeldstrDDN-VA01.

VERHOUDING NIEUWE DEEL EN TIJDELIJK DEEL (BRUIDSSCHAT)

1.3 Tijdelijk Omgevingsplan - bruidsschat

De regels in afdeling 22.2 met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.

- Wanneer is sprake van strijd tussen de bruidsschat en het TAM-plan?

VERHOUDING NIEUWE DEEL EN TIJDELIJK DEEL (4.6-BESLUITEN)

1.2 Tijdelijk Omgevingsplan - bestemmingsplan

De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in 1.4.

Artikel 22.6. (vervanging tijdelijk deel omgevingsplan)

[Vervalt op 01-01-2032. Zie het [wijzigingenoverzicht](#).]



- 1 Bij de vaststelling van een omgevingsplan kunnen de voor een locatie geldende regels die zijn opgenomen in een besluit als bedoeld in [artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet](#) alleen alle tegelijk komen te vervallen.
- 2 Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen gevallen worden aangewezen waarin, in afwijking van het eerste lid, tot een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip de regels, bedoeld in het eerste lid, ook gedeeltelijk voor een locatie kunnen komen te vervallen.
- 3 Uiterlijk op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip zijn alle regels van het omgevingsplan opgenomen in het niet-tijdelijke deel van dat plan.

- 1 Als deel van het omgevingsplan, bedoeld in [artikel 2.4 van de Omgevingswet](#), gelden:
- a. een bestemmingsplan als bedoeld in [artikel 2.3 van de Crisis- en herstelwet](#),
 - b. een provinciaal inpassingsplan als bedoeld in [art. 2.3a van de Crisis- en herstelwet](#),
 - c. een bestemmingsplan of inpassingsplan waarin met toepassing van [artikel 2.4, eerste lid, onder o, van de Crisis- en herstelwet](#) bij wijze van experiment wordt afgeweken van het bepaalde bij of krachtens de [Wet ruimtelijke ordening](#),
 - d. een regel als bedoeld in [artikel 38, eerste lid, van de Monumentenwet 1988](#), zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de [Erfgoedwet](#),
 - e. een verordening als bedoeld in [artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij](#),
 - f. een verordening als bedoeld in [artikel 10.32a van de Wet milieubeheer](#) en een besluit tot aanwijzing van een gebied op grond van die verordening,
 - g. een bestemmingsplan als bedoeld in [artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening](#),
 - h. een wijzigingsplan als bedoeld in [artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening](#),
 - i. een uitwerkingsplan als bedoeld in [artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de Wet ruimtelijke ordening](#),
 - j. een inpassingsplan als bedoeld in [artikel 3.26, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening](#),
 - k. een inpassingsplan als bedoeld in [artikel 3.28, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening](#),
 - l. een beheersverordening als bedoeld in [artikel 3.38, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening](#),
 - m. een exploitatieplan als bedoeld in [artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening](#), dat betrekking heeft op een bestemmingsplan of een wijzigingsplan als bedoeld in die wet,
 - n. een besluit op grond van [artikel 12, tweede lid, van de Woningwet](#),
 - o. een warmteplan voor zover het gaat om een warmteplan vastgesteld op grond van de [Woningwet](#),
 - p. een voorbereidingsbesluit als bedoeld in de [artikelen 4.103, eerste lid, 4.104, eerste lid, en 4.104a, eerste lid](#).

VERHOUDING NIEUWE DEEL EN TIJDELIJK DEEL (4.6-BESLUITEN)

- AMvB in de zin van lid 2 is niet vastgesteld.

Artikel 22.6. (vervanging tijdelijk deel omgevingsplan)

[Vervalt op 01-01-2032. Zie het [wijzigingenoverzicht](#).]



- 1 Bij de vaststelling van een omgevingsplan kunnen de voor een locatie geldende regels die zijn opgenomen in een besluit als bedoeld in [artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet](#) alleen alle tegelijk komen te vervallen.
- 2 Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen gevallen worden aangewezen waarin, in afwijking van het eerste lid, tot een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip de regels, bedoeld in het eerste lid, ook gedeeltelijk voor een locatie kunnen komen te vervallen.
- 3 Uiterlijk op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip zijn alle regels van het omgevingsplan opgenomen in het niet-tijdelijke deel van dat plan.

OMGEVINGSPLAN: EERSTE RECHTSPRAAK (VOORRANGSREGELS)

- Wat is een voorrangsregel?

De kern van een voorrangsregel is dat regels in het niet-tijdelijke deel van het omgevingsplan worden opgenomen die gelden als aanvulling op of ter afwijking van de regels die in het tijdelijke deel van het omgevingsplan staan.

- Twee uitspraken over voorrangsregels: Aalsmeer en Amsterdam.

(Zie ook: Nijmeijer, Voorrangsregels in het omgevingsplan: spanning tussen pragmatisme, eenvoud en rechtszekerheid, in: *TBR* 2025/62)

OMGEVINGSPLAN: EERSTE RECHTSPRAAK (VOORRANGSREGELS)

- AbRS 30 april 2025, ECLI:NL:RVS:2025:1928 (Amsterdam)

"7.1. Artikel 3.6, eerste lid, van de regels van het omgevingsplan luidt: "Ter plaatse van de aanduiding 'ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen' blijven de regels in deze paragraaf buiten toepassing voor zover het ter plaatse geldende ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan afwijkende regels over hetzelfde onderwerp bevat. In dat geval zijn de regels in dat ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan van toepassing."

VOORRANGSREGELS

Zie ook de MvT bij de IOw:

"Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn er twee mogelijkheden om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken die in strijd zijn met een geldend omgevingsplan. Ten eerste kunnen in het nieuwe deel van het omgevingsplan regels worden vastgesteld die de gewenste ontwikkeling mogelijk maken. Daarbij moeten wel **alle regels uit het tijdelijke deel, voor zover die gelden op die locatie, worden geschrapt.** Dat betekent dat als onderdeel van het vaststellingsbesluit de regels en de bestemming voor de desbetreffende locatie, zoals nog opgenomen in een bestemmingplan uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan, moeten vervallen. Ook de regels uit het tijdelijk deel van de bruidsschat moeten voor deze locatie bij het besluit vervallen. (?) **De gehele regeling in het tijdelijk deel van het omgevingsplan voor de desbetreffende locatie vervalt hierdoor dus.** In feite wordt er een stuk uit de oude verbeelding of plankaart geknipt. Niet alleen de bestemming en daarbij behorende regels voor de desbetreffende locatie worden geschrapt, maar ook de in een bestemmingsplan opgenomen algemene regels, zoals begripsomschrijvingen, wijze van meten en overgangsrechtelijke bepalingen, moeten voor die locatie vervallen. **Uit een bestemmingsplan in het tijdelijk deel kunnen dus op een locatie niet alleen een deel van de daarin opgenomen regels worden geschrapt.** Als regels uit het tijdelijk deel vervallen, kan dat alleen per locatie waardoor in het tijdelijk deel voor de desbetreffende locatie dus een geheel lege plek (een «witte vlek» of «zwart gat») ontstaat. **Op die locatie gelden alleen nog de regels uit het nieuwe deel van het omgevingsplan.** Met dit wetsvoorstel wordt dit geregeld in artikel 22.6 van de Omgevingswet."

VOORRANGSREGELS

- De regering heeft aangegeven dat het mogelijk is om te werken met zogenoemde 'voorrangsregels':

*"Waar het gaat om de toepassing van artikel 22.6, eerste lid, van de Omgevingswet wordt benadrukt dat de bepaling alleen in de weg staat aan het bij besluit laten vervallen van een deel van de regels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Met andere woorden het uit een regeling verwijderen van regels, zodat deze geen deel meer uitmaken van de regeling. De IMRO-software staat hieraan in de weg. Wel is het mogelijk om in het nieuwe deel van het omgevingsplan te werken met **zogenoemde voorrangsregels. Zo kunnen regels in het nieuwe deel van het omgevingsplan worden vastgesteld waarmee (bijvoorbeeld voor een specifieke locatie) in afwijking van de regels uit het tijdelijke deel, nieuwe bouw- of gebruiksmogelijkheden worden geboden. Ook kunnen bouw- en gebruiksmogelijkheden die op grond van regels in het bestaande deel zijn toegestaan, aan nadere regels worden onderworpen of zelfs worden verboden.** Met dergelijke juridische oplossingen kunnen nieuwe of afwijkende bouw- en gebruiksmogelijkheden worden geboden of toegelaten bouw- en gebruiksmogelijkheden **worden ingeperkt.** De regels in het tijdelijke deel komen in deze constructie niet te vervallen, worden evenmin geschrapt of verwijderd en blijven ook gewoon raadpleegbaar."*

OMGEVINGSPLAN: EERSTE RECHTSPRAAK (VOORRANGSREGELS)

- AbRS 30 april 2025, ECLI:NL:RVS:2025:1928 (Amsterdam)

"7.1. Artikel 3.6, eerste lid, van de regels van het omgevingsplan luidt: 'Ter plaatse van de aanduiding 'ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen' blijven de regels in deze paragraaf buiten toepassing voor zover het ter plaatse geldende ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan afwijkende regels over hetzelfde onderwerp bevat. In dat geval zijn de regels in dat ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan van toepassing.'"

Beroepsgrond:

"7. [appellant] wijst er verder op dat met het besluit tot wijziging zogenoemde voorrangsregels zijn opgenomen in het omgevingsplan, zoals ten behoeve van artikel 3.7. Volgens hem is niet duidelijk wat deze regels precies inhouden."

OMGEVINGSPLAN: EERSTE RECHTSPRAAK (VOORRANGSREGELS)

- AbRS 30 april 2025, ECLI:NL:RVS:2025:1928 (Amsterdam)

"7.2. De Afdeling stelt vast dat er ook regels in het omgevingsplan zijn opgenomen die al wel gelden voor de panden van [appellant], zoals artikel 3.7. In artikel 3.6, eerste lid, is echter een zogenoemde voorrangsbepaling opgenomen. Die houdt in dat als in de planregels van de ter plaatse van de panden van [appellant] geldende bestemmingsplannen een verwijzing naar gemeentelijke parkeernormen is opgenomen en die parkeernormen zouden afwijken van de in artikel 3.7, eerste lid, genoemde normen, artikel 3.7 van de regels van het omgevingsplan buiten toepassing blijft. In dat geval blijven de parkeernormen gelden waarin de planregels van die bestemmingsplannen naar wordt verwezen. Pas als de aanduiding "ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen" wordt geschrapt ter plaatse van zijn panden, zal artikel 3.7 en dus ook de daarin genoemde normen van toepassing worden. Het verwijderen van deze aanduiding is echter alleen mogelijk met een besluit tot wijziging van het omgevingsplan. Als de raad in de toekomst een dergelijk besluit tot wijziging zou vaststellen, dan kan [appellant] - mocht hij het daarmee niet eens zijn - daartegen beroep instellen bij de Afdeling. Overigens is artikel 3.7 wel gewoon van toepassing als in een geldend bestemmingsplan in zoverre niets (afwijkends) is geregeld over parkeren. [appellant] heeft echter niet geconcretiseerd dat hij in dat geval zou worden beperkt in de gebruiksmogelijkheden van zijn panden.

Het betoog slaagt niet.

8. Wat [appellant] voor het overige heeft aangevoerd geeft ook geen aanleiding voor het oordeel dat het besluit tot wijziging in strijd is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties of anderszins met het recht."

OMGEVINGSPLAN: EERSTE RECHTSPRAAK (VOORRANGSREGELS)

Zie voor een ander voorbeeld: AbRS 18 december 2024, ECLI:NL:RVS:2024:5222 (Aalsmeer).

"De regel in artikel 2 gaat voor op artikel 8.3.1 van het bestemmingsplan Nieuw Calslagen 2016 (NL.IMRO.0358.09A-VG01) dat onderdeel is van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet."

"De voorrangsregel bepaalt dat de regel dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van geluidgevoelige gebouwen binnen de grenzen van het besluit tot wijziging alleen wordt verleend als het geluid door een activiteit anders dan wonen in een geluidgevoelige ruimte niet hoger is dan de waarde bedoeld in tabel 22.3.3 van artikel 22.63 van de regels van het omgevingsplan, voorgaat op artikel 8.3.1 van de planregels van het bestemmingsplan "Nieuw Calslagen 2016"."

Afdeling laat zich dus niet expliciet uit over de rechtmatigheid van voorrangsregels.

VERORDENINGSREGELS EN HET OMGEVINGSPLAN

VERORDENINGSREGELS EN HET OMGEVINGSPLAN

- Artikel 2.7 Ow en 2.1 Ob: verplichting en verbod tot opname en keuzevrijheid

Wanneer **verplicht**? Wanneer **verboden**? Wanneer **keuzevrijheid**?

- Overgangsrecht
 - Artikel 22.4 Ow
 - (Artikel 22.8 Ow en 2.1a Ob → 2.2 Wabo-omgevingsvergunningen zijn nu vergunningen voor omgevingsplanactiviteiten)

VERORDENINGSREGELS EN HET OMGEVINGSPLAN

- Artikel 22.4 Ow:

“Aan de verplichting tot vaststelling van een omgevingsplan, bedoeld in artikel 2.4, wordt uiterlijk op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip voldaan. Tot dat tijdstip zijn artikel 122 van de Gemeentewet en de artikelen 28 en 34, eerste lid, tweede zin, van de Wet algemene regels herindeling niet van toepassing. Vanaf dat tijdstip worden regels over de fysieke leefomgeving waarvoor dat op grond van artikel 2.7, eerste lid, is bepaald, alleen nog in het omgevingsplan opgenomen.”

- Artikel 122 Gemeentewet:

“De bepalingen van gemeentelijke verordeningen in wier onderwerp door een wet, een algemene maatregel van bestuur of een provinciale verordening wordt voorzien, zijn van rechtswege vervallen.”

VERORDENINGSREGELS EN HET OMGEVINGSPLAN

- Duidelijk is: bestaande verordeningsregels zijn op 1 januari 2024 niet van rechtswege vervallen
- Nu nog wijzigen verordeningsregels die o.g.v. 2.7 Ow en 2.1 Ob in het omgevingsplan moeten staan? 121 Gemeentewet?
- Of zelfs nieuwe regels die o.g.v. 2.7 Ow en 2.1 Ob in het omgevingsplan moeten staan in het leven roepen in de apv? 121 Gemeentewet?
- Regering stelt in de MVT dat wijzigen mag... (*Kamerstukken II 2017-2018, 34986, nr. 3, p. 326*)

"Dit betekent ook dat bestaande gemeentelijke verordeningen of onderdelen daarvan die op de fysieke leefomgeving betrekking hebben, na inwerkingtreding van de Omgevingswet van kracht blijven en gedurende de overgangsfase nog aangepast kunnen worden."

OPEN NORMEN EN VERWIJZEN NAAR BELEIDSREGELS

OPEN NORMEN EN BELEIDSREGELS

AbRS 27 oktober 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2388 (Belvédère):

- Een open norm (waaraan de beleidsregels zijn gekoppeld) moet in de planregels voldoende concreet en objectief zijn begrensd
- De rechtszekerheid van (toekomstige) grondgebruikers in het plangebied en de omgeving vergt dat
- De verbeelding en de planregels moeten zelf voldoende inzicht bieden in de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt

OPEN NORMEN EN BELEIDSREGELS

AbRS 27 oktober 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2388:

De vraag of een open norm voldoende concreet en objectief begrensd is, hangt af van de omstandigheden van het geval. Daarbij zijn volgens de Afdeling vier factoren van belang:

1. de aard en omvang van de bouw- en gebruiksmogelijkheden, waarop de open norm, en in samenhang daarmee de beleidsregel, zien;
2. het anderszins in de planregels genormeerd zijn van de bouw- en gebruiksmogelijkheden, waarop de figuur van de open norm, die in een beleidsregel wordt uitgelegd, ziet, en de relatie tussen die andere normering en de betrokken open norm;
3. de aanleiding voor het werken met een dergelijke figuur;
4. de aard en omvang van het plangebied of het betrokken deel daarvan, waarop die figuur ziet.

Ook van belang is op welk facet van een goede ruimtelijke ordening de open norm betrekking heeft en wat de aard en omvang van de effecten ervan voor de omgeving zijn. Normen als 'passende maatvoeringsnormen' en 'voldoende stedenbouwkundige kwaliteit' volstaan niet.

HILVERSUM: CHW-BESTEMMINGSPLAN 1221

- AbRS 29 mei 2024, ECLI:NL:RVS:2024:2232



CHW-BESTEMMINGSPLAN 1221

- Plansystematiek: geen bestemmingen, maar regels over activiteiten
- Opbouw volgens het nieuwe omgevingsplan
- Artikel 10: Bestaande gebruiksactiviteiten
- Artikel 11: Benutten van de fysieke leefomgeving
 - Er wordt onderscheid gemaakt tussen:
 - Gebruiksactiviteiten consolidatiegebieden
 - Gebruiksactiviteiten moderniseringsgebieden
 - Gebruiksactiviteiten gebiedspaspoort
- Artikel 12: Bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten

CHW-BESTEMMINGSPLAN 1221

- Artikel 12.1 Bouwactiviteiten algemeen (bijv.: het maximum aantal woningen mag niet worden overschreden, waarbij geldt dat tot 2030 niet meer dan 1.150 zelfstandige woningen worden toegevoegd boven op het aantal woningen dat aanwezig is of legaal kon worden gebouwd op het moment direct voorafgaand aan de vaststelling van dit plan)
- Bouwactiviteitenregeling per consolidatiegebied, moderniseringsgebied, gebiedspaspoort

CHW-BESTEMMINGSPLAN 1221

- Zie artikel 12.8 voor 'Bouwactiviteiten moderniseringsgebied Spoorzone', met onder meer de volgende 'bouwregels':

"Er wordt voldaan aan de algemene beeldkwaliteitscriteria, zoals opgenomen in het reeds op 8 december 2021 door de gemeenteraad vastgestelde 'Beeldkwaliteitsplan+ Ontwikkellocaties 1221 Hilversum' of diens vastgestelde opvolger;

In afwijking van sub a t/m c mogen gebouwen worden gebouwd voor zover die passen binnen de algemene beeldkwaliteitscriteria, zoals opgenomen in het reeds op 8 december 2021 door de gemeenteraad vastgestelde 'Beeldkwaliteitsplan+ Ontwikkellocaties 1221 Hilversum' of diens vastgestelde opvolger;"

CHW-BESTEMMINGSPLAN 1221

- Zie artikel 12.15 'Bouwactiviteiten gebiedspaspoort Korte Noorderweg':

✓ 12.15 Bouwactiviteiten gebiedspaspoort Korte Noorderweg



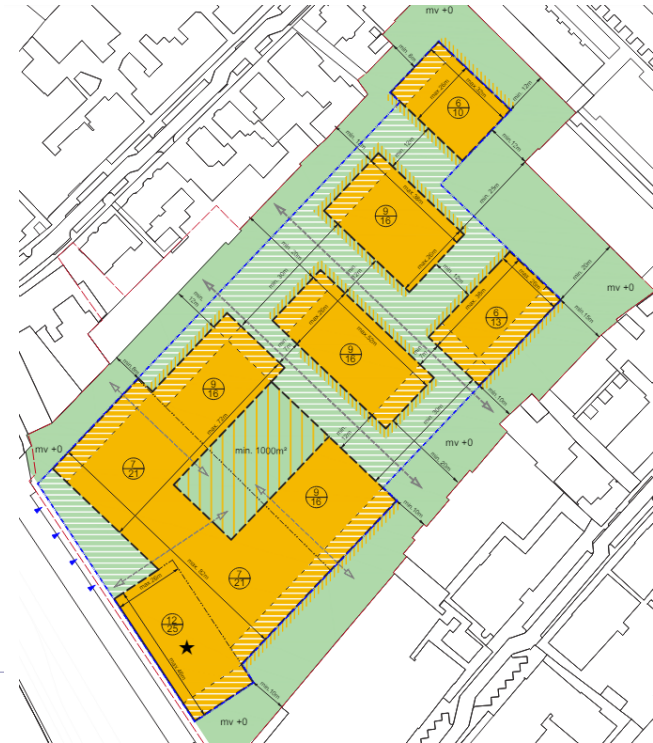
Ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Bouwactiviteiten gebiedspaspoort Korte Noorderweg' mag aanvullend op de in artikel 12.8 genoemde bouwactiviteiten en in afwijking van het bepaalde in artikel 12.8.1 onder a tot en met c, omgevingsvergunning worden verleend voor activiteiten die voldoen aan het reeds 9 maart 2022 als onderdeel van het 'Beeldkwaliteitsplan+ Ontwikkellocaties 1221 Hilversum' door de gemeenteraad vastgestelde 'Gebiedspaspoort Korte Noorderweg Hilversum', waarbij de volgende maxima gelden:

- maximale bouwhoogte 25 meter, of minder indien aangegeven in het gebiedspaspoort;
- maximum bebouwd oppervlak 7.250 m²;
- maximaal bruto vloeroppervlak (excl parkeerkelder) 30.000 m².

Indien een opvolger van het 'Beeldkwaliteitsplan+ Ontwikkellocaties 1221 Hilversum' wordt vastgesteld, dan zijn de regels van deze opvolger van toepassing, met inachtneming van de hiervoor genoemde maxima.

CHW-BESTEMMINGSPLAN 1221

- De planregels geven zelf de begrenzing voor de maximale bouwhoogte, het maximum bebouwd oppervlak en het maximaal bvo.
- Het gebiedspaspoort (als onderdeel van het BKP) schetst de uitgangspunten voor de concrete invulling van de locatie via een randvoorwaardenkaart.
- Gebiedspaspoort wordt gemaakt door de ontwikkelaar in samenspraak met de omgeving.



CHW-BESTEMMINGSPLAN 1221

RECHTSZEKERHEID

- Beroep: het bestemmingsplan is rechtsonzeker.
- Afdeling:
 - Met de Chw beoogde de wetgever meer ruimte te geven om flexibeler in te spelen op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.
 - De wetgever heeft voorzien en beoogd dat bij Chw-plannen sprake zou kunnen zijn van minder zekerheid en duidelijkheid dan bij traditionele bestemmingsplannen.
 - Maar: plan dient wel voldoende inzichtelijk te maken welke inrichting mogelijk wordt gemaakt en onder welke voorwaarden.

"De Afdeling begrijpt dat deze wijze van planologie minder zekerheid en duidelijkheid op voorhand biedt dan de wijze waarop gewone bestemmingsplannen werden vormgegeven. Gezien de hiervoor besproken inhoud van de artikelen 10, 11, 12 en 14 van de planregels leidt dit echter in dit geval niet tot een zodanige onzekerheid dat het plan in rechte geen stand houdt."

UTRECHT: CHW-BESTEMMINGSPLAN BEURSKWARTIER

- AbRS 27 november 2024, ECLI:NL:RVS:2024:4871



UTRECHT: CHW-BESTEMMINGSPLAN BEURSKWARTIER

✓ Artikel 5 Woongebied



✓ 5.1 Doel van de functie

Op een locatie met de functie **Woongebied** wordt een transformatie naar een hoogstedelijk woongebied voor gezond, stedelijk leven, met een goede mix van woningen, centrumfuncties, groen en een fijnmazig verkeersnetwerk voor langzaam verkeer beoogd. De leden 5.2 tot en met 5.5 bevatten de voorwaarden waaronder deze transformatie gestalte moet krijgen.

✓ 5.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Op een locatie met de functie Woongebied zijn de volgende activiteiten met inachtneming van de in de leden 5.4 en 5.5 gestelde regels toegestaan:
 - a. wonen en de daarbij behorende activiteiten die voldoen aan de regels over de activiteit wonen en het gebruik van de woning, waarbij geldt dat er maximaal 3.384 woningen toegestaan zijn en de bruto vloeroppervlakte van alle woningen gezamenlijk in totaal niet meer dan 223.500m² bedraagt;
 - b. zelfstandige kantoren, maximaal 50.000m² bedrijfsvloeroppervlak;
 - c. voorzieningen, in totaal maximaal 15.000m² bedrijfsvloeroppervlak, in de vorm van:
 - activiteiten die bij een levendig stadscentrum horen, te weten winkels, waaronder afhaalzaken, in totaal maximaal 2.600m² bedrijfsvloeroppervlak, het verlenen van diensten, horeca, met uitzondering de categorieën A1 en A2 van de [Lijst van Horeca-activiteiten](#) en in totaal maximaal 7.500m² bedrijfsvloeroppervlak, sport, vermaak, cultuur, medische en paramedische diensten en andere publieksfuncties;
 - bedrijfsactiviteiten van bedrijven in categorie A en B1 van de Lijst van bedrijven in de woonomgeving;
 - onderwijs, kinderopvang;
 - activiteiten die horen bij de activiteiten die in dit onderdeel genoemd zijn, zoals het aanleggen, inrichten, gebruiken en in stand houden van, tuinen, erven, daktuinen, dakterrassen, parkeervoorzieningen voor deelauto's, fietsen of voertuigen van mensen met een beperking, waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen, voorzieningen voor het verzamelen en afvoeren van afval.

UTRECHT: CHW-BESTEMMINGSPLAN BEURSKWARTIER

✓ 5.4 Nieuwe activiteiten alleen met vergunning

1. Het is verboden om zonder vergunning activiteiten te starten. De vergunning wordt verleend als voldaan wordt aan de beoordelingsregels van lid 5.5.
2. Het verbod onder 1 is niet van toepassing op bestaande activiteiten en op de activiteiten die in lid 5.2 onder 2 genoemd worden.

UTRECHT: CHW-BESTEMMINGSPLAN BEURSKWARTIER

- Artikel 5.5 'Voorwaarden voor vergunning', o.a.:
 - de hoogte van een gebouw bedraagt maximaal 30 meter; een hoogte tot 45 meter is ook toegestaan en er mogen maximaal 8 gebouwen in de vorm van een toren gebouwd worden die hoger zijn dan 45 meter, met een maximale hoogte van 90 meter en een maximale breedte van 30 meter, als die hogere bebouwing **geen onevenredige hinder voor de omgeving veroorzaakt**;
 - een gebouw in de vorm van toren dat hoger is dan 45 meter staat **ter plaatse of in de nabijheid van de locatie** die in bijlage 5, Schets van de locatie van de torens, bij de regels is aangegeven en heeft een grondvlak van maximaal 750m² en maximale hoogte van 90 meter als de locatieaanduiding van het gebouw in die bijlage een rode kleur heeft en in de andere gevallen een grondvlak van maximaal 650m² en een maximale hoogte van 70 meter; de omvang van het grondvlak wordt op 45 meter hoogte gemeten;
 - een gebouw levert een **evenredige bijdrage aan het beheersen en beperken van de gevolgen van de klimaatverandering** bijvoorbeeld met maatregelen die leiden tot een efficiënt energiegebruik, voorzieningen voor waterafvoer of groene daken op de lagere gebouwen;
 - de activiteiten die op de begane grond van een gebouw plaatsvinden doen **geen afbreuk aan de beleving van een levendig straatbeeld**;

UTRECHT: CHW-BESTEMMINGSPLAN BEURSKWARTIER

- Afdeling:

*"Voor zover Rabobank en SRLEV en GVR500 Building hebben aangevoerd dat de open norm "geen onevenredige hinder voor de omgeving" te weinig rechtszekerheid biedt, overweegt de Afdeling dat de planregel naar haar oordeel voldoende concreet en objectief begrensd is. Hierbij betreft de Afdeling dat in de planregel wel 'in ieder geval' staat, maar dat uit de planregel volgt dat het gaat om eventuele hinder die samenhangt met de toegestane hoogte van de bebouwing. De context is duidelijk omdat het moet gaan om eventuele hinder die samenhangt met de hoogte van de bebouwing. De aspecten die het hier kan betreffen zijn hierdoor beperkt. Ook zijn de aspecten geluid en parkeren bijvoorbeeld al in andere planregels geregeld. Uit artikel 5.6, eerste lid, onder a, volgt dat in de beleidsregels de aspecten windhinder en schaduwwerking uitgewerkt zullen worden. Eventueel kunnen hierbij ook andere aspecten, zoals inijk en uitzicht, worden betrokken. **Verder bevatten de planregels, in tegenstelling tot de planregels in de Belvédère-uitspraak van de Afdeling waar Rabobank naar verwijst, bijvoorbeeld wel regels over de toegestane maatvoering zoals de maximaal toegestane bouwhoogte en maximale grondvlak-oppervlaktes. De planregels van het voorliggende plan bieden in dat opzicht meer inzicht in de toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden."***

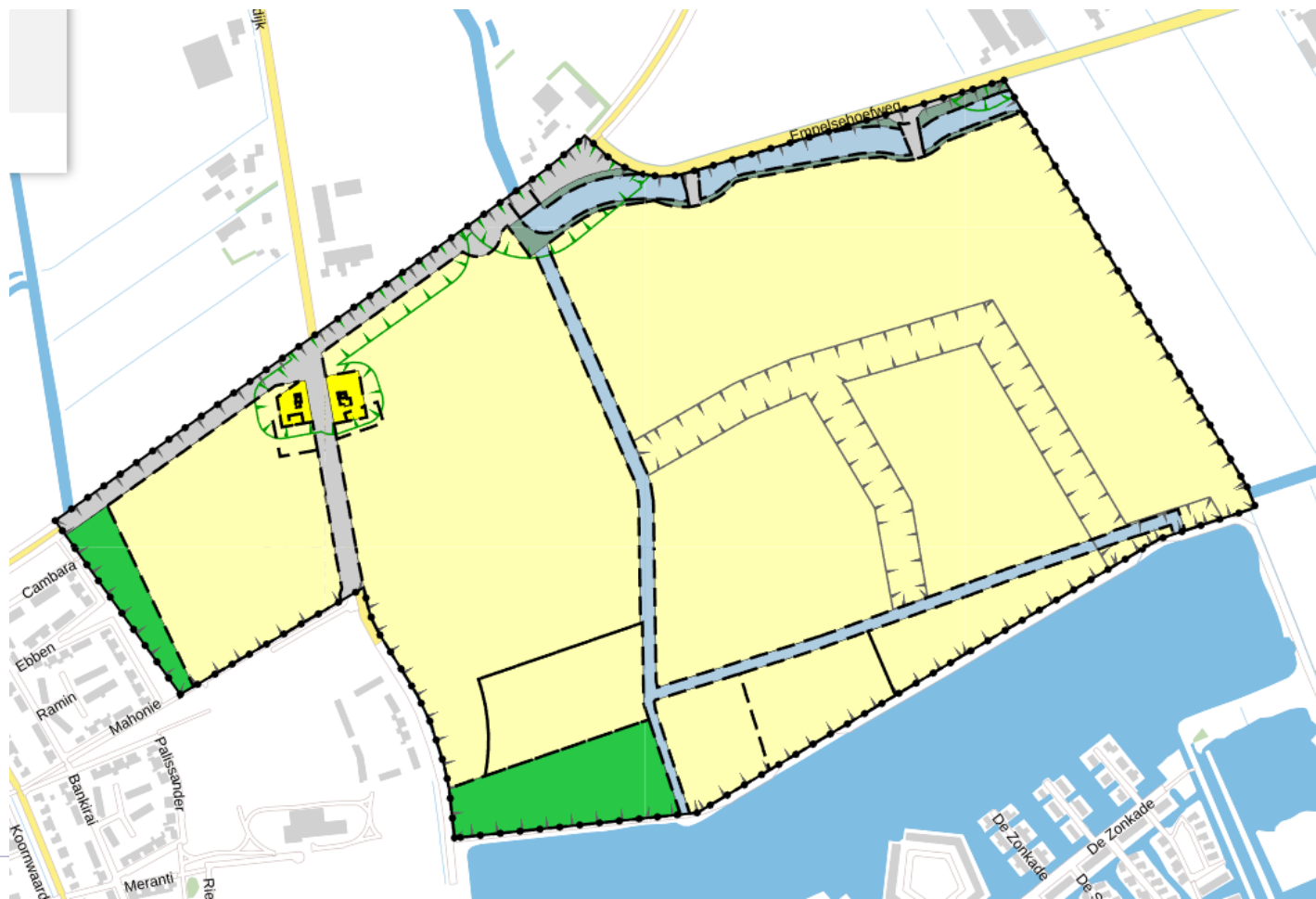
UTRECHT: CHW-BESTEMMINGSPLAN BEURSKWARTIER

- Open normen 'evenredige bijdrage aan het beheersen en beperken van de gevolgen van klimaatverandering' en 'geen afbreuk aan de beleving van een levendig straatbeeld' voldoende concreet en objectief begrensd.
- Over bebouwing 'in de nabijheid' oordeelt de Afdeling:

"Door de zinsnede 'in de nabijheid van' is echter onduidelijk waar de hoge bebouwing precies gebouwd kan worden, ook indien de goede schets bij de planstukken zou zitten. Hoewel een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte de raad een bepaalde flexibiliteit biedt, is deze planregel naar het oordeel van de Afdeling onvoldoende concreet en objectief begrensd. De raad heeft namelijk niet geconcretiseerd wanneer een gebouw zich nog in de nabijheid bevindt van de aangegeven locatie op de schets. Zo is bijvoorbeeld niet aangegeven of en zo ja welke schuifruimte er is. Dit leidt naar het oordeel van de Afdeling tot te veel rechtsonzekerheid bij eigenaren en bewoners van omliggende bebouwing."

DEN BOSCH: CHW-BESTEMMINGSPLAN DE GROOTE WIELEN NOORDOOSTHOEK

- AbRS 3 december 2025, ECLI:NL:RVS:2025:5851



DEN BOSCH: CHW-BESTEMMINGSPLAN DE GROOTE WIELEN NOORDOOSTHOEK

✓ Artikel 9 Woongebied



✓ 9.1 Functietoedeling

Op de gronden met de bestemming 'Woongebied' zijn de volgende activiteiten en voorzieningen toegestaan :

- a. wonen in de vorm van (zorg)woningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- ofbedrijfsactiviteit en daarbij behorende tuinen, gemeenschappelijke moestuinen, erven, water e.d.;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', tot en met 31 december 2031, of zoveel eerder als de bestaande bedrijfsactiviteiten worden gestaakt, uitsluitend de bestaande bedrijfsactiviteiten zoals omschreven in [Bijlage 2](#)  van de regels toegestaan;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - doorvaarbare watergang': tevens een doorvaarbare watergang;
- e. verkeer- en parkeervoorzieningen, waaronder mobiliteitshubs;
- f. fiets- en voetpaden;
- g. wegen;
- h. groen;
- i. waterberging, waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen;
- j. antennemasten;
- k. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals speel- en/of sportvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen,abri's, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, bijbehorende verhardingen en verkeerskundige voorzieningen.

DEN BOSCH: CHW-BESTEMMINGSPLAN DE GROOTE WIELEN NOORDOOSTHOEK

✓ 9.2 Gebruiks- en bouwactiviteiten die zijn toegestaan met een bestemmingsplanactiviteitvergunning

Het is verboden om zonder bestemmingsplanactiviteitvergunning een nieuwe activiteit te starten of een nieuwe voorziening te realiseren, tenzij er sprake is van een activiteit als genoemd in artikel 9.3. De bestemmingsplanactiviteitvergunning wordt alleen verleend voor de activiteiten genoemd in artikel 9.1 en wordt voor die activiteiten verleend als de aanvraag voldoet aan het onderstaande beoordelingskaders:

Algemeen (gebruik en bouwen)	Voorwaarden
a. omgevingsdialoog	1. er moet voldaan worden aan de Handreiking omgevingsdialoog zoals die luidt ten tijde van de aanvraag; door middel van een eindverslag moet worden onderbouwd dat voldaan is aan de in de dan geldende handreiking vastgestelde criteria voor een goede omgevingsdialoog;
b. groen	1. binnen de bestemming "Woongebied" een kwantitatieve groenscore wordt behaald van minimaal 40% volgens de kwantitatieve groenscorekaart in Bijlage 4 a van de planregels; 2. voor een concreet project is een lagere groenscore mogelijk mits wordt aangetoond dat elders binnen de bestemming "Woongebied" extra groen wordt gerealiseerd zodat op planniveau wordt voldaan aan het vereiste onder b. groen lid 1.;
c. biodiversiteit	1. bij aanleg van meer dan 500 m ² nieuwe verharding dient een minimale kwalitatieve biodiversiteitscore van 8 punten te worden gehaald conform de kwalitatieve biodiversiteitscorekaart in Bijlage 4 b van de planregels;
d. Ruimtelijk Functioneel Kwaliteitskader	1. de bebouwing dient te voldoen aan de spelregels en richtlijnen van de afzonderlijke sfeergebieden, waarbinnen de ontwikkeling ligt, die in het Ruimtelijk Functioneel Kwaliteitskader (Bijlage 3 van de planregels) worden omschreven.

DEN BOSCH: CHW-BESTEMMINGSPLAN DE GROOTE WIELEN NOORDOOSTHOEK

Gebruik	Voorwaarden
a. algemeen	1. voor het gebruik van gronden en gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor deze bestemming geldt de voorwaardelijke verplichting dat uiterlijk binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning voor de bestemmingsplanactiviteit bouwen, de landschappelijke investeringen, die ingevolge de provinciale Interim omgevingsverordening aan de in de omgevingsvergunning beoogde stedelijke ontwikkeling verplicht zijn, dient te zijn gerealiseerd en in stand worden gelaten, waarbij de eindsituatie is zoals opgenomen in Bijlage 5  van deze planregels.
b. wonen	1. er mogen tot maximaal 3.000 woningen binnen de bestemming "Woongebied" worden gebouwd, inclusief bijbehorende maatschappelijke voorzieningen zoals genoemd in 9.2 'Gebruik' onder b en maximaal 10 standplaatsen voor woonwagens, mits per woningbouwontwikkeling binnen het plangebied kan worden aangetoond dat ná realisatie van de beoogde woningen sprake is van een aanvaardbare structurele verkeersafwikkeling op de ontsluitingsroute Hustenweg/Blauwe Sluisweg vanaf de kruising Empelsehoefweg – Hustenweg tot en met de kruising Hooghemaal/Blauwe Sluisweg en vice versa; het beoordelingskader is als volgt: a. op de wegvakken tussen de kruisingen/rotondes maximaal 1.600 pae/uur/rijstrook (vrachtverkeer: 2) plaatsvindt, met zogenaamde intensiteit/capaciteit (I/C) verhoudingen van onder of gelijk aan 0,80; b. voor rotondes zonder fietsverkeer de verzadigingsgraad ligt op maximaal 0,80 of bedraagt de maximale wachttijd van max. 50 seconden/pae c. voor rotondes met fietsverkeer de verzadigingsgraad van 0,75 ligt of de wachttijd maximaal 50 seconden/pae bedraagt voor met verkeerslicht geregelde kruispunten voor de verkeersregeling een cyclustijd van maximaal 120 seconden als basis wordt aangehouden: .



DEN BOSCH: CHW-BESTEMMINGSPLAN DE GROOTE WIELEN NOORDOOSTHOEK

- AbRS 3 december 2025, ECLI:NL:RVS:2025:5851

13.4. Over de bebouwing direct ten noorden van het Strandpark staat in het RFK:

"Grenzend aan het Strandpark in het zuiden van het sfeergebied is ruimte voor hogere, intensievere bebouwing. Daarbij sluiten enkele hoogteaccenten aan op de maximale bouwhoogten in het centrum van de Groote Wielen. Hier is een toren voorzien met een maximale bouwhoogte van 40 meter. De hoogteaccenten rondom het Strandpark worden gevormd door samengestelde bouwvolumes van verschillende hoogten. De bouwhoogte van de hoogteaccenten bedragen hier maximaal 40 meter. Noodzakelijk is hierbij een zorgvuldige inpassing en afstemming middels een subtiel spel in rooilijn, verschillende gebouw typologieën en grote afwisseling in bouwhoogten. Daarbij is de plint van de bebouwing essentieel voor een sterke verbinding met de openbare ruimte. Zo ontstaat er een afwisselend beeld vanaf de overzijde van de Groote Wielenplas waarbij de gebouwen boven en achter het groen en de bomen tevoorschijn komen."

13.5. Voor de bebouwing op het Schiereiland staat in het RFK:

"Aan de zijde van het Strandpark is het schiereiland breed. Hier is ruimte voor een cluster van diverse, hoogwaardige gebouwen met verschillende hogere en lagere bouwhoogten. Dit spel van interessante bouwmassa's met veel afwisseling in bouwhoogten tot maximaal 40 meter zorgt, samen met de bebouwing ten noorden van het strandpark, voor een herkenbare en interessante begrenzing van het Strandpark. Bij de invulling van de stedenbouwkundige verkaveling dient er voldoende aandacht te zijn voor een goede ruimtelijke inpassing zoals; bezonning, windhinder, aanlanding op maaiveld, parkeeroplossing en overige zaken die een ruimtelijke impact hebben."

DEN BOSCH: CHW-BESTEMMINGSPLAN DE GROOTE WIELEN NOORDOOSTHOEK

- AbRS 3 december 2025, ECLI:NL:RVS:2025:5851

"13.11. De Afdeling begrijpt dat deze wijze van planologie op voorhand minder zekerheid en duidelijkheid biedt dan de wijze waarop gewone bestemmingsplannen werden vormgegeven. In het licht van wat de Afdeling onder 13.9 heeft overwogen, heeft de raad het benutten van de flexibiliteit die het plan op dit punt biedt naar het oordeel van de Afdeling ruimtelijk aanvaardbaar kunnen achten en leidt het plan in dit geval niet tot een zodanige aantasting van de belangen van [appellant sub 1], [appellant sub 4] en [appellante sub 5] dat de raad daarom het plan niet mocht vaststellen. Ook ziet de Afdeling niet in dat er in zoverre sprake zou zijn van strijd met artikel 3:2 van de Awb en artikel 3.1 van de Wro, of dat de flexibele planregeling aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. De Afdeling ziet in wat is gesteld over de plannen voor de omgeving evenmin aanknopingspunten voor het oordeel dat de raad het bestemmingsplan niet mocht vaststellen."

Vragen? Neem contact op!



Merel Copier
m.copier@hekkelman.nl
024 - 382 84 95



Tycho Lam
t.lam@hekkelman.nl
024 - 382 83 38