

ONTWERPBESCHIKKING OMGEVINGSVERGUNNING EMMASTRAAT 50

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hilversum hebben op 23 december 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Stebru Transformatie B.V. De aanvraag ziet op het bouwen van een woongebouw met 85 appartementen en een parkeergarage, het gedeeltelijk slopen en veranderen van een rijksmonument, het verbouwen en het wijzigen van het gebruik van een bestaand gebouwdeel, het vellen van bomen en het aanleggen van een uitrit.

Het bouwplan wordt gerealiseerd op het adres Emmastraat 50, dit is het terrein van het voormalig KRO-complex. Op 29 juni 2015 zijn door ons aanvullende gegevens gevraagd. Deze aanvullende gegevens zijn door aanvrager op 20 en 21 juli 2015 aangeleverd.

Ter inzage legging

Gelet op de monumentenstatus van het studiocomplex geldt bij de voorbereiding van het besluit op deze aanvraag omgevingsvergunning de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als opgenomen in afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht. Dit vloeit voort uit artikel 3.10 lid d van de Wabo. Onderdeel van deze voorbereidingsprocedure is de terinzagelegging. De aanvraag en deze ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken liggen met ingang van donderdag 1 oktober tot vrijdag 13 november 2015 ter inzage. Een ieder kan gedurende bovengenoemd tijdvak gemotiveerde zienswijzen inbrengen bij het college. De zienswijze moet worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders, ter attentie van de heer V. van Rossum, Postbus 9900, 1201 GM Hilversum.

Besluit

Gelet op de artikelen 2.1, 2.2 en 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder Wabo), besluiten wij de omgevingsvergunning onder voorschriften te verlenen, onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

De vergunning wordt verleend voor de activiteiten:

1. Het gedeeltelijk slopen en veranderen van een rijksmonument.
2. Bouwen en gebruik
3. Vellen bomen
4. Uitrit aanleggen

Het gedeeltelijk slopen en veranderen van een rijksmonument (artikel 2.1, lid 1 sub f Wabo)

Onderdeel van het bouwplan is het gedeeltelijk slopen, herbouwen en veranderen van het KRO-complex. Het “Studiocomplex KRO” is 18 januari 2005 aangewezen als rijksmonument (kenmerk: 512602).

Op grond van artikel 3.10 lid 1 onder d jo artikel 2.26 lid 3 Wabo jo artikel 6.4 lid 1 Bor is bij ingrijpend veranderen van een rijksmonument een advies van het Rijksdienst van het cultureel erfgoed (RCE) vereist.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft in het kader van het rijksmonument “Studiocomplex KRO” op 8 juli 2015 advies uitgebracht. De RCE adviseert positief over de restauratie en herbestemming van het entreegebouw en negatief over de sloop van de geluidstudio. Het advies van de RCE is voorzien van een motivering (zie bijlage 1). Het college wijkt gemotiveerd af van het advies van de RCE betreffende de herbouw van de geluidstudio. Ondanks het verlies van (bouw)historische waarden van de geluidstudio stemt het college, alles overwegende, in met herbouw van de geluidstudio omdat de stedenbouwkundige en architectonische hoedanigheid wel behouden blijft en daarmee het omroepverleden van het voormalige KRO-studiogebouw waarneembaar blijft. Het college hoopt dat ondanks de herbouw de geluidstudio als rijksmonument behouden kan blijven.

Het bouwplan voor herontwikkeling van het voormalige KRO-studiocomplex is 30 april 2015 (zie bijlage 2) aan de Commissie voor Welstand en Monumenten (CWM) voorgelegd. De CWM heeft positief geadviseerd. Het bouwplan voldoet aan de in de welstandsnota opgenomen gebiedsgerichte criteria. De commissie komt op basis van het vorenstaande tot de conclusie dat zich onvoldoende zwaarwegende monumentenbelangen verzetten tegen de sloop en herbouw (in gewijzigde vorm) van de genoemde gebouwen.

Aanwijzing gemeentelijk monument

12 februari 2012 is een aanwijzingsverzoek ingediend om de Julianalaan 6-8 (dubbele villa) en de Emmastraat 52 (uitbreiding 1954) aan te wijzen als gemeentelijke monument. De dubbele villa en de uitbreiding uit 1954 maken onderdeel uit van de herontwikkeling van het KRO-eiland en het behoud hiervan heeft direct gevolgen voor de planrealisatie en dus de uitvoering van deze omgevingsvergunning. Deze samenhang speelt een grote rol bij de besluitvorming inzake het wel of niet aanwijzen als monument van de panden. In het besluit (kenmerk: 274447) is besloten de Emmastraat 52 (voorzijde) aan te wijzen en de Julianalaan 6-8 niet aan te wijzen als gemeentelijk monument. Tegen dit besluit staat de mogelijkheid van bezwaar en beroep open door belanghebbenden.

Het besluit tot aanwijzing staat los van deze ontwerpbeschikking omgevingsvergunning. Zienswijzen die betrekking hebben op het aanwijzen van gemeentelijke monumenten worden derhalve niet worden behandeld in het kader van deze procedure.

Bouwen (artikel 2.1, lid 1 onder a en c Wabo)

Het nieuw te bouwen wooncomplex zal bestaan uit vijf bouwdelen, verbonden door een ondergrondse parkeergarage. In de woongebouwen komen 85 levensloopbestendige appartementen.

Het bouwplan ligt in het "Wijzigingsplan ex artikel 11 WRO voor het KRO-eiland (2009), bestemmingsplan 'Utrechtseweg' (2001) en heeft de bestemming 'Woondoeleinden 3' (artikel 9). Artikel 9 bevat zowel regels met betrekking tot gebruik als het bouwen.

Gebruik

Het gebruik past binnen de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Woondoeleinden 3'.

Onderlinge afstand hoofdgebouwen

Het wooncomplex bestaat uit 5 bouwdelen, verbonden door middel van een ondergrondse parkeergarage. Dit samenstel van bouwwerken is aan te merken als een hoofdgebouw. De onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen mag niet minder bedragen dan 6,00 meter. De afstand tussen het wooncomplex en de omliggende (bestaande) hoofdgebouwen voldoet aan het bebouwingsvoorschrift (art. 9, lid 3 onder c).

Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte mag op grond van artikel 9 lid 3 onder d van de planregels maximaal 9 meter bedragen. De gebouwdelen B, C en D overschrijden zeer beperkt deze voorgeschreven bouwhoogte. Artikel 29 lid 1 onder f van bestemmingsplan Utrechtseweg 2001 kent de mogelijkheid om bij overschrijden van bouwhoogtes met niet meer dan 10% alsnog medewerking te verlenen. Toepassing van deze afwijkmogelijkheid leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Waardevolle panden

Gebouwdeel A betreft de geluidstudio. De geluidstudio is middels een aanduiding op de plankaart aangemerkt als 'waardevol pand'. Artikel 9 lid 11 geeft aan dat met betrekking tot panden met de nadere aanduiding 'waardevol pand' artikel 28 mede van toepassing is. In artikel 28 lid 2 (voorschriften met betrekking tot waardevolle panden) staat dat de bestaande bouw- en goothoogte van gebouwen alsmede het bebouwde oppervlakte zoals deze bestaat ten tijde van de ter visie legging van het bestemmingsplan dient te worden gehandhaafd. De geluidstudio wordt qua goot- en bouwhoogte alsmede oppervlakte herbouwd.

Aan de geluidstudio wordt op de begane grond een massa aangebouwd. Deze uitbreiding ligt niet binnen de aanduiding 'waardevol pand'. De uitbreiding betreft een verwijzing naar de foyer uit het verleden en is op advies van de Commissie Welstand en Monumenten in het bouwplan opgenomen.

Er wordt voldaan aan de eisen die zijn opgesomd in lid 3 van artikel 28: de bestaande cultuurhistorische waarden worden niet aangetast, de aanpassing is vanuit de nagestreefde stedenbouwkundige karakteristiek aanvaardbaar en de commissie voor welstand en monumenten is om advies gevraagd en heeft positief geadviseerd.

Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage wordt uitgedrukt in procenten van het bestemmingsvlak. Het maximale toegestane bebouwingspercentage, als bedoeld in artikel 9 lid 3 onder e, bedraagt 60%.

Het bebouwingspercentage bedraagt voor deze aanvraag KRO-terrein 45,6%. Inclusief de ondergrondse bebouwing bedraagt het bebouwingspercentage 59,6%.

Redelijke eisen van welstand

De commissie voor welstand en monumenten heeft op 30 april 2015 advies uitgebracht over het bouwplan. Dit advies wordt overgenomen en stellen vast dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwverordening

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de relevante bepalingen in de Bouwverordening

Parkeren

Op grond van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening moet worden voorzien in voldoende (ondergrondse) parkeerplaatsen op eigen terrein om de parkeerbehoefte op te vangen. Aanvrager heeft in de bij de aanvraag gevoegde parkeerbalans aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd en daarmee wordt voldaan aan artikel 2.5.30 van de Bouwverordening.

Voorwaarde:

Om te waarborgen dat de bewoners van de appartementen in de parkeerkelder gaan parkeren is het niet toegestaan dat door verkoper of verhuurder extra kosten aan de bewoners in rekening wordt gebracht om te mogen parkeren. Het recht op een parkeerplaats moet derhalve verbonden zijn aan de woning zonder dat daarvoor extra betaald hoeft te worden.

Vorbereidingsbesluit Woningsplitsing

Het perceel ligt binnen de bebouwde kom, het gebied waarvoor op 19 december 2014 een voorbereidingsbesluit in werking is getreden. Dit voorbereidingsbesluit bepaald dat het verbouwen van bestaande panden tot een of meer zelfstandige woningen verboden is. Het voorbereidingsbesluit geldt voor de bouwdelen A en B van het bouwplan. In deze bestaande gebouwen worden woningen gerealiseerd. Wij wijken in dit besluit af van het verbod tot het toevoegen van woningen. Het “Wijzigingsplan ex artikel 11 WRO voor het KRO-eiland, bestemmingsplan ‘Utrechtseweg’ bepaald dat de hoofdgebouwen mogen worden gesplitst in meerdere wooneenheden (artikel 9 lid 3 onder f). Er wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in het voorbereidingsbesluit.

Bouwbesluit

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de relevante bepalingen in het Bouwbesluit. De volgende opmerking nog over de eisen aangaande daglichttoetreding.

Daglichttoetreding

In de gebouwen A en D voldoen niet alle woningen aan de nieuwbouweisen voor daglichttoetreding. In het bouwplan worden de oorspronkelijke patio/gevels van de gebouwen A en D herstelt. Dit wordt gezien als een verbetering en vloeit voort uit het advies van de commissie voor welstand en monumenten. De gevels die de patio doen herstellen zorgen voor een verbinding met gebouw A, maar hebben ook belemmeringen van de daglichttoetreding in een aantal woningen tot gevolg. Uit artikel 1.13 van het Bouwbesluit volgt dat bij strijdigheid tussen een voorschrift in een monumentenvergunning en een voorschrift in het Bouwbesluit, het voorschrift in de monumentenvergunning prevaleert. In verband met bovenstaande wordt een beroep gedaan op artikel 1.13 van het Bouwbesluit.

Vellen bomen (artikelen 2.2 lid 1 onder g Wabo)

Aangeleverde stukken zijn helder, ter aanzien van de infiltratieput dient nadere informatie aangeleverd te worden. Dit onderdeel van de aanvraag wordt momenteel getoetst.

Uitrit aanleggen (artikel 2.2, lid 1 onder e van de Wabo)

De situatie is getoetst aan de bepalingen in de APV. Geconcludeerd is dat geen verkeerskundige bezwaren bestaan tegen de nieuwe uitrit.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de secretaris,

de burgemeester,

I.C. de Vries

P.I. Broertjes

NB

Let op: alleen diegenen die tijdig zienswijzen hebben ingediend en (daarnaast) belanghebbenden zijn, kunnen tegen het uiteindelijke besluit beroep aantekenen.

Bijlagen

1. Advies 8 juli 2015, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
2. Advies 30 april 2015, Commissie voor Welstand en Monumenten