

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1232211
afdelingsnaam: Leefomgeving
steller: Sonja Wiedemeijer
telefoonnummer: 035 629 2262

onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Hoge Naarderweg 3 (AVRO)

Voorstel

1. Het (Crisis- en herstelwet) bestemmingsplan Hoge Naarderweg 3, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0402.04bp13HNaarderw3-va01 met de daarbij behorende stukken, ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan ten behoeve van het onder 1 genoemde bestemmingsplan vast te stellen.

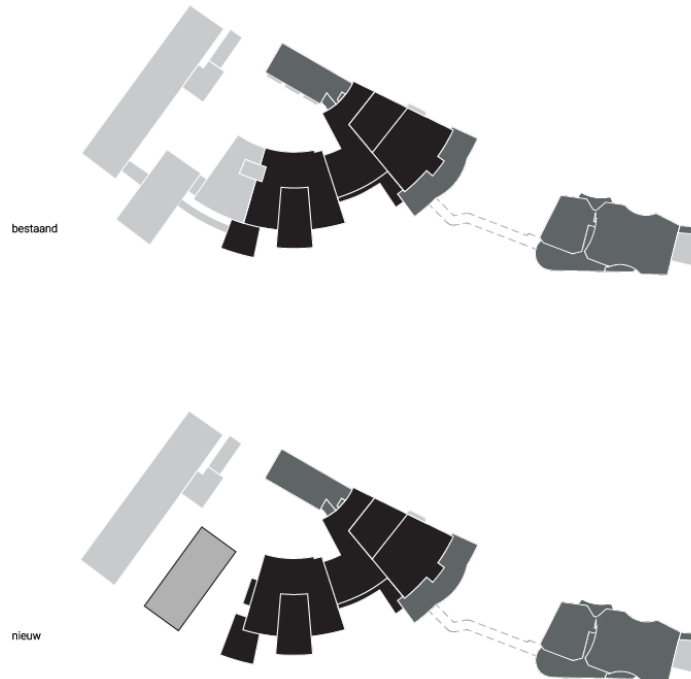
Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	ORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Vaststelling bestemmingsplan Hoge Naarderweg 3	Op 14 november 2022 is in raadsinformatiebrief 2022-65 aangegeven dat de procedure van het bestemmingsplan werd gestart (ter inzage leggen ontwerp).	Commissie Ruimtelijke ordening en projecten 12 april 2023	Commissie Ruimtelijke ordening en projecten 12 april 2023	Gemeenteraad 17 mei 2023

Samenvatting

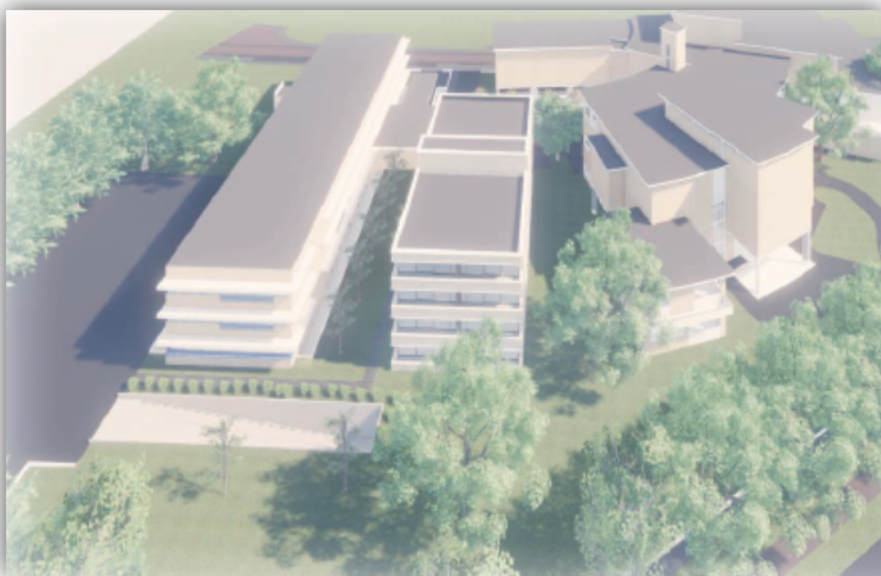
Voor de herontwikkeling van het voormalige AVRO-complex aan de Hoge Naarderweg / 's Gravelandseweg 52 is een bestemmingsplan opgesteld. Het plan voorziet in de realisatie van een appartementengebouw van 4 bouwlagen met 16 appartementen in het (lage) middensegment. Het nieuwe woongebouw zal worden gerealiseerd tussen het bestaande medisch centrum en het hoofdgebouw van het AVRO-complex. Het woongebouw komt op de plek van het voormalige TV/computer gebouw en de in de jaren 1968-1972 gerealiseerde uitbreiding aan de noordwestzijde van het hoofdgebouw. Deze bebouwing vormt geen onderdeel van het rijksmonument. De noordwestgevel van het hoofdgebouw zal worden gerestaureerd en hersteld naar de situatie van 1940. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan Herziening Noordwestelijk Villagebied (2010), waarbinnen het plangebied de bestemming Kantoordoeleinden (Av) (kantoor, mede audiovisueel) heeft. De gewenste woonfunctie is hiermee in strijd, omdat wonen op deze locatie niet toegestaan is. De 'Visie op de herbestemming en ontwikkeling AVRO complex Hilversum' (Van Hoogevest Architecten, maart 2020) ligt aan het plan ten grondslag. Deze visie is als bijlage bij de stukken gevoegd. De in de visie

genoemde opgave omvat naast de nieuwbouw tevens de restauratie van de monumentale bebouwing, inclusief de Vioolkist. De Vioolkist is het tweede studiogebouw aan de 's Gravelandseweg 50 en wordt van het hoofdgebouw ('s Gravelandseweg 52) gescheiden door het Melkpad. In onderstaande figuur wordt de bestaande situatie en nieuwe situatie weergegeven. De losstaande bebouwing rechtsonder betreft de Vioolkist.



Figuur 1. Bestaande en nieuwe situatie

In onderstaande figuur 2 is een impressie van het nieuwe woongebouw opgenomen, gezien vanaf de zijde van de 's Gravelandseweg met links het medisch centrum en rechts het hoofdgebouw van het AVRO-complex.



Figuur 2. Impressie nieuw woongebouw

Het [ontwerpbestemmingsplan](#) (collegevergadering 8 november 2022, agendapunt 3) heeft ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er is één zienswijze ontvangen van het naastgelegen

Gezondheidscentrum Dudokpark. De zienswijze is ingetrokken na overleg tussen de ontwikkelaar en de indiener van de zienswijze. Om deze reden is er geen zienswijzennota. Het bestemmingsplan is niet gewijzigd naar aanleiding van de ingediende zienswijze.

Inleiding

In oktober 2021 is een anterieure overeenkomst gesloten ten behoeve van de herontwikkeling en restauratie van de voormalige AVRO-studio's aan de 's Gravelandseweg / Hoge Naarderweg. De herontwikkeling betreft het gefaseerd restaureren van de monumentale bebouwing, de sloop van de jaren 70 uitbreiding van het hoofdgebouw en de nieuwbouw van een woonappartementengebouw met 16 appartementen. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld als juridisch planologisch kader om de nieuwbouw van het woonappartementengebouw mogelijk te maken.

Probleemstelling/doel

Zonder nieuw bestemmingsplan is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk. Doel is om dat plan vast te stellen.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan voorziet in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat

In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat het plan voorziet in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarvoor zijn de noodzakelijke onderzoeken gedaan. Deze onderzoeken zijn als bijlagen bij de toelichting gevoegd en vormen onderdeel van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van het akoestisch onderzoek heeft het college een hogere waardenbesluit genomen tot 54 dB. Voor de ontsluiting zal gebruik worden gemaakt van de bestaande in- en uitrit aan de Hoge Naarderweg en de 's-Gravelandseweg. Er worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd op het bestaande parkeerterrein in het noorden van het plangebied. De groenstructuur zal niet wijzigen. Bij de inrichting van het terrein wordt aangesloten bij de bestaande groene sfeer langs de 's-Gravelandseweg.

1.2 Het plan leidt tot een stedenbouwkundige verbetering

Het vrijmaken van de oorspronkelijke monumentale bebouwing en het loskoppelen van het nieuwe appartementengebouw zorgt voor een kleinere korrelmaat dan de huidige situatie en meer transparantie van de landschappelijk/stedenbouwkundige situatie in een ruimere groene setting.

1.3 Het plan voorziet in de behoefte aan nieuwe woningen in lage middensegment

Bij het realiseren van woningen is het woonbeleid om minimaal 50% van het woonprogramma als middeldure woningen en minimaal 1/3 als sociale woningen uit te voeren. Bij bijzondere plannen met een grote (financiële) opgave, zoals hier de restauratie van een groot rijksmonument plus asbestverwijdering, wordt gezocht naar een maatwerkoplossing die recht doet aan het woonbeleid. Het woonprogramma bestaat in dit geval uit 16 appartementen bestemd voor verhuur in het lage middensegment (maximaal € 900,- per maand, prijspeil 1 januari 2020). Dit vormt een belangrijke pijler onder de investeringsbereidheid van de ontwikkelaar om het gehele complex, inclusief Vioolkist volledig te restaureren. De instandhoudingstermijn bedraagt 25 jaar. Dit is opgenomen in de anterieure overeenkomst en staat tevens in de Doelgroepenverordening. De appartementen voldoen aan de in de Doelgroepenverordening genoemde oppervlakten. We zijn in overleg met de ontwikkelaar over hoe deze appartementen zo goed mogelijk bij kunnen dragen aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt.

1.4 Met het plan wordt de restauratie van de monumentale bebouwing van het voormalige AVRO-complex mogelijk

Het AVRO-complex heeft de status van rijksmonument en is in hoge mate beeldbepalend voor de identiteit van Hilversum. Met de restauratie worden de panden in ere hersteld wat bijdraagt aan het behoud van de monumentale waarde van het complex, een nieuwe invulling mogelijk maakt en van grote waarde is voor zowel het Noordwestelijk villagegebied als voor Hilversum als Mediastad. Het complex kan daarna weer in gebruik genomen worden conform de vigerende bestemming. Hiermee komt een einde aan een lange periode van leegstand. Dit bestemmingsplan beperkt zich overigens tot de nieuwbouw van het appartementengebouw. Voor het overige is geen bestemmingsplanwijziging benodigd.

1.5 Er heeft participatie plaatsgevonden

Het bouwplan is op locatie voorgelegd aan en besproken met de omwonenden. Er heeft tevens overleg plaatsgevonden met de eigenaar van het naastgelegen Gezondheidscentrum Dudokpark. Deze heeft zijn zienswijze na het overleg ingetrokken.

1.6 Het college heeft besloten geen milieueffectrapport op te stellen

In het (ontwerp)bestemmingsplan is in paragraaf 5.8 een milieubeoordeling opgenomen. Daarin staat dat er geen aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapport.

Voor onderhavig plan heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Er is een MER-aanmeldnotitie opgesteld, waaruit blijkt dat kan worden uitgesloten dat het plan belangrijke nadelige effecten voor het milieu kan hebben. Er zijn geen essentiële milieueffecten die door middel van een milieueffectrapport nader onderzocht moeten worden. Dit is beoordeeld op basis van de beschikbare onderzoeken, die als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan zijn opgenomen. Er is derhalve geen m.e.r.-procedure noodzakelijk.

1.7 Er vindt geen stikstofdepositie plaats op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden

Voor het ontwerpbestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de stikstofemissie tijdens de gebruikersfase. Hieruit kwam naar voren dat er geen sprake is van stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (van 18 november 2022 tot 30 december 2022) zijn de stikstofberekeningen geüpdatet als gevolg van het inmiddels aangepaste rekenprogramma Aeries en de zogeheten Porthos-uitspraak, waarin de Raad van State op 2 november 2022 heeft geoordeeld dat de stikstofdepositie van projecten tijdens de bouwphase ook moet worden meegewogen. Uit de berekeningen blijkt (nog altijd) dat er door de gewenste ontwikkeling geen strijdigheden ontstaan met de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied. De betreffende onderzoeken zijn als bijlagen bij dit raadsvoorstel gevoegd en zullen onderdeel vormen van het vastgestelde bestemmingsplan.

2.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd middels een anterieure overeenkomst

Uw raad is hierover geïnformeerd door middel van de [Raadsinformatiebrief 2021-79](#) van 13 oktober 2021.

Kanttekeningen

1. Het woonprogramma wijkt af van de Woonvisie

Het algemene uitgangspunt bij woningbouwplannen is 33% sociale woningbouw en 50% woningen in het middensegment en 17% vrije sector. Per project wordt hier zoveel mogelijk aan voldaan. Bij bijzondere opgaven met hoge kosten, zoals restauratie van een monument of een sanering, wordt er maatwerk toegepast. Om tot een anterieure overeenkomst te kunnen komen waarin de ontwikkelaar zich committeert tot restauratie van het AVRO-complex, is met hem onderhandeld over de uitgangspunten. Om een financiële drager onder het restauratieplan te kunnen realiseren wordt, onder voorbehoud van verdere besluitvorming door de raad, medewerking verleend aan inpassing van het onder 1.3 genoemde woonprogramma.

Financiën, middelen & capaciteit

De voorgestelde nieuwbouw en sloop is een particulier initiatief en de kosten en het risico zijn geheel voor de aanvrager. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten.

Uitvoering

Na positieve besluitvorming zal het vastgestelde bestemmingsplan met de daarbij behorende stukken ter inzage worden gelegd gedurende een periode van zes weken. Van deze terinzagelegging zal op de gebruikelijke manier kennis worden gegeven in de Gooi- en Eembode en in het Gemeenteblad. In die termijn van zes weken kan beroep bij de Raad van State worden ingediend. Op het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing (bouw van meer dan 11 woningen). Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij/zij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.

Het bestemmingsplan treedt in principe in werking daags na die beroepstermijn. Dat is alleen anders als tijdens de termijn naast een beroepschrift tevens een verzoek om een voorlopige voorziening (soort kort geding) bij de Afdeling wordt ingediend. Gebeurt dat dan treedt het bestemmingsplan niet eerder in werking dan nadat over dat verzoek is beslist door de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

1. [Ontwerpbestemmingsplan Hoge Naarderweg 3](#)
2. Bijlage 1 - Hilversum - Hoge Naarderweg 3
3. Bijlage 2 - Realisatiefase Hilversum - Hoge Naarderweg 3
4. Bijlage 3 - Inzet materieel realisatiefase
5. Bijlage 4 - K21574-006 Stikstofdepositieberekening Hilversum - Hoge Naarderweg 3
6. Visie op de herbestemming en ontwikkeling AVRO complex Hilversum (Van Hoogevest Architecten, maart 2020)