

VOORSTEL

zaaknummer: 1210033
afdelingsnaam: Leefomgeving
steller: Sonja Wiedemeijer
telefoonnummer 035 629 2262

onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Hoge Naarderweg 3 (AVRO)

Voorstel

1. Het ontwerpbestemmingsplan Hoge Naarderweg 3 voor 6 weken ter inzage te leggen voor het indienen van zienswijzen;
2. Geen Milieueffectrapport op te stellen;
3. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Hoge Naarderweg 3 voor 6 weken ter inzage te leggen voor het indienen van zienswijzen;
4. De raad over het bovenstaande te informeren door middel van bijgevoegde Raadsinformatiebrief.

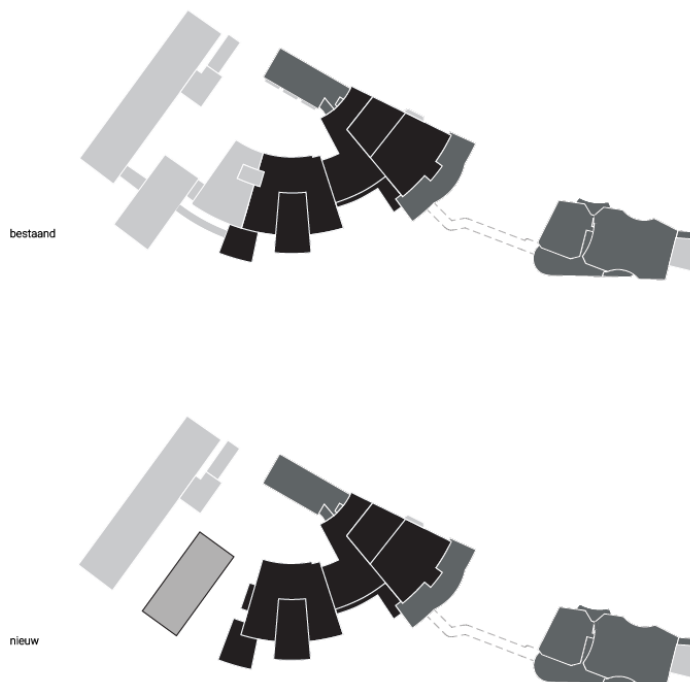
Samenvatting

Voor de herontwikkeling van het voormalige AVRO-complex aan de 's Gravelandseweg/Hoge Naarderweg is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het plan voorziet in de realisatie van een appartementengebouw van 4 bouwlagen met 16 appartementen. 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 Kantoordeeleinden (Av) (kantoor, mede audiovisueel) heeft. De gewenste woonfunctie is hiermee in strijd, omdat wonen op deze locatie niet toegestaan is.

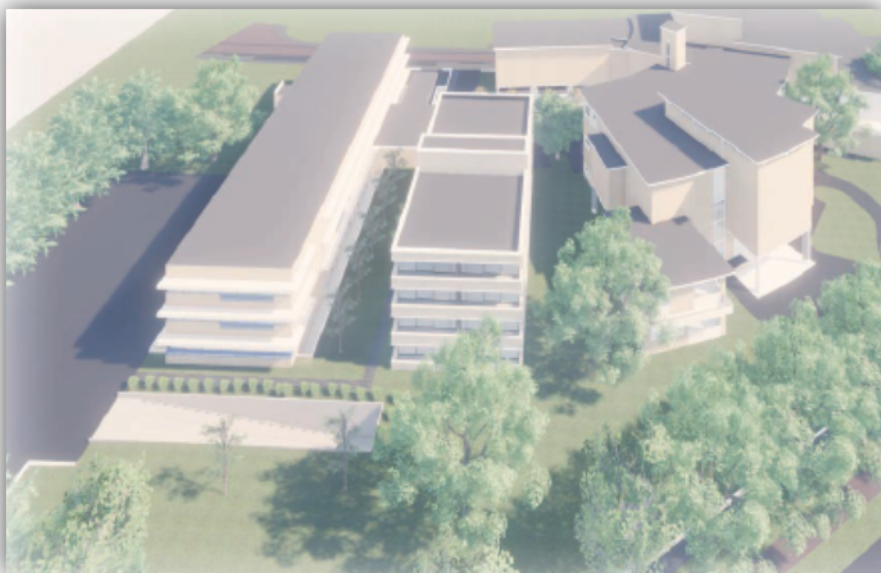
De 'Visie op de herbestemming en ontwikkeling AVRO complex Hilversum' (Van Hoogevest Architecten, maart 2020) ligt aan het plan ten grondslag. Deze Visie is als bijlage bij de stukken gevoegd. De in de visie genoemde opgave omvat naast de nieuwbouw tevens de restauratie van de monumentale bebouwing, inclusief de Vioolkist.

In onderstaande figuur 1 zijn de bestaande situatie en de nieuwe situatie weergegeven:



Figuur 1 Bestaande vs. 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

In 2021 is een anterieure overeenkomst met de eigenaar gesloten ten behoeve van het kostenverhaal en het maken van afspraken over de restauratie van de (rijks)monumentale bebouwing.

Het ontwerpbestemmingsplan is nu gereed om in procedure te brengen. De procedure start met het terinzagelegging van het plan met bijbehorende stukken voor het indienen van zienswijzen.

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 ontwerpbestemmingsplan is opgesteld als juridisch planologisch kader om de nieuwbouw van het woonappartementengebouw mogelijk te maken.

In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat het plan voorziet in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarvoor zijn de noodzakelijke onderzoeken gedaan.

Probleemstelling/doel

Doel van dit onderdeel van de besluitvormingsprocedure is het verkrijgen van zienswijzen op basis van de ontwerpstukken, zodat deze bij de definitieve besluitvorming betrokken kunnen worden.

Argumenten

1.1 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. Het terugleggen van het nieuw te bouwen appartementen gebouw zorgt bovendien voor een ruimere groene setting.

1.2 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 kleinere plannen zoals onderhavige ontwikkeling wordt naar een maatwerkoplossing gezocht 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.

1.3 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 villagebied 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.

1.4 Er heeft participatie plaatsgevonden

Het bouwplan is op locatie voorgelegd aan en besproken met de omwonenden. Een verslag hiervan is te vinden in bijlage 15. Er lijkt op basis van de reacties geen belemmering te zijn voor de ontwikkeling. De omwonenden zullen door de initiatiefnemer op de hoogte worden gesteld worden van de stand van zaken in het proces en het plan. Initiatiefnemer organiseert nog een informatiebijeenkomst tijdens de terinzagelegging.

2. Het opstellen van een milieueffectrapportage is niet noodzakelijk

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.

3. Het is niet mogelijk om bij het vaststellen van het bestemmingsplan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder in acht te nemen, waardoor bij besluit hogere grenswaarden vastgesteld dienen te worden

In het bestemmingsplan worden nieuwe geluidsgevoelige functies, namelijk woningen mogelijk gemaakt. Op grond van artikel 76 Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan de in de Wgh opgenomen voorkeursgrenswaarde in acht te worden genomen of een vastgestelde hogere waarde te worden vastgesteld. Uit het geluidsonderzoek blijkt dat geluidsbelasting afkomstig van de 's Gravelandseweg de voorkeursgrenswaarden overschrijden. De op grond van de (landelijke) wet- en regelgeving maximaal vast te stellen hogere grenswaarden worden echter nergens overschreden. Aangezien de voorkeursgrenswaarden niet in acht genomen kunnen worden dient het college voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan door de raad hogere grenswaarden vast te stellen. Met het vaststellen van hogere grenswaarden staat artikel 76 Wgh niet langer aan het vaststellen van het bestemmingsplan in de weg.

4. Door middel van een raadsinformatiebrief worden de raadsleden geïnformeerd over het collegebesluit
Met het ter visie leggen van de ontwerpstukken start de bestemmingsplanprocedure. De gemeenteraad wordt geïnformeerd over het collegebesluit en de stukken die voor zienswijze ter inzage liggen.

Kanttekeningen

1. Er wordt afgeweken van de Woonvisie

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 1.2 genoemde woonprogramma.

Financiën, middelen & capaciteit

Met de Wet ruimtelijk ordening beschikt de gemeente over mogelijkheden voor kostenverhaal op particuliere ontwikkelaars in een plangebied (exploitatieplan / anterieure overeenkomst o.b.v. art. 6.12 Wro). Met de eigenaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Dit plan betreft een particulier initiatief. Het binnenterrein blijft volledig eigendom van aanvrager(s) via VVE, aanvrager is daarin ook verantwoordelijk voor de aanleg, inrichting en nutsvoorzieningen alsook het beheer en onderhoud hiervan. Gemeente neemt geen gronden over, noch het beheer. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden gedekt door de leges.

Uitvoering

Na besluitvorming wordt zowel het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken als het ontwerpbesluit hogere grenswaarden voor een periode van zes weken ter inzage gelegd, waarbij de gelegenheid geboden wordt tot het kenbaar maken van zienswijzen. De inzage termijn is van 18 november 2022 tot en met 29 december 2022.

De communicatie gebeurt op de gebruikelijke, wettelijk voorgeschreven wijze: de ter inzage legging wordt bekend gemaakt in Het Gemeenteblad en het ontwerpbestemmingsplan tevens in de Staatscourant. Aanvullend hierop wordt ook een bericht in de Gooi- en Eembode geplaatst. Het ontwerp bestemmingsplan wordt ook gepubliceerd op de landelijke website:

www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarbij wordt tevens aangegeven op welke plek de stukken digitaal raadpleegbaar zijn.

Van de eventueel ingediende zienswijzen wordt een reactienota opgesteld die onderdeel zal zijn van de definitieve besluitvorming door de gemeenteraad over het bestemmingsplan en door het college over het besluit hogere grenswaarden.

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

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

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan Hoge Naarderweg 3 – Toelichting
2. Bestemmingsplan Hoge Naarderweg 3 – Regels
3. Bestemmingsplan Hoge Naarderweg 3 – Bijlagen bij de regels
4. Bestemmingsplan Hoge Naarderweg 3 – Verbeelding
4. Visie op herbestemming en ontwikkeling AVRO-complex d.d. maart 2020
5. MER-aanmeldnotitie
6. Ontwerpbesluit hogere grenswaarden bestemmingsplan Hoge Naarderweg 3
7. Raadsinformatiebrief