GEMEENTE HILVERSUM
POSTBUS 9900
1201 GM HILVERSUM

BEZOEKADRES:
RAADHUIS
DUDOKPARK 1
TELEFOONNUMMER: 14 035
WWW.HILVERSUM.NL

Aan de gemeenteraad
cc college van B en W
cc pers

DATUM 15 juli 2022
ZAAKNUMMER 1097591
BEHANDELD DOOR J. Grünfeld
TELEFOON (035) 629 2878
UW KENMERK -
BIJLAGEN Brieven van 7 februari 2019 en 11 maart 2019,
(concept) Nota van Uitgangspunten d.d. december 2020,
Verzoek bestemmingsplanwijziging d.d. 18 februari 2022
BETREFT Planontwikkeling locatie Bergweg - Schuttersweg

Geachte raads- en commissieleden,

Graag wil ik u informeren over opvolging van een toezegging uit begin 2019 toen Talpa de wens had uitgesproken zich in Hilversum te willen vestigen. De komst van Talpa zou een enorme versterking betekenen van Hilversum Mediastad en eveneens een impuls voor onze lokale economie. De wens van Talpa werd door gemeente daarom van harte ondersteund.

Talpa wilde graag zijn intrek nemen in het complex Bergweg/Schuttersweg, het rijksmonumentale pand van de voormalige NCRV-omroep. De eigenaar wilde hier wel aan meewerken, mag zag hierin wel een risico. In plaats van verhuur aan meerdere huurders – met een gespreid risico, zou de intrek van Talpa betekenen dat hij het hele complex aan één huurder zou moeten verhuren. Om deze reden heeft de eigenaar verzocht om een toevoeging van de bestemming wonen aan de vigerende bestemming kantoordoeleinden. Om de vestiging van Talpa mogelijk te maken, heeft het college hierop aangegeven positief tegenover de beoogde ontwikkeling te staan. Bovenstaande staat uitgebreid verwoord in bijgaande brieven aan de eigenaar (geheimhouding 8 juni opgeheven).

De eigenaar van het complex heeft in februari 2022 een verzoek ingediend om de functiewijziging te formaliseren. Dit verzoek treft u tevens als bijlage aan.

Het huidige college handhaaft het positieve standpunt van het voorgaande college. Wij zijn op basis van een concreet plan bereid mee te werken aan aanpassing van het planologisch regime, uiteraard geldt hierbij het voorbehoud van instemming door de gemeenteraad zoals reeds vermeld in de brief van 7

februari 2019. Hieronder schetsen wij kort het proces om te komen tot een wijziging van het planologische regime.

Planuitwerkingskader|Intentieovereenkomst |Locatieontwikkelplan
Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure zullen wij de eerder opgestelde ambtelijke concept Uitgangspuntennotitie actualiseren en uitwerken in een Planuitwerkingskader (PUK). In dit kader worden alle project specifieke randvoorwaarden opgenomen die de gemeente stelt aan de uitwerking van het plan.

Na vaststelling van het PUK door de raad zullen er afspraken met de eigenaar moeten worden gemaakt over onder andere doelstellingen, uitgangspunten, planuitwerking, samenwerking en kostenverhaal. Deze afspraken worden vastgelegd in een Intentieovereenkomst.

Anterieure overeenkomst| Voorschotnota
Er dienen afspraken te worden gemaakt over uitvoering, planning, beheer en kostenverhaal in de vorm van een af te sluiten anterieure overeenkomst. Voordat wij over kunnen gaan tot het bovengenoemde traject zullen wij de eigenaar een voorschotnota in rekening brengen ter dekking van de kosten voor het opstellen van het PUK en de intentieovereenkomst. Hiertoe moet er een 'Voorschotovereenkomst' met de eigenaar worden gesloten.

Tot slot hebben wij de eigenaar er op gewezen dat er op dit moment geen urgentie of noodzaak bestaat om over te gaan tot een bestemmingsplanwijziging en hem in overweging gegeven om de planontwikkeling niet nu al op te pakken.

Hoogachtend,

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

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

GEMEENTE HILVERSUM
POSTBUS 9900
1201 GM HILVERSUM

BEZOEKADRES:
RAADHUIS
DUDOKPARK 1
TELEFOONNUMMER: 14 035
WWW.HILVERSUM.NL

XXX

DATUM 7 februari 2019
ZAAKNUMMER 519924
BEHANDELD DOOR
TELEFOON (035) 629 2547
UW KENMERK
BIJLAGEN
BETREFT Locatie Bergweg - Schuttersweg

Geachte XXX,

Op maandag 28 januari jl. ontvingen wij de e-mail van XXX van … inzake het complex Bergweg/Schuttersweg.

De e-mail bevat uw weergave van hetgeen de afgelopen tijd tussen uw vertegenwoordigers en vertegenwoordigers van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hilversum is besproken. De e-mail heeft voornamelijk betrekking op gewenste wijzigingen in het planologisch regime voor het complex Bergweg/Schuttersweg. Wij hebben de e-mail dan ook opgevat als een verzoek om een principebesluit over de wijziging van het geldende planologische regime voor het complex Bergweg/Schuttersweg.

Hieronder zullen wij de diverse onderdelen van deze aanvraag individueel bespreken. In algemene zin merken wij op dat het college positief staat ten opzichte van de door u beoogde ontwikkeling binnen de gestelde (en nog nader aan te scherpen) kaders.

Wij dienen u volledigheidshalve ook mee te geven dat een besluit tot wijziging van het planologisch regime is voorbehouden aan de gemeenteraad. Dat het college positief tegenover de beoogde ontwikkeling staat en graag met u samenwerkt om een goede ruimtelijke onderbouwing op te stellen, betekent evenwel niet dat de gemeenteraad gebonden is aan de uitgangspunten voor de wijziging van het planologisch regime.

De beoogde ontwikkeling op het complex Bergweg/Schuttersweg bestaat volgens uw e-mail uit de volgende vijf onderdelen. Hieronder geven wij onze eerste reactie op deze onderdelen weer.

1. Ontwikkeling ondergrondse parkeergarage
U heeft het voornemen uitgesproken om de ondergrondse parkeergarage uit te breiden met circa 120 parkeerplaatsen. De omliggende wegen kennen op werkdagen een hoge parkeerdruk. Het college staat positief tegenover een aanvraag om de parkeercapaciteit op eigen perceel ondergronds uit te breiden. Ook wij zien het belang van goede parkeervoorzieningen.

2. Aantal stippen van 2 uitbreiden naar 4
U heeft verzocht om een het aantal stippen (i.e. het aantal hoofdgebouwen) in het bestemmingsplan voor de locatie Schuttersweg-Bergweg uit te breiden naar 4, om zoals u aangaf in de toekomst de mogelijkheid te hebben om de aaneengesloten bebouwing op te kunnen delen in losse hoofdgebouwen. Het college staat positief tegenover deze uitbreiding van het aantal stippen, mits dit op zichzelf niet leidt tot een toename aan bebouwing.

3. Wijzigen bouwvlak
U vraagt om de mogelijkheid het bebouwd vloeroppervlakte op de percelen P1155 en P1156 aan de Bergweg-Schuttersweg anders in te delen door op de ene plek van deze percelen bebouwing weg te halen en op een andere plek op deze percelen dit toe te voegen. Het college staat positief tegenover dit 'oud-voor-nieuw' voorstel voor het wijzigen van de vorm van het bouwvlak, als daarmee de kwaliteit van de bebouwing op het perceel verbetert. Dat betekent concreet: mits de oppervlakte gelijk blijft en sprake is van een verbetering van de stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, aansluitend bij de kenmerkende kwaliteiten van De Boomberg.

4. Nieuw woonvolume aan de oostzijde
U heeft gevraagd naar de mogelijkheden om een nieuw solitair villa-achtig volume te realiseren aan de oostzijde van het perceel aan de Schuttersweg-Bergweg. Het college staat positief tegenover het realiseren van één solitair villa-achtig volume dat ruimte biedt aan maximaal tien appartementen.

Onze randvoorwaarden hiervoor zijn: een massa vergelijkbaar met de kantoorvilla aan de Schuttersweg 8 (maximaal 2 lagen met een kap). De nieuwe massa dient vrij te staan van de aanwezige kantoorgebouwen. In artikel 10 van het bestemmingsplan Noordwestelijk Villagebied is een beschrijving gegeven van de kenmerkende kwaliteiten en waarden van het gebied De Boomberg. Hier dient mee rekening te worden gehouden in de positionering, oriëntatie en bebouwingstypologie. Ook dient rekening te worden gehouden met de monumentale waarden rondom, zoals het park Peerlkamplaan. Deze mogen niet worden aangetast. De vormgeving en architectuur vraagt een zorgvuldige en gedetailleerde benadering, waar de Commissie Welstand en Monumentenzorg bij betrokken dient te worden.

Het totaalplan zal op ruimtelijke aanvaardbaarheid getoetst moeten worden.

5. Mix vorm van wonen en werken in de toekomst
U heeft gevraagd om op de percelen P1155 en P1156 aan de Bergweg-Schuttersweg de huidige bestemming 'Kantoordoeleinden' uit te breiden met de functie wonen, waarbij een mix-vorm van wonen en werken mogelijk wordt. Het college heeft een positieve grondhouding tegenover een passende mix van wonen en werken op deze locatie.

De wijze waarop de wijziging naar de mix van de werk- en woonfunctie kan worden vormgegeven, zowel kwalitatief als in de tijd bezien, is onderwerp van verdere studie en overleg. Het college stelt als voorwaarde dat een dergelijke ontwikkeling aansluit bij de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 10 van het geldende bestemmingsplan, niet leidt tot een toename aan bebouwing en een verbetering van de stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische waarden tot gevolg heeft. De samenhang tussen hoogwaardig bebouwde en onbebouwde ruimte met een parkachtig karakter dient uitgangspunt te zijn. Daarbij zijn individualiteit van de bebouwing, de relatie met de openbare ruimte en de verhouding tussen oppervlakte, bebouwing en kavel essentieel. Er dient sprake te zijn van vervanging van de niet monumentale kantoorbebouwing door enkele villa-achtige massa's, waarin wonen en/of werken mogelijk is.

Vervolgstappen 1. tot en met 5.
Als gezegd staat het college positief tegenover de geschetste uitgangspunten van de beoogde ontwikkeling.

Indien u dat wenst, kan het college een principebesluit nemen over de beoogde ontwikkeling. Om het principebesluit tot wijziging van het planologisch regime te kunnen nemen, dient u een goede ruimtelijke onderbouwing voor de wijziging op te stellen. Die goede ruimtelijke onderbouwing bestaat uit een toelichting op de voorgenomen wijziging en geeft inzicht in de impact van de wijziging op het milieu, de leefbaarheid (waaronder verkeer) en het ruimtegebruik ter plaatse. Ten slotte dient de onderbouwing

inzicht te geven in de financieel-economische haalbaarheid van de plannen. XXX van de gemeente Hilversum zal contact met u opnemen om afspraken te maken over het opstellen van deze onderbouwing.

Vervolgens start de fase van planuitwerking. De ontwikkeling dient uitgewerkt te worden tot een ontwerpbestemmingsplan dat ter besluitvorming aan de gemeenteraad kan worden voorgelegd. Dit ontwerpbestemmingsplan komt meestal in de samenspraak tussen de gemeente en de ontwikkelaar (in dit geval u) tot stand. U stelt het stedenbouwkundig, inrichtings- en beeldkwaliteitsplan op en na instemming van de gemeente vertaalt u deze plannen naar een ontwerpbestemmingsplan.
Het ontwerpbestemmingsplan zal moeten voldoen aan de geldende wet- en regelgeving en actueel beleid, zoals onder meer de gemeentelijke Parkeernota 2017. De parkeervraag van de nieuwe situatie dient op eigen terrein te worden opgelost.

Gelijktijdig met de planontwikkeling dienen partijen overeenstemming te bereiken over het zogenoemde kostenverhaal. De gemeente en u sluiten daartoe een anterieure overeenkomst, waarin afspraken worden gemaakt over onder andere af te dragen leges, de plankosten, mogelijke kosten voor de aanleg van een eventuele infrastructurele oplossing bij de Geert van Mesdagweg en de herinrichting van de Schuttersweg-Bergweg. Tevens kunnen afspraken over het programma, fasering, duurzaamheid en andere aan de ontwikkeling gerelateerde zaken in de overeenkomst worden vastgelegd.

Zodra de anterieure overeenkomst en het ontwerpbestemmingsplan door het college zijn goedgekeurd, wordt het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht voor besluitvorming door de gemeenteraad. Als de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt en er geen beroep wordt ingesteld of aanhangig is, kan u een aanvraag om omgevingsvergunning indienen en de beoogde ontwikkeling uitvoeren.

In de e-mail verwees u voorts naar de Schuttersweg en de Bonairelaan. Hieronder treft u onze reactie op deze punten.

Schuttersweg 8
U heeft gevraagd om voor het solitaire kantoorgebouw op de Schuttersweg 8 aan de huidige bestemming ‘Kantoordoeleinden’ de functie wonen toe te voegen. Tegenover dit verzoek staat het college afwijzend.

Uitweg politie bij Bonairelaan
Vanwege de mogelijke tijdelijke vestiging van het hoofdkantoor van de politie aan de Bonairelaan 4, heeft u verzocht om een directe aansluiting op het kruispunt Diependaalselaan / Oostereind. De bereikbaarheid en verkeerscirculatie zijn onderwerp van gesprek bij de inpassing van het hoofdkantoor. In dat kader zal moeten worden beoordeeld of een tijdelijke uitweg wenselijk is bij de politie en de tijdelijke uitweg verkeerskundig is in te passen. Ook is een groot deel van de groenzone aangewezen als Natuurnetwerk Nederland, wat de nodige beperkingen geeft. Daarnaast zullen wij financiële afspraken over de kosten van de aanpassing moeten maken, waarbij voor de gemeente budgetneutraliteit als uitgangspunt geldt.

Wij vertrouwen er op onze positie genoegzaam aan u kenbaar te hebben gemaakt en u inzicht te hebben gegeven in het vervolgtraject. Wij zien de verdere samenwerking in deze ontwikkeling positief tegemoet.

XXX

Hoogachtend,

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

D. Emmer P.I. Broertjes

GEMEENTE HILVERSUM
POSTBUS 9900
1201 GM HILVERSUM

BEZOEKADRES:
RAADHUIS
DUDOKPARK 1
TELEFOONNUMMER: 14 035
WWW.HILVERSUM.NL

XXX

DATUM 11 maart 2019
ZAAKNUMMER 519924
BEHANDELD DOOR
TELEFOON (035) 629 2547
UW KENMERK
BIJLAGEN
BETREFT Locatie Bergweg - Schuttersweg

Geachte XXX,

In het gesprek van 19 februari 2019 is met u een gesprek geweest over de brief van ons college van 7 februari 2019. Door u zijn in dit overleg enkele opmerkingen gemaakt. Deze worden hieronder behandeld. Vervolgens is per opmerking een reactie gegeven en is aangegeven welke wijziging dit tot gevolg heeft voor de brief. Deze brief dient te worden gezien als een addendum op onze brief van 7 februari 2019.

1. Wijzigen bouwvlak:

Bij …. bestond onduidelijkheid over de interpretatie van het begrip bebouwd vloeroppervlakte. De interpretatie van …. betreft dat bij sloop van een bepaald volume, dat dit op een andere plek mag worden teruggebouwd.

Reactie
Wat wordt bedoeld is dat de footprint niet mag toenemen op het perceel. Wanneer een bouwmassa met 2 lagen wordt gesloopt, kan deze massa in principe ook weer in twee lagen elders op het perceel terugkomen, zolang het niet leidt tot meer bebouwd oppervlakte en sprake is van een verbetering van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en/of stedenbouwkundige waarden.

Addendum
Ten behoeve van verbetering van de interpretatie wordt de tekst als volgt gewijzigd:
- Blz. 2, onder punt 3, eerste zin:

"U vraagt om de mogelijkheid de bebouwde ~~vloer~~oppervlakte op de percelen […]."
- Blz. 2, onder punt 3, derde zin:

"Dat betekent concreet: mits de bebouwde oppervlakte (zijnde footprint) gelijk blijft en sprake is van een verbetering […]."

2. Nieuw woonvolume aan oostzijde

In de brief is niet gerefereerd aan de footprint van de nieuwe massa van 560 m2. En de randvoorwaarde om een vergelijkbare massa en uitstraling te realiseren als de Schuttersweg 8 wordt te beperkend ervaren. De massa van de Schuttersweg 8 is te klein om 10 appartementen te kunnen huisvesten. Ook is het de vraag of de architectuur van deze villa persé moet worden gekopieerd.

Reactie
De footprint van de nieuwe massa van 560 m2 is inderdaad besproken geweest. In de brief zal dit als maximum te bebouwen oppervlakte worden opgenomen. Ook is het niet de insteek van de gemeente dat er een kopie van de kantoorvilla Schuttersweg 8 dient te komen. Het gaat er om dat de nieuwe massa een villakarakter krijgt, passend in het gebied. De vormgeving en architectuur is onderdeel van het gesprek met welstand en is een separaat toetsingskader.

Het uitgangspunt is dat de massa niet meer dan 560 m2 wordt en niet meer dan twee lagen met kapverdieping. Verder wordt verwezen naar de opgenomen tekst in de brief welke is gebaseerd op de Beschrijving in hoofdlijnen uit het bestemmingsplan Noordwestelijk Villagebied.

Addendum
De tekst wordt als volgt gewijzigd:
- blz. 2 onder punt 4, tweede alinea, eerste zin:

"Onze randvoorwaarden hiervoor zijn: een massa met een footprint van maximaal 560 m2 van maximaal 2 lagen met een kap in de vorm van een villa. ~~vergelijkbaar met de kantoorvilla aan de Schuttersweg 8 (maximaal 2 lagen met een kap)~~. De nieuwe massa dient […]."

3. Mix vorm van wonen en werken in de toekomst

Bij … leefde de veronderstelling dat de insteek was om de bestaande kantoorbebouwing uit de jaren '80 te transformeren naar een gemengde invulling van wonen en werken. Niet om te slopen en nieuw te bouwen. Gevraagd wordt om ruimte te bieden om op termijn zonder sloop scenario te komen tot een gemende invulling van wonen en werken. Het idee is om daarbij het jaren 50 middendeel te slopen en deze massa te verplaatsen en ook in te brengen in de nieuwe gemengde invulling.

Reactie
Transformatie van de locatie van werken naar een mix-vorm van wonen en werken, leidt tot verlies aan ruimte voor werkgelegenheid. Deze ruimte is al schaars in Hilversum en (gedeeltelijke) onttrekking aan de markt dient op grond van zorgvuldige ruimtelijke overwegingen plaats te vinden. Onderdelen in deze overwegingen zijn bijvoorbeeld langdurige leegstand, het aanwezige vestigingsklimaat, ontsluiting en nabijheid van voorzieningen en een mogelijke verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische en / of stedenbouwkundige kwaliteit. Om gedeeltelijke transformatie van de bestaande bebouwing niet uit te sluiten, wordt de tekst aangepast.

Addendum
De tekst wordt als volgt gewijzigd:
- blz. 2 onder punt 5, tweede alinea:

"De wijze waarop de wijziging naar de mix van de werk- en woonfunctie kan worden vormgegeven, zowel kwalitatief als in de tijd bezien, is onderwerp van verdere studie en overleg. Het college stelt als voorwaarde dat een dergelijke ontwikkeling aansluit bij de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 10 van het geldende bestemmingsplan, niet leidt tot een toename aan bebouwing en een verbetering van de stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische waarden tot gevolg heeft.
De samenhang tussen hoogwaardig bebouwde en onbebouwde ruimte met een parkachtig karakter dient uitgangspunt te zijn. Daarbij zijn individualiteit van de bebouwing, de relatie met de openbare ruimte en de verhouding tussen oppervlakte, bebouwing en kavel essentieel. ~~Er dient sprake te zijn van vervanging van de niet monumentale kantoorbebouwing door enkele villa-achtige massa's, waarin wonen en/of werken mogelijk is.~~

4. Anterieure overeenkomst

De formulering is nu zo dat de overeenkomst wordt gesloten tussen eigenaar en gemeente, terwijl ook de gebruiker in de anterieure overeenkomst partij zal zijn. Gevraagd is de tekst hier op aan te passen.

Reactie
Het systeem van afdeling 6.4 van de Wro is dat anterieure overeenkomsten uitsluitend kunnen worden aangegaan tussen de gemeente en de eigenaren van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden. Een

anterieure overeenkomst is een overeenkomst tussen gemeente en een particuliere eigenaar over de grondexploitatie, gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel.
Vanwege die juridische grondslag kan de tekst in de brief niet worden gewijzigd. Tegelijkertijd zijn wij ons bewust van de afspraak dat kosten die voortkomen uit eventuele verkeerskundige oplossingen voor zover deze onderdeel zouden worden van een anterieure overeenkomst uitdrukkelijk vragen om de (financiële) betrokkenheid van gebruiker.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
D. Emmer	P.I. Broertjes









Voormalige NCRV Studio's

Uitgangspunten toekomstperspectief

December 2020

Inhoud

Samenvatting 3
1. Inleiding 4
2. Achtergrondinformatie 6
3. Randvoorwaarden en kaders 7
3.1. Programmatische uitgangspunten 7
3.2. Omgevingskwaliteit en ruimtelijke uitgangspunten 9
Stedenbouwkundige opzet en relatie met omgeving 9
Architectuur, cultuurhistorie en morfologie 11
Groenstructuur, water, klimaat en duurzaamheid 12
Verkeer en parkeren 13
Veiligheid en technische uitgangspunten 14
3.3. Gebruikers en belanghebbenden 14
4. Beeldkwaliteit en ambitie (bron welstandsnota) 15
Bijlage voorbereidende gesprekken 17

Colofon
Gemeente Hilversum
Datum
16 december 2020
Concept-Versie 1.0

Samenvatting

De locatie Bergweg Schuttersweg is een van de grootste aaneengesloten Medialocaties buiten het Mediapark in Hilversum. Het omvat de voormalige NCRV-studio's. De huidige eigenaar, Van Wilsum Vastgoedbeheer, B.V. beoogt hier een toevoeging van een woonfunctie, enerzijds door deels de kantoorfunctie te transformeren naar wonen, en anderzijds door de bouw van een solitair woonvolume. De voorliggende nota van uitgangspunten (NvU) omvat het gemeentelijk kader hiervoor. Het is bedoeld voor verdere bestuurlijke afweging en besluitvorming. Daarnaast is het de basis voor verder overleg met de eigenaar en betrokkenen. Het is een kader voor een intentieovereenkomst, een benodigde vervolgprocedure en overige juridische vervolgstappen.

Gegevens terrein:
Percelen P1155 en P1156, totale grondoppervlakte kavel 27.500 m2. Bruto vloeroppervlak (meerlaags) (media)kantoren …….. m2. Gebouwd is circa 6.750 m2 aaneengesloten bruto grondoppervlak voor het kantorencomplex. Daarnaast is er 1 solitair kantoorgebouw met een grondoppervlak van 256 m2.

De basis
Het kader is opgebouwd uit het de basis voor beleid (collegeprogramma), het vigerend beleid en de voorziene actualisatie hiervan. In hoofdlijnen is per thema te benoemen:

Media en economie	Behoud perceel als werklocatie in omvang, kwaliteit en (media)profiel, voor nu en in de toekomst
Wonen	Geen primaire woonlocatie. Bij transformatie uitgangspunt 1/3 sociaal, 50% middensegment, programma nader te specificeren.
Mobiliteit:	Verkeersstructuur op en buiten het terrein blijft ongewijzigd. Parkeren wordt op eigen terrein gerealiseerd. Buiten het eigen terrein geldt betaald parkeren.
Landschap	Groen met monumentale status, verbonden met Natuurmonumenten. Intact 19e eeuws wandelpad met monumentale bomen langs de Peerlkampweg. Open en groen karakter van het perceel. Uitgangspunt is behouden en versterken van deze kwaliteiten.
Cultuurhistorie	Beschermd Stadsgezicht met specifieke vereisten. Schuttersweg 8 en de NCRV-studio's zijn Rijksmonumenten. Onderdeel Susannapark. Behouden cultuurhistorisch waardevol ensemble, behoud korrelmaat in relatie met typologie villa Henriëtte. Behoud hekwerk.
Stedenbouw en beeldkwaliteit	Uitgangspunten in aansluiting op het beschermd Stadsgezicht, de welstandsnota en passend in de omgeving.
Financiën	Percelen zijn volledig in eigendom van Van Wilsum Vastgoedbeheer B.V. Aanpalend terrein (inclusief groen en wegen) is eigendom gemeente.
Juridisch	Op basis van het bestemmingsplan mag maximaal 1.163 m2 grondoppervlak worden bebouwd op de gezamenlijke percelen. Locatie heeft een (media)kantoorbestemming.
Veiligheid	Bijzondere aandacht fietsroute voor scholieren in relatie met het gebruik van het terrein.

1. Inleiding

Hilversum heeft een historie van technologie, radio, televisie en uiteindelijk omroepen. De omroepen vonden hun plek verspreid door de kern van Hilversum in bijvoorbeeld villa's die voldoende ruimte boden voor hun activiteiten. In de loop van de jaren werden de radiostudio's uitgebreid en groeiden ze op locatie snel uit hun jas. Veelal verhuisden ze naar andere locaties. Sommige locaties werden getransformeerd naar ander gebruik. De locatie Bergweg Schuttersweg in de Boomberg omvat de voormalige NCRV studio's. Vanaf 1937 werden vanaf Villa Henriëtte, Schuttersweg nummer 8 radio-uitzendingen gedaan voor de NCRV. In 2000 vertrok de NCRV naar het AKN gebouw aan de 's Gravelandseweg 78-80, het gezamenlijk onderkomen met de AVRO, KRO. De voormalige locatie wordt grotendeels nog steeds gebruikt voor media- en aanverwante bedrijven. Het terrein is met een oppervlakte van ruim 27.645 m2 één van de laatste grote aaneengesloten mediakantorenlocaties buiten het Mediapark. Op dit moment zijn bedrijven als Radio 538 (onderdeel van Talpa), M2Media en Sonos hier gehuisvest. Talpa Network is hier deels gevestigd en heeft aangegeven al haar bedrijfsactiviteiten te willen verplaatsen naar de locatie in Hilversum.

Aanleiding

Het terrein is in eigendom van Van Wilsum Vastgoed Beheer B.V. De eigenaar geeft aan het terrein verder voor de toekomst geschikt te willen maken. Hij beoogt hiervoor een ontwikkeling met wonen, enerzijds gemengd met werken en anderzijds een solitair woonvolume. De voorliggende nota van uitgangspunten is zowel een verkenning als een kader hoe deze vorm te geven en welke stappen daarvoor nodig zijn.

Probleemstelling/doel

Het doel van deze nota van uitgangspunten is het vastleggen van de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor de toekomstige functie(s) van het voormalige NCRV complex aan de Bergweg-Schuttersweg.

Ambitie/collegeprogramma

De gemeente wil bijdragen aan het toekomstbestendig maken van de media in brede zin, in Nederland en daarbuiten, onder meer door het creëren van een sterke (internationale) positie. Binnen Hilversum is de gemeentelijke ambitie om het merk Hilversum als Mediastad te versterken, onder andere door het aantrekken van mediabedrijven. De locatie aan de Bergweg kan bijdragen aan een duurzame invulling van het gebied voor werkgelegenheid in Hilversum en de regio in het algemeen en media gerelateerde bedrijvigheid in het bijzonder.

Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten westen het centrum van Hilversum in het Noordwestelijk Villagebied. Het wordt begrensd door het gemeentelijk monument het Boombergpark. Het is een lommerrijke monumentale bomenlaan langs de Peerlkamplaan aan de noordzijde en oostzijde, de Bergweg aan de zuidzijde en de Schuttersweg aan de westzijde. Het terrein omvat aan de westzijde de Villa Henriëtte, Schuttersweg 8. Zowel de villa als de achterliggende NCRV gebouwen zijn rijksmonumenten.

Kadastrale situatie

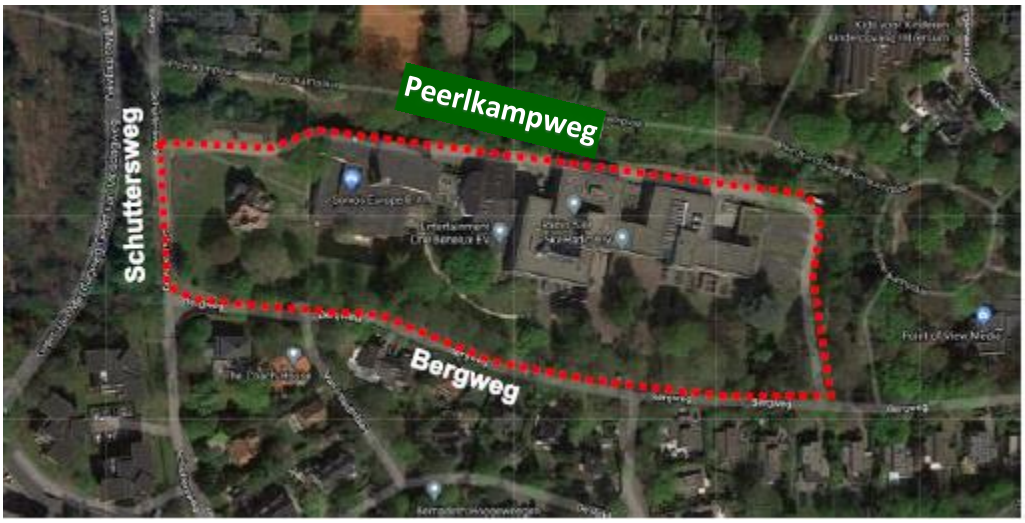
Kavelpercelen: Hilversum P1156 (15.895 m2) en Hilversum P1155 (10.755 m2)
Kaveloppervlakte (totaal): 27.645 m2 (bruto grondoppervlak)

Gebouwoppervlakte*:*

- Villa Henriëtte (Rijksmonument, bouwjaar 1900), Schuttersweg 8, gehele pand in totaal netto vloeroppervlak …… m2, bruto vloeroppervlak …….. m2 (volledig verhuurd, grondoppervlak 256 m2).
- Bergweg 30-70 gehele complex ……. m2 kantoorruimte bruto vloeroppervlak (verhuurd).
- NCRV studio, Schuttersweg 10, gehele complex (Rijksmonument) netto vloeroppervlak ……. m2, bruto vloeroppervlak …… m2 (verhuurd), 64 parkeerplekken.



Figuur 1 Situering plangebied in Hilversum



Beoogde ontwikkeling

Radio 538 (onderdeel van Talpa), Sonos, M2 Media en de huidige vestiging van Talpa zijn op de locatie gevestigd. Daarnaast verhuurt Van Wilsum vastgoed beheer bv hier kantoren. Samen hebben zij circa 650 medewerkers op locatie. Talpa zal uitbreiden naar 1200 arbeidsplaatsen op locatie. Hiervan zullen zij de eerste 3 tot 4 jaar in ieder geval 850 werknemers onderbrengen. Daarna wordt de resterende uitbreiding gedaan. Uitgangspunt is dat een groot deel van het personeel met het OV naar de locatie komt. Het parkeren gebeurt op eigen terrein. Hiervoor wordt de bestaande parkeergarage ondergronds uitgebreid. Hiervoor is vergunning verleend. De bedoeling is dat daarmee ruim in de

parkeerbehoefte wordt voorzien. Specifieke toekomstige wens van de eigenaar heeft betrekking op de transformatie van een deel van de bestaande kantoorpanden naar de functie wonen en de ontwikkeling van een solitair woonvolume met 10 appartementen.

Vigerende bestemmingsplan en actualisatie.
De locatie ligt in het bestemmingsplan Herziening Noordwestelijk Villagebied. Uitgangspunt is dat na de vaststelling van de nota van uitgangspunten voor deze potentiële ontwikkeling een afzonderlijke procedure voor wijziging van het bestemmingsplan wordt gevolgd.

Opzet
Hoofdstuk 2 beschrijft de achtergrondinformatie en de meegegeven kaders voor dit document. In hoofdstuk 3 de worden programmatische en ruimtelijke uitgangspunten benoemd. Hoofdstuk 4 gaat in op achtergrondinformatie en meegegeven kaders, waarbinnen de uitgangspunten zijn geformuleerd. Deze komen voort uit voorbereidende gesprekken met de eigenaar en participatie met bewoners, eigenaren en huurders. In de bijlage zijn voorbereidende analyses opgenomen.

2. Achtergrondinformatie

Voor de locatie Bergweg zijn verschillende beleidsdocumenten van toepassing. Deze bestaan uit visies binnen de verschillende beleidsthema's, het bestemmingsplan, verleende vergunningen, onderzoeken, vastgelegde afspraken, als ook het collegeprogramma. Deze (nota van uitgangspunten) geeft een samenvatting van deze plannen voor zover zij betrekking hebben op dit perceel. Naast specifieke regels en/of afspraken gelden ook de landelijke wet- en regelgeving, zoals het Bouwbesluit.

Relevante documenten:

Bestemmingsplan:
- Herziening Noordwestelijk Villagebied – parkeernormen 2018, vastgesteld d.d. 30 januari 2018
- Herziening Noordwestelijk Villagebied, vastgesteld 31 maart 2010

Vergunningen (recent verleend / in procedure)

Gemeentelijk beleid
- Collegeprogramma 2018-2022
- Woonvisie Hilversum 2016-2020 (actualisatie in voorbereiding)
- Mediavisie Tippingpoint: Mediavisie 2016-2019
- Kenniscentrum Hilversum Economische visie 2007-2020
- Welstandsnota Hilversum 2014
- Boekje Boomberg
- Groenbeleidsplan Hilversum 2030
- Structuurvisie Hilversum 2030
- Omgevingsfoto

Regionaal beleid

- Regionale actieprogramma Wonen Gooi- en Vechtstreek (RAP 2) onder regionaal beleid
- Regionale economische visie, Regiokaart 2025, Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030

Rijksbeleid (specifieke thema's)

- Omgevingswet
- Wet natuurbescherming 2015
- Erfgoedwet 2015
- Monumentenwet

Analyse

- Quickscan Bergweg
- Uitgangspuntennotitie 31 januari 2020

3. Randvoorwaarden en kaders

3.1. Programmatische uitgangspunten

Programma Economie:
Een gezonde en dynamische economie vraagt om zowel kwalitatief als kwantitatief voldoende divers en passend aanbod aan werklocaties. Het aanbod staat sterk onder druk in Hilversum en is momenteel onvoldoende divers. Het economisch beleid van Hilversum is gericht op het faciliteren, versterken en verbeteren van deze condities. De Bergweg is een belangrijke goed functionerende werklocatie die in omvang, kwaliteit en (media)profiel aansluit bij het economisch beleid met een goede audiovisuele bestemming en actieve mediawerkplek. Vanuit het belang van economie en werkgelegenheid is de wens om deze werkplek als zodanig te behouden. Dit geldt niet alleen voor nu, maar ook voor de toekomst. Te denken valt dan aan bedrijvigheid vanuit de creatieve sector die het mediaprofiel versterken, zakelijke dienstverlening en voor de reguliere economie kantoorachtige bedrijven. Verwezen wordt daarbij naar onder meer het beleid in Mediavisie Tippingpoint (opgesteld in samenwerking met Mediabedrijven), de Beleidsvisie Economie 2007-2020, de Regionale economische visie (behoud werkgelegenheidslocaties), alsook naar het Economisch Perspectief 2040 in voorbereiding.

Programma Wonen:
Uitgangspunt voor de woonprogrammering is de huidige Woonvisie Hilversum 2016-2020, en de in ontwikkeling zijnde actualisatie hiervan. Het Collegeprogramma 2018-2022 gaat uit van 1/3 sociaal en 50% middensegment. De ontwikkelende partij heeft een ambitie van een gemixt programma van wonen en werken/ deels in de bestaande kantoorbebouwing (thans in gebruik van o.a. Talpa) en een solitair woonvolume/woonvilla met 10 appartementen. Het uiteindelijke woonprogramma op deze plek vergt een nadere uitwerking: maatwerk is noodzakelijk.

Analyse
De oorspronkelijke functie van het Noordwestelijk Villagebied is hoofdzakelijk wonen. In de zuidoostrand grenzend aan het centrum, zijn echter van oudsher ook andere functies gevestigd. Het gebied bevat nauwelijks detailhandel. Er zijn wel veel maatschappelijke voorzieningen. Door de ligging tussen het centrum en de natuurgebieden, met goede verbindingen tussen beide, is een zeer

aantrekkelijk woonklimaat ontstaan. Deze aantrekkelijke situatie werd al bij de aanleg van dit woongebied onderkend. In de loop der jaren is het gebied echter ook een aantrekkelijke vestigingsplaats voor kantoren geworden. Vooral de komst van de audiovisuele sector heeft geleid tot grote veranderingen in delen van het gebied, waaronder in het Susannapark. Het is één van de weinige locaties buiten het Mediapark waarin media-activiteiten plaats vinden. Weinig van dergelijke locaties zijn elders binnen Hilversum beschikbaar en blijvend inpasbaar te maken in een woonomgeving. Het uitgangspunt is om locaties waar media-activiteiten beschikbaar en functioneel zijn te behouden. Voorwaarde daarbij is dat dit past in een woonomgeving. Dit betekent dat dit eisen stelt aan het gebruik en de inrichting van het terrein in relatie met de (woon)omgeving.

Economie en gebruik
Ondanks dat er verschillende studio's aanwezig zijn is het uitgangspunt dat uitzendingen zonder publiek plaats vinden. Het Mediapark is hiervoor de primaire locatie en beter alternatief. Dit om de nabijheid van omwonenden, de parkeerdruk en de parkachtige sfeer. Het verrichten van uitzendingen past bij het gebruik van de locatie. Uitgangspunt is daarom dat maximaal 10 % van de bedrijfsvloeroppervlakte wordt gebruikt voor productieactiviteiten.

Horeca
Horeca beperkt zich in het gebied tot voorzieningen in de vorm van een ten behoeve van de huurders van het terrein. De horeca is niet bestemd voor publiek of bezoekers. Hetzelfde geldt voor eventuele vergadering, leisure, eet- en ontspanningsmogelijkheden.

Evenementen
Op het terrein vinden geen evenementen plaats, vanwege de nabijheid van omwonenden en de parkeerdruk.

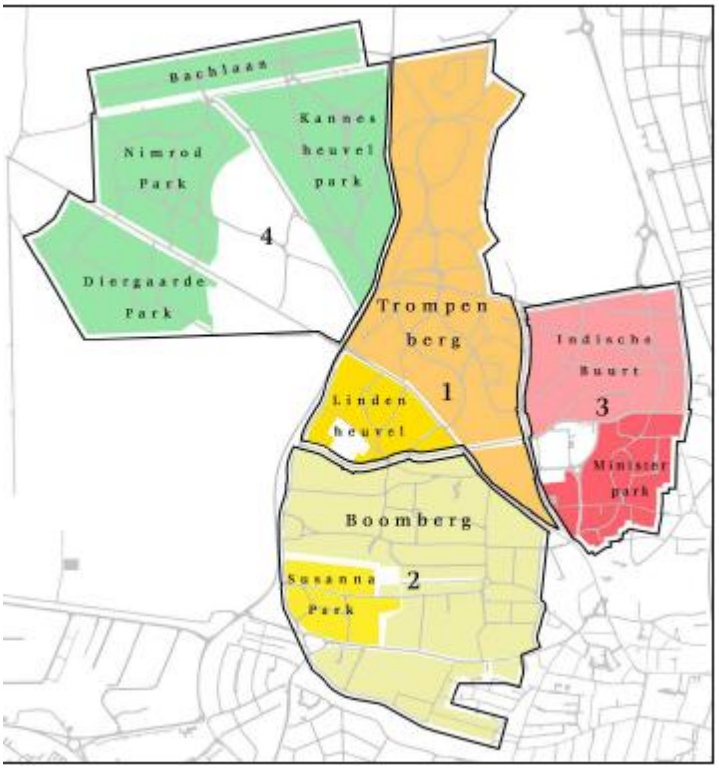
Wonen (omgeving)
Wonen is kleinschalig, villa-achtig in de omgeving. Verschillende uitritten van de omwonenden komen uit op de Bergweg aan de overzijde van het terrein. In geval er sprake is van een transformatie naar een woonomgeving is het behouden van de bestaande bebouwing in het plangebied de basis.

Voor deze locatie is geen aangepast programma vanuit Wonen voorgesteld. Uitgangspunt is vigerend beleid dat voor de locatie nader uitgewerkt wordt. Het Collegeprogramma 2018-2022 gaat uit van 1/3 sociaal en 50% middensegment. De ontwikkelende partij heeft een ambitie van een gemixt programma met wonen en een solitair woonpand met 10 appartementen. Dit vraagt nadere uitwerking.

Parkeren
Parkeren gebeurt op eigen terrein. Hiervoor wordt de bestaande ondergrondse parkeergarage uitgebreid. Ook het fietsparkeren gebeurt op eigen terrein. Uitgangspunt is dat voornamelijk gebruik wordt gemaakt van het openbaar vervoer.

Onderwijs
Rondom het terrein is een aantal scholen. Deze maken zowel gebruik van het Susannapark als van de Bergweg. Uitgangspunt is dat de omgeving vrij en veilig voor scholieren toegankelijk blijft.

3.2. Omgevingskwaliteit en ruimtelijke uitgangspunten



Karakteristiek voor het Noordwestelijk Villagebied zijn de volgende aanwezige waarden:
- Historisch stedenbouwkundig patroon
- Landschappelijke waarden
- De eenheid van het gebied als overgang van de verstedelijkte structuur naar het natuurgebied
- Parkachtige hoofdstructuur
- Differentiatie in het gebied (deelgebieden)
- Vrijstaande bestaande (villa)bebouwing
- De aanwezigheid van een groot aantal monumenten.

Het plangebied ligt in het Noordwestelijke Villagebied in Hilversum. Het ligt in de buurt Susannapark en maakt deel uit van de wijk Boomberg. De te beschermen waarden zijn beschreven in het bestemmingsplan.

Stedenbouwkundige opzet en relatie met omgeving

Boomberg en Susannapark

Rond de heuvel de Boomberg was al begin 19e eeuw een wandelpark aangelegd. Het bestaande lineaire padenpatroon vormde in 1876 de basis voor de aanleg van de straten. Het park was een aaneenschakeling van kleinere exploitaties. Toch oogde het park als een eenheid doordat het wegenplan dat aan dit gebied ten grondslag lag, een geraamte vormde voor de verschillende exploitaties en deze met elkaar verbond. Ook de aanwezigheid van groen bezorgde de buurt een visuele eenheid. Het Susannapark werd in 1879 door de bouwmaatschappij Hilversum aangelegd. Het kleinschalige villapark bestond uit een Y-vormig stratenpatroon dat het park in drie grote bouwterreinen indeelde. Vandaag zijn deze patronen nog steeds duidelijk herkenbaar en als waardevol aangemerkt.

Begrenzing, randen en wanden

De noord- en oostzijde van het plangebied wordt fysiek en visueel begrensd door de Peerlkamplaan als onderdeel van het Boombergpark. Het is een gemeentelijk monument een lommerrijk cultuurhistorisch waardevol gebied. De Peerlkamplaan is voor voetgangers te betreden via de Bergweg en via de Schuttersweg.

De begrenzing aan de zuidzijde van het plangebied bestaat uit losse kavels met villa-achtige bebouwing. Hierin is ieder perceel uniek, met ieder een eigen ontsluiting. De korrelmaat van de bebouwing is aan deze zijde kleinschalig. De voortuinen van de woningen dragen bij aan de groene uitstraling van de Bergweg. De rooilijn van de woningen ligt dichter bij de Bergweg dan de bebouwing in het plangebied. Het terrein wordt aan de westzijde begrensd door een groenstrook en ruime kavels

met een aantal vrijstaande villa's. Ook hier is de korrelmaat kleinschalig. De bebouwing heeft een ritmisch zich herhalend patroon van doorkijken naar de tuinen tussen de woningen.

Het plangebied kenmerkt zich door de centrale ligging van de bebouwing in een groot aaneengesloten groen en open gebiedskavel. Hiertussen staan verspreid een aantal monumentale bomen. De korrelmaat van de mediabebouwing is groot en aaneengesloten, van Villa Henriëtte aanzienlijk kleiner. Deze villa vormt een karakteristiek entreegebouw op de hoek van de Schuttersweg met de Bergweg. Het is van alle zijden direct zichtbaar. Kenmerkend is dat de aaneengesloten bebouwing bestaat uit een samenstel van losse gebouwen met afwisselende bouwhoogte. Dit maakt de bebouwing niet een massieve wand, maar biedt doorkijken richting de bomen aan de Peerlkamplaan. Het maakt de bebouwing minder massief en meer ondergeschikt aan het groene karakter van het gebied.

Vanaf de zijde van de Peerlkamplaan vormen de NCRV-studio's een duidelijke aaneengesloten begrenzing vanuit het perspectief van de passant van het Boombergpark. De wanden zijn hier grotendeels dicht en sluiten het park af van zijn omgeving. Er is geen interactie tussen gebouw en het park. Vanuit het park gezien bestaat al lang de wens om de massaliteit van het gebouwencomplex te verkleinen en de bebouwingswand transparanter te maken zodat de hoge ligging van de Peerlkamplaan weer beter beleefbaar wordt.

Reliëf en profiel
Zowel in het plangebied, het Boombergpark bij de Peerkampweg als bij de Bergweg is er een merkbaar hoogteverschil. Zo is er aan de rand van het plangebied een muur langs het groen opgericht. Deze is niet alleen visueel aantrekkelijk, maar heeft ook een functie als keerwand om gronderosie van het talud van de tuin op het plangebied te voorkomen. Om beide redenen is het uitgangspunt dat deze zowel fysiek, visueel als functioneel behouden blijft. Voorwaarde is ook dat zowel in de vormgeving als in de technische uitwerking rekening wordt gehouden met dit hoogteverschil.

Entree(s):
Het plangebied heeft een duidelijke hoofdentree en ontsluiting naar de Schuttersweg. Daarnaast zijn er voor de fiets en de voetganger aparte entrees die met name samenkomen bij Villa Henriëtte. De enige uitzondering vormt de entree voor de auto en richting de OV fietsenstalling aan de zijde van de Bergweg. Aan weerszijden van het plangebied zijn de toegangen voor de fietsers en voetgangers richting het Boombergpark. Deze blijven behouden, evenals de hekwerken die de entrees en de begrenzing vormen van het Boombergpark. Er worden vanaf de zijde van de Bergweg, Schuttersweg en Peerlkamplaan geen nieuwe entrees en uitritten toegevoegd.

Knooppunt, bijzondere plek (groene raamwerk en relatie gebied)
De parkachtige opzet van de voormalige NCRV-studio's en Villa Henriëtte is ruim opgezet. Dit wordt mede bereikt door de ruime afstand van de voorgevelrooilijnen ten opzichte van het omliggende gebied. De glooiing van de Bergweg is zichtbaar in het terrein vanaf de Bergweg. Een deel van het hoogteverschil wordt opgevangen door de trapsgewijze opbouw van de bebouwing onder de grond, waaronder de parkeergarage. De keermuur langs het terrein voorkomt erosie van het talud richting de Bergweg. Naast dat deze functioneel is, heeft deze keermuur ook een esthetische waarde richting het voetgangersgebied. Vanaf de zijde van de Bergweg en de Schuttersweg maakt het terrein ondanks de dichte bebouwing deel uit van de parkachtige omgeving.

- *Oriëntatiepunten en zichtlijnen*

De Villa Henriëtte is als solitair gebouw een markant alzijdig oriëntatiepunt. Het markeert de hoofdentree van het terrein. Uitgangspunt is om deze vrijstaande ligging en het vrije zicht op het pand te behouden als entree van het terrein. Het plangebied heeft verschillende belangrijke zichtlijnen haaks op de Bergweg richting de bomenrijen langs de Peerlkamplaan. Deze worden versterkt door de doorkijken tussen de aaneengesloten gebouwen van de voormalige NCRV studio's. Deze zijn een kwaliteit voor de omgeving en bewoners.

- *Gebieden (omgeving en autonomie)*

Het plangebied heeft een vrij autonoom karakter ten opzichte van de omgeving. Dit geldt zowel voor de bebouwing, het gebruik als de historie van het terrein. De gebouwen vormen met elkaar historisch een eenheid waarin de verdere ontwikkeling van de oorspronkelijke NCRV studio's zijn terug te lezen.

Uitgangspunten

- Het behouden en versterken van de karakteristieken van Boomberg en Susannapark.
- Behouden van de vormgeving en ongehinderde toegang tot de entrees naar de Peerlkamplaan voor voetgangers. Hetzelfde geldt voor het hekwerk op de erfgrens van het park
- Behouden van de doorkijken naar de Peerlkampweg als kwaliteit met het zicht op het achterliggende groen blijven (zie ook vastgesteld boekje Boomberg).
- Hetzelfde geldt voor de vrijstaande en alzijdige oriëntatie van Villa Henriëtte.
- Nieuwe solitaire bebouwing heeft een kleine korrelmaat die aansluit bij de omliggende woonbebouwing en houdt de bestaande groenstructuur intact.
- Maximaal de bestaande footprint van Villa Henriëtte is hiervoor de basis.
- Deze heeft maximaal 2 bouwlagen met een kap en een maximale goothoogte van 8 meter . Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de inritten en privacy van de bestaande woningen.
- Voor verdere detaillering wordt verwezen naar de uitsnede van de Welstandsnota Hilversum 2014 in hoofdstuk 4.
- Het hoogteverschil blijft in het gebied voelbaar en zichtbaar. Deze herkenbaar mee nemen in het ontwerp.
- Behouden keermuur als wandelement en ruimtescheiding.
- Behouden en versterken oriëntatiepunten en zichtlijnen.
- Transparant laten van doorkijken en zo behouden dat er tussen de gebouwen zicht blijft op de bomen langs de Peerlkamplaan.
- Behouden van het autonoom parkachtige gebied, waarin de historie zichtbaar blijft.
- Hetzelfde geldt voor de naar achter liggende voorgevelrooilijn waardoor de groene karakteristiek in het gebied behouden blijft.
- Referentie voor bebouwing is de footprint van de Schuttersweg 8 met een maximaal grondoppervlak van 256 m2.

Architectuur, cultuurhistorie en morfologie

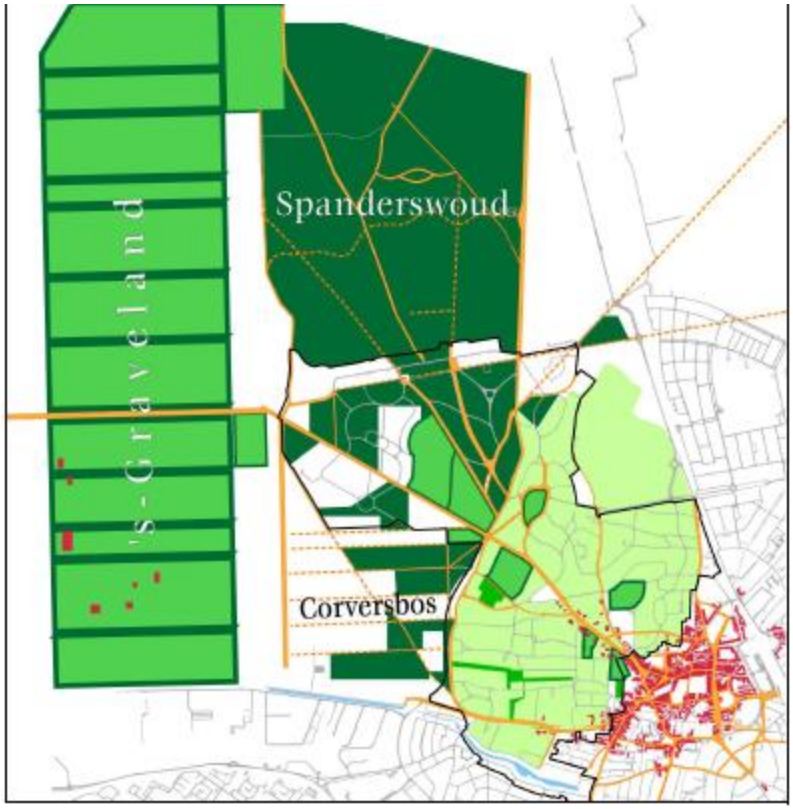
De Hilversumse kunstschilder Jan van Ravenswaaij nam in 1831 het initiatief tot de aanleg van een 'belommerde wandelgebied' op en ten oosten en ten westen van de heuvel de Boomberg. Het in 1848 aan de gemeente Hilversum overgedragen park werd de groene long van het later in ontwikkeling gebrachte villapark Boomberg. Het van de Boomberglaan tot de Schuttersweg doorlopende park verbindt de bebouwde kom van het oude dorp Hilversum met het Corversbos en is een essentieel onderdeel van het villapark Boomberg en het Noordwestelijke Villagebied. In 2005-

2006 zijn herstelwerkzaamheden aan het park uitgevoerd. De erfscheidingen tussen de laan en de terreinen van de aanwonende particulieren zijn hierbij omgevormd tot een uniform, open hekwerk.

Uitgangspunten:

- Het cultuurhistorisch waardevolle ensemble dient behouden te blijven.
- Nieuwe solitaire woonbebouwing dient aan te sluiten bij de korrel en typologie van villa Henriette.
- Het cultuurhistorisch hekwerk dient behouden te blijven.
- Een transformatie naar een ander programmering zoals wonen primair binnen de bestaande gebouwen plaats vindt. Dit onder voorwaarde dat dit geen onevenredig schade doet aan de eerder benoemde karakteristieke kwaliteiten binnen en aan de randen van het plangebied.
- Daarnaast dient in korrelmaat, opzet en detaillering te worden aangesloten bij de woonomgeving.
- Een toekomstig woonprogramma dient naast aan de categorieën in de Woonvisie ook aan te sluiten bij het kleinschalige karakter van de bestaande woonomgeving. Dit betekent dat er een maximum is in het aantal mogelijke eenheden met behoud van de bestaande bebouwing.
- Een invulling is zowel fysiek als programmatisch een toegevoegde waarde en zorgt dat de bestaande karakteristieken van het gebied behouden blijven.
- Dit onder voorwaarde van optimale ruimtelijke inpassing waarbij integraal rekening wordt gehouden met het behoud en versterken van de genoemde bijzondere waarden in en om het plangebied.

Groenstructuur, water, klimaat en duurzaamheid



Parkzone, relatie(s), lanen en patronen

Het wandelpark Boombergpark is van algemeen belang vanwege de hoge cultuurhistorische, architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden en vanwege de ruime mate van gaafheid. Het park heeft cultuurhistorische waarde als één van de goed bewaard gebleven 19e eeuwse wandelgebieden , als een bijzondere uitdrukking van een sociaaleconomische ontwikkeling, die karakteristiek is voor de betreffende periode. Het park is tevens van belang vanwege de bijzondere functie als wandel- en recreatiegebied.

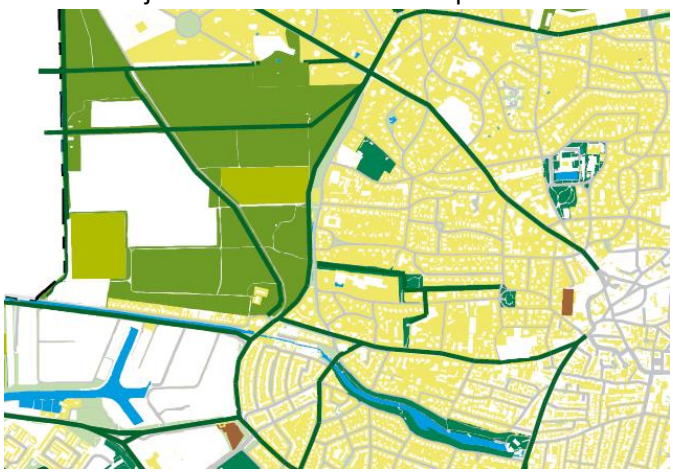
Figuur 2 Relatie Boombergpark en groenstructuur

De Peerlkamplaan maakt deel uit van het Boombergpark en vormt zowel fysieke als visueel de toegang richting het Corversbos aan de overzijde van de Schuttersweg. Uitgangspunt is dat dit cultuurhistorisch

waardevolle gebied inclusief de monumentale bomen en beplanting zowel direct als indirect als gevolg van werkzaamheden (grondwaterstand en grondwerkzaamheden) zoveel mogelijk behouden blijven en geen schade oplopen.

Groenelementen

Het oostelijke deel van het park, dat een entree in de vorm van een voetgangerssluis heeft, wordt gevormd door het zogenaamde 'stadse' deel van de Peerlkamplaan. Iets ten zuiden van het centraal in het park gelegen 'Speldenkussen' bevindt zich het Jan van Ravenswaaijpad, dat onder meer de Bergweg verbindt met de Burgemeester Gülcherlaan. Iets verder ten westen is tevens een verbinding tussen het westelijke, 'landelijke' deel van de Peerlkamplaan en de Albertus Perkstraat gerealiseerd. Het westelijke deel van de Peerlkamplaan heeft een meer bochtig verloop en de bomen, eiken en beuken, staan niet meer strak in het gelid. Aan de zuidkant van het pad is een inheemse bosrand vegetatie geplant. Nog jonge heestergroepen moeten in de toekomst coulissen vormen langs het voormalige NCRV complex, zodat de sobere bouwmassa's door de beplanting worden afgeschermd. Een uit beuken samengestelde bomengroep is een beeldbepalend onderdeel van de westzijde van het park. Ook aan de westelijke beëindiging van het park is een toegang in de vorm van een voetgangerssluis geplaatst.



Figuur 3 Groenstructuurplan 2030

Uitgangspunten:

- Behoud en versterking van de groenstructuur op de locatie en in de omgeving bij verdere ontwikkeling van het gebied.
- De beschrijving van het beschermd stads- en dorpsgezicht vormt het kader.
- Er wordt een inrichtingsplan voor de buitenruimte opgesteld.
- Nieuwe ontwikkelingen worden natuurinclusief gerealiseerd (zoals groene daken, bloemenweide, nestkasten, vleermuizenkasten, verlichtingsplan).
- Nieuwe ontwikkelingen worden klimaatadaptief en duurzaam ingepast (zonnepanelen energieneutraal/terugleverend, etc).
- Er wordt een bomeninventarisatie voor het gebied uitgevoerd om te bepalen welke bomen randvoorwaardelijk zijn voor de ontwikkeling.
- In geval van noodzaak van het rooien van bomen in het gebied worden conform compensatieregels van de gemeente bomen gecompenseerd.

Verkeer en parkeren

- De verkeersstructuur op eigen terrein blijft ongewijzigd.
- Er wordt een volledige parkeerbalans gemaakt, inclusief de beoogde tien appartementen in een villagebouw zowel voor autoparkeren als fietsparkeren, inclusief bezoekersparkeren.
- De benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.
- Er dienen voldoende fietsparkeerplaatsen te worden gerealiseerd en fietsstallingen worden meegenomen in het ontwerp (inpandig oplossen).
- Uitbreiding van programma mag niet leiden tot een toename van de parkeerdruk op de openbare weg.

Veiligheid en technische uitgangspunten

Voor de inrichting van het terrein wordt rekening gehouden met aspecten van sociaal veilig ontwerpen. Eventuele verlichtingsplannen en 24/7 gebruik wordt afgestemd met de omwonenden.

- De keerwand aan de straatzijde blijft behouden.

Definitie peil uit het vigerende bestemmingsplan blijft ongewijzigd:

- Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdingang;
- in andere gevallen en bij bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de hoogte van het gemiddelde direct aansluitende maaiveld.
- Bij het toevoegen van gebruiksmogelijkheden en functies aan het plangebied rekening houden met de omliggende woon- en leefomgeving op het gebied van openingstijden, parkeerdruk, privacy en veiligheid van het Susannapark. Daarbij zoveel mogelijk blinde muren, verduistering voorkomen.

3.3. Gebruikers en belanghebbenden

Eigenaren plangebied

Het plangebied is in eigendom van Wilsum Vastgoed Beheer BV. Dit geldt zowel voor de opstallen als het omliggende open terrein. Hetzelfde geldt voor het bovengrondse en ondergrondse parkeerterrein en de fietsparkeerplaatsen. Deze zijn bestemd voor de huurders en de eigenaar van het terrein. De parkeerplekken aan de openbare weg zijn in eigendom van de gemeente.

Huurders plangebied

Huurders zijn mediabedrijven en hieraan gerelateerde bedrijven. Daarnaast houdt de eigenaar kantoor in dit gebied. De huurders worden net als de omwonenden als belanghebbenden betrokken bij de verdere ontwikkeling van het gebied. Dit geldt zowel voor de voorbereidende verkenning als in de reguliere participatietrajecten, zij zijn daarin belanghebbende(n).

Omwonenden en omgeving

Omwonenden en belanghebbenden worden primair betrokken via de eigenaar van het gebied, waar nodig onder regie van de gemeente. De gemeente is zelf eigenaar van aanpalende delen van het terrein, waaronder de Peerlkamplaan met de monumentale bomen en de aanliggende parkzone. De openbare wegen, voetpaden en groenstroken zijn ook eigendom van de gemeente. Direct aan de westzijde gaat het terrein van de Peerlkamplaan over naar het terrein van Natuurmonumenten. Van belang voor een verdere ontwikkeling is draagvlak onder de omwonenden en andere belanghebbenden.

Overig (waterbeheer, rioolbeheer, elektra, Natuurmonumenten, Gemeente Hilversum)

Natuurmonumenten is de eigenaar van het nabijgelegen Coversbos. Ondergrondse kabels en leidingen zijn vanaf de grens van het plangebied in eigendom van de gemeente. Vanaf daar ligt de verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud bij de gemeente. Het gedeelte dat binnen het plangebied valt is de verantwoordelijkheid van de eigenaar van het plangebied.

Communicatie en participatie

Voor deze beoogde ontwikkeling vindt overleg plaats tussen de eigenaar, omwonenden en andere belanghebbenden. De gemeente faciliteert en participeert in het belang van de samenhang van de ontwikkeling met de omgeving en het publieke belang.

4. Beeldkwaliteit en ambitie (bron Welstandsnota Hilversum 2014)

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

Ligging
• het groene parkachtige karakter van het villagebied behouden en versterken
• voorgevellijnen verspringen ten opzichte van elkaar
• hoofdgebouwen zijn nadrukkelijk georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte, en hebben zo nodig een dubbele oriëntatie
• bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevellijn
• doorzichten waar mogelijk behouden
• garages liggen bij voorkeur zes meter achter de voorgevellijn
• verharding van voortuinen voor bijvoorbeeld inritten is ongewenst

Massa
• gebouwen zijn individueel, afwisselend en gedifferentieerd of maken deel uit van een samenhangend ensemble
• gebouwen hebben een duidelijke compacte hoofdmassa
• villa's bestaan uit een onderbouw tot twee lagen met een nadrukkelijke kap
• de begane grondlaag is hoger dan de hoogte van de verdiepingen
• de gevelcompositie harmonieert met de statige en monumentale opbouw van panden in de omgeving
• de gevelopbouw van gebouwen in geleding, verhouding en detaillering afstemmen op gangbare gevelopbouw van (monumentale) panden in de omgeving
• gevels zijn gedifferentieerd en representatief
• ontwerpaandacht voor (deel)symmetrie
• uitbreidingen als aanbouwen en dakkapellen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
• bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw

Architectonische uitwerking en detaillering
• detaillering is gevarieerd en zorgvuldig, sober tot zeer rijk en per gebouw of ensemble in samenhang
• individuele gebouwen in een ensemble voegen zich naar het geheel
• gebouwen hebben een rijke uitstraling
• bakstenen gevels zijn bij voorkeur voorzien van siermetselwerk
• gevelopeningen zijn voornamelijk staand
• uitgangspunt zijn traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen

Materiaal en kleur
• materialen en kleuren zijn traditioneel, bij voorkeur in harmonie met omgeving
• gevels zijn van baksteen en bij uitzondering van stucwerk of houten rabatdelen
• hellende daken zijn gedekt met keramische pannen, leien of riet
• kozijnen zijn bij voorkeur van hout
• daken en gevels zijn voornamelijk in aardkleuren
• gepleisterde gevels zijn licht van kleur en bij voorkeur (crème)wit
• kozijnen en ander houtwerk is in het algemeen geschilderd in traditionele kleuren als crèmewit en donkergroen

Aanvullende criteria ensembles

• voor diverse samenhangende ensembles zijn in bijlage 3 van de Welstandsnota Hilversum 2014 aanvullende criteria opgenomen.

Bijlage voorbereidende gesprekken

In voorbereidende gesprekken heeft de gemeente Hilversum positief gereageerd op de door de eigenaar, Van Wilsum Vastgoedbeheer, gewenste ontwikkelingen. Hierbij geldt de voorwaarde van nader onderzoek en draagvlak voor de verdere ontwikkeling van het gebied.

De volgende onderwerpen zijn het vertrekpunt geweest ter voorbereiding van de nota van uitgangspunten.

- Positieve grondhouding tegenover een aanvraag om de parkeercapaciteit op eigen perceel ondergronds uit te breiden. Hiervoor is vergunning verleend.

- Mogelijkheid van 2 naar 4 stippen (oftewel het aantal hoofdgebouwen) om in de toekomst de mogelijkheid te hebben om de aaneengesloten bebouwing op te kunnen delen in losse hoofdgebouwen, mits dit op zichzelf niet leidt tot een toename aan bebouwing.

- Wijzigen van de vorm van het bouwvlak ('oud-voor-nieuw'), mits:
  a. de bebouwde oppervlakte (zijnde footprint) gelijk blijft;
  b. sprake is van een verbetering van de stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, aansluitend bij de kenmerkende kwaliteiten van De Boomberg als beschermd stadsgezicht.

- Nieuw solitair villa-achtig woonvolume oostzijde voor maximaal tien appartementen:
  a. Een massa met een footprint van maximaal 560 m2 van maximaal twee lagen met een kap in de vorm van een villa.
  b. De nieuwe massa dient vrij te staan van de aanwezige kantoorgebouwen.
  c. Rekening houdend met de beschrijving van de kenmerkende kwaliteiten en waarden van het gebied De Boomberg in artikel 10 van het bestemmingsplan Noordwestelijk Villagebied (qua positionering, oriëntatie en bebouwingstypologie).
  d. Rekening houdend met de monumentale waarden rondom, zoals het park Peerlkamplaan (Boombergpark). Deze mogen niet worden aangetast.
  e. De vormgeving en architectuur vraagt een zorgvuldige en gedetailleerde benadering, waar de Commissie Welstand en Monumentenzorg bij betrokken dient te worden.

- De wijze waarop de wijziging naar de mix van de werk- en woonfunctie kan worden vormgegeven, zowel kwalitatief als in de tijd bezien, is onderwerp van verdere studie en overleg. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
  a. dat een dergelijke ontwikkeling aansluit bij de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 10 van het geldende bestemmingsplan,
  b. dat een dergelijke ontwikkeling niet leidt tot een toename aan bebouwing en een verbetering van de stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische waarden tot gevolg heeft.
  c. de samenhang tussen hoogwaardig bebouwde en onbebouwde ruimte met een parkachtig karakter dient uitgangspunt te zijn.
  d. individualiteit van de bebouwing, de relatie met de openbare ruimte en de verhouding tussen oppervlakte, bebouwing en kavel zijn essentieel.

Een besluit tot wijziging van het planologisch regime is voorbehouden aan de gemeenteraad en dat betekent tevens dat de gemeenteraad niet gebonden is aan de uitgangspunten voor de wijziging van het planologisch regime.

[redacted]

PER EMAIL

[redacted]

Hilversum, 18 februari 2022

Betreft : bestemmingsplanwijziging perceel Bergweg - Schuttersweg

Geachte [redacted] beste wethouder,

In deze brief richt ik mij rechtstreeks tot u, omdat u betrokken was bij het maken van afspraken inzake de huisvesting [redacted] op het perceel Bergweg – Schuttersweg. In dit kader verwijs ik naar de brieven van de gemeente aan [redacted] van 7 februari 2019 en 12 maart 2019 (de "**brieven**") waarin de afspraken door de gemeente Hilversum (de "**gemeente**") zijn bevestigd.

Vanaf eind 2018 hebben de gemeente, [redacted] gesprekken gevoerd over de huisvesting van [redacted] in Hilversum. De gemeente heeft in deze gesprekken aangegeven dat de huisvesting van [redacted] in Hilversum voor de gemeente van groot belang is. [redacted] heeft aangegeven mee te willen werken aan de uitbreiding van de huisvesting van [redacted] op het kantorencomplex aan de Bergweg / Schuttersweg. [redacted] heeft daarbij een aantal knelpunten kenbaar gemaakt, te weten:

- het opzeggen van een aantal huurders op het complex waaronder een grote huurder Sonos;
- het realiseren van extra parkeren op het terrein door middel van een ondergrondse parkeergarage (eis van [redacted]);
- het verhuren van circa 16.000 m² kantoorruimte aan één grote partij. De strategie is immers multi-tenant verhuur om op die manier het risico op leegstand in de portefeuille te reduceren.

Met name dit laatste punt was voor [redacted] een grote zorg. Deze locatie is immers onderdeel van een vastgoedportefeuille waarin de eigenaren een gezonde portefeuille willen samenstellen mede voor toekomstige generaties waarin het risico op leegstand beperkt is. [redacted] was bereid om het risico van één grote huurder ([redacted]) te accepteren onder de voorwaarde dat de functie "wonen" zou worden toegevoegd aan de bestemming. De achtergrond hiervan is dat als [redacted] ooit vertrekt op het perceel ook een andere functies gerealiseerd kunnen worden; hetgeen het risico op leegstand beperkt.

Het toevoegen van de functie "wonen" is door de gemeente getoetst bij diverse adviseurs en advocaten waarna de brieven zijn opgesteld met daarin de bevestiging dat het college een principebesluit zal nemen over de voornoemde wijziging van het geldende planologische regime en hieraan haar medewerking zal verlenen.

[redacted]

Nadien is er veel te doen is geweest over de uitbreiding van op dit complex. Er is ook veel weerstand ontstaan bij omwonenden over het realiseren van de ondergrondse parkeergarage. Tijdens bovengenoemde periode hebben wij, op advies van de gemeente, gas terug genomen inzake het realiseren van deze bestemmingsplanwijziging. Op 14 januari 2020 hebben wij daarover een e-mail ontvangen van de projectleider van de gemeente ( ) met daarin de mededeling dat op advies van de bestemmingsplanprocedure niet direct, maar over 1,5 tot 2 jaar zal worden gestart. Nu deze termijn is verstreken en het dossier weer is opgepakt, hebben wij van onze contactpersoon binnen de gemeente, vernomen dat de bestemmingsplanwijziging niet verder wordt uitgewerkt, omdat de nieuwe functie niet binnen korte tijd uitvoerbaar zou zijn. Dit bericht is niet alleen zeer teleurstellend, maar ook in strijd met de gemaakte afspraken.

De resterende looptijd van de tussen en getekende huurovereenkomst is (nu nog) 8 jaar. heeft ons medegedeeld dat deze termijn in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van de bestemmingsplanwijziging en dat deze daarom niet kan worden geformaliseerd. Deze argumentatie bevreemdt ons zeer. De oplossing van de bestemmingsplanwijziging is afgesproken in het kader van het aangaan van een huurovereenkomst met een initiële looptijd van 10 jaar, omdat aan het einde van de looptijd van de huurovereenkomst niet geconfronteerd wil worden met leegstand van 16.000m2 kantoorruimte. Deze afspraak is getoetst door de gemeente voordat deze schriftelijk is bevestigd in de brieven.

De afspraken met betrekking tot de functiewijziging waren een uitdrukkelijke voorwaarde voor om in te stemmen met de verhuur aan De argumenten van de gemeente om de bestemmingsplanwijziging niet te behandelen waren op het moment dat de afspraak werd gemaakt ook bekend en zijn alleen om die reden al geen reden om de voorgenomen wijziging te parkeren. Met de gemeente zijn duidelijke afspraken gemaakt om het bestemmingsplan op de kortst mogelijke termijn te wijzigen. In dat kader verwijs ik ook naar de procesafspraken, die zijn gemaakt in de bespreking van 4 maart 2020, over het opstellen van een uitgangspuntennotitie en de daarop volgende intentieovereenkomst en anterieure overeenkomst.

Graag treden wij met u in overleg om de voortgang te bespreken en de functiewijziging te formaliseren. Wij verwachten met de gemeente als partner dit probleem te kunnen tackelen zoals wij ook samen met de gemeente in Hilversum hebben kunnen huisvesten.

Puntsgewijs willen wij nog inhoudelijk reageren enkele opmerkingen die wij vanuit de gemeente hebben ontvangen:

Herziening van het bestemmingsplan ondanks de vigerende huurovereenkomst
Het is ons inziens geen probleem het bestemmingsplan te wijzigen door naast de huidige bestemming "kantoor" ook de bestemming "wonen" toe te staan. Juist met een nieuw bestemmingsplan wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de toekomst planologisch vastgelegd. Dit past ons inziens ook heel goed in de gedachte van de Omgevingswet. Daar is ook sprake van uitnodigingsplanologie, waar de overheid in beginsel meer faciliterend optreedt richting ontwikkelaars en nadenkt over de toekomstige bestemmingen in een gebied.

Toepassen dubbelbestemming
Het is ook goed mogelijk om aan dezelfde grond een dubbele functie toe te wijzen. In voorliggend geval wordt er dan voor gekozen om naast de huidige toegestane kantoorfunctie ook een woonbestemming mogelijk te maken. Dit kan op verschillende manieren geregeld worden:

- door bijvoorbeeld de bestemming "gemengd' te hanteren, waarbinnen "kantoor" en "wonen" mogelijk is;
- door de kantoorbestemming te behouden en middels een functieaanduiding "wonen" ter plaatse van deze aanduiding mogelijk te maken.

Geen strijdig gebruik
Bij het hanteren van een dubbelbestemming is er geen sprake van strijdig gebruik gedurende de periode dat het kantoorgebruik wordt doorgezet. Simpelweg omdat het binnen de bestemming past (bijvoorbeeld gemengd, of kantoor met functieaanduiding wonen).

Houdbaarheid onderzoeken
Het klopt dat diverse milieutechnische onderzoeken maximaal vijf jaar houdbaar zijn. Dit betekent echter niet dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is. Indien over bijvoorbeeld 5 jaar of later daadwerkelijk woningen gerealiseerd worden op het perceel, blijft de sectorale wetgeving (o.a. wet natuurbescherming) gelden en zal in het kader van de daadwerkelijke ingreep alsnog moeten aantonen dat hieraan wordt voldaan. Daarnaast kan middels voorwaardelijke verplichtingen in de regels van het bestemmingsplan geregeld worden dat er bij de aanvraag omgevingsvergunning aangetoond moet worden dat er bijvoorbeeld voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Het gebruiken van voorwaardelijke verplichtingen is inmiddels gemeengoed in bestemmingsplannen en past ook heel goed binnen de uitgangspunten van de Omgevingswet.

Al met al is vanuit het oogpunt van uitvoerbaarheid in relatie tot het bestuursrecht en planologie geen belemmering om de bestemmingsplanwijziging in procedure te brengen. Indien u dat wenst kunnen wij dit onderbouwen aan de hand van adviezen van onze adviseurs.

Graag maak ik met u een afspraak om de voortgang van de toegezegde wijziging te bespreken en verder te waarborgen. Ik vertrouw erop dat wij in goed overleg uitvoering kunnen geven aan de afspraken die wij hebben gemaakt in het kader van de huisvesting van

In afwachting van uw reactie.