

Bergweg, voormalige NCRV-locatie

Planuitwerkingskader - mei 2025

Hilversum Mediastad



Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Status en doel van het PUK 5
1.3 Opgave 5

2 Bestaande situatie 7
2.1 Ligging in Hilversum 7
2.2 Historische ontwikkeling 7
2.3 Beschrijving van het plangebied 9
2.4 Bestemmingsplan Noordwestelijk villagebied 10

3 Samenvatting analyse 12

4 Visie 14

5 Doelen planontwikkeling 21
5.1 Programma 21
5.2 Ruimtelijk 22
5.3 Beeldkwaliteit 23
5.4 Mobiliteit en parkeren 23
5.5 Duurzaamheid 24

6 Vergelijking toezeggingen 26

Bijlagen 29
1 Collegebrieven 29
2 Beschrijving van het initiatief van de eigenaar 37
3 Cultuurhistorische analyse 38
4 Ruimtelijke analyse 44
5 Beleidsanalyse 52
5.1 Omgevingsvisie Hilversum 2040 52
5.2 Visie Noordwestelijk villagebied (2002) 53
5.3 Cultuurhistorie 53
5.4 Economisch beleid 54
5.6 Groenbeleid 56
5.7 Waterbeleid 56
5.8 Woonbeleid 57
5.9 Mobiliteitsbeleid 57
5.10 Duurzaamheidsbeleid 58
6 Voorbeelden ruimtelijke modellen 60

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds 2012 is Talpa voor een deel gevestigd in de voormalige NCRV-locatie. In 2020 heeft Talpa volledige intrek genomen in zowel de Bergweg 30-70, alsmede Schuttersweg 10. De eigenaar beschouwde dit als een groot risico. Hij had nu nog maar één huurder, in plaats van meerdere huurders met een gespreid risico. De gemeente wilde Talpa graag in Hilversum - Mediastad behouden. Daarom heeft de eigenaar de gemeente gevraagd om ook de bestemming 'wonen' toe te voegen aan de bestemming 'kantoren' voor een gedeelte van de bebouwing. Het college van Burgemeester en Wethouders (verder: het college) heeft toegezegd mee te werken aan het toevoegen van een bestemming 'wonen' aan de bestemming 'kantoren' onder bepaalde voorwaarden (brief 7 februari 2019, en brief 11 maart 2019, zaaknummer 519924). Het huidige college, handhaaft dit standpunt. (brief 15 juli 2022, zaaknummer 1097591. In de brieven zijn de volgende punten opgenomen:

- Ontwikkeling ondergrondse parkeergarage; voornemen om de ondergrondse parkeergarage uit te breiden met 120 parkeerplaatsen.
- Aantal stippen van 2 uitbreiden naar 4; de aaneengesloten bebouwing opsplitsen in meerdere losse hoofdgebouwen.
- Wijzigen bouwvlak; mogelijkheden om de vorm van het bouwvlak te wijzigen als daarmee de kwaliteit van de bebouwing op het perceel verbetert.
- Nieuw woonvolume aan de oostzijde; onder voorwaarden een nieuw solitair villa-achtig volume met een maximale footprint van 560 m2 waarbij maximaal 2 lagen een kap worden gerealiseerd.
- Mix-vorm van wonen en werken in de toekomst; onderzoek naar een passende mix van wonen en werken op het perceel, waarbij geen toename van bebouwing en een verbetering van de stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zal plaatsvinden.

Op 19 december 2023 heeft het college besloten een voorschotovereenkomst aan te gaan met de eigenaar van het perceel. Deze is door beide partijen ondertekend op 1 februari 2024. De gemeente Hilversum heeft daarom samen met de eigenaar afgesproken om voor deze ontwikkeling van bovengenoemde punten, door de gemeente Hilversum, een Planuitwerkingskader (PUK) op te stellen.



In dit PUK worden kaders geschept om bovengenoemde punten ruimtelijk verder te onderzoeken en uit te werken, zodat de stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de locatie worden verbeterd bij een herontwikkeling van het perceel. Ook moet de mogelijkheid blijven bestaan om de huidige situatie voort te zetten.

1.2 Status en doel van het PUK

Het doel van een Planuitwerkingskader (verder: PUK) is om voorwaarden te stellen aan een ruimtelijke ontwikkeling op een bepaalde plek. Dit PUK gaat over de voormalige NCRV-locatie aan de Bergweg/ Schuttersweg.
In dit PUK voor de voormalige NCRV-studio's staat:

- gemeentelijk beleid dat op deze plek geldt
- de cultuurhistorische waarde van het gebied
- wat voor gebouwen en functies in het gebied mogelijk zijn en welke voorwaarden hiervoor gelden
- welke aanpassingen aan de buitenruimte nodig zijn en welke voorwaarden hiervoor gelden
- welke onderzoeken de initiatiefnemer moet doen.

De gemeenteraad is bevoegd om het PUK vast te stellen. Als het PUK wordt vastgesteld, zal het college een Intentieovereenkomst aangaan met de eigenaar van het perceel voor de verdere planvorming.

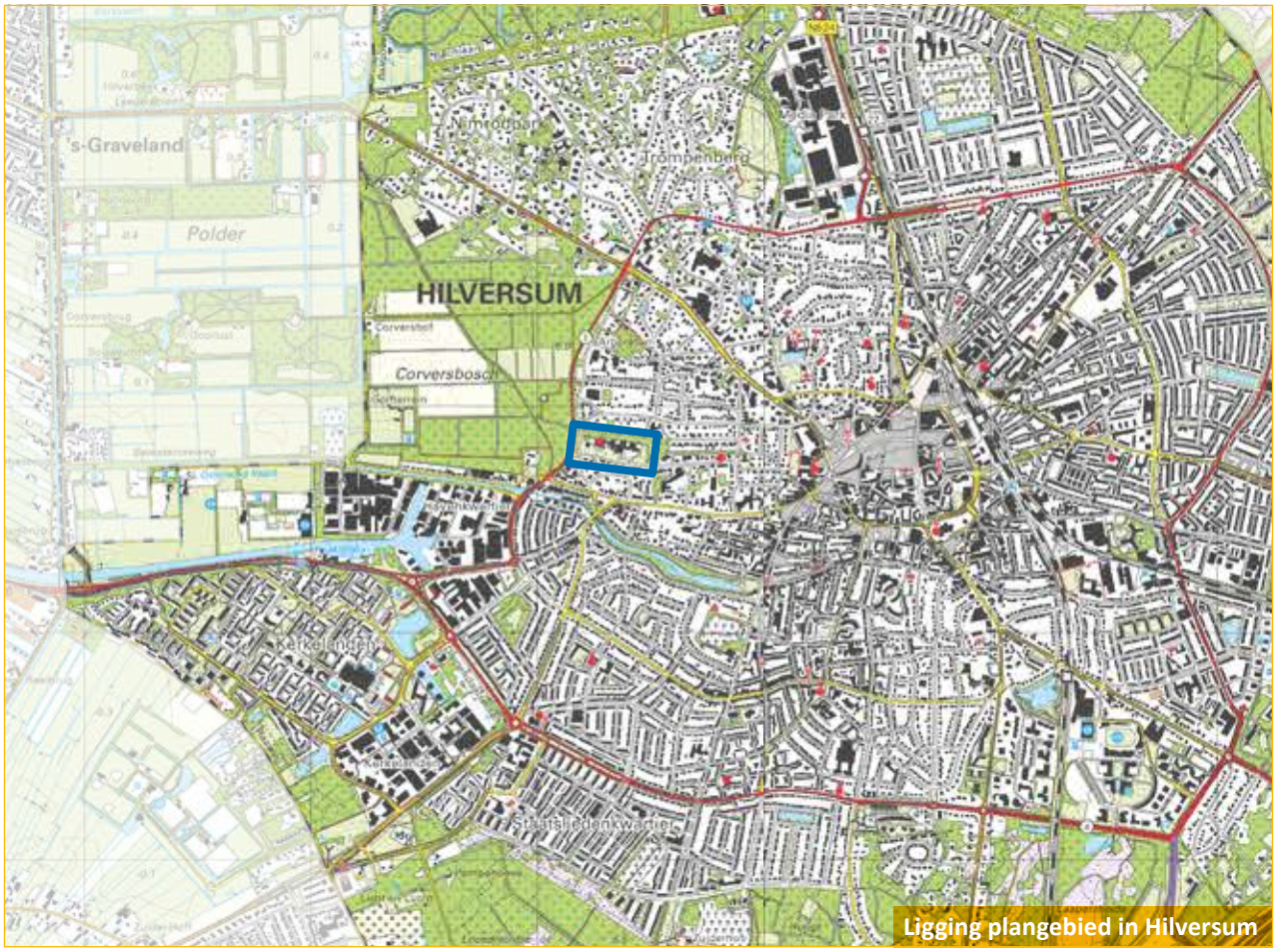
Na het PUK is het aan de initiatiefnemer om een Locatieontwikkelplan (verder: LOP) te maken. Dat is een ruimtelijk plan dat past binnen de voorwaarden van het PUK. Bij het maken van het LOP, wordt de buurt en andere betrokkenen gevraagd mee te denken of te reageren.
Na vaststelling van het LOP in de gemeenteraad, wordt een aangepast omgevingsplan gemaakt.

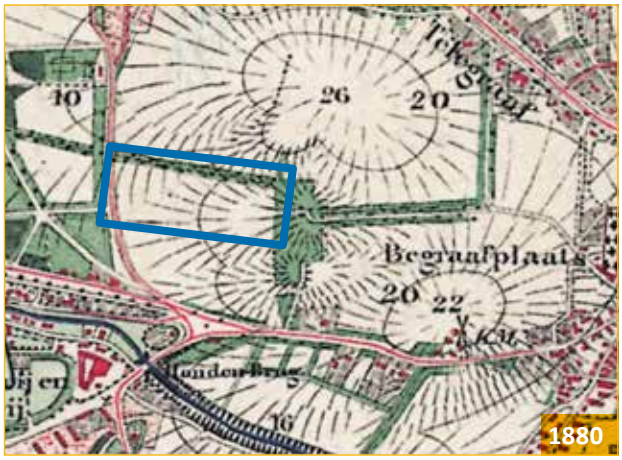
1.3 Opgave

De opgave voor deze locatie is om uitvoering te geven aan het positieve standpunt van het college. Daarbij stellen we een kader op, waarin voorwaarden voor een combinatie van de functies Wonen en Werken van het voormalige NCRV-complex aan de Bergweg / Schuttersweg worden gesteld.



Positie van het PUK in het planproces ruimtelijke ontwikkelingen


HILVERSUM
Corversbosch
Ligging plangebied in Hilversum


Begraafplaats
1880


1920


1950


1980

2 Bestaande situatie

2.1 Ligging in Hilversum

Het plangebied ligt in de wijk Noordwestelijk Villagebied, ten westen van het centrum van Hilversum. De locatie ligt tussen de Bergweg aan de zuidkant en het Boombergpark aan de noordkant en ligt aan de westelijke bebouwingrand van Hilversum in overgang naar het Corversbos. In de directe nabijheid ligt ook de Geert van Mesdagweg (‘de buitenring’) maar is niet direct vanaf deze weg te bereiken.

2.2 Historische ontwikkeling

De eerste (landschappelijk) ontwikkeling in dit gebied kwam tot stand op initiatief van de Hilversumse kunstschilder Jan van Ravenswaaij. Hij nam in 1831 het initiatief tot de aanleg van een ‘belommerd wandelgebied’ op en ten oosten en ten westen van de heuvel de Boomberg. Hij slaagde erin om in de periode 1831-1841 een aantal percelen akkerland op de Zuider Eng te kopen. Die liet hij beplanten en inrichten als wandelgebied. Het in 1848 aan de gemeente Hilversum overgedragen park, wat nu bekent is als het Boombergpark, werd de groene long van het later in ontwikkeling gebrachte villapark Boomberg.

De eerste bebouwing in het plangebied kwam toen in 1896 werd begonnen met de bouw van villa Henriette, aan de Schuttersweg 8, als onderdeel van het Susannapark, een relatief klein villapark op de westelijke helling van de Boomberg. De villa kwam aan de weg die naar de Schuttersheide en naar het Corverbosch leidde en was omringd door een grote tuin.
Later verrezen binnen het plangebied, in oostelijke richting nog twee villa’s op eigen percelen: Villa Rosa en Villa Hooge Dreuvik.

In een zoektocht naar meer ruimte kocht in 1936 de Nederlandse Christelijke Radio Vereniging (NCRV) Villa Henriëtte met de tuin en bijgebouwen aan. Doel was er een nieuwe studio te bouwen en de villa als tijdelijke locatie te gebruiken. De NCRV richtte de villa als omroepstudio in en vanaf 1937 werd hier door de omroep uitgezonden.
Tussen 1938 en 1940 werd de nieuwe NCRV-studio achter de villa gebouwd en kwam er een fietsenstalling. In het exterieur wordt dit centrale punt geaccentueerd door de achthoekige toren. In de twee trapeziumvormige volumes bevinden zich de grotere studioruimten. Er kwam een ondergrondse gang naar de oude villa, die werd verbouwd.
Het bestaande studiocomplex bood ruimte aan het maken van opnamen en het daarbij behorende personeel. De kantoren waren echter in Baarn gevestigd. Om kantoren op de locatie te kunnen realiseren, kocht de NCRV de twee aangrenzende percelen aan. De villa’s op deze percelen werden uiteindelijk afgebroken om plaats te maken voor nieuwbouw. De kantoren werden in een kamvormig gebouw, achter op het terrein ondergebracht.
In de jaren tachtig werd een forsere uitbreiding met kantoren op het parkachtige terrein gerealiseerd. Het ontwerp moest een aantal malen worden gewijzigd wegens bezwaren van omwonenden, die het gebouw te groot vonden. De opgave bestond uit een complex van 14.000m², dat verbonden moest worden met het monumentale gebouw uit 1940. Om de omvang van het complex binnen het villapark te beperken, werd gebruik gemaakt van de hoogteverschillen in het terrein. De ondergrondse parkeergarage werd gecamoufleerd. Het hoogste punt van het gebouw werd op het laagste punt van het terrein geplaatst.

Voor een uitgebreidere cultuurhistorische analyse zie bijlage 3, achter in dit document.



Foto 1



Foto 2



Plangebied



Foto 3



Foto 4


Foto 5


Foto 6

2.3 Beschrijving van het plangebied

De grenzen van het plangebied van het PUK worden gevormd door de eigendomsgrenzen van het perceel. Het terrein heeft een oppervlakte van ruim 27.645 m2.
Het is een van de laatste grote aaneengesloten mediakantorenlocaties (bijna 17.000m² VVO aan kantooroppervlak) buiten het Media Park.
Aan de noordzijde en oostzijde grenst het terrein aan het Boombergpark. Dit is een gemeentelijk monument. Het Boombergpark is een lommerrijke monumentale bomenlaan langs de Peerlkamplaan.
Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de Bergweg, en aan de westzijde de Schuttersweg.
In het plangebied staat de Villa Henriëtte aan de Schuttersweg 8. Daarachter staan de voormalige NCRV-studio's. Zowel de villa als de achterliggende NCRV-gebouwen zijn rijksmonumenten. De bebouwing daarachter, waarvan het grootste complex dateert uit de jaren '80 is niet monumentaal.
Het totaal van bebouwing op de locatie is van een veel grotere schaal dan de bebouwig in de directe omgeving die hoofdzakelijk uit vrijstaande villa's bestaat. Toch komen er in de wijdere omgeving meerdere grotere gebouwcomplexen voor. In de ruimtelijke analyse in bijlage 4 is daarvan een overzicht opgenomen. Veelal zijn deze gelegen aan groter ruimtelijke structuren zoals de Vaartweg en de Schuttersweg of aan de groenstructuur van het Boombergpark en de uitlopers daarvan.
Door de vele bomen en struiken op het terrein, biedt het perceel een groene uitstraling naar de omgeving. Van de beplanting wordt samen met de aanwezige hoogteverschillen handig gebruik gemaakt om de op maaiveld aanwezige parkeerplaatsen aan het zicht van buitenaf te onttrekken. Op het perceel zelf en gezien vanuit de bebouwing is het parkeren daarentegen wel goed zichtbaar.


Foto 7


Foto 8

2.4 Bestemmingsplan Noordwestelijk villagebied

De locatie ligt in het bestemmingsplan Noordwestelijk Villagebied. Dit bestemmingsplan is in 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Hilversum. Voor de parkeernormen is in 2013 de Herziening Noordwestelijk Villagebied – parkeernormen vastgesteld.

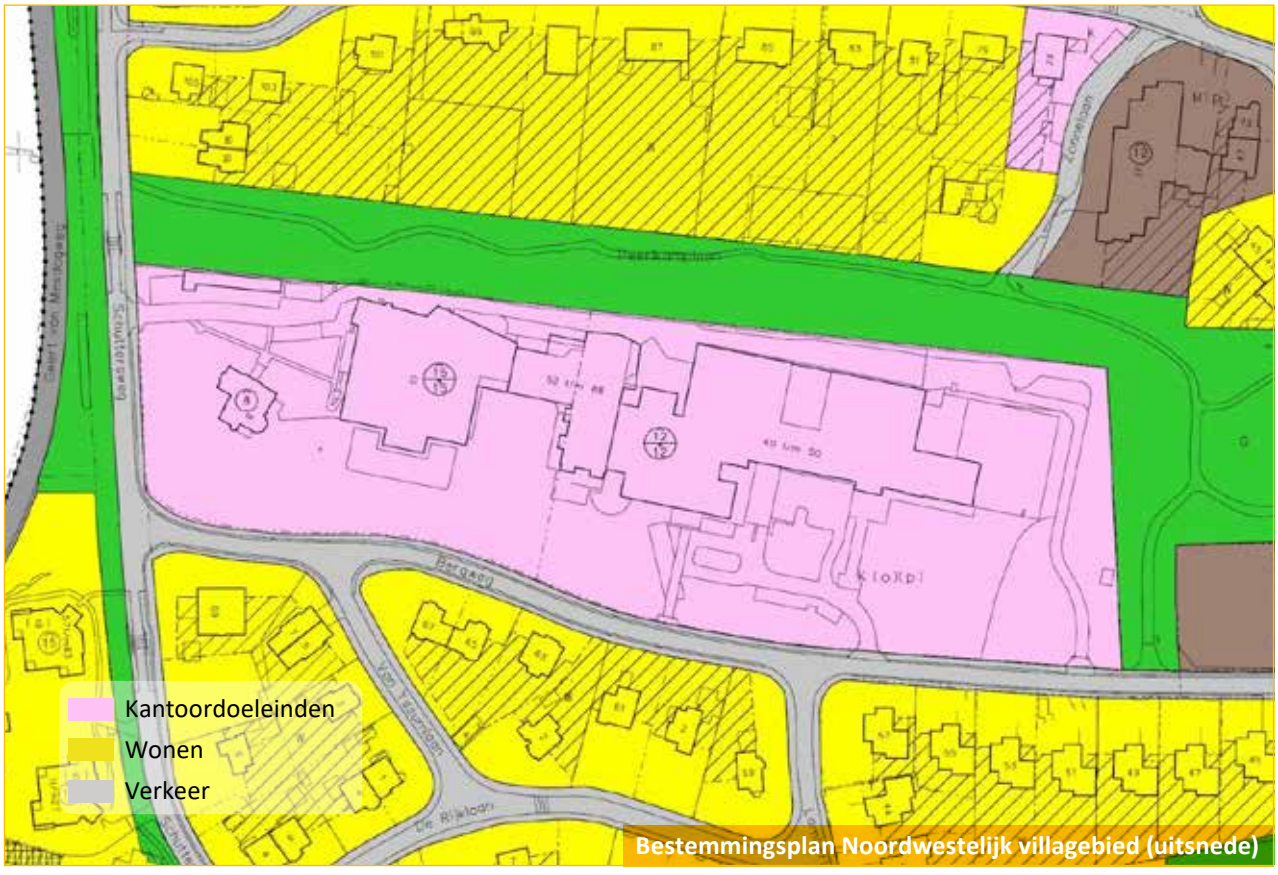
Gebruiksmogelijkheden

Het plangebied heeft de bestemming Kantoordoeleinden (artikel 14). Hier zijn toegestaan: kantoren, de daarbij behorende tuinen en erven, met de bijhorende voorzieningen, zoals een kantine.
Er zijn twee aanvullende aanduidingen opgenomen: (o) en (p). De (o) betekent dat in het bestemmingsvlak een ondergrondse parkeergarage is toegestaan, die groter is dan het bouwvlak. Er is geen maximum aangegeven. Wel staat in artikel 11 een maximale diepte van 4m onder peil. De aanduiding (p) betekent dat het terrein tussen het hoofdgebouw en de openbare ruimte mag worden gebruikt voor opslag of voor parkeren van meer dan twee auto's.

Bouwmogelijkheden

Voor de bouwmogelijkheden geldt artikel 11. Hoofdgebouwen moeten in het bouwvlak worden gebouwd. De twee bouwvlakken zijn strak rond de bestaande bebouwing neergelegd en mogen volledig worden bebouwd. Per bouwvlak is één hoofdgebouw toegestaan.
De maximale goothoogte voor een hoofdgebouw is 7,5 meter. De maximale bouwhoogte voor een hoofdgebouw is 11 meter. Als op de kaart een andere hoogte staat, geldt die hoogte. In het plangebied gelden de volgende maximale bouwhoogtes:

- Schuttersweg 8: max. 8m goothoogte;
- Schuttersweg 10: max. 15 m goot- en bouwhoogte;
- Bergweg 52 t/m 88: max. 7,5m goothoogte, max. 11 m bouwhoogte;
- Bergweg 40 t/m 50: max. 12 m bouwhoogte.



Bestemmingsplan Noordwestelijk villagebied (uitsnede)

Het peil is als volgt gedefinieerd in het bestemmingsplan:
a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdingang;
b. in andere gevallen en bij bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de hoogte van het gemiddelde direct aansluitende maaiveld.

Aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen mogen alleen worden gebouwd waar op de kaart de aanduiding 'te bebouwen erven' staat, of binnen het bouwvlak. Deze aanduiding staat niet in het plangebied. Dit betekent dat alle gronden rond het bouwvlak als 'tuin' worden gezien. Alleen erkers zijn toegestaan.

Er is een vrijstellingsbevoegdheid voor ondergronds bouwen om parkeerplaatsen te maken. Dit biedt de mogelijkheid voor het bouwen in maximaal 2 lagen onder de grond met een maximale diepte van 8 m (mits geen schade aan het ondergrondse watersysteem wordt toegebracht).

Medebestemmingen

Het gebied is gelegen in de medebestemming 'Beschermd stadsgezicht'. Er geldt een aanlegvergunningstelsel voor diverse werkzaamheden (artikel 7), zoals:

- Het rooien van bomen met een stamdoorsnede < 20 cm.
- Het aanleggen van verhardingen
- Het afgraven of ophogen van grond met 30 centimeter of meer.
- Het buiten het "bouwvlak" aanleggen van een inrit van een ondergrondse parkeergarage, achter (verlengde van) de voorgevel.
- De aanleg van parkeerplaatsen, met dien verstande dat:
  - Ze worden uitgevoerd in halfverharding.
  - Op de gronden met de aanduiding "(p)" meer dan 2 parkeerplaatsen per hoofdgebouw mogen worden gerealiseerd en dat deze parkeerplaatsen recht voor het hoofdgebouw gesitueerd mogen worden, mits zodanige beplanting wordt aangebracht dat de auto´s aan de straatzijde aan het zicht worden onttrokken.

Ook geldt de medebestemming Archeologisch waardevol gebied II (artikel 8). Grondroerende werkzaamheden met een omvang van meer dan 100 m2 die dieper reiken dan 40 cm zijn aanlegvergunningplichtig. Dit geldt ook voor het aanleggen of verharden van wegen en paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen voor zover de verharding meer is dan 100 m2.

NB: Zie voor de volledige informatie over het bestemmingsplan: regelsopdekaart.nl

3 Samenvatting analyse

Dit hoofdstuk biedt een puntsgewijze samenvatting van de uitkomsten van de cultuurhistorische analyse, ruimtelijke analyse en de beleidsanalyse van het gebied. Deze analyses zijn terug te vinden in de bijlagen 3 t/m 5.

Sterktes

- Grootschalige werklocatie, één van de laatste werklocaties van deze omvang buiten de formele kantorenlocaties.
- Ligging van het plangebied in een groene, parkachtige omgeving, nabij het Boombergpark en Corversbos; een aantrekkelijke omgeving om te wonen en te werken.
- Ligging in Rijksbeschermd gezicht Noordwestelijk Villagebied. Het gebied onderscheidt zich van andere woon-werkgebieden door een hoog kwaliteitsniveau van cultuurhistorie en natuurwaarden.
- Aanwezige Rijkmonumentale gebouwen op het perceel. Deze zijn van algemeen belang vanwege de architectuur- en cultuurhistorische waarde als grotendeels gaaf bewaard gebleven en representatief voorbeeld van een studiocomplex waarvan de gebouwen in verschillende perioden tot stand zijn gekomen. Het complex heeft ensemblewaarde door de historisch-functionele en ruimtelijke samenhang en is van stedenbouwkundig belang vanwege de beeldbepalende situering aan de Bergweg in het Noordwestelijk Villagebied, met de hoge toren van het studiogebouw als belangrijk oriëntatiepunt.
- Kwalitatief goede inrichting van de tuinen langs de Bergweg en de Schuttersweg aan de westkant van het perceel. Dit draagt bij aan het groene karakter van de wijk.
- Aanwezigheid van grote, monumentale bomen, zowel op het perceel als in het aangrenzende Boombergpark. Deze bomen dragen in belangrijke mate bij aan het welbevinden van mensen en dieren in de omgeving o.m. door te voorzien in koelte, beleving van de seizoenen, het bufferen van hevige regenbuien.
- Hoge natuurwaarden: het perceel vormt een overgangsgebied tussen het natuurgebied van het Corversbos en de compacte villawijk De Boomberg. Juist op deze overgangsgebieden komen dier- en plantensoorten uit de stad en uit het buitengebied samen: hier is landschappelijke variatie die leidt tot een hoge biodiversiteit
- Aanwezigheid gebouwde ondergrondse parkeervoorzieningen.
- Ligging in een gebied waar een mix van functies aanwezig is.

Zwaktes

- Door de tijd heen zijn verschillende gebouwen uit verschillende tijden aan elkaar vast gebouwd, ook aan de monumentale bebouwing.
- Gebouwen zijn grotendeels afgekeerd van het naastgelegen Boombergpark en het Boombergpark is grotendeels afgekeerd van het kantorencomplex. Er is geen zichtrelatie van en naar het naastgelegen monumentale Boombergpark.
- Het oostelijk deel van het perceel en langs het Boombergpark is rondom kantoren vooral ingericht voor het parkeren van auto’s.
- Verkeersveiligheid voor fietsers in de directe omgeving staat onder druk door de vele autobewegingen.
- Overlast wordt ervaren door omwonenden door huidig gebruik buiten reguliere kantoortijden en verkeersoverlast.

Kansen

- Kavel als versterking van de ecologische functie van het Boombergpark: “verdikking” van de “groene vinger”.
- Vanwege gebouwvolumes, -hoogtes en de ligging zijn er grote kansen voor natuurinclusief bouwen.
- Verbeteren terreininrichting in het oostelijk en noordelijk deel van het terrein, passend bij de landschappelijke uitstraling en eventuele woonfunctie: minder verharding en meer groen.
- Differentiatie in het woningaanbod: toevoegen van sociale huurwoningen in het Noordwestelijk villagebied.
- Doorstroommogelijkheden op de woningmarkt binnen het Noordwestelijk villagebied verbeteren.
- Het toevoegen van woonfuncties biedt kansen voor specifieke doelgroepen.
- Mix van functies op het perceel kan leiden tot een efficiënter gebruik van de parkeervoorzieningen.
- Toevoegen van bebouwing, bijv. door optoppen, biedt kansen voor de verduurzaming van de bestaande bebouwing.

Bedreigingen

- Verlies van grootschalige werklocaties op deze locatie.
- Verlies aan ruimte voor werk, met daarmee verlies aan de mix van functies (wonen en werken) in dit gebied.
- Te hoge programmatische druk in relatie tot ruimtelijke kwaliteit.
- Verdere verdichting van het Noordwestelijk villagebied.
- Enkel toevoegen woningen zonder kwaliteit van het perceel te verbeteren.
- Intensiteit / capaciteit omringende wegen, met name de buitenring van Hilversum.
- Aantasting van de karakteristieken van de villawijken Boomberg en Susannapark (schaal en ontwerp).
- Aantasting van de karakteristieken van het wandelpark Boombergpark en bescherming groene erfgrenzen door verdere verharding en verdichting.
- Verrommeling op het perceel door bijkomend programma (fietsen, kliko’s, trafo’s).

4 Visie

Dit hoofdstuk beschrijft een visie op de locatie in het geval dat er geen geschikte kantoorgebruiker(s) gevonden wordt en een deel van de kantoorfunctie omgezet wordt naar wonen. Overeenkomstig de toezeggingen, mag bij vervangende nieuwbouw sowieso een gebouw met een footprint van 560m² voor wonen bestemd worden. De visie is gebaseerd op de uitkomsten van de Swotanalyse, de ruimtelijke analyse en een weging van het geldende beleid.
In de huidige situatie met het huidige gebruik is het niet direct noodzakelijk om deze locatie functioneel of ruimtelijk te veranderen. Áls het gebruik op de locatie wijzigt van 100% werken naar een combinatie van werken en wonen, biedt dit wel aanleiding tot ruimtelijke verbeteringen. Om daarmee te komen tot een omgeving die beter passend is bij deze mix van functies en bovendien de karakteristieken en kwaliteiten van het Noordwestelijk villagebied herstelt.
De visie beschrijft hoe deze ontwikkeling niet alleen een wijziging van functie (toevoegen woningen) zou zijn maar een duurzame ontwikkeling die ook bijdraagt aan de ruimtelijke opgaven in dit gebied.

Deze visie dient als tussenstap om in het volgende hoofdstuk te komen tot kaders en uitgangspunten voor een eventuele ontwikkeling.
Bij deze visie op de locatie gaan we uit van de bestaande kwaliteiten die nu al op de locatie aanwezig zijn.

Behoud van de werkfunctie

Deze locatie is een van de laatste grootschalige werklocaties in het Noordwestelijk Villagebied. Het is een waardevolle locatie voor werken, omdat de omgeving het tot een unieke, zeer prettige werkplek maakt. Voor Hilversum is het een belangrijk onderdeel van het gedifferentieerde aanbod aan werklocaties. Het is een andere omgeving dan een regulier kantorenpark en trekt daardoor ook andersoortige bedrijven. Het behoud van werkgelegenheid op deze specifieke plek en in het algemeen is daarom van groot belang voor Hilversum. Deze plek vormt 2,8% van de totale kantoorvoorraad in Hilversum. Met transformatie naar wonen wordt daarom hier (en in heel Hilversum) zeer terughoudend omgegaan. Dat is ook de strekking van het economisch beleid en de Omgevingsvisie van Hilversum.

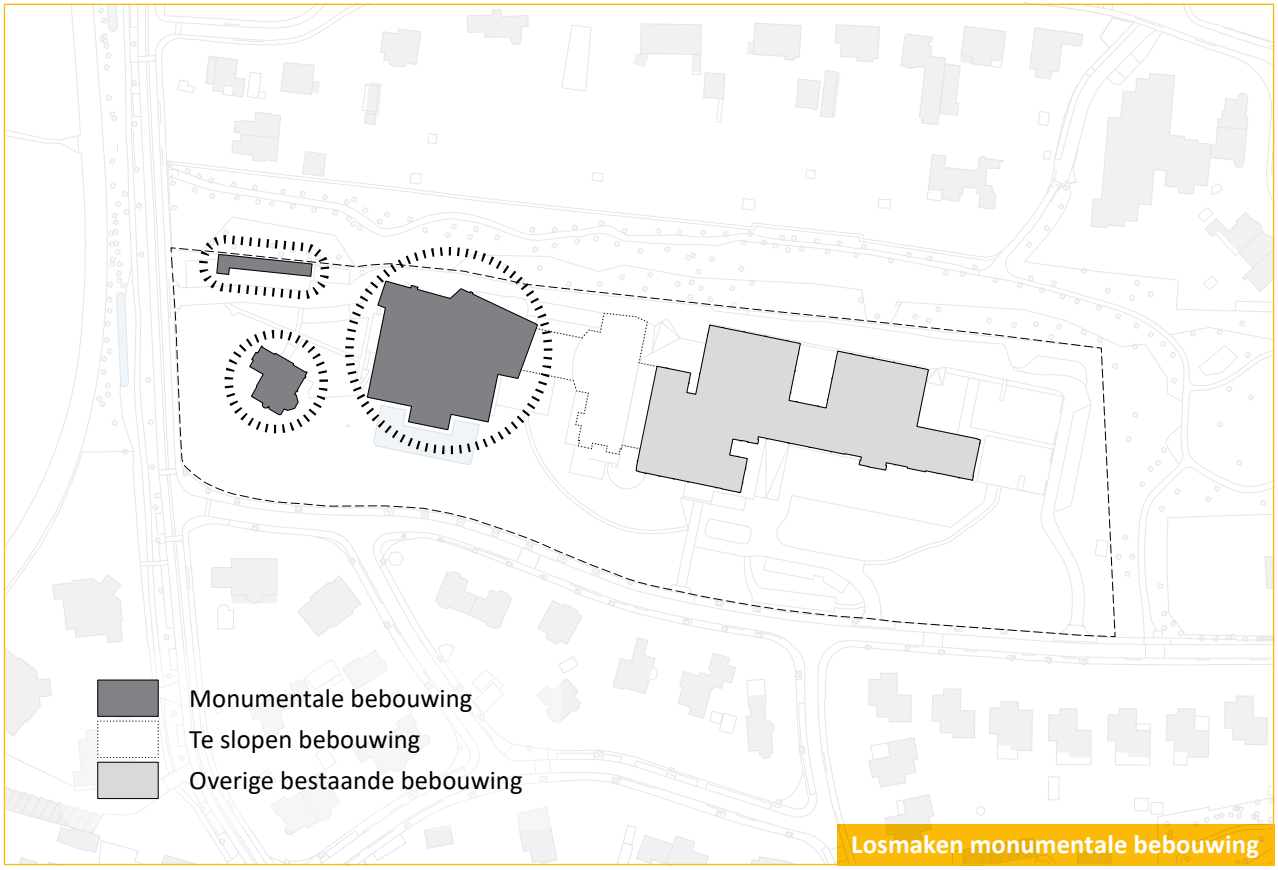
Desondanks is in de toezeggingen die gedaan zijn ruimte geboden voor functiemenging. Ook dat had een economische reden, namelijk het behoud van Talpa op deze locatie. In dit geval betekent een eventuele transformatie naar wonen automatisch een vermindering van ruimte voor werken. De footprint en het volume van de bebouwing mag in het Noordwestelijk villagebied immers niet toenemen.

Indien de woonfunctie wordt toegevoegd aan deze locatie dan biedt enige vorm van functiemenging tegelijk ook kansen voor deze locatie en de omgeving.
De nieuwe woningen kunnen bijdragen aan de opgave uit de omgevingsvisie om het woningaanbod beter op de veranderende bevolkingssamenstelling en woningbehoefte van Hilversum en dit gebied af te stemmen. De Woonvisie geeft voor het Noordwestelijk villagebied aan dat er een specifieke opgave is voor toevoegen van sociale huur en woonzorgaanbod. Deze locatie is geschikt voor een geclusterde woonvorm met aandacht voor zorg en ontmoeting in de omgeving. Dit zijn woonvormen waar mensen zelfstandig wonen, maar waar een hoge mate van samenleven is. Het gaat bijvoorbeeld om seniorenwoningen, aanleunwoningen, hofjeswoningen. Een woning valt binnen deze categorie als: het complex bestaat uit meerdere woningen (denk aan minimaal 10 woningen), het mogelijk is om hier te komen wonen zonder Wlz-indicatie, een wezenlijk deel van de bewoners van het complex (bijvoorbeeld 50%) 65 jaar of ouder is, en/of het complex is gelabeld voor senioren (bijvoorbeeld 55+label). Om aan te sluiten bij de behoefte van senioren moeten de woningen levensloopgeschikt zijn.

Losmaken monumentale bebouwing

Een van de beeldbepalende aanwezige kwaliteiten op de locatie zijn de Rijksmonumentale gebouwen die op het westelijk deel van het terrein staan. Dit betreffen het voormalige studiogebouw van de NCRV met bijbehorende fietsenstalling met garage in Dudok-trant en de in 1936 tot radiostudio en in 1939 tot kantoorgebouw gewijzigde 'Villa Henriëtte'.
Deze gebouwen vertegenwoordigen een hoge architectuur- en cultuurhistorische waarde en vertellen een deel van het verhaal van de ontstaansgeschiedenis van de villawijken en de mediageschiedenis van Hilversum.

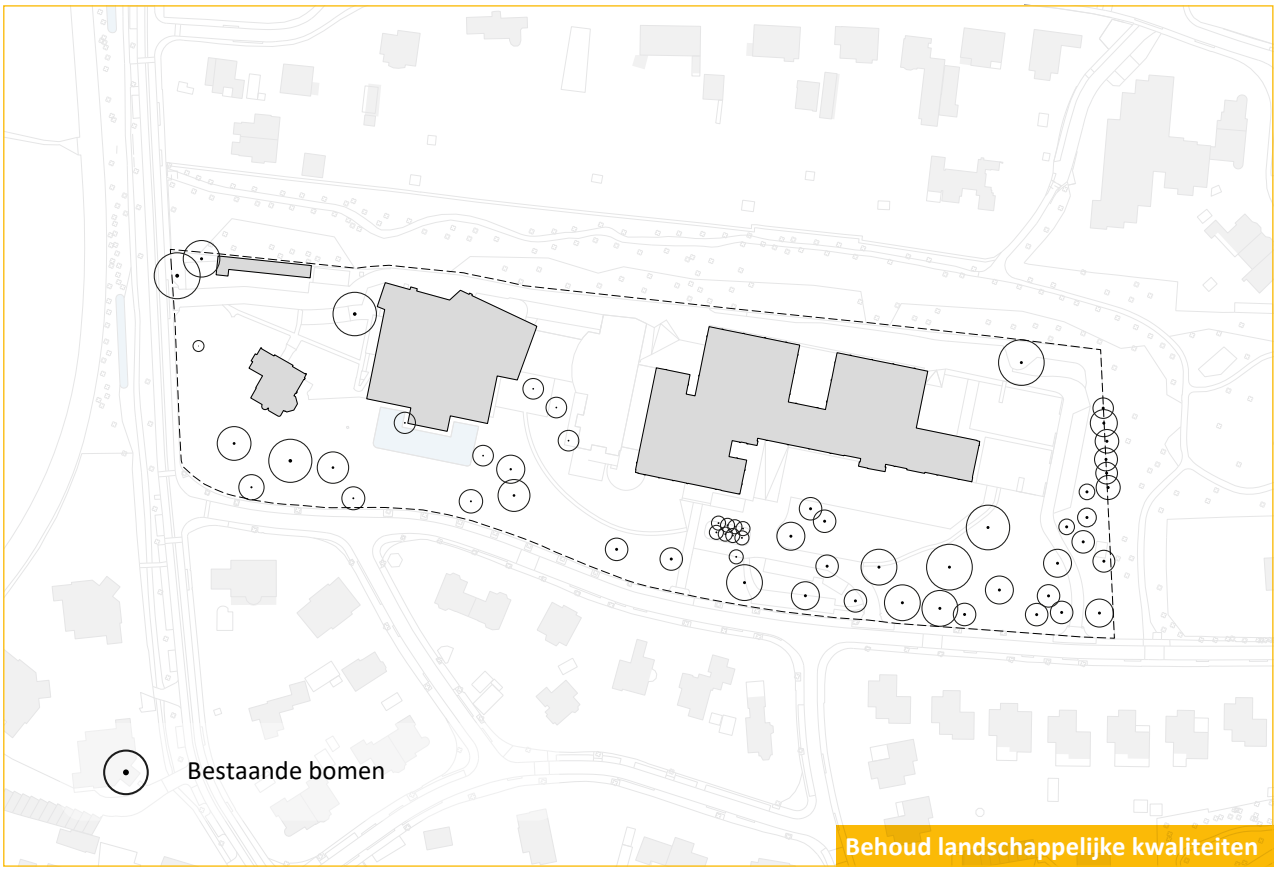
In de huidige situatie is het voormalig studiogebouw van de NCRV vastgebouwd aan het kantoorgebouw dat zich over het oostelijk deel van het perceel uitstrekt. Herontwikkeling van het gebied maakt het mogelijk om het voormalige studiogebouw weer los te maken van de latere toevoegingen. Door het vrij maken van het monument komt de Oostgevel van het studiogebouw uit 1938 weer vrij te liggen. Daardoor wordt de compositie van de verschillende volumes weer duidelijk afleesbaar. Het Rijksmonument komt hierdoor beter tot zijn recht. Daarbij moet ook de oorspronkelijk (en nog aanwezige) hoofdtoegang tot het gebouw weer hersteld en in gebruik genomen worden.



Behoud en versterken landschappelijke kwaliteiten

Los van de bebouwing wordt de kwaliteit van de locatie in hoge mate bepaald door de landschappelijke kwaliteiten ervan. Een deel van deze kwaliteiten komt voort uit de omgeving, de ligging binnen het beschermd stadsgezicht met de landschappelijke karakteristieken en de nabijheid van het Boombergpark en het Corversbos.
Daarnaast kent de locatie in zichzelf hoge landschappelijke kwaliteit die met name voortkomt uit de ruim bemeten 'voortuinen' aan de Schuttersweg en de Bergweg. Deze voortuinen kennen behoorlijk wat hoogteverschillen en bieden veel ruimte voor opgaande beplanting qua struiken en bomen. Een uitgangspunt voor de ontwikkeling is daarom om de bestaande bomen te behouden.

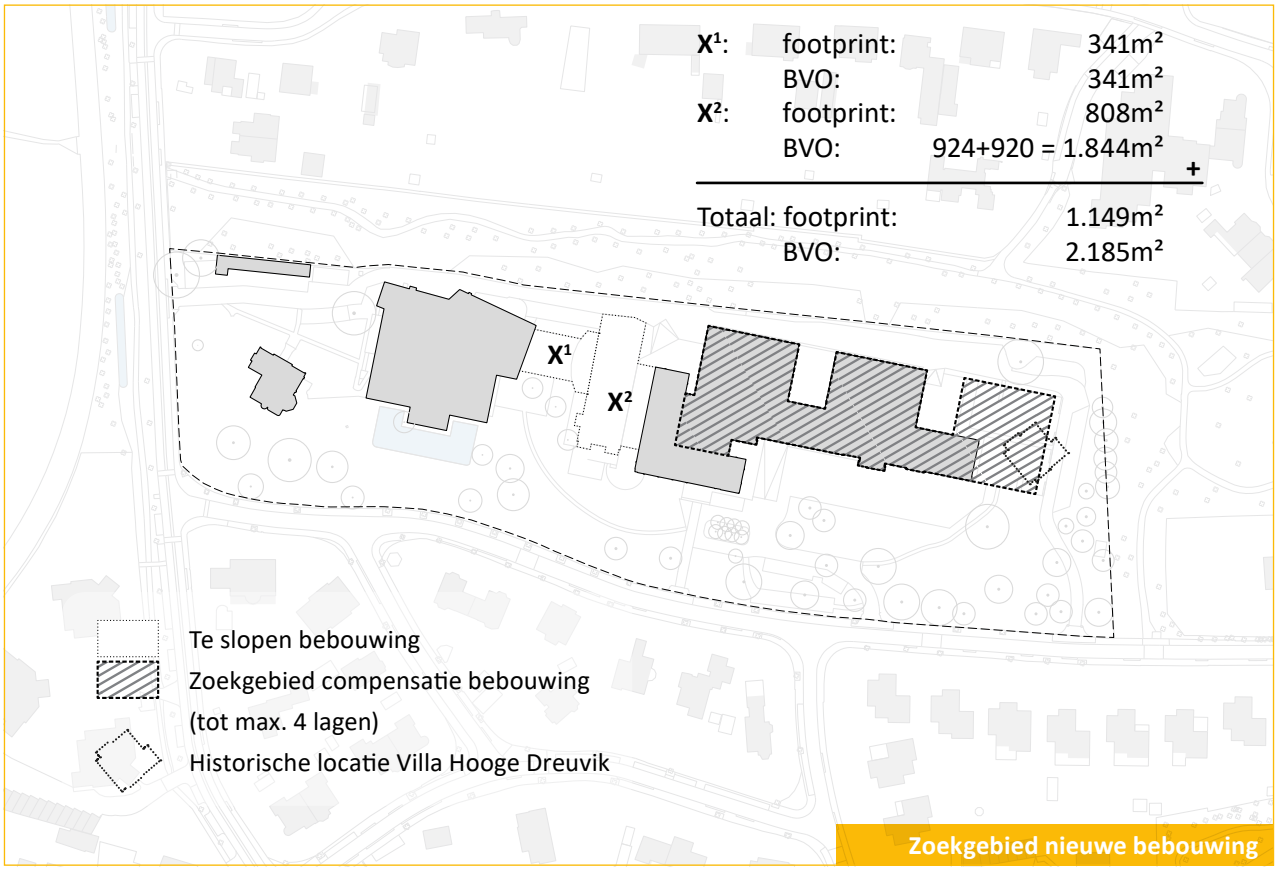
Daarnaast is de afgelopen decennia veel van de ruimte rond de bebouwing opgeofferd aan parkeerplaatsen. Het percentage groen van het terrein bedraagt op dit moment 46%. Het idee van een werklocatie in een villagebied heeft daardoor steeds meer aan kwaliteit ingeleverd. Het streefpercentrage vanuit Programma groen bedraagt voor De Boomberg 51%, dat betekent een toename van circa 1.500m² ten opzichte van de huidige situatie.
Deze locatie heeft absoluut de potentie van een kwalitatief groen woon- en werkgebied. Daarvoor is het wel nodig dat de hoeveelheid verharding op het perceel vermindert, de vrijkomende ruimte in stijl wordt vergroend en de bestaande kwaliteiten zoals de grote monumentale bomen worden beschermd en opgenomen in de nieuwe vergroende buitenruimte.
De vergroening, in combinatie met natuurinclusieve maatregelen in de diverse gebouwen, zorgt ook voor een versteviging van de ecologische verbindingszone voor bomen, zoals aangegeven op kaart 6 in het Programma Groen.



Geen toename oppervlak en massa bebouwing

Bij het visieonderdeel van het losmaken van de monumentale bebouwing van het kantoorgebouw gaan vierkante meters aan bebouwing verloren.
De visie Noordwestelijk villagebied spreekt zich uit tegen het verder verdichten van dit beschermde stadsgezicht van Hilversum. Dit is ook op deze locatie het uitgangspunt. Dit betekent dat maximaal de verwijderde bovengrondse massa (in BVO) op de locatie gecompenseerd mogen worden. Hiertoe zal deze ontwikkeling niet bijdragen tot een verdere verdichting van het Noordwestelijk Villagebied. Naast het aantal BVO mag ook, gezien het te beschermen landschappelijke karakter van dit gebied, het aantal vierkante meters aan footprint van de bebouwing niet toenemen.
Voor het verwijderen van de bebouwing tussen de monumentale bebouwing en het grote kantoorgebouw betekent dat er maximaal 2.185m² aan BVO gecompenseerd mag worden op de locatie.
Hierbij zijn de ondergrondse lagen niet meegenomen aangezien deze geen impact hebben op de bovengrondse massa. Bovendien wordt verderop de mogelijkheid geboden om extra ondergrondse bebouwing toe te voegen ten behoeve van parkeren.

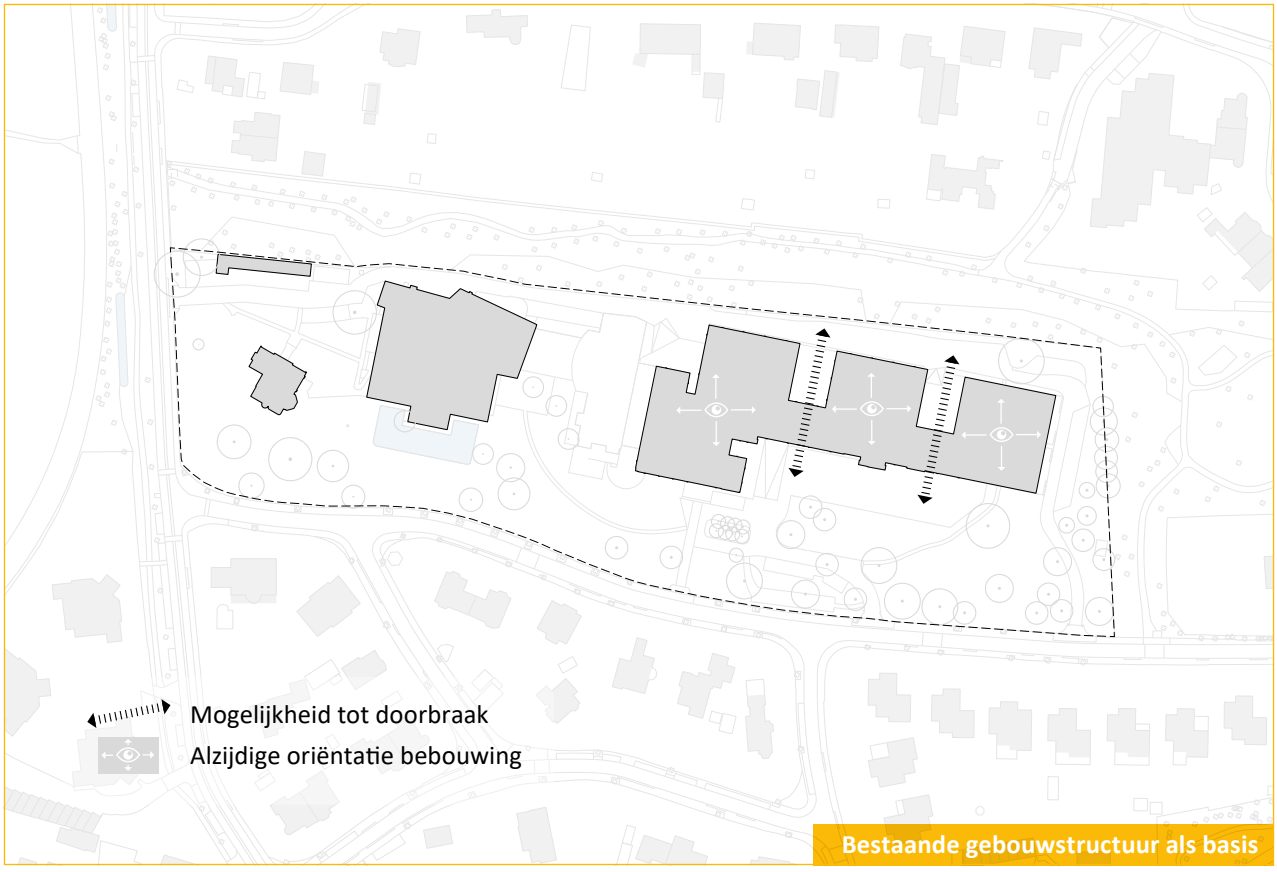
Het zoekgebied waar deze verwijderde bebouwing mag worden gecompenseerd, ligt aan de oostkant van de bestaande bebouwing, bovenop de bestaande ondergrondse parkeervoorziening. Dit gebied is mede gekozen in het licht van het behoud van de bestaande bomen. Dit is een plek waar in het verleden al bebouwing stond: Villa Hooge Dreuvik. Daarnaast wordt ook de mogelijkheid geboden de lagere delen van het bestaande gebouw met maximaal 1 laag op te toppen. Het optoppen biedt daarbij mogelijk ook kansen voor de verdere verduurzaming van de bestaande onderliggende bebouwing.
Indien in de ontwerpfase voorgesteld wordt om meer van de bestaande bebouwing te slopen, dan mag deze bebouwing ook binnen ditzelfde zoekgebied gecompenseerd worden.



Bestaande gebouw als basis

De monumentale bebouwing op het perceel moet (uiteraard) behouden blijven Maar ook de overige bebouwing lijkt op het eerste gezicht nog in zeer goede staat te verkeren. Daarnaast kent deze bebouwing ook in programmatische zin kwaliteiten waarvan gebruik gemaakt zou moeten worden. Denk onder andere aan de grote ondergrondse parkeervoorziening.
Daarom, en ook vanuit duurzaamheidsoogpunt, is bij een eventuele functiewijziging het vertrekpunt om de bestaande bebouwing zo goed als mogelijk te hergebruiken en mogelijk ook in de toekomst duurzaam flexibel in te zetten voor een ander gebruik.
Het zoekgebied om bebouwing op de locatie te compenserensluit daarom aan op het bestaande gebouw, om daarop voort te bouwen. Bovendien moeten de bestaande terugspringingen in de gevel aan de kant van het Boombergpark worden gehandhaafd. Daarmee wordt ervoor gezorgd dat de iets kleinere schaal van het gebouw aan deze zijde, ten opzichte van de Bergweg, behouden blijft.

Tegelijk biedt het zoekgebied waar verwijderde bebouwing mag worden gecompenseerd, de nodige flexibiliteit in de uitwerking. Zo wordt de mogelijkheid geboden om een of meerdere doorbraken in het bestaande gebouw te maken: hetzij over de volledige hoogte, hetzijvoor de onderste verdieping(en). Door het opknippen van de bestaande bebouwing ontstaat er tussen de verschillende gebouwen door doorzicht vanaf de Bergweg op het Boombergpark, wat nu grotendeels verscholen ligt achter de doorgaande bebouwingswand van het kantoorgebouw.
Dat de bebouwing op de locatie (met of zonder doorsnijdingen) een grotere schaal heeft dan de villabebouwing in de omgeving is vanuit herkenbaarheid van het mediaverleden en de diversiteit aan bebouwing in het Noordwestelijk Villagebied gewenst.
In de verdere uitwerking vraagt het gebouw bij transformatie naar wonen ook wel degelijk aanpassingen om een voor woningen goede aansluiting te krijgen met de grond en om de bebouwing echt een alzijdige uitstraling te geven die passend is bij een dergelijke functie.

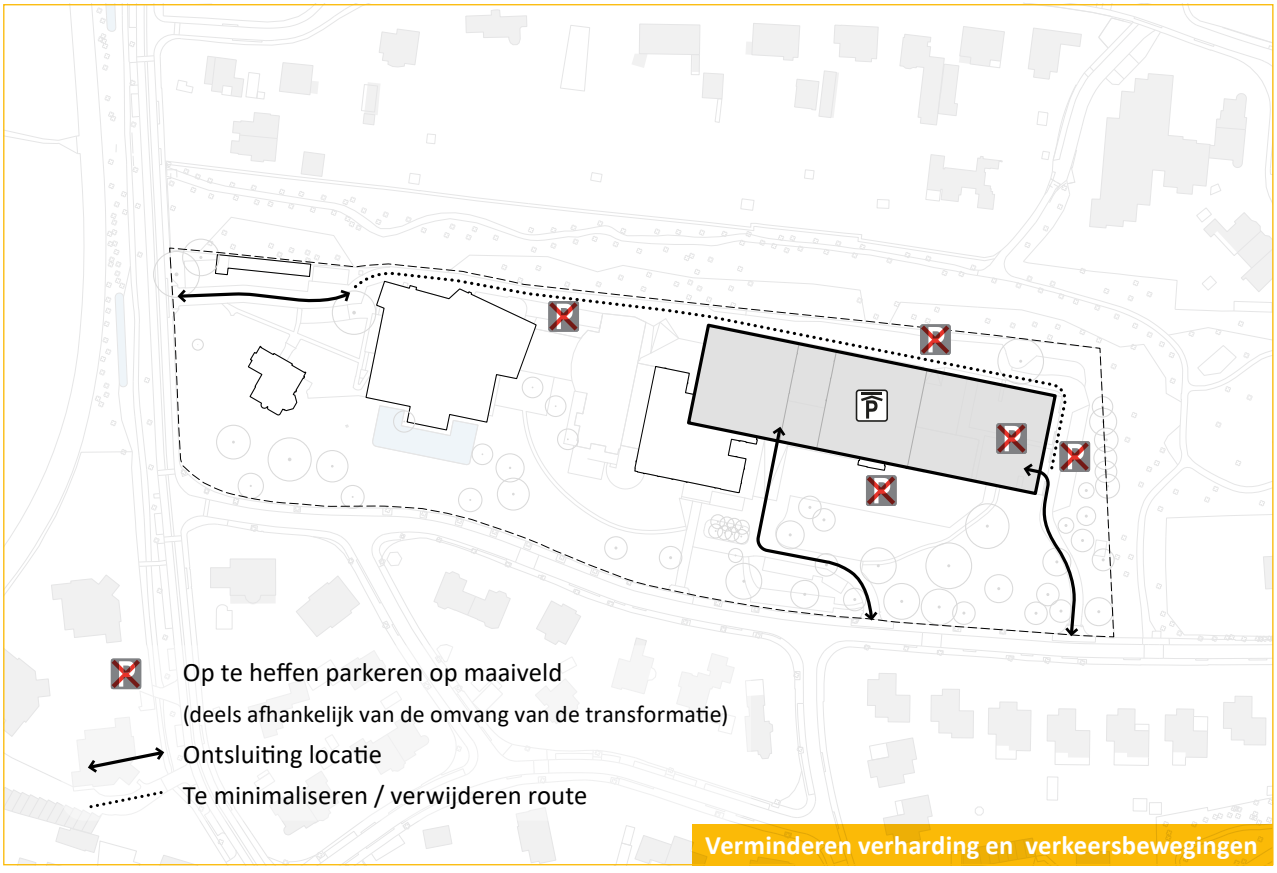


Verbeteren maaiveldinrichting

Als de woonfunctie aan de locatie wordt toegevoegd, vergt dat ook aanpassing van de inrichting van de buitenruimte rond de bebouwing. In de huidige situatie is de aanblik van de locatie vanuit de omgeving behoorlijk lommerrijk en groen. Maar op het terrein zelf en vanuit de gebouwen gezien is er behoorlijk wat verharding en maaiveld parkeren aanwezig op het oostelijk deel van de locatie. Voor een kantoorlocatie is dit op zich niet wenselijk, maar ook niet heel bezwaarlijk. Maar voor een woonomgeving is dit onvoldoende kwaliteit en sluit zeker niet aan bij de woonkwaliteiten die kenmerkend zijn voor het Noordwestelijk villagebied. Daartoe zal een groot deel van het bestaande maaiveldparkeren, deels afhankelijk van de omvang van de transformatie, op het oostelijk deel van het terrein opgeheven moeten worden. Om zo de sfeer van wonen in het groen waar te kunnen maken. Ook voor het fietsparkeren zal een andere locatie gevonden moeten worden, aangezien dit al in de huidige situatie een ongewenste situatie is.

Als dit ertoe leidt dat er onvoldoende parkeergelegenheid aanwezig is op de locatie dan is extra parkeergelegenheid, ter compensatie van opgeheven maaiveldparkeerplaatsen, enkel volledig ondergronds toegestaan. En het mag geen schade toebrengen aan het bestaande groen en bomen.

Om de woonkwaliteit op het terrein te vergroten is het bovendien wenselijk om het aantal verkeersbewegingen over het terrein te beperken en het terrein vooral het domein te laten zijn voor wandelaars en fietsers. Hierbij dienen de bestaande ondergrondse parkeervoorzieningen uiteraard wel bereikbaar te blijven. Al kan dit betekenen dat de ontsluiting van de parkeergarages op een andere manier geregeld moet worden.





5 Doelen planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden vanuit de visie in het vorig hoofdstuk de doelen beschreven die uitgangspunt zijn voor de planontwikkeling aan de Bergweg. Deze doelen lopen uiteen van programmatische tot ruimtelijke doelen. De verdere uitwerking van deze ontwikkeling, in een door de ontwikkelende partij op te stellen Locatieontwikkelplan (LOP) zal aan deze doelen getoetst worden.

5.1 Programma

De locatie is een belangrijke werklocatie in Hilversum die we graag willen behouden. Dit PUK beschrijft de situatie waarin er wordt overgegaan naar een “back-up scenario” waarin er door gebrek aan passende verhuur ten behoeve van werken, deels de woonfunctie aan deze locatie wordt toegevoegd.

Werken

- Uitgangspunt is het zoveel mogelijk behouden van werk op de locatie.
- Monumenten behouden hoe dan ook de kantoorfunctie.
- Voor de bebouwing op het westelijk deel van het terrein bestaat de mogelijkheid om gedeeltelijk te transformeren naar wonen als aannemelijk is dat er geen perspectief is op opnieuw verhuren. Daarbij dient het pand in ieder geval, aantoonbaar actief op de kantorenmarkt zijn aangeboden, in goede onderhoudsstaat verkeren en een passende huurprijs kennen.
- Indien de bebouwing tussen de rijksmonumentale studiogebouwen en het kantoorvolume wordt gesloopt en elders op het perceel gecompenseerd, dan mag hiervan in ieder geval 1.400m² BVO (2,5 x 560m²) omgezet worden naar wonen. In de toezeggingen is hier een aantal van tien appartementen aan gekoppeld. Maar dat is geen minimale of maximale grens. Bij de uitwerking moet blijken hoeveel appartementen dit zouden kunnen zijn.

Wonen

- Minimaal 33% van de woningen is sociale huur van een woningcorporatie
- Minimaal 50% van de woningen valt in het middensegment. Hiervan is minimaal 50% middenhuur en maximaal 50% koop tot de NHG-grens.
- Woningen moeten zogenaamde ‘nultredenwoningen’ zijn.
- Hierbij wordt specifieke aandacht gevraagd voor de doelgroep senioren (ten behoeve van doorstroming op de woningmarkt).

5.2 Ruimtelijk

In ruimtelijke zin is het doel de monumentale waarden van de rijksmonumenten te versterken en om in het geval van transformatie in ruimtelijke zin aan te sluiten bij het gewijzigde gebruik. Dit heeft betrekking op zowel het gebouw als de buitenruimte, als de relatie daartussen.
Daarbij moet de, na sloop, nieuw toegevoegde bebouwing een logische ruimtelijke eenheid vormen met behouden bebouwing.

Modellenstudie

Om te komen tot een ruimtelijk voorstel dient in het kader van het op te stellen Locatieontwikkelplan een modellenstudie uitgevoerd te worden naar verschillende bebouwingsconfiguraties. De opgave voor deze locatie strekt verder dan het aanpassen van het gebouw, het betreft daarmee een locatieontwikkeling in plaats van sec een gebouwontwikkeling.
Belangrijke uitgangspunten zijn hierbij:

- Het monumentale studiocomplex komt vrij te staan op het perceel door sloop van de bebouwing die het nu verbindt met het kantoorgebouw uit de jaren ‘80. Daarbij moet de oorspronkelijke hoofdtoegang tot het gebouw weer in gebruik worden genomen.
- Voor het overige dient het gebruik van het huidige kantoorgebouw uit de jaren `80 als uitgangspunt. Daarom terughoudend omgaan met sloop.
  In dit kader dient nader onderzoek gedaan te worden naar de architectonische waarden en kwaliteiten van het bestaande gebouw alsmede de mogelijkheden voor herbestemming en verduurzaming ervan.
- Duurzame functionele inzetbaarheid van het gebouw. Indien een deel wordt getransformeerd naar woningen dient hierbij rekening gehouden te worden dat dit op termijn ook weer terug getransformeerd zou moeten kunnen worden naar werken of naar andere woonvormen.
- De schaal van het kantoorgebouw hoeft niet per sé te worden verkleind. Het mag wel. Daarbij zijn ook meerdere hoofdgebouwen toegestaan.
- Het op de locatie aanwezige bebouwing mag in zowel footprint als bovengrondse massa in BVO niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie.
- De realisatie van nieuwe bebouwing gebeurt binnen het daartoe in de visie aangewezen zoekgebied.
- De maximale hoogte bedraagt daarbij 4 lagen waarbij de daklijn niet hoger komt dan het huidige hoogste gebouwdeel van 4 lagen.
- De bebouwing krijgt een alzijdige oriëntatie en uitstraling.
- Toevoegen van omgevingskwaliteit / woonkwaliteit door het terugdringen van verharding en parkeren op maaiveld. Dit inzichtelijk maken middels een op te stellen landschapsontwerp voor een samenhangende parkinrichting.
- Locatie blijft een perceel en wordt niet opgedeeld in meerdere kavels.
- Eventuele extra parkeergelegenheid, ter compensatie van opgeheven maaiveldparkeren, dient volledig ondergronds opgelost te worden.
- Toegangen tot nieuwe of bestaand parkeervoorzieningen zijn integraal onderdeel van het gebouw- en/ of landschapsontwerp.

5.3 Beeldkwaliteit

In de welstandsnota kent deze locatie als onderdeel van het gebiedstype “Beschermd gezicht Stedelijk Villagebied” een beschermd welstandsniveau.
Aangezien de schaal en typologie van de (niet monumentale) bebouwing in sterke mate afwijkt van de in dit gebied gangbare villatypologie zal in aanvulling op de welstandsnota daarom in het vervolgtraject bij het opstellen van het Locatieontwikkelplan ook een beeldkwaliteitsplan moeten worden opgesteld.

Enkele aandachtspunten voor dit beeldkwaliteitsplan zijn:

- De vormgeving van de begane grond zeker bij transformatie naar wonen, de overgangen binnen-buiten en de toegankelijkheid van de bebouwing.
- De nieuwbouw in relatie tot de bestaande bebouwing in massa, geleding, plastiek en materialisatie.
- Installaties en techniek; deze zijn aan het zicht onttrokken of geïntegreerd in de architectuur.
- Energievoorzieningen zoals trafo’s; deze dienen integraal onderdeel te zijn van de ontwerpopgave. Uitgangspunt hierbij is dat dit in de bebouwing wordt opgelost.
- Aan de functies verbonden programma (kliko’s, fietsen etc.); deze worden inpandig opgelost of meeontworpen.

5.4 Mobiliteit en parkeren

De grootschalige werkplek aan de Bergweg/Schuttersweg heeft invloed op de verkeerssituatie rondom het perceel en in de omgeving. De Schuttersweg is in 2022 ingericht als fietsstraat (auto te gast). Aan deze weg is een aantal scholen gevestigd, waardoor op bepaalde tijden, en met name de ochtendspits, de weg intensief wordt gebruikt door zowel fietsers (schoolgaande kinderen) als auto’s. Dit kan tot gevaarlijke verkeerssituaties leiden. Transformatie van de werklocatie mag deze situatie in ieder geval niet verergeren. Bij voorkeur zou een ruimtelijke ontwikkeling op dit perceel de verkeerssituatie moeten verbeteren.

- De ontwikkeling moet het gebruik voor langzaam verkeer stimuleren om autogebruik te beperken.
- In de toekomst kent het gebied een gezonde parkeerbalans, waarbij optimaal wordt ingezet op dubbel gebruik tussen de verschillende gebruikers en het gebruik van alternatieve middelen van vervoer.
- Er wordt voldaan aan het meest actuele parkeerbeleid en de geldende parkeernorm.
- Indien na het verwijderen van parkeerplaatsen op maaiveld er onvoldoende parkeergelegenheid aanwezig is, dient dit in een ondergrondse parkeervoorziening te worden opgelost.
- Middels een mobiliteitsonderzoek zal inzichtelijk gemaakt moeten worden wat voor impact een eventuele transformatie op de locatie heeft op de aangrenzende straten en in de wijk er omheen.
- Er dient voldoende ruimte gemaakt te worden voor het stallen van fietsen binnen de gebouwen. Een collectieve stallingsruimte heeft de voorkeur. Voorziening voor fietsparkeren behoeven speciale aandacht om gebruiksgemak te bevorderen; positie, omvang, toegang en vormgeving.

5.5 Duurzaamheid

Duurzaamheid is geen op zichzelf staand onderdeel, maar is terug te vinden in alle delen van dit hoofdstuk. Daarbij liggen aan deze ontwikkeling principes ten grondslag als duurzaam ruimtegebruik, compact bouwen en optimale benutting bestaande kwaliteiten.

Energie en warmte

- We streven naar een energiepositieve ontwikkeling met gebruik van lokaal opgewekte energie en warmte.
  De gemeente Hilversum is deelnemer in het Convenant Toekomstbestendig Bouwen en heeft getekend voor ambitieniveau zilver. Dit betekent dat we willen dat nieuwe woningen in Hilversum qua energie voldoen aan niveau zilver van het Toetsingskader van het convenant.
  Om de aansluiting van toekomstige gebruikers op het elektriciteitsnet te vergemakkelijken, wijzen wij op de handreiking Netbewuste Nieuwbouw, Ontwerpprincipes om netbewust te bouwen (https://www.netbeheernederland.nl/publicatie/netbewust-en-netneutraal-bouwen).

Klimaatadaptatie

- Een weging van het waterbelang (voorheen watertoets) is verplicht, zorg voor voldoende berging, hergebruik of infiltratie van regenwater op eigen terrein.
- Streven naar hergebruik hemelwater en (grijs) afvalwater (huishoudelijk gebruik, voor beplanting en verkoeling).
- Eisen uit het Gemeentelijk Watermanagementplan voor alle nieuwbouw en voor aanbouw of verbouw waar uitbreiding van het dakoppervlak plaatsvindt:
  - De eerste 60 mm neerslag in 1 uur moet op eigen terrein worden geborgen en geïnfiltreerd, binnen de (toekomstige) perceelgrenzen of projectgebied, zonder optreden van water op maaiveld of op straat.
  - Daarbovenop moet 20 mm neerslag in 1 uur ter plekke op maaiveld vastgehouden kunnen worden zonder schade te voorzaken.
  - Bij nog heviger neerslag en volle belasting van de hemelvoorzieningen op particulier terrein, mag de meerdere neerslag worden afgevoerd naar openbaar terrein. Dit moet via een bovengrondse overloop naar de openbare ruimte.
- Nieuwbouw krijgt alleen DWA aansluiting op het riool, geen HWA aansluiting.
- Bij nieuwbouw mogen geen uitlogende bouwmaterialen in de buitenschil van gebouwen worden toegepast. Bij renovaties met vervanging van dakbedekkingen, gevelbekledingen, dakgoten, regenpijpen en/of waterdichte aansluitingen mogen geen zink, koper of lood worden toegepast of moet een duurzame coating worden toegepast.

Groen en ecologie

- Toename van circa 1.500m² aan groen oppervlak dat bijdraagt aan de biodiversiteit. Dit om te voldoen aan de streefpercentages van Programma Groen (51% voor De Boomberg)
- Maak een goede analyse en inventarisatie van de op het terrein aanwezige bomen, zodat vooraf duidelijk is welke bomen moeten worden behouden en welke bomen kunnen worden vervangen.
- Behoud van grote bomen op het terrein is een randvoorwaarde; bij graaf- en bouwwerkzaamheden (inclusief opslag) binnen de kritische wortelzone (kroonprojectie + 1,5 meter) is een boomeffectanalyse (BEA) verplicht. Plantplaatsen van deze bomen moeten ook in de toekomstige situatie (planologisch) te worden beschermd.

- Inheemse soorten zijn uitgangspunt bij nieuwe beplanting, met name bomen. Houd echter wel rekening met de gevolgen van klimaatverandering voor inheemse soorten: in sommige gevallen kan een toekomstbestendige niet inheemse soort een goed alternatief zijn. Bijdrage aan biodiversiteit is daarbij het uitgangspunt.
- Natuurtoets is verplicht met compensatie van nadelige effecten van werkzaamheden ter behoud van ecologische waarden en biodiversiteit.
- Groene en/of bruine daken op gebouwen toepassen, al dan niet in combinatie met zonnepanelen
- Natuurinclusief bouwen; het ver- en nieuwbouwen op deze locatie biedt de gelegenheid om een substantiële bijdrage te leveren aan verblijfplaatsen voor gebouw bewonende diersoorten zoals vleermuizen en gierzwaluwen.
- Betrek een ecoloog vroegtijdig bij het ontwerp zodat natuurinclusief bouwen integraal wordt meegenomen in de planvorming. Wanneer er meer zicht is op het te realiseren volume kan met de leidraad natuurinclusief bouwen ook het aantal te realiseren ecopunten worden berekend.

Circulariteit en flexibiliteit

- We streven ernaar zoveel mogelijk toekomstgericht bouwen: circulair, aanpasbaar en klimaatbestendig.
- De gemeente Hiversum is deelnemer in het Convenant Toekomstbestendig Bouwen en heeft getekend voor ambitieniveau zilver. Dit betekent dat we willen dat nieuwe woningen in Hilversum voldoen aan niveau zilver van het Toetsingskader van het convenant.
- Circulair materiaalgebruik begint met het inventariseren en oogsten van materialen in de gebouwen die gesloopt gaan worden. Daarom verwachten we dat voorafgaand aan de sloop een inventarisatie wordt uitgevoerd en een circulair sloopplan wordt opgesteld, waarin inzichtelijk wordt gemaakt welke materialen uit de bestaande te slopen gebouwen hergebruikt worden in de nieuwbouw.

Mobiliteit

- Duurzame mobiliteit centraal; opstellen duurzaam mobiliteitsplan met de focus op wandelen, fietsen, OV en deelmobiliteit.
- Voldoende oplaadvoorzieningen voor elektrische auto’s en fietsen (opnemen in de parkeervoorzieningen).

Gezondheid

- We streven naar een ontwikkeling die zowel bijdraagt aan de gezondheid van de bewoners en gebruikers als een ontwikkeling die geen negatieve gezondheidseffecten afwentelt op omwonenden en mensen elders in Hilversum en de wereld.
- De gemeente Hilversum is deelnemer in het Convenant Toekomstbestendig Bouwen en heeft getekend voor ambitieniveau zilver. Dit betekent dat we willen dat nieuwe woningen in Hilversum voldoen aan niveau zilver van het Toetsingskader van het convenant.

6 Vergelijking toezeggingen

Dit PUK is opgesteld omdat toezeggingen zijn gedaan aan de eigenaar van het perceel. Die toezeggingen zijn in hoofdstuk 1 benoemd. In de hoofdstukken daarna is onderzocht en beschreven welke ruimtelijke en functionele ontwikkelingen op het perceel mogelijk zijn. Dit hoofdstuk 6 van het PUK laat zien op welke manier de visie in hoofdstuk 4 en de doelen in hoofdstuk 5 tegemoetkomen aan de toezeggingen.

- Ontwikkeling ondergrondse parkeergarage; voornemen om de ondergrondse parkeergarage uit te breiden met 120 parkeerplaatsen.
  Naar aanleiding van deze toezegging is in 2020 een omgevingsvergunning afgegeven voor een uitbreiding van de ondergrondse parkeergarage met 40 plekken en het aanleggen van 70 extra parkeerplaatsen op maaiveld. De parkeerplaatsen op maaiveld zijn aangelegd, de ondergrondse parkeervoorziening is echter nooit gerealiseerd.
  In dit PUK wordt de mogelijkheid geboden om ter compensatie van opgeheven parkeerplaatsen op maaiveld een ondergrondse parkeervoorziening te realiseren, mits dit niet ten koste gaat van de aanwezige landschappelijke kwaliteiten.

- Aantal stippen van 2 uitbreiden naar 4; de aaneengesloten bebouwing opsplitsen in meerdere losse hoofdgebouwen.
  Het losmaken van het monumentale studiocomplex en het kantoorgebouw uit de jaren '80 is in dit PUK zelfs geformuleerd als een voorwaarde. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden (hoeft niet) om het kantoorgebouw nog verder op te delen.

- Wijzigen bouwvlak; mogelijkheden om de vorm van het bouwvlak te wijzigen als daarmee de kwaliteit van de bebouwing op het perceel verbetert.
  In dit PUK is een zoekgebied aangewezen waar nieuwe bebouwing gerealiseerd kan worden wat een uitbreiding is ten opzichte van het huidige bouwvlak in het bestemmingsplan. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om op een groot deel van het kantoorgebouw een extra verdieping toe te voegen. Voorwaarde is dat footprint en BVO niet toenemen.

- Nieuw woonvolume aan de oostzijde; onder voorwaarden een nieuw solitair villa-achtig volume met een maximale footprint van 560 m2 waarbij maximaal 2 lagen en een kap worden gerealiseerd.
  In dit PUK wordt de mogelijkheid geboden voor de realisatie van een solitair woongebouw aan de oostzijde van het bestaande kantoorgebouw. Maar de nieuwbouw mag ook in een of andere vorm aan het bestaande gebouw vast gebouwd worden. In afwijking van de toezeggingen is, mede in afstemming met de CRK&M, daarbij het uitgangspunt dat dit gebouw de relatie zoekt met het bestaande gebouw en dus niet zozeer villa-achtig is en een kap moet hebben.

- Mix-vorm van wonen en werken in de toekomst; onderzoek naar een passende mix van wonen en werken op het perceel, waarbij geen toename van bebouwing en een verbetering van de stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zal plaatsvinden.
  Dit zijn de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij het opstellen van het PUK en zijn terug te zien in de visie in hoofdstuk 4.


talpa
network

Bijlagen

1 Collegebrieven

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

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

2 Beschrijving van het initiatief van de eigenaar

Hieronder een uitsnede uit de brief die de eigenaar in 2022 aan de gemeente heeft gestuurd om formeel een bestemmingswijziging aan te vragen voor het perceel Bergweg / Schuttersweg:
In deze brief richt ik mij rechtstreeks tot u, omdat u betrokken was bij het maken van afspraken inzake de verhuur van de voormalige NCRV-Studio's, waarin de afspraken door de gemeente Hilversum zijn bevestigd.

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

- *het opzeggen van enkele huurders op het complex;*
- *het realiseren van extra parkeren op het terrein, door middel van een ondergrondse parkeergarage;*
- *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 ons 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. Ik was bereid om het risico van één grote huurder te accepteren onder de voorwaarde dat de functie "wonen" zou worden toegevoegd aan de bestemming. De achtergrond hiervan is dat als de huurder ooit vertrekt op het perceel ook een andere functie gerealiseerd kan 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.

Eindadvies gemeente Hilversum

Het college heeft, in verschillende samenstellingen en op verschillende momenten (7 februari 2019, 11 maart 2019 en 19 december 2023) aangegeven mee te willen werken aan een eerdere toezegging om het voormalige kantorencomplex aan de Bergweg/ Schuttersweg ook een planologisch regime mogelijk te maken voor wonen.

3 Cultuurhistorische analyse

Vermogende Amsterdammers naar het Gooi

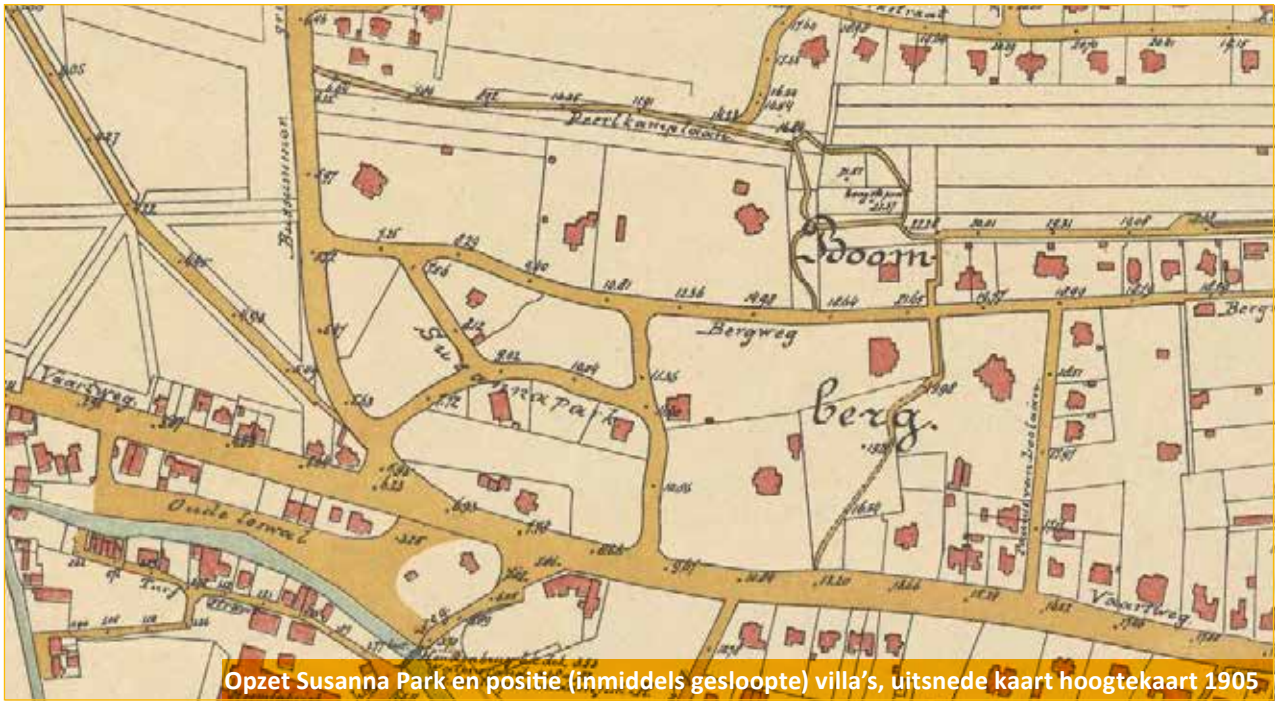
Na de aanleg van de spoorweg van Amsterdam naar Amersfoort in 1874 werd Hilversum gemakkelijk bereikbaar voor de gegoede burgerij van de hoofdstad. Dat verklaart waarom veel van de eerste uitbreidingen, die vanaf ongeveer 1870 rondom de kern van Hilversum plaatsvonden, het karakter van villawijken hebben. Ze hadden een ruime verkaveling met betrekkelijk grote percelen. De ontwikkeling van deze parken was aanvankelijk een particulier initiatief. Bouwmaatschappijen kochten grond aan waarop ze straten aanlegden. De percelen werden vervolgens doorverkocht. De kopers namen hun eigen architect in de hand, waardoor de architectuur van elk kavel een heel eigen invulling kreeg. In het noordwestelijk stadsdeel werden achtereenvolgens villapark 'De Trompenberg' en villapark de Boomberg aangelegd, beide tamelijk groot en ruim van opzet.

Het plangebied is gelegen in het Noordwestelijk villagebied, deel 'Susannapark' en grenst direct aan het Boombergpark. Dit park heeft de status van gemeentelijk monument. De Hilversumse kunstschilder Jan van Ravenswaaij nam in 1831 het initiatief tot de aanleg van een 'belommerd wandelgebied' op heuvel 'de Boomberg'. Het initiatief is opmerkelijk omdat het ging om de aanleg van een van de eerste wandelparken in Nederland buiten de bebouwde kom. Met de financiële steun van Amsterdamse vrienden en vooral dankzij de invloed en de steun van zijn neef en vriend notaris Albertus Perk slaagde Van Ravenswaaij erin om in de periode 1831-1841 een aantal percelen akkerland op de Zuider Eng te kopen die hij vervolgens liet beplanten en inrichten als wandelgebied. Het in 1848 aan de gemeente Hilversum overgedragen park werd de groene long van het later in ontwikkeling gebrachte villapark Boomberg en Susannapark. Het is aannemelijk dat de landschappelijke kwaliteiten van dit wandelpark hebben bijgedragen aan de handel en verkoop van de naastgelegen gronden. Tuinarchitect Wattez heeft in 1892 een plan gemaakt waarin een pad werd toegevoegd aan het bestaande padenstelsel. In 1896 is het parkgebied vergroot toen een lange strook grond van 13 meter breed bij het park werd gevoegd. Het van de Boomberglaan tot de Schuttersweg doorlopende, tevens door de percelen aan de Bergweg, Burg. Gülcherlaan en Albertus Perkstraat begrensde 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. Het park heeft cultuurhistorische waarde als een van de goed bewaard gebleven 19e eeuws wandelgebied, mede als bijzondere uitdrukking van een sociaal-economische ontwikkeling, waarin het cultiveren van landschap beschouwd werd als belangrijk onderdeel van de welstandsverhoging.

Susannapark

Op de westelijke helling van de Boomberg werd vervolgens een villapark aangelegd, begrensd door de Vaartweg, Schuttersweg, Bergweg en Lambertus Hortensiuslaan. In 1879 kocht de Park- en Bouwmaatschappij in Hilversum een stuk grond, dat in 1883 het Susannapark werd genoemd naar de dochter van een van de zes aandeelhouders van de Maatschappij, B.R.G. Bouricius. Het was een betrekkelijk klein park dat relatief ver van de kern van Hilversum lag. De Park- en Bouwmaatschappij legde de wegen aan: een gevorkte straat die het terrein in drie stukken verdeelde. De ontwikkeling verliep minder snel dan verwacht. In 1891 waren er nog maar drie villa's in het park gerealiseerd. Om het park gemakkelijker bereikbaar te maken werd in 1893 een lokale spoorlijn tussen station Hilversum en het Susannapark aangelegd, die deels door de bewoners werd betaald. De aandeelhouders van de Park- en Bouwmaatschappij verkochten de percelen in 1895 op een publieke veiling. De verkoopakte bepaalde dat er alleen villa's met bijbehorende gebouwen op het perceel mochten worden gebouwd.[1]

De hoofdstructuur van dit deel van het Noordwestelijk villagebied is gebaseerd op doorlopende lijnen van de vroegere buitenplaatsen in ’s-Graveland. In het gebied stonden oorspronkelijk enkele indrukwekkende villa’s zoals de villa Corvin, de villa Palaboaen van Bouricius en de villa Hooge Dreuvik omringd door grote tuinen. Alle drie villa’s en tuinen hebben in de 20e eeuw plaats gemaakt voor nieuwe flatgebouwen, woningen en het voormalig complex NCRV. Het Susannapark is geen ruim opgezet park geworden terwijl dit oorspronkelijk wel de bedoeling was. Dit komt waarschijnlijk door de destijds vrij afgezonderde ligging en geen aansluiting met het centrum door de paardentram. Toen in 1895 het Susannapark ook de paardentram vanaf het Kerkbrink naar het Susannapark ging rijden kwam hier verandering in. In deze periode (1896) werd villa Henriette gebouwd, met park en koetshuis. Villa Henriëtte alsmede het (voormalige) studiogebouw van de NCRV met bijbehorende fietsenstalling in Dudok-trant, gebouwd in de periode 1938-1941, naar ontwerp van de architect J.H. van der Veen uit Amsterdam hebben de status van een rijksmonument.



Opzet Susanna Park en positie (inmiddels gesloopte) villa’s, uitsnede kaart hoogtekaart 1905

Villa Henriëtte

Een van de aandeelhouders van de Park- en Bouwmaatschappij was Jan ter Meulen, een vermogende Amsterdamse assuradeur. Hij kocht zes percelen op de veiling: vier aan de Bergweg en, om verzekerd te zijn van een vrij uitzicht, twee aan de overkant van de weg.[2] In 1896 begon hij met de bouw van een villa in het Susannapark, villa Henriëtte, genoemd naar zijn vrouw, Henriëtte Leembruggen. De villa kwam aan de weg die naar de Schuttersheide en naar het Corverbosch leidde en was omringd door een grote tuin. Het adres van de villa was aanvankelijk Susannapark 2 (nu Schuttersweg 8).[3]

Het ontwerp was van A.L van Gendt (1835-1901) en J.G. van Gendt (1866-1925). Villa Henriëtte werd gebouwd in een eclectische stijl met invloed van de chaletstijl. Het eclecticisme was typerend voor de tweede helft van de negentiende eeuw, toen er in de beeldende kunst, architectuur en tuin- en landschapsarchitectuur inspiratie werd gezocht in het verleden. Gebouwen kregen in die periode neoklassieke, neogotische of neo-barokke vormen. De villa was een van de eerste gebouwen die in het park werd gebouwd en domineerde vanwege de strategische ligging op het hoogste punt van het destijds nog grotendeels onbebouwde park.

De Tuin

De tuin werd in 1898 ontworpen door de Gebroeders Copijn.[4] Hendrik Copijn (1842-1923) werd in Groenekan geboren, waar de familie sinds ongeveer 1780 een kwekerij bezat. Ze waren tevens werkzaam als tuin- landschapsarchitecten. Rond 1880 nam Hendrik Copijn samen met zijn broer Pieter Gerard het bedrijf over. Tot 1900 werken ze samen als de Gebroerders Copijn. Hendrik Copijn was in Nederland één van de eerst tuinarchitecten die in een gemengde stijl werkte. Die was typerend voor de tweede helft van de negentiende eeuw en nam het verleden als belangrijke inspiratiebron. Karakteristiek was de Engelse landschapsstijl met glooiingen en slingerpaden, waarin architectonische elementen zijn opgenomen, vaak rondom het huis of een ander gebouw.

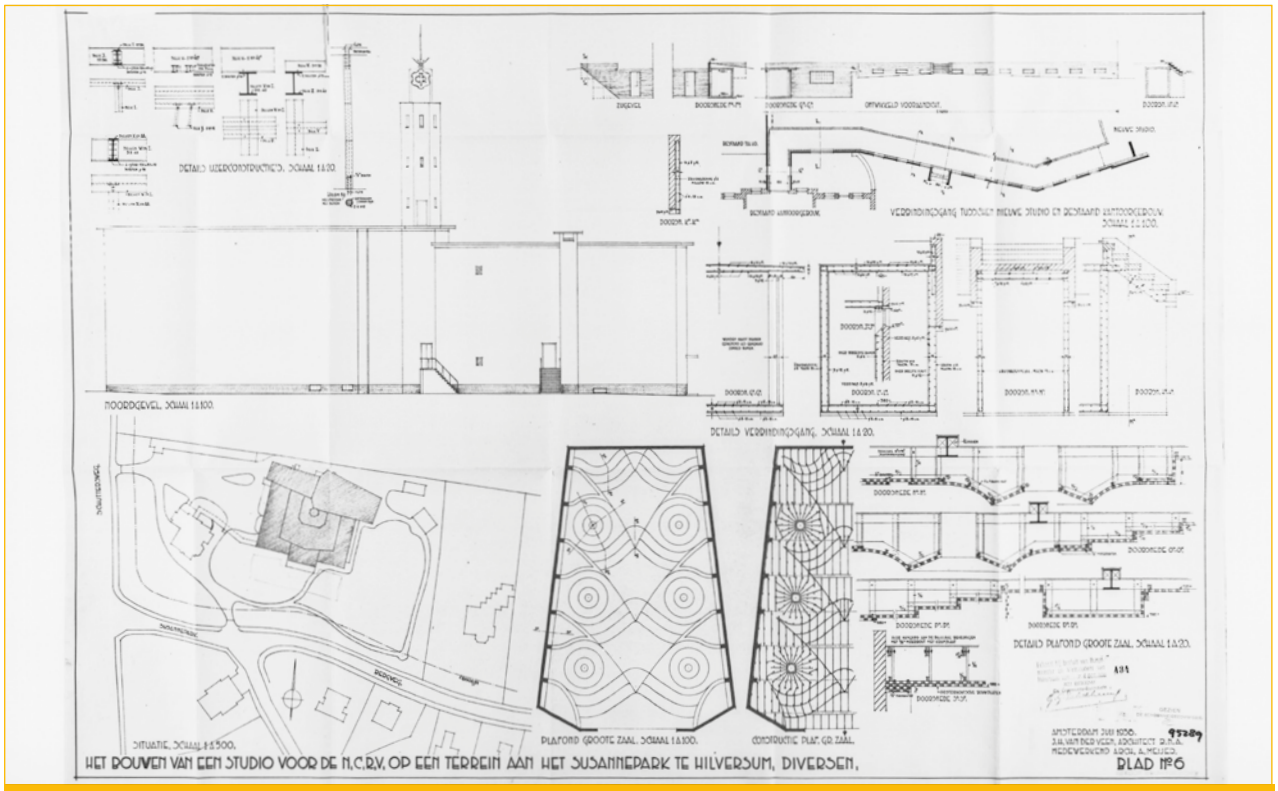
In de huidige staat van de tuin aan de Schuttersweg is niet te zien of hier ook sprake was van een dergelijke gemengde stijl. Er is sinds het in gebruik genomen werd door de NCRV veel bijgebouwd en veel bestraat om parkeerruimte te maken, waardoor grote delen van de tuinaanleg verloren zijn gegaan. De glooiende aanleg met slingerpaden, waarbij gebruik werd gemaakt van de aanwezige hoogteverschillen, is nog wel zichtbaar. In 1908 kwam in de zogenaamde overtuin, op de percelen aan de overkant van de weg (ten zuiden van de Bergweg), een statig gebouw gereed, het koetshuis met dubbele woning in chaletstijl (nu gelegen aan de Yssumlaan 5-7).

Roemah Oedjoeng

In 1916 was Ter Meulen genoodzaakt het zomerverblijf te verkopen. Nieuwe eigenaar werd Pieter Reineke. Hij was een van de directeuren van de Handelsvereeniging Amsterdam. De naam van de villa veranderde hij in ‘Roemah Oedjoeng’. Reineke voegde een aantal gebouwtjes toe. Hij diende bij de gemeente in 1916 een bouwaanvraag in voor de bouw van een apart staande schuur aan de zijde van de Peerlkamplaan, in 1918/19 volgde de aanvraag voor een tuinhuisje en in 1923 van een orangerie voor zijn echtgenote. Verder kwamen er een croquetveld en een tennisbaan. In 1934 verhuisde de familie Reineke en kwam de villa leeg te staan.

NCRV

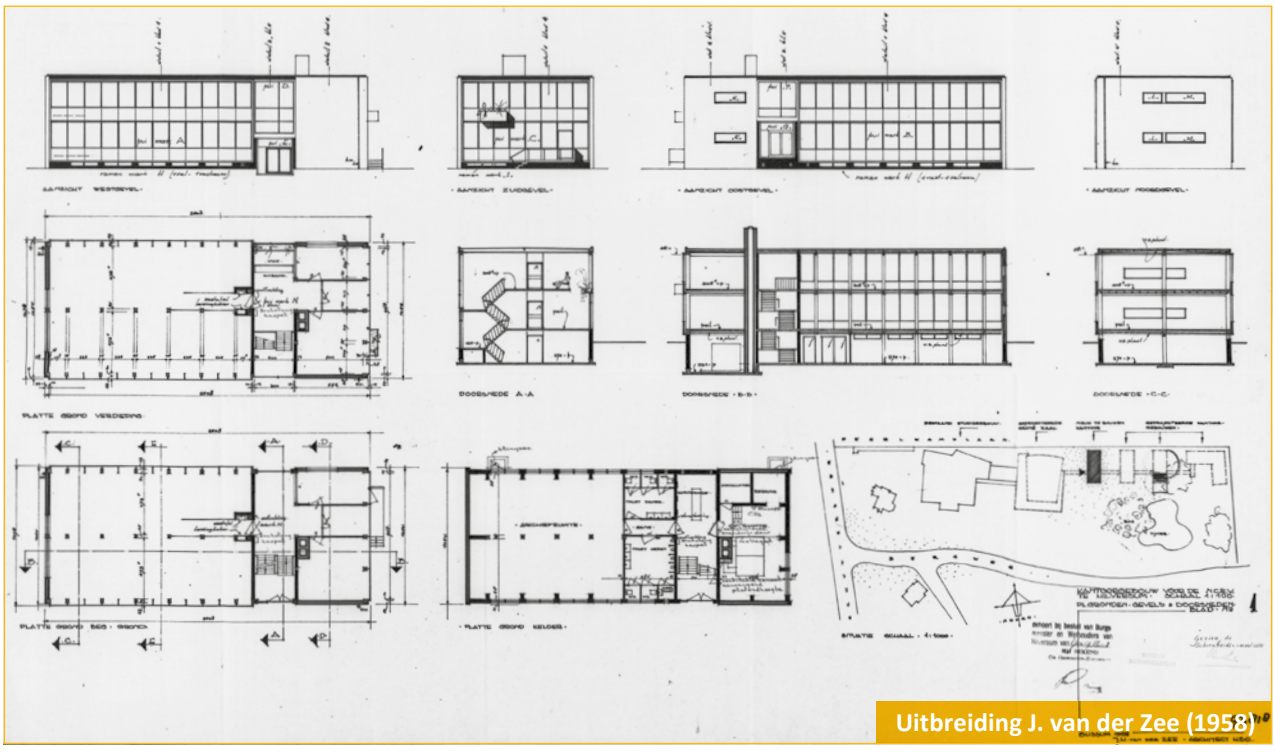
In 1936 verkocht Reineke de villa met de tuin en bijgebouwen aan de Nederlandse Christelijke Radio Vereniging (NCRV) voor een bedrag van f 43.000,-. Doel was er een nieuwe studio te bouwen en de villa als tijdelijke locatie te gebruiken. De NCRV richtte de villa als omroepstudio in en vanaf 1937 werd hier door de omroep uitgezonden.
Tussen 1938 en 1940 werd de nieuwe NCRV-studio met fietsentalling achter de villa gebouwd. Ontwerper was J.H. van der Veen. Hiervoor moesten het croquetveld, de tennisbaan, het hoenderhok, de schuur, het tuinhuis en de orangerie wijken. Het ontwerp van Van der Veen was uitgekozen uit de inzendingen bij een besloten prijsvraag onder acht architecten. Van Veen baseerde zich op het principe van de Spin in het Web. In het gebouw was de omroepcel het centrale punt in de hal tussen de studio’s. In het exterieur wordt dit centrale punt geaccentueerd door de achthoekige toren. Met een gevarieerde opbouw van verschillende volumes en opgetrokken in een gele verblendsteen vertoont het gebouw de invloed van Dudok. In de twee trapeziumvormige volumes bevinden zich de grotere studioruimten. Er kwam een ondergrondse gang naar de oude villa, die werd verbouwd. Op 5 september 1939 diende Van der Veen namens de NCRV een aanvraag in bij de gemeente voor de wijziging in de achtergevel (noordzijde) en van de entreepartij aan de voorzijde. Het toegangsportaal in de toren werd vervangen voor drie smalle hoge ramen. De raampartij aan de achterzijde maakte plaats voor twee toegangsdeuren met bovenlicht. Er werd een stenen trap met bordes aangebracht.



Ontwerptekening studiocomplex NCRV, 1938

Uitbreidingen

Het bestaande studiocomplex van Van der Veen bood ruimte aan het maken van opnamen en het daarbij behorende personeel. De kantoren waren echter in Baarn gevestigd. Om kantoren op de locatie te kunnen realiseren, kocht de NCRV twee aangrenzende percelen aan (percelen 2646 en 2060). Op deze percelen grenzend aan de tuin, met villa Henriëtte en het gebouw van de NCRV, waren in de negentiende eeuw twee villa's gebouwd. Deze percelen kwamen na de oorlog in het bezit van de NCRV. De villa's (perceel 2646 villa Rosa en perceel 2060 Hoge Dreuvik) werden uiteindelijk afgebroken om plaats te maken voor nieuwbouw. Architect J. van der Zee ontwierp de eerste uitbreidingen van het NCRV-



Uitbreiding J. van der Zee (1958)



Historische ansichtkaart Villa Hooge Dreuvik

complex, waarvan een deel tijdelijk. De kantoren werden in een kamvormig gebouw, achter op het terrein ondergebracht. In de jaren tachtig werd een forsere uitbreiding met kantoren op het parkachtige terrein gerealiseerd. Architect van het nieuwe complex was Jan Verster die was uitgekozen bij een meervoudige opdracht die onder verschillende bureaus was uitgeschreven. Verster was een van de oprichters van het architectenbureau De Architectengroep (destijds Architectengroep VDL), maar trok zich in 1981 uit het bureau terug. De opdracht die hij toen al voor het NCRV-complex had gekregen, nam hij mee naar EGM architecten, het bureau waar hij in 1981 toetrad. Het ontwerp moest een aantal malen worden gewijzigd wegens bezwaren van omwonenden, die het gebouw te groot vonden. Pas in 1984 kon de bouw beginnen. De opgave bestond uit een complex van 14.000 vierkante meter, dat verbonden moest worden met het monumentale gebouw van Van der Veen uit 1940. Verster probeerde de omvang van het complex binnen het villapark te beperken en maakte daarvoor gebruik van de hoogteverschillen in het terrein. De ondergrondse parkeergarage camoufleerde hij. Het hoogste punt van het gebouw plaatste hij op het laagste punt van het terrein. Het langgerekte, L-vormige kantoorgebouw werd rond drie patio's opgebouwd en werd in fasen gerealiseerd, om in stappen plaats te maken van het tijdelijke gebouw van Van der Zee. De gevels zijn verticaal geleed door de geprefabriceerde dubbele kolommen en smalle hoge ramen.


Jan Vester, kantoorgebouw

Literatuur:
Piet Bakker, Raymond Bjje, Jan E. Lamme (red.), Het Boombergpark te Hilversum. Verleden, heden en toekomst van een monumentaal wandelgebied, Hilversum 2005
Gerda ten Cate, EGM architecten, Rotterdam 2003
Jannes de Haan, Gooische villaparken. Ontwikkeling van het buitenwonen in het Gooi tussen 1874 en 1940, Haarlem 1990
W.J. van Heuvel, 'Kantoorgebouw NCRV in Hilversum, markante baksteenarchitectuur van Jan Verster', a/b (architectuur + bouwen), 5 (1989) 8, 28-32
Marriëtte Kamphuis, Met levend materiaal. Copijn 1763-2013. Tweehoudervijftig jaar tuinlieden, boomkwekers, boomverzorgers en tuin- en landschapsarchitecten, Rotterdam 2014
Bea Kastrop, 'Huis met historie. Schuttersweg 8: een idyllisch zomerverblijf. De eerste bewoners', Eigen Perk, 1993/4, 153-159
Annette Koenders, 'Amsterdammers en het Gooi: de architectuur van hun huizen', Amstelodamum, 84 (1997), 117-125
Annette Koenders, Hilversum architectuur en stedenbouw 1850-1940, Zwolle 2001
Anton Kos, Historische atlas van Hilversum. Van Esdorp tot mediastad, 2013
Melchior Meihuizen, 'Villa Henriëtte. Het waarderen van cultuurhistorisch erfgoed', HHT-EP, 2013/1, 81-86
Arno Weltens, 'Schuttersweg 8: Bouwgeschiedenis en latere bestemmingen', Eigen Perk, 1993/4, 160-165
Bonica Zijlstra, Nederlandse tuinarchitectuur 1850-1940. Tuinen van Henri Copijn, Leonard A. Springer, Hugo A.C. Poortman, Dirk F. Versteeg en John Bergmans, s.l. 1986

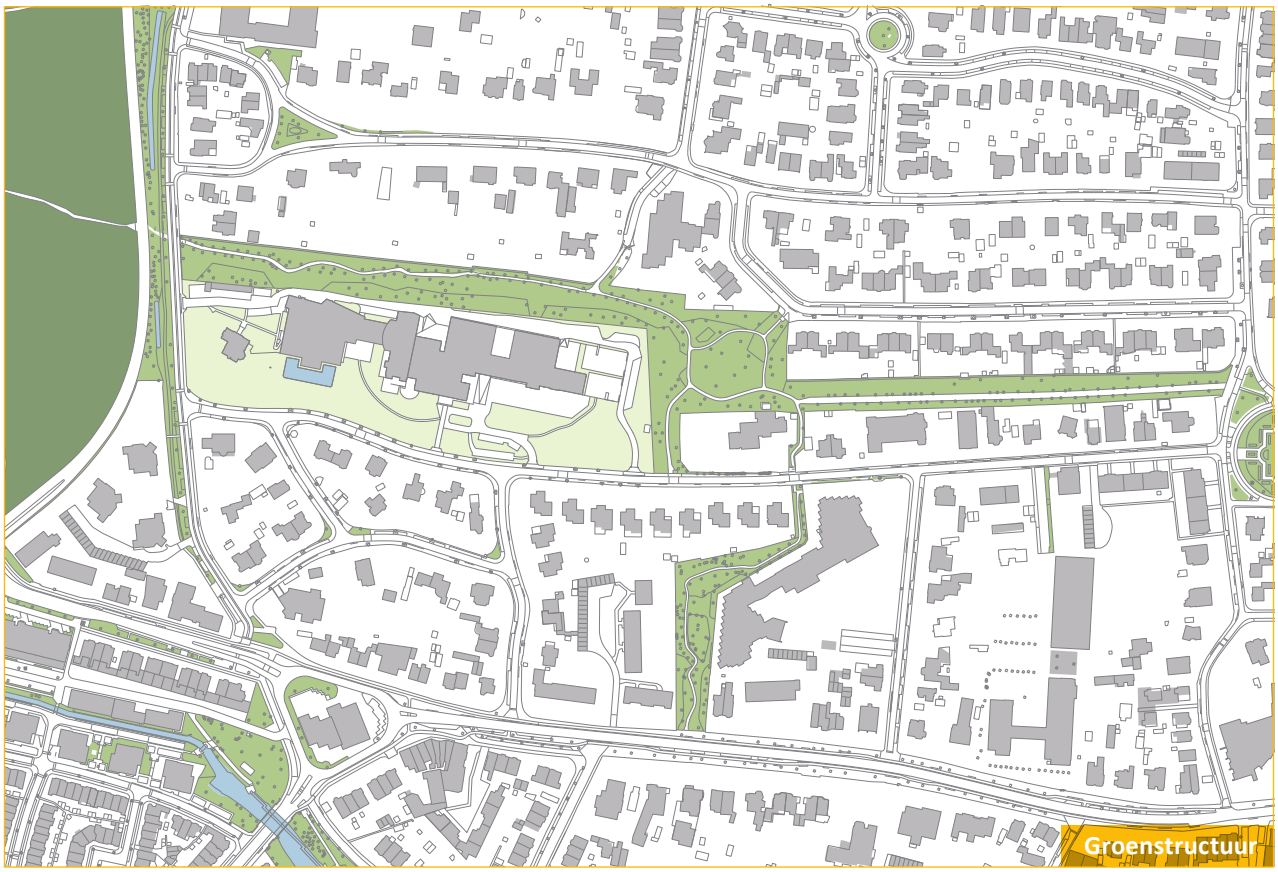
[1] Bea Kastrop, 'Huis met historie. Schuttersweg 8: een idyllisch zomerverblijf. De eerste bewoners', Eigen Perk, 1993/4, 154.
[2] Bea Kastrop, 'Huis met historie. Schuttersweg 8: een idyllisch zomerverblijf. De eerste bewoners', Eigen Perk, 1993/4, 154.
[3] De naam Susannapark als straatnaam werd in 1954 vervangen door: Schuttersweg, L. Hortensiuslaan, De Rijklaan en Van Yssumlaan.
[4] Mariëtte Kamphuis, Met levend materiaal. Copijn 1763-2013. Tweehoudervijftig jaar tuinlieden, boomkwekers, boomverzorgers en tuin- en landschapsarchitecten, Rotterdam 2014, 316.

4 Ruimtelijke analyse

Groenstructuur

De locatie ligt op voormalige engronden van de Zuidereng. Kenmerkend voor dit deel van de Zuidereng was de oost-west richting van de kavels die nu nog is terug te zien in bijvoorbeeld het Boombergpark, de Bergweg en de Albertus Perkstraat.

Aan de noordkant en aan de oostkant grenst de locatie aan het Boombergpark. Het Boombergpark kent verschillende onderdelen met elk hun eigen karakter. Het oostelijke deel van het park wordt gevormd door het zogenaamde ‘stadse’ deel van de Peerlkamplaan. Het betreft een lang, recht zandpad, dat aan beide zijden tamelijk strak wordt gegrensd door beuken en enkele eiken. Op het hoogste, centrale deel van het park, ‘het Speldenkussen’, is de beplanting gevarieerder met naast beuk, eik en berk ook een scala aan heesters en struiken, waaronder hulst en rododendron. Door de variatie in hoogte van de begroeiing en afwisseling tussen open en gesloten delen en de aanwezigheid van een padenstelsel komt vooral


Groenstructuur


Het ‘stadse’, oostelijke deel van de Peerlkamplaan


Het Speldenkussen


Jan van Ravenswaaijpad in uitloper Boombergpark


'Landelijke' westelijke deel van het Boombergpark

hier het karakter van een park het meest tot zijn recht. 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 en het park een zuidelijke uitloper geeft tot aan de Vaartweg.
Iets verder ten westen hiervan 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. De heestergroepen vormen coulissen langs het voormalige NCRV complex, zodat de bouwmassa's door de beplanting worden afgeschermd. Een uit beuken samengestelde bomengroep is een beeldbepalend onderdeel van de westzijde van het park.

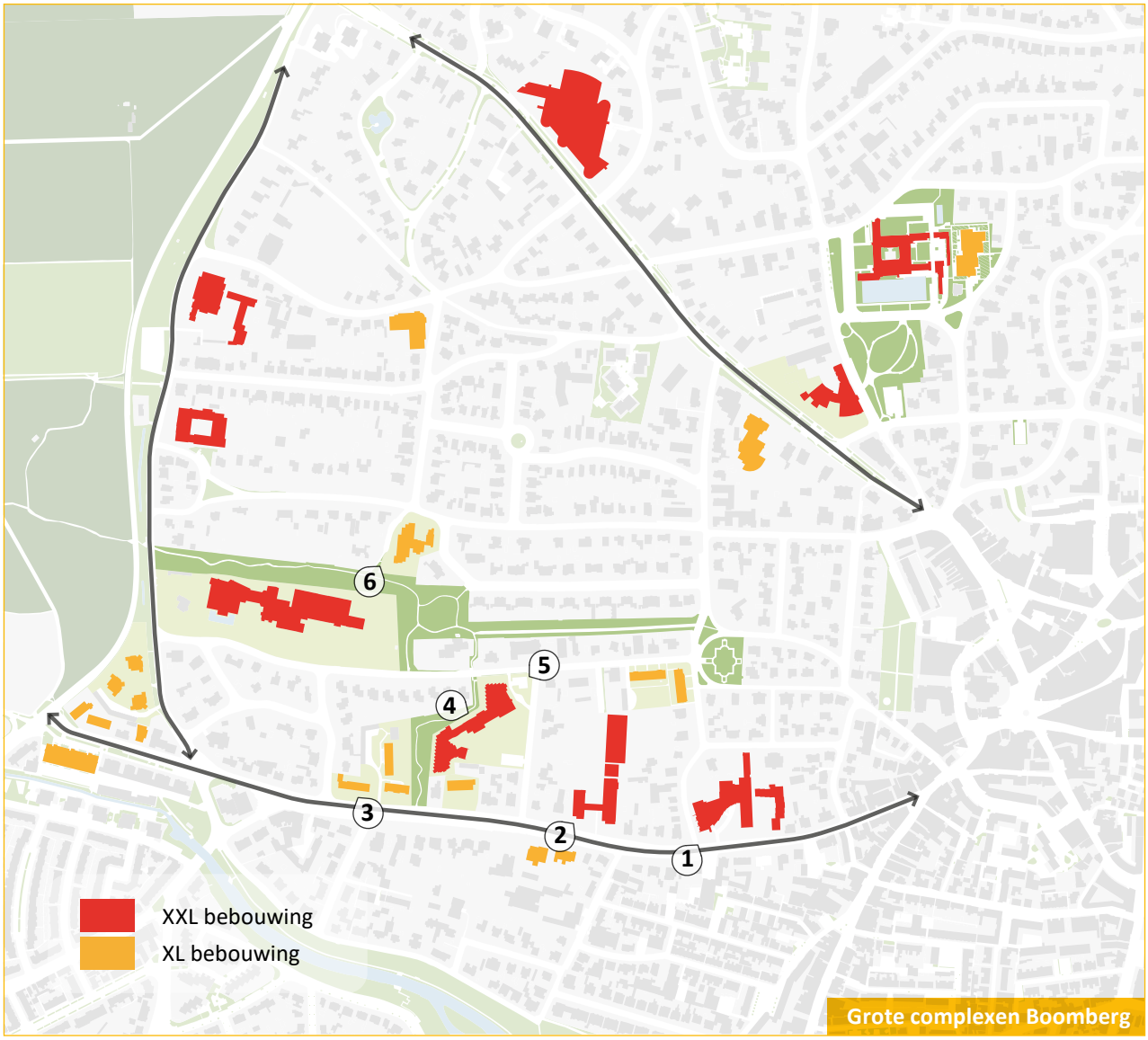
Bij de ontwikkeling van de wijk de Boomberg werden de oost-west straten voorzien van laanbeplanting. De laanbeplantingen van de Bergweg en de Peerlkamplaan in het Boombergpark zorgen voor een majestueuze groene omkadering van het perceel. De beide lanen vormen een verbinding tussen het Corversbos en het centrum van Hilversum. Daarnaast worden ze gebruikt door vleermuizen om te navigeren en door eekhoorns om zich veilig te verplaatsen. De positie van het perceel tussen deze twee lanen en direct grenzend aan het Boombergpark en het Corversbos maakt dat er grote mogelijkheden liggen om bij te dragen aan de ecologische waarden in de directe omgeving, maar ook op stadniveau.
Ook op het perceel staat met name in de 'voortuin' aan de Bergweg, een grote variatie aan beplanting, waaronder diverse oude monumentale bomen die de ecologische functie en landschappelijke waarde van het gebied nog vergroten.


Corversbos aan overzijde van Geert van Mesdagweg


Bomen in de 'voortuin'

Schaal bebouwing

De schaal van het gebouwcomplex op de locatie is aanzienlijk groter dan de schaal van de villabebouwing die het noordwestelijk villagebied zo kenmerkt. In de huidige situatie vormen het monumentale studiocomplex, het tussengebouw en het kantoorgebouw uit de jaren ‘80, een aaneengebouwd geheel. Echter bebouwing van een grotere schaal komt in dit deel van het villagebied, de Boomberg, vaker voor. De ligging van deze grotere gebouwcomplexen is veelal gekoppeld aan de grote ruimtelijk



Grote complexen Boomberg


1. Woonzorgcomplex Habion


2. Gemeentelijk gymnasium



3. Appartementencomplex aan de Vaartweg



4. Amaris vanaf het Jan van Ravenswaaijpad

structuren van de wijk. Dit zijn vaak lange lijnen die samenhangen met de belangrijkste wegen in dit gebied. Aan de Vaartweg zijn dan bijvoorbeeld het gemeentelijk gymnasium, Habion en diverse appartementencomplexen. Aan de Schuttersweg zijn dat naast de appartementenblokken aan de kant van de Vaartweg, de twee locaties van het A. Ronald Holst College. Aan de ‘s Gravelandsweg liggen de (voormalige) bibliotheek, de voormalige AVRO-locatie en het M Gebouw.
Het Boombergpark (inclusief de groene uitlopers) en het Rosarium vormen een belangrijke groene ruimtelijkestructuur waaraan meerdere grote gebouwcomplexen liggen, zoals de gebouwen van Amaris, De Stolpe aan de Zonnelaan, de appartementen tegenover het Rosarium en natuurlijk de voormalige NCRV-locatie. Daarnaast kent het Raadhuis een hele eigen landschappelijk setting die de grotere schaal van dat gebouwcomplex op een logische manier in de wijk laat landen.
Binnen deze grotere gebouwen is ook nog sprake van een schaalverschil van ‘XL’ en ‘XXL’ bebouwing. Wat hierbij opvalt is dat de XXL-bebouwing doorgaans een functie heeft die afwijkt van de woonfunctie en dat de XL-gebouwen juist veelal een woongebruik kennen.



5. Amaris vanaf de Bergweg



6. De Stolpe vanuit het Boombergpark

Gebouw- en terrein hoogtes

De bebouwing op het terrein kent een grote variatie in bouwhoogtes. Deze is het grootst bij de monumentale bebouwing waarbij de voormalige NCRV studio een duidelijk gelaagde opbouw kent. De hoogste volumes worden gevormd door de studioruimtes en natuurlijk de 8-hoekige toren, centraal op het gebouw. Het tussenlid dat het monumentale gebouw verbindt met het kantoorgebouw uit de jaren ‘80 kent deels 1 en deels 2 lagen. Het kantoorgebouw zelf telt bij de centrale entree 4 lagen en de gebouwdelen erachter en naar het oosten hoofdzakelijk 3 lagen, waarvan de liftopbouwen hier fors bovenuit steken.

Naast de hoogtegeleding in de bebouwing kent ook het terrein waar op de bebouwing staat een behoorlijke hoogteverschillen. Oplopend van west naar oost kent het terrein een hoogteverschil van zo’n 12 meter.

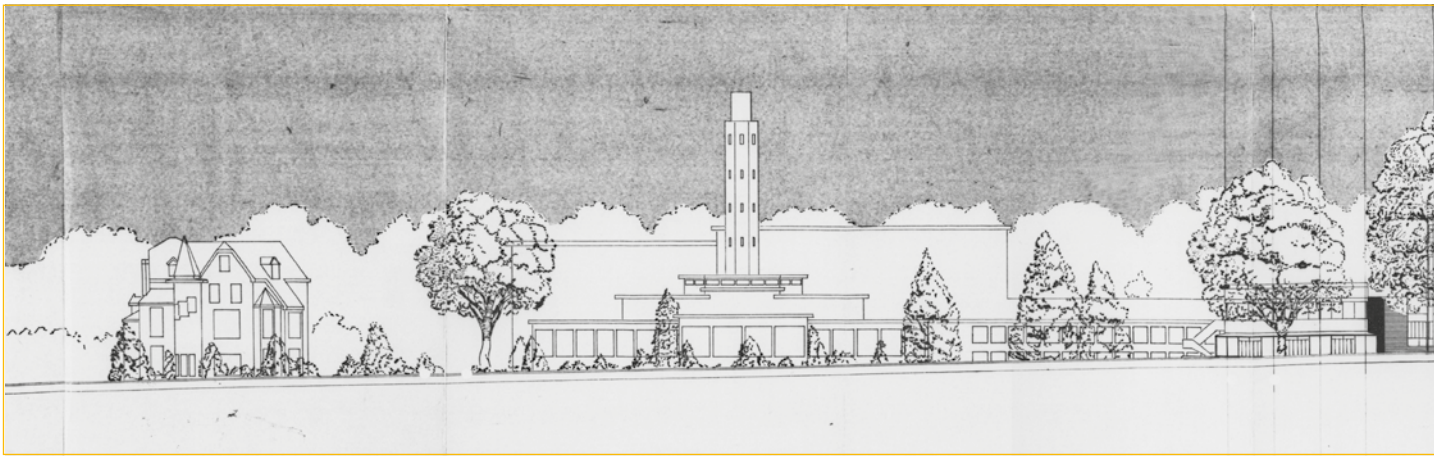
Wat in de relatie tussen de bebouwing en het reliëf van de locatie op valt is dat de bebouwing niet met het oplopende maailveld mee omhoog gaat maar zich als het ware in de berg graaft. De daklijn van het kantoorgebouw blijft op een niveau terwijl het maaiveld in hoogte op loopt. Hierdoor telt dit gebouw aan de ooskant nog maar 2 lagen boven maaiveld. Dit maakt het ook mogelijk dat er onder het meest oostelijke deel van het complex een extra ondergrondse parkeerlaag aanwezig is, bovenop de parkeerlaag die zich onder het gehele gebouw bevindt.

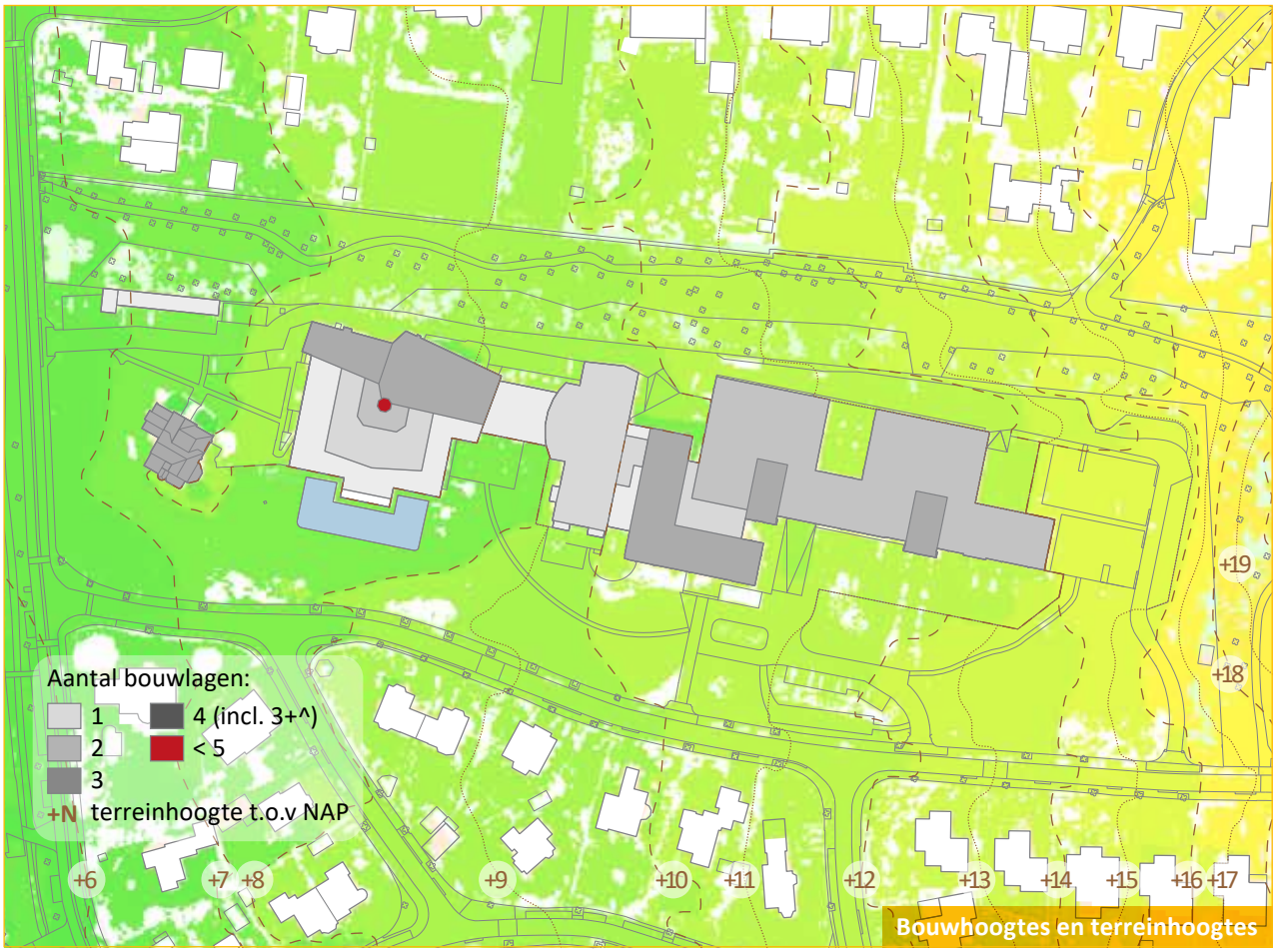


Villa Henriëtte en voormalige NCRV studio’s



Tussenlid tussen monument en kantoorgebouw





Bouwhoogtes en terreinhoogtes


Kantoorgebouw in 4 en 3 lagen


Reliëf op de locatie


Aanzicht vanaf de Bergweg, onderdeel bouwtekeningen 1982 (het oranje omrandde deel is nooit gerealiseerd

Toegang bebouwing, ontsluiting terrein en parkeren

De bebouwing kent qua oriëntatie een duidelijke verdeling. De monumentale gebouwen, zowel de villa als het voormalige studiocomplex, kennen van oorsprong een tweezijdige oriëntatie; op de Schuttersweg en de Bergweg. Het kantorencomplex daarachter kent een duidelijke eenzijdige oriëntatie op de Bergweg, waarbij de zijde aan het Boombergpark zich enigszins als een achterkant manifesteert.
Ondanks de oorspronkelijke situatie heeft alleen Villa Henriëtte nog een toegang aan de kant van de Schuttersweg. Het voormalige studiocomplex maakt gebruik van de hoofdentree aan de Bergweg.
Ook voor autoverkeer is de ontsluiting van het terrein hoofdzakelijk gelegen aan de kant van de Bergweg en functioneert de toegang aan de Schuttersweg vooral als uitgang. Daarbij is de route langs de noordkant van het perceel 1 richtingsverkeer. Dit is ook de route die gebruikt wordt door het logistieke verkeer van leveranciers.

Op het perceel is een groot aantal parkeerplaatsen aanwezig. Voor een belangrijk deel zijn deze opgenomen in ondergrondse parkeervoorzieningen onder het kantorencomplex uit de jaren ‘80, waarbij deze aan de oostkant, ondergronds, deels onder de bebouwing uit steekt. Deze ondergrondse parkeergarage kent twee niveaus, die overigens niet onderling zijn verbonden; ze kennen geen gezamenlijke toegang. Voor de (kleiner) parkeergarage op het hoogste niveau is handig gebruik gemaakt van het oplopende maaiveld van de locatie. De parkeergarage op het laagste niveau kent 146 parkeerplaatsen, die parkeergarage op het hoogste niveau 41.
Daarnaast zijn er op maaiveld ook nog 175 parkeerplaatsen aanwezig. Middels opgaande beplanting is het maaiveldparkeren vanaf de omgeving voor het grootste deel aan het zicht onttrokken.
Het fietsparkeren is gesitueerd dicht achter het muurtje langs de Bergweg, wat wel prominent zichtbaar is vanaf de Bergweg en een rommelige aanblik geeft.


Hoofdingang kantorencomplex

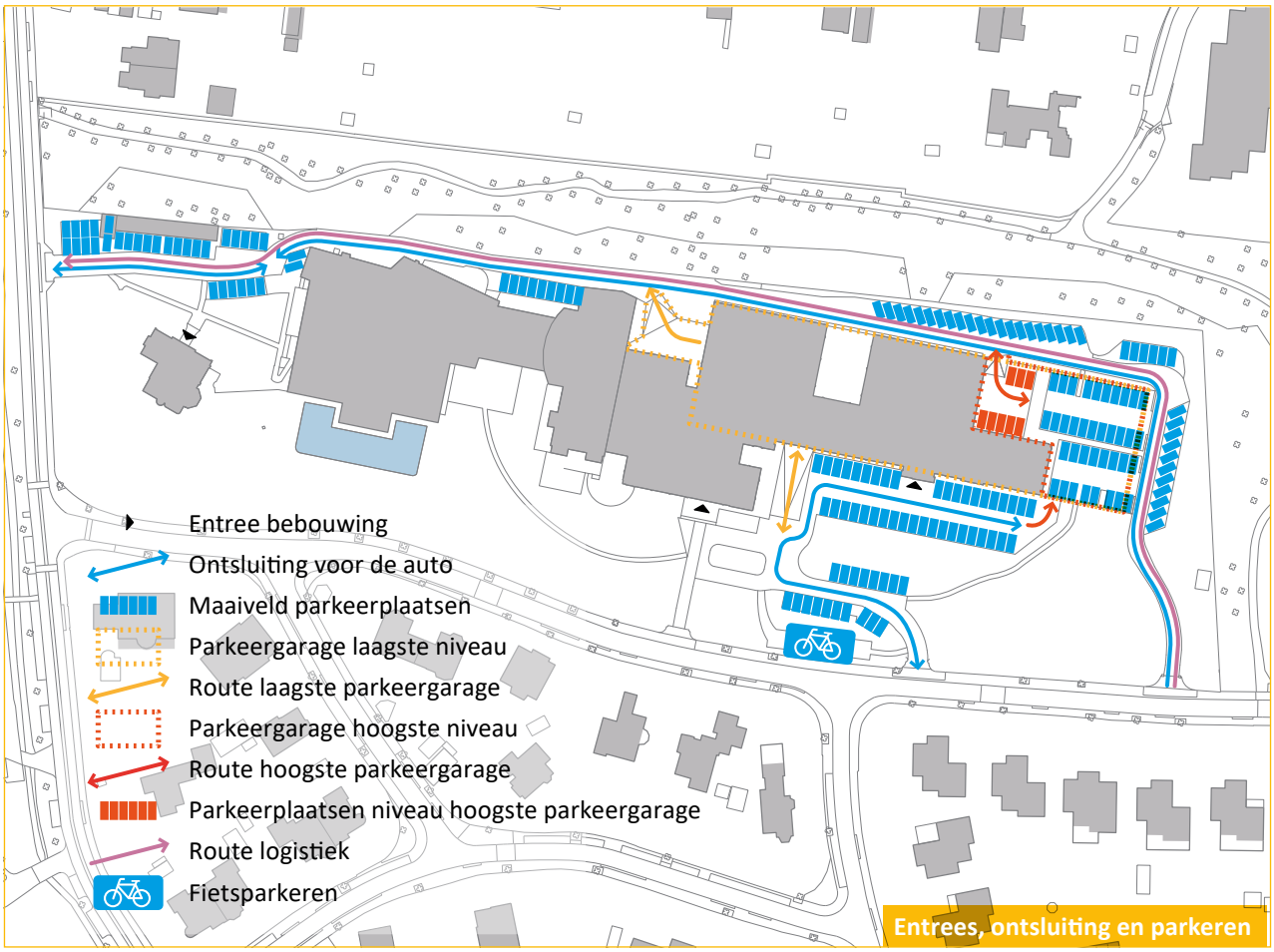

Toegang en parkeren aan de Schuttersweg



Toegang parkeergarage op laagste niveau



Toegang parkeergarage hoogste niveau



Entrees, ontsluiting en parkeren



Toegang (o.a. voor leveranciers) aan de Bergweg



Fietsparkeren aan de Bergweg

5 Beleidsanalyse

Dit deel van de bijlage bevat een overzicht van het belangrijkste gemeentelijke beleid met betrekking tot de ontwikkeling van de voormalige NCRV-locatie aan de Bergweg / Schuttersweg.
Het geldende omgevingsplan staat niet in deze bijlage maar maakt onderdeel uit van het hoofddocument.

5.1 Omgevingsvisie Hilversum 2040

In de Omgevingsvisie Hilversum 2040 worden zes ruimtelijke hoofdkeuzes en negen leidende principes benoemd. De hoofdkeuzes zijn langs drie invalshoeken, uitgewerkt in opgaven, normen, doelen en de belangrijkste maatregelen, drie opgaven benoemd: Duurzaam, Actief en Meedoen. Daarnaast is ruimtelijke kwaliteit een belangrijk afwegingskader.

Onder 'Actief' is als doel benoemd: "meer ruimte voor werk op bestaande werklocaties, in het centrum en in de wijken". Het streven is om de oppervlakte werkruimte te laten groeien met 51,5 ha en een groei van het aantal banen met 1% per jaar. Er wordt kritisch gekeken naar het transformeren van werkruimte naar wonen.
Onder de opgave 'Meedoen' is als doel benoemd: "Realiseren van voldoende geschikte en betaalbare woningen". Het streven is om 6.000 woningen toe te voegen (tot 2040). Daarbij wordt ingezet op kleinere, levensloopbestendige woningen voor doorstroming en verspreiding van sociale huurwoningen over alle wijken.
Onder 'Duurzaam' is als doel benoemd: "De overgang naar een voor iedereen toegankelijk systeem van duurzame energie versnellen en intensiveren" en "Meer (her)gebruik van materialen". Het streven is onder meer dat nieuwbouw zo mogelijk energiepositief en maximaal circulair is.
De omgevingsvisie zet bij de opgaven in op ruimtelijke kwaliteit. Dat uit zich in het borgen en benutten van erfgoed, synergie in ruimtegebruik (meervoudig ruimtegebruik) en leefbaarheid.

Geconcludeerd kan worden dat wonen én werken belangrijk zijn voor Hilversum en voor beide ruimte nodig is binnen het bestaand stedelijk weefsel. We staan kritisch tegenover transformatie van werken naar wonen, omdat het ene belang niet ten koste mag gaan van het andere. Daarnaast richten we ons bij toevoeging van woningen op betaalbare woningen, sociale huur en doorstroming. De inzet op verspreiding van sociale huurwoningen over alle wijken betekent voor het Noordwestelijk villagebied, waar de Bergweg onderdeel van is, dat hier met name sociale huurwoningen toegevoegd zouden moeten worden.

5.2 Visie Noordwestelijk villagebied (2002)

In de Visie Noordwestelijk Villagebied zijn de te beschermen waarden en de afwijkende elementen die een bedreiging vormen voor het in stand houden van die waarden, beschreven. Dit is gedaan op basis van het ontstaan en de ontwikkeling van het gebied en het ruimtelijke karakter ervan. De bescherming van het villapark richt zich met name op de eerste ontwikkelingsfase tot ongeveer 1960. De reparatie, de corrigerende elementen uit de visie, richt zich vooral op de jongste periode, vanaf ongeveer 1960. Op basis van stedenbouwkundige, ruimtelijke en cultuurhistorische karakteristieken is het Noordwestelijk Villagebied in de ruimtelijke visie opgedeeld in vier deelgebieden. Het plangebied voor de Bergweg ligt in het gebied Zuidelijk deel Boomberg. Voor heel het villagebied wordt aangegeven dat bescherming niet betekent: het bevriezen van de huidige situatie. In plaats daarvan moet worden geanalyseerd welke elementen de karakteristieken van het gebied positief of negatief beïnvloeden. Wel is de algemene richtlijn, voor het gehele Noordwestelijk Villagebied, dat er geen verdere verdichting plaatsvindt. Voor de locatie Bergweg beschrijft de visie dat grootschalige bebouwing is ontstaan, die structuurverstorend is. Deze bebouwing zou gesplitst mogen worden, zodat de structuur gerepareerd kan worden. Daarbij staat dat de niet waardevolle aanbouwen mogen worden gescheiden van het monumentale deel (de voormalige NCRV studio, in 2002 als rijksmonument aangewezen) van het complex.

Op basis van de visie is het gebied in 2007 aangewezen als Rijksbeschermd stadsgezicht. De te beschermen waarden zijn vervolgens in het bestemmingsplan Herziening Noordwestelijk Villagebied (2010) juridisch geborgd.

5.3 Cultuurhistorie

Het gehele plangebied is gelegen in het rijksbeschermde stadgezicht ‘Noordwestelijk Villagebied’. Door het aangrenzende Boombergpark (gemeentelijk monument) en de aanwezigheid van veel historische panden in de buurt is er sprake van een hoog monumentale omgeving.
Op het perceel staan twee rijksmonumenten: het voormalige NCRV-complex (Schuttersweg 10) en de villa Henrietta (Schuttersweg 8). Beide zijn hieronder met een blauwe ruit op kaart aangegeven. Daarnaast is de toegangspoort aan de oostzijde van het perceel aangewezen als gemeentelijk monument.



5.4 Economisch beleid

Economisch Perspectief 2040

Het Economisch Perspectief 2040 is in 2021 door de raad vastgesteld als bouwsteen voor de Omgevingsvisie. Hierin is beschreven dat het creëren van meer ruimte voor bedrijvigheid een belangrijke opgave is. Door het structurele tekort aan ruimte voor bedrijvigheid kunnen nieuwe ondernemingen zich niet altijd vestigen in Hilversum en hebben bestaande bedrijven geen ruimte om uit te breiden. De afgelopen tien jaar is er met name daardoor een netto krimp van de Hilversumse economie (uitgedrukt in werkgelegenheid) geweest van twee procent (ten tijde van het opstellen van het Economisch Perspectief 2040), terwijl de meeste gemeenten in Nederland cijfers in de plus hebben genoteerd – de gemiddelde Nederlandse groei kwam uit op +7,1 procent. Wanneer uit wordt gegaan van een gezonde economische ontwikkeling in Hilversum, vraagt dit om meer ruimte voor bedrijvigheid: ruim 38 hectare op bedrijventerreinen en ruim 130.000m² op overige locaties in Hilversum. In het Economisch Perspectief worden drie soorten locaties onderscheiden: bedrijventerreinen, formele kantoorlocaties en informele kantoorlocaties. De Bergweg is een informele kantoorlocatie. In Hilversum is er een ruimtebehoefte voor dit type locatie.

Citaat uit het Economisch Perspectief: *"Transformatie naar andere functies zoals wonen ligt op de loer door de woningnood. Toch is het zeer onverstandig om dit op zowel formele werklocaties (bedrijventerreinen en kantoorlocaties) als informele werklocaties toe te laten, want Hilversum heeft al te weinig werklocaties en transformatie kan vrijwel niet meer ongedaan gemaakt worden. Er zijn juist meer werkplekken op formele en informele werklocaties nodig. […] Wanneer er dan toch transformatie van werklocaties plaatsvindt, dient het verlies volledig binnen de gemeente gecompenseerd worden."*

Geconcludeerd kan worden dat transformatie van (een deel van) het perceel/de bebouwing naar wonen niet past binnen het Economisch Perspectief 2040.

5.5 Welstandsnota

In de Welstandsnota, herziening 2022 is Hilversum in een aantal verschillende gebieden opgedeeld en gelden er over de stad verspreid verschillende niveaus van welstand.
De locatie Schutterweg - Bergweg valt binnen het gebied "Beschermd gezicht Stedelijk Villagebied" (3D) en kent het welstandsniveau "Beschermd". Daarbij wordt het voormalige studiogebouw aangeduidt als bijzonder en markant gebouw en de Peerlkamplaan als historische lange lijn.

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 in principe 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



Uitsnede structuurkaart - Welstandsnota - Gebied 3D

5.6 Groenbeleid

Programma Groen Hilversum 2040

In december 2022 heeft de gemeenteraad het Programma Groen Hilversum 2040 vastgesteld. Het programma bevat drie doelen, gericht op: biodiversiteit, klimaatbestendigheid en vitaliteit. Eén van de genoemde inspanningen is om van buiten naar binnen te werken: vanuit de randen van Hilversum kunnen we het buitengebied met het centrum verbinden. De Bergweglocatie ligt binnen een ecologische verbindingszone en de Schuttersweg is onderdeel van de hoofdbomenstructuur.

Geconcludeerd kan worden dat deze locatie een belangrijk onderdeel vormt van de groene (hoofd) structuur van Hilversum. Als gevolg daarvan is extra verstening en bebouwing niet wenselijk. Een ontwikkeling op deze plek moet een bijdrage leveren aan (één van) de drie doelen van het Programma Groen.

Natuurinclusief bouwen

Een gebouw biedt niet alleen onderdak aan mensen, maar kan ook de verblijfplaats zijn van dieren zoals mussen, gierzwaluwen of vleermuizen.
In november 2021 heeft de gemeenteraad de leidraad natuurinclusief bouwen vastgesteld. Deze leidraad helpt om natuurinclusief te bouwen op basis van omvang en locatie van het nieuwbouwproject. Op deze manier zorgen we ervoor dat Hilversum een goede leefomgeving blijft voor de huismus, gierzwaluw en vleermuis.

5.7 Waterbeleid

Gemeentelijk Watermanagementplan 2021-2026

Bij hevige regen kan het niet anders dan dat er tijdelijk water op straat staat, maar dit mag geen schade aan gebouwen geven. In het plan staat hoe gemeente Hilversum dit wil voorkomen. Ook staat in het plan welke gemeentelijke watertaken de komende jaren nog meer worden uitgevoerd. Verder komt het vervangen van de riolering in het plan aan de orde.
In het watermanagementplan staan ook regels om wateroverlast tegen te gaan bij bouwontwikkelingen. In Hilversum geldt voor alle nieuw-, aan- en verbouwingen dat de eerste 60mm die in 1 uur op de daken en verharding valt op te slaan of te infiltreren op eigen terrein. Dit water kan weer hergebruikt worden. Daarnaast moet minimaal 20mm neerslag dat in 1 uur valt ter plekke rondom de woning worden vastgehouden zonder schade te veroorzaken.

5.8 Woonbeleid

Woonvisie 2021-2030

De Woonvisie 2021-2030 is in juli 2021 vastgesteld door de raad. Hierin is opgenomen dat er tot 2030 3.000 woningen worden toegevoegd. Hiervan moet minimaal 33% in het sociale huursegment vallen en 50% in het middeldure segment (waarvan maximaal 50% koop tot de NHG-grens). Hierop is ook deze collegebrief van toepassing.
Specifiek voor de wijk Noordwest is als indicatie gegeven om in te zetten op woningsplitsing, de nadruk te leggen op sociale huur en woonzorgaanbod toe te voegen. Ook biedt deze plek kansen voor een geclusterde woonvorm (p. 27 en p. 28 en specifiek voor Noordwest op p.30 woonvisie).

Geconcludeerd kan worden dat een eventueel woonprogramma op deze plek in ieder geval moet voldoen aan de verdeling in segmenten die voor alle nieuwbouwwoningen in Hilversum geldt, of een maatwerkverdeling, waarbij de nadruk ligt op het toevoegen van sociale huur en/of woonzorgaanbod.

Zowel sociale als middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de betreffende doelgroep beschikbaar te blijven. Voor middeldure koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht.

5.9 Mobiliteitsbeleid

Mobiliteitsvisie 2040

De mobiliteitsvisie 2040 (vastgesteld april 2021) zet erop in dat Hilversum ook in de toekomst bereikbaar en leefbaar blijft.
Duurzaamheid, groen, innovatief en veilig zijn de sleutelwoorden. Hierdoor kan Hilversum in 2040 een prettige stad blijven om in te wonen, te leven, te werken en om te bezoeken. De omgeving is nog steeds aangenaam en groen. Het ‘dorpse’ karakter van Hilversum blijft behouden.
In de mobiliteitsvisie houden we rekening met nieuwe ontwikkelingen waar we op moeten inspelen of waar we gebruik van kunnen maken. Voorbeelden hiervan zijn verwachte demografische ontwikkelingen en technologische oplossingen waar we in de toekomst voordeel van kunnen hebben.

Uitvoeringsagenda mobiliteitsvisie

In de Uitvoeringsagenda Mobiliteit worden elf deelprojecten met concrete maatregelen benoemd om de doelen uit de mobiliteitsvisie te halen. Deelprojecten die op de Bergweg van toepassing zijn, zijn:

- Betere faciliteiten voor langzaam vervoer
- Verbeteren verkeersveiligheid rondom scholen en sportparken
- Samenwerken met bedrijven en verkleinen in- en uitgaande pendel

Voor de eventuele ontwikkeling van de Bergweg is het met name van belang dat het aantal vervoersbewegingen van motorvoertuigen niet onevenredig toeneemt en de verkeersveiligheid minimaal gelijk blijft en bij voorkeur verbetert. Het stimuleren van het gebruik van de fiets kan hier een belangrijke bijdrage aan leveren.

Parkeerbeleid en normen

Bij ontwikkelingen binnen de gemeente Hilversum zal aan het geldende parkeerbeleid en de parkeernormen voldaan moeten worden. Voor de parkeernormering valt het plangebied van het Bergweg/ Schuttersweg binnen het gebied ‘rest bebouwde kom’.

5.10 Duurzaamheidsbeleid

In de Omgevingsvisie Hilversum 2040 is Duurzaam als één van de drie centrale opgaven voor Hilversum benoemd. Hierin zijn ambities opgenomen die van belang zijn bij gebiedsontwikkelingen zoals deze ontwikkeling op het gebied van de vml NCRV studio. Dit betreft met name de ambities om bij gebiedsontwikkeling te komen tot een energiepositieve (netto energie-opleverende) ontwikkeling en tot het sluiten van kringlopen en zoveel mogelijk toepassen van circulaire en /of biobased bouwmaterialen. Om invulling te geven aan deze ambities in de Omgevingsvisie is Hilversum deelnemer geworden in het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, voor ambitieniveau zilver.

Convenant Toekomstbestendig Bouwen

Het convenant (zie www.toekomstbestendigbouwen.nl) richt zich op zes deelonderwerpen van toekomstbestendigheid en duurzaamheid. De zes onderwerpen zijn: Energie, Circulariteit, Mobiliteit, Klimaatadaptatie, Groen, Gezondheid. Dit is voor alle zes de onderwerpen uitgewerkt in een toetsingskader voor de ambitieniveaus brons, zilver en goud. Voor de deelonderwerpen Groen, Mobiliteit en Klimaatadaptatie is elders het Hilversumse beleid waarmee rekening dient te worden houden weergegeven. Voor energie zijn de convenant-ambities op niveau zilver:

- BENG 1: Grondgebonden: ≤ 52,5; Gestapeld: ≤ 60
- BENG 2: Grondgebonden: ≤ 0; Gestapeld: ≤ 17,5
- BENG 3: Grondgebonden: ≥ 125; Gestapeld: ≥ 80

Voor circulariteit zijn de convenant-ambities op niveau zilver:

- MPG: Grondgebonden: ≤ 0,40; Gestapeld: ≤ 0,45
- Massapercentage hernieuwbaar, hergebruikt, gerecycled: Grondgebonden: ≥ 45; Gestapeld: ≥ 40
- Materiaalgebonden CO2-uitstoot, kg CO2-eq / m2 BVO: Grondgebonden: ≤ 126; Gestapeld: ≤ 139
- Percentage losmaakbaarheid: Grondgebonden: ≥ 75; Gestapeld: ≥ 70
- Rapporteer de materiaalgebonden CO2-opslag.

Voor gezondheid zijn de convenant-ambities op niveau zilver:

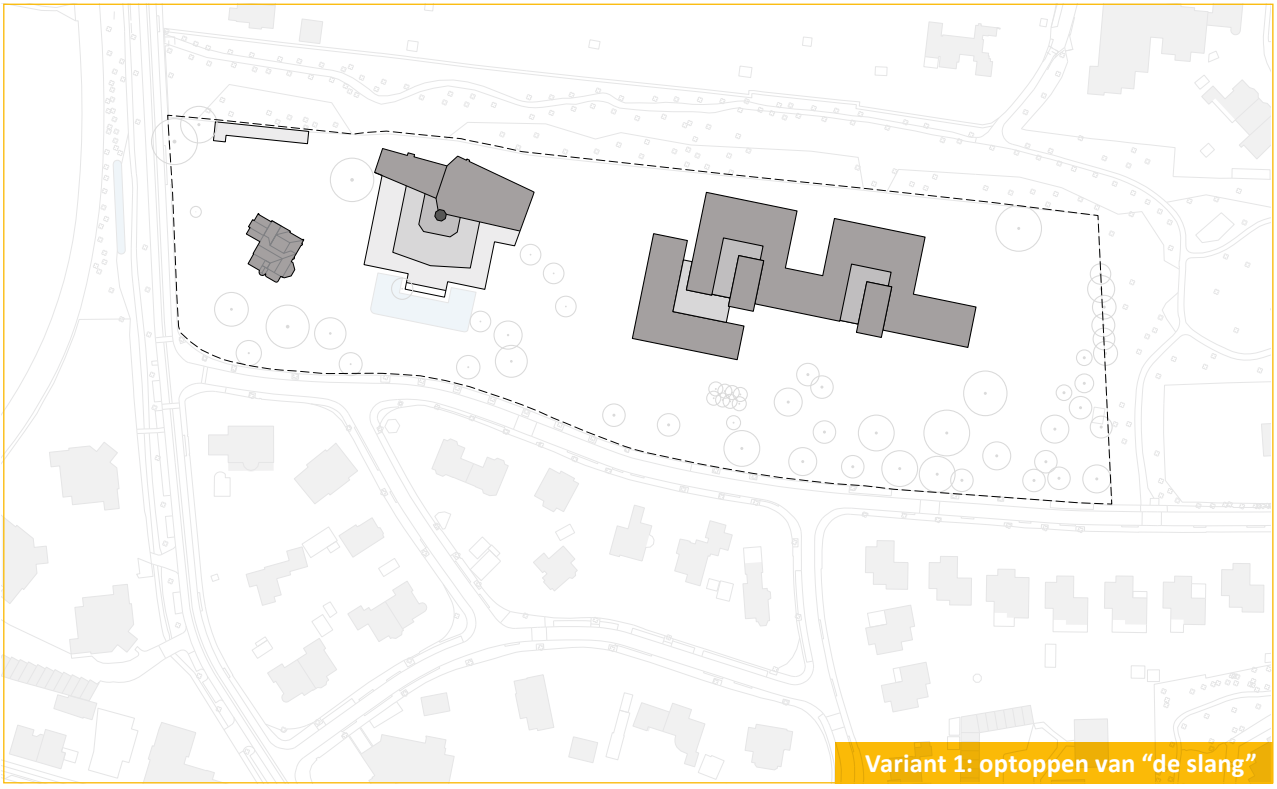
- Ten minste 95% van de toegepaste materialen is vrij van toxische stoffen.
- De mate van het kunnen voorkomen van oververhitting in de zomer is genormeerd, nl de TOjuli is kleiner of gelijk aan 1,2
- De geluidsbelasting op de gevel is gemiddeld per etmaal zo laag mogelijk.
- De jaargemiddelde fijnstofconcentratie PM2,5 is zo laag mogelijk.
- De afvoercapaciteit van de kookafzuiging is zo hoog mogelijk.

Netbewuste nieuwbouw

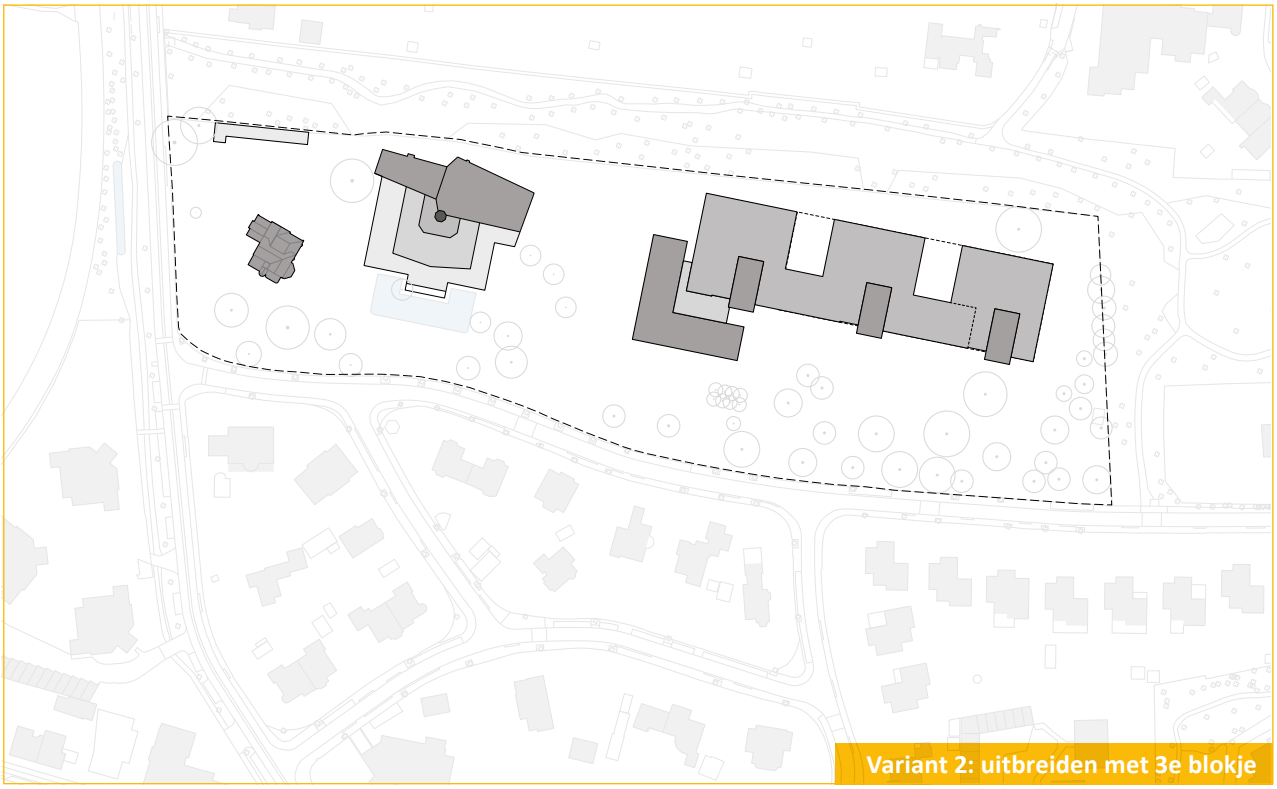
Netbeheerder Liander heeft mondeling aan de gemeente verzocht om in gebiedsontwikkelingen aan te dringen op een ontwikkeling die geen onnodig beslag legt op de netcapaciteit voor elektriciteit en aangekondigd dat ze dit nog als formele vraag schriftelijk zullen neerleggen. Sinds oktober 2023 is er sprake van netcongestie in Hilversum en komen aanvragen voor nieuwe grootverbruikaansluitingen en aanvragen voor uitbreiding van bestaande grootverbruikaansluitingen op een wachtlijst. Enerzijds biedt een integrale benadering van de energievoorziening, in lijn met de door de netbeheerders opgestelde Ontwerpprincipes voor netbewuste nieuwbouw, een kader om de ontwikkeling indien mogelijk binnen de bestaande netaansluitingen te realiseren. Anderzijds draagt een netbewuste ontwikkeling bij aan het verkleinen (of in ieder geval niet onnodig vergroten) van de netcongestie problematiek. Hiermee is een netbewust ontwerp dus zowel wenselijk vanuit het belang van de initiatiefnemer als vanuit het publieke belang om de netcongestie te verminderen.

6 Voorbeelden ruimtelijke modellen

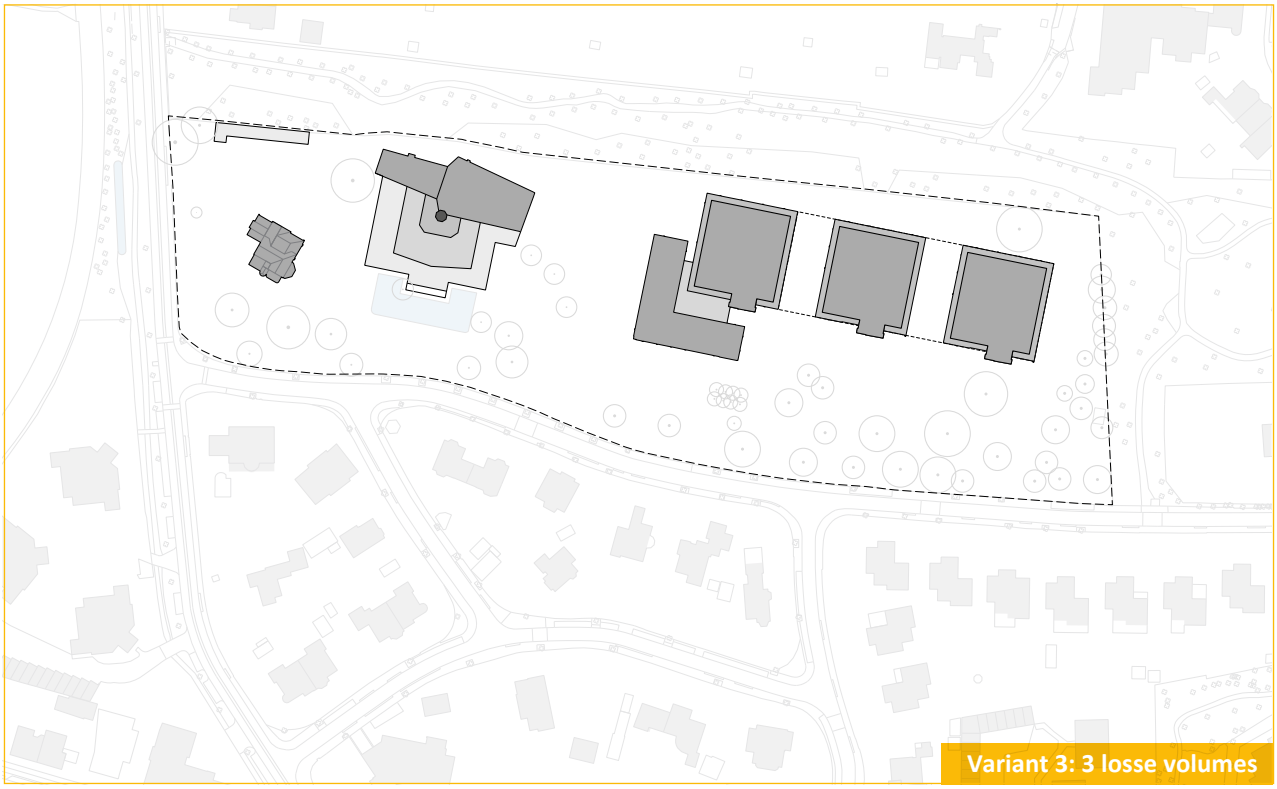
Om de ruimtelijke onderdelen van de visie te onderzoeken zijn een aantal, nog zeer schetsmatige, voorbeeld ruimtelijk modellen gemaakt die inzicht geven in de mogelijkheden en flexibiliteit voor de verdere uitwerking welke geboden worden in dit PUK. Het PUK is niet het stadium om hierin een keuze te maken. De verdere uitwerking en voorstel voor een ruimtelijk model vinden plaats in het kader van het locatieontwikkelplan.



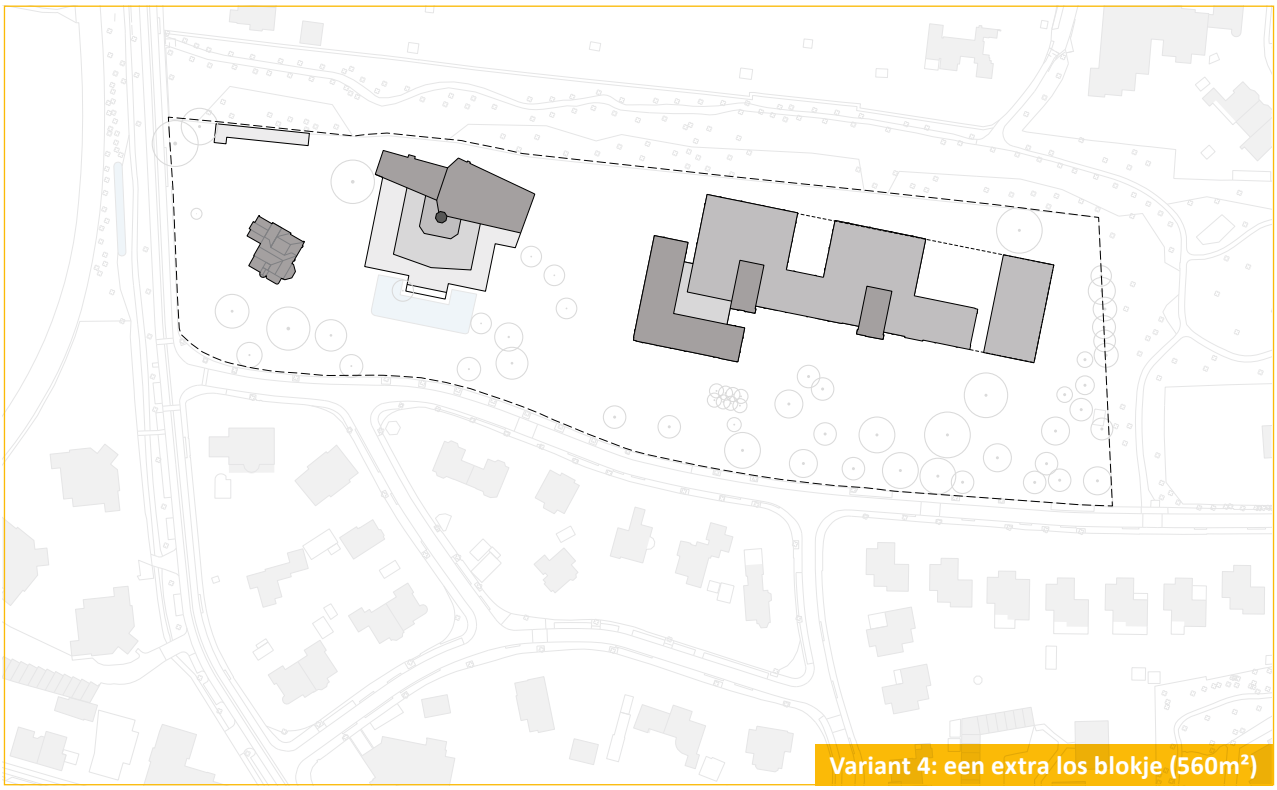
Variant 1: optoppen van “de slang”



Variant 2: uitbreiden met 3e blokje



Variant 3: 3 losse volumes



Variant 4: een extra los blokje (560m²)



Hilversum
Mediastad