RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:	1762866
Afdelingsnaam:	Leefomgeving
Steller:	Inge van der Meer
Telefoonnummer	+31356292941
Onderwerp:	Vaststellen Planuitwerkingskader (PUK) Bergweg (voormalige NCRV-locatie)

Voorstel

1. Het Planuitwerkingskader (PUK) Bergweg (voormalige NCRV-locatie) vast te stellen als onderzoeksopgave voor het opstellen van een Locatieontwikkelplan door de eigenaar;

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	OORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Vaststellen PUK Bergweg (voormalige NCRV-locatie)	Het PUK is een onderzoeksopgave voor het opstellen van een Locatieontwikkelplan		25 juni 2025, commissie Ruimtelijke ordening en Projecten	9 juli 2025

Samenvatting

Het college heeft in het verleden (2019, 2022) toezeggingen gedaan over mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen op het perceel aan de Bergweg, de voormalige NCRV-locatie. Deze afspraken zijn nu omgezet in een Planuitwerkingskader (verder: PUK) Bergweg (voormalige NCRV-locatie).

Inhoudelijk wordt in het PUK weergegeven welke kansen en randvoorwaarden de gemeente ziet om op deze locatie wonen en werken te combineren, wanneer blijkt dat er gebrek is aan passende verhuur ten behoeve van werken. Een goede inpassing van deze combinatie van functies, kan de ruimtelijke kwaliteit versterken van deze plek. Om die redenen staat het college positief ten opzichte van de gemaakte afspraken. Waarbij het college wil benadrukken, dat het huidige gebruik voortzetten, ook tot de mogelijkheden behoort. De raad wordt gevraagd het PUK Bergweg (voormalige NCRV-locatie) vast te stellen.

Inleiding

Vanaf 2012 is Talpa voor een deel gevestigd op het voormalige NCRV-terrein. In 2020 heeft Talpa volledige intrek genomen in zowel de Bergweg 30-70, alsmede Schuttersweg 10. Voor de eigenaar was dit een groot risico. Hij had nu 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 (de niet monumentale gebouwen). 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, bijgevoegd als bijlage in het PUK).

Het college handhaaft in 2022 dit standpunt (Brief 15 juli 2022, zaaknummer 1097591, bijgevoegd als bijlage in het PUK). In de brieven wordt gesproken over de volgende uitgangspunten:

- 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, zonder dat daarmee het volume en de footprint toenemen, als daarmee de kwaliteit van de bebouwing op het perceel verbetert.
- Nieuw woonvolume aan de oostzijde voor maximaal 10 appartementen; onder voorwaarden een nieuw solitair villa-achtig volume met een maximale footprint van 560 m2 waarbij maximaal 2 lagen en 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 de bebouwing niet toeneemt 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. De gemeente Hilversum heeft daarom met de eigenaar afgesproken om voor de ontwikkeling van bovengenoemde punten, een 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.

De raad wordt op dit moment gevraagd het PUK Bergweg (voormalige NCRV-locatie) vast te stellen als onderzoeksopgave voor het opstellen van een Locatieontwikkelplan (verder: LOP) door de initiatiefnemer.

Probleemstelling/doel

Het doel van het PUK is kaderstellend en geeft aan welke onderzoeksopgaven er liggen voor de initiatiefnemer bij het opstellen van een LOP. Het PUK bevat opgaven geformuleerd als doelen met betrekking tot planontwikkeling, ruimtelijke en functionele kaders op hoofdlijnen. Binnen deze opgaven is er flexibiliteit voor verdere uitwerking. Met deze functionele kaders op hoofdlijnen geeft de gemeente de richting aan waarbinnen de uitwerking van de ontwikkeling plaats moet vinden.

Argumenten

1.1 Door het opstellen van het PUK wordt uitvoering gegeven aan eerdere toezeggingen van het college.
Onderzoek en analyse hebben de mogelijkheden in kaart gebracht wat de ruimtelijke mogelijkheden zijn in lijn met de afspraken. Dit betekent niet dat de afspraken één op één zichtbaar zijn in het PUK. Bijvoorbeeld het villa-achtig karakter van het solitaire woonvolume is niet een harde eis geworden voor verdere planvorming, o.a. door overleggen met de CRK&M is deze eis niet overgenomen, maar verwerkt in het totale plan. Dit geldt ook voor maximaal 10 appartementen in het solitaire woonvolume. In hoofdstuk 6 van het PUK is aangegeven hoe de verschillende afspraken zijn uitgewerkt in het PUK.

1.2 Vroegtijdig betrekken gemeenteraad.
Het PUK zorgt ervoor dat de gemeenteraad in een vroeg stadium betrokken wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeenteraad wordt hierdoor in de mogelijkheid gesteld om kaders mee te geven aan de initiatiefnemer. Initiatiefnemer is bij het opstellen van het LOP verantwoordelijk voor de participatie en communicatie. De verwachting is dat dit het planproces als geheel versnelt.

1.3 Het PUK is opgave formulerend en bevat nog geen uitgewerkt plan.
Een uitgewerkt plan moet worden opgesteld in de volgende fase, in het door de initiatiefnemer op te stellen Locatieontwikkelplan. Het PUK is daarmee een eerste stap voor een nog te volgen juridisch-planologische procedure die uiteindelijk kan leiden tot een wijziging omgevingsplan en omgevingsvergunning. In het PUK vindt een afweging van gemeentelijk beleid plaats. Er wordt gekeken naar wat er locatie specifiek mogelijk is binnen het geldende beleid en indien gewenst worden afwijkingen voorgesteld. In aanvulling hierop dient toetsing aan rijks- en provinciaal beleid plaats te vinden en de uitvoering van diverse onderzoeken. Het PUK omvat alleen de ruimtelijke en functionele kaders. Afspraken over onder andere kostenverhaal, participatie en communicatie worden vastgelegd in de intentie- en anterieure overeenkomst die worden opgesteld na vaststelling van het PUK.

1.4 Er wordt een duidelijke onderzoeksopdracht en brede stedenbouwkundigen kaders meegeven.
Het PUK geeft duidelijk aan welke onderzoeksopdrachten er liggen voor de initiatiefnemer bij het opstellen van het LOP. De opgave voor deze locatie is om, voortbouwend op de cultuurhistorische karakteristieken en ruimtelijke structuur van deze plek, te komen tot een toekomstbestendige ontwikkeling waarbij 'wonen' wordt mogelijk gemaakt op een gedeelte van het perceel. Het woon-programma wordt in de volgende fase (het LOP) opgesteld in lijn met de Woonvisie 2021-2030. Een ontwikkeling die andere eisen stelt aan de gebruiks- en verblijfskwaliteit van de buitenruimte, dan een werklocatie. Tevens worden er in het PUK brede stedenbouwkundigen kaders meegegeven waarmee de initiatiefnemer kan komen tot een LOP.

1.5 Positieve advisering door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten
De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten is meegenomen in het proces om tot een PUK te komen. Er is verschillende malen gesproken over de kwaliteiten van het terrein en de mogelijkheden voor een ontwikkeling. Op 20 mei 2025 heeft de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten een formeel advies gegeven over het PUK Bergweg. De commissie heeft positief geadviseerd op het Planuitwerkingskader. Dit advies is als bijlage bijgevoegd.

Kanttekeningen

1.1 Strijdigheden met vigerend beleid.
Dit PUK is tot stand gekomen naar aanleiding van toezeggingen door het college en niet, zoals gebruikelijk, door een initiatief vanuit de eigenaar. Bij het doen van de toezeggingen is niet een uitgebreid onderzoek gedaan naar de gevolgen voor de verschillende beleidsdisciplines. Voor de meeste beleidsonderdelen kan een plan voldoen aan het vigerende beleid. Hiervoor zijn kaders opgenomen in het PUK. Vanuit het economisch perspectief is de locatie een belangrijke werklocatie in Hilversum die we graag willen behouden. Transformatie naar wonen is hier niet mee in overeenstemming. 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.

1.3 Stedenbouwkundige kaders zijn nog relatief globaal.
Met het PUK worden de randvoorwaarden meegegeven aan de initiatiefnemer. De uitwerking hiervan ligt binnen de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. De kaders uit het PUK worden door de initiatiefnemer, mede op basis van participatie, verder uitgewerkt in het LOP. Het LOP wordt wederom voorgelegd aan de gemeenteraad ter besluitvorming. Het LOP kan bijvoorbeeld door de participatie-inbreng afwijken van het PUK. Hierdoor is er nu bijvoorbeeld nog geen concreet woningbouwprogramma bekend. Dit is onderdeel van de volgende fase.

1.4 Participatie met de buurt wordt in de volgende fase georganiseerd.
In lijn met de omgevingswet is het primair aan de initiatiefnemer om een participatietraject te doorlopen. In de intentieovereenkomst worden de werkafspraken met betrekking tot de participatie

vastgelegd. Participatie en communicatie met de omgeving worden bij het LOP georganiseerd door de initiatiefnemer. In het PUK is expliciet opgenomen dat de uitkomsten van de participatie door de gemeente wordt meegewogen bij besluitvorming over het LOP.

Financiën, middelen & capaciteit

Met initiatiefnemer is overeengekomen dat de gemeente voor deze locatie een PUK opstelt. Hiervoor is een voorschotovereenkomst gesloten en betaalt de initiatiefnemer een voorschot ter hoogte van €20.000,- (twintigduizend euro). Dit bedrag is betaald.

Als u het PUK vaststelt dan wordt daarna een intentieovereenkomst gesloten met de Eigenaar om de te maken kosten voor de volgende fase te verhalen.

Uitvoering

Indien de raad akkoord gaat, stellen we de initiatiefnemer op de hoogte van het besluit. Bij een positief besluit stellen we samen met de eigenaar een Intentieovereenkomst op over het vervolgproces waarin de planning, kostenafwikkeling, participatie en communicatie worden vastgelegd. Na het aangaan van de intentieovereenkomst door het college stelt de Initiatiefnemer een LOP op.

Participatie is een essentieel onderdeel bij het opstellen van het LOP door de eigenaar. Het LOP wordt vervolgens voorgelegd ter vaststelling aan de gemeenteraad. De uitkomsten hiervan kunnen tot gevolg hebben dat de kaders nog worden aangepast. Dit zal dan in het LOP gemotiveerd worden. Het PUK wordt, na vaststelling door de gemeenteraad van Hilversum, onlosmakelijk onderdeel van de intentieovereenkomst met de eigenaar.

Wanneer de raad niet instemt met het PUK Bergweg (voormalige NCRV-locatie), komt er geen vervolg en eindigt het project. Hiermee is dan, ondanks de afwijzing van de raad, de toezegging afgerond.

Burgemeester en wethouders van Hilversum, de gemeentesecretaris,	27 mei 2025 de burgemeester,
mr. C.P. Torres Barrera	dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

1. PUK Bergweg incl. bijlagen
2. Advies CRK&M, d.d. 20 mei 2025

.