

Van Hoogevest Architecten
De heer R. Veltman
Westsingel 9
3811 BA AMERSFOORT

DATUM 30 juli 2020
ONS KENMERK 623981
BETREFT Eindadvies verzoek om vooronderzoek

Geachte heer Veltman,

Op 16 maart 2020 ontvingen wij uw verzoek om vooronderzoek voor een omgevingsvergunning. Het vooronderzoek betreft een herbestemming en ontwikkeling van het gebouwencomplex op het adres 's-Gravelandseweg 50 en 52 (voormalig AVRO-complex) met de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk;
- Aanleggen;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
- het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht;
- Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stadsgezicht.

Wij hebben de resultaten van de beoordeling samengevat:

1. Bestemmingsplan

Het perceel ligt in het gebied waar het bestemmingsplan Noordwestelijk Villagebied Herziening van toepassing is. De voorschriften van de bestemming Kantoordoeleinden (Av)(p), artikel 11 en 14 en de medebestemming beschermd stadsgezicht, artikel 6 en 7 en archeologisch waardevol gebied II zijn van toepassing op uw plannen.

De gewenste bestemming voor Wonen en Bedrijfsverzamelgebouw zijn in strijd met deze bestemmingen.

Wij hebben een positieve grondhouding ten aanzien van uw plannen. De voorgenomen herinrichting ten behoeve van kantoor past binnen het bestemmingsplan.

Voor de nieuwbouw van het appartementencomplex is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Wij gaan graag met u in overleg over de verdere planvorming en invulling, van de vioolkist. De ruimtelijke onderbouwing (met de eventueel benodigde deelonderzoeken), de planschadeovereenkomst komen voor rekening van aanvrager en dienen door aanvrager verzorgd te worden.

Uw contactpersoon is de heer Morris Jabri.

m.jabri@hilversum.nl

Het voormalige AVRO-complex is een rijksmonument en in hoge mate (beeld)bepalend voor de identiteit van Hilversum. Een nieuwe invulling is van grote waarde voor het Noordwestelijk villagebied en voor Hilversum als Mediastad. De locatie heeft economisch perspectief, als gekeken wordt naar nabijheid van andere bedrijven, bereikbaarheid,

zichtbaarheid en nabijheid van centrumvoorzieningen. In onderstaande tabel zijn de huidige metrages en de gewenste metrage per functie opgenomen. Te zien is dat de oppervlakte kantoor met 37% afneemt naar 5.921 m². Deze afname is aanvaardbaar vanwege de monumentale status van het gebouw en de complexiteit van de herinvulling. Wel dient in samenspraak te worden gezocht naar een geschikte invulling van de functie, bij voorkeur op media-/cultuurgebied.

m2	kantoor	vioolkist	woon
Bestaand	9.391	3.145	0
nieuw	5.921	3.145	1.170
		ongewijzigd	
verschil m2	3.470		
verschil %	-37,0%		

We hebben nog wel vragen over de voorgestelde fasering, waar de woningen in een vroeg stadium worden gerealiseerd en de restauratie van de vioolkist, het poortgebouw en het hoofdgebouw daarop volgen. Wij gaan hierover graag met u in gesprek.

In de planuitwerking moet worden onderbouwd dat met de voorgestelde combinatie van wonen en werken een goed woon- en leefklimaat blijft bestaan. Volgens de VNG-richtlijn 'bedrijven en milieuzonering' wordt voor studio's (film, tv, radio, geluid) een richtafstand van 30 meter tot gevoelige functies, zoals woningen, aangehouden. Voor kantoren is dit 10 meter. Als sprake is van een zogenaamd gemengd gebied kan deze afstand met één stap worden verlaagd naar 10, respectievelijk 0 meter. In de onderbouwing moet worden gemotiveerd of er sprake is van een gemengd gebied en of wordt voldaan aan de richtafstanden.

De geluidbelasting als gevolg van de 's Gravelandseweg op de beoogde woningen bedraagt circa 61-62 dB (exclusief 5 dB aftrek Wgh art 110g.). Dit betekent dat er een hogere grenswaarde procedure nodig is. Hiertoe dient een akoestisch onderzoek te worden aangeleverd. In dat onderzoek dient ook te worden aangetoond dat het binnenniveau niet meer dan 33 dB bedraagt.

Uit de plannen blijkt dat voor de vioolkist geen nieuwe functie wordt voorzien. Deze wordt wel gerestaureerd. Voor het duurzame behoud en onderhoud van het pand zou een functionele invulling wenselijk zijn. Dat geldt ook voor de tunnel die de gebouwen met elkaar verbindt.

Bij het realiseren van woningen is het woonbeleid om minimaal 50% van het woonprogramma als middeldure woningen en minimaal 1/3 als sociale woningen uit te voeren. Bij kleinere plannen zoals deze wordt naar een maatwerkoplossing gezocht die recht doet aan het woonbeleid. In een eerder vooronderzoek hebben wij aangegeven dat de hier beoogde middeldure huurwoningen passen binnen het woonsegment waar behoefte aan is. Dat is nog steeds het geval en de beoogde 16 middeldure huurwoningen zijn passend bij de woonbehoefte.

Het vrijmaken van de oorspronkelijke bebouwing en het loskoppelen van het nieuwe appartementengebouw zorgt voor een kleinere korrelmaat en meer transparantie van de landschappelijk/stedenbouwkundige situatie. Het terugleggen van het nieuw te bouwen appartementen gebouw zorgt bovendien voor een ruimere groene setting.

De informatie over de nieuwbouw (met name aansluiting op maaiveld en inpassing parkeren) is te summier om hier op stedenbouwkundig vlak verdere uitspraken over te doen. De toegang tot de parkeergarage van het appartementengebouw vraagt in de volgende stap een nadere uitwerking in relatie tot het bestaande groen. Een boom-effectanalyse is noodzakelijk om inzicht te geven in de gevolgen van het aanleggen van een toegang vanaf het naastgelegen parkeerterrein en de eventueel te nemen maatregelen om de ingang daar te realiseren.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het belangrijk dat de gebouwen weer een functie krijgen. Het complex vormt van oudsher één geheel en moet daarbij ook als zodanig, met onderdoorgang, worden beschouwd. De vioolkist staat niet los van het complex, maar maakt hier een wezenlijk onderdeel vanuit. Voor een goede borging dienen voor het vervolg een sloopplan, restauratieplan en verduurzamingsplan te worden opgesteld.

Ten aanzien van het parkeren het volgende: de locatie ligt in het centrum. Voor de berekening van de parkeereis zijn wij uitgegaan van 16 appartementen in de categorie huur, etage middelduur met een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per woning. En 1795m² bruto vloeroppervlak bedrijfsverzamelgebouw/kantoor met een parkeernorm van 1,25 parkeerplaats per 100m² bvo. Voor de 16 appartementen wordt de historische parkeervraag niet gebruikt, omdat het nieuwbouw betreft. Voor de historische parkeervraag voor het bedrijfsgebouw zijn wij uitgegaan van 1795m² bvo studio met een parkeernorm van 1,25 parkeerplaats per 100m² bvo. Alle parkeernormen zijn inclusief bezoek.

Op basis van de parkeerbalans is de parkeereis 15,36, afgerond 15 parkeerplaatsen. Onder het appartementencomplex zullen 16 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de nieuwe parkeervraag.

Parkeerbalans	Centrum					
	werkdagochtend	werkdagmiddag	werkdagavond	koopavond	werkdagnacht	zaterdagmiddag
Parkeereis	6,88	7,36	15,36	13,60	12,80	10,56
Parkeervraag nieuw	29,3175	29,7975	16,4819	14,7219	12,8	10,56
Parkeervraag oud	22,4375	22,4375	1,12188	1,12188	0	0

2. Redelijke eisen van welstand

Aangezien wij een positieve grondhouding hebben om mee te werken aan deze buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan, hebben wij uw plannen ook nog ter beoordeling voorgelegd

aan de Commissie voor welstand en monumenten in haar vergadering van 2 juli. U was daarbij aanwezig.

Zij hebben het volgende advies gegeven op uw plannen;

Beoordelingskader: *welstandsnota, gebiedsgerichte criteria, gebied 3D, Stedelijk Villagegebied, Beschermd welstandsniveau. Redengevende beschrijving van het monument en beschermd stadsgezicht.*

Stemt niet in met de ingeslagen weg

Toelichting ontwikkelaar en architect

Aan de hand van een tijdens de commissievergadering overhandigde welstandpresentatie, gedateerd juli 2020 (geen exacte datum), geeft de architect een toelichting op het voorliggende plan dat voorziet in het transformeren van het monumentale- en binnen het beschermd stadsgezicht gelegen voormalige AVRO studiocomplex naar woningen, kantoor en studio. In hoofdlijnen worden de volgende (bouw)werkzaamheden onderscheiden:

- Het slopen van het computergebouw.
- Het slopen van de jaren 70 uitbreiding, inclusief reconstructie van de noordwestgevel.
- Het bouwen van een 4-laags appartementengebouw.
- Het slopen van de inbouwen van het poortgebouw, inclusief casco restauratie poortgebouw.
- Casco restauratie hoofdgebouw.
- Casco restauratie vioolkist.
- Het verbouwen van het interieur.

De volgende vier thema's hebben ten grondslag gelegen aan het ontwerp:

1. Logistiek: Het verbeteren en versterken van de integrale toegankelijkheid, de brandveiligheid en compartimentering.
2. Functionaliteit & beeldkwaliteit: Het optimaliseren van de bruikbare m²'s, het herstellen van de oorspronkelijke structuur en beeldkwaliteit.
3. Duurzaamheid: Het restaureren van het casco van het gehele complex, verduurzamen daar waar mogelijk en het saneren van asbest.
4. Installaties: Volledig vernieuwen van de installaties en deze afstemmen op de hedendaagse eisen en wensen.

Advies commissie

De commissie merkt op dat de bij de aanvraag gevoegde stukken te summier zijn, waardoor een zorgvuldige beoordeling van het plan niet mogelijk is. De commissie adviseert om de aanvraag op de volgende punten aan te vullen en te verduidelijken:

1. De in de welstandspresentatie opgenomen visie is uitsluitend gebaseerd op bruikbare m²'s en beeldkwaliteit en niet op de cultuurhistorische- en architectonische waarden en karakteristieken van het rijksmonument. De commissie mist een bouwhistorische waardenstelling, die de historische ontwikkeling van het rijksmonumentale studiocomplex uit de jaren '30 inzichtelijk maakt en de waarden van interieur en exterieur, inclusief installaties die voor de geschiedenis van het omroepbedrijf relevant zijn, inzichtelijk maakt en onderbouwt. Deze waardenstelling dient uitgangspunt te zijn voor de visie op de transformatie en het architectonisch ontwerp van de verbouwing. Geadviseerd wordt een onafhankelijke architectuur- en bouwhistorisch deskundige in te schakelen voor het opstellen van een dergelijke waardenstelling.
2. Tekeningen en foto's, die inzichtelijk maken welke onderdelen van het in- en exterieur van het monument worden gesloopt c.q. weggehaald bij de verbouwing.
3. Twee dimensionale aanzichten van alle gevels van de nieuwbouw in relatie tot het monument, uitgewerkt op schaal en voorzien van maatvoering.
4. Informatie over de kleuren en materialen van de gezichtsbepalende delen van de nieuwbouw.

Indienen aanvraag omgevingsvergunning

Op basis van de beoordeling van uw verzoek adviseren wij u nog geen officiële aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen, maar het geheel aan de Commissie voor welstand en monumenten voor te leggen, nadat uw plannen verder uitgewerkt zijn op dit vlak.

Leges

Voor het in behandeling nemen van een verzoek om vooronderzoek bent u leges verschuldigd. U ontvangt voor de verrichte werkzaamheden een aparte legesnota met een bedrag van €5.000,-.

Hebt u nog vragen?

Als u vragen hebt over de behandeling van uw aanvraag, kunt u bellen met Mevr. Ing. M. Bouwhuijzen via telefoonnummer 14035. U kunt ook e-mailen naar M.Bouwhuijzen@hilversum.nl. Wilt u het zaaknummer 650353 bij de hand houden? Hierdoor kunnen wij u vlot van dienst zijn.

Klanttevredenheidsonderzoek

De gemeente Hilversum wil graag weten of u tevreden bent over de behandeling van uw aanvraag om omgevingsvergunning. We zijn geïnteresseerd in uw mening om onze professionaliteit te toetsen en om de dienstverlening zo nodig verder te verbeteren. Wilt u daarom meewerken aan ons onderzoek? Dit kan door middel van het bijgevoegde vragenformulier of via <https://www.thesistoolspro.com/survey/eb0z55ec78fb96b0f2>.

Het gaat om slechts een paar vragen, die u kunt beantwoorden in maximaal vijf minuten. Wij danken u hartelijk voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders voornoemd,
namens dezen:
Afdeling Publiekszaken,
Teammanager Backoffice,
Mevr. N. van den Bedum

Dit document is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.