

Raadsinformatiebrief

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	1210033
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2022 - 65
Portefeuillehouder	K.J. Walters	Datum	14 november 2022
Informatie bij	S. Wiedemeijer	Tel. nr.	(035) 629 2262

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Hoge Naarderweg 3 (AVRO)

Kernboodschap

Voor de herontwikkeling van het voormalige AVRO-complex aan de 's Gravelandseweg/Hoge Naarderweg is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het plan voorziet in de realisatie van een appartementengebouw van 4 bouwlagen met 16 appartementen.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan Herziening Noordwestelijk Villagebied (2010), waarbinnen het plangebied de bestemming Kantoordoeleinden (Av) (kantoor, mede audiovisueel) heeft. De gewenste woonfunctie is hiermee in strijd, omdat wonen op deze locatie niet toegestaan is.

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

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

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

Aanleiding

In oktober 2021 is een anterieure overeenkomst gesloten ten behoeve van de herontwikkeling en restauratie van de voormalige AVRO-studio's aan de 's Gravelandseweg / Hoge Naarderweg. De herontwikkeling betreft het gefaseerd restaureren van de monumentale bebouwing, de sloop van de jaren 70 uitbreiding van het hoofdgebouw en de nieuwbouw van een woonappartementengebouw met 16 appartementen. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is opgesteld als juridisch planologisch kader om de nieuwbouw van het woonappartementengebouw mogelijk te maken.

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

Consequenties

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. Het woonprogramma bestaat in dit geval uit 16 appartementen bestemd voor verhuur in het (lage) middensegment (maximaal € 900,- per maand). Dit vormt een belangrijke pijler onder de investeringsbereidheid van de ontwikkelaar om het gehele complex, inclusief Vioolkist volledig te restaureren. De instandhoudingstermijn bedraagt 25 jaar. Dit is opgenomen in de anterieure overeenkomst en staat tevens in de Doelgroepenverordening.

Het woonprogramma wijkt af van de uitgangspunten van de Woonvisie. Om tot een anterieure overeenkomst te kunnen komen waarin de ontwikkelaar zich committeert tot restauratie van het AVRO-complex, is met hem onderhandeld over de uitgangspunten. Om een financiële drager onder het restauratieplan te kunnen realiseren wordt, onder voorbehoud van verdere besluitvorming door de raad, medewerking verleend aan inpassing van het genoemde woonprogramma.

We gaan in overleg met de ontwikkelaar over hoe deze appartementen zo goed mogelijk bij kunnen dragen aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt.

Vervolgtraject

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

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n): n.v.t.

Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op [internet](#) onder "Vergaderstukken", B en W-vergadering van 8 november 2022.