

Raadsinformatiebrief

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	1063823
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2021 -79
Portefeuillehouder	F.G.J. Voorink	Datum	13 oktober 2021
Informatie bij	Morris Jabri	Tel. nr.	(035) 629 2800

Onderwerp

Restauratie en herontwikkeling van de voormalige AVRO-studio's

Kernboodschap

De eigenaar van het voormalige (en deels monumentale) AVRO-complex aan de 's Gravelandseweg/Hoge Naarderstraat wenst het complex te restaureren en deels opnieuw te ontwikkelen door het toevoegen van 16 appartementen in het middeldure huursegment. Om de appartementen te kunnen realiseren is een bestemmingsplanwijziging nodig. Op 30 juli 2020 heeft het college aangegeven een positieve grondhouding te hebben ten aanzien van de plannen (zie bijlage 3). Daarna is met de ontwikkelaar een onderhandeling gevoerd over een anterieure overeenkomst. Dit traject is nu afgerond en het college van B&W is deze overeenkomst met de ontwikkelaar aangegaan. De ontwikkelaar zal in overleg met de gemeente een ontwerpbestemmingsplan uitwerken. De gemeente heeft geen grond- of eigendomspositie op dit complex. De (financiële) afspraken en de voorwaarden voor medewerking aan de gedeeltelijke transformatie worden derhalve niet vastgelegd in een exploitatieplan, maar in een anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst wordt aangegaan onder voorbehoud van verdere besluitvorming door de raad, op het op te leveren ontwerpbestemmingsplan.

Aanleiding

Het voormalig AVRO-complex (incl. Theater De Vioolkist) heeft een grotendeels monumentale waarde en staat reeds enige jaren leeg. Het complex heeft geen structureel gebruik binnen het vigerende bestemmingsplan. Om dit mogelijk te maken is een kostbare sanering en restauratie vereist. De eigenaar heeft zich tot de gemeente gewend met een plan om hiertoe over te gaan. Onderdeel van het plan is het toevoegen van een kleine woonontwikkeling voor verhuur in het (lage) middensegment. Deze woonontwikkeling gaat niet ten koste van monumentale waarde. Om dit mogelijk te maken is een (gedeeltelijke) wijziging van het bestemmingsplan nodig. De eigenaar zal hiervoor een ontwerpbestemmingsplan uitwerken en ter vaststelling voorleggen.

Consequenties

Het AVRO-complex maakt onderdeel uit van de voorraad werklocaties voor mediabedrijven en culturele instellingen. Echter, de actuele staat van het complex maakt dat de locatie hier niet voor ingezet kan worden voordat een sanering en restauratie heeft plaatsgevonden. De economische vraag vanuit de sectoren Media en Cultuur naar dit type locaties is hoog en met name Theater De Vioolkist kan rekenen op veel interesse. Met de recente berichtgeving dat een aantal (grote) mediabedrijven zich wenst te (her)vestigen in Hilversum, is een effectieve inzet van deze locatie hard nodig. Met een restauratie van deze toonaangevende en voor Hilversum karakteristieke locatie wordt de exploitatie door mediabedrijven en/of culturele instellingen mogelijk gemaakt.

Het plan van de ontwikkelaar bevat een toevoeging van woningbouw, mede om de sanering en restauratie financieel haalbaar te maken. Deze toevoeging kan rekenen op planologisch draagvlak. De beoogde woningbouw staat de functie van het complex niet in de weg en wordt in het plan gerealiseerd op het niet-monumentale deel van het complex. Verder draagt dit onderdeel bij aan de ambitie tot meer betaalbare woningbouw, aangezien het plan louter middeldure huurwoningen bevat.

Vervolgtraject

In de komende maanden zal een ontwerpbestemmingsplan worden uitgewerkt door de eigenaar. Deze uitwerking zal daarna getoetst worden. Naar verwachting wordt u een ontwerpbestemmingsplan in het tweede kwartaal van 2022 voorgelegd.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

W. Groot, ls.

P.I. Broertjes

Bijlage(n):

1. Anterieure overeenkomst herontwikkeling en restauratie voormalige AVRO-studio's
2. Visiedocument AVRO-complex Hilversum
3. Eindadvies op vooronderzoek 30 juli 2020

Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op [internet](#) onder "Vergaderstukken", B en W vergadering van 12 oktober 2021.

ANTERIEURE OVEREENKOMST

Herontwikkeling en restauratie van de voormalige AVRO STUDIO'S

's-Gravelandseweg 50-52 en Hoge Naarderweg 1/1A te Hilversum

Ondergetekenden:

De gemeente Hilversum, gevestigd en kantoor houdend aan het Dudokpark 1 te 1217 JE Hilversum, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer P.I. Broertjes, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d.

_____ 2021 met kenmerk _____,
hierna te noemen: "**de Gemeente**",

en

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Vennootschap voor Onroerende Zaken De Nederlanden B.V.**, statutair gevestigd te Naarden, kantoor houdend aan de Soestdijkerstraatweg 66A te 1213 XE Hilversum, ingeschreven bij de kamer van koophandel onder nummer 32023421, welke vennootschap rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar bestuurder:

Citadel Enterprises B.V., statutaire gevestigd te Nieuwersluis en kantoor houdend aan de Soestdijkerstraatweg 66A te 1213 XE Hilversum, ingeschreven bij de kamer van koophandel onder nummer 32039365, welke vennootschap op haar beurt wordt vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegde directeur Tj. A. Meijer Vennootschap voor Onroerende Zaken De Nederlanden B.V.

hierna te noemen: "**Exploitant**",

Gemeente en Exploitant hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**";

Nemen het volgende in aanmerking:

- a. De Exploitant is eigenaar van de voormalige AVRO Studio's, plaatselijk bekend 's-Gravelandseweg 50-52 en Naarderweg 1/1A te Hilversum, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N nummers 5111, 9283, 9280, 9282, 9278 en 5084, tezamen groot 12.189 m², één en ander zoals aangegeven met streeparcering op de aan deze overeenkomst (*bijlage 1*) gehechte situatietekening d.d. 29 september 2020, hierna te noemen: "**het Exploitatiegebied**";
- b. Op het exploitatiegebied is het bestemmingsplan Herziening Noordwestelijk Villagegebied van toepassing;

Er komt geen overeenkomst tot stand voordat het college van B&W heeft besloten tot het aangaan daarvan.

- d.d. 27 september 2021 -

- c. Het in het Exploitatiegebied gelegen gebouwencomplex met kadastrale nummers 5111 en 9283 in 2002 is aangewezen als Rijksmonument. Tevens zijn de voorschriften van de bestemming Kantoordeeleinden, artikel 11 en 14 en de medebestemming beschermd stadsgezicht, artikel 6 en 7 en archeologisch waardevol gebied van toepassing in het Exploitatiegebied;
- d. De Exploitant is in grote lijnen voornemens om in het Exploitatiegebied de monumentale bebouwing gefaseerd te restaureren (waaronder het zoveel mogelijk in de oorspronkelijke staat terugbrengen), de zogenaamde 1970 uitbreiding (van Oostrum) van het hoofgebouw te slopen, en nieuwbouw van een woonappartementengebouw van 16 appartementen met parkeergarage te realiseren, zoals in artikel 1 meer uitgebreid gedefinieerd als het **“Project”**;
- e. Het Project betreft een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, waardoor een ruimtelijke planwijziging noodzakelijk is. Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan is de Gemeente op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) gehouden om een exploitatieplan vast te stellen conform afdeling 6.4 van de Wro om de in deze afdeling bedoelde kosten te verhalen. De Gemeente kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door het sluiten van een anterieure overeenkomst inzake grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro en indien zich niet de noodzaak voordoet regels te stellen over de onderwerpen van de in artikel 6.12 sub b en c Wro genoemde locaties-eisen;
- f. De Exploitant heeft het Project aan de Gemeente voorgelegd middels het visiedocument van september 2021, opgesteld door Van Hoogevest Architecten (*bijlage 2*) en heeft de Gemeente verzocht om een vooronderzoek voor een omgevingsvergunning;
- g. De Gemeente heeft op 9 juni 2020 het advies van haar Omgevingsteam uitgebracht (*bijlage 4*) en op 30 juli 2020 het eindadvies verzoek tot vooronderzoek (*bijlage 5*);
- h. Het College van burgemeester en wethouders van de Gemeente is onder voorwaarden in beginsel bereid om zich – onder behoud van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden – in te spannen om publiekrechtelijke medewerking aan de ruimtelijke planwijziging te verlenen;
- i. Partijen zijn gelet op het voorgaande in overleg getreden en wensen de overeengekomen voorwaarden en afspraken in deze overeenkomst vast te leggen. Partijen sluiten met onderhavige overeenkomst een “anterieure overeenkomst inzake grondexploitatie” als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro;
- j. Exploitant is zich ervan bewust dat uitsluitend het college van burgemeester en wethouders van de gemeente krachtens de Gemeentewet bevoegd is tot het aangaan van deze overeenkomst en dat derhalve de overeenkomst niet eerder tot stand komt dan nadat een besluit tot het aangaan daarvan door het college is genomen en een

Er komt geen overeenkomst tot stand voordat het college van B&W heeft besloten tot het aangaan daarvan.

- d.d. 27 september 2021 -

tevens door de gemeente getekend exemplaar van deze overeenkomst aan de Exploitant is overhandigd.

k. Deze considerans vormt een integraal onderdeel van deze overeenkomst.

En verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1: Definities

In deze overeenkomst verstaan Partijen onder:

Bouwprogramma: het door en voor rekening en risico van Exploitant te realiseren bouwprogramma bestaande uit 16 appartementen in vier bouwlagen (Middeldure huurwoningen) met minimaal 16 parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners en 7 parkeerplaatsen voor bezoekers, alle op maaiveld, en waarbij alle parkeerplaatsen gelegen zijn op het aangrenzende parkeerterrein (kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N, nummer 5084).

College: Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hilversum.

Middeldure huurwoning: Volwaardige en zelfstandige woning zoals bedoeld in de Doelgroepenverordening Hilversum, bestemd voor verhuur met een aanvangshuurprijs van tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag en een aanvangshuurprijs van maximaal € 900,- (negenhonderd euro) per maand (prijsspeil 1 januari 2020), te realiseren als onderdeel van het Bouwprogramma.

Project: alle werkzaamheden in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder:

- de sloop van de jaren 70 uitbreiding;
- de reconstructie van de noordwestgevel van het Hoofdgebouw;
- de ontwikkeling en de realisatie van het bouwprogramma;
- de casco restauratie van het Poortgebouw, het Hoofdgebouw (Studio 1 gebouw) en de Vioolkist (Studio 2 gebouw);

één en ander zoals vastgelegd in het voornoemde visiedocument (*bijlage 2*).

Het Hoofdgebouw, Poortgebouw en de Vioolkist zijn schetsmatig weergegeven op een aangehechte overzichtstekening (*bijlage 3*);

Vervreemding: elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijk gesteld de vestiging of overdracht van rechten van appartement, erfpacht, opstal of vruchtgebruik.

Artikel 2: Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is gericht op:

het vastleggen van afspraken betreffende de realisatie van het door Exploitant beoogde Project, de inzet van publiekrechtelijke instrumenten door de Gemeente en het verhalen door de Gemeente van kosten als gevolg van het door de Exploitant beoogde Project.

Artikel 3: Integriteit

1. Het is Exploitant bekend dat de Gemeente contractsvrijheid heeft en alleen wil samenwerken met en overeenkomsten aan wil gaan en in stand wil houden met (rechts)personen die integer handelen en die zowel zelf als gelieerde vennootschappen

als partijen waar zij mee handelt niet gelieerd kunnen worden -in de ruimste zin des woords- aan strafrechtelijke feiten. Het doel van de Gemeente hiermee is om vermenging van de onder- en bovenwereld en ondermijning van de maatschappij zoveel mogelijk te voorkomen.

2. Exploitant verklaart door ondertekening van deze overeenkomst dat hij, zijn bestuur en directie en aan hem gelieerde vennootschappen geen strafbare feiten hebben begaan en daar ook niet van verdacht worden.
3. Exploitant, zijn bestuur en directie en aan hem gelieerde vennootschappen zullen zich gedurende de looptijd van deze overeenkomst integer gedragen, wat in ieder geval inhoudt dat zij geen strafbare feiten mogen begaan en dat zij daar ook niet van verdacht mogen worden.
4. Exploitant zal gedurende de looptijd van deze overeenkomst niet samenwerken met of gelieerd -in de ruimste zin des woords- kunnen worden aan derden die strafbare feiten hebben gepleegd of daarvan verdacht worden.
5. Indien de Gemeente vermoedt of weet dat Exploitant, zijn bestuur, zijn directie en/of aan hem gelieerde vennootschappen handelt c.q. handelen in strijd met het bepaalde in lid 3 of 4 en/of dat de in lid 2 bedoelde verklaring onjuist is, is de Gemeente te allen tijde gerechtigd deze Intentieovereenkomst met onmiddellijke ingang en zonder rechterlijke tussenkomst op te zeggen of te ontbinden. Deze opzegging of ontbinding dient plaats te vinden bij aangetekende brief. Exploitant heeft bij opzegging of ontbinding als bedoeld in dit artikel, geen recht op vergoeding van schade, kosten, interesten, gederfde winst of hoe dan ook genaamd.
6. Exploitant is ermee bekend dat de Gemeente de bevoegdheid heeft om in het kader van de omgevingsvergunning een Bibob-toets te doen.

Artikel 4: Project; bouwprogramma

1. Het Bouwprogramma in het Project bevat 16 appartementen in de categorie Middeldure huurwoning met minimaal 16 parkeerplaatsen voor bewoners en 7 parkeerplaatsen voor bezoekers, waarbij alle parkeerplaatsen zijn gelegen op maaiveld en op het aangrenzende bouwterrein (kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N, nummer 5084) (bouwprogramma).
2. Exploitant verplicht zich jegens de Gemeente de Middeldure huurwoningen voor een periode van minimaal 25 jaar na de eerste ingebruikname beschikbaar te houden en te verhuren als Middeldure huurwoningen.
3. Exploitant verplicht zich jegens de Gemeente bij de realisatie, toewijzing en exploitatie (verhuur) van de Middeldure huurwoningen de bepalingen van de Doelgroepenverordening Hilversum (*bijlage 6*) in acht te nemen.
4. Bij niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in lid 1, 2, en 3, is Exploitant per overtreding en per woning zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete van [REDACTED] verschuldigd aan de Gemeente. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening van Exploitant of diens rechtsopvolger(s).
5. Exploitant verbindt zich jegens de Gemeente om bij wijze van kettingbeding het bepaalde in dit artikel - voor zover nog in werking - bij elke gehele of gedeeltelijke Vervreemding van de Middeldure huurwoningen aan de nieuwe eigenaar/gerechtigde of beperkt gerechtigde ten behoeve van de Gemeente op te leggen en die ten behoeve

van de Gemeente aan te nemen en deze bepalingen woordelijk in de betreffende akte op te nemen, zulks op straffe van een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van [REDACTED] onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te eisen en aanvullende schadevergoeding te vorderen. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening van Exploitant of diens rechtsopvolger(s).

Artikel 5: Planologische procedure / inspanningsverbintenis

1. Het College is bereid om haar publiekrechtelijke medewerking te geven aan de realisatie van het Project binnen het Exploitatatiegebied door zich in te spannen om de voor de realisatie van het Project benodigde planologische procedure te initiëren.
2. Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het tijdig en volledig indienen (inclusief de noodzakelijke onderzoeken) en ingediend houden van alle voor de realisatie van het Project binnen het Exploitatatiegebied benodigde ontvankelijke aanvragen voor vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen en andere besluiten van overheidswege. Exploitant zal de in dit artikel bedoelde aanvragen opstellen.
3. De Gemeente zal zich met inachtneming van de toepasselijke wettelijke voorschriften en de voorwaarden van deze overeenkomst, inspannen, om na ontvangst van de in lid 2 bedoelde ontvankelijke aanvragen, medewerking te verlenen aan alle voor de realisatie van het Project binnen het Exploitatatiegebied benodigde vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen en andere besluiten van overheidswege. Voor zover de Gemeente de in dit lid bedoelde besluiten zelf dient te nemen, zal zij de desbetreffende aanvragen met voortvarendheid behandelen. Voor zover andere overheden de desbetreffende besluiten dienen te nemen, zal de Gemeente de totstandkoming daarvan zoveel mogelijk bevorderen en bespoedigen.
4. De weigering, schorsing en/of vernietiging van (onderdelen van) vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen, afwijkingen en/of andere besluiten van overheidswege in verband met de realisatie van het Project, alsmede vertragingen dienaangaande als gevolg van beslissingen van hogere overheden, vernietiging door rechterlijk instanties of inspraak- of bewaarprocedure van derden leveren nimmer een tekortkoming op van de Gemeente. Exploitant draagt de eigen schade die hiervan het gevolg is.
5. In geen geval zal het bepaalde in deze overeenkomst de Gemeente belemmeren in de uitoefening van haar publieke taak en staat het de Gemeente dusdoende vrij om de haar toekomende publiek- en administratiefrechtelijke bevoegdheden ter uitoefening van die taak aan te wenden. Tot deze overeenkomst is besloten door het College van de Gemeente en deze overeenkomst; Exploitant is ermee bekend dat het een zelfstandige bevoegdheid van de gemeenteraad van de Gemeente is om al dan niet het voor realisatie van het Project benodigde planologisch besluit te nemen. De gemeente(raad) behoudt bij de nakoming van hetgeen in onderhavige overeenkomst is bepaald volledig haar / zijn publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheid ten aanzien van ruimtelijke ordeningsprocedures. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente géén sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard en strekking van

deze overeenkomst of van de voortgang van het Project. De exploitant zal en kan de gemeente niet aansprakelijk houden voor de eventuele gevolgen van het verrichten van publiekrechtelijke taken en/of het uitoefenen van publiekrechtelijke bevoegdheden.

Artikel 6: Exploitatiebijdrage

1. Als bijdrage ter dekking van de door de Gemeente als gevolg van het Project te maken kosten is de Exploitant aan Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd ter hoogte van [REDACTED].
Een overzicht van de kosten die onder de exploitatiebijdrage vallen is aangehecht aan deze overeenkomst (*bijlage 7*).
Exploitant is de exploitatiebijdrage verschuldigd per de datum dat deze overeenkomst door beide partijen is ondertekend.
2. Exploitant heeft geen recht op teruggave van betaalde kosten, ook niet indien deze overeenkomst wordt ontbonden en/of beëindigd en/of uiteindelijk geen planologische wijziging plaatsvindt en/of geen nadere overeenkomst(en) wordt/worden gesloten.
3. De Exploitant zal voor eigen rekening en risico een (concept)bestemmingsplan (laten) opstellen. De gemeente heeft een regie- en beoordelingsrol ten aanzien van het opstellen van het bestemmingsplan. De ambtelijke uren voor haar regie- en beoordelingsrol zijn meegenomen bij het bepalen van de exploitatiebijdrage.
4. De bijdrage dient te worden betaald na ontvangst van de daartoe door de Gemeente aan Exploitant toe te zenden factuur, zonder dat Exploitant zich op enigerlei vorm van compensatie of restitutie zal kunnen beroepen. Bij niet tijdige betaling van een factuur is Exploitant overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek, zonder voorafgaande ingebrekestelling door de Gemeente, over de periode vanaf de datum van verzuim tot aan de datum van betaling de alsdan geldende wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a BW aan de Gemeente verschuldigd, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te vorderen en rechtsmiddelen in te stellen.
Alle kosten die Exploitant maakt bij de ontwikkeling en realisering van het Project en de uitvoering van deze overeenkomst zijn voor diens eigen rekening en risico.
5. Kosten van eventuele ambtelijke uren voor de afhandeling van bezwaren en beroepen zijn uitdrukkelijk niet meegenomen in de hoogte van de exploitatiebijdrage.
Deze kosten c.q. taken behoren toe aan de gemeente. Alle andere door de exploitant te lijden schade (gevolg- en vertragingsschade, kosten van juridische bijstand en/of welke kosten of schade onder welke benaming ook) als gevolg van eventuele (juridische) procedures betreffende de bestemmingsplanwijziging en/of een latere vergunningaanvraag zijn voor rekening en risico van exploitant.
6. De exploitatiebijdrage is exclusief de door de exploitant verschuldigde leges op basis van de vigerende legesverordening, waaronder leges voor het verlenen van de omgevingsvergunning en bestemmingsplanwijziging.

Artikel 7: Planschade

1. Exploitant stelt zich jegens de Gemeente garant voor de tegemoetkoming in de eventuele planschade die op grond van de artikelen 6.1 tot en met 6.3 van de Wro voor tegemoetkoming in aanmerking komt en haar grondslag vindt in een besluit als bedoeld in artikel 6.4a-1 van de Wro ten behoeve van de realisatie van het Project, waaronder expliciet begrepen het besluit als bedoeld in artikel 5 (planologische procedure);

2. Exploitant zal voor eigen rekening en risico een planschaderisico analyse (laten) opstellen en de Gemeente van de uitkomsten hiervan onverwijld op de hoogte stellen, door een exemplaar van deze planschaderisico analyse ter beschikking te stellen;
3. De in het eerste lid vermelde verplichting blijft van kracht tot een periode van 5 jaar is verstreken na het onherroepelijk worden van het besluit, met dien verstande dat de beëindiging slechts plaats vindt indien en voor zover in die periode van 5 jaar geen verzoeken om (plan)schadevergoeding zijn ingediend dan wel indien en voor zover de in die periode ingediende verzoeken om (plan)schadevergoeding alle voor de afloop van die periode tot in hoogste instantie zijn afgehandeld en tevens door verzoeker aan alle verplichtingen op grond van het bepaalde in dit artikel zal zijn voldaan. Indien na afloop van de genoemde periode van 5 jaar nog 1 of meer verzoeken om (plan)schadevergoeding in behandeling zijn blijft deze verplichting, na afloop van die periode van 5 jaar, nog van kracht gedurende een periode van drie maanden nadat op aanvragen om tegemoetkoming in planschade, welke binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zijn ingediend, onherroepelijk is beslist.
4. De Gemeente zal de Exploitant schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in (plan)schade als bedoeld in lid 1 van dit artikel.
De Gemeente zal de Exploitant bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de "Procedureverordening planschade 2009" (*bijlage 8*).
4. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan(plan)schade als bedoeld in lid 1 van dit artikel, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan de Exploitant meedelen, die gehouden is dit bedrag per ommegaande aan de Gemeente te vergoeden. Het betreffende bedrag zal dienen te worden voldaan op de bankrekening van de Gemeente na ontvangst van de daartoe door de Gemeente aan Exploitant toe te zenden factuur.

Artikel 8: Zekerheid

1. Tot zekerheid van de nakoming van de uit artikel 7 (Planschade) van deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen van Exploitant is Exploitant gehouden om bij ondertekening van deze overeenkomst een bankgarantie te doen stellen groot [REDACTED].
Indien uit voornoemde planschaderisico analyse (zie artikel 7 lid 2) blijkt dat voornoemd bedrag van [REDACTED] lager is dan de uitkomst (het totaalbedrag) van de planschade-risicoanalyse, dan is de Exploitant gehouden het bedrag van de bankgarantie te verhogen zodat deze gelijk is aan de waarde van de uitkomst (het totaalbedrag) van de planschade-risicoanalyse.
2. De bankgarantie dient te worden gesteld door een bank als bedoeld in artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht. De bankgarantie dient de ongeclausuleerde (onvoorwaardelijke en onherroepelijke) bepaling te bevatten, dat wanneer de Exploitant niet aan enige verplichting op grond van de overeenkomst voldoet, dan wel failliet wordt verklaard of aan Exploitant surseance van betaling wordt verleend, de bank op eerste schriftelijk verzoek van de Gemeente en op enkele mededeling van de Gemeente het door de Gemeente geclaimde bedrag tot maximaal het in de bankgarantie genoemde bedrag aan de Gemeente zal voldoen. De in dit artikellid bedoelde bankgarantie vervalt 5 jaar na het moment waarop het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en/of binnen drie maanden nadat op aanvragen om

tegemoetkoming in planschade, welke binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zijn ingediend, onherroepelijk is beslist.

Artikel 9: Bouwverkeer- aansluiting op Openbare ruimte

1. Partijen schouwen voorafgaand aan, na beëindiging van en zo nodig tijdens het gebruik ten behoeve van activiteiten aan of ten behoeve van het Project de in het vorige lid bedoelde route voor het bouwverkeer en tevens de Openbare ruimte grenzend aan het Exploitatiegebied en daar waar buiten het Exploitatiegebied werkzaamheden ten behoeve van het Exploitatiegebied worden verricht. De resultaten van de schouw worden door Partijen vastgelegd in een proces verbaal dat door beide Partijen wordt geparafeerd. Behoudens in het geval onmiddellijk herstel noodzakelijk is, zal de Gemeente Exploitant in de gelegenheid stellen binnen een nader te stellen termijn de schade zelf voor eigen rekening en risico te (doen) herstellen.
2. Indien Exploitant de schade als bedoeld in het vorige lid niet binnen de gestelde termijn zelf herstelt of doet herstellen, zal de Gemeente dit doen op kosten van Exploitant.
3. Exploitant is overigens volledig aansprakelijk voor alle directe of indirecte aan Exploitant toerekenbare schade aan (eigendommen van) de Gemeente alsmede aan openbare (nuts)voorzieningen of aan (eigendommen van) derden toegebrachte schade, die is veroorzaakt door, of door in opdracht van, de Exploitant uitgevoerde werken en werkzaamheden aan en ten behoeve van het Project. Ter dekking van genoemd risico dient Exploitant er voor te zorgen dat er voor de in haar opdracht uit te voeren werken en werkzaamheden op of ten behoeve van het Project een C.A.R./A.V.B.- verzekering wordt gesloten. Exploitant vrijwaart de Gemeente tegenover derden voor alle aanspraken op vergoeding van kosten en schaden als gevolg van of in verband staande met het uitvoeren van werken en werkzaamheden door of in opdracht van de Exploitant.
4. Nutsvoorzieningen (mede) ten behoeve van het Project, ongeacht of deze voorzieningen zich bevinden binnen of buiten het Exploitatiegebied, zullen op uitnodiging van Exploitant door of in opdracht van de betreffende nutsbedrijven worden aangelegd. Indien door de nutsbedrijven in dit kader kosten in rekening worden gebracht bij een van Partijen, zijn deze kosten, ook indien de Gemeente op verzoek van een nutsbedrijf optreedt als opdrachtgever voor die werken, voor rekening van Exploitant.

Artikel 10: Planning en fasering

1. Ter verzekering van een goede voortgang van de werkzaamheden en handelingen waarvoor Partijen verantwoordelijk zijn, hebben Partijen een Planning en fasering aan deze overeenkomst gehecht (*bijlage 9*), waarin is aangegeven binnen welke termijnen welke werkzaamheden en handelingen door de Exploitant worden verricht.
2. De Exploitant verbindt zich tot de navolgende fasering:
 - fase 1: a. (verdere) sloop van de zogenaamde jaren 70 uitbreiding;
b. reconstructie noordwestgevel van het Hoofdgebouw;
 - fase 2: c. realisatie van het woonappartementengebouw van 16 appartementen (middeldure huur) met minimaal 23 parkeerplaatsen;
d. casco restauratie van het Poortgebouw;
 - fase 3: casco restauratie van het Hoofdgebouw;
 - fase 4: casco restauratie van de zogenaamde Vioolkist,

3. Indien Partijen voorzien dat de Planning niet wordt gehaald, treden zij hierover met elkaar in overleg om adequate maatregelen te nemen teneinde vertraging of andere mogelijke gevolgen zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Deze verplichting laat geheel onverlet ieders aansprakelijkheid met alle gevolgen van dien ingeval sprake is van een toerekenbare tekortkoming. Indien het overleg als bedoeld in de tweede volzin daartoe aanleiding geeft, zal de Planning in overleg worden aangepast. Na vaststelling geldt tussen Partijen de aangepaste Planning.

Artikel 11 : Communicatie met omwonenden en andere belanghebbenden

1. Partijen hechten grote waarde, zowel voor als tijdens de realisatie van het Project, aan een goede en zorgvuldige communicatie met zowel belanghebbenden in de directe omgeving van het Exploitatiegebied als met potentiële toekomstige gebruikers.
2. Partijen zullen in onderling overleg een communicatieplan opstellen.

Artikel 12: Openbaarheid overeenkomst

1. Exploitant is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wet ruimtelijke ordening moet publiceren dat deze overeenkomst is gesloten en op grond van artikel 6.2.12 Besluit ruimtelijke ordening een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ter inzage dient te leggen.
2. De Gemeente zal eventuele verzoeken om openbaarmaking van de overeenkomst en bijbehorende bijlagen behandelen conform de Wet openbaarheid van bestuur.

Artikel 13: Geschillenregeling

Partijen zullen alle geschillen die naar aanleiding van en in verband met deze overeenkomst of van overeenkomsten ter uitvoering van deze overeenkomst tussen Partijen of een rechtverkrijgende mochten ontstaan, van welke aard en omvang die ook moge zijn, daaronder mede begrepen die welke slechts door één van Partijen als zodanig worden aangemerkt, in onderling overleg trachten op te lossen. Geschillen die Partijen niet in onderling overleg kunnen oplossen, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

Artikel 14: Overdracht contractpositie

1. Het is Exploitant – behoudens met schriftelijke toestemming van de Gemeente – niet toegestaan de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk, direct noch indirect aan (een) derde(n) over te dragen, dan wel in te brengen in een samenwerkingsverband. Dit beding heeft goederenrechtelijke werking.
2. De Gemeente zal haar in het eerste lid bedoelde toestemming slechts verlenen, indien de rechtverkrijgende zich jegens de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe ook de Exploitant jegens de Gemeente is gehouden en onder gelijktijdige overname van de daarmee verband houdende zekerheidsstellingen, onverminderd het recht van de Gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden.
3. Bij niet-nakoming door Exploitant van het bepaalde in dit artikel, is Exploitant de Gemeente een direct opeisbare, niet voor rechterlijke matiging vatbare boete verschuldigd van [REDACTED], onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te eisen.

Artikel 15: Ontbinding, aanpassing en beëindiging overeenkomst

1. Indien Exploitant ondanks behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling door de Gemeente, toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft de Gemeente in aanvulling op artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek het recht deze overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst en bij aangetekende brief te ontbinden, ontbinding volgens de wet en/of schadevergoeding te vorderen van Exploitant.
2. In geval van faillissement, aanvraag(n) van surséance van betaling en/of ontbinding van Exploitant heeft de Gemeente in aanvulling op artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek het recht deze overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst en bij aangetekende brief jegens Exploitant te ontbinden, ontbinding volgens de wet en/of schadevergoeding te vorderen.
3. Indien de door Partijen gewenste ruimtelijke maatregel op basis waarvan de Exploitant het Project kan uitvoeren niet uiterlijk 1 januari 2023 onherroepelijk is en de onherroepelijk ook niet binnen een redelijke termijn is te verwachten, treden Partijen in overleg, teneinde te bezien of de overeenkomst op voor beide Partijen aanvaardbare voorwaarden aan deze omstandigheid kan worden aangepast. Indien Partijen tot de conclusie komen dat een aanvaardbare oplossing mogelijk is, zullen zij de resultaten van bedoeld overleg en onderzoek neerleggen in een tussen hen tot stand te brengen aanpassingsovereenkomst. Indien dit overleg niet binnen drie maanden na aanvang tot een voor iedere partij aanvaardbare aanpassing van de overeenkomst leidt, zijn beide Partijen gerechtigd de overeenkomst te ontbinden.
4. Deze overeenkomst eindigt, behoudens tussentijdse beëindiging en ontbinding als bedoeld in lid 1, 2 en 3 van dit artikel, nadat Partijen aan al hun verplichtingen uit deze overeenkomst hebben voldaan.
5. Ontbinding dient schriftelijk en aangetekend plaats te vinden, onder vermelding van de ontbindingsgrond.
6. In geval van ontbinding van deze overeenkomst ontstaan er geen ongedaanmakingsverbintenissen en heeft Exploitant geen recht op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd.
7. De Exploitant blijft bij ontbinding van de overeenkomst de gehele exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6 aan de Gemeente verschuldigd. Ingeval van ontbinding krachtens lid 3 van dit artikel zullen de niet door de Gemeente bestede kosten niet door Exploitant zijn verschuldigd. De Gemeente zal aan Exploitant een overzicht verschaffen van de door haar bestede kosten.

Artikel 16: Hoofdelijkheid

Indien twee of meer (rechts)personen tezamen Exploitant zijn, zijn alle (rechts)personen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst en kunnen alle (rechts)personen uitsluitend gezamenlijk de voor de Exploitant uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen.

Artikel 17: Slotbepalingen

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen tussen partijen naar aanleiding van deze Overeenkomst, zullen in eerste instantie worden beslecht door de rechtbank Midden-Nederland.

2. Deze overeenkomst geeft de volledige rechtsverhouding tussen Partijen ter zake van de verdere realisatie van het Project weer. Voorgaande overeenkomsten, voor zoveel nog van toepassing, zijn in deze overeenkomst verwerkt en daarmee vervallen.
3. Wijzigingen en aanvullingen op deze overeenkomst binden Partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment van ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullen zullen gelden.
4. Indien één of meer bepalingen van deze Overeenkomst of van één van de Bijlagen onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen tussen Partijen van kracht. Partijen verbinden zich om de niet-verbindende bepalingen te vervangen door zodanige bepalingen die wel verbindend zijn en die zo min mogelijk, gelet op het doel en strekking van deze overeenkomst, afwijken van de niet-verbindende bepalingen.
5. Derden kunnen aan het bepaalde in deze overeenkomst geen rechten ontlenen.
6. Indien krachtens de bepalingen van de overeenkomst en/of haar bijlagen en/of nadere overeenkomsten die daaruit voortvloeien, de medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van de Gemeente vereist is, wordt daarmee bedoeld de medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van het College, tenzij uit de desbetreffende bepaling(en) uitdrukkelijk voortvloeit dat de vereiste medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming dient te worden verleend door de raad van de Gemeente. Het hiervoor bepaalde is niet van toepassing op publiekrechtelijke besluiten die krachtens publiekrechtelijke regelgeving zijn voorbehouden aan de raad of de burgemeester van de Gemeente.
7. Partijen onderkennen het belang van een wederzijdse continue betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat in hun mogelijkheden ligt om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken in het kader van de overeenkomst naar behoren te vervullen. Gedurende de looptijd van deze overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van alle handelingen, die het bereiken van de doelstellingen van deze overeenkomst op enigerlei wijze kunnen belemmeren. Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van de overeenkomst, behoudens voor zover die informatie vertrouwelijk van aard is of voor zover de aard van de informatie zich daar anderszins tegen verzet. Partijen zullen jegens derden vertrouwelijkheid betrachten met betrekking tot die informatie, die gezien haar aard en/of inhoud als vertrouwelijk moet worden aangemerkt. Eén en ander met in achtneming van de Wet openbaarheid van bestuur..
8. Partijen zijn van oordeel dat de onderhavige overeenkomst niet in strijd is met de vigerende regelgeving ten aanzien van mededinging en (Europese) aanbesteding. Mocht uit enig rechtsgeding volgen dan wel na zorgvuldig beraad door de Gemeente worden vastgesteld dat één of meerdere afspraken krachtens deze regelgeving niet is of zijn toegestaan, bezien Partijen of deze kunnen worden aangepast met een resultaat dat het met deze overeenkomst beoogde resultaat zo dicht mogelijk benadert. Bereiken partijen hierover geen overeenstemming of blijkt een dergelijke aanpassing redelijkerwijs niet mogelijk dan is deze overeenkomst ontbonden en draagt ieder der Partijen de eigen kosten. Partijen zullen in dat geval tevens over en weer medewerking verlenen aan eventuele ongedaanmaking, zoals teruglevering van reeds geleverde percelen.

Er komt geen overeenkomst tot stand voordat het college van B&W heeft besloten tot het aangaan daarvan.

- d.d. 27 september 2021 -

9. Van deze overeenkomst maken de navolgende, door partijen geparafeerde bijlagen deel uit:

- Bijlage 1: situatietekening;
- Bijlage 2: visie document van september 2021, opgesteld door Van Hoogevest Architecten;
- Bijlage 3 : overzichtstekening plattegrond;
- Bijlage 4: Advies Omgevingsteam van 9 juni 2020;
- Bijlage 5: eindadvies verzoek om vooronderzoek van 30 juli 2020;
- Bijlage 6: Doelgroepenverordening Hilversum, vastgesteld op 11 november 2020, in werking tredend op 1 december 2020;
- Bijlage 7: Kostenraming;
- Bijlage 8 : Procedureverordening planschade 2009;
- Bijlage 9: Planning en fasering;

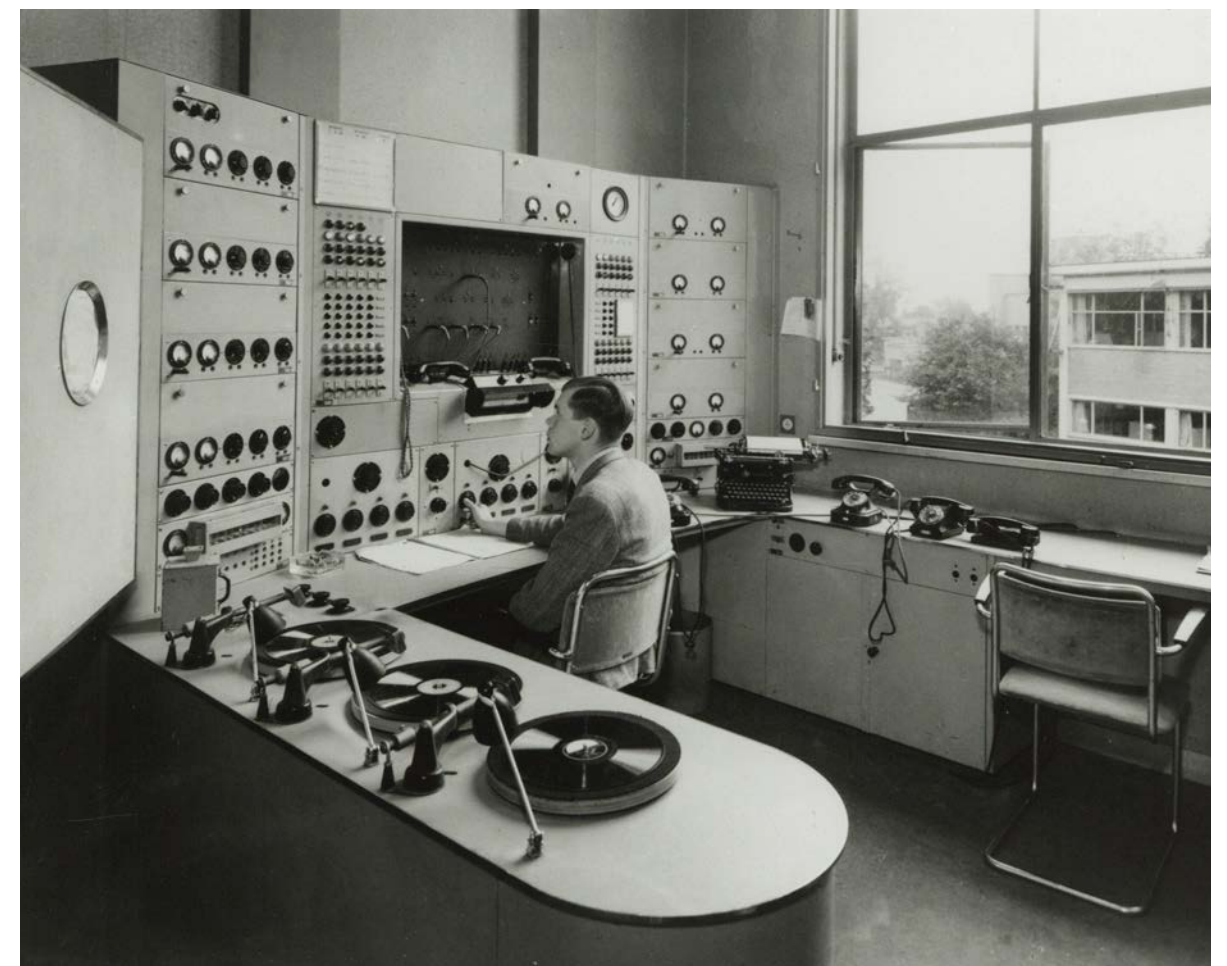
Indien onderdelen van deze overeenkomst met een in het vorige lid van dit artikel genoemde bijlage, de later daarin met toepassing van deze overeenkomst aangebrachte wijzigingen daaronder begrepen, of de bijlagen onderling tegenstrijdig zijn, wordt rangorde bepaald aan de hand van de volgende regels:

- a. Bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van deze overeenkomst en de bijlagen, gaat de overeenkomst vóór de bijlage;
- b. Bij onderliggende tegenstrijdigheid van de bijlagen wordt aansluiting gezocht bij de bepalingen van deze overeenkomst en de daaruit blijkende bedoelingen van Partijen;
- c. Regel (a) gaat voor regel (b).

Aldus ondertekend in drievoud te Hilversum d.d. _____ 2021,

AVRO COMPLEX HILVERSUM

VISIE OP DE HERBESTEMMING EN ONTWIKKELING
SEPTEMBER 2021



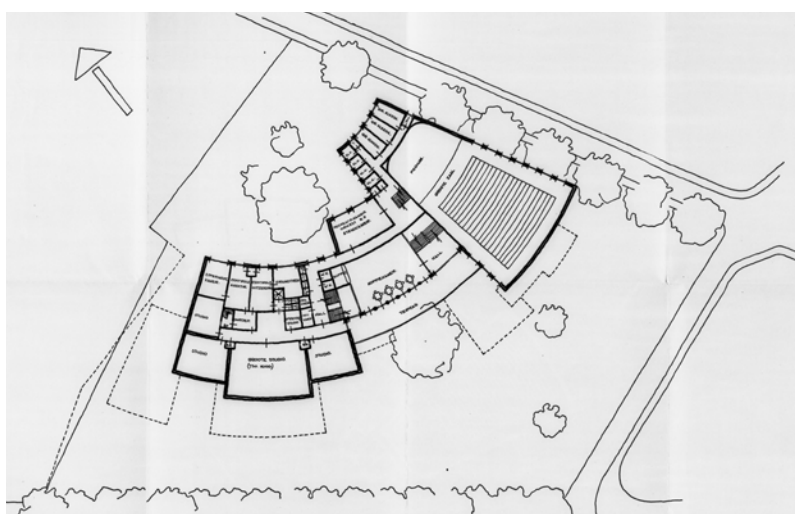
van
hoogevest
architecten

01 | **INLEIDING**

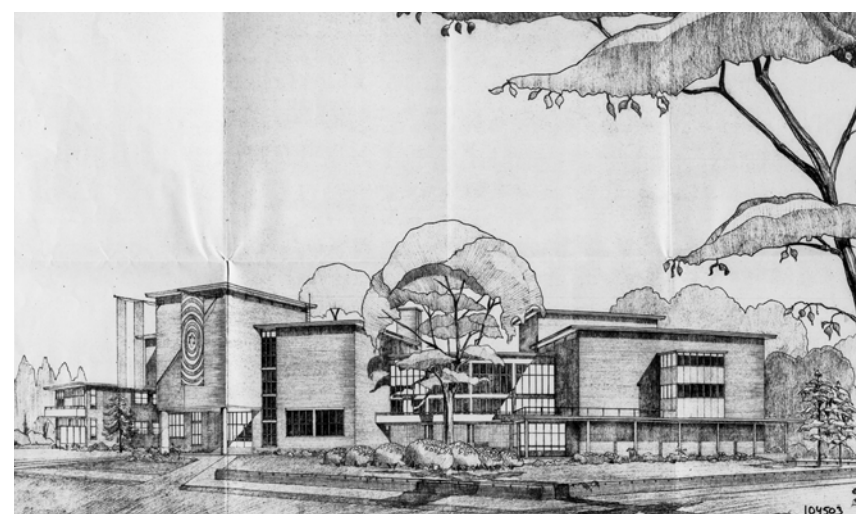
MERKELBACH & KARSTEN



AVRO-complex (1936)



Schetsontwerp plattegrond omroepverdieping (1933)



Schetsontwerp impressie (1933)

De ambities van de architecten voor het nieuwe omroepgebouw van de AVRO waren hoog. Voor Merkelbach en Karsten was het duidelijk dat de vorm zou worden bepaald door de functie. Om een akoestisch optimaal omroepgebouw te maken werden er ingenieuze oplossingen bedacht. Naast de doos-in-doos constructie, zijn de niet-evenwijdige wanden en dichte gevelvlakken ter plaatsen van de verschillende studio's zeer bepalend voor de verschijningsvorm.

De kenmerkende waaiervormige plattegrond van het hoofdgebouw is ontstaan door de schakeling van de verschillende trapeziumvormige zalen. Daarnaast is het gebouw op een nauwkeurige manier ingepast in de context. Twee monumentale beuken werden gehandhaafd en ingepast in het ontwerp.

Het gebouw is een goed voorbeeld van het 'nieuwe bouwen'. Op een nuchtere en zakelijke wijze zijn de verschillende functies geordend. Het geheel vormt een evenwichtig ensemble van specifiek vormgegeven ruimtes. In het exterieur vormen de dichte gevelvlakken van gele Friese baksteen een mooi contrast met de ranke stalen kozijnen en glazen puien van de gemeenschappelijke en representatieve ruimtes. In het interieur brengen deze tussenzones licht, lucht en ruimte het gebouw binnen en wordt de relatie met buiten versterkt.

Het gebouw heeft een constructie van gewapend beton. De doos-in-doos constructie van de verschillende studio ruimtes zijn op een afzonderlijke fundering gebouwd. Dit is duidelijk af te lezen aan de dubbele kolommen en spouwmuuren. De studio's zijn op deze manier nagenoeg afgesloten van geluid en licht van buitenaf.



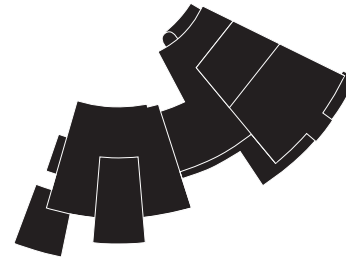
Koffiekamer (1936). Licht, lucht en ruimte. Een sterke relatie tussen binnen en buiten.



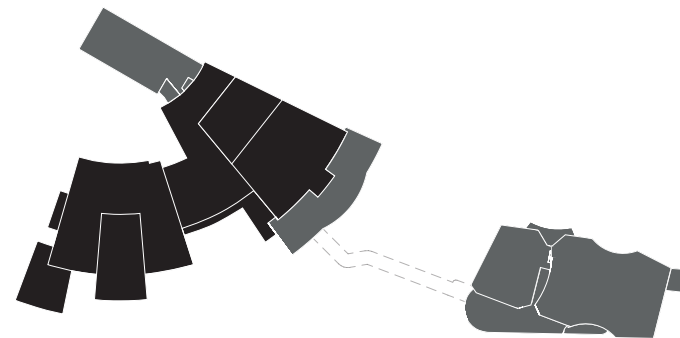
Jazz studio (1936). Akoestisch optimale omgeving.



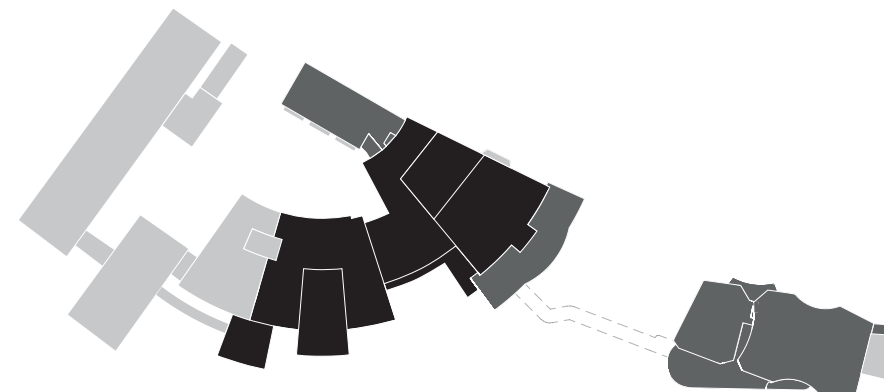
1936



1940



bestaand



UITBREIDINGEN

Het AVRO-complex is in de loop der tijd gegroeid en aangepast om te voldoen aan veranderende wensen en nieuwe technische eisen.

Het hoofdgebouw, gerealiseerd in 1936, is enkele jaren later uitgebreid met een poortgebouw aan de noordzijde, een uitbreiding van de koffie- en ontvangstruimte ter ondersteuning van de grote zaal aan de zuidzijde en een tweede studiogebouw aan de overzijde van het Melkpad.

In de daaropvolgende jaren zijn er verschillende interne verbouwingen geweest om het omroepgebouw technisch up-to-date te houden. In verband met ruimte gebrek werden er in de jaren '50 en '60 verschillende plannen gemaakt voor een grote uitbreiding van het complex.

Uiteindelijk is in de jaren 1968-72 een grote uitbreiding aan de westzijde gerealiseerd naar ontwerp van Van Oostrum. Het hoofdgebouw werd in de lijn van het bestaande complex uitgebreid en er werd een losstaand TV-gebouw gerealiseerd.

Het AVRO complex is in 2002 als rijksmonument aangewezen.

UITBREIDINGEN

De verschillende uitbreidingen rond 1940 zijn in goede samenhang met het oorspronkelijk hoofdgebouw ontworpen door Merkelbach en Karsten. De latere uitbreidingen worden gezien als minder waardevol.

Zuidvleugel

Ter ondersteuning van de grote zaal werd een glazen uitbouw op betonnen kolommen gerealiseerd met garderobe en restaurant. Oorspronkelijk kon het publiek via een open galerij om de zaal heen het hoofdgebouw bereiken. Het nieuwe volume kreeg een publieke entree aan de Hoge Naarderweg. Deze deels teruggelegen en transparante entree is later dichtgezet en heeft nu een meer gesloten karakter.

Poortgebouw

Het poortgebouw ten noorden van de grote zaal werd oorspronkelijk gebruikt voor kantoren, grammotheek en muziekbibliotheek. Het volume werd op solide betonnen jukken geplaatst om op maaiveldniveau het terrein visueel verbonden te houden met het tegenovergelegen Dudokpark. Het poortgebouw werd over een bestaand transformatorhuisje heen gebouwd. Later is de begane grond tussen de betonnen jukken dicht gebouwd om meer ruimte te creëren.



kopgevel grote zaal (1936)



uitbreiding garderobe en restaurant (1940)



poortgebouw (1940)



inbouw begane grond poortgebouw

UITBREIDINGEN



entreevolume vioolkist (1940)



interieur grote zaal vioolkist (1940)



interieur ontvangstruimte (1940)



trap naar verdieping in de ontvangstruimte (1940)

Vioolkist

Het tweede studiogebouw kreeg de vorm van een vioolkist vanwege de gunstige akoestische eigenschappen van de niet evenwijdige wanden. De twee zalen werden wederom met een doos-in-doos constructie gerealiseerd. De dichte volumes van de studiozalen werden geflankeerd door een open, transparante ontvangstruimte aan de 's-Gravelandseweg. In de ontvangstruimte bevonden zich verschillende wacht- en toiletruimtes. Tussen de twee zalen bevonden zich op de begane grond en verdieping bespiedingsruimtes.

De ondersteunende ruimte tussen de twee zalen zijn in de loop der tijd flink aangepast. Het vergroten de bespiedingsruimtes voor beide zalen, het toevoegen van een transportlift en een laad- en losruimte hebben de oorspronkelijke structuur ingrijpend veranderd.

De entree en ontvangstruimte heeft door verschillende aanpassingen een deel van de rankheid en elegantie van het oorspronkelijk ontwerp verloren. Dit komt onder andere door het verlagen van het plafond en het verdikken van de kolommen en dakrandprofilering.

02 | **VISIE OPGAVE**

ALGEMEEN

Uitgangspunt voor de restauratie en herbestemming van het hoofdgebouw is het herstellen en versterken van de cultuurhistorische, monumentale en ruimtelijke kwaliteiten van het oorspronkelijke ontwerp met als doel het creëren van een inspirerend bedrijfsverzamelgebouw. De situatie in 1940 wordt als uitgangspunt genomen. Latere toevoegingen die hebben gezorgd voor verrommeling en ontcrachting van de de oorspronkelijke ruimtelijke- en beeldkwaliteiten zullen (deels) worden verwijderd. De verschillende voorgestelde ingrepen zijn in te delen in 4 thema's:

Logistiek

Enkele nieuwe stijgpunten zullen worden toegevoegd om het complex integraal toegankelijk te maken en om aan te sluiten bij het nieuwe gebruik en brandveiligheid. Oorspronkelijke trappenhuizen worden waar mogelijk gebruikt of hersteld. Het hoofdgebouw zal flexibel in gebruik worden gemaakt door slimme compartimentering en diverse onafhankelijke entrees.

Functionaliteit

Uitgangspunt voor de herstructurering van het hoofdgebouw is het optimaliseren van het gebruiksoppervlak aan kantoorruimte. Dit zal in samenhang gaan met het herstellen van de oorspronkelijke structuur en beeldkwaliteit.

Beeldkwaliteit

Bouw- en cultuurhistorische waarden worden hersteld of versterkt. Waardevolle onderdelen worden zoveel mogelijk behouden of in balans met de nieuwe functionaliteit aangepast.

Duurzaamheid

Het complex zal casco worden hersteld en worden verduurzaamd waar mogelijk. Het aanwezige asbest zal worden verwijderd of er zal een beheersplan voor worden gemaakt.

Installaties

Bestaande installaties zullen voor het grootste deel worden verwijderd. Een nieuw installatieplan zal worden gemaakt om te voldoen aan hedendaagse eisen en comfortwensen.



gangzone omroepverdieping (1936)



centrale hal hoofdgebouw (1936)



entree hoofdgebouw (1936)

ALGEMEEN

Sloop en nieuwbouw

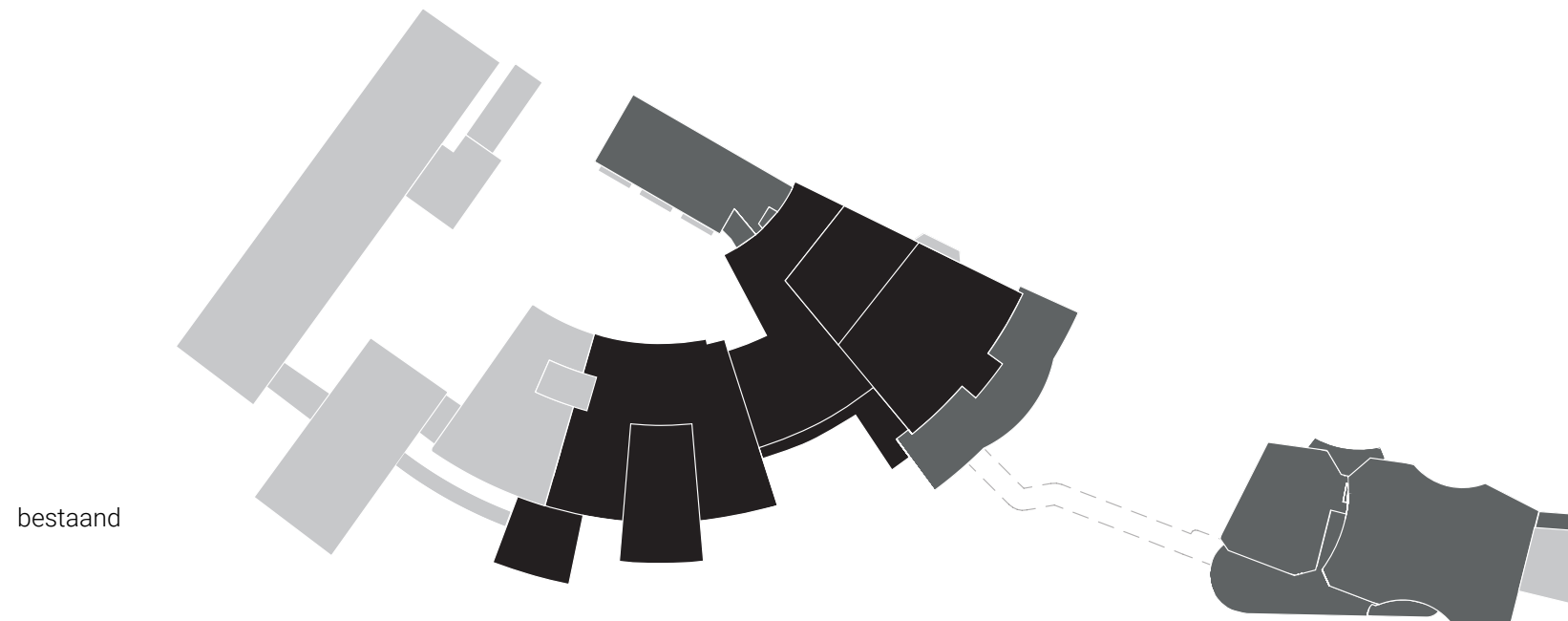
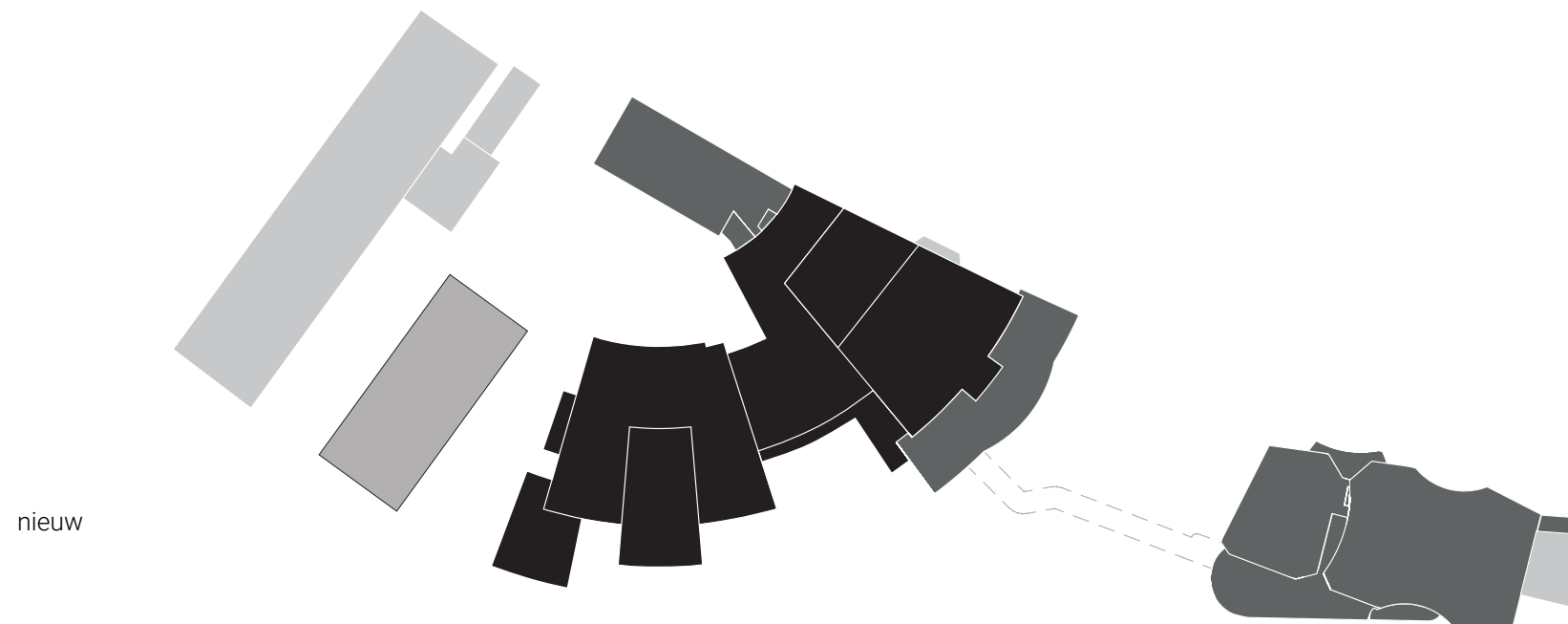
Het complex zal aan de noordwestkant het meest ingrijpend worden gewijzigd. Het voormalige computergebouw is inmiddels gesloopt en de jaren '70 uitbreiding van het hoofdgebouw zal worden verwijderd.

De noord-west gevel zal worden gereconstrueerd en hersteld conform het oorspronkelijke ontwerp van Merkelbach & Karsten. Mogelijk zijn er nog delen van de oorspronkelijke gevel aanwezig achter de jaren '70 uitbreiding.

De inbouwen op de begane grond van het poortgebouw zullen worden gesloopt. Het transformatorhuisje tussen de portalen van het poortgebouw zal worden verplaatst.

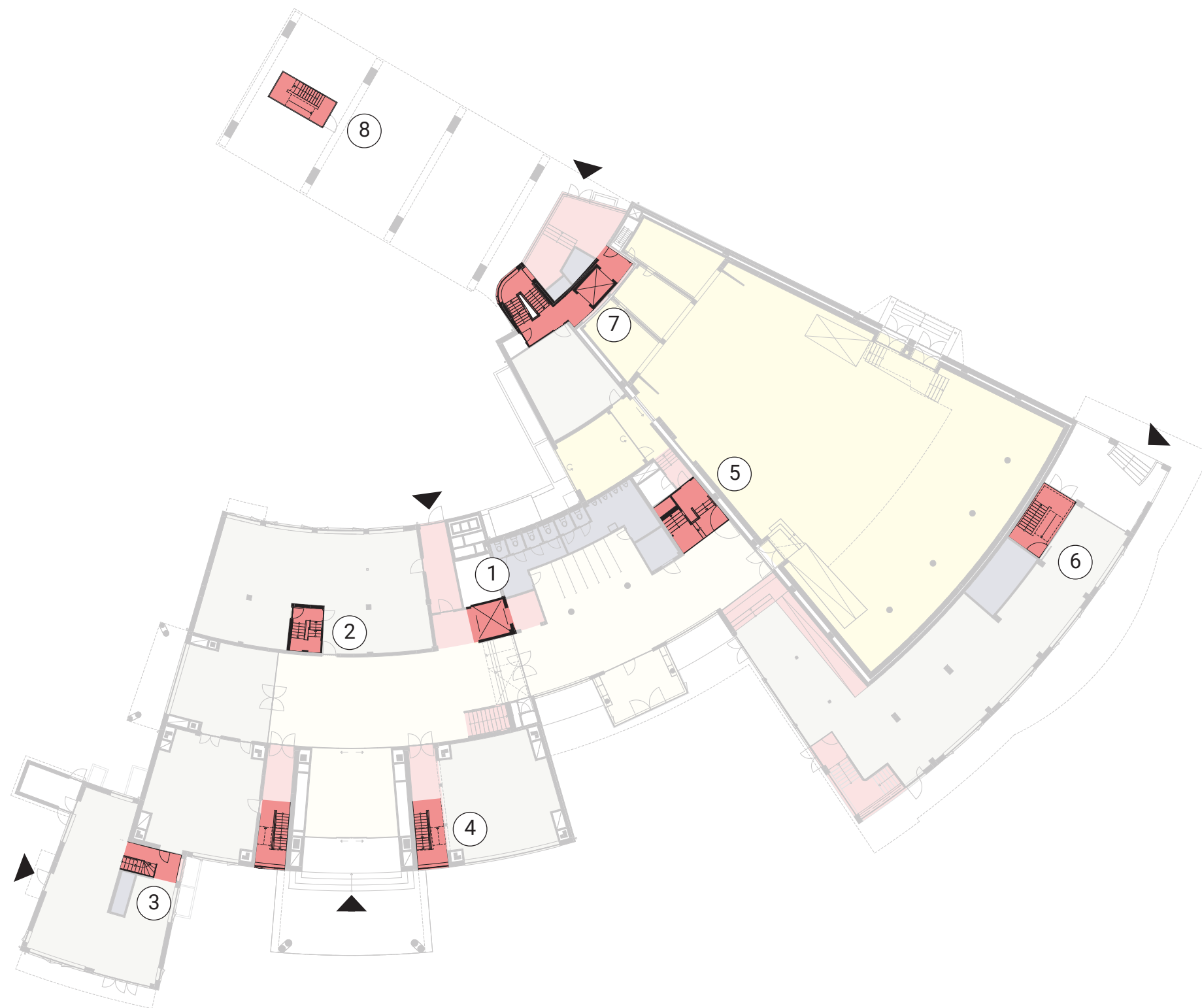
Tussen het medisch centrum en het hoofdgebouw zal een nieuw woongebouw komen met 16 appartementen.

De voormalige TV-flat is geen onderdeel van de ontwikkeling en zal verder buiten beschouwing worden gehouden.



LOGISTIEK

stijgpunten en entrees



1. nieuwe lift bij centraal trappenhuis

De jaren '70 uitbouw zal worden verwijderd en daarmee ook de lift aan deze zijde van het hoofdgebouw. Een nieuwe lift bij het centrale trappenhuis zal alle aangrenzende niveau's ontsluiten.

2. nieuw trappenhuis noordvleugel

Op de oorspronkelijke positie zal een nieuw trappenhuis worden gerealiseerd om de kantoren van de noordvleugel over 3 niveau's te ontsluiten.

3. trap directeurswoning

De nieuwe trap zal op de oorspronkelijk positie terug keren. De huidige wenteltrap zal komen te vervallen.

4. bestaande trappen hoofdentree

Aan weerszijde van de hoofdentree zullen op de oorspronkelijke positie de trappen worden teruggebracht.

5. bestaand trappenhuis

Bestaand trappenhuis blijft ongewijzigd.

6. nieuwe lift en trappenhuis zuidvleugel

De bestaande entree zal weer open en uitnodigend worden gemaakt. De voormalige publieke entree voor de grote zaal zal aansluiten op een nieuw trappenhuis en lift om de twee kantoorlagen van de zuidvleugel te ontsluiten.

7. nieuwe lift poortgebouw

Binnen de voormalige installatieruimte achter de grote zaal, nabij het bestaande trappenhuis, wordt een nieuwe lift ingepast om het poortgebouw en de aangrenzende ruimtes naast de grote zaal te ontsluiten.

8. vluchttrap poortgebouw

Ten behoeve van brandveiligheid is een extra vluchttrap aan de noordzijde van het poortgebouw noodzakelijk. Het trappenhuis zal zo transparant mogelijk worden uitgevoerd om de doorkijk onder het poortgebouw maximaal te houden.

FUNCTIONALITEIT

begane grond hoofdgebouw

Uitgangspunt voor de functionaliteit van het hoofdgebouw is het optimaliseren van het gebruiksoppervlak aan kantoorruimte in samenhang met het herstellen van de oorspronkelijke structuur. Het toekomstige aanbod van de verhuurbare ruimtes wordt divers in grote en karakter.

Het complex wordt flexibel in gebruik door de verschillende entrees en onafhankelijke stijgpunten. Verschillende compartimenten kunnen geschakeld of opgedeeld worden om voor zowel grote als kleine bedrijven verhuurd te kunnen worden.

Rondom de nieuwe stijgpunten zijn bestaande toiletgroepen aangepast en nieuwe toiletgroepen toegevoegd. Op de begane grond is een miva-toilet toegevoegd.

De verschillende studio zullen in functie niet veranderen. Ze dienen als ondersteunende ruimtes voor de toekomstige huurders. Huurders in de audiovisuele-, gaming- en creatieve sector zullen hier gebruik van kunnen maken.

Verstorende en niet waardevolle elementen worden verwijderd. In het verleden verwijderde elementen worden waar mogelijk hersteld. De oorspronkelijk structuur van 1940 wordt als uitgangspunt gebruikt.

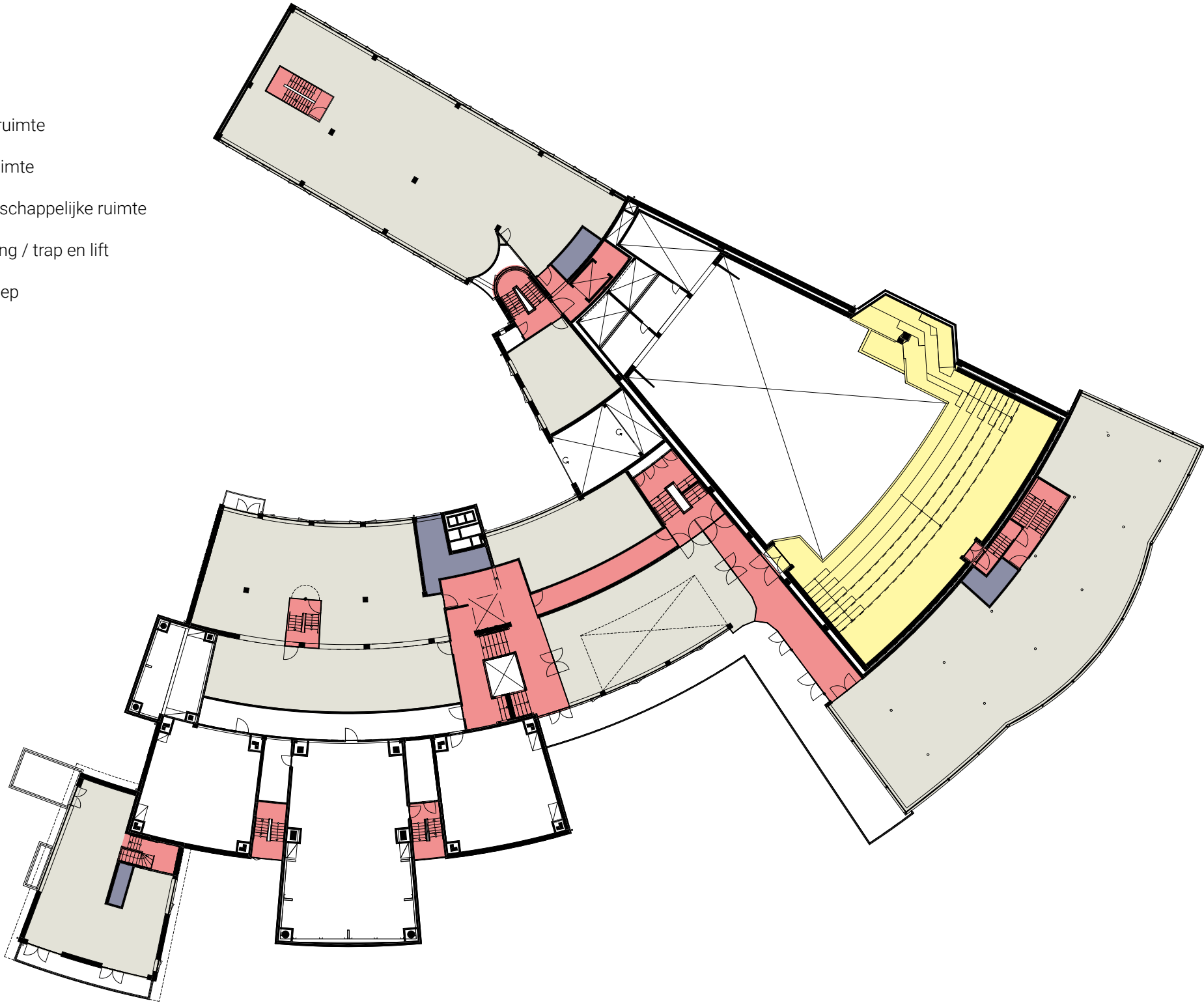


begane grond

FUNCTIONALITEIT

tussenverdieping hoofdgebouw

- kantoorruimte
- studioruimte
- gemeenschappelijke ruimte
- ontsluiting / trap en lift
- toiletgroep

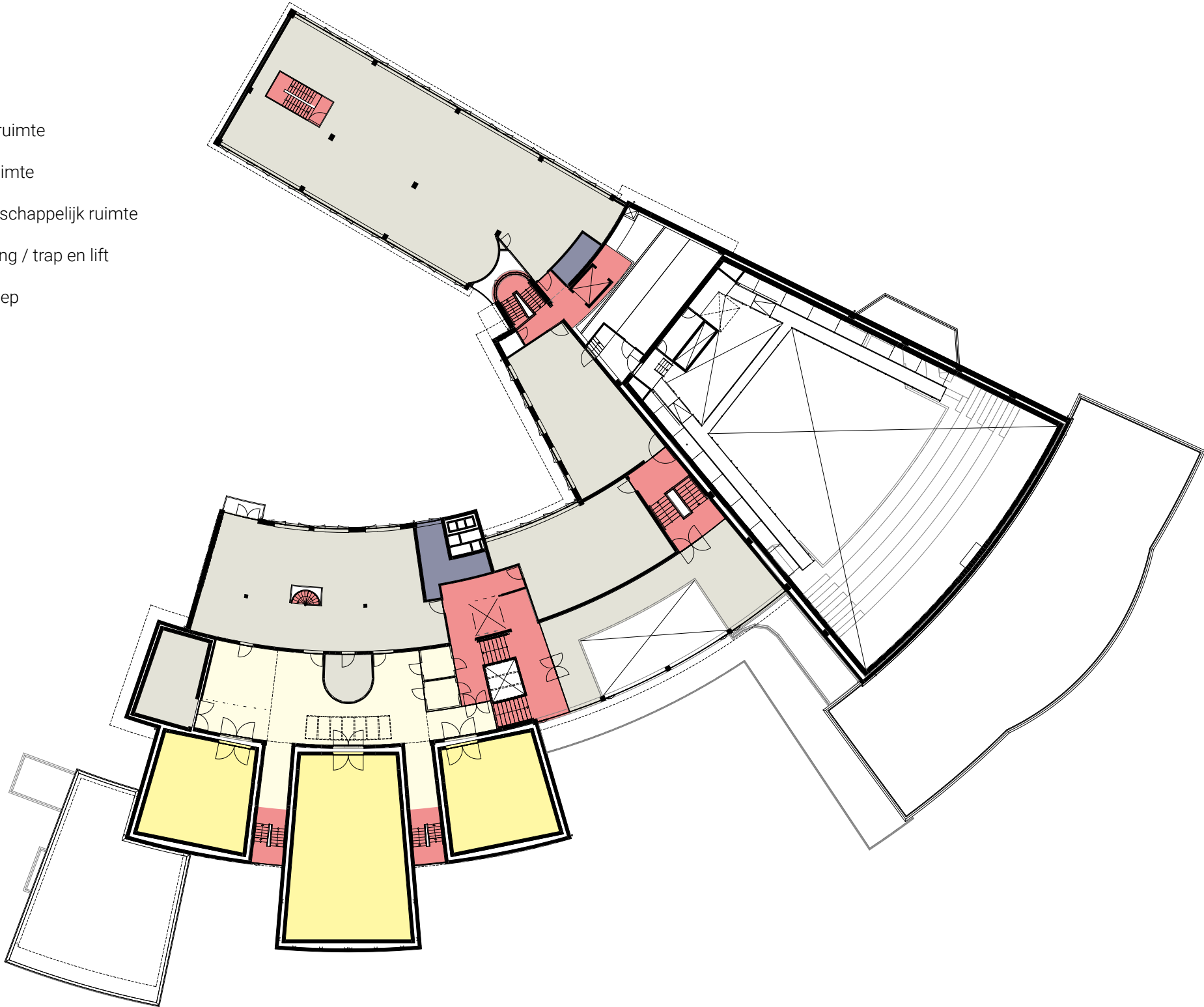


tussenverdieping

FUNCTIONALITEIT

omroepverdieping

- kantoorruimte
- studioruimte
- gemeenschappelijk ruimte
- ontsluiting / trap en lift
- toiletgroep



omroepverdieping

BEELDKWALITEIT

Verstorende en niet waardevolle elementen zullen worden verwijderd. Enerzijds functioneel en anderszijds om oorspronkelijke beeldkwaliteiten te herstellen.

In het exterieur zullen onder andere het herstel van de noordwestgevel, het verwijderen van de inbouw onder het poortgebouw en het terugbrengen van de entree aan de zuidvleugel bijdragen aan het versterken van de oorspronkelijke beeldkwaliteit.

Intern zullen onder andere het verwijderen van de technische ruimtes op de omroepverdieping, het herstellen van de trappenhuizen links en rechts van de hoofdentree, de reconstructie van de directeurswoning en het terugbrengen van de bestuurskamer in de entreehal de oorspronkelijke structuur weer leesbaar maken.



Verticale glazen pui tussen studioruimtes waar oorspronkelijk de trappen hebben gezeten.



inbouw onder poortgebouw.



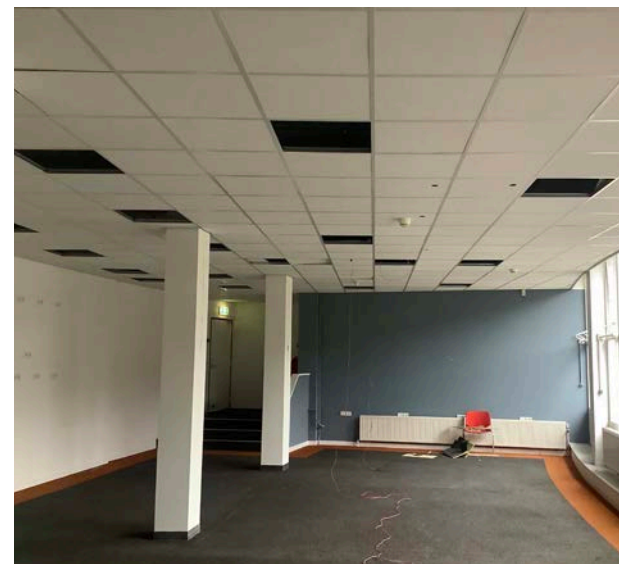
bordes centraal trappenhuis met rechts de later toegevoegde technische ruimte en dichtgeplakte glazen tussenwand.



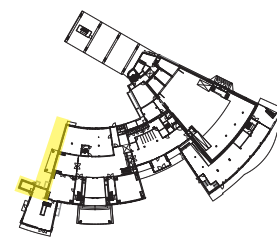
dichtgezette entree zuidvleugel.



entreehal met balie.



tussenverdieping met verlaagde plafonds



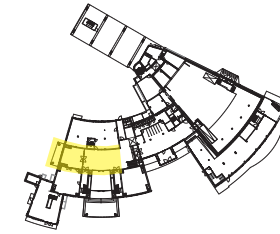
NOORDWESTGEVEL

De noordwestgevel zal worden gerestaureerd en hersteld naar het beeld van 1940. De contouren van de kleine studio op de omroepverdieping zullen weer zichtbaar worden. Op de begane grond zal de glazen pui ter plaatsen van de voormalige bestuurskamer worden teruggebracht.

Het deel van de directeurswoning wat is gesloopt ten behoeve van de jaren '70 uitbouw zal weer worden teruggebracht.

De hoge ramen van de kantoorruimtes in de noordvleugel worden hersteld.





ENTREEHAL

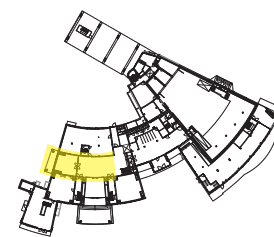


Bestuurskamer

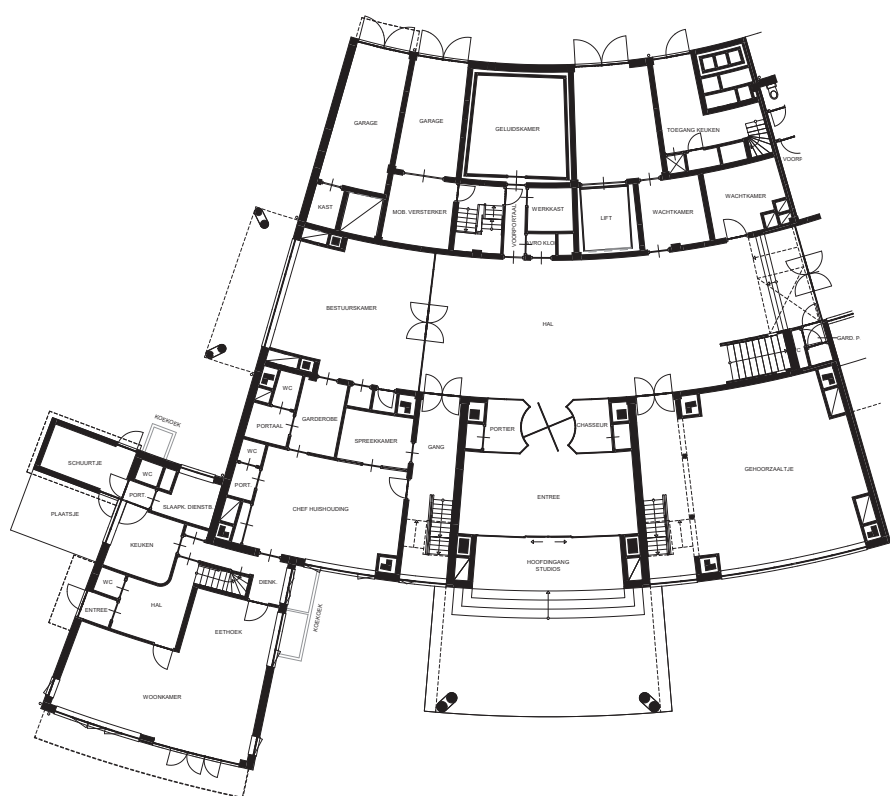
De transparantie van de herstelde buitengevel en de glazen scheidingswand brengen licht en lucht terug in de centrale hal. Een eigentijdse lambrisering onderscheidt de bestuurskamer van de entreehal als verblijfsruimte en versterkt de doorlopende gebogen lijn van de centrale hal.

Bovenramen

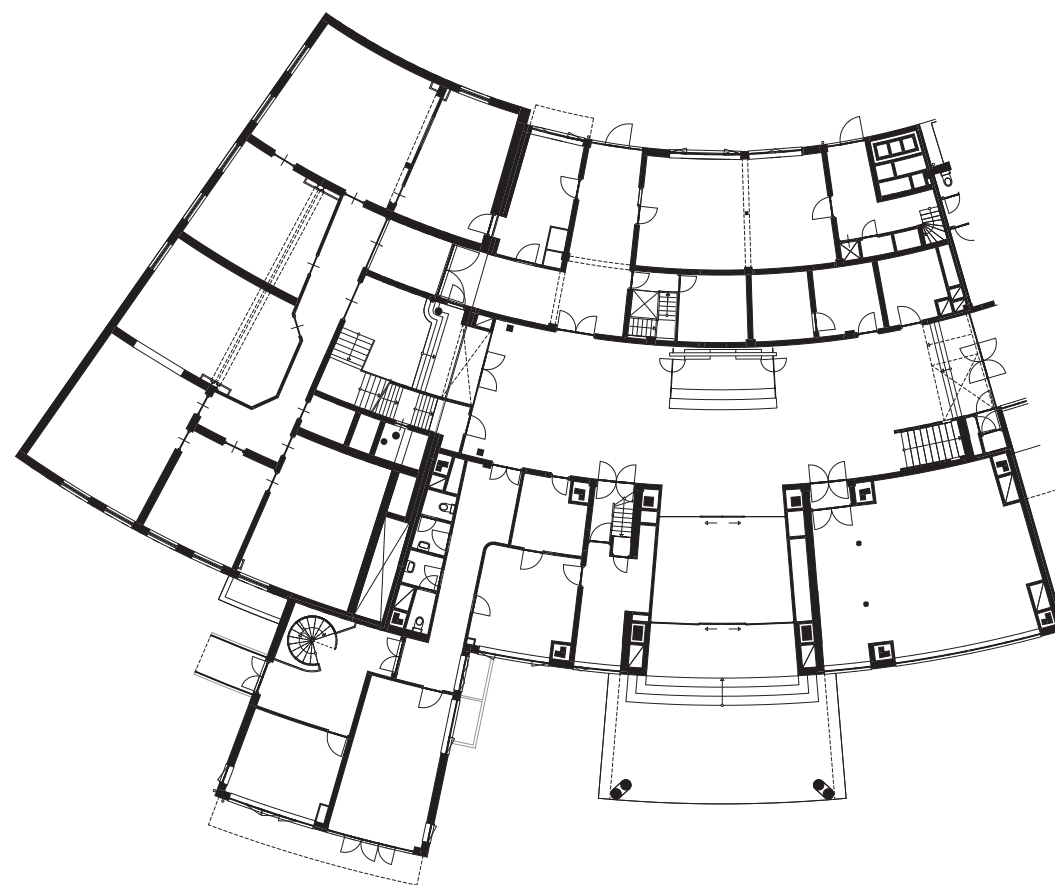
De bovenramen in de centrale hal worden hersteld en maken een visuele verbinding tussen de hal de tussenverdieping aan de noordzijde. De karakteristieke gebogen lijn van de centrale hal wordt versterkt door de bovenramen. Ook de translucente delen boven de hoofdentree zullen worden hersteld. Hierdoor komt extra licht de entreehal binnen.



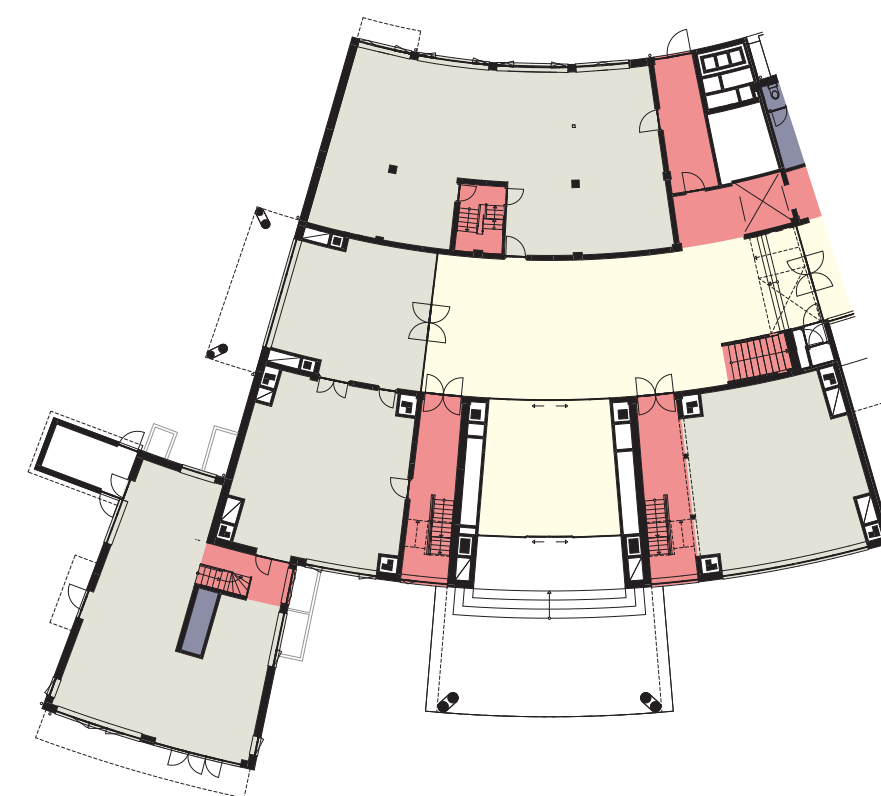
ENTREEHAL



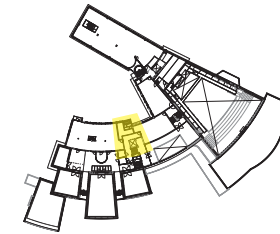
historisch
begane grond



bestaand
begane grond



nieuw
begane grond



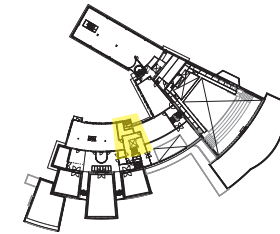
CENTRALE LIFT

Om alle niveaus van het hoofdgebouw integraal toegankelijk te maken is een nieuwe lift noodzakelijk. De nieuwe lift zal in de zone naast het bestaande hoofdtrappenhuis worden geplaatst. Om alle aangrenzende niveaus te ontsluiten zal de lift in drie verschillende richtingen toegang krijgen. De ingrepen rondom de lift zijn zo goed mogelijk ingepast binnen de bestaande structuur.

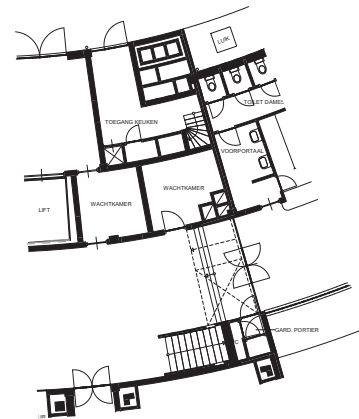
Naast de logistieke en functionele noodzaak zullen de ingrepen rondom de lift worden ingezet om de ruimtelijke kwaliteit te vergroten door middel van doorkijken, extra lichtinval en transparantie.

Het daklicht boven het trappenhuis zal worden hersteld. Indirect licht komt zo via de bestaande glazen bouwstenen en het daklicht het gebouw binnen.

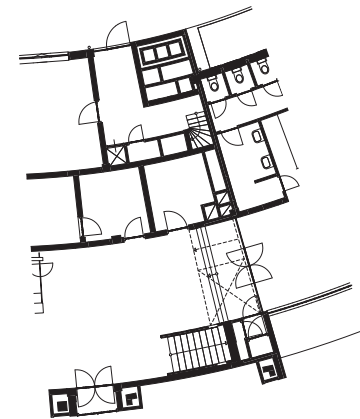




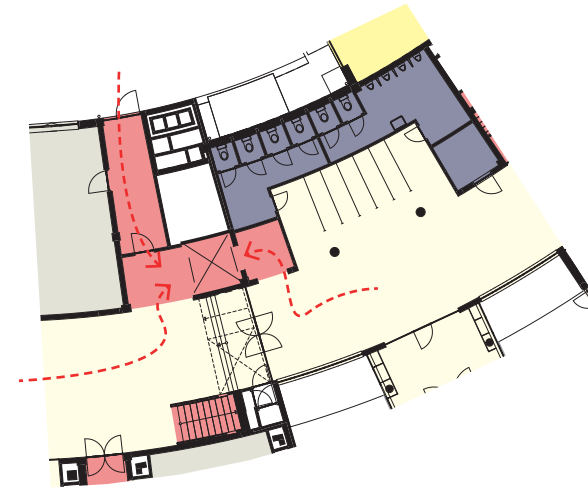
CENTRALE LIFT



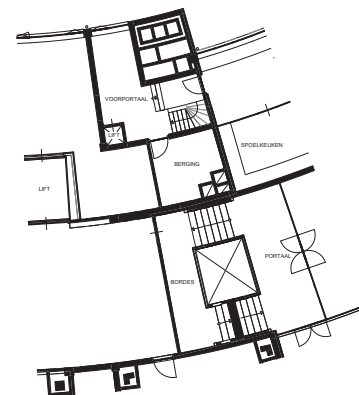
historisch
begane grond



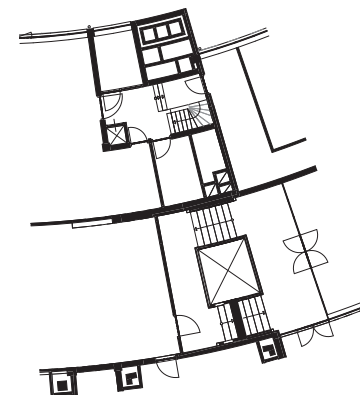
bestaand
begane grond



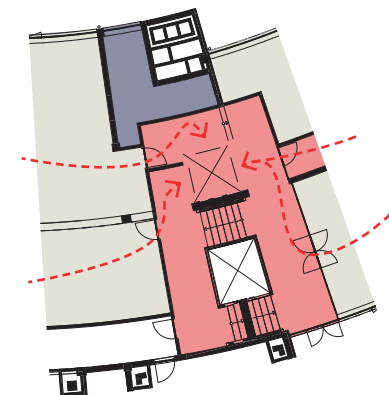
nieuw
begane grond



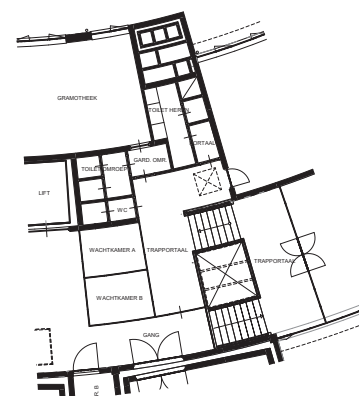
historisch
tussenverdieping



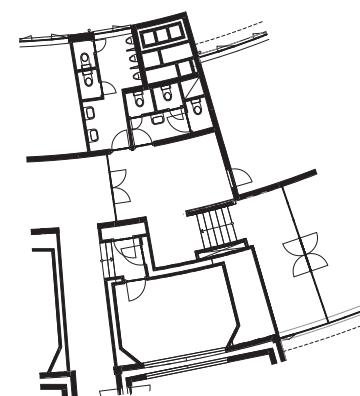
bestaand
tussenverdieping



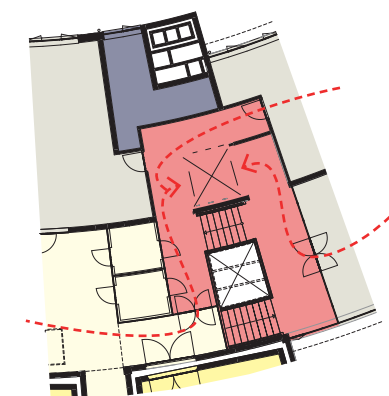
nieuw
tussenverdieping



historisch
omroepverdieping



bestaand
omroepverdieping

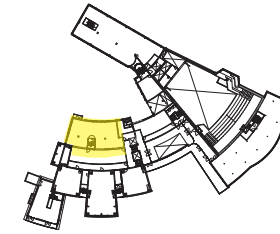


nieuw
omroepverdieping

Op de begane grond sluit de lift aan op de centrale hal en de entree aan het binnenterrein aan de noordzijde. Om het lager gelegen deel van de entreehal te bereiken zal een deel van de voorruimte van de bestaande toiletgroep worden aangepast. In de tegenovergelegen toiletgroep zal de voorruimte worden ingevuld met een nieuw miva-toilet.

De bestaande keukentrap ten noorden van de lift zal worden verwijderd. De stijle en smalle trap sluit niet aan bij het toekomstige gebruik. De trap zal mogelijk worden hergebruikt op een andere positie.

Op de lage tussenverdieping zal een nieuwe toiletgroep worden gerealiseerd. Op de omroepverdieping zal de bestaande toiletgroep deels worden aangepast om de rondgang om de lift mogelijk te maken.

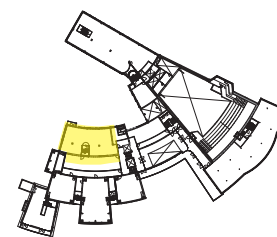


NOORDVLEUGEL

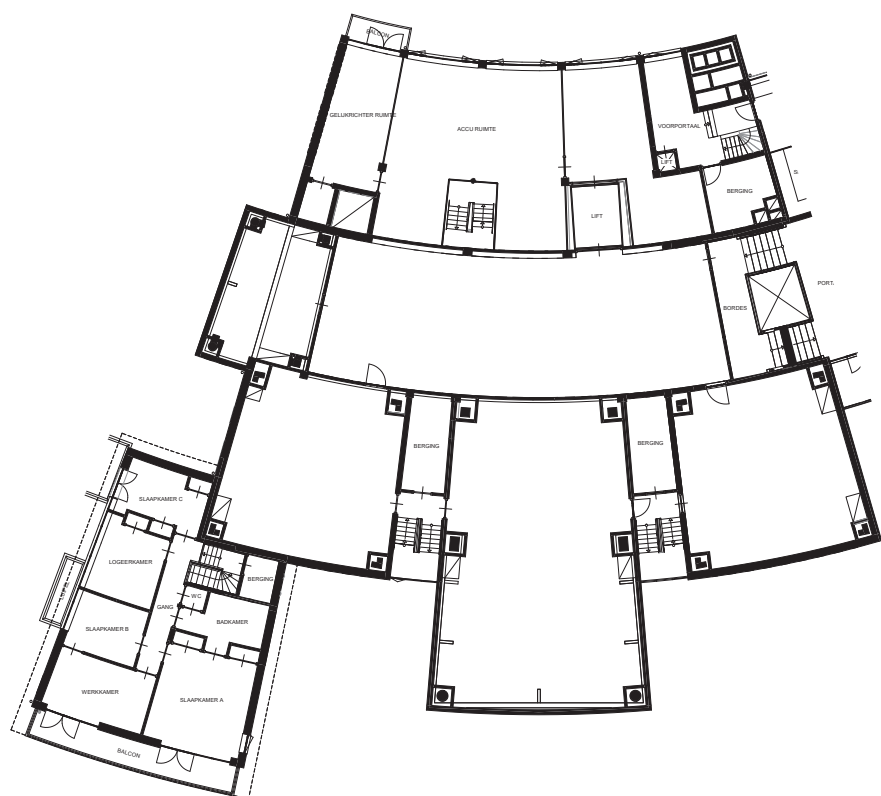
Een nieuw trappenhuis op de oorspronkelijke positie zal de drie kantoorverdiepingen aan de noordzijde van het hoofdgebouw met elkaar verbinden. De verdiepingen kunnen los van elkaar worden verhuurd.

De bovenramen in de entreehal maken een visuele verbinding met de kantoorruimte aan de noordzijde. De 1,5m hoger gelegen tussenvoordeping, de voormalige installatie ruimte, zal voor een deel bij de kantoorruimte worden betrokken. De hoge glazen pui op de noordgevel en de herstelde ramen in de noordwestgevel geven ruim voldoende daglicht om ook de tussenvoordeping van daglicht te voorzien en als verblijfruimte te gebruiken.

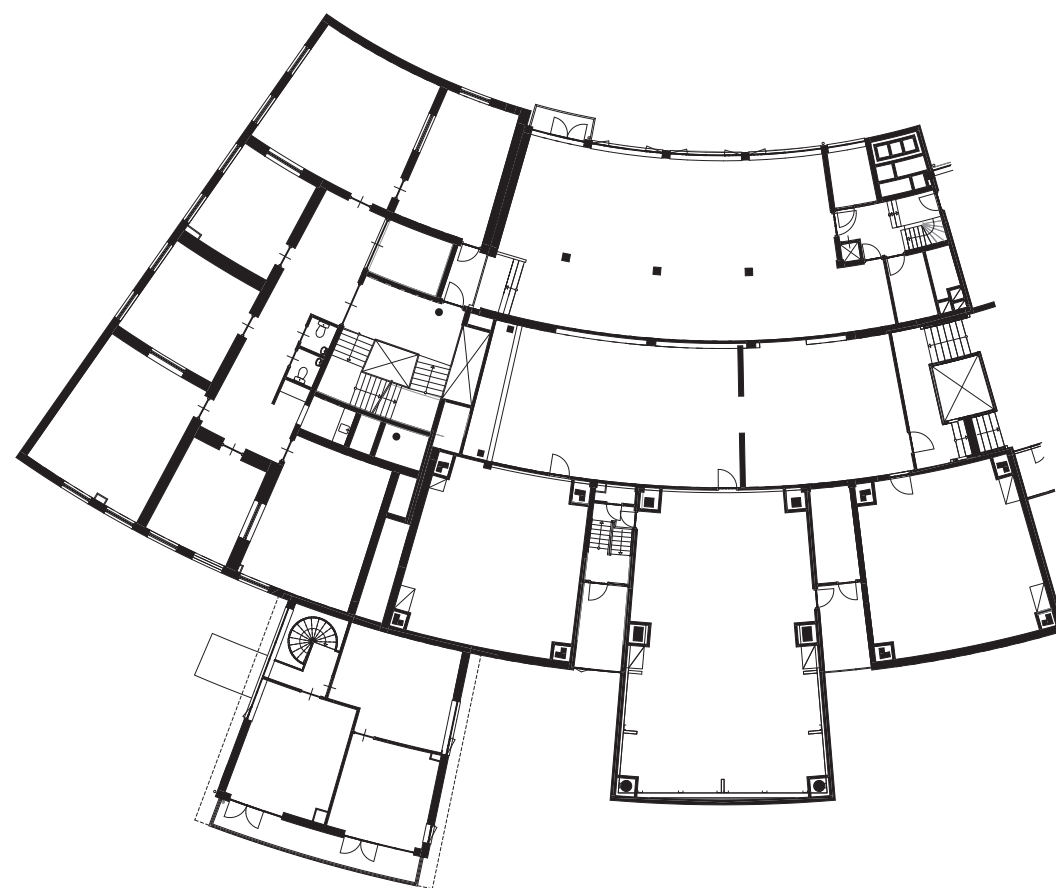




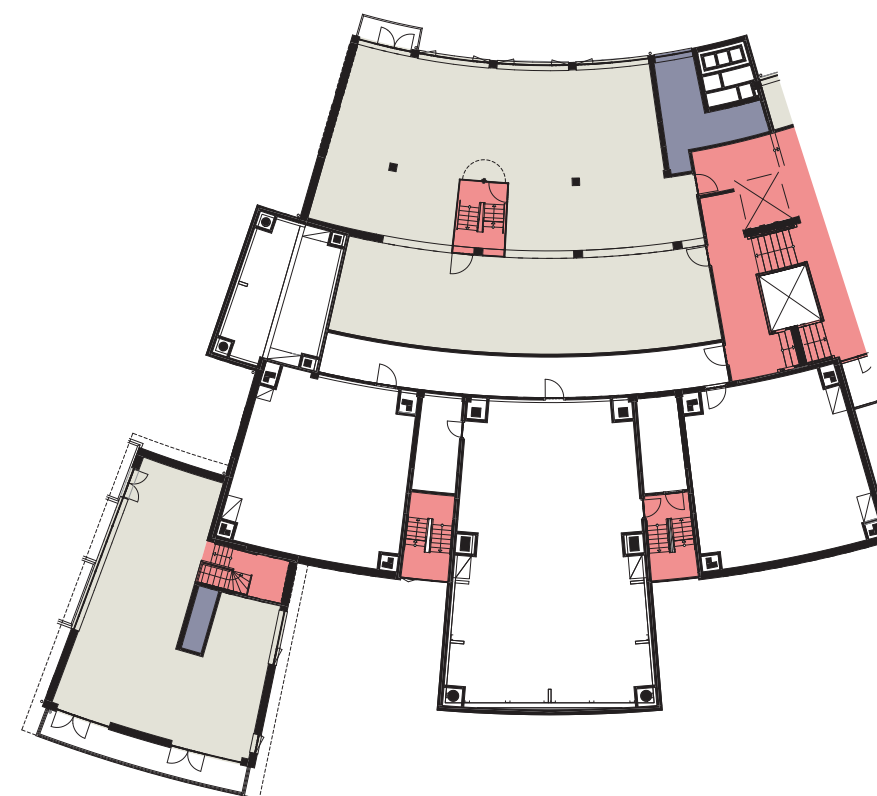
NOORDVLEUGEL



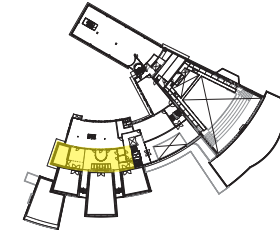
historisch
tussenverdieping



bestaand
tussenverdieping



nieuw
tussenverdieping

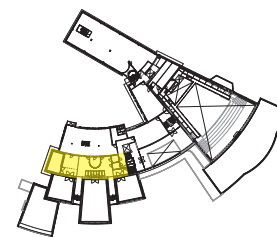


OMROEPVERDIEPING

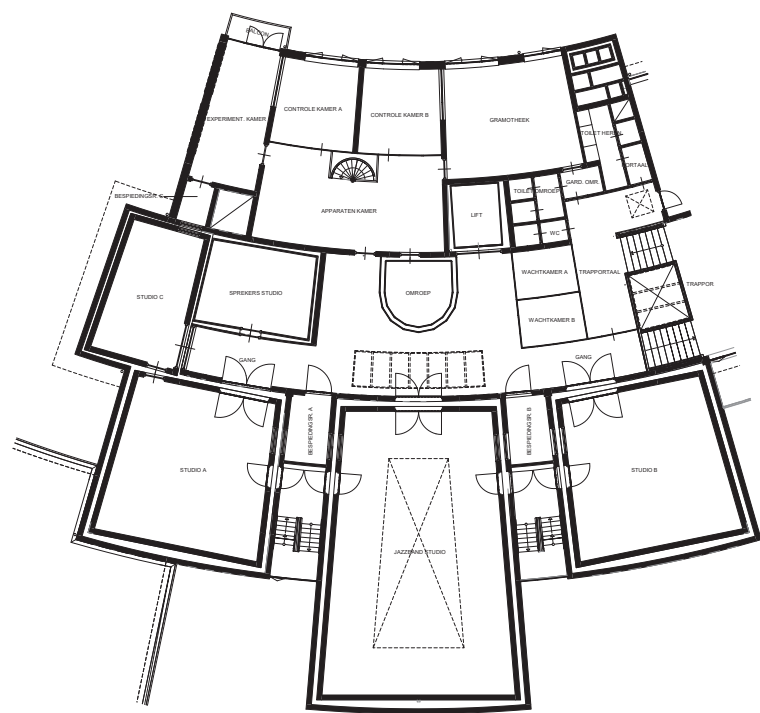
De oorspronkelijk gangstructuur zal op de omroepverdieping worden hersteld. Door het verwijderen van de later toegevoegde technische ruimtes van de studio's wordt het gebruiksoppervlak aan de noordzijde bijna verdubbeld. De oorspronkelijke contouren van de drie studio's zullen weer leesbaar worden. De studio's blijven geschikt voor gebruik voor bedrijven in de audiovisuele-, gaming- en creatieve sector.

De gang zal als gemeenschappelijke ruimte worden gebruikt. Verschillende overlegruimtes kunnen op basis van de oorspronkelijke structuur worden ingepast. De terug te brengen kleine studio aan de noordwestgevel zal niet als studio worden herbouwd. In het exterieur zal een dichte gevel zichtbaar zijn. De ruimte wordt geschikt gemaakt voor kantoorfunctie door het toevoegen van een daklicht. In combinatie met een glazen binnenwand wordt er extra licht in de gangzone gebracht. Het bestaande daklicht in het hart van de gang, boven de entree van de middelste studio zal worden hersteld. Hier zal indirect licht via de glazen bouwstenen in de gevel naar binnen komen.

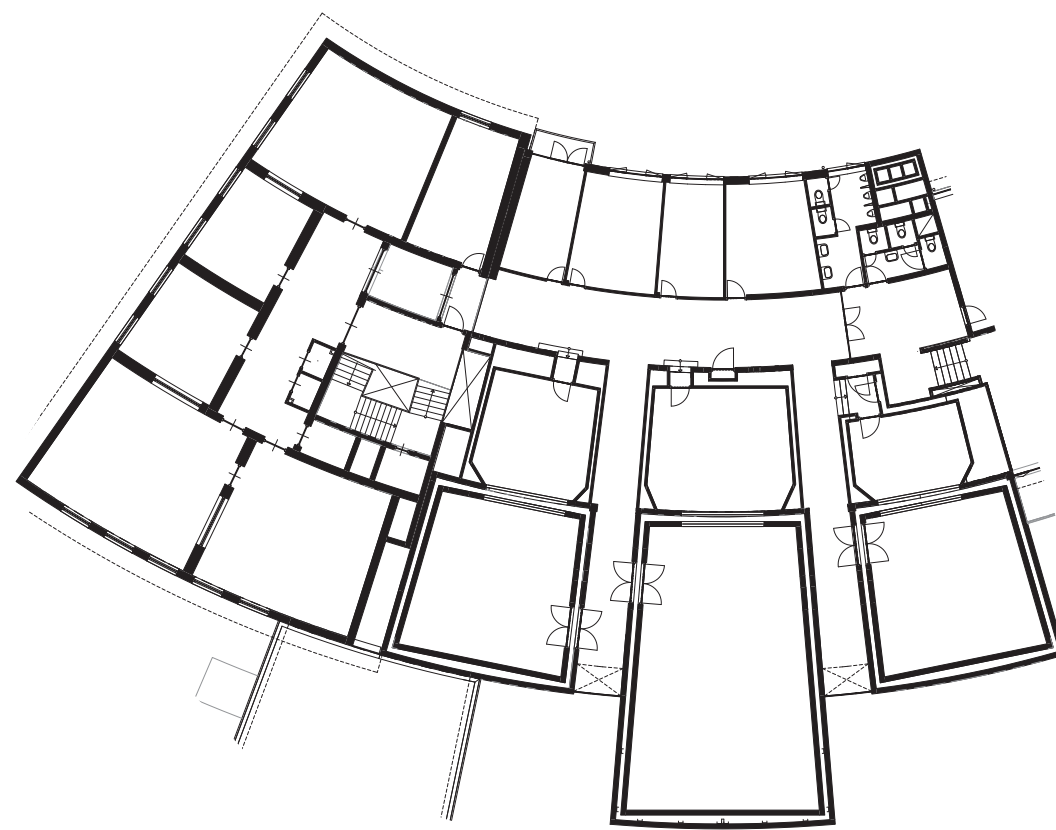




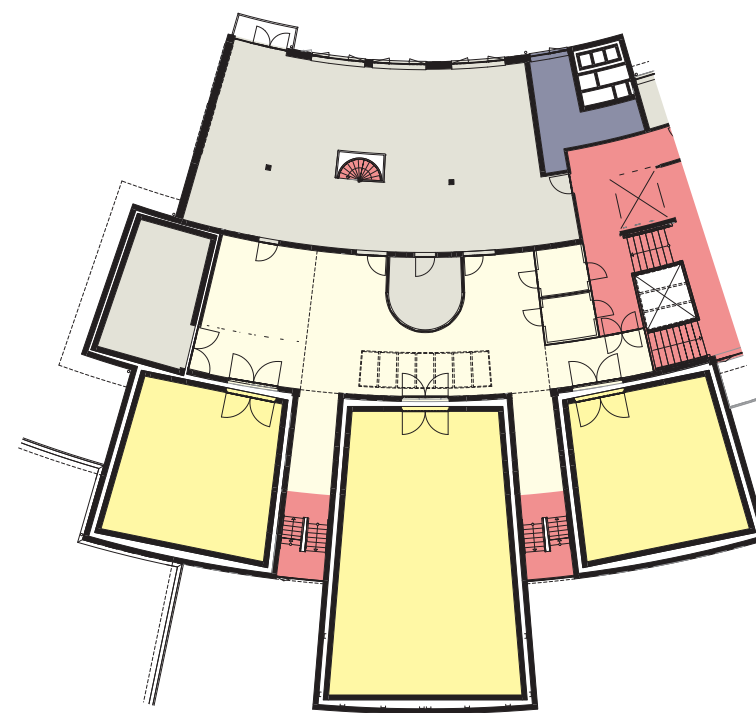
OMROEPVERDIEPING



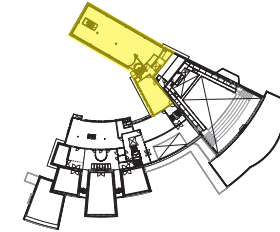
historisch
omroepverdieping



bestaand
omroepverdieping



nieuw
omroepverdieping



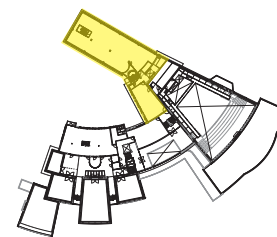
POORTGEBOUW

De bestaande inbouw op de begane grond onder het poortgebouw zal worden gesloopt en het transformatorhuisje zal worden versplaatst. Het poortgebouw krijgt zo weer de doorkijk op de begane grond.

Het poortgebouw krijgt zijn eigen entree op de oorspronkelijke positie terug. Daarnaast zal een nieuw glazen volume met daarin het vluchttrappenhuis worden toegevoegd aan de noordzijde van het poortgebouw. Uitgangspunt is om de doorkijk tussen het binnenterrein en het Dudokpark aan de overzijde van de weg maximaal te houden. Het binnenterrein zal in de basis een logistiek plein blijven met een combinatie van parkeren, groen en toegang tot de verschillende entrees.

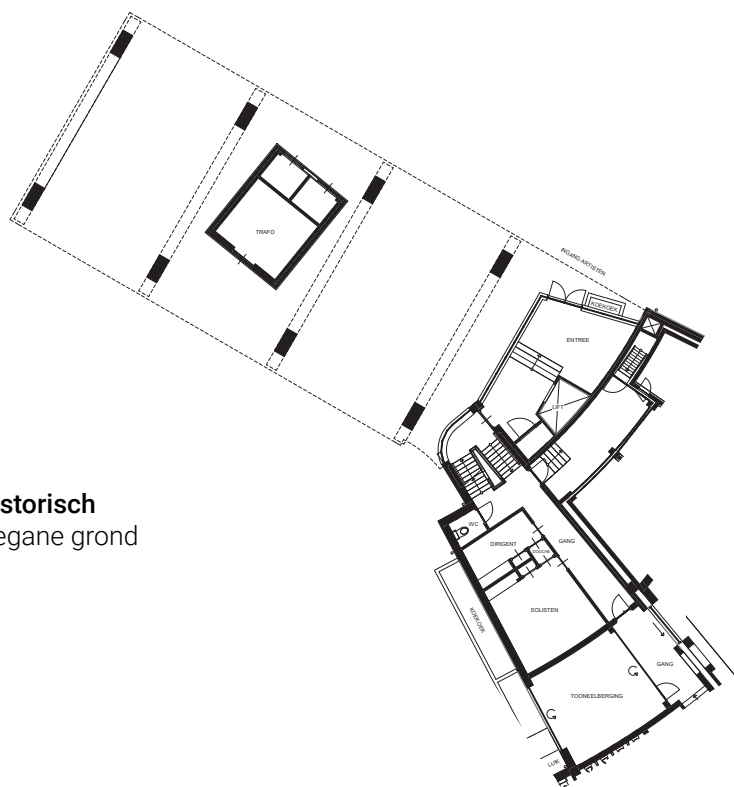
De nieuwe lift in het poortgebouw zal binnen de technische ruimte van de grote zaal worden geplaatst. De lift in combinatie met het bestaande trappenhuis dienen zowel het poortgebouw als de kantoorruimte grenzend aan de grote zaal.



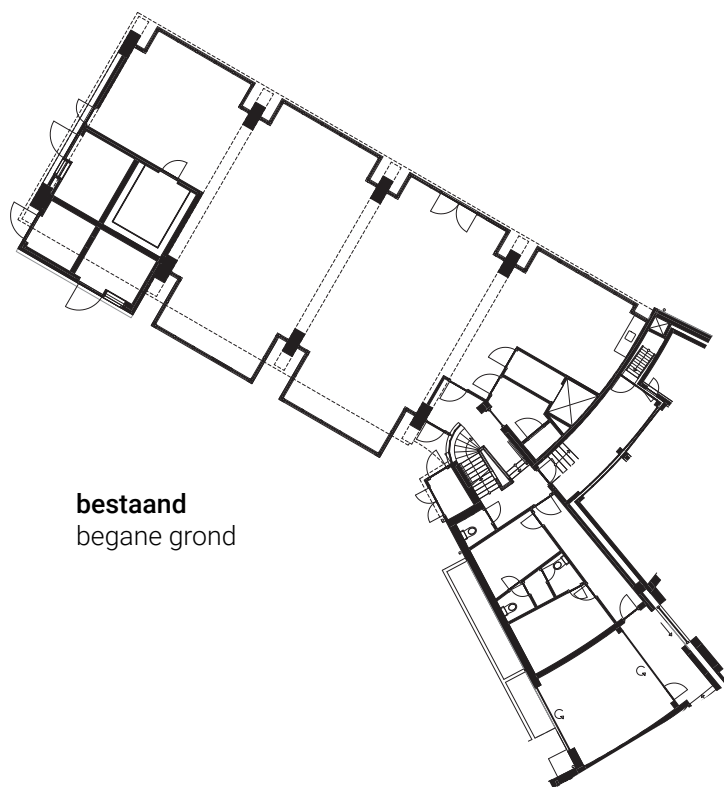


POORTGEBOUW

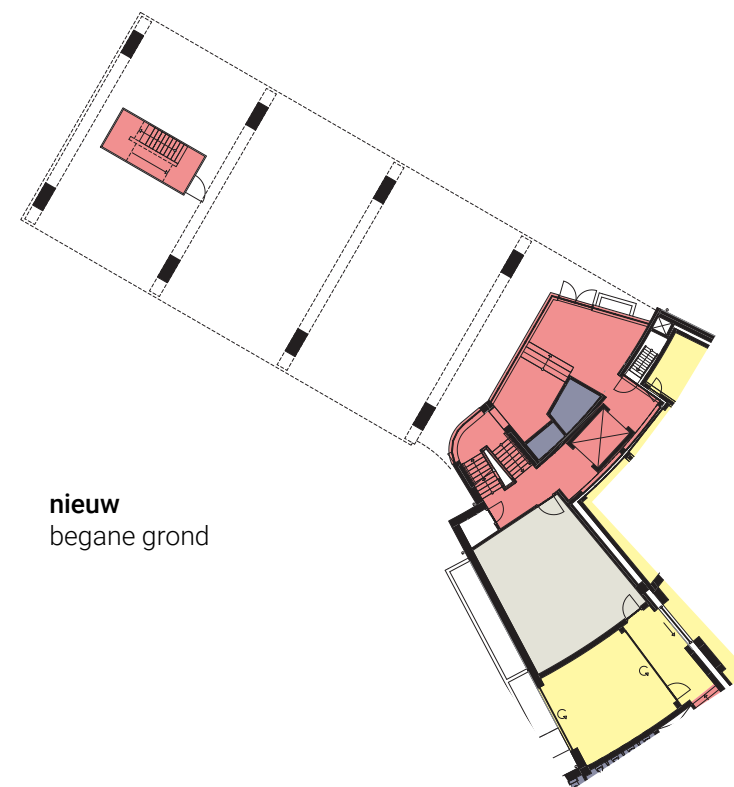
historisch
begane grond



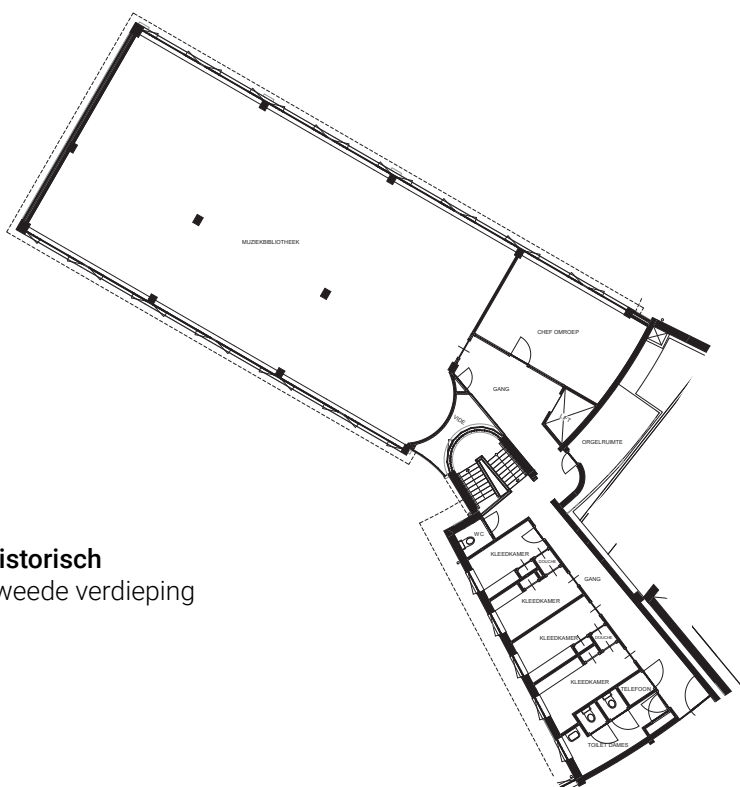
bestaand
begane grond



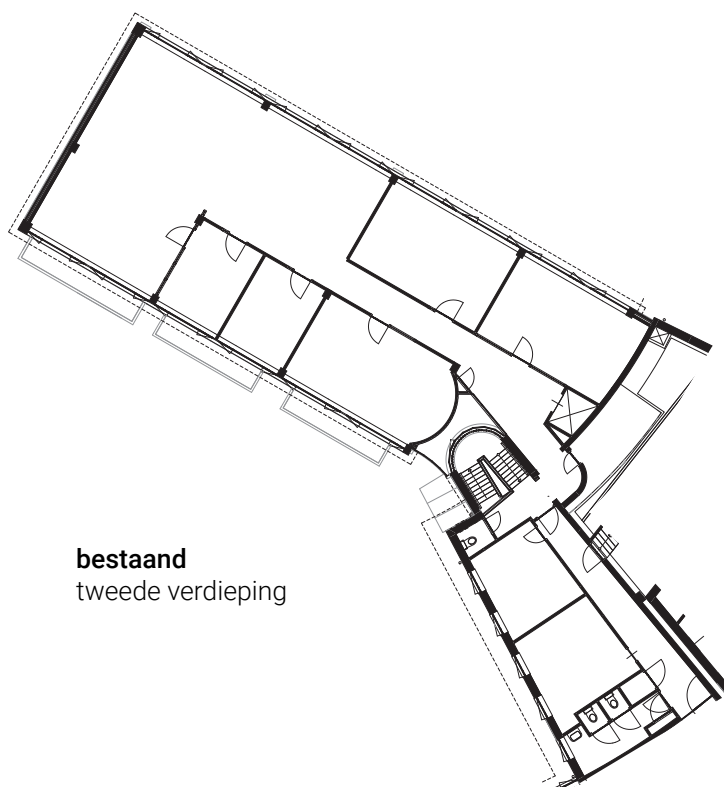
nieuw
begane grond



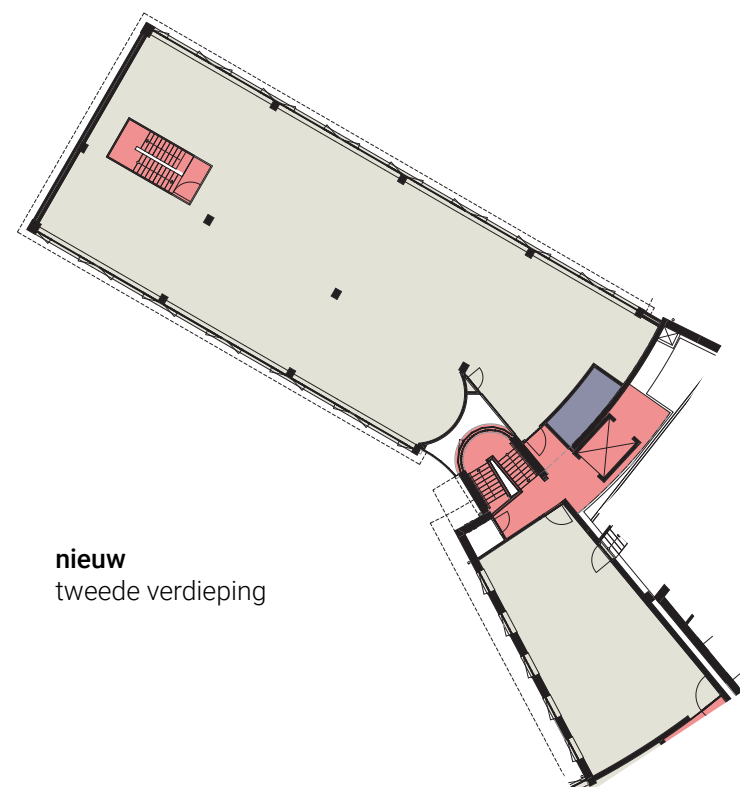
historisch
tweede verdieping

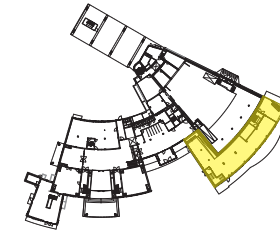


bestaand
tweede verdieping



nieuw
tweede verdieping





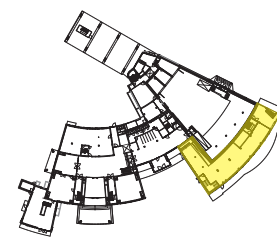
ZUIDVLEUGEL



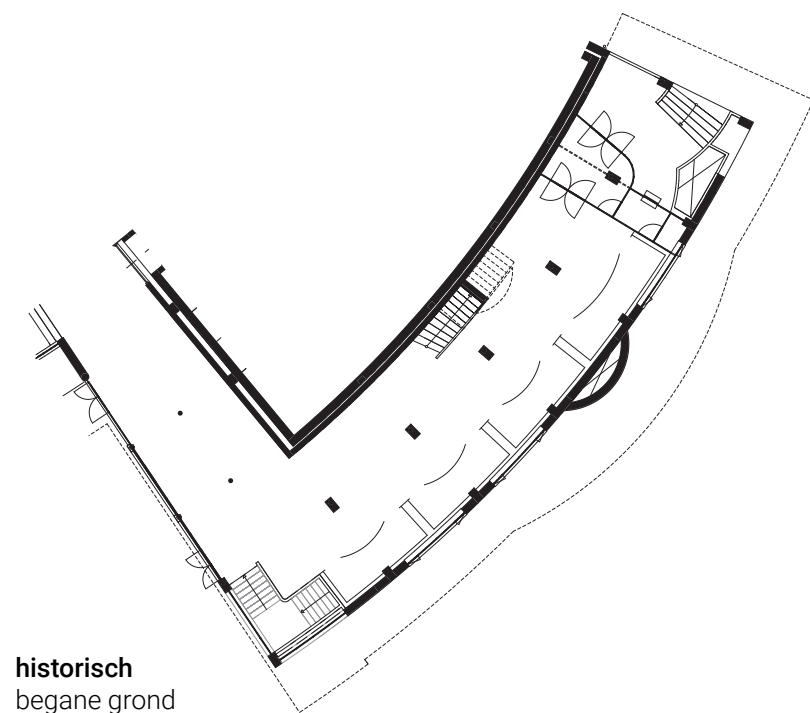
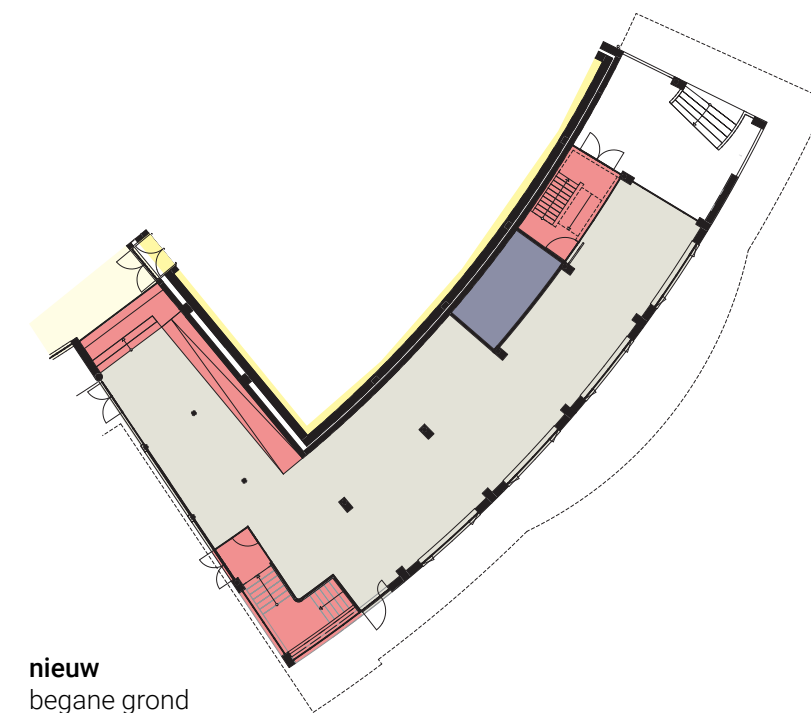
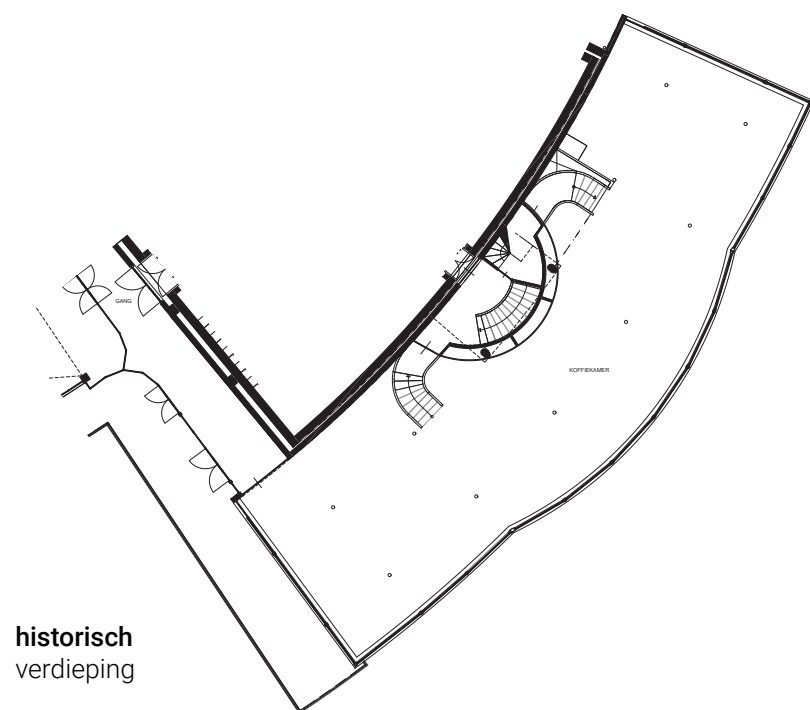
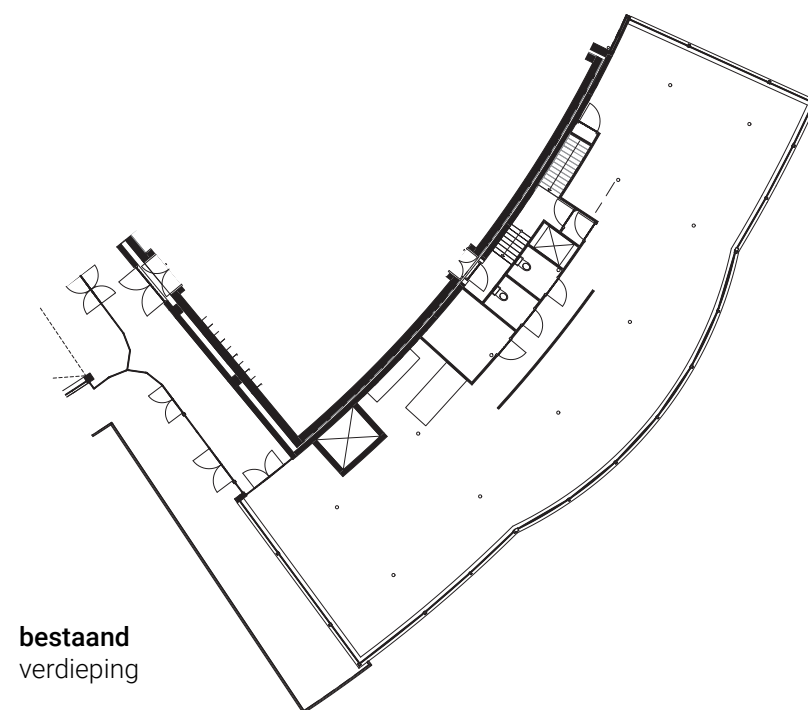
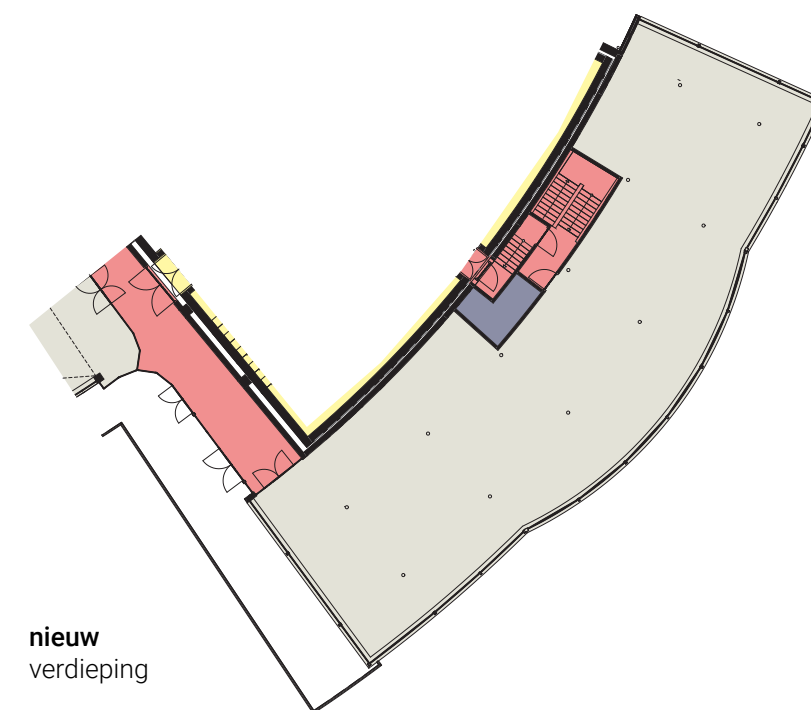
De zuidvleugel zal weer een eigen entree krijgen aan de Hoge Naarderweg. Waar voorheen de entree was bedoeld voor publiek richting de grote zaal zal de nieuwe entree de kantoorruimtes op de begane grond en verdieping ontsluiten. Daarnaast wordt het nieuwe trappenhuis ook gekoppeld aan het balkon van de grote zaal zodat deze hier zijn nooduitgang en vluchtroute behoudt.

De nieuwe entree wordt transparant en teruggelegen uitgevoerd. Het lage plateau, overdekt door de verdieping, vormt de overgang naar het openbaar gebied. De nieuwe entree maakt een uitnodigend gebaar en geeft meer openheid aan deze hoek van het complex.

De kantoorruimtes op de begane grond en de verdieping zijn via de centrale hal toegankelijk voor minder valide.



ENTREE ZUIDVLEUGEL



VIOOLKIST



Voor de vioolkist wordt een gelijke benadering aangehouden als voor het hoofdgebouw. Vooral nog wordt de functie niet gewijzigd en zullen er op het gebied van functionaliteit en logistiek geen ingrijpende wijzigingen plaats vinden.

Het rijksmonumentale gebouw zal waar mogelijk worden verduurzaamd en de installaties zullen worden vernieuwd. De verduurzaming van de vioolkist zal zich voornamelijk richten op het herstel en isolatie van het gehele dak en herstel van de glazen puien van de ontvangstruimte aan de 's-Gravelandseweg. Het aanwezig asbest zal worden verwijderd of er zal een beheersplan voor worden gemaakt.

Het beeld van de gesloten gevelvlakken van de studioruimtes zal met behoudt van de huidige functie ongewijzigd blijven.

De ambitie voor de ontvangsruimte is om, in samenhang met de verduurzaming van de glazen gevel, het oorspronkelijke beeld zo veel mogelijk te herstellen. De transparantie en rankheid zal door onder andere het verwijderen van het verlaagde plafond en tussenwanden en het terugbrengen van de balustrade op de verdieping worden hersteld.

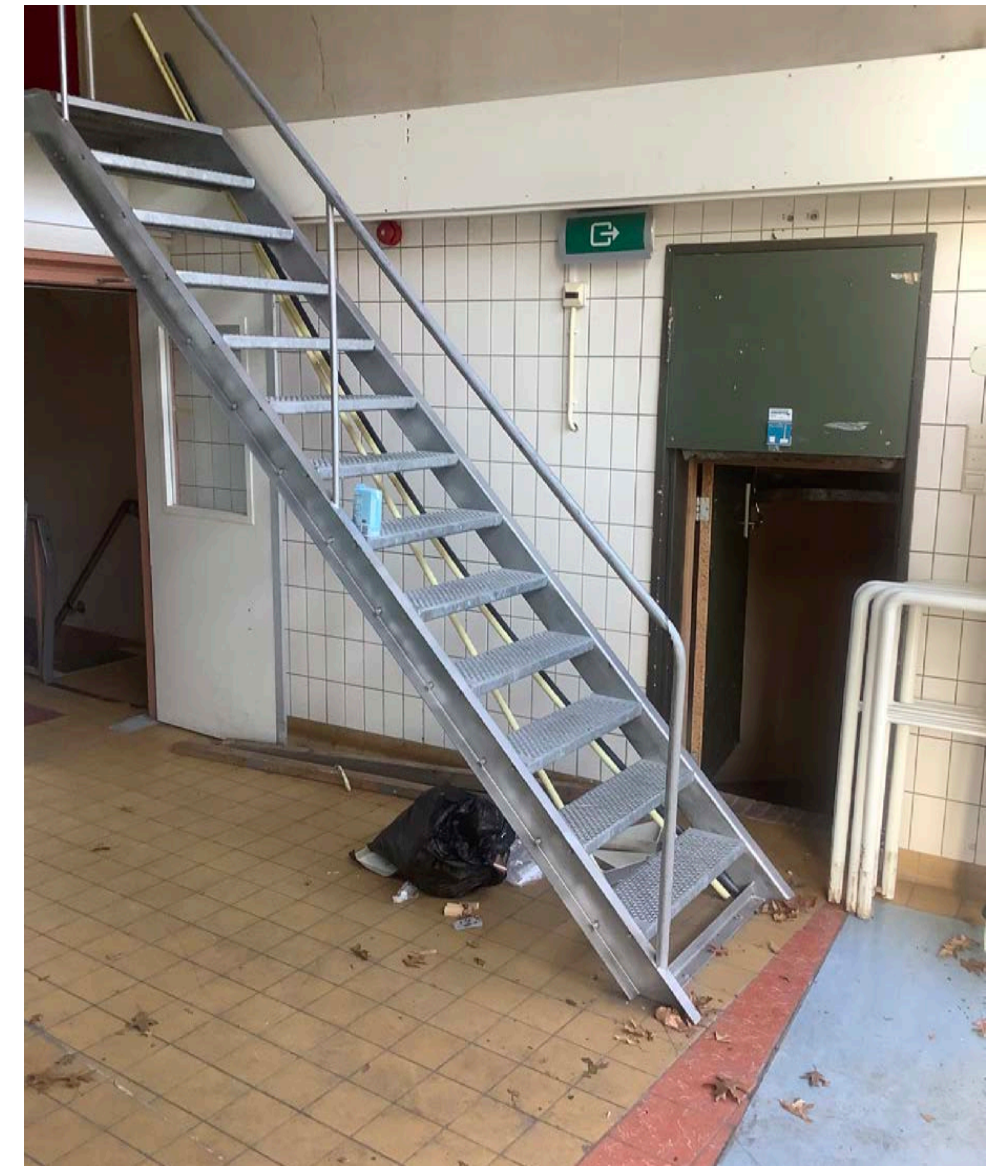
VIOOLKIST



verdieping ontvangstruimte. verlaagd plafond en glazen afscheiding met vide entreehal.



entreehal met dichtgezette doorgang naar kelder en originele en later toegevoegde vloerafwerking.

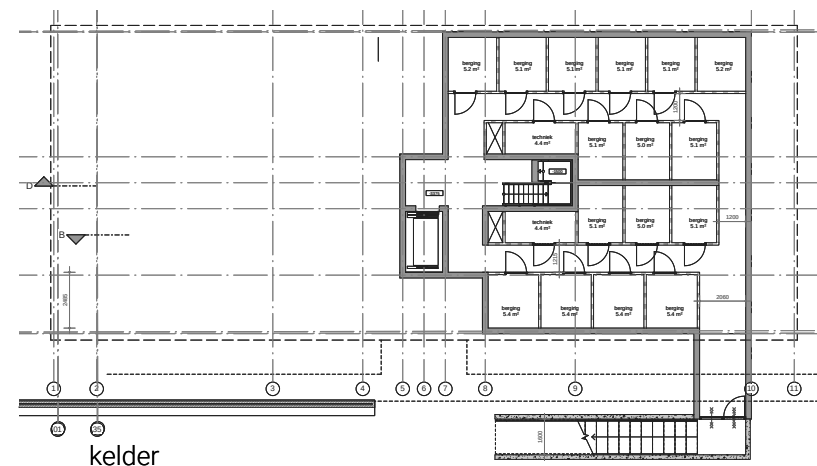
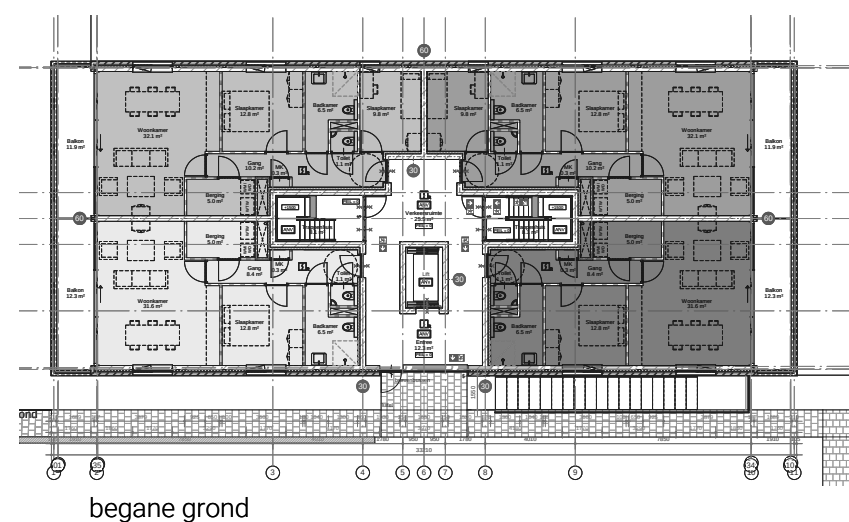
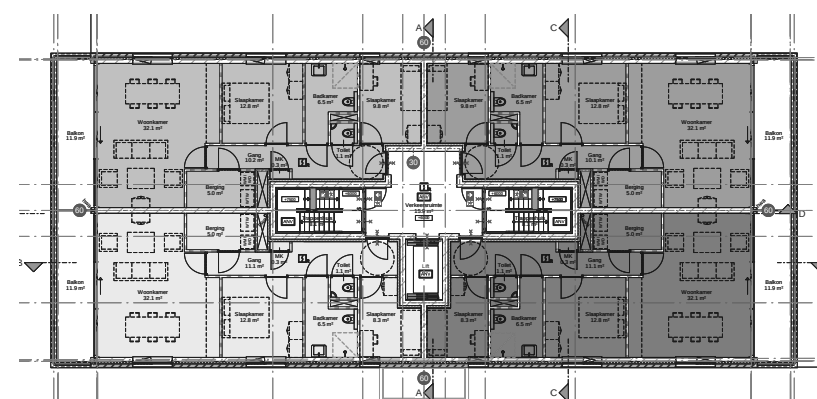


laad- en los ruimte. verrommeling bouwkundige structuur door verschillende aanpassingen.

NIEUWBOUW



westgevel 's-Gravelandseweg



Tussen het bestaande medisch centrum en het hoofdgebouw zal een nieuw woongebouw worden gerealiseerd. De nieuwbouw zal op gepaste afstand van het hoofdgebouw worden geplaatst.

Het gebouw heeft 16 appartementen met ieder een eigen balkon, 8 gericht op de 's-Gravelandseweg en 8 gericht op de Hoge Naarderweg.

Onder circa de helft van het gebouw zal een kelder komen met 16 individuele bergingen toegankelijk via fietstrap nabij de hoofdentree.

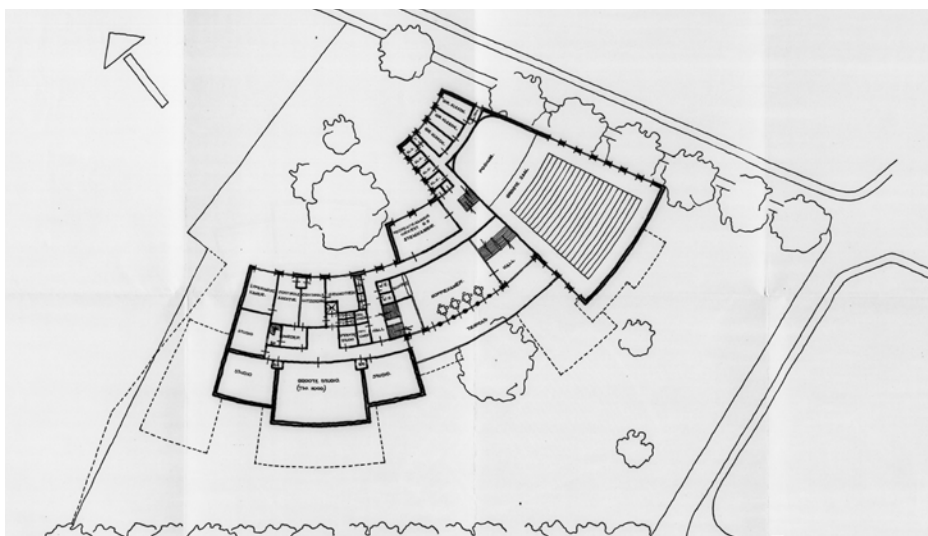
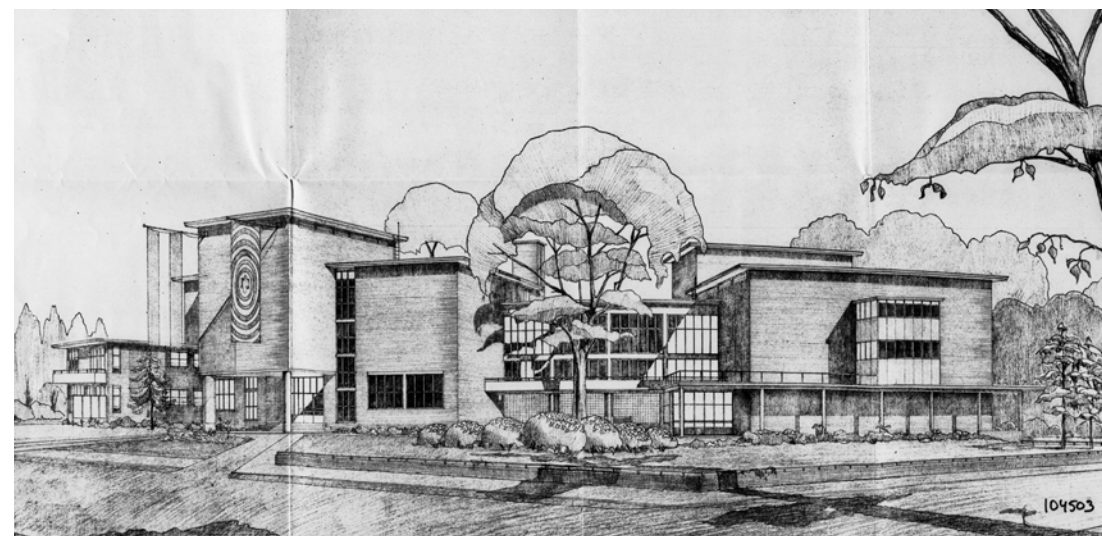
De appartementen hebben parkeerplekken op de parkeerplaats aan de noordzijde van het gebouw. De parkeerplaats is toegankelijk vanaf de Hoge Naarderweg en te verlaten via de 's-Gravelandseweg, gelijk aan de huidige situatie.

De appartementen worden middels een intern trappenhuis en lift ontsloten. De hoogte van het gebouw is conform bestemmingsplan en is gerelateerd aan de hoogtes van beide naast gelegen gebouwen.

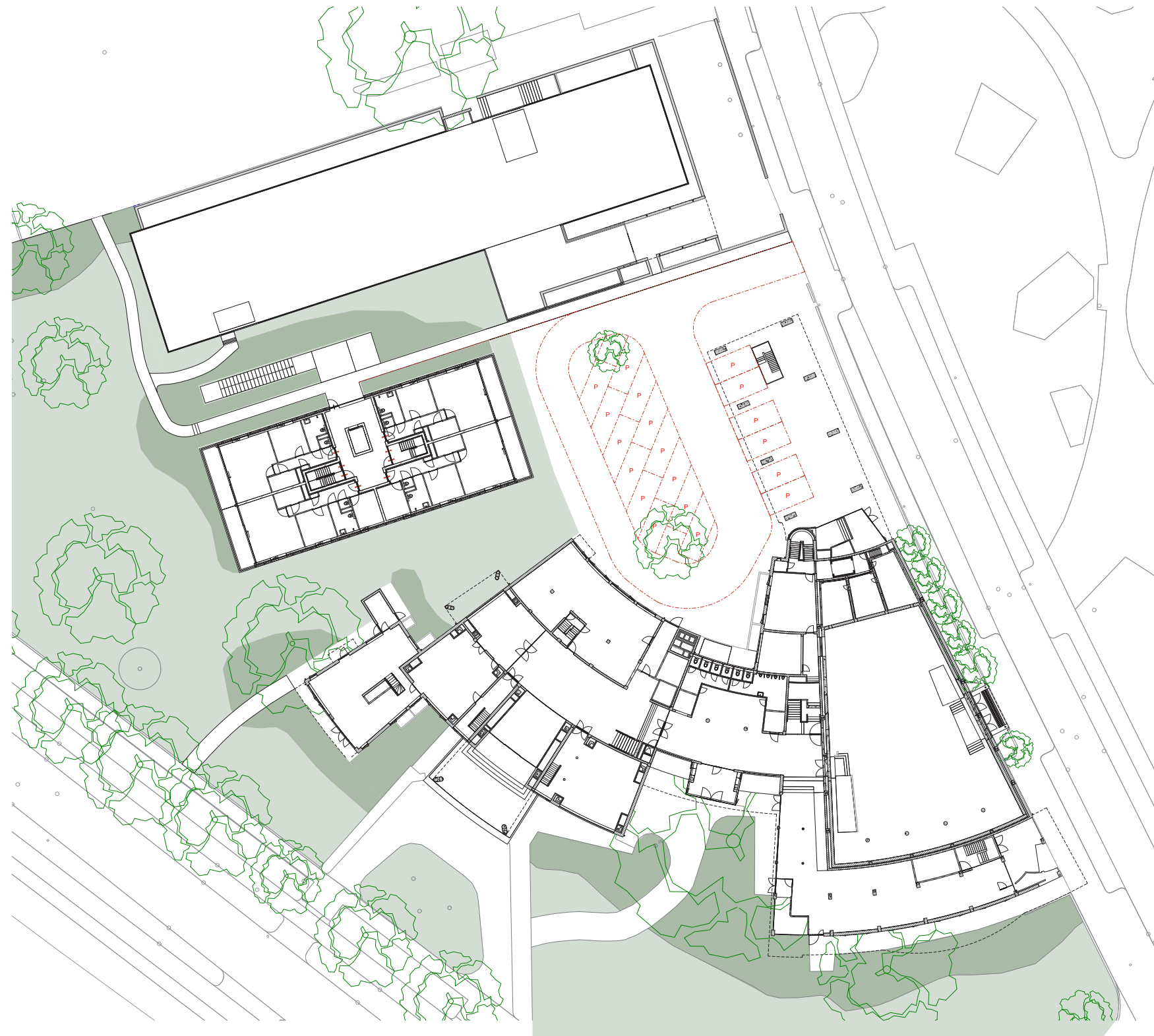
TERREININRICHTING

De tuinen rondom het AVRO complex worden gekenmerkt door een doorgaand glooiend gazon omheind door lage gemetselde muurtjes met reling. Over het gazon verdeeld staan verschillende solitaire bomen en beelden. Enkele zijn opgenomen in een border.

Rondom en tegen de verschillende gebouwen bevinden zich borders met lage en hoge struiken. Het gazon loopt incidenteel door tot aan de gevel. De karakteristieke waaivormige plattegrond en positionering van het hoofdgebouw is mede bepaald door twee bestaande beuken bomen.



TERREININRICHTING



concept schets terreininrichting

Door de sloop van het computergebouw krijgt het landschap weer meer lucht en ruimte. Door het vervallen van de verbindende gangen tussen AVRO hoofdgebouw, computergebouw en medisch centrum ontstaan er weer zichtlijnen tussen binnengebied en de tuinen aan de 's-Gravenlandseweg.

Tussen het nieuwe appartementengebouw en het AVRO hoofdgebouw zal het glooiende gazon doorlopen tot aan het binnenterrein. Uitgangspunt is dat de combinatie van gazon met borders aan de zijde van de 's-Gravenlandseweg wordt doorgezet rondom en tegen de nieuwbouw.

De nieuwe fietstrap ten behoeve van de ontsluiting van de kelder van de nieuwbouw zal tussen nieuwbouw en medisch centrum worden gepositioneerd. Deze sluit aan bij de nieuwe hoofdentree van het appartementengebouw. Een nieuw voetpad verbindt de hoofdentree met de parkeerplaats aan de noordzijde en de Hoge Naarderweg. De nooduitgang van het medisch centrum sluit ook aan op dit voetpad.

De fietstrap en fietsparkeerplaats voor bezoekers zal binnen een nieuwe border met lage struiken komen te liggen. De nieuwe borders creëren een buffer tussen nieuwbouw en medisch centrum en tussen het nieuwe voetpad en de appartementen op de begane grond. De nieuwe border draagt bij aan het bestaande karakter van de tuin.

Voor de voormalige directeurwoning is het uitgangspunt om het voetpad vanaf de 's-Gravenlandseweg te herstellen. Zo kan het onafhankelijk van het hoofdgebouw worden ontsloten.

TERREININRICHTING



In de zone tussen de nieuwbouw en het bestaande medisch centrum zal de glooiing van het landschap worden doorgetrokken. De restanten van de gang naar het gesloopte computergebouw zullen verder worden gesloopt en worden teruggebracht naar een eenvoudige trap. De lage ramen van het souterrain blijven vrij en sluiten aan op maaiveld. Ontsluiting van de nooduitgang wordt gecombineerd met het nieuwe voetpad van de nieuwbouw.

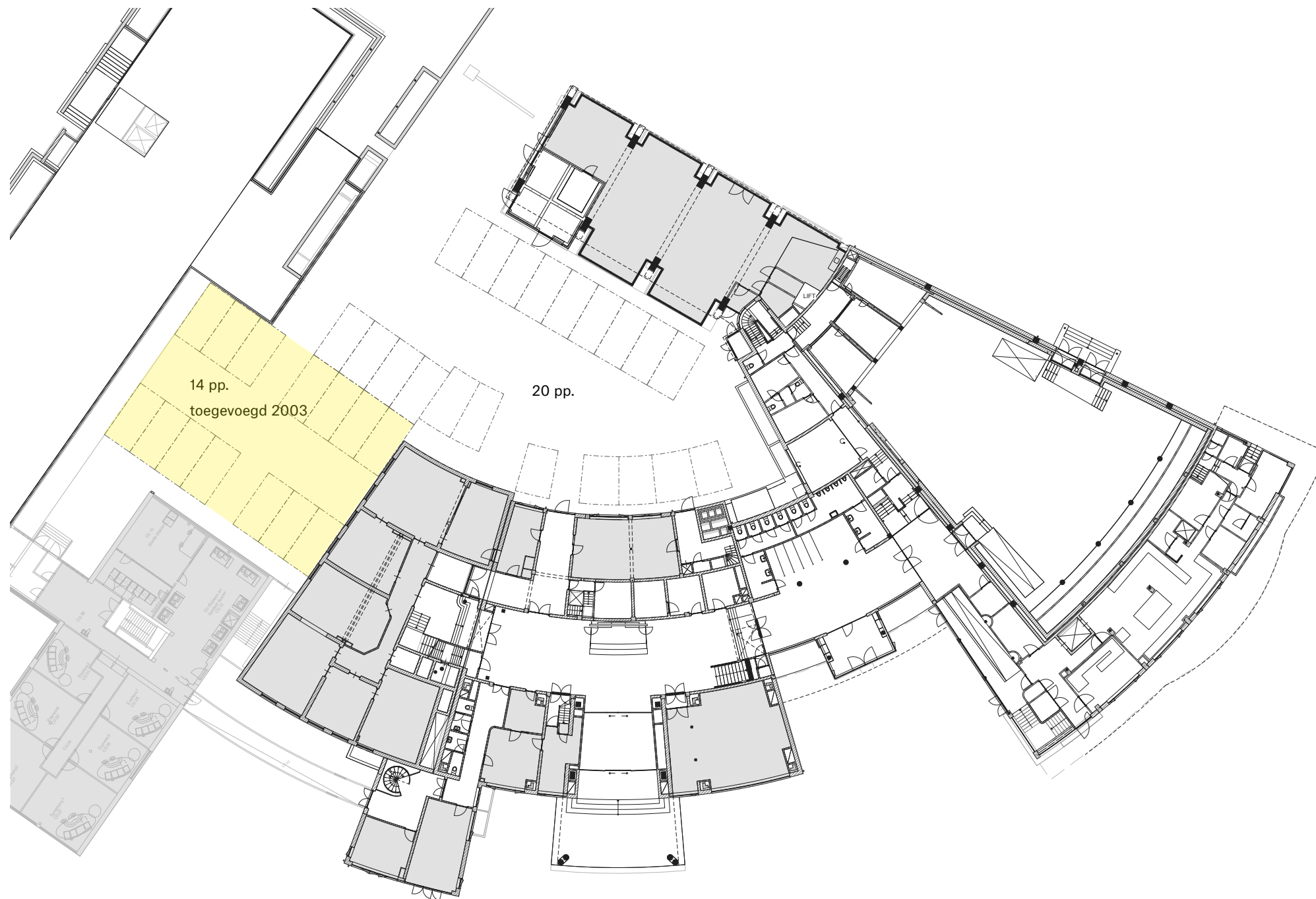
PARKEREN

De bestaande verhouding tussen kantoor BVO's en het aantal parkeerplaatsen wordt als uitgangspunt genomen voor de nieuwe situatie.

In de bestaande situatie (al deels gesloopt) was er een totaal van 3310 m² BVO aan kantoorfunctie. Het aantal parkeerplaatsen was in totaal 34.

Hieruit volgt een parkeerbalans van:
1 pp./100m² BVO.

Het in 2003 toegevoegde parkeerveld niet megetekend volgt er een parkeerbalans van 0,6pp./100m² BVO.



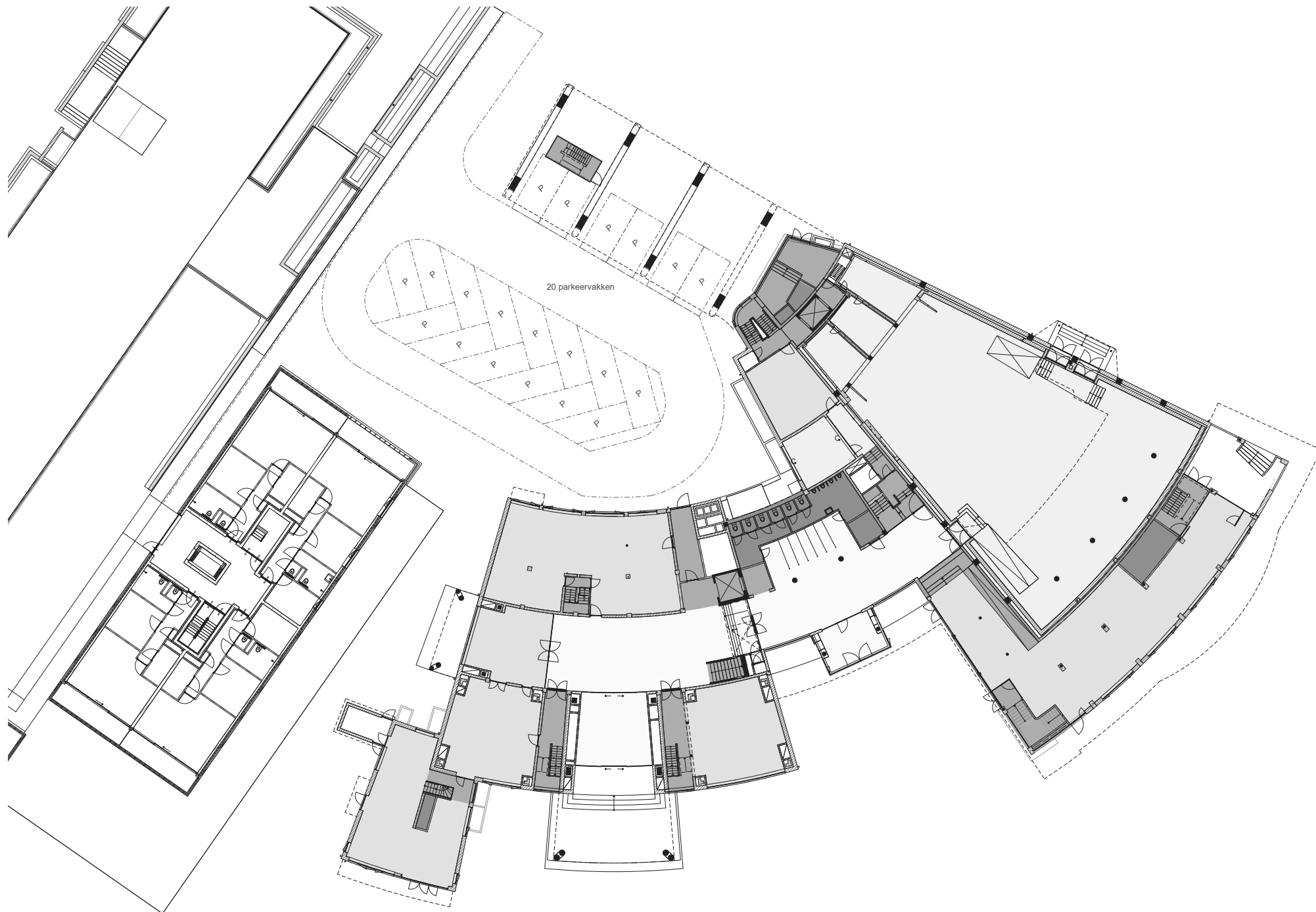
bestaande situatie

PARKEREN

De norm van 1pp/100m² BVO op basis van de bestaande situatie wordt gebruikt om het benodigd aantal parkeerplaatsen in de nieuwe situatie te bepalen.

Naast het AVRO-hoofdgebouw worden 16 nieuwe appartementen gerealiseerd. Voor de appartementen wordt een norm van 1,2 pp/woning aangehouden. Dit betekent een totaal van 19pp. ten behoeven van de nieuwbouw. Deze zullen allen een aangewezen plek krijgen op het parkeerterrein aan de noordzijde van het AVRO complex.

Voor de bestaande kantoorfunctie in het hoofdgebouw wordt bovenstaande norm van 1pp/100m² BVO gebruikt. In de nieuwe situatie zal er circa 2150 m² BVO kantoorfunctie zijn. Dit betekent in totaal 22 parkeerplaatsen. Op basis van een eerste schets geeft het binnenterrein ruimte voor 20 plekken. De overige 2 kunnen op het parkeerterrein ten noorden worden opgenomen.

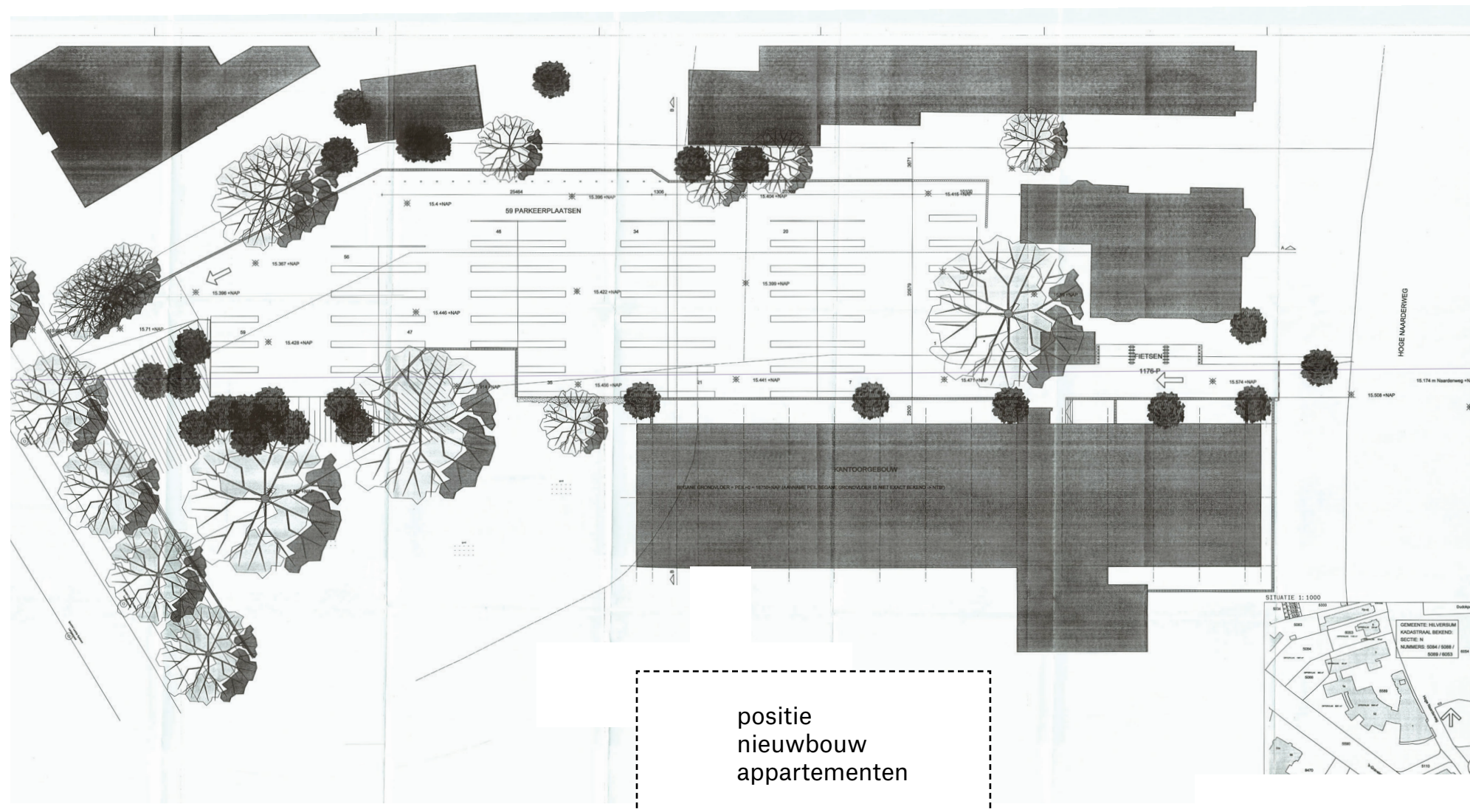


PARKEREN

Het parkeerterrein ten noorden van het AVRO complex geeft ruimte voor totaal 56 parkeerplaatsen. Hiervan zijn er op dit moment 14 vergeven aan het Dudok Gezondheidscentrum.

19 parkeerplaatsen zullen worden gereserveerd voor het nieuwe appartementencomplex.

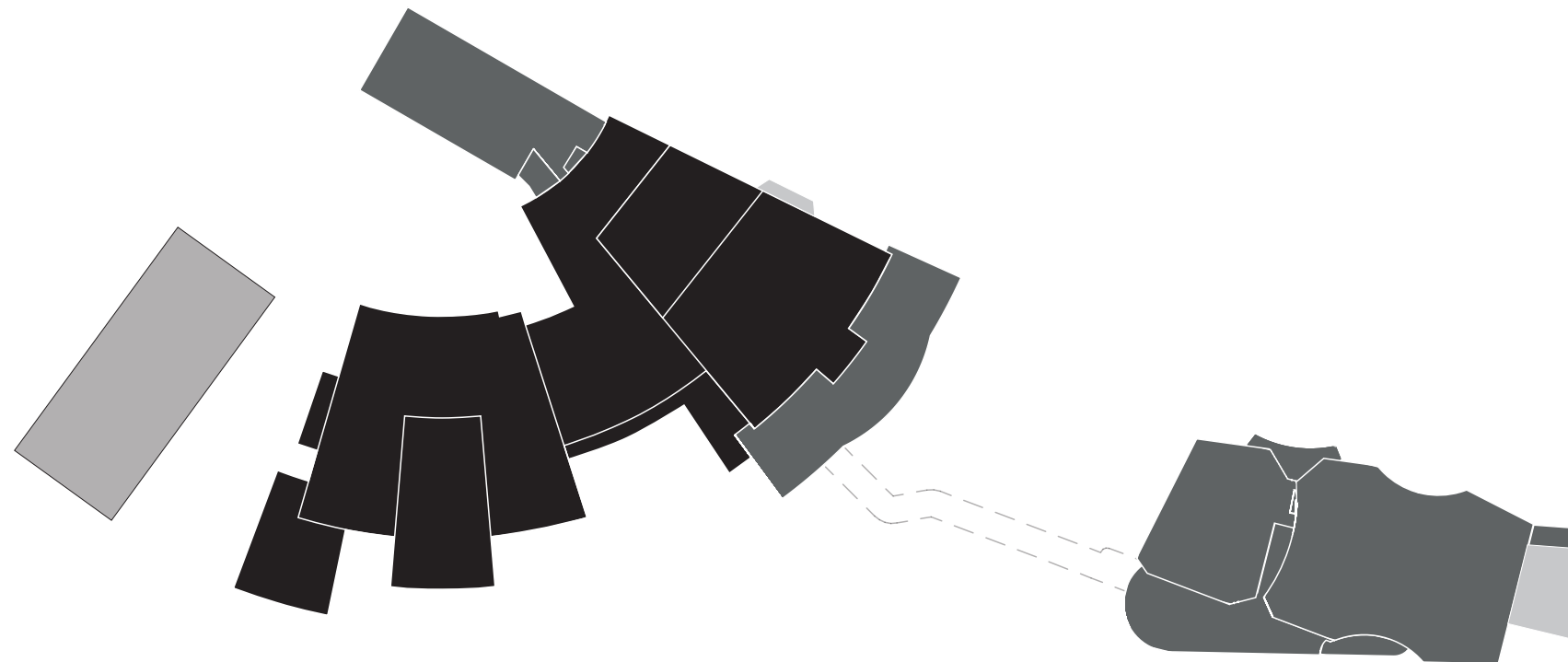
De resterende 24 parkeerplaatsen kunnen worden gebruikt voor het AVRO complex. Dit biedt genoeg marge om het eventuele tekort op het binnenterrein te compenseren.



PLAN VAN AANPAK

Het doel van dit document is om een inzicht te geven in de totale aanpak van de restauratie van het AVRO complex. Het biedt handvatten voor het traject wat we de komende jaren zullen gaan volgen. Dit document zal als bijlage bij de anterieure overeenkomst worden toegevoegd. De ambitie is om het traject met deelvergunningen uit te voeren. De eerste fase van de sloop van de jaren '70 uitbreiding is inmiddels uitgevoerd. Hieronder een overzicht van de volgende fases van uitvoering:

- sloop jaren '70 uitbreiding fase 2
- reconstructie noordwestgevel hoofdgebouw
- nieuwbouw appartementen en in dezelfde fase casco restauratie poortgebouw
- casco restauratie hoofdgebouw
- casco restauratie vioolkist



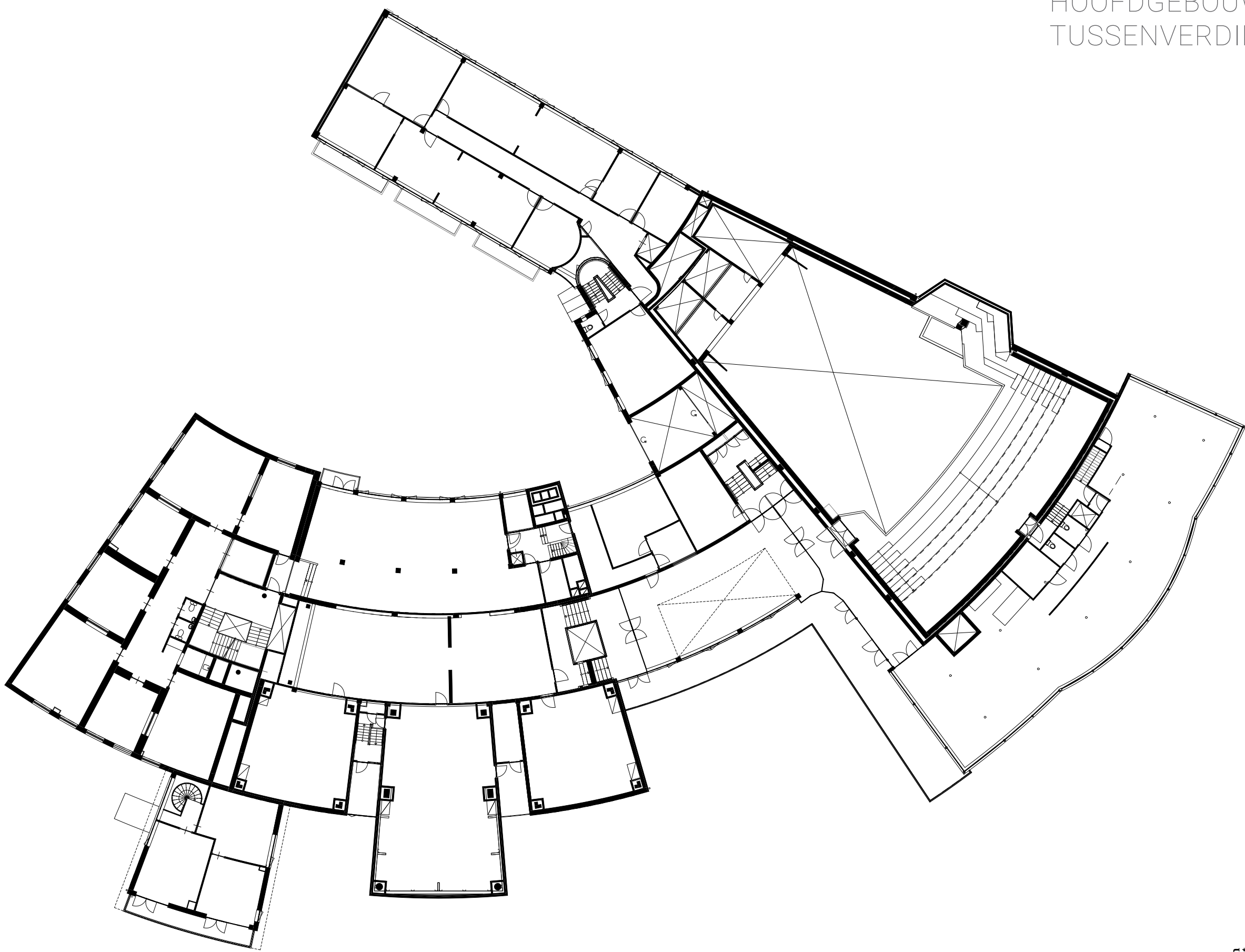
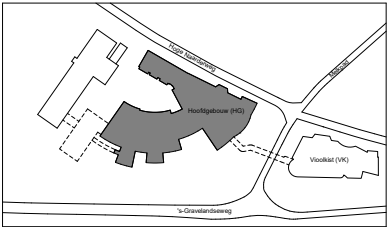
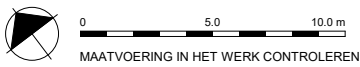
03 | **BIJLAGE**

- BESTAANDE TOESTAND HOOFDGEBOUW
- HISTORISCHE TOESTAND HOOFDGEBOUW
- BESTAANDE TOESTAND VIOOLKIST
- HISTORISCHE TOESTAND VIOOLKIST

HOOFDGEBOUW
BEGANE GROND



BESTAAND
HOOFDGEBOUW
TUSSENVERDIEPING



van
hoogevest
architecten

Van Hoogevest Architecten
Wernsingel 9 / 3811 BA Amersfoort / T 033 - 4631705
bureau@vanhoogevest.nl / www.vanhoogevest.nl

2.2104.8 Voormalige AVRO Studio complex
's-Gravelandseweg 52, 1217 ET Hilversum

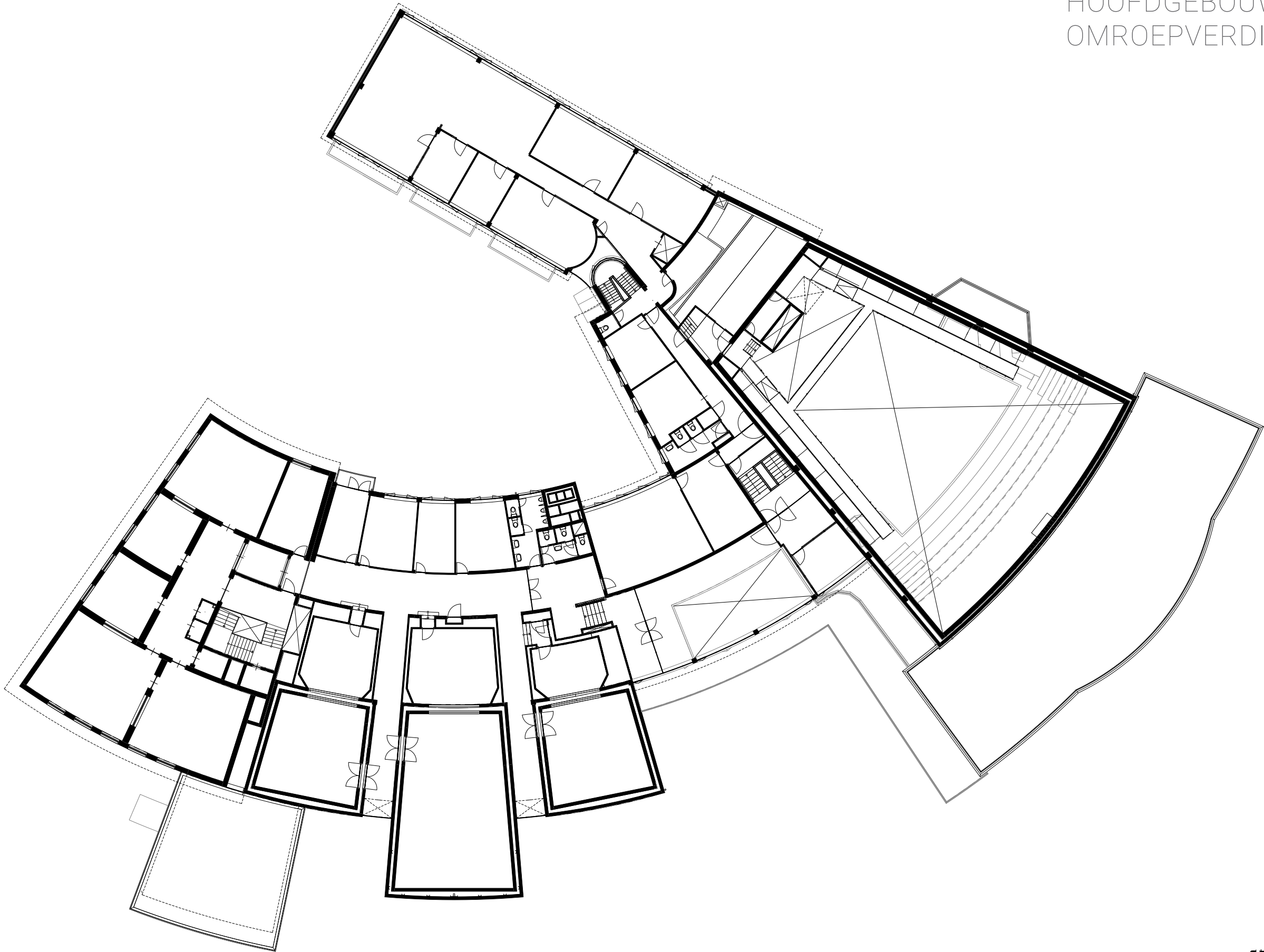
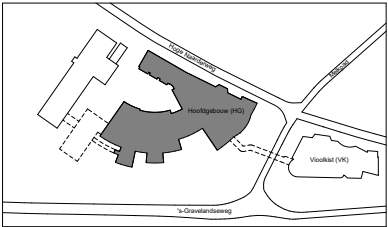
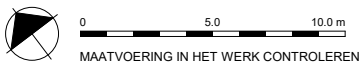
BESTAANDE TOESTAND 'Hoofgebouw'

BT-HG-04 Plattegrond tussenverdieping Status : CONCEPT

Schaal : 1 : 100 (A0) Datum : 11-03-2020

Wijziging A: C: E:
a. n. e.

BESTAAND
HOOFDGEBOUW
OMROEPVERDIEPING



van
hoogevest
architecten

Van Hoogevest Architecten
Wernsingel 9 / 3811 BA Amersfoort / T 033 - 4631705
bureau@vanhoogevest.nl / www.vanhoogevest.nl

2.2104.8 Voormalige AVRO Studio complex
's-Gravelandseweg 52, 1217 ET Hilversum

BESTAANDE TOESTAND 'Hoofdgebouw'

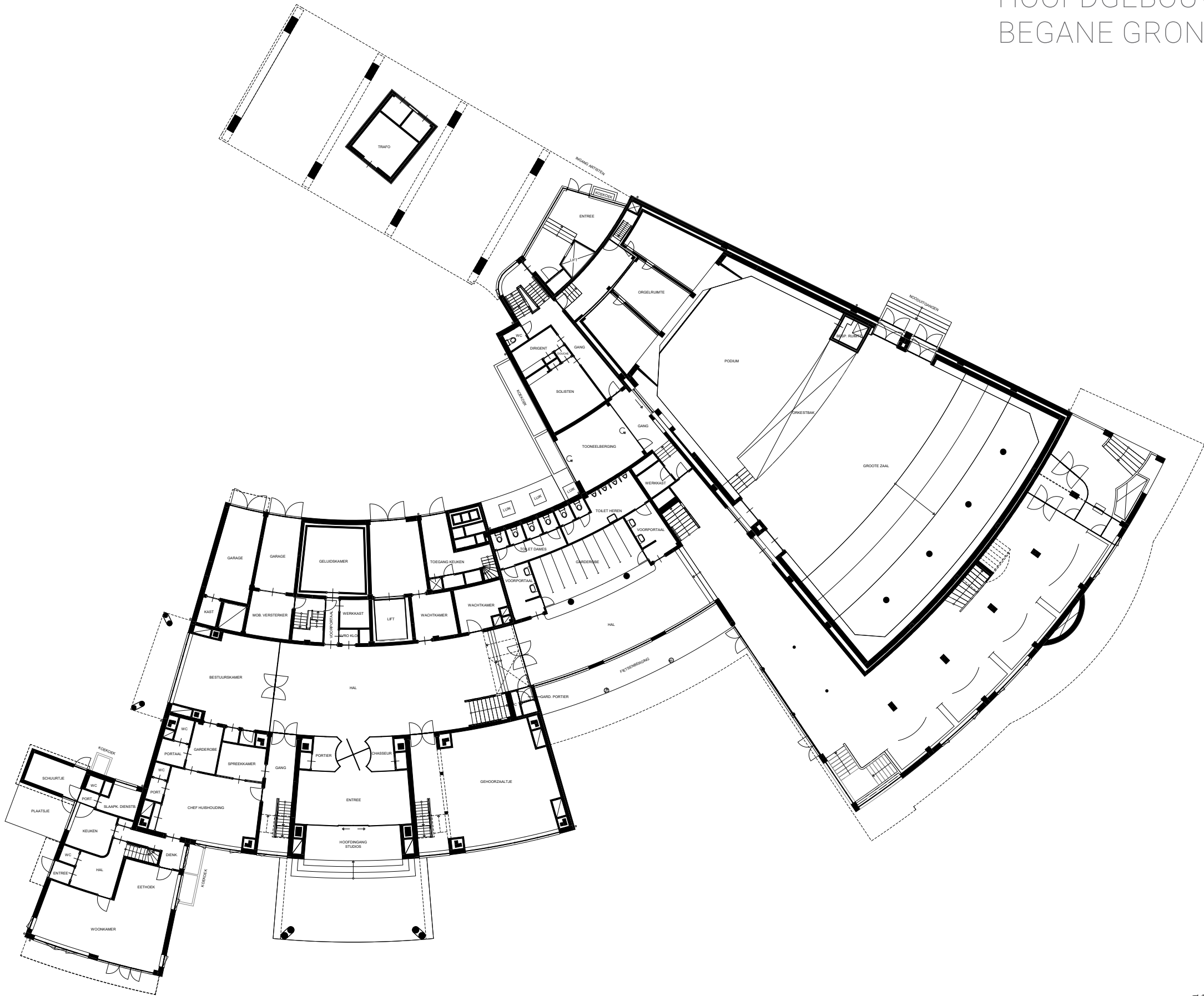
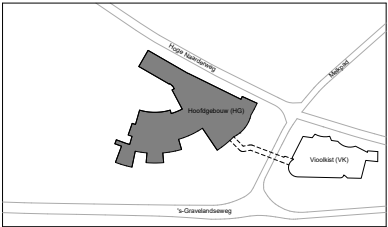
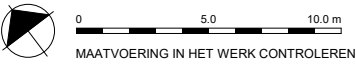
BT-HG-05 Plattegrond omroepverdieping Status : CONCEPT

Schaal : 1 : 100 (A0) Datum : 11-03-2020

Wijziging A: C: E:

o n e

HISTORISCH
HOOFDGEBOUW
BEGANE GROND



van
hoogevest
architecten

Van Hoogevest Architecten
Wernsingel 19 / 3811 BA Amersfoort / T 033 - 4631705
bureau@vanhoogevest.nl / www.vanhoogevest.nl

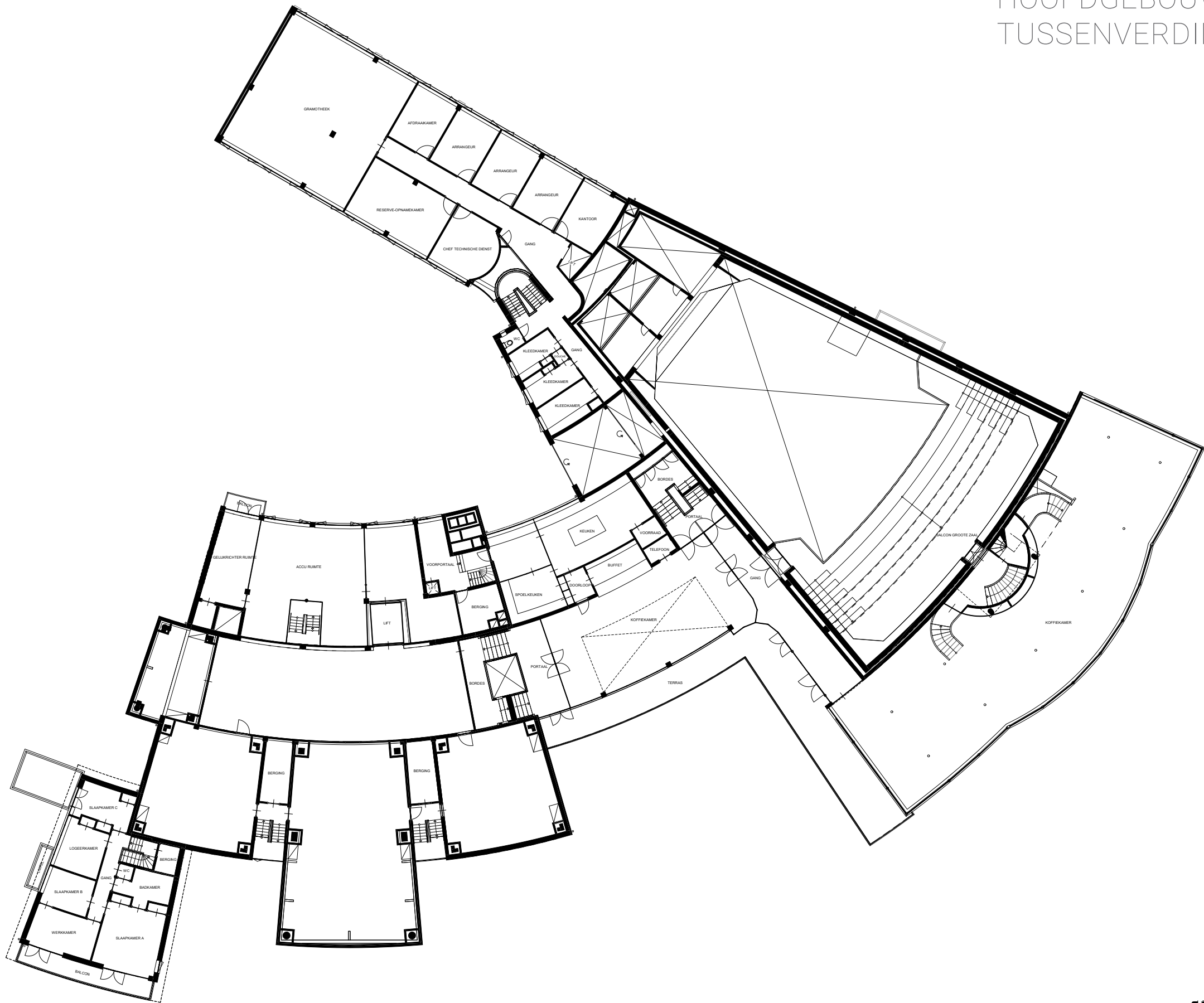
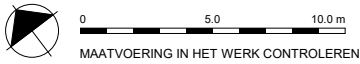
2.2104.8 Voormalige AVRO Studio complex
's-Gravelandseweg 52, 1217 ET Hilversum
HISTORISCHE TOESTAND (1940) 'Hoofdgebouw'

HT-HG-03 Plattegrond begane grond Status : CONCEPT

Schaal : 1 : 100 (A0) Datum : 11-03-2020

Wijziging A : C : E :
a . n . e .

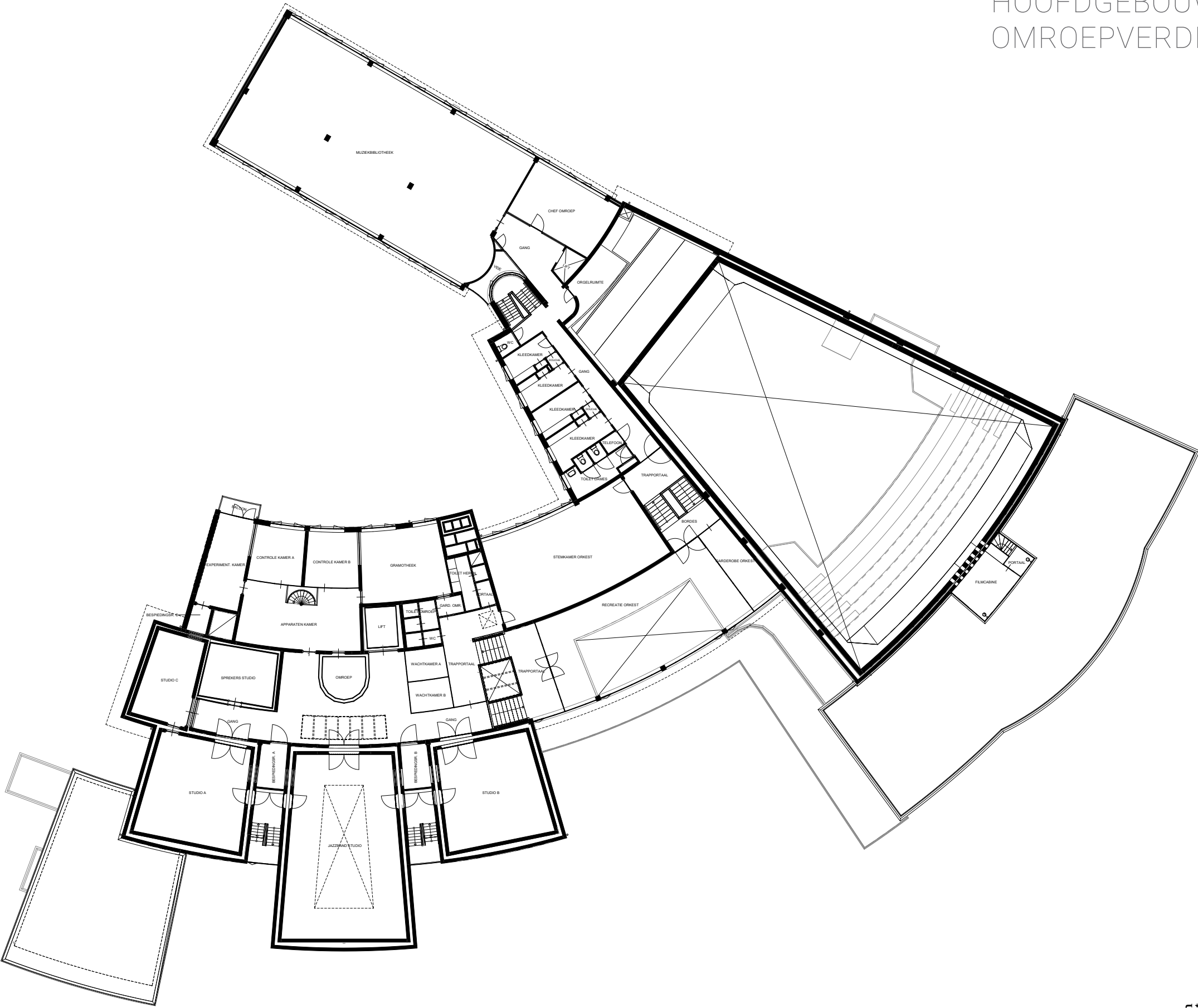
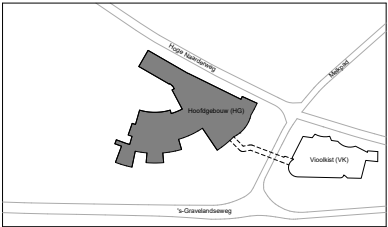
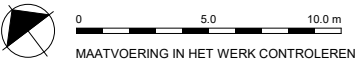
HISTORISCH
HOOFDGEBOUW
TUSSENVERDIEPING



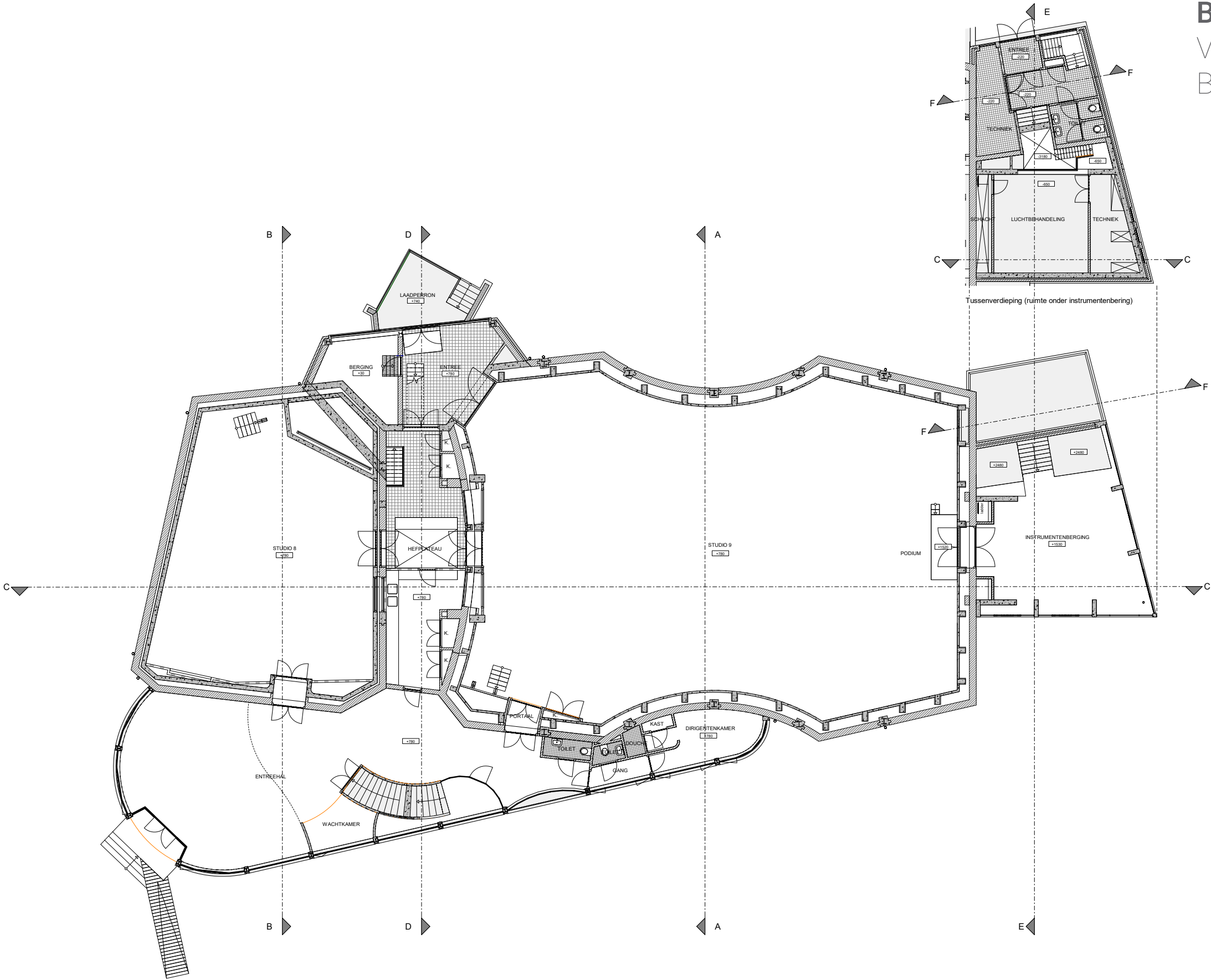
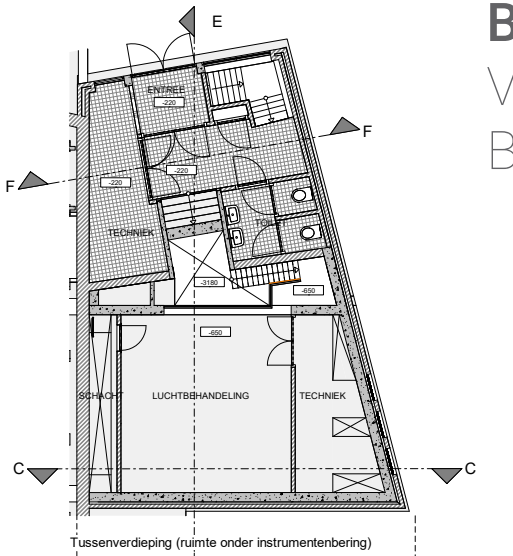
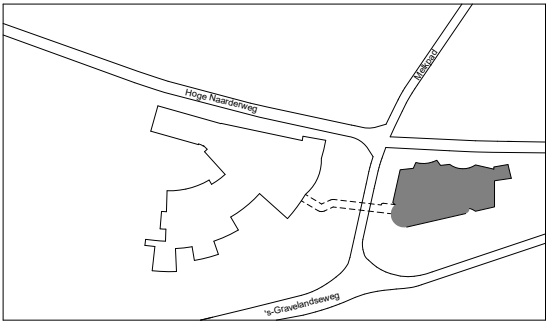
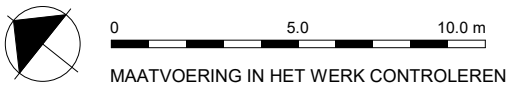
van
hoogevest
architecten

Van Hoogevest Architecten Wormingel 19 / 3811 BA Amersfoort / T 033 - 4631705 bureau@vanhoogevest.nl / www.vanhoogevest.nl		
2.2104.8	Voormalige AVRO Studio complex 's-Gravelandseweg 52, 1217 ET Hilversum HISTORISCHE TOESTAND (1940) 'Hoofdgebouw'	
HT-HG-04	Plattegrond tussenverdieping	Status : CONCEPT
Schaal : 1 : 100 (A0)		
Wijziging	A : a .	C : c .
Datum : 11-03-2020		E : e .

HISTORISCH
HOOFDGEBOUW
OMROEPVERDIEPING



BESTAAND
VIOOLKIST
BEGANE GROND



van
hoogever
architecten

Van Hooqever Architecten
Westingel 9 / 3811 BA Amersfoort / T 033 - 4631705
bureau@vanhoogever.nl / www.vanhoogever.nl

2.2104.8 Voormalige AVRO Studio complex
's-Gravelandseweg 52, 1217 ET Hilversum

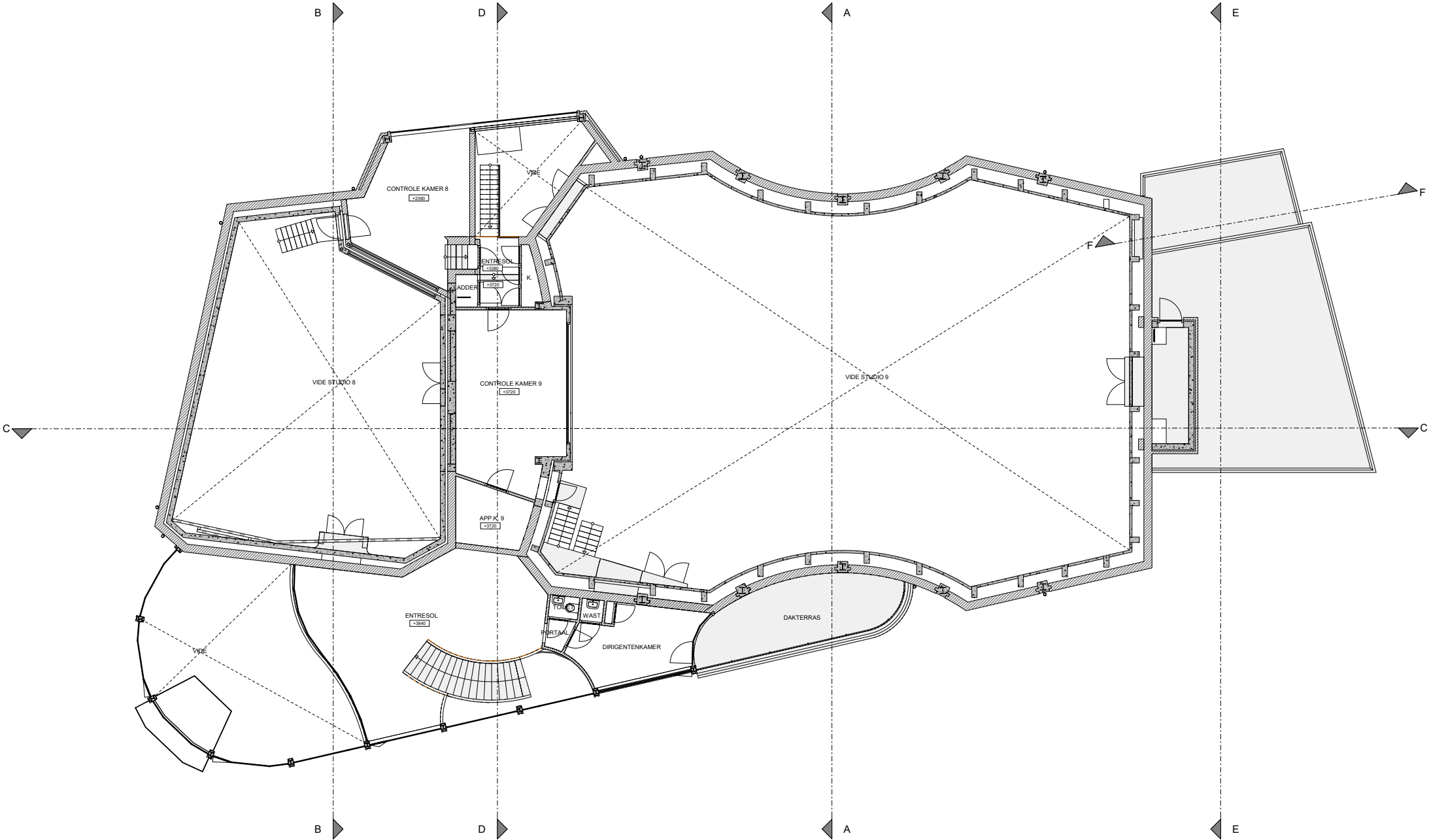
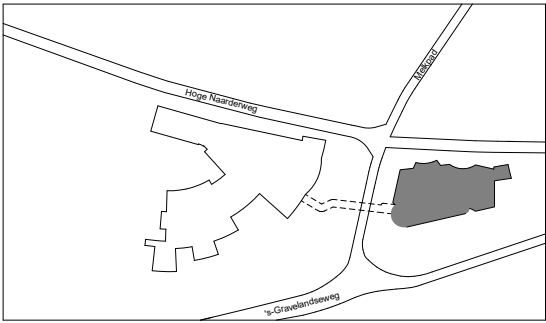
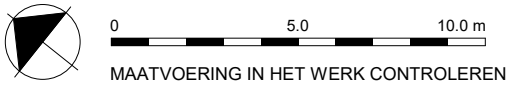
BESTAANDE TOESTAND 'Vioolkist'

BT-VK-02 Plattegrond begane grond Status : CONCEPT

Schaal : 1:100 (A1) Datum : 18-02-2020

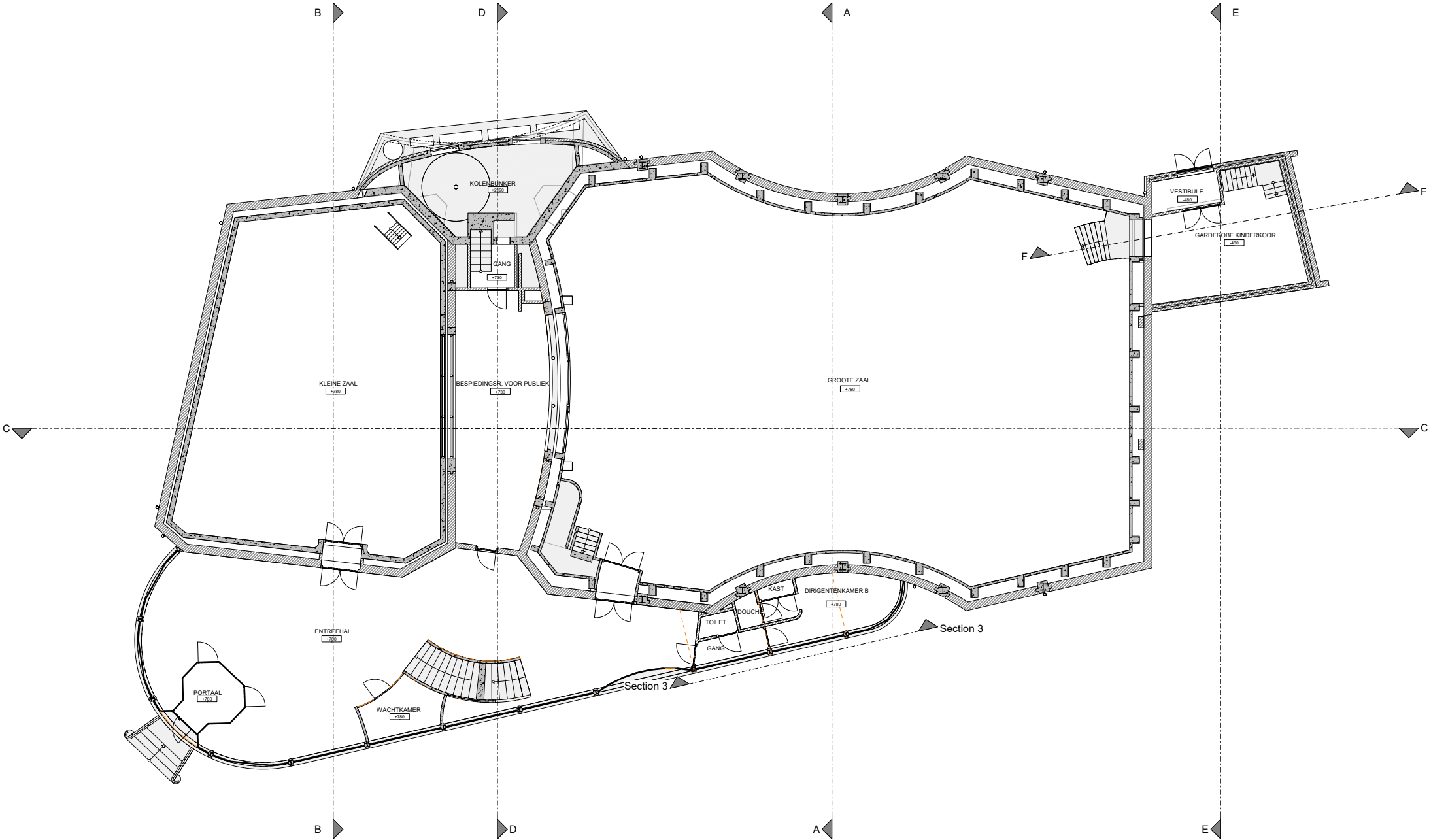
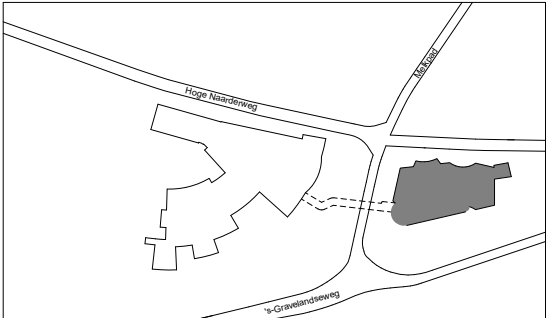
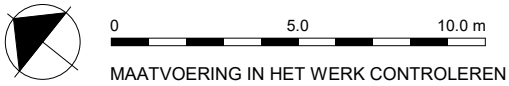
Wijziging A : C : E :
B : D : F :

BESTAAND
VIOOLKIST
EERSTE VERDIEPING



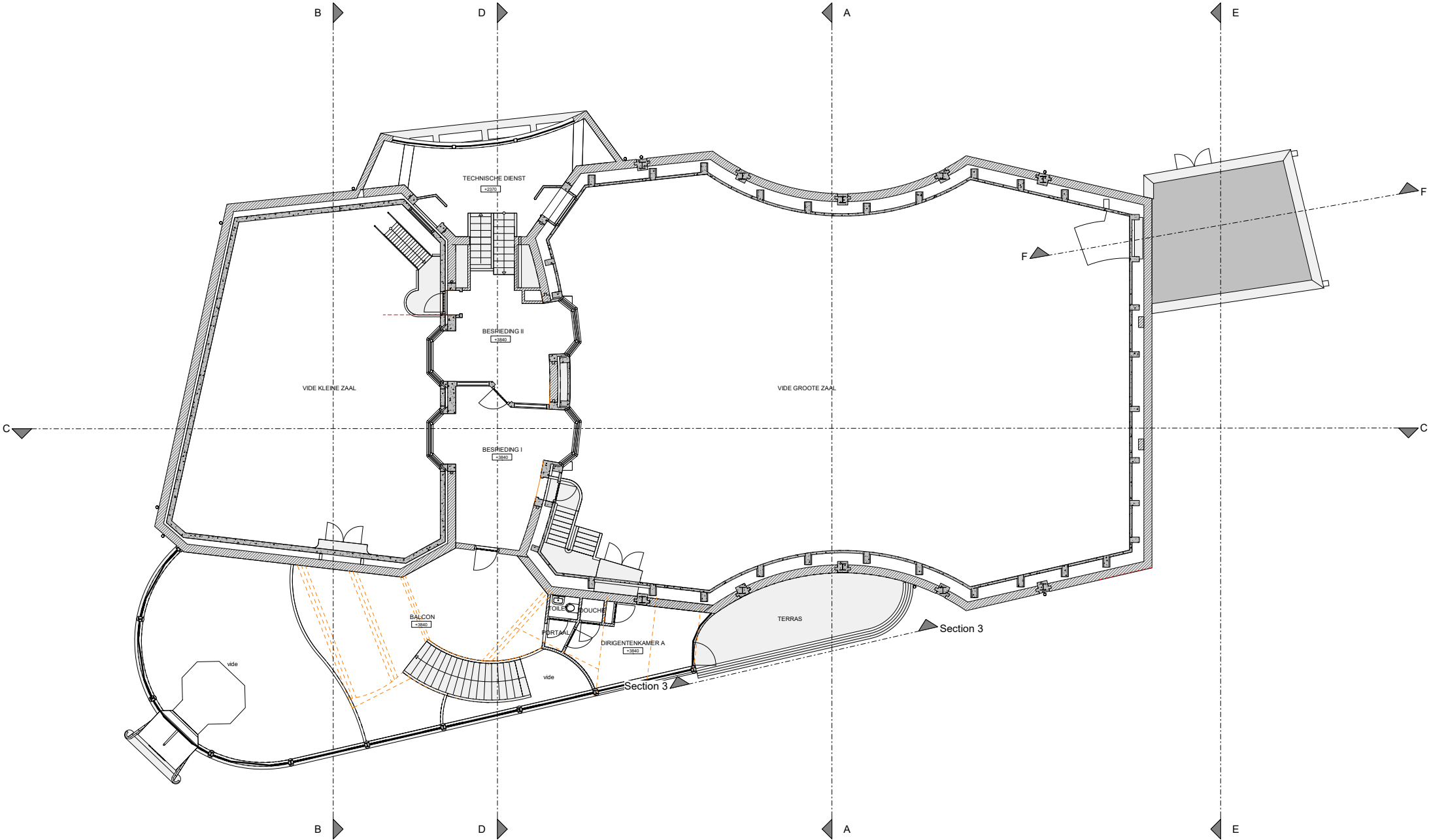
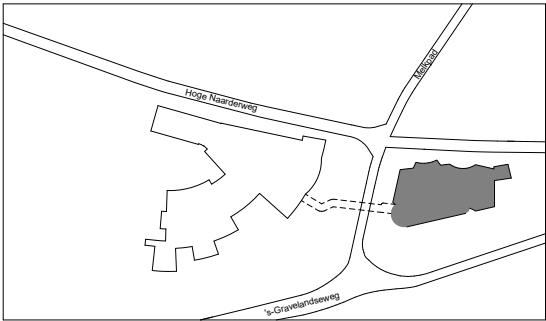
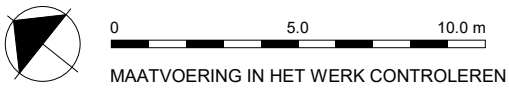
van hoogeverst architecten	Van Hooqeverst Architecten Westsingel 9 / 3811 BA Amersfoort / T 033 - 4631705 bureau@vanhoogeverst.nl / www.vanhoogeverst.nl		
	2.2104.8	Voormalige AVRO Studio complex 's-Gravelandseweg 52, 1217 ET Hilversum	
		BESTAANDE TOESTAND 'Vioolkist'	
	BT-VK-03	Plattegrond eerste verdieping	Status : CONCEPT
		Schaal : 1:100 (A1)	Datum : 18-02-2020
Wijziging		A : C : E :	
		B : D : F :	

HISTORISCH
VIOOLKIST
BEGANE GROND



van hooge vest architecten	Van Hoogevest Architecten Westsingel 9 / 3811 BA Amersfoort / T 033 - 4631705 bureau@vanhoogevest.nl / www.vanhoogevest.nl		
	2.2104.8	Voormalige AVRO Studio complex 's-Gravelandseweg 52, 1217 ET Hilversum HISTORISCHE TOESTAND (1940) 'Vioolkist'	
	HT-VK-02	Plattegrond begane grond	Status : CONCEPT
	Schaal : 1:100 (A1)		Datum : 28-01-2020
	Wijziging	A : C : E : B : D : F :	

HISTORISCH
VIOOLKIST
EERSTE VERDIEPING



van
hoogeverst
architecten

Van Hoo Everest Architecten Westingel 9 / 3811 BA Amersfoort / T 033 - 4631705 bureau@vanhoogeverst.nl / www.vanhoogeverst.nl			
2.2104.8	Voormalige AVRO Studio complex 's-Gravelandseweg 52, 1217 ET Hilversum HISTORISCHE TOESTAND (1940) 'Viookist'		
HT-VK-03	Plattegrond eerste verdieping		Status : CONCEPT
	Schaal : 1:100 (A1)		Datum : 28-01-2020
Wijziging	A :	C :	E :
	B :	D :	F :

van
hoogevest
architecten

Westsingel 9
3811 BA Amersfoort
bureau@vanhoogevest.nl
033 4631705
www.vanhoogevest.nl

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.