Hilversum Mediastad

VOORSTEL

zaaknummer:	1063823
afdelingsnaam:	Beleid & Ontwikkeling / Team Projecten
steller:	Morris Jabri
telefoonnummer	035 629 2800
onderwerp:	Anterieure overeenkomst herontwikkeling en restauratie voormalige AVRO-studio's

Voorstel

1. Bijgevoegde anterieure overeenkomst 'Herontwikkeling en restauratie van de voormalige AVRO-studio's' aangaan;
2. De raad informeren middels bijgevoegde raadsinformatiebrief.

Samenvatting

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 (lage) 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 (bijlage 4), naar aanleiding van een verzoek tot vooronderzoek door de ontwikkelaar. De ontwikkelaar zal na het aangaan van een anterieure overeenkomst 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. Met dit voorstel wordt u gevraagd de bijgevoegde anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar aan te gaan.

Inleiding

De panden van het voormalige AVRO-complex worden al jarenlang nagenoeg niet gebruikt, afgezien van een gedeeltelijke / tijdelijke verhuur. Om dit – grotendeels (rijks)monumentale – complex in ere te herstellen en weer in gebruik te kunnen nemen is sanering, restauratie en herontwikkeling vereist. De eigenaar wenst 16 woonappartementen te realiseren en deze te bestemmen voor verhuur in het (lage) middensegment. De opbrengst van deze appartementen maakt onderdeel uit van de business case om tot de nodige investeringen te kunnen komen voor de saneringen en restauratie. De woningbouw gaat niet ten koste van het monumentale en/of als studio bestemde deel van het complex.

Doel

Het doel is om middels de anterieure overeenkomst te komen tot een juridische borging van de restauratie van het monumentale deel van het voormalig AVRO-complex.

Argumenten

1.1 De voormalige AVRO-studio's worden met deze plannen in ere hersteld

De ontwikkelaar wenst de locatie te restaureren en de monumentale panden in ere te herstellen. Het complex kan daarna weer in gebruik genomen worden conform bestemming (media en cultuur).

1.2 Welkome aanvulling op voorraad medialocaties

Met de toename en de (her)vestiging van mediabedrijven in Hilversum is deze locatie een welkome aanvulling op de voorraad van locaties die hiervoor geschikt en bestemd zijn.

1.3 Behoud van monumentale waarde

Het AVRO-complex heeft de status van rijksmonument en is in hoge mate beeldbepalend voor de identiteit van Hilversum. Met dit project worden de panden in ere hersteld wat bijdraagt aan het behoud van de monumentale waarde van het complex, een nieuwe invulling mogelijk maakt en van grote waarde is voor zowel het Noordwestelijk villagebied als voor Hilversum als Mediastad.

1.4 Woningbouw voor het middeldure (huur)segment

De woonontwikkeling omvat 16 appartementen, bestemd voor verhuur in het middensegment met een lage huur (maximaal € 900,- per maand). Hiermee wordt de woningvoorraad in dit segment in Hilversum verder uitgebouwd. Tevens is dit een belangrijke pijler onder de investeringsbereidheid van de ontwikkelaar om het complex volledig te restaureren. De woningen worden middels de anterieure overeenkomst voor minimaal 25 jaar gecommitteerd aan het 'lage' segment voor de middenhuur van de Hilversumse woningmarkt. De woningen dienen te voldoen aan de typering zoals in de Doelgroepenverordening voor dit middensegment is opgenomen. Dit uitgangspunt wordt middels de voorliggende anterieure overeenkomst in eerste instantie privaatrechtelijk vastgelegd. In het nader uit te werken ontwerpbestemmingsplan zal verdere (publiekrechtelijke) borging hiervan worden uitgewerkt.

1.5 Naleving van de contractuele afspraken

In tegenstelling tot de huidige situatie, rust na het aangaan van de anterieure overeenkomst de verplichting tot restauratie van het complex op de ontwikkelaar zolang hij de eigenaar is. Deze, en andere (rechten en) verplichtingen in de anterieure overeenkomst, zijn niet overdraagbaar aan derden zonder nadrukkelijke instemming van de gemeente. Hiertoe is een kettingbeding opgenomen. In de voorliggende anterieure overeenkomst is opgenomen dat een boeteclausule in werking treedt bij het niet naleven van het kettingbeding (artikel 14 anterieure overeenkomst). Daarnaast geldt een verplichting dat de te realiseren woningen alleen voor een doelgroep woningzoekenden wordt ingezet die voldoen aan de voorwaarden voor het middensegment zoals opgenomen in de Doelgroepenverordening. Hier geldt eveneens dat, bij het niet naleven van deze verplichting, een

boeteclausule in werking treedt (artikel 4 anterieure overeenkomst). Deze verplichting wordt in het ontwerpbestemmingsplan verder concreet uitgewerkt.

1.6 Fasering van het bouwplan

Met de ontwikkelaar is overeengekomen dat de restauratie van het complex volgt op de realisatie van de woningbouw. Deze fasering is onderdeel van de anterieure overeenkomst. Dit is gebaseerd op een scenario waarin er geen marktpartijen beschikbaar blijken die tot een zakelijke overeenstemming met de ontwikkelaar kunnen komen over de voorwaarden voor het in gebruik nemen van het complex (huursom, huurperiode, etc). Indien de ontwikkelaar met een marktpartij eerder tot overeenstemming voor het in gebruik nemen van het complex komt, is er echter bereidheid bij de ontwikkelaar om de restauratie zoveel mogelijk te vervroegen. Dit is strikt een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen de ontwikkelaar en potentiële marktpartijen. De gemeente kan, buiten de publiekrechtelijke taken, hierin geen rol nemen.

Kanttekeningen

1. Risico op andere wet- en regelgeving bij overschrijding van deadline 1 juli 2022

Het project wordt opgezet conform de huidige wet- en regelgeving inzake o.a. ruimtelijke ordening. De Omgevingswet wordt (waarschijnlijk) op 1 juli 2022 van kracht. Het overgangsrecht van die wet bepaalt dat indien vóór inwerking treden van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd de procedure van het huidige recht wordt gevolgd. Indien het stappenplan wordt doorlopen en desondanks de ontwikkelaar niet in staat is om ruim voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan op te leveren, zal (een deel van) het project anders worden ingericht. Dan zal de procedure volgens de Omgevingswet verlopen, hetgeen o.a. inhoudt dat een wijziging van het (van rechtswege verkregen) Omgevingsplan moet worden voorbereid of door middel van een omgevingsvergunning moet worden afgeweken van het Omgevingsplan. Daarbij gelden dan de regels van de Omgevingswet. De risico's hiervan zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

2. Er wordt afgeweken van de Woonvisie

Om tot een anterieure overeenkomst te kunnen komen waarin de ontwikkelaar zich committeert tot restauratie van het AVRO-complex, is met hem onderhandeld over de uitgangspunten. Om een financiële drager onder het restauratieplan te kunnen realiseren wordt, onder voorbehoud van verdere besluitvorming door de raad, medewerking verleend aan inpassing van het genoemde woonprogramma. In de integrale afweging op het plan is dit een te verantwoorden strategie om tot overeenstemming te komen (zie Argument 1.4). Er worden géén sociale woningen en/of woningen voor de duurdere segmenten op deze locatie toegevoegd.

3. Spanningsveld tussen privaatrechtelijke en publiekrechtelijke aspecten

De gemeentelijke bereidheid om medewerking te verlenen aan een aanpassing van het bestemmingsplan ten gunste van woningbouw, is louter gebaseerd op planologische afwegingen. Het aangaan van de verplichting tot restauratie van het complex is een privaatrechtelijke aangelegenheid. Er zijn geen juridische middelen beschikbaar om deze twee aspecten aan elkaar te verbinden. Het is dan ook niet mogelijk om een (publiekrechtelijke) boeteclausule te verbinden aan het niet uitvoeren van de restauratie van het complex. Het resultaat van de onderhandelingen op dit punt is dat de ontwikkelaar

wel nadrukkelijk de verplichting tot restauratie aangaat en deze verplichting op hem blijft rusten zolang hij de eigenaar is. Bij een eventuele eigendomsoverdracht geldt een kettingbeding dat de verplichting tot restauratie doorlegt naar een eventuele volgende eigenaar. Bij het niet naleven van het kettingbeding treedt een (privaatrechtelijke) boeteclausule in werking, zonder tussenkomst en/of matiging van en/of door een rechtbank. Hiermee is de verplichting om tot restauratie over te gaan geborgd. De ontwikkelaar kan tevens niet overgaan tot exploitatie van het complex zolang de restauratie niet is uitgevoerd, mede vanwege een noodzakelijke asbestsanering.

4. Fasering van het bouwplan

Met de ontwikkelaar is overeengekomen dat de restauratie van het complex volgt op de realisatie van de woningbouw. Deze fasering is onderdeel van de anterieure overeenkomst. De fase van restauratie van het complex kan echter nog wijzigen en worden vervroegd. Dit is afhankelijk van de bereidheid van marktpartijen te voldoen aan de voorwaarden die de ontwikkelaar stelt aan het in gebruik nemen van het complex (huursom, huurperiode, etc.). Zolang de ontwikkelaar geen overeenstemming bereikt met een marktpartij zal de restauratie pas na oplevering van de woningbouw plaatsvinden, als gevolg van de financieringssystematiek die de ontwikkelaar heeft ontwikkeld voor dit project (opbrengst woningbouw wordt geïnvesteerd in de restauratie van het complex). Het is dan ook mogelijk dat de restauratie pas over enkele jaren feitelijk wordt uitgevoerd.

Financiën, middelen & capaciteit

In de anterieure overeenkomst is tevens opgenomen dat de eigenaar de kosten draagt voor ambtelijke begeleiding tot aan de vaststelling van een bestemmingsplan.

Uitvoering

De ondertekening van de anterieure overeenkomst wordt bij een positief besluit van het college van B&W op het voorliggend voorstel ondertekend door de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening. Dit is op grond van het Mandaatbesluit. Na de ondertekening van de anterieure overeenkomst zal de eigenaar – in overleg met de gemeente – een ontwerpbestemmingsplan uitwerken. Dit ontwerpbestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze voor instemming worden voorgelegd aan het college, waarna de formele procedure kan starten met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan voor het indienen van zienswijzen. Toepassing van de Doelgroepenverordening zal in de uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan worden gedaan. De overeenkomst wordt aangegaan onder voorbehoud van verdere bestuurlijke besluitvorming door de gemeenteraad. Na het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad kan de eigenaar de omgevingsvergunning aanvragen en na vergunningverlening kan de eigenaar de plannen uitvoeren.

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. Raadsinformatiebrief
4. Eindadvies op vooronderzoek 30 juli 2020