

# Voormalig Post en bestelkantoor

Kerkbrink 16 Hilversum



Vrijblijvende objectinformatie





## Inleiding

Het huidige postkantoor aan de Kerkbrink in Hilversum is een uniek gebouw met meerdere gezichten. Het is in de oorlogsjaren gebouwd naar het ontwerp van architect F.E. Röntgen en in 1943 in gebruik genomen. De schuilkelder herinnert aan de bouwperiode. In en rond het gebouw zijn vele details te vinden die het geheel tot een gemeentelijk monument hebben gemaakt. Het gebouw zal per 19 oktober haar huidige gebruik als postkantoor verliezen.

Het gebouw is opgebouwd uit 3 delen. Aan de Kerkbrink achter de monumentale gevel bevindt zich het kantoor over 3 verdiepingen. De verhoogde entree aan de Kerkbrink geeft toegang tot de publiekshal van het postkantoor. Een hal van ruim 30 diep, 17 meter breed en 5 meter hoog.

De zijde aan de Torenlaan is industrieel vormgegeven en dit geeft een heel ander karakter. Vanaf deze zijde is er ook toegang tot de publiekshal, maar ook tot het voormalige postbestellers gedeelte. Dit deel heeft een vergelijkbaar grote hal op de begane grond en op de eerste verdieping is de voormalige sorteerruimte die over beide hallen heen gebouwd is. Ondanks de zware industriële vloeren is er in het gehele gebouw slechts 1 kolommenrij toegepast, waardoor de indelingsmogelijkheden groot zijn. De scheiding tussen de publiekshal en de bestellerruimte is eveneens niet dragend.

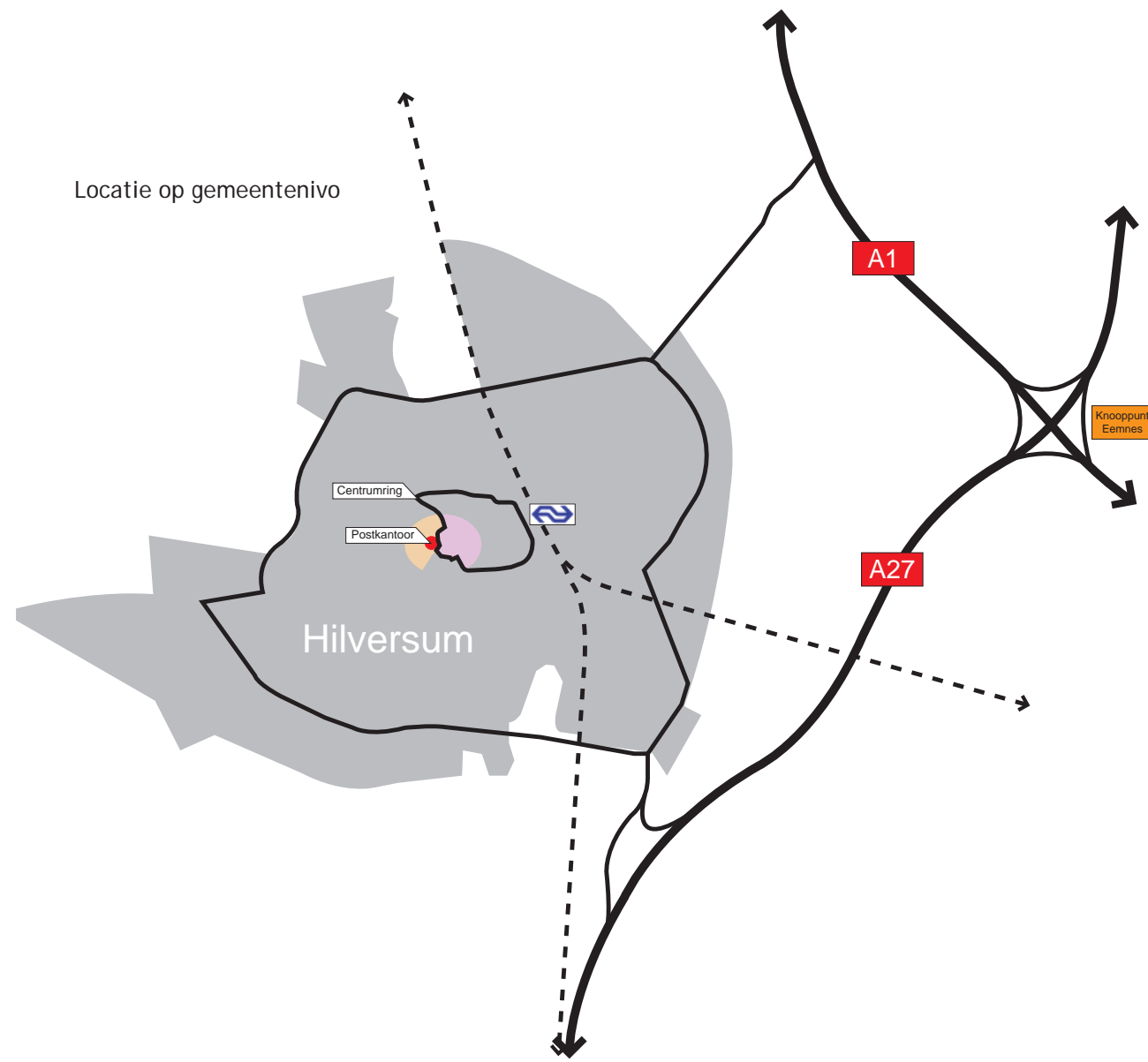
De Kerkbrink is een plein in het hart van het centrum van Hilversum aan het einde van het winkelgebied, met daarom heen de kerk het voormalige gemeentehuis (huidige Museum Hilversum), horeca en het nieuwe winkelcentrum De Gooische Brink. Door de uitbreiding van het museum ligt het postkantoor deels verscholen.

Het postkantoor ligt aan de centrumring en voor de ingang van de parkeergarage van De Gooische Brink en de bewaakte fietsenstalling. Hiermee ligt het postkantoor niet in de directe loop van winkelend publiek, maar is het wel de start en einde van de winkel- en toeristische route. Het station en dagelijkse boodschappen zijn binnen 5 minuten loopafstand.

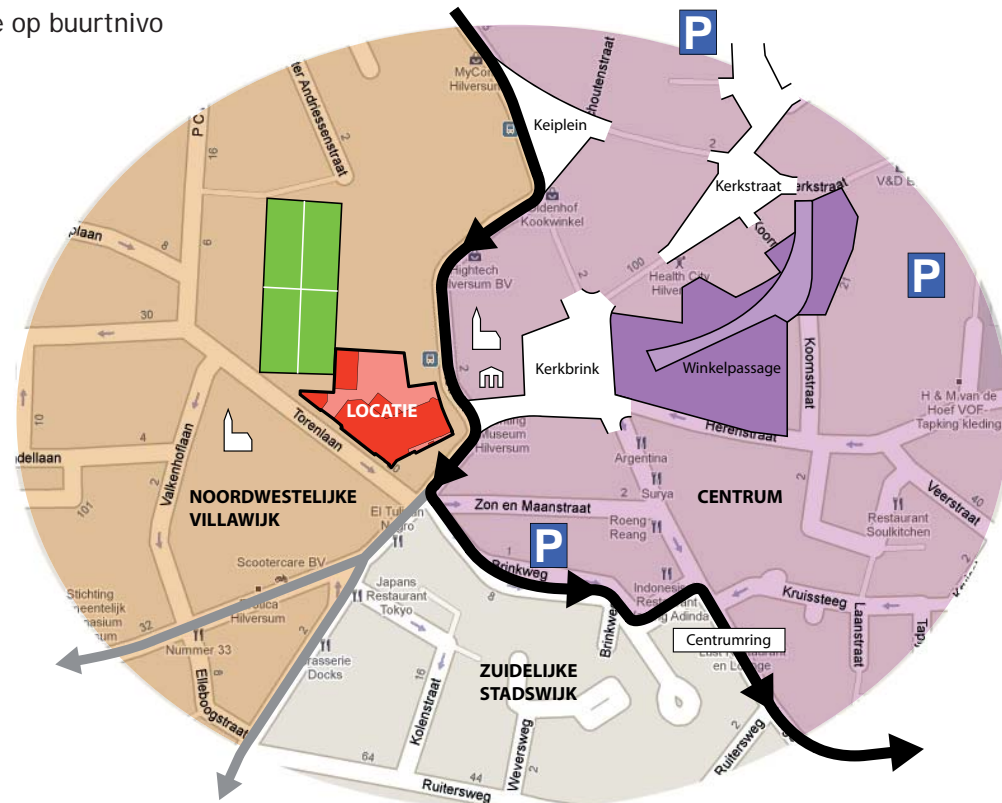




Locatie op gemeentenivo



Locatie op buurtniveau



## Algemene gegevens

### Object

Het karakteristieke post en bestelkantoor, ondergrond en zeer ruim bijbehorend achter- en buitenterrein gelegen in het centrum van Hilversum aan de Kerkbrink 16.

Het gebouw bestaat uit 3 lagen en een tweelaagse kelder.

### Vraagprijs

€ 3.750.000,- k.k.

Aanvaarding in overleg

### Metrages

Kavelgrootte	3111	m <sup>2</sup>
BVO	4582	m <sup>2</sup>
VVO	3458	m <sup>2</sup>
Kelder	1192	m <sup>2</sup> vvo
Begane grond	1271	m <sup>2</sup> vvo
1e verdieping	782	m <sup>2</sup> vvo
2e verdieping	124	m <sup>2</sup> vvo
Zolder	10	m <sup>2</sup> vvo

### Kadastrale aanduiding

Gemeente Hilversum, sectie N, nr.:

- 8482 (2140 m<sup>2</sup>), TNT Real Estate Development BV
- 6422 (960 m<sup>2</sup>), TNT Real Estate BV
- 8481 (11 m<sup>2</sup>), TNT Real Estate BV

### Erfdienstbaarheden

Op perceel nr. 8481 (11m<sup>2</sup>) berusten diverse erfdiensbaarheden. Op dit kleine perceel is op dit moment een invalideopgang gesitueerd.

Meer informatie is te vinden in het erfdiensbaarhedenonderzoek, welke op aanvraag is te verkrijgen.

### Levering

Het registergoed wordt in de huidige staat geleverd.

Het gebouw is deels in gebruik door Postkantoren B.V.. Het postkantoor zal per 19 oktober 2010 haar deuren sluiten.

### Milieuaspecten

Recent bodem- en asbestrapport zijn aanwezig en op aanvraag te verkrijgen. Bodemverontreiniging of aanwezigheid van asbest anders dan in het rapport genoemd is bij verkoper niet bekend.

### Voorbehoud

Goedkeuring van de directie van TNT Real Estate BV.



# Bestemmingsplan

Het gebouw en kavel vallen binnen het bestemmingsplan 'Kerkbrink en omgeving'. De bestemming van het object is K+B (Kantoren en bedrijven). De gemeente Hilversum heeft aangegeven eventueel mee te willen werken aan verruiming van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt in 2011 herzien.

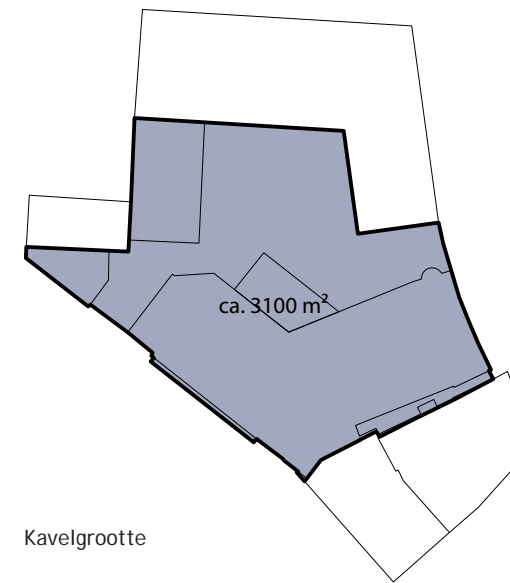
Het huidige bestemmingsplan voorziet onder andere in:

- kleinschalige productie (bedrijfsactiviteiten B)
- Dienstverlening maatschappelijke en gezondheidszorg
- Sport en zwemfaciliteiten
- Communicatiebedrijven
- Beurzen, tentoonstelling, veilinggebouwen e.d.
- Woningen (op verdieping)

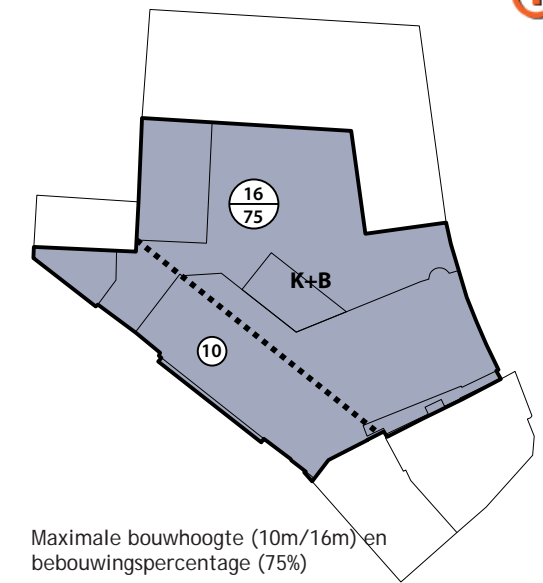
Voor het terrein geldt een bebouwingspercentage van 75% en een maximale bouwhoogte van 10m en 16m. In de figuur is de mogelijke locatie voor nieuwbouw aangegeven, rekening houdend met de daglichttoetreding van de belendende bebouwing en het bebouwingspercentage.

Aanpassing en vrijstelling van het bestemmingsplan wordt gefaciliteerd indien dit een verruiming van de werkgelegenheid en geen toename van verkeer- en parkeerdruk oplevert. Verhoging van de verkeers- en parkeerdruk buiten de winkeltijden is wel mogelijk.

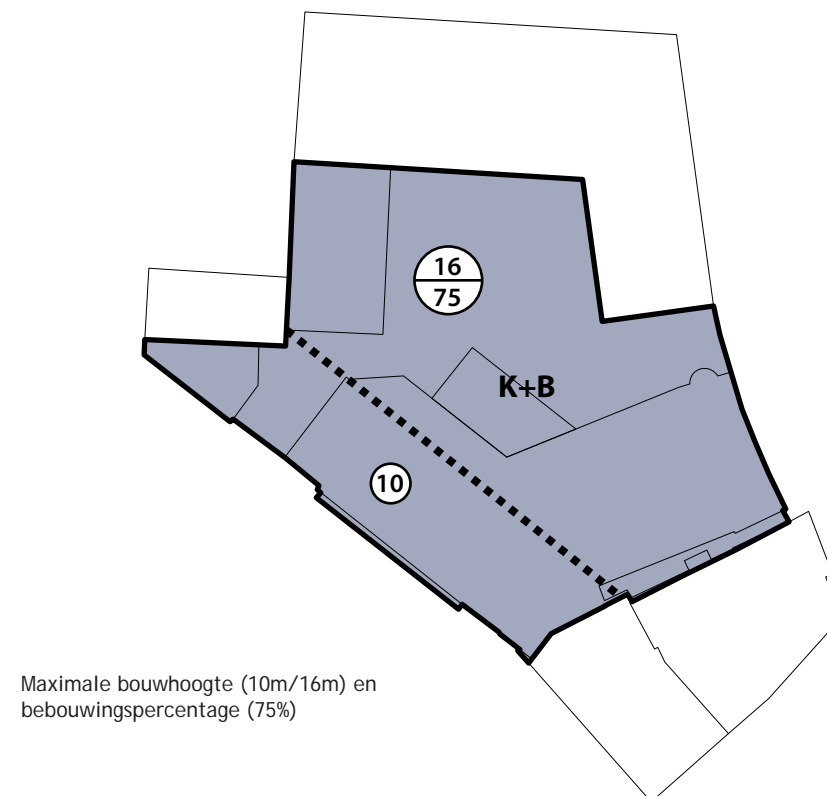
De gemeente heeft als doelstelling een verhoging van de toeristische aantrekkingskracht van het centrum en het faciliteren van internationale bedrijvigheid op het gebied van media. De ontwikkelingsconcepten die verder in dit document worden besproken zijn gepresenteerd aan de gemeente Hilversum en de gemeentelijke monumentenzorg en zijn op hoofdlijn akkoord bevonden.



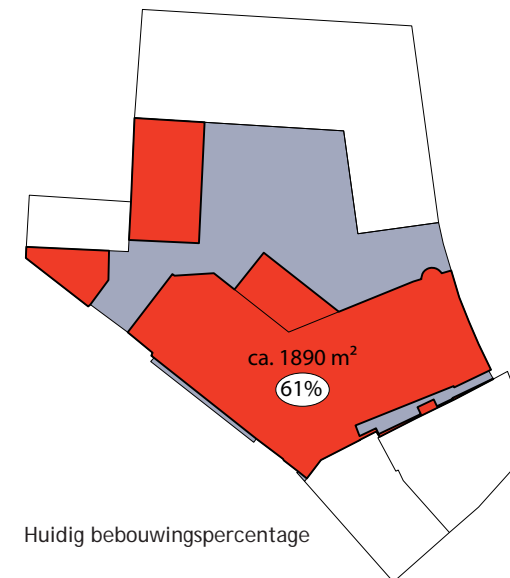
Kavelgrootte



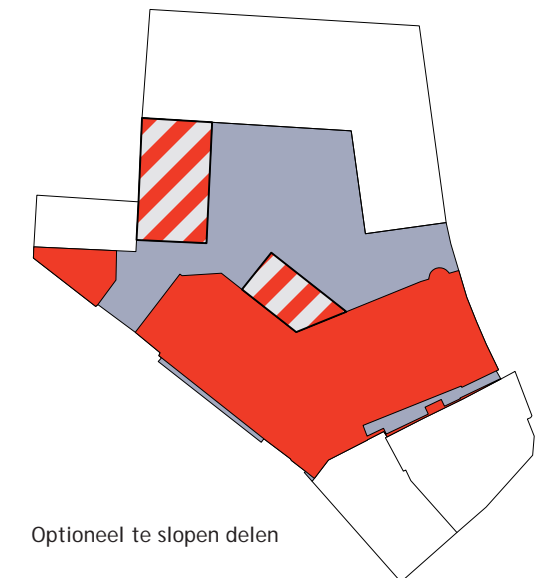
Maximale bouwhoogte (10m/16m) en bebouwingspercentage (75%)



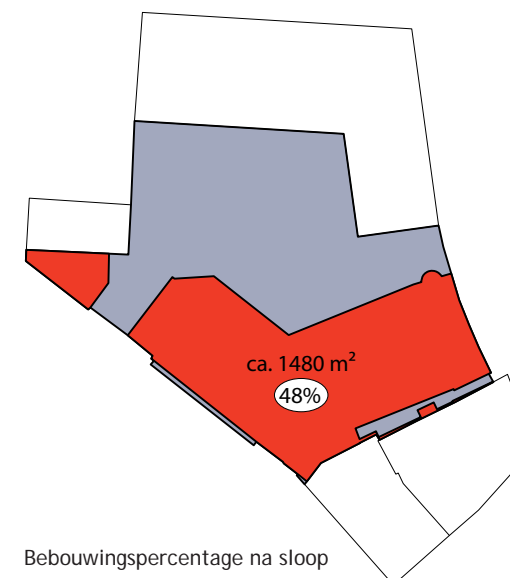
Maximale bouwhoogte (10m/16m) en bebouwingspercentage (75%)



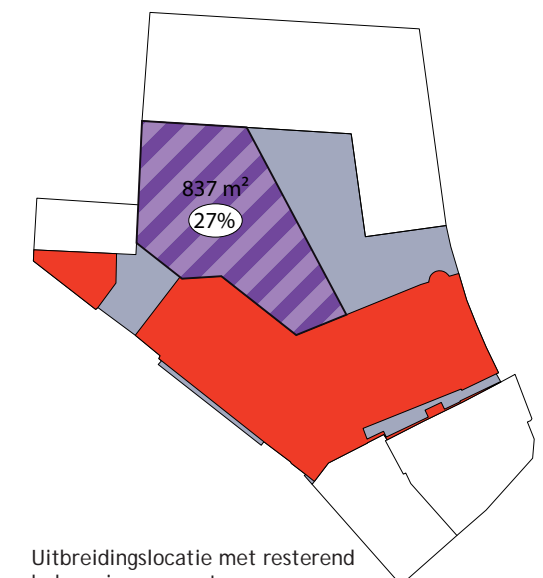
Huidig bebouwingspercentage



Optioneel te slopen delen



Bebouwingspercentage na sloop



Uitbreidingslocatie met resterend bebouwingspercentage



## Gemeentelijk monument

Het gebouw aan de Kerkbrink te Hilversum is aangewezen als Gemeentelijk Monument (monument nr. GMH0875). Hierdoor heeft het pand niet alleen de waardering van de gemeente en een beschermde status gekregen, maar ook de voordelen die behoren bij de aanschaf en onderhoud van een gemeentelijk monument.

Een gemeentelijk monument is doorgaans een verzameling van onderdelen met cultuurhistorisch belang. In opdracht van TNT Real Estate is een cultuurhistorische Quicksan gedaan naar de cultuurhistorische waarde van de verschillende onderdelen van het pand. Hierbij wordt niet alleen onderzoek gedaan naar de te beschermen onderdelen, maar ook de ontwikkelingspotentie van het gebouw zonder de cultuurhistorische waarde te schaden.

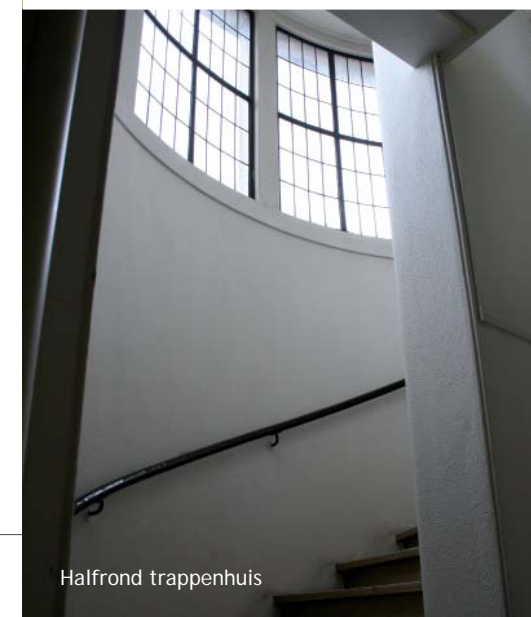
Uit het onderzoek van bureau OOM (onderzoek en Ontwikkeling Monumenten) komt naar voren dat de waardevolle elementen van het gebouw o.a. zijn:

- De gevel aan de Kerkbrink met het ronde trappenhuis
- De publiekshal
- De gevel aan de Torenlaan

De later aangebrachte fietsenstalling, laad- en losruimte, invalideningang en diverse separatiewanden zijn geen onderdeel van het monument. Meer gedetailleerde informatie is terug te vinden in het onderzoeksrapport.

Met de status van het gemeentelijk monument zijn een aantal mogelijkheden ontstaan:

- Laagrente financiering via het regionale cultuurfonds
- Totaal financiering via het Nationaal Restauratiefonds
- Beperkte gemeentelijke subsidie
- Voor de financieringsaanvragen is medewerking van de gemeentelijke monumentenzorg benodigd.





# SWOT Analyse

## Strengths

- Centrumlocatie
- Aan centrumring
- Treinstation < 5 minuten
- Openbaar vervoer < 1 minuut
- Parkeergarage < 1 minuut
- Loopafstand van winkelcentra & horeca
- Monumentale omgeving
- Monumentaal gebouw en details
- Groot eigen terrein
- Grote indeelbare vloeroppervlakken
- Interne lift
- Eigen laad- & losperron

## Weakness

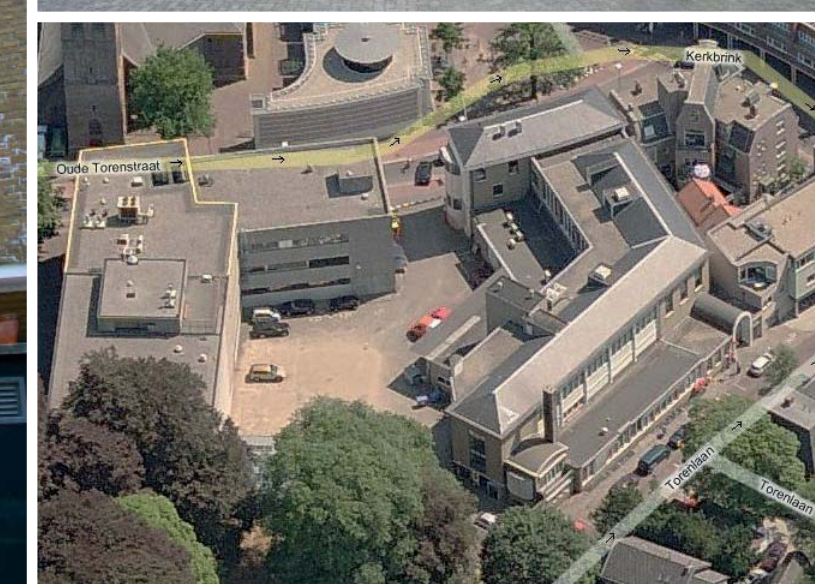
- Belendende panden dichtbij aan Torenlaan
- Deels hoge borstwering op 1e verdieping
- Verhoogde entree Kerkbrink (toegankelijkheid)
- Weinig passanten door ligging tov winkelstraten
- Specifieke gebouwstructuur door ontwerp als postkantoor
- Behoud publieke ruimte als onderdeel van monument
- Bereikbaarheid door drukke centrumring
- Betaald parkeren in omgeving

## Opportunity

- Uitgebreide mogelijkheden voor nieuwe functies
- Nieuw bestemmingsplan op agenda gemeente
- Ruime indelingsmogelijkheden door grote overspanning
- Mogelijkheid realisatie parkeerkelder
- Goed afsluitbaar buitenterrein
- Nieuwbouw mogelijkheden tpv fietsenstalling
- Uitbreidingsmogelijkheden naar leegstaande belendende kantoren

## Threats

- Diverse monumentale gebouwdelen
- Geen uitbreidingsmogelijkheden hoofdgebouw
- Gevaar op verloedering door leegstand
- Grootte van het gebouw vraagt functiemenging







## Marktonderzoek

CUSTOM Property Solutions heeft marktonderzoek verricht, gebaseerd op desk-research, gesprekken met de afdeling economische zaken van de gemeente en lokale makelaars. Vanuit de ligging is de locatie uitermate geschikt voor lokaal gerichte gebruiksfuncties.

### Do:

- Zorgfuncties algemeen
- Horeca en logiesfunctie
- Cultuur en atelier
- Kleine kantoorfuncties/ZZP (evt. woon-werk)
- Woningen (starters en ouderenwoningen, evt. zorg gerelateerd)
- AV media gerichte bedrijvigheid

### Opportunity:

- Gespecialiseerde detailhandel
- Kleinschalige productiebedrijven

### Don't:

- Expat huisvesting (aangegeven door makelaardij)
- Grootschalige detailhandel (aangegeven door gemeente)
- Supermarkt (aangegeven door gemeente)



## Parkeernorm Hilversum

Huidig gebruik	Commerciële dienstverlening met baliefunctie	1,7 pp / 100m <sup>2</sup> BVO
Bestaand	22 p.p. op eigen terrein	
In omgeving	58 p.p.	
Hotel	inclusief restaurant	1 pp / kamer
Woningen	tot 330.000 euro	1,3 pp / woning
Kantoren	zonder baliefunctie	1,05 pp / 100m <sup>2</sup> BVO
Werkateliers		1,05 pp / 100m <sup>2</sup> BVO
Restaurant		9 pp / 100m <sup>2</sup> BVO
Detailhandel		3 pp / 100m <sup>2</sup> BVO
Opslagruimte	kelder	0,45 pp / 100m <sup>2</sup> BVO





## Ontwikkelingsconcepten

De ontwikkelingsconcepten zijn gebaseerd op het marktonderzoek en de wensen van de daarbij horende doelgroepen. Het concept geeft een goede indicatie van de mogelijkheden, maar ook voldoende vrijheid voor architectuur en additionele gebruikerswensen.

Voordat de ontwikkelingsconcepten zijn gepubliceerd, zijn deze op haalbaarheid getoetst en gepresenteerd aan de gemeente. Hoewel afhankelijk van de gekozen mix van functies, zijn de concepten haalbaar en goed ontvangen door de gemeente.

## Hotel

De locatie is erg geschikt voor een invulling als toeristenhotel. Met een horecafunctie met de entree naar het plein en receptie en aanvullende functies vanaf de rustige Torenlaan combineert dit uitstekend voor de gasten. Bij de berekening van de behoefte aan parkeerplaatsen is uitgegaan van de commerciële meerwaarde van parkeerplaatsen op eigen terrein. Eventueel kan deze parkeerbehoefte invulling krijgen in de nabijgelegen parkeergarage van De Gooische Brink.

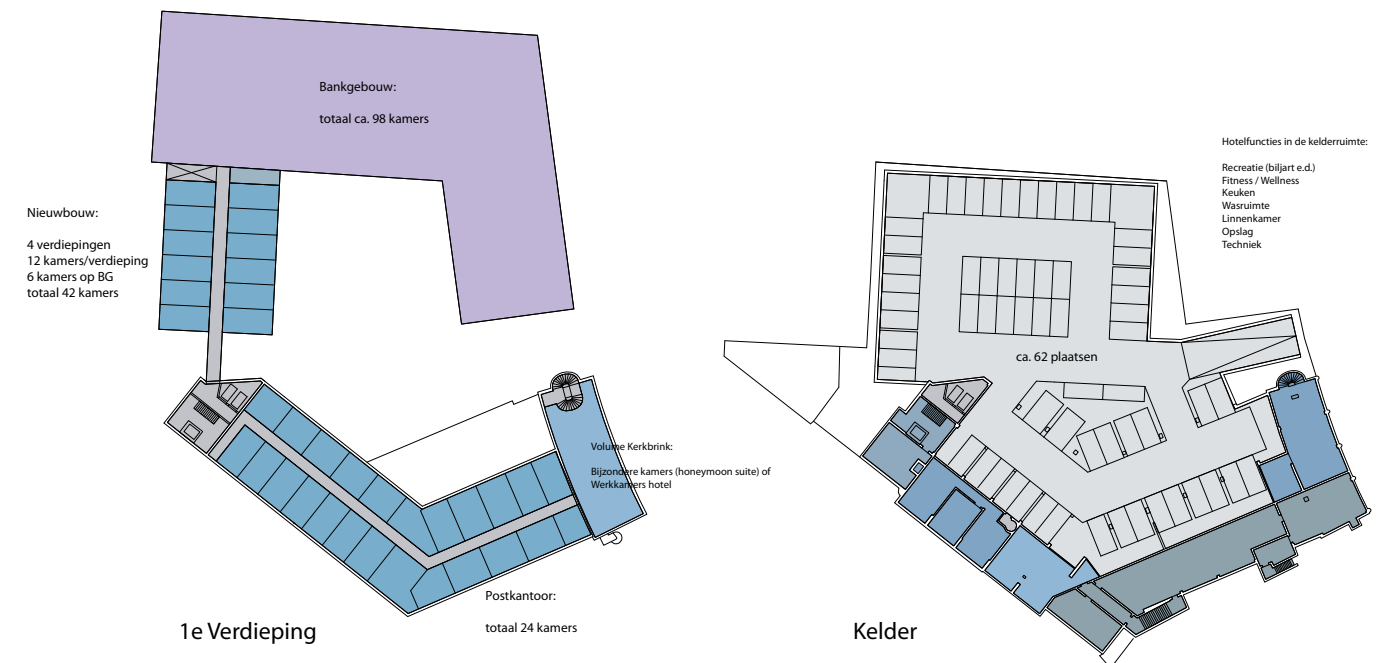
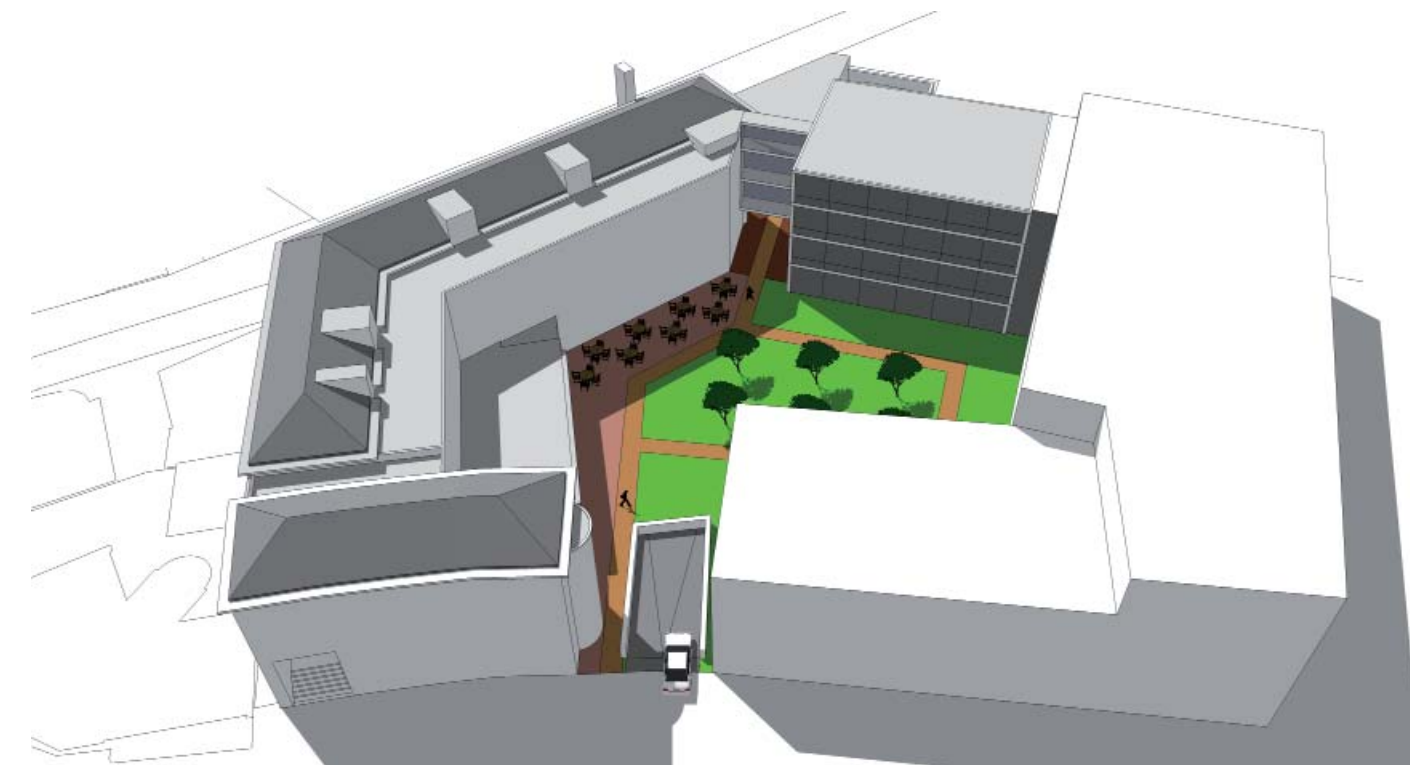
Voor de positionering van het hotel zijn er meerdere mogelijkheden. Het bestaande pand biedt ruimte voor minimaal 24 kamers. Met de nieuwbouw er bij komt het totaal op 66 kamers. De leegstaande bankgebouw op het belendende kavel biedt nog uitbreidingsmogelijkheid van 98 kamers, waarmee het totaal op 164 kamers zou kunnen komen.

Het huidige laad- en losperron is verwijderd om plaats te maken voor een buitenterras. Om de kwaliteit van het terrein te behouden is gekozen voor een parkeerkelder. Gebruik makend van de huidige kelder is een parkeergarage mogelijk in grootte variërend van 19 t/m 62 plaatsen.



### Metrages (ca.)

Restaurant	550 m <sup>2</sup> vvo
Receptie / overige functies	720 m <sup>2</sup> vvo
Zalen nieuwbouw	130 m <sup>2</sup> vvo
Kelderruimte	520 m <sup>2</sup> vvo
Totaal	1890 m <sup>2</sup> vvo
Bestaande bouw	24 kamers
Kamers nieuwbouw	42 kamers
Totaal	66 kamers
Vloeroppervlak nieuwbouw	1350 m <sup>2</sup> bvo
Parkeerplaatsen	62 ppl.





## Gemengde functies met wonen

Het gebouw heeft een natuurlijke 4-deling met eigen ingangen. Het kantoor aan de voorzijde, de publiekshal, de hal aan de Torenlaan en de eerste verdieping. Binnen het huidige bestemmingsplan kunnen vele gebruiksfuncties invulling krijgen zonder een bestemmingsplanwijziging. Voor horeca is een uitbreiding van het bestemmingsplan benodigd. Het nieuwbouwvolume aan het park is tevens binnen de bestemmingsplangrenzen. Dit volume kan eventueel later gerealiseerd worden.

Op basis van het marktonderzoek is gezocht naar de ideale mix van gebruiksfuncties zonder de natuurlijke indeling van het gebouw te verstoren. Kwaliteiten en details van het gebouw zijn zo veel mogelijk behouden of terug gebracht. Tevens is er gezocht naar elkaar ondersteunende functies.

In de plattegronden zijn de mogelijke invullingen van de diverse bouwdelen aangegeven. Elkaar stimulerende functies kunnen zijn de woningen in combinatie met een zorgconcept op de Torenlaan, of de woningen met werkateliers op de Torenlaan. De functies zijn ook onafhankelijk te realiseren.

Voor een horeca invulling bestaat de mogelijkheid van een keuken, koeling en opslag in de kelder met een interne verbinding. Voor voldoende daglichttoetreding in de publiekshal is de oorspronkelijk lichtstraat in ere hersteld en zodoende de looppaden op de eerste verdieping van de gevel afgehouden voor voldoende lichtopbrengst. Om de kwaliteit van de dubbele verdiepingshoge stalen pui bij het trappenhuis aan de Torenlaan te behouden is deze bij de woningen getrokken. Het geheel is nog vrij in te delen bij verdere uitwerking.



Metrages (ca.)	
Kantoorruimte Kerkbrink	365 m <sup>2</sup> vvo
Archief ruimte en opslag	85 m <sup>2</sup> vvo
Publiekshal	550 m <sup>2</sup> vvo
Opslagruimte/keuken	550 m <sup>2</sup> vvo
Begane grond Torenlaan	520 m <sup>2</sup> vvo
8 woningen Torenlaan	825 m <sup>2</sup> gbo
12 woningen nieuwbouw	1685 m <sup>2</sup> bvo
	1285 m <sup>2</sup> gbo
Parkeerplaatsen	22 ppl.





## Impressies

Renovatie is vergelijkbaar met nieuwbouw. Binnen bepaalde grenzen zijn de mogelijkheden onbeperkt. Door gebruikers de mogelijkheden van het gebouw te laten zien, zonder hierbij de ruimte van eigen inbreng te beperken, kan de ideale huisvesting ontstaan. Beide partijen moeten de nodige voorbereidingen treffen voor de ingebruikname. Door commitment van beide partijen in een vroeg stadium kunnen desinvesteringen voorkomen worden.





## Contact

Voor informatie of een bezichtiging kunt u contact opnemen met:

### TNT Real Estate

De heer Erik Taube  
Telefoon: 088-86 87 898  
Fax: 088-86 87 883  
E-mail: taube@tnt-realestate.nl



Op aanvraag zijn de volgende bijlagen bij deze informatiebrochure beschikbaar:

- Cultuurhistorische Quickscan Postkantoor Kerkbrink 16 Hilversum, bureau OOM
- NEN 2580 meting BBHD architecten
- Taxatierapport DTZ d.d. 4 maart 2009
- Verkennend bodemonderzoek Van Dijk Geo- en Milieutechniek d.d. 24 juni 2009 / 3 juli 2009
- Asbestinventarisatie Van Dijk Geo- en Milieutechniek d.d. 9 juni 2009
- Kopie bestemmingsplan
- Erfdienstbaarhedenonderzoek Kadaster d.d. 22 december 2008
- Kadastrale berichten en kaarten

## Disclaimer

Deze informatie wordt uitsluitend vrijblijvend aan meerdere geïnteresseerden aangeboden en is uitsluitend bedoeld voor het uitlokken van een reactie. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod wordt TNT Real Estate niet gebonden, ook niet voor het doen van een tegenbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand na overeenstemming over alle uitgangspunten en derhalve ook op ondergeschikte punten en na akkoord van de directie van TNT Real Estate. Deze informatie is met zorg samengesteld, doch voor de juistheid en volledigheid daarvan kan niet worden ingestaan.

Voor de koopovereenkomst wordt de standaard koopovereenkomst van TNT Real Estate gehanteerd, inclusief anti-speculatiebeding en volumewinstclausule. In voorkomende gevallen kan hiervan afgeweken worden.

## Concepten

Deze brochure en de ontwikkelingsconcepten zijn vervaardigd door CUSTOM Property Solutions.

Voor vragen met betrekking tot de ontwikkelingsconcepten kunt u terecht bij:

### CUSTOM Property Solutions

De heer Lodewijk Bedaux  
Telefoon: 06 - 111 023 04  
E-mail: Lodewijk@customps.nl



## CUSTOM PROPERTY SOLUTIONS

CUSTOM Property Solutions is een gedelegeerd projectontwikkelaar voor eindgebruikers en eigenaren. CUSTOM Property Solutions adviseert niet alleen in de initiatieffase, maar kan voor u het project geheel of gedeeltelijk uitontwikkelen tot aan de turn key oplevering aan de gebruiker.

Met de drie vastgoeddisciplines, project ontwikkeling, architectuur en makelaardij, die in het bedrijf vertegenwoordigd zijn, zijn wij in staat een hoogwaardig product te presenteren, dat de eindgebruiker of belegger inzicht verstrekt in de mogelijkheden van het gebouw.

Door de focus te leggen op het potentiële eindproduct wordt de concurrentie aangegaan met nieuwbouwontwikkelingen. Bij interesse uit de markt wordt in overleg met de potentiële klant het concept aangepast op de eventuele specifieke gebruikerswensen, alvorens de locatie te bezichtigen.





## Contact

### **TNT Real Estate**

De heer Erik Taube

Telefoon: 088-86 87 898

Fax: 088-86 87 883

E-mail: [taube@tnt-realestate.nl](mailto:taube@tnt-realestate.nl)

### **CUSTOM Property Solutions**

De heer Lodewijk Bedaux

Telefoon: 06 - 111 023 04

E-mail: [Lodewijk@customps.nl](mailto:Lodewijk@customps.nl)