

## Raadsinformatiebrief

|                    |                                        |          |                  |
|--------------------|----------------------------------------|----------|------------------|
| Van                | Burgemeester en Wethouder/Burgemeester | Zaak nr. | 1371714          |
| Aan                | Gemeenteraad                           | RIB nr.  | 2023 - 91        |
| Portefeuillehouder | A.R.C. Scheepers                       | Datum    | 27 november 2023 |
| Informatie bij     | Morris Jabri                           | Tel. nr. | (035) 629 2800   |

### Onderwerp

Uitgangspunten 'Ontwikkeling MOB-complex'

### Kernboodschap

Op 1 december 2022 heeft het college de raad geïnformeerd over de vaststelling van de projectopdracht voor de herontwikkeling van het Circusterrein. In de projectopdracht is het MOB-complex opgenomen als de zoeklocatie voor het realiseren van een gemeentedeput, als gevolg van de herontwikkeling van het Circusterrein en ontstane noodzaak tot verplaatsing van een aantal (gemeentelijke) functies. In opdracht van de gemeente is door RoyalHaskoning DHV een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd om op het MOB-complex een gemeentedeput te realiseren. Uit dit onderzoek is gebleken dat het MOB-complex een kansrijke locatie is. Hiertoe is een notitie met uitgangspunten (bijlage 1) door het college vastgesteld dat als basis dient voor de verdere uitwerking. Het doel is meervoudig:

- het terrein saneren;
- een deel (midden en zuid) bestemmen en inrichten als natuurgebied;
- een deel (noordwest) benutten voor de realisatie van een circulair gemeentedeput;
- een deel (noordwest) benutten voor het bestendigen van een creatieve 'broedplaats' die op een deel van het MOB-complex inmiddels is ontstaan, d.m.v. de vestiging van (circulair werkende) kunstenaars.

Met de ontwikkeling van het MOB-complex worden meerdere resultaten beoogd:

- Het plan zoals beschreven in de notitie met uitgangspunten geeft deels uitvoering aan de voor het MOB-complex in de (ontwerp) Omgevingsvisie beoogde invulling.
- Een duurzame invulling van een terrein dat zeer beperkt inzetbaar is;
- De verontreiniging op het MOB-complex wordt gesaneerd;
- Een circulair gemeentedeput wordt op een deel van het MOB-complex gerealiseerd, met als opbrengst een aanzienlijke verlaging van CO-reductie;
- Logistieke processen van de afdeling Beheer en Onderhoud worden geoptimaliseerd waardoor exploitatielasten dalen;
- Onderzoek naar de ruimtelijke mogelijkheden om een (inmiddels ontstane) creatieve 'broedplaats' structureel in te passen.

### *Geografische duiding Circusterrein en MOB-complex*



### Aanleiding

Met de vaststelling van de projectopdracht voor de herontwikkeling van het Circusterrein is opdracht gegeven het Circusterrein vrij te maken en voor te bereiden op een binnenstedelijke ontwikkeling, ten behoeve van wonen, werken en maatschappelijke functies. Een deel van het Circusterrein wordt gebruikt voor opslag en overslag van materialen die van belang zijn voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte in Hilversum, een kerntaak van de gemeente. Hierop is de zoektocht naar een nieuwe locatie gestart om dit naar te verplaatsen. Bij het opstellen van een programma van eisen voor een nieuw gemeentedept is aanleiding ontstaan om afwegingen te maken in hoe de inrichting van een nieuwe locatie zou moeten worden om te kunnen voldoen aan de behoeften in het beheren van de Hilversumse openbare ruimte. Een van resultaten hiervan is dat er noodzaak is om de overstap te maken naar een circulaire werkwijze, om zo tot een reductie van CO<sub>2</sub>-uitstoot en besparing van werkruimte te komen. Een bijkomend voordeel is dat de exploitatielasten hier ook mee verlaagd kunnen worden.

Een haalbaarheidsonderzoek en afstemming met Provincie Noord-Holland (het bevoegd gezag) heeft uitgewezen dat een deel van MOB-complex kansrijk is om een circulair gemeentedept te realiseren. Provincie Noord-Holland is het bevoegd gezag omdat het MOB-complex grotendeels onderdeel is van Natuur Netwerk Nederland (NNN-gebied). In de notitie met uitgangspunten zijn de voorwaarden van het bevoegd gezag opgenomen. Hierbij is belangrijk op te merken dat één van de voorwaarden is dat de ontwikkeling niet leidt tot vermeerdering van verharding/bebouwing: de huidige verharding/bebouwing wordt (grotendeels) gesloopt en de hoeveelheid m<sup>2</sup> hiervan wordt benut om het o.a. gemeentedept mee te realiseren.

Het MOB-complex wordt momenteel ingevuld met tijdelijke gebruikers om onrechtmatige toe-eigening door derden te voorkomen. Dit wordt gedaan middels tijdelijke en direct opzegbare gebruikersovereenkomsten om leegstandsbeheer toe te passen. Inmiddels is hierdoor een creatieve 'broedplaats' ontstaan die van toegevoegde waarde is in het uitdragen van een deel van de Hilversumse

culturele waarden. De mogelijkheid om deze functie te bestendigen wordt nader onderzocht en indien mogelijk, ingepast in het plan tot ontwikkeling. De rest van het terrein – het overgrote deel, in het midden en het zuiden – wordt natuurgebied.

*Luchtfoto MOB-complex*



### Vervolgtraject

In het eerste kwartaal van 2024 organiseren we een beeldvormende sessie (BVS) met de gemeenteraad om een eerste schets te bespreken. Eind 2024 volgt naar verwachting een raadsvoorstel, ter vaststelling van een definitief ontwerp.

Het haalbaarheidsonderzoek naar geschiktheid geeft aanleiding tot (verdiepend) vervolgonderzoek. Dit vervolgonderzoek wordt zo spoedig mogelijk gestart en is van belang voor een gedegen ruimtelijke onderbouwing in de planologische procedure.

Vooruitlopend wordt een saneringsplan opgesteld en met het bevoegd gezag (Provincie Noord-Holland) en het ministerie van Defensie afgestemd. Met laatstgenoemde zijn – als voormalig gebruiker van het MOB-complex – contractuele afspraken over een deel van de financiële dekking van de saneringslasten. Er is sprake van een deadline voor het veiligstellen van de bijdrage van het ministerie. Om deze deadline te halen zal de verdere dekking van de saneringslasten via de Voorjaarsnota 2024 worden aangevraagd. In aanloop naar de aanvraag in de Voorjaarsnota wordt de ontwikkeling van het MOB-complex verder losgekoppeld van het project voor flexwoningen op het Circusterrein.

### Tijdljn

Hieronder de tijdljn voor het project, tot aan besluitvorming, voor zover dat nu is te voorzien en dus slechts als leidraad:

### Fase 1a - besluitvorming

- |                                                                 |                   |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|
| - Beeldvormende sessie op het zoekgebied en een eerste schets   | Q1 2024           |
| - Besluitvorming financiering sanering (via Voorjaarsnota 2024) | Q2 / Q3 2024      |
| - Besluitvorming raad DO en uitvoeringskrediet                  | Q4 2024 / Q1 2025 |
| - Besluitvorming raad omgevingsplan (bestemmingsplan)           | vanaf Q1 2025     |

### Fase 1b - parallelle uitvoering

- |                                                                    |                     |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|
| - Ontwerpfase en ruimtelijk onderzoek                              | Q4 2023 tot Q3 2024 |
| - Participatieproces met betrekking tot het onderdeel natuurgebied | Q1 / Q3 2024        |
| - Voorbereiding en goedkeuring saneringsplan (bevoegd gezag)       | Q1 2024 / Q4 2025   |
| - Start uitvoering saneringen en herinrichting                     | Q4 2024 / Q1 2025   |

## Financiën

- De kosten voor sanering en sloop worden geraamd op circa € 2 mln. Bij een tijdige uitvoering draagt het ministerie van Defensie hierin bij ad € 260.000,-. Voor de dekking van het restant (€ 1,74 mln.) wordt beoogd dit aan te vragen bij de Voorjaarsnota 2024.
- De kosten voor ruimtelijk onderzoek worden geraamd op circa € 50.000,-. De onderzoekskosten kunnen worden gedekt uit het bestaande budget voor het Circusterrein, dat de aanleiding is voor het voorliggend plan voor het MOB-complex. De projecten Circusterrein en MOB-complex worden dan ook verder losgekoppeld van elkaar.
- De kosten voor de realisatie van een gemeentedeput worden geraamd op een bandbreedte van € 1,2 tot € 1,5 miljoen. De realisatiekosten kunnen worden gedekt uit het in het meerjarig investeringsprogramma opgenomen investeringskrediet (jaarschijf 2024) voor een gemeentedeput.
- De kosten voor het herinrichten van het natuurgebied zijn mede afhankelijk van de uitkomsten van het ruimtelijk onderzoek en kunnen om die reden pas op een later moment geraamd worden en worden voorzien van dekking.

De realisatiefase en de te doorlopen ruimtelijke procedure (op basis van de Omgevingswet, ingaande 1 januari 2024) worden nader uitgewerkt in het raadsvoorstel over het DO en het uitvoeringskrediet. Op basis van deze tijdlijn zou de sanering van het MOB-complex medio 2025 afgerond kunnen zijn en de integrale ontwikkeling van het terrein eind 2025.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,  
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top

---

#### Bijlage(n):

1. Uitgangspunten 'Ontwikkeling MOB-complex'
- 1a. Haalbaarheidsonderzoek RoyalHaskoning DHV
- 1b. Contouren zoekgebied gemeentedeput

Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op [internet](#) onder "Vergaderstukken", B en W-vergadering van 21 november 2023.