

VOORSTEL

zaaknummer: 1267449
afdelingsnaam: Leefomgeving
steller: Rob Boer, van den
telefoonnummer: 0638712512

onderwerp: Verlenging intentieovereenkomst Kleine Drift 41 - Van Son (1221)

Voorstel

1. Bijgevoegde "Allonge intentieovereenkomst Kleine Drift 41 – Van Son" aan te gaan met Van Son Real Estate B.V. en B.V. De Koster cs Makelaars.
2. De raad te informeren door middel van bijgaande raadsinformatiebrief.

Samenvatting

De initiatiefnemer van de herontwikkeling van het Van Son terrein aan de Kleine Drift 41 te Hilversum heeft het college verzocht om de aflopende intentieovereenkomst vanaf 30 maart 2023 met een jaar te verlengen. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat ze de verdere ontwikkeling van het project niet zelf uitvoeren, maar op zoek gaan naar een geschikte partij om de ontwikkel- en grondpositie over te nemen. Tot dusverre is de initiatiefnemer nog niet tot overeenstemming gekomen met een geschikte kandidaat. Dit heeft te maken met onzekerheden rond Chw bestemmingsplan 1221 (i.v.m. beroepsprocedure) en de bodemgesteldheid van het terrein. Beide onzekerheden kunnen komend jaar worden weggenomen omdat binnen een half jaar uitspraak wordt verwacht van de Raad van State over het bestemmingsplan en er een nieuw bodemonderzoek wordt opgesteld. Vanwege de kwaliteitsimpuls die de herontwikkeling van het van Son terrein aan 1221 kan bieden wordt medewerking verleent aan de gevraagde verlenging.

Inleiding

De ontwikkellocatie Van Son betreft het terrein van de drukinktfabriek Van Son, gelegen aan de Kleine Drift 41. De drukinktfabriek was sinds 1921 operatief in Hilversum en heeft per januari 2022 de deuren gesloten. Nadien heeft de eigenaar op 1 maart 2022 een planvoorstel bij de gemeente ingediend. Het planvoorstel vormde een goede basis om tot een Locatieontwikkelplan te komen binnen de gestelde kaders van het beeldkwaliteitsplan en de gebiedsagenda 1221. De gemeente heeft daarom op [30 maart 2022](#) een intentieovereenkomst gesloten met Van Son Real Estate B.V. en B.V. De Koster cs Makelaars om gedurende één jaar de haalbaarheid van het plan nader te onderzoeken. Inmiddels is de looptijd van de intentieovereenkomst bijna verstreken en heeft de initiatiefnemer een verzoek gedaan tot verlenging van de intentieovereenkomst.

Probleemstelling/doel

De initiatiefnemer heeft eerder aangegeven dat ze de verdere ontwikkeling van het project niet zelf uitvoeren, maar op zoek gaan naar een geschikte partij om de ontwikkel- en grondpositie over te nemen. Deze partij moet vervolgens ook zorg dragen voor het opstellen van het Locatieontwikkelplan. Tot dusverre is de initiatiefnemer nog niet tot overeenstemming gekomen met een geschikte kandidaat. Verlenging van de intentieovereenkomst met een jaar helpt bij het creëren van meer zekerheden voor de potentiële kopers.

Argumenten

1.1 Binnen een jaar zal er meer duidelijkheid zijn over Chw bestemmingsplan 1221

Door de lopende beroepsprocedure bij de Raad van State tegen het Chw bestemmingsplan 1221 is er nog onzekerheid wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk wordt. Aangezien het gebiedspaspoort voor het van Son terrein onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, zorgt dit voor voorzichtigheid bij geïnteresseerde kopers. De uitspraak door de Raad van State wordt binnen een half jaar verwacht, waardoor binnen de looptijd van de verlenging duidelijk moet worden of dit bouwplan planologisch mogelijk is.

1.2 Binnen een jaar zal er meer duidelijkheid zijn over de bodemgesteldheid

Bij de verkoopdocumentatie zit momenteel een sterk verouderd bodemrapport, waardoor potentiële kopers risico's zien op hoge onvoorziene saneringskosten. Om deze onzekerheid weg te nemen laat de eigenaar een nieuw onderzoek doen naar mogelijke bodem- en grondwaterverontreiniging op het gehele terrein. Dit onderzoek zal binnen de looptijd van de verlenging worden afgerond, waardoor ook op dit onderdeel duidelijkheid komt.

1.3 Herontwikkeling van Son terrein is nog steeds zeer wenselijk voor 1221

Voor 1221 geeft herontwikkeling van het van Son terrein een belangrijke kwaliteitsimpuls aan een momenteel grotendeels leegstaand terrein midden in de wijk. Voor alle partijen is het dan ook van belang om een goede ontwikkelaar te vinden die deze herontwikkeling een vervolg kan geven.

Kanttelingen

1.1 Mogelijk is er nog een verlenging van de intentieovereenkomst nodig voordat er een anterieure overeenkomst kan worden gesloten

Door de genoemde onzekerheden onder argument 1.1 en 1.2 komt een verkoop van het Van Son terrein waarschijnlijk pas rond in de tweede helft van 2023. Mogelijk is hierdoor onvoldoende tijd resterend om voor 30 maart 2024 een locatieontwikkelplan gereed te hebben, als basis voor een anterieure overeenkomst. In dat geval kan een verlenging worden aangegaan met de nieuwe eigenaar indien er voldoende voortgang blijft op het project.

Financiën, middelen & capaciteit

Met de verlenging van de intentieovereenkomst kunnen ook in het vervolg de ambtelijke kosten voor dit project op de initiatiefnemer worden verhaald.

Uitvoering

Naar verwachting zal één van de vele geïnteresseerde partijen komend jaar wel doorpakken, wanneer er zekerheid is gekomen over de bodemgesteldheid van het terrein en de uitspraak van de Raad van State over Chw bestemmingsplan 1221 bekend is. Vervolgens zal de nieuwe ontwikkelaar een Locatieontwikkelplan opstellen en met de gemeente toewerken naar een anterieure overeenkomst. Na deze stappen kan een omgevingsvergunning voor het bouwplan worden aangevraagd.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

1. Allonge intentieovereenkomst Kleine Drift 41 - Van Son
2. Raadsinformatiebrief verlenging intentieovereenkomst Kleine Drift 41 – Van Son