

UITGANGSPUNTEN

Ontwikkeling MOB-complex (Noodweg/Rading)

Geografische duiding Circusterrein en MOB-complex



Inleiding

Het project 'Herontwikkeling Circusterrein' is in 2022 van start gegaan. De opdracht daarvoor bestaat uit het vrijmaken van een deel van het Circusterrein en het terrein voorbereiden voor herontwikkeling ten behoeve van flexwoningen. Een groot deel van de huidige functies op het Circusterrein wordt gebruikt door gemeente Hilversum, voor de opslag en overslag van grond en materialen voor het beheer en onderhoud van de Hilversumse openbare ruimte: dit zijn gemeentelijke functies. Met het project voor de herontwikkeling van het Circusterrein is er noodzaak ontstaan de gemeentelijke functies te verplaatsen naar een passende locatie elders in Hilversum. Daarmee ontstaat de gelegenheid op deze nieuwe locatie de werkwijze voor beheer en onderhoud van de openbare ruimte van Hilversum verder te optimaliseren. Het is van groot belang de transitie te maken naar een circulaire werkwijze, ten gunste van de CO₂-uitstoot, het verder optimaliseren van de logistiek voor het beheer en onderhoud van de Hilversumse openbare ruimte en het verlagen van de exploitatielasten. Dit is te realiseren door de ontwikkeling van een circulair gemeentedept.

Na onderzoek naar locatiemogelijkheden om een circulair gemeentedept te ontwikkelen, is de gemeente uitgekomen op het MOB-complex en is – in opdracht van de gemeente – door RoyalHaskoning DHV een haalbaarheidsonderzoek (bijlage 1a) uitgevoerd. De uitkomst hiervan is dat een deel van het MOB-complex kansrijk is om een circulair gemeentedept op te realiseren.

Daarnaast geldt voor het MOB-terrein een opgave die op zichzelf staat: het terrein is grotendeels onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) maar is vervuild. Het bevoegd gezag voor NNN is Provincie Noord-Holland. Het terrein wordt momenteel tijdelijk ingevuld middels leegstandsbeheer om onrechtmatige toe-eigening door derden te voorkomen. De tijdelijke invulling wordt voornamelijk gedaan door middel van voornamelijk verhuur aan (circulair werkende) creatieve ondernemers. Hierdoor is mettertijd een zgn. creatieve 'broedplaats' ontstaan, welke van toegevoegde waarde is voor het uitdragen van de Hilversumse culturele waarden. Het is de ambitie om deze 'broedplaats' permanent ruimte te geven op het MOB-complex. Met ontwikkeling van het MOB-complex ontstaan kansen deze functie te bestendigen.

Doel

De gemeente is als eigenaar van het complex de ontwikkelende partij. 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.

Het college stelt het noordwestelijk deel als zoekgebied vast (bijlage 1b, contouren zoekgebied gemeentedeput) waarin de uitgangspunten van het bevoegd gezag (Provincie Noord-Holland) tot uiting kunnen komen in een ontwerp. Dit zal, na een beeldvormende sessie met de raad, resulteren in een ontwerp dat aan de raad op een later moment wordt voorgelegd ter vaststelling. De uitgangspunten van het bevoegd gezag zijn als volgt:

- De reeds aanwezige hoeveelheid m² aan verharding wordt benut (door sloop en nieuwbouw) om tot een herindeling van het MOB-complex te komen, zodat wordt voorkomen dat er verharding wordt toegevoegd.
- Het noordwestelijk deel kan worden ingezet voor een door de gemeente gewenste ontwikkeling van een circulair gemeentedeput, met ook inpassing van ruimte voor een creatieve 'broedplaats'. Het noordwestelijk deel bevat namelijk de meeste bebouwing/verharding. Door in dit deel de ontwikkeling te concentreren, is in de minste mate een aanpassing van NNN-grenzen nodig.
- Het restant, het midden en het zuidelijk deel van het MOB-complex, wordt na sanering van de aanwezige vervuiling bestemd en ingericht als natuurgebied.

Aanpak

Met het vaststellen van het zoekgebied voor het gemeentedeput wordt mede richting gegeven aan het ontwerpproces voor het gehele MOB-complex. Hierbij is het ontwerpen van een gemeentedeput een eerste stap en parallel hieraan krijgt de invulling van de rest van het MOB-complex ook vorm, met de bedoeling dat binnen het zoekgebied voor het gemeentedeput ook de mogelijkheden tot inpassing van de creatieve 'broedplaats' onderzocht worden. De rest van het terrein wordt bestemd en ingericht als natuurgebied. Voor de realisatie van een gemeentedeput is inmiddels een integraal ruimtelijk haalbaarheidsonderzoek (bijlage 1a). De uitkomst is dat het MOB-complex een kansrijke locatie is hiervoor, echter is er aanvullend ruimtelijk onderzoek nodig voor een gedegen ruimtelijke onderbouwing. De uitkomst van het aanvullend onderzoek en advisering daarop wordt verwerkt in een later op te leveren voorstel. Dit ruimtelijk onderzoek kan van start na het vaststellen van het zoekgebied voor het gemeentedeput. Na het vaststellen hiervan stellen we achtereenvolgens een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO) op, conform de gebruikelijke ruimtelijke procedure. Het ontwerp zal zich richten op een nieuwe, duurzame invulling van het gehele terrein.

Voor het deel van het MOB-complex dat als natuurgebied bestemd wordt, organiseren we een participatietraject voor belanghebbenden. Het participatieniveau voor het natuurgebied zal informerend en raadplegend zijn. In de fase richting het definitief ontwerp is het participatietraject informatief, waarbij de definitieve keuzes worden toegelicht. Veel expertise is reeds aanwezig binnen de gemeente welke, waar nodig, aangevuld zal worden met externe expertise.

Luchtfoto MOB-complex



Belanghebbenden

Provincie Noord-Holland, gemeente Wijdmeren (m.n. bewoners van Loosdrecht en gebruikers van de omgeving), GNR, Vliegveld Hilversum en Landgoed Zonnestraal zullen geïnformeerd worden in het ontwerpproces voor het natuurgebied. In de fase van het (inmiddels uitgevoerd) haalbaarheidsonderzoek (bijlage 1a) is Provincie Noord-Holland – als bevoegd gezag voor de provinciale omgevingsverordening en de wet voor de natuurbescherming – reeds betrokken geraakt omdat een groot deel van het MOB-complex formeel onderdeel is van NNN-gebied (Natuur Netwerk Nederland). Met de provincie is vervolgens, aan de hand van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek, een denkrichting voor een ontwerp afgestemd en de haalbaarheid in relatie tot de NNN-belangen afgewogen. Hieruit is voortgekomen dat het project kansrijk is zolang de NNN-belangen niet geschaad worden, welk prima haalbaar is door enkel het aantal m² aan bestaande verharding/bebouwing te benutten voor herontwikkeling. Hierdoor wordt geen nieuwe verharding/bebouwing toegevoegd. De overige betrokkenen moeten nog benaderd worden welk zal geschieden in de vorm van een informatiebijeenkomst, ter voorbereiding op verdere participatie. Voorts zal de website www.bouwenaanhilversum.nl worden benut om betrokkenen op de hoogte te houden van het proces en de planvorming.

Integraal beleid

In de projectopdracht voor het Circusterrein is aangegeven hoe het MOB-complex als zoeklocatie zou worden onderzocht op de haalbaarheid voor de realisatie van een gemeentedeput. Uit het haalbaarheidsonderzoek (bijlage 1) van RoyalHaskoning DHV is gebleken dat het terrein kansrijk is als ontwikkellocatie. Hierbij is het terrein opgedeeld in drie opties: het zuidelijk deel, het middelste deel en het noordwestelijk deel. Uit afstemming met Provincie Noord-Holland in de fase van het haalbaarheidsonderzoek is vervolgens gebleken dat, gezien de huidige ligging van de NNN-grenzen en het aansluiten van Vliegveld Hilversum op het zuidelijk deel (met betrekking tot externe veiligheid), het noordwestelijk deel het meest kansrijk is om ons verder en verdiepend op te richten om tot een ontwerp voor de realisatie van een gemeentedeput te kunnen komen. Waarbij ook mogelijkheden bestaan om ruimte te maken voor creatieve functies. Het restant van het MOB-complex (midden en zuid) wordt beoogd om – na sanering – te bestemmen en in te richten als natuurgebied.

Zuidelijke deel



Middendeel



Noordwestelijke deel



In het ontwerpproces wordt integraal beleidsmatige input opgehaald voor het definitief ontwerp. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld het Programma Groen, het watermanagementplan, het mobiliteitsbeleid met betrekking tot transport van afvalstromen, het handboek voor de openbare ruimte en de ambities om meer circulariteit in te passen in de uitvoering van het beheer en onderhoud van de Hilversumse openbare ruimte: een gemeentedeput dat circulair opereert draagt in grote mate bij aan de verduurzamingsambities van gemeente Hilversum. De beoogde CO2-besparing die dit kan opleveren zal onderdeel uitmaken van de nader uit te werken business case, zowel in financiële als maatschappelijke baten.

Gemeenteraad

De komende periode wordt de gemeenteraad op meerdere momenten betrokken:

- Met de raad wordt in Q1 2024 in een beeldvormende sessie het zoekgebied en een eerste schets met mogelijkheden besproken op meerdere punten: de positionering van een gemeentedeput, het inpassen van een creatieve 'broedplaats' en de verdere invulling als natuurgebied van het restant van het complex.
- Een voorlopig ontwerp wordt voorgelegd ter vaststelling en kan hierna ter inzage worden gelegd.
- De raad besluit over een definitief ontwerp (na de termijn van ter inzage legging en verwerking van het doorlopen van een eventueel zienswijzen traject).

Parallel aan het ontwerpproces worden de noodzakelijke ruimtelijke onderzoeken voor het noordwestelijk deel uitgevoerd. Enerzijds is dit noodzakelijk voor een gedegen ruimtelijke onderbouwing in de planologische procedure. Daarnaast is dit ook van belang om verder te verscherpen of, en welke compensatie- en/of mitigerende maatregelen genomen moeten worden voor de ecologie in de omgeving, alsook verkeerskundige oplossingen en de planologische afscherming van andere functies in de omgeving (zoals de naastgelegen woonwijk in Loosdrecht, het vliegveld en het landgoed Zonnestraal).

'No regret' sanering

Tijdens het haalbaarheidsonderzoek (bijlage 1a) is gebleken dat het MOB-complex aanzienlijk vervuild is en momenteel een natuurwaarde heeft die nagenoeg nihil is. Bij de beëindiging van erfpacht van het Ministerie van Defensie (de vorige gebruiker) – in 2020 – zijn er contractuele afspraken gemaakt over de dekking van de saneringskosten van het complex. Het ministerie dekt een deel van de saneringskosten af, mits deze voor een bepaald moment gestart zijn. De deadline hierop is Q1 2025, mits de gemeente in 2024 tot een goedgekeurd saneringsplan komt. Om de deadline te halen is het noodzakelijk spoedig een saneringsplan op te stellen en deze ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst (als uitvoerende organisatie van het bevoegd gezag, per 1 januari 2024 Provincie Noord-Holland) voor te leggen. Een goedgekeurd saneringsplan en een start van de sanering in Q4 2024 of Q1 2025 stelt de contractueel afgesproken saneringsbijdrage van het ministerie van Defensie veilig. Deze bijdrage is circa € 260k (ex. BTW). De sanerings- en sloopkosten zijn geraamd op circa € 2 mln. De kosten voor de gemeente komen, na aftrek

van de bijdrage van het ministerie, hiermee uit op circa € 1,74 mln. De dekking van de sanerings- en sloopkosten wordt geregeld via de Voorjaarsnota 2024.

De wet op bodembescherming schrijft voor dat, om het terrein deels of geheel als natuurgebied te kunnen bestemmen, het terrein ontdaan moet zijn van de vervuiling. Daarnaast is er een aanbeveling uit het onderzoek *'Toekomstbestendige Heuvelrug en Vechtstreek'* om het watersysteem duurzaam te kunnen maken. Dit onderzoek is in gezamenlijkheid uitgevoerd door Regio Gooi & Vechtstreek, het Waterschap AGV, provincies Noord-Holland en Utrecht en het Rijk en betreft een vervolg op het regionaal onderzoek naar waterkwaliteit voor verschillende omgevingsvisies (o.a. Hilversum). Het gaat hierbij om het creëren van een maximaal infiltratielandschap waarbij elke bron van vervuiling wordt uitgesloten. De uitwerking van de hierboven genoemde aanbeveling wordt uitgewerkt door o.a. het Waterschap AGV. De uitkomsten hiervan worden meegenomen in de verdere planontwikkeling voor het MOB-terrein.

Relatie met andere visies en/of projecten

Het verstrekken van de hierboven beschreven ontwerpopdracht loopt parallel aan diverse andere trajecten. We zorgen voor onderlinge afstemming. Dan gaat het bijvoorbeeld om de volgende visies en projecten.

- Herontwikkeling Circusterrein: om tot een visievorming en herontwikkeling van het Circusterrein en de daaraan verbonden opdracht tot realisatie van flexwoningen te kunnen komen, is het vrijmaken van het Circusterrein (in fysieke zin) een eerste vereiste. Het MOB-terrein is kansrijk als definitieve locatie voor een aantal functies die zich momenteel op het Circusterrein bevinden. Het gronddepot op het Circusterrein is inmiddels verplaatst naar een compacte locatie elders op het Circusterrein, met een tijdelijke en inmiddels onherroepelijke omgevingsvergunning. Dit was noodzakelijk om ruimte te maken voor de ontwikkeling van flexwoningen. Om het gehele Circusterrein vrij te krijgen voor herontwikkeling is het noodzakelijk om op de voorgestelde stappen voor het MOB-complex door te pakken.
- De (ontwerp) Omgevingsvisie 2040: in de ambitie om verantwoord en toekomstbestendig (her)gebruik van materialen door te voeren past het MOB-terrein bij het profiel van een locatie om dit mogelijk te maken.
- Duurzaamheid: de realisatie van een circulair opererend gemeentedeput draagt in grote mate bij aan een CO₂-besparing door een verminderd gebruik van materialen, aan- en afvoerbewegingen en optimalisatie in de bedrijfsprocessen van de afdeling Beheer & Onderhoud.
- Landgoed Zonnestraal: de eigenaren van landgoed Zonnestraal zitten in een visieontwikkelingstraject het landgoed. De inzet van de eigenaren is om het landgoed ruimtelijk en functioneel voor te bereiden op de toekomst. Gemeente Hilversum is hierover in gesprek met de eigenaren. Het landgoed ligt naast het MOB-terrein. De eventuele komst van een depot op het MOB-terrein kan mogelijk een effect hebben op het nabijgelegen landgoed. De samenhang tussen de visieontwikkeling voor Landgoed Zonnestraal en de ontwikkeling van het MOB-complex wordt nader onderzocht en geparticipeerd met de ontwikkelaar voor Landgoed Zonnestraal.

Tijdlijn

Hieronder de tijdlijn 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 |

Kosten

- 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 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.

Bijlagen

- 1a. Haalbaarheidsonderzoek RoyalHaskoning DHV
- 1b. Contouren zoekgebied gemeentedeput