GEMEENTE HILVERSUM
POSTBUS 9900
1201 GM HILVERSUM

BEZOEKADRES:
RAADHUIS
DUDOKPARK 1
TELEFOONNUMMER: 14 035
WWW.HILVERSUM.NL

Aan de gemeenteraad
cc commissieleden
cc pers

DATUM 7 januari 2025
ZAAKNUMMER 1907715
BEHANDELD DOOR Harold Hazeleger
TELEFOON +31356292998
UW KENMERK 1924593
BIJLAGEN -
BETREFT Stand van zaken herontwikkeling MOB-complex

Geachte raadsleden,

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren wij u over de actuele stand van zaken rondom de herontwikkeling van het MOB-complex. De herontwikkeling betreft het slopen van opstallen en saneren van de bodem, de ontwikkeling van een circulair gemeentedepot, en het borgen van de huidige maatschappelijke bedrijfseconomische activiteiten gericht op duurzaamheid en circulariteit. Naast de structurele P&C cyclus is uw raad in november 2023 voor het laatst geïnformeerd over de herontwikkeling.

In deze collegebrief informeren wij u achtereenvolgens over:

- Sloop en sanering
- Overdracht aan het Goois Natuurreservaat (GNR)
- Compensatieovereenkomst Natuurnetwerk Nederland (NNN)
- Wijziging Omgevingsplan
- Verhuur, leegstandsbeheer en eigendomsstrategie
- Vervolg

1. Sloop en sanering
De sloop van de opstallen en de sanering van het terrein is nagenoeg afgerond. Hiervoor heeft de raad in de afgelopen jaren € 3 mln beschikbaar gesteld. Hiervan is € 1 mln gereserveerd voor de nog uit te voeren vereiste afgraving van 1 meter van de bovenste laag (zie 1.4). De opstallen zijn gesloopt, alle saneringsspots zijn verwijderd, met uitzondering van één laatste locatie. De oorspronkelijke planning was om de werkzaamheden te voltooien in december 2025. Twee onverwachte vondsten hebben echter geleid tot vertraging en aanvullende werkzaamheden, namelijk de vondst van een dassenburcht en de vondst van ampullen en vaten in bodem.

1.1 Dassenburcht
Bij de resterende saneringslocatie is een dassenburcht aangetroffen. Conform de geldende natuurwetgeving (o.a. Habitat-richtlijn en soortenbescherming) zijn de werkzaamheden binnen een straal van 20 meter stilgelegd en mag er binnen een straal van 250 meter geen kaalkap van houtopstand plaatsvinden. Hierdoor loopt het project circa één jaar vertraging op.

Om de sanering te kunnen afronden, zijn de volgende stappen noodzakelijk:

- Onderzoek naar het gebruik van de burcht, dit loopt nu en is bijna afgerond;
- Een monitoringsperiode, dit loopt nu en is bijna afgerond;
- Overleg met omgevingsdienst over benodigde compenserende maatregelen;
- De compenserende maatregelen vastleggen in het activiteitenplan, middels een wijziging op het huidige plan, eerste gesprekken hiertoe zijn reeds opgestart;
- Instemming van omgevingsdienst op activiteitenplan;
- Realisatie van compenserende maatregelen waaronder waarschijnlijk een kunstburcht;
- Monitoring totdat de dassen de kunstburcht gebruiken;
- Vrijgave van het gebied voor sanering van de laatste spot.

1.2 Historische ampullen en vaten
In de ondergrond zijn ampullen en vaten aangetroffen, vermoedelijk uit de Eerste Wereldoorlog. Deze moeten handmatig worden geborgen en gezeefd om deze te kunnen aanbieden bij een erkend verwerker. Dit brengt extra tijd en kosten met zich mee, al passen deze werkzaamheden wel binnen de vertraging die ontstaat door de dassenburcht.

1.3 Afstemming met Defensie
Met Defensie is in een vaststellingsovereenkomst vastgelegd dat de sanering uiterlijk 4 december 2025 gereed moet zijn voor het ontvangen van een bijdrage van € 260.000 in de saneringskosten. Door de onverwachte vondsten is uitstel aangevraagd. Er is één jaar uitstel verleend door Defensie, dus tot 4 december 2026. Daarnaast wordt binnenkort met Defensie contact opgenomen over een aanvullende bijdrage die samenhangt met aanvullende vervuiling die bij de werkzaamheden is aangetroffen.

1.4 Achtergrondwaarde bodemkwaliteit
Het uitvoeren van de bodemsanering is gemeld bij de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek. In deze melding is voor wat betreft de aanpak van de sanering in het gebied met de toekomstige functie natuur uitgegaan van de terugsaneerwaarde landbouw/natuur. Dit betekent dat - om deze terugsaneerwaarde te bereiken - vrijwel het gehele gebied minimaal 0,5 meter afgegraven zou moeten worden. In de programmabegroting 2026 is hiervoor € 1 mln voor gereserveerd. In het ten behoeve van de (inmiddels verleende) omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit opgestelde activiteitenplan is er echter van uitgegaan dat de sanering wordt beperkt zodat zoveel mogelijk vegetatie wordt gespaard waardoor dieren, waaronder de beschermde das, steenmarter en boommarter, het gebied kunnen blijven gebruiken. Daarnaast is ook bij de compensatieovereenkomst NNN (zie punt 3) er van uitgegaan dat de bodem in het zuidelijke deel van het MOB-complex (alleen) binnen de saneringscontouren gesaneerd wordt. Om te voldoen aan de uitgangspunten in de omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit en de compensatieovereenkomst NNN én om mogelijk kosten te besparen is ervoor gekozen aanvullend onderzoek te laten uitvoeren door Wageningen University & Research (WUR) of de huidige achtergrond waarde Industrie ook voldoet en zo de huidige ecologie niet te verstoren. Het verstoren van de ecologie is in de ogen van de gemeente niet gewenst en weegt zwaarder dan het terugsaneren van klasse industrie naar natuur.

De resultaten van het lopende onderzoek van WUR zijn nog niet beschikbaar. Zodra de uitkomsten beschikbaar zijn, kan een goede inschatting worden gegeven over eventuele uitloop en in welke mate de gereserveerde € 1 mln noodzakelijk is. We verwachten de onderzoeksresultaten in maart 2026. Over de

uitkomsten van het onderzoek en de effecten daarvan zullen het college en de raad te zijner tijd over worden geïnformeerd.

2. Overdracht aan het Goois Natuurreservaat (GNR)
De gesaneerde delen van het terrein zijn in eigendom bij de gemeente. Het is de intentie om een deel van het terrein over te dragen aan het Goois Natuurreservaat. Dit in verband met de toekomstige natuurfunctie.

Het GNR heeft aangegeven geïnteresseerd te zijn in een overdracht. Momenteel vinden gesprekken plaats over de inrichting, beheerafspraken, juridische voorwaarden en het moment van overdracht met de intentie de gebieden na afronding van de saneringswerkzaamheden over te dragen. De overdracht moet passen binnen:
- de eisen uit het activiteitenplan;
- de vereisten vanuit de NNN-compensatieovereenkomst inclusief bijlagen met de provincie.

3. Compensatieovereenkomst Natuurnetwerk Nederland (NNN)
Met de provincie Noord-Holland wordt een compensatieovereenkomst NNN gesloten voor de ontwikkeling van het gemeentedepot op het MOB-complex in relatie tot Natuurnetwerk Nederland (NNN), een beschermingsregime binnen de provinciale Omgevingsverordening. Om vanuit de provincie toestemming te krijgen voor deze (nieuwe) activiteit is het noodzakelijk dat compensatie plaatsvindt en dat het geheel aan compenserende maatregelen leidt tot een duidelijk aantoonbare meerwaarde voor het NNN voor wat betreft kwaliteit en samenhang. Deze meerwaarde is voor de ontwikkelingen op het MOB-complex aangetoond in het Compensatieplan Meerwaardebepaling, dat onderdeel is van de compensatieovereenkomst.
De compensatie houdt kortgezegd het volgende in: Momenteel is het NNN-gebied binnen het MOB-complex versnipperd aanwezig. De NNN-gronden zullen met de overeenkomst worden geclusterd in één aaneengesloten natuurgebied (ook wel deelgebied 3 genoemd) en worden heringericht, zodat een duidelijke meerwaarde ontstaat. Het doel is dit deel van het toekomstige NNN-gebied op het MOB-complex aan het GNR over te dragen. Op deelgebied 2, waar het gemeentedepot wordt aangelegd, zal het NNN-regime verdwijnen.
Voor de compensatieovereenkomst zal een separaat besluitvormingstraject worden doorlopen.

4. Wijziging Omgevingsplan
Binnen het Omgevingsplan Hilversum, onderdeel bestemmingsplan Buitengebied 2013 heeft het terrein de bestemming ‘Maatschappelijk-Militair’. De herontwikkeling van het MOB-complex is niet mogelijk binnen deze bestemming. Het omgevingsplan zal hiertoe moeten worden gewijzigd. Doel is de wijziging ter vaststelling voor te leggen aan uw raad in het vierde kwartaal van 2026, vóór afronding van de grondsanering.

5. Verhuur, leegstandsbeheer en eigendomsstrategie
Voor het beheer van de bestaande gemeentelijke loodsen die momenteel middels leegstandbeheer worden verhuurd aan kunstenaars en houtrecycling wordt een afweging voorbereid hoe de loodsen op langere termijn te beheren, waarbij tegelijkertijd de huidige functies worden behouden. Enerzijds middels het vastleggen van de bestemming in het omgevingsplan, anderzijds middels een logisch beheer van de loodsen. De varianten zijn:
- voortzetten van huidige strategie in het leegstandsbeheer;
- voortzetten of uitbreiden van langdurige verhuur;
- verkoop van opstallen aan ontwikkelende partijen.
Waarbij in het licht van behoud van het maatschappelijke vastgoed langdurige verhuur de voorkeur geniet.

6. Voorbereiding investeringsbesluit gemeentedepot

Een van de invullingen van het MOB-complex is het gewenste circulair gemeentedepot. De raad heeft een investeringskrediet van € 1,5 mln beschikbaar gesteld, waarvan onder andere het tijdelijke gemeentedepot op het Circusterrein is gerealiseerd. Door voortschrijdende inzichten voorzien we een hogere investering voor het definitieve gemeentedepot. Voor de juiste toelichting en onderbouwing wordt het investeringsbesluit voorbereid waarin de effecten en onderbouwing nader worden uitgewerkt.

7. Vervolg

De komende periode worden onder andere de volgende stappen gezet:

- afronding monitoring en benodigde maatregelen t.b.v. de dassenburcht;
- afronding sanering van de laatste spot zodra dit ecologisch is toegestaan;
- verdere uitwerking van de overdracht aan het GNR;
- ondertekening van de NNN-compensatieovereenkomst;
- afronding WUR-onderzoek naar ecologische achtergrondwaarde;
- procedure wijziging Omgevingsplan
- afweging en besluitvorming over de eigendomsstrategie van de loodsen;
- voorbereiding van het investeringsvoorstel 'Realisatie gemeentelijk depot. Zodra het investeringsvoorstel gereed is, wordt dit u voorgelegd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
mr. C.P. Torres Barrera	dr. ir. G.M. van den Top