Raadsinformatiebrief

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	1886772
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2025-83
Portefeuillehouder	F.G.J. Voorink	Datum	4 december 2025
Informatie bij	D. Bout	Tel. nr.	+31356292326

Onderwerp

Aangaan intentieovereenkomst met Beryllus Thebe B.V.

Kernboodschap

Op 25 november 2025 heeft het college besloten een intentieovereenkomst aan te gaan met Beryllus Thebe B.V. om de haalbaarheid van een initiatief voor ontwerp en realisatie van 70 appartementen op kavel H (zie figuur 1) op het Arenapark in Hilversum te onderzoeken en uit te werken.

Aanleiding

In juli 2023 heeft de gemeenteraad het Stedenbouwkundig Plan Sportpark Hilversum vastgesteld. Doel van het plan is om het bestaande kantoren en voorzieningen gebied te transformeren naar een aantrekkelijk gemengd woon-en werkgebied met de nadruk op sport en bewegen. Onderdeel van dit plan is de herontwikkeling van kavel H (zie figuur 1). Op kavel H staat het voormalig kantoorgebouw van de Rabobank dat nu tijdelijk in gebruik is als opvang voor Oekraïners. Beryllus Thebe B.V. heeft het plan om op het huidige parkeerdek, aan de westzijde van de kavel en naast de tijdelijke opvang voor Oekraïners, appartementen te realiseren. De gemeente Hilversum en Beryllus Thebe B.V. hebben afspraken over de herontwikkeling van deze kavel vastgelegd in een intentieovereenkomst.

Doel van de partijen is om tijdens de intentiefase te komen tot een door partijen gedragen Locatie Ontwikkel Plan en een anterieure overeenkomst waarin o.a. de afspraken over een kavelpaspoort, een voorlopig ontwerp en kostenverhaal worden opgenomen.



Figuur 1 Kavels Sportpark Hilversum

Consequenties

Met het aangaan van de intentieovereenkomst worden de voorbereidingen voor ontwikkeling van een woonprogramma op het westelijk deel van kavel H gestart. De beoogde ontwikkeling is onderdeel van het vastgestelde Stedenbouwkundig Plan Sportpark en past goed in de beleidsdoelstellingen van de gemeente Hilversum: *mooi en betaalbaar wonen* en *een aantrekkelijke stad*. Met het plan worden ongeveer 70 appartementen toegevoegd aan de woningvoorraad van Hilversum, waarvan circa 80% in het betaalbare segment.

Vervolgtraject

Na ondertekening van de intentieovereenkomst gaan gemeente en Beryllus Thebe B.V. aan de slag met het afronden van het kavelpaspoort en het opstellen van een Locatie Ontwikkel Plan en anterieure overeenkomst. In de intentieperiode vindt ook de toetsing plaats door de gemeente van het Locatie Ontwikkel Plan en het voorlopig ontwerp. De verwachting is dat partijen in het 4^{e} kwartaal van 2026 de afspraken hierover kunnen vastleggen in een anterieure overeenkomst.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris, de burgemeester,

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

Bijlage(n):

1. Collegevoorstel intentieovereenkomst ontwikkeling kavel H Sportpark

Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op internet onder “Vergaderstukken”, B en W-vergadering van 2 december 2025.

VOORSTEL

zaaknummer:	1886772
afdelingsnaam:	Leefomgeving
steller:	David Bout
telefoonnummer	035 6291783
onderwerp:	Intentieovereenkomst met Beryllus Thebe B.V.

Voorstel

1. Een intentieovereenkomst aan te gaan met Beryllus Thebe B.V. voor de ontwikkeling van circa 70 appartementen op het Arenapark.

   De gemeenteraad te informeren door middel van bijgaande raadsinformatiebrief.

2.

Samenvatting

De gemeente Hilversum en Beryllus Thebe B.V. zijn van plan een intentieovereenkomst te sluiten over de ontwikkeling van circa 70 appartementen op het westelijk deel van kavel H (zie figuur 1) op het Arenapark in Hilversum. De beoogde ontwikkeling is opgenomen in het Stedenbouwkundig Plan Sportpark Hilversum dat in juli 2023 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Doel van de partijen is om tijdens de intentiefase te komen tot een door partijen gedragen Locatie Ontwikkel Plan en een anterieure overeenkomst waarin o.a. de afspraken over een kavelpaspoort, voorlopig ontwerp (VO) en kostenverhaal worden opgenomen.



Figuur 1 overzicht kavels gebiedsontwikkeling Sportpark Hilversum

Inleiding

In juli 2023 heeft de gemeenteraad het Stedenbouwkundig Plan Sportpark Hilversum vastgesteld. Doel van het plan is om het bestaande kantoren en voorzieningen gebied te transformeren naar een aantrekkelijk gemengd woon en werk gebied met de nadruk op sport en bewegen. Onderdeel van dit plan is de herontwikkeling van kavel H (zie figuur 1). Op kavel H staat het voormalig kantoorgebouw van de Rabobank dat nu tijdelijk in gebruik is als opvang voor Oekraïners. Beryllus Thebe B.V., eigenaar en initiatiefnemer, heeft het plan om op het huidige parkeerdek, aan de westzijde van de kavel en naast de tijdelijke opvang voor Oekraïners, appartementen te realiseren. De gemeente Hilversum en Beryllus Thebe B.V willen afspraken over de herontwikkeling van deze kavel vastleggen in een intentieovereenkomst.

Probleemstelling/doel

Doel van de intentieovereenkomst is te komen tot het opstellen en toetsen van een Locatie Ontwikkel Plan waarin partijen het beoogde programma en overige uitgangspunten en randvoorwaarden met betrekking tot ontwerp, beeldkwaliteit, bereikbaarheid, parkeren, duurzaamheid, groen, water etc. voor de ontwikkeling willen vastleggen.

Voorgaande onderdelen zijn verwoord in het concept kavelpaspoort (zie bijlage 4) dat als afsprakenkader zal dienen voor de beoogde ontwikkeling. Partijen willen hier in het begin van de intentiefase overeenstemming over bereiken. Het concept kavelpaspoort is een vertaling van het Stedenbouwkundig Plan. Met de ondertekening van de intentieovereenkomst hopen gemeente Hilversum en Beryllus Thebe B.V. te komen tot een Lokatie Ontwikkel Plan (inclusief voorlopig ontwerp) en een anterieure overeenkomst waarin afspraken worden vastgelegd over het kostenverhaal en het vervolgtraject.

Argumenten

1.1 Een van de eerste ontwikkelingen als aanjager van de gebiedsontwikkeling Sportpark Hilversum

Met het tekenen van de intentieovereenkomst worden afspraken over samenwerking, organisatie en kostenverhaal voor de beoogde ontwikkeling vastgelegd en de voorbereidingen voor ontwerp en realisatie van circa 70 appartementen getroffen. Het zal samen met de plannen voor kavel D (action sports-hal en een woonprogramma) één van de eerste kavelontwikkelingen van de gebiedsontwikkeling Sportpark zijn en mogelijk een aanjager voor andere ontwikkelingen in het gebied.

1.2 Nieuwe appartementen toegevoegd aan de woningvoorraad

Met het plan worden circa 70 appartementen toegevoegd aan de woningvoorraad van Hilversum, waarvan circa 80% in het betaalbare segment (sociaal-en middensegment). De beoogde ontwikkeling is onderdeel van het vastgestelde Stedenbouwkundig Plan Sportpark en past goed in de beleidsdoelstellingen van de gemeente Hilversum: *mooi en betaalbaar wonen* en *een aantrekkelijke stad*.

1.3 Kwaliteitsimpuls voor het Arenapark

De beoogde ontwikkeling zal een kwaliteitsimpuls geven aan het Arenapark en aan Hilversum. Het westelijk deel van kavel H, wat nu vooral een parkeerdek is, wordt getransformeerd naar een aantrekkelijk woongebied.

Kanttekeningen

1. *Vaststelling kaders en ontwerptraject lopen parallel*

   Met het ondertekenen van de intentieovereenkomst wordt gestart met het definitief afronden van het kavelpaspoort en het opstellen van een Locatie Ontwikkel Plan inclusief ontwerp door de ontwikkelaar. Parallel daaraan wordt door de gemeente nog de laatste hand gelegd aan het beeldkwaliteitsplan en de omgevingseffectrapportage (OER). Omdat nog niet alle kaders zijn vastgesteld, kan dit een risico zijn voor de ontwikkelaar/eigenaar.

2. *Gemeente en Beryllus Thebe B.V. komen niet tot overeenstemming over een anterieure overeenkomst*

   Er bestaat een kans dat gemeente en Beryllus Thebe B.V. niet tot overeenstemming komen over een anterieure overeenkomst. De beoogde ontwikkeling zal dan vertraging oplopen of niet gerealiseerd worden.

Financiën, middelen & capaciteit

De gemeente is wettelijk verplicht de kosten die zij maakt ten behoeve van de beoogde ontwikkeling te verhalen bij de initiatiefnemer. In de intentieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de hoogte van de door de gemeente te verhalen kosten voor de initiatieffase.

Als partijen tot een anterieure overeenkomst komen, worden daarin afspraken gemaakt over het verhalen van gemeentelijke kosten voor de volgende fase.

Uitvoering

Na positieve besluitvorming door het college wordt de intentieovereenkomst ondertekend en de raad door middel van bijgaande raadsinformatiebrief geïnformeerd. De intentieovereenkomst wordt ondertekend door de portefeuillehouder van het project Sportpark. Na ondertekening van de intentieovereenkomst wordt eerst het kavelpaspoort afgerond, gaat Beryllus Thebe B.V. aan de slag met

het opstellen van een Locatie Ontwikkel Plan en doet de gemeente de toetsing daarvan. Gezamenlijk stellen gemeente en Beryllus Thebe B.V. een anterieure overeenkomst op. De kaders hiervoor zijn: Stedenbouwkundig Plan Sportpark, kavelpaspoort kavel H en beeldkwaliteitsplan Sportpark. De verwachting is dat partijen in het 4e kwartaal van 2026 afspraken hierover kunnen vastleggen in een anterieure overeenkomst. Start bouw wordt verwacht in het 4e kwartaal van 2027.

Bijlage(n)

1. Intentieovereenkomst (plus publieksvriendelijke versie)
2. Streefplanning
3. Globale specificatie lump-sum kostenvergoeding (plus publieksvriendelijke versie)
4. Concept Kavelpaspoort kavel H