Rapportage Stationsgebied

Oktober 2024

Informatienota aan de Raad
Projectnaam: Project Stationshart
Afzender: College van B&W
Portefeuillehouder: Floris Voorink
Ambtelijk opdrachtgever: Joram Grunfeld
Programmamanager: Mark Koolhaas
Datum: 18 oktober 2024
Versie: 1.0

Inhoud

Samenvatting 1
1. Inleiding 2
Leeswijzer 2
2. Projectoverzicht 2
Korte algemene beschrijving programma 2
Kaderstelling door de raad 3
3. Voortgang 3
Algemeen 3
Per deelproject 4
Nieuwe Busstation 4
Ontwerpen openbare ruimte 4
Ondergrondse fietsenstalling 4
Bouwblokken 2 en 3 5
WKO 5
Uitvoering Schapenkamp 5
Verwerving gronden Koninginneweg 6
3. Planning 6
Bijlagen 6

Samenvatting

Na het vaststellen van de Uitvoeringsnota Stationsgebied op 15 september 2021 is er veel gebeurd binnen het Stationsgebied. Zowel zichtbaar in de openbare ruimte als minder direct zichtbaar in de vorm van voorbereiding van nog te realiseren werk. De (uitvoerings-)planning van het project, en de financiële prognoses, zijn hierdoor op een aantal punten gewijzigd. Voorliggende rapportage geeft de raad inzicht in de voortgang van het project.

Door de Raad van State procedure met betrekking tot het bestemmingsplan en de verwerving van de entree op het busstation naar de garage onder de Wilhelminastraat, heeft het project vertraging opgelopen. Nu deze twee issues zijn weggenomen kan het project echt van start. Te beginnen met de afronding van het busstation en de aanbesteding van de eerste grote ontwikkeling: de fietsenstalling met daarboven bouwblokken 2 en 3 op het Stationsplein.

1. Inleiding

Met de vaststelling van de Uitvoeringsnota Stationsgebied op 15 september 2021 heeft de gemeenteraad (financiële) kaders en uitgangspunten vastgesteld voor de realisatie van project Stationshart. Kaders voor de kwaliteit, maar vooral ook voor de manier waarop het project vorm krijgt, zoals: de financiële strategie, de wijze waarop risico's gemanaged worden en de manier waarop verschillende deelprojecten worden ontwikkeld. Op basis van de uitvoeringsnota kon het projectteam aan de slag.

Sinds vaststelling van de uitvoeringsnota is de raad regelmatig bijgepraat over de voortgang van het project via beeldvormende sessies. Vanaf heden ontvangt de raad jaarlijks een schriftelijke voortgangsrapportage. Het doel van deze rapportage is om in schriftelijke vorm de voortgang van het project en de financiële stand te presenteren.

Leeswijzer

Voorliggende voortgangsrapportage bevat een verantwoording over de periode van vaststelling van de uitvoeringsnota in 2021 tot september 2024 én een blik vooruit naar het komende jaar. De rapportage start met een korte algemene beschrijving van het project, met een opsomming van de belangrijkste besluitvorming. Vervolgens volgt in hoofdstuk 3 de inhoudelijk voortgang van het project. Eerst algemeen, vervolgens wordt dieper ingegaan op de voortgang per deelproject. Op basis van deze voortgang wordt in hoofdstuk 4 een geactualiseerde planning gepresenteerd, met een doorkijk naar de komende mijlpalen. De rapportage van de financiële voortgang bevat vertrouwelijke informatie en is daarom als geheime bijlage aan de voortgangsrapportage toegevoegd.

2. Projectoverzicht

Korte algemene beschrijving programma

Project Stationshart betreft de herontwikkeling van de westzijde van Station Hilversum. Het betreft het gebied gelegen tussen de Beatrixtunnel en de Kleine Spoorbomen en tussen het spoor en de Schapenkamp/Koninginneweg. Ook het Langgewenst en de Stationsstraat behoren tot de scope van het project.

De kern van het project is om een nieuw stuk stad toe te voegen aan Hilversum en het stationsgebied daarmee onderdeel te maken van het centrum. Hierbij staan vijf doelstellingen centraal:

1- Meer woningen in het Stationsgebied
2- Nieuwe, aangename en hoogwaardige openbare ruimte
3- Betere verbindingen binnen Hilversum
4- Betere verbindingen met de omgeving
5- Een duurzaam stationsgebied

Deze doelen zijn vertaald in het in 2019 vastgestelde Stedenbouwkundig plan Stationsgebied. Belangrijkste onderdelen van het plan zijn: Toevoeging van in totaal zeven gemengde bouwblokken met ruimte voor onder andere 350 a 450 woningen. Een nieuw busstation, mogelijke uitbreiding van de stationshal en een ondergrondse fietsenstalling voor 5.000 fietsen onder het Stationsplein, met entree aan de Stationsstraat. Onder de vier bouwblokken aan de Koninginneweg komt een parkeergarage. De centrumring wordt via de Koninginneweg en het Langgewenst om de markt gelegd, de Stationsstraat wordt autoluw. De openbare ruimte in het gebied wordt volledig opnieuw ingericht en krijgt een hoogwaardige uitstraling.

Kaderstelling door de raad

In de Structuurvisie 2030 (2013) en in de Centrumvisie (2015) is het Stationsgebied al benoemd als een gebied waar vernieuwing noodzakelijk is. Door de raad zijn sindsdien verschillende beleidskaders en plannen vastgesteld die voorsorteren op de definitieve herinrichting en ontwikkeling van het Stationsgebied. Achtereenvolgens zijn dat: het Stedenbouwkundig programma van eisen Stationsgebied (2016), de aankoop van het GAK gebouw (2016), de wet voorkeursrecht Koninginneweg (2018), het krediet Verwerving Koninginneweg (2018), het Stedenbouwkundig plan Stationsgebied (2019), het onderzoek naar de verbeterde verbinding Oost Centrum (2019), het bestemmingsplan (2020, vernietigd door de Raad van State in 2022), het Beeldkwaliteitplan (2020), het krediet voor de sloop van de GAK kelder (2021),De Uitvoeringnota (2021), het (aangepaste) bestemmingsplan (2022), het programma van eisen voor de buitenruimte (2023), het verzoekbesluit onteigening Koninginneweg (2023) en de vrijgave van het krediet voor de fietsenstalling onder het Stationsplein (2024).

3. Voortgang

Algemeen

Project Stationshart is in 2021 met de vaststelling van de Uitvoeringsnota overgegaan van planvorming naar uitvoering. Er is gestart met de aanleg van het nieuwe busstation en de eerste fase van de herinrichting van de Schapenkamp. Helaas is het project sindsdien ook geconfronteerd met twee issues waardoor er forse vertraging is opgetreden:

1. *Raad van State procedure Bestemmingsplan*
   Na het vaststellen van het bestemmingsplan Stationsgebied 2020 heeft een procedure plaatsgevonden bij de Raad van State. De nietigverklaring van de Raad van State in 2022 heeft ervoor gezorgd dat er een nieuw bestemmingsplan opgesteld moest worden. Ook op dit plan is vervolgens beroep aangetekend. Op 6 april 2024 heeft de Raad van State uitspraak gedaan en het Bestemmingsplan onherroepelijk verklaard. Beide procedures hebben veel tijd en capaciteit gekost. Daarbij was het door de onzekerheid die beide procedures met zich meebrachten lange tijd onmogelijk om de uitvoering van het project daadwerkelijk te plannen.
2. *Verwerving Teleac-entree*
   De onderhandelingen over het verwijderen van de entree naar de parkeergarage van het Teleac gebouw zijn uiterst moeizaam verlopen. Daarbij is ook de schadeloosstelling hoger geworden dan voorzien. De vertraging heeft negatieve gevolgen voor andere deelprojecten: het busstation kan niet worden afgebouwd en voor de bouw van de fietsenstalling moet een ander faseringsplan bedacht worden (ivm niet tijdig beschikbaar zijn van de ruimte waar nu het tijdelijk busstation is gesitueerd).
   01 september 2024 is de vaststellingovereenkomst getekend met de garage-eigenaar. Het programmateam kan hierdoor weer sturen op de planning van het Nieuwe busstation en het mogelijk herinrichten van het huidige tijdelijke busstation, als tijdelijke fietsenstalling, gedurende de realisatie van de nieuwe Ondergrondse fietsenstalling.

Nu deze issues zijn weggenomen komt het project in een nieuwe fase en kan de uitvoering daadwerkelijk beginnen. Te beginnen met de afronding van het busstation en de aanbesteding van de fietsenstalling en de bouwblokken op het Stationsplein.

Per deelproject

Het programma is financieel opgedeeld in verschillende kredieten en twee grondexploitaties. Daarnaast wordt het programma aangestuurd op basis van deelprojecten. Op onderstaande deelprojecten zijn relevante ontwikkelingen te melden.

Nieuwe Busstation

Het Nieuwe busstation is deels aangelegd. Doordat de Teleac-entree lange tijd niet minnelijk kon worden verworven zijn deze werkzaamheden stilgelegd.

Momenteel vindt de engineering plaats om de Teleac-entree te verwijderen en het Nieuwe Busstation af te bouwen. De werkzaamheden worden in 2025 hervat, het busstation wordt begin 2026 opgeleverd.

Door de prijsstijgingen waar het Nieuwe Busstation door de vertraging mee is geconfronteerd is dit deelproject duurder geworden. Tezamen met de hogere schadeloosstelling voor de verwerving van de entree zorgt dit voor een overschrijding op het krediet. Zie bijlage 1. De raad wordt in november 2024 over deze overschrijding geïnformeerd met een raadsinformatiebrief.

Ontwerpen openbare ruimte

De openbare ruimte in het projectgebied wordt in delen ontworpen. Inmiddels is een groot deel uitgewerkt. Status van de ontwerpen:

- Nieuwe Busstation: vastgesteld raad - 29 juni 2021
- Schapenkamp: vastgesteld college - 14 maart 2023
- Stationsplein en Brinkje Stationsstraat: gedeeld met de raad, Q4 2024 vaststellen college
- Koninginneweg: gedeeld met de raad, Q4 2024 vaststellen door college
- Langgewenst en Stationsstraat: ontwerp wordt momenteel uitgewerkt, november 2024 informatiesessie raad

Bij het ontwerpen zijn de volgende twee scopewijzigingen doorgevoerd:

1. Er is onder de Schapenkamp, ter hoogte van Entrada, ruimte gevonden voor een waterberging. Dit veroorzaakt een verschuiving in de financiën: de bijdrage die hiervoor is opgenomen in de grondexploitatie Stationsplein vervalt, het benodigde krediet ‘centrumring’ wordt met hetzelfde bedrag hoger. Zie ook bijlage 1;
2. Het projectgebied is uitgebreid: de oversteek van de Stationsstraat, de aansluiting op Melkpad/Naarderstraat ter hoogte van de markt/Groest en de herinrichting ‘langs de lijn’ zijn toegevoegd. Dit komt ten laste van het krediet ‘centrumring’.

De wijziging in de grondexploitatie wordt in 2025 meegenomen in de actualisatie. Ophoging van het krediet ‘centrumring’ wordt in 2025 voorgelegd aan de gemeenteraad bij het voorstel tot vrijgave van het krediet.

Ondergrondse fietsenstalling

Voor de fietsenstalling onder het Stationsplein is samen met ProRail een referentieontwerp opgesteld en een aanbestedingsdossier opgesteld. Om de aanbesteding te kunnen starten moeten afspraken tussen ProRail en gemeente worden vastgelegd in een Projectovereenkomst. Deze Projectovereenkomst is gereed voor ondertekening. Hierin is o.a. opgenomen dat de gemeente Hilversum optreedt als penvoerder van de aanbesteding, ProRail optreedt als gedelegeerd opdrachtgever voor de fietsenstalling en ProRail uiteindelijk de eigenaar wordt van de fietsenstalling.

Door kostenstijgingen en noodzakelijke aanpassingen aan het ontwerp is het benodigde krediet voor de fietsenstalling hoger dan zoals in 2021 geraamd. Deze wijziging is op 10 juli 2024 voorgelegd aan de raad, bij de vrijgave van het krediet. Op dit moment wordt in samenwerking met Provincie Noord-Holland gezocht naar aanvullende financiering, in de vorm van subsidies.

Bouwblokken 2 en 3

De ondergrondse fietsenstalling wordt in één opdracht met bovengelegen bouwblokken 2 en 3 op de markt gebracht. Dit is een gecombineerde aanbesteding in samenwerking met ProRail. Momenteel wordt de aanbestedingsleidraad voor de aanbesteding afgerond.

De wensen en eisen t.a.v. de blokken 2 en 3 zijn opgesteld en getoetst aan verschillende kaders. Het stedenbouwkundigplan en kavelpaspoort zijn hierbij belangrijke documenten waarin de minimale eisen zijn beschreven. Hierin zijn twee belangrijke wijzigingen meegenomen:

- Het stedenbouwkundig plan is in december 2022 geactualiseerd, waarbij extra hoogte is toegevoegd aan deze bouwblokken
- Op 5 september 2023 heeft het college nadere uitgangspunten voor het programma op blokniveau vastgesteld.

Het contracteringsplan voor de aanbesteding en het kavelpaspoort worden in november 2024 voorgelegd aan het college, waarna de aanbesteding kan starten. De raad wordt hierover geïnformeerd via een raadsinformatiebrief.

De aanbesteding duurt naar verwachting 10 maanden, doel is om eind 2025 te starten met de bouw. Om de bouw mogelijk te maken wordt het Stationsplein in 2025 ‘functievrij’ gemaakt.

WKO

Onderzoek dat het afgelopen jaar is uitgevoerd heeft uitgewezen dat één collectief bodemenergiesysteem voor de 7 bouwkavels in het Stationsgebied tezamen het meest geschikte energiesysteem is, op basis van betaalbaarheid, duurzaamheid en beschikbare ruimte. Gezien de gefaseerde ontwikkeling van de 7 bouwkavels kan realisatie hiervan niet bij de ontwikkelaars neergelegd worden. De gemeente moet hier regie in nemen. Voor het ontwerp, de aanleg en de exploitatie van dit energiesysteem moeten we via een aanbesteding een warmtebedrijf selecteren. De raad wordt begin 2025 voorgesteld hier krediet voor te verlenen.

Uitvoering Schapenkamp

De uitvoering van de werkzaamheden op de Schapenkamp zijn door de afhankelijkheden tussen verschillende deelprojecten gefaseerd in 3 fasen.

- Fase 1 betreft globaal het verleggen van kabels en leidingen en de realisatie van een groot deel van het hoofdriool. Deze werkzaamheden zijn gecombineerd met het aanleggen van het nieuwe fietspad aan de centrumzijde. Deze werkzaamheden zijn medio 2024 afgerond
- Fase 2 betreft globaal het aanleggen van het rioolstelsel aan de Schapenkamp t.h.v. de Leeuwenstraat en de Stationsstraat. Deze werkzaamheden zijn aanbesteed en worden conform planning uitgevoerd van november 2024 tot mei 2025.
- Fase 3 betreft de werkzaamheden op ‘’de knoop’’ van de Schapenkamp, Stationsstraat en Koninginneweg ter voorbereiding op de realisatie van de Ondergrondse Fietsenstalling. De engineering hiervan vindt momenteel plaats, waarbij een groot deel van de werkzaamheden in samenwerking met verschillende nuts-partijen worden uitgevoerd. De werkzaamheden zullen najaar 2025 worden uitgevoerd voor de start van de realisatie van de Ondergrondse Fietsenstalling en de bouwblokken 2 en 3.

Verwerving gronden Koninginneweg

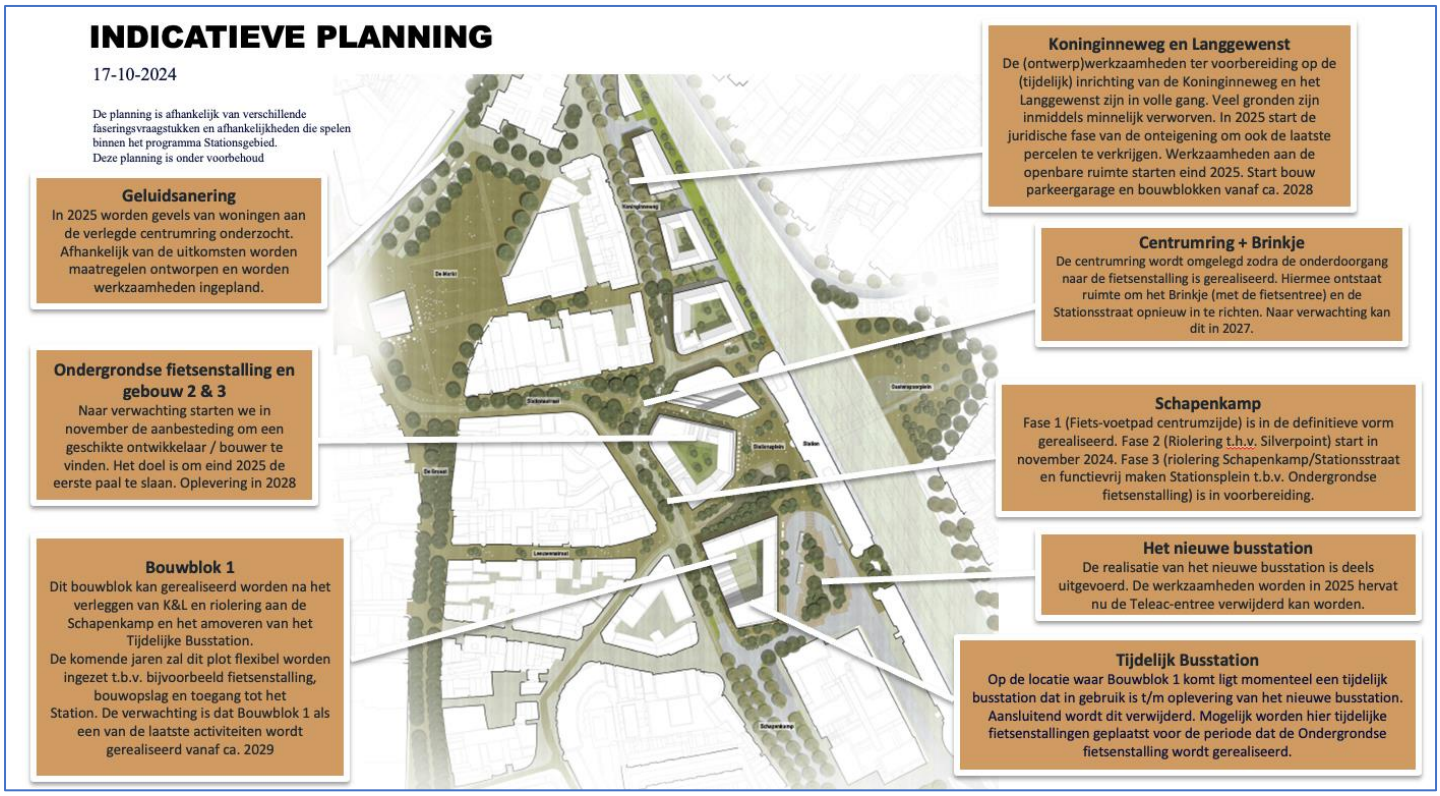
Al het vastgoed aan de spoorzijde van de Koninginneweg, gelegen tussen Stationsplein en Kleine Spoorbomen wordt actief verworven. Minnelijke gesprekken hierover zijn vergevorderd. In 2023 heeft de raad ook de volgende stap gezet met het verzoekbesluit tot onteigening, dit ligt momenteel bij De Kroon.

Het verzoekbesluit heeft ervoor gezorgd dat minnelijke verwerving een impuls heeft gekregen. Verwerving loopt goed. Wij verwachten dat er uiteindelijk ongeveer 4 in onteigening komen. In 2025 wordt de fasering van de sloop en ontwikkeling aan de Koninginneweg nader uitgewerkt.

3. Planning

In de afbeelding hieronder is de actuele planning van Project Stationshart opgenomen.
De volgende onderwerpen komen komend jaar specifiek naar de raad:

- Informatiesessie ontwerp Langgewenst en Stationsstraat – Nov 2024
- Afhandeling motie 30km/h – Dec 2024
- Kredietaanvraag WKO – Jan 2025
- Start juridische procedure onteigening Koninginneweg – Q2 2025
- Aanpak sloop Koninginneweg – Q3 2025
- Vrijgave krediet centrumring – Q3 2025
- Gedurende de aanbesteding van de fietsenstalling met bouwblokken 2&3 zal de raad regelmatig geïnformeerd worden over de voortgang.



Bijlagen

1. Geheime financiële paragraaf

Raadsinformatiebrief

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	1619579
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2024-75
Portefeuillehouder	F. Voorink	Datum	21 november 2024
Informatie bij	Mark Koolhaas	Tel. nr.	06 38788005

Onderwerp

Voortgangsrapportage project Stationshart

Kernboodschap

Hierbij treft u de voortgangsrapportage van project Stationshart, waarin het college uw raad informeert over de (financiële) ontwikkelingen van het project.

Aanleiding en achtergrond

Met de vaststelling van de Uitvoeringsnota Stationsgebied op 15 september 2021 heeft de gemeenteraad (financiële) kaders en uitgangspunten vastgesteld voor de realisatie van project Stationshart. Op basis van de uitvoeringsnota kan de gemeente aan de slag. De gemeenteraad wordt op de hoogte gehouden van de inhoudelijke en financiële voortgang via voortgangsrapportages.

Sinds vaststelling van de uitvoeringsnota is de raad regelmatig bijgepraat over de voortgang van het project via beeldvormende sessies. Vanaf heden ontvangt de raad jaarlijks een schriftelijke voortgangsrapportage. Het doel van deze rapportage is om in schriftelijke vorm de voortgang van het project en de financiële stand te presenteren.

Aanvullende subsidie Provincie Noord-Holland

Op 5 november 2024 heeft Gedeputeerde Staten van Provincie Noord-Holland besloten bereid te zijn €4,- mln. beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling van OV-knooppunt Hilversum, uit het Investeringskader Versnellen Woningbouw en Duurzame Bereikbaarheid. Dit bedrag is bij de provincie gereserveerd en kan vanaf maart 2025 formeel worden aangevraagd. Omdat deze subsidie nog niet formeel is toegekend is hier nog geen rekening mee gehouden in de voortgangsrapportage.

Overschrijding krediet busstation

Onderdeel van de voortgangsrapportage is de overschrijding die is opgetreden op het krediet voor het nieuwe busstation, hierover wordt uw raad gelijktijdig via een aparte raadsinformatiebrief geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

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

Bijlage(n): Rapportage Stationsgebied oktober 2024

Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op internet onder “Vergaderstukken”, B en W-vergadering van 19 november 2024.