Raadsinformatiebrief

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	1893089
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2025-79
Portefeuillehouder	F. Voorink	Datum	12 november 2025
Informatie bij	Mark Koolhaas	Tel. nr.	06 38788005

Onderwerp

Voortgangsrapportage project Stationshart 2025

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 2024 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.

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 2025

Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op internet onder “Vergaderstukken”, B en W-vergadering van 4 november 2025.

Rapportage Stationsgebied

Oktober 2025

Informatienota aan de Raad
Projectnaam: Project Stationshart
Afzender: College van B&W
Portefeuillehouder: Floris Voorink
Ambtelijk opdrachtgever: Joram Grunfeld
Programmamanager: Mark Koolhaas
Datum: 17 oktober 2025
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
Scopewijzingen voorgaande periode....3
Per deelproject....4
Nieuwe Busstation....4
Ontwerpen openbare ruimte....4
Ondergrondse fietsenstalling....4
Bouwblokken 2 en 3....5
Overkluizing fietstunnel....5
WKO....5
Uitvoering Schapenkamp....5
Verwerving Koninginneweg....6
4. Planning....6
5. Risico's....7
Bijlagen....7

Samenvatting

Voorliggende rapportage geeft de raad inzicht in de voortgang van project Stationshart.
In de openbare ruimte hebben zich sinds de vorige voortgangsrapportage (oktober 2024) een aantal grote veranderingen voorgedaan. Zo is bijvoorbeeld de inrit naar de Teleac-garage afgesloten en verwijderd. Andere in het oog springende ontwikkelingen zijn de werkzaamheden aan het nieuwe busstation. Deze werkzaamheden lopen conform planning en worden tot medio december 2025 uitgevoerd. Na de kerstvakantie zal de nieuwe dienstregeling van de vervoersbedrijven starten. Het ideale moment om het nieuwe busstation in gebruik te nemen.

Bij de voorbereidingswerkzaamheden heeft de nadruk gelegen op de aanbesteding van de Ondergrondse fietsenstalling in combinatie met de daarboven gelegen bouwblokken 2 en 3.
Helaas heeft dit niet geleid tot een geldige inschrijving.
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.

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. In oktober 2024 is een schriftelijke voortgangsrapportage verstrekt. Deze rapportage (oktober 2025) geeft een overzicht van de voortgang t.o.v. 2024 met een doorkijk naar 2026 en verder. Het doel van deze rapportage is om in schriftelijke vorm de voortgang van het project en de financiële prognose te presenteren.

Leeswijzer

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 jaren. 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), de vrijgave van het krediet voor de fietsenstalling onder het Stationsplein (2024) en de vrijgave van het krediet voor de WKO (2025).

3. Voortgang

Algemeen

Het project heeft het afgelopen jaar in het teken gestaan van de realisatie van het busstation en de aanbesteding van de eerste vastgoedontwikkeling in het gebied: de fietsenstalling met de twee bovenliggende bouwblokken op het Stationsplein. De werkzaamheden aan het busstation verlopen volgens planning. De aanbesteding voor de ontwikkeling van het Stationsplein heeft geen inschrijvingen opgeleverd. Dit betekent dat de aanbestedingsstrategie moet worden herzien en dat de planning van dit deelproject doorschuift. Dit is vanzelfsprekend een tegenvaller. Er is veel tijd en energie gestoken in het zorgvuldig opzetten en doorlopen van het aanbestedingsproces. Het vlak voor de inschrijfdatum terugtrekken van de nog deelnemende combinatie kwam onverwacht en is teleurstellend gezien de inspanningen die aan gemeentezijde zijn verricht.

Inmiddels zijn de gebeurtenissen geanalyseerd en wordt er op basis daarvan een nieuwe strategie uitgewerkt, waarmee de ontwikkeling zo snel als mogelijk opnieuw op de markt gebracht kan worden. De gemeenteraad is hierover bijgepraat tijdens de beeldvormende sessie van 24 september 2025.

De werkzaamheden ter voorbereiding op de ontwikkeling van het Stationsplein en werkzaamheden aan andere deelprojecten gaan intussen zoveel mogelijk door. Gezien de onderlinge afhankelijkheden heeft het niet slagen van de aanbesteding echter wel consequenties voor de planning van de deelprojecten. Verderop in deze rapportage wordt een overzicht van de planning gepresenteerd voor alle deelprojecten.

Scopewijzingen voorgaande periode

In de periode oktober 2024 t/m oktober 2025 hebben zich twee scopewijzigingen voorgedaan

1. *Overkluizing fietstunnel*

   De ‘Overkluizing fietstunnel’ is als werkpakket uit het deelproject Ondergrondse fietsenstalling gehaald. De ‘overkluizing’ is een overkapping over de fietstunnel, waardoor er veilig naast de fietstunnel gebouwd kan worden terwijl de tunnel in gebruik blijft. Deze werkzaamheden zijn een randvoorwaarde voor de realisatie van de Ondergrondse fietsenstalling en de daarboven gelegen woningbouw. Door de overkluizing al eerder te realiseren kan de bouw van de fietsenstalling eerder starten.

De ‘Overkluizing fietstunnel’ is nu als deelproject gedefinieerd en is per maart in voorbereiding.

Deze wijziging betreft een verschuiving binnen het krediet Fietsenstalling Stationsplein, zie hiervoor de financiële bijlage bij deze rapportage.

2. WKO

Onderzoek 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. In januari 2025 heeft de raad besloten te investeren in de aanleg van een duurzaam en collectief Warmte en Koude Opslag (WKO) systeem in het Stationsgebied.

De WKO is nu als deelproject gedefinieerd. De aanbesteding hiervan is inmiddels in vergevorderd stadium.

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 behaalde resultaten en ontwikkelingen te melden.

Nieuwe Busstation

Het Nieuwe busstation is grotendeels aangelegd en wordt naar verwachting 19 december opgeleverd. Na de kerstvakantie zal de nieuwe dienstregeling van de vervoersbedrijven starten vanaf het nieuwe busstation, waarmee deze op 5 januari 2026 in gebruik wordt genomen.

De L’Ombriere (overkapping) zal op een later moment nog geplaatst worden. In samenhang met de overkapping over de fietsentree is het ontwerp verder verfijnd en zijn nadere materiaalkeuzes gemaakt. De nieuwe ontwerpen worden in het eerste kwartaal van 2026 vastgesteld, waarna de realisatie kan worden aanbesteed.

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: vastgesteld college – 4 maart 2025
- Koninginneweg: vastgesteld door college – 4 maart 2025
- Langgewenst en Stationsstraat: Ontwerpen worden in november 2025 ter vaststelling aangeboden aan het college.

Ondergrondse fietsenstalling

Voor de fietsenstalling onder het Stationsplein is samen met ProRail een aanbestedingsdossier opgesteld en tussen beide partijen een Projectovereenkomst ondertekend. 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.

De aanbesteding heeft vervolgens gelopen van november 2024 tot juli 2025. Medio juli 2025 is geconcludeerd dat de aanbesteding van het project geen inschrijving heeft opgeleverd en dat er dientengevolge geen partij wordt gecontracteerd die het project gaat realiseren. De gemeente en ProRail zullen het project opnieuw moeten aanbesteden. Voor het opstellen van een nieuwe inkoopstrategie is eerst de initiële aanbestedingsprocedure geëvalueerd. De 'lessons learned' zijn vervolgens meegenomen in de nieuwe inkoopstrategie.

De nieuwe inkoopstrategie is in concept gereed en wordt binnenkort voorgelegd aan het college. Het voorstel is om nu uit te gaan van een gesplitste aanbesteding, waarin de fietsenstalling los van de twee bovenliggende bouwblokken op de markt wordt gebracht. Door deze splitsing is het mogelijk de fietsenstalling op korte termijn opnieuw aan te besteden en daarmee de vertraging te beperken. De ambitie is om in november 2025 te starten met een nieuwe aanbesteding, waarna de opdracht in het tweede kwartaal van 2026 kan worden gegund en de werkzaamheden in het vierde kwartaal van 2026 daadwerkelijk beginnen.

Parallel aan de aanbesteding wordt het Stationsplein voorbereid op de bouw. Na de oplevering van het busstation wordt het tijdelijk busstation verwijderd. Die locatie wordt vervolgens ingericht als tijdelijke fietsenstalling, zodat er geen fietsen meer staan op het Stationsplein. Zodra dit gereed is beginnen vanaf april 2026 de werkzaamheden aan kabels en leidingen op het Stationsplein.

In de vorige voortgangsrapportage is aangekondigd dat in samenwerking met de Provincie Noord-Holland wordt gezocht naar aanvullende financiering, in de vorm van subsidies. Dit is gelukt. Vanuit de Provincie Noord-Holland is een toezegging gedaan van een extra subsidie. De formele aanvraag zal in 2026 plaatsvinden.

Bouwblokken 2 en 3

De aanbesteding voor de bouwblokken was in combinatie met de Ondergrondse fietsenstalling en heeft bovenstaande proces doorlopen. In een nieuwe aanbesteding worden de bouwblokken los van de fietsenstalling op de markt gebracht. Omdat de fietsenstalling eerst moet worden gebouwd is er tijd beschikbaar om deze aanbesteding zorgvuldig voor te bereiden. Momenteel wordt onderzocht of het programma aangepast moet worden, of welke andere optimalisaties kunnen worden gedaan om de haalbaarheid van de aanbesteding te vergroten.

Overkluizing fietstunnel

De aanbesteding voor het uitvoeren van de werkzaamheden is lopende, waarbij de uitvoering staat gepland op januari 2027.

WKO

In augustus 2025 is gestart met de aanleg van het WKO-tracé binnen het stationsgebied. Een belangrijke mijlpaal voor het project omdat hiermee voldaan is aan belangrijke voorwaarde van de WBI-subsidie: de deadline voor de start van de bouwwerkzaamheden is hiermee gehaald.

Voor het ontwerp, de aanleg en de exploitatie van energiesysteem zelf is de aanbesteding gestart. De definitieve gunning is verwacht voor december 2025.

Daarnaast is er in september een subsidie verstrekt door de Provincie Noord-Holland voor de juridische structurering van het WKO-systeem.

Uitvoering Schapenkamp

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

De eerste twee fasen zijn afgerond. Dit betreffen het nieuwe fietspad aan de centrumzijde én de aanleg van nieuwe rioolstelsel aan de Schapenkamp. De centrumring is hiervoor deels verlegd naar het nieuwe tracé.

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 vanaf het najaar 2025 worden uitgevoerd. Medio 2026 zal de centrumring tijdelijk worden omgeleid over de Koninginneweg (in één richting) om werkzaamheden aan kabels en leidingen uit te voeren op de Stationsstraat t.h.v. de nieuwe fietsenstalling entree.

Verwerving Koninginneweg

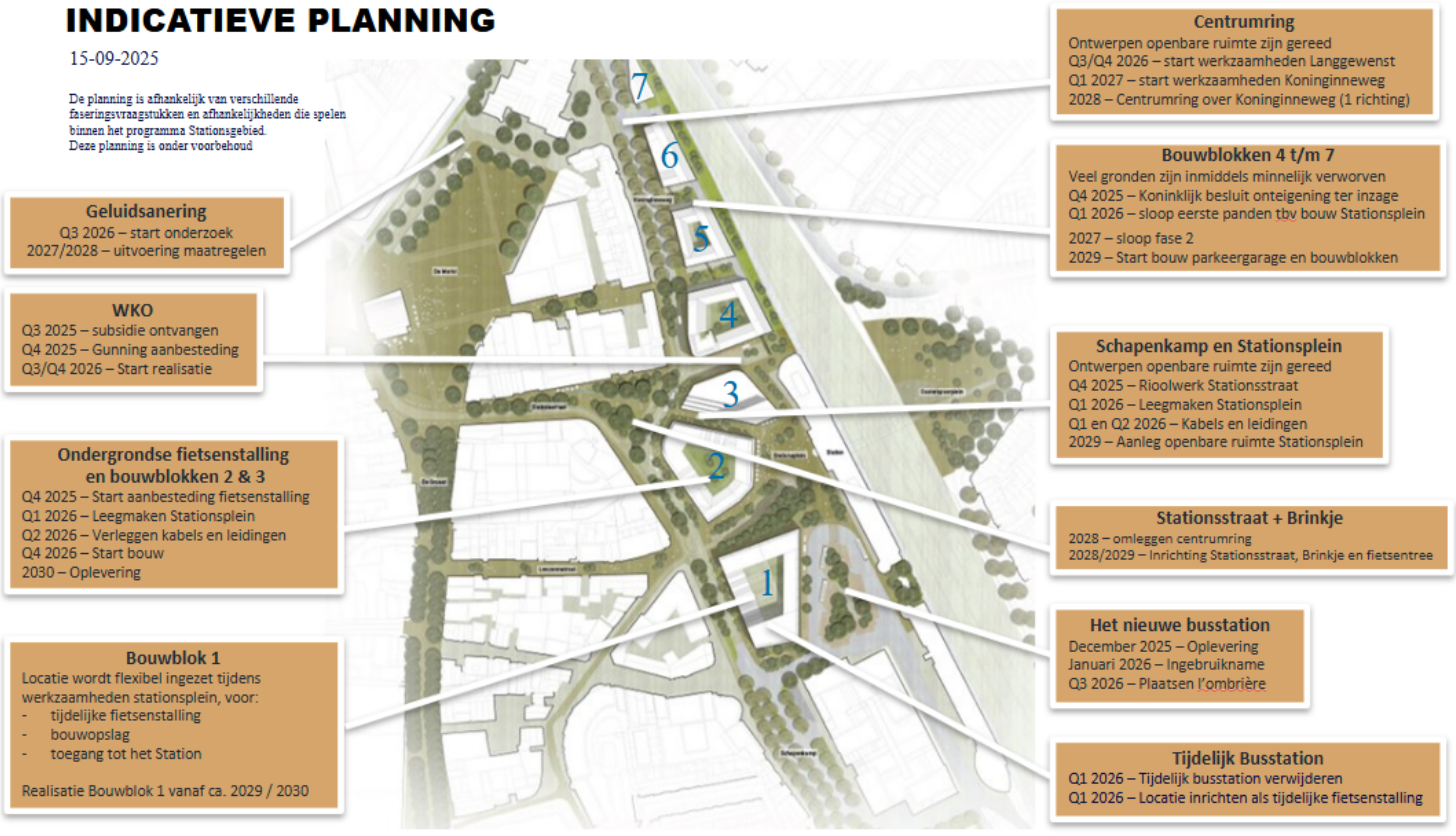
Al het vastgoed aan de spoorzijde van de Koninginneweg, gelegen tussen Stationsplein en Kleine Spoorbomen wordt actief verworven. Minnelijke gesprekken hierover zijn vergevorderd. In september 2025 heeft ‘De kroon’ ingestemd met het verzoek tot onteigening.

Buiten de onteigeningsprocedure om zijn op minnelijke wijze acht panden verworven tussen oktober 2024 en oktober 2025. De verwachting is dat dit uiteindelijk met twee eigenaren niet lukt, hiervoor wordt momenteel de gerechtelijke fase van de onteigening voorbereid.

4. Planning

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

- Vrijgave krediet centrumring – Q1 2026
- Opening Grondexploitatie Koninginneweg – Q1 2026



5. Risico's

De belangrijkste actuele risico's in het project betreffen:

1. *VVE Stationsgebouw*
   Voor de realisatie van de fietsenstalling, en specifiek de ondergrondse aansluiting op het stationsgebouw, is goedkeuring nodig van de VVE van het stationsgebouw. De VVE bestaat uit twee eigenaren: de NS én een particuliere belegger. Binnen de VVE is het nog niet gelukt om tot overeenstemming te komen hierover. NS is daarom een rechtszaak gestart om deze overeenstemming af te dwingen. Parallel doet ook de gemeente de nodige inspanningen om tot een akkoord te komen. Startbouw van de fietsenstalling is hiervan in grote mate afhankelijk.

2. *Netcongestie*
   De geplande bouwblokken bevatten naast woningen ook een aanzienlijk niet-wonen programma. In verband met netcongestie is het momenteel onzeker of er een stroomaansluiting voor het niet-wonen programma kan worden gerealiseerd. De gemeente voert hierover gesprekken met netbeheerders. Ook op regionaal niveau wordt dit besproken. Indien dit niet tot een oplossing leidt, dan zijn er alternatieve technische mogelijkheden denkbaar. Dit brengt echter aanzienlijke extra kosten met zich mee.

3. *Niet slagen aanbesteding*
   Er zijn momenteel in Nederland veel bouwontwikkelingen, waardoor ontwikkelende partijen kunnen 'kiezen'. Dit maakt dat er nog steeds een onzekerheid blijft of de nieuwe aanbesteding wel gaat lukken. Op dit moment wordt er alles aan gedaan om de aanbesteding zo aantrekkelijk mogelijk te maken en zoveel mogelijk partijen geïnteresseerd te krijgen.

4. *Tegenvallend aanbestedingsresultaat*
   De fietsenstalling kan duurder zijn dan verwacht, of de bouwblokken leveren een lager grondbod op dan gedacht. Beide kunnen grote consequenties hebben voor de financiën van het project. Deze onzekerheid wordt duidelijk op het moment dat de gemeente de inschrijvingen op de aanbesteding zijn ontvangen.

5. *Druk op de fysieke ruimte door hoeveelheid werkzaamheden*
   Er is een groot aantal raakvlakken tussen de verschillende uitvoeringswerkzaamheden binnen het Stationsgebied. Door de grote hoeveelheid onderlinge afhankelijkheden tussen verschillende projecten én de beperkte fysieke ruimte in het gebied, bestaat het risico dat de planning onder druk komt. Dit kan leiden tot vertragingen in de uitvoering en/of hogere bouwkosten. In het project is een planner/faseringsmanager om dit risico zoveel als mogelijk te beheersen.

Bijlagen

1. Geheime financiële paragraaf