

FORMAT afstemming 50+ woningbouwlocaties

Eerder gemaakte afspraken

Woningbouwplannen met 50 woningen of meer worden regionaal besproken. Het PFHO R&M heeft eind 2023 afgesproken dat gemeenten hun plannen eerder zouden moeten inbrengen dan tot dan toe werd gedaan¹. Afgesproken is om plannen op de volgende momenten regionaal te agenderen voor bespreking/ afstemming:

1. als het ruimtelijk kader wordt opgesteld door een gemeente, dus nog vooraf aan het opstellen van een concept bestemmingsplan.
2. Indien de verdere planvorming verloopt conform is besproken binnen het PFHO is het verder niet meer nodig om regionaal af te stemmen. Echter, indien plannen wijzigen of niet conform regionaal besproken worden uitgewerkt, is afgesproken dat inbreng ter bespreking/afstemming regionaal dient plaats te vinden zodra een concept stedenbouwkundig plan gereed is;
3. Alleen indien plannen hierna alsnog wijzigen of anders uitwerking krijgen dan regionaal afgestemd is er nog een derde moment, namelijk voordat gemeente het bestemmingsplan formeel in procedure brengt.

De regionale afstemming loopt via de volgorde van

- 1) AO Ruimte (waar nodig ook in AO Economie, AO Bouwen & Wonen of AO Mobiliteit),
- 2) DO fysiek Domein en
- 3) PFHO R&M (desgewenst in aanvulling met PFHO B&W en/of PFHO E&I).

Naast de momenten van regionale afstemming brengen de gemeenten tot slot bij definitieve vaststelling van een plan dit uiteindelijk ter kennisgeving in bij het PFHO R&M.

De afstemming richt zich vooralsnog op de thema's wonen (percentage sociaal, midden en duur), economie (ruimte voor werkgelegenheid in hectaren en arbeidsplaatsen), en mobiliteit. (effecten op nabijgelegen gemeenten, nabijheid tot een OV-knooppunt). Vastgesteld is in het PFHO van februari 2024 dat plannen pas op de 50+ lijst mogen komen vanaf het moment dat dit plan regionaal is afgestemd en positief wordt bevonden.

Checklist 50plus woningbouw regio Gooi en Vechtstreek

Ieder 50plus bouwplan wordt getoetst aan de hand van de volgende criteria (scope en inhoudelijk)

Welke bouwinitiatieven (scope)				
1.1	Bevat het bouwplan netto meer dan 49 woningen in het programma?	Kleinere bouwplannen (netto <50 woningen) worden niet in de regionale afstemming meegenomen.	Ja (3 afzonderlijke kavels met elk > 50 woningen)	
1.2.	Valt het bouwplan onder bestaand stedelijk gebied?	Bestaand stedelijk gebied = gebied dat niet valt onder landelijk gebied (Omgevingsverordening)	Ja	
1.3	Wordt het omgevingsplan naar verwachting voor 2030 vastgesteld?	Plannen die na 2030 worden gerealiseerd krijgen dit jaar (2024) geen prioriteit bij de regionale afstemming	Via BOPA's wordt mede-werking	

¹ (DOC-24003777 aanvullende afspraken regionale afstemming stedelijke ontwikkeling

			verleend
1.4	Is het bouwplan niet te gevorderd in de procedure?	2 criteria: 1) Was het plan in 2023 al op de regionale 50plus lijst opgenomen en 2) is het bestemmingsplan reeds door de gemeenteraad vastgesteld	Ad 1. Ja (project gebied Arena-park/ Sport-park) Ad 2. Nee, geen bestemmingsplan, wel een Stedenbouwkundig plan door raad vastgesteld in 2023
Indien alles positief is dan inhoudelijke check:			
2.1	Is nut en noodzaak onderzocht & onderbouwd?	Is het noodzakelijk o.g.v. vastgesteld beleid en is er een reëel regionaal alternatief	Ja noodzakelijk, geen regionaal alternatief
2.2	Ligt het bouwplan binnen de contour van een (H)OV-knooppunt?	Afstand vanaf OV-knooppunten: <ul style="list-style-type: none"> • Fietscontour = 10 minuten fietsen of • 1200 meter wandelen Afstand (H)OV haltes <ul style="list-style-type: none"> • 500 meter contour 	Station Sportpark (alle kavels binnen OV-knooppunt), kavel A ook binnen (H)OV-halte, kavels D en H niet)

2.3	Is het bouwplan op grotere afstand dan ca 500 meter van een buurgemeente?	-	Ja
2.4	Voldoet het bouwplan aan de afspraken over sociale huur, betaalbare woningbouw en woonzorg	Zie woonakkoord en woonzorgafspraken (woondeal): <ul style="list-style-type: none"> - 1/3 sociale huur - 1/3 betaalbaar (of totaal minimaal 65 % sociale huur en betaalbaar) <ul style="list-style-type: none"> - Minimaal helft aantal woningen toegankelijk (nultrede woningen) 	Ja, zie onderstaande toelichting
2.5	Blijft de werkgelegenheid of het aantal hectaren bedrijfsterrein gelijk of meer?	i.v.m. de afspraken binnen het PFHO E&I en de regionale doelstellingen (o.a. koersdocument) om ruimte te behouden voor werk(locaties) in onze regio	Voor Sportpark is ongeveer 70.000 m2 voor werken gepland, 37.000 m2 voor grootschalige voorzieningen en 6.000 m2 voor kleinschalige voorzieningen
2.6	Is geen sprake van regionale ontsluiting of doorstroming, of bij mobiliteitsimpact of meekoppelkansen bij een of meer buurgemeenten?	-	Nee
Indien de inhoudelijke check overal positief is dan bestaat regionaal overeenstemming en kan deze zonder meer op de 50Pluslijst worden opgenomen; zo niet dan is een nadere toelichting / onderbouwing van de betrokken gemeente noodzakelijk voor een verdere beoordeling.			

Toelichting Woningbouw Sportpark Hilversum

Datum: 10 maart 2026

Inleiding

Het Sportpark Hilversum zal de komende jaren transformeren van een kantoor- en werklocatie naar een gemengd woon- en werkgebied met nieuwe voorzieningen. Er worden circa 850 - 900 nieuwe appartementen gerealiseerd op diverse kavels in het gebied. Voor de woningbouwontwikkeling geldt de Woonvisie van Hilversum (50% midden, 33% sociaal).

Op 16 februari 2023 zijn de plannen besproken in het 'PFHO Ruimte en Mobiliteit' van de Regio Gooi- en Vechtstreek in het kader van de afstemming over het programma, zie <https://www.regiogv.nl/vergaderkalender/pfho-ruimte-en-mobiliteit/> (onderwerp 10).

Vervolgens is in het 'AO-ruimte' van 26 augustus 2025 de laatste stand van zaken toegelicht rond de plannen voor Sportpak Hilversum. Voor wat betreft de afstemming over het woningbouwprogramma heeft op dat moment nog geen regionale afstemming plaats gevonden omdat deze nog onvoldoende was uitgewerkt (aandachtspunt 2.4 Format).

Inmiddels is voor de kavels A, D en H (zie figuur 2) meer bekend over het woningbouwprogramma.



Figuur 1 Situering Sportpark Hilversum



Figuur 2 Kavelindeling gebiedsontwikkeling Sportpark Hilversum

Stand van zaken kavelontwikkelingen en woningbouw

Kavel A

Op kavel A zijn circa 65 appartementen gepland. Op dit moment lopen gesprekken met de eigenaar van kavel A over het sluiten van een intentieovereenkomst.

Kavel D

Op kavel D zijn circa 170 appartementen gepland en een action-sports trainingscentrum. Tussen eigenaar en gemeente is een intentieovereenkomst gesloten (zie [collegebesluitvorming](#) november 2025). Er wordt nu gewerkt aan een Lokatie Ontwikkel Plan (SO en VO) en een anterieure overeenkomst. Verwacht wordt dat in het 4e kwartaal van 2026 een anterieure overeenkomst met de eigenaar kan worden getekend.

Kavel H

Op kavel H zijn circa 70 appartementen gepland op een bestaande parkeergarage. Tussen eigenaar en gemeente is een intentieovereenkomst gesloten (zie [collegebesluitvorming](#) december 2025). Er wordt nu gewerkt aan een Lokatie Ontwikkel Plan (SO en VO) en een anterieure overeenkomst. Verwacht wordt dat in het 4e kwartaal van 2026 een anterieure overeenkomst met de eigenaar kan worden getekend.

Overige Kavels

Ontwikkeling van overige kavels liggen wat verder in de tijd (5 à 10 jaar) of betreffen geen woningbouw, zoals kavel C1 (multifunctioneel sportcomplex).

Tabel aantallen

Kavel	Tot per kavel	Sociaal	Midden	Vrije Sector
A	65	22	32	11
D	170	57	85	28
H	70	23	35	12
Totaal	305	102	152	51