Advies 02-23 van subcommissie III van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit + Monumenten over het Stedenbouwkundig Plan Sportpark.
Overleggen op 2 maart 2023 en 30 maart 2023 en overzicht wijzigingen van 12 april 2023.

Conclusie: De commissie heeft voldoende vertrouwen dat de visie en de ambities in het SP Sportpark (versie 3.12) voldoende 'verankeringen' zullen bieden om in de vervolgfases van de uitwerking (landschapsplan, beeldkwaliteitsplan en kavelpaspoorten) voor de borging van de ambities en uitgangspunten van het plan te zorgen. Zie hieronder voor nadere uitleg.

Inleiding
Venhoeven CS heeft in opdracht van de gemeente een stedenbouwkundig plan voor het Arenapark opgesteld. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten (hierna commissie) is gevraagd hierop advies uit te brengen. Zij baseert haar advies op het document 'Concept Stedenbouwkundig Plan Arenapark' (versie 3.9 Februari 2023) en de definitieve versie 'Stedenbouwkundig Plan Sportpark – sport in elke vezel' (versie 3.12 april 2023).
Voorafgaand aan dit formele advies heeft de commissie op een aantal momenten in een informele setting overleg gevoerd met het projectteam. Zij is op verschillende keren (07-07-2022, 29-09-2022, 10-11-2022, 22-12-2022 en 02-02-2023) over de stand van zaken geïnformeerd en zij heeft op diverse onderdelen van het plan op- en aanmerkingen gemaakt. Op 30 maart jl. heeft het projectteam aan de commissie aanpassingen t.a.v. kaartmateriaal en teksten gepresenteerd. Naar aanleiding hiervan zijn op 12 april jl. nog aanvullingen nagezonden die zijn verwerkt in versie 3.12 van het Stedenbouwkundig Plan.

Voordat de CRK&M (gestart 1 juli 2022) werd betrokken bij de planontwikkeling hebben de voormalige ARK en CWM informele adviezen gegeven over respectievelijk het concept Stedenbouwkundige Plan Arenapark (hierna SP) en het, destijds van het SP uitmakende, Concept Beeldkwaliteitsplan Arenapark (ARK: advies 19F d.d. 13-05-2022, CWM: gespreksverslag Concept BKP Arenapark, d.d. 19 mei 2022 & 2 juni 2022). De voormalige ARK heeft tevens geadviseerd op de Nota van Uitgangspunten (2019) en het Masterplan Arenapark (2020). Daarvoor heeft de ARK nog informeel geadviseerd tijdens een dialoogsessie en scenariostudies (Advies 19D, d.d. 02-09-2021) en dialoogsessie (Advies 19E, d.d. 08-11-2021). Kortom, de commissie(s) zijn in het voortraject op regelmatige basis betrokken bij de planontwikkeling. De commissie spreekt haar waardering hiervoor uit en wil van de gelegenheid gebruik maken om het projectteam hiervoor te bedanken.

Advies
Ambities van het SP
Het SP Sportpark is een zeer volledig stedenbouwkundig plan met veelomvattende kwaliteit en ambities. Voor een toekomstbestendig Arenapark stelt het stedenbouwkundig plan een visie met zes overkoepelende principes voor: Sport en bewegen; Levendige en gemengde buurt; Landschap voor mens en natuur; Mobiliteit van de toekomst; Inclusieve economische motor en Circulair en duurzaam. De commissie omschrijft deze visie als zeer ambitieus en optimistisch. De commissie heeft hiervoor waardering maar stelt ook dat de hoge ambities risico's met zich meebrengen. De commissie ondersteunt de gestelde ambities en geformuleerde visie. In de gesprekken die de commissie met het projectteam heeft gevoerd, heet zij wel regelmatig haar zorg uitgesproken over de noodzaak van voldoende borging van deze ambities. Nu het SP is afgerond blijft de commissie zich zorgen maken over het feit dat, wanneer de borging onvoldoende is, dit risico's met zich meebrengt voor het realiseren van de gestelde ambities.

Borging van de ambities van het SP

De zorg of de ambities voldoende geborgd worden in het stedenbouwkundig plan zit voornamelijk in de relatie van het omvangrijke en integrale programma ten opzichte van een goede toekomstbestendige inrichting van het landschap en de openbare ruimte van deze nieuwe wijk. Ook behoeven de duurzame mobiliteit, met het realiseren van hubs, een goede routing en parkeren voor alle verkeersdeelnemers, het wel of niet verplaatsen van het station en het beeldkwaliteitskader nog veel aandacht en garanties. Daarnaast heeft de commissie eerder meegegeven dat zij de cultuurhistorische waarden in het gebied te weinig vertegenwoordigd en ondergeschikt vindt in het plan. Het voldoende beschermen van en het respectvol omgaan met deze cultuurhistorische waarden kwam hiermee naar het oordeel van de commissie onder grote druk te staan.

Positieve punten in het SP

Naast de algemene waardering voor de ambities van het stedenbouwkundig plan wil de commissie, zonder uitputtend te zijn, al wel specifiek een aantal sterke punten uit het stedenbouwkundig plan benoemen:

- het natuurinclusief bouwen (voor mens, dier en plant);
- het klimaatadaptieve landschap (voor gezonde bodem en waterhuishouding);
- de integrale aanpak openbare ruimte (compacte aanleg K&L, aansluiting netwerken);
- de aandacht voor een overwogen mix van wonen, werken, natuur, sporten en recreëren;
- het ondergronds parkeren (eventueel half verdiept met setback);
- de vele autovrije zones met vooral veel ruimte voor voetganger en fietser;
- de aanleg van de brede onderdoorgang bij het spoor, los van het wel of niet verplaatsen van het station;
- het inpandig fietsparkeren;
- de strategie over levendige plinten en de flexzone in de gevels;
- de basisopzet in de opbouw van de maat en schaal van de gevels en gebouwen (behoud menselijke maat);

Het SP Sportpark verder aangescherpt

De commissie heeft tijdens het overleg op 2 maart jl. aangegeven dat, voor een voldoende borging van de gestelde ambities en principes, een tweetal onderwerpen nog aanscherping behoeven in het stedenbouwkundig plan *voor* de vaststelling door de Gemeenteraad. Naar aanleiding hiervan zijn er in de aanvullingen van 12 april jl. een aantal aanpassingen gedaan. Hieronder wordt deze onderwerpen nader toegelicht

Cultuurhistorische waarden

In de voorafgaande overleggen heeft de commissie aandacht gevraagd voor de cultuurhistorische waarden in het plangebied en het stedenbouwkundig plan. Zij constateerde op 2 maart jl. dat in de laatste bewerking de cultuurhistorie in zowel tekst als beelden (foto's) beter in het stedenbouwkundig plan is opgenomen. Maar de cultuurhistorie alleen in tekst benoemen – in zo'n lijvig stuk als deze – vond de commissie echter onvoldoende en concludeerde dat de onderlegger cultuurhistorie nog steeds onvoldoende gewaarborgd was. De commissie adviseerde een extra laag aan de plankaart toe te voegen waarmee de cultuurhistorische laag van Olympia en andere cultuurhistorische waarden in Arenapark zowel verbeeld als verankerd worden. Daarmee zullen de culthistorische opgaven (zie ook 1.2, 5.3, 5.4, 5.6 (p.142)) zichtbaar worden en het historisch bewustzijn in Arenapark bij de verdere uitwerking worden versterkt.

Op 2 maart is geadviseerd om op de plankaart in ieder geval de volgende elementen aan te geven, die in de Welstandsnota (p.127, uitgangspunten Gebied 7B Arenapark) als cultuurhistorisch waardevol benoemd staan:

- De contour (tracé) van de voormalige drafbaan (zowel de binnenzijde als de buitenzijde)
- Het gemeentelijke monument Tribune Sportpark van architect Dudok

- Het bijhorende directiegebouw Sportpark, van architect Dudok
- Enkele ruimtelijke dragers in het gebied: dit betreft de verschillende zichtassen op de Dudoktribune en de zichtas op de Vitustoren (het herkenningspunt van het centrum Hilversum)

Op 30 maart jl. zijn voorstellen voor aanpassingen van het SP t.a.v. de cultuurhistorische waarden aan de commissie gepresenteerd. Er is een cultuurhistorische kaart aan het SP toegevoegd en er zijn tekstuele aanpassingen gedaan. In de aanvullingen van 12 april jl. zijn op verzoek van de commissie nog een aantal aanpassingen gedaan. De commissie concludeert dat op dit punt het SP voldoende is aangescherpt.

'Tuinstad 2.0' en overgangen publiek-privaat openbare ruimte
In de informele overleggen is veel gesproken over wat nu precies de identiteit van het Arenapark gaat worden. De commissie heeft specifiek aandacht gevraagd voor wat deze buurt nu Hilversums maakt omdat de gebiedsontwikkeling niet los gedacht kan worden van de bestaande context: Tuinstad Hilversum. In de laatste gesprekken heeft de commissie gestuurd op een moderne vertaling van Hilversumse tuinstad-kenmerken en vraagt een tuinstad 2.0 als narratief op te nemen in het stedenbouwkundig plan waaruit duidelijk wordt wat de betekenis van deze plek is en zal worden. Zij concludeerde op 2 maart jl. dat in de beschrijving van het stedenbouwkundig plan weliswaar een begin van dit narratief is gemaakt, maar dat deze nog steeds te minimaal was. De identiteit en de betekenis van het plan was toen nog niet helder genoeg voor de commissie en ze had behoefte aan een uitgebreider narratief dan nu is opgenomen. Zo vond zij de volgende formulering bijvoorbeeld nog te weinig specifiek en te weinig krachtig *'Het nieuwe Arenapark is gebaseerd op tuinstad principes met een natuurinclusief landschap als basis voor de openbare ruimte. Gebouwen, wegen, paden, sportieve voorzieningen en verblijfsplekken worden zorgvuldig ingepast om het tuinstad karakter te versterken'.*
Het tuinstad-narratief en de (ontwerp)principes zullen vervolgens in latere fasen als toetsingscriteria moeten worden ingezet.

De commissie heeft tijdens het overleg op 2 maart jl. het volgende meegegeven.
Het is haar volkomen duidelijk dat deze nieuwe buurt met het gekozen programma en de bebouwingshoogtes geen vertaling van de traditionele tuinstad is. Het Arenapark is hoe dan ook een grootstedelijke ontwikkeling die niet vanuit de traditionele tuinstadgedachte is ontworpen. Simpelweg omdat er geen sprake is van grondgebonden woningen, maar van gestapelde woningbouw (middelhoog). Deze grondgebondenheid is echter wel een voorwaarde om de voorgestelde grootstedelijke ontwikkeling in het Hilversumse groen te laten landen. Groen tot aan de gevels en het voorkomen van dichte plinten zijn hierbij essentieel. Wil je het unieke maar kwetsbare, ambitieuze en positieve plan laten slagen én laten landen als een Hilversumse wijk dan betekent dit dat de principes waarmee dit wordt gewaarborgd veel scherper gespecificeerd moeten worden.

Meer specifiek betekent dat dat de grondgebondenheid dient te worden vastgelegd in het stedenbouwkundige plan. De commissie adviseert om het aantal grondgebonden toegangen in de gebouwen zo groot mogelijk te maken, de locaties en de (vorm)relaties die deze toegangen met de omliggende ruimte hebben, te definiëren en dit alles in een (ontwerp)visie en bijbehorende principes te vatten. Wat is openbaar, semi-openbaar en/of publiek en hoe en waarmee markeer, verbeeld en borg je deze grenzen. Of zijn bepaalde ruimten juist gediend bij een naadloze overgang? Gebouwde of groene erfafscheidingen passen bij de Hilversumse tuinstadtraditie. Daarom is het van groot belang dat voor het Arenapark ook hiervan een moderne vertaling wordt gemaakt.

In het stedenbouwkundig plan wordt hoog ingezet op zoveel mogelijk groen als basis voor de openbare ruimte en ruimte voor sociale ontmoeting. Dit streven ondersteunt de commissie van harte. Maar het plan is kwetsbaar als er niet specifiek wordt gestuurd op enerzijds het versterken van

het gevoel van eigenaarschap in de openbare ruimte en er wordt ingezet op een goede sociale controle.

De commissie heeft hiervoor op 2 maart jl. de volgende concrete voorstellen gedaan:

- Bij het woonprogramma hebben de woningen op de begane grond hun hoofdentree en voordeur direct aan de openbare ruimte en zijn de woningen primair niet via de hoofdentree van een appartementencomplex of een ander gebouw ontsloten.
- Maak een (ontwerp)visie en principes die de onderliggende hiërarchie en overgangen tussen een gebouw, de plint, de (gevel)tuin, de erfafscheiding en de openbare ruimte uitlegt, waarmee stedenbouwkundig ook op kleinere schaal de openbare ruimte wordt geordend en helderheid wordt gecreëerd.

Naar aanleiding van het overleg op 2 maart jl. en 30 maart jl. zijn op 12 april aanvullingen en aanpassingen t.a.v. het kaartmateriaal en de teksten nagezonden die door de commissie zijn beoordeeld. De commissie concludeert dat op dit punt het SP voldoende is aangescherpt.

Aanbevelingen voor de vervolgfases

Naast de eerdergenoemde en inmiddels doorgevoerde aanpassingen in het stedenbouwkundige plan, heeft de commissie nog een aantal aandachtspunten die bij de verdere uitwerking naar het landschapsplan, het beeldkwaliteitsplan en de kavelpaspoorten een plek moeten krijgen:

- De commissie ziet de wens om binnen het plangebied logistieke hubs (voor de stad) te realiseren als niet wenselijk. Het zorgt voor extra vrachtverkeerbewegingen die niet samengaan met de gedachte van een autoluwe wijk. Daarnaast is een logistieke hub een industriële activiteit die veel ruimte kost en geen beeldkwaliteit heeft.
- Het streven om het fiets-parkeren voor bewoners en bezoekers in hoofdzaak inpandig op te lossen is een mooi en goed uitgangspunt. Bij de voorzieningen en het station bestaat de kans dat er in de openbare ruimte toch tijdelijk fietsen geparkeerd zullen worden. In het inrichtingsplan openbare ruimte dient hier een onderbouwde uitwerking voor gemaakt te worden. De ervaring leert dat de mens in principe wat lui is aangelegd en vaak ‘even’ dicht bij de bestemming parkeert oftewel op het maaiveld in plaats van in de fietsenkelder of stalling. Indien er niet wordt gehandhaafd zal dit toenemen. Er dient verder onderzocht te worden hoe en hoeveel fietsbewegingen zullen plaatsvinden en of inpandig fiets-parkeren het enige alternatief is. Hoe maak je fiets-parkeren inpandig zo aantrekkelijk en toegankelijk mogelijk zodat men niet op straat parkeert of betekent dit dat er toch ook kleine voorzieningen hiervoor op het maaiveld moeten zijn zodat je toch sturing geeft aan deze kleine burgerlijke ongehoorzaamheden.
- De ruimte bij en rondom het station, de bushalten en het sportgebouw zijn in potentie onveilige plekken. De sociale veiligheid moet geborgd worden door zicht op deze plekken vanuit de gebouwen te ontwerpen samen met horeca met lange openingstijden in de plint en een beheerder bij de hub/fietsenstalling. De commissie vindt het belangrijk dat de inrichting en beheer van de openbare ruimte in relatie tot de sociale veiligheid, speciaal voor de hierboven genoemde plekken, een vaste plek moeten krijgen in de kavelpaspoorten.

Conclusie

De commissie heeft kennis genomen van de aanvullingen en aanpassingen die ten aanzien van de thema ‘Cultuurhistorische waarden’ en ‘Tuinstad 2.0’ zijn verwerkt in de definitieve versie van het Stedenbouwkundige Plan versie 3.12 april 2023 en heeft voldoende vertrouwen dat de visie en de ambities in het stedenbouwkundig plan voor het Arenapark voldoende ‘verankeringen’ zullen bieden om in de vervolgfases van de uitwerking (landschapsplan, beeldkwaliteitsplan en kavelpaspoorten) voor de borging van de ambities en uitgangspunten van het plan te zorgen.