Raadsinformatiebrief

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	1206220
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2022 – 58
Portefeuillehouder	A.R.C. Scheepers	Datum	12 oktober 2022
Informatie bij	I. Tibosch	Tel. nr.	(035) 629 2326

Onderwerp

Uitgangspunten voor het Stedenbouwkundig Plan Arenapark.

Kernboodschap

De afgelopen maanden is het planproces voor het Arenapark vanuit het perspectief van het Coalitieakkoord 2022-2026 beschouwd. Dit onderzoek heeft geleid tot “zes bepalende uitgangspunten” voor het stedenbouwkundig plan:

1. Beperkter programma;
2. Stedenbouw en verlaging bouwhoogte;
3. Ruimere spooronderdoorgang en hoogwaardige aansluiting op het Laapersveld om zo het station goed in te passen en een goed functionerend OV-knooppunt te realiseren;
4. Mobiliteitstransitie door een ‘mobiliteitshub’ rondom het verplaatst station samen met reductie van de parkeernormen;
5. Integratie van het programma van de Dudok Arena in het integrale sportcomplex en herontwikkeling van de kavel van de huidige Dudok Arena;
6. Inpassing van het onderwijsgebouw voor de internationale school met op de hogere verdiepingen ruimte voor woon- en werkprogramma.

Dit zijn tevens de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de eerder door het college vastgestelde Voorkeursvariant Arenapark (d.d. 1 maart 2022). Het college heeft deze bepalende uitgangspunten vastgesteld, zodat richting wordt gegeven voor het vervolg van het planproces. Voor meer informatie over de uitgangspunten wordt verwezen naar het bijgevoegde collegevoorstel “Uitgangspunten voor het Stedenbouwkundig Plan Arenapark”. Voor het op te stellen stedenbouwkundig plan wordt daarnaast een aantal kernprincipes gehanteerd, te weten: “sporten en bewegen, levendige gemengde buurt, landschap voor mens en natuur, mobiliteit van de toekomst, economische motor en circulair & duurzaam”.

Aanleiding

Voor het Arenapark stellen wij een stedenbouwkundig plan op. De ambitie is het gebied te transformeren tot een bruisende en gezonde buurt. Een unieke en levendige plek waar Hilversummers graag wonen en komen en waar bedrijven zich graag vestigen. Door in te zetten op een multifunctioneel programma met sporten, werken, wonen en leren en ook een goed functionerend OV-knooppunt ontstaat een toekomstbestendig gebied. Na vaststelling van de voorkeursvariant is het coalitieakkoord tot stand gekomen, met daarin aanvullende uitgangspunten en ambities voor het Arenapark.

Consequenties

Na dit collegebesluit, kan het concept stedenbouwkundig plan gereed worden gemaakt en zal de dialoog- & participatiefase starten. Daarin worden stakeholders en omgeving geïnformeerd en betrokken in de planvorming, zoals in eerdere fasen van het planproces. Ook de raad wordt geïnformeerd en betrokken middels een locatiebezoek en een beeldvormende sessie.

Vervolgtraject

Volgens de huidige planning wordt het definitief stedenbouwkundig plan in het eerste kwartaal van 2023 ter besluitvorming aan u voorgelegd.

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 “Uitgangspunten voor het Stedenbouwkundig Plan Arenapark”.

Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op internet onder “Vergaderstukken”, B en W-vergadering van 11 oktober 2022.

VOORSTEL

zaaknummer:	1206220
afdelingsnaam:	Team Projecten
steller:	I. Tibosch
telefoonnummer	035 629 2326
onderwerp:	Uitgangspunten voor het Stedenbouwkundig Plan Arenapark

Voorstel

1. De zes bepalende uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan, zoals weergegeven in dit voorstel onder de paragraaf 'Bepalende uitgangspunten', vast te stellen.
2. De dialoog- & participatiefase te starten voor het concept stedenbouwkundig plan.
3. De raad te informeren middels bijgaande raadsinformatiebrief en te betrekken middels een beeldvormend projectbezoek in de dialoogfase en een beeldvormende sessie, voorafgaand aan de besluitvorming over het stedenbouwkundig plan.

Samenvatting

Voor het Arenapark stellen wij momenteel een stedenbouwkundig plan op. De ambitie is het gebied te transformeren tot een bruisende en gezonde buurt. Een unieke en levendige plek waar Hilversummers graag wonen en komen en waar bedrijven zich graag vestigen. Door in te zetten op een multifunctioneel programma met sporten, werken, wonen en leren en ook een goed functionerend OV-knooppunt ontstaat een toekomstbestendig gebied. Na de vaststelling van de Voorkeursvariant Arenapark is het Coalitieakkoord 2022-2026 tot stand gekomen, met daarin aanvullende uitgangspunten en ambities voor het Arenapark. Het planproces is de afgelopen maanden vanuit het perspectief van het coalitieakkoord beschouwd. Dit onderzoek heeft geleid tot "zes bepalende uitgangspunten" voor het stedenbouwkundig plan. Dit zijn tevens de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de voorkeursvariant. Het college wordt voorgesteld deze bepalende uitgangspunten vast te stellen, zodat richting wordt gegeven voor het vervolg van het planproces. Daarmee kan de dialoog- & participatiefase starten, waarin ook de raad wordt betrokken. Het definitief stedenbouwkundig plan zal uiteindelijk ter besluitvorming worden voorgelegd aan college en raad.

Inleiding

Doel en scope project Arenapark

Het project richt zicht op de ontwikkeling en transformatie van het Arenapark en omvat grofweg het gebied tussen Soestdijkerstraatweg, Oostereind, Diependaalselaan en de spoorlijn. Het gebied is van oorsprong bekend als 'Sportpark Hilversum' met de atletiekbaan en renbaan van de Olympische Spelen van 1928. Het 'kantorenpark Arena' is vanaf begin jaren '90 ontwikkeld. Het terrein beslaat zo'n 30 hectare met kantoren, een MBO school en sportfuncties. Het Arenapark is momenteel vooral een kantorenlocatie en heeft een regionale functie. Diverse percelen liggen nog braak.



Afbeelding 1. Luchtfoto Arenapark

De kans doet zich nu voor de ambities voor de lange termijn in het stedenbouwkundig plan vast te leggen. Naast de gebiedsontwikkeling (I.) worden binnen het projectgebied Arenapark als aparte (deel)projecten onderscheiden: II.) verplaatsing station Hilversum Sportpark & verbinding met Laapersveld (hierna: ontwikkeling OV-knooppunt Sportpark) en III.) het nieuw te realiseren maatschappelijk vastgoed op Arenapark (o.a. een sportcomplex en een schoolgebouw).

Bestuurlijk kader
In het planproces zijn de volgende stappen genomen. De Nota van Uitgangspunten Arenapark (2019) vormt het inhoudelijk startpunt voor het planproces. Het Masterplan (Masterplan Arenapark 2.0 (2020) biedt de visie op de doorontwikkeling van het Arenapark en vervangt het oude masterplan uit 2007. In het masterplan 2.0 is ruimte voor 45.000 m2 werkprogramma, 9.000 m2 woonprogramma (100 woningen) en circa 36.000 m2 voor overige/voorzieningen. Daarnaast voorziet het masterplan in een smalle tunnel voor langzaam verkeer nabij de Diependaalselaan en een passerelle of tunnel bij de entree van het verplaatste station. De raad heeft het masterplan vastgesteld met de vraag aan het college meer ruimte te zoeken voor werken en wonen op het Arenapark en de financiële onderbouwing verder uit te werken. Ook is besloten de verplaatsing van het station Hilversum Sportpark, met een goede aansluiting op het Laapersveld, verder te verkennen.

Middels stedenbouwkundige scenario's is de meest wenselijke richting onderzocht. Begin 2022 heeft de raadscommissie het college geadviseerd over de Scenariostudie Arenapark, waarbij de raadscommissie in meerderheid de voorkeur uitsprak voor scenario 2 'Knooppunt ontwikkeling met groen midden'. Op basis van het advies van de raadscommissie, advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en de opbrengsten uit de participatie heeft het college vervolgens een voorkeursvariant laten opstellen met o.a. een beperkter woon- en werkprogramma en een lagere bouwhoogte.

Het college heeft op 1 maart 2022 de Voorkeursvariant Arenapark vastgesteld, met daarin ruimte voor 73.000 m2 werkprogramma, 92.000 m2 woonprogramma (ca. 1200 woningen), 39.000 m2 grote voorzieningen (met o.a. een gecombineerd sportcomplex met zwembad en mixed-use sporthal en separate nieuwbouw voor de Dudok Arena in het oostelijk deel van het Arenapark) en 6.000 m2 kleinschalige voorzieningen. De voorkeursvariant kent een bouwhoogte tussen een bandbreedte van 12-35 meter en incidenteel 50 meter. In het bijbehorende collegevoorstel zijn vier ontwerpopgaven voor het stedenbouwkundig plan benoemd, die in de verdere planvorming nader uitgewerkt dienden te worden te weten: de stationsverplaatsing en specifiek de verbinding met het Laapersveld, het integrale sportcomplex (inclusief de integratie van de Dudok Arena), de ruimtelijke inpassing van het onderwijsgebouw en de maximale inzet op de mobiliteitstransitie op het Arenapark.



Afbeelding 2. Voorkeursvariant Arenapark

Het Coalitieakkoord 2022 – 2026 “Hilversum Koesteren” beschrijft de ambities voor de huidige bestuursperiode. In het coalitieakkoord is het volgende voor het Arenapark opgenomen: *“Het Arenapark is de enige kantorenlocatie in onze regio. We hechten veel waarde aan dit park met aansprekende werkgevers waaronder bedrijven in de detailhandel, NCOI en Nike. We gaan daarom door met het project Arenapark. Wel vinden we de huidige schaal in de recent door het college vastgestelde plannen, gelet op de omvang van het gebied, te groot. We gaan de raad voorstellen het plan voor een deel te beperken. Bij het verder uitwerken daarvan staat een aantal uitgangspunten centraal. Het plan zal meer aansluiten bij de eerder gegeven adviezen van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit op het punt van bouwhoogte en verdichting. De verhouding wonen versus werken blijft op hoofdlijnen in stand; het Arenapark wordt zo een levendig gebied met een goede mix van werken, sporten, studeren en wonen. Ook zien we mogelijkheden voor meer zorgfuncties. We zetten in op een goede ruimtelijke kwaliteit met veel groen en behoud van de zichtlijnen. De wens voor het verplaatsen van station Hilversum Sportpark blijft, gelet op de kansen die het biedt voor ons openbaar vervoer en een veilige oversteek bij de spoorwegovergang. Ook zien we de meerwaarde van een transferium en goederenhub in het gebied. De plannen vragen een forse investering. We gaan op zoek naar manieren om de businesscase te verbeteren. We denken daarbij nu bijvoorbeeld aan subsidies van derden, aanpassingen aan het aantal parkeerplaatsen en een beter geëxploiteerd zwembad”*.

Probleemstelling/doel

Doel van dit voorstel is de bepalende uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan te laten vaststellen. Daarmee kan de dialoog- & participatiefase starten, waarin ook de raad wordt betrokken. Hoofddoelstelling is de stapsgewijze transformatie van het gebied tot een bruisende en gezonde buurt rondom een nieuw OV-knooppunt.

Stand van zaken

De afgelopen maanden zijn de voorbereidingen getroffen voor het opstellen van het concept stedenbouwkundig plan. Parallel is gewerkt aan de ontwikkeling van het OV-knooppunt Sportpark en het maatschappelijk vastgoed op het Arenapark. Dit heeft geresulteerd in zes bepalende uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan, die later in dit voorstel worden toegelicht.

Voorbereiding Stedenbouwkundig plan
Vanuit het perspectief en de ambities uit het coalitieakkoord is onderzoek gedaan naar de benodigde aanpassingen in de diverse onderdelen van het op te stellen stedenbouwkundig plan. Tegelijkertijd zijn de vier ontwerpopgaven onderzocht, zoals vermeld in het collegevoorstel bij de voorkeursvariant. Ook zijn onderzoeken verricht naar het werk- en woonprogramma.



Afbeelding 3. Aanzet concept Stedenbouwkundig Plan – vogelvlucht vanuit zuid/west

Voor de formulering van het werk- en woonprogramma is Bureau Stedelijke Planning (BSP) gevraagd te adviseren over het concept werk- en woonprogramma in de voorkeursvariant (zie bijlage 1 en 2).

Uit het werkonderzoek blijkt dat de toevoeging van een mix van wonen, werken en voorzieningen zorgt voor een aantrekkelijk woon-werkmilieu, waarmee het Arenapark de competitie kan aangaan met kantoorgebieden in Amersfoort, Amsterdam en Utrecht. Het onderzoek toont aan dat het verantwoord is om ca. 70.000 m2 werkprogramma te realiseren. Vanuit de reeds aanwezige functies en kwaliteiten leent de locatie zich goed voor een profilering op basis van “Sport en Gezondheid”. Ook is het kansrijk om mediabedrijven te interesseren voor het Arenapark. Kantorengebruikers op het snijvlak van sport, technologie en media ziet BSP als meest kansrijke doelgroep. Voor de plinten wordt geadviseerd ruimte te reserveren voor hybride bedrijven (met kantoor, studio’s en ateliers) op het gebied van o.a. Fashion & Design en Life Sciences & Health.

Uit het woononderzoek blijkt dat er voldoende marktruimte is voor het toevoegen van ca. 1.200 woningen in het gebied. BSP adviseert uit te gaan van gemiddeld iets grotere woningen dan opgenomen in de voorkeursvariant. Daarnaast heeft BSP een gedetailleerd ‘kansrijk’ werk- en woonprogramma opgesteld, passend binnen de geldende gemeentelijke beleidskaders. Dit ‘kansrijk’ programma is indicatief en wordt verwerkt in het concept stedenbouwkundig plan en de business case. Het programma omvat een breed palet aan woningtypen, in huur en koop, van verschillende groottes, in diverse prijsklassen en voor verschillende doelgroepen; woningen voor studenten, starters, kleine huishoudens, maar ook voor kleine gezinnen en senioren. Dadelijk is er op het Arenapark daarmee woonruimte voor veel verschillende Hilversummers en cruciale beroepen, zoals bijvoorbeeld voor zorgpersoneel van het nabijgelegen Tergooi ziekenhuis. Doordat niet alleen gebouwd gaat worden voor jongeren en starters, maar ook voor senioren zal doorstroming optreden. ‘Empty-nesters’, die kleiner willen wonen, laten een ruime woning achter voor jongere gezinnen.

	SEGMENT	AANDEEL	GROOTTE (GB0)	OPMERKING	DOELGROEP
Appartementen	Sociale huur laag (tot € 442,46 en tot € 663,25)	20%	25 – 60 m2	Inclusief studio's voor jongeren met een prijs tot €442,46	Jongeren, (internationale) studenten, starters, senioren, spoedzoekers
	Sociale huur Regulier (tot € 763,47)	13%	50 – 80 m2		Starters, gezinnen, senioren, empty nesters
	Midden huur (tot € 936)	15%	45 – 65 m2		Starters, senioren
	Midden huur plus (€ 936 – € 1144)	5%	60 – 80 m2	Inclusief Friends woningen voor starters	Starters, senioren, expats
	Dure huur (> € 1.144)	5%	>80m2		Expats, senioren, starters/urban professionals
	Betaalbare koop (tot € 355.000)	30%	50 – 80 m2		Starters, senioren, expats
	Dure koop (>355.000)	7%	75 – 150 m2	Inclusief CPO voor empty nesters /ouderen	Starters, gezinnen, senioren, empty nesters
Grondgebonden woningen	Beneden-boven Woningen Dure koop	5%	80 – 120 m2		Gezinnen, starters

Afbeelding 4. Kansrijk woningprogramma Arenapark – Bureau Stedelijke Planning

Tenslotte zijn ter voorbereiding de kernprincipes voor het concept stedenbouwkundig plan geformuleerd. Deze luiden:

- Sporten en bewegen;
- Levendige gemengde buurt;
- Landschap voor mens en natuur;
- Mobiliteit van de toekomst;
- Economische motor;
- Circulair & duurzaam.

Deze principes worden verder uitgewerkt en toegelicht in het concept stedenbouwkundig plan.

Ontwikkeling OV-knooppunt Sportpark

De stationsverplaatsing en een goede verbinding met het Laapersveld zijn belangrijke voorwaarden voor een goed functionerende OV-knooppunt. Hiervoor is samenwerking met de spoorsector en financiering door het rijk cruciaal. De spoorsector (NS, ProRail en de Spoorbouwmeester), provincie Noord-Holland en gemeente Hilversum werken samen aan de spoorse opgaven rondom het station; de overweg-veiligheid op de Soestdijkerstraatweg, de ontwikkeling van de Gooicorridor en de gebiedsontwikkeling Arenapark. In opdracht van de gemeente zijn een Handelingsperspectief en Koersdocument opgesteld door Mobiliteitsconsultant Goudappel (zie bijlage 3 en 4). Deze documenten zijn vastgesteld in het bestuurlijk overleg met de spoorsector en provincie. Het huidige station Sportpark, bij de spoorkruising

met de Soestdijkerstraatweg, kent beperkingen. Dat geldt in de huidige situatie en nog sterker als het aantal reizigers door de gebiedsontwikkeling Arenapark toeneemt. In het bestuurlijk overleg op 23 juli 2022 hebben NS en ProRail aangegeven geen fundamenteel bezwaar te hebben tegen verplaatsing van de perrons, wel hebben zij nadere vragen bij de ruimtelijke inpassing en financiering. De intentie is om expliciete overeenstemming te krijgen met de spoorsector en de provincie over het stedenbouwkundig plan. Het concept plan zal ter reactie aan hen worden voorgelegd. Het definitief stedenbouwkundig plan vormt na vaststelling de basis voor een gezamenlijk traject gericht op ontwerp, kostenraming en financieringsmogelijkheden van de stationsverplaatsing en de verbinding met het Laapersveld.

Maatschappelijk vastgoed Arenapark
Binnen het stedenbouwkundig plan wordt ruimte opgenomen voor een onderwijsgebouw voor de internationale school en een integraal sportcomplex met een zwembad, multi-use hal en het programma ter vervanging van de Dudok Arena. Voor de internationale school (basisonderwijs) zijn het programma en budget vastgelegd in het integraal HuisvestingsPlan (IHP) vastgesteld door de raad op 6 mei 2020. Daarnaast bestaat vanuit de betrokken scholen de wens om ook een deel voortgezet onderwijs aan de school toe te voegen; hiervoor is nog geen dekking. Gegeven deze wens wordt in het concept stedenbouwkundig plan rekening gehouden met ruimte voor basis- én voorbereidend onderwijs. Mocht het programma zich beperken tot basisonderwijs, dan kan de vrijkomende ruimte in het stedenbouwkundig plan worden ingezet voor woon-/werkprogramma. Voor het zwembad is in een eerder stadium een ruimtelijk en functioneel PvE (voor een solitair gebouw) opgesteld en door de raad vastgesteld op 31 maart 2021. Ter voorbereiding op het concept stedenbouwkundig plan is integratie van de sportfuncties onderzocht in een integraal sportcomplex met daarin - naast het zwembad en een multi-usehal (integratie van een sportvoorziening met 6 zaaldelen t.b.v. bewegingsonderwijs en met indoor atletiek voorzieningen) ook een sporthal voor het programma van de Dudok Arena.

Bepalende uitgangspunten

Vanuit het coalitieakkoord en de eerdergenoemde ontwerpopgaven zijn de volgende zes bepalende uitgangpunten voor het stedenbouwkundig plan geformuleerd:

1. Beperkter programma;
2. Stedenbouw en verlaging bouwhoogte;
3. Ruimere spooronderdoorgang en hoogwaardige aansluiting op het Laapersveld om zo het station goed in te passen en een goed functionerend OV-knooppunt te realiseren;
4. Mobiliteitstransitie door een ‘mobiliteitshub’ rondom het verplaatst station samen met reductie van de parkeernormen;
5. Integratie van het programma van de Dudok Arena in het integrale sportcomplex en herontwikkeling van de kavel van de huidige Dudok Arena;
6. Inpassing van het onderwijsgebouw voor de internationale school met op de hogere verdiepingen ruimte voor woon- en werkprogramma.

Deze zes punten zijn tevens de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de voorkeursvariant. Hieronder worden de uitgangspunten nader toegelicht.

1. Beperkter programma.
De ruimte voor het nieuwbouwprogramma wordt verlaagd tot 193.000m2, met op hoofdlijnen een gelijke verhouding tussen wonen en werken. De woninggrootte wordt in algemeenheid iets vergroot, conform het advies van BSP. Binnen het woonprogramma wordt uitgegaan van 33% sociale huurwoningen en 50% woningbouw in de middeldure segmenten. De 36.000m2 voor grootschalige voorzieningen bieden ruimte voor o.a. sport en onderwijs. Bij kleinschalige voorzieningen kan worden gedacht aan een kleine (buurt)super, daghoreca en andere ondergeschikte functies. In het coalitieakkoord wordt gesproken over mogelijkheden voor meer zorgfuncties in het gebied. Eventuele dergelijke bovenwijkse (commerciële) zorgfuncties (stel ca. 3.000-5.000m2 BVO) kunnen in principe worden ingepast binnen de beschikbare ruimte voor het werkprogramma. Benadrukt moet worden dat

het een indicatief programma betreft. Per ontwikkelkavel zijn globale aannamen gedaan over de verdeling van het woon- en werkprogramma. Bij uitwerking en planologische vertaling van het stedenbouwkundig plan zal per kavel de exacte verdeling en maximale omvang van het woon- en werkprogramma nader worden bepaald o.a. afhankelijk van ligging en overige functies.

Arenapark *Ontwikkelplots A t/m H*	**Voorkeursvariant**	**Concept Steden-bouwkundig plan**	**Verschil** *In m2*	*In procenten*
Indicatief programma (m2 BVO)		bohoogte		
Werken	73.500	70.000	-3.500	-5%
Wonen	92.200	81.000	-11.200	-12%
Grootschalige voorzieningen	39.100	36.000	-3.100	-8%
Kleinschalige voorzieninen	6.000	6.000	0	0%
Totaal	**210.800**	**193.000**	**-17.800**	**-8%**
Wonen		0		
Aantal woningen	ca. 1200	ca. 850/900	ca. -300/350	ca. -25/29%
Gemiddelde woninggrootte (m2 BVO)	80	90	10	13%
Bouwhoogte		0		
Bandbreedte bouwhoogte	12 – 35 meter	12 – 30 meter		
Max. bouwhoogte accenten	50	35	-15	-30%

Tabel 1. Indicatief programma en maximale bouwhoogte voor het concept stedenbouwkundig plan.

2. Stedenbouw en verlaging bouwhoogte: in aansluiting op het ARK-advies.

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) adviseert in haar laatste advies (zie bijlage 5) een nieuw woon-werkgebied in middelhoge dichtheid met een groene en autoluwe openbare ruimte en bouwblokken van 6 lagen met een verhoogde plint en penthouses en een enkel doorschietend volume op betekenisvolle plekken. De gebouwhoogten in het concept stedenbouwkundig plan zullen hier op aan sluiten: de gebouwhoogten zullen variëren tussen 12 en 30 meter, met enkele hoogteaccenten tot 35 meter. De gebouwhoogten worden ten opzichte van de voorkeursvariant verlaagd en de stedenbouwkundige opzet wordt compacter. De differentiatie in bouwhoogte en maximale bouwhoogte sluiten goed aan op de menselijke maat en de schaal van Hilversum en het huidige Arenapark. Op deze manier blijft het illusielandschap vanaf het aangrenzende natuurgebied in stand. Het definitief stedenbouwkundig plan zal te zijner tijd voor advies worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Monumenten.

3. Ruimere spooronderdoorgang en hoogwaardige aansluiting op het Laapersveld.

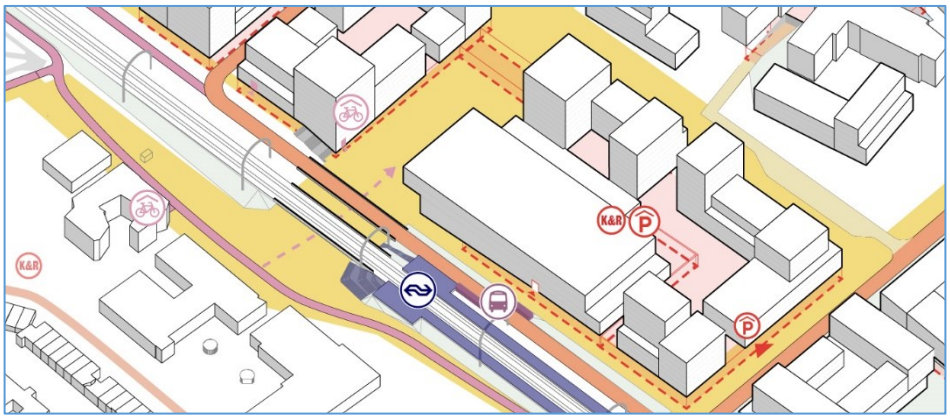
Om het station zorgvuldig in te passen en een goed OV-functionerend knooppunt te realiseren wordt uitgegaan van een ruimere spooronderdoorgang met een hoogwaardige aansluiting op het Laapersveld. Het (stations)plein loopt in westelijke richting langzaam af en gaat over in een brede onderdoorgang voor langzaam verkeer. De nieuwe perrons van het station sluiten hier op aan. Ruime zichtlijnen dragen bij aan een sociaal veilige openbare ruimte.



Afbeelding 5. Verplaatst station en verbinding Arenapark/Laapersveld

4. Mobiliteitstransitie door 'mobiliteitshub' bij station en reductie van de parkeernormen.

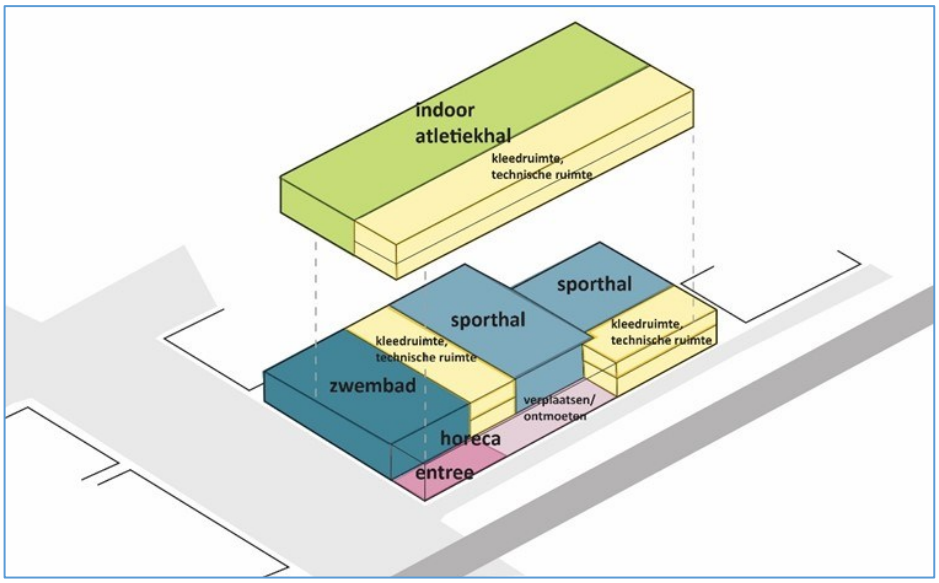
In het concept stedenbouwkundig plan worden diverse elementen/maatregelen opgenomen gericht op het terugdringen van het autogebruik en de gewenste maximale mobiliteitstransitie op het Arenapark. Een samenspel van mobiliteitsfuncties rondom het verplaatste station functioneert als OV-knooppunt en mobiliteitshub. Hierdoor worden autogebruik en parkeerbehoefte verlaagd, waardoor minimaal een reductie van de parkeernorm mogelijk is conform de beleidsnotitie Parkeernormering OV-knooppunten.



Afbeelding 6. OV-knooppunt/mobliliteitshub rondom verplaatst station

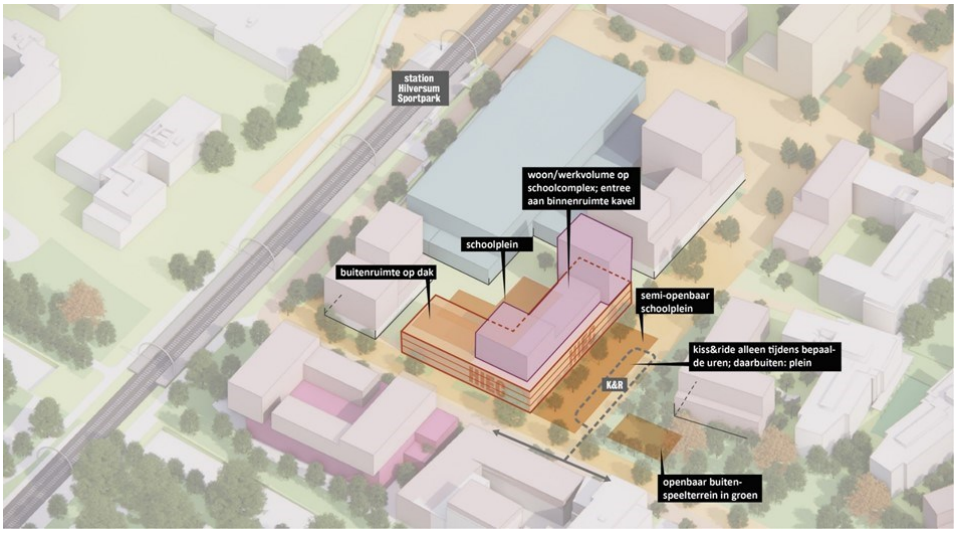
5. Integratie programma van de Dudok Arena in het sportcomplex en herontwikkeling van de kavel van de huidige Dudok Arena.

Het 'programma' als momenteel in gebruik in de Dudok Arena kan worden geïntegreerd in het sportcomplex met zwembad en multi-use hal. Dit biedt ten opzichte van de huidige situatie kansen voor een efficiëntere exploitatie en maakt tegelijkertijd nieuwbouw op de kavel van de huidige Dudok Arena mogelijk. Dit resulteert in extra nieuwbouwprogramma en versterkt de stedenbouwkundige kwaliteit en leefbaarheid. Ook wordt de kwaliteit van de noord-zuid-as (naar de Soestdijkerstraatweg) sterk verbeterd.



Afbeelding 7. Integraal sportcomplex

6. Inpassing van de internationale school in combinatie met woon- en werkprogramma.
De intentie is een nieuw onderwijsgebouw voor de internationale school op Arenapark te realiseren. In de onderstaande afbeelding wordt getoond op welke wijze het programma voor de internationale school (incl. K&R en buitenruimte e.d.) op de zuid-oost hoek van ontwikkelkavel C2 kan worden ingepast in een hybride gebouw, met op de hogere verdiepingen ruimte voor woon- en werkprogramma.



Afbeelding 8. Inpassing schoolgebouw

Argumenten

1. De bepalende uitgangspunten geven uitwerking aan coalitieakkoord en ontwerpopgaven.
De zes bepalende uitgangspunten sluiten aan op de ambities in het coalitieakkoord. De schaal en bouwhoogte worden beperkt, de verhouding wonen versus werken blijft op hoofdlijnen in stand. De stationsverplaatsing wordt mogelijk gemaakt, inclusief transferium. Er wordt breed ingezet op mobliliteitstransitie waardoor een lagere parkeernorm mogelijk wordt. Een betere exploitatie van het zwembad wordt mogelijk door de combinatie van functies in het integrale sportcomplex. Binnen het werkprogramma is ruimte voor eventuele bovenwijkse (commerciële) zorgfuncties. Daarnaast zijn de vier ontwerpopgaven (voortkomend uit de voorkeursvariant) onderzocht en inpasbaar binnen het concept stedenbouwkundig plan.

2. *De dialoog- & participatiefase maakt het mogelijk het stedenbouwkundig plan te verrijken.*
Na instemming van het college kan de dialoog- & participatiefase starten zoals toegelicht in de paragraaf “uitvoering”. Zo worden stakeholders en omgeving geïnformeerd en betrokken in de planvorming, zoals in eerdere fasen van het planproces. Ook de raad wordt geïnformeerd en betrokken. Daarna zal het stedenbouwkundig plan, vergezeld door een participatieverslag, ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.

Kanttekeningen

1a. *Het parkeerprogramma is omvangrijk; optimalisatie wordt verkend.*
Uitgegaan wordt van parkeren onder de gebouwen (uit het zicht). De inpassing van het parkeerprogramma vergt ruimte en is een kostenpost. In het stedenbouwkundig plan zullen de gebiedsontwikkeling en mobiliteitstransitie (door o.a. een OV-knoop en mobiliteitshub) hand in hand gaan, waardoor reductie van de parkeernormen mogelijk is. Momenteel wordt een dynamische parkeerbalans opgesteld waarmee – uitgaande van een gereduceerde parkeernorm - de benodigde parkeercapaciteit wordt uitgewerkt, rekening houdend dubbelgebruik, fasering en parkeercapaciteit die vervalt. Ook toekomstig - in het coalitieakkoord beoogd – nieuw parkeerbeleid kan hieraan positief bijdragen.

1b. *De ruime spooronderdoorgang: duurder dan een passerelle en smalle tunnel, maar beter.*
De ruime spooronderdoorgang vervangt de smalle spooronderdoorgang nabij de Diependaalselaan én de passerelle cq. smalle spooronderdoorgang zoals voorzien in het masterplan en de voorkeursvariant. Ondanks dat met een brede onderdoorgang maar één infra-maatregel nodig is (in plaats van twee) zijn de totale kosten hoger. Tegelijkertijd is de integrale kwaliteit en toekomstvastheid van een brede onderdoorgang vele malen beter. Een passerelle heeft een beperkt gebruiksgemak omdat het te overbruggen hoogteverschil veel groter is dan bij een tunnel en hij niet geschikt is voor fietsers (die zullen de spoorovergang bij de Soestdijkerstraatweg blijven gebruiken). Een passerelle is vooral een goedkopere oplossing voor de kortere termijn. Bij een smalle tunnel is het borgen van de sociale veiligheid een grote risicofactor. Daarnaast past dit niet bij het eindbeeld dat voor het gebied wordt beoogd en zal dit onvoldoende kwaliteit bieden om mogelijke co-financiers te overtuigen.

1c. *De Laapersveld-zijde vergt nadere uitwerking; mogelijk in een separate gebiedsvisie.*
Het stedenbouwkundig plan zal in hoofdlijnen uitspraken doen over de aansluiting van het Laapersveld. De uitwerking daarvan dient – na de vaststelling van het stedenbouwkundig plan – opgepakt te worden met de betrokken eigenaren en stakeholders. Daarin speelt ook de huidige beperkte ontsluitingsstructuur van het Laapersveld een rol. Meest wenselijk is een integrale gebiedsvisie voor het Laapersveld op te stellen, in afstemming met (of als onderdeel van) het deelproject ‘verplaatsing station Hilversum Sportpark & verbinding met Laapersveld’.

1d. *De Omgevingsvisie 2040 krijgt parallel vorm; zoveel mogelijk aansluiting gezocht.*
Beide plannen worden parallel ontwikkeld en volgen ieder hun eigen proces en planning. Naar verwachting is het stedenbouwkundig plan eerder gereed voor vaststelling dan de omgevingsvisie. In het stedenbouwkundig plan wordt daarom zoveel mogelijk aangesloten op de tussentijdse resultaten (waaronder de participatieresultaten) en de denkrichtingen in het traject van de omgevingsvisie.

2. *Laatste ronde dialoog & participatie; contouren duidelijk, focus op verrijking en verdieping.*
Het stedenbouwkundig plan is een uitwerking van het masterplan. Er zijn reeds meerdere dialoog- en participatierondes doorlopen. De contouren van het plan liggen steeds meer vast. Dialoog en participatie over het concept stedenbouwkundig plan zullen zich richten op de verdieping en concretisering van het plan, door het vragen van reflectie.

Financiën, middelen & capaciteit

Het project wordt gekenmerkt door beperkt grondbezit van de gemeente en grotendeels privaat bezit onder de ontwikkelkavels. De ambitie is om meerdere maatschappelijk vastgoedopgaves (integraal sportcomplex en internationale school) te laten landen in het Arenapark, op grond die nu nog geen eigendom van de gemeente is. Daarnaast zijn substantiële publieke investeringen (bovenplanse kosten) nodig voor het realiseren van een goed functionerend OV-knooppunt.

Financieel wordt onderscheid gemaakt naar:

- Indicatieve gemeentelijk grondexploitatie (gebiedsontwikkeling);
- Ontwikkeling OV-knooppunt Sportpark (stationsverplaatsing en verbinding Laapersveld);
- Maatschappelijk vastgoed.

Een doordachte ontwikkel- en financiële strategie zijn nodig om de ontwikkeling tot succes te maken. Afspraken tussen gemeente en grondeigenaren en ook (rijks)bijdragen en subsidies zijn cruciaal. Voor het sportcomplex wordt een “off-balance” financieringsconstructie verkend waarbij de investering, financiering en exploitatie niet door de gemeente maar door een (maatschappelijke) partij wordt verricht en de gemeente voor deze investering (grotendeels) garant staat en jaarlijks een bijdrage verstrekt waarmee deze partij de kapitaallasten kan dekken.

Het vast te stellen stedenbouwkundig plan zal vergezeld gaan van een uitgewerkte business case en financiële strategie. In het raadsvoorstel inzake het stedenbouwkundig plan zal een voorbereidingsbudget worden aangevraagd voor de plan- en voorbereidingskosten tot het moment van openen van de grondexploitatie.

Uitvoering

Na besluitvorming door het college kan de dialoog- & participatiefase starten voor het concept stedenbouwkundig plan en zullen de onderstaande stappen worden gezet. De raad wordt geïnformeerd middels de bijgaande raadsinformatiebrief en betrokken middels een beeldvormend projectbezoek in de dialoogfase en een BVS, voorafgaand aan de besluitvorming over het stedenbouwkundig plan.

Dialoog- en advies:

- Concept stedenbouwkundig plan
- Afronden laatste onderzoeken en bijlagen bij stedenbouwkundig plan
- Advies Commissie RK & M
- Beeldvormend projectbezoek raad
- 6e Dialoogronde (dialoogtafels met o.a. stakeholders en directe omgeving)
- Concept stedenbouwkundig plan aanpassen en gereed maken voor participatie

Brede participatie / reflectie:

- Brede participatie (op locatie en burgerpanel)
- Opstellen participatieverslag stedenbouwkundig plan
- Opstellen definitief stedenbouwkundig plan
- Opstellen business case en ontwikkelstrategie

Voorbereiden besluitvorming:

- Afspraken spoorsector
- Contractvorming grondeigenaren
- Beeldvormende sessie raad
- Voorbereiden voorstellen voor college en raad

Besluitvorming (eerste kwartaal 2023):

- Collegevoorstel: ontwikkelstrategie en samenwerkingsovereenkomst grondeigenaren / gemeente Hilversum
- Raadsvoorstel: Stedenbouwkundig plan Arenapark (incl. business case)
- Raadsvoorstel: Maatschappelijk vastgoed Arenapark (incl. business case)

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris, de burgemeester,

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

Bijlage(n)

1. Programma Werken, Arenapark Hilversum, Bureau Stedelijke Planning, d.d. 28/4/2022
2. Programma Wonen, Arenapark Hilversum, Bureau Stedelijke Planning, d.d. 17/6/2022
3. OV Knoop Hilversum Sportpark - Handelingsperspectief, Goudappel, d.d. 26/1/2022
4. Koersdocument Mobiliteit Hilversum Arenapark, Goudappel, d.d. 23/6/2022
5. Advies 19 F van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) Hilversum, d.d. 13/05/2022
6. Raadsinformatiebrief