



Rapport (concept)

Onderzoek naar integratiemogelijkheden maatschappelijk vastgoed op Arenapark

Gemeente Hilversum

22 mei 2021

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Vraagstelling	2
3.	Ontwikkelingen Arenapark	4
3.1	Arenapark	4
3.2	Masterplan	5
3.3	Maatschappelijk vastgoed op Arenapark	7
3.3.1	Zwembad	7
3.3.2	Mixed-use Sporthal	7
3.3.3	Onderwijsgebouw	7
4.	Referentieprojecten geïntegreerd maatschappelijk vastgoed	8
4.1	Integratie van zwembad met sporthal	8
4.2	Integratie van sportvoorzieningen met onderwijs	8
4.3	Overige functies geïntegreerd met sport en/of onderwijs	9
4.4	Combinaties met kantoren of woonfunctie	9
4.5	Gebouwde parkeervoorzieningen bij sport- en onderwijsvoorzieningen	9
4.6	Samenvatting	10
5.	Gesprekken met stakeholders	11
6.	. Functionele kansen bij de ontwikkeling van Arenapark	17
6.1	Samenwerking nodig voor realiseren van ambitie	17
6.2	Functionele kansen voor de integratie of combinatie van maatschappelijke voorzieningen	18
7.	Ruimtelijke kansen voor integratie maatschappelijke voorzieningen	20
7.1	Geïntegreerd sportgebouw	20
7.2	Integratiemogelijkheden parkeervoorzieningen	20
7.2.1	Parkeren auto's	20
7.2.2	Parkeren fietsen	21
7.2.3	Samenvatting en conclusies	22
8.	Samenvatting en conclusie	23
Bijlage 1	Parkeernormen gemeente Hilversum	25
Bijlage 2	Ruimtestaat geïntegreerd sportcomplex	27

1. Inleiding

Het masterplan Arenapark geeft aan dat de gemeente Hilversum de ambitie heeft om verschillende maatschappelijke functies te realiseren op het Arenapark. Er zijn plannen om het nieuwe zwembad, een internationale school en een indoor sporthal op het Arenapark te laten landen. De gebiedsontwikkeling op het Arenapark kent een hoge ambitie. Werken, leren en sporten komen hier samen om een levendig gebied te vormen. Daarnaast heeft Nike als grootste bedrijf van het Arenapark de ambitie om het Arenapark om te toveren tot een campus met internationale allure met Hilversum als “Dutch capital of sports & innovation”. Deze plannen en ambitie zijn vastgelegd in het masterplan Arenapark dat in juli 2020 door de gemeenteraad van Hilversum is vastgesteld. De gemeente start binnenkort (vanaf mei 2021) met het verder ontwikkelen van het masterplan richting een stedenbouwkundig plan. Voor de uitwerking moeten verschillende elementen bekend zijn, zodat deze in dit stedenbouwkundig plan kunnen worden verwerkt.

Eén van deze elementen is de inpassing van de maatschappelijke functies binnen de te ontwikkelen kavels van het Arenapark. De ruimte op het Arenapark is dermate beperkt dat het realiseren van de maatschappelijke functies als afzonderlijke onderdelen mogelijk niet haalbaar is. Er lijken kansen te liggen om meerwaarde te creëren door de maatschappelijke functies in gezamenlijkheid te beschouwen. Integratie van functies leidt mogelijk tot optimalisatie binnen het vastgoed en in het ruimtegebruik op de te ontwikkelen kavels. In het stedenbouwkundig plan dienen de maatschappelijke functies een heldere plek te krijgen. We bezien deze opgave nadrukkelijk in relatie tot andere kansen voor integratie van functies in het gebied. Dit zijn het betrekken van particuliere initiatieven zoals de action sports hal en zoeken naar de combinatie met het realiseren van extra werk- en woonruimte.

De gemeente heeft Synarchis gevraagd onderzoek te doen naar de integratiemogelijkheden van maatschappelijk vastgoed op Arenapark.



2. Vraagstelling

Voor de verdere ontwikkeling van de maatschappelijke functies en om input te geven aan het stedenbouwkundig plan van het Arenapark moet er onderzocht worden:

1. Welke functionele kansen / meerwaarde we kunnen bereiken door het combineren of stapelen van functies.
2. Welke ruimtelijke meerwaarde / besparing we kunnen bereiken door het combineren of stapelen van functies.

Het resultaat is een rapportage in twee delen: een memo over de functionele kansen / meerwaarde en een memo over de ruimtelijke meerwaarde / besparing.

Eisen aan de memo's:

- Kansen worden mede onderbouwd door referentieprojecten, succesvolle voorbeelden uit binnen- of buitenland, die inspireren en passen bij de gestelde ambities. Er ligt voor het Arenapark ook een opgave voor de uitbreiding van het werk- en woonprogramma. In het onderzoek wordt meegenomen welke functies goed te combineren zijn met kantoorruimtes en woningen.
- Verschillende direct belanghebbende stakeholders worden betrokken in dit onderzoek, daar waar behoeftes nog niet scherp zijn vooraf of ter toetsing van conclusies.

Als geadviseerd wordt dat verschillende onderdelen te combineren zijn, wordt aangegeven onder welke voorwaarden dit geldt en welke aanvullende voor- of nadelen dat oplevert (eventueel te definiëren als nader onderzoek).

Het resultaat moet voldoende input bieden voor een verdere uitwerking in het stedenbouwkundig plan van het Arenapark. Tevens moet het duidelijkheid geven aan de afzonderlijke maatschappelijke functies in de onderdelen die afzonderlijk ontworpen moeten worden en welke onderdelen geïntegreerd met andere functies dienen te worden.

De memo over ruimtelijke meerwaarde / besparing resulteert in een (voorlopige/mogelijke) gezamenlijke ruimtestaat waarin de losse ruimtestaten en functies zijn samengevoegd en geïntegreerd. Daarin wordt duidelijk hoeveel m² eventueel kan worden bespaard door medegebruik, samenvoeging en integratie.

Kansrijke onderdelen om te integreren

Vanuit de huidige beschikbare informatie van de maatschappelijke functies lijken de volgende onderdelen kansrijk om geïntegreerd te worden:

- Parkeeropgave;
- Fietsenstalling;
- Horeca;
- Multifunctionele ruimtes;
- Kleedvoorzieningen;
- Fitnessruimte;
- Receptie;
- Buitenruimte.

Daarnaast liggen er andere kansen tot integratie:

- De behoefte aan een indoor atletiekvoorziening gecombineerd met de indoor sporthal en de andere maatschappelijke functies.
- Benaderen van de 6DOF als initiatiefnemer van de action sports hal om ook te betrekken bij de integratie van functies.
- Koppelkans naar de verschillende doelgroepen die gebruik maken van de maatschappelijke functies.
- Kansen voor modulair bouwen met een oog op toekomstbestendigheid.
- Het ROC heeft als stakeholder in de buurt mogelijk ook behoefte aan extra ruimte in de vorm van multifunctionele ruimtes. Een inventarisatie van deze behoefte biedt kansen voor het te integreren programma.
- Integreren van de warmtevoorziening/warmtecentrale binnen de schil. Hiervoor kan BeGreen benaderd worden als huidige leverancier van warmte op het Arenapark.

Aandachtspunten

Er zijn ook verschillende aandachtspunten om rekening mee te houden, dit betreffen:

- Rekening houden met de bouwtechnische aspecten van het zwembad en hoe dit te combineren met andere eisen/bouwtechnische aspecten. Denk aan de constructie, gebruik ondergrond en de warmte, vochtige omgeving.
- Twee opties voor de school mee te nemen in het onderzoek, versie IPS/Cobo en versie HIEC (grote school).
- Bij het onderzoek dienen de belangrijkste stakeholders betrokken worden. Hieronder vallen de zwemverenigingen en de schoolbesturen. Nike, het ROC en GAC dienen betrokken te worden bij dit onderzoek als de reeds aanwezige partijen op het Arenapark. Dit gebeurt steeds na afstemming en in aanwezigheid van de gemeente.
- Met de gemeente dient een tussentijdse afstemming plaats te vinden over de vordering van het onderzoek.

Input / basis

Basisdocumenten voor het onderzoek zijn (tevens als bijlagen bijgevoegd):

- Masterplan Arenapark, juli 2020, incl. vastgestelde moties en amendementen.
- Businesscase - Voorzieningen bewegingsonderwijs en indooratletiek, 17 februari 2021.
- Uitwerking PvE nieuw zwembad deel 1 – scenario's, januari 2021.
- International primary school – rekenblad ruimtelijke verkenning, 10 december 2020.
- International primary school – Discussiemodellen, 17 december 2020.
- International primary school – Berekening oppervlaktes en parkeren en speelplein 10 december 2020.

3. Ontwikkelingen Arenapark

3.1 Arenapark

Het Arenapark is een 30 ha. grote kantoorlocatie in de zuidoostflank van Hilversum. Op Arenapark gevestigde grote bedrijven zijn onder andere Nike (het EMEA hoofdkantoor), NCOI, Rabobank, SLTN en Bergman Kliniek. In de noordwesthoek staat het grote MBO College met een regionale functie (circa 5.500 leerlingen). Langs de noordrand ligt een aantal vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen en appartementengebouwen. Op het Arenapark zijn drie sportorganisaties gehuisvest: de Gooische Atletiek Club (1.600 leden, met enkele gebouwen rondom een 400 meter atletiekbaan), de HLTC Gooiland (650 leden, acht buitenbanen) en de Dudok Arena sporthal, die door het MBO College en verschillende Hilversumse sportclubs wordt gebruikt. De sportfuncties op het terrein in combinatie met de aanwezigheid van Nike, geven Arenapark een sportief imago, dat bestendig en versterkt kan worden.

Arenapark is vanaf snelweg A27 binnen 5 minuten bereikbaar per auto. Naast het Arenapark ligt station Hilversum Sportpark met dagelijks ongeveer 7.400 in- en uitstappers. De ontsluiting per auto is uitstekend en de directe nabijheid van een NS station is een pluspunt. De ligging en toegankelijkheid van het station kunnen verbeterd worden. De bereikbaarheid per fiets is redelijk, waarbij de bereikbaarheid vanuit het zuidwesten verbeterd kan worden. De openbare ruimte is op delen van het terrein tijdelijk ingericht en van matige tot lage kwaliteit. De auto is dominant in het gebied. Dat is duidelijk te zien aan de hoeveelheid parkeren op maaiveld, maar ook aan de hoeveelheid verharding en de diverse lage hekken die het verkeer moeten sturen. Er wordt (te) hard gereden, met name op de Arena, en de voetgangers- en fietsstructuur is incompleet.

Ten zuiden van het MBO College, rondom het Nike hoofdkantoor, in het zuidwesten van de locatie langs de Diependaalselaan en centraal in het Arenapark (ten zuiden van de vestigingen van Kroymans/Converse) is ruimte voor verdere ontwikkeling.

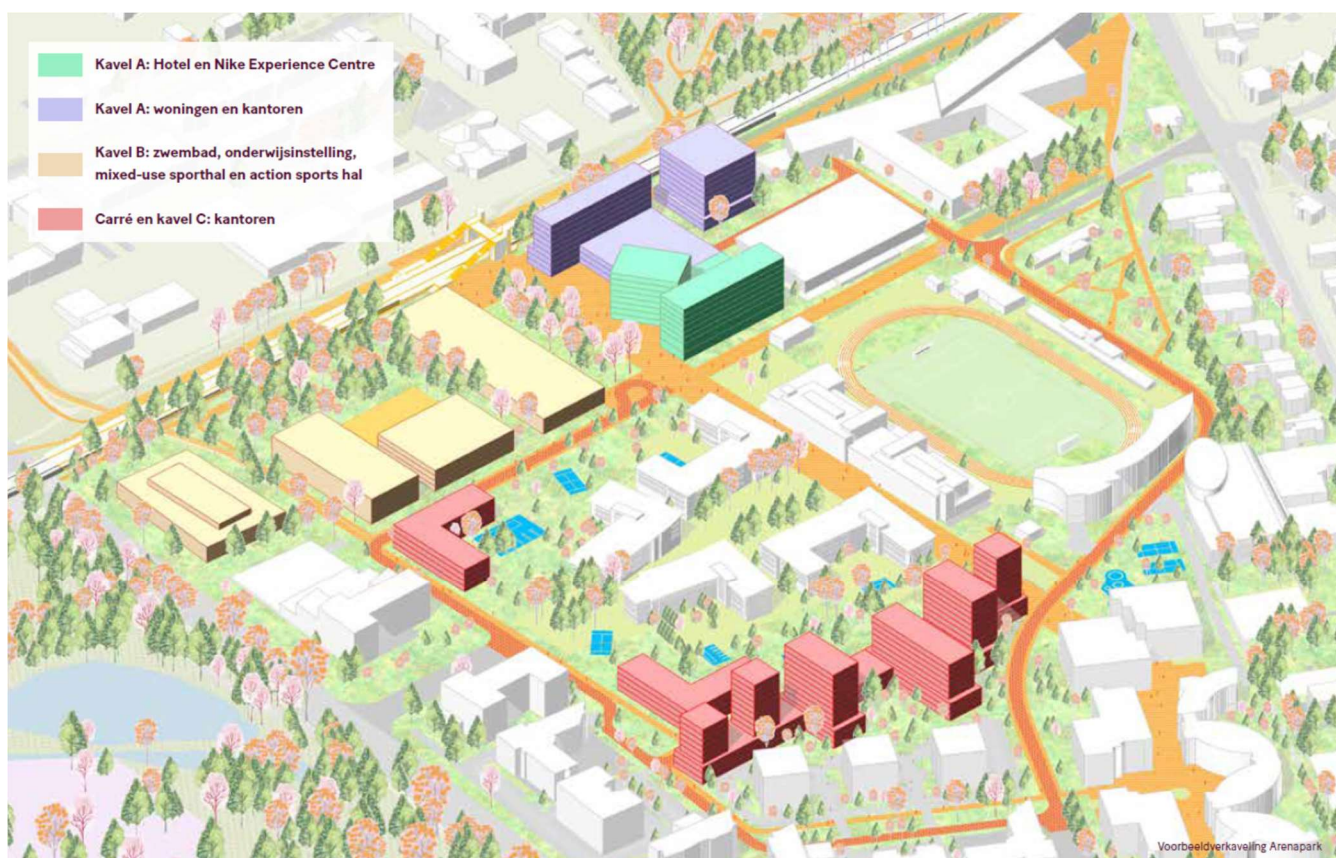




3.2 Masterplan

Het Arenapark heeft ruimte voor de ontwikkeling van werkgelegenheid (kantoren), woningen en publieke voorzieningen. Het huidige bestemmingsplan uit 2012 is gebaseerd op een Masterplan uit 2007. Dit plan is niet tot ontwikkeling gekomen, waardoor - onder andere - de verbetering van de inrichting van de openbare ruimte stagneert. In 2018 heeft Nike zich aan het Arenapark gecommitteerd en gronden verworven. Ook heeft de gemeente plannen ontwikkeld voor de ontwikkeling van sport- en onderwijsfuncties op het Arenapark. Hiermee is er nieuw perspectief voor ontwikkeling ontstaan. Dit was de aanleiding voor het opstellen van een nieuw Masterplan Arenapark. Het Masterplan Arenapark 2020 is geen gefixeerd eindbeeld. Het schetst de ruimtelijke structuurelementen, randvoorwaarden en programma's die van belang zijn om de ontwikkeling in de toekomst in goede banen te leiden. Een Masterplan gaat vooraf aan verder ontwerp en uitwerking van een gebied. In een Stedenbouwkundig Plan wordt vervolgens de ontwikkeling van een locatie met maatvoering van bouwkavels en openbare ruimte vastgelegd. Op 1 juli 2020 heeft de gemeenteraad t.a.v. het Masterplan o.a. besloten het Masterplan Arenapark 2.0 vast te stellen en het college opdracht te geven het Masterplan Arenapark uit te werken in een stedenbouwkundig plan. De gemeente is voornemens op korte termijn te starten met het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan en is vanwege de beperkte ruimte op zoek naar inzicht in de integratie mogelijkheden van het maatschappelijk vastgoed.

Het Masterplan voorziet in verschillende "flexibele" ontwikkelkavels. De structuur van het Arenapark wordt gevormd door een simpele en herkenbare structuur van de openbare ruimte, gericht op maximale kwaliteit voor iedere gebruiker. Rondom deze openbare ruimte bevinden zich de ontwikkelkavels A, B1, B2 en C. Op kavel B1 kan een programma met mixed-use sporthal (voor het bewegingsonderwijs/lichamelijke oefening voor omliggende scholen, indoor atletiekhal en binnensporten), en een zwembad worden gerealiseerd. Tevens is ruimte gereserveerd voor de komst van een internationale school. In samenspraak met Nike ontwikkelt 6 Degrees of Freestyle op kavel B2 een action sports-hal, gericht op het trainen en beoefenen van verschillende urban- en outdoor action sports.



3.3 Maatschappelijk vastgoed op Arenapark

Op Arenapark is sprake van het realiseren van een drietal Maatschappelijke functies, te weten een zwembad, een Mixed-use sporthal en een onderwijsgebouw.

3.3.1 Zwembad

De gemeenteraad heeft op 4 maart 2020 besloten ter vervanging van zwembad De Lieberg een nieuw zwembad te bouwen, met als voorkeurslocatie het Arenapark. Vervolgens is er een nieuw project gestart ter uitwerking van het programma van eisen (PVE) van dit nieuwe zwembad. Een belangrijke tussenstap in dit proces is de vaststelling van de basisconfiguratie, die vervolgens verder kan worden uitgewerkt tot PVE. Parallel wordt er in project Arenapark gewerkt aan de gebiedsontwikkeling op het Arenapark.

In de raadsvergadering van 31 maart 2021 heeft de gemeenteraad geadviseerd aan het college over de basisconfiguratie van het zwembad. De gemeenteraad heeft o.a. besloten:

- bij de uitwerking van het programma van eisen voor het nieuwe zwembad op het Arenapark uit te gaan van een basisconfiguratie met twee bassins: een wedstrijdbad met afmeting: 25 x 21 meter én een doelgroepenbad met afmeting: 20 x 10 meter;
- een springplank, whirlpool en peuterbad als aanvullende faciliteiten toe te voegen aan het programma van eisen;
- rekening te houden met het Zwemtheaterconcept door een verzwaarde constructie en infrastructuur t.b.v. camera's, licht en geluid, zoals: kabelgoten, springen en onderwatervensters als optie op te nemen in het programma van eisen.

3.3.2 Mixed-use Sporthal

Door in te stemmen met het Masterplan in juli 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met het nastreven en verder uitwerken van sportvoorzieningen in gebouwde vorm, alsmede ruimte voor een indoor atletiekhal. Hierbij was aangetekend, dat de exploitatie van de indoor atletiekhal (op basis van een uitgevoerde haalbaarheidsstudie multifunctionele indoor atletiekhal) zonder een stevige bijdrage van de gemeente niet realistisch is en dat een verdere verkenning nodig is.

In februari 2021 heeft de gemeente Hilversum Synarchis gevraagd een businesscase op te stellen voor de Mixed-use sporthal. Hierin is Synarchis gevraagd om op basis van een te ontwikkelen visie op bewegingsonderwijs varianten uit te werken in een businesscase en daarbij de plannen voor een nieuwe atletiekhal bij te betrekken. Het rapport van Synarchis sluit t.a.v. de configuratie af met de conclusie dat alleen variant B+ geschikt is voor alle technische- en springnummers en voor 60 meter sprint. Variant B+ bestaat uit een sporthal met 6 zaaldelen in combinatie met een indoor atletiekvoorziening. Voor de verdere uitwerking van onderhavig rapport wordt variant B+ als uitgangspunt genomen.

3.3.3 Onderwijsgebouw

In samenwerking met de gemeente Hilversum hebben vier scholen het initiatief opgevat om gezamenlijk te komen tot nieuwbouw van de Hilversum International Education Campus op het Arenapark in Hilversum. Het betreft de International Primary School Hilversum, de GSF-scholen ISK Het Gooi en Internationaal VMBO, de Cobo Taalschool Hilversum. Daarnaast is Bink betrokken voor een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang. De vier scholen hebben voor de Hilversum International Education Campus een ruimtelijk programma van eisen opgesteld. Dit ruimtelijk programma van eisen hebben wij als uitgangspunt genomen voor onderhavig rapport.

4. Referentieprojecten geïntegreerd maatschappelijk vastgoed

Er is gevraagd om kansen voor Arenapark mede te onderbouwen door referentieprojecten, succesvolle voorbeelden die inspireren en passen bij de gestelde ambities. Hierbij wordt opgemerkt dat er voor het Arenapark ook een opgave ligt voor de uitbreiding van het werk- en woonprogramma, waarbij gevraagd wordt welke functies goed te combineren zijn met kantoorruimtes en woningen. In dit hoofdstuk gaan wij in op voorbeelden waarin diverse soorten maatschappelijk vastgoed gecombineerd zijn, danwel gecombineerd zijn met andersoortige programma's zoals kantoren en woningen.

4.1 Integratie van zwembad met sporthal

In Nederland zijn vele voorbeelden van sportcomplexen waarin een zwembad en een sporthal zijn geïntegreerd. De integratie van deze twee functies is veelvoorkomend omdat de programma's soortgelijke exploitaties kennen en veelal door dezelfde partij worden geëxploiteerd. De sportprogramma's zijn weliswaar verschillend, maar de ondersteunende ruimtes zoals entreehal, horeca en personeelsruimten kunnen prima worden gecombineerd, wat leidt tot efficiencyvoordelen in benodigde ruimte en in exploitatie. Voorbeelden van sportcomplexen waarin zwembad en sporthal zijn gecombineerd zijn onder andere Amerena in Amersfoort, Aquapelle in Capelle aan den IJssel, sportcomplex Willem Alexander in Hoofddorp, Helsdingen in Vianen, sportcomplex Papendrecht en sportcomplex De Eendr8 in Hellevoetsluis. Stapeling van functies is beperkt mogelijk. Het stapelen van grote functies is in het algemeen constructief lastig.



Amerena Amersfoort



Aquapelle – Capelle aan den IJssel

4.2 Integratie van sportvoorzieningen met onderwijs

In Nederland zijn een aantal sportvoorzieningen waar onderwijsgebouwen geïntegreerd zijn met sporthallen of gymzalen. Belangrijke reden hiervoor is dat alle onderwijsvoorzieningen accommodatie nodig hebben voor het geven van lichamelijke opvoeding. Veelal betreft het een gymzaal geïntegreerd in een onderwijsvoorziening. Bij grotere onderwijsvoorzieningen kunnen dit meerdere gymzalen zijn, danwel een sporthal. Bij sommige onderwijsvoorzieningen voor voortgezet onderwijs betreft het niet alleen lessen voor lichamelijke opvoeding, maar worden ook studenten opgeleid tot bijvoorbeeld vakleerkracht LO. Een aantal voorbeelden zijn de American School in Den Haag, het LOC in Zwijndrecht en de te realiseren brede school met sporthal in Utrecht Leidsche Rijn. In deze gevallen is meestal sprake van gebruik overdag door de onderwijsinstelling en in de avonden door verenigingen. Stapeling van functies is beperkt mogelijk. Het stapelen van grote functies is in het algemeen constructief lastig.

Een voorbeeld van integratie van een onderwijsgebouw en een publiek zwembad is Nederland niet bekend. (Er zijn wel voorbeelden van speciaal onderwijs met een doelgroepenbad). Wel situaties waar onderwijsgebouwen en zwembaden (en andere sportvoorzieningen) in elkaars nabijheid worden gerealiseerd. Reden hiervoor is dat de exploitatie van een zwembad per definitie niet gebeurt door een onderwijsinstelling en dat zwembaden overdag in beginsel geopend zijn voor publiek. Gevolg hiervan is dat doelgroepen zich eerder zullen mengen en dat de "veiligheid" voor de leerlingen moeilijker kan worden gegarandeerd, hetgeen een absolute noodzaak is voor onderwijsinstellingen.

4.3 Overige functies geïntegreerd met sport en/of onderwijs

Bij sportaccommodaties in Nederland zien we verschillende met name sportgerelateerde functies geïntegreerd in sportaccommodaties, zoals bijvoorbeeld fitness. Een andere belangrijke toevoeging zijn (para-)medische functies zoals fysiotherapie (maar ook logopedie of diëtist). Deze functies hebben een groot maatschappelijk karakter en kunnen (ook al zijn fysiotherapie en logopedie commercieel) eenvoudig ingepast worden en functioneel een meerwaarde bieden aan de voorziening.

Behalve deze zijn in Nederland ook combinaties bekend van sportaccommodaties en onderwijsvoorzieningen met maatschappelijke (welzijns)functies (dagbesteding ouderen, buurthuis, buitenschoolse opvang of kinderdagverblijf) of (para)medische functies ((kinder)-fysiotherapie, logopedie, consultatiebureau, diëtist). In bijvoorbeeld brede scholen en multifunctionele accommodaties (MFA). Maar ook met commerciële functies (sportgerelateerde kantoren en winkels (sportgerelateerd of gezonde voeding) en recreatieve voorzieningen (minigolf, bowling, lasergame, trampolinepark of indoor speeltuin).

Het toevoegen van commerciële voorzieningen wordt veelal gezien als generator van opbrengsten ter dekking van de realisatie of exploitatie van de maatschappelijke functies. Daar staat tegenover dat het ontwikkelproces ingewikkelder wordt door het toevoegen van commerciële functies. Gemeente zien investeren in commerciële functies niet als publieke taak. De realisatie van de voorziening wordt afhankelijk van derden.

4.4 Combinaties met kantoren of woonfunctie

In een aantal gevallen zien we in Nederland toevoegingen van kantoren of woonfuncties aan maatschappelijke functies. In deze gevallen is nagenoeg altijd sprake van een stedenbouwkundige wens om functies verder te verdichten vanwege schaarste aan beschikbare ruimte of is zit er een financiële gedachte achter deze combinatie. In het laatste geval dienen de toevoegingen van kantoren of woonfuncties als generator van opbrengsten om de gebiedsontwikkeling of realisatie van de maatschappelijke functies te financieren. Voorbeelden hiervan zijn onder andere de te realiseren ontwikkeling van Huis op Zuid in Rotterdam waarin sporthal, zwembad en woningen worden geïntegreerd of het woongebouw in Berkel en Rodenrijs waarin een basisschool is opgenomen.



Huis op Zuid – Rotterdam



Wonen en basisschool te Berkel en Rodenrijs

4.5 Gebouwde parkeervoorzieningen bij sport- en onderwijsvoorzieningen

Verreweg de meeste binnensportgebouwen en onderwijsinstellingen hebben geen gebouwd parkeren. De reden hiervoor is dat gebouwd parkeren aanzienlijk duurder is dan parkeren op maaiveld. Indien parkeren op maaiveld mogelijk is, wordt meestal gekozen voor parkeren op maaiveld. Pas wanneer ruimte beperkt is zal de keuze gemaakte worden voor gebouwd parkeren. Zo worden diverse complexen wel gecombineerd met een gebouwde parkeervoorziening, zoals bijvoorbeeld sportcomplex Amerena in Amersfoort, Sporthal De Altis in Rijswijk, een vestiging van ROC Mondriaan te Leidschenveen/Den Haag en Gymworld in Zoetermeer.



Amerena te Amersfoort



Gymworld te Zoetermeer

4.6 Samenvatting

Samenvattend kan het volgende gesteld worden over referentievoorbeelden van combinaties van of met sport- en onderwijsvoorzieningen:

- Combinatie van sporthal en zwembad komen vaak voor. Gebruikersgroepen laten zich goed mengen, het betreft soortgelijke exploitaties. Behalve fysieke meerwaarde, levert het ook exploitatievoordelen op.
- Combinatie van sporthal en school komen met name voor in de vorm van sporthallen met onderwijsvoorzieningen. In die gevallen is sprake van dag-gebruik door de onderwijsinstelling en avondgebruik door de verenigingen.
- Combinatie van zwembad en school komen niet voor. Gebruikersgroepen laten zich lastig mengen en het betreft verschillende exploitaties.
- Functieversterkende sport gerelateerde functies en (para) medische functies worden regelmatig toegevoegd aan sportvoorzieningen. Deze zijn in omvang meestal ondergeschikt aan de sportvoorziening.
- Commerciële voorzieningen worden soms om stedenbouwkundige of financiële redenen gecombineerd met sport- of onderwijsfuncties. De projecten worden hierdoor wel complexer. Rekening moet worden gehouden met langere doorlooptijden.
- Parkeervoorzieningen bij sport- en onderwijsaccommodaties worden geregeld gebouwd gerealiseerd vanwege met name ruimtegebrek. Gebouwde parkeervoorzieningen zijn aanzienlijk duurder dan parkeren op maaiveld.

5. Gesprekken met stakeholders

Bij het onderzoek zijn de belangrijkste stakeholders betrokken. Met alle benaderde stakeholders heeft overleg plaatsgevonden, met uitzondering van zwemvereniging Torpedo. De laatste heeft niet gereageerd op een uitnodiging en een herinnering. Verder is in overleg met de gemeente besloten Begreen niet uit te nodigen voor een gesprek (stond wel in uitvraag). Hierna is per gesprek weergegeven met wie is gesproken en wat hun belangrijkste reacties zijn m.b.t. mogelijke integratie op Arenapark.

Gemeente Hilversum – Joey Verbeek, Mark Koolhaas, Anne Pool en Rob van Ooijen

- Er heerst een geromantiseerd beeld van een gebied gericht op sport, onderwijs en bewegen. Van een gebouw waarin alle maatschappelijke functies zijn gehuisvest, waarin je centraal binnen komt en waarin faciliteiten worden gedeeld en waar ondersteunende ruimten zijn die door de verschillende gebruikers worden gedeeld.
- In het pve van de school zitten twee grote onzekerheden. Dit betreft het totaal aantal leerlingen dat nog niet vast ligt en dat in het pve het programma per leerling gemiddeld te hoog is. Hierdoor is combineren van functies en samenwerking wellicht noodzakelijk voor de school.
- In het pve van de school zitten een leskeuken en theateervoorzieningen. Wellicht kunnen deze gecombineerd worden met andere, bijvoorbeeld de sportvoorziening. Ook zou de school bijvoorbeeld wellicht ruimten voor avondonderwijs kunnen delen met NCOI.
- Nike heeft eerder aangegeven dat zij interesse heeft in de gebruik van de binnensportaccommodatie als evenementenlocatie en ook als sportaccommodatie waar hun medewerkers gebruik van kunnen maken. Op dit moment vindt hun medewerkersdag plaats in Dudok Arena, maar dit zou plaats kunnen vinden in de nieuwe accommodatie.
- Op Arenapark is ook de Dudok Arena gevestigd. Afstemming over het gebruik van beide accommodaties is nodig. In de Dudok Arena zijn al veel voorzieningen aanwezig, waaronder bijvoorbeeld fitness.
- ROC heeft gewezen op de toekomst van E-sports en dat dit wellicht een plaats zou kunnen krijgen op Arenapark.
- Er zijn gedachten om op Arenapark een hotel te realiseren.
- Tot nu toe zijn geen extra's als fitness of BSO voorzien in het pve voor het zwembad.
- Gemeente wijst op de wens van de zwemverenigingen om een "theaterconcept" te realiseren. Wellicht biedt de aanwezigheid / samenwerking met andere partijen op Arenapark extra mogelijkheden op dit punt.
- Op Arenapark is met name het parkeren en de bereikbaarheid een grote uitdaging.
- Het afwegen van integratie/combinatiemogelijkheden dient mede te gebeuren op basis van planningsaspecten. Realisatie van voorzieningen en met name de onderwijsinstelling heeft urgentie.
- Welke mogelijkheden zijn er t.a.v. exploitatie en beheer van de accommodaties? Kan hier door samenwerking voordeel worden behaald?
- Wellicht zijn er kansen voor de buurtsportcoaches. Deze werken bijvoorbeeld ook samen met het ROC.
- Functies moeten passen in het karakter van Arenapark, dat wil zeggen ze moeten passen bij het karakter "jong en dynamisch".

ISK Het Gooi / Internationaal VMBO (GSF) – Tijmen Smit en Chiquita Relyveld

International Primary School (IPS) + Cobo – Caroline van Veen en Robert Westlake

- De scholen hebben veel contact gehad met de gemeente over de projecten op Arenapark. Ze zijn benieuwd naar de huidige stand van zaken t.a.v. bekostiging etc.
- De scholen hebben een pve gericht op in totaal 1.000 tot 1.100 leerlingen, met een groei naar 1.400 leerlingen.
- De scholen voeren dit overleg vanuit de gedachte dat hun totale concept wordt gerealiseerd.
- De scholen geven aan dat de parkeervoorziening goed gedeeld kan worden met andere functies, bijvoorbeeld de sportaccommodaties. Van belang dat de parkeervoorzieningen wel dicht bij de onderwijsvoorzieningen liggen.
- De scholen geven aan dat het concept gericht is op kinderen van 4 tot 18. Om alleen al dit te organiseren in een gebouw is een uitdaging. Indien ook nog de sportaccommodatie zou worden ondergebracht in hetzelfde gebouw is de veiligheid van leerlingen wellicht lastig te garanderen.
- De scholen denken meer in een soort campus gedachte, waarin iedereen zijn eigen ruimte heeft, maar voorzieningen wel dicht bij elkaar zijn gelegen.
- De restaurant functie in de school is niet te combineren met de horeca in de sportaccommodatie of met andere horeca op Arenapark.

- De scholen zien wellicht een opening in het gebruik in de avonduren van de school voor volwassenenonderwijs (NCOI?).
- Het delen van ruimtes van de school met andere gebruikers overdag is heel lastig.
- De scholen zien wel kansen t.a.v. samenwerking met andere partijen op Arenapark, bijvoorbeeld voor het bieden van stageplaatsen voor het ROC.
- De scholen zien wellicht mogelijkheden in gedeeld gebruik van de buitenruimten van de scholen. Overdag moeten deze beschikbaar zijn voor de scholen, in de avond of in het weekend zijn deze wellicht door anderen te gebruiken. Aandachtspunt is dan wel het voorkomen van vandalisme.
- De grondhouding van de scholen is dat zij wel willen samenwerken met anderen om het optimale uit de beschikbare ruimte te halen, maar zijn niet naïef en zien ook valkuilen. Bij integreren / combineren en samenwerking zijn goede afspraken nodig tussen partijen.

Bink Kinderopvang – Annemarie van Dieren

- Bink is met een bso en kinderdagverblijf onderdeel van de plannen voor de internationale campus/ onderwijsinstelling (internationale school).
- Bink wijst op de wetgeving van kinderdagverblijven. Er mogen geen onbevoegden in hun panden. Kinderdagverblijven kunnen alleen gerealiseerd worden met eigen ingang en eigen speelruimte, De veiligheid van de kinderen moet kunnen worden gegarandeerd.
- Bink ziet het als een meerwaarde voor ouders als het kinderdagverblijf makkelijk bereikbaar is en kinderen makkelijk af te zetten zijn. Ook is het een meerwaarde als in de nabijheid voorzieningen voor de ouders beschikbaar zijn, zoals sportvoorzieningen.
- Veel fysiek gedeelde ruimten tussen partijen zijn volgens Bink in de praktijk lastig. Bijvoorbeeld omdat er dan betaald moet worden voor een hoger aantal m² dan voor het gebruik van de kinderopvang nodig zou zijn en daarmee hogere financiële lasten. Ook ontstaat vaak discussie over de verdeling van exploitatielasten en het beheer van de gemeenschappelijke ruimten als een entreehal en gangen.
- Bink ziet graag langdurige samenwerkingen tussen partijen, waardoor de bestaanszekerheid van het kinderdagverblijfofopvang op locatie is gegarandeerd.
- Bink ziet kansen in samenwerking tussen sportvoorzieningen en buitenschoolse opvang op Arenapark. Eerder is men o.a. bezig geweest in het zwembad (kinderen van Bink krijgen zwemles onder bso tijd) en met GAC voor de realisatie van een sport BSO. Een Sport BSO zou gebruik kunnen maken van de sportfaciliteiten. Eventueel behoort ook een sport bso voor de oudere kinderen tot de mogelijkheden.
- Bink verzorgt ook de buurt sportcoaches in Hilversum. Ook daarmee is samenwerking kansrijk bij de nieuwe ontwikkelingen op Arenapark, met name voor kinderen uit de wijken rondom de Oosterengweg.
- Bink kent geen voorbeelden met gezamenlijke toegangen van kinderdagverblijf, onderwijsinstellingen en sportcomplexen.
- Bink vindt het zonde dat de huidige faciliteiten op Arenapark niet optimaal worden benut en ziet de toekomst als kansrijk.

MBO College Hilversum (MCH) – Arjen Wassenaar (AW)

- MBO College Hilversum (MCH) is een College met 12 MBO-onderwijssectoren (ongeveer 7.000 studenten) en onderdeel van het ROC van Amsterdam/Flevoland.
- Arjen Wassenaar (AW) is opleidingsmanager Sport en Bewegen en Sport-breed en opleidingsmanager Esports, Game & Event Manager.
- Sport en Bewegen Hilversum en Esports, Game & Event Manager zijn opleidingen van MBO College Hilversum, onderdeel van het ROC van Amsterdam.
- Sport-breed verzorgt reguliere sportlessen aan studenten van de overige opleidingen van het MBO College Hilversum.
- Het MCH biedt voor alle studenten van alle opleidingen van het MCH sportlessen aan. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van de Dudok Arena Sporthal.
- Sport en Bewegen, als specifieke sportopleiding van het MCH (ongeveer 380 studenten) maakt gebruik van de Dudok Arena, maar ook andere accommodaties zoals zwembad en sporthal de Lieberg, Atletiekbaan en -veld GAC.
- MCH zal ook in de toekomst voor de sportopleiding gebruik gaan maken van het nieuwe zwembad en de nieuwe sporthal/atletiekhal.
- AW heeft in het verleden in een aantal sheets zijn droom neergelegd, wat in grote mate lijkt op de huidige plannen op Arenapark, waar veel sportfuncties bijeen komen.

- AW ziet multifunctionaliteit van de sporthal/atletiekhal en daarmee mede gebruik vanuit onderwijs als noodzaak om de sporthal betaalbaar te houden. AW ziet verder onderzoek naar dag en avondgebruik nodig.
- MCH heeft ook contacten met o.a. Nike en de Action Sports Hall. MCH ziet kansen in samenwerking tussen partijen.
- De Dudok Arena (5 zaaldelen, fitness en dojo) biedt onvoldoende ruimte om het MCH volledig te faciliteren. AW is blij met de nieuwe sporthal/atletiekhal en denkt daar voor de sportopleiding zeker gebruik van te gaan maken.
- AW ziet ook kansen in de beschikbaarheid van het sportveld (bij atletiekbaan) voor gebruik door onderwijs (dit wordt nu ook al gedaan). Een voordeel zou zijn als de planning van de verschillende faciliteiten centraal wordt aangestuurd.
- MCH /AW werkt graag samen met andere partijen. Deze kunnen stageplaatsen etc. bieden voor de studenten.
- MCH / AW heeft nog geen contact gehad met de internationale school.
- AW zou het mooi vinden als nagedacht wordt over het faciliteren van de opleiding E-sports game & event manager. Wellicht biedt dit nieuwe kansen. Hiervoor zouden een ontvangstruimte en gameruimte nodig zijn. Een goed voorbeeld is H20 in Purmerend of de Game Arena in Alphen a/d Rijn. ROC exploiteert een dergelijke ruimte niet zelf. Wellicht kan de Action Sports Hall hierop inspringen.
- AW vindt Arenapark in de huidige situatie in de avonduren doods. Er is aandacht nodig voor het realiseren van levendigheid en sociale veiligheid in de avonduren.
- MCH/AW acht aandacht voor de parkeersituatie op Arenapark noodzakelijk. Deze zijn in de huidige situatie onvoldoende.
- MCH ziet het als extra kans als er op Arenapark ook overnachtingen mogelijk zijn in een hotel.
- MCH ziet de laatste jaren de samenwerking met Nike verbeteren.
- AW ziet ook kansen voor Binck en sporten voor de buurt op Arenapark.
- AW meent dat het goed is het park (Laapersveld) aan de andere zijde te integreren in de plannen. Aandacht ook voor fitness in de buitenruimte voor ongebonden sporters.
- AW vraagt aandacht voor de meer vitale samenleving. Wellicht zijn toevoegingen als sportmassage of fysiotherapie kansrijk. En ontwikkelingen op het gebied van welzijn, zoals ouderen in beweging.

Alberdingk Thijm College (AT) – Bert van den Haak en Eelke de Boer

- AT heeft regelmatig contact gehad met de gemeente over huisvestingsvraagstukken van AT.
- AT ontwikkelt nieuwbouw op de huidige locatie op Laapersveld. Deze plannen zijn afhankelijk van de ontwikkeling van de sporthal op Arenapark. De ruimte op Laapersveld is beperkt en AT wil ruimte creëren door gebruik te maken van minimaal 2 zaaldelen (maximaal 3 zaaldelen) gym op Arenapark, zodat men die niet hoeft te realiseren op Laapersveld. Gebruik maken van de sporthal op Arenapark is van groot belang voor uitbreiding van de onderwijscapaciteit van AT (1.650 leerlingen). Als dat niet lukt, moet in overleg met de gemeente een andere oplossing worden gevonden, omdat 4 zaaldelen op eigen locatie niet past.
- AT vraagt zich af wat de laatste stand van zaken is t.a.v. de geplande onderwijsinstelling op Arenapark. Er is voor hen onduidelijkheid over de omvang van de onderwijsvoorziening, o.a. met betrekking tot de toename van het aantal leerlingen voor de basisschool, mede in relatie tot het IHP Hilversum en over het realiseren van extra VMBO. AT ziet problemen indien de toename van de onderwijsinstelling op Arenapark er toe leidt dat er onvoldoende zaaldelen binnen de sporthal beschikbaar komen voor AT.
- AT ziet kansen in samenwerking, maar dan moet wel goed nagedacht worden over hoe om te gaan met “eigen” materialen. AT beschikt over eigen LO docenten. Wellicht zijn er op dit gebied samenwerkingsmogelijkheden met andere scholen.
- AT ziet kansen in het bieden van sportmogelijkheden op Arenapark buiten schooltijd. Het personeel van AT zou wellicht kunnen helpen bij de organisatie daarvan.
- AT ziet ook mogelijkheden voor gebruik free run park en voor gebruik zwembad op Arenapark. Het zou mooi zijn als het “freerun park” op Arenapark wordt opgeknapt. Ook is een hardloopronde op Arenapark gewenst.
- AT wijst op kansen voor het ontwikkelen van Topsport op Arenapark. NOC*NSF zou dit ondersteunen en ook vanuit de atletiekhal zijn er wellicht mogelijkheden.
- AT wijst er op dat een goede en veilige verbinding tussen Laapersveld en Arenapark noodzakelijk is en dat dit ook het gebruik van de faciliteiten op Arenapark kan vergroten voor andere gebruikers vanuit Laapersveld.

Optisport – Martijn Caumon

- Optisport is de huidige exploitant van sportcomplex De Lieberg, met daarin gelegen het te vervangen zwembad. Optisport is tevens de exploitant van de Dudok Arena gelegen op Arenapark.

- Optisport ziet voor de nieuwe sportaccommodaties samenwerkingskansen op Arenapark met het onderwijs, de sportverenigingen, Nike en de Action Sports Hall.
- Optisport kent vele sportaccommodaties in Nederland met een zwembad en een sporthal. De zwembad en de sporthal zijn goed te integreren, wat leidt tot voordelen in realisatie en exploitatie.
- Optisport kent geen voorbeelden van combinaties van publieke sportaccommodatie met daarin een zwembad en een onderwijsinstelling. Deze hebben verschillende beheervormen. Wellicht beter om beide een eigen ingang te geven om de veiligheid te garanderen van leerlingen.
- Optisport ziet kansen voor gebruik van theorie ruimten in de school, mocht daar vanuit de sportaccommodatie behoefte aan zijn.
- Natte en droge kleedkamers voor sporthal en zwembad zijn niet te combineren.
- Optisport ziet de huidige parkeerfaciliteiten bij de Dudok Arena als problematisch. In de nieuwe situatie moet er een goede oplossing voor komen.
- Optisport ziet voor de horeca kansen voor gezamenlijk beheer van horeca in accommodaties. De verschillende accommodaties hebben wel een eigen horeca nodig.
- De Dudok Arena kent ROC als grootste gebruiker. De accommodatie zit echter vol.
- Optisport meent wel dat een goede afstemming van de nieuwe sporthal moet zijn ten opzichte van de Dudok Arena. Beide moeten elkaar aanvullen en niet tegenwerken.
- Optisport ziet Nike vooral partij die de accommodaties wil gebruiken bij evenementen. Nike heeft zelf ook de nodige sportfaciliteiten.

OSVH – Netty Wesly en Herman Massing

- OSVH ziet integratie op het gebied van parkeren als goede mogelijkheid. OSVH vraagt zich echter vooral af of het onbetaald of betaald parkeren wordt. Betaald parkeren is voor leden van verenigingen echt een extra kostenpost, men dringt er op aan dat parkeren voor verenigingen en ongebonden zwemmers gratis moet zijn.
- OSVH zou graag gebruik maken van een te gebruiken theorielokaal/ multifunctionele ruimte om theorie te geven.
- OSVH ziet mogelijkheden voor gebruik door verschillende partijen van bijvoorbeeld bergingen, maar wijst wel op het belang van afsluitbare kasten.
- OSVH vraagt aandacht voor algehele bereikbaarheid van de voorzieningen op Arenapark.
- OSVH wijst op de ontwikkeling rond het gewenste zwemtheater en geeft aan dat dit wellicht ook bredere mogelijkheden biedt, door mogelijkheden van cameravoorzieningen voor verschillende functies verder te onderzoeken.
- OSVH ziet de horeca als sportcafé met multimedievoorzieningen, die de hele dag open is.
- Wellicht kan de accommodatie worden opgenomen in het fietsnetwerk. Wellicht zijn kleedkamers ook te gebruiken voor fietsers, wandelaars en hardlopers.
- OSVH heeft geen fitnessruimte nodig.
- OSVH zou graag een sportwinkel zien bij het zwembad, met de mogelijkheid voor het vullen van duikflessen.
- OSVH ziet voordelen in gezamenlijke (= deelnemende zwembad clubs) permanente PR activiteiten (reclame zuil, vitrines) zoals bij een centrale receptie van het zwembad mogelijk zou kunnen zijn of zelfs in een route van het nieuwe station Sportpark naar het zwembad. Dit met inbreng van de creatieve media industrie uit Hilversum die we willen omarmen in het zwembad theater.

De Robben – Arno Geul

- De Robben ziet kansen voor synergie op verschillende aspecten door realisatie van een nieuw zwembad op Arenapark. Combinatie van het zwembad en de sporthal is mogelijk. Hierdoor zijn voordelen te behalen in onder andere de horeca. De Geul ziet kansen in het combineren van hun clubhuis met de overige horecafaciliteiten in een binnensportcomplex. Het eventueel combineren van horeca met andere voorzieningen zoals bijvoorbeeld de action sports hall acht men minder kansrijk.
- Door de realisatie van een zwembad op Arenapark ziet De Robben ook weer kansen om de zwemopleiding nieuw leven in te blazen in samenwerking met het ROC.
- De zwemvereniging is initiator van het theaterconcept als mogelijke uitwerking van het zwembad. Men wil samenwerking met o.a. het Mediapark. Geen klinisch zwembad, maar met sfeer door meerderen kleuren, geluid en videoprojectie. Door

de vestiging op Arenapark ziet men meer kansen op het gebied van communicatie, digitalisering etc. Dit mede in samenwerking met onder andere de action sports hall, Nike, ROC en GAC.

- De Robben ziet kansen op het gebied van buitenschoolse opvang. Dit is eerder onderzocht in huidige zwembad, maar was daar niet mogelijk.
- De Robben ziet kansen door het organiseren van activiteiten voor ouderen. Dit kan door aquagym, maar ook door bingo in de horeca.
- De Robben ziet kansen voor het combineren van parkeervoorzieningen.
- De Robben ziet kansen voor para(medisch) gebruik door bijvoorbeeld fysiotherapie. Ook van het huidige zwembad wordt gebruik gemaakt door een fysiotherapeut.
- Het hebben van fitness mogelijkheden in de nabijheid op Arenapark is een plus, maar dit ziet men eerder in samenwerking met reeds aanwezige fitness mogelijkheden op Arenapark.

GAC – Peter van der Schoot

- GAC maakt in de huidige situatie op Arenapark gebruik van de atletiekbaan, de paden naar het bos en de binnentuinen (voor bootcamp).
- GAC geeft aan dat een businesscase is opgesteld ten aanzien van de realisatie van een indoor atletiekhal op Arenapark. Door ruimtes te delen kan men komen tot een optimale exploitatie. In dat kader is bekeken wie andere gebruikers kunnen zijn en hoe combinaties mogelijk zijn om te komen tot een optimale exploitatie. Hierbij is overdaggebruik als sporthal door het bewegingsonderwijs noodzakelijk. GAC ziet voor de indoor atletiekhal ook samenwerking met Nike en ROC.
- GAC meent dat door samenwerking / synergie tussen partijen / gezamenlijk gebruik van panden er een Arenapark ontstaat met betere gebruiksmogelijkheden. Het concept sporten, werken en leren is hier een goede basis voor. Nike heeft bijvoorbeeld ook een krachthal, welke wellicht gedeeld kan worden.
- GAC ziet kansen in samenwerking met Nike en de Action Sports Hall.
- GAC ziet kansen in het delen van de logistiek (parkeervoorzieningen).
- GAC ziet kansen voor het toevoegen van de triathlonvereniging nu ook het zwembad op Arenapark komt.
- GAC ziet kansen om de buitenruimte tussen de panden beter te kunnen gebruiken door het realiseren van “running tracks”, waar ook de ongebonden sporter gebruik van kan maken. Ook voor bootcampactiviteiten is de buitenruimte bruikbaar.
- In de huidige situatie wordt behalve de sporthal ook de atletiekbaan en het sportveld soms gebruikt door het bewegingsonderwijs. Het sportveld bij de buitenbaan is wellicht ook te gebruiken door de internationale school.
- GAC meent dat ook het ROC een belangrijke partner voor samenwerking is. Zo heeft het ROC ook een opleiding Sport Performance Management en biedt GAC stageplaatsen aan studenten van het ROC.
- GAC ziet functies gericht op sport gerelateerde gezondheid, zoals sportfysiotherapie of diëtist als goede toevoegingen op Arenapark.
- GAC ziet mogelijkheden voor topsport op Arenapark. Polstokhoogspringen kan nu bijvoorbeeld alleen buiten. Als dat ook indoor kan biedt dit mogelijkheden voor bijvoorbeeld een regiocentrum. Hierover is overleg nodig met KNAU. Ook een baanrenovatie van de buitenbaan naar 8 banen uitgevoerd als SmarTrack zou meer mogelijkheden bieden voor topsport. Wellicht is zelfs een NK atletiek mogelijk in Hilversum.
- GAC geeft aan te beschikken over een clubhuis bij de buitenbaan. De indoorhal zal echter ook over een op de functie gerichte horeca moeten beschikken. Deze zou eventueel ook voor gebruikers van buitenaf toegankelijk kunnen zijn.

6DOF – Michiel Goossens en Rob Kamp (Explorius)

- Het Action Sports Center is een innovatief sportconcept uit de VS dat door 6 Degrees of Freestyle BV (6DOF) wordt geïntroduceerd op de Nederlandse markt.
- Het Action Sports Center creëert een artificiële omgeving voor het veilig trainen en beoefenen van een groot aantal action sports waarbij onderscheid wordt gemaakt in urban-, outdoor- en water-action sports. In het Action Sports Center wordt een breed publiek in staat gesteld om onder professionele begeleiding sportieve vaardigheden te leren en te perfectioneren; van beginners tot gevorderden, rolstoel-gebonden sporters en professionele atleten. Het Action Sports Center omvat een binnen- en een buitenprogramma.
- 6DOF ziet kansen in het combineren van logistiek van verschillende functies, waaronder parkeervoorzieningen.
- 6DOF ziet in gedeelde entrees geen oplossing.
- 6DOF ziet kansen door kruisbestuiving van verschillende sportaanbieders in operationele sfeer.

- 6DOF ziet kansen in samenwerking met het MBO-college in het kader van stage- en werkplekken.
- 6DOF ziet kansen in het realiseren van een buitenschoolse opvang en kinderdagopvang, maar beseft zich ook dat er niet 2 aanbieders moeten zijn op Arenapark.
- 6DOF wil hun horeca ook openen voor bijvoorbeeld wachtende ouders of andere bezoekers van buitenaf. Zij realiseren ook een terras.
- 6DOF wil haar gebouw en horeca ook gebruiken voor o.a. sportevenementen, sportieve bedrijfsevenementen, sport-BSO, gymlessen, sportieve kinderfeestjes en kinderkampen, co-working spaces en action sports-mediacursussen.
- 6DOF heeft geen ambitie voor het realiseren van fysiotherapie in het gebouw.

“

Nike – Joyce Schaap, David Struik en Nicola Alsop

- Het EHQ van Nike faciliteert ca. 3.200 medewerkers in 12 panden op Arenapark.
- Nike faciliteert op gebied van o.a. sport en horeca om medewerkers te laten floreren. Dit zit hem in ruimte maar ook in beleving en service.
- Nike is groot voorstander van het samenbrengen van complementaire functies.
- Nike is bezig met een nieuw fitnesscentrum op Arenapark met o.a. spinning, weight, boxing, yoga en meditatie. Buiten heeft Nike o.a. tennisbanen, padelbanen, een skatepark en een basketbalcourt.
- Nike faciliteert sport zowel binnen als buiten op Arenapark en wil deze steeds meer aanbieden aan de brede community. Dit in eerste instantie voor de buitensportvoorzieningen, maar wellicht later ook voor de binnensportvoorzieningen. Dat is op dit moment i.v.m. beveiliging echter niet mogelijk.
- Nike ziet het als haar doel om mensen te helpen te bewegen.
- “Inspiratie en innovatie voor alle atleten” is de missie van Nike.
- Nike organiseert frequent evenementen. De mogelijkheid om de atletiekhal te gebruiken voor evenementen is een aanvulling voor het Arenapark. Ook maakt het hebben van een atletiekhal het mogelijk om grote internationale atletiekwedstrijden te organiseren op Arenapark.
- Het zwembad versterkt het aanbod voorzieningen voor de community.
- Nike zou graag nog een faciliteit zien op Arenapark op het gebied van “Sports en innovation”, een soort “Innovationlab” gericht op onderzoek. Door middel van techniek en data kunnen prestaties worden verbeterd.
- Nike ziet meer mogelijkheden ontstaan voor topsport op Arenapark. Wellicht zijn ook NOC*NSF en sportbonden geïnteresseerd.
- GE capital werkt op Arenapark aan een hotel voor kort en lang verblijf. Er is synergie mogelijk tussen het hotel en events/wedstrijden in het maatschappelijk vastgoed.
- Nike ziet de horecafunctie in de binnensportvoorziening eerst en vooral voor de functie zelf. Binnensportvoorziening zonder horeca is geen goed idee.
- Nike ziet mogelijkheden voor wandelen, hardlopen, fietsen, verbonden aan de natuurgebieden in de omgeving.
- Nike ziet de noodzaak om mensen aan het bewegen te krijgen. Maar we moeten ons ook meer richten op preventie. Men geeft aan dat ook op het gebied van medische voorzieningen er wellicht nog kansen liggen op het gebied van samenwerking. Het ziekenhuis en het medisch revalidatie centrum moeten daarin betrokken worden.
- Nike wijst op de realisatie van 300 tot 600 woningen op Arenapark voor met name de toekomstige generatie. Een doelgroep die aansluit bij de visie van Nike en ook potentiële gebruikers zijn van de sportvoorzieningen.
- Nike heeft geen retail licentie op Arenapark. Men zal vooralsnog geen Nike store op Arenapark ontwikkelen en wil vanuit concurrentieoverwegingen liever geen winkel in de binnensportaccommodatie.

6. . Functionele kansen bij de ontwikkeling van Arenapark

6.1 Samenwerking nodig voor realiseren van ambitie

De ambitie van het Masterplan is “Het realiseren van een duurzaam, uitdagend, sportief, gezond, aantrekkelijk en klimaatrobuust Arenapark”. Het Masterplan zet in op de ontwikkeling van een toekomstbestendige en bruisende werklocatie met daarin aandacht voor een groene, gezonde en sportieve omgeving. Duurzaamheid, sport, gezond, openbare ruimte en klimaatadaptatie zijn centrale thema's. Het Arenapark is een van de belangrijkste economische motoren van Hilversum. De gemeente wil de economische groei verder versterken door in te zetten op een multifunctioneel programma van werken, sporten, leren en ook wonen. De diversiteit aan gebruikers zal in de toekomst toenemen: van young professionals tot professionele atleten, van internationale zakenrelaties tot recreërende Hilversummers. Dit maakt het Arenapark een bestemming op regionaal (scholen, sportvoorzieningen), nationaal (bedrijvigheid) en internationaal (EMEA-hoofdkantoor Nike) schaalniveau.

Vanuit de gesprekken blijkt dat alle stakeholders positief zijn over deze ambitie en veel kansen zien in samenwerking tussen de verschillende partijen op Arenapark, om een bijdrage te leveren aan het realiseren van deze ambitie. Het geheel van functies op Arenapark maakt het een interessant project met grote kansen om de ambities te verwezenlijken. Deze kansen betreffen echter veel meer het samenwerken tussen de verschillende partijen op operationeel niveau, dan het daadwerkelijk combineren of stapelen van functies.

Succesvolle ontwikkelingen komen tot stand door niet alleen na te denken over de realisatie van het plan, maar gelijktijdig ook de mogelijkheden ten aanzien van beheer en gebruik verder uit werken. Uit de gesprekken met stakeholders blijken nog diverse thema's wellicht kansrijk om bij te dragen aan het realiseren van de ambitie van Arenapark. De mate waarin de ontwikkeling van Arenapark succesvol zal zijn, zal afhangen van de mate waarin betrokken partijen in staat zullen zijn gezamenlijk de beoogde samenwerking tot stand te brengen en vervolgens ook daadwerkelijk te realiseren. Wij adviseren de gemeente daarom om spoedig de intenties van partijen op papier te verenigen en te onderzoeken of partijen hier op enigerlei wijze commitment over uit kunnen spreken.

Wij adviseren de gemeente een samenwerkingsverband in het leven te roepen waarin betrokken partijen participeren, het gebruik en beheer van de verschillende voorzieningen verder kunnen worden uitgewerkt en kansrijke thema's verder onderzocht. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan het onderzoeken van (gezamenlijke) mogelijkheden ten aanzien van:

- Multi(media) (waaronder theaterconcept)
De zwemverenigingen hebben het (zwem)theater concept bedacht. Er is besloten dit nader te onderzoeken als onderdeel van het programma van eisen van het zwembad. Hilversum is dé Mediastad van Nederland. Binnen het MBO college zijn diverse opleidingen gericht op media. Ook hebben andere betrokken partijen interesse in mediatoepassingen.
- Topsport (faciliteiten en evenementen)
Het samenbrengen van diverse sportfaciliteiten op Arenapark (sporthal/atletiekhal/zwembad, Action Sports Hall, buitenbaan atletiek etc) op historische Olympische grond brengt wellicht mogelijkheden met zich mee voor topsport en het organiseren van topsportevenementen. Ook de mogelijke komst van een hotel biedt extra mogelijkheden. Voor beter inzicht is overleg met NOC*NSF en sportbonden noodzakelijk.
- E-Sports (faciliteiten en evenementen)
E-Sports heeft zich de afgelopen jaren razendsnel ontwikkeld. Het MBO college heeft de opleiding E-sports game & event manager opgericht en zou het mooi vinden als als eSport gefaciliteerd zouden kunnen worden op Arenapark.
- Sport BSO
In het verleden is geprobeerd een sport BSO te huisvesten bij zowel de atletiekbaan als bij het zwembad. Op Arenapark ontstaan nieuwe kansen, mede door de aanwezigheid van de kinderopvang van Bink als onderdeel van de onderwijsvoorziening.

- Paramedisch gebruik (fysiotherapie, diëtist of sportmassage)
Landelijk zijn vele sportvoorzieningen waarin paramedische voorzieningen zijn ondergebracht. Het faciliteren van ruimten voor bijvoorbeeld fysiotherapie, diëtist of sportmassage kan meerwaarde creëren;
- Invulling buitenruimte en leefbaarheid Arenapark
Voor het slagen van de ambities op Arenapark is een transformatie van Arenapark van een kantooromgeving waar vooral overdag activiteiten zijn naar een leefbare omgeving met activiteiten de gehele dag door van belang. Gezamenlijke uitwerking van en gebruik van de buitenruimte is hierbij van belang.
- Sport en innovatie (onderzoekvoorzieningen in de sportruimte / onderzoekslab)
Innovaties in de sport leiden tot betere prestaties van topsporters; tot meer medailles, minder blessures en sneller herstel. Innovaties vergroten ook het spel- en kijkplezier van de recreatieve sporter, en de sportdeelname, de veiligheid en het spelinzicht. Technologie speelt hierbij een belangrijke rol. Bijvoorbeeld voor het meten van prestatie en het in beeld brengen van bewegingen. Maar dit kan bijvoorbeeld ook door onderzoek in een laboratorium.
- Sport en gezondheid (preventie, revalidatie etc)
Sport is goed voor de gezondheid. Tegelijkertijd draagt sport bij aan een fitte en vitale samenleving, waardoor de gezondheidszorg minder belast wordt. Zeker met het oog op toenemende vergrijzing in Nederland is dat een niet onbelangrijk gegeven. Ook preventie is in dit kader van belang. Nader te onderzoeken zijn de mogelijkheden op dit vlak, onder andere door samenwerking met bijvoorbeeld het Medisch Centrum en Revalidatiecentra.
- Welzijn en bewegen voor ouderen
Met het oog op toenemende vergrijzing in Nederland is aandacht voor ouderen van belang. Sporten en bewegen helpt je om fit te blijven, ook op oudere leeftijd. Bewegen voor ouderen kan verder gefaciliteerd worden in de te realiseren voorzieningen, maar bijvoorbeeld ook door een aanlandplaats te creëren voor wandel- en fietsroutes vanuit de omgeving.

6.2 Functionele kansen voor de integratie of combinatie van maatschappelijke voorzieningen

Meerwaarde van het combineren of stapelen van functies zien partijen vooral in het combineren van de maatschappelijke sportfuncties zwembad en sporthal/indoor atletiekhal en in het combineren van parkeervoorzieningen.

Voordelen combineren van binnensportaccommodaties

Het combineren van het zwembad en de sporthal/indoor atletiekhal is volgens partijen goed mogelijk. Zwembaden en sporthallen worden in Nederland veelvuldig gecombineerd in sportcentra. Redenen hiervoor zijn behalve ruimtelijke voordelen ten aanzien van het gebruik van entree, horeca, personeelsruimten en technische ruimten en met name de exploitatievoordelen die er ontstaan. Er kunnen voordelen behaald worden in bijvoorbeeld personeel, onderhoud etc.

Voordelen combineren parkeervoorzieningen

Het combineren van parkeervoorzieningen die nodig zijn bij de maatschappelijke voorzieningen leidt tot een aanzienlijk ruimtelijk voordeel. Dit heeft met name te maken met het moment waarop functies gebruik maken van de parkeervoorzieningen. Onderwijsinstellingen bieden met name dagonderwijs en maken daarmee vooral overdag gebruik van de voorzieningen. Bij het gebruik van sportaccommodaties daarentegen ligt het zwaartepunt van gebruik in de avonden en in het weekend. Ten aanzien van de parkeervoorzieningen is daarmee een grote mate van ruimtelijk voordeel te behalen.

Een verdere uitwerking van de fysieke voordelen die hiermee kunnen worden behaald zijn uitgewerkt in hoofdstuk 7.

Ligging in elkaars nabijheid van de binnensportaccommodatie en de onderwijsvoorziening is van groot belang. Dit om reisafstanden te beperken, maar ook om te komen tot optimale samenwerking tussen partijen. Integratie van de functies gaat daarentegen te ver. Uit gesprekken met stakeholders komt naar voren dat men het te complex acht om na integratie een omgeving te creëren waarin de "veiligheid" van leerlingen kan worden gewaarborgd. Het heeft de voorkeur beide voorzieningen separaat uit te werken. Integratie van de parkeervoorzieningen is daarentegen kansrijk.

Door het combineren of stapelen van functies verwachten stakeholders, behalve de hierboven genoemde mogelijkheden, geen functionele meerwaarde. Het eventueel toch stapelen of combineren van functies zal daarmee vooral een stedenbouwkundige afweging zijn welke gebaseerd kan zijn op bijvoorbeeld de volgende aspecten:

- schaarste van beschikbare ruimte;
- verdere functionele integratie met andere functies zoals bijvoorbeeld wonen om levendigheid te realiseren;
- noodzaak om door middel van andere commerciële functies financiële dekking te realiseren.

Meerdere functies kunnen uiteraard ook als zelfstandige functionerende bouwdelen gerealiseerd worden in multifunctionele bouwblokken. Mocht om stedenbouwkundige redenen het combineren van functies op deze wijze toch worden overwogen, dan adviseren wij de gemeente dit zorgvuldig af te wegen op basis van voor- en nadelen. Stedenbouwkundig voordeel staat tegenover een hogere complexiteit van projecten met betrekking tot proces en organisatie en zullen gevolgen hebben voor doorlooptijden en planning en wellicht ook voor bouwkosten. Het is bijvoorbeeld zeer de vraag of de door de gemeente gewenste doorlooptijden van realisatie van bijvoorbeeld de onderwijsvoorziening in relatie tot de onderwijscarousel nog wel realistisch is.

Ook leidt het combineren van functies tot een ingewikkelder bouwproces. Er zijn maar weinig bouwbedrijven gespecialiseerd in zowel sportgebouwen, onderwijsgebouwen en woningbouw of kantorenbouw. De meeste bouwbedrijven hebben specialismen. Het combineren van functies leidt dus tot het inschakelen van minder specialistische bouwbedrijven.

Tot slot wijzen wij er nog de volgende aandachtspunten bij het stapelen van functies bij sportaccommodaties:

- sportruimten in sporthallen en zwembaden hebben grote overspanningen. Het gevolg is dat met name het stapelen boven deze sportruimten heel lastig is. Kleinere overspanningen boven grote overspanningen leiden tot ingewikkelde draagconstructies. We kennen wel sporthallen boven parkeervoorzieningen of boven nevenfuncties zoals horeca, maar andersom niet.
- Zwembassins liggen verdiept t.o.v. de zwemzaal. Het realiseren van zwembaden anders dan op maaiveld (zwembassin in de grond) of op 1^e verdieping (zwembassin op maaiveld) kennen we niet. (Alleen in bijvoorbeeld hotels komt het wel eens voor dat kleinere bassins op hoogte worden gerealiseerd).

7. Ruimtelijke kansen voor integratie maatschappelijke voorzieningen

Op basis van het onderzoek naar referenties in Nederland en de gesprekken met stakeholders lijken de beste mogelijkheden voor daadwerkelijke integratie van functies gelegen in de integratie van de binnensportvoorzieningen, sporthal/atletiekhal en het zwembad en in de integratie van de parkeervoorzieningen. Hierna wordt verder ingegaan op de gevolgen hiervan voor de ruimtebehoefte. Voor de sporthal/indoor atletiekhal heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden over de exacte omvang. Voor het bepalen van de ruimtebehoefte gaan wij uit van het maximale programma uit de uitgevoerde businesscase omdat dat de enige variant is die voor alle stakeholders voldoende mogelijkheden biedt.

7.1 Geïntegreerd sportgebouw

Voor het bepalen van de gevolgen voor de ruimtebehoefte van integratie van de binnensportvoorzieningen zijn de ruimtestaten gebruikt uit de businesscase van de mixed-use sporthal en uit het (concept) programma van eisen van het zwembad. Hieruit is een ruimtestaat opgesteld na integratie tot een geïntegreerd sportgebouw. Ruimtwinst valt te behalen in de delen entreehal, personeelsruimten, horeca en overige ruimten. Hierna volgt een samenvatting hiervan.

Ruimte omschrijving	Zwembad	Sporthal	Sportcomplex
Entréehal	104	63	108
Wedstrijdruimte sporthal		2814	2814
Kleedruimten		500	500
Bassins binnenbad	1580		1580
Kleedruimten	252		252
Personeelsruimten	138	65	163
Horeca	330	135	330
Overige ruimten	665	200	780
Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)	3069	3777	6527
Oppervlakte verkeersruimte	368	227	565
Ontw erpverlies	92	76	159
Oppervlakte constructie	215	189	384
Bruto vloeroppervlakte (BVO)	3744	4268	7635

7.2 Integratiemogelijkheden parkeervoorzieningen

7.2.1 Parkeren auto's

In Hilversum is de parkeernota 2017 van kracht. In de parkeernota staat de parkeernormen weergegeven (zie bijlage 1) en de aanwezigheidspercentages (zie bijlage 1). De relevante parkeernormen en de aanwezigheidspercentages zijn hierna weergegeven, waarbij we er op basis van de parkeernota vanuit zijn gegaan dat Arenapark ligt in het gebied "rest".

Parkeernormen:

- Sporthal 2,85 pp / 100 m² bvo
- Zwembad 11,5 pp / 100 m² bassin
- Kinderdagverblijf 1,4 pp per 100 m² bvo
- Basisonderwijs 0,75 pp per leslokaal
- Middelbare school 4,9 pp per 100 leerlingen

Aanwezigheidspercentages:

	Werkdag ochtend/middag	Werkdag avond/weekend
Sport binnen	50%	100%
Dagonderwijs	100%	0%

Uit de beschikbare programma's van eisen van de 3 maatschappelijke programma's te realiseren voor Arenapark kan in combinatie met bovengenoemde parkeernormen en aanwezigheidspercentages worden opgemaakt hoeveel parkeerplaatsen allereerst per afzonderlijke functie en vervolgens gezamenlijk benodigd zijn wanneer uitgegaan wordt van integratie van de parkeervoorzieningen.

Benodigd aantal parkeerplaatsen per functie

Sporthal	4268 m ² bvo x 2,85 pp / 100 m ² bvo	122 pp
Zwembad	737 m ² bassin x 11,5 pp / 100 m ² bassin	85 pp
Onderwijs	50 pp personeel en 25 pp bezoekers	75 pp **

** de hoeveelheid parkeerplaatsen voor het onderwijs is overgenomen uit het ontvangen programma van eisen, waarbij de onderliggende berekening ontbrak en daarmee niet geverifieerd kon worden. Het verdient aanbeveling de onderbouwing alsnog op te vragen en verifiëren.

Benodigd aantal parkeerplaatsen bij integratie van parkeervoorzieningen:

	Zonder integratie	Met integratie Werkdag ochtend/middag	Met integratie Avond / weekend
Sport binnen	122 + 85 = 207 pp	50% x 207 = 104 pp	100% van 207 = 207 pp
Zwembad	75 pp	100% van 75 = 75 pp	0% van 75 = 0 pp
Totaal	282 pp	179 pp	207 pp

7.2.2 Parkeren fietsen

De gemeente Hilversum heeft geen vastgesteld beleid voor fietsparkeerplaatsen bij maatschappelijke instellingen. Om de integratiemogelijkheden voor het fietsparkeren te bepalen gaan wij daarom uit van aannames voor de sportvoorzieningen en voor de opgave uit het pve voor de onderwijsvoorziening. Voor de aanwezigheidspercentages zijn dezelfde percentages gehanteerd als voor autoparkeren.

Fietsparkeernormen:

- Sporthal 2,5 fpp / 100 m² bvo (landelijke spreiding 1,4 – 3,9)
- Zwembad 20 fpp / 100 m² bassin (landelijke spreading 11 - 32)

Uit de beschikbare programma's van eisen van de drie maatschappelijke programma's te realiseren voor Arenapark kan in combinatie met bovengenoemde fietsparkeernormen en aanwezigheidspercentages worden opgemaakt hoeveel fietsparkeerplaatsen allereerst per afzonderlijke functie en vervolgens gezamenlijk benodigd zijn wanneer uitgegaan wordt van integratie van de fietsparkeervoorzieningen.

Benodigd aantal fietsparkeerplaatsen per functie

Sporthal	4268 m ² bvo x 2,5 fpp / 100 m ² bvo	107 fpp
Zwembad	737 m ² bassin x 20 fpp / 100 m ² bassin	147 pp
Onderwijs	60 fpp personeel en 600 fpp bezoekers	660 pp**

** de hoeveelheid fietsparkeerplaatsen voor het onderwijs zijn overgenomen uit het ontvangen programma van eisen, waarbij de onderliggende berekening ontbrak en daarmee niet geverifieerd kon worden. Het verdient aanbeveling de onderbouwing alsnog op te vragen en verifiëren.

	Zonder integratie	Met integratie Werkdag ochtend/middag	Met integratie Avond / weekend
Sport binnen	107 + 147 = 254 fpp	50% x 254 = 127 pp	100% van 254 = 254 pp
Zwembad	660 fpp	100% van 660 = 660 pp	0% van 660 = 0 pp
Totaal	914 fpp	782 pp	254 pp

7.2.3 Samenvatting en conclusies

Hierna volgt een opsomming van het ruimtevoordeel te behalen door integratie van maatschappelijke voorzieningen.

- Integratie van de binnensportvoorzieningen leidt tot een ruimte-efficiency van maximaal 5% oftewel ongeveer 350 tot 400 m² bruto vloer oppervlak (integratievoordeel).
- Integratie van de parkeervoorzieningen van het maatschappelijk vastgoed leidt tot 75 parkeerplaatsen minder te realiseren parkeerplaatsen (integratievoordeel).
- Aanvullend is er nog een beperkte extra integratie mogelijk met andere functies die enkel of met name op werkdagen in de ochtend of middag behoefte hebben aan parkeerplaatsen. Hierbij kan gedacht worden aan kantoren (100% werkdag overdag en 5% weekend) of sociaal medisch (100% werkdag overdag en 10% weekend).
- Integratie van de fietsparkeervoorzieningen van het maatschappelijk vastgoed leidt tot 132 fietsparkeerplaatsen minder te realiseren fietsparkeerplaatsen (integratievoordeel), uitgaande van volledige integratie.

Advies:

- De gevolgen van integratie van de binnensportvoorzieningen verder te onderzoeken t.a.v. realisatie, exploitatie en beheer.
- De gevolgen van integratie van de parkeervoorzieningen voor auto's verder te onderzoeken t.a.v. realisatie, exploitatie en beheer.
- De gevolgen van integratie van de parkeervoorzieningen voor fietsen verder te onderzoeken t.a.v. realisatie, exploitatie en beheer. Hierbij behalve het gedeeld gebruik van sporters en leerlingen (denk aan beheer), tevens kijken of fietsparkeerplaatsen voor personeel wel gedeeld kunnen worden.

8. Samenvatting en conclusie

De gemeente Hilversum heeft de ambitie om verschillende maatschappelijke functies te realiseren op het Arenapark. Er zijn plannen om het nieuwe zwembad, een internationale school en een indoor sporthal op het Arenapark te laten landen. Werken leren en sporten komen samen op Arenapark om een levendig gebied te vormen. Daarnaast heeft Nike als grootste bedrijf van het Arenapark de ambitie om het Arenapark om te toveren tot een campus met internationale allure met Hilversum als “Dutch capital of sports & innovation”.

De ruimte op het Arenapark is beperkt. De gemeente vraagt zich af welke kansen er zijn door de maatschappelijke functies in gezamenlijkheid te beschouwen. Integratie van functies leidt mogelijk tot optimalisatie binnen het vastgoed en in het ruimtegebruik op de te ontwikkelen kavels.

Voor de verdere ontwikkeling van de maatschappelijke functies en om input te geven aan het stedenbouwkundig plan van het Arenapark is onderzocht welke meerwaarde we kunnen bereiken door het combineren of stapelen van functies. Hierbij is ook gekeken naar referentieprojecten en zijn gesprekken gevoerd met stakeholders.

Op basis van referentieprojecten kan het volgende gesteld worden over combinaties van of met sport- en onderwijsvoorzieningen:

- Combinatie van sporthal en zwembad komt vaak voor. Gebruikersgroepen laten zich goed mengen, het betreft soortgelijke exploitaties. Behalve fysieke meerwaarde, levert het ook exploitatievoordelen op.
- Combinatie van sporthal en onderwijsinstelling komt met name voor in de vorm van sporthallen met onderwijsvoorzieningen. In die gevallen is sprake van dag-gebruik door de onderwijsinstelling en avondgebruik door de verenigingen.
- Combinatie van een publiek zwembad en onderwijsinstelling komt niet voor in Nederland. Gebruikersgroepen laten zich lastig mengen en het betreft verschillende exploitaties.
- Functieversterkende sport gerelateerde functies en (para) medische functies worden regelmatig toegevoegd aan sportvoorzieningen. Deze zijn in omvang meestal ondergeschikt aan de sportvoorziening.
- Commerciële voorzieningen worden soms om stedenbouwkundige of financiële redenen gecombineerd met sport- of onderwijsaccommodaties. De projecten worden hierdoor wel complexer.
- Parkeervoorzieningen bij sport- en onderwijsaccommodaties worden geregeld gebouwd gerealiseerd vanwege met name ruimtegebrek. Gebouwde parkeervoorzieningen zijn aanzienlijk duurder dan parkeren op maaiveld.

Uit de gesprekken blijkt dat alle stakeholders positief gestemd zijn over de ambitie van Arenapark en veel kansen zien in samenwerking tussen de verschillende partijen op Arenapark, om een bijdrage te leveren aan het realiseren van deze ambitie. Het geheel van functies op Arenapark maakt het een interessant project met grote kansen om de ambities te verwezenlijken. Deze kansen betreffen echter veel meer het samenwerken tussen de verschillende partijen op operationeel niveau, dan het daadwerkelijk combineren of stapelen van functies.

Succesvolle ontwikkelingen komen tot stand door niet alleen na te denken over de realisatie van het plan, maar gelijktijdig ook de mogelijkheden ten aanzien van beheer en gebruik verder uit werken. Uit de gesprekken met stakeholders blijkt dat diverse thema's wellicht kansrijk zijn om bij te dragen aan het realiseren van de ambitie van Arenapark. De mate waarin de ontwikkeling van Arenapark succesvol zal zijn, zal afhangen van de mate waarin betrokken partijen in staat zullen zijn, gezamenlijk de beoogde samenwerking tot stand te brengen en vervolgens ook daadwerkelijk te realiseren. Wij adviseren de gemeente daarom om spoedig de intenties van partijen op papier te verenigen en te onderzoeken of partijen hier op enigerlei wijze commitment over uit kunnen spreken.

Wij adviseren de gemeente een samenwerkingsverband in het leven te roepen waarin betrokken partijen participeren, het gebruik en beheer van de verschillende voorzieningen verder kunnen worden uitgewerkt en kansrijke thema's verder onderzocht. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan het onderzoeken van (gezamenlijke) mogelijkheden ten aanzien van:

- Multi(media) (waaronder theaterconcept);
- Topsport (faciliteiten en evenementen);
- eSports (faciliteiten en evenementen);

- Sport BSO;
- Paramedisch gebruik (fysiotherapie, diëtist of sportmassage);
- Invulling buitenruimte en leefbaarheid Arenapark;
- Sport en innovatie (onderzoekvoorzieningen in de sportruimte / onderzoekslab);
- Sport en gezondheid (preventie, revalidatie etc);
- Welzijn en bewegen voor ouderen.

Meerwaarde ten aanzien van het combineren of stapelen van functies zien partijen vooral in het combineren van de maatschappelijke sportfuncties zwembad en sporthal/indoor atletiekhal en in het combineren van parkeervoorzieningen. Uit gesprekken met stakeholders, komt naar voren dat men het te complex acht om na integratie een omgeving te creëren waarin de “veiligheid” van leerlingen kan worden gewaarborgd. Het heeft de voorkeur beide voorzieningen separaat uit te werken. Integratie van de parkeervoorzieningen is daarentegen kansrijk.

Door het combineren of stapelen van functies verwachten stakeholders behalve de hierboven genoemde mogelijkheden geen functionele meerwaarde. Het eventueel toch stapelen of combineren van functies zal daarmee vooral een stedenbouwkundige afweging zijn welke gebaseerd kan zijn op bijvoorbeeld de volgende aspecten:

- schaarste van beschikbare ruimte;
- verdere functionele integratie met andere functies zoals bijvoorbeeld wonen om levendigheid te realiseren;
- noodzaak om door middel van andere commerciële functies financiële dekking te realiseren.

Mocht om stedenbouwkundige redenen het combineren van functies op deze wijze toch worden overwogen, dan adviseren wij de gemeente dit zorgvuldig af te wegen op basis van voor- en nadelen. Stedenbouwkundig voordeel staat tegenover een hogere complexiteit van projecten met betrekking tot proces en organisatie.

Hierna volgt een opsomming van het ruimtevoordeel te behalen door integratie van maatschappelijke voorzieningen.

- Integratie van de binnensportvoorzieningen leidt tot een ruimte-efficiency van maximaal 5% oftewel ongeveer 350 tot 400 m² bruto vloer oppervlak (integratievoordeel).
- Integratie van de parkeervoorzieningen van het maatschappelijk vastgoed leidt tot 75 parkeerplaatsen minder te realiseren parkeerplaatsen (integratievoordeel).
- Integratie van de fietsparkeervoorzieningen van het maatschappelijk vastgoed leidt tot 132 fietsparkeerplaatsen minder te realiseren fietsparkeerplaatsen (integratievoordeel), uitgaande van volledige integratie.

Advies:

- De gevolgen van integratie van de binnensportvoorzieningen verder te onderzoeken met betrekking tot realisatie, exploitatie en beheer.
- De gevolgen van integratie van de parkeervoorzieningen voor auto's verder te onderzoeken ten aanzien van realisatie, exploitatie en beheer.
- De gevolgen van integratie van de parkeervoorzieningen voor fietsen verder te onderzoeken ten aanzien van realisatie, exploitatie en beheer. Hierbij behalve het gedeeld gebruik van sporters en leerlingen (denk aan beheer), tevens kijken of fietsparkeerplaatsen voor personeel wel gedeeld kunnen worden.

Bijlage 1 Parkeernormen gemeente Hilversum

(Uit parkeernota gemeente Hilversum)

sport	dansstudio	1,6	3,9	5,5	100 m² bvo	93%
	fitnessstudio/sportschool	1,4	3,4	4,8	100 m² bvo	87%
	fitnesscentrum	1,7	4,5	6,3	100 m² bvo	90%
	sporthal	1,55	2,15	2,85	100 m² bvo	96%
	sportzaal	1,15	1,95	2,75	100 m² bvo	94%
	tennishal	0,3	0,4	0,5	100 m² bvo	87%
	squashhal	1,6	2,4	2,7	100 m² bvo	84%
	zwembad overdekt	n.v.t.	10,7	11,5	100 m² bassin	97%
	zwembad openlucht	n.v.t.	10,1	12,9	100 m² bassin	99%
	sportveld	20	20	20	per ha netto terrein	95%
	stadion	0,1	0,1	0,1	per zitplaats	99%
	kunstijsbaan (kleiner dan 400m)	1,25	1,55	1,85	100 m² bvo	98%
	kunstijsbaan (400m)	n.v.t.	2,25	2,55	100 m² bvo	98%
	jachthaven	0,6	0,6	0,6	ligplaats	99%
	golfoefencentrum	n.v.t.	n.v.t.	51,1	centrum	93%
	golfbaan (18 holes)	n.v.t.	n.v.t.	96	18 holes (60ha)	98%
	manege	n.v.t.	n.v.t.	0,4	box	90%
wellness	wellnesscentrum	n.v.t.	n.v.t.	9,3	100 m² bvo	99%
	sauna/hammam	2,5	4,6	6,7	100 m² bvo	99%
	tennishal	1	1	1	kamer	
horeca	camping (kampeerterrein)	n.v.t.	n.v.t.	1,2	standplaats	90%
	bungalowpark	n.v.t.	n.v.t.	1,7	bungalow	91%
	1* hotel	0,4	0,8	2,4	10 kamers	77%
	2* hotel	1,35	2,25	4,05	10 kamers	80%
	3* hotel	2,1	3,3	5	10 kamers	77%
	4* hotel	3,4	5,1	7,2	10 kamers	73%
	5* hotel	5,3	7,9	10,6	10 kamers	65%
	café/bar/cafetaria	5	5	6	100 m² bvo	90%
	restaurant	9	9	13	100 m² bvo	80%
	discotheek	6,9	13,9	20,8	100 m² bvo	99%
evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw		5,5	6,5	8,5	100 m² bvo	99%
zorg	huisartsenpraktijk (-centrum)	2,05	2,45	2,95	behandelkamer	57%
	apotheek	2,25	2,75	3,15	apotheek	45%
	fysiotherapiepraktijk (-centrum)	1,25	1,45	1,75	behandelkamer	57%
	consultatiebureau	1,35	1,55	1,85	behandelkamer	50%
	consultatiebureau voor ouderen	1,3	1,6	1,9	behandelkamer	38%
	tandartsenpraktijk (-centrum)	1,55	1,95	2,35	behandelkamer	47%
	gezondheidscentrum	1,55	1,85	2,15	behandelkamer	55%
	ziekenhuis	1,4	1,6	1,7	100 m² bvo	29%
onderwijs	verpleeg- en verzorgingstehuis	0,6	0,6	0,6	wooneenheid	60%
	kinderdagverblijf*	1	1,2	1,4	100 m² bvo	0%
	basisonderwijs*	0,75	0,75	0,75	leslokaal	0%
	middelbare school	3,7	4,5	4,9	100 leerlingen	11%
	ROC	4,7	5,4	5,8	100 leerlingen	7%
	hogeschool	9,3	10	10,7	100 studenten	72%
	universiteit	13,2	15,2	16,5	100 studenten	48%
overig	avondonderwijs	4,5	5,6	6,8	10 studenten	95%
	crematorium	n.v.t.	n.v.t.	30,1	plechtigheid	99%
	begraafplaats	n.v.t.	n.v.t.	31,6	plechtigheid	97%
	peninentiare inrichting	1,65	2,15	3,25	10 cellen	37%
	religiegebouw	0,15	0,15	0,15	zitplaats	99%
	buurthuis	2,00	2,00	2,00	100 m² bvo	95%

Parkeernormen Hilversum 2017, deel 2

Tabel aanwezigheidspercentages (bron: CROW)								
	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koopavond	Nacht	Zaterdag- middag	Zaterdag- avond	Zondag- middag
Gelijktijdige aanwezigheid functies:								
Woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Kantoor/Bedrijven	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
Commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	75%	0%	0%	0%	0%
Detailhandel	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%
Grootschalige detailhandel	30%	60%	70%	80%	0%	100%	0%	0%
Supermarkt	30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%	0%
Sport binnen	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	75%
Sport buiten	25%	25%	50%	50%	0%	100%	25%	100%
Bios/Theater/Podium	5%	25%	90%	90%	0%	40%	100%	40%
Sociaal medisch: arts/therapeut/consultatiebureau	100%	75%	10%	10%	0%	10%	10%	10%
Zorg: verpleeghuis/verzorgingstehuis/aanleunwoning	50%	50%	100%	100%	25%	100%	100%	100%
Ziekenhuis patiënten + bezoek	60%	100%	60%	60%	5%	60%	60%	60%
Ziekenhuis werknemers	75%	100%	40%	40%	25%	40%	40%	40%
Dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Avondonderwijs	0%	0%	100%	100%	0%	0%	0%	0%

Tabel 1. Aanwezigheidspercentages per functie

Bijlage 2 Ruimtestaat geïntegreerd sportcomplex

Ruimte omschrijving			Zwembad	Sporthal	Sportcomplex
Entréehal					
tochtportaal			6	6	6
centrale hal, incl kassa / receptie / back office / kluisruimte			75	30	75
toiletten droog gedeelte			12	16	16
toilet minder validen, droog gedeelte			5	5	5
w erkkast			6	6	6
Subtotaal Entréehal				104	63
					108
Wedstrijdruimte sporthal					
Sporthal				2472	2472
Toeschouwersruimte				150	150
EHBO				12	12
Toestellenberging				180	180
Subtotaal Wedstrijdruimte sporthal					2814
					2814
Kleedruimten					
kleedkamers sportvoorzieningen				300	300
wasruimten sportvoorzieningen				180	180
scheidsrechtersruimte / docentenruimte				20	20
Subtotaal Kleedruimten					500
					500
Bassins binnenbad					
w edstrijdbad			525		525
perron lange zijde tribune			63		63
perron lange zijde overkant			75		75
perron korte zijde start			93		93
perron korte zijde overkant			66		66
toeschouwersruimte			150		150
doelgroepenbad			200		200
perron lange zijde tribune			63		63
perron lange zijde overkant			63		63
perron korte zijde start			25		25
perron korte zijde overkant			25		25
Whirlpool			12		12
perrons Whirlpool			30		30
Peuterbassin			25		25
Perron peuterbassin			25		25
natte horeca			25		25
Badmeesterspost / juryruimte zwemmen			20		20
EHBO ruimte			15		15
Bergingen baden			50		50
Berging verenigingen			30		30
Subtotaal Bassins binnenbad				1580	1580
					1580
Kleedruimten zwembad					
kleedkamers groepsruimte			80		80
doucheruimte			32		32
toiletten			24		24
w isselcabines			50		50
gezinscabines			16		16
mindervaliden kleedkamer / toilet			16		16
make up ruimte			4		4
afsluitbare garderobekasten			18		18
w erkkast			12		12
Subtotaal Kleedruimten				252	252
					252

Personeelsruimten								
managementruimte/administratie/beheerdersruimte				20	15	25		
archief/kopieer/printer/serverruimte				10		10		
vergaderruimte				30	50	50		
Ruimte w asmachine/-droger				8		8		
personeelsruimte (incl. pantry)				30		30		
kleedruimte personeel, inclusief douche/toilet				40		40		
Subtotaal	Personeelsruimten				138	65		163
Horeca								
bar/zaal				175	100	175		
keuken				25	15	25		
magazijn, berging, werkkast, containerruimte				40	20	40		
Verenigingsruimte incl. bar				65		65		
Keuken verenigingsruimte, incl. opslag				25		25		
Subtotaal	Horeca				330	135		330
Overige ruimten								
bergruimte algemeen				10		10		
bergruimte terrasmeubilair				20		20		
technische ruimten*				635	200	750		
Subtotaal	Overige ruimten				665	200		780
Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)					3069	3777		6527
Oppervlakte verkeersruimte					368	227		565
Ontw erpverlies					92	76		159
Oppervlakte constructie					215	189		384
Bruto vloeroppervlakte (BVO)					3744	4268		7635

‘Kan niet, bestaat niet’ zit in ons DNA



beleidsontwikkeling &
marketing



beheer &
exploitatie



huisvesting &
programmamanagement



aanbesteden &
projectmanagement