

Nota van Uitgangspunten Masterplan Arenapark

maart 2019

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Huidige situatie Arenapark	4
1.2	Aanleiding van de actualisatie	4
1.3	Doel Nota van Uitgangspunten.....	7
1.4	Doel Masterplan.....	7
1.5	Gebruikers en Belanghebbenden.....	7
1.6	Aanpak.....	7
1.7	Plangrenzen (onderzoeksgebied, plangebied).....	8
2	Analyse.....	12
2.1	Ruimtelijke analyse.....	12
2.2	Programmatistische analyse	18
3	Kaders	22
3.1	Inleiding	22
3.2	Economie.....	22
3.3	Onderwijs, sport en bewegen	24
3.4	Wonen	25
3.5	Mobiliteit.....	26
3.6	Stedenbouw, architectuur en cultuurhistorie	29
3.7	Duurzaamheid en klimaat.....	31
3.8	Openbare ruimte, landschap, recreatie	33
3.9	Beeldvormende sessie	35
4	Uitgangspunten per deelgebied op thema	37
4.1	Inleiding	37
4.2	Deelgebied 1: Stationslocatie	38
4.3	Deelgebied 2: Onderwijs en sportcluster.....	39

4.4	Deelgebied 3: Nike Campus en hotel	40
4.5	Deelgebied 4: Bestaande kantorenlocatie	41
4.6	Deelgebied 5: Soestdijkerstraatweg	42
4.7	Omgeving Arenapark	43

Bijlagen

1. Versies en wijzigingen Nota van Uitgangspunten Arenapark
2. Luchtfoto met gebruikers
3. Eigendomssituatie



1 Inleiding

1.1 Huidige situatie Arenapark

Arenapark en Laapersveld vormen samen de grootste kantorenlocatie van de regio Gooi en Vechtstreek, met als gebruikers vele grote bedrijven, waaronder het EMEA-hoofdkantoor van Nike, NCOI, Xebia, Rabobank, SLTN en Scildon. Ook bevinden zich op deze locatie vele scholen met een regionale functie en sportfaciliteiten. Naast het Arenapark ligt station Hilversum Sportpark met dagelijks ongeveer 7400 in- en uitstappers.

Het Arenapark bestaat uit 30 hectare en telt 35 gebouwen en meer dan 50 bedrijven. Dagelijks komen hier duizenden mensen om te werken, leren en sporten. In de huidige vorm is het Arenapark tussen 1990 en 2014 in fasen gerealiseerd. Een deel van het Arenapark is nog niet ontwikkeld. Deze terreinen zijn grotendeels in particulier eigendom. De openbare ruimte is op delen van het terrein tijdelijk ingericht toen de particuliere ontwikkeling stagneerde.

1.2 Aanleiding van de actualisatie

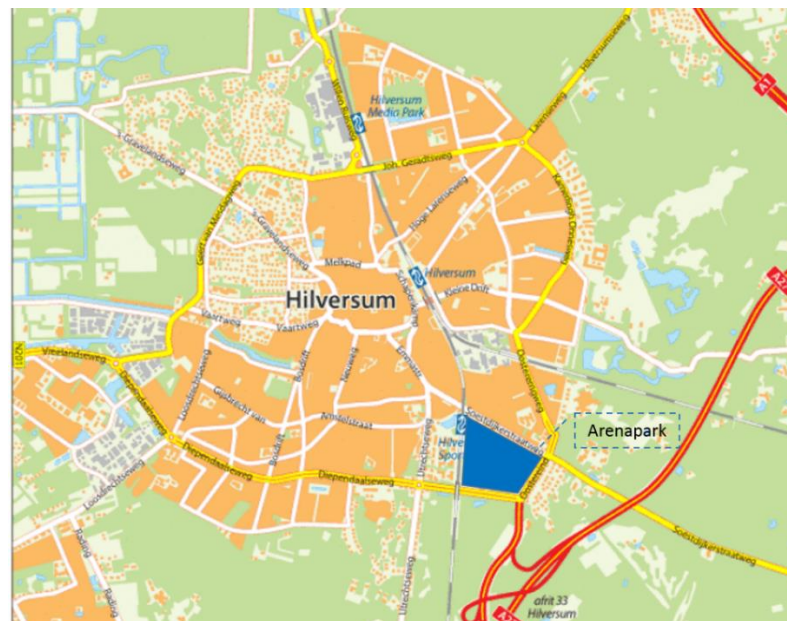
Het Arenapark is het enige kantorenpark in de regio met plancapaciteit voor de nieuwbouw van zelfstandige kantoren. Het huidige bestemmingsplan bevat een gedetailleerde uitwerking voor kantoren, parkeergarages, een hotel, en de openbare wegen, gebaseerd op een Masterplan dat in 2007 met de toenmalige eigenaren is ontwikkeld. De gronden waar het bestemmingsplan dit mogelijk maakt, zijn tot op heden niet tot ontwikkeling gebracht (zie **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**). Daardoor is ook een deel van de openbare ruimte niet ingericht, of tijdelijk ingericht.

Begin 2018 heeft Nike zich voor langere tijd aan het Arenapark gecommitteerd en gronden in eigendom verworven. Daarmee is er weer perspectief voor ontwikkeling ontstaan. Dit was de belangrijkste aanleiding om de planvorming voor het Arenapark weer op te pakken. Met een nieuw masterplan wordt het mogelijk om het bestemmingsplan –waar nodig- te herzien om de private terreinen te ontwikkelen en om te bepalen welke investeringen de gemeente gaat doen in de openbare ruimte en

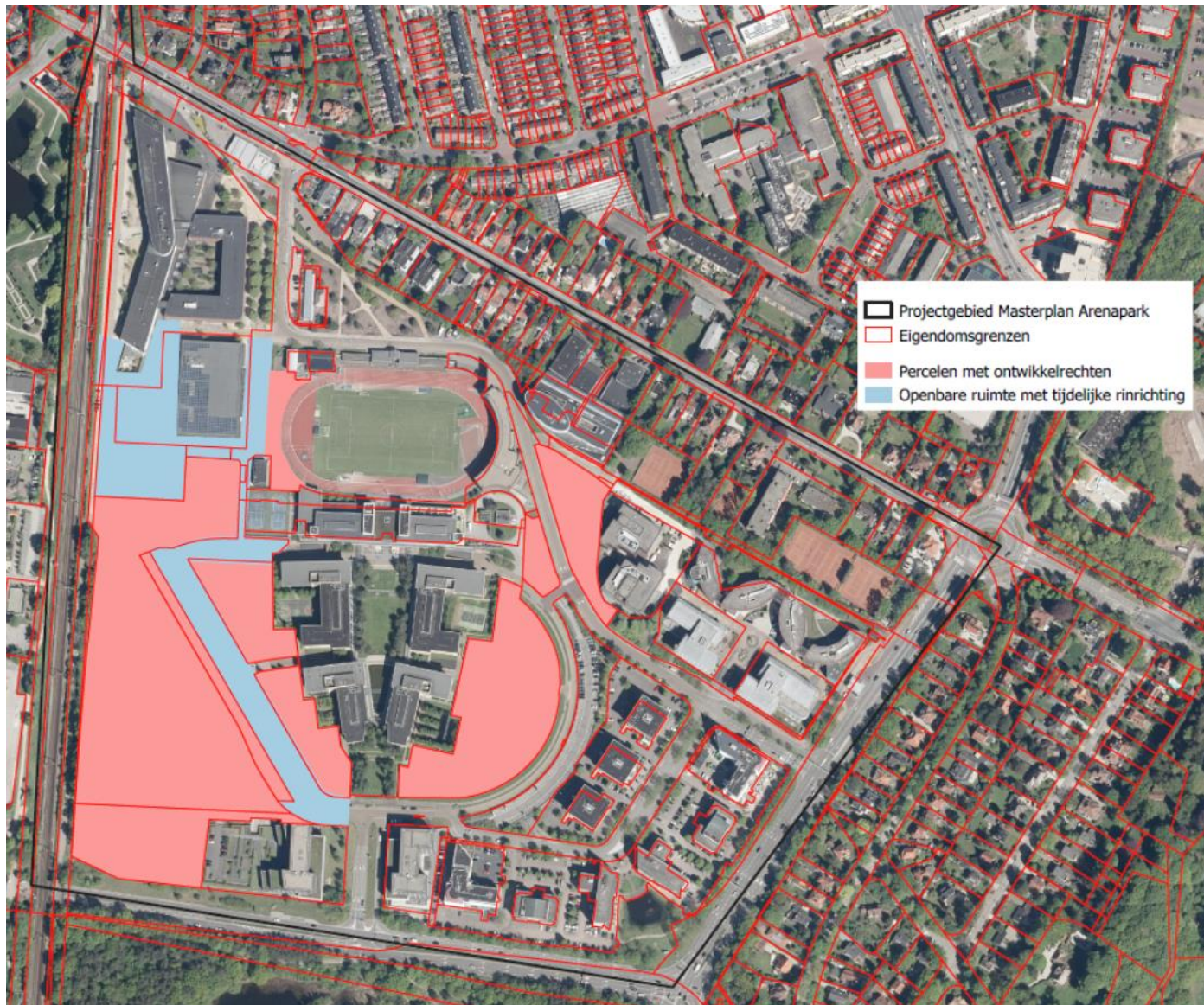
voorzieningen. Met een nieuw Masterplan wordt het ook mogelijk om verbeteringen te realiseren in de delen van het park die al wel zijn ontwikkeld.

Het Arenapark kampt met problemen rond de uitstraling, de toegankelijkheid en het voorzieningenniveau. Er is bovendien nog steeds leegstand op het deel van het park dat wel is afgerond. Knelpunten in de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte gaan over parkeren, de bereikbaarheid met verschillende modaliteiten, de verkeersveiligheid voor langzaam verkeer, de uitstraling en verblijfsklimaat van de openbare ruimte.

De gemeente Hilversum vindt het van groot belang om een goede balans en bezetting van het Laapersveld en Arenapark als gemengd woonwerkgebied te behouden en daarnaast sport en leren blijvend te integreren.



afbeelding 1: Ligging van Arenapark in Hilversum



afbeelding 2: Percelen met ontwikkelrechten (mogelijkheid te ontwikkelen in huidige bestemmingsplan) en openbare ruimte met tijdelijke inrichting



Erfgoed
Olympische
Spelen 1928



1.3 Doel Nota van Uitgangspunten

Het doel van de Nota van Uitgangspunten is het afbakenen van de opgave voor de actualisatie van het Masterplan en het benoemen van de uitgangspunten. De afbakening is:

- gebiedsgericht: grens van het projectgebied en de deelgebieden, met beschrijving en analyse van de feitelijke situatie;
- opgavegericht: de belangen en wensen van eigenaren, gebruikers en bewoners; en het relevante beleid van de gemeente;
- en tijdgericht: planhorizon 2035

De gebiedsanalyse en relevante beleidsambities voor het Arenapark vormen de basis voor de Nota van Uitgangspunten. Deze is verder verfijnd met de inzichten van de raadsleden en met inbreng vanuit eigenaren, gebruikers, bewoners en andere belanghebbenden.

De Nota van Uitgangspunten kan ook gebruikt worden om beslissingen af te wegen in de periode dat het nieuwe Masterplan en Bestemmingsplan nog niet zijn vastgesteld.

De Nota van Uitgangspunten laat veel keuzes open. Dit is omdat er 1) van buiten naar binnen wordt gewerkt en 2) er onderzoeken nodig zijn om te bepalen wat mogelijk is. Een van de onderzoeken is om concreter in beeld te brengen welke relatie er is tussen de verdere ontwikkeling van het Arenapark en de inpasbaarheid in het omliggende verkeerssysteem.

1.4 Doel Masterplan

Het masterplan vormt de basis voor bestemmingsplanwijzigingen en investeringsplannen van de gemeente. Het Masterplan geeft concrete plannen voor en besluiten over een fysieke realisatie van maatregelen die nodig zijn om het Arenapark te ontwikkelen conform de Structuurvisie Hilversum 2030.

Het Masterplan 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. Flexibiliteit is gewenst door middel van een gefaseerde uitvoering. De beoogde veranderingen vereisen namelijk grote besluiten en investeringen van bedrijven, ProRail, NS, het Goois Natuurreservaat en de gemeente Hilversum en anderen. Het Masterplan dient toekomstbestendig te zijn en

ruimte te bieden aan meerdere ontwikkelscenario's van de aanwezige partijen.

1.5 Gebruikers en Belanghebbenden

De gebruikers van de projectresultaten zijn:

- de eigenaren van gronden en gebouwen op het Arenapark;
- de gebruikers van de gebouwen op het Arenapark;
- de bewoners van de Soestdijkerstraatweg grenzend aan Arenapark
- de reizigers die gebruik maken van station Hilversum Sportpark;
- belangenorganisaties als Fietzersbond, ROVER, natuur- en milieuorganisaties, etc.
- eigenaar station, exploitanten trein en bus.

Overige belanghebbenden zijn partijen die voor- of nadeel ondervinden van veranderingen op Arenapark en/of station Sportpark:

- omwonenden (overlast door effecten in parkeerdruk en verkeer, kansen voor gebruik voorzieningen Arenapark);
- eigenaren en gebruikers op Laapersveld (effecten in parkeerdruk, verkeer, inpassing/effecten van de wens om een traverse over het spoor aan te leggen, inpassing maatregelen station, kansen voor gebruik voorzieningen Arenapark);
- het Goois Natuurreservaat (verbeteren landschap- en natuurwaarden, opknappen pad naar GNR, eventueel aanleg 2e traverse naar GNR).

1.6 Aanpak

De gemeente neemt het initiatief om het nieuwe Masterplan op te stellen. De reden hiervoor is dat de opgave het niveau van individuele percelen overstijgt. De gemeente trekt hierbij vanzelfsprekend op met Nike en GA Capital, eigenaren van de nog te ontwikkelen gronden. De gemeente werkt ook samen met het Vastgoed Ownerscollectief Arenapark, het Gebruikerscollectief Arenapark en het Bewonerscomité Soestdijkerstraatweg. Daarnaast betrekken we bewoners en bedrijven van de omliggende wijken bij de planvorming. De doorontwikkeling van het Arenapark omvat immers vele opgaven die het hele park en het omliggende gebied aangaan, zoals de bereikbaarheid, verkeer, parkeren, de groene campus, klimaatadaptatie, natuurwaarden, sport en energievoorziening. Daar waar in deze nota 'we' staat, wordt bedoeld: de gezamenlijkheid van de genoemde partijen. We geven gezamenlijk sturing aan de doorontwikkeling van het Arenapark.

1.7 Plangrenzen (onderzoeksgebied, plangebied)

1.7.1 Plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Soestdijkerstraatweg aan de noordzijde, de spoorlijn Utrecht-Hilversum en het station Hilversum Sportpark aan de west- en noordzijde, de Diependaalselaan aan de zuidzijde en het Oostereind aan de oostzijde. Het plangebied is net buiten deze omliggende infrastructuur gelegd om maatregelen voor verbeterde ontsluiting van het Arenapark te kunnen omvatten. Het oplossen van de verkeersproblemen op deze wegen is echter geen onderdeel van het Masterplan.

1.7.2 Definitie deelgebieden

Het plangebied is te verdelen in een aantal deelgebieden:

Deelgebied 1 Stationslocatie

Deelgebied 2 Sport en Onderwijs cluster

Deelgebied 3 Nike Campus en hotel

Deelgebied 4 Bestaande kantorenlocatie

Deelgebied 5 Soestdijkerstraatweg

Zij vormen tezamen het Arenapark. Ieder deelgebied kent zijn eigen inhoudelijk programma, proces, belanghebbenden en randvoorwaarden. Ook de rol van de gemeente kan per deelgebied anders zijn. De gemeente is in alle gebieden eigenaar beheerder van de openbare ruimte, maar in sommige gebieden ook initiatiefnemer voor doorontwikkeling van de openbare ruimte en eigenaar van vastgoed.

De deelgebieden met de gebiedsgerichte ontwikkelingswensen en -mogelijkheden zijn nader beschreven in hoofdstuk 4.

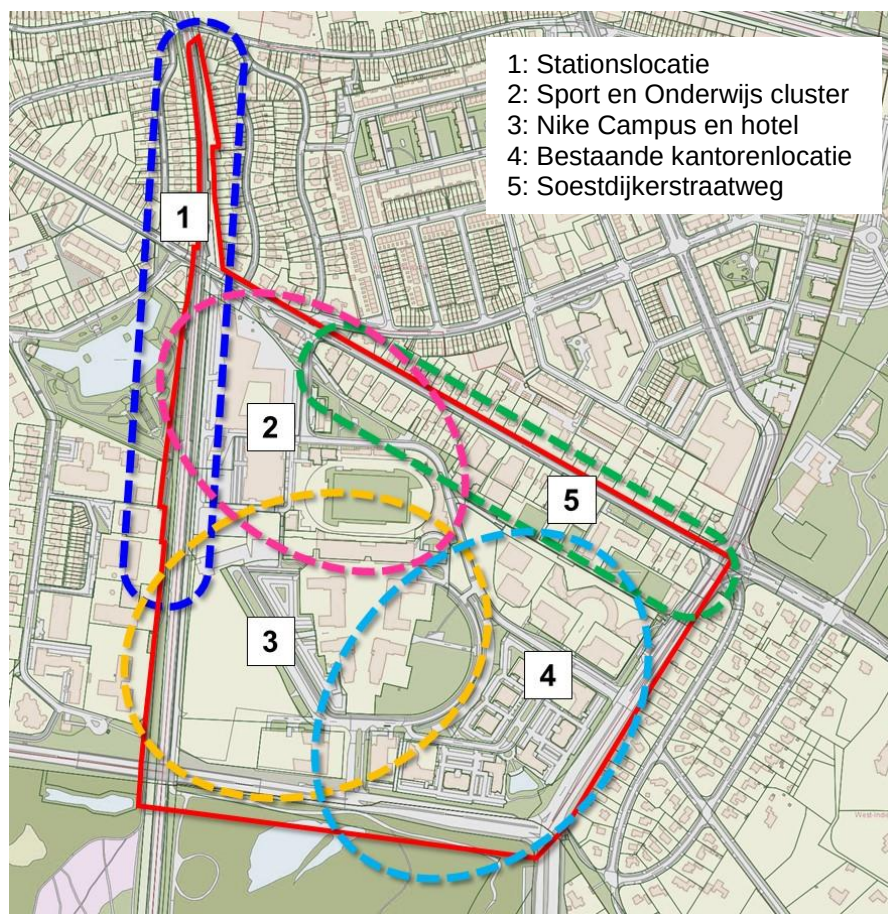
1.7.3 Omgeving plangebied

De omgeving rond het Arenapark is onder te verdelen in vijf verschillende deelgebieden. Aan de westzijde aan de andere kant van het spoor bevindt zich het Kantorenpark Laapersveld en de woonbuurt Schilderskwartier. Arenapark en Laapersveld vormen samen de grootste kantorenlocatie van de regio Gooi en Vechtstreek. Aan de noordzijde is de woonbuurt Van Riebeeckkwartier gelegen. De oostzijde bestaat uit Monnikenberg met het Tergooi ziekenhuis en de woonbuurt West-Indiëkwartier.

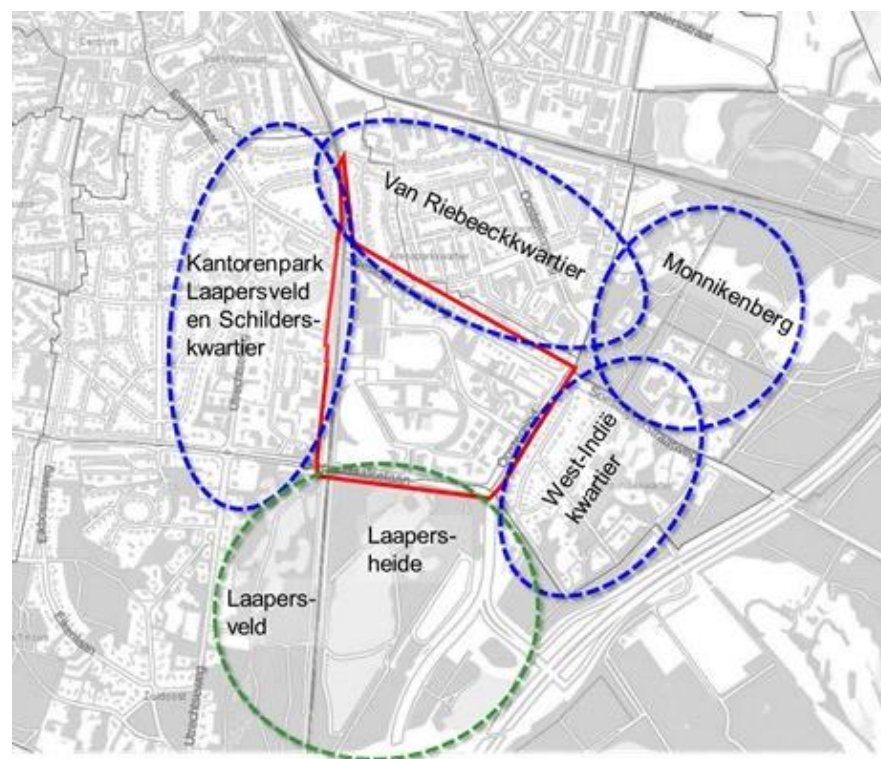
Aan de zuidzijde bevindt zich de Laapersheide en Laapersveld van het Goois Natuurreservaat (GNR).



afbeelding 3: Plangebied rood omlijnd



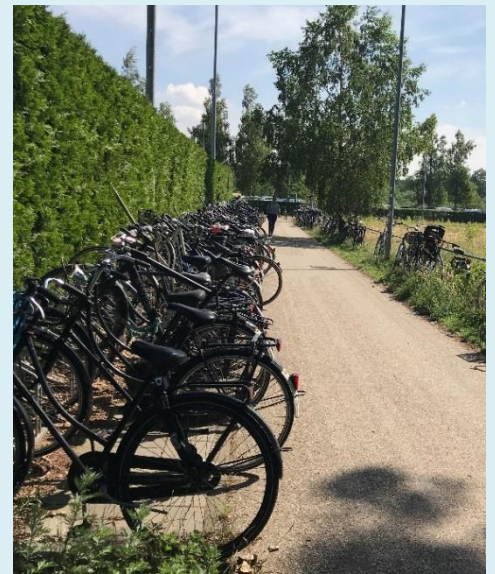
afbeelding 4: Deelgebieden in het plangebied



afbeelding 5: Omgeving plangebied



Afbeelding 6: Huidige bestemmingsplan Arenapark en omliggende bestemmingsplannen (plangebied is met blauw aangeduid)



2 Analyse

2.1 Ruimtelijke analyse

2.1.1 Historie

Het Arenapark in de huidige vorm is in fasen gerealiseerd in de periode 1990-2014. Voor die tijd was het Arenapark een sportpark. Het gebied bevatte vroeger een drafbaan, voetbalvelden, tennisbanen en een expohal. In 1928 hebben de olympische spelen van Amsterdam gedeeltelijk op het Arenapark plaatsgevonden, namelijk de dressuurproef. De sporttribune van de atletiekbaan is ontworpen door Dudok en nu een rijksmonument. Naast de tribune bevindt zich een oorlogsmonument voor de Hilversummers die in de 2^{de} wereldoorlog vanaf het Arenapark door de bezetter zijn weggevoerd.

De huidige vorm en functies van het Arenapark zijn gebaseerd op een Masterplan uit het jaar 2000 en een herziening Masterplan uit 2007. Hierop is ook het huidige bestemmingsplan gebaseerd.

2.1.2 Karakteristiek

Arenapark ligt aan de zuidoostzijde van Hilversum. Het is een locatie met sport, werk en onderwijs. Het Arenapark heeft door de ligging aan de rand van de stad, het gebruik, de wegen en het spoor een autonoom karakter. Het is deels omgeven door woonbuurten, Laapersveld met wonen, werk en onderwijs en natuurgebied Laapersheide. Vanuit de directe omgeving oogt het gebied als een volledig kantorenpark in een groene setting. Het overige gebruik is met name vanaf de zijde van het station en de kruising met de Soestdijkerstraatweg zichtbaar. Vanuit het Arenapark zelf is er wel een duidelijk onderscheid in het gebruik zichtbaar in de vormgeving van de gebouwen. In de openbare ruimte is dit minder zichtbaar.

Daarnaast is cultuurhistorische bebouwing en relatieve nieuwbouw direct naast elkaar te vinden in het gebied. Mede omdat het Arenapark niet is voltooid ontbreekt er samenhang in het gebied. Er is in gebruik en opzet een aantal deelgebieden te onderscheiden waartussen een logische overgang ontbreekt in gebruik, buitenruimte en routing. De combinatie van de groene setting, de ligging, de unieke combinatie van gebruik voor Hilversum en

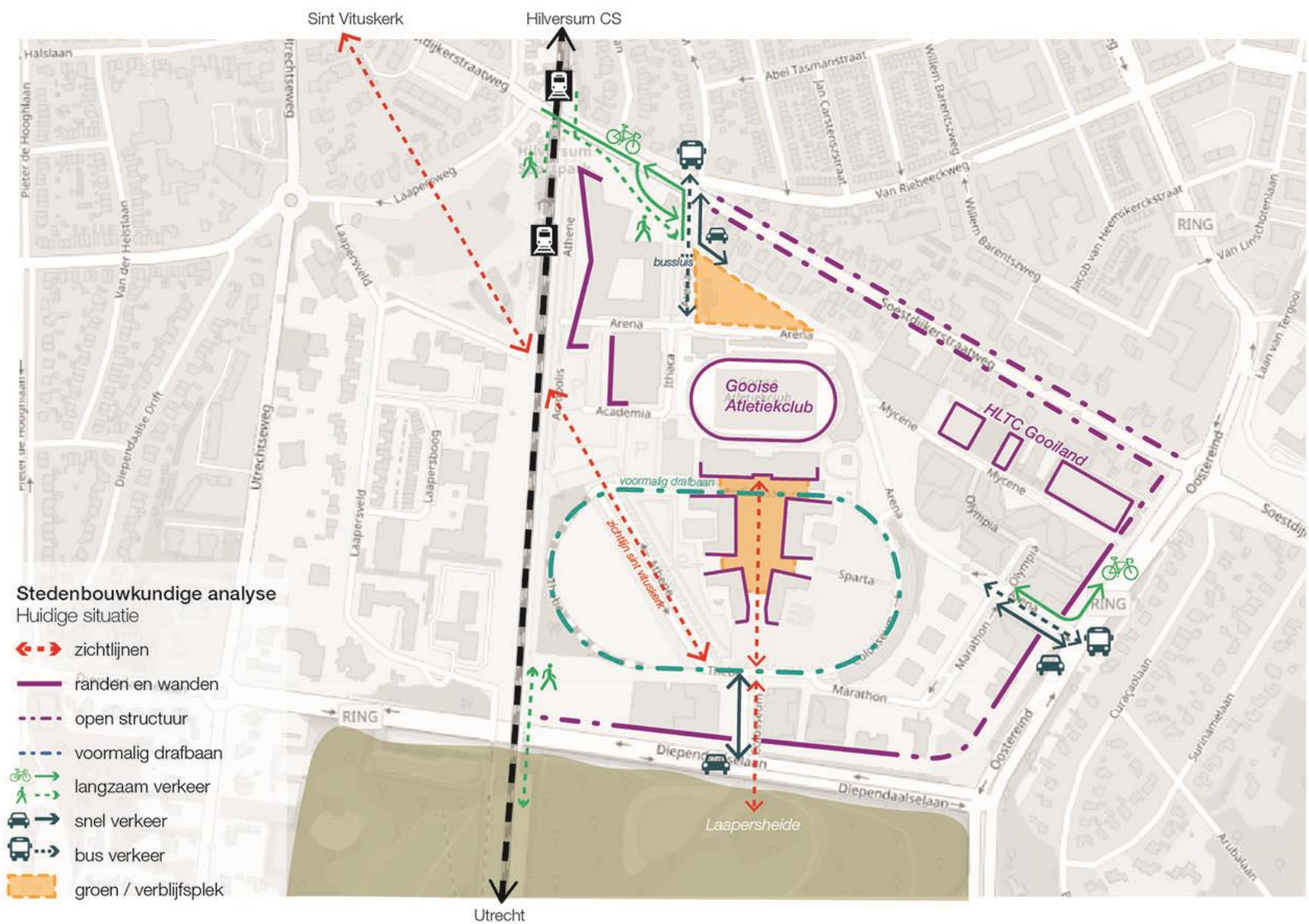
bijzondere historische bebouwing en historie geven het gebied een grote potentie voor de toekomst.



afbeelding 7: Dudok tribune



afbeelding 8: Atletiekbaan



afbeelding 9: Stedenbouwkundige analyse huidige situatie

2.1.3 Stedenbouwkundige opzet en relatie omgeving

Het Arenapark is een autonoom gebied met weinig samenhang door de invulling en ruimtelijke opzet. Het terrein is met name vanaf de Diependaalselaan en de Oostereind zichtbaar als kantorenlocatie. Alleen vanaf de zijde van de kruising Soestdijkerstraatweg en het spoor is het als sport- en onderwijslocatie zichtbaar. Er is visueel, ruimtelijk en programmatisch weinig relatie met de omgeving. Dat het Arenapark als plan niet is voltooid is zowel vanuit het gebied zelf als vanuit de directe omgeving herkenbaar.

Begrenzing, randen en wanden

De woongebieden, wegen en spoorlijn rondom het Arenapark vormen een duidelijke wand en rand rondom het gebied. Het Arenapark heeft zelf geen duidelijke afronding van het gebied in de vorm van bebouwing. Op een aantal plekken ontbreken deze.

Entrees

Er is een aantal entrees richting het Arenapark, één voor het langzaam verkeer vanaf de spoorzijde ter hoogte van het MBO College, één vanaf de Soestdijkerstraatweg voor langzaam verkeer en bussen die via een busluis toegang hebben, twee vanaf de Diependaalselaan (waarvan één voor langzaam verkeer vanaf Laapersheide over de Diependaalselaan heen) en één vanaf de Oostereind. De entrees zijn niet voor alle vormen van vervoer toegankelijk, deels onveilig en onoverzichtelijk. De entrees vanaf de Diependaalselaan en Oostereind zijn het meest herkenbaar en worden gemarkeerd door bebouwing. De overgang van de overige entrees richting het Arenapark zijn onduidelijk en diffuus. Een duidelijke hiërarchie (hoofd-, nevenentree) ontbreekt tussen de verschillende toegangen tot het gebied.

Knooppunten/bijzondere plekken

In de basis is er een aantal bijzondere plekken. Deze bevinden zich met name binnen de deelgebieden (o.a. park voor de Dudoktribune). Ook is er een aantal plekken die versterkt kunnen worden tot een bijzondere plek. Dit geldt voor het openbaar terrein aan de oostzijde van het station Hilversum Sportpark, de kruising bij de spoorwegovergang Soestdijkerstraatweg, in de nabijheid van de verschillende entrees. Op dit moment zijn het bijzondere knooppunten of plekken die op zichzelf staan. Zij kunnen op verschillende

manieren met elkaar verbonden worden om zo de oriëntatie binnen en buiten het Arenapark te vergroten.



afbeelding 10: Castanea (het gebouwtje is als monument verplaatst van de Drafbaan naar de huidige locatie)

Oriëntatiepunten/zichtlijnen

Belangrijke zichtlijnen vanuit het Arenapark zijn richting de Sint Vituskerk, Laapersheide en de omgeving van station Hilversum Sportpark. Binnen het Arenapark zijn doorkijken naar de voormalige drafbaan, Nike en de Dudok Arena. In de huidige opzet worden deze zichtlijnen niet optimaal benut. Dit biedt mogelijk kansen om de routing en oriëntatie door het gebied te versterken.

Routes

Vanuit de omgeving zijn niet alle delen van het Arenapark goed bereikbaar voor verschillende vormen van vervoer. Routes eindigen op onduidelijke plekken of zijn niet voltooid in het gebied. Daarnaast kruisen verschillende verkeersstromen elkaar op onoverzichtelijke en niet logische plekken. Dit

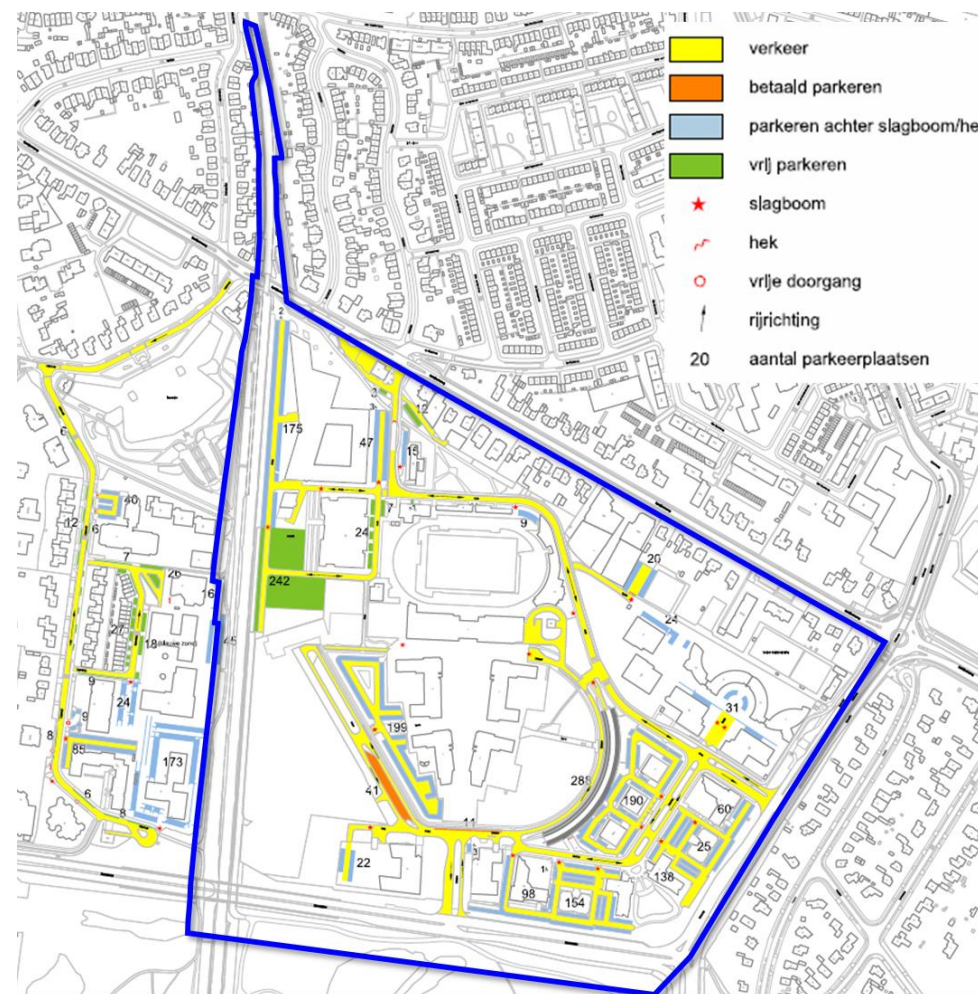
levert onveilige situaties op, vooral voor langzaam verkeer van en naar het Arenapark en het NS-station.

Gebieden

Stedenbouwkundig is in karakteristiek, opbouw en gebruik een aantal deelgebieden te herkennen. Op dit moment zijn zij autonome puzzelstukken voor het Arenapark. Een belangrijke kans is om deze met elkaar te verbinden terwijl zij hun eigen karakter behouden. Zie voor deelgebieden 2.4. en hoofdstuk 4.

Potentie:

- Autonomoos karakter van het Arenapark behouden en deze verbinden aan de omgeving
- Verduidelijken van de randen en wanden van het Arenapark zowel richting de woonomgeving als richting het station
- Verbetering van de ontsluiting aan de westzijde van het Arenapark voor alle typen verkeer, rekening houdend met de geplande verplaatsing van het station Hilversum Sportpark
- Verbeteren van de oriëntatie binnen het gebied
- Meer samenhang tussen de verschillende deelgebieden binnen en de omgeving van het Arenapark
- Verbeteren van de entree van en naar het station Hilversum Sportpark
- Verbeteren van de (wandel)verbinding met het natuurgebied
- Uitbreiden van parkeervoorzieningen met ruimtelijke kwaliteit.



Afbeelding 11: Parkeersituatie Arenapark

2.1.4 *Bebouwingsmorfologie*

De woonbuurten Sint Vitusbuurt, Van Riebeeckkwartier, Schrijverskwartier en Schilderskwartier aan de rand van het Arenapark bestaan uit verspreide voornamelijk grondgebonden gezinswoningen. Het Laapersveld aan de westzijde bestaat uit een mix van woningbouw, onderwijs en enkele verspreide kantoor- en bedrijfspanden. Kenmerkend is de stroken- en blokverkaveling van deze woonbuurten met slechts een beperkt aantal hoge gebouwaccenten. De korrelmaat (m²'s grondoppervlak bebouwde ruimte van een gebouw) is kleinschalig. De bebouwingsstructuur in de woonbuurten is herkenbaar en duidelijk. Zij vormen een duidelijk gezicht en begrenzing richting het Arenapark.

Een andere belangrijke grens richting het parkgebied vormen het spoortalud aan de westzijde en de Laapersheide aan de zuidzijde. Zowel richting het spoor als richting Laapersheide heeft het Arenapark geen duidelijk herkenbaar gezicht met uitzondering van het MBO College.

Het Arenapark onderscheidt zich van zijn omgeving door voornamelijk grote gebouwvolumen en een grote korrelmaat zoals de Dudok Arena, het MBO College, de verschillende individuele kantoorpanden. Anders dan in de omliggende woonbuurten zijn deze volumes als losse elementen geplaatst in de vrije ruimte. Het MBO College markeert de kruising nabij de Soestdijkerstraatweg en heeft een duidelijk gezicht naar de omgeving. De overige gebouwen binnen het Arenapark zijn minder vanaf de woonbuurten herkenbaar. Aan de zijde van het Arenapark zijn aan de rand van de Soestdijkerstraatweg individuele woonpanden gesitueerd, waarvan enkele in gebruik zijn als kantoor- en bedrijfspand. Alleen vanaf de Diependaalselaan en de Oostereind is een inkijk mogelijk naar het hart van het Arenapark en Nike. Vanaf de spoorzijde aan de westzijde is het Arenapark niet herkenbaar. Met name de achterkanten en zijkanten van de verschillende gebouwen langs het spoor, zijn naar het spoor gericht. De gebouwen hebben geen duidelijk gezicht naar de spoorzijde. Ze hebben geen duidelijke hiërarchie ten opzichte van elkaar en zijn zo losse puzzelstukken zonder duidelijke samenhang. Hierdoor ontbreekt overzicht en oriëntatie binnen, richting en vanuit het Arenapark. Hoewel het gebied enkele sportfaciliteiten herbergt, is dit weinig zichtbaar aan de gebouwen of aan de openbare ruimte.

Potentie

- vergroten van de samenhang binnen het Arenapark tussen de verschillende bebouwingsvolumes
- duidelijker herkenbaar gezicht aan de randen van het Arenapark
- versterken van de relatie van verschillende entrees, met name aan de markante plekken aan de rand van het Arenapark
- verbeteren van de oriëntatie binnen, richting en vanuit het Arenapark met behulp van al bestaande en nieuwe bebouwing
- versterken van de sportidentiteit in de openbare ruimte én de bebouwing.

2.1.5 *Architectuur, cultuurhistorie en iconen*

De architectuur van de meest recente nieuwbouw op het Arenapark is eigentijds en modern. Deze bestaat ofwel uit gelijksoortige ensembles van een aantal gebouwen of uit sterk geïndividualiseerde gebouwen.

De Dudok Tribune is een Rijksmonument. Dit geldt ook voor de portalen van de spoorlijn. Naast de tribune van Dudok staat een monument voor de in de 2^{de} wereldoorlog weggevoerde Hilversummers.

Deels is de samenhang tussen de oorspronkelijke bebouwing in de openbare ruimte verloren gegaan. De contouren van de oorspronkelijke paardenrenbaan die mede vanaf de Olympische Spelen in 1928 werd gebruikt, is niet op iedere locatie herkenbaar. De gebouwen van Dudok zijn iconen in het gebied. Daarnaast vormen de verschillende ensembles van gebouwen iconen op zich. Belangrijk is dat de samenhang tussen de verschillende ensembles wordt versterkt. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de openbare ruimte, de gebouwen en de omringende groen- en waterstructuur. Dit vraagt ook een duidelijke keuze in de mate waarin de samenhang tussen specifiek de oorspronkelijke en nieuwe bebouwing wordt versterkt. Hetzelfde geldt voor de mate waarin de verschillende deelgebieden autonoom blijven binnen deze samenhang.

Potentie

- de wijze waarop de relatie tussen de oorspronkelijke bebouwing, cultuurhistorie en nieuwe bebouwing met elkaar worden verbonden
- het vergroten van de samenhang tussen de verschillende deelgebieden
- de cultuurhistorie en bijbehorende iconen.

2.1.6 Groenstructuur en water

Lanen en patronen

Aan de westzijde grenst het Arenapark aan een groene laan. Deze loopt langs het spoor. Ten westen van de spoorlijn ligt een verbinding met het natuurgebied Laapersveld. Deze verbinding heeft nu nog een informeel karakter. Ten zuiden van de Diependaalselaan liggen de natuurgebieden Laapersheide en het Laapersbos. Ook hier zijn er informele routes van en naar het Arenapark. Binnen het Arenapark zijn er verschillende bomenlanen, velden en kleine parktuinen die een openbaar karakter hebben. Sommige worden gecombineerd met pleinen. De verbinding tussen de verschillende lanen en groene pleinen kan versterkt worden. Dit geldt zowel binnen de verschillende deelgebieden als voor het Arenapark als geheel. De combinatie van de groenstructuur met sport kan worden versterkt. Net als bij de andere thema's is ook de groenstructuur nog niet voltooid. Hetzelfde geldt voor de waterstructuur. Een gedeelte van de openbare ruimte bestaat uit half verharding. Het is lastig te onderhouden en niet voldoende waterdoorlatend. Het leidt tot mosvorming en verrommeling.

Parkzone en relaties

Delen van het niet bebouwde terrein worden nu gebruikt voor al dan niet tijdelijke parkeerplekken. De wens is om het groene karakter van het gebied en daarmee de parkachtige uitstraling te versterken. In de wijk Laapersveld ligt het Park Laapersveld. Over en langs het spoor zijn er informele routes.

Groenelementen

Een groot deel van de groenstructuur in het Arenapark is niet aangelegd of later verruigd. Er zijn weinig monumentale solitaire bomen. Het verruigde deel is slecht te onderhouden. De verbinding met Laapersheide oogt rommelig en is weinig uitnodigend. Er is weinig afstemming tussen de publieke en private partijen over groenstructuren en onderhoud.



afbeelding 12: Spoorbogen Station Hilversum Sportpark

Potentie

- Behouden en versterken van de groenstructuur en formaliseren van de informele groene routes van en naar Laapersheide (GNR) en het Park Laapersveld voor recreatief en sportief gebruik.
- Verbinden van de verschillende groene pleinen met sport en recreatieve activiteiten.
- Verbeteren van de toegankelijkheid en gebruiksmogelijkheden van groen en water.
- Het organiseren van een zichtbare waterstructuur.
- Aanpassen plaveisel in openbare ruimte met materiaal dat beter te onderhouden is en water doorlaat.
- Verbetering van de samenwerking tussen publieke en partijen over groenstructuren en onderhoud.

2.2 Programmatische analyse

Het Arenapark heeft een divers gebruik. De vormen van gebruik zijn niet gemengd, maar voornamelijk geconcentreerd in aparte deelgebieden. Hiervoor geldt de in paragraaf 1.2 geformuleerde noodzaak tot behoud van balans en bezetting van een gemengd woonwerkgebied.

2.2.1 Economie (voorzieningen en bedrijvigheid)

Arenapark is samen met woon/werklocatie Laapersveld de grootste kantorenlocatie in de Gooi- en Vechtstreek. Binnen Hilversum is er op dit moment geen alternatieve locatie. Er zijn weinig aanvullende of gecombineerde voorzieningen voor de gebruikers van het park. Catering in het terrein is tijdelijk of geconcentreerd in de eigen gebouwen. Er zijn geen vaste standplaatsen voor de foodtrucks, die nu het Arenapark bezoeken. Het combineren van de bestaande en nieuwe verschillende voorzieningen op een centrale plek kan bijdragen in de verbetering van de samenhang én de levendigheid in het gebied. De kantoren bevinden zich met name aan de oost- en zuidzijde en het centrum van het Arenapark. Het westelijke deel van het plangebied, ten zuiden van de Dudok arena, is niet gerealiseerd.

Potentie: verbeteren van de samenwerking en bundeling van de voorzieningen.



afbeelding 2: wandelroute naar Laapersheide



afbeelding 14: Nike

2.2.2 Onderwijs

Het onderwijs is geconcentreerd aan de randen van het Arenapark en op woon/werklocatie Laapersveld. Aan de noordwestzijde ligt aan de Soestdijkerstraatweg het MBO College. Meer aan de oostzijde is het NCOI (kantoor). Met name het MBO College omvat een aantal vakgebieden die van waarde kunnen zijn voor het Arenapark, waaronder Sport & Bewegingsleer, Technologie en Marketing. Een deel van de leerlingen komt met de trein en bus. Het resterende deel met de fiets of auto. Fietsen worden bij het MBO College gestald in de permanente fietsenkelder. Verder is er een aantal vaste parkeerplaatsen op eigen terrein. Overige stallingsplaatsen en parkeerplekken hebben een tijdelijk karakter en uitstraling. Op dit moment zijn er fysiek en functioneel weinig relaties tussen het onderwijs en de overige gebruikers van het Arenapark. Uitzondering hierop vormen het gebruik van de atletiekbaan en de Dudok Arena.

Potentie: het gebruiken, versterken en verbeteren van de fysieke en functionele relaties tussen het onderwijs en de overige gebruikers van het Arenapark.

2.2.3 Sport en evenementen

De uitstraling van het sportpark wordt bepaald door de Dudok Arena, de atletiekbaan, de tennisbanen aan de Soestdijkerstraatweg, de tennisvelden van Nike en Nike zelf. Buiten de kantoorpanden van Nike wordt de buitenruimte recreatief gebruikt voor onder andere sport. Een directe verbinding met sport in de natuur is mogelijk, maar heeft nog een informeel karakter.

Sinds 2017 is er jaarlijks een obstacle run die doorloopt tot aan de rand van de Laapersheide. Sportvoorzieningen zijn geconcentreerd aan de noordzijde en in het hart van Arenapark. Een deel van de sportvoorzieningen zijn eigendom van Nike en is in principe niet voor het publiek toegankelijk.

Potentie:

- Het versterken en beschikbaar komen en de wijze waarop van de gebouwde en de niet gebouwde voorzieningen voor het publiek is een belangrijke potentie.
- De inrichting van het Arenapark laten uitnodigen tot bewegen en beweegvriendelijker maken.



afbeelding 3: MBO College



afbeelding 4: Obstacle run op het Arenapark

2.2.4 Hotel en horeca

Op korte afstand van het Arenapark zijn drie hotels met een beperkte omvang. Deze kunnen niet volledig voorzien in de behoefte vanuit het Arenapark. Er is een locatie gereserveerd in het gebied voor een hotelfunctie. Er zijn twee permanente horecavoorziening die voor het publiek toegankelijk zijn aan de Soestdijkerstraatweg.

Potentie: het realiseren van de hotelfunctie en het behouden van horeca die voorzien in de behoefte van gebruikers van het Arenapark.

Voor een nadere omschrijving per deelgebied zie verder bij hoofdstuk 4.



afbeelding 17: Hotel en horeca

2.2.5 Woningen

In het plangebied ligt één strook met woningen, namelijk aan de Soestdijkerstraatweg (noordzijde). Deze woningen hebben hun achtertuinen tegen het Arenapark.

Ook hebben enkele bedrijven-aan-huis aan de achterzijde de bevoorrading. Behalve de woningen aan de Soestdijkerstraatweg zijn er geen andere woningen op het Arenapark.

De bewoners van deze woningen ondervinden in toenemende mate de negatieve gevolgen van de groei van het kantorenbestand op het Arenapark (zie afbeelding 18). Ook vrezen zij voor verdere groei binnen de kaders van huidige bestemmingsplan of eventueel nieuw bestemmingsplan.



afbeelding 18: Kantoorbouw Arenapark gezien van de achterzijde van de woning aan de Soestdijkerstraatweg nr 58; het belang voor een bufferzone

Van de toenemende verkeersdrukte over de Arena weg, die langs achterzijde van de woningen loopt ondervindt een deel van de bewoners veel overlast. Deze weg is oorspronkelijk ingericht voor bestemmingsverkeer naar het GAC, het MBO college en Dudok sporthal. In de praktijk wordt de weg veel meer belast dan bij de inrichting voorzien, omdat de andere ontsluitingsweg van Arenapark (vanaf de zuidwestzijde, zie afbeelding 19) niet is gerealiseerd vanwege de stagnatie van de private ontwikkeling in de crisisjaren. De Arena weg is bovendien vanaf 2007 ook in gebruik gesteld voor buslijnen met bestemming Hilversum centraal. De weg is toen verbreed om toegankelijk te zijn voor de grote regionale bussen.

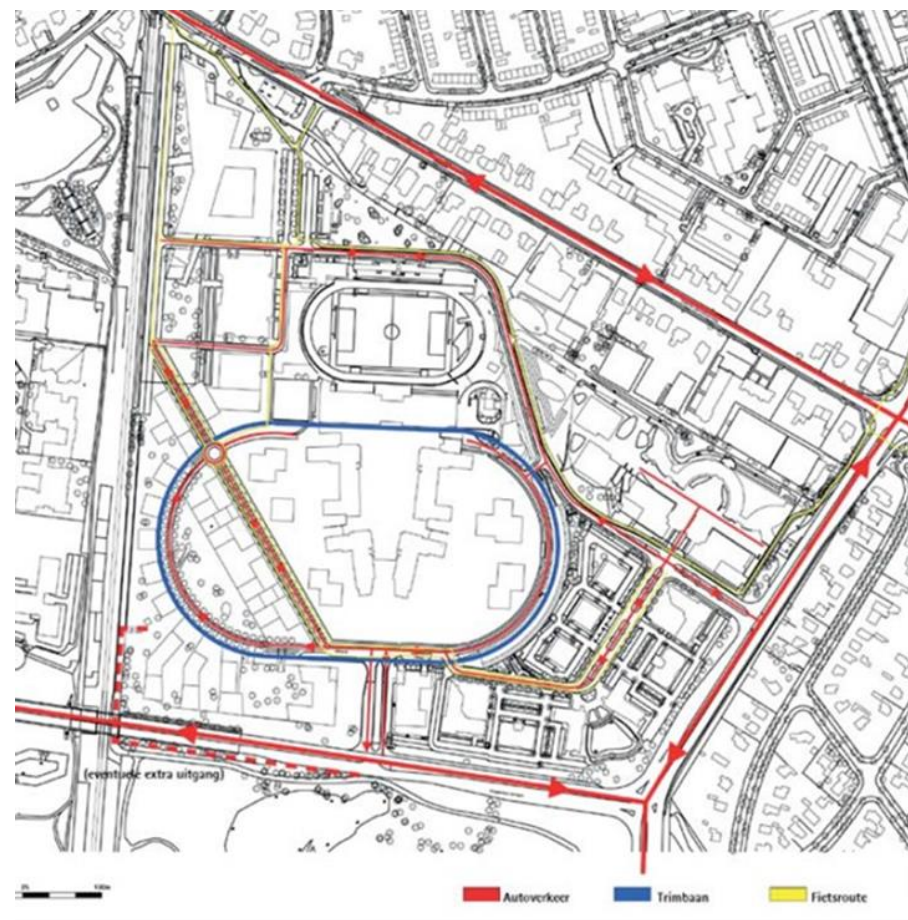
Het toenemende auto bezoek aan het Arenapark leidt tot parkeer overlast op het Arenapark en in de omgeving.

Het toenemende gebruik van foodtrucks, die lunchpakketjes verkopen aan werknemers die wandelend hun lunch gebruiken resulteert in zwerfafval op de stoep en tuinen van de bewoners. De Soestdijkerstraatweg is vaak onderdeel van de route.

Verder zijn dagelijks drugs dealers actief in de buurt van het MBO college, met name op en om het plein voor de Dudoktribune aan de achterzijde van de woningen. Ook dit leidt tot overlast.

Potentie:

- Het versterken van de rand van het Arenapark grenzend aan de woningen met een onbebouwde strook, bijvoorbeeld met groenvoorziening, waar alleen voetgangers toegang hebben. Op deze wijze kan de rust aan de achterkant van de woningen bevorderd worden.
- Verkeersluw maken van de Arena weg daar waar deze dicht achter de woningen loopt.
- Uitbreiden en verbeteren van de parkeervoorzieningen met ruimtelijke kwaliteit
- Naast bovengenoemde inrichtingsvraagstukken voor het Masterplan dient er meer aandacht te komen voor handhaving en toezicht op het Arenapark.



afbeelding 19: verkeerscirculatie Masterplan 2007

3 Kaders

3.1 Inleiding

De Nota van Uitgangspunten (NvU) is een vertaling van de wensen en ambities voor het gebied. Deze zijn gebaseerd op door de gemeenteraad vastgestelde beleidsvisies, uitgangspunten op basis van terreinverkenningen en -analyses, alsook vanuit een beeldvormende sessie. In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de uitgangspunten die voortkomen uit het huidige beleid van de gemeente en waar relevant ook van de provincie Noord-Holland¹.

Aan de hand van de volgende thema's zijn de beleidsuitgangspunten behandeld:

1. Economie
2. Onderwijs en sport
3. Wonen
4. Mobiliteit
5. Stedenbouw, architectuur en cultuurhistorie
6. Duurzaamheid en klimaat
7. Openbare ruimte, natuur landschap en recreatie

3.2 Economie

3.2.1 Vergroten economische aantrekkelijkheid

Het kantorenpark Arenapark heeft een monofunctioneel karakter. In de Structuurvisie Hilversum 2030 (SV 2030) staat de wens om het Arenapark economisch aantrekkelijker te maken door andere functies toe te voegen: ondersteunende horeca, fitnesscentrum, hotel en andere voorzieningen passend bij het groene campusconcept. Bij de huidige (kantoor)gebruikers op het Arenapark is nog steeds behoefte aan de in de SV2030 genoemde ondersteunende functies, plus tijdelijke verblijfsmogelijkheden voor medewerkers en standplaatsen voor kramen/foodtrucks.

¹ O.a. de volgende beleidsnota's zijn geanalyseerd: Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland (PRV), Structuurvisie Hilversum 2030 (SV 2030), Structuurvisie Verkeer en Vervoer 2030 (SV&V 2030), Parkeernota 2017, Groenbeleidsplan, Detailhandelskader 2017,



afbeelding 20: thema's

Horecakader Hilversum 2017, Onderwijshuisvestingbeleidsplan, . Nota Sport en Bewegen 2016-2020, Onderzoek Werklocaties Gooi- en Vechtstreek, Bestemmingsplan Arenapark.

Ook wordt gevraagd door de gebruikers om bepaalde vormen van detailhandel in het gebied, zoals openstellen van de personeelswinkel van Nike, die nu inpandig in het kantoor zit, voor het grote publiek middels de bouw van een flagshipstore en het realiseren van een AH to go.

De wens tot meer voorzieningen hangt samen met enkele andere beleidskaders. Zo staat de PRV van Noord-Holland alleen nieuwe detailhandel toe op het Arenapark als dit bedrijfseconomisch en ruimtelijk ondergeschikt is aan de kantoorfuncties (art. 5b).

De gemeente heeft in haar Horecakader horecaconcentratiegebieden aangewezen. Arenapark ligt hier buiten. Dit betekent dat er geen focus is op uitbreiding van horeca, maar initiatieven voor zogenoemde 'pareltjes' zijn wel mogelijk. Dit betekent dat initiatieven worden toegestaan in afwijking op het bestemmingsplan als zij toegevoegde waarde hebben voor een specifiek gebied (bijvoorbeeld Media Park, Werf35, Arenapark, rand natuurgebied) of voor een complex (vaak bij herbestemming van monumentale panden). Hierbij worden alle betrokken belangen (zoals ook bestaande horeca in het gebied), ruimtelijke aspecten en zaken als cultuurhistorische waarden en milieu afgewogen. Ook kijkt de gemeente hierbij naar het onderscheidend vermogen voor Hilversum en de mate waarin een initiatief zal concurreren met de horeca in de horecaconcentratiegebieden.

Het Detailhandelskader 2017 gaat uit van handhaving van de bestaande detailhandelsstructuur. Ontwikkelingen van detailhandel buiten de bestaande locaties (Arenapark is geen bestaande locatie) mogen niet leiden tot concurrentie voor het centrum en de wijkcentra.

In het huidige bestemmingsplan Arenapark is ruimte opgenomen voor een hotel voor de zakelijke markt met max. 90 kamers en 9.000 m2 bvo. De gemeente heeft in het recente Detailhandelskader 2017 nogmaals bevestigd dat uitbreiding van het aantal hotelkamers in Hilversum gewenst is om als stad meer aantrekkingskracht uit te oefenen op zakelijk en recreatief toerisme. Ook marktonderzoek binnen de MRA wijst uit dat er ruimte is voor hotelontwikkelingen.

Het wordt als een economische meerwaarde gezien om verblijfsruimte te bieden aan mensen die tijdelijk in Hilversum aan het werk zijn, zoals expats.

Voor standplaatsen is geen overkoepelend beleid. Om iets te verkopen vanuit een kraam of wagen aan de (openbare) weg of een andere plek die

voor iedereen toegankelijk is, dient een standplaatsvergunning te worden aangevraagd. Momenteel zijn alleen foodtrucks via een ventmelding actief op het Arenapark. Voor Arenapark worden momenteel geen standplaatsvergunningen verleend.

In het Masterplan dient een structurele oplossing te worden geboden om foodtrucks en gebouwde horecavoorzieningen en dergelijke op het Arenapark toe te kunnen staan. Het gaat dan niet alleen om de behoeften van werknemers, maar ook van andere gebruikers, zoals sporters en recreanten.

Kortom, het is de ambitie om het Arenapark economisch aantrekkelijker te maken door in te spelen op de wensen van de gebruikers en een voorzieningenniveau te bieden dat past bij een moderne werkomgeving waar gewerkt, gesport, geleerd en gestudeerd wordt. Deze wens moet in het nieuwe Masterplan geconcretiseerd worden. Voorop blijft staan dat het een werklocatie is. Bij het invullen van de ambitie dient rekening te worden gehouden met de overige beleidskaders.

3.2.2 Planvoorraad

Arenapark is het enige kantorenpark in de regio met nieuwbouw capaciteit. De planvoorraad voor Arenapark van 95.000 m2 bvo kantoren is regionaal vastgelegd (Plabeka 3.0). Het uitgangspunt is dat de planvoorraad niet toeneemt. Het bestemmingsplan Arenapark heeft op de braakliggende gronden de bestemming Kantoor met bouwvlakken opgenomen die realisatie van deze capaciteit mogelijk maakt. Deze gronden zijn grotendeels in eigendom van Nike en GA Capital. Zij trekken samen op in de planvorming voor deze gronden. De plannen van Nike & GA Capital richten zich op de ontwikkeling van kantoorruimte, hotel en sportvoorzieningen, ook voor andere gebruikers dan alleen Nike zelf.

De doorontwikkeling van het Arenapark zal inherent leiden tot meer verkeersdruk. Een goede inpassing hiervan is gewenst.

3.2.3 Evenementen en beurzen

De sporthal Dudok Arena op Arenapark wordt ook voor evenementen gebruikt als braderieën en kickboksgala's en beurzen. Ook zijn er regelmatig sportevenementen op de Atletiekbaan (Nike, GAC) en soms breder op het Arenapark (Obstacle Run). Evenementen kunnen de functies werken, leren en sporten op het Arenapark ondersteunen. Ze bieden ook kansen voor samenwerking en daarmee tot meer synergie op het Arenapark. Evenementen leiden echter ook tot hinder en overlast (o.a. parkeerdruk en

geluidoverlast). Ook kunnen beurzen en braderieën leiden tot concurrentie voor detailhandel.

In het kader van het uitvoeringsprogramma van het evenementenkader dient voor het Arenapark een locatieprofiel te worden opgesteld, in samenspraak met organisatoren, omwonenden, eigenaren, veiligheidspartijen en andere belanghebbenden. Dit locatieprofiel dient een plek te krijgen in het Masterplan of bij de uitwerking van het bestemmingsplan.

3.3 Onderwijs, sport en bewegen

Met de Dudok Arena, de atletiekbaan en de tennisbaan beschikt het Arenapark over een groot aanbod aan sportvoorzieningen. Niet voor niets heet het NS-station Hilversum Sportpark. Tel daar het MBO College nog bij als onderwijsvoorziening die past bij de Campusgedachte en versterkend werkt aan de kwaliteit van de werklocatie. Voldoende ruimte voor sport, onderwijs en opleidingsfuncties zijn zeer wenselijk en passen bij de typologie van het Arenapark. Ook vraagt dit om een uitnodigende groene openbare ruimte om te verblijven (denk bijvoorbeeld aan lunchplekken).

De gemeente heeft ambitie om sport in het Arenapark te versterken. We willen de ambitie concreet maken samen met huidige én potentiële nieuwe gebruikers van het Arenapark, zoals de Gooise Wielerclub de Adelaar en de kinderopvangorganisatie Bink. We zoeken creatief naar kansen om sportvoorzieningen meer gezamenlijk en multifunctioneel te ontwikkelen en voor meer gebruikers (verenigingen, bewoners omliggende buurten, bedrijven/werknemers en onderwijs) beschikbaar te maken. We onderzoeken onder andere de kansen voor een zwembad, indoor atletiekhal, skatepark en multifunctionele sporttracks.

Vanuit de gebruikers is het een wens om de behoeften van kinderopvang, sport-BSO en de sportende jeugd van verenigingen in de plannen voor het Arenapark mee te nemen. Omwonenden hechten grote waarde aan de mogelijkheid om te kunnen wandelen op het Arenapark en in de natuur 'achter' Arenapark. De openbare ruimte dient uit te nodigen en te stimuleren tot bewegen, zodat het Arenapark een meerwaarde biedt aan de Hilversumse 'ongebonden sporter'.

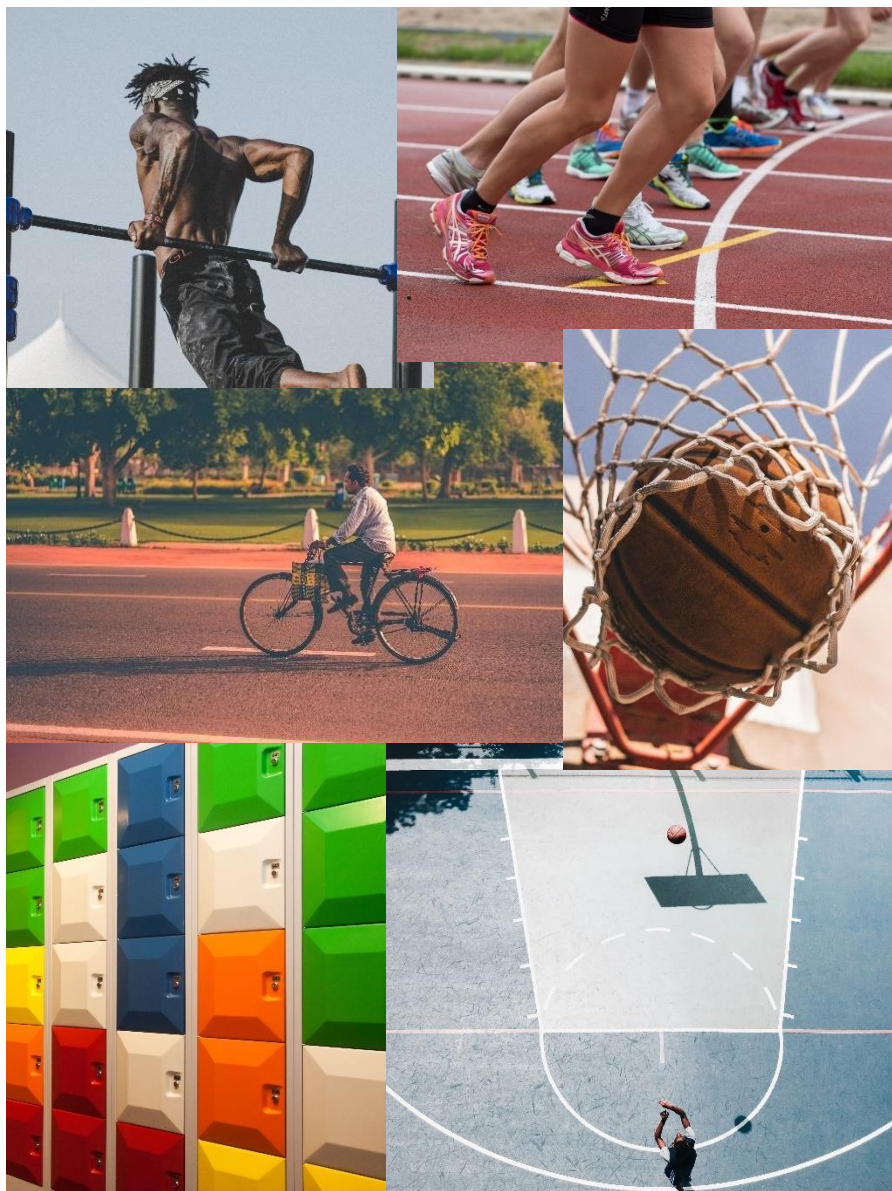
De gemeente wil sport op het Arenapark meer uitstraling geven. We zien daarvoor drie denkrichtingen: 1. De groene campusomgeving en ligging in de natuur, met sport in de buitenruimte. 2. De olympische historie meer

zichtbaar maken. 3. Sport verbinden met Hilversum als Mediastad, door innovaties toe te passen op het snijvlak van sport, technologie en media.

De Nota Sport en Bewegen 2016-2020 vraagt om aandacht voor de gebruiksmogelijkheden voor recreatie en bewegen en de aanleg en het onderhouden van fiets- en wandelroutes in de openbare ruimte. Zowel in het stedelijk gebied als in het aansluitende buitengebied zijn mogelijkheden om te sporten, te bewegen en te recreëren. De wens is om te komen tot betere recreatieve aansluitingen van het Arenapark op omliggend gebied.

Ook de veiligheid van sporters, waaronder de veel gebruikte routes van en naar sportaccommodaties, is hierbij een aandachtspunt.

De contour van de oorspronkelijke drafbaan is in het gebied terug te zien in de huidige rondweg Colosseum. Het westelijke deel is niet afgemaakt. Dit biedt aanknopingspunten voor een multifunctionele sporttrack. Het Masterplan dient antwoord te geven op de vraag hoe deze sportvoorziening het beste worden vormgegeven en ruimtelijk worden ingepast.



afbeelding 21: Onderwijs, sport en bewegen

3.4 Wonen

3.4.1 Structuurvisie en woonvisie

In de Structuurvisie Hilversum 2030 wordt er geen ambitie uitgesproken om wonen in Arenapark mogelijk te maken, naast de al bestaande woningen aan de Soesterdijkerstraatweg. Deze strook vormt ook de aansluiting en overgang van bedrijventerrein naar het aangrenzende woongebied. In dit plangebied gaan we er vanuit dat er geen extra woningen worden toegevoegd.

Wonen is vooralsnog alleen mogelijk aan de Soestdijkerstraatweg, welke deel uitmaakt van een historische as die Hilversum met Baarn en Soestdijk verbindt. De functies in deze straat bestaat hoofdzakelijk uit woningen, met sporadisch enkele kantoren en bedrijven. Het stedenbouwkundige structuur met grotendeels villabebouwing is bepalend voor het straatbeeld. Het is de wens om deze structuur in de toekomstige situatie waar mogelijk te behouden.

3.4.2 Een levendige en sociaal veilige omgeving

De gebruikers en omwonenden wijzen op het ontbreken van levendigheid in het Arenapark. Dit heeft een nadelig effect op de beleving van sociale veiligheid in het gebied, met name bij het langzaam verkeer tussen station en kantoren, en vormt hiermee een aandachtspunt. De gemeente heeft daarom de wens geuit om te verkennen welke kansen en mogelijkheden er zijn met het toevoegen van vormen van wonen in combinatie met het te verplaatsen station.

Bij de verkenning van extra woonprogramma wordt geambieerd om zoveel mogelijk te onderzoeken welke woonvormen goed aansluiten bij het toekomstbeeld van Arenapark. Tegelijkertijd zal de optie van wonen in Arenapark kunnen bijdragen aan een gezonde stedelijke mix, wat de beleving, sociale veiligheid en dynamiek van het gebied kan bevorderen.

3.5 Mobiliteit

3.5.1 Openbaar vervoer

Omwonenden en gebruikers van Arenapark wijzen op de grote chaos rond de spoorwegovergang en de oversteek bij de Soestdijkerstraatweg / tankstation. Fietzers en voetgangers steken hier kriskras over. Met de doorontwikkeling van het Arenapark zal dit alleen maar drukker worden. Dit wordt op het moment al als zeer onveilig ervaren en verdient hoge prioriteit. De huidige situering van het station en de perrons van Hilversum Sportpark is suboptimaal. De perrons liggen niet tegenover elkaar. Er is geen verbinding tussen de perrons, waardoor voetgangers een onveilige route moeten volgen. Voor de reizigers is de 'last mile' die ze af moeten leggen bovendien onaantrekkelijk en sociaal onveilig. Het station en de bijbehorende voorzieningen, zoals bijvoorbeeld OV-fietsen, zijn lastig vindbaar.

De gemeente streeft naar een optimale inpassing van het station en de perrons van Hilversum Sportpark. De ambitie is:

- de veiligheid van verkeersgebruikers rondom het station vergroten;
- de 'last mile' van station naar Arenapark te verkorten en/of aantrekkelijker te maken;
- de kwaliteit van voorzieningen op het station (fietsparkeren, P&R, stationsvoorzieningen) en de transfer naar andere modaliteiten te verbeteren.

De Structuurvisie Verkeer en Vervoer 2030 benoemt de voorkeursvariant van de gemeente om het station en het perron van Hilversum Sportpark naar het zuiden te verplaatsen en om een verbinding (traverse) te realiseren tussen de perrons. ProRail onderzoekt samen met de gemeente de technische inpassing in de dienstregeling en bij de spoorwegovergang Soestdijkerstraatweg. Ook andere varianten worden onderzocht. Het nieuwe Masterplan dient rekening te houden met een haalbare variant voor station Sportpark die in de toekomst ingepast kan worden. Het Masterplan beperkt zich daarbij tot het Arenapark. Voor definitieve besluitvorming over het station zijn nog aanvullende onderzoeken nodig die het tijdpad van het Masterplan overstijgen. De nieuwe HOV route voor 2021 is vastgesteld, zie afbeelding 22. De bestaande route over het Arenapark blijft onderdeel van het routenetwerk. Voor het Masterplan is de opgave om te onderzoeken of de busroute te verbeteren is en minder overlast op omgeving kan geven. Onderzoek naar de optimale busontsluiting dient mede in relatie te worden gezien met eventuele verplaatsing van het station.



afbeelding 22: Busroute over Arenapark

3.5.2 Toegankelijkheid langzaam verkeer

De gemeente wil investeren in fietsvoorzieningen. Arenapark vormt een schakel in het fietsroutenetwerk (rondje Hilversum). Er is in dit kader een veilige oversteek gewenst ergens over de spoorlijn Hilversum-Utrecht (Structuurvisie Verkeer en Vervoer 2030) als vervanging van de spoorwegovergang Maartensdijkseweg. In regionaal verband zijn snelfietsroutes van buiten de stad naar binnen gewenst. De toegang en bereikbaarheid van het Arenapark voor langzaam verkeer moet worden verbeterd. Met name voor de doelgroepen jongeren/gebruikers onderwijs. Ook is voldoende parkeergelegenheid voor fietsen bij de functies noodzakelijk. Kans is om veilige routes voor langzaam verkeer te combineren met routes voor recreatie. Ook is een verbetering van de verbinding met Laapersheide langs het spoorlijn gewenst. Het verbeteren van fietsroutes van en naar het centrum valt buiten de scope van dit project, maar heeft wel raakvlakken met de wens om te komen tot een betere en veiligere bereikbaarheid van het Arenapark voor langzaam verkeer.

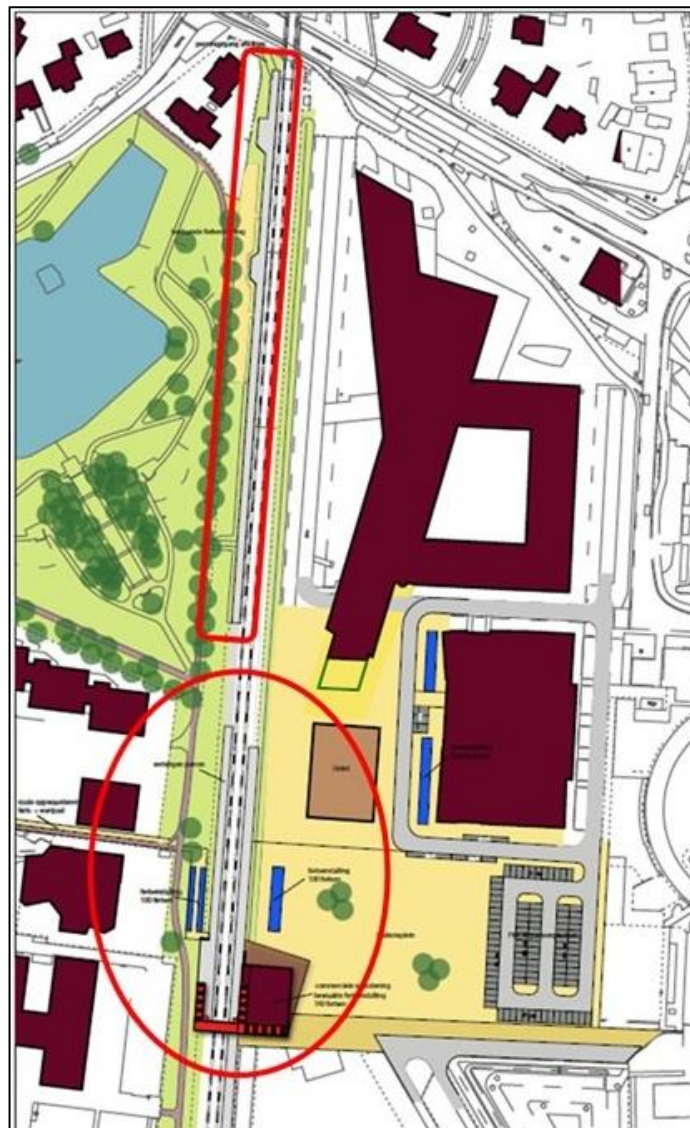
3.5.3 Verkeersveiligheid op het Arenapark

Op meerdere plekken in het Arenapark worden onveilige verkeerssituaties ervaren. Dit zijn vooral de plekken waar het autoverkeer en langzaam verkeer samenkomen. De verdere ontwikkeling van het Arenapark leidt tot nog meer drukte in het verkeer. De verbetering van de verkeersveiligheid is van groot belang voor het functioneren van het Arenapark. De verkeersveiligheid vraagt om aandacht en verbetering.

. De gemeente kiest voor het onderbrengen van het thema verkeersveiligheid in de aanpak voor Buurten. Voor het Arenapark betekent dit dat de gemeente in het masterplanproces in overleg met gebruikers en bewoners beziet wat nodig is binnen het plangebied, ook afgezet tegen andere wensen.

Een kantorenpark is feitelijk een verblijfsgebied en daarbij hoort een passende inrichting. Veel van de huidige problemen in de openbare ruimte zijn te herleiden tot de weginrichting.

Voor de toekomst van het Arenapark is de verbetering van de verkeersveiligheid een prioriteit en dient te worden uitgedacht in het Masterplan.



afbeelding 23: Indicatieve schets voor de verplaatsing van het station Sportpark

3.5.4 *Parkeren*

Elke ontwikkeling dient te voldoen aan de parkeernormen voor auto's uit de Parkeernota 2017. Het Arenapark ligt in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. In de omgeving van het Arenapark is geen parkeerregime (betaald parkeren). De wens is om de bereikbaarheid met OV en langzaam verkeer wordt verbeterd zodat deze modaliteiten aantrekkelijker worden en het autogebruik en de parkeervraag verminderd. Het uitgangspunt is om de parkeersituatie te verbeteren voor het Arenapark en de parkeeroverlast in de omgeving van het Arenapark daarmee te verminderen.

Ook dient in voldoende plaatsingsmogelijkheden voor fietsen te worden voorzien.

Voor de actualisatie van het Masterplan is onderzoek nodig naar de huidige en de toekomstige situatie met betrekking tot parkeren. Een visie op een optimale parkeeroplossing met passend parkeerregime is gewenst voor het Arenapark als geheel en voor de deelgebieden, rekening houdend met de wensen van de stakeholders, nieuwe ontwikkelingen en de omliggende gebieden. Omgekeerd kan het ook mogelijk zijn dat de inpassing van parkeren zodanig tegen grenzen aanloopt dat het beperkingen stelt aan gewenste ontwikkelingen (denk aan beurzen/detailhandel en nieuwe sportvoorzieningen).

Langs de randen van de straten zijn gasbuishekjes geplaatst. Deze zijn kwetsbaar en worden door gebruikers als hinderlijk (schade aan auto) en gevaarlijk ervaren (slecht zichtbaar). Wenselijk om deze zowel voor het gebruik als voor het straatbeeld te vervangen door meer passende anti parkeervoorzieningen.

Enkele bewoners aan de Soestdijkerstraatweg hebben de wens geuit om ook rekening te houden met het bezoekersparkeren van deze woningen in het plangebied.

3.5.5 *Transferium / Park & Ride bij het station*

In de Structuurvisie Verkeer en Vervoer 2030 én in de Parkeernota 2017 is aangegeven dat een transferium op het Arenapark voor bezoekers en werknemers van/in Hilversum gewenst is. De realisatie van een P&R of transferium, in combinatie met aanbieden van fietsen, kan bijdragen aan het beperken van het verkeersaanbod in spitsperioden buiten het plangebied (bijv. richting het centrum).

In de Parkeernota is aangegeven dat de gemeente de mogelijkheid zal onderzoeken om een P+R terrein (bijv. op het Arenapark) aan te leggen, met financiële bijdrage vanuit het Mobiliteitsfonds.

In het huidige bestemmingsplan is ter plaatse van het perceel waar het hotel geprojecteerd is een gebouwde parkeervoorziening mogelijk.

In het kader van de actualisatie van het Masterplan dient onderzoek plaats te vinden naar het nut en de noodzaak van een transferium (doelgroep, capaciteit, overstapmogelijkheden, locatie). Het gaat dan om twee varianten:

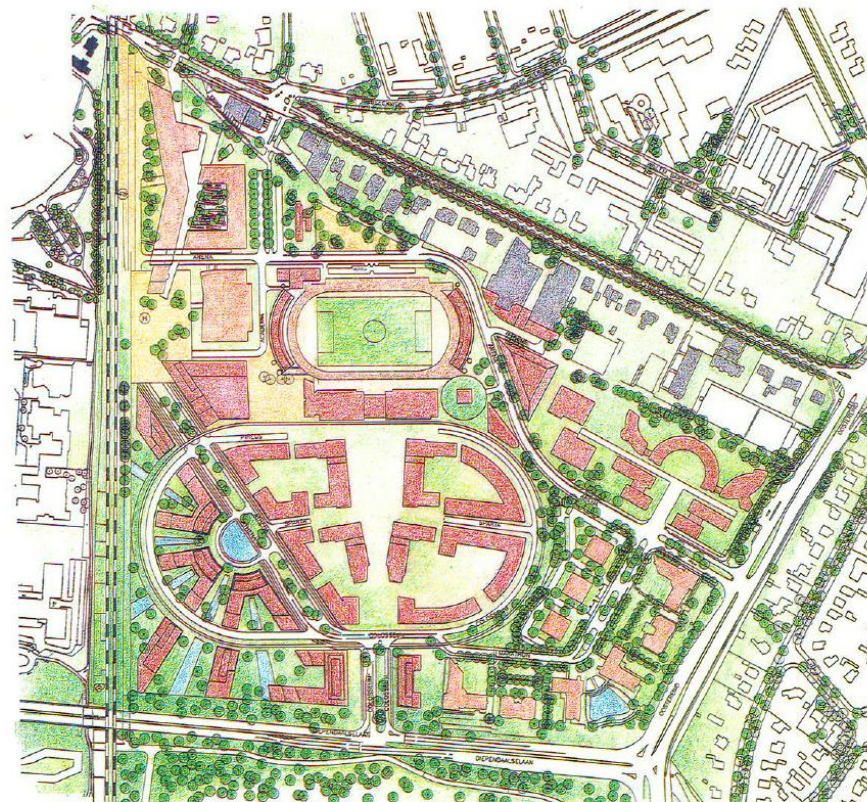
- Een P+R voorziening voor de overstap van auto naar trein; onderbouwd vanuit het functioneren van station Sportpark;
- Een transferium voor de overstap tussen diverse modaliteiten, onderbouwd vanuit het weren van auto's en grote regionale bussen uit het centrum.

3.6 Stedenbouw, architectuur en cultuurhistorie

De Structuurvisie 2030 geeft het stedenbouwkundig kader voor Arenapark weer. Het wensbeeld is een groene en sportieve campus met hoogwaardige architectuur. Deze staat symbool voor het werken in het groene Hilversum. Het is de wens om de referentie aan de voormalige drafbaan in de vorm van een 'running track' te behouden. Door het nieuwe werken is, in afwijking van het Masterplan 2007, in 2030 ook een aantal kleinschalige volumes gebouwd.

In het Masterplan dient het wensbeeld van de groene campus nader uitgewerkt te worden waarbij rekening wordt gehouden met de leefbaarheid van het Arenapark en de relatie met de woonbuurten wordt versterkt.

Dit gebied aan de rand van de stad dient een ruimtelijke verbinding te houden met de rest van Hilversum. De zichtlijnen op de monumentale Dudoktribune en de toren van de Vituskerk versterken deze verbinding. In het huidige plan is dit een harde zichtas die vastligt in het bestemmingsplan. Voor het nieuwe Masterplan dient een antwoord te worden gegeven hoe de beoogde ruimtelijke verbinding en de zichtas op de Vituskerk een plek kan krijgen, zonder grote beperkingen voor de ontwikkelmogelijkheden in het gebied.



afbeelding 24: Masterplan 2000

3.6.1 Welstandsnota en beeldkwaliteitsplan

De Welstandsnota geeft voor het Arenapark de architectonische kaders. Het Arenapark is een modern kantorenpark, met een heldere stedenbouwkundige opzet waarin een aantal assen de hoofdrol speelt. De inrichting van de openbare ruimte is zorgvuldig, doelmatig en representatief. Groenelementen versterken de representativiteit.

Het terrein is bebouwd met vrijstaande, grootschalige gebouwen in een verspringende rooilijn en georiënteerd op de weg. Representatieve ruimten liggen in het algemeen aan de voorzijde.

De bebouwing heeft een grote variatie in vorm, maat en schaal. Gevels zijn representatief en hebben een eenvoudige detaillering met veel herhaling. Het materiaalgebruik is overwegend modern en duurzaam. Kleuren zijn terughoudend en per cluster in samenhang. Aanvullend gelden de regels uit het masterplan Arenapark (2007) met in hoofdlijnen de gewenste ontwikkeling, zowel ruimtelijk, functioneel, architectonisch als qua inrichting van de openbare ruimte. In het nieuw op te stellen Masterplan willen we deze regels heroverwegen.

Een nieuw beeldkwaliteitsplan voor Arenapark wordt integraal over genomen bij de actualisatie van de Welstandsnota.



afbeelding 26: Masterplan 2007



afbeelding 25: buitenzijde Dudok Tribune



afbeelding 27: kantoren aan Colosseum

3.7 Duurzaamheid en klimaat

3.7.1 Energie

Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient aan eisen van duurzaam bouwen te voldoen. (PRV Noord-Holland, artikel 5b). Daarnaast geldt dat vanaf 1 januari 2023 alleen kantoren (van meer dan 100 m²) mogen worden gebruikt die tenminste energielabel C hebben. Deze eis is vastgelegd in het (per 17/10/2018) aangepaste Bouwbesluit 2012. De rijksoverheid streeft voor de langere termijn naar een energie neutrale gebouwde omgeving in 2050. De gemeente Hilversum wil in 2050 CO₂ neutraal zijn en in 2040 volledig van het aardgas af. Op weg daar naartoe moet in 2020 100 kiloton CO₂ reductie zijn bereikt.

Vanwege deze ambities zetten we in op een energiepositieve ontwikkeling van het Arenapark: een Arenapark dat meer energie produceert als verbruikt. Bij de ontwikkeling is circulariteit een andere ambitie. Door invulling van deze ambities kan Arenapark zich ontwikkelen tot een toekomstbestendig en duurzaam bedrijventpark.

Het nieuwe Masterplan dient een actuele visie te geven op hoe het Arenapark kan worden ontwikkeld tot een circulaire en energiepositief kantorenpark. De inzet van het bestaande warmtenet kan hierbij een bijdrage leveren.

Uiterlijk in 2021 heeft de gemeente Hilversum voor alle wijken een plan hoe deze van het aardgas afgekoppeld worden. Ook voor het Arenapark stelt de gemeente een energietransitievisie op. Tot dat moment levert de gemeente geen medewerking aan uitbreiding of nieuwbouw van biomassa-bronnen. Om tot de energietransitievisie te komen, gaat de gemeente in gesprek met gebruikers en energieproducenten op Arenapark. Gebruikers zien zelf o.a. kansen in verduurzaming van de houtwarmtecentrale, uitbreiding van het warmtenet, microgrids, WKO's in combinatie met diepe waterpartijen en verduurzaming van gebouwen.

Middels inzet van het instrument GPR Stedenbouw zal samen met de stakeholders de duurzaamheidsopgave voor het Arenapark moeten worden opgesteld. De score van de bestaande situatie en het Masterplan uit 2007 is middels GPR Stedenbouw in beeld gebracht en ziet er als volgt uit (zie afbeelding).



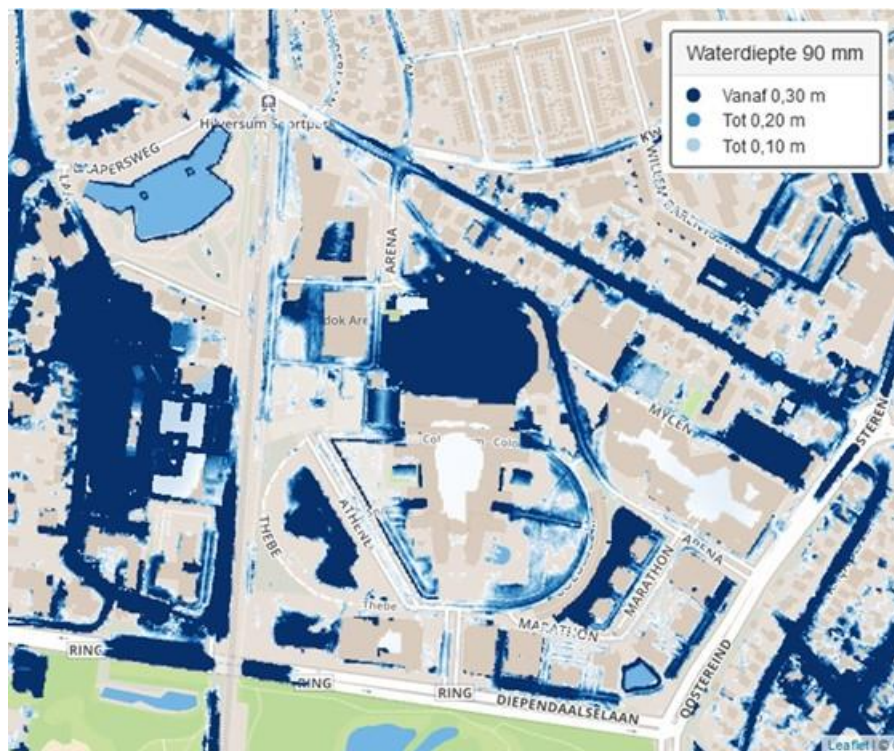
afbeelding 28: GPR score bestaande situatie (variant 1) en Masterplan (variant 2)

3.7.2 Ambitie klimaatadaptatie:

De gemeente Hilversum heeft nog geen beleidsdoelen op klimaatadaptatie. De opgaves zijn er wel. Klimaatverandering leidt tot extremere regenval, maar ook langdurigere droogte en hittestress in bebouwde gebieden. Bij ontwikkelingen op het Arenapark is het van belang om klimaatadaptatie in te passen in het Masterplan. Het Arenapark is ruim opgezet. Een deel zal nog worden ontwikkeld. Hierdoor kan de ambitie voor waterbestendigheid hoog worden gelegd.

De ambitie is om het Arenapark waterbestendig te maken voor een bui van 90 mm in een uur. Bij deze hoeveelheid neerslag zijn op plaatsen problemen met water op maaiveld, zie de klimaatatlas van Hoogheemraadschap AVG (<https://agv.klimaatatlas.net/>). (Deze problemen treden grotendeels ook op bij een bui van 60 mm in een uur.).

Bij regenbuien blijft snel water staan op de halfverharding rond het ROC en Dudok Arena. Dit tot grote ergernis bij gebruikers en omwonenden. Ook op de atletiekbaan en in parkeerkelders is er wateroverlast bij regenbuien.



afbeelding 29: waterdiepte bij bui van 90 mm per uur (bron: Klimaatatlas AVG)



afbeelding 30: begaanbaarheid wegen en waterhoogte bij panden (bron: Klimaatatlas AVG)

3.8 Openbare ruimte, landschap, recreatie

Het Arenapark van de toekomst heeft baat bij een sterke groenstructuur. Ook kan deze structuur de basis vormen van een netwerk voor sport en recreatie. In het Groenbeleidsplan 2030 zijn uitgangspunten en ambities genoemd die daar aan bijdragen.

De natuurlijke eigenschappen van de ondergrond zoals bodemsoort, reliëf en grondwaterstand, zijn uitgangspunt bij ontwerp, inrichting en beheer van groengebieden. Bij de keuze voor beplanting worden soorten gebruikt die horen bij de eigenschappen van de ondergrond, waardoor problemen bij aanleg en beheer worden voorkomen.

Hilversum is zuinig op haar schaarse waterpartijen en maakt deze zo veel mogelijk zichtbaar. Daarnaast wordt gestreefd naar het infiltreren van zo veel mogelijk (onvervuild) regenwater in de groengebieden in en rond Hilversum. Al het hemelwater moet op eigen terrein, binnen de toekomstige perceelgrenzen worden geborgen en geïnfiltreerd. Water op straat mag geen schade veroorzaken aan kwetsbare objecten of panden inlopen. Hergebruik van hemelwater is een kans.

De openbare ruimte dient uit te nodigen tot bewegen en ontmoeten. De sociale veiligheid en ordelijkheid dient geborgd te zijn. Dit aandachtspunt leeft zowel bij omwonenden, bewoners als bij gebruikers en heeft een grote prioriteit. Op meerdere plekken wordt nu overlast ervaren van hangeuged, drugsdealen, tippelen, zwerfvuil op straat e.d. Bewoners zien oplossingen in andere inrichting van openbare ruimte en aanpassingen in beheer.

Het heeft de voorkeur om overbodige verkeersruimte om te zetten naar groen. Wanneer maaiveld parkeren wordt vervangen door ondergronds parkeren of gebouwde parkeervoorzieningen, dan wordt de locatie op maaiveld bij voorkeur vervangen door groen. Hierbij moet ook worden gekeken naar de mogelijke alternatieven bij verruiming van de bestaande gebouwde parkeervoorziening rondom een deel van de Nike campus ('parkeerbaan'). Het verminderen van het parkeren op maaiveld levert een kwaliteitswinst op voor de openbare ruimte (uitstraling van het Arenapark).



afbeelding 31: Openbare ruimte

In het openbare ruimtebeleid Hilversum Buiten 2008 is aan Arenapark een inrichtingsniveau “select” en een beheerniveau “standaard” toegekend. In het ontwerp mag gebruik gemaakt worden van andere materialen en meubilair dan de standaard, maar deze moet dusdanig robuust zijn dat er vanuit de gemeente geen extra beheerinspanningen tegenover staan. Meubilair en materialen moeten ook in de toekomst leverbaar zijn.

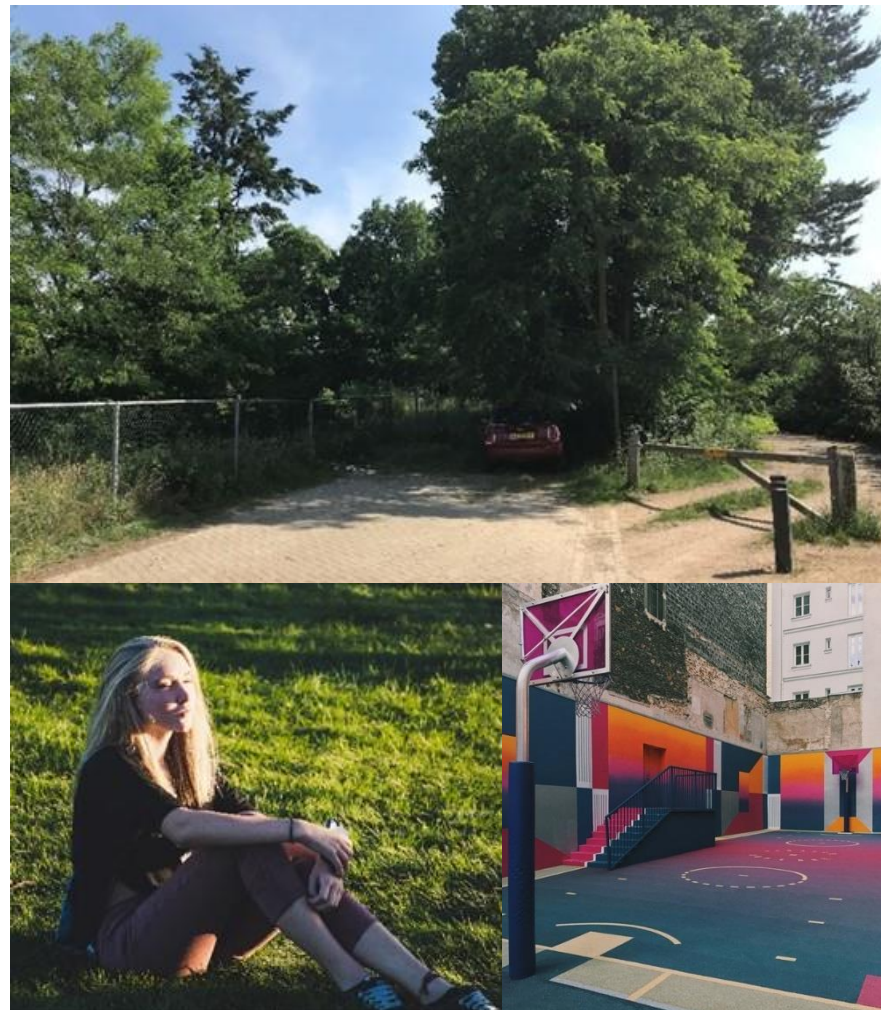
Een ambitie die uit de participatie met gebruikers naar voren kwam is de wens om bij de inrichting van de openbare ruimte en het groenbeheer in te zetten op meer biodiversiteit en insectvriendelijkheid.

De route langs de berm van het spoor kan aantrekkelijk worden gemaakt voor routegebonden recreatie tussen stad en buitengebied. Aantrekkelijke recreatieve routes zijn ook positief voor het leefklimaat op het Arenapark² en past bij de groene campusgedachte. Er zijn kansen met het koppelen aan het OV en de fietsbereikbaarheid van de Toeristische Overstappunten.

De bomenrijen rondom Arenapark zijn aangewezen als 'boomstructuren' en dienen te worden beschermd. Dit betreft de zone langs de achtertuinen van de Soestdijkerstraatweg en de zone langs het spoor. Ook zijn er monumentale en grote bomen verspreid op het Arenapark die waardevol zijn. Het Groenbeleidsplan spreekt de wens uit om te komen tot versterking van de bestaande bomenstructuur door aanplant van laanbomen of boomgroepen in:

- middenberm Colosseum, als entree vanaf de Diependaalselaan;
- middenberm Athene/Colosseum, rekening houdend met gewenste zichtlijn op Vitus;
- aanplant van boomsoorten die passen bij het voormalige heidelandschap, zoals grove den, eik en berk.

De zichtlijn met de Vituskerk die over het Arenapark loopt, is een van de zichtlijnen in de gemeente die zorgen voor een visuele relatie tussen het stedelijk gebied en het buitengebied. De stadsranden en zichtlijnen zijn stedenbouwkundig van grote waarde en bepalend voor de beeldkwaliteit en identiteit van Hilversum als 'stad van Dudok'.



afbeelding 32: Recreatie, landschap

² Onderzoek Werklocaties Gooi- en Vechtstreek' 2017 en 'MRA uitvoeringsprogramma Plabeka 3.0' 2017

3.9 Beeldvormende sessie

Op 18 juli 2018 heeft een beeldvormende sessie (BVS) met de gemeenteraad plaatsgevonden. Hier zijn de volgende accenten genoemd:

Het Arenapark is en blijft een sport- en kantorenpark. Het mag meer uitstraling hebben, met als leidende thema sport, gezondheid, onderwijs en werken. De openbare ruimte zou dit thema moeten uitstralen en beweging stimuleren. Bijvoorbeeld door prettige en veilige loop/fietsroutes en een aangenaam verblijfsklimaat, maar bijvoorbeeld ook met sporttoestellen in de openbare ruimte. Ook mag het Arenapark daarmee meer open zijn voor de rest van Hilversum en meer levendigheid bevatten. Evenementen kunnen hier ook voor worden ingezet, passend bij het profiel en thema van het Arenapark.

Behalve in de uitstraling, wordt ook gedacht aan het stimuleren van verbindingen tussen bedrijven en instellingen die passen bij dit thema en nieuw te vestigen partijen hier ook op te zoeken / aan te trekken. De thematisering moet echter niet leiden tot uitsluiten.

Daarnaast vindt de raad duurzaamheid een belangrijk thema dat verweven moet worden met het Arenapark. Er werd gedacht aan meer inzet op andere vervoersmiddelen dan de auto.

Er zijn diverse ideeën geopperd tijdens de BVS: Hieronder een weergave:

- De verplaatsing van het station moet sterk op worden ingezet. Dit komt de bereikbaarheid van het station en de veiligheid ten goede.
- Stimuleer zo veel mogelijk dat bedrijven en instellingen gebruik maken van het OV.
- Detailhandel op het Arenapark werd positief ontvangen, mits het gaat om bedrijven gekoppeld aan het thema voor het Arenapark. Ook zou detailhandel met name als buurtvoorziening of voor Arenapark zelf mogelijk zijn. Een Nike *flagship store* werd ook als kansrijk gezien. Zoek in de locatie verbinding met het station.



afbeelding 33: Verbinding

- Hotel ontwikkeling en tijdelijke huisvesting voor werknemers werd ook positief op gereageerd. Een hotel op het Arenapark is goed voor het vestigingsklimaat. Ook voor andere tijdelijke huisvesting voor werknemers mag ruimte zijn op het Arenapark. Zoek combinaties met lunch/horeca voorzieningen.
- Meer levendigheid zorgt ook voor meer veiligheid. Rondom het station zou ruimte kunnen zijn voor detailhandel, healthy food horeca, lunchrooms etc., passend bij het thema.
- Er moet meer aandacht worden gegeven aan fietsparkeren. Ook werd gedacht aan een combinatie van een parkeervoorziening voor fietsen en auto's. En een goed transferium, transferbus naar het station Hilversum of de trein
- Verder werd geopperd dat op het Arenapark kansen liggen om de druk van parkeren in het centrum op te lossen. Het parkeren op het maaiveld draagt echter niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit (verstening).
- Zorg voor verbinding naar het natuurgebied. Biedt de mogelijkheid rondjes te fietsen voor sportpark, brug naar het groengebied in combi met een 10 km of halve marathon naar het GNR.
- Verbeter de relatie met het centrum, zorg voor een meer open park met meer publiek in de avonduren.



afbeelding 34: Hotel

4 Uitgangspunten per deelgebied op thema

4.1 Inleiding

Zoals in hoofdstuk 2 is beschreven, is het plangebied te verdelen in de volgende deelgebieden:

Deelgebied 1: Stationslocatie

Deelgebied 2: Sport en Onderwijs cluster

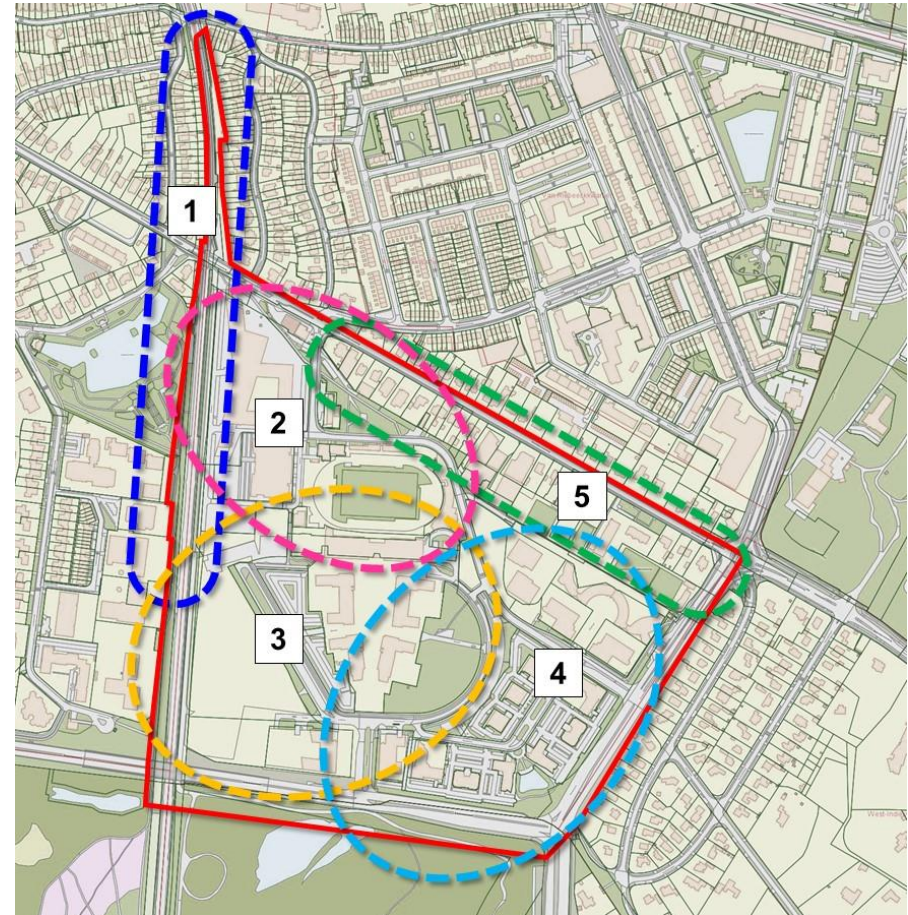
Deelgebied 3: Nike Campus en hotel

Deelgebied 4: Bestaande kantorenlocatie

Deelgebied 5: Soestdijkerstraatweg

afbeelding 35 geeft de deelgebieden schematisch en indicatief weer. De deelgebieden overlappen elkaar en het duiden van de exacte begrenzing is onderdeel van de opgave.

Elk deelgebied heeft haar eigen kenmerken en opgaven binnen het Arenapark. De hiervoor beschreven uitgangspunten en ambities zijn uitgewerkt naar een inspiratiekader per deelgebied.



afbeelding 35: Deelgebieden in het plangebied

4.2 Deelgebied 1: Stationslocatie

Het verplaatsen van het station zal vragen om een goede inpassing, zowel ruimtelijk als programmatisch. De nieuwe stationsomgeving dient een prettig, levendig en sociaal veilig verblijfsklimaat te hebben. Het is de uitgelezen plek om het centrale thema werken, leren, sporten zichtbaar te maken. En natuurlijk dient sprake te zijn van veilige en logische aansluitingen op de omgeving en voldoende parkeerruimte voor fietsen en auto's.

De stationsomgeving lijkt op voorhand ook de locatie waar meer ondersteunende functies kunnen komen die voor de werklocatie gewenst zijn, zoals lunchroom, koffiebar etc. Ook de combinatie met een hotel biedt hier kansen.

Door verplaatsing naar het zuiden neemt de loopafstand voor bewoners en werknemers uit de noordelijke buurten toe. Ook is er op het kantorenpark nu in de avonden nauwelijks activiteit en sociaal toezicht. Het is daarom extra van belang dat er sprake is van veilige, overzichtelijke en goed verlichte loop- en fietsroutes van en naar het station. Ook extra levendigheid in de avonden zou bijdragen aan meer sociale veiligheid. De gemeente heeft daarom de wens geuit om te verkennen welke kansen en mogelijkheden er zijn met het toevoegen van vormen van wonen in combinatie met het te verplaatsen station. De gewenste woonvormen dienen aan te sluiten bij de toekomstbeeld van Arenapark.

Als duidelijk wordt welke varianten voor station Hilversum Sportpark technisch haalbaar zijn in de spoorinfra en dienstregeling en wenselijk voor gebruikers van Arenapark, wordt bepaald welke variant in het Masterplan Arenapark ingepast moet worden.

Bij verplaatsing van het noordelijke perron naar het Arenapark, blijft er ruimte over op de huidige locatie van het perron. Het is geen onderdeel van het Masterplan om daar een nieuwe invulling aan te geven.

4.3 Deelgebied 2: Onderwijs en sportcluster

In deelgebied 2 zijn het MBO College, Optisport, Gooise Atletiek Club (GAC), kinderdagverblijf Calluna en de gemeente zelf de belangrijkste stakeholders. In 2006 vestigde Optisport zich in de Dudok Arena met een Health Club, sporthal en squashbanen. Het MBO College Hilversum is onderdeel van het ROC van Amsterdam en richt zich met name op de Gooi- en Vechtstreek. Het college probeert het 'echte werk' de school in te halen. Ook is in dit cluster een bedrijf, Castanea Makelaars, gevestigd. Op het dak van de Dudok Arena zijn 728 zonnepanelen geplaatst van energiecoöperatie Hilverzon.

Sterke verbindingen met bedrijfsleven, zoals bij de opleidingen Media, Mode en Sport en Bewegen bieden extra aantrekkingskracht voor het deelgebied.

In het deelgebied is nog ontwikkelruimte voor nieuwbouw van kantoren onbenut. Ten westen van de atletiekbaan zijn gronden met de bestemming kantoren nog niet uitgegeven door de gemeente (zie afbeelding).

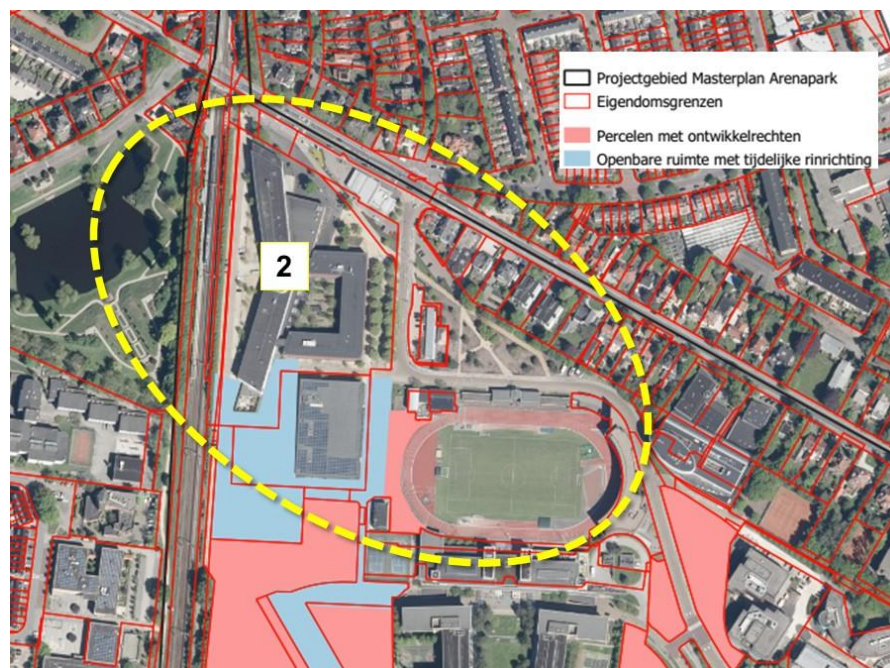
De opgaven in deelgebied 2 liggen vooral in het openbare gebied. Er is regelmatig een tekort aan parkeerplaatsen. Het parkeren op de locatie is op dit moment onbetaald en er zijn geen duidelijke parkeervakken; dit is ook lastig te realiseren op de ondergrond (half verharding). De routes voor langzaam verkeer zijn niet prettig en er zijn onveilige situaties. En er is bij gebruikers en omwonenden behoefte aan een aantrekkelijkere en beter functionerende inrichting van de buitenruimte. De sociale veiligheid buiten kantooruren kan worden verbeterd.

Zowel het MBO college als de Dudok Arena hebben piekmomenten waarop de parkeervraag extra hoog is, bijvoorbeeld tijdens een evenement. De parkeerruimte is echter ook een overloopgebied voor de bedrijven. Een duurzame oplossing is nodig.

Vanaf de parkeerplaats loopt er een pad langs het spoor dat toegang biedt tot de Laapersheide. Vanuit het perspectief van sport en recreatie is het gewenst om de ontsluiting van de omliggende natuur met meer kwaliteit en zichtbaarheid vorm te geven. Echter, vanuit het belang van natuurbescherming is de Laapersheide gebaat bij rust en is het wenselijk om sporters en recreanten naar de aangrenzende natuurgebieden (Laapersveld, Huydecopers) te leiden.



afbeelding 36: Dudok Arena en MBO College



afbeelding 37: Percelen met ontwikkelrechten en openbare ruimte met tijdelijke inrichting binnen deelgebied 2

4.4 Deelgebied 3: Nike Campus en hotel

Deelgebied 3 is het gebied waar nog grote nieuwbouw plaats kan vinden. Hier zijn onbebouwde percelen met de bestemmingen 'Kantoor' en 'Gemengd' (met mogelijkheid hotel) aanwezig. Nike en GA Capital werken aan een eigen Masterplan voor de toekomst van de Nike Campus. Dit wordt verweven in het nieuwe Masterplan voor het hele Arenapark.

Voor het Arenapark is een hotel gericht op de zakelijke markt zeer gewenst. Er is o.a. behoefte aan tijdelijk verblijf voor internationale medewerkers van Nike. Voor het Masterplan Arenapark is van belang dat deze ontwikkeling wordt ingepast en welke locatie het beste past bij de ambities voor het Arenapark.

Ook is in dit deelgebied de houtwarmtecentrale van BeGreen gelegen, naast het kantoor van Nike en de atletiekbaan. Door afvalhout te verbranden besparen de aangesloten bedrijven op jaarbasis meer dan 900.000 kubieke meters gas. De vraag neemt toe, de ruimte op de huidige plek is echter krap. Bovendien ervaren sporters op de atletiekbaan overlast van de neervallende pluim. Ook klagen de omwonenden over stank en fijnstof overlast en is het de vraag hoe biomassagebruik zich in de toekomst ontwikkelt.

De gemeente levert tot 2021 geen medewerking aan uitbreiding of nieuwbouw van biomassabronnen (zie paragraaf 3.6.1). Het nieuwe Masterplan dient een actuele visie te geven op hoe het Arenapark kan worden ontwikkeld tot een circulaire en energiepositief kantoren park met duurzame energieopwekking. De inzet van het bestaande warmtenet kan hierbij een bijdrage leveren. Het Masterplan dient ook een visie te geven op het verminderen van overlast (visueel, lucht) van de huidige houtwarmtecentrale.

De gemeente heeft langs de Athene parkeerplaatsen met betaald regime aangelegd op verzoek van bedrijven, om te voorzien in piekvragen. In het kader van het Masterplan dient de noodzaak van deze plaatsen als onderdeel van de integrale parkeeraanalyse voor het Arenapark te worden beoordeeld.

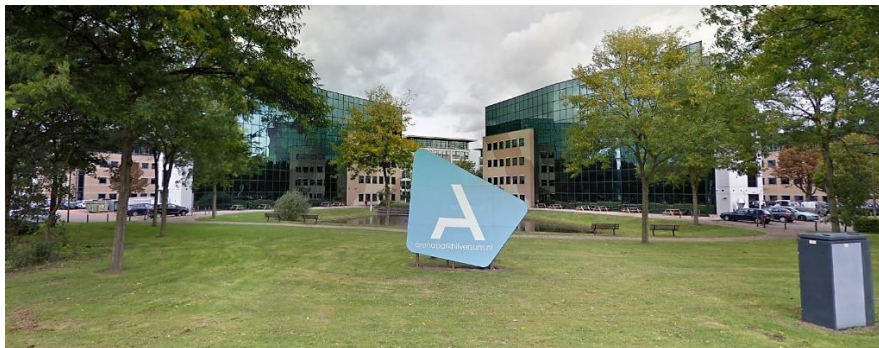


afbeelding 385: Percelen met ontwikkelrechten en openbare ruimte met tijdelijke inrichting binnen deelgebied 3

4.5 Deelgebied 4: Bestaande kantorenlocatie

Het bestaande kantorengedebied kent verschillende grotere en kleinere gebruikers. Bedrijven als Rabobank, NCOI opleidingsgroep en Regus zijn sinds jaar en dag op het Arenapark gevestigd. De eigenaren zijn verenigd in het Vastgoed Owners Collectief (VOC) en de gebruikers in het Gebruikerscollectief Arenapark. Sinds 2016 heeft het Arenapark het keurmerk Veilig ondernemen (KVO). Gezamenlijk wordt gewerkt aan de verbetering van de veiligheid en verminderen van overlast. In met name de oude gebouwen is er sprake van leegstand.

De bebouwing bestaat uit losse panden met hoogwaardige architectuur. De straten kennen in de meeste gevallen bomenrijen en hagen, wat een groene uitstraling geeft.



afbeelding 39: bestaande kantorenlocatie

De opgaven in dit gebied liggen in de wensen van de aanwezige gebruikers en eigenaren. Er is behoefte aan meer ondersteunende voorzieningen. Het verkeer is op sommige plekken niet veilig, o.a. in de bocht bij Kroymans. Ook is het parkeren een zorgpunt. Elk kantoor heeft haar eigen parkeervoorziening, maar in sommige gevallen is deze niet toereikend. Ook is er langs de Colosseum een parkeergarage van 2 lagen. De parkeervoorzieningen zijn niet voldoende voor de huidige en toekomstige aantallen werknemers en bezoekers. Bij de huidige gebruikers op het Arenapark leeft de zorg dat een P&R of transferium leidt tot een nog grotere parkeerbehoefte, terwijl er nu al een tekort is.

Bestaande en nieuwe kantoorpanden moeten in 2023 verplicht energielabel C hebben. Eigenaren op het Arenapark kunnen zich aanmelden voor een Green deal bij het Energieplatform Hilversum om zo een inspanningsverplichting aan te gaan om maatregelen toe te passen die helpen in het behalen van de CO2 doelstellingen. In het Masterplan is een visie gewenst op hoe het Arenapark als geheel duurzamer kan worden.



afbeelding 40: bestaande kantorenlocatie

4.6 Deelgebied 5: Soestdijkerstraatweg

Deelgebied 5 is het gebied langs de Soestdijkerstraatweg. Hier zijn hoofdzakelijk woningen aan gelegen, met de achtertuinen en enkele garageboxen aan het Arenapark. Daarnaast zijn er enkele kantoren en bedrijven in dit rijtje gevestigd. De vestiging van Kroymans heeft de hoofdingang aan de Soestdijkerstraatweg. De bevoorrading is echter geregeld via een toegang aan de achterzijde, op de weg Arena. Dit geldt ook voor het bedrijf-aan-huis van Versgrossier Van Oosterom. Langs de Mycene zijn de tennisvelden van HLTC Gooiland gelegen. Bij de tennisvereniging is een parkeerterrein waar leden en bezoekers kunnen parkeren. Meer naar het noorden langs de Soestdijkerstraatweg zijn twee horecavestigingen gelegen, te weten Eetcafé Nieuw Statewapen en Boeddha Oriëntal.

De bevoorrading van de bedrijven aan de achterzijde en de bereikbaarheid van de garageboxen aan de Arena en Mycene moeten gewaarborgd blijven.

Voor de bewoners is rust aan de achterzijde van hun woningen het belangrijkste thema gezien de drukte van de Soestdijkerstraatweg aan de voorzijde. De bewoners ervaren nu veel geluid- en trillingsoverlast van de bussen en het andere verkeer dat achter hun woningen over het Arenapark rijdt. Ze ervaren ook ernstige geluidsoverlast van de wedstrijden van het GAC en evenementen van Nike op de atletiekbaan van het GAC. Ook wordt dagelijks zwerfvuil aangetroffen van gebruikers van het Arenapark en wordt soms geur en fijnstof hinder ervaren vanwege de uitstoot van de houtwarmtecentrale. Sommige bewoners aan de Soestdijkerstraatweg hebben de wens geuit om ook rekening te houden met het bezoekers parkeren van deze woningen in het plangebied.

Voor bewoners is het essentieel dat de verdere ontwikkeling van het Arenapark niet leidt tot meer overlast. Zij zien kansen in het verminderen van overlast door het verkeer anders over het Arenapark te leiden en de weg langs hun achtertuinen verkeersluw te maken. Zij hechten grote waarde aan de groene en verkeersvrije inrichting van het plein voor de Dudoktribune ten noorden van de atletiekbaan en benadrukken het belang van een groene, verkeersluwe 'bufferzone' aan de achterzijde van hun woningen als bescherming tegen de voorgenomen uitbreiding van het kantorenpark en de daarmee verband houdende bedrijvigheid. Verder vragen de bewoners aan

de gemeente om het gebruik van de atletiekbaan voor evenementen te reguleren en het gebruik van de geluidsinstallatie te beperken.

De bewoners van deelgebied 5 zijn verenigd in het Soestdijkerstraatcomité. De gemeente beschouwt hen als directe belanghebbende voor het Masterplan Arenapark en gaat met hen in gesprek om hun belangen en ideeën in relatie tot het Arenapark mee te nemen.

De grote drukte en het te hard rijden op de Soestdijkerstraatweg leidt tot hinder voor de bewoners. Deze problematiek overstijgt de scope van het project Arenapark en is onderdeel van de wijkaanpak en de overkoepelende opgave voor en visie op de verkeersstructuur van Hilversum.



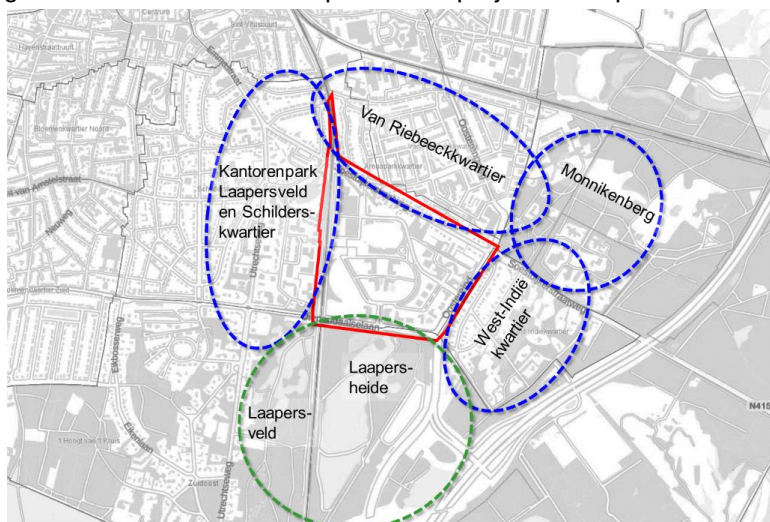
afbeelding 41: Soestdijkerstraatweg

4.7 Omgeving Arenapark

De directe omgeving van het Arenapark dient mee te worden genomen in de actualisatie van het Masterplan. Ook de omwonenden en de bedrijven en gebruikers op Laapersveld zijn stakeholders die in het proces moeten worden betrokken.

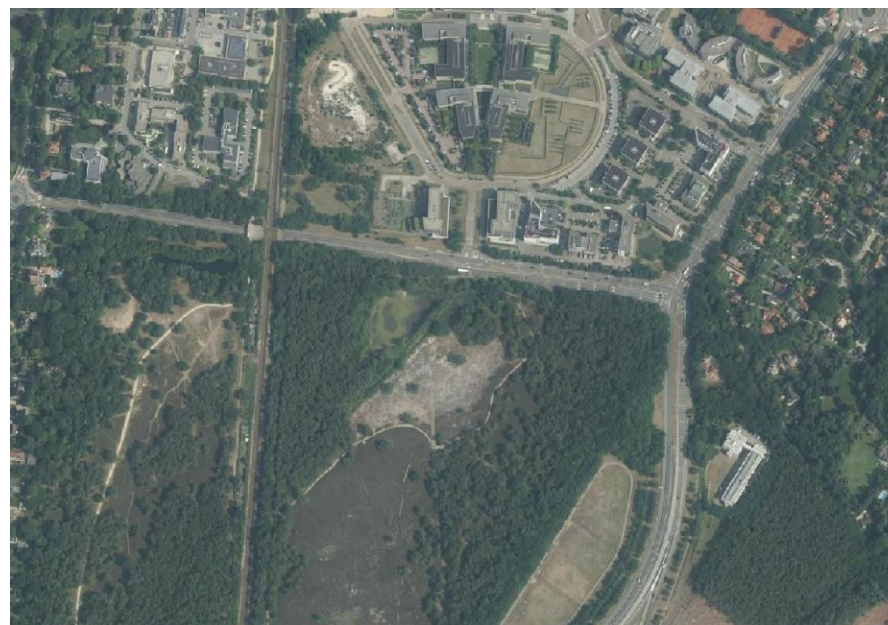
Voor omwonenden zijn effecten in parkeerdruk en verkeer en kansen voor gebruik van voorzieningen op het Arenapark de relevante thema's. Omwonenden van het Arenapark ondervinden parkeeroverlast en maken zich daarom zorgen dat omliggende wijken mogelijk worden opgezaagd met het parkeerprobleem op het Arenapark. Voor hen is het van belang dat oplossingen niet leiden tot een grotere afwenteling.

Voor de eigenaren en gebruikers op Laapersveld gaat het behalve om effecten in parkeerdruk en verkeersbewegingen ook om de inpassing/effecten van de gewenste aanleg van een traverse over het spoor; de inpassing van het station en ook om kansen voor gebruik van voorzieningen op het Arenapark. De verkeersontsluiting van Laapersveld is geen onderdeel van de scope van het project Arenapark.



afbeelding 42: directe omgeving Arenapark

Het Goois Natuur Reservaat (GNR) is ook belangrijke belanghebbende om te betrekken. Mogelijkheden zijn er om landschap- en natuurwaarden te verbeteren en het pad naar de Laapersheide op te knappen en eventueel de aanleg van een tweede traverse te realiseren. Tegelijkertijd is er de wens om zoveel mogelijk het karakter van stiltegebied op de Laapersheide te borgen. Het GNR wil de Laapersheide in twee gebieden verdelen, waarbij voor het deel aan de kant van het spoor geldt dat actief en grootschalig recreatief gebruik ontmoedigd wordt en het gedeelte aan de zijde van de A27 ingericht wordt voor actief recreatief gebruik.



afbeelding 43: Goois Natuur Reservaat

Door de reconstructie van de A27 en de vernieuwde aansluiting is een aanzienlijk areaal (waaronder 6 ha asfalt) vrijgekomen voor waterbeheersing en natuurontwikkeling aan de rand van de bebouwde kom van Hilversum.

Eerst wordt een oplossing geboden voor de afvoer van overtollig regenwater in Hilversum-Oost en een permanente oplossing voor de afvoer van het interceptiewater van Vitens van het drinkwaterproductiebedrijf Laren. In samenwerking tussen de gemeente Hilversum, provincie Noord-Holland, Waterschap Amstel, Gooi en Vecht, Vitens en het Goois Natuurreservaat wordt vervolgens het gebied heringericht waarbij ruimte wordt gecreëerd voor natuur en recreatie. Zie **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** 'Natuur- en landschapsplan Huydecopersweg'.



afbeelding 44: Natuur- en landschapsplan Huydecopersweg

Bijlagen

1. Versies en wijzigingen Nota van Uitgangspunten Arenapark
2. Luchtfoto met gebruikers
3. Eigendomssituatie

Bijlage 1: versies en wijzigingen Nota van Uitgangspunten Arenapark

Versies

A. Versie "Concept december 2018"

- Vastgesteld als concept door B&W op 11 december 2018 als start voor participatie
- Gepubliceerd op de website www.hilversum.nl/arenapark

B. Versie "Concept met aanvullingen uit participatie februari 2019"

- Vastgesteld als concept door B&W op 12 februari 2019 als start voor participatie
- Gepubliceerd op de website www.hilversum.nl/arenapark ter vervanging van versie "concept december 2018"
- Voorgelegd aan de raadscommissie op 6 maart 2019 ter advisering aan B&W

C. Versie "Maart 2019"

- Wordt voorgelegd aan B&W op 12 maart 2019, aan de raadscommissie op 3 april 2019 ter advisering aan de raad; en op 16 april 2019 aan de raad ter vaststelling;
- Zal dan gepubliceerd worden op de website ter vervanging van versie "Concept met aanvullingen uit participatie februari 2019", met status Definitief.

Wijzigingen tussen versies

Wijzigingen in B ten opzichte van A:

Input vanuit bewoners en bedrijven uit omgeving toegevoegd:

- Het rijtje bewoners van de Soestdijkerstraatweg dat binnen het plangebied valt, wordt als direct belanghebbende benoemd. Hun belangen worden specifiek benoemd in de paragraaf over het betreffende deelgebied.
- Meer nadruk op sociale veiligheid openbare ruimte gelegd. Bewoners vragen aandacht voor sociale veiligheid van een verplaatst station en van de openbare ruimte op Arenapark in het algemeen.
- Bestaande beleid detailhandel verduidelijkt. We noemen de wens van Nike voor een NikeStore en we beschrijven de huidige beleidskaders voor detailhandel.
- Scope-afbakening plangebied: we verduidelijken wat wel in de scope zit en wat niet in de scope zit maar wel een raakvlak is, zoals:
 - De omliggende wegen zijn opgenomen in het plangebied om maatregelen te kunnen treffen die direct de ontsluiting van het Arenapark aangaan. We lossen in dit project niet de verkeersproblemen op van de Diependaalselaan, Soestdijkerstraatweg en Oostereind.
 - In latere onderzoeksfases van station Hilversum Sportpark moet een groter plangebied worden beschouwd en participatie worden uitgebreid.
 - Het Masterplan Arenapark geeft geen invulling aan het terrein dat vrijkomt als we het station verplaatsen. Wel kan het Masterplan ideeën benoemen.
- Benoemd dat omwonenden veel zorgen hebben over het opzadelen van de wijken met het parkeerprobleem van Arenapark.

- Benoemd dat er bij de huidige gebruikers van Arenapark zorgen zijn over een transferium, omdat er voor de gebruikers zelf al te weinig parkeerplaatsen zijn.
- Benadrukt dat omwonenden hechten aan de mogelijkheid te wandelen op het Arenapark en in de natuur achter Arenapark.

Input vanuit (potentiële) gebruikers verwerkt:

- Arenapark niet meer als zoekgebied benoemd voor internationale school;
- Toegevoegd waar gebruikers zelf de kansen zien voor de toekomstige energievoorziening;
- Toegevoegd dat we zoeken naar kansen voor sport en spel op Arenapark voor kinderopvang, sport-BSO en de sportende jeugd van verenigingen;
- Duurzaamheidsambitie in openbare ruimte geconcretiseerd door biodiversiteit en insectenvriendelijkheid van de groeninrichting te benoemen;
- Wateroverlast meer specifiek benoemd;
- Kansen voor wielerved meer specifiek benoemd;
- Overlast van hangjeugd, drugsdealers en prostitutie meer specifiek benoemd;

Input van het consortium PosadMaxwan verwerkt:

- Opgave voor parkeren is meer open geformuleerd omdat onderzoeken nodig zijn om mogelijkheden te bepalen;
- In de kaartjes verduidelijkt dat het perceel 'atletiekbaan west' eigendom is van de gemeente en dat dit in het huidige bestemmingsplan met de functie kantoor bebouwd mag worden en dat de percelen van Nike aangrenzend aan haar huidige hoofdgebouwen conform het huidige bestemmingsplan ook met kantoren bebouwd mogen worden.

Aanscherpingen uit B&W verwerkt:

- Nog meer de gezamenlijkheid benoemd in de sturing; niet alleen gemeente maar ook de eigenaren, gebruikers en bewoners in het gebied;

- Ook de rollen van de gemeente verduidelijkt, niet alleen procesregie en kaderstelling, maar ook zelf eigenaar en initiatiefnemer in het gebied;

Wijzigingen in C ten opzichte van B:

Verbeteringen voor leesbaarheid vanuit 'frisse blik review':

- Inleiding gewijzigd om aanleiding en aanpak te verduidelijken;
- Paragraaf over historie toegevoegd;
- Diverse afbeeldingen toegevoegd en verduidelijkt;
- Structuur aangepast zodat deelgebieden eerder worden toegelicht;
- Diverse dubbelingen eruit gehaald;

Input bewonerscomité Soestdijkerstraatweg toegevoegd:

- De woonfunctie van de Soestdijkerstraatweg in alle hoofdstukken opgenomen;
- De belangen van de bewoners toegelicht in de programmatische analyse en in de paragraaf over het deelgebied Soestdijkerstraatweg;
- Bij het beschrijven van de wenselijkheid van andere functies in het gebied verduidelijkt vanuit welk perspectief deze wenselijk zijn, bijvoorbeeld bij evenementen;
- Verduidelijkt wat bedoeld wordt met 'horeca pareltjes'.
- Kleine aanpassingen gericht op verduidelijken van feiten over het gebied;

Input van raadscommissie toegevoegd:

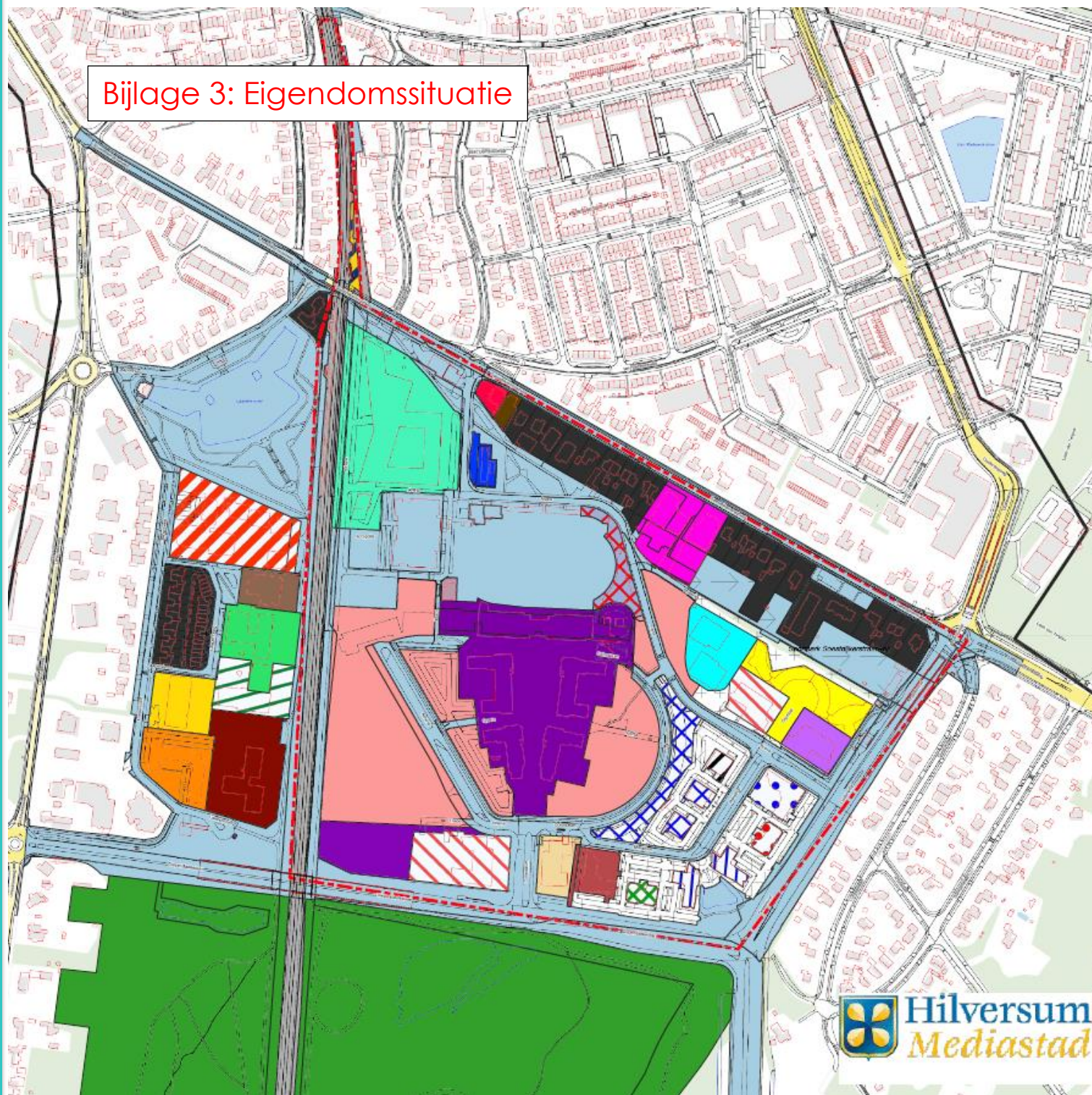
- In de inleiding is verduidelijkt dat de Nota veel keuzes nog open laat omdat we 1) van buiten naar binnen werken en 2) onderzoeken nodig hebben om te bepalen wat mogelijk is; Een van de onderzoeken is om concreter in beeld te brengen welke relatie er is tussen de verdere ontwikkeling van het Arenapark en de inpasbaarheid in het omliggende verkeerssysteem;
- Verduidelijkt dat plannen van Nike & GA Capital zich richten op kantoren, hotel, sport waarbij deze ook gericht zijn andere gebruikers dan alleen Nike zelf;

- Belang van gemeente benoemd om het Masterplan toekomstbestendig te maken, waarbij rekening wordt gehouden met meerdere ontwikkelscenario's;
- Toegevoegd om naast de hotelfunctie ook vormen van wonen te overwegen die aansluiten bij het toekomstbeeld van het Arenapark (bijvoorbeeld long-stay-hotel, short-stay-wonen en woon-werk-combinaties gericht op expats, stagiaires en starters). Het woonprogramma dient te zijn gericht op het versterken van de al aanwezige functies in het gebied en ter verbetering van de sociale veiligheid in combinatie met het verplaatsen van het station;
- Bij de P&R functie verduidelijkt dat er naar twee soorten wordt gekeken: bestemmings-P&R cq transferium (om centrum te ontlasten) en herkomst-P&R (voor stationsreizigers);
- Extra nadruk gelegd op de zorgen over de verkeersdruk en verkeersveiligheid nu en in de toekomst, mede gelet op de verdere groei van het Arenapark en de daarmee samenhangende groei aan verkeersbewegingen.
- Optie van fietsverhuur, leenfietsen toegevoegd;
- Optie van een skatepark toegevoegd, waar behoefte aan is bij jongeren in de omliggende buurten;
- Recreatieve verbinding Laapersheide expliciet genoemd
- Toegevoegd dat afweging gemaakt moet worden tussen foodtrucks en permanente horeca, vanuit de verschillende soorten gebruikers (werknemers, sporters, recreanten);
- Versterking van sport in de openbare ruimte explicieter neergezet als uitgangspunt, ook voor 'ongebonden sporters', waarbij het Arenapark meer waarde krijgt voor Hilversummers.

Bijlage 2: Luchtfoto met gebruikers



Bijlage 3: Eigendomssituatie



- Projecten Projectgebied Masterplan Arenapark**
Projecten Invloed Masterplan Arenapark
- Eigendomsituatie Arenapark en Laapersveld**
 +++ Gezamenlijk eigendom mandelig perceel
 ++ Gezamenlijk eigendom mandelig perceel
 ++++ Gezamenlijk eigendom mandelig perceel
- Union Street Zulu B.V. ++
 Union Street Pluto B.V. +++
 stichting verenigde scholen J A Alberdingk Thijm Activa
 Stichting Verenigde Scholen J A Alberdingk Thijm Voortgezet Onderwijs
 Stichting Spoorwegpensioenfondsen ++++
 Stichting Sherpa ++++
 Stichting Regionaal Opleidingscentrum van Amsterdam (ROCA)
 Stichting Gooise Scholen Federatie
 Stichting Goois Natuurreservaat
 Stichting Elan
 Sophia Elsebina Kuster
 Siebenundsechzigste IFH geschlossener Immobilienfonds für Holland GmbH & Co. KG
 S. van Ettehoven Holding B.V.
 Railinfratrust B.V.
 Project Olympia 4-10 B.V.
 Onroerend Goed Luza B.V.
 NS Vastgoed B.V.
 Nike European Operations Netherlands B.V.
 Merin Add-On 6 B.V. ++++
 Marathon Hilversum B.V. ++
 M7 EREIP IV Dutch PropCo 1 B.V. ++
 Liander Infra N.V.
 LAAPERSSTAETE B.V.
 Gemeente Hilversum
 Majoor Vastgoed Support B.V. & Schone Van Boskoop Beheer B.V. & Smedenhoff Beheer B.V.
 GACE Hilversum 2 S.a r.l.
 GACE HILVERSUM 1 S.A R.L.
 Focus Hilversum B.V. ++
 Florisse Marathon B.V. +++
 Eelko Gijs Kooten
 Deka Immobilien Investment GmbH ++++
 BeGreen Arenapark B.V.
 Particulier eigendom
 Vereniging van eigenaars gebouw "Soestdijkerstraatweg 62-66 en Mycene 1" te Hilversum
 Gemeente Hilversum, Belast met Erfpacht



Hilversum
Mediastad

Eigendommenkaart project Masterplan Arenapark,
 per 25-01-2019

