

VOORSTEL

zaaknummer: 537908
afdelingsnaam: B&O-Project
steller: Marieke Koopmans
telefoonnummer: 035 - 6292258
onderwerp: Masterplan Arenapark

Voorstel

Het Masterplan Arenapark en het Uitvoeringsprogramma Arenapark vast te stellen.

Samenvatting

Wij presenteren u een nieuw Masterplan Arenapark. Deze bevat onze visie op de doorontwikkeling van het Arenapark met als horizon het jaar 2035. Het Masterplan Arenapark 2019 vormt de basis voor diverse vervolgsporen.

Inleiding

Op 16 april 2019 hebt u ingestemd met de Nota van Uitgangspunten Arenapark. Wij hebben deze nu uitgewerkt in voorliggend Masterplan (zie bijlage 1. Masterplan). Over de aanpak bent u geïnformeerd bij de behandeling van de Nota van Uitgangspunten en in Wethoudersbrief proces Arenapark (zie bijlage 2.).

Probleemstelling/doel

Het doel van het Masterplan Arenapark 2019 is om een visie neer te zetten voor de doorontwikkeling van het Arenapark met als horizon het jaar 2035. Dit Masterplan vervangt het Masterplan Arenapark uit 2007. Het Masterplan is het kaderstellend document voor de aanpak van het vervolg. Het Masterplan biedt hiervoor een handelings- en ontwikkelingsperspectief en vormt de onderlegger voor verder onderzoek, uitwerking, planontwikkeling, participatie en nadere besluitvorming.

Uitvoeringsprogramma

Als u het Masterplan vaststelt, dan werken wij daarna de organisatie en planning van het vervolgproces uit. Hieronder benoemen we de onderdelen die wij daarin een plek willen geven. De opbouw van de opsomming sluit aan bij het hoofdstuk 'vervolg' in het Masterplan.

- a *Stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van het stadsblok* (gebouwen bij de 'stationslocatie' ten zuiden van het MBO college). Dit betreft een gezamenlijke ontwikkeling van gemeente en GA Capital/Nike, i.e. nadere afspraken nodig. In samenhang met deze uitwerking zijn tegelijk onderzoeken en haalbaarheidsstudies nodig naar:
 - toevoeging wonen (welke mogelijkheden/vraag/doelgroep, passend in Arenapark);
 - multifunctionele indoor (atletiek)hal;
 - multifunctionele parkeergarage (voor hotel, P&R, kantoren/wonen, ROC, sporthal(len);
 - zowel investering als exploitatie;
 - faseerbaarheid van de ontwikkeling van dit blok (hotelontwikkeling als eerste fase);
 - Financiën en grondexploitatie.

- b *Planstudie en besluitvorming inzake station Hilversum Sportpark*; mede tbv het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de ontwikkeling van het stadsblok en de eerste ontwikkelingsfase van Nike.
Besluitvorming over de verplaatsing van station Sportpark en/of een verbetering van de huidige overwegsituatie Soestdijkerstraatweg, vereist een intensief vervolgproces. Samen met Prorail en NS wil de gemeente dit uitwerken in een Plan van Aanpak, met o.a. aandacht voor inpassing en ontsluiting aan Laapersveldzijde. In samenwerking met de partners moet een financieringsplan en besluitvormingsproces worden opgesteld. Dit is een majeur project op zich. Een indruk van het vervolg:
Het is nodig om de vervoersstromen van en naar het station Hilversum Sportpark in beeld te brengen en af te wegen vanuit het perspectief van vervoersstromen of een verplaatsing de beste variant is en hoe het station optimaal aansluit bij het provinciale OV-knooppuntenbeleid, snelfietsroutes, busconcessie, etc. Er is ontwerpuitwerking nodig, investeringsramingen, conditionerende onderzoeken, faseringsonderzoek. Bij verplaatsing van het station moeten we –samen met ProRail en NS- een plan maken voor het gebied dat achterblijft. Ook moeten we met ProRail in gesprek over mogelijke aanpassingen van de overwegsituatie Soestdijkerstraatweg op basis van het Landelijk Verbeterprogramma Overwegen.
De participatie voor deze stappen vereist betrokkenheid vanuit een integraal perspectief. Er is niet alleen samenwerking nodig met ProRail, NS en de bedrijven op Arenapark, maar ook met het Rijk, de provincies Noord-Holland en Utrecht, de Regio Gooi en Vechtstreek, busvervoerders, bedrijven en bewoners in de Laapersveld buurt en bedrijven en bewoners in andere buurten die gebruik maken van het station. Er moet een financieringsplan en besluitvormingsproces worden opgesteld in samenwerking met partners.
- c *Nadere uitwerking voor de aanpak van het proces kwaliteitseisen.* Waarbij een actualisatie van de beeldkwaliteitseisen voor de diverse ontwikkelingslocaties wordt opgesteld. Eventueel in combinatie met een stedenbouwkundig programma van eisen voor deze locaties. Aanpassing gebiedsparagraaf over Arenapark en oostzijde Laapersveld in de Welstandsnota Hilversum: in een later stadium aan u voor te leggen ter besluitvorming, zodat de welstandscommissie de ontwerpuitwerking van de nieuwe gebouwen kan toetsen in lijn met dit Masterplan.
- d *Nadere uitwerking varianten verkeersstructuur*, incl. busroutering, voorpleinfuncties station, parkeren/logistiek van stadsblok en Nike, toevoeging fietsonderdoorgang Diependaalselaan en passerelle tussen Laapersveld en Arenapark. Om te komen tot de gewenste verkeersstructuur is het nodig om de haalbaarheid van een fietstunnel en passerelle (brug voor voetgangers over het spoor) te onderzoeken, waarbij ook de routing in Laapersveld wordt onderzocht. Ook is het nodig om afspraken te maken met private grondeigenaren over overpad (Nike, MBO College) en met busvervoerders, besluiten te nemen over het snelheidsregime, etcetera.
- e *Planvorming, afspraken en grondoverdrachten tussen gemeente en Nike/GA Capital.* Onderdelen hierin zijn o.a.;
samenwerking in de ontwikkeling in het stadsblok, met o.a. een ontwikkelingsstrategie, fasering, financiële afspraken, indoor atletiekhal, mate van openbaarheid van de Nike store en uitwerking parkeren;
planvorming voor kantoorontwikkeling in de zuidwesthoek van het Arenapark en langs de Arena, waarvoor op beide locaties het uitgangspunt een bouwhoogte tot 30 meter is;
planvorming voor de openbare ruimte i.r.t. de Nike campus, waaronder overpad naar station Hilversum Sportpark, openbaarheid van sportvoorzieningen, uitwerking van gebruik van het sporttrack voor jeugd wielersport, kosten, etcetera.
- f *Integrale uitwerking ontwerp openbare ruimte, incl. faseringsplan voor uitvoering.* Om de visie op de openbare ruimte te realiseren, is het nodig om inrichtingsplannen te ontwerpen, gevolgd door investeringsramingen. Hierbij is samenwerking nodig met private eigenaren en gebruikers over de raakvlakken tussen hun terreinen en de openbare ruimte. Wij toetsen deze ramingen aan het investeringsbudget dat u hiervoor in uw meerjarenbegroting beschikbaar hebt gesteld en informeren u over de uitvoering.

Er is bovendien uitwerking nodig om te komen tot beheer van sportvoorzieningen in de openbare ruimte, openbaar groen en waterberging. We gaan verkennen of en hoe private eigenaren willen meewerken aan meer gezamenlijkheid in het inrichten en onderhouden van de terreinen met groen, paden en sportfaciliteiten.

- g *Uitwerking energietransitie richting energiepositief*, incl. De Nota van Uitgangspunten zet de ambitie neer van een energiepositief Arenapark. Bij de totstandkoming van het Masterplan zijn de denkrichtingen hiervoor verkend en verwerkt, met als wensbeeld uitfasering biomassacentrale en collectieve warmte/stroomlevering uit duurzame bronnen. Dit vraagt om een vervolgproces vanuit het programma Energietransitie, waarin de gemeente toekomstscenario's uitwerkt met energieaanbieders waaronder BeGreen, Hilverzon, H.E.T., het Vastgoed Owners Collectief Arenapark, Gebruikerscollectief Arenapark en de Regio Gooi en Vechtstreek. Dit proces heeft samenhang met de uitwerking van de ontwikkeling van Nike en GA Capital, de ontwikkeling van het gemeentelijke terrein en ontwikkeling en beheer van de gemeentelijke Dudok Arena Sporthal.
- h *Aanpak/strategie voor een collectief gebruik/beheer van bestaande parkeervoorzieningen* rond kantoorgebouwen, zodat deze optimaal worden benut en de parkeerdruk op de openbare voorzieningen en de omliggende wijken afneemt.
- i *Onderzoek naar een ontwikkelingsaanpak aan de oostzijde van Nike* (ringgebouw oost en ertegenover), die kan leiden tot het vervangen van het huidige halfronde parkeergebouw door een ondergrondse voorziening.
- j *Het ontwikkelen van gebiedsmanagement*: Er is een grote potentie voor het versterken van gebiedsmanagement door het Vastgoed Owners Collectief Arenapark en het Gebruikerscollectief Arenapark, in samenwerking met de gemeente. De potentie ligt in de vergroting van mobiliteitsmanagement (overleg met NS over optimaliseren dienstregeling, spits mijden e.d., deelfietsen, deelauto's, parkeermanagement, bewegwijzering), gebruik en beheer van sportfaciliteiten (indoor/outdoor), synergie tussen werken en leren, gemeenschappelijke evenementen, branding van het profiel van Arenapark, het versterken van de samenwerking met de bedrijven op Laapersveld, het vormgeven van de energietransitie, het opzetten van gemeenschappelijke beveiliging en groenbeheer van de private terreinen, rookvrij beleid en andere initiatieven voor schoon-heel-veilig en samenwerking met de gemeente (o.a. handhaving, buurtcoördinatie).
- k *Definiëren ontwikkelopgave rond 'noord-oost' plein*, inclusief nieuwe gebouwen, horecavoorzieningen, sportvoorzieningen (bijv. skatepark/padel), veilige kruising auto-, logistiek en voetgangersverkeer.
- l *Kaders voor evenementen*: Het opstellen van een locatieprofiel en/of het verduidelijken van het bestemmingsplan voor evenementen op Arenapark, is één van de te nemen vervolgstappen. Bij de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte wordt rekening gehouden met eventueel benodigde voorzieningen, zoals stroom- en watertappunten.
- m *Financiële uitwerking van het masterplan*. Het masterplan vormt de visie, nader te onderzoeken zijn de kosten, mogelijke opbrengsten en private bijdragen. Daarbij ook de kosten/baten afweging voor gemeentelijke investeringen en de fasering/budgettering hiervan.
- n *Uitwerking multifunctionele indoor (atletiek)hal*. Haalbaarheidsstudie en ontwikkelen van business case. Daarna eventueel verdere uitwerking naar ontwerp en realisatie.

Argumenten

- 1.1 Dit Masterplan is onze integrale afweging van alle doelstellingen, wensen en mogelijkheden, rekening houdend met grond- en ontwikkelposities, draagvlak van belanghebbenden en onzekerheden in de toekomst.
- 1.2 Het is voor de Hilversumse economie en leefbaarheid van belang om bestaande en nieuwe bedrijven met een toegevoegde waarde te binden en balans te houden tussen wonen en

werken. Diverse onderzoeken, waaronder MIRT Oostkant Amsterdam, laten zien dat –zonder een gerichtere- en steviger inzet op verbetering van het vestigingsklimaat- de regio 1000 arbeidsplaatsen per jaar blijft verliezen. Er is in Hilversum en de omliggende regio behoefte aan kwalitatief goede kantoren met metrages van 300-800m² en flexconcepten voor ZZP'ers. Het Arenapark is de enige substantiële kantoorlocatie in de regio waar ontwikkeling van nieuwe kantoorruimte mogelijk is.

Met dit Masterplan is en blijft het Arenapark hét kantorenpark in de Regio. Dit Masterplan zet in op een groei in werkgelegenheid van 4000 arbeidsplaatsen, met ondersteunende voorzieningen, een aantrekkelijke campus uitstraling en meer synergie met het kantorenpark Laapersveld.

In de uitwerking van de programmering willen we uitgaan van een verhouding van 85/15: minimaal 85% van het totale bouwvolume voor de primaire functie kantoren en maximaal 15% voor andere functies die ondersteunend zijn aan de werklocatie en sociale veiligheid, waaronder het hotel, winkeltjes, woningen en de eventuele indoor atletiekhal. Bij 87.000 m² bouwvolume gaat het om respectievelijk 74.000 m² kantoren (equivalent aan 3.700 arbeidsplaatsen) en 13.000 m² overige functies (die deels ook werkgelegenheid bieden). Hierin is ruimte voor tussen de 10 en 100 appartementen voor 1- en 2 persoons huishoudens. Aanvullend onderzoeken we optimalisaties in bouwlagen en bouwvlakken. Hiermee menen wij de economische doelstellingen en een goede functiemix te kunnen bereiken.

- 1.3 Dit Masterplan heeft veel draagvlak bij Nike en GA Capital, het Vastgoed Owners Collectief Arenapark en het Gebruikerscollectief Arenapark. Het Bewonerscomité Soestdijkerstraatweg, de bewoners en bedrijven uit de omliggende wijken en het Goois Natuurreservaat zijn op onderdelen positief en op onderdelen kritisch (o.a. bouwhoogte, verkeersoverlast, parkeeroverlast). Wij menen dat we alle belangen goed hebben gehoord en afgewogen en dat de nadere uitwerking kansen biedt om op een deel van de zorgen in te spelen.
- 1.4 Dit Masterplan is onderbouwd met onderzoeken over verkeer en parkeren, sportbehoefte en sportonderzoek, natuur en klimaatadaptatie. Deze onderzoeken zijn uitgevoerd door gerenommeerde adviesbureaus en met betrokkenheid van de gemeentelijke adviseurs en de belanghebbenden in het gebied. De onderzoeksrapporten zijn in de bijlagen 4 t/m 8 bijgevoegd.
- 1.5 Uit de onderzoeken van ProRail en in bestuurlijk overleg met ProRail en NS blijkt dat verplaatsing van station Sportpark een technisch haalbare optie is. In het Masterplan passen wij deze optie nu in. Het Masterplan is echter ook robuust voor de situatie dat het station op de huidige plek blijft. ProRail en NS steunen deze aanpak van beide opties mogelijk maken en samen werken aan vervolgonderzoek naar vervoerswaarde, sociale veiligheid, conditionering, kosten, etcetera. De rapporten vindt u in de bijlage 9.
- 1.6 Dit Masterplan heeft een positief advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Zie bijlage 10.
- 2.1 U als raad zit ook in het vervolgtraject aan het stuur. U beslist over aanpassingen in het bestemmingsplan, waaronder de definitieve kaders voor programma, bouwvlakken en bouwhoogte en toegankelijkheid van de Nike Store. U beslist over de financiële kaders, wijziging van het parkeerregime, vervolgstappen voor station Sportpark, enzovoort.
- 2.2 De Gooise Atletiekclub heeft haar wens om ruimtelijk rekening te houden met een atletiekhal onderbouwd. De hal biedt niet alleen potentie voor de Gooise Atletiekclub maar ook voor diverse andere gebruikers. De wens voor vervolgonderzoek in samenwerking met de gemeente staat toelicht in bijlage 3.

Kanttekeningen

- 1.a. Dit masterplan is een visie op hoofdlijnen. Bij de uitwerking van de visie in het vervolgproces dienen verdere keuzes te worden gemaakt ten aanzien van o.a. de programmering. De raad wordt hierbij betrokken, o.a. bij wijziging van het bestemmingsplan,

zodat u grip houdt op de zaak. De organisatie en planning van de vervolgsproen vereist nadere uitwerking. Wij menen dat vaststelling van het Masterplan hiervoor een goede onderlegger vormt en dat wij met deze vaststelling de vaart in het proces houden. Wij kunnen dan bijvoorbeeld al verder met inrichtingsplannen voor de openbare ruimte. U kunt echter ook overwegen om bepaalde vragen eerst beantwoord te willen zien en pas daarna het Masterplan vast te stellen.

Financiën, middelen & capaciteit

Het project Masterplan Arenapark omvat ook de vervolgonderzoeken naar verplaatsing van station Sportpark, uitwerking van Masterplan naar publieke investeringsplannen en bestemmingsplanwijziging. Hiervoor is plangeld en capaciteit beschikbaar in de gemeentelijke organisatie.

Voor de uitvoering van de publieke investeringen is in uw meerjarenbegroting een investeringskrediet van €4,5 mln beschikbaar (Programma wonen en leven; taakveld 2.1 arenapark, jaar 2021).

Uitvoering

Het vastgestelde Masterplan Arenapark publiceren wij op de website www.hilversum.nl/arenapark. Daarna werken wij de vervolgaanpak uit, in overleg met alle belanghebbenden, en zullen wij u daarover informeren.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlage(n)

1. Masterplan Arenapark 2019
2. Wethoudersbrief inzake proces Arenapark
3. Visiedocument atletiekhal van de Gooise Atletiekclub
4. Onderzoeksrapport eindrapportage sportonderzoek masterplan Arenapark
5. Onderzoeksrapport 'Deelonderzoek verkeersstructuur'
6. Onderzoeksrapport 'Deelonderzoek parkeren en transferium'
7. Onderzoeksrapport Masterplan bijdrage Ecologie
8. Onderzoeksrapport Klimaatadaptie
9. Plan van aanpak verbeterde ontsluiting Station Hilversum Sportpark
- 9.a. Werkpakket 1 en 2 Proces en conclusie verplaatsen perrons Hilversum Sportpark
- 9.b. Werkpakket 1 en 2 Afwegingtabel varianten Hilversum Sportpark
- 9.c. Werkpakket 3 ProRail verslag
- 9.d. Rapportage Landelijk Verbeterprogramma Overwegen: Soestdijkerstraatweg
10. Advies 19B ARK Arenapark