

Aan leden van de Gemeenteraad en commissieleden
cc. college van B&W
cc. pers

BEZOEKADRES:
RAADHUIS
DUDOKPARK 1
TELEFOONNUMMER 14035
WWW.HILVERSUM.NL

DATUM 30 april 2019
ONS KENMERK 537908
BEHANDELD DOOR Marieke Koopmans
TELEFOON (035) 629 2258
BIJLAGEN 1
BETREFT Vervolgproces Masterplan Arenapark

Geachte dames en heren,

In vervolg op de Beeldvormende Sessie over Masterplan Arenapark op 18 april 2019, informeer ik u over het vervolgproces.

In de Beeldvormende sessie zijn de contouren van het Masterplan gepresenteerd. Deze contouren zijn gebaseerd op drie sporen:

- De Nota van Uitgangspunten en de gesprekken hierover met u;
- De onderzoeken naar verkeer en parkeren, sportbehoefte en sportvoorzieningen en natuur en klimaatadaptatie, uitgevoerd door het consortium PosadMaxwan cs;
- Participatie van alle belanghebbenden.

Op sommige onderdelen doen zich keuzes voor. Op sommige onderdelen sorteert het College voor op een richting die logisch volgt uit de onderzoeken en de participatie. Op andere onderdelen tekent zich een politieke keuze af. Dit geldt met name voor de afweging rondom bouwhoogte, bouwvolume en de programmatische toedeling (kantoren, wonen, horeca, sport). Omdat de sessie veel informatie bevatte en niet de tijd bood om alle slides en vragen te behandelen, bieden wij u graag gelegenheid hier dieper op in te gaan:

1. *Informatie over onderzoeken en contouren Masterplan:* op de website www.hilversum.nl/arenapark vindt u de volledige presentatie Contouren Masterplan en alle rapportages van de onderzoekfase, waarop de Beeldvormende Sessie was gebaseerd. In de bijlage bij deze wethoudersbrief voeg ik het verslag van de Beeldvormende Sessie. Ook dit staat op de website. In sommige gevallen kwam de beantwoording in de BVS door de beperkte tijd in de knel en is in het verslag alsnog een uitgebreider antwoord opgenomen.
2. *8 mei: vragen stellen:* In de commissie van 8 mei 2019 kunt u desgewenst vragen stellen of suggesties meegeven naar aanleiding van de presentatie in de Beeldvormende Sessie.
3. *13 mei of 20 mei: locatiebezoek en gesprek:* Vervolgens nodigen wij u uit voor een tweede locatiebezoek Arenapark. Daar kunnen wij met u in gesprek gaan over de dilemma's en de standpunten van de betrokken stakeholders, ter voorbereiding op uw besluit over het Masterplan. Ook laten we u graag zien welke quick wins al zijn gerealiseerd! Reserveert u hiervoor alvast maandag 13 mei of 20 mei van 17.30-19.30 uur. In overleg met de griffie zullen wij met een definitieve uitnodiging komen.

4. 27 mei: *agendacommissie*: Op 27 mei 2019 vergadert uw agendacommissie over de agendering van het Masterplan Arenapark. Wij hopen op de volgende planning:
5. 5 juni: *commissievergadering*: mogelijkheid tot advisering over het Masterplan aan de raad.
6. 26 juni: *raadsvergadering*: mogelijkheid tot vaststelling van het Masterplan.

De reden dat wij dit ambitieuze tijdpad willen volgen, is dat Nike vaart wil maken met haar ontwikkeling en wij een groot draagvlak in het gebied ervaren voor de huidige plannen. Als uw agendacommissie besluit dat deze planning niet mogelijk is, dan biedt uw vergaderschema de volgende alternatieven:

- 28 augustus commissie; 18 september raadsvergadering;
- 25 september commissie; 16 oktober raadsvergadering.

Hoogachtend,

A.J. Wolthers
Wethouder project Arenapark

Bijlage: Verslag Beeldvormende Sessie Contouren Masterplan Arenapark

18 april 2019, Marieke Koopmans

De presentatie die is gegeven vindt u op www.hilversum.nl/arenapark. Op deze website vindt u ook de vastgestelde Nota van Uitgangspunten Arenapark en de rapportages van de onderzoeken die de bouwstenen vormen voor het Masterplan.

In de presentatie is toegelicht dat enkele onderdelen die wel zijn opgenomen in de Nota van Uitgangspunten of die zijn ingebracht in de participatie, geen deel zullen uitmaken van het Masterplan zoals het College dit nu voorbereidt. De onderbouwing hiervoor is te vinden in de onderzoekrapportages. Het betreft de punten die op pagina 14 van de presentatie staan:

Voorstel: dit maakt geen deel uit van het Masterplan

- Internationale school
- Zwembad Lieberg
- Verplaatsing tennisvelden HLTC
- Verbreding atletiekbaan van 6- naar 8-lanen
- Brug tussen Colosseum en Laapersheide (wens Nike)
- Openstellen aansluiting Soestdijkerstraatweg voor autoverkeer
- Uitbreiding parkeerplaatsen voor huidige functies
- Transferium voor centrumbezoekers

Ook is toegelicht welke politieke hoofdkeuzes zich voordoen (zie o.a. pagina 18 presentatie)

Discussie

- Toelaten van hoogte van 30m ?
- Toestaan wonen naast werken ? (Structuurvisie 2030 vs. levendigheid)
- 87.000 m2 alleen werken of ook ander programma (hotel, horeca, sport) ?

Vragen en antwoorden

Hieronder zijn de gestelde vragen in de BVS opgenomen, met onze beantwoording. De volgorde is geclusterd naar thema.

VRAGEN OVER BOUWVOLUMES EN WERKGELEGENHEID

Hoe hard is het bouwvolume van 87.000 m²?

Dit is het volume kantoorfunctie dat de gemeente *mag* toevoegen conform regionale afspraken. Of wij dit nu nog steeds nastreven bij een volgende herziening van het bestemmingsplan, is een politieke keuze. Of en in welk tempo dit streven daadwerkelijk gerealiseerd wordt, is afhankelijk van Nike en GA Capital, die het grootste deel van de te ontwikkelen gronden in bezit hebben.

Het Arenapark is hét kantorenpark van de regio Gooi en Vechtstreek. Het is de enige locatie in de regio waar nog nieuwbouw van grote kantoren mogelijk is. Het versterken van de functie 'werken' is op deze locatie kansrijk en noodzakelijk om Hilversum ook in de toekomst een stad voor wonen én werken te laten zijn. Het ambtelijk advies vanuit het beleidsveld economie is dat de gemeente inzet op aanzienlijke groei van werkgelegenheid op deze locatie.

De cijfers op slide 19 tellen niet goed op.

Inderdaad, dit zullen we in een volgende versie corrigeren.

Klopt het dat de toevoeging van wonen binnen de 87.000 m² moet plaatsvinden en dus afgaat van het volume voor kantoren?

Ja, tenzij er hoger dan 30 meter wordt gebouwd.

Kan je de grond in, om binnen een gegeven hoogte toch meer ontwikkelvolume te realiseren?

In principe wel, maar nabij het spoor is de grond in vaak lastig en duur. Het is te onderzoeken.

Houdt u met de hoogte van de gebouwen rekening met de zichtbaarheid vanuit het natuurgebied dat grenst aan het Arenapark?

Ja, dit nemen we mee in de overweging.

Hoeveel medewerkers gaan er uiteindelijk op het Arenapark werken; en past dat dan?

Huidig aantal medewerkers op Arenapark:

De schattingen over het huidige aantal medewerkers op het Arenapark lopen uiteen van 4.500 werknemers (bron: Lisa 2018) tot 7.500 werknemers (schatting o.b.v. mondelinge informatie in 2019 van bedrijven bij participatie Masterplan). Verschillen zitten o.a. in 'wat tel je mee', zoals FTE of aantal, medewerkers die wel onderdeel van het bedrijf uitmaken maar niet dagelijks in het Arenapark aanwezig zijn, dienstverleners en partners die geen onderdeel van het bedrijf uitmaken maar wel dagelijks in het Arenapark werken, etc.

Groeipotentie:

In de presentatie is gesteld dat de maximale uitbreiding die in het Masterplan mogelijk is (87.000 m²) tot een groei van circa 5.000 werknemers zou kunnen leiden. Het werkelijke zal afhangen van het aantal m²/medewerker, de invulling van functies in het potentiële bouwvolume (wonen, hotel, detailhandel, kantoor, sport) en de mate waarin de potentie ook daadwerkelijk gebouwd gaat worden. Het ambtelijke advies vanuit het beleidsveld economie is om te streven naar een groei van tenminste 3.000 medewerkers in de periode 2018-2025 (dat wil zeggen, in 2025 totaal 7.500 medewerkers o.b.v. Lisa register).

Eindbeeld:

Op basis van het *huidige* bestemmingsplan en een gemiddeld bruto vloeroppervlak van 20 m² per werknemer, heeft het Arenapark een theoretische potentie van 9000 werknemers. Het te bouwen volume in het eindbeeld van het Masterplan dat wij nu maken wordt hieraan gelijk, of minder. De schattingen over het aantal werknemers in eindbeeld o.b.v. het huidige Masterplan lopen uiteen, door alle onzekerheden die hierboven genoemd zijn.

Hoe denken de stakeholders in het gebied over wonen?

Nike staat hier positief tegenover, bijvoorbeeld woningen voor expats.

Ook het MBO college ziet graag nog meer een campus ontstaan en heeft interesse voor studentenwoningen. De leerlingen van het MBO college komen uit het hele land.

Ook andere stakeholders zien de meerwaarde van wonen voor de sociale veiligheid in het gebied.

Wat zou de beste plek zijn voor de woonfunctie?

Bij het station, op het gemeentelijk terrein bij de Sporthal.

STATION, VERKEER EN PARKEREN

Parkeren: krijgen de bewoners in de omliggende wijken een parkeervergunning?

Voor het Arenapark lijkt betaald parkeren de beste oplossing. De praktijk is dat betaald parkeren een olievlekwerking heeft. Als de parkeerdruk in de omliggende wijken toeneemt en de bewoners dit wensen te reguleren, dan kan de gemeente op verzoek vergunningparkeren in hun wijk invoeren.

Waarom stopt de bus in het Masterplan niet sowieso bij het nieuwe station Sportpark?

De vervoerder kiest zelf zijn route. Het is wel mogelijk dat hij een route kiest langs het station, maar dit ligt niet persé voor de hand. Het zou namelijk een omweg zijn over Arenapark en wij verwachten niet veel overstappers tussen bus en trein op Sportpark, mede vanwege de komst van de HOV.

Is de passarelle over het spoor een quick win?

Nee. Wel is het denkbaar om de passarelle al te realiseren ongeacht een besluit over verplaatsing van het station. Deze heeft dan de functie om Arenapark en Laapersveld te verbinden en de loopstromen vanaf de huidige perrons te geleiden.

Is de fasering zoals voorgesteld handig als je nog niet weet of het station wordt verplaatst?

Nike hanteert haar eigen fasering. Daarin komt eerst het hotel en daarna het westring gebouw. Het raakvlak met de mogelijke verplaatsing van het station moet daarin goed worden afgestemd.

Met alle andere te ontwikkelen percelen heeft Nike geen haast.

Gezien de wens van Nike om snel met het hotel aan de slag te gaan, ligt het voor de hand dat de gemeente zelf ook begint met de ontwikkeling van de volumes nabij het hotel, omdat die een onderling raakvlak hebben. Ook vergroten we hiermee de kans dat het station daadwerkelijk verplaatst wordt.

Waarom niet een transferium voor centrumbezoekers?

De kansrijkheid van een transferium is onderzocht. Uit de onderzoeken blijkt dat het centrum zodanig goed bereikbaar is voor auto's en dat er zoveel ruimte is in de parkeergarages in het centrum, dat er geen markt is voor een transferium op Arenapark. Wel is er behoefte aan een P&R voor mensen die met de auto uit de omgeving komen en op station Sportpark op de trein stappen. Het voorstel is om daarvoor een voorziening te realiseren. De onderbouwing kunt u nalezen in het onderzoeksrapport.

Overigens is het wel mogelijk dat centrumbezoekers de P&R alsnog als een soort transferium gebruiken, door hun auto in de P&R garage te parkeren en met een OV fiets naar het centrum verder gaan, of per trein naar station Hilversum.

Is er ook onderzoek gedaan naar stadsdistributie?

Nee, dit maakte geen deel uit van de Nota van Uitgangspunten. We kunnen er wel iets over zeggen. Het idee zou zijn dat grote vrachtwagens parkeren op Arenapark en daar hun lading overzetten op kleinere, elektrische busjes o.i.d. die dan het centrum in gaan. Het Arenapark lijkt hiervoor geen logische plek. Stadsdistributie draagt niet bij aan de primaire functies van het Arenapark en doet een beslag op de toch al schaarse ruimte.

Waarom geen voetgangersbrug van Colosseum naar het GNR gebied?

Het idee van Nike was om de bestaande brug die voor hun kantoor langs loopt, te verplaatsen. De brug zou dan echter ver het natuurgebied insteken en dit onwenselijk voor de flora en fauna.