

GEMEENTE HILVERSUM
POSTBUS 9900
1201 GM HILVERSUM

BEZOEKADRES:
RAADHUIS
DUDOKPARK 1
TELEFOONNUMMER: 14 035
WWW.HILVERSUM.NL

Aan de gemeenteraad
cc college van B en W
cc pers

DATUM 13 april 2022
ZAAKNUMMER 1115736
BEHANDELD DOOR I. Tibosch
TELEFOON (035) 629 2326
UW KENMERK
BIJLAGEN 1
BETREFT Arenapark, afhandeling toezegging T22-002

Geachte raads- en commissieleden,

Inleiding

Tijdens de behandeling van het [Commissievoorstel Scenariostudie Arenapark](#) in de raadscommissie op 12 januari 2022 is door de portefeuillehouder toegezegd (T22-002) nadere informatie te verstrekken over de volgende onderwerpen:

1. Financiële business case scenariostudie.
2. Het 4^e scenario.
3. Plankosten voor het project Arenapark sinds 2018.
4. De rol van het HOV op het Arenapark.

In de voorliggende brief wordt puntsgewijs op deze onderwerpen ingegaan. Opgemerkt dient te worden dat het college op 1 maart j.l. het [Voorkeursscenario Arenapark](#) heeft vastgesteld. Op basis van het voorkeursscenario wordt nu het stedenbouwkundig plan (inclusief een uitgewerkte business case) opgesteld. Vragen hierover kunnen aan bod komen tijdens behandeling van het stedenbouwkundig plan in de raad. De planning is erop gericht u tijdens een beeldvormende sessie (naar verwachting in juni) nader te informeren.

1. Financiële business case scenariostudie

In de Scenariostudie Arenapark is een eerste ruwe inschatting van de business case opgenomen. Het financieel-economisch afwegingskader (bijlage 1 bij deze brief) geeft meer achtergrondinformatie over de financiële onderbouwing van de verschillende scenario's. Het overzicht geeft een grove inschatting van de integrale gebieds-businesscase op het niveau van de scenariostudie. Hierbij is rekening gehouden met de opbrengstpotentie van het gebied, de investeringen die gedaan moeten worden en de inbrengwaarde zoals de huidige grondposities nu vertegenwoordigen. De kosten voor de gebiedsontwikkeling liggen in alle scenario's hoger dan de opbrengsten; de businesscase van alle drie scenario's is negatief. Dit is bij gebiedsontwikkelingen niet ongevoel. De bedragen kennen een onzekerheidsmarge van +/- 30%, omdat in deze fase van de planontwikkeling nog veel onderdelen lastig

te ramen zijn. De cijfers zijn gedurende de verdere planuitwerking nog aan verandering onderhevig. N.B. Tijdens de commissiebehandeling is gerectificeerd dat in het begeleidende commissievoorstel per abuis een foutief saldo vermeld stond bij scenario 2.

Het financieel-economisch afwegingskader maakte het mogelijk om de financiële onderbouwingen van de verschillende scenario's onderling met elkaar te vergelijken. Op hoofdlijnen liggen de kosten van de verschillende scenario's zeer dicht bij elkaar. Het grote verschil in saldi tussen de scenario's ligt vooral aan de opbrengsten. Deze opbrengsten liggen hoger bij de scenario's waar er meer (nieuwbouw)-programma wordt gerealiseerd. Van belang is hierbij te vermelden dat in de scenariostudie – net als in het masterplan – nog géén rekening is gehouden met bijdragen van derden (o.a. subsidies) voor de grote infrastructurele werken.

Het voorkeursscenario wordt nu uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan (inclusief business case). Een onderdeel van de uitwerking is het 'wettelijk kostenverhaal' van de publieke investeringen. Daarvoor zal o.a. bepaald moeten worden in welke mate de grote publieke investeringen (zoals een te verplaatsen station), toerekenbaar zijn aan de vastgoedontwikkelingen in het gebied en dus aan de betrokken grondeigenaren / ontwikkelaars.

2. Het 4e scenario

In de eerste fase van de scenariostudie zijn door VenhoevenCS vier verschillende scenario's opgesteld. Eén van deze scenario's (zie bijlage 2) is afgefallen, mede door de ontvangen input vanuit de dialoogtafels. Het scenario voldeed niet aan de voorwaarden zoals die door de raad zijn gesteld bij de vaststelling van het masterplan. Er was op de nieuwbouwkavels namelijk 15.000 m2 minder ruimte voor werken dan in het masterplan, terwijl de raad bij motie juist vroeg om onderzoek naar meer ruimte voor werken. In dit scenario werd dit opgevangen door het 'optoppen' van bestaande kantoorpanden, waarbij grote twijfel bestond of dat een reële gedachte is. Daarnaast had het scenario de meest negatieve business case. Hierdoor is besloten dit scenario niet verder uit te werken en niet voor te leggen aan de raadscommissie en de stad (participatie).

3. Plankosten voor het project Arenapark

Vanaf 2018 heeft de raad de volgende budgetten verstrekt voor het project Arenapark:

Jaar	Bedrag
2018	€ 555.000
2019	€ 240.000
2020	€ 250.000
2021	€ 199.000
2022	€ 390.000
Totaal	€ 1.634.000

Hiervan is in de periode 2018 tot heden in totaal iets meer dan € 1 miljoen aan plankosten besteed. Hiervoor zijn o.a. de volgende 'planproducten' opgeleverd: [de nota van uitgangspunten](#) (vastgesteld door de raad op 16 april 2019), [het masterplan](#) (behandeld in de raadscommissie op 5 juni 2019), [het \(nieuwe\) masterplan](#) (vastgesteld door de raad op 1 juli 2020) en [de scenariostudie](#) (behandeld in de raadscommissie op 12 januari 2022). Voor het opstellen van deze planproducten zijn adviesbureaus ingehuurd, zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd ter ondersteuning van deze complexe gebiedsontwikkeling en zijn kosten gemaakt voor communicatie met de omgeving/stad. Het resterende budget uit 2021 bedraagt € 219.000; daarvoor wordt een overhevelingsvoorstel voorbereid. Bij de kadernota 2021 is voor de opstelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan € 390.000 opgenomen in de programmabegroting.

4. De rol van het Hoogwaardig Openbaar Vervoer op het Arenapark

Na afronding van het project HOV in 't Gooi gaan vanaf half december 2022 de buslijnen in Hilversum veranderen. Dan gaan de HOV-bussen over de nieuwe HOV-busbaan rijden tussen station Hilversum en Huizen. Vanaf dat moment gaat lijn 100 tussen Huizen en Arenapark/Hilversum Sportpark (nu nog station Hilversum) rijden. Lijn 100 gaat bij Tergooi de HOV-busbaan op/af. Het gaat hier wel om “normale” lijnbussen. Lijn 100 rijdt dan in de ochtend (4x per uur) en de brede avondspits (2x per uur). In de daluren rijdt lijn 100 niet.

Middels deze brief beschouwen wij toezegging T22-002 als afgehandeld.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

1. Het 4^e scenario

SCENARIO 1

GROENE LEEFBARE CAMPUS



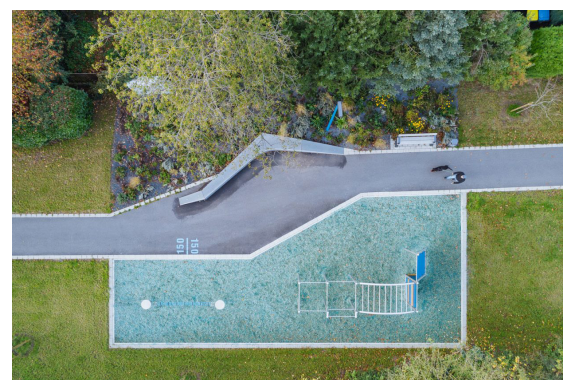
Hilversum is omringd door prachtige natuurgebieden met unieke flora en fauna. Deze kwaliteiten vormt de drager voor het Arenapark als groene en lommerrijke campus.

Bestaand groen wordt zoveel mogelijk behouden complexe stapelingen worden vermeden. Compacte gebouwen staan in het groen en de openbare ruimte vormt een broedplaats voor de natuur en recreatiegebied voor de mens.

Gemotoriseerd verkeer en snelle fietsers worden met korte inprikkers aan de randen gehouden waardoor er maximale ruimte voor de voetganger ontstaat.

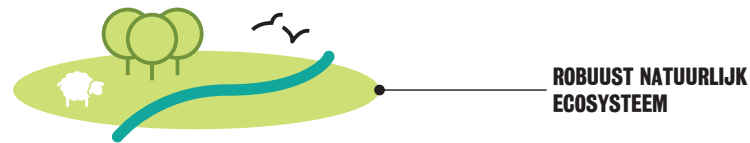
De duidelijke relatie met de natuur manifesteert zich ook in de natuurlijke bouwmaterialen, waarmaken van circulaire systemen.

Vanuit de trein zie je als je Hilversum binnenrijdt: volop groen waartussen sport, wonen en werken zichtbaar is, aan beide zijden van het spoor.



SCENARIO 1

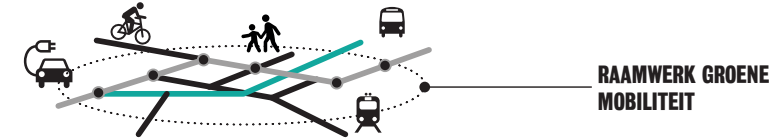
GROENE LEEFBARE CAMPUS



- Openbaar raamwerk masterplan intact
- Behoud/benut bestaand groen zoveel mogelijk
- Groenoppervlak op kavels maximaliseren
- Groen doorgetrokken vanuit zuiden, ook aan Laapersveld-zijde, verder verbon-
denheid met omliggende gebieden zoeken via groenstructuren.
- Groenverbinding heide over spoorviaduct
- Stationsplein vergroenen en deels bebouwen om bestaand groen te benutten
- Ruim baan voor klimaatadaptatie en biodiversiteit
- Veel ruimte voor sport en recreatie in groene openbare ruimte
- Laapersveld; groene strip verbindt Laaperspark met heide
- 'Nike boulevard' loopt door, manifesteert zich als groene boulevard
- Lage dichtheden voor wonen en werken, verspreid door het landschap in
organisch plan, met compacte footprint en afwisselende speelse vormen. Wel
structuur houden in groen met verschillende mate van groene ruimten en
variërende mate van openbaarheid.



- Zwembad en sporthal op kavel C
- B-Freestyle als focuspunt vanuit station
- Geen complexe stapelingen
- Maximale hoogte cf bestemmingsplan 30m
- Nieuw programma; 45.000m2 werken, waarvan 15.000 als optopping
bestaand vastgoed, tbv leefbaarheid 18.000m2 wonen toegevoegd
- Beeldkwaliteit: natuurlijke materialen, warm, menselijke maat
- Groen geactiveerd met vele sport, spel en recreatiemogelijkheden.
- Gezond, gunstig microklimaat en sport
- Zichtbaarheid/vindbaarheid station door aantrekkelijke groene lopers van
meerdere kanten en traverse over spoor. Levensvatbaar door aansluiting op
doorgaande fietsverbindingen en plaatsing maatschappelijk en commercieel
programma rondom, evenals directe ligging aan onderwijsprogramma
Laapersveld



- Station: passerelle voor voet en fiets
- Geen aanvullende fietsverbindingen over/onder spoor
- Busroute als compacte inprikkers en loop rond DudokArena voor minimaal
wegoppervlak (en maximaal groen)
- Autowegen zijn inprikkers, geen doorgaande routes; binnengebied ontlasten
- Parkeren door inprikkers veelal aan randen plangebied, groen zoveel mogelijk
ongemoeid latend. parkeren in meerlaagse adaptieve constructies en onder
bebouwde footprint (half- of geheel verdiept)
- Infra langs spoor: voet en fiets
- Doorgaande (snel)fietsroutes langs rand campus
- Fietser te gast op Nike catwalk
- Bus volgens masterplan langs oostzijde kavel A/B1, halte aan stationsplein
- Laapersveld; bestaande park ontlasten van fietsverkeer

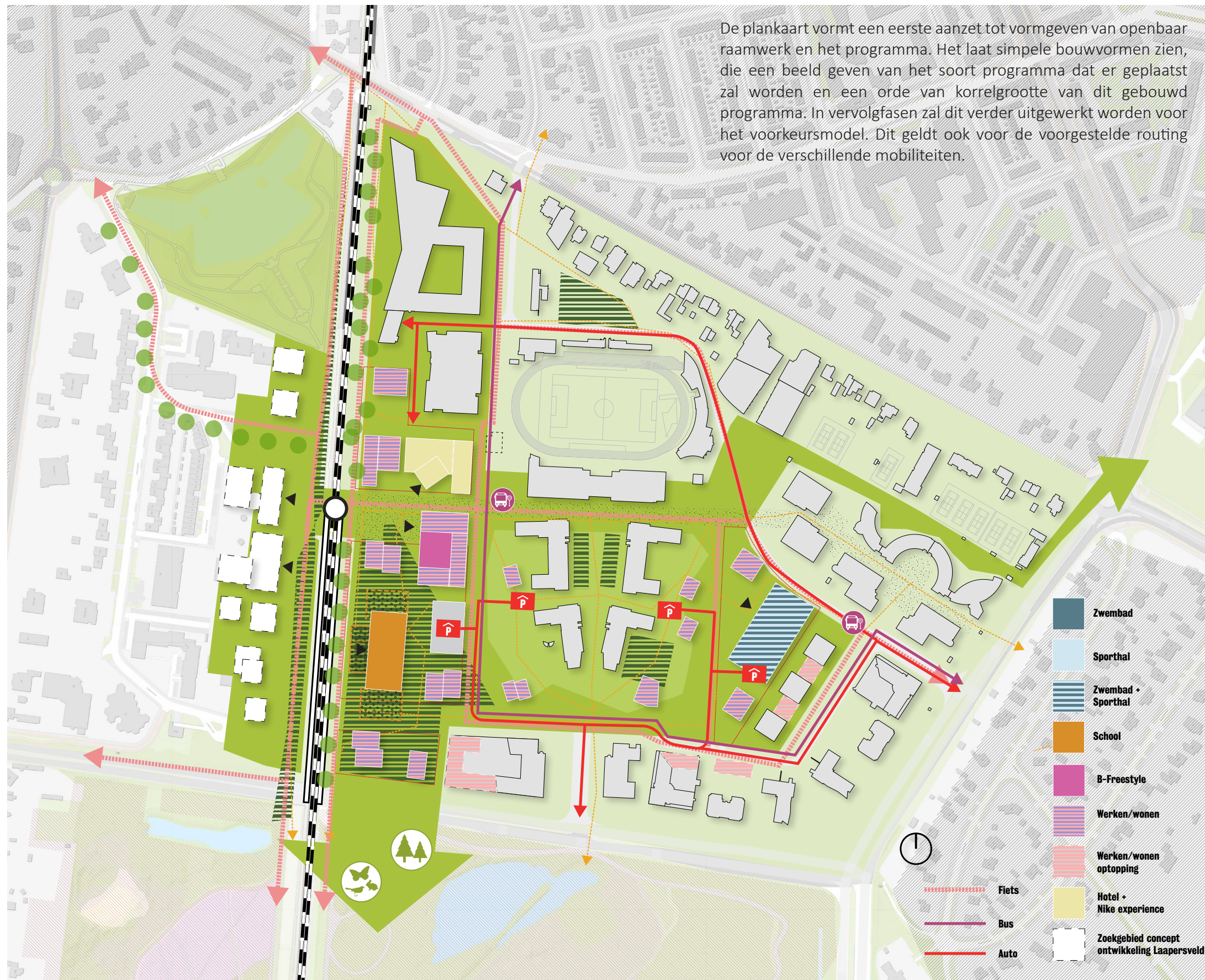
Duurzaam en inclusief

- Leven in groen aangrijpen voor duurzaam/circulair programma: collective
community services, maak/reparatiepunt, connecten met natuur (oa
extensief programma scholen en planeetbewustzijn) groentetuin,
groenbeheer, minimaal belasten riool,
- Dakoppervlak inzetten als PV, waterinfiltratie in groene openbare ruimte

SCENARIO 1 - PLANKAART

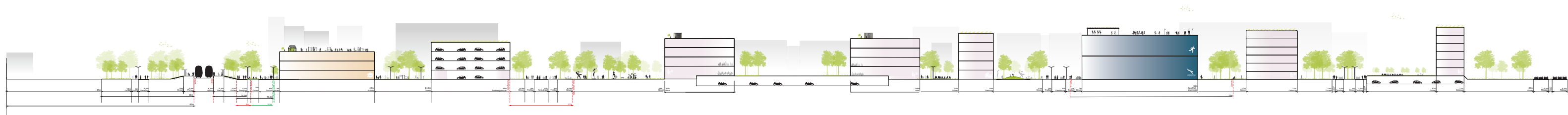
GROENE LEEFBARE CAMPUS

De plankaart vormt een eerste aanzet tot vormgeven van openbaar raamwerk en het programma. Het laat simpele bouwvormen zien, die een beeld geven van het soort programma dat er geplaatst zal worden en een orde van korrelgrootte van dit gebouwd programma. In vervolgfases zal dit verder uitgewerkt worden voor het voorkeursmodel. Dit geldt ook voor de voorgestelde routing voor de verschillende mobiliteiten.



SCENARIO 1 – PROGRAMMA

GROENE LEEFBARE CAMPUS



Totaal toegevoegd programma (excl parkeren): 105.505 m2 BVO

Totaal wonen/werken (A+B+C+Nike en erbuiten)			
Werken + Wonen	47440 m2		
Optopping bestaand vastgoed	15000 m2		
Werken	45187 m2	72%	
Wonen (m2)	17253 m2	28%	
Wonen (aantal app)	198 x		
Kleinschalige voorzieningen	1.000 m2		

Totaal parkeren - norm minimaal: basis van OV knooppuntbeleid en deelmobiliteit*				
	zonder dubbelgebruik		met dubbelgebruik	
Totaal benodigd aantal		1175		1055
Totaal benodigd m2	28	32892	28	29532

Totaal parkeren - norm maximaal: basis van gebiedsspecifieke korting cf Masterplan**				
	zonder dubbelgebruik		met dubbelgebruik	
Totaal benodigd aantal		1608		1383
Totaal benodigd m2	28	45037	28	38735

* cf “Notitie Parkeernormering OV-Knooppunten 29-10-2020 def” : 50% reductie van - kolom “rest” uit parkeernota Hilversum 2017

** cf “004861.20200428.N1.01 notitie verkeersintensiteiten en parkeerplaatsen Masterplan Arenapark”

SCENARIO 1 – KANSEN EN AANDACHTSPUNTEN

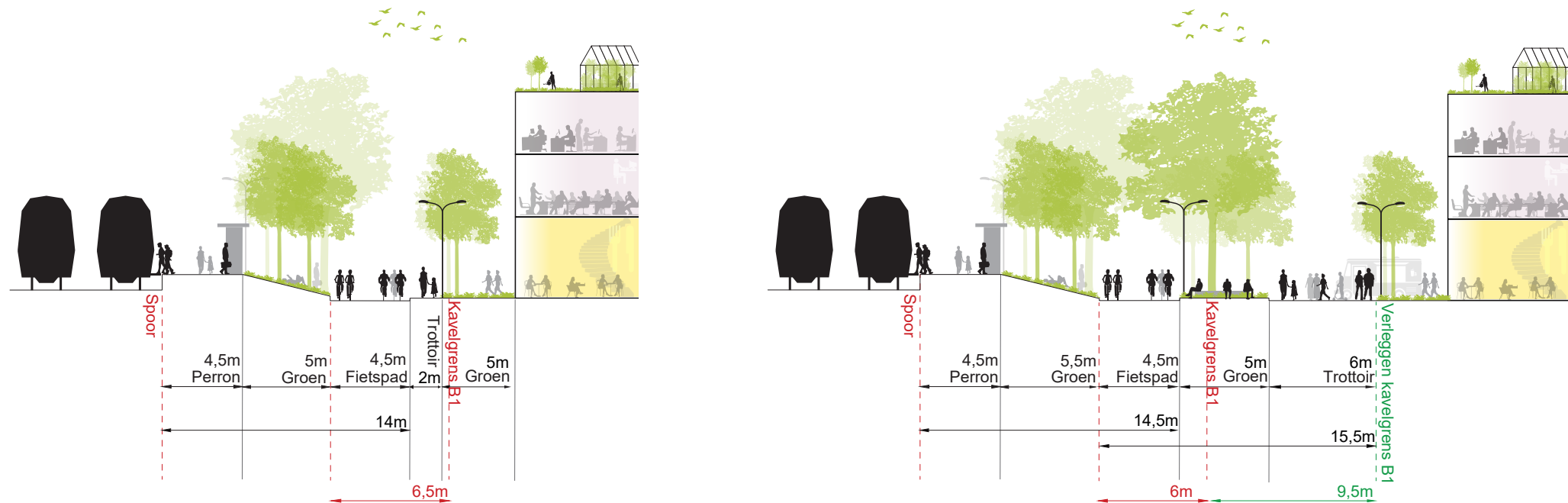
GROENE LEEFBARE CAMPUS

	KANSEN	AANDACHTSPUNTEN
ROBUUST ECOSYSTEEM	• veel groen maaiveld met ruimte voor klimaatadaptatie en biodiversiteit • introductie van nieuw park met voorzieningen voor omliggende buurten; significante groentoevoeging aan de stad • groen als element om verbinding met omgeving te creëren; veel groen en versterkt netwerk v ecocorridors in zuidoost Hilversum • groene poort ervaren bij Hilversum binnenrijden met de trein	• identificeerbare buitenruimten maken is aandachtspunt • investering nodig om groen royaal over Diependaalselaan te trekken
DUURZAAM MOBILITEITSSYSTEEM	• school, hotel en experience centre bereikbaar met auto, ondanks zuid- & oosttoegang • kansen voor P+R-functie voor stad en regio op Arenapark aan rand van Hilversum, vlakbij snelweg • groene halte op Gooicorridor • station Sportpark als buitenpoortstation richting Laapersheide • Station te vinden aan parkcorridors langs spoor (vanaf Soestdijkerstraatweg)	• Bus door hart van campus, kruisend met voetganger op 'Nike-boulevard' • Slechts beperkte zwaartekracht toegevoegd aan deze ontwikkelruimte in het stedelijk weefsel, dat goed bereikbaar is via trein en snelweg
VITALE MIX-USE CAMPUS	• voldoet aan kantoorvraag, voegt wonen toe voor meer 24/7 levendigheid • beloopbare campus in groen weert de auto en verleid tot lopen, • park met faciliteiten nodigt uit tot bewegen • aantrekkelijke sportactiviteiten in groen hebben aantrekkingskracht voor gehele regio	• sportprogramma op kavel C zorgt voor afstand tot onderwijs en station • aantrekkelijke sportactiviteiten in groen met aantrekkingskracht voor gehele regio • beperkte oplossing van de opgave woon- en werkgelegenheid in Hilversum
DUURZAME EN INCLUSIEVE GEBIEDSONTWIKKELING	• leven in het groen aangrijpen voor duurzaam/circulair programma: collective community services, maak/reparatiepunt, connecten met natuur (oa intensief programma scholen en planeetbewustzijn) • Arenapark als living lab en etalage van duurzame wijk met o.a. houtbouw, groentetuin, insectvriendelijk groenbeheer, minimaal belasten riool, materialenbank, etc • zeer duurzaam profiel sluit aan bij Nike's Move to Zero initiatief	• minimale bebouwing en toch een gezonde mix met 45.000m2 werkprogramma behalen, vraagt om optopping bestaand vastgoed; uitdaging om deze stakeholders mee te krijgen.

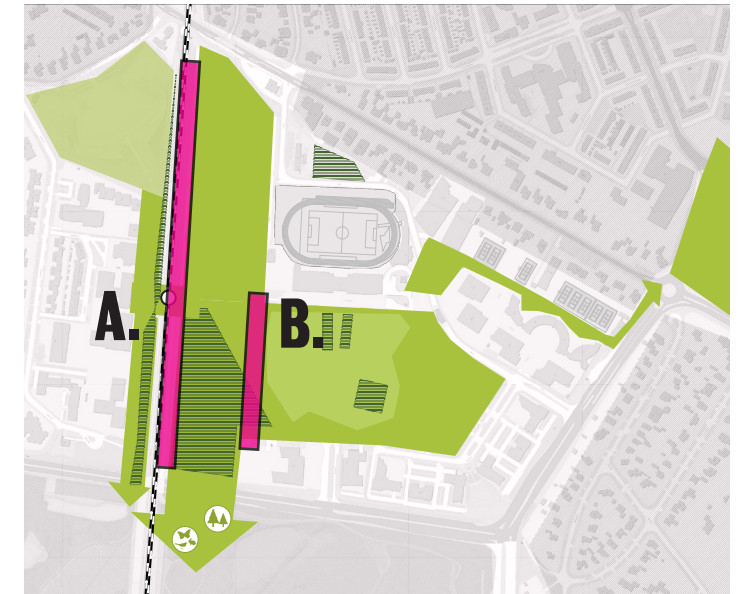
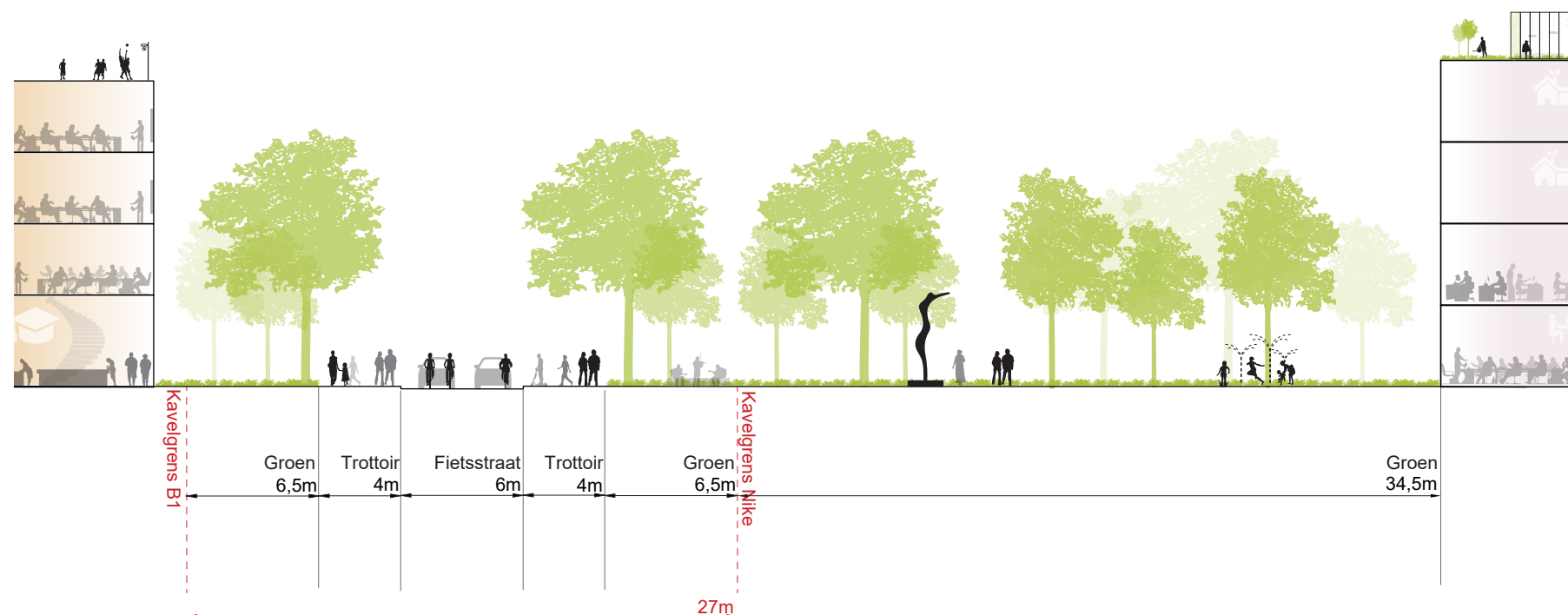
SCENARIO 1 – PROFIELDOORSNEDEN

GROENE LEEFBARE CAMPUS

A.



B.



- Langs spoor (A) plek voor tweerichting-fietspad en compact trottoir
- Profiel A kan mogelijk binnen ruimtelijke re-swerfing masterplan worden gerealiseerd; echter ook ruimere opzet denkbaar
- rooilijn gebouwen teruggelegd van kavelgrens
- groen tussen infrastructuur en gevels
- Profiel B zwemt in het groen