

VOORSTEL

zaaknummer: 1125079
afdelingsnaam: Leefomgeving - Projecten
steller: Joey Verbeek
telefoonnummer: 035 629 2858

onderwerp: Intentieovereenkomst 6 Degrees of Freestyle

Voorstel

1. Met 6 Degrees of Freestyle B.V. bijgevoegde “Intentieovereenkomst” aan te gaan.
2. De raad te informeren middels bijgaande Raadsinformatiebrief.

Samenvatting

De initiatiefnemer 6 Degrees of Freestyle wil op het Arenapark een uniek sport- en woonconcept realiseren. Het sportconcept bestaat uit de realisatie van een ‘action-sports-gebouw’ waarin een breed scala aan ‘urban en outdoor action sports’ op een veilige en toegankelijke manier wordt aangeboden. 6 Degrees of Freestyle is hiermee de eerste initiatiefnemer in Nederland die een dergelijk concept wil ontwikkelen. 6 Degrees of Freestyle heeft ook de ambitie om de action sports-gebouw te combineren met een woonprogramma. Dit woonprogramma zal geïntegreerd met het action sports-gebouw worden ontwikkeld.

De ontwikkellocatie van het action sports-gebouw bevindt zich in de zuidwesthoek van het Arenapark. Middels de voorgestelde intentieovereenkomst willen we komen tot een werkbare toetsing van een breed gedragen Locatie Ontwikkelplan (LOP), dat als basis gaat dienen voor een nog op te stellen anterieure overeenkomst, ten behoeve van de uiteindelijke ontwikkeling van het initiatief van 6 Degrees of Freestyle.

Inleiding

Initiatiefnemer 6 Degrees of Freestyle wil een action sports-gebouw realiseren op het Arenapark. Een action sports-gebouw is een uniek concept waarin de bezoekers op een veilige en toegankelijke manier verschillende ‘extreme’ sporten kunnen beoefenen. Het initiatief van 6 Degrees of Freestyle om een action sports-gebouw te realiseren op het Arenapark dateert uit 2019. Dit initiatief maakt daarmee ook onderdeel uit van de eerdere planvorming voor het Arenapark zoals het [masterplan Arenapark](#), dat in juli 2020 door de raad is vastgesteld. Ook maakt het onderdeel uit van de [scenariostudie Arenapark](#) en de [voorkeursvariant Arenapark](#) (op 1 maart 2022 vastgesteld door het college). Tevens zal het onderdeel uitmaken van het stedenbouwkundig plan Arenapark dat dit jaar in de raad wordt behandeld.



Ontwikkelkavel van 6 Degrees of Freestyle op het Arenapark

Intentieovereenkomst

Om de ontwikkeling van het action sports-gebouw mogelijk te maken is een bestemmingswijziging nodig. Voor de bestemmingswijziging verzoekt de ontwikkelaar de gemeente om medewerking. Om hiertoe te komen is 6 Degrees of Freestyle akkoord met de intentieovereenkomst (bijlage 1), die nu ter besluitvorming voorligt.

De intentieovereenkomst is de contractuele basis voor de verdere samenwerking tussen de gemeente en 6 Degrees of Freestyle. Hierin staan onder andere de afspraken over het opstellen van een gebiedspaspoort, zijnde een set van kaders die de ontwikkelaar in staat stelt om te werken aan een uitwerking van de plannen voor de locatie, resulterend in een LOP. Ook staan er afspraken in met betrekking tot de dekking van de ambtelijke kosten voor de toetsing en afstemming van de op te leveren producten als onderdeel van de uiteindelijke toetsing van het LOP.

De intentieovereenkomst dient geenszins om de ontwikkelaar nu al in staat te stellen om tot een ontwikkeling over te gaan. Wel zal met het aangaan van deze overeenkomst een verplichting tot het gezamenlijk onderzoeken van de haalbaarheid van het plan worden aangegaan, indien de ontwikkelaar aan alle opgenomen voorwaarden voldoet. Het voorbehoud is in alle gevallen dat de gemeenteraad de bestemmingsplanwijziging vastgesteld moet hebben en dat de ontwikkelaar een omgevingsvergunning moet aanvragen en verkrijgen, alvorens deze definitief kan overgaan tot uitvoering van zijn plannen.

Gebiedspaspoort en het Locatie ontwikkelplan (LOP)

Het gebiedspaspoort voor het action sports-gebouw zal een onderdeel uitmaken van het stedenbouwkundig plan Arenapark. In dit gebiedspaspoort staan de kaders en voorwaarden waaraan de

ontwikkeling van de locatie moet voldoen, naast de vingerende voorwaarden en uitgangspunten vanuit het Hilversumse beleid. Het LOP dat door 6 Degrees of Freestyle wordt opgesteld zal worden getoetst aan dit gebiedspaspoort.

Na het aangaan van de intentieovereenkomst en vaststelling van het gebiedspaspoort zal de ontwikkelaar werken aan een LOP welke een duidelijk beeld geeft van onder meer:

- Te realiseren programma
- Situering
- Bouwhoogte
- Aansluiting en afstanden tot de omgeving
- Ontsluitingen
- Wijze en mate van duurzaamheid
- Parkeeroplossing
- Concept van mobiliteit
- Inrichting buitenruimte

Argumenten

1.1 Het voorstel van 6 Degrees of Freestyle past in de herontwikkeling van het Arenapark

Het voorstel van 6 Degrees of Freestyle om een action sports-gebouw te ontwikkelen op het Arenapark past in de planontwikkeling. Het action sports-gebouw maakt deel uit van het masterplan Arenapark dat in 2020 is vastgesteld door de raad. Tevens sluit het aan bij het sportieve karakter van het Arenapark waar werken, wonen, leren en sporten samenkomt. Ook stakeholders op het Arenapark zijn voorstander van de komst van het action sports-gebouw. Zo hebben Nike en het ROC aangegeven dat het action sports-gebouw een aanwinst is voor het Arenapark.

1.2 Kwaliteitsimpuls voor het gebied en Hilversum

Het voorstel van 6 Degrees of Freestyle om een action sports-gebouw te realiseren zal een kwaliteitsimpuls leveren aan het Arenapark en aan Hilversum. Momenteel bestaat de ontwikkellocatie uit braakliggend terrein in de hoek van het Arenapark. De action sports-gebouw zal levendigheid brengen in deze hoek wat ook de sociale veiligheid ten goede komt. Daarnaast is het concept voor een action sports-gebouw uniek in Nederland. Hiermee zal het bezoekers trekken vanuit het hele land waarmee het ook Hilversum op de kaart zet. Ook de toe te voegen woningen dragen bij aan de vraag naar woningen en de sociale veiligheid van het gebied. Daarmee zal het initiatief van 6 Degrees of Freestyle een kwaliteitsimpuls geven aan het gebied.

1.3 Het draagt bij aan een levendig en gemixt Arenapark

Het action sports-gebouw versterkt het sportieve karakter van het Arenapark. Sport is één van hoekstenen van het Arenapark waar er verschillende sportfaciliteiten aanwezig zijn en zullen verschijnen. Denk hierbij aan de atletiekfaciliteiten van GAC, de Dudok Arena en sportieve bedrijven zoals Nike. Het initiatief past daarnaast in de lopende planontwikkeling voor het Arenapark waarin het nieuwe gemeentelijke zwembad en betere sportfaciliteit in de buitenruimte worden beoogd. Het toevoegen van het action sports-gebouw zorgt voor een uniek aanbod van verschillende sporten op het Arenapark waarvan de Hilversummer gebruik kan maken.

Kanttelingen

1.1 Gebiedspaspoort maakt onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan

De kaders waaraan het ontwikkelplan wordt getoetst, worden momenteel opgesteld in de vorm van het gebiedspaspoort. Dit zal onderdeel uitmaken van het stedenbouwkundig plan dat door de raad moet

worden vastgesteld. Pas na vaststelling van het stedenbouwkundig plan staan de kaders vast waaraan het initiatief getoetst kan worden. Aan de hand van het stedenbouwkundig plan en het gebiedspaspoort kan de initiatiefnemer het LOP uitwerken, waarin helder wordt omschreven hoe er met zaken als de parkeeroplossing, bouwhoogte en duurzaamheid wordt omgegaan. Als het stedenbouwkundig plan niet wordt vastgesteld staat daarmee ook het gebiedspaspoort nog niet vast.

1.2 Woonprogramma toegevoegd na vaststelling masterplan

Bij vaststelling van het masterplan Arenapark maakte het initiatief voor een action sports-gebouw van 6 Degrees of Freestyle al onderdeel uit van de planvorming. Dit initiatief is verder uitgewerkt en 6 Degrees of Freestyle wilt het programma uitbreiden met woningen. Dit woonprogramma wordt geïntegreerd met het action sports-gebouw. Verdere detaillering van het woonprogramma vindt plaats in het LOP en dient aan te sluiten op de Hilversumse woonvisie. Daardoor zal het woonprogramma moeten voldoen aan de verdeling van 33% sociale huur, 50% middelduur segment en 17% vrije sector.

Financiën, middelen & capaciteit

In de intentieovereenkomst zijn de afspraken vastgelegd over het verhalen van de gemeentelijke plankosten. Deze plankosten, die de gemeente heeft gemaakt en in de komende fase gaat maken, worden verhaald op de ontwikkelende partij. Deze kosten dekken het proces tot en met de toetsing van het LOP. In de hierop volgende fase wordt de anterieure overeenkomst opgesteld. Op dat moment zullen nieuwe afspraken worden gemaakt met betrekking tot het verhalen van kosten op de ontwikkelende partij.

Uitvoering

Na het vaststellen van de intentieovereenkomst en ondertekening hiervan door de portefeuillehouder Arenapark, dient als eerste stap het stedenbouwkundig plan Arenapark, waar het gebiedspaspoort voor de action sports-gebouw deel van uitmaakt, door de gemeenteraad te worden vastgesteld. De planning is dat het stedenbouwkundig plan in Q3 2022 wordt behandeld in de raad. Wanneer het stedenbouwkundig plan is vastgesteld kan de initiatiefnemer het LOP uitwerken. Dit plan wordt uiteindelijk door de gemeente getoetst.

Indien aan de voorwaarden in de intentieovereenkomst wordt voldaan door het opleveren van een LOP dat conform de gemeentelijke eisen is en wordt vastgesteld door het college van B en W, zal in overleg met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst worden voorbereid en aan u ter besluitvorming worden voorgelegd.

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

mr. C.P. Torres Barrera dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

1. Intentieovereenkomst 6 degrees of Freestyle
2. B-freestyle Arenapark visie & voorbeschouwing