

STEDENBOUWKUNDIG
PLAN

SPORTPARK



Sport in elke vezel



Hoe het Arenapark
verandert in de
sportiefste buurt van
Hilversum



**SPORT
PARK**
Hilversum





VOORWOORD



ARNO SCHEEPERS

Wethouder Arenapark

SPORT IN ELKE VEZEL

Stel je eens voor. Een plek met een Olympische geschiedenis. Met het Europese hoofdkantoor van één van 's werelds grootste sportmerken, Nike. Met een grote, succesvolle en actieve atletiekvereniging. Een unieke sportaccommodatie, met een indoor atletiekhal en een zwembad, maar ook gymzalen voor scholieren. Met heel veel groen en ruimte om te bewegen. Waar je kunt werken én kunt wonen. Dat klinkt bijna te mooi om waar te zijn, nietwaar? Maar dat is het niet! Deze bijzondere plek, waar sporten en bewegen vanzelfsprekend zijn, het DNA vormen van het gebied, is dichterbij dan je denkt. Wat nu het Arenapark is, een groot kantorenpark met veel mogelijkheden, maar nog vrij weinig charme, wordt een uniek stukje Hilversum. Wonen, werken en sporten ineen. Hilversum Sportpark!

Hilversum Sportpark wordt een moderne, nieuwe buurt in Hilversum. Maar ondanks het feit dat dit Hilversums jongste buurt wordt, wordt het ook een echt Hilversumse buurt. Met mooie onderscheidende ontwerpen en architectuur. Met een hoog voorzieningenniveau. En vooral een buurt waar je elkaar kunt ontmoeten. Om samen hard te lopen of gewoon gezellig een kop koffie te drinken.

Er is lang over de ontwikkeling van dit gebied gepraat. De plannen om het Arenapark nieuw leven in te blazen gaan al bijna tien jaar terug. Maar gelukkig heeft die tijd ook veel opgeleverd. Een prachtig plan met een bijzonder, sportief karakter. Een plan waarin stevige ambities op het gebied van mobiliteit, internationaal onderwijs, natuur, economie en duurzaamheid worden gecombineerd zodat een bijzondere, veelzijdige buurt ontstaat. Een plan waar heel veel partijen, zoals NS, ProRail, Nike en vele omwonenden rond het Arenapark aan hebben meegewerkt en over hebben meegedacht. En juist daarom is het zo'n mooi plan geworden. Een plan dat gaat over sporten, om te winnen en beter te worden, maar ook om plezier te hebben, over ontmoeten, over diversiteit. Een beetje in de geest van de Olympische gedachte eigenlijk. Een plan voor de sportiefste wijk van Hilversum.

Ik ben enorm trots op het Stedenbouwkundig Plan en kan niet wachten tot het klaar is!

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING	10
0. INLEIDING	12
1. Inventarisatie en opgave Arenapark	16
1.1 Ligging en locatie	
1.2 De ontwikkeling van Arenapark	
1.3 Bestuurlijk kader en beleid	
1.4 opgave	
2. Visie	30
2.1 Visie	
3. Zes principes voor een toekomst-bestendig	38
3.1 Sporten & bewegen	
3.2 Levendige gemengde buurt	
3.3 Landschap voor mens en natuur	
3.4 Mobiliteit van de toekomst	
3.5 Inclusieve economische motor	
3.6 Circulair en duurzaam	
4. Het Plan	64
4.1 Ondergrond, parkeren, kabels en leidingen	
4.2 Landschap	
4.3 netwerken	
4.4 Openbare ruimte	
4.5 programma en bebouwing	
4.6 Plankaart	
5. Technische Planuitwerking	84
5.1 Natuurinclusief en klimaat-adaptief landschap	
5.2 Netwerken	
5.3 Openbare ruimte	
5.5 Programma	
5.6 Spelregels en richtlijnen voor de Bebouwing	
5.7 welstandskader en sturing op ruimtelijke kwaliteit	
5.8 Duurzaam bouwen en beheer	
5.9 arenapark met bestaand station	
5.10 Omgang met bestaande kavels en bebouwing	
6. Ontwikkelstrategie & fasering	178
6.1 Ontwikkel-strategie	
6.2 Fasering	
7. Financiële aspecten	184
8. Juridische Aspecten	188
BIJLAGEN	194

SAMENVATTING

STEDENBOUWKUNDIG PLAN ARENAPARK: SPORT IN ELKE VEZEL

Hoe het Arenapark verandert in de sportiefste buurt van Hilversum

De komende jaren verandert het Arenapark in een sportieve en groene buurt. In dit gebied worden sporten, werken, studeren en wonen gecombineerd. Zo wordt het Arenapark een levendige plek waar Hilversummers graag komen om te sporten en te leren en waar bewoners en bedrijven zich graag vestigen. Daarmee wordt deze buurt het nieuwe sportieve hart van Hilversum.

De basis van het stedenbouwkundig plan (SP) zijn zes uitgangspunten. Binnen de uitgangspunten worden concrete maatregelen voorgesteld in het SP.

1. Sport en bewegen

Het Arenapark wordt het nieuwe sportieve hart van Hilversum. Een gezonde buurt. De afstanden zijn klein zodat alle plekken makkelijk te voet bereikbaar zijn. Er komen twee nieuwe sportgebouwen. Een sporthal voor actiesporten en een sportcomplex met het nieuwe zwembad en sportzalen. De huidige sporthal (Dudok Arena) wordt gesloopt en de sportzalen worden verplaatst naar het nieuwe sportcomplex. Ook in de openbare ruimte is veel ruimte om te sporten en bewegen. Het station is het middelpunt. Daarom kiezen veel mensen voor de trein of bus en laten de auto thuis.

2. Levendige gemengde buurt

Het Arenapark gaat pas echt leven als er mensen gaan wonen. Er komen ca. 850 - 900 nieuwe woningen. En bij wonen hoort een winkeltje, een koffiezaakje of een fysiotherapeut. Ook komt er een hotel en een internationale school. Daardoor is er altijd leven op straat en voelt het veilig. Het plein bij het nieuwe station en de straten daar naar toe, zijn het hart van het gebied. Wonen en werken komen samen in de gebouwen. De buitenruimte is gemaakt als park met veel groen.

3. Mobiliteit van de toekomst

Wij gaan het station verplaatsen naar het hart van het gebied. Zo komen nog meer mensen met de trein en wordt de spoorkruising met de Soestdijkerstraatweg veiliger! Het nieuwe station ligt aan een nieuwe spooronderdoorgang, die Arenapark en Laapersveld met elkaar verbindt. Daar komen een bushalte, fietsenstallingen met deelfietsen en P&R. Wij vinden de voetganger het allerbelangrijkste en met de fiets ben je snel en veilig op bestemming. De auto mag best wat minder gebruikt worden. Dus komen er niet al te veel parkeerplekken. Een flink deel van het Arenapark wordt autovrij.

4. Landschap voor mens en natuur

Groen in het Arenapark is overal. Dat komt door de groene straten, parkjes, dakterrassen, daken en gevels. De hei voelt altijd dichtbij. Maar vanaf de hei is het Arenapark bijna niet zichtbaar, doordat gebouwen maximaal 35 meter hoog worden. Groen is fijn voor dieren, die vinden op het Arenapark een fijne plek. Groen zorgt voor verkoeling in de zomer. Regenwater vangen wij op en gebruiken wij in het gebied. Wij spoelen er de wc mee door, maar slaan het ook op voor als er te weinig water is. Zo helpen wij de natuur als het erg droog is.

5. Economische motor

Het Arenapark is de laatste plek in de regio waar nog veel kantoren kunnen worden gebouwd. Er is ruimte voor 70.000 m2 nieuwe bedrijvigheid, vooral kantoren. Bedrijven die iets doen met 'sport & gezondheid' en 'media & ICT' passen hier goed. Woningen, winkels of een koffiebarretje, maken het een prettig gebied, een 'innovation district'. Er komen een paar duizend nieuwe werkplekken, zodat Hilversummers dichtbij kunnen werken en scholieren stage kunnen lopen. Goed verbonden met het Mediapark, Utrecht en Amsterdam.

6. Circulair en duurzaam

Voor het Arenapark gebruiken wij zo veel mogelijk hergebruikte materialen of natuurlijk gegroeide materialen zoals hout of hennep. Dat zorgt ervoor dat CO2 wordt opgeslagen in de nieuwe gebouwen. De nieuwe gebouwen worden heel energiezuinig. Ze zijn goed geïsoleerd en wekken zo veel mogelijk zelf hun stroom op, bijvoorbeeld door zonnepanelen. En ze krijgen warmte en koeling uit de grond, via 'Warmte Koude Opslag' (WKO). De gebruikers van het Arenapark werken samen, bijvoorbeeld op het gebied van recycling van afval en het opslaan en uitwisselen van stroom.

Ontwikkeling

De gemeente neemt het initiatief om de braakliggende delen van het Arenapark tot ontwikkeling te brengen, in nauwe samenwerking met de bestaande eigenaren. Het SP nodigt de bestaande ondernemers en pandeigenaren uit om in deze ontwikkeling mee te gaan, met veel meer mogelijkheden binnen hun bestaande eigendom.

Planning

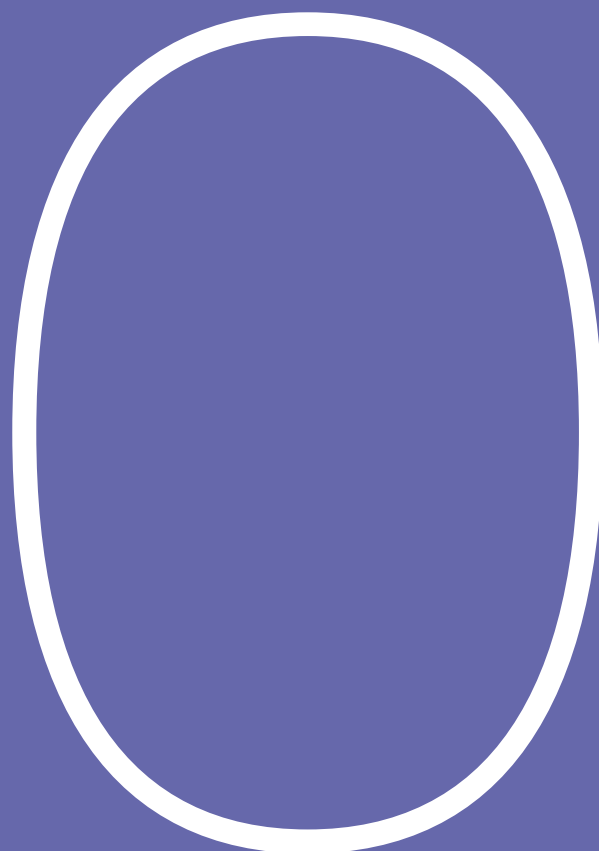
De eerste nieuwe gebouwen starten met de bouw rond 2026. Vermoedelijk zijn de sporthal voor actiesporten en het sportcomplex de eerste nieuwe gebouwen. Ontwikkeling in de westelijke zone langs het spoor wordt gevolgd door de ontwikkeling aan de oostzijde. In totaal is de gebiedsontwikkeling een project voor de komende 15 jaar.

Vervolg

Het SP is de basis voor de gebiedsontwikkeling. Op basis van het SP worden een beeldkwaliteitsplan (toetsingskader voor welstand), een inrichtingsplan (ontwerp openbare ruimte) en een bestemmingsplan gemaakt. Net als kavelpaspoorten, die precies voorschrijven wat er mag op een specifieke kavel. Deze producten worden in nauwe samenwerking met de stakeholders van het Arenapark en de stad opgesteld, via participatie.



INLEIDING





Het Arenapark heette ooit 'Sportpark Hilversum' en had een beroemde Olympische renbaan voor paarden. De tribune van Dudok komt uit die tijd, net als de naam van het station: Station Hilversum Sportpark. Sport is nog steeds belangrijk. Dat is te zien aan de sportopleidingen van het MBO College Hilversum, de campus van Nike en de sportverenigingen. Op dit sportieve verleden bouwen wij door. Sport wordt het nieuwe DNA van dit gebied. En daarom noemen we de gebiedsontwikkeling Sportpark!*

Ontwikkeling

Hilversum is volop in ontwikkeling. Er liggen aanzienlijke opgaven voor economie en volkshuisvesting. Het Arenapark is een van de weinige locaties in de stad waar een belangrijk deel van het voor Hilversum en de regio Gooi en Vechtstreek gewenste woon- en werkprogramma kan worden gerealiseerd. Tegelijkertijd is er de wens om op het Arenapark uitstekende maatschappelijke voorzieningen te realiseren, met name op het gebied van sport en onderwijs. Het gebied biedt hiervoor mogelijkheden. Op basis van de Nota van Uitgangspunten Arenapark (2019) is het Masterplan Arenapark 2.0 opgesteld en op 1 juli 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Daarbij is bepaald dat er nadere uitwerking wenselijk was op diverse punten, waaronder de verplaatsing van het station Hilversum Sportpark en verbindingen met de omgeving, de aansluiting op het Laapersveld en de inpassing van meer wonen en werken op het Arenapark.

Opdracht en proces

VenhoevenCS is gevraagd het Stedenbouwkundig Plan (afgekort: SP) voor het Arenapark op te stellen. In samenwerking met de gemeente is op basis van de ambities, wensen en belangen van de verschillende stakeholders in verschillende fasen gewerkt aan het ontwikkelen van een SP. Het plan bouwt voort op het Masterplan 2.0, past extra woon- en werkoppervlak in en geeft inzicht in de mogelijkheden voor een stationsverplaatsing. Daarbij is de inzet om van het Arenapark een sportieve toekomstbestendige buurt te maken, met bijzondere aandacht voor bewegen, gezondheid, natuur én ecologie, klimaatbestendigheid en circulariteit. Het proces van het opstellen van het SP bestond uit meerdere fasen: een inventarisatiefase, scenariostudie, uitwerking voorkeursscenario, verwerking van extra uitgangspunten (naar aanleiding van het coalitieakkoord) en tenslotte de uitwerking tot SP. Het SP wordt ter vaststelling voorgelegd aan de raad.

Doel van het Stedenbouwkundig Plan

Het SP biedt een verdieping en aanpassing van het Masterplan 2.0 (2020). Na vaststelling door de raad vormt het de basis voor een gedetailleerde uitwerking voor kavelontwikkeling (via kavelpaspoorten) en gebiedsinrichting (via een inrichtingsplan). Het SP geeft een ruimtelijke uitwerking van de ambitie om een gezonde stad te realiseren door optimaal gebruik te maken van de goede bereikbaarheid en ruimte te bieden aan een divers programma met wonen, werken, sport en onderwijs. Het plan is een verbeelding van het beoogde eindbeeld. Het beschrijft de ambities en concrete ontwerpmaatregelen aan de hand van thema's die aansluiten bij vigerend beleid. Daarbij beschrijft het de principes voor beeldkwaliteit die in het Beeldkwaliteitsplan worden uitgewerkt.

Kernteam, stakeholders en dialoogtafels

De totstandkoming van het SP is een samenwerking tussen VenhoevenCS architecture+urbanism, de gemeente en de belanghebbenden in het gebied. Dit gebeurde in verschillende inspraakrondes, de zogenoemde dialoogtafels. Gedurende het proces zijn er zes dialoogtafels geweest waarin de voortgang van

de scenariostudies en het plan zijn voorgelegd aan telkens drie tafels: de ontwikkeltafel, omgevingstafel en beleidstafel. Deze inspraakrondes zijn telkens in een vroeg stadium gehouden, zodat de input vanuit deze tafels goed kon worden meegenomen in de planontwikkeling.

Brede participatie

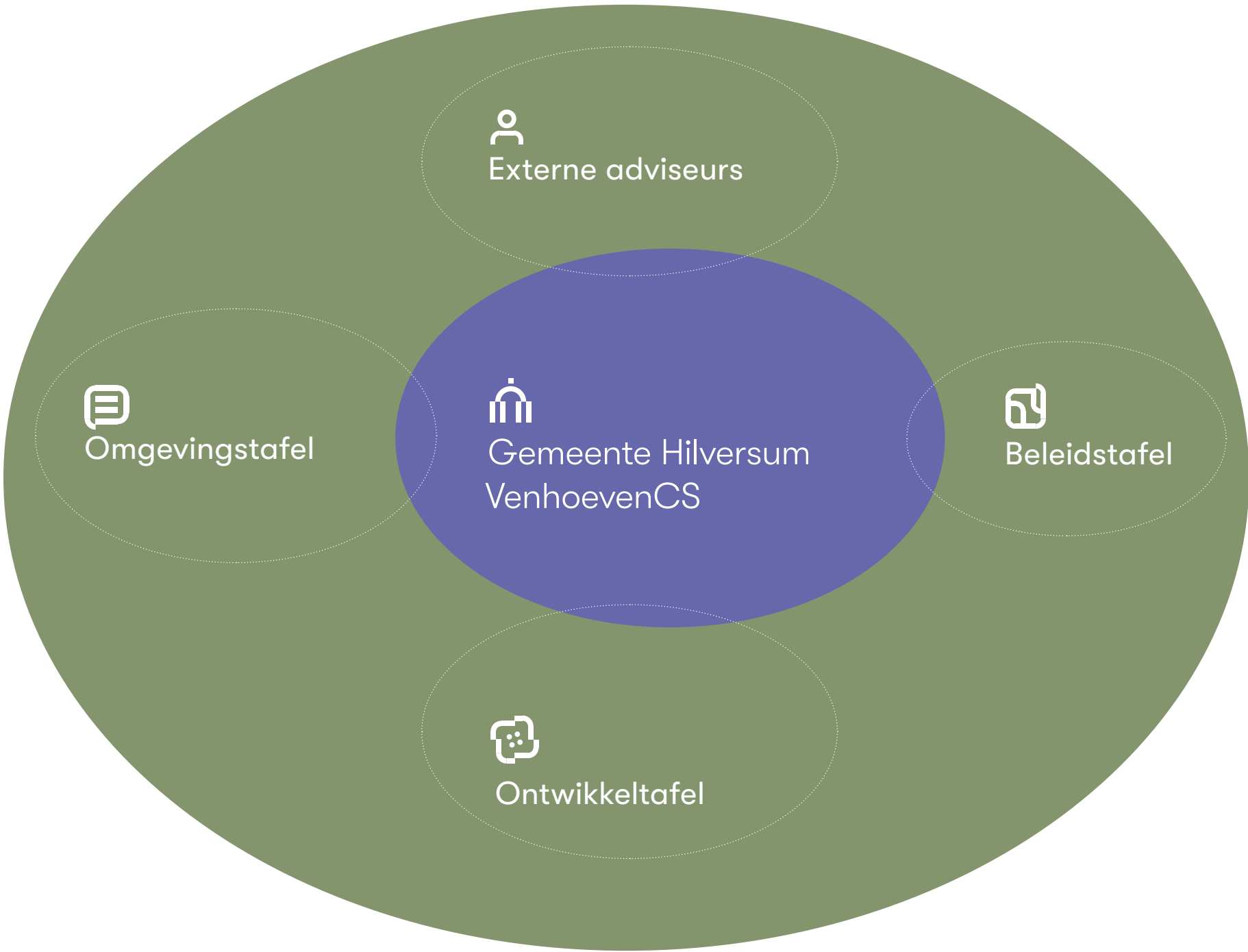
De conceptscenario's en het concept SP zijn voorgelegd aan een breed publiek van betrokken Hilversummers. De scenario's zijn eind 2021 openbaar gemaakt en in een online omgeving besproken. Middels een video zijn de scenario's toegelicht aan publiek, college en raad. De zes principes van het SP zijn eind 2022 getoetst bij het brede publiek. Een overzicht van de totale participatie is opgenomen in het participatieverslag (separate bijlage). Daarin staat ook beschreven wat er met de input is gedaan.

LEESWIJZER

De beschrijving van dit SP bestaat uit een aantal onderdelen. Na de inleiding wordt in hoofdstuk 1 de huidige situatie en context geschetst, inclusief de situering in stad en regio. Daarna volgen een korte beschrijving van de cultuurgeschiedenis van het Arenapark, uitgangspunten voor de ontwikkeling en een typering van de toekomst van het nieuwe Arenapark. Een link naar de Omgevingsvisie en overzicht van beleid, de concrete opgave en een demarcatie van onderdelen van het SP completeren dit hoofdstuk. In hoofdstuk 2 wordt de visie die aan de basis ligt van het SP uiteengezet. Hierna volgt hoofdstuk 3 met de zes belangrijkste ontwerpprincipes. In hoofdstuk 4 wordt het plan uitgelegd aan de hand van verschillende axonometrische kaartlagen en de plankaart. In hoofdstuk 5 staat de planuitwerking centraal, met richtlijnen voor uitwerking van de openbare ruimte, het programma en de bebouwing. Hierin is ook een beknopte aanzet voor de beeldkwaliteit opgenomen met uitgangspunten voor een later te vervaardigen Beeldkwaliteitsplan (afgekort: BKP). Het welstandskader en de sturing op ruimtelijke kwaliteit komen daarna aan bod, evenals duurzaam bouwen en beheer, de kansen voor (her) ontwikkeling van bestaand vastgoed en de omgang met een (nog) niet verplaatst station. Hoofdstuk 6 behandelt de ontwikkelstrategie en fasering. Hoofdstuk 7 biedt inzicht in de financiële aspecten van het plan en hoofdstuk 8 in de juridische aspecten.

DIAGRAM SAMENWERKING KERNTeam,
ADVISEURS EN STAKEHOLDERS

- BREDE PARTICIPATIE
- KERNTeam



* In dit document gebruiken we de naam Arenapark voor het gebied en ook (nog) voor de gebiedsontwikkeling. Hiermee sluiten we aan bij het planproces en de eerder opgestelde documenten voor de gebiedsontwikkeling. Het merk Sportpark geven we verder vorm met alle betrokken partners. Na vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan door de raad gebruiken we 'Sportpark' steeds meer. Als eerste voor de tijdelijke activiteiten in het gebied, de nieuwsbrief en de website.

1



Inventarisatie en opgave Arenapark

STEDENBOUWKUNDIG
PLAN

1.1 LIGGING EN LOCATIE

Het Arenapark ligt centraal in het Gooi, op een bijzondere locatie aan de zuidoostkant van Hilversum. Het gebied ligt tussen de Soestdijkerstraatweg, de Diependaalselaan, het Oostereind en de spoorlijn Hilversum-Utrecht. Het gebied lijkt perfect bereikbaar voor het autoverkeer uit Hilversum en de regio. Maar de twee toegangswegen blijken in praktijk maar een beperkte hoeveelheid verkeer aan te kunnen. Dit is moeilijk te vergroten. Via Station Hilversum Sportpark is de verbinding per trein naar Amsterdam en Utrecht goed. De loop- en fietsroutes op en naar het Arenapark zijn van matige kwaliteit, waardoor mensen het gebied als een afgelegen kantorenpark ervaren. Door lopen, fietsen en het openbaar vervoer aantrekkelijker te maken, zijn gebruikers van het park in de toekomst minder afhankelijk van de auto.



Hilversum als stad in het groen in polycentrisch netwerk



Arenapark als overgangsgebied tussen stad en natuur met ecologische verbinding langs het spoor



Het rijke verleden van Arenapark als sportpark met atletiek- en paardenrenbaan



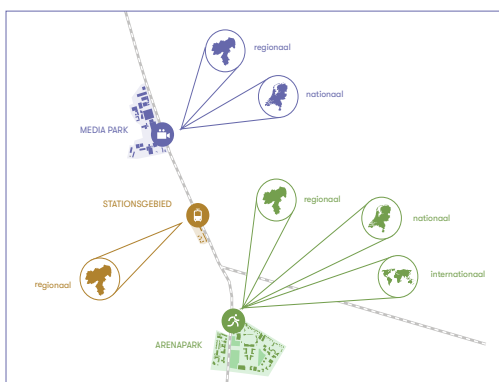
Gebiedsplan Hilversum 2030: drie kernen rond drie knooppunten, inclusief Hilversum Sportpark
bron: [Gebiedsplan Hilversum](#)



Arenapark is multimodaal bereikbaar via station, A27 en meerdere fietsroutes



Het huidige Arenapark is vooral ingericht voor automobilisten, maar er is weinig ruimte om de capaciteit van de entrees voor auto's verder te vergroten



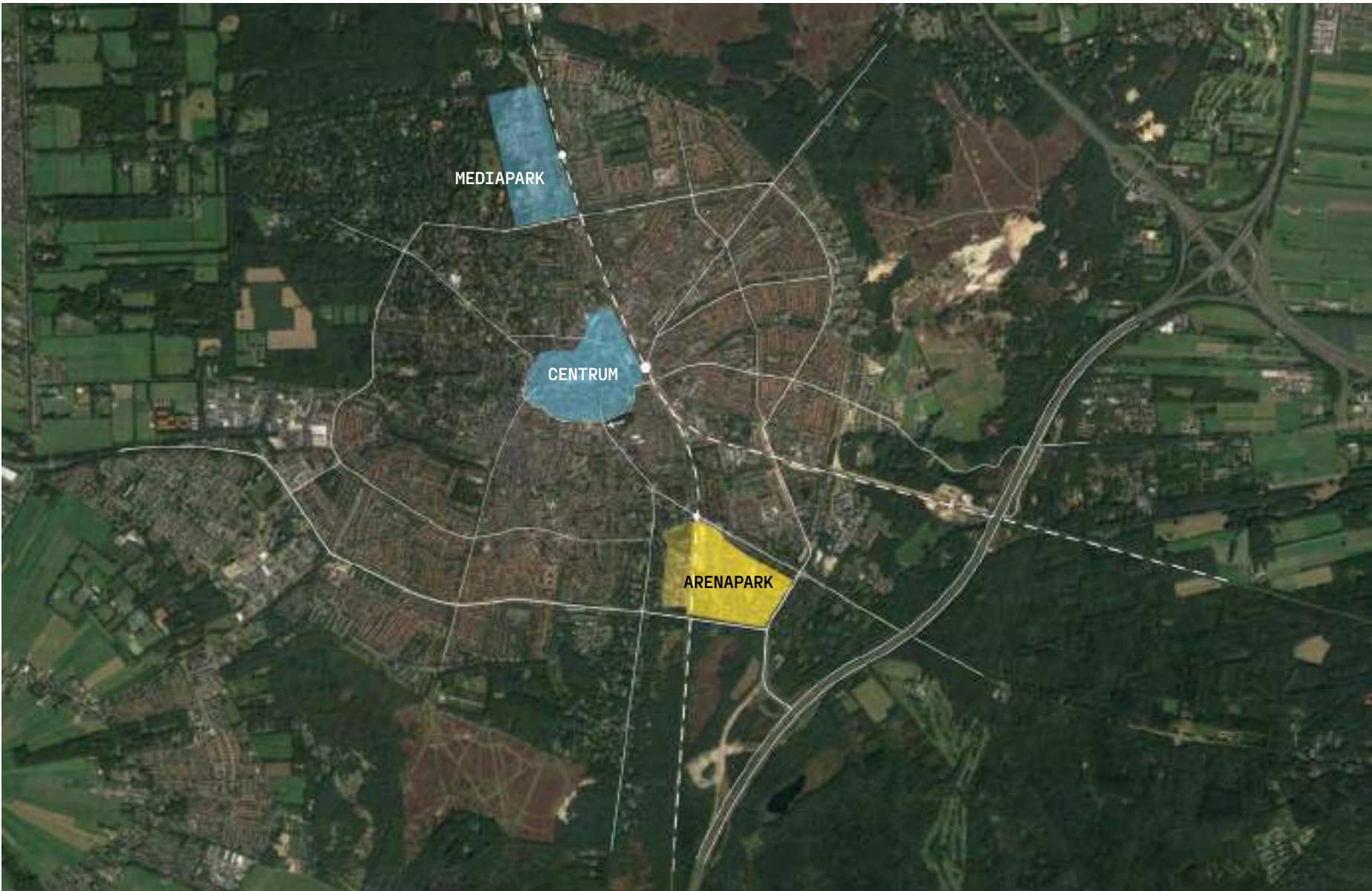
Arenapark/Laapersveld heeft grote potentie als lokaal en internationaal innovatiedistrict op het gebied van sport en gezondheid



Arenapark onderscheidt zich ten opzichte van de omringende buurten met grotere gebouwen dan gebruikelijk in Hilversum



De paardenrenbaan, decor voor de Olympische Spelen van 1928, heeft plaatsgemaakt voor het kantorenpark. Op sommige plaatsen zijn nog sporen terug te vinden.



SITUATIE ARENAPARK ALS ÉÉN VAN DE DRIE KERNEN IN GROENE STAD



Park Laapersveld



Natuurgebied Laapersheide



Station Hilversum Sportpark en
overweg Soestdijkerstraatweg



Van Riebeeckweg
(Riebeeckkwartier)



Soestdijkerstraatweg

1.2 DE ONTWIKKELING VAN ARENAPARK

Toekomst van Arenapark

Het huidige Arenapark is al enkele malen van karakter veranderd. Het veranderde van heidegebied in een gebied met luxe villa's, werd daarna achtereenvolgens Olympische sportlocatie, sportpark en kantorenpark. De komende jaren transformeert het gebied tot een gezonde gemengde buurt, een gebied met veel ruimte voor wonen, werken en stedelijke voorzieningen. De huidige uitstraling van het Arenapark en de bestaande bebouwing krijgen hierin een nieuwe betekenis. Het SP zet in op duurzaamheid en natuurinclusiviteit, waarbij de ecologische en landschappelijke aansluiting op het natuurgebied wordt versterkt.

Historische ontwikkeling

Honderd jaar geleden begint de ontwikkeling van het Arenapark. Het Gemeentelijk Sportpark is in 1920 aangelegd omdat de Hilversumse voetbalvelden in de Eerste Wereldoorlog vanwege voedseltekort waren omgeploegd voor de aanplant van aardappelen. Naast voetbalvelden omvatte het sportpark een renbaan en atletiekbaan – waar tijdens de Olympische Spelen van 1928 gebruik van is gemaakt – en tennisbanen. Het station bestaat al sinds 1874 en kreeg in 1965 de naam Station Hilversum Sportpark. Het Gemeentelijk Sportpark blijft tot het eind van de 20e eeuw in gebruik. Dan maakt een deel van de sportvelden plaats voor kantoren, die goed bereikbaar zijn vanaf de snelweg A27 en Station Hilversum Sportpark. Het groene karakter en enkele monumentale elementen uit het sportverleden blijven. Hiermee ontstaat een aantrekkelijke vestigingslocatie voor Nike, dat hier sinds 1999 het hoofdkantoor voor Europa, het Midden-Oosten en Afrika heeft.

Hilversum is gebouwd als tuinstad, bestaand uit sterke buurten met een mix aan programma om te zorgen voor sociale veiligheid, met voorzieningen in de buurt voor de levendigheid, met ontmoetingsruimte in gebouwen en de buitenruimte voor sociale cohesie, en met voldoende groene gebruiksruimte voor bewoners en bezoekers. Veel van deze elementen zijn nu niet of onvoldoende op het Arenapark aanwezig. Het gebied heeft enkele uitdagingen die om verbetering vragen. Veel gebouwen in het gebied hebben een gesloten karakter met parkeerterreinen op het maaiveld, wat afbreuk doet aan de verblijfskwaliteit in het gebied. Ook zijn in de avond veel gebouwen gesloten, wat leidt tot sociale onveiligheid. Overgangszones tussen binnen en buiten ontbreken bijna volledig. Dit alles sluit niet goed aan bij de tuinstadprincipes van Hilversum, waar juist het groene karakter van tuinen en de openbare ruimte het beeld bepaalt, en balkons, terrassen, serres en loggia's belangrijke overgangsruidtes tussen binnen en buiten vormen om van de groene omgeving te genieten. De bereikbaarheid is vooral gericht op de auto en minder op de trein omdat de kwaliteit van de looproutes van en naar het station zeer matig is. De verkeersveiligheid voor fietsers verdient aandacht. De stedenbouwkundige structuur in het gebied is onduidelijk, wat oriëntatie lastig maakt. De aansluitingen met de omgeving zijn beperkt en onaantrekkelijk voor voetgangers en fietsers. Op veel plekken is het groen verwilderd, slecht onderhouden en niet toegankelijk. Op sommige plekken is sprake van hittestress en wateroverlast.

Met de ontwikkeling van het Arenapark zullen we de principes van de tuinstad inzetten om een prettig, levendig en groen verblijfsgebied voor bewoners en bezoekers te maken. Daarbij horen fraaie architectuur en stedenbouw die dienend zijn aan een fijne leefomgeving. De bestaande monumenten krijgen daarmee ook een nieuwe betekenis. Het Arenapark krijgt een autoluwe en natuurinclusieve inrichting van de openbare ruimte, een flink aantal nieuwe gebouwen en een gemengd programma met aantrekkelijke voorzieningen. Het Arenapark ligt centraal in

1920



1930



1960



2010



stad en regio en kan straks voor iedereen goed bereikbaar zijn, zowel lopend, met de fiets, per openbaar vervoer of met de auto. Er is een mix van functies waardoor het gebied voor veel verschillende mensen aantrekkelijk is. Om de kwaliteit van het gebied verder te versterken, zijn er ook ambities en aanwijzingen voor bestaande bebouwing, voor het geval daar sprake is van transformatie, uitbreiding of vervanging.

Uitgangspunten uit Masterplan 2.0

Omdat het Arenapark in de regio een van de weinige grote locaties met ruimte voor ontwikkeling is, is er veel enthousiasme om dit aan te pakken. Daarom is in 2020 het Masterplan 2.0 vastgesteld. Hierin zijn een aantal ontwerpregels vastgelegd. De basis van het stedenbouwkundig ruimtelijk raamwerk van dit masterplan wordt gevormd door een duidelijke indeling. Centraal ligt een nieuw plein met passerelle voor voetgangers die het Arenapark en het Laapersveld met elkaar verbindt. De omtrek van de voormalige drafbaan, nog zichtbaar aan de vorm van de weg, vervalt. Er komt meer ruimte voor sporten, werken en wonen, én voor groen en natuur. Het plan volgt de regels van duurzame gebiedsontwikkeling.

Uitgangspunten Stedenbouwkundig Plan

Voor het Arenapark zijn de aanvullende wensen van de gemeenteraad meegenomen. Hieronder vallen: de uitwerking van de verplaatsing van Station Hilversum Sportpark en betere verbindingen met de omgeving voor fietsers en voetgangers. Ook voor wonen en werken op het Arenapark komt meer ruimte dan in het masterplan stond. De bijzondere kenmerken willen we behouden en versterken. Het gebied heeft bijvoorbeeld een rijke cultuurhistorie met sport en bewegen die onder andere

nog zichtbaar is in de overblijfselen van het Gemeentelijk Sportpark. Ook de relatie met de natuur is een belangrijke kwaliteit. Het groene karakter van het Arenapark wordt versterkt met een natuurinclusieve inrichting waar ook de nieuwe gebouwen aan bijdragen. De toepassing van overgangsruidtes tussen binnen en buiten – zoals veranda's, serres, loggia's, balkons, terrassen en binnenhoven – wordt sterk gestimuleerd zodat bewoners en gebruikers het hele jaar door kunnen profiteren van de omringende natuur. Ook de monumentale elementen krijgen bij de uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit de aandacht die nodig is om hun betekenis in het plan te verankeren. Delen van de voormalige drafbaan zullen op een eigen wijze in het gebied herkenbaar zijn. De bestaande bebouwing is zorgvuldig ingepast in het plan, zodat deze al vanaf het begin bijdraagt aan de kwaliteit van het nieuwe Arenapark. Daarbij is ook hier ruimte voor nieuwe ontwikkeling waarmee nog beter kan worden bijgedragen aan de ontwikkeling van een aantrekkelijke en leefbare stad.

Verplaatsing station

Station Hilversum Sportpark is een van de drie treinstations in Hilversum. De gemeente wil dit station verplaatsen in zuidelijke richting, naar het hart van het Arenapark. Een brede spooronderdoorgang naar het Laapersveld, die de buurten met elkaar verbindt, versterkt het gevoel van veiligheid. Zeker in combinatie met een verplaatst station. Dit maakt het gebruik van het openbaar vervoer aantrekkelijker, wat bijdraagt aan een autoluw woon-werkgebied waarin sport, recreatie en een gezonde leefstijl centraal staan. Het is wenselijk om de routes van en naar het station al op korte termijn te verbeteren. Door betere verbindingen voor voetgangers en fietsers naar de directe omgeving wordt het Arenapark – net als het Media Park – een onlosmakelijk deel van Hilversum en ontstaan ook kansen voor het Laapersveld.

Zie voor analyse en advies de separate bijlagen 'OV Knoop Hilversum Sportpark - Handelingsperspectief, Goudappel (januari 2022)' en 'Koersdocument Mobiliteit Hilversum Arenapark, Goudappel (juni 2022)

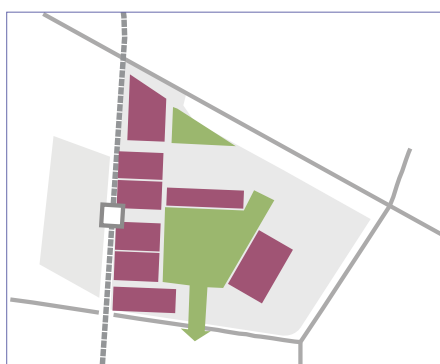
Masterplan

2019



Scenariostudie

2021



Voorkeursvariant

2021/ 2022



Dialogotafels

2021/ 2022





bron: NH Nieuws



uit: Nota van Uitgangspunten Masterplan Arenapark

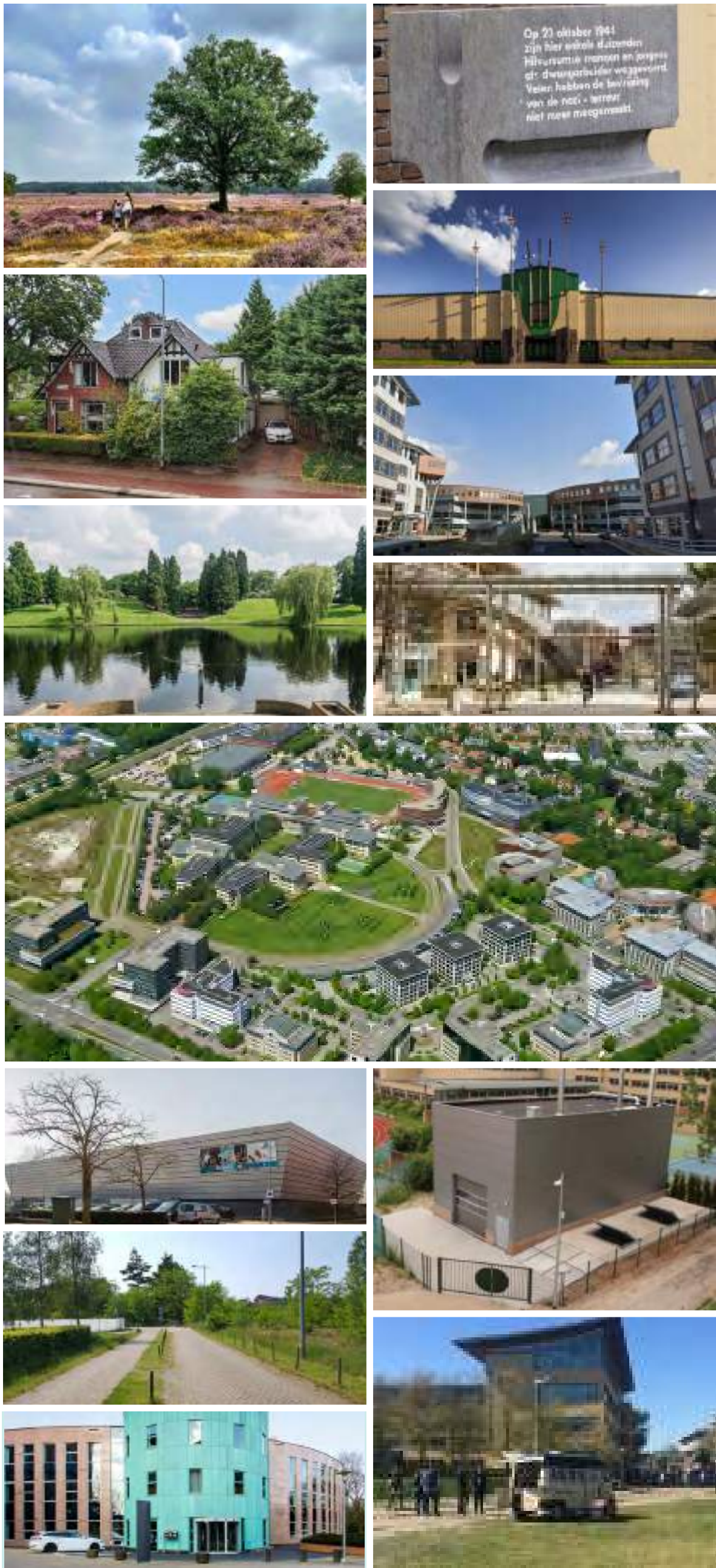


Overblijfselen van een rijk verleden

VOORTBORDUREN OP HET KARAKTER VAN ARENAPARK IN TUINSTAD HILVERSUM

Het Arenapark is een bijzonder gebied in Hilversum met een eigen maat en schaal, hier vind je (kantoor)gebouwen met een grotere maat en hoogte dan in veel andere delen van de stad. Er zijn ook nog veel overblijfselen van de geschiedenis terug te vinden. De Dudok Tribune is een Rijksmonument. Dit geldt ook voor de portalen van de spoorlijn. De tribune van Dudok en het 'gebouwtje van Dudok' (Kantoor drafbaan) zijn iconen in het gebied. Naast de tribune van Dudok staat een monument voor in de Tweede Wereldoorlog weggevoerde Hilversummers. De contouren van de oorspronkelijke paardenrenbaan die mede tijdens de Olympische Spelen in 1928 werd gebruikt, zijn beperkt herkenbaar. Aan de overkant van het spoor ligt het prachtige park Laapersveld van Dudok en aan de zuidzijde ligt het mooie natuurgebied

Laapersheide. In het gebied zijn ook gebouwen van latere datum te vinden, zoals het MBO College Hilversum, het Nike-hoofdkantoor en verschillende andere kantoorgebouwen. De architectuur van de meest recente nieuwbouw op het Arenapark is eigentijds en gedifferentieerd. Deze bestaat ofwel uit gelijksoortige ensembles van een aantal gebouwen of uit sterk geïndividualiseerde gebouwen. De tuinstadprincipes zoals veel groene ruimte voor bewoners en bezoekers, goede overgangen tussen openbaar en privé, gemengd programma met voorzieningen voor levendigheid, ontmoeting en sociale veiligheid, zijn op het Arenapark nogal verwaterd. Dit SP beoogt hier verbetering in te brengen door de tuinstadprincipes als leidraad te hanteren. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij de maat, schaal en verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, terwijl de verbindingen met de omgeving stevig worden verbeterd.



Het huidige Arenapark

1.3 BESTUURLIJK KADER EN BELEID

Bestuurlijk kader

De Nota van Uitgangspunten Arenapark (2019) vormde het startpunt voor het planproces. Het Masterplan Arenapark 2.0 (2020) vervangt het masterplan uit 2007, en omvat ruimte voor werken, wonen en voorzieningen, een fietstunnel nabij de Diependaalselaan en een passerelle bij het verplaatste station. De raad heeft het masterplan vastgesteld met de opdracht om ruimte voor werken en wonen toe te voegen en de financiële onderbouwing verder uit te werken. Door verschillende stedenbouwkundige mogelijkheden naast elkaar te leggen, is de meest wenselijke richting onderzocht. Het college heeft op 1 maart 2022 de Voorkeursvariant Arenapark vastgesteld. Het Coalitieakkoord 2022-2026 'Hilversum Koesteren' (mei 2022) geeft aanvullende uitgangspunten voor het Arenapark. Deze zijn vertaald in zes bepalende uitgangspunten voor het SP en vastgesteld door het college (oktober 2022):

1. We maken ruimte voor 850 tot 900 nieuwe woningen en 70.000 m2 werken, naast grote en kleine voorzieningen;
2. We bouwen tot 30 meter hoog, met uitzonderingen tot 35 meter;
3. We kiezen voor een ruime spoorwegondergang en een goede aansluiting van het Arenapark op het Laapersveld. Door station Hilversum Sportpark te verplaatsen, is het openbaar vervoer beter bereikbaar;
4. We zetten vol in op het verkeer van de toekomst. Een autoluw Arenapark maakt het mogelijk om meer te focussen op lopen, fietsen en het openbaar vervoer, en minder op de auto. Onderdeel hiervan is het verbeteren van de zogenoemde hub-functie rondom het verplaatste station, waar OV, deelvervoersmiddelen en parkeren uitstekend op elkaar aansluiten. Deze focus maakt een vermindering van het aantal parkeerplaatsen op het Arenapark mogelijk;
5. De sportvoorzieningen van Dudok Arena nemen we mee in de nieuwbouw van het integrale sportcomplex. Daarna kan Dudok Arena worden gesloopt en komen op deze plek woningen en kantoren;
6. Voor de internationale school kiezen we een onderwijsgebouw waarboven wonen en/of werken mogelijk is. Op die manier past de school goed in de ontwikkeling van het Arenapark.

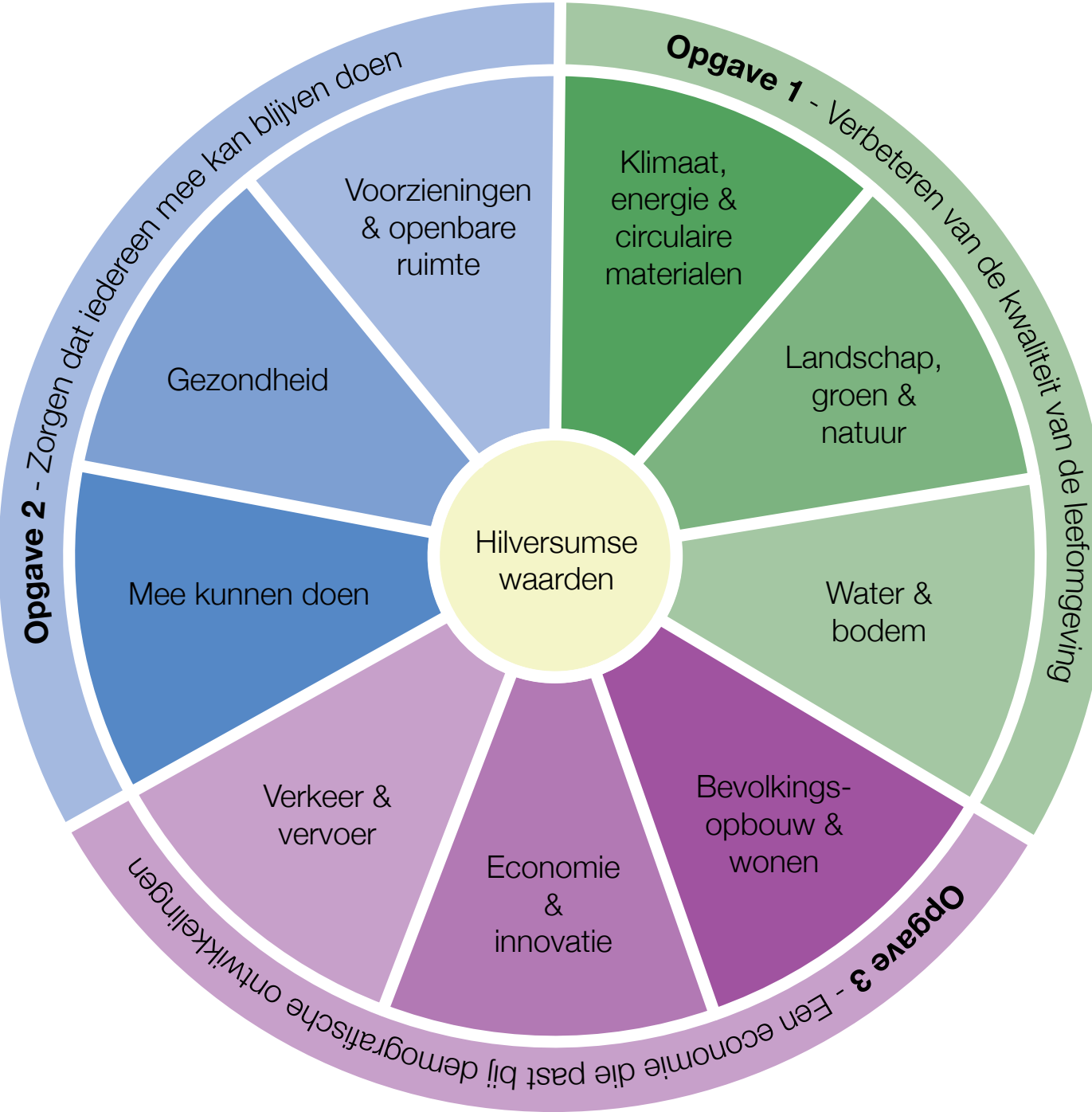
In het coalitieakkoord 2022-2026 wordt ook gesproken over mogelijkheden voor meer zorgfuncties op het Arenapark. Commerciële zorgfuncties passen binnen het werkprogramma. Daarbij houden we rekening met 3.000 tot 5.000 m2 bvo (bruto vloeroppervlakte) voor zorg.

Beleid en regelgeving

De wensen voor het Arenapark sluiten aan bij het huidige gemeentelijk beleid (zie ook bijlage 1). Daarbij zijn de hierna genoemde thema's extra belangrijk. Om het verkeersgedrag op het Arenapark te wijzigen, en de openbare ruimte veiliger te maken, komen de voetganger en fietser centraal te staan. Zoals in het beleid van de provincie staat, werken we aan versterking van de OV-knopen en zetten we in op mobiliteitstransitie. Aansluitend op het 'convenant klimaatadaptieve nieuwbouw' hebben we de wens om het gebied waterneutraal te maken. Dit betekent dat we er in het ontwerp van uit gaan dat al het regenwater dat in het gebied valt, daar blijft. Het zakt weg in de bodem of wordt gebruikt voor bijvoorbeeld het doorspoelen van het toilet of het bewateren van groen. Ten aanzien van de energietransitie willen we voor het hele gebied gebruikmaken van een systeem met warmte- en koudeopslag in de bodem. Hierbij wordt elektriciteit gebruikt om warmte uit de bodem te halen: in de winter voor het verwarmen en in de zomer voor het koelen van gebouwen. Totdat de gemeente een eigen beleid voor circulariteit – het hergebruik van diensten en grondstoffen – heeft, geven we in dit SP suggesties voor bijvoorbeeld het gebruik van materiaal, grondstoffen en de diensten die daarbij horen.

Ruimtelijke kaders

Het SP maakt een mix van wonen en werken mogelijk. Dat past niet in het huidige bestemmingsplan. De knooppuntontwikkeling en een verandering van hoe de mensen zich verplaatsen, vragen om een slimme inrichting van de ruimte. Daarom is het gewenst dat de gebouwen bij het station een grotere hoogte (tot 35 meter) krijgen dan de 30 meter die nu is toegestaan. Ook is de huidige welstandsnota niet geschikt om een gemengd woon- en werkgebied te toetsen. Daarom gaat het beeldkwaliteitsplan – dat nog wordt opgesteld – gelden als kader voor de welstandstoetsing. Voor het ontwikkelingsgebied van het Arenapark vervangt dit beeldkwaliteitsplan de welstandsnota.



Omgevingsvisie

Gelijktijdig met het opstellen van het stedenbouwkundig plan Arenapark werkt de gemeente aan het opstellen van de Omgevingsvisie Hilversum 2040. De participatie, waarbij Hilversummers konden meepraten, plus de maatschappelijke trends en ontwikkelingen, leiden tot drie opgaven voor de hele stad:

- 1) **Duurzaam Hilversum:** verbeteren kwaliteit van de leefomgeving;
- 2) **Meedoen in Hilversum:** zorgen dat er kansen zijn voor iedereen;
- 3) **Actief Hilversum:** een sterke en duurzame economie die past bij ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw.

Als onderdeel van deze drie opgaven zijn door inwoners, ondernemers en organisaties daarbij als belangrijke ‘verbeterpunten’ genoemd:

- Het versterken van de groene kwaliteiten: niet alleen meer groen om Hilversum, ook meer groen in Hilversum;
- Nieuwe prioriteiten in de openbare ruimte: op termijn meer ruimte voor fietsen, lopen en ontmoeten, minder ruimte voor de auto;
- Inpassen van de energie- en klimaattransitie, zodat we minder CO₂ uitstoten en op alle plekken in Hilversum goed tegen hitte, droogte en wateroverlast kunnen;
- Vernieuwen en ontwikkelen vanuit de identiteit, kwaliteiten en gemeenschappen van en in gebieden;
- Samen werken aan sterke wijken.

In de Omgevingsvisie worden de volgende zes ruimtelijke hoofdkeuzes gemaakt, als richting voor maatregelen:

1. Hilversum zet in op het beste van twee werelden. Daarmee wordt bedoeld dat Hilversum een ‘dorps’ en ‘stads’ gezicht heeft.
2. Hilversum groeit om actief te kunnen blijven.
3. Hilversum ontwikkelt zich vooral in de bestaande stad
4. Meervoudig ruimtegebruik wordt de norm.
5. Versterken en ontwikkelen doen we passend bij de kwaliteiten van de wijken.
6. We brengen de basis op orde: een goede water-, bodem-, geluid- en luchtkwaliteit.

In de Omgevingsvisie worden voorstellen voor concrete maatregelen gedaan om de hierboven genoemde opgaven ‘Duurzaam’, ‘Meedoen’ en ‘Actief’ verder uit te werken. Voor meer informatie wordt verwezen naar www.bouwenaanhilversum.nl/hilversum2040. In het SP Arenapark krijgen al deze opgaven en maatregelen ruim aandacht.

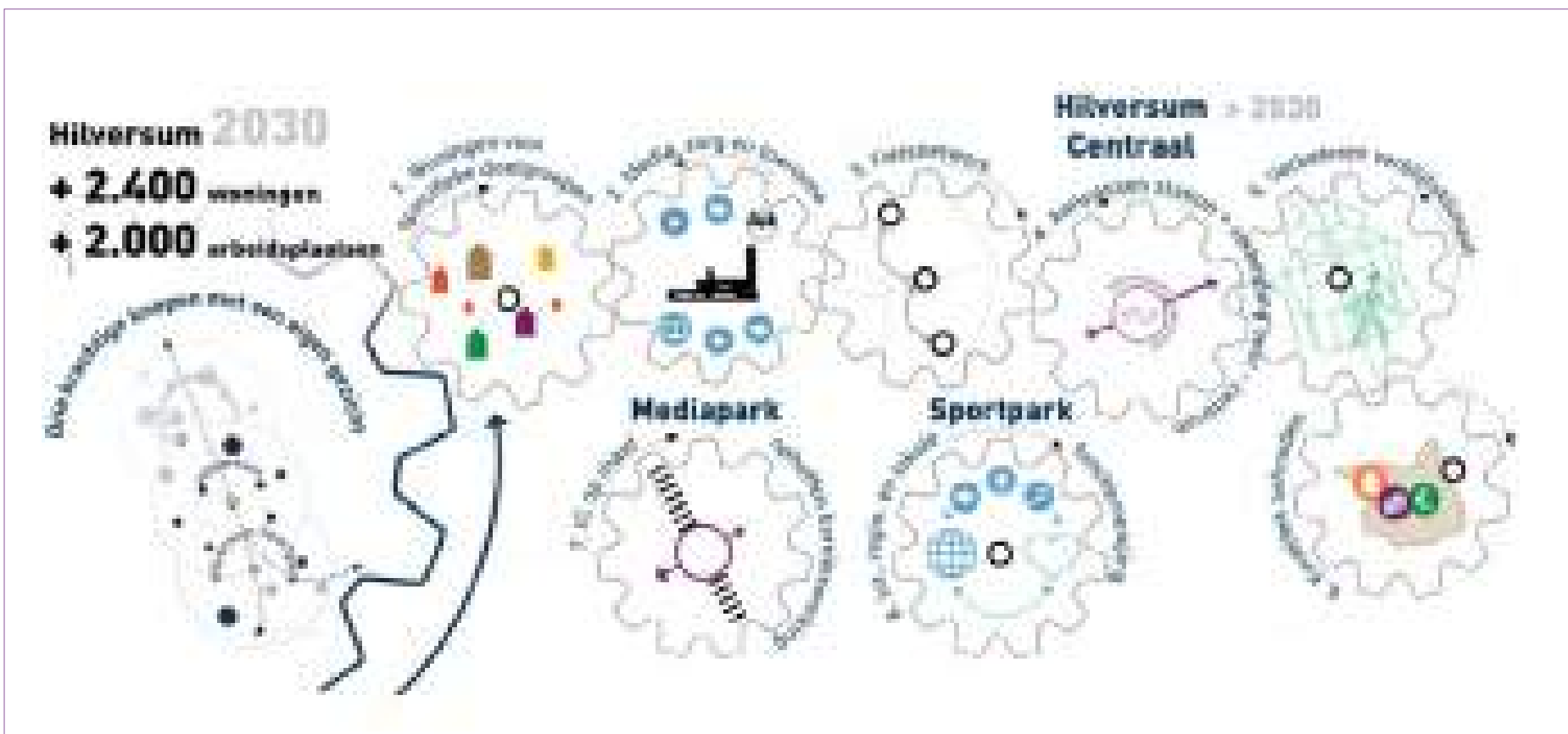
1.4 OPGAVE

In ontwikkelopgaven van vandaag staan we voor de uitdaging om verstedelijking zoveel mogelijk binnen de bestaande stadsgrenzen te realiseren om zo de natuur minder te belasten met onze leefstijl. Leven in de stad biedt veel mogelijkheden voor een slimme en duurzame manier van samenleven. Wonen in de buurt van andere mensen en voorzieningen – zoals winkels, scholen of sportmogelijkheden – biedt kansen voor sociale, culturele en economische activiteiten voor bewoners. Tegelijkertijd kunnen mensen slimmer gebruikmaken van voorzieningen en vervoersmogelijkheden. Door te zorgen dat alle levensbehoeften te voet of per fiets bereikbaar zijn, bewegen mensen meer, ontmoeten ze makkelijker andere mensen en is er minder ruimte nodig voor wegen en parkeerplaatsen.

Hilversum wil de ruimte binnen de stad slim gebruiken en zich verder ontwikkelen als aangename vernieuwende en groene woon-werkstad. Daarom zal net als in andere steden worden ingezet op oplossingen voor de energietransitie en de aanpassing aan de verandering van het klimaat. Hilversum presenteert zich als stad van (nieuwe) media met toekomstbestendige bedrijvigheid en arbeidsplaatsen, en prettige woonomgevingen. Hierbij horen een aangename leefomgeving, voldoende (betaalbare) woningen, het verbeteren en optimaal benutten van de bereikbaarheid – ook met het openbaar vervoer – en het zorgen voor voldoende passende werkgelegenheid. Daarbij moeten de ontwikkelingen duurzaam en leefbaar zijn, en voorbereid op de gevolgen van klimaatverandering. In het Gebiedsplan Hilversum (2021) staat de aanpak die hierbij hoort: het versterken van de bestaande stad en het omliggende landschap, en de ontwikkeling van drie sterke centra rond de drie stations in de stad. In drie gebieden rond deze OV-knooppunten wordt Hilversum binnen de stadsgrenzen ontwikkeld, met aandacht voor het karakter, de verhouding en de kwaliteiten van de plek. Het is de bedoeling dat bereikbaarheid en leefbaarheid hand in hand gaan met de centrale ligging van Hilversum in de Gooi- en Vechtstreek. Dus goed verbonden met het Gooise landschap en met steden als Amsterdam, Utrecht en Almere, maar ook Amersfoort en Deventer.

HILVERSUM

Nieuwe media vooruit brengen



Infographic van Gebiedsplan Hilversum toont Arenapark als significante schakel in plan voor de stad.

Uitgangspunten OV-knooppunt

Station Hilversum Sportpark is het zuidelijkste OV-knooppunt en ligt bij de Soestdijkerstraatweg, tussen het Laapersveld en het Arenapark. Dit is gunstig voor de ontwikkeling van het Arenapark tot een levendig stedelijk gebied, waarbij verbondenheid met de natuur net zo belangrijk is als de verbinding met de stad. Hier is voldoende ontwikkelruimte beschikbaar. Er zijn mogelijkheden om van het gebied de komende 10 tot 15 jaar een aantrekkelijk gebied te maken dat klaar is voor de toekomst, en waar werken, wonen, sporten en leren elkaar versterken. Het station is dichtbij, maar soms onprettig door de drukke Soestdijkerstraatweg en de oversteek over het spoor. Vooral rond de spits is het druk bij de spoorwegovergang, wat tot risicovolle verkeerssituaties leidt. Met de toekomstige ontwikkeling van het gebied zal het aantal verkeersdeelnemers en bewegingen alleen maar toenemen, wat de verkeersveiligheid verder onder druk zet. Het verbeteren van de hoofdlooproute via de noord-zuidas en de oversteek van de Soestdijkerstraatweg is een belangrijke voorwaarde voor de ontwikkeling. Daarnaast biedt een nieuwe onderdoorgang onder het spoor een betere verbinding tussen het Laapersveld en het Arenapark voor voetgangers en fietsers. De gebieden aan beide zijden van het spoor zijn met de nieuwe onderdoorgang veilig bereikbaar voor scholieren, werknemers en andere Hilversummers. Het Arenapark blijft daarnaast goed verbonden met de regio via het OV en autowegen. Bij een verplaatsing van het station functioneert de nieuwe onderdoorgang ook als toegang tot het station. Er komen dan goede voorzieningen voor de overstap (ketenvoorzieningen) en een mobiliteitshub met P+R, waar mensen toegang krijgen tot verschillende (deel)vervoersmiddelen en de auto kunnen parkeren.

Deze hoofdopzet vormt een gezonde basis voor knooppuntontwikkeling: het in de buurt van een OV-knooppunt toevoegen van woningen, werkruimtes, voorzieningen en recreatie- en sportmogelijkheden in een autoluwe omgeving.

Zie voor analyse en advies de separate bijlagen 'OV Knoop Hilversum Sportpark - Handelingsperspectief, Goudappel (januari 2022)' en 'Koersdocument Mobiliteit Hilversum Arenapark, Goudappel (juni 2022)

Om de uitstekende bereikbaarheid van het Arenapark en de omgeving – en de vele voorzieningen – zo goed mogelijk te benutten, wordt er duidelijk meer bebouwing voorgesteld dan in de omliggende buurten. Dit komt overeen met de ontwerpregels voor knooppuntontwikkeling en beloopbare steden. Hierin liggen zoveel mogelijk bestemmingen in gebouwen en openbare ruimte dicht bij elkaar en bij het OV-knooppunt. Voor de juiste balans tussen 'ontwikkelmeters' en aangename openbare ruimte willen we zoveel mogelijk ontwikkelen rondom het autovrije middengebied, waardoor dit gebied zo open mogelijk blijft. Met name langs het spoor en bij het station komt veel bebouwing. Deze gebouwen zorgen er ook voor dat het spoorgeluid minder goed hoorbaar is op de rest van het Arenapark.

Uitgangspunten programma

Arenapark wordt een duurzaam en 'gezond' stuk stad. Naast ongeveer 70.000 m² voor werken en 81.000 m² voor wonen, is er ruimte voor 37.000 m² aan grootschalige voorzieningen en 6.000 m² kleinschalige voorzieningen. Hierdoor zal de levendigheid en sociale veiligheid sterk verbeteren. Op de overgang van stad en natuurgebied

Laapersheide en met een goede bereikbaarheid voor fietsers, voetgangers en OV-reizigers, wordt het Arenapark een aantrekkelijke plek om te wonen en te werken. Aansluitend op de Woonvisie zal een groot deel van de woningen op het Arenapark in de betaalbare categorieën vallen. Het Arenapark heeft een cultuurhistorie met sport en bewegen. Ook in de toekomst zal hier veel plek voor zijn, zowel in de openbare ruimte als in nieuwe gebouwen. Naast mogelijkheden voor buitensport, is er ruimte voor een zwembad, een indooratletiekhal met sportzalen en een 'action sports centre'. Zo krijgt het sportieve verleden van deze locatie een nieuwe toekomst. Het onderwijs op het Arenapark en Laapersveld wordt met de komst van een spooronderdoorgang beter met elkaar en het nieuwe sportcentrum verbonden. Daarnaast wordt het onderwijs op deze locatie verder versterkt met de komst van een internationale school.

Het nieuwe Arenapark wordt een gezonde leefomgeving, met allerlei sport- en spelmogelijkheden die voor veel mensen bereikbaar zijn. Met de focus op bewegen, sport, onderwijs en gezondheid krijgt het gebied een eigen gezicht ten opzichte van de andere twee stationsgebieden in de stad. Daarnaast is er veel aandacht voor leefbaarheid en duurzaamheid, met belangrijke thema's als energietransitie, klimaatadaptatie, natuur en circulariteit. Alle gebouwen gaan in de toekomst zuinig om met energie. Dankzij het warmte- en koudenet is het gebruik van aardgas niet meer nodig. Klimaatadaptatie – het voorbereiden op de klimaatverandering – gebeurt door al het regenwater binnen het gebied op te vangen om verdroging en hittestress tegen te gaan. Hierdoor ontstaan ook kansen voor een natuurinclusieve ontwikkeling van gebouwen en de openbare ruimte. Dit komt de biodiversiteit – de rijkheid aan verschillende soorten planten en dieren – ten goede. Op het Arenapark is het de bedoeling om circulair te bouwen, daarbij worden materialen gebruikt die minder effect op het milieu hebben en lang mee gaan. De gebouwen moeten meerdere verschillende gebruikers kunnen huisvesten. Ook komen er o.a. hubs voor de circulaire economie op Arenapark.

ELEMENTEN DIE AANSLUITEN BIJ DE OMGEVINGSVISIE

In het SP gaat het over opgaven voor het Arenapark. In de Omgevingsvisie staat dat de ontwikkelingen in dit gebied er ook voor moeten zorgen dat we 'de basis op orde brengen'. Daarbij gaat het aan de ene kant om het effect op onder meer water, bodem, lucht en geluid. Aan de andere kant gaat het om de bijdrage van de ontwikkeling aan het herstel en/of de verbetering van water, bodem, lucht en geluid in de omgeving van het plangebied. Op het nieuwe Arenapark zullen meer mensen wonen en werken dan nu. Daarom komt er tussen, op en aan de gebouwen veel aantrekkelijke verblijfsruimte. Dit zorgt ervoor dat mensen dichtbij kunnen spelen, sporten, ontmoeten, ontspannen of een rondje met de hond kunnen lopen. De ontwikkeling van het Arenapark heeft gevolgen voor de ondergrond van het gebied. Om het Arenapark zo veel mogelijk autoluw te maken, komen er parkeerkelders. Fietsen, wandelen en het OV krijgen de meeste ruimte, wat bijdraagt aan een gezonde leefomgeving met minder CO₂-uitstoot. Ook wordt gedacht aan een gebiedsgericht bodemwarmtesysteem om slim met energie om te kunnen gaan. Hierdoor zijn ook meer groene daken mogelijk, die dragen bij aan het idee 'landschap voor mens en natuur'. Om verdroging te voorkomen en drinkwatergebruik te verminderen, is het streven om zo veel mogelijk hemelwater in het gebied vast te houden en te gebruiken voor bijvoorbeeld beplanting of het doorspoelen van het toilet.

INDICATIEF NIEUWBOUWPROGRAMMA STEDENBOUWKUNDIG PLAN

wonen	81.000 M ² BVO
werken	70.000 M ² BVO
voorzieningen	43.000 M ² BVO
- waarvan grootschalig	37.000 M ² BVO
- waarvan kleinschalig	6.000 M ² BVO
logistieke hub	250 M ² BVO
bijbehorend autoparkeren	ca. 1000 PP.
P+R (143 pp)	ca. 3.600 M ²

2



Visie

STEDENBOUWKUNDIG
PLAN

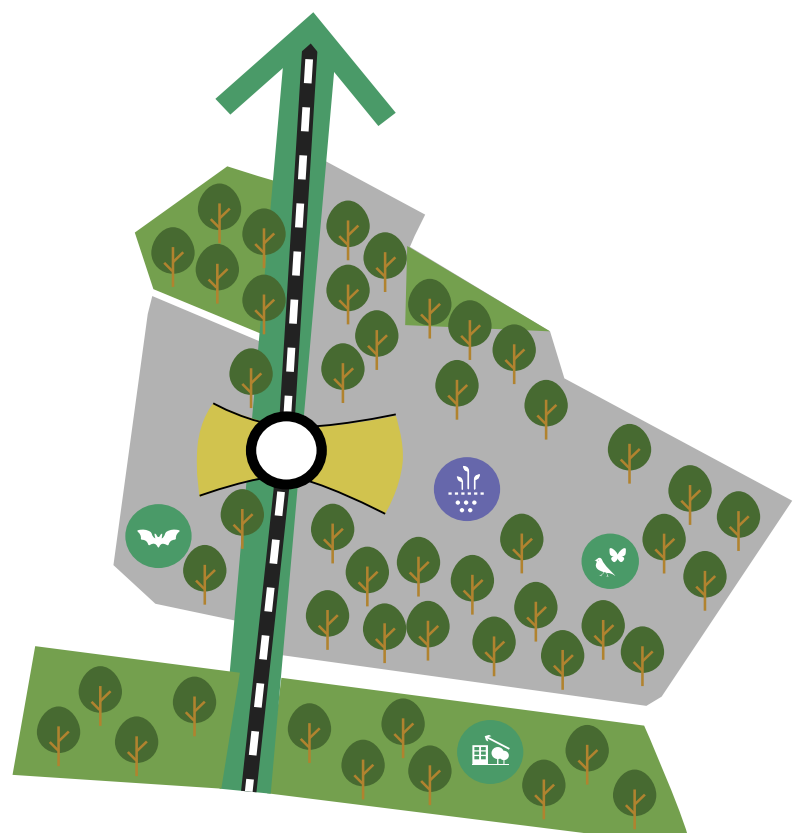
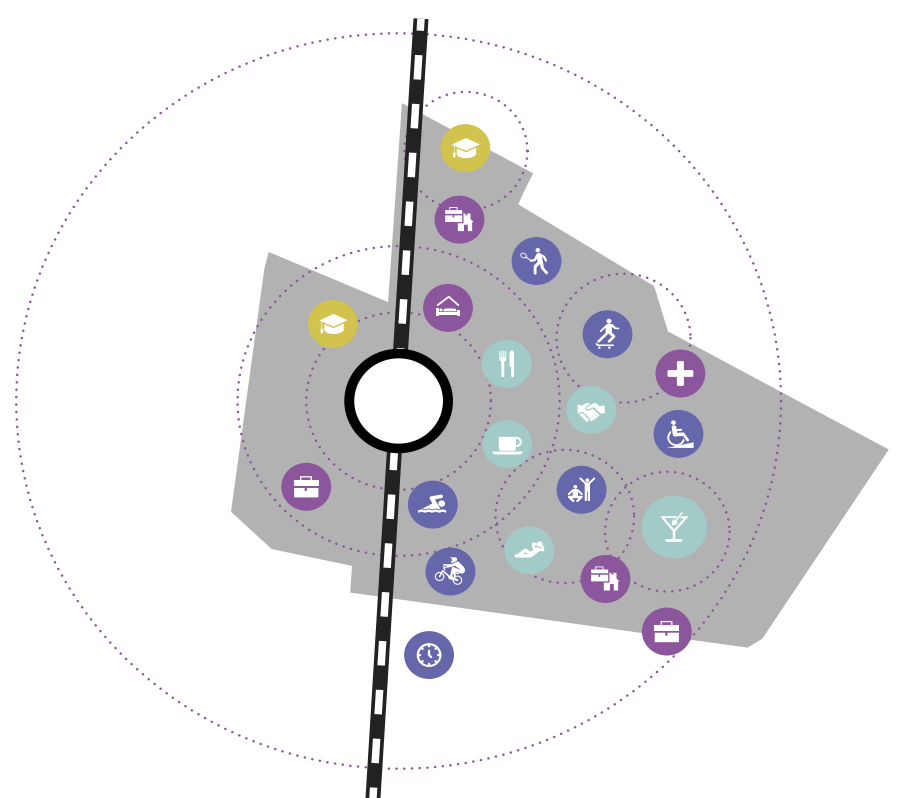
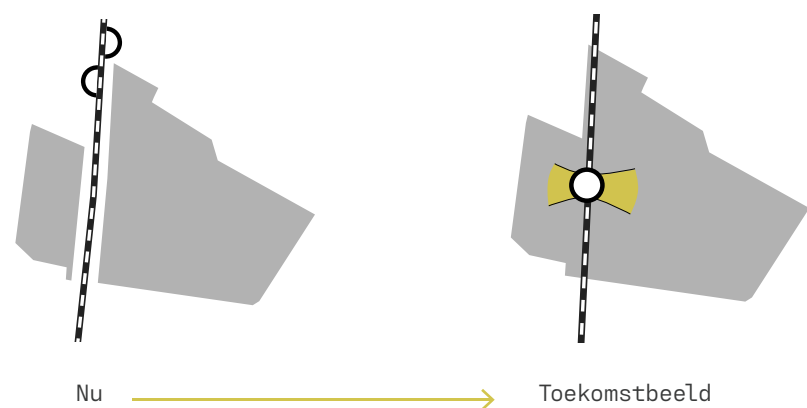
2.1 VISIE

Focus op sport, bewegen en gezondheid sluit aan op cultuurhistorie

Sport en bewegen zijn de belangrijkste onderdelen van het nieuwe Arenapark die voortborduren op de cultuurhistorie van het gebied. Het Arenapark is sinds het begin van de 20e eeuw verbonden aan sport. Het gebied heeft een 'olympisch' verleden wat nog steeds te ervaren is door de aanwezigheid van het historische tribunegebouw van Dudok, het inmiddels verplaatste 'Huisje van Dudok', oftewel het kantoor van de drafbaan, en enkele overblijfselen van de drafbaan. Ook nu nog speelt sport een belangrijke rol op het Arenapark. Zo zijn er de Gooise Atletiek Club met de onlangs vernieuwde atletiekbaan, verschillende sportaccommodaties en het Europese hoofdkantoor van Nike gevestigd. Het thema 'sport en gezondheid' wordt daarom het leidend thema voor het nieuwe Arenapark. Daarbij wordt gebruikgemaakt van de cultuurhistorische elementen. Dat geldt niet alleen in de gebouwen, maar ook daarbuiten. En dat kan, want naast de monumentale elementen die goed bewaard zijn gebleven, zal ook de voormalige drafbaan op meerdere plekken in het gebied herkenbaar worden gemaakt. Nieuwe indoor sportaccommodaties worden toegevoegd en de buitenruimte wordt ingericht ter bevordering van bewegen, spelen en sporten. Dit is mogelijk omdat een groot deel van het gebied autoluw is en de kern helemaal autovrij. Lopen, fietsen, skaten, steppen; het is allemaal mogelijk.

Aantrekkelijk vestigingsklimaat

In combinatie met de verschillende onderwijsinstellingen ontstaat hier een aantrekkelijk vestigingsklimaat; een 'hotspot' met een netwerk van bedrijvigheid rond sport en beweging, gezondheid, onderwijs en natuur. Daarmee wordt het Arenapark ook aantrekkelijk voor talent en voor vernieuwende bedrijven. Dit nieuwe stadsdeel is interessant voor opstartende bedrijven en voor bedrijven die kunnen groeien van start-up naar scale-up en grown-up. Het Arenapark trekt daarnaast nieuwe bewoners, jongeren, sportieve starters, ouderen vol energie en gezinnen die van het 'buitenleven in de stad' houden. Zo draagt het Arenapark bij aan het welzijn én de toekomstige economische groei van Hilversum.



Alles in de buurt

Het SP voor het Arenapark maakt op de beste manier gebruik van de bijzondere locatie. In het hart van het zuidoost Hilversum en grenzend aan natuurgebied Laapersheide, is het goed ontsloten via weg en spoor. Er staat al de nodige bebouwing, maar er is nog veel ruimte voor het toevoegen van nieuwe functies en het verbeteren van de openbare ruimte. Na realisatie van een nieuwe brede spooronderdoorgang wordt het vernieuwde Arenapark sterk verbonden met het Laapersveld. Bij een verplaatsing van het station naar het zuiden is ontsluiting van het station vanuit deze onderdoorgang mogelijk. Met de combinatie van spooronderdoorgang en betere langzaamverkeersverbindingen naar de rest van Hilversum en regio ontstaan hier uitstekende uitgangspunten voor de verdere ontwikkeling van het Arenapark en omgeving. Extra voorzieningen maken het Arenapark aantrekkelijk voor bewoners, bedrijven en bezoekers. Door het toevoegen van divers programma met sportfuncties, scholen, kantoren, bedrijfsruimtes, een hotel, allerlei typen woningen en kleinschalige voorzieningen ontstaat – aansluitend bij de tuinstadgedachte – een sociaal veilige en levendige buurt, waarbij elke functie voor iedereen binnen vijf minuten lopen bereikbaar is.

Gezond stedelijk ecosysteem

Op het huidige Arenapark zijn de bijzondere geschiedenis en het omringende landschap op veel manieren voelbaar. Het is ook een wat rommelig kantorenpark. Daarnaast is het een van de laatste gebieden in Hilversum waar het mogelijk is om woningen en kantoren bij een OV-knooppunt te bouwen. Daarbij staan we als samenleving voor grote uitdagingen om klimaatverandering tegen te gaan en steden klimaatbestendig te maken. De biodiversiteit gaat intussen hard achteruit en er zijn grote problemen met hitte, hemelwateroverlast en allerlei vormen van vervuiling. Ook moeten we kijken naar een andere manier van omgaan met onze grondstoffen.

Voorbeeldproject

De ontwikkeling van het nieuwe Arenapark biedt grote kansen om een Hilversums voorbeeldproject te realiseren dat laat zien hoe we de vele uitdagingen van de komende jaren het hoofd kunnen bieden. Het SP voor het Arenapark en de omgeving is het beste te omschrijven als een plan voor een ‘gezond stedelijk ecosysteem’. Het plan bouwt voort op het masterplan voor Arenapark 2.0 uit 2020 en speelt in op de ontwikkeling dat inwoners en bedrijven zich graag vestigen op locaties met een combinatie van wonen en werken. Mede door de verplaatsing van Station Hilversum Sportpark is het mogelijk om hier een grotendeels autoluw gebied te ontwikkelen, met veel ruimte voor de natuur, en tegelijkertijd een uitstekende verbinding met Amsterdam, Utrecht en de regio.

Openbare ruimte

De openbare ruimte van het nieuwe Arenapark heeft een duidelijke indeling met een autovrij hart met groene looproutes, met daaromheen de hoofdroute voor bussen en fietsers. Deze hoofdroute wordt ingericht als parkweg, waar op sommige delen auto's te gast zijn. Het landschap en de begroeiing van natuurgebied Laapersheide worden langs het spoor tot in het centrum van Hilversum doorgetrokken. Zo ontstaat een sterke hoofdstructuur waarin de verschillende activiteiten goed tot hun recht komen.

Principes

Met dit SP wordt het Arenapark een duurzaam en gezond stadsdeel dat klaar is voor de uitdagingen van de 21e eeuw. Voor dit plan zijn op basis van de visie zes overkoepelende uitgangspunten ontwikkeld, die als basis dienen voor duidelijke ontwerpmaatregelen in de volgende hoofdstukken.





SPORTEN EN BEWEGEN

MET DE OLYMPISCHE SPELEN VAN 1928, HET HUIDIGE NIKE-HOOFDKANTOOR EN VERSCHILLENDE SCHOLEN IN HET GEBIED, ONTSTAAT EEN IDEALE OMGEVING VOOR BEWEGEN EN LEREN, MET VEEL NIEUWE SPORTVOORZIENINGEN EN EEN NIEUWE INTERNATIONALE SCHOOL.



LEVENDIGE, GEMENGDE BUURT

DOOR DE KOMST VAN WONINGEN EN DOORONTWIKKELING VAN KANTOREN, SPORT EN ONDERWIJS VERANDERT HET ARENAPARK VAN EEN GESLOTEN KANTORENGEBIED NAAR EEN LEVENDIGE GEMENGDE BUURT. HET MENGEN VAN VERSCHILLENDE FUNCTIES, ZOWEL OP BLOKNIVEAU ALS OP GEBOUWNIVEAU, ZORGT VOOR VEILIGHEID EN LEVENDIGHEID.



LANDSCHAP VOOR MENS EN NATUUR

MET VEEL GROEN OP EN ROND DE GEBOUWEN EN DOOR GEBRUIK TE MAKEN VAN BEPLANTING DIE OORSPRONKELIJK IN DIT GEBIED VOORTKOMT, VORMT HET GEBIED EEN STERKE AANVULLING OP BESTAANDE BIOTOPEN OP EN ROND HET ARENAPARK. HET PLAN SLUIT AAN OP TOEKOMSTIGE KLIMAATVERANDERING EN DRAAGT BIJ AAN HET HERSTEL VAN DE BIODIVERSITEIT EN DAARMEE AAN EEN GEZONDE LEEFOMGEVING VOOR MENS EN DIER.



INCLUSIEVE ECONOMISCHE MOTOR

KANSRIJKE SECTOREN BINNEN DE KENNISECONOMIE ZOALS ICT, MEDIA, LIFE SCIENCE & HEALTH KRIJGEN EEN PLEK. NAAST RUIMTE VOOR DE KENNISECONOMIE ONTSTAAT OOK RUIMTE VOOR HYBRIDE CONCEPTEN, WAARMEE DE BASIS WORDT GELEGD VOOR EEN INCLUSIEVE ECONOMIE. HYBRIDE SECTOREN ZOEKEN EEN COMBINATIE VAN BEDRIJFS- EN KANTOORRUIMTE, PASSEN GOED IN EEN GEMENGD WOON-WERKMILIEU EN DRAGEN BIJ AAN LEVENDIGHEID. DE AANWEZIGE BEDRIJVGHEID ROND SPORT EN GEZONDHEID WORDT VERDER UITGEBOUWD DOOR RUIMTE TE BIEDEN AAN VERWANTE BEDRIJVEN EN SAMENWERKINGEN MET ONDERWIJS TE VERSTERKEN.



CIRCULAIR EN DUURZAAM

HET NIEUWE ARENAPARK WORDT DUURZAAM EN CIRCULAIR MET ZO MIN MOGELIJK AFVAL EN HERGEBRUIK VAN GRONDSTOFFEN. DAT GELDT VOOR KLIMAAT, ENERGIE, WATER EN BIODIVERSITEIT, MAAR OOK VOOR HET GEBRUIK VAN DUURZAME MATERIALEN EN HET STERK VERMINDEREN VAN AFVAL WANNEER HET NIEUWE ARENAPARK IN GEBRUIK IS.



MOBILITEIT VAN DE TOEKOMST

MET BETERE VERBINDINGEN VOOR LANGZAAM VERKEER EN BETER BEREIKBAAR OV, WORDEN LOPEN EN FIETSEN DE BELANGRIJKSTE MANIEREN OM ZICH DOOR HET GEBIED TE VERPLAATSEN. OMDAT OP HET ARENAPARK WONINGEN, BEDRIJVEN, EN ONDER MEER MOGELIJKHEDEN VOOR SPORTEN, SPELEN EN ONTSPANNEN OP KORTE AFSTAND VAN ELKAAR KOMEN, IS ALLES LOPEND BEREIKBAAR. MET DE FIETS IS EEN GROOT DEEL VAN HILVERSUM BINNEN 15 MINUTEN TE BEREIKEN. DAT MAAKT DIT KNOOPPUNT OOK TOT EEN AANTREKKELIJKE BESTEMMING VIA HET SPOOR.





Vogelvlucht van het nieuwe Arenapark,
met onder Goois natuurgebied
Laapersheide en linksboven park
Laapersveld van Dudok

3



Zes principes voor een toekomst- bestendig Arenapark

STEDENBOUWKUNDIG
PLAN

SPORTEN & BEWEGEN

3.1

Zicht op de noord-zuid as in noordelijke richting: met in het midden de voetgangers boulevard, rechts het groene hart en links de internationale school





Het huidige Arenapark staat al een eeuw lang bekend als sportpark en heeft met de atletiekbaan nog altijd een sportieve uitstraling. Het olympische verleden is voelbaar én tastbaar, dankzij de monumentale tribune van Dudok en enkele overblijfselen van de voormalige drafbaan. Deze zullen op meerdere plekken in het gebied herkenbaar worden gemaakt. De komst van het Europese hoofdkantoor van Nike, een van 's werelds bekendste sportbedrijven, heeft deze bekendheid als sportpark in 2006 een nieuwe impuls gegeven. Op het Arenapark en in de nabije omgeving zijn al vele jaren meerdere onderwijsinstellingen gevestigd, waaronder het MBO College, het Alberdingk Thijm College, de Gooise Praktijkschool en de Annie M.G. Schmidtschool. Deze mix van sport en onderwijs vormt nu een belangrijke 'hotspot' in Hilversum en omgeving. In het kader van dit SP worden hier twee nieuwe sportvoorzieningen en een nieuwe school aan toegevoegd. Sport en scholing blijven daarmee belangrijke thema's op het nieuwe Arenapark en het aangrenzende Laapersveld. Ze vormen de belangrijkste pijlers voor het eigen gezicht van dit gebied. In combinatie met de uitstekende bereikbaarheid biedt dit veel kansen voor ontwikkeling van het bedrijfsleven.

Door de betere bereikbaarheid van het gebied in het SP en de inrichting van de openbare ruimte, krijgt het Arenapark een heel eigen karakter. Lopen, fietsen en het openbaar vervoer zijn de meeste logische manieren van verplaatsing. Door de vernieuwde fietspaden en OV-verbinding, zijn de vele voorzieningen uit de wijde omgeving goed bereikbaar. Met de verbeterde noord-zuidas, het nieuwe buurtplein/stationsplein en de brede spooronderdoorgang krijgt het gebied een logischere inrichting waardoor alle functies en voorzieningen binnen vijf minuten lopen vanaf de nieuwe stationslocatie te bereiken zijn. Door het hele Arenapark ontstaan daarnaast mogelijkheden om te sporten in de openbare ruimte, zowel in speciaal daarvoor ontworpen voorzieningen, als door gebruik te maken van mogelijkheden tot spelen en bewegen. De groene inrichting maakt van het Arenapark een gebied waar het fijn is om te sporten, te leren, te werken en te wonen. Het Stedenbouwkundig Plan draagt daarmee sterk bij aan een zorgzaam Hilversum, waar de gemeente aan werkt. Er is immers alle ruimte om te bewegen en elkaar te ontmoeten, wat meehelpt aan het verminderen van maatschappelijke uitdagingen als overgewicht en eenzaamheid. Het SP implementeert de principes van de gezonde leefomgeving en wordt showcase van het gemeentelijk beleid op het gebied van sport, bewegen en onderwijs

Vergroten van sportaanbod voor buurt en regio

Op het nieuwe Arenapark is nog meer ruimte voor sport. Aangezien er in de omliggende buurten nauwelijks sportvoorzieningen te vinden zijn, wordt het goed bereikbare Arenapark uitgebreid met een sportaanbod waar ook omliggende buurten en de regio gebruik van kunnen maken. Het is de bedoeling dat er enkele speciale voorzieningen komen die vanuit de wijde omtrek goed bereikbaar zijn.

- Een multifunctionele sportaccommodatie met sporthallen, een indooratletiekhal en een zwembad, die sportverenigingen en scholen kunnen gebruiken. Het sportcomplex vormt – na de verplaatsing van Station Hilversum Sportpark – een in het oog springend bouwwerk direct bij het buurtplein/stationsplein. Zo is het voor iedereen bij aankomst direct duidelijk dat het Arenapark volop sportieve uitdagingen biedt. De huidige activiteiten in Dudok Arena worden ook in dit complex ondergebracht.
- Het action sports complex, ontwikkeld door '6 Degrees of Freestyle', is een regionale trekpleister en is belangrijk voor de aantrekkingskracht van het Arenapark.

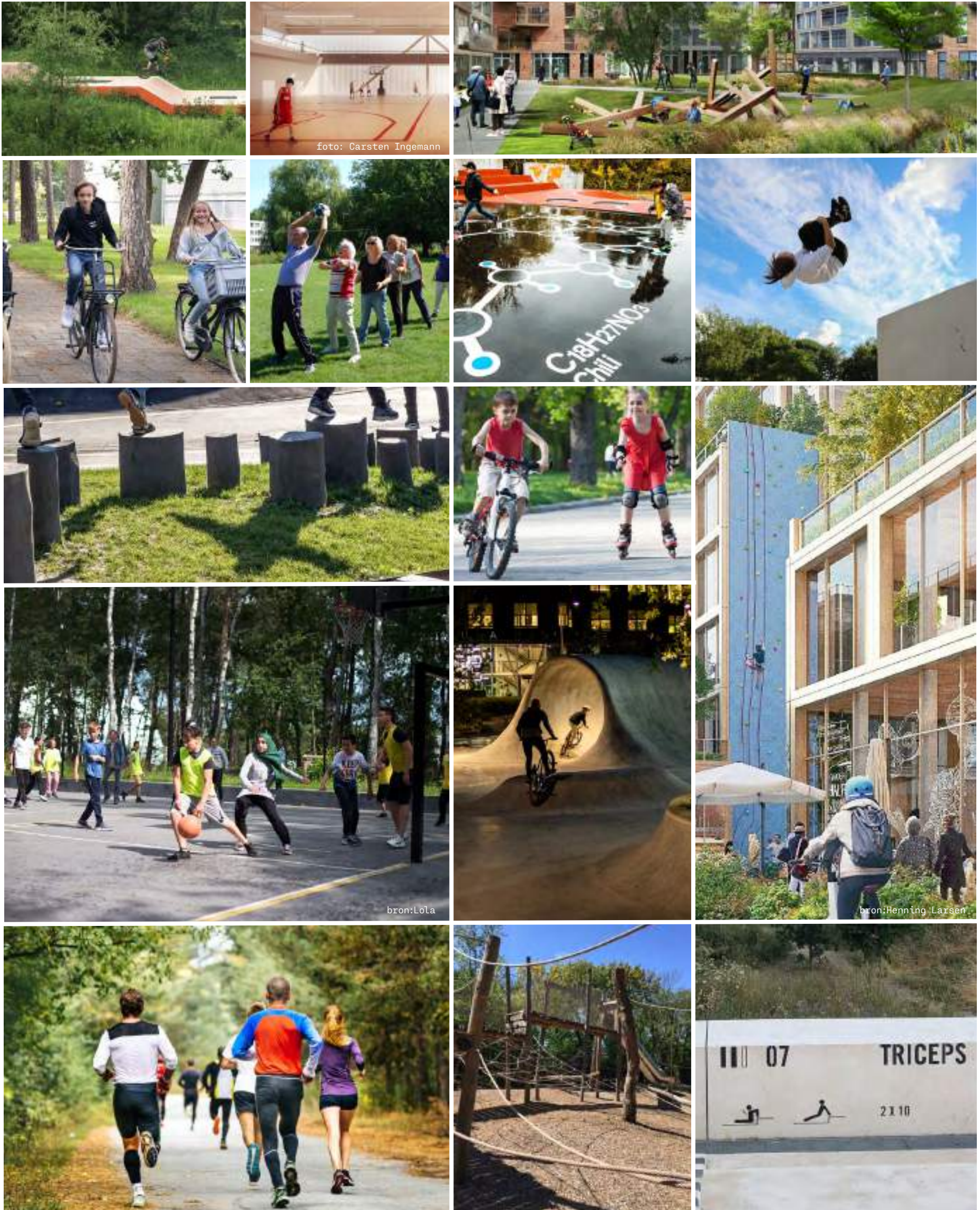
Laagdrempelige en uitdagende sport- en bewegingomgeving in de openbare ruimte; 'iedereen is een atleet!'

Goede toegankelijkheid van station, gebouwen, openbare ruimtes en omringende gebieden is een voorwaarde bij de ontwikkeling, zodat iedereen zich straks makkelijk over het nieuwe Arenapark kan verplaatsen. Ook voor mindervaliden zijn er uitgebreide mogelijkheden om te kunnen sporten en bewegen op het nieuwe Arenapark, zelfs met rolstoel, rollator of andere hulpmiddelen. In het hele park worden daarvoor mogelijkheden tot bewegen en spelen, en kleine sportvoorzieningen ingepast in het landschap. Het Arenapark krijgt een aantrekkelijke inrichting waar mensen zich graag bevinden. Door goede verbindingen met de hei en de groene woonwijken in de omgeving, is het mogelijk om in alle richtingen hardloopprondjes of een lunchwandeling te maken. Hiermee maakt het Arenapark bewegen voor een grote doelgroep bereikbaar.

Verbeteren van de relaties tussen station, sport, onderwijs en bedrijfsleven

De onderwijsinstellingen op het Arenapark en Laapersveld worden op de volgende manieren versterkt

- Het SP biedt ruimte voor een internationale school met daarboven woon- en werkruimtes. Het is de bedoeling dat de buurt buiten schooltijden gebruik kan maken van de buitenruimtes en de aula.
- De brede onderdoorgang onder het spoor zorgt voor een korte en veilige verbinding tussen de scholen op het Laapersveld en het nieuwe Arenapark. Hierdoor wordt de verbinding tussen station, scholen en sportvoorzieningen verbeterd en het kruispunt bij de Soestdijkerstraatweg ontlast.
- De openbare ruimte rond de onderwijsgebouwen krijgt een opknapbeurt zodat het veiliger wordt om lopend of per fiets naar school te komen.
- Het bedrijfsleven is beter en op meer manieren bereikbaar, ook zijn er mooie samenwerkingsmogelijkheden met de opleidingen op het Arenapark.



Nadrukkelijk vormgegeven elementen en onopvallende sportaanleidingen in het groen

LEVENDIGE GEMENGDE BUURT



3.2

Perspectief van oost naar west met
buurt/stationsplein als bruisend
hart van Arenapark



Het nieuwe Arenapark transformeert van een kantorenpark met onderwijs en sportvoorzieningen naar een levendige en gemengde woon-werkbuurt waar ook op andere vlakken veel te beleven valt. Het gebied wordt grotendeels autovrij en toch vanuit alle richtingen makkelijk bereikbaar, onder meer vanaf het (verplaatste) station en een nieuwe spooronderdoorgang tussen het Arenapark en het Laapersveld. Het gebied krijgt veel nieuwe functies en voorzieningen, en er komen meer mensen om te wonen, werken of te ontspannen. Met de vele voorzieningen in de buurt en de vele mogelijkheden voor samenkomen en ontmoeten, sluit het plan niet alleen veel beter aan bij de cultuurhistorie en de principes van Hilversum als tuinstad, maar ook bij de Woonvisie en het Integraal Veiligheidsplan van Hilversum.

Het buurtplein/stationsplein vormt het hart en de centrale ontmoetingsplek van het nieuwe Arenapark; hier komt alles samen. Het is daarmee ook de ideale locatie voor Station Hilversum Sportpark en de mobiliteitshub waar mensen van vervoersmiddel kunnen wisselen. Het plein heeft naast enkele winkels of blurring formules (zoals een sportwinkel & een gym of een café waar fietsreparaties plaatsvinden), ook kleinschalige horeca en andere stedelijke voorzieningen. Het nieuwe sportcomplex is de trekpleister in dit gebied. Het buurtplein/stationsplein vormt samen met een assenkruis van langzaam-verkeersroutes de ruggengraat van het nieuwe Arenapark. Aangrenzend aan deze hoofdassen liggen halfopen bouwblokken met een combinatie van wonen, werken en voorzieningen, en toegankelijke binnenhoven. De toegangsweg hieromheen met de fietsroutes, de hoofdassen, de kleinere looproutes, de binnenhoven en het overal aanwezige landschap vormen samen de basis voor de openbare ruimte en zijn noodzakelijk voor de woon-werkkwaliteit in het gebied.

Het Arenapark krijgt een internationale school. Bij het buurtplein en de onderdoorgang komt een hotel en het grote integrale sportcomplex krijgt een zwembad. De bestaande activiteiten van de Dudok Arena worden in dit complex ondergebracht. De scholen op het nieuwe Arenapark en het Laapersveld gaan deze centrale sportvoorziening gebruiken. Daarnaast komt er een hal voor action sports. Kleinschalige wijkvoorzieningen zoals een supermarkt, fietsenmaker, buurtcentrum, huisartsenpraktijk, apotheek en tandartsenpraktijk worden – net als de onderwijsvoorzieningen – verspreid over het gebied gevestigd. Kleinere bedrijven, waaronder makers, zzp'ers, bureaus en start-ups, zijn overal in de buurt welkom. Daarnaast dragen voorzieningen voor de circulaire economie bij aan de levendigheid van de buurt. Vlakbij de zuidelijke toegang is ruimte voor een voedselhub, een goederenhub, een lokaal maakcentrum en een kleine hub voor stadslogistiek. Onderzocht wordt de mogelijkheid voor stadslandbouw en/of moestuinen op het dak van het grote multifunctionele sportgebouw. De ruimte voor bebouwing wordt optimaal benut door verschillende functies, zoals wonen, werken, parkeermogelijkheden en voorzieningen, te stapelen en flexibiliteit en dubbelgebruik van functies te stimuleren. Dankzij alle nieuwe gebruikers zijn er mogelijkheden voor kleinschalige commerciële en maatschappelijke voorzieningen, onder andere in de plinten van de gebouwen rond het buurtplein en langs de hoofdassen

van het plan. In combinatie met de woningen en bedrijven zijn er op elk moment van de dag mensen, wat ontmoeting stimuleert en bijdraagt aan sociale veiligheid.

Er is ook ruimte voor de expressie van cultuur – zoals theater, dans, zang en meer in bijvoorbeeld de aula van de school of in de sporthal – en voor 'plug-ins' en 'hackable spaces'; openbare ruimtes en ruimtes in gebouwen met flexibele inrichtingsmogelijkheden waar gebruikers elkaar kunnen ontmoeten of gezamenlijk ergens aan kunnen werken. Denk aan ruimte voor een pop-up sportevenement, een tijdelijke foodtruck, een commerciële installatie, een culturele installatie of buitenwerkplekken met stroomvoorziening. Deze ruimtes zijn langs aantrekkelijke routes in het gebied te vinden, zowel in de openbare ruimte als in de plinten van gebouwen. Deze plekken kunnen gedurende kortere of langere tijd door allerlei partijen worden gebruikt en dragen bij aan voortdurende 'placemaking' in het gebied.

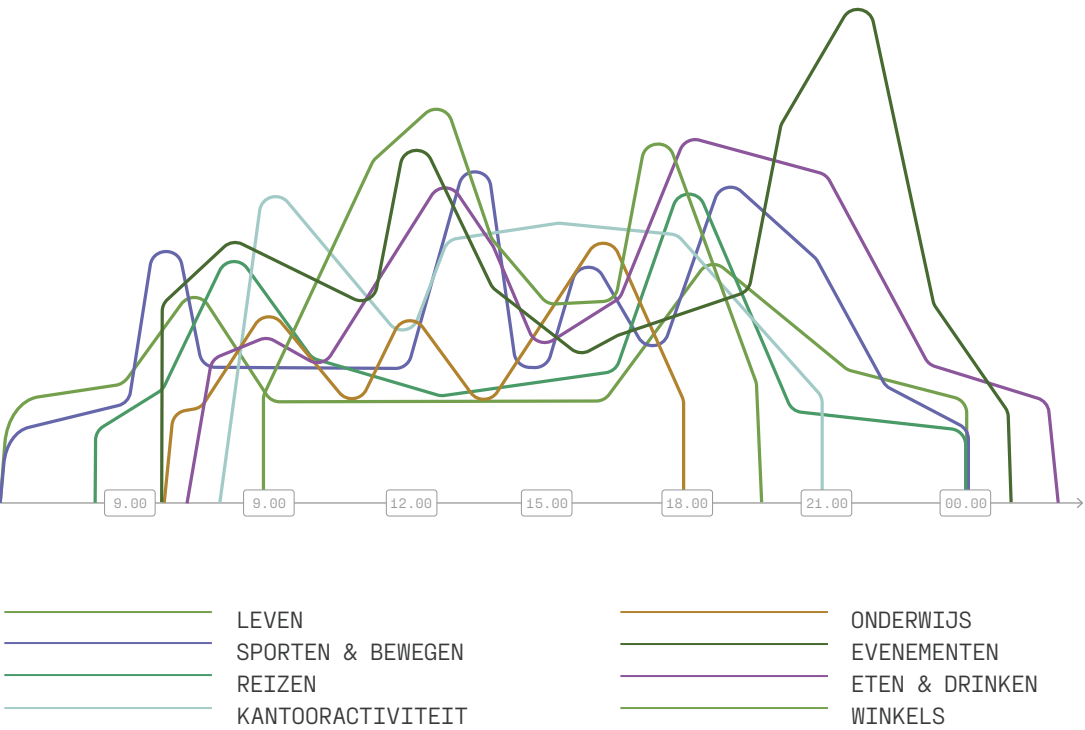
De bijzondere ontstaansgeschiedenis van het Arenapark (Sportpark) blijft op verschillende manieren voelbaar. Monumenten en historisch waardevolle gebouwen zoals de tribune en het kantoor van de drafbaan, blijven behouden en krijgen indien mogelijk publieke functies ('preservation by development'). De monumentale sporttribune van Dudok blijft een belangrijke herinnering aan de sporthistorie. De voormalige renbaan in het gebied en de sportvelden zijn al grotendeels verdwenen. Voor wie de geschiedenis kent, zijn alleen de rechte stukken nog herkenbaar in de hoofdstructuur van het nieuwe Arenapark. Andere manieren om in de inrichting van het gebied naar deze historie te verwijzen, worden onderzocht. De heidebeplanting en boomsoorten van natuurgebied Laapersheide krijgen een plek in het landschapsontwerp van het nieuwe Arenapark. De geschiedenis van de sportvelden vormt de inspiratie voor het sportieve karakter van het gebied. Het plan biedt ook de mogelijkheid om bestaande gebouwen om te bouwen, uit te breiden of opnieuw te ontwikkelen om zo beter in te kunnen spelen op de mogelijkheden van het nieuwe Arenapark. Zo verandert het totale gebied van gesloten kantorenpark naar een levendige gemengde buurt.

Het nieuwe Arenapark krijgt uiteindelijk een centrumfunctie voor alle delen van Hilversum Zuidoost, de rest van Hilversum en de regio. Andersom kunnen bewoners van het nieuwe Arenapark gebruikmaken van voorzieningen in de omgeving, zoals het prachtige Laaperspark en het ziekenhuis Tergooi MC.



Hier is veel te beleven,
alles ligt op loopafstand

DE HELE DAG DOOR IETS TE DOEN OP ARENAPARK;
VERSCHILLEND PROGRAMMA MET VERSCHILLENDE PIEKEN



Beoogde hotspots in het gebied, met
concentratie van voorzieningen en
reuring rond buurtplein/stationsplein,
skateplein en de oost-west as. De action
sports hal genereert waarschijnlijk een
actieve community die gebruik maakt van
ruimtes in en om het gebouw

An architectural rendering of a modern urban landscape. In the foreground, a paved path leads towards a grassy area with a small pond. Several people are walking along the path. A large, mature pine tree stands prominently on the left. In the background, there are modern buildings with large windows and balconies. The sky is blue with some clouds. The overall scene is bright and sunny.

LANDSCHAP VOOR MENS EN NATUUR



3.3

Zicht vanaf oostzijde groene hart,
richting Internationale School, action
sports hal en spoor: veel ruimte voor
landschapsbeleving, sport, ontspanning en
informele ontmoeting



Het Arenapark heeft in de ontwikkelingen van de afgelopen 100 jaar de verbinding met het originele landschap nooit helemaal verloren. In het SP wordt de ontwikkeling van nieuwe bebouwing gecombineerd met investeringen in het landschap voor versterking van leefklimaat, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Met veel groen in de buurt sluit het plan beter aan bij de principes van de tuinstad zoals die elders in Hilversum zijn toegepast. De huidige verbinding met natuurgebied Laapersheide wordt versterkt. De openbare ruimte wordt zo veel mogelijk onverhard. Hier komt begroeiing, een wadi (een groene greppel die als opslag van regenwater kan dienen) of een waterpartij, tenzij er goede argumenten zijn om dit oppervlak niet in te zetten voor de natuur of het klimaat. Dat geldt bijvoorbeeld voor een voetpad, een rijbaan voor nood- en hulpdiensten of een sportveldje. Deze ruimte wordt met zorg ingericht voor mensen, planten en dieren. Door verbetering van het natuurnetwerk en de veelzijdigheid ervan, ontstaat een aantrekkelijk landschap dat aansluit bij de begroeiing van natuurgebied Laapersheide en de tuinen en parken van Hilversum. Bij de natuurinclusieve inrichting wordt ook de bebouwing betrokken, met groene gevels, begroeide daken en terrassen. Ook de binnenhofjes van bouwblokken en de doorgangen er naartoe worden zoveel mogelijk groen. Daarnaast komen er nieuwe en betere ecologische verbindingen naar de omgeving.

Biodiversiteit

Het nieuwe Arenapark is verbonden met het heidelandschap aan de zuidzijde en de Hilversumse stadsparken, plantsoenen en tuinen aan de noord- en westzijde. Om de biodiversiteit te versterken worden deze leefgebieden van dieren en planten via het Arenapark met elkaar verbonden. Het heidelandschap van de Laapersheide wordt aan de zuidkant van het nieuwe Arenapark en langs de spoorlijn doorgezet, terwijl aan de stadszijde aansluiting wordt gezocht bij de tuinen en parken aan de noord- en westzijde.

Spoorzone als ecologische corridor

De beide zijden van het spoor vormen een ecologische verbinding die vanaf natuurgebied Laapersheide dwars door Hilversum snijdt. Het is een belangrijke ecologische verbinding in het Programma Groen Hilversum 2040. Het spoor is niet alleen voor mensen een toegangsroute (per trein, bus, fiets en te voet), maar vormt ook voor dieren een belangrijke route in de stad. Het SP voor het nieuwe Arenapark maakt gebruik van de kracht van dit stuk natuur en deze verbinding door het landschap aan beide zijden van het spoor tot aan de bebouwing door te trekken.

Aantrekkelijke loop- en fietsroutes, verbindingen voor dieren

Door wandel- en fietspaden aan te leggen in een parkachtige omgeving ontstaan aantrekkelijke routes waar de natuur altijd dichtbij is. Daaronder bevinden zich – in lijn met de nota Klimaatbestendige Nieuwbouw – ook schaduwrijke routes. Door opwarming van de aarde is het steeds belangrijker dat er op hete momenten voldoende van dergelijke schaduwrijke routes zijn.

De hoofdroutes voor voetgangers vormen de ruggengraat van een netwerk van paden en plekken met ruimte voor sport, ontmoeten en ontspannen. Fietzers zijn hier te gast. Deze routes voeren door een omgeving waar ook dieren

wonen. Bomen, heesters, en sloten en vijvertjes dienen als doorgangsroutes voor verschillende diersoorten. Omdat deze routes niet alleen langs het spoor, maar ook haaks daarop lopen, ontstaat een netwerk van verbindingen. Dit netwerk versterkt het ecosysteem in dit gebied. De brede spooronderdoorgang dient nog eens als een goede verbinding tussen de wijken aan weerszijden van het spoor.

Middengebied rond Nike campus en atletiekbaan

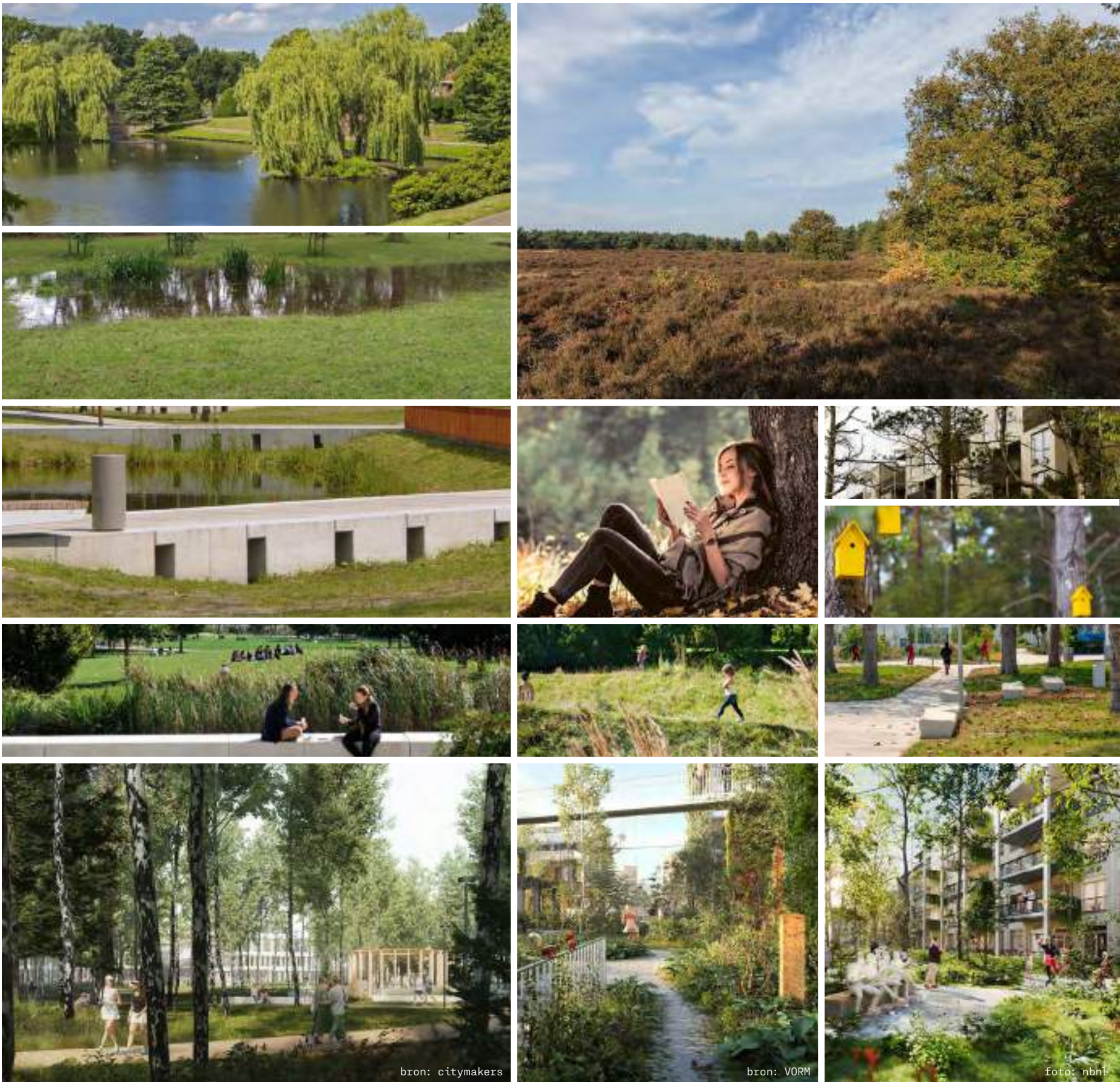
Het gebied in het midden van het nieuwe Arenapark – in en rond de Nike-campus – bestaat uit een aantal min of meer aaneengesloten openbare ruimtes, pleintjes en parkgebieden. Dankzij de atletiekbaan, de monumentale tribune en de herinnering aan de vroegere renbaan, is er een sterke link naar het sportieve verleden. Met lagere bebouwing en meer ruimte tussen de gebouwen krijgt het landschap hier trekken van een stadspark, waar ook veel sportmogelijkheden zijn. Tussen de nieuwbouw en bestaande gebouwen van de Nike-campus is ruimte voor sport, ontmoeting en ontspanning. Elk van de vier gebouwen heeft een andere sportvoorziening die voor iedereen toegankelijk is. Het midfield van de Nike-campus blijft strak gemaaid en bereikbaar, terwijl langs de randen lage heesters worden toegevoegd voor de biodiversiteit. Het resterende deel van de openbare ruimte van het nieuwe Arenapark wordt ingericht als natuurlijk landschap en overgang van heide naar tuin- en parkbiotoop. Uitzondering zijn het stationsplein – dat ook een buurtplein wordt – en het skatepark, die grotendeels verhard zijn. De paden en sportveldjes gaan zoveel mogelijk op in het groen, met respect voor de natuur.

Zicht op Arenapark vanaf Laapersheide

Het is de bedoeling dat de stad vanuit de omliggende natuurgebieden zo min mogelijk zichtbaar is. Dit betekent dat zoveel mogelijk wordt voorkomen dat gebouwen boven de boomtoppen zichtbaar zijn. Het SP zet in op het planten van een rij hogere bomen aan de zuidzijde van de Diependaalselaan. Wanneer ze volgroeid zijn, gaat bebouwing tot 25 meter achter de bomen verscholen. Met bouwhoogten tot 35 meter kan er op sommige plekken bebouwing zichtbaar zijn. Voor een goede inpassing van de gebouwen worden in het beeldkwaliteitsplan en de kavelpaspoorten speciale richtlijnen vastgelegd.

Klimaatadaptatie

Met de inrichting van het Arenapark en het vele groen ontstaat ruimte voor ecologie en biodiversiteit, én voor klimaatadaptatie. Klimaatadaptatie – het voorbereiden op de verandering van het klimaat – draait om het verminderen van hitte, droogte, wateroverlast en overstromingsgevaar. Extreme weersomstandigheden komen steeds vaker voor. Om hevige neerslag en erge droogte aan te kunnen, wordt het nieuwe Arenapark hemelwaterneutraal. Op het Arenapark komen buffers in de openbare ruimte die hemelwater opvangen en opslaan. Zo wordt het water langer vast gehouden in het gebied. Ook in gebouwen wordt water gebufferd. Het nieuwe Arenapark wordt zo een klimaatbestendige wijk waarin de gebouwen, de wind, het water en de begroeiing helpen om hittestress tegen te gaan. De vorm en de plaats van de gebouwen maakt stedelijke ventilatie mogelijk waardoor de hitte niet blijft hangen. De rijke beplanting draagt bij aan microklimaten die verkoeling en schaduw bieden als het heet is, en voor beschutting zorgen bij harde wind.



Landschap met ruimte voor sport en openbare ruimte
met ruimte voor landschap



MOBILITEIT VAN DE TOEKOMST

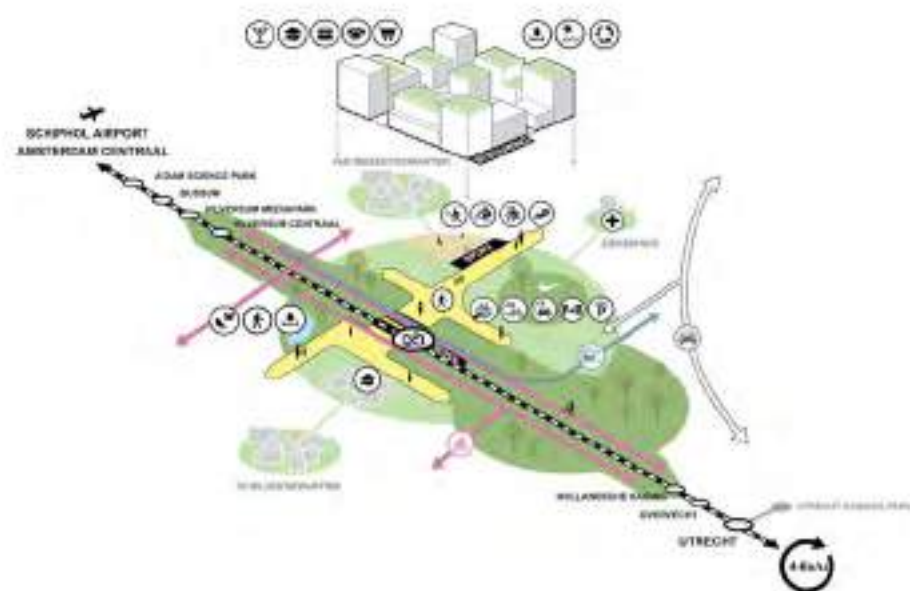


3.4

Zicht van Laapersveld naar buurtplein/
stationsplein: de brede onderdoorgang
vormt een landschappelijke verbinding
tussen Laapersveld en Arenapark. Het
integraal sportcomplex aan het buurtplein/
stationsplein is duidelijk herkenbaar.



LOKALE EN REGIONALE BEREIKBAARHEID VAN STATION EN MOBILITEITSHUB



Verplaatsen station en ontwikkeling mobiliteitshub

Het bouwen van circa 850-900 woningen, 70.000 m² bedrijfsruimte en circa 43.000 m² voorzieningen vraagt om een passend plan voor de bereikbaarheid van het gebied. De huidige toegangswegen voor auto's vanaf de Diependaalselaan en het Oostereind lopen tegen grenzen aan. De huidige locatie van Station Hilversum Sportpark bij de kruising van het spoor en de Soestdijkerstraatweg zorgt voor verkeersonveilige situaties door overstekende voetgangers. Ook zijn de loop- en fietsroutes tussen Station Hilversum Sportpark en de bestemmingen op het Arenapark vanwege inrichting en sociale veiligheid aan verbetering toe. Hierdoor voelen de afstanden tot de verschillende bestemmingen momenteel groter dan ze in werkelijkheid zijn.

Zie voor analyse en advies de separate bijlagen ‘OV Knoop Hilversum Sportpark - Handelingsperspectief, Goudappel (januari 2022)’ en ‘Koersdocument Mobiliteit Hilversum Arenapark, Goudappel (juni 2022)

Hilversum heeft drie OV-knooppunten: de stations Hilversum Media Park, Hilversum en Hilversum Sportpark. De ontwikkeling van het Arenapark – met een brede onderdoorgang als verbinding met het Laapersveld en in de toekomst een verplaatst station – biedt de mogelijkheid om de mobiliteit te verbeteren. Hierbij ligt de focus op lopen, fietsen en het openbaar vervoer én de overgang van eigen vervoersmiddelen naar het gebruik van deelvervoer (op basis van het STOMP-principe, zie afbeelding op p.53). Een mobiliteitshub bij het station biedt de keus uit alle mogelijke vervoersopties, al dan niet in combinatie met het OV. Denk naast de OV-fiets, scooters, auto's en andere vervoersmiddelen ook aan voorzieningen zoals een pakketpunt, fietsenmaker en horeca waar mensen met hun laptop kunnen werken. Met deze overstapmogelijkheden en voorzieningen speelt het knooppunt helemaal in op de mobiliteitsbehoefte van verschillende gebruikers. Met het verbeteren van de wandel- en fietsverbindingen naar de omgeving, en het verleggen van de busroutes op het Arenapark, zijn er voldoende mogelijkheden om het gebied ook zonder eigen auto te bereiken. Dit kan grote invloed hebben op het aantal auto's op het Arenapark.

Hoofdopzet voor de ontsluiting van Arenapark

Voor een veilige verkeerssituatie op het Arenapark komen er zoveel mogelijk vrijliggende voetpaden, gescheiden van fietsers en bussen. Voor auto's komt er een zo kort mogelijke route naar de parkeervoorzieningen. De hoofdroute die van en naar het Arenapark leidt, wordt op enkele plaatsen door meerdere weggebruikers gedeeld. Daar geldt dat de fietser op één staat, daarna volgt het openbaar vervoer. Het transportvervoer staat op nummer drie en de auto sluit dit rijtje af. Voor de veiligheid van fietsers wordt de hoofdroute een erftoegangsweg waar een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt en komen er fietssuggestiestroken. Om de kwaliteit van het gebied voor voetgangers, fietsers en sporters te garanderen, worden venstertijden ingevoerd waarop logistiek verkeer, zoals vrachtwagens, welkom zijn. Om het effect van vrachtverkeer op het Arenapark te beperken, komen er centrale hubs. Op deze plek worden goederen afgeleverd waarna kleine elektrische voertuigen ze naar de eindbestemming brengen. Bij retourgoederen geven de elektrische voertuigen deze af bij de hub waarna vrachtverkeer de goederen weer ophaalt. Alle bovengenoemde maatregelen bieden de mogelijkheid om van het nieuwe Arenapark en de omgeving een aantrekkelijk autoluw gebied te maken waarvan het centrale deel autovrij is.

Verbeteren agglomeratiekracht

De realisatie van een aanzienlijk en gemengde programma met wonen, werken en voorzieningen biedt veel bestemmingen op loopafstand van het station. Dit resulteert op verschillende momenten en in verschillende richtingen in toename van het aantal reizigers met het OV en een hogere vervoerswaarde van het knooppunt. Dit leidt in de toekomst mogelijk tot betere verbindingen met Amsterdam, Utrecht en de regio. De ontwikkeling draagt zo bij aan agglomeratiekracht van de regio en een slim en duurzaam stedelijk netwerk tussen Utrecht en Amsterdam.

Voetgangers en fietsers

Voetgangers zijn de belangrijkste gebruikers van het gebied. Er is een fijnmazig netwerk van sociaal veilige en aantrekkelijke wandelboulevards, zijpaden en informele olifantenpaadjes naar allerlei verschillende bestemmingen. Het knooppunt wordt bij verplaatsing versterkt door een royale interwijkverbinding onder het spoor, soepele overstap- en stallingsmogelijkheden en aantrekkelijke fietsverbindingen. Het Arenapark draagt straks bij aan het stedelijk en regionaal fietsnetwerk met doorgaande fietsroutes langs het spoor tussen de binnenstad en de Laapersheide. Op het nieuwe Arenapark komen aparte fietspaden en een erfontsluitingsweg waar voertuigen te gast zijn. Alle fietsparkeerplaatsen zijn vanaf deze hoofdroute bereikbaar. Fietsen worden in pandig geparkeerd, waarbij mogelijk dubbelgebruik van stallingen in de verdere uitwerking wordt onderzocht.

Openbaar vervoer

Station Hilversum Sportpark wordt naar het zuiden verplaatst en de busroute naar het westen verlegd. Bussen rijden in twee richtingen en stoppen op drie plekken, waarvan de halte bij het station ter hoogte van de onderdoorgang nieuw is. Met een ligging direct aan het station en vlakbij de snelweg A27 zijn er ook goede mogelijkheden voor een mobiliteitshub met voorzieningen.



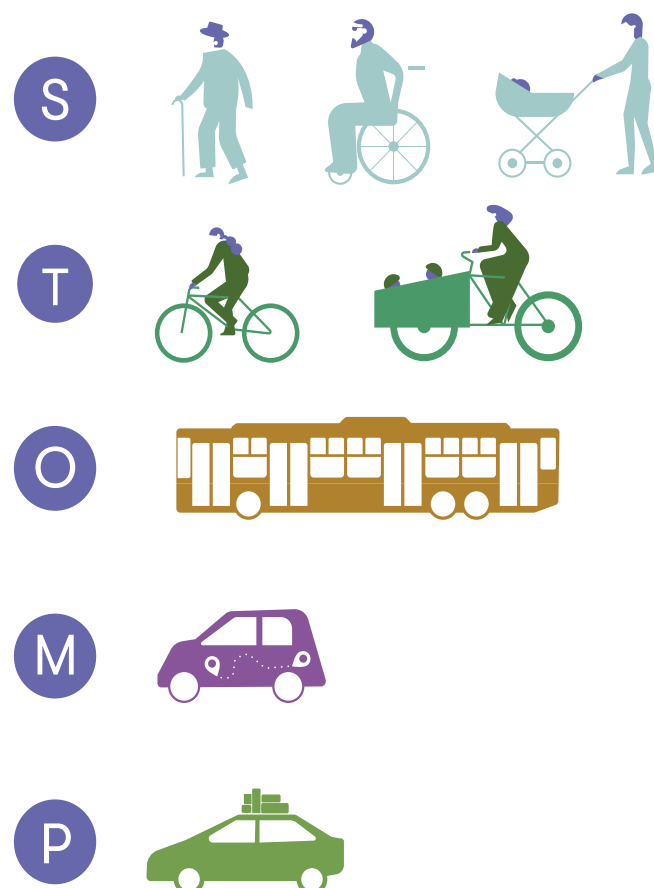
Voorrang voor lopen, fietsen en openbaar vervoer, daarna deelmobiliteit en eigen auto's

Logistiek en logistieke hubs

Vrachtwagens en bestelbusjes komen het Arenapark op via een van de toegangswegen. Uiteindelijk is het de bedoeling om zoveel mogelijk goederenverkeer in een hub bij de zuidelijke entree op te vangen, waarna alle spullen met kleinere emissievrije voertuigen – zonder uitstoot van schadelijke stoffen – door het gebied worden verspreid en opgehaald. Naast de logistieke hubs is hier ook ruimte voor de hubs voor de circulaire economie – bijvoorbeeld voor afval/recycling – en een maakcentrum, zoals een repair café. De locatie tussen de snelweg en het centrum maakt het Arenapark in principe ook kansrijk voor een nader te onderzoeken goederenhub die de stad bedient. Hier kan opslag en overslag naar kleinere voertuigen plaatsvinden, zodat er minder goederenverkeer in het centrum rijdt.

Autobereikbaarheid en parkeren

De auto blijft belangrijk voor de bereikbaarheid van het Arenapark. Er zijn twee toegangswegen, vanaf het Oostereind en vanaf de Diependaalselaan. De bereikbaarheid via trein, bus en fiets maakt het mogelijk om lage parkeernormen te hanteren en in te zetten op deelmobiliteit. Dat zal worden uitgewerkt in een mobiliteitsplan. Voor de gebiedsontwikkeling wordt uitgegaan van het dan geldende parkeerbeleid. We gaan er vanuit dat voor de hele gebiedsontwikkeling de norm voor OV-knooppunten gaat gelden. Het station is voor Kiss & Ride bereikbaar.



STOMP staat voor Stappen, Trappen, OV, MaaS en Privé-auto. Bij het STOMP-principe geven we de S de meeste prioriteit, gevolgd door de T, de O, de M en dan pas de P. Zo vormt de mens het startpunt. (tekst: CROW)

An architectural rendering of a modern urban park. In the foreground, several people are sitting on low concrete benches, some talking, some looking at their phones. A man in a blue shirt and jeans is walking towards the left. The park is filled with lush green trees and low-lying plants. In the background, there are modern multi-story buildings with large glass windows. The sky is blue with some light clouds.

INCLUSIEVE ECONOMISCHE MOTOR

3.5

Zicht vanaf het skateplein westwaarts:
rond deze belangrijke ontmoetingsplaats
wordt gewerkt, gemaakt en gewoond



S

Het SP is er op gericht om het Arenapark in de komende 10-15 jaar te veranderen in een divers, inclusief en toekomstbestendig economisch ecosysteem dat veel banen oplevert. Hiermee volgen we het tuinstadprincipe dat er in de buurt voor iedereen ruimte is om mee te doen. Het Arenapark wordt daarvoor ontwikkeld tot innovatiedistrict met een focus op sport, gezondheid en onderwijs. Media & ICT horen hier tegenwoordig bij om een echte ‘capital of sport and innovation’ te realiseren. Dit geldt zeker in dé Mediastad van Nederland. Een goede mix van woon- en werkmogelijkheden en hoogwaardige voorzieningen zorgt voor ontmoeting, interactie en vernieuwing. Het uitgangspunt is een helder profiel van een aantrekkelijke locatie waar bewoners en bedrijven zich willen vestigen. Een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte en een uitstekende aansluiting op het station – nu en in de toekomst, wanneer het station verplaatst is – dragen daar aan bij. Het plan houdt ook rekening met alle verwachte transitie tot 2050, zoals de energietransitie, de mobiliteitstransitie en de overgang naar een circulaire economie. In deze context is verplaatsing van het station en de ontwikkeling van een moderne, geïntegreerde mobiliteitshub een strategische keuze waarmee het vestigingsklimaat wordt versterkt en tegelijk de mobiliteitstransitie wordt gefaciliteerd. De circulariteitshubs en de moestuin op het dak van de sporthal ruimte aan de ontwikkeling van een inclusieve, circulaire economie op het nieuwe Arenapark.

Woon-werkmilieu

Het Arenapark is een van de laatste gebieden in Gooi- en Vechtstreek waar het mogelijk is om op grote schaal werkfuncties te huisvesten. Het is nu vooral een gebied met kantoren, afgewisseld met een mbo-school en diverse sportfaciliteiten en -verenigingen. Tussen de gebruikers is er weinig interactie. Om het gebied te bereiken, wordt vooral de auto gebruikt. Dit type kantoomilieu voldoet niet meer aan de huidige wensen van kantoorgebruikers. De ontwikkeling van het nieuwe Arenapark naar een gemengd gebied met een versterkte werkfunctie biedt dan ook kansen voor nu en de toekomst. Het SP gaat uit van grofweg 42% wonen, 36% werken en 22% voorzieningen op het nieuwe Arenapark. Deze verhouding zorgt voor een aantrekkelijk woon-werkmilieu. De goede verbinding van het nieuwe Arenapark met een regionaal innovatienetwerk van Amsterdam Science Park, Media Park Hilversum, Utrecht Science Park en bedrijven langs de Gooicorridor draagt bij aan een goed vestigingsklimaat.

Profilering

Een goede profilering is erg belangrijk. Het Arenapark heeft een lange historie met sport door de atletiekbaan, Dudok Arena en natuurlijk Nike. Ook het onderwijs heeft een belangrijke positie in Arenapark en omgeving. Dit leent zich voor een profilering rond sport en gezondheid, waarbij het onderwijs een extra toegevoegde waarde vormt. Denk daarbij bijvoorbeeld aan leer-werkprogramma's, stageplekken en allerlei start-ups die gebruikmaken van de relatie met opleidingen. De toevoeging van een action sports complex en de vervanging van de Dudok Arena door een nieuw integraal sportcomplex met zwembad, indoor atletiekhal en sporthallen, draagt bij aan versterking van het profiel, evenals de komst van een internationale school. Met de

nieuwe onderdoorgang bij het spoor is er ook een sterke relatie met de onderwijsvoorzieningen op het Laapersveld. Er kan straks via een aantrekkelijke en veilige route gebruik worden gemaakt van programma en openbaar gebied aan weerszijden van het spoor, wat kruisbestuiving en benutting van de verschillende voorzieningen bevordert. Daarnaast ontstaan aantrekkelijke wandelroutes tussen beide wijken en de natuur. De profilering staat daarmee sterk in zijn schoenen. Een profilering rond sport en gezondheid is aantrekkelijk voor een brede doelgroep. Het nieuwe sportcomplex biedt een uitgekiende mogelijkheid dit profiel meer naar buiten uit te dragen, zodat meer mensen straks weten dat Hilversum, naast een Media Park, ook een sportief en gezond innovatiedistrict heeft.

Kantoren

De doelgroep voor de kantoorruimtes is breed. De nieuwe kantoren sluiten aan bij nieuwe vormen van werken. Er is ruimte voor multi-tenant gebouwen, waar meerdere bedrijven zijn gevestigd. Ook zijn er mogelijkheden voor één of twee kavels voor single-tenant gebruikers, bedrijven die een heel gebouw betrekken. Kansrijke sectoren zijn media & ICT en life science & health. Interessant is de combinatie van sport en gezondheid met mediabedrijven en de informatie- en communicatiesector. Vooral het ontwikkelen van software past goed bij het nieuwe Arenapark als innovatiedistrict en een ‘capital of sport and innovation’.

Gebouwplinten

In de plinten van gebouwen – de begane grond – is ruimte voor hybride sectoren, ondernemingen met zowel kantoor als bedrijfsruimte, vaak gericht op maken, creëren en innoveren. Daaronder vallen ook de hubs en het maakcentrum waarmee de basis wordt gelegd voor een inclusieve, circulaire economie. Hybride bedrijven dragen bij aan het eigen gezicht en de aantrekkingskracht van het gebied. Het plan biedt in het bijzonder ook kansen voor fashion & design en life sciences & health. Deze sectoren passen goed bij Nike en de opleidingen aan het MBO College. Alles bij elkaar zorgt dit voor gebouwen met levendige plinten, waar bijvoorbeeld studio's en ateliers zijn gevestigd. Dit vraagt wel om (deels) betaalbare bedrijfsruimten en verhuur aan ondernemers die bijdragen aan het innovatiedistrict. Omdat de toekomstige vraag naar ruimte op het Arenapark moeilijk precies te voorspellen valt, is het belangrijk dat de bebouwing flexibel en eenvoudig aan te passen is.

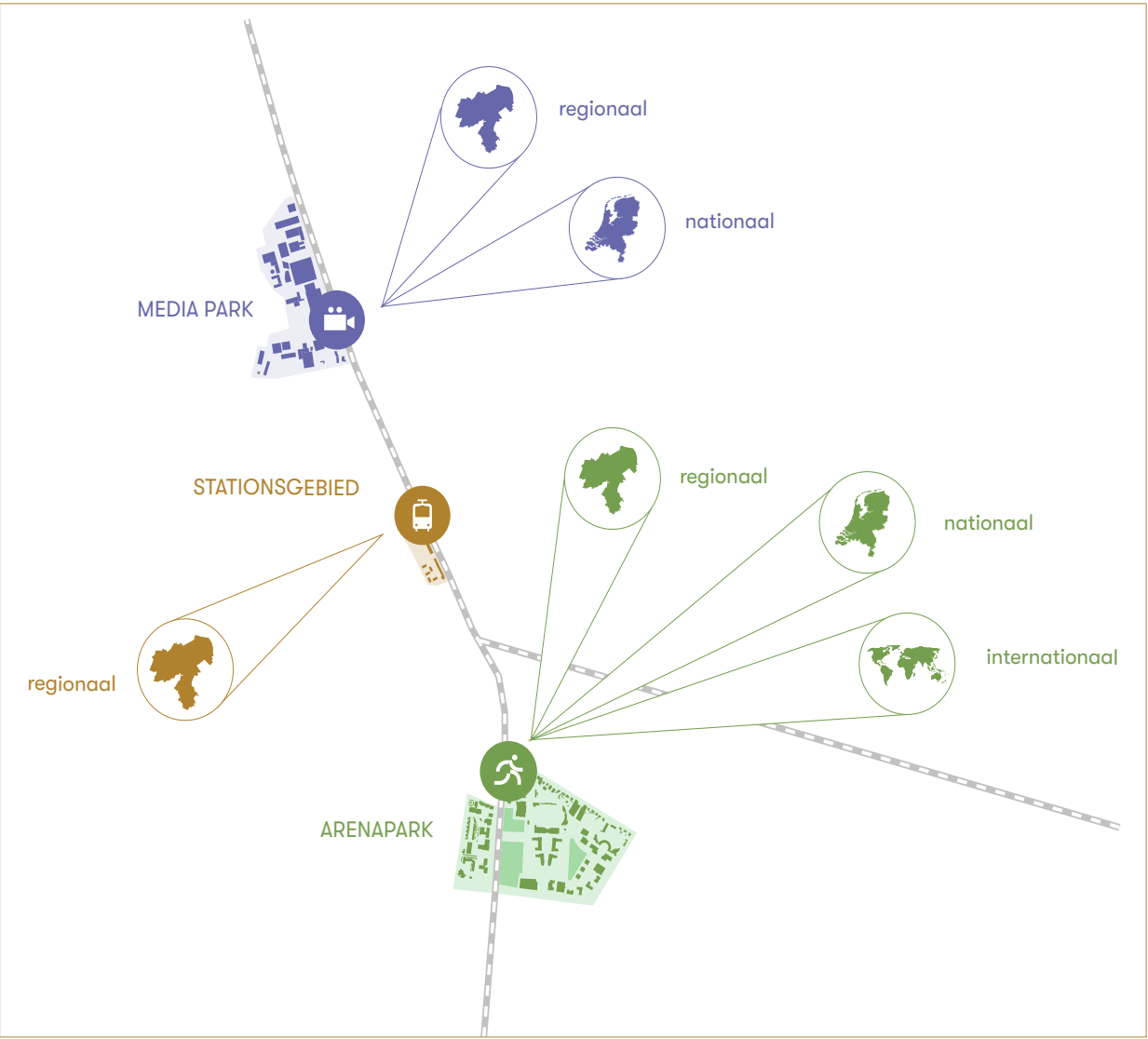
Horeca

Aanvullende voorzieningen spelen een belangrijke rol in het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Het toevoegen van horeca, die past bij het profiel van sportief en gezond en de ontmoetingsfunctie van het buurtplein, is mogelijk, indien passend binnen het horecabeleid. Met name daghoreca (koffie, lunch en werkborrel, eventueel met flexwerkplekken) is kansrijk. Dit kan snel worden toegevoegd, al dan niet als tijdelijke ‘placemaking’. In verband met de grote bezoekersstromen en de vele werknemers zijn er ook kansen voor ‘to go’ en ‘blurring’ winkelformules die de moeite waard zijn om te onderzoeken.

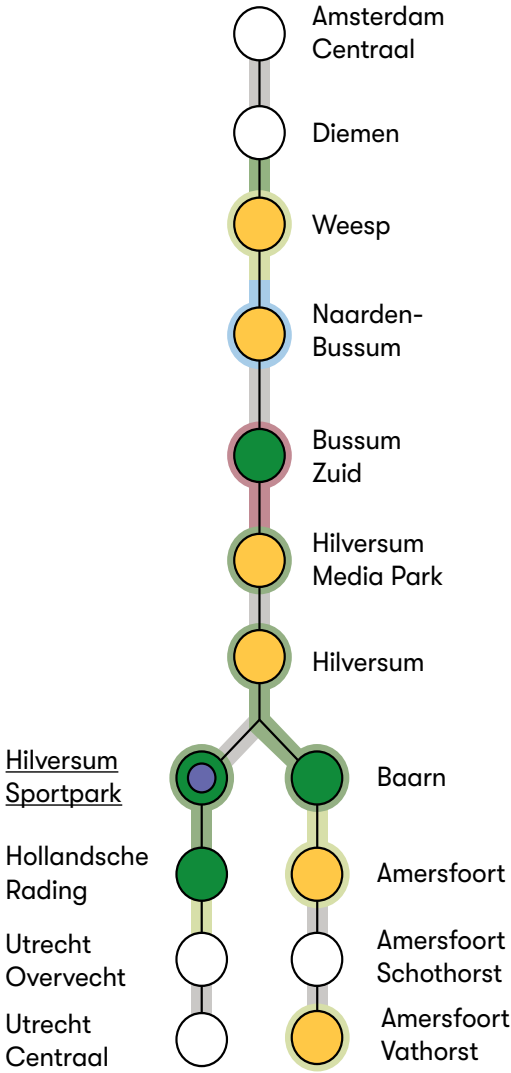
Zie ook: separate bijlage Programma Werken, Arenapark Hilversum, Bureau Stedelijke Planning (april 2022)



Uitwisseling en kennisontwikkeling door ruimte voor alle aspecten van de kennis- en maakindustrie rond sport en gezondheid



Met station Hilversum Sportpark aan de Gooicorridor hebben Arenapark en Laapersveld grote potentie als lokaal en internationaal innovatiedistrict op het gebied van sport en gezondheid



CIRCULAIR EN DUURZAAM

3.6

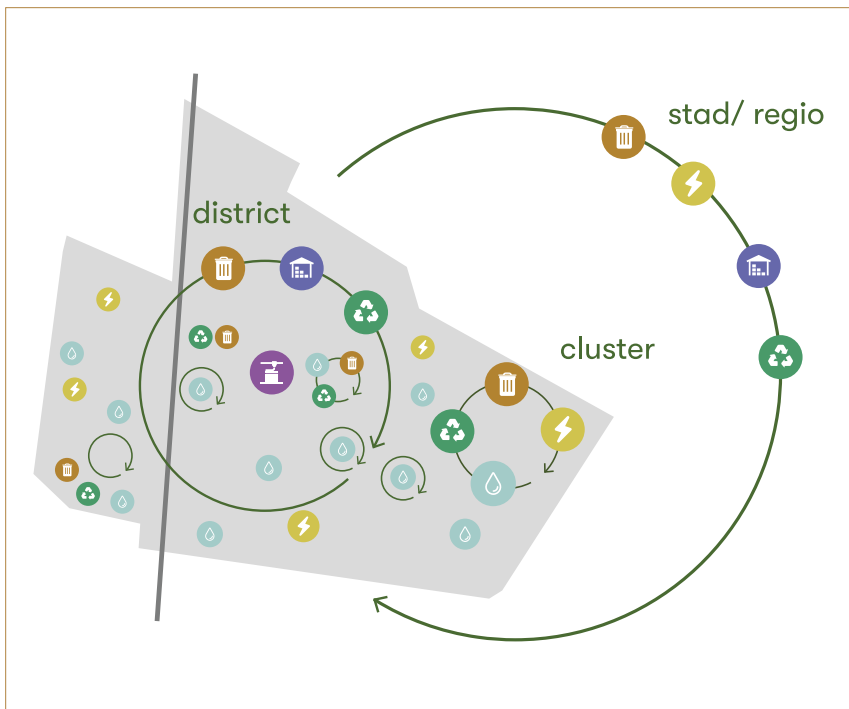
Ontwikkeling circulaire economie op
Arenapark: van energiebesparing en
opwekking tot toepassing circulaire
materialen en benutten van reststromen
tijdens de gebruiksfase





-  materiaalenshuur
-  urban farming
-  ateliers, maker spaces
-  repair café
-  biobased materialen toepassen
-  modulair en demontabel bouwen
-  deelmobiliteit en gedeelde voorzieningen
-  WKO
-  zonnedaken (hoogstgelegen daken)
-  NS-station; verbinding met economische kernen en kennisclusters
-  netwerken voor uitwisseling en lokale loops
-  zonnedaken (hoogstgelegen daken; zonnekronen voor maximale zonneopbrengst)
-  groene daken
-  duurzame materialen (zoals houtbouw)

Beeld geeft principe aan, iconen zijn niet locatie specifiek



Op Arenapark worden meerdere rest- en afvalstromen benut voor reparatie of optimaal hergebruik. Dit geldt bijvoorbeeld voor energie, voedsel, water, textiel, bouwmaterialen en ander potentieel waardevol afval. (indicatief beeld)



De duurzame ontwikkelingsdoelstellingen vormen de leidraad voor de maatschappelijke ambities van het Stedenbouwkundig Plan

Brede welvaart

Bij het streven naar 'brede welvaart' – de kwaliteit van leven – op het Arenapark en in de omgeving vormen de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties voor het jaar 2030 (zie afbeelding hiernaast) de inspiratiebron. De uitwerking voor het Arenapark wordt toegelicht in deze paragraaf. De voortgang op dit gebied wordt meetbaar met bijvoorbeeld de 'Six Capitals Approach', die goed aansluit bij de mogelijkheden van een SP of een andere, minimaal gelijkwaardige tool die hiervoor de komende jaren wordt ontwikkeld. De belangrijkste maatschappelijke opgaven van dit plan zijn de introductie van een circulaire economie, de vernieuwing van de industrie op het gebied van sport en gezondheid, het verbeteren van het opleidingsniveau van mensen, het versterken van de sociale samenhang en het herstel van biodiversiteit. Het klimaat speelt bij al deze thema's een belangrijke rol, zowel om klimaatverandering te beperken als om de stad aan te passen aan het veranderend klimaat. Het SP voor het Arenapark is een integraal plan, dat wil zeggen dat maatregelen op één aspect over het algemeen ook positieve effecten hebben op andere aspecten.

Knooppuntontwikkeling en natuurinclusief bouwen

Bouwen bij een OV-knooppunt is op zichzelf een duurzaam concept. Bijvoorbeeld omdat het natuur en landschap rondom de stad ontziet, vraag en aanbod van voorzieningen bij elkaar brengt en allerlei (auto) verkeersbewegingen overbodig maakt. Sterk inzetten op lopen, fietsen, en bereikbaarheid per spoor en met de bus, zorgt ervoor dat er veel minder autowegen dan gebruikelijk nodig zijn. Minder verharding draagt bij aan schone lucht, klimaatadaptatie en een 'rainproof'-ontwerp omdat regenwater (via het groen) lokaal opgeslagen en geïnfiltreerd kan worden voor droge periodes. Natuurinclusief bouwen – waarbij aandacht is voor de biodiversiteit en de natuur – is het uitgangspunt voor de openbare ruimte en de gebouwen. Het creëren van begroeide gevels en daken draagt bij aan een gezond leefklimaat en verkoeling tijdens warme periodes.

Bijna energieneutraal bouwen, smart grid en buurtbatterij

Het SP omarmt 'bijna energieneutraal bouwen' met zowel gezamenlijke als gebouwgebonden technieken. Hernieuwbare energie wordt lokaal opgewekt, er komt een 'smart electric & thermal grid' voor onderlinge uitwisseling van elektriciteit en voor warmte en koude. Zo kunnen gebouwen en bronnen onderling warmte en koude uitwisselen via een netwerk van leidingen op het park. Naar verwachting is gebruik van een warmtenet dat wordt gevoed door biomassa daardoor uiteindelijk niet meer nodig. Deze netwerken worden zo ingericht dat omliggende gebieden er in de toekomst op aan kunnen sluiten. Daarnaast kan een buurtbatterij piekproductie van elektriciteit opslaan voor periodes met weinig zon en wind. Een combinatie met geparkeerde elektrische auto's in de mobiliteitshub is daarbij een voor de hand liggende mogelijkheid.

Biobased en circulair materiaalgebruik voor de bouw

Voor de hoofdconstructies en de binnenspouwbladen van de gebouwen geldt 'biobased

tenzij'. Het is de bedoeling om waar het kan gebruik te maken van natuurlijke materialen zodat de milieu-impact van de nieuwbouw zo laag mogelijk blijft en de gebouwen zo veel mogelijk CO2 opslaan. Alle nieuwbouw wordt circulair en eenvoudig aanpasbaar, om ruimte te bieden aan de economie van morgen. De plinten van de gebouwen krijgen een flexibele kolomstructuur om plaats te maken voor allerlei verschillende functies. Dit geldt niet op plaatsen waar in de plinten woningen komen. Een belangrijk deel van de gebruikte constructies is uit elkaar te halen. Vanwege de duurzaamheid en flexibiliteit van het plan, en om de beperkte ruimte zo goed mogelijk te benutten, heeft meervoudig gebruik van gebouwen de voorkeur boven gebruik voor slechts één functie. Circulariteit is het uitgangspunt bij het aanpassen of herontwikkelen van bestaande bebouwing. Verder gelden dezelfde regels als bij nieuwbouw, zodat de duurzame principes van het nieuwe Arenapark hier uiteindelijk ook steeds sterker voelbaar en meetbaar zijn.

Inzetten op circulaire economie in de gebruiksfase

Er is ook ruimte voor verschillende hubs om de overgang naar een circulaire (deel)economie mogelijk te maken. De nota Klimaatbestendige Nieuwbouw (juni 2021) vormt bij dit alles een belangrijke leidraad voor het ontwerp. De overgang naar een circulaire economie vraagt ruimte, maar schept ook werkgelegenheid. Grote maakbedrijven – die normaal gesproken op een groot bedrijventerrein zijn te vinden – horen niet in een hoogwaardig woon-werkgebied, maar hybride sectoren en kleinere hubs wel. Die zijn niet alleen nodig om deelgebruik en diverse (rest)stromen op lokaal niveau optimaal te organiseren; ze zijn ook belangrijk voor de levendigheid en als sociale ontmoetingsplaats in de wijk. Zo kan een voedselhub zorgen voor het inzamelen, hergebruik en het sluiten van kringlopen. Reststromen in de buurt kunnen worden gebruikt voor circulaire voedselproductie in private of gemeenschappelijke moestuinen, eventueel in samenwerking met een circulaire buurtboerderij waar bewoners elkaar beter leren kennen door samen te tuinieren. Met de scheiding van organisch afval in direct bruikbare en niet direct bruikbare bestanddelen is hoogwaardige afvalverwerking mogelijk. In het gebied kan ook een kleinschalige goederenhub worden gerealiseerd voor het delen van consumptiegoederen. Deze is in de toekomst wellicht te verbinden aan een lokaal maakcentrum voor het maken, repareren, inzamelen en doorsturen voor verdere behandeling van elektronica, textiel en meubilair. Om vrachtvervoer in de stad te beperken, komt er ook een hub voor stadsdistributie.

Parkmanagement en digital twin

Door samenwerking op het gebied van duurzaamheid zijn de beste resultaten te behalen. Dat geldt niet alleen voor energieopwekking, maar ook voor de deeleconomie, het beheer van de openbare ruimte, circulariteit en nog veel andere gebieden. Ook na oplevering valt nog veel winst te behalen door prestaties op allerlei gebieden te monitoren en met mogelijkheden voor verbetering te komen. Zowel voor het stimuleren van samenwerking als voor het monitoren en managen van de installaties, processen en prestaties is parkmanagement onmisbaar. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van innovatieve tools die de afgelopen jaren zijn ontwikkeld, zoals



bron: Foster



bron: a2o architects



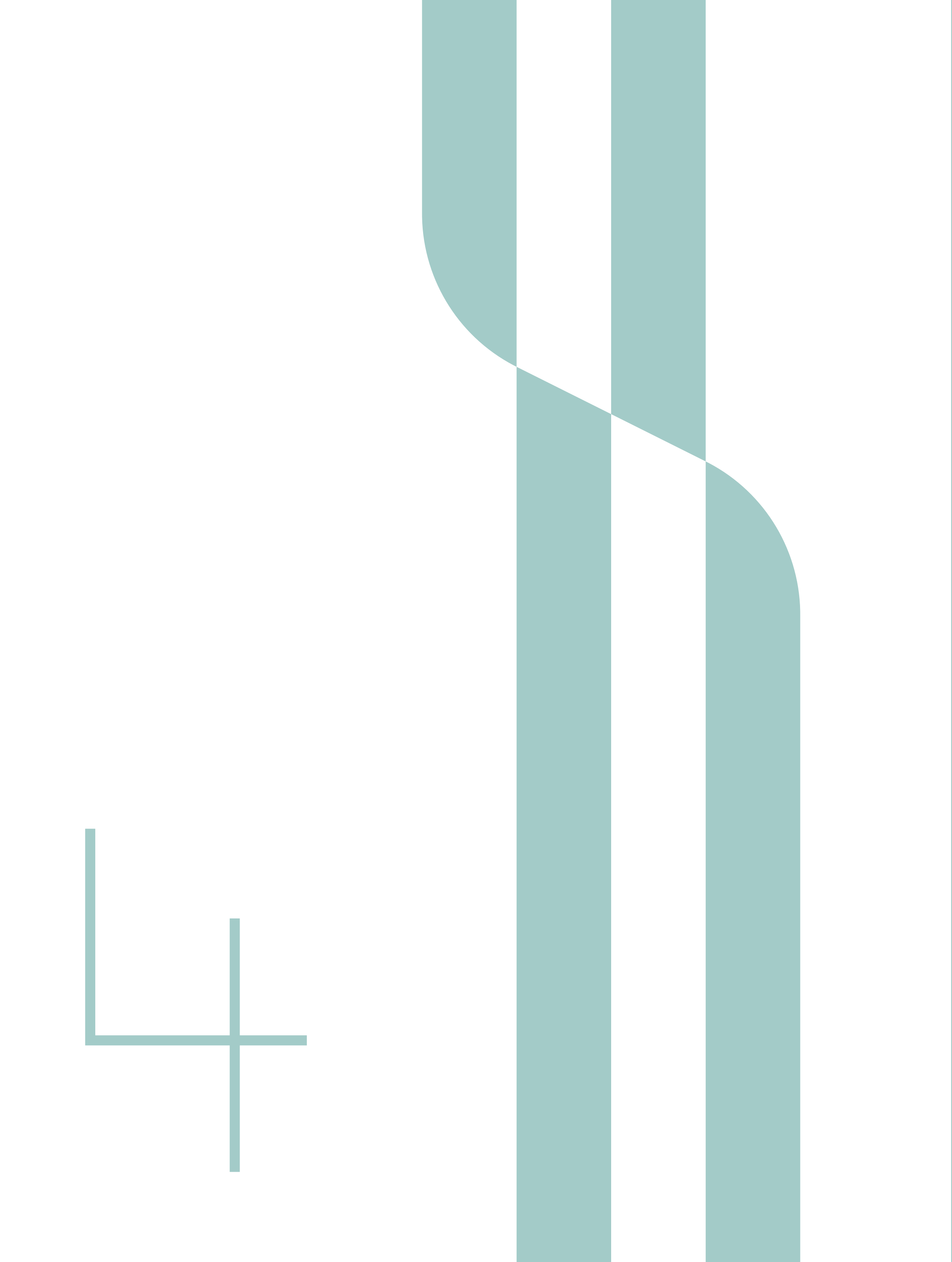
bron: Koschuch

Natuurinclusieve klimaatbestendige binnentuinen en daken, optimale energieopwekking en warmte-koude opslag, modulair en demontabel bouwen, buurtschuur voor uitwisselen van materialen, hoogwaardige buitenruimtes

de 'digital twin'. Met behulp van digitalisering, smart meters en sensortechnologie kunnen prestaties op veel gebieden 'real time' of per periode in beeld worden gebracht. Te denken valt aan bijvoorbeeld deelmobiliteit en buurtbatterij in de mobiliteitshub, energieverbruik, de buurt warmte- en koudeopslag (WKO), een smart grid, de logistieke en circulaire hubs, en de bezorghubs. Maar ook het watermanagement, de biodiversiteit, de buurtboerderij, de kwaliteit van de begroeiing en de sociale en verkeersveiligheid lenen zich voor monitoring via parkmanagement en de digital twin. Samenwerking wordt daarbij makkelijker met een buurtapp, een buurt-VVE en een cultureel buurtcentrum, eventueel als dubbelgebruik in de aula van de internationale school.

Nadere uitwerking circulaire economie

Voor de uitwerking van het SP, de functies van de diverse bouwvelden en het parkmanagement en beheer, is het wenselijk dat circulaire economie voor het nieuwe Arenapark verder wordt uitgewerkt in een duidelijk actieprogramma met ruimtelijke randvoorwaarden.



Het Plan

STEDENBOUWKUNDIG
PLAN

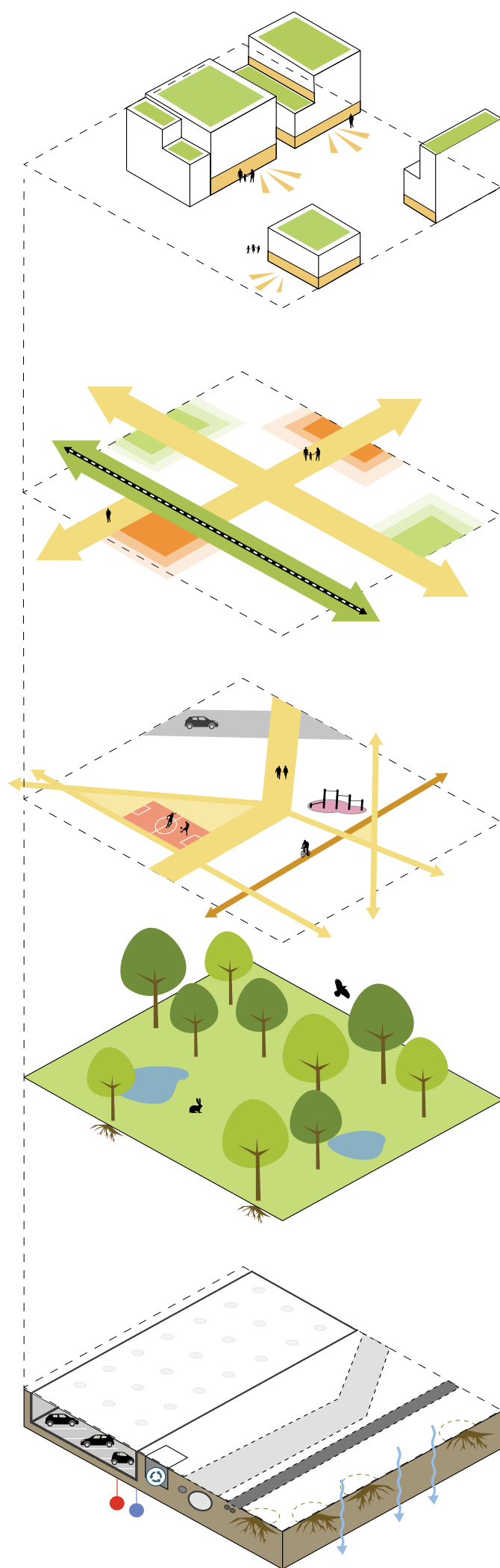


INLEIDING LAGENBENADERING

Het SP beschouwt het nieuwe Arenapark in de basis als stapeling van vijf ‘lagen’ die elk een eigen logica bezitten, maar ook perfect op elkaar moeten aansluiten. De eerste laag bestaat uit maatregelen voor bodem en ondergrond zoals de plaatsing van parkeergarages, en kabels en leidingen. De tweede laag is een landschappelijke laag die gebruikmaakt van de ruimte en de kwaliteit die de ondergrond biedt. Daarop ligt een laag met een stelsel van paden, sportvoorzieningen en wegen. Vervolgens is er een laag met aanwijzingen voor de inrichting van de verschillende openbare ruimtes en als laatste een laag met voorschriften voor de bebouwing. Cultuurhistorische elementen zijn in meerdere lagen aanwezig. Bijvoorbeeld de drafbaan en het heidelandschap zijn onderdeel van de landschappelijke basis, en de tribune en het Kantoor drafbaan zijn te behouden onderdeel van de ontwikkelvelden. Deze elementen zijn elk op hun eigen manier opgenomen in het SP.

Elke laag bevat voorschriften voor de ontwikkeling van bepaalde kwaliteiten binnen het gebied. Mogelijkheden en voorschriften voor bestaande bebouwing worden in deze beschrijving van lagen meegenomen. Het is belangrijk dat deze lagen optimaal op elkaar zijn afgestemd. Het landschap is immers ook belangrijk voor de kwaliteit van de openbare ruimte, en de ontsluiting van parkeergarages en de bereikbaarheid van het station voor bussen en fietsers mag niet ten koste gaan van de kwaliteit als verblijfsruimte of verbindingsroutes voor voetgangers en dieren. Zo zijn ook het ontwerp van de gebouwen, en de uitwerking en invulling van de plinten cruciaal voor de kwaliteit en de sociale veiligheid van het nieuwe Arenapark.

Zo dient de eerste laag met maatregelen voor de ondergrond ervoor te zorgen dat er voor de tweede laag een gezonde voedingsbodem en voldoende ruimte ontstaat voor infiltratie van hemelwater en begroeiing. Deze tweede ‘landschappelijke’ laag zorgt voor een natuurinclusief gebied met aantrekkelijke groene uitstraling dat voor mens en dier optimaal aansluit bij de omgeving. Dit zorgt voor een klimaatbestendige openbare ruimte die bij grote droogte groen blijft en bij zware regenbuien niet overstroomt. In de derde laag worden op deze landschappelijke basis de paden, verblijfsplekken, wegen en sportvoorzieningen aangelegd. Zij vormen samen een duurzaam en aantrekkelijk netwerk van openbare ruimtes waarin lopen en fietsen worden gestimuleerd, terwijl het gebied toch goed bereikbaar is voor alle vormen van vervoer. De vierde laag regelt de structuur en kwaliteit van openbare ruimtes, met aanwijzingen voor bijvoorbeeld de inrichting van het buurtplein/stationsplein, het skateplein, midfield, het groene hart en het noordelijke entreegebied. Hier komen ook de verdere inrichting van de voetgangersgebieden, de hoofdroute van en naar het Arenapark, de zone aan twee kanten van het spoor en de randen van het gebied aan bod. De vijfde laag geeft aanwijzingen voor bebouwing en programma in de ontwikkelvelden. Dit zijn aanwijzingen voor volumeopbouw, bouwhoogtes, gevelopbouw en uitwerking van plinten en entrees. Deze laag doet ook uitspraken over de kwaliteit en doorwaadbaarheid van binnenterreinen en stegen. De bouwblokken definiëren straks – samen met de beplanting – de schaal, de gebruiksmogelijkheden en de sfeer in verschillende delen van het nieuwe Arenapark. De bebouwingsregels zorgen er onder andere voor dat perfecte condities ontstaan om windhinder te voorkomen, terwijl de hoeveelheid zon voor gebouwen en openbare ruimte optimaal is. In de regels voor de ontwikkelvelden staat ook welke programma’s waar gewenst zijn en waar ze het beste bijdragen aan de kwaliteit van het nieuwe Arenapark. Hierbij horen ook afspraken over de invulling van plinten, om een optimaal functionerende openbare ruimte te krijgen.



Ontwikkelvelden
(doorwaadbaar)

Voorname plekken,
assen, hotspots

Netwerk van paden,
pockets en veldjes

Landschappelijke basis

Bodem, ondergrond

GELAAGDHEID VAN HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN





Vogelvluchtimpresie van het plan met
indicatieve bouwvolumes

4.1 ONDERGROND, PARKEREN, KABELS EN LEIDINGEN

Veel zaken vragen in het gebied om ruimte. Om die te kunnen bieden, is een juiste inrichting van de ondergrond belangrijk. Daarbij wordt zo goed mogelijk rekening gehouden met aardkundige waarden. Er is ruimte nodig voor infiltratie van regenwater en waterberging, er is behoefte aan een ruime en gezonde voedingsbodem voor natuurontwikkeling in het gebied en er is ruimte nodig om warmte-koudeopslag mogelijk te maken. Er is ook een waterkerende constructie nodig om de onderdoorgang van het spoor droog te houden, en kabels en leidingen vragen ruimte. Voor de vergroening van het gebied is ook royale wortelruimte nodig, maar enkele ondergrondse parkeergarages zoals onder de Nike-campus zijn al een gegeven.

Toepassen ondergrondse parkeergarages

Om ondergrondse ruimte te sparen, worden de geplande parkeergarages onder de nieuwe bouwblokken gebouwd. Om de binnenhoven van bouwblokken makkelijk toegankelijk en doorwaadbaar te maken, en de ondergrondse ruimte optimaal te benutten, worden ze volledig verdiept aangelegd. Een uitzondering geldt daarbij voor de kavels D en H waar het parkeren vanaf minimaal 6 meter uit de rooilijn half-verdiept mag worden aangelegd. Om de groeicondities voor de beplanting hierboven te optimaliseren, komt hier een leeflaag van minimaal 1 meter bovenop. Ook op de waterkerende constructie bij de spooronderdoorgang wordt een leeflaag aangebracht.

Bufferen hemelwater

Om het gebied regenwaterneutraal te maken, is extra waterberging nodig. Dit maakt het extra oppervlak van de bouwblokken en de bestrating weer goed. Waterbuffers zijn in te passen op alle daken, in speciale bufferkelders en onder paden en wegen. De huidige half-verdiepte parkeerterreinen die onder de bebouwing uitsteken, worden bij herontwikkeling vervangen door volledig verdiepte parkeergarages onder de bouwblokken, of bij uitbreiding of transformatie verkleind tot ze niet meer buiten de bouwblokken uitsteken. Het resterende deel van de parkeervoorziening binnen de bouwblokgrenzen wordt overdekt en voorzien van beplanting en zo nodig waterberging. Ook bestaande parkeerdaken worden bij uitbreiding of transformatie nieuw ingericht met beplanting en zo nodig voorzien van waterberging.

Positie kabels en leidingen

De hoofdinfrastructuur voor kabels en leidingen komt onder de hoofdtoegangsweg, het centrale assenkruis en de diagonaal te liggen. De reserveringen voor kleinere kabels en leidingen liggen onder de voetpaden. Al deze reserveringen sluiten aan op bestaande reserveringen in het gebied. De inpassing van deze kabels- en leidingentracés wordt uitgewerkt in het inrichtingsplan, waarbij ruim voldoende wortelruimte voor beplanting wordt gereserveerd.



-  bestaand (half)verdiept parkeren
-  nieuwe verdiepte parkeergarage (mogelijk halfverdiept bij kavel D en H)
-  waterkerende constructie tegen grondwater in onderdoorgang
-  technische ruimte voor zwembad
-  brede strook reservering kabels & leidingen (5m) met boomvrije zone
-  smalle strook reservering kabels & leidingen met boomvrije zone
-  Ruimte voor collectieve energiesystemen en uitwisseling op kavel

-  kabelnetwerk voor data
-  leidingnetwerk voor watersystemen
-  kabel-en-leidingnetwerk voor energie (warmte en electriciteit)
-  uitwisseling tussen kavels
-  ontwikkelvelden (uitgeefbaar gebied)
-  zoekgebied voor integrale warmte strategie (o.a. ruimtepuzzel WKO)
-  centrale regie voor integrale oplossingen

4.2 LANDSCHAP

Versterken van het ecosysteem

Hilversum is als tuinstad voor een groot deel ontworpen in samenhang met het aanwezige natuur- en cultuurlandschap. De plannen voor het Arenapark geven ruimte aan het landschap binnen de contouren van de stad. Hierdoor ontstaat een graduele overgang tussen stad en landschap, en een prettige biotoop voor mens en dier. Het nieuwe Arenapark wordt een klimaatbestendige en natuurinclusieve wijk met een bijzondere landschappelijke inrichting waarin de natuur de ruimte krijgt en ook gebouwen een belangrijke rol spelen. Er zijn uitstekende microklimaten om hittestress tegen te gaan en het buitenseizoen te verlengen. Het ecosysteem wordt hersteld en versterkt, en er komen nieuwe ecologische verbindingen met de omgeving. Alle gebouwen staan elk op een eigen manier in het landschap en worden natuurinclusief uitgevoerd en beheerd. Terrassen op hogere verdiepingen zijn toegankelijk voor bewoners en gebruikers van het gebied, en gebouwen hebben waar mogelijk begroeide gevels en dakterrassen. De noodzakelijke paden en wegen liggen in dit stedelijk landschap. De verschillende gebieden die zo ontstaan, worden ingeplant met diverse planten die van oorsprong in dit gebied voorkomen om voor zoveel mogelijk soorten een aangename leefplek te creëren. Er wordt ingezet op bodembegroeiing, natte systemen, heesterbeplanting en bomen, zodat er op elke hoogte tussen 0 en 30 meter groen is. Hierdoor ontstaan perfecte omstandigheden voor amfibieën en andere landdieren, insecten, vogels en vleermuizen. In deze zone is, in verband met de spoorveiligheid, binnen 10 meter van het spoor geen hoge vegetatie zoals bomen toegestaan, waardoor de grootste ecologische waarde zich hier aan de randen van deze zone bevindt. Lage heidebeplanting past hier goed bij. Het spoor ligt laag waardoor dieren over kunnen steken. Dit moet in de toekomst mogelijk blijven, ook als er hekken worden geplaatst. De brede onderdoorgang biedt ook een aantrekkelijke oversteek en wordt ingericht met aandacht voor de verplaatsing van een groot aantal soorten. De verbindingen parallel aan het spoor over de Diependaalselaan worden natuurinclusief ingericht om naast voetgangers en fietsers zoveel mogelijk diersoorten een route van en naar de stad te bieden. Er ligt een grote kans om de bestaande viaduct over de Diependaalselaan aan de oostzijde uit te breiden met een

ecopassage. Dieren hebben een veel fijnmaziger gebruik van het gebied en omdat de meeste dieren 's nachts actief zijn, is er veel dubbelgebruik van paden, spoorlijnen en viaducten. Dit kan tot ongelukken leiden; maatregelen voor veilige routes voor landdieren en amfibieën worden daarom in het ontwerp van het terrein opgenomen.

Hemelwaterneutrale buurt

Het huidige robuuste watersysteem wordt verder geoptimaliseerd zodat een hemelwaterneutrale buurt ontstaat; het hemelwater dat in de buurt valt, blijft ook in de buurt. De inrichting van het Arenapark biedt een groot infiltratieoppervlak voor hemelwater; het wordt hier op veel delen in de grond opgenomen. Door de verharding hoger dan het omringende landschap aan te leggen, kan het water direct worden afgevoerd naar het landschap. Langs de noord-zuidas en aan beide zijden van het spoor wordt een wadi-netwerk gerealiseerd en het middengebied doet dienst als retentie- en infiltratiegebied. In de onderdoorgang wordt het hemelwater met pompinstallaties afgevoerd, maar langs de randen van de onderdoorgang kan het regenwater via gootjes afgevangen en weggepompt worden naar een waterbuffer. Voor extra waterberging kan ook worden gekeken naar een buffer onder de verharding. Om het robuuste watersysteem te behouden, blijft minimaal de huidige basisafvoer van hemelwaterriool richting het oppervlaktewaterwatersysteem in stand.



-  groengebied (geen dominante biotoop)
-  openbaar en publiek toegankelijk groengebied (heidebiotoop dominant)
-  openbaar en publiek toegankelijk groengebied (stadparkbiotoop dominant)
-  groene binnenterreinen op ontwikkelvelden
-  sportvelden (tennis, atletiek)
-  groene daken
-  ecologische verbinding
-  ecologische verbinding spoorcorridor
-  open heidegebied
-  water op heide (overloop Arenapark)
-  water

-  groene gevels (indicatief)
-  lager gelegen groen (buffer- en infiltratieoppervlak)
-  wadi systeem
-  dieren habitat
-  landschap inrichting ondersteund migratie van fauna
-  illusielandschap
-  infiltratie oppervlak
-  water opvang
-  water hergebruik

4.3 NETWERKEN

Verplaatsen station en ontwikkelen mobiliteitshub

De brede onderdoorgang vormt de kern van het nieuwe Arenapark. Hier wordt de link gelegd met het Laapersveld en komt op termijn het verplaatste station. In combinatie met de voorzieningen die nodig zijn voor het overstappen (ketenvoorzieningen) en veel verschillende functies op loopafstand ontstaat hierdoor al een aantrekkelijke bestemming. Een bushalte en K&R worden direct naast het station gesitueerd. Onder bouwveld C komt de mobiliteitshub met verschillende vormen van deelmobiliteit en P&R. De mobiliteitshub zorgt voor optimale overstapmogelijkheden met het OV en door deelmobiliteit voor efficiënt gebruik van de garages. De mobiliteitshub kan ook diensten bieden zoals een pakketpunt, auto-/fietsreparatie en commercie afgestemd op de behoeften en 'daily urban systems' van de gebruikers.

Zie voor analyse en advies de separate bijlagen 'OV Knoop Hilversum Sportpark - Handelingsperspectief, Goudappel (januari 2022)' en 'Koersdocument Mobiliteit Hilversum Arenapark, Goudappel (juni 2022)

Aanpassen busroutes

Buslijnen verbinden het nieuwe Arenapark met omliggende gemeenten, ziekenhuis Tergooi MC en het centrum van Hilversum. In combinatie met het spoor maken deze verbindingen het onderwijs, de sportvoorzieningen en het werkprogramma bereikbaar uit vele richtingen, waarmee een duurzaam alternatief voor de auto ontstaat.

Voetgangersnetwerk, autovrije kern

Het nieuwe Arenapark krijgt een uitgebreid voetgangersnetwerk dat aansluit op het station, het nieuwe buurtplein en de brede spooronderdoorgang tussen het Arenapark en het Laapersveld. Het centrale deel van het Arenapark is grotendeels autovrij. De parkeergarage van Nike blijft bereikbaar, auto's zijn hier te gast. Bij de internationale school komt een Kiss & Ride die op bepaalde tijden toegankelijk is. Hulpdiensten zijn toegestaan, maar hoge voertuigen kunnen niet onder de spooronderdoorgang door. Zij bereiken de Laapersveldzijde van het station via de andere kant.

Fietsnetwerk en fietsparkeren

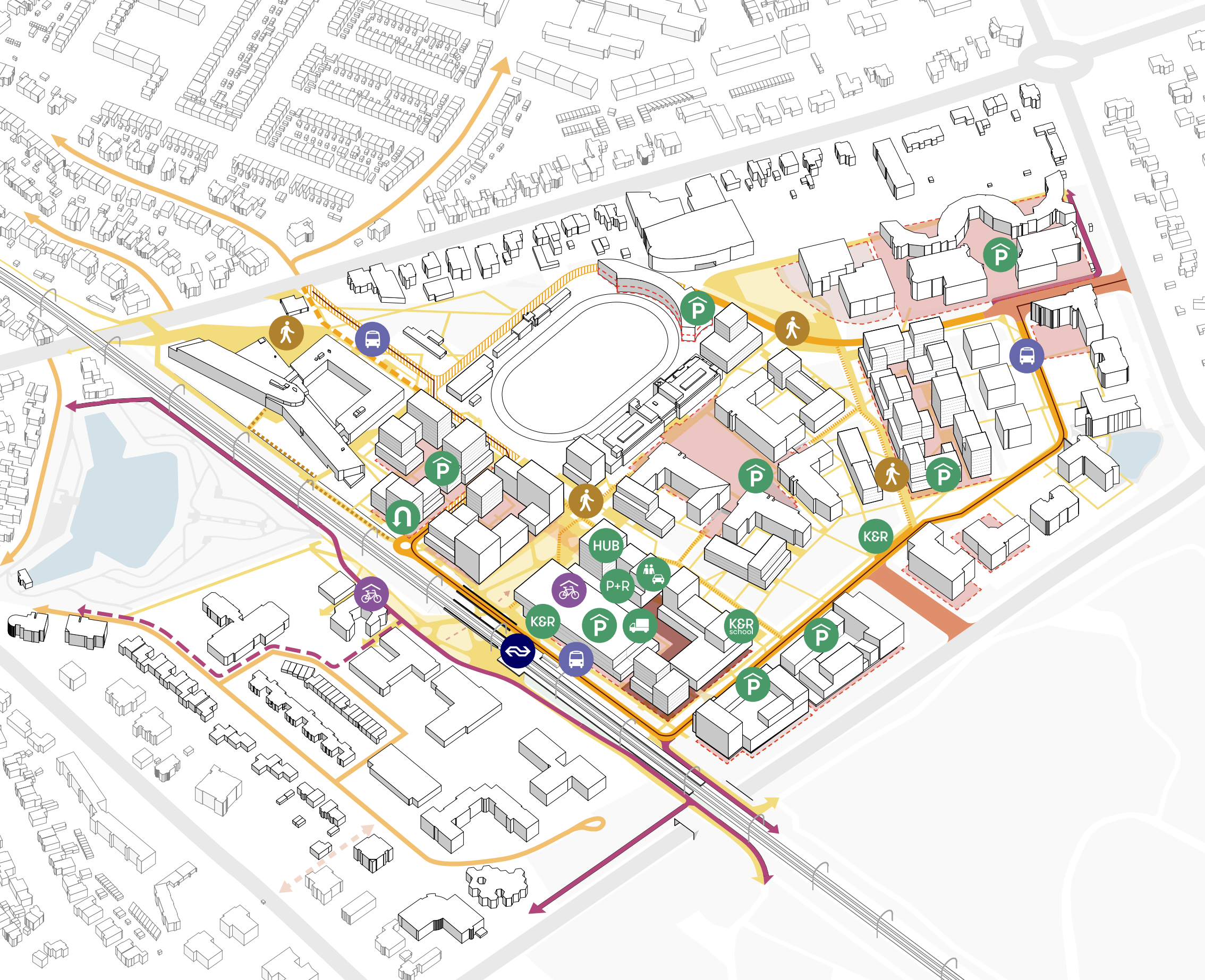
Het fietswerknetwerk van Hilversum-Zuid wordt uitgebreid met fietspaden langs het spoor die aansluiten op de fietsenstallingen voor het station. In alle nieuwe gebouwen komt een stalling voor fietsen van werknemers, bewoners en bezoekers, met een hoogteverschil van maximaal 1,5 meter ten opzichte van het maaiveld. Ook in voorzieningen

die veel bezoekers trekken, komt een fietsenstalling. Slechts op enkele plaatsen is voor kort bezoek een beperkt aantal fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar. Bij bestaande gebouwen geldt deze eis bij transformatie, uitbreiding of vervanging. De hoofdroute voor de toegang tot het Arenapark is daarbij de belangrijkste route om alle adressen, bestemmingen en fietsparkeerplaatsen te bereiken. De autovrije kern is met name bedoeld voor voetgangers. Fietsers zijn hier te gast. Vanaf de autovrije kern zijn er geen toegangen naar inpandige fietsvoorzieningen.

Hoofdroute ontsluiting, meervoudig gebruik en parkeren
De hoofdroute om het Arenapark op te rijden en te verlaten wordt gebruikt door auto's, fietsen en bussen. Voor voetgangers is er een naastliggende padenstructuur. Door de maximumsnelheid van 30 km/u op de hoofdroute door het Arenapark, en het beperkt aantal buslijnen, wordt bij het ontwerp uitgegaan van een erftoegangsweg met fietssuggestiestroken waar bus en auto te gast zijn. In de nieuwe ontwikkeling wordt in verdiepte garages geparkeerd. Bij herontwikkeling van bestaande bouwvelden geldt dit ook als uitgangspunt. Aan deze route zijn ook alle adressen gekoppeld, zodat voor alle bewoners, bezoekers en leveranciers een heldere oriëntatie ontstaat.

Logistiek en afval

Om overmatig vrachtverkeer op het Arenapark te vermijden, worden logistiek en afvalinzameling uiteindelijk via centrale hubs geregeld. Totdat deze gebruiksklaar zijn, rijdt vrachtverkeer via de hoofdroute.



	voetgangersnetwerk		fietspad
	voetgangersnetwerk: kleine paden (suggestie)		mobiliteitshub
	strook (5m) in voetgangersnet, toegankelijk voor auto's onder voorwaarden (nood-/hulp-/nutsdiensten, P Nike, K&R school, bevoorrading op spertijden)		busroute en halte
	erftoegangsweg (30km/u) met fietssuggestiestroken; op termijn 'vork'		fietsenstalling voor station (indicatief; inpandig of maaiveld)
	erftoegangsweg op termijn autovrij		station
	beoogd verplaatst wegtraject		voetgangerszone
	voertuigtoegangsroute		ondergrondse parkeergarage
	toegangsweg		park en ride voorzieningen
	omliggende wegen, straten		zoeklocaties kiss & ride
	oppervlak ondergrondse parkeergarage		deelmobiliteit
			logistiek/bevoorrading
			keerlus

4.4 OPENBARE RUIMTE

De aantrekkelijke openbare ruimte nodigt uit tot sport en bewegen. De hoofdstructuur bestaat uit vier onderdelen die allemaal in meer of in mindere mate een landschappelijk karakter hebben en waarbij de begroeiing in principe tot aan de gevels loopt. In §deze openbare ruimtes liggen de wegen, de hoofdroutes voor fietsers en voetgangers, de paden die tot de entrees van de gebouwen leiden, verharde buitenruimtes en compacte spel- en sportvoorzieningen.

Autovrij hart

De routes van het buurtplein/stationsplein naar het skateplein en van de Soestdijkerstraatweg naar het zuiden, vormen een autovrij hart van het gebied. Hierbij hoort ook de diagonale verbinding tussen de hoofdentree aan de Diependaalselaan en het skateplein.

Ecologische zone

De ecologische spoorzone met fietspaden vormt het tweede deel van het ruimtelijk raamwerk. Dit is voor fietsers, voetgangers en dieren een belangrijke ruimtelijke verbinding tussen het centrum van Hilversum, de spooronderdoorgang en het natuurgebied Laapersheide.

Hoofdroute

Het derde deel van het ruimtelijk raamwerk is de hoofdroute door het plan. Deze regelt de bereikbaarheid van het Arenapark voor fietsers, bussen en auto's. Alle bestaande en nieuwe gebouwen en parkeergarages zijn vanaf deze hoofdroute rechtstreeks te bereiken.

Randzones

Het laatste onderdeel zijn de randzones waar het gebied aansluit op de omgeving. Hier geldt overal een goede afstemming van de beplanting op omringende biotopen en/of herstel van de beplanting met lage begroeiing, heesters en bomen. Paden en plaatselijke voorzieningen liggen in dit landschap, net als in de andere delen van het nieuwe Arenapark. Ook bij herontwikkeling van bestaande panden en kavels geldt dit principe, waarbij er vanuit gegaan wordt dat parkeerplaatsen in deze zone dan worden opgeheven of vervangen door ondergrondse parkeerplaatsen.

Hoofdstructuur openbare ruimte

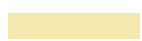
Aansluitend bij de principes van de tuinstad komt de voetganger in het Arenapark op de eerste plaats en zijn er in het gebied verschillende prettige verblijfsplekken die voor iedereen toegankelijk zijn. De hoofdstructuur van het plan wordt gevormd door het autovrije hart dat de belangrijkste openbare ruimtes met elkaar verbindt: het buurtplein, het skateplein, midfield, het groene hart en het entreegebied. Dit zijn bijzondere plekken waar mensen om verschillende redenen naartoe trekken. Samen met de functies in de aangrenzende bebouwing, nodigen met name het buurtplein en het skateplein uit tot verschillende vormen van ontmoeting en uitwisseling. Het buurtplein/stationsplein biedt met winkels, horeca en co-working voorzieningen, het integraal sportcomplex en de vele scholen in de omgeving vooral veel reuring en ruimte voor informele ontmoetingen. Als het station wordt verplaatst naar de brede onderdoorgang brengt dat nog extra passanten in het gebied, vooral tijdens de ochtend- en avondspits. Op het skatepark komen skaters en toeschouwers. Ook is er ruimte voor een foodtruck die hier af en toe kan staan. Het midfield is het toegankelijke centrale onderdeel van de Nike-campus. Het groene hart ten zuiden van Nike met de nieuwe gebouwen die daarop aansluiten, biedt vooral een rustig parklandschap met wadi's, lage heesters en klimplanten langs gevels en bomen. Het noordelijke entreegebied vormt straks een belangrijke entree voor het MBO College en de fietsers en voetgangers uit Hilversum die naar het nieuwe Arenapark trekken. Dit is een belangrijke landschappelijke en ecologische schakel tussen het nieuwe Arenapark en de rest van Hilversum. De oost-westverbinding is met veel verharding minder geschikt voor waterberging en wadi's, maar er zijn langs de hele route wel allerlei mini-parkjes met inheemse beplanting en bomen.



oost-westas



noord-zuidas



diagonale as/ overige assen



grotendeels verharde ruimte; plein



groene grote ruimte; park



onderwijs



plint grotendeels actief



groene spoorzone



groene randzone



hardlooprondje



wandelpaden in omgeving



sportprogramma Nike



tennis



sport- en spelaanleiding in landschap



sport- en spelaanleiding aan gebouw



hardlooprondje



rolstoel toegankelijkheid



skate en step gebied

4.5 PROGRAMMA EN BEBOUWING

Het Arenapark wordt een buurt met veel voorzieningen voor de verschillende bewoners en gebruikers, een gemengde buurt waar samen wonen, werken, ontspannen en ontmoeten centraal staat. Hiermee sluit het Arenapark aan bij de principes van de tuinstad. Het SP biedt ruimte voor een toevoeging van totaal ca. 194.000 m² bvo aan gemengd programma, waarvan 81.000 m² wonen (850-900 woningen), 70.000 m² werken en 43.000 m² voorzieningen inclusief een hotel. Door de nieuwe brede spooronderdoorgang, de sterk verbeterde verbindingen met het station en de omgeving én het nieuwe woon-werkprogramma, ontstaan er ook mogelijkheden om veel voorzieningen te realiseren. Zo komt er een internationale school en een integraal sportcomplex met zwembad en multifunctionele sporthal. Dankzij de nieuwe onderdoorgang onder het spoor kan dit sportcomplex zowel door het MBO College, de internationale school als de scholen op het Laapersveld worden gebruikt. Naast deze voorzieningen komen er ook een gebouw voor action sports, een hotel, horeca, dienstverlening- en winkelvoorzieningen. Door een divers aanbod van woonmogelijkheden en werkopties, gecombineerd met een breed scala aan voorzieningen, ontstaat hier een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor een breed publiek, voor verschillende soorten huishoudens, voor start-ups, mkb en multinationals.

Ontwikkeling bestaande panden en kavels

Het plan biedt ook de mogelijkheid om bestaande gebouwen om te bouwen, uit te breiden of opnieuw te ontwikkelen om zodoende beter in te spelen op de mogelijkheden van het nieuwe Arenapark. Hiermee wordt het draagvlak voor de voorzieningen verder vergroot. In de toekomst zijn daarom meer bebouwing en functies mogelijk als bestaande gebouweigenaren verleid worden tot transformatie, uitbreiding of sloop-nieuwbouw. In ruil voor ruimere bebouwingsmogelijkheden gelden daarbij dezelfde bouwregels die nu voor de nieuwbouwkavels zijn opgesteld.

Mengen van functies

Diversiteit, menging en flexibiliteit van de functies in de gebouwen worden gestimuleerd door bouwkavels van uiteenlopende grootte mogelijk te maken. Op nieuwe ontwikkelvelden worden zo hybride bouwblokken gerealiseerd, waar wonen en werken samengaan.

Opbouw van de bouwmassa's

Om de ruimte optimaal te benutten en zoveel mogelijk ruimte te bieden aan het landschap, de openbare ruimte en de sportvoorzieningen, worden de verschillende functies gestapeld in compacte gebouwen met aantrekkelijke plinten van minimaal 4 meter vrije hoogte. Op hogere verdiepingen zijn verspringende collectieve dakterrassen voorzien. Tussen de gebouwen wordt ruimte opengehouden om binnenterreinen met de openbare ruimte te verbinden, zodat een doorwaadbaar gebied ontstaat. De individuele gebouwen bestaan uit maximaal drie gestapelde bouwvolumes en wisselend programma van woningen, werkruimtes en voorzieningen. Door bebouwingsregels zal de hoogte per bouwvolume variëren, waarbij per bouwblok enkele hoogteaccenten van maximaal 35 meter zijn toegestaan. Op basis van de regels zal de maximale bouwhoogte per kavel verschillen om het zonlicht op alle plekken te laten doordringen en voor elke woning of werkruimte een mooi uitzicht te kunnen realiseren. Met uitzondering van de gevels rond het stationsplein/buurtplein zijn de gevels van de bouwvolumes tot ongeveer 12 meter hoogte geschikt voor begroeiing. Op verschillende hoogtes bevinden zich collectieve dakterrassen met overdadige begroeiing en mogelijkheden voor moestuinen, zodat ook woningen op hogere verdiepingen goed zicht hebben op aantrekkelijke buitenruimtes. Deze dakterrassen hebben ook een belangrijke ecologische functie en dragen bij aan waterberging. De functies in de gebouwen zijn soms grondgebonden met een voordeur aan de openbare ruimte, soms zijn het woon- of bedrijfsappartementen met een centrale entree.



overig programma (plaatsing indicatief)

- educatie
- plint grotendeels actief
- bestaand werken
- toegevoegd gemengd wonen/werken
- hotel
- sportgebouw
- sportveld

zonnedaken (hoogstgelegen daken)

zonnekroon op dak

groene daken

wonen en werken gemengd

werken

werken; maakruimten/ateliers

buurtsupermarkt

(gezondheids)zorg

school

ontmoetingsplek

urban farming

hotel

restaurant, cafe, bar

repair-cafe

materiaal opslag (materialen bank)

atletiek, turnen

tennis

sport

bestaand ziekenhuis

4.6 PLANKAART

Opzet plankaart

Op de plankaart voor het nieuwe Arenapark zijn minimale ruimtelijke randvoorwaarden vastgelegd om de gewenste kwaliteit voor het gebied te waarborgen. Tegelijkertijd biedt de plankaart voldoende ruimte voor een nadere uitwerking van het gebied. Het is dan ook geen blauwdruk of gedetailleerd plan, maar een flexibel, ruimtelijk kader dat sturing geeft aan het uitvoeren van de wensen voor het nieuwe Arenapark. Vastgelegde elementen zijn openbare ruimtes zoals parken en wegen en maximale bouwhoogtes in bouwvelden. Daarnaast wordt onder meer aangegeven waar de scholen, kleinschalige voorzieningen, woningen en werkplekken bij voorkeur ruimte moeten krijgen, bijvoorbeeld in plinten of als losse gebouwen. Plantsoenen, zoals ingetekend, geven de locatie en omvang van openbare ruimtes aan, waarbij de definitieve vorm in de uitwerking wordt bepaald.

Het kerngebied van het nieuwe Arenapark bestaat straks uit acht hybride bouwblokken waarvan drie bouwblokken met een combinatie van bestaande en nieuwe bebouwing. Deze laatste drie sluiten aan op het Rabobank-gebouw, de atletiekbaan en het Nike-complex. De bouwblokken worden begrensd door dwarsstraten, parkzones en randen van het gebied. Een hybride bouwblok bestaat uit een aantal individuele gebouwen. De maatvoering is zodanig dat de bouwvelden en kavels een gevarieerde invulling toelaten. In de volgende planfase worden de kavelpaspoorten voor de hybride bouwblokken opgesteld op basis van de richtlijnen in dit SP en het Beeldkwaliteitsplan. Daarnaast zijn er bestaande bebouwde kavels. Ook hiervoor worden richtlijnen opgesteld om intensivering in de toekomst mogelijk te maken, in lijn met de ontwikkeling van de nieuwbouw op het Arenapark. Hierbij valt te denken aan uitbreiding, verhoging of transformatie van bestaande gebouwen.

Demarcatie

Het SP geeft richting aan de ontwikkeling van het Arenapark, waarbij voor nieuwe ontwikkelvelden andere regels gelden dan voor de kavels met bestaande bebouwing. Ook voor de verbetering van aansluitingen met de omliggende wijken gelden regels. We onderscheiden daarom drie gebieden:

Kerngebied

Direct te ontwikkelen gebied, met bouwregels voor gebouwen en kaders voor de uitwerking van de openbare ruimte. Regels zijn opgenomen in het SP en het BKP, t.b.v. toetsing door welstand. Het bestemmingsplan zal voor dit gebied worden vervangen door een omgevingsplan. Per kavel worden kaders en regels van deze verschillende documenten samengevat in kavelpaspoorten.

Projectgebied

Het gebied buiten het kerngebied dat niet direct (her) ontwikkeld gaat worden. Wanneer dit in de toekomst mogelijk wel zover is, gebeurt dit in de geest van het nieuwe Arenapark. Hiervoor zijn regels geformuleerd die leidend zijn indien vastgoedeigenaren het initiatief nemen voor transformatie, uitbreiding of nieuwbouw.

Invloedsgebied

Het omliggende gebied kan een belangrijke bijdrage leveren aan het slagen van de ontwikkeling van het Arenapark. Door verbetering van de openbare ruimte en de verbindingen met de omgeving wordt het Arenapark onlosmakelijk onderdeel van Hilversum-Zuidoost. Dat geldt zeker voor het Laapersveld, waar na de aanpassingen van de infrastructuur van het station, en de voet- en fietspaden, een doorontwikkeling mogelijk is. Om richting te geven aan deze doorontwikkeling is het wenselijk om in overleg met bewoners en eigenaren aanvullende ruimtelijke kaders op te stellen.







PLANKAART ARENAPARK MET INDICATIEVE
PROEFVERKAVELING

Openbare ruimte		pleinen in voetgangersgebied; ca. 50% onverhard
		brede verharde paden door het groen (5m breed), geschikt voor auto's (onder voorwaarden) en nood-/hulp- en nutsdiensten (indicatief)
		compacte paden in het groen (indicatief)
		ontsluitingsroute voertuigen; erftoegangsweg (30km/u) voor fietsen, bussen en auto's, suggestie fiets in markering
		ontsluitingsroute uitgefaseerd in eindbeeld; autotoegang alleen onder voorwaarden
		voorkeursroute bus-/fietsstraat in eindsituatie (langs MBO College)
		groenzones (min. 90% onverhard, plek voor waterbuffering)
		ecologische verbindingszone langs spoor
		aanzienlijk openbaar groen op bouwveld
		ruimte bruikbaar als schoolplein voor Internationale school
		sportcomplex buitenruimte (Action Sports complex; groen en bruikbaar ingericht)
		oppervlaktewater
		zoekgebied aanplant bomen Diependaalselaan (groeiruimte tot 35m hoog)
Infrastructuur		fietspad en -route
		te bestuderen aanvullende fietsverbinding Laapersboog - stationsplein
		bushalte
		nieuw station - perrons en opgangen
		voorkeurslocatie inpassing inpandig fietsparkeren voor station
		inrit autoparkeergarage
		helling
		onderdoorgang onder spoor en straat
		spoor
		natuurverbinding over Diependaalselaan heen
Bebouwing		mogelijke halfverharde K&R-overloop
		suggestie voor voetgangersverbindingen door Laapersveld; nader te bepalen bij uitwerking Laapersveld
		ontwikkelveld met wonen/werken gemengd (kerengebied), incl. n.t.b. openbare binnengebieden
		ontwikkelveld met bestaande bebouwing (projectgebied); vermenging bij transformatie
		doorwaadbare routes binnengebieden (indicatief)
		zones met hoogteaccenten; bouwhoogten t/m 35m
		zones met hoogteaccenten; bouwhoogten t/m 30m
		rooilijn nieuwbouw (afwijking mogelijk als aangegeven op spelregekaart)
		beoogde rooilijn (indicatief) bij transformatie bestaande bebouwing
		proefverkaveling; indicatie bereikbaarheid en vorm publiek toegankelijk binnengebied
Programma		indicatieve aanduiding entrees (zie Technische Planuitwerking voor detail)
		indicatieve aanduiding informele entrees (zie Technische Planuitwerking voor detail)
		bestaande bebouwing
		bestaande bebouwing met monumentale waarde
		Speciaal sportgebouw met aanvullend programma *
		voorziening tbv sport/bewegen (in openbaar raamwerk en op bouwvelden; denk aan bijv.: buitenfitnesstoestel, stapstenen, baskets, klimrek, etc)
		meerdere grote en kleine voorzieningen voor sport en bewegen
		sportcomplex (integraal sportcomplex en Action Sports complex (6DoF; i.c.m. wonen))
		onderwijs: MBO College en nieuwe Internationale school
		zoekgebied kleinschalige voorzieningen in plint (toegankelijk, interactief)
Overige zones, grenzen		zoekgebied ateliers / bedrijfsruimten in plint (toegankelijk, interactief)
		hotel
		onderwijs bestaand in invloedsgebied
		wonen/werken bestaand in invloedsgebied
		sport bestaand in invloedsgebied (HLTC)
		kernegebied
		projectgebied
		invloedsgebied
		zone met bijzondere randvoorwaarden vanwege ondergrondse infra

* (1. aan stationsplein een gebouw met: zwembad, indoor atletiekhal en sporthallen geïntegreerd, horeca en groot nuttig dakoppervlak en mobiliteitshub onder gebouw;
2. in zuidwesthoek van het plangebied Action Sports complex met geïntegreerd woongebouw en kleine horeca). Deze gebouwen mogen bij goede argumentatie afwijken van de regel rooilijn nieuwbouw en bieden mogelijkheid tot uitkraging op hoogte (zie ook spelregelkaart)

5



Technische Planuitwerking

STEDENBOUWKUNDIG
PLAN

5.1 NATUURINCLUSIEF EN KLIMAATADAPTIEF LANDSCHAP



Stad op de Utrechtse Heuvelrug, met aan zowel noord- als zuidzijde tuinwijken in het groen, met spoorzone als ecologische verbinding naar de binnenstad



Landschappelijke inrichting draagt bij aan het verbinden van biotopen en het versterken van ecologische netwerken

Het nieuwe Arenapark natuurlijk!

In de natuurinclusieve ontwikkeling van het Arenapark zijn zowel de mens als een aantal diersoorten klant. Waar het programma van eisen voor de mensen al goed is doordacht, wordt het hier aangevuld met het programma van eisen voor de dieren die hun plek kunnen krijgen in een natuurlijk nieuw Arenapark. Zo wordt er voor verschillende diersoorten gezorgd door de 5 v's: voedselaanbod, vocht, veiligheid, verbinding en ruimte voor voortplanting.

Voor een natuurinclusieve ontwikkeling is het van belang dat de verbindingen met de natuur in de omgeving veilig en goed zijn. In de toelichting op de themakaartjes lucht-, land- en waterverbindingen zijn de locaties voor aanwezige en te maken verbindingen voor de betreffende landdieren, amfibieën en vogels uitgelegd. De meeste diersoorten in ons platte land leven tussen het maaiveld en 30 meter hoogte. Dat is ongeveer de bouwhoogte in dit gebied. Daardoor zijn daktuinen met een grondpakket van minimaal 1 meter en poreuze gevels welkome aanvullingen op het ecosysteem dat zich hier kan ontwikkelen. Klimplanten die vanuit de volle grond groeien vergroten de verticale verbindingen in het gebied. Ook de beschutting van heesters, klimplanten en kruidenrijke vegetatie is van belang voor de dieren. 'Veel heesters' is soms in strijd met het gevoel van veiligheid van ons mensen. Belangrijk voor de dieren is vooral dat de beplanting zoveel mogelijk aaneensluitend is.

Inheemse beplanting sluit aan bij bestaande biotopen

In de ontwikkeling wordt voornamelijk gebruikgemaakt van inheemse beplanting die aansluit op de beplanting in de omgeving. In dit geval wordt de beplanting een voortzetting van de heidevegetatie aan de zuidzijde en een voortzetting van de soorten in het park en de villatuinen aan de noord-, oost- en westzijde van het gebied. Goede verbindingen met de natuur in de omgeving vergroten het foerageer- en nestgebied en verbeteren de genueitwisseling van de soorten die daar al leven. Voordeel is ook dat de natuurontwikkeling in het gebied sneller op gang komt waar het anders meer dan 10 jaar kan duren voordat een nieuw evenwicht is bereikt.

IMPRESSIE
LANDSCHAPPELIJKE
INRICHTING

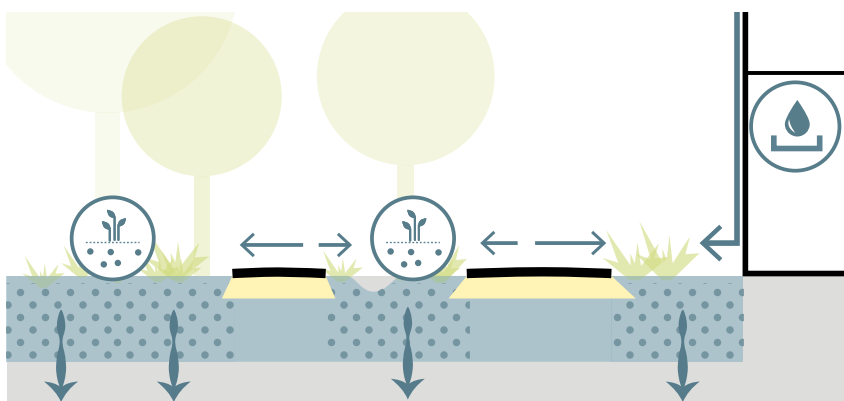
voorbeelduitwerking maaiveldinrichting





Cascaderen hemelwater:

1. Retentie op/aan gebouwen;
2. Bufferen op kaveloppervlak (eventueel inclusief nathouden amfibieënroutes);
3. Afvoeren naar wadi of waterstructuur in openbare ruimte



Voetgangersassen met groene pockets, licht verdiept t.o.v. verharding.



Afwatering verharding: aflopend oppervlak (2%)
bron [Atelier Groenblauw](#)

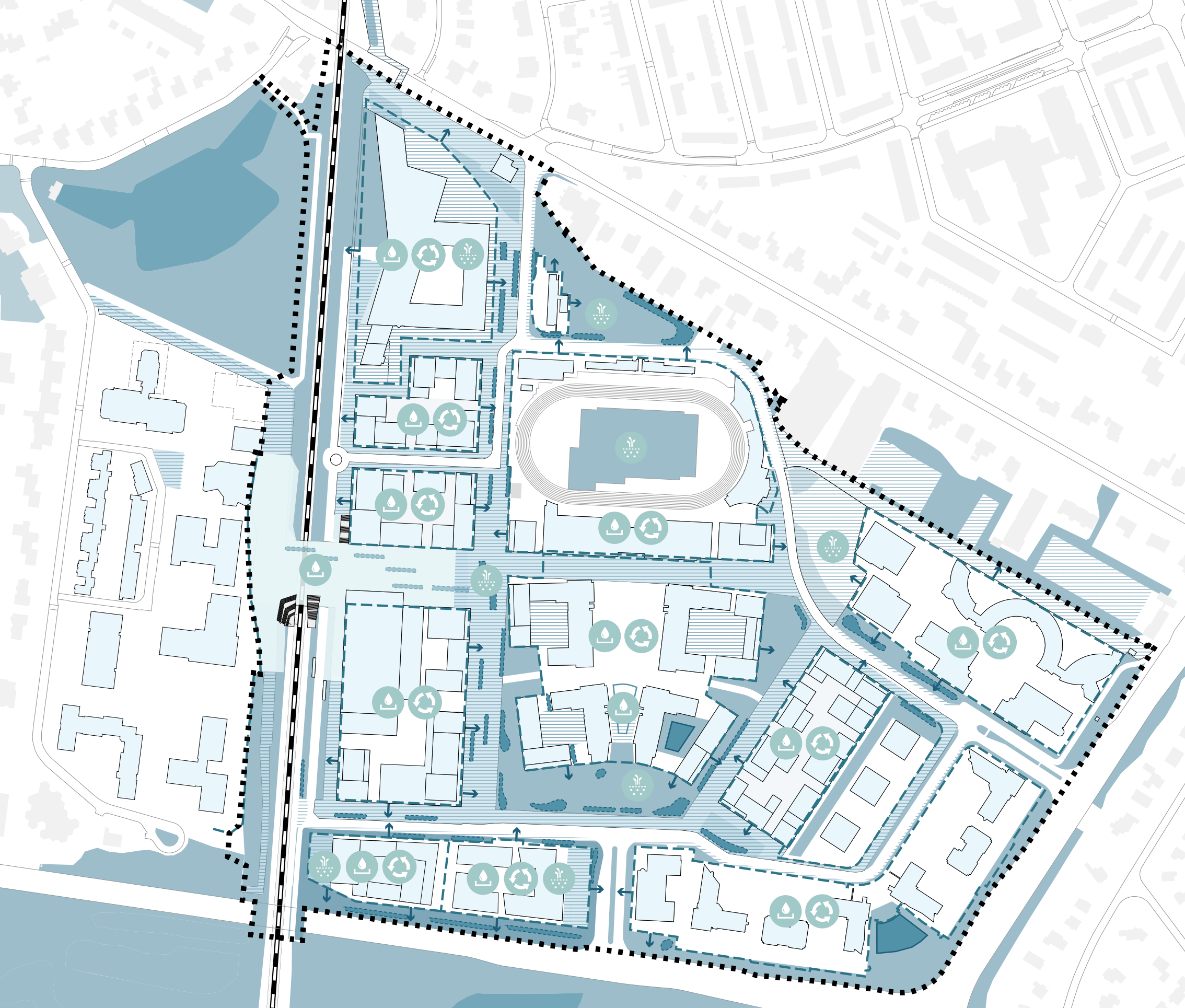
Klimaatadaptief

Het nieuwe Arenapark biedt bescherming tegen hitte door veel groenoppervlak voor verdamping, veel schaduwwerking van bomen en door microklimaten te ontwerpen, zodat briesjes voor verkoeling kunnen zorgen. Tegen hittestress worden op het nieuwe Arenapark als minimum de randvoorwaarden uit het Programma Groen Hilversum 2040 gebruikt. Deze zijn gebaseerd op de basisveiligheidsniveaus uit de intentieovereenkomst Klimaatbestendige Nieuwbouw.

Het water wordt vastgehouden in het gebied. Het wordt gebruikt voor bewatering van de vegetatie op de daken van de gebouwen en voor het voeden van het netwerk van wadi's en poelen in de openbare ruimte. De landschappelijke inrichting wordt over het algemeen lager aangelegd dan de verharding, zodat regenwater op de wegen en fietsroutes naar dit oppervlak wordt afgevoerd. Hemelwater kan worden gebufferd in lagergelegen delen, poelen en wadi's, waar het vervolgens kan infiltreren in de bodem. Hiermee ontstaat ook een robuuste oplossing voor zware buien. De wadi's en poelen vormen een goede biotoop voor amfibieën en helpen bij hun migratie op zoek naar eten, partners en veilige plekken. Maatregelen voor de veiligheid van dit gebied voor spelende kinderen worden in het Inrichtingsplan verder uitgewerkt. De beplanting in het gebied houdt met zijn bladeren ook regenwater vast. Dit kan bij een boom wel 20% zijn van wat er valt. Hoe meer beplanting, hoe meer water in het gebied wordt vastgehouden of verdampt.

In het SP wordt veel onverhard infiltratieoppervlak toegepast, maar op een aantal plaatsen ontbreekt dit door parkeergarages, ondergrondse voorzieningen en dakconstructies. Buffering vindt hier plaats op retentiedaken met een grondpakket van minimaal 1 meter voor begroeiing en in reservoirs in of onder de gebouwen. Nieuwbouw heeft overal retentiedaken, bestaande bouw past dit toe waar mogelijk. Bij de renovatie van bestaand vastgoed gelden retentiedaken als norm. Er is reeds infrastructuur om te spuien naar het natuurgebied Laapersheide, maar het streven is om daar zo min mogelijk van afhankelijk te zijn in de waterhuishouding. Er is wisselwerking voor waterberging tussen kavels en openbare ruimte. Als het landschap niet voldoende capaciteit heeft voor waterberging moet dit op omliggende kavels worden opgelost met grotere buffercapaciteit. Nadere uitwerking op dit punt is nog nodig om dit goed in beeld te brengen.

Gezien de zanderige bodemsamenstelling en de niet al te hoge grondwaterstand wordt oppervlaktewater buiten de wadi's niet of nauwelijks toegepast. Alleen in park Laapersveld, bij de Nike-campus en in de zuidoosthoek zijn vijvers mogelijk gemaakt met speciale beton- of folieconstructies. Deze of andere maatregelen zijn nodig om de vochtige en natte omstandigheden het jaar door te behouden voor de vochtminnende fauna. Zoals goed te zien is bij park Laapersveld wordt hiermee ook de openbare ruimte verfraaid.



KAART HEMELWATERBERGING
EN -BUFFERING

-  permeabel oppervlak
-  oppervlak grotendeels permeabel
-  oppervlak deels permeabel
-  impermeabele constructie onder grondwaterniveau tbv onderdoorgang
-  oppervlaktewater
-  wadi's
-  Groene daken
-  Watersysteem per kavel georganiseerd

-  spuiing vanaf kavelsysteem als 3e trap
-  Waterretentie (daken, reservoirs)
-  Water hergebruik
-  Infiltratie



LANDDIEREN

Heidebiotoop	Nieuwe tuin- en parkbiotoop
Nieuwe heide biotoop	Natuurinclusieve gebouwen met tuin- en parkbiotoop
Tuin- en parkbiotoop	



AMFIBIEËN & REPTIELEN

Vegetatie: infiltratie	Wadi's in de openbare ruimte
Vegetatie: infiltratie, intensief	Poel of vijver met ondieptes Eco duiker



VLIEGENDE DIEREN

Heidebiotoop	Natuurinclusieve gebouwen met tuin- en parkbiotoop routes
Nieuwe Heide biotoop	
Tuin- en parkbiotoop	Heide & bosvogels en insecten routs
Nieuwe tuin- en parkbiotoop	Tuin & parkvogels en insecten routes

Landdieren

Het gebied wordt ingericht voor de landdieren die in deze omgeving leven, zoals de egel, vos en hermelijn, maar ook de zwarte roodstaart, laatvlieger, gewone dwergvleermuis, kleine vuurvinder, wilde bij van de heide en schrale graslanden, de groene specht en de atalanta. Door het verzorgen van veilige verbindingen naar omringende gebieden wordt hun leefgebied vergroot. De wegen rondom het Arenapark zijn niet veilig, er ontbreken voorzieningen voor deze dieren. De pijlen geven aan waar verbindingen een toegevoegde waarde hebben. Dit kunnen bijvoorbeeld ecotunneltjes voor egels worden of een touw door de boomtoppen voor eekhoorns. Het landschap op het Arenapark zorgt voor voedsel, vocht, veiligheid, verbinding en ruimte voor voortplanting voor deze soorten. De verbindingen voor landdieren in de openbare ruimte van het Arenapark zijn gekoppeld aan een voor hen doorwaadbaar wadi-netwerk. Zo kunnen de dieren via de greppels, door duikers en onder bruggetjes door, veilig en verdiept in het gebied rondgaan. De beschutting wordt gemaakt door de wadi's te koppelen aan doorgaande beplanting met heesters en kruidenrijke vegetatie. Het wadi-netwerk wordt dan weer gekoppeld aan veilige oversteekplekken.

Amfibieën en reptielen

Het maaiveld wordt ingericht voor de amfibieën en reptielen, zoals de salamander, de pad en de hazelworm die in deze omgeving leven. Door het verzorgen van veilige verbindingen wordt hun leefgebied verbonden met de natuur in de omgeving. Ook voor amfibieën en reptielen ontbreken voorzieningen om de wegen veilig over te steken. In de kaart is aangegeven waar het in ieder geval goed zou zijn zo'n verbinding te realiseren. Ook voor hen zijn de verbindingen in de openbare ruimte gekoppeld aan het wadi-netwerk, met poelen voor de voortplanting en heesters, en kruidenrijke vegetatie voor beschutting.

Vliegende dieren

Het maaiveld, de tuinen en de gevels worden ingericht voor de insecten, vogels en vleermuizen die in deze omgeving leven. Voor deze dieren is het gemakkelijker om in het gebied te komen en op de gebouwen te leven. Te verwachten is dat dit met name geldt voor insecten, vogels en vleermuizen die uit de tuinen en parken van de villawijken komen. Beplanting, met voornamelijk inheemse kruidenrijke vegetatie en heesters, dient als beschutting op het maaiveld en op de gebouwen. Daarin leven de insecten die voedsel zijn voor de vogels. Poreuze gevels bieden nest- en schuilgelegenheid voor insecten, vogels en vleermuizen. De porositeit kan worden gemaakt door bij het ontwerp van gebouwen gebruik te maken van ingebouwde nestkasten, diervriendelijke detaillering en poreus materiaal.



HOOFDPRINCIPE BIOTOPEN

- Heidebiotoop
- Tuin- en parkbiotoop



GROENBELEIDSPLAN HILVERSUM

- Village gebied
- Buitengebied/ Natuurmonument
- Stadsparken
- Ecologische verbinding



ROUTES DOOR HET GEBIED

- Bestande wandel- route Laapersveld
- Route voor amfibieën
- Nieuwe wandel- en hardlooproutes
- Route voor kleine zoogdieren

Programma Groen Hilversum 2040

Het Programma Groen omvat al diverse maatregelen. We sluiten met het Arenapark aan op twee biotopen; natuurgebied Laapersheide en het aangrenzende villagegebied met zijn parken en tuinen. De spoorlijn is voor planten en dieren een continue noord-zuid-verbinding door Hilversum. Plekken in het Arenapark kunnen als ecologische stapsteen fungeren voor bijen, vlinders en andere landdieren. Dit versterkt een graslandverbinding tussen oost- en west-Hilversum. Op de spoorwegkruising met de Diependaalselaan is een verbinding voor de dieren onderdeel van Programma Groen, de oostzijde is nog een aandachtspunt. Om de ecologische verbinding goed te laten functioneren is het belangrijk deze alsnog aan te brengen. Dit geldt ook bij de nieuwe viaducten bij het station, waar een ecologische noord-west-verbinding ook een eis moet zijn bij de uitwerking. Deze verbinding is nodig voor de continuïteit van deze belangrijke verbinding naar de binnenstad. De nieuwe onderdoorgang zorgt niet alleen voor mensen voor een nieuwe oost-west-verbinding, maar ook voor de landdieren, amfibieën en reptielen die in het gebied rondgaan. De passage voor de dieren moet daarom als eis bij de onderdoorgang worden meegenomen.

Looproutes door het gebied

Op dit moment is het Arenapark onderdeel van een wandel- en hardlooprondje naar het zuiden. Met de komst van de onderdoorgang ontstaan voor de wandelaars nieuwe rondjes. Dit geldt ook voor de dieren. Het wordt een ontwerpogave om alle mensen en dieren bij het nieuwe viaduct vrij baan te geven om veilig onder het treinverkeer over te kunnen steken. Omdat de meeste dieren 's nachts leven, is er veel dubbelgebruik van paden, spoorlijnen en viaducten. Maar de dieren hebben een veel fijnmaziger gebruik van het gebied. Maatregelen voor veilige routes voor landdieren, amfibieën en reptielen worden daarom in het ontwerp van het maaiveld opgenomen. Het spoor ligt vrij laag waardoor de dieren ook hier over kunnen steken. Dit moet in de toekomst voor hen veilig blijven, ook als er hekken worden geplaatst voor de veiligheid van mensen.

[meer info over standslandschap Arenapark en bijbehorende fauna op \[hilversum.nl\]\(http://hilversum.nl\)](#)

Arenapark wordt zo groen mogelijk, waarbij twee biotopen samenkomen; één uit het natuurreservaat en één uit de tuinstedelijke omgeving



Doorsnede A-A



park- en tuinbiotoop omhoog

park- en tuinbiotoop



Doorsnede B-B

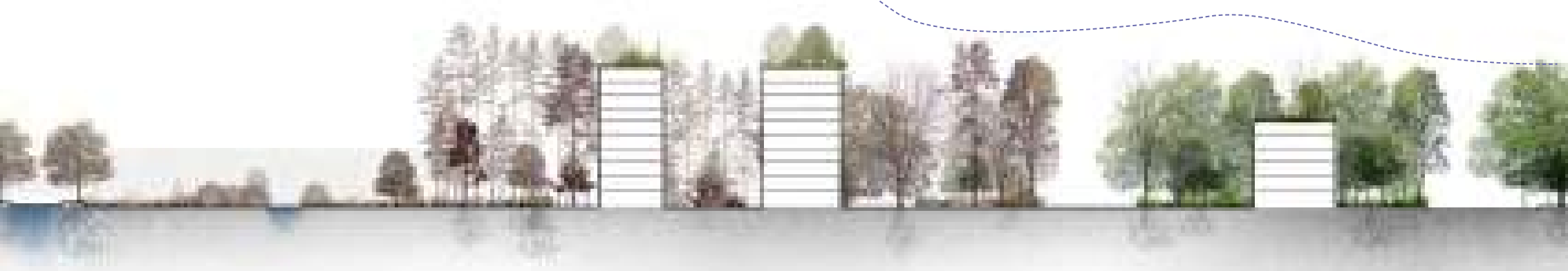


heidebiotoop



park- en tuinbiotoop

park- en tuinbiotoop omhoog



5.2 NETWERKEN



Arenapark ligt aan de buitenring van Hilversum, vlakbij de A27 en wordt ontsloten via de hoofdontsluitingsroute van de stad. Binnen Arenapark is in de eindsituatie geen doorgaande route of rondweg, maar alleen een voor auto's doodlopende 30 km/u erfontsluitingsroute die K&R, hubs en parkeervoorzieningen ontsluit.



Arenapark en Laapersveld in de beoogde netwerken van fiets- en busroutes. Deze vallen voor een groot deel samen met de erfontsluitingsweg in het plangebied. De hoofdroutes van het fietsnetwerk bevinden zich met name aan de noord- en westzijde van het plangebied. Er is een doorgaande fietsroute naar het natuurgebied, langs het spoor. Na de stationsverplaatsing ontstaat ruimte om deze route langs het spoor door te trekken naar het centrum. Bushaltes op en rond Arenapark zorgen voor een goede dekking van Arenapark en Laapersveld dankzij de brede spooronderdoorgang.

Verplaatsen station

De brede onderdoorgang vormt de kern van het nieuwe Arenapark. Hier wordt de link gelegd met het Laapersveld en komt op termijn het verplaatste station. In combinatie met de voorzieningen die nodig zijn voor het overstappen (ketenvoorzieningen) en veel verschillende functies op loopafstand ontstaat hierdoor al een aantrekkelijke bestemming. Een bushalte en K&R worden direct naast het station gesitueerd. Onder bouwveld C komt de mobiliteitshub met verschillende vormen van deelmobiliteit en P&R. De mobiliteitshub zorgt voor optimale overstapmogelijkheden met het OV en door deelmobiliteit voor efficiënt gebruik van de garages. De mobiliteitshub kan ook diensten bieden zoals een pakketpunt, auto-/fietsreparatie en commercie afgestemd op de behoeften en 'daily urban systems' van de gebruikers.

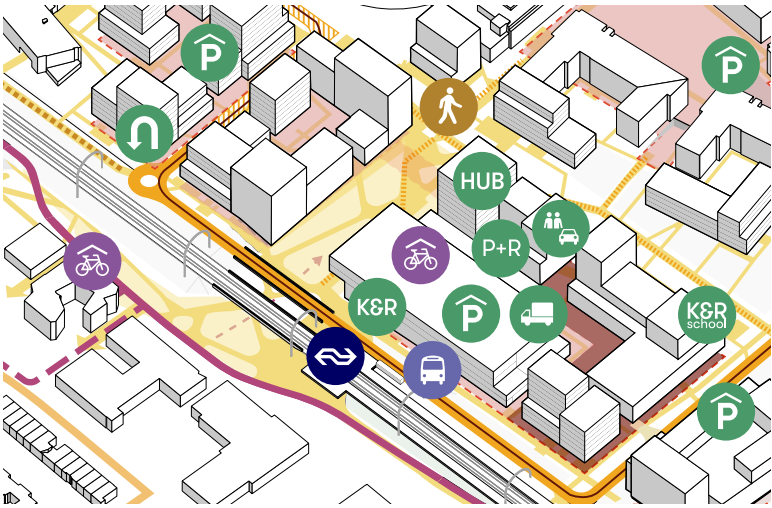
Zie voor analyse en advies de separate bijlagen 'OV Knoop Hilversum Sportpark - Handelingsperspectief, Goudappel (januari 2022)' en 'Koersdocument Mobiliteit Hilversum Arenapark, Goudappel (juni 2022)

Sociale veiligheid nieuwe stationsgebied

Bij het verplaatste station gaan we uit van een perron van 225 meter met een uitbreidingsmogelijkheid in noordelijke richting tot in totaal 275 meter. De exacte uitwerking van dit principe moet nog in een latere planstudie onderzocht worden. Woongebouwen in de nabijheid van het station met zicht op de perrons en de stationsomgeving moeten bijdragen aan de sociale veiligheid op en rond het station. Dezelfde eis geldt voor de situering van veel voorzieningen rond het levendige buurtplein/stationsplein zoals hotel en horeca, maar ook bij de uitwerking van het sportcomplex. Zo kunnen door situering van de horeca aan de stationszijde extra 'ogen op de straat' gerealiseerd worden. Ook aan de Laapersveldzijde zijn mogelijkheden om de sociale veiligheid in het toekomstige stationsgebied te vergroten. Om te kunnen bepalen welke maatregelen daarvoor het meest geschikt zijn, is aanvullend onderzoek nodig.

Station en mobiliteitshub(s)

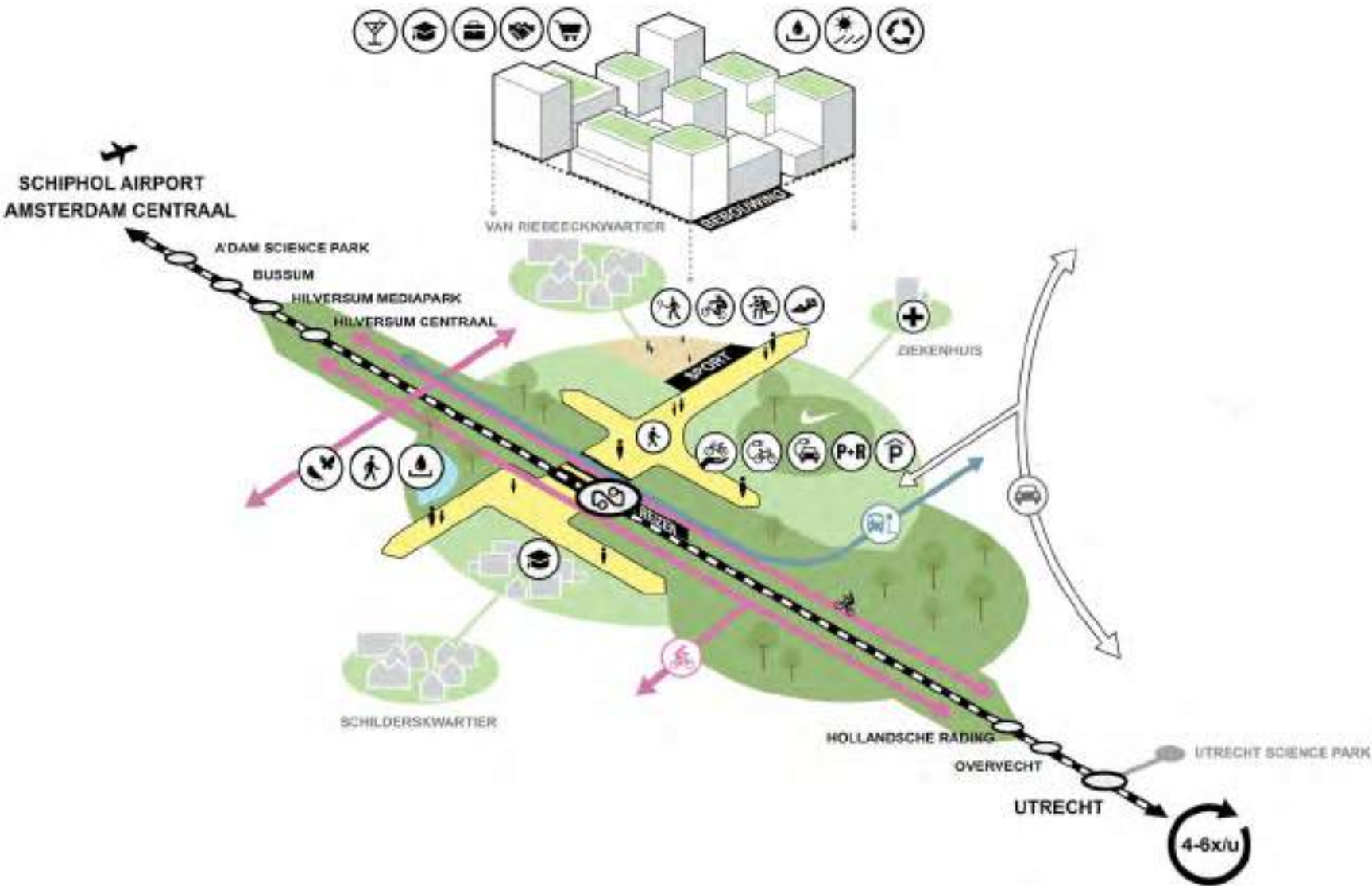
Het station, busdiensten en een mobiliteitshub met allerlei vormen van deelmobiliteit en bijbehorende voorzieningen vormen samen een sterk knooppunt als basis voor de gebiedsontwikkeling. Rond dit knooppunt wordt een netwerk van infrastructuur aangelegd met een autovrije kern voor voetgangers. Dit netwerk ontsluit het nieuwe Arenapark en verbindt het met bestaande bebouwing en de omgeving. Met deze hoofdstructuur van multimodaal knooppunt en gelaagd netwerk, kan de afhankelijkheid van de auto op termijn sterk verminderen. Nieuwe en bestaande parkeergarages in het gebied kunnen zich op termijn allemaal ontwikkelen tot compacte mobiliteitshubs met meerdere vervoersopties. Door bestaande parkeerterreinen te vervangen door mobiliteitshubs onder nieuwe gebouwen, kunnen deze gebieden tegelijk verdicht en landschappelijk ingericht worden.



MOBILITEITSHUB ONDER INTEGRAAL
SPORTCOMPLEX



Sociale veiligheid door zichtrelatie vanuit functies rond
station en stationsplein



Lokale en regionale bereikbaarheid van station en mobiliteitshub

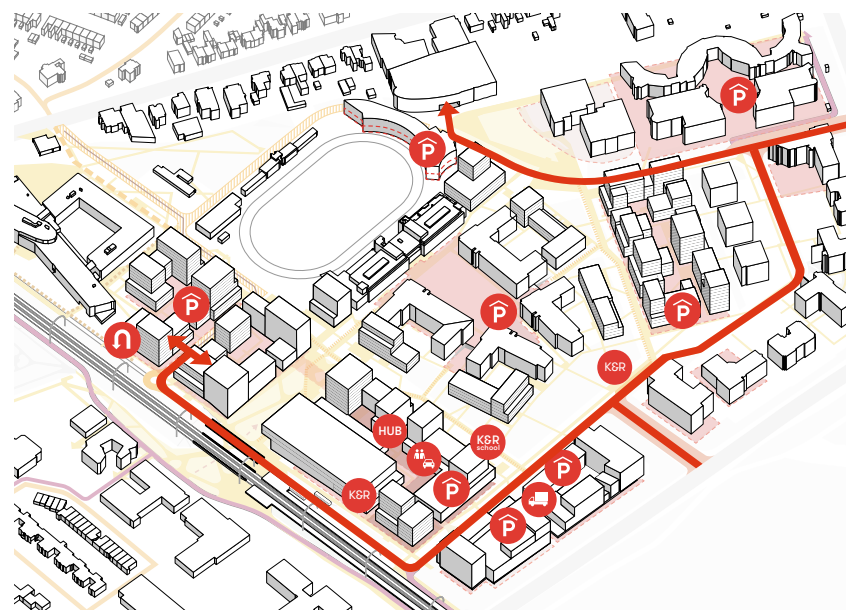
Aanpassen busroutes

Door realisatie van het project Hoogwaardig Openbaar Vervoer 't Gooi rijden de HOV-bussen tussen Station Hilversum en Huizen over de HOV-route langs het spoor van en naar Huizen en verder naar station Amsterdam Amstel. Lijn 100 is aangepast en rijdt via de HOV-busbaan en langs het ziekenhuis tussen Huizen en Arenapark/ Station Hilversum Sportpark. In de eerste fase zullen de bussen via de huidige route aan de oostzijde van het Arenapark blijven rijden. Na ontwikkeling van het buurtplein/stationsplein worden de bussen via de westzijde geleid. Zo bereikt men ook bestemmingen bij het Laapersveld via de spooronderdoorgang. Bij verplaatsing van het station wordt er dan gehalteerd bij het nieuwe stationsplein. Ondanks dat de route langer wordt in deze situatie en de bus over 30km/u-wegen rijdt op het nieuwe Arenapark, zal de extra reistijd beperkt zijn. In overleg met de concessieverlener Provincie Noord-Holland wordt de impact van de alternatieve busroute nader uitgewerkt en te zijner tijd verwerkt in een nieuwe concessie.

Autovrije kern

In de autovrije kern bestaat de hoofdstructuur van het voetgangersnetwerk uit een assenkruis in vier windrichtingen en een diagonaal. De oost-west-as vormt een looper die het nieuwe Arenapark met het Laapersveld verbindt. Deze loopt, via de onderdoorgang bij het station, dwars door het hart van Arenapark naar het skateplein en overbrugt daarbij meerdere hoogteverschillen. Mocht de onderdoorgang eerder gerealiseerd worden dan het verplaatste station, dan vormt deze al een aantrekkelijke 50 meter brede langzaamverkeersverbinding, waarmee hij van grote waarde is voor het versterken van het autovrije gebied, ook op het Laapersveld. De onderdoorgang biedt tevens een kortere route van het Arenapark naar het huidige perron richting Utrecht. Zolang het station nog niet verplaatst is, vormt de noord-zuidas voor voetgangers daarnaast een belangrijke aansluiting met de rest van Hilversum, maar ook de belangrijkste verbinding tussen Station Hilversum Sportpark en het Arenapark. In tegenstelling tot de oost-westas is dit een vlakke route, waarbij van noord naar zuid steeds meer plek is voor sport en groen. De diagonale verbinding verbindt de groene kern met het skateplein. Op een klein deel van de noord-zuidas en de diagonale verbinding zijn auto's te gast om de parkeergarage van de Nike-campus te kunnen bereiken. Ook is de Kiss & Ride-voorziening bij de internationale school tijdens venstertijden toegankelijk. Mocht bij de uitwerking van het inrichtingsplan blijken dat gedeeld gebruik bij het schoolplein onhaalbaar of ontoereikend is, dan is er een terugvaloptie bij de zuidwest-hoek van kavel E. Een combinatie met de Kiss & Ride bij het station is onwenselijk vanwege de ecologische verbinding en de fietsers en bussen die hier tijdens de spits passeren. Alleen voor nood- en hulpdiensten is de rest van de autovrije kern bereikbaar.

Het voetgangersnetwerk is groter dan alleen de autovrije kern en strekt zich uit tot over de grenzen van het Arenapark. Omdat de voetgangers- en fietsverbindingen buiten het Arenapark niet binnen de scope van dit SP vallen, zijn in de tekening slechts globale suggesties voor deze routes weergegeven. Deze worden in het kader van een latere studie uitgewerkt. Omdat de kracht van het voetgangersnetwerk binnen het Arenapark afhankelijk



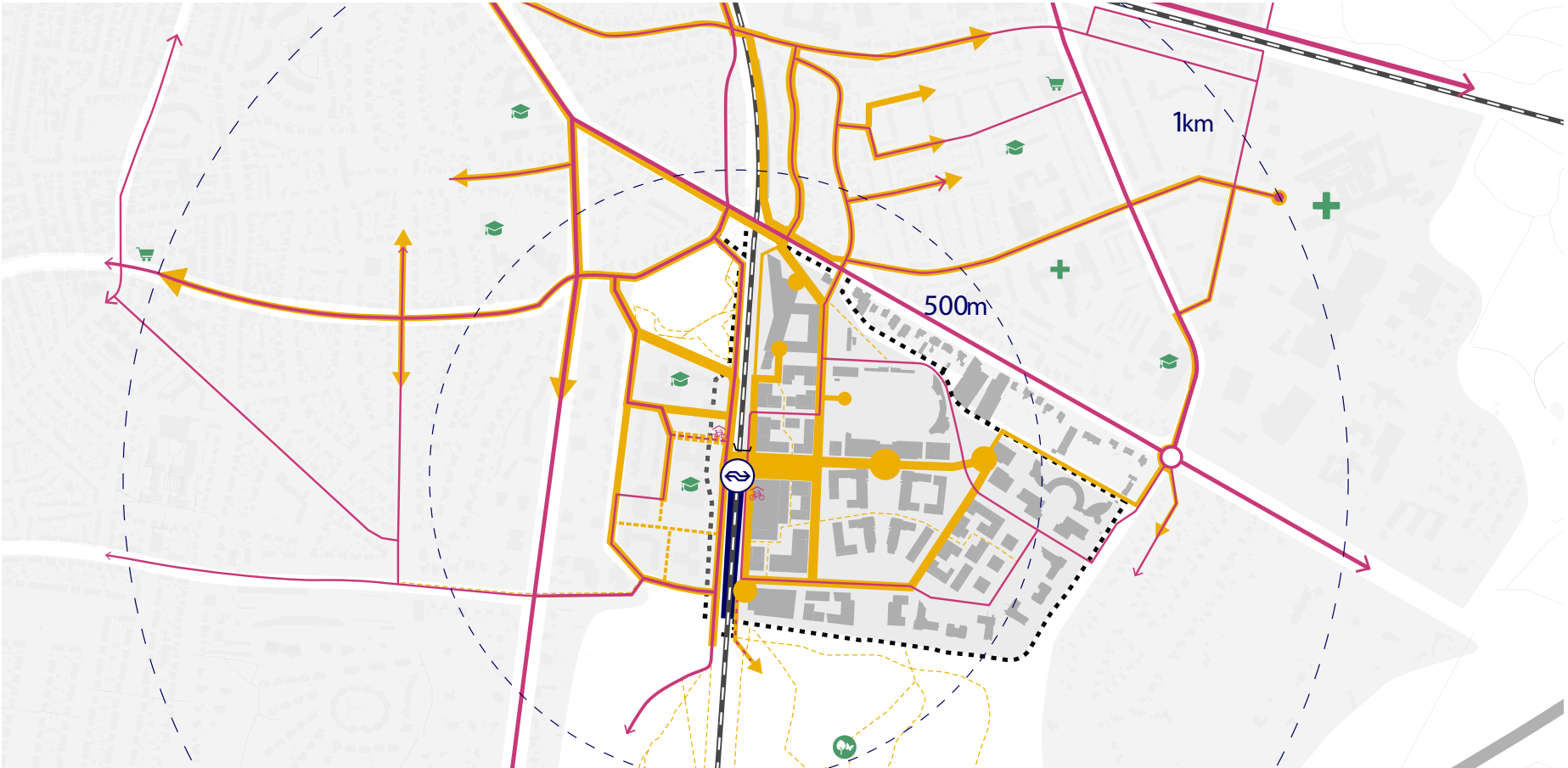
De autotoegankelijkheid loopt via een ontsluitingsroute in de vorm van een 'vork' vanaf de Diependaalselaan/ Oostereind naar de ingang van parkeergarages op Arenapark. Overige delen van de erfontsluitingsroute zijn alleen onder strikte voorwaarden toegankelijk voor bestemmingsverkeer en nood- en hulpdiensten.

is van de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte, de sociale veiligheid en de invulling van de plinten van gebouwen, wordt de kwaliteit van dit netwerk in de hoofdstukken 5.3, 5.4, 5.5 en 5.6, uitgebreid beschreven.

Fietsnetwerk en fietsparkeren

Het fietsnetwerk bestaat voornamelijk uit de routes in de lengterichting van de spoorzone en de hoofdontsluitingsweg op het Arenapark. Na verplaatsing van het station kan hier een fietsroute langs het spoor naar het centrum toegevoegd worden. Er ontstaan ook kansen om de verkeerssituatie bij het Laapersveld en op de Utrechtseweg te ontlasten. Fietsers kunnen vanuit het westen (Utrechtseweg en omgeving) via het Laapersveld gebruikmaken van de onderdoorgang bij het station, die het westelijke fietspad langs het spoor verbindt met de hoofdroute voor de ontsluiting. Hieromheen liggen ook de toegangen tot de fietsparkeervoorzieningen van het station en de mobiliteitshub. In de autovrije kern zijn fietsers te gast, hier zijn ook slechts beperkte mogelijkheden voor fietsparkeren, bijvoorbeeld bij entrees van kleine voorzieningen en dan nog alleen in speciaal gemarkeerde plekken zonder fietsrekken of nietjes. In de nieuwbouw worden de fietsenstallingen overal inpandig gesitueerd, met hooguit 1,5 meter hoogteverschil ten opzichte van het maaiveld. Bewoners, werknemers en verreweg de meeste bezoekers parkeren inpandig, waarbij het bezoekersparkeren is afgescheiden van het bewoners- en werknemersgedeelte. Ook bij functies die veel bezoekers trekken, is fietsparkeren inpandig georganiseerd. De meeste adressen, fietsenstallingen en bergingen zijn toegankelijk en goed zichtbaar vanaf de hoofdontsluitingsroute. Uitzondering zijn enkele gebouwen op de kavels F en G, waar maatwerkoplossingen nodig zijn. Voor inpassing van fietsparkeren bij woongebouwen geldt de Amsterdamse Bouwbrief als leidraad*, die al door de Gemeente Hilversum wordt gehanteerd bij toetsing van plannen.

*Zie bijlage 1



VOET- EN FIETSNETWERK ROND
VERPLAATST STATION

Het verplaatste station Hilversum Sportpark is met een fijnmazig voetgangers- en fietsnetwerk verbonden met de omliggende wijken. De onderdoorgang in het plangebied vormt een veilige nieuwe interwijkverbinding, maar verbetering van de voet- en fietsbereikbaarheid van het station kan versterkt worden door verbeteringen aan het netwerk in omliggende buurten (nader te bestuderen).

- voetgangersnetwerk
- fietsnetwerk
- mogelijke toekomstige voetgangersverbinding
- informeel padennetwerk
- station Hilversum Sportpark
- fietsenstalling bij station voor 'treinfietser'
- voorziening voor zorg en gezondheid
- onderwijsfunctie
- commercieel cluster
- natuurgebied Laapersheide
- 500m- & 1000m- radius rond station



STAP 1

STAP 2

STAP 3

DE AUTOTOEGANKELIJKHEID NEEMT
IN DE LOOP DER TIJD AF

- autotoegankelijke ontsluiting
- beperkt autotoegankelijk voor bestemmingsverkeer
alleen busroutes (naast fietstoegankelijkheid)
- K&R strook
- projectgebied
- ingang inpandige parkeergarage

Hoofdroute ontsluiting, meervoudig gebruik en parkeren Voertuigen en fietsers bewegen zich over de hoofdroute voor de ontsluiting door het gebied, zodat een groot autovrij hart ontstaat. Deze route wordt vormgegeven als een erftoegangsweg met fietssuggestiestroken van 7 meter breed. Bus en auto zijn hier te gast en er geldt een snelheidsregime van maximaal 30km/u. Bij bushaltes en laad- en losplekken worden parkeerhavens van halve diepte gerealiseerd om problemen bij het passeren van voertuigen te vermijden. Deze hoofdroute voert langs de randen van het nieuwe Arenapark, met ontsluiting voor auto's aan de Diependaalselaan en het Oostereind en alleen een fiets-bus-ontsluiting aan de Soestdijkerstraatweg, via een fietspad en bussluis. Deze hoofdroute kruist de onderdoorgang en het buurtplein ongelijkvloers, met een brug. Omdat fietsers tijdens de ochtendspits vooral uit de stad komen en auto's vanaf de Diependaalselaan en het Oostereind via de kortst mogelijke routes naar parkeergarages worden geleid, worden hier geen conflicten verwacht. Tijdens de ontwikkeling zal de afwikkeling van het verkeer veelvuldig wijzigen. In de eindsituatie is er geen sprake meer van een 'rondweg'. De weg zal op termijn een knip krijgen, waarbij het autoverkeer op het westelijke en noordelijke deel van de 'rondweg' beperkt wordt, omdat parkeervoorzieningen zo dicht mogelijk bij de toegangen aan het Oostereind en de Diependaalselaan liggen. Omdat hiervoor ook een aantal bestaande parkeervoorzieningen moet worden aangepast, zal deze transformatie in een aantal stappen plaatsvinden. Aanvullende studie is daarom nodig om het verkeersaanbod in verschillende situaties scherper in beeld te krijgen.

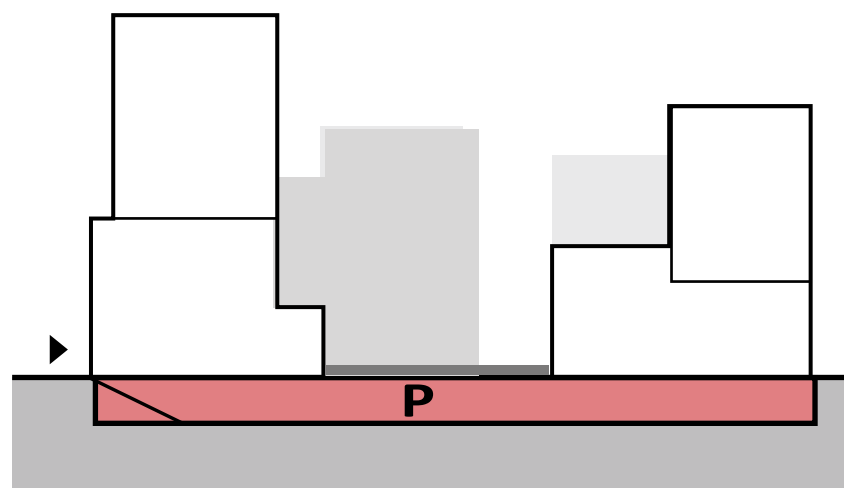
Autoparkeren, Park & Ride en Kiss & Ride

In de nieuwe ontwikkeling wordt in verdiepte garages geparkeerd. Ook bij herontwikkeling van bestaande kavels geldt dit als uitgangspunt. Uitzondering is de situatie ter plaatse van de bouwvelden D en H waar doorwaadbaarheid niet speelt, hier mag half-verdiept geparkeerd worden, maar moet de parkeergarage minimaal 6 meter terugliggen ten opzichte van de rooilijn. De volledige parkeerbehoefte en een P&R-voorziening worden in combinatie met een mobiliteitshub ondergebracht in parkeervoorzieningen onder de bouwblokken. Naarmate de ontwikkeling vordert en de alternatieven beter zijn ontwikkeld, worden parkeerplaatsen op het maaiveld opgeheven. In het kerngebied zijn in de eindsituatie geen parkeerplaatsen meer op het maaiveld gesitueerd. Voor de rest van het Arenapark geldt dit in ieder geval ook na herontwikkeling van een bouwblok. Het streven is op termijn al het maaiveldparkeren op het nieuwe Arenapark op te heffen. Omdat de entrees van de meeste parkeergarages vlakbij de zuidelijke en oostelijke toegang liggen, neemt het aantal voertuigen op straat in een groot deel van het gebied aanzienlijk af. Dit maakt het nieuwe Arenapark een aantrekkelijk autoluw gebied.

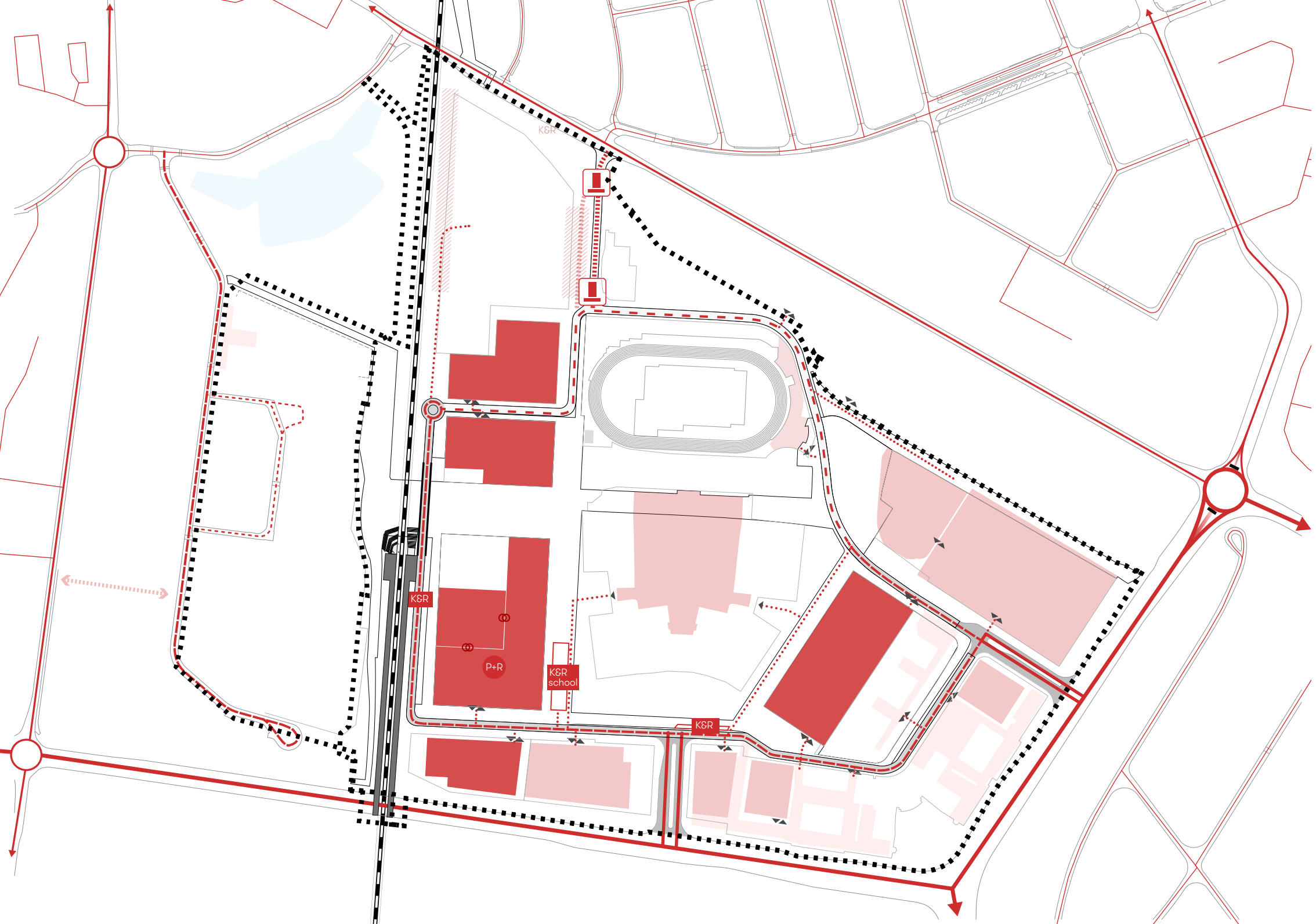
In de gebiedsontwikkeling wordt ingezet op een breed mobiliteitsplan en beperkt autoparkeren. In het SP wordt uitgegaan van de nieuwe parkeernorm voor OV-knooppunten (Parkeernormennota 2023). Insteek daarbij is dat voor de gehele gebiedsontwikkeling de norm voor OV-knooppunten gaat gelden. Het SP biedt een ruim pakket aan alternatieven voor automobilititeit in de vorm van aantrekkelijke fietsnetwerken, stallingen, aantrekkelijk OV en de voorzieningen van de mobiliteitshub(s). Betaald parkeren wordt ingevoerd in de omliggende wijken (binnen de buitenring). Daarnaast wordt ook deelmobiliteit aangeboden; deze combinatie wordt onderdeel van het ontwikkelconcept. Door collectieve garages per blok is dubbelgebruik voor woningen en bedrijven mogelijk, waardoor het aantal parkeerplekken kan worden beperkt.

Mede in overleg met NS en ProRail is een ruimtereservering opgenomen voor een P+R-voorziening van 143 parkeerplekken*. Deze plekken worden in de garage van kavel C ondergebracht, dicht bij het station. De financiële haalbaarheid hiervan, inclusief exploitatie, wordt in samenwerking met NS in een volgende fase nader onderzocht. De locatie voor de K&R van het station is op de plankaart aangegeven. De huidige parkeervoorziening van het MBO College bestaat uit twee delen, één aan de westzijde van het gebouw langs het spoor en één aan de oostzijde, in de centrale noord-zuidas. Om zo snel mogelijk een goede voetgangersverbinding tussen het huidige station en de ontwikkeling van het nieuwe Arenapark te realiseren, is het wenselijk om samen met het MBO College te onderzoeken hoe het oostelijk parkeerterrein kan worden ingericht zodat een aantrekkelijke voetgangersroute ontstaat. Verkenning naar een alternatieve en meer hoogwaardige inrichting van het parkeerterrein aan de westzijde van het MBO College volgt in een later stadium.

**Zie Koersdocument Mobiliteit Hilversum Arenapark, Goudappel (juni 2022)*



1-laags verdiept parkeren is uitgangspunt, met daarop 1 meter leeflaag voor beplanting. Overgangen naar de openbare ruimte worden ingericht als landschappelijke overgangen in het voetgangersnetwerk om de doorwaadbaarheid te bevorderen



EINDBEELD (AUTO)MOBILITEIT

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | stadsontsluitingswegen | | maaiveldparkeren MB0 College; op den duur verplaatsen naar elders, in overleg zoeken naar goede oplossing |
| | straat | | in/uitgang parkeren |
| | buurtstraten | | kiss 'n ride gelegenheid (zoeklocaties) |
| | erfontsluitingsweg - 2 richtingen (30km/u) | | kiss 'n ride bij niet verplaatst station |
| | erfontsluitingsweg, gefaseerde reductie autotoegankelijkheid (enkel toegankelijk voor fietsers, bus en uitzonderlijke leveringen) | | park & ride faciliteit tbv station (143 pp) |
| | ontsluitingsroute parkeren over voetgangerszones (auto te gast; subtiele markering) | | koppelen van parkeervoorziening |
| | bestaand maaiveldparkeren (verleiden uit te faseren) | | bussluis |
| | bestaand verdiept parkeren | | zoeklocatie voor oplossing verkeerssituatie Laapersveld (buiten scope) |
| | nieuw verdiept parkeren | | |
| | busbaan met fietspad (geen auto's) | | |
| | voorkeurslocatie busbaan in eindsituatie | | |

Een belangrijk aandachtspunt bij de ontsluiting aan de westzijde van het station is de huidige verkeersstructuur op het Laapersveld. Nu is er maar één, doodlopende, ontsluitingsweg aanwezig, die aansluit op de rotonde Utrechtseweg, terwijl het hier met name in de ochtendspits rond aanvang van de schooltijden erg druk is. De bestaande parkeerterreinen aan de Laapersveldzijde langs de spoorcorridor zullen daarnaast aangepast moeten worden voor de inpassing van de onderdoorgang. Het is wenselijk een ontwikkelvisie op het Laapersveld op te stellen, waarin beide opgaven in overleg met de betreffende grondeigenaren worden onderzocht en uitgewerkt.

Logistiek en afval

Alle ruimtes voor logistieke elementen zoals opslag, containers, berging en afvalverzameling worden inpandig, uit het zicht gesitueerd en zijn toegankelijk vanuit de hoofdontsluitingsroute. Dit geldt ook voor de kavels E, F en G. Bij logistieke ingangen wordt in de openbare ruimte minimale ruimte vrijgehouden. Ook maaltijdbezorgers en andere bezorgdiensten maken gebruik van de toegangen via de hoofdroute. Hierlangs komen ook enkele hubs voor pakketbezorging en ondergrondse vuilcontainers voor bewoners. Ondergrondse inzamelingsplekken bevinden zich op maximaal 75 meter van de gebouwentrees. Eventueel is bij goede argumentatie een afstand tot 125 meter denkbaar. Logistieke bewegingen voor de voorzieningen die zich in het autovrije hart bevinden, worden tijdens venstertijden afgewikkeld. Op termijn worden logistieke bewegingen op het Arenapark beperkt door een logistieke hub te realiseren waar spullen kunnen worden overgeladen naar kleinere elektrische voertuigen die alles over het terrein distribueren en daarbij ook retourladingen meenemen. In de directe omgeving van deze hub wordt ruimte gereserveerd voor een goederenhub, maakhub en voedselhub voor de circulaire economie. Deze worden in elkaars nabijheid en – indien van toepassing – vlak bij de logistieke hub gesitueerd, om de circulaire economie optimaal te laten functioneren. Verschillende soorten afval worden dan ook met kleine voertuigen ingezameld voor verwerking in de circulaire hubs. Het zoekgebied voor de logistieke en de hubs voor de circulaire economie ligt rond de zuidelijke ingang van het nieuwe Arenapark om de overlast van dit type verkeer in het gebied zoveel mogelijk te beperken. Het wachten en draaien van vrachtwagens wordt om dezelfde reden inpandig opgelost.

Het station is 24/7 bereikbaar voor storingsmonteurs en schoonmakers die dicht bij het station moeten parkeren. Het station is ook altijd bereikbaar voor bevoorrading van een eventuele commerciële unit of kiosk en het ophalen van afval. We streven ernaar om deze voorzieningen zo zorgvuldig mogelijk in te passen, met zoveel mogelijk ruimte voor ecologie en ruimtelijke kwaliteit. In bouwblok E wordt ruimte gereserveerd voor een hub voor stadslogistiek om het vrachtverkeer in de andere delen van Hilversum te beperken, maar de inpasbaarheid hiervan moet nog wel worden getoetst. Deze hub heeft een oppervlak van ongeveer 250 m² BVO, waar de aanrijroutes en langspaarkeerstroken nog bij komen. In

de volgende fase wordt onderzocht of en hoe deze hub zonder overlast op het Arenapark kan worden ingepast. Belangrijk element daarin is het natransport. Zo kan met kleine elektrische busjes de stad in worden gereden, maar bijvoorbeeld ook met cargo bikes of emissievrije scooters. Deze keuze heeft impact op de verkeersbewegingen door het nieuwe Arenapark en mogelijk de inrichting van de profielen.

Nood- en hulpdiensten

Nood- en hulpdiensten rijden over de hoofdroute, de erfontsluitingsweg. Zij hebben bij calamiteiten ook toegang tot de autovrije kern. Hier is een route voor nood- en hulpdiensten van minimaal 5 meter breed voorzien.

Kabels en leidingen

Zie 4.1 voor hoofdtracés en 5.4 voor principedoorssnedes

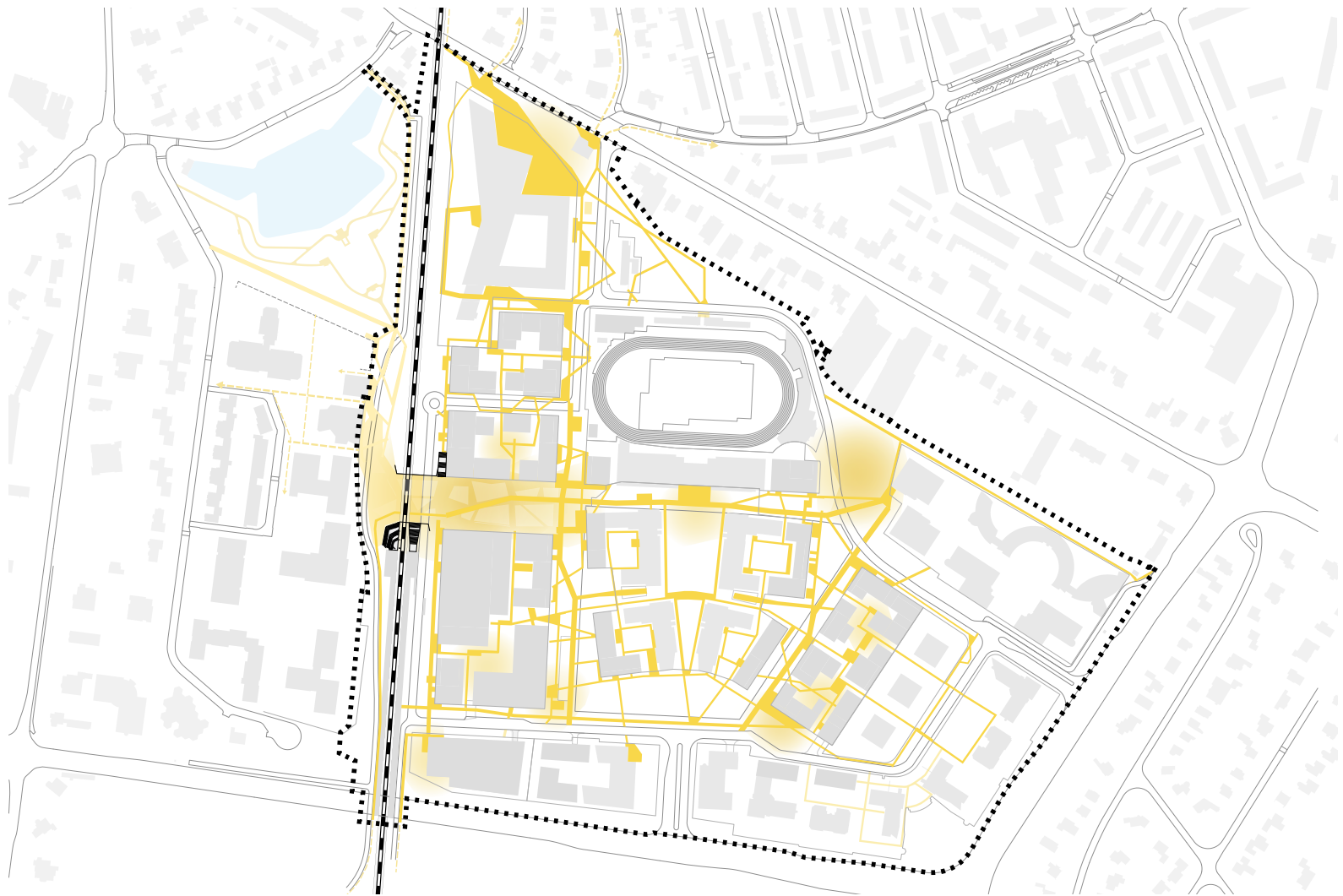
Richtlijnen bereikbaarheid en parkeren

- Entrees van gebouwen voor personen, fietsen en auto's zijn goed zichtbaar en toegankelijk
- Uitgangspunt is rekenen met dubbelgebruik van parkeerplaatsen per bouwblok (combinaties met buurkavels is mogelijk, maar vraagt afstemming met buurkavels)
- Bij herontwikkeling of grootschalige renovatie geldt ook een transitie in mobiliteit voor bestaande gebouwen

Wensen

Dienstverlening t.a.v. fietsmobiliteit realiseren

Bij bestaande gebouwen ook een transitie voor mobiliteit gericht op fiets, OV en deeltvervoer doorvoeren



VOETGANGERSNETWERK



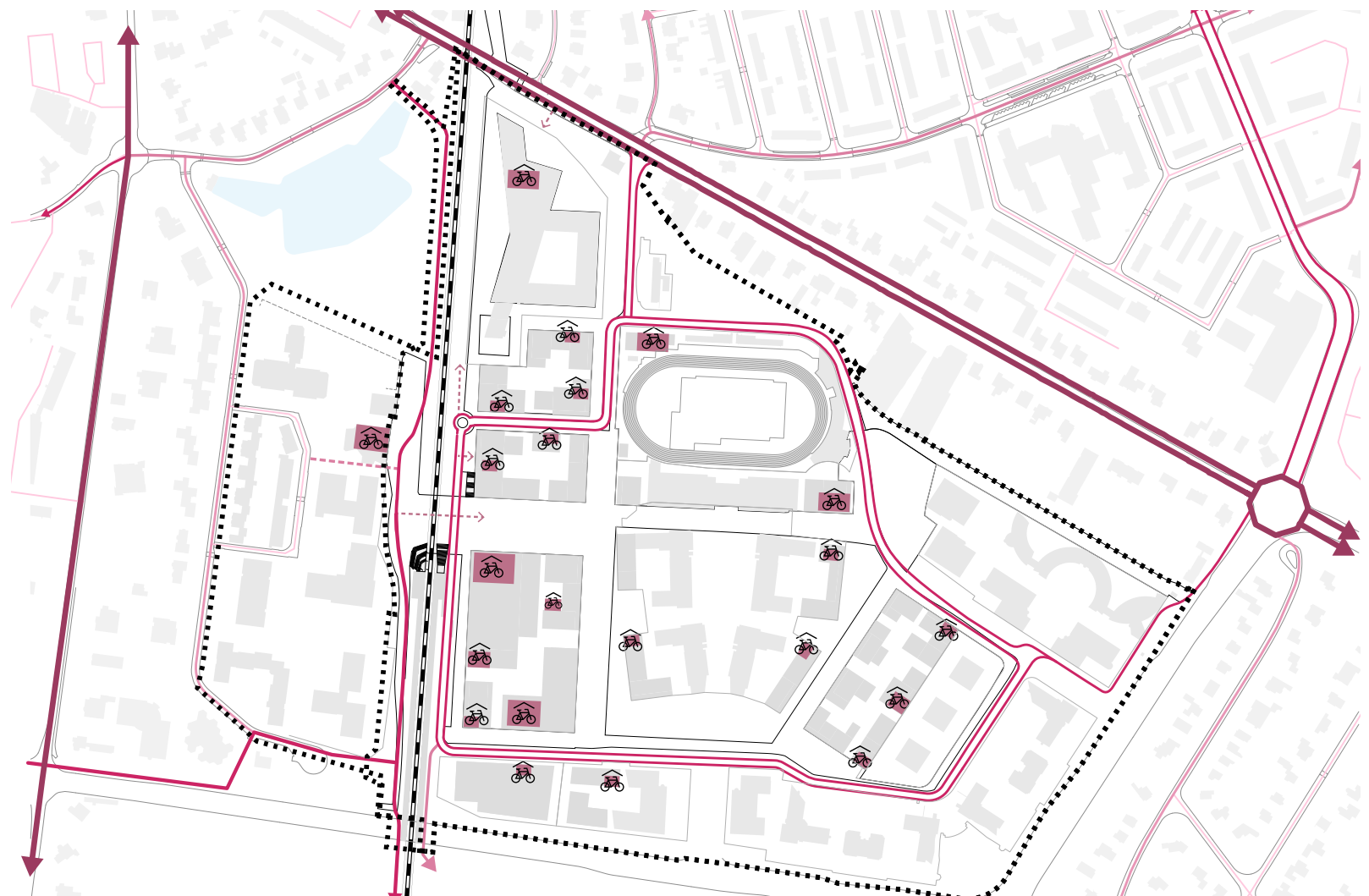
hoofdstructuur beloopbaar
netwerk



doorwaadbare
binnenterreinen



verbindingen met omgeving



FIETSNETWERK



doorfietsroute



hoofd-fietsroute



basisnetwerk



fiets te gast in voetgangersgebied



lokale wegen omliggend gebied, waar
gefietsd kan worden



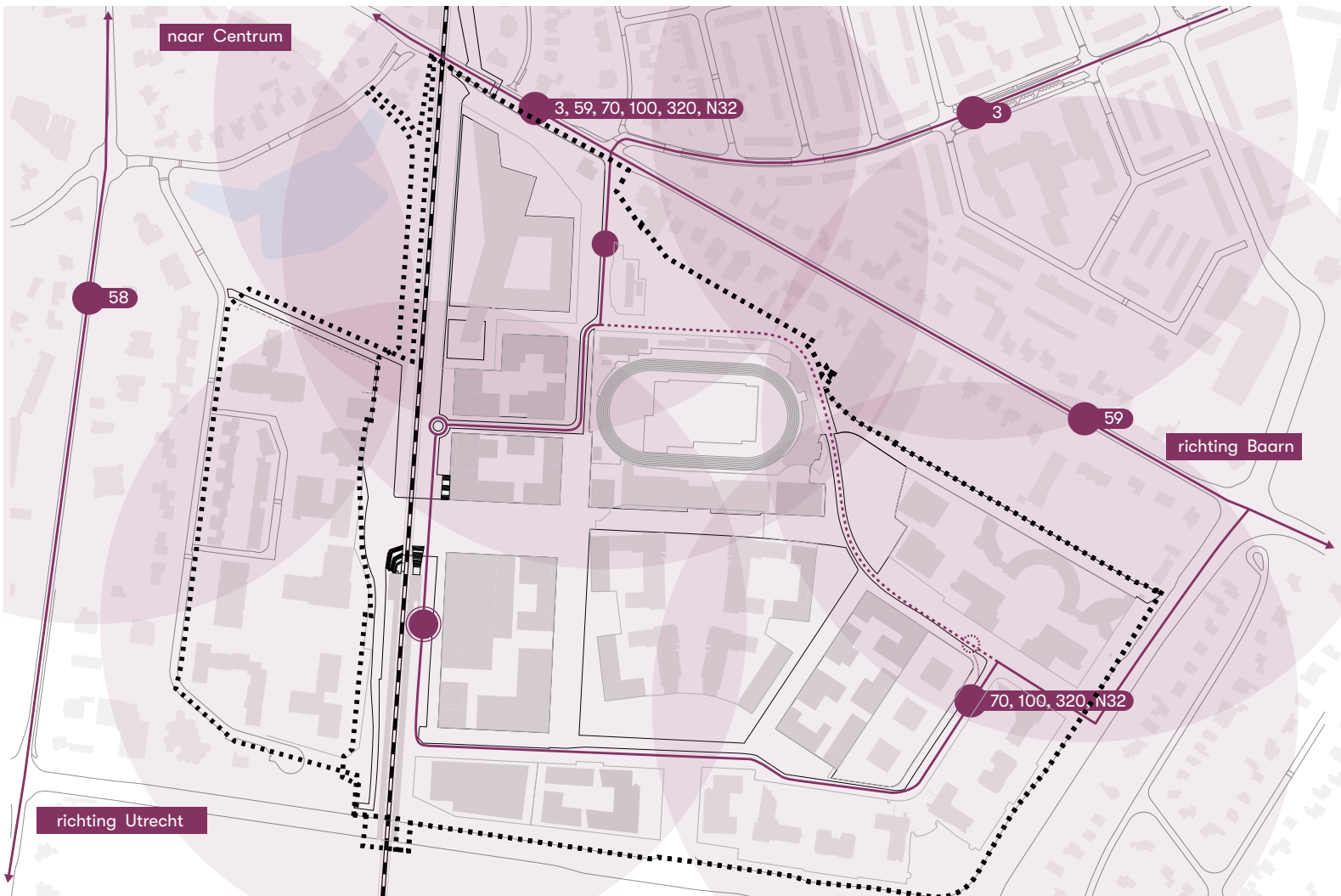
suggestie ontsluitingsroutes
Laapersveldzijde



fietsparkeren (inpandig; positie
indicatief)

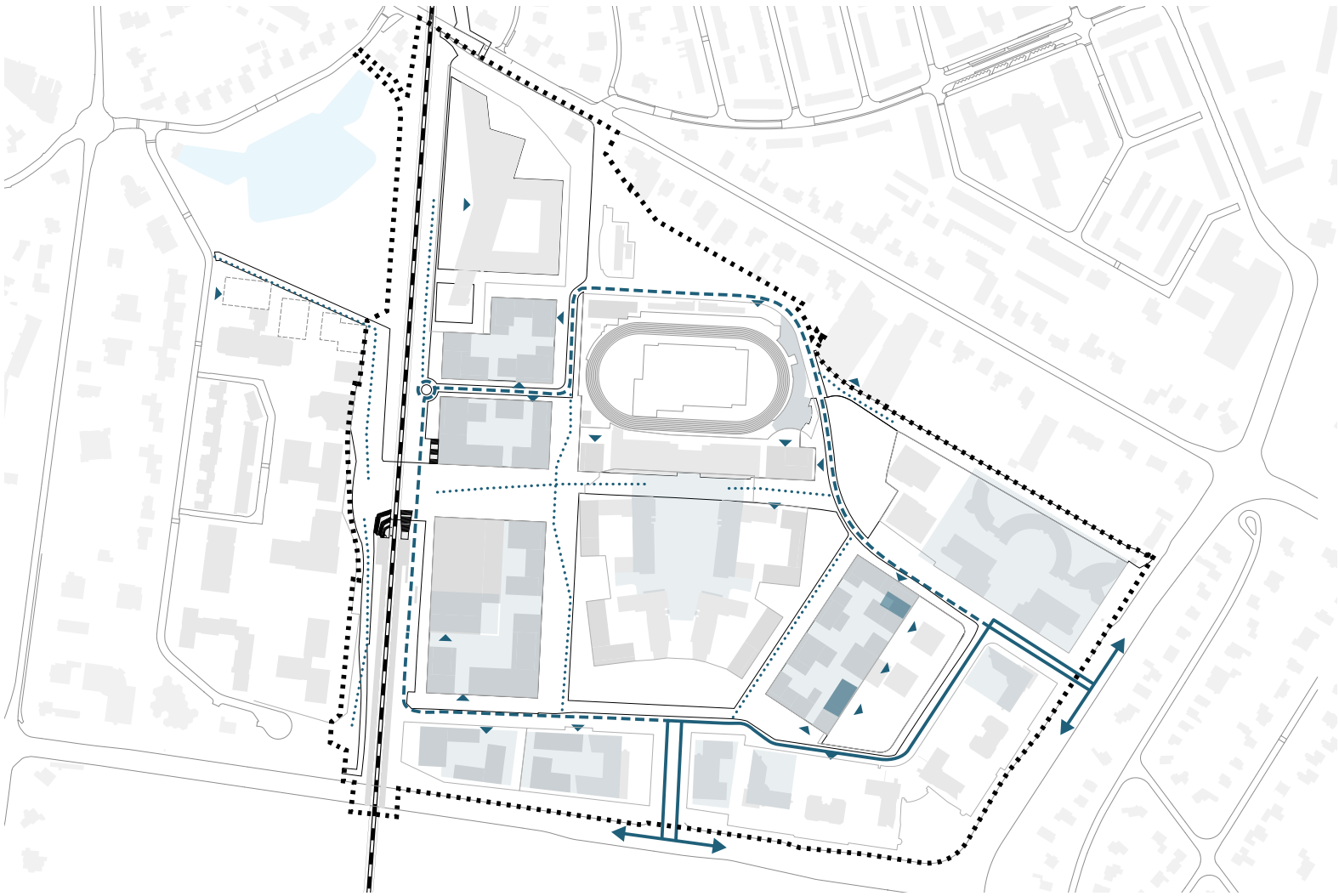


daarnaast zijn kleine zones
voor tijdelijk bezoekersparkeren
fietsen, nabij ingang; indicatie in
bestrating - geen nietjes e.d.



BUSNETWERK

- | | | | |
|--|-----------------------|--|------------------------|
| | busroute | | bushalte - verplaatst |
| | tijdelijke busroute | | radius bushalte (300m) |
| | bushalte - bestaand | | lijnummer |
| | bushalte - toegevoegd | | |



LOGISTIEK, NUTS- EN NOOD-/HULPDIENTEN

- | | | | |
|---|---|---|----------------------------|
|  | 24/7 toegankelijk |  | zoeklocatie logistieke hub |
|  | tijdelijk toegankelijk |  | logistieke toegang |
|  | zeer beperkt toegankelijk (spertijden) en voor nood-/hulpdiensten | | |

Situatie in de fase zonder verplaatst station

De overweg Soesterdijkerstraatweg is een risicovolle overweg, wat met meer bewoners en bezoekers in de toekomst des te meer om een ingrijpende aanpassing vraagt. Daarom wordt het station verplaatst, waarbij de bus-, fiets- en voetgangersroutes hierop worden aangepast. Het buurtplein met onderdoorgang vormt als doorlopend landschap een belangrijke schakel tussen de verschillende buurten voor mens en dier. Het maakt dat het Arenapark en het Laapersveld sterker met elkaar en de omgeving verbonden worden en dat het station als voorziening voor meer mensen bereikbaar wordt. De ruimte langs de Soestdijkerstraatweg, nabij het station en het MBO College, wordt op termijn onderdeel van het landschap van het nieuwe Arenapark, met voet- en fietspaden, de busstraat en het entreeplein van het MBO College. In de eerste fase is het gebied onderdeel van de loper van het huidige station naar het hart van het Arenapark. Daarom is het belangrijk om de landschappelijke inrichting van deze loopverbinding op korte termijn te verbeteren. In combinatie met een betere inrichting van het entreegebied ontstaat voor iedereen een optimale aansluiting van de openbare ruimte tussen het nieuwe Arenapark en de rest van Hilversum.

zie ook 5.9 Arenapark met bestaand station



Impressie buurtplein met onderdoorgang

Situatie met bestaand station, met looproutes van station naar het buurtplein en assenkruis op Arenapark





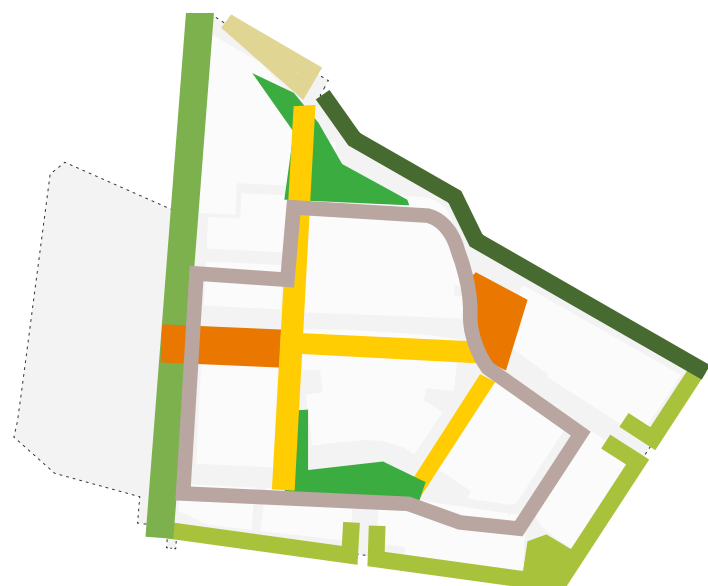
Foto's bestaande situatie



Noordelijk entreegebied met voetgangersroute vanaf huidige station langs MBO College naar buurtplein

5.3 OPENBARE RUIMTE

Het belang van aantrekkelijke openbare ruimte
Het leven in de verschillende buurten van tuinstad Hilversum draait om de landschappelijke kwaliteit van de openbare ruimte, waarbij ook de behoefte aan menselijke maat en sociale controle een belangrijke rol speelt. Het nieuwe Arenapark biedt in dat kader een bijzonder woon-werkmilieu met veel voorzieningen in een landschappelijke setting. De vraag naar woon- en werkruimte van de huidige inwoners en de regio, en de behoefte aan verschillende vormen van stedelijk wonen, vragen daarbij om het slim omgaan met de beperkt beschikbare ruimte en die optimaal in te zetten voor natuur, recreatie, sport, bewegen en ontmoeten. Voor zowel werk- als woongebieden is interactie in aantrekkelijke openbare ruimte van groot belang. Bij werkgebieden gaat het in de 'battle for talent' om een aantrekkelijke omgeving met ruimte voor ontmoeting en verschillende voorzieningen als sport en horeca. Bij compact stedelijk wonen is de openbare ruimte op verschillende momenten ook huiskamer, fitnessruimte, tuin, terras en ontmoetingsplaats. Het nieuwe Arenapark krijgt daarbij ook nieuwe bebouwing waarbij woon- en werkfuncties mengen met aansprekende voorzieningen voor buurt, stad en regio. Hierdoor zullen niet alleen bewoners en werkenden, maar ook scholieren, studenten en andere bezoekers de openbare ruimte gebruiken. Bij elkaar vraagt dit om een prettig leefklimaat en sociale veiligheid 24/7. Niet iedereen heeft echter altijd dezelfde behoeften. Een grote variatie van woon- en werkvormen en duidelijk onderscheid tussen gebieden met meer rust of juist reuring is belangrijk, daarmee kunnen mensen kiezen waar ze zich op enig moment lekker voelen. In het plan is dit uitgewerkt door reuring te concentreren rond het buurtplein/stationsplein en het skateplein. In de overige gebieden ligt de nadruk op een rustige woon-werk omgeving en een omgeving met veel ruimte voor beweging, ontmoeting en natuurbeleving. Zie ook: BSP Eindrapport programma wonen Arenapark Hilversum ; Woonvisie Hilversum 2021-2030



Dubbelgebruik van de openbare ruimte

De nieuwe gebouwen op het Arenapark maken dat er straks in principe minder onbebouwd oppervlak zal zijn. Met betere verbindingen voor auto, trein, bus, fiets en voetganger wordt het gebied volwaardig onderdeel van Hilversum en de regio. Door zoveel mogelijk uit te gaan van gestapelde bebouwing en ontsluitingen van parkeergarages en mobiliteitshub die zo dicht mogelijk bij de ingangen van Arenapark liggen, ontstaat een autoluw gebied. Er blijft zoveel mogelijk openbare ruimte over voor natuur en het gebruik door bewoners, bedrijven en bezoekers. Deze ruimte moet voldoen aan hoge kwaliteitseisen om intensief gebruikt te kunnen worden. Dubbelgebruik is daarbij nodig om alle gebruikswensen te kunnen honoreren. Een voorbeeld is het K&R-terrein voor de internationale school dat buiten het brengen en halen als schoolplein kan worden gebruikt. De grotere verblijfsruimtes zoals het buurtplein/stationsplein met de onderdoorgang bij het spoor, het skateplein, het noordelijk entreegebied, het groene hart en de Nike-campus, zijn belangrijke verblijfsruimtes die veel ruimte geven aan verschillende gebruikers en bezoekers van het gebied. Daarnaast gelden de hoge kwaliteitseisen en de mogelijkheid van dubbelgebruik door mens en dier ook voor het netwerk van paden, pleinen en straten in de openbare ruimte en de overgangszones rond de gebouwen. Hetzelfde geldt voor de ecologische structuren en de watersystemen, ook daar is het streven naar dubbelgebruik. Daarbij moet de kwaliteit van de openbare ruimte niet worden gezien als louter maaiveldinrichting. De openbare ruimte moet op verschillende tijden en tijdens alle seizoenen goed gebruikt kunnen worden door mensen, planten en dieren. Voor een gezonde leefomgeving horen daar de gebouwen met hun dakterrassen en gevelbegroeiing en de plinten met de verschillende voorzieningen bij.

SCHEMATISCHE WEERGAVE VERSCHILLENDE ZONES IN HET OPENBAAR RAAMWERK

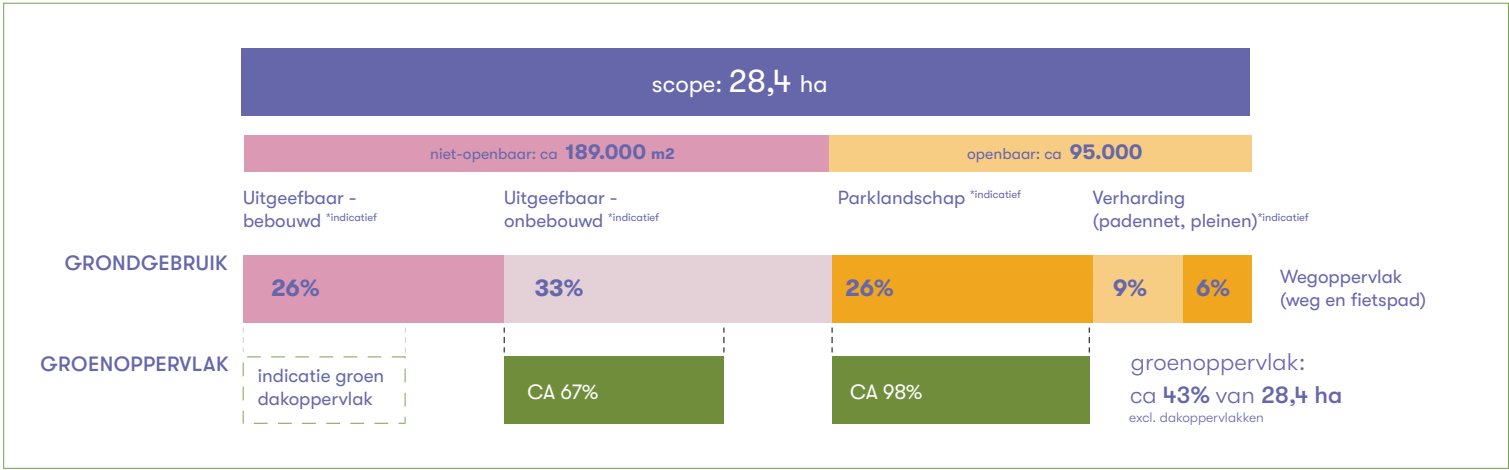
- assenkruis en diagonaal
- pleinen
- parken
- ontsluitingsweg
- spoorcorridor
- rand achtertuinen
- rand ringwegen
- rand Soestdijker-straatweg



Referentiebeelden openbare ruimte



Indicatieve impressie van openbare ruimte en verkaveling



Schematische weergave van grondgebruik Arenapark

Als verrijking van de landschappelijke kwaliteiten van natuurgebied Laapersheide, de spoorzone en de Hilversumse tuin- en parkenbiotoop, wordt de openbare ruimte van het gebied bepaald door een hoofdropzet van landschap met herkenbare assen, een grote variatie van binnenhoven, collectieve en openbare buitenruimtes en bijzondere plekken, die in- en extern verbonden zijn via uitgebreide netwerken van landschappelijke loop- en fietsroutes. De parkachtige setting van de openbare ruimte die zo ontstaat, nodigt uit om te lopen, te fietsen, te sporten en te verblijven. De verharding en inrichting zijn voorbereid op dit gebruik. De verharding is voor een groot deel glad voor rollende verplaatsing (rolstoel, skates etc.) en deels halfverhard. Bepaalde plekken zijn speciaal ingericht voor sport of een andere verbijzondering. Hiermee vormt de openbare ruimte een sterke basis voor een gezonde leefstijl. Bij de uitwerking onderscheiden we vier gebieden waar naast bovengenoemde uitgangspunten nog extra accenten worden gelegd:

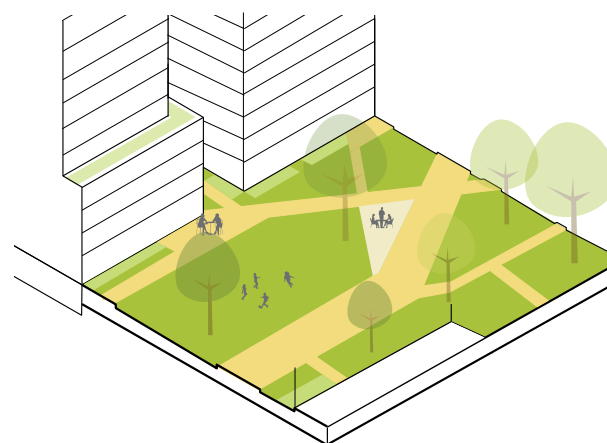
1. Assenkruis en diagonale verbinding
2. Spoorzone met fietspaden
3. De erfontsluitingsweg
4. De randgebieden

1. Assenkruis en diagonale verbinding

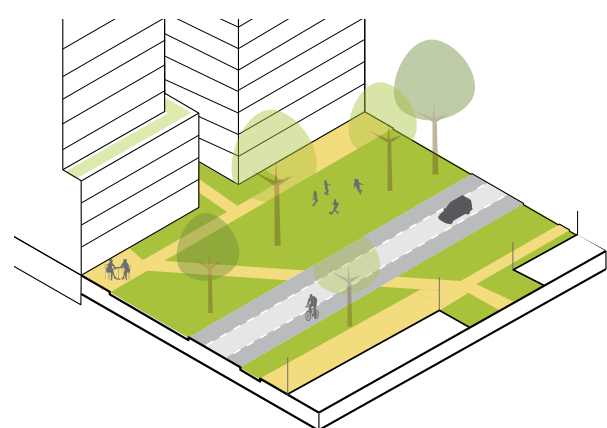
De oost-west-as is de meest verharde route omdat grote delen intensief worden gebruikt. Het buurtplein/stationsplein heeft veel publieke functies en in combinatie met het station, de mobiliteitshub en het integraal sportcomplex de meeste passanten. In het middengebied loopt deze route over het Nike-campuscomplex met veel werknemers. Aan de oostzijde ligt het skateplein dat grotendeels verhard is. Over de hele oost-west-as komen pockets met begroeiing waarmee deze route aansluit bij de rest van het Arenapark. De noord-zuidas en de diagonaal krijgen een landschappelijke inrichting met paden en een route voor nood- en hulpdiensten. Deze routes worden ook gebruikt door auto's van en naar de Nike parkeergarage, maar die zijn daar te gast.

2. Spoorzone en fietspaden

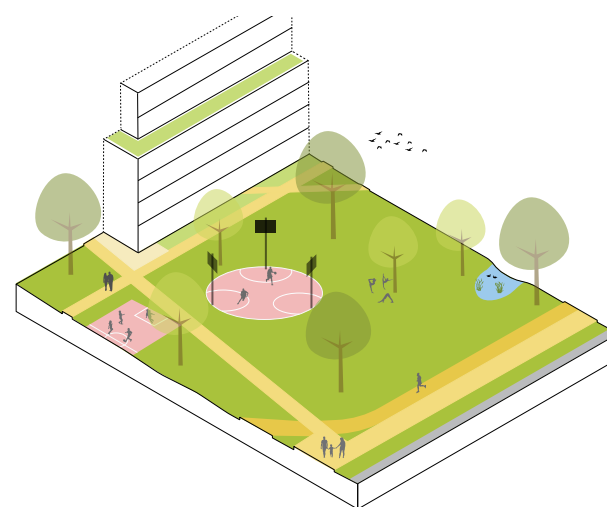
Aan de westzijde vormt de natuurverbinding langs het spoor tussen de bebouwing van het Laapersveld en het nieuwe Arenapark de grens van het gebied. Hier ontstaan voor mens en dier aantrekkelijke verbindingen tussen het centrum van Hilversum en natuurgebied Laapersheide. Dieren kunnen de laaggelegen spoorlijn makkelijk oversteken, voor hen vormt het gebied een ritssluiting tussen het Arenapark en het Laapersveld. Omdat het spoor vrijwel op gelijke hoogte als de omgeving ligt, en er een beperking voor vegetatie en oversteekbaarheid rond de sporen geldt, zijn er voor mensen vooral veel visuele verbindingen tussen beide zijden. Na verplaatsing van het station kan de natuurverbinding langs het spoor, samen met een fietspad, tot aan het centrum worden doorgetrokken.



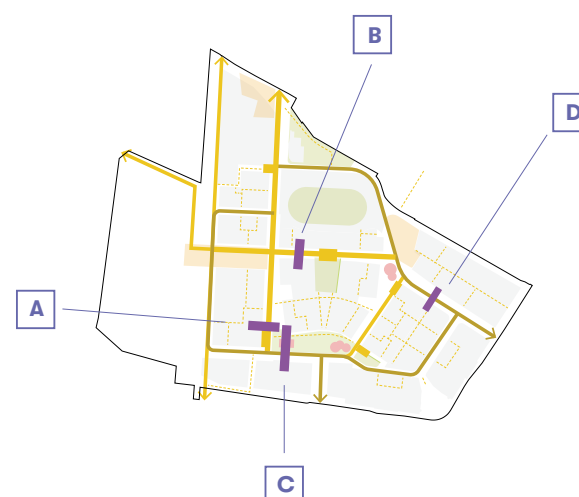
indicatieve situatie van voetgangersgebied

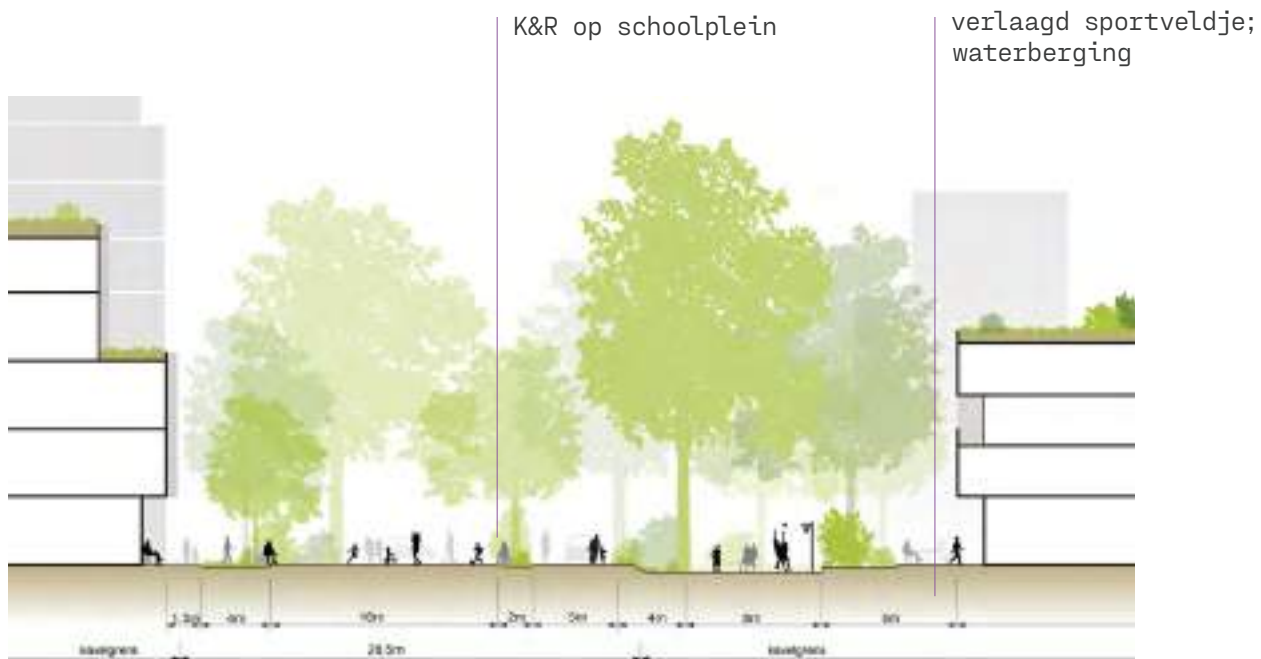


indicatieve situatie met ontsluitingsweg



indicatieve situatie bij parkzone





A

NOORD-ZUID AS T.H.V.
INTERNATIONALE SCHOOL



B

OOST-WEST AS T.H.V.
BBC-GEBOUW



C

GROENE HART
EN ZUIDELIJKE
ONTSLUITINGSROUTE



D

OOSTELIJKE
ERFTTOEGANGSWEG DOOR
GROEN PROFIEL

3. De hoofdontsluitingsroute

De inrichting van de hoofdontsluitingsroute (de erftoegangsweg met fietssuggestiestroken 30km/u) wordt aangepast aan de inrichtingsprincipes van de verschillende gebieden waar de route doorheen loopt, zoals de spoorzone, het groene hart, de noord-zuidas en het skateplein. De inrichting van het bestaande deel van de route wordt aangepast, zodat het aansluit bij de rest van het nieuwe Arenapark.

4. Randen en aansluiting bij de omgeving

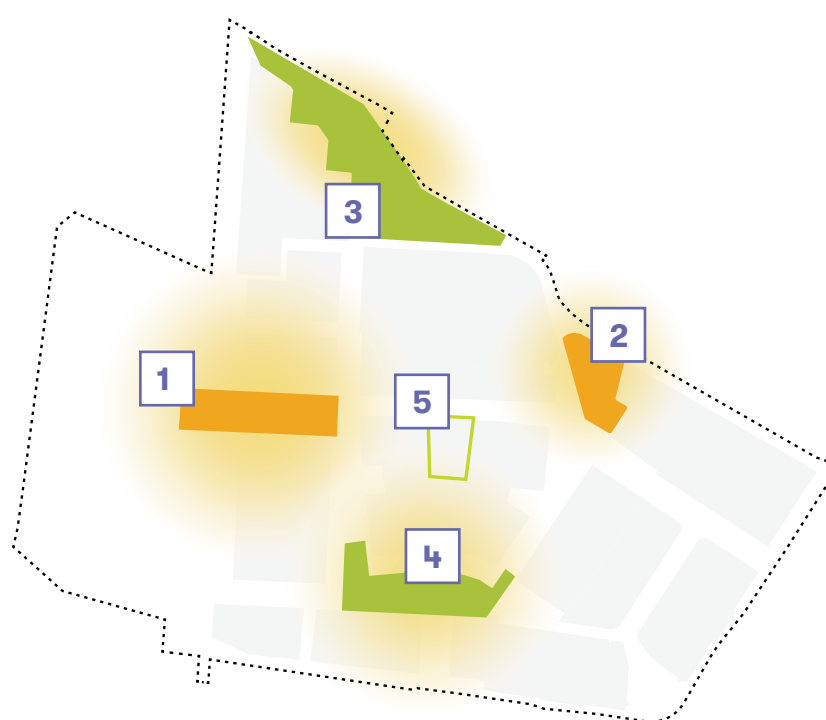
Het nieuwe Arenapark en omgeving worden aan de zuidzijde begrensd door de Diependaalselaan en het landschap van de Laapersheide als onderdeel van het Goois Natuurreservaat (GNR). Natuurgebied Laapersheide is toegankelijk via de routes langs het spoor en het spoorviaduct over de Diependaalselaan. Deze worden heringericht om de natuurverbinding te verbeteren. De brede zone langs de Diependaalselaan vormt een landschappelijke buffer als afscheiding naar deze drukke weg. De beplanting wordt hier zo veel mogelijk aangevuld met inheemse, ecologisch waardevolle soorten. Het gebied is met poeltjes ook belangrijk voor waterberging en er wordt onderzocht of ecologische verbindingen voor landdieren en amfibieën onder de Diependaalselaan mogelijk zijn. Indien nodig worden geluidwerende maatregelen onzichtbaar ingepast in de beplanting of in de bebouwing meegenomen. Aan de noordzijde ligt de Soestdijkerstraatweg met woningen, tuinen en tennisbanen. De aansluiting met de reeks achtertuinen langs de Soestdijkerstraatweg is vrij gesloten, maar het ontwerp van de openbare ruimte biedt kansen om de tuinen met het nieuwe Arenapark te verbinden. Het is wenselijk te onderzoeken of een doorgang voor dieren – ongeveer ter hoogte van de kavel van Kroymans – mogelijk is, deze biedt kansen om het netwerk voor amfibieën en andere landdieren over of onder de Soestdijkerstraatweg uit te breiden. Ook zou een betere inrichting van de route langs het tennispark het karakter van het sportieve en landschappelijke Arenapark en het voetgangersnetwerk verder versterken. Beide zullen op termijn nader worden onderzocht. Aan de oostzijde grenst het Arenapark aan het Oostereind. Het is de ambitie om de landschappelijke en natuurvriendelijke inrichting langs de weg en tussen de gebouwen te herstellen, waardoor het gebied qua inrichting beter aansluit bij het natuurinclusieve karakter van het Arenapark en de villawijk aan de overkant. Door bij herontwikkeling parkeervoorzieningen onder de bebouwing te situeren, kunnen bestaande parkeerterreinen transformeren tot gebieden met kruidenrijke vegetatie, heesters en bomen.

Daarnaast is er een aantal belangrijke openbare ruimtes met een gecombineerde verblijfs- en ontmoetingsfunctie:

1. **Buurtplein (stationsplein in eindbeeld) en onderdoorgang**
2. **Skateplein**
3. **Noordelijk entreegebied**
4. **Groene hart**
5. **Midfield**



Midfield



De vijf belangrijkste openbare ruimtes met gecombineerde verblijfs- en ontmoetingsfunctie



NOORDELIJK ENTREEGEBIED
AAN SOESTDIJKERSTRAATWEG



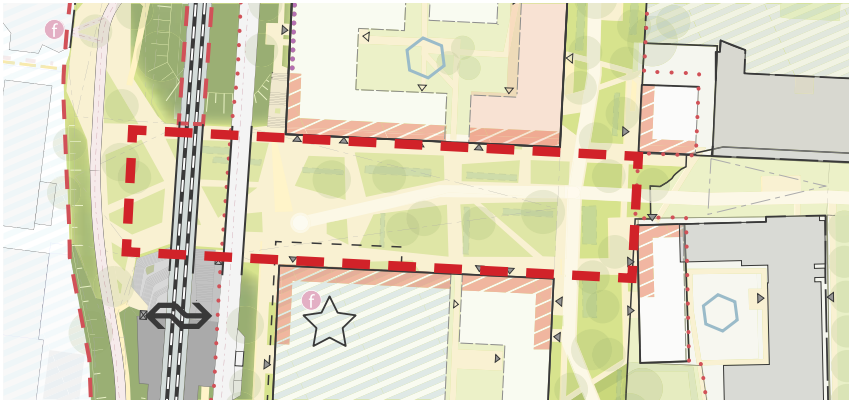
GROENE HART



SKATEPLEIN AAN
OOSTZIJDE



STATIONSPLEIN, GEZIEN
VANUIT WESTZIJDE



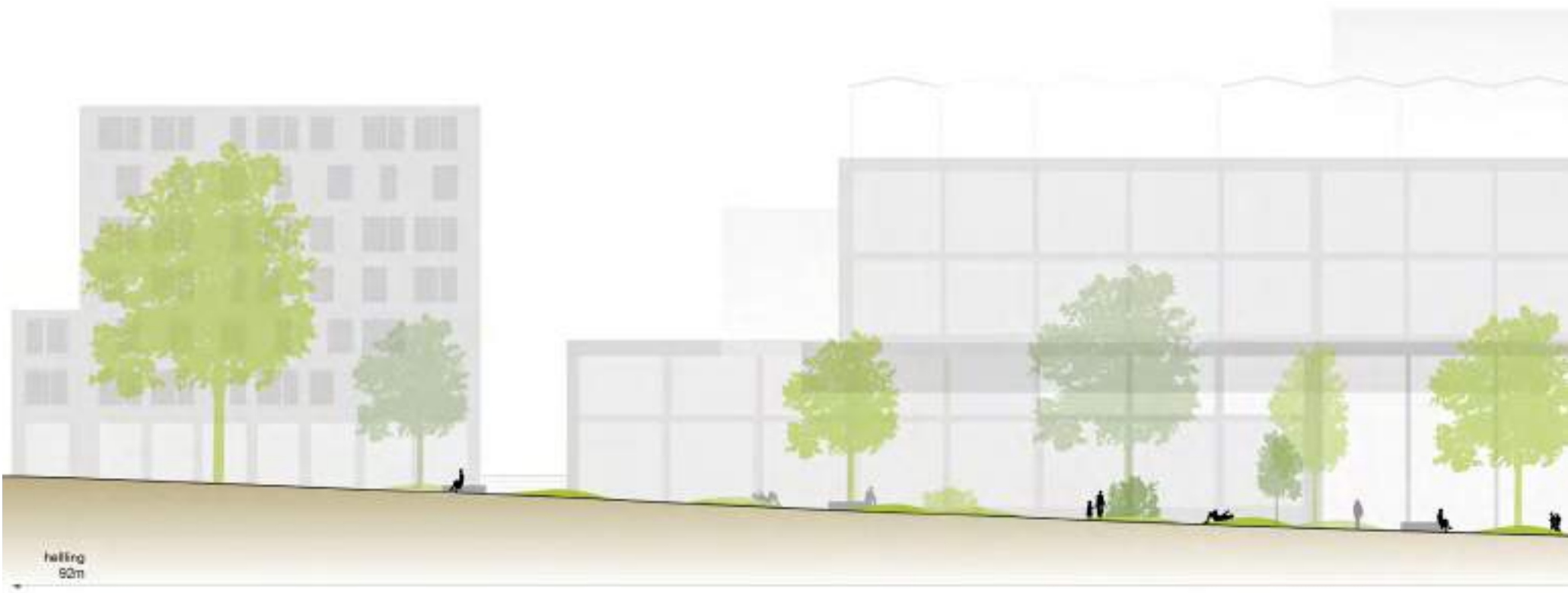
Impressie buurtplein/stationsplein vanaf onderdoorgang naar het oosten

1. Buurtplein en onderdoorgang

Ter plaatse van het nieuwe station wordt het plein als glooiend landschap onder het spoor doorgetrokken. Deze ruimte vormt de entree en huiskamer van het nieuwe Arenapark, maar is tegelijk een interwijkverbinding en voetgangers-/fietsersonderdoorgang naar de perrons. Daarnaast krijgt de verbinding met name 's nachts ook een ecologische functie voor amfibieën en landdieren.

Het station is onderdeel van een volwaardig knooppunt met ketenvoorzieningen, fietsenstallingen aan beide zijden, bushalte, P+R en diverse voorzieningen die aansluiten bij de verschillende daily urban systems. Dimensies van bushaltes en perrons, perrontoegangen, liften, de capaciteit van fietsenstallingen en P+R worden in de volgende fase verder uitgewerkt. Liften en ketenvoorzieningen worden zorgvuldig in het landschap en de bebouwing opgenomen. Met de verschillende functies en voorzieningen rond het buurtplein en het brede scala aan woningen en bedrijfsruimtes, zijn levendigheid en sociale veiligheid gegarandeerd.

Aan de Laapersveldzijde gaat dit plein over in het spoorlandschap met ecologische verbindingen, en loop- en fietsroutes naar de omgeving. Voor het Laapersveld worden routes gesuggereerd voor toekomstig ontwerp, maar deze worden niet nader uitgewerkt vanwege de scope van deze onderzoeksopgave. Aan de kant van het Arenapark wordt de onderdoorgang via een hellingbaan en luie trap met het niveau van de fietsstraat verbonden. Het viaduct voor de hoofdonthoudingsroute ligt op enige afstand van het spoor om lichttoetreding in de onderdoorgang mogelijk te maken. De onderdoorgang heeft een vrije hoogte van minimaal 3 meter en een breedte van 50 meter. Zichtlijnen zijn daardoor lang en ruimtes overzichtelijk.



DOORSNEDE VERLAAGD PLEIN ONDER SPOOR
EN WEG DOOR (ARENAPARKZIJDE LINKS,
LAAPERSVELDZIJDE RECHTS)



Impressie buurtplein/stationsplein, tot aan onderdoorgang
toegankelijk voor nood- en hulpdiensten



2. Skateplein

Het skateplein aan het einde van de oost-westas is een bestaande voorziening die nu al veel sportfanaten trekt. Omdat de bomen en heesters langzamerhand volwassen worden, sluit het gebied mooi aan bij het landschappelijke karakter van het nieuwe Arenapark.

Dit gebied kan zich ontwikkelen tot sportieve ontmoetingsplek met lunchmogelijkheid voor bezoekers, werkenden en omwonenden.



Situatie skateplein



Impressie toekomstig skateplein, kijkend in noordelijke richting



Impressie skateplein in zuidelijke richting, rechts oost-west
as richting station, links diagonale as



Beelden huidige
situatie
skateplein





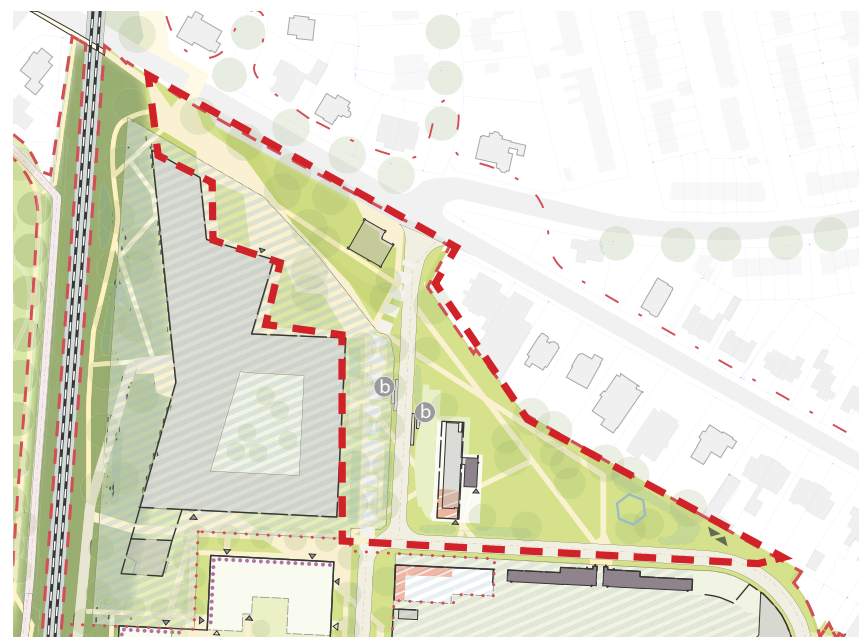
Beelden huidige situatie rond het atletiekstadion



Beelden huidige situatie rond het atletiekstadion

3. Het noordelijke entreegebied

Het gebied tussen de Soestdijkerstraatweg, het MBO College en de monumentale tribune van Dudok vormt het entreegebied van het nieuwe Arenapark vanuit het centrum van Hilversum. Met lage beplanting, gazons en dennenbomen is dit in potentie een parkzone, waar studenten kunnen chillen en waarin de historische bebouwing tot zijn recht komt. Ook hier zijn sport- en spelaanleidingen. De biotoop sluit aan op de tuin- en parkenbiotoop van de omgeving. Zolang het station nog niet verplaatst is, zijn maatregelen nodig in de inrichting van de looproute van station naar het hart van het gebied, om een vanzelfsprekende en sociaal veilige looproute te creëren.





Impressie entreegebied vanaf Soestdijkerstraatweg, zicht op monumentale tribune van Dudok, noord-zuid as en route naar station



Impressie vanaf noord-zuidas richting atletiekbaan en monumentale tribune

4. Het groene hart

Ten zuiden van Nike ligt het groene hart van het nieuwe Arenapark, met uitlopers naar de noord-zuidas en de diagonaal. Dit gebied bestaat uit parklandschap met daarin paden, sportveldjes, verblijfsplekken en spelaanleidingen. Basisprincipe voor dit gebied is recreatief verblijf, wandelen, sport en spel in de natuur, met veel ruimte voor biodiversiteit en klimaatadaptatie. Dit park biedt ruimte voor ontspanning en bewegen in een landschap met gevarieerde inheemse beplanting. De sportveldjes en spelaanleidingen worden met natuurlijke materialen en kleuren ingepast.



Referenties inrichting buitenruimte groene hart



Vogelvluchtimpressie Groene Hart met bestaande en nieuwe bebouwing rondom



Impressie groene hart

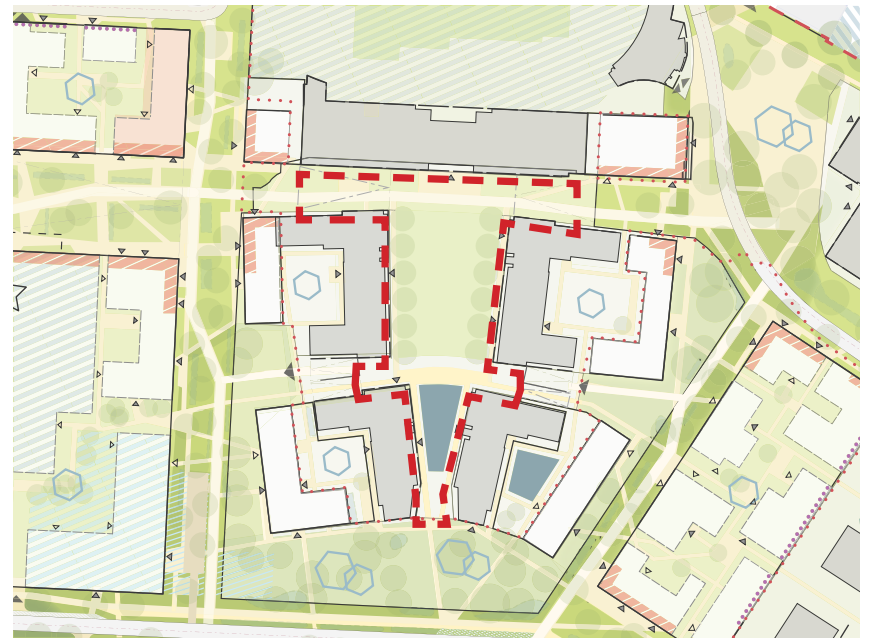


Ruimte voor verschillend gebruik in groene hart



5. Midfield

Het Nike-campus hart blijft de aantrekkelijke klassieke campusruimte die het nu is, aangevuld met stroken inheemse beplanting langs de randen. De oost-west-corridor is een publieke route, die belangrijker wordt. Het 'midfield' tussen de Nike-gebouwen blijft als ontmoetingsplek op het Arenapark toegankelijk met behoud van zijn bedrijfsmatige karakter.





Huidige buitenruimtes zijn gericht op bewegen en ontmoeten



Beelden huidige Nike campus



5.4 RICHTLIJNEN INRICHTING OPENBARE RUIMTE

Beeldkwaliteit voor het nieuwe Arenapark

Het nieuwe Arenapark is gebaseerd op tuinstad principes (Zie ook hoofdstuk 1.2 en 5.6) met een natuurinclusief landschap als basis voor de openbare ruimte. Gebouwen, wegen, paden, sportieve voorzieningen en verblijfsplekken worden zorgvuldig ingepast om het tuinstadkarakter te versterken. Het nieuwe Arenapark wordt een bijzonder gebied, terwijl er ook sterke relaties zijn met de omgeving, met het natuurgebied en de tuinen en parken. De inrichting van de publieke ruimte op het Arenapark wordt een optimale leefomgeving voor dier en mens.

De eenheid van Arenapark

De landschappelijke setting van de openbare ruimte van het nieuwe Arenapark vormt de basis die het nieuwe gedeelte met de bestaande bebouwing en omgeving verbindt. Het hele gebied wordt volgens eenzelfde opvatting ingericht, hierdoor worden de eenheid van het Arenapark en de zorgvuldige aansluiting op omringende bebouwing en biotopen overal herkenbaar. Daarbij staan de volgende waarden centraal: landschap, ecologie en klimaat, cultuurhistorie en ruimtelijke structuur, gebruik en beleving. Met de grote druk op de beschikbare ruimte die de ontwikkeling met zich meebrengt, wordt het extra belangrijk dat de uitwerking van de openbare ruimte op kwaliteit kan worden getoetst. Hiervoor worden een Inrichtingsplan en BKP opgesteld met toetsbare criteria voor ruimtelijke kwaliteit. Als leidraad voor de uitwerking van het Inrichtingsplan en BKP worden hieronder de principes, uitgangspunten en ambities voor de inrichting van de openbare ruimte en de overgangszones naar de gebouwen beschreven.

Uitwerking landschap

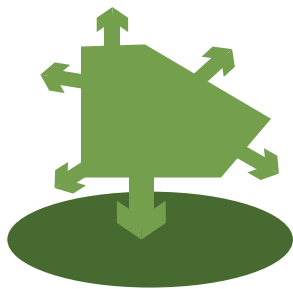
De openbare ruimte wordt aangelegd als een landschap met compacte paden, pleinen, wegen en sportvoorzieningen. Met oog op de waterberging bij piekneerslag worden alle wegen, fiets- en looproutes licht verhoogd in het landschap ingepast, waarbij trottoirs en trottoirbanden zo veel mogelijk worden vermeden. Het hoogteverschil wordt bij paden zichtbaar gemaakt door architectonische vormgeving van randen die de vorm van de route benadrukken. Het gebied is 'groen tenzij', dus er is een minimaal aandeel verhard oppervlak. Het landschap loopt overal door tot aan de gevel, tenzij er een toegang, vluchtroute of een fietsparkeerplaats nodig is. Het aandeel onverhard in het openbaar gebied wordt daardoor zo groot mogelijk. Voor de waterberging zal nog een watertoets verricht worden om te kunnen bepalen welke maatregelen nog extra nodig zijn, zoals waterdoorlatende bestrating, wadi's of infiltratiekratten. Hierbij blijven we streven naar een zo groot mogelijk aandeel onverhard terrein.

De landschappelijke ondergrond wordt ingericht met grassen, bodembedekkers, heesters en bomen en soorten beplanting die tijdelijk onder water kunnen staan. Hiervoor worden inheemse soorten toegepast die aansluiten bij biotopen van de omliggende wijken en het Goois Natuurreservaat. Een grote verscheidenheid van beplanting voorziet in de vijf v's voedsel, vocht, veiligheid, verbinding en voortplantingsmogelijkheden voor verschillende dieren, zoals beschreven in hoofdstuk 5.1. Bomen staan in de volle grond en groeien uit tot majestueuze omvang. Grondpakketten op ondergrondse garages en andere ondergrondse constructies zijn minimaal 1 meter dik om robuuste beplanting mogelijk te maken. Het beplantingsschema zorgt voor een mooi kleurenpalet in elk seizoen.



Impressie skateplein naar het zuiden met rechts de oost-west as richting station en links de diagonale as

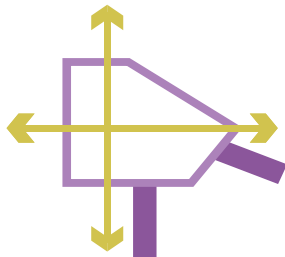
PRINCIPES OPENBARE RUIMTE



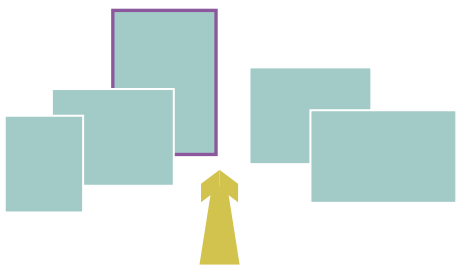
Landschap als basis voor bodem, water en biodiversiteit



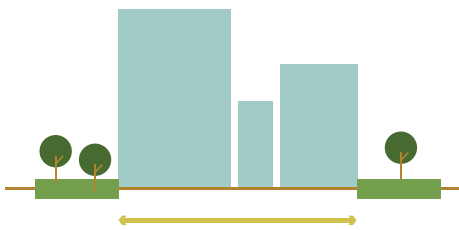
Nodigt uit tot bewegen en sporten



Autovrij gebied met herkenbare assen



Zichtlijnen ondersteunen orientatie en beleving



Gebouwen staan in het groen



Divers netwerk van boulevards, paden en plekken



Op Arenapark worden twee biotopen met elkaar verbonden: de biotoop van het Goois natuurreservaat en de tuin- en parkenbiotoop van de omringende wijken

- Heidebiotoop
- Tuin- en parkbiotoop

Verbindingen met omringende biotopen

De fysieke verbinding met de heide langs het spoor wordt versterkt (conform het Programma Groen) en door de onderdoorgang naar het Laapersveld wordt die connectie nog sterker. Dit geldt ook voor de noord-zuidverbinding ter plaatse van het nieuwe viaduct. Andere oversteken zijn lastig in te passen gezien de grote verkeersruimte die landsoorten moeten oversteken. Deze verbindingen zijn beleidsmatig ook nog niet aangewezen vanuit het Programma Groen. Of en welke verbindingen (buiten die langs het spoor) kansrijk zijn, zal in het Programma Groen worden onderzocht omdat dit tot de doelen van het programma behoort.

Arenapark nodigt uit tot bewegen, ontmoeten en ontspannen

Het Arenapark is sinds het begin van de 20e eeuw verbonden aan sport. Het gebied heeft een 'olympisch' verleden, wat nog steeds te ervaren is door de aanwezigheid van het historische tribunegebouw van Dudok en de atletiekclub. Daarbij zijn er verschillende sportaccommodaties in het gebied te vinden en is het Europese hoofdkantoor van Nike in het gebied gevestigd. Het thema sport en gezondheid wordt een leidend thema voor het nieuwe Arenapark. Er komen nieuwe indoor sportaccommodaties en de buitenruimte zal worden ingericht ter bevordering van bewegen, spelen en sporten. Daarnaast zal de voormalige drafbaan op meerdere plekken in het gebied herkenbaar zijn, zodat het hele gebied sport en gezondheid uitstraalt.

De inrichting van het gebied nodigt iedereen uit tot bewegen en inspireert tot creatief gebruik van landschap en inrichting. Sommige elementen die expliciet bedoeld zijn om uit te nodigen tot sport en bewegen – zoals het skateplein – zijn opvallend aanwezig. Op plaatsen waar het landschap dominant is (zoals in het groene hart) zijn sportvoorzieningen te vinden die minder opvallend zijn. Daarnaast zijn hier ook spelaanleidingen zoals zit,- of klimelementen met een oefenprogramma erbij. Routes en ruimtes zijn schaduwrijk, dit sluit aan bij Programma Groen Hilversum 2040, met daarin verwerkt de richtlijnen uit Klimaatbestendige Nieuwbouw MRA. De elementen zijn vervaardigd van duurzame, natuurlijke materialen en bijbehorende kleuren. Het hele Arenapark wordt ingericht voor mensen van alle leeftijden, inclusief bijvoorbeeld goed toegankelijke waterpunten en openbare toiletten.

De hoofdontsluitingsweg, hoofdentrees en hoofdroutes voor langzaam verkeer

De voornaamste ontsluitingsroute van het Arenapark is de erfontsluitingsweg. Hieraan liggen bijna alle adressen, zodat bezorgers, nutsdiensten en vuilniswagens het autovrije gebied niet in hoeven (zie afbeelding). De enige uitzondering vormt de nieuwe bebouwing bij het stationsplein, waar maatwerk nodig is. Deze aantrekkelijke ontsluitingsroute wordt door bijna iedereen gebruikt, door fietsers en plaatselijk door bussen en auto's, waarbij de toegang voor auto's op bepaalde delen op middellange termijn wordt beperkt. Deze weg is 7 meter breed en heeft fietssuggestiestroken. Ook deze weg ligt direct in het landschap met daarlangs een separate padenstructuur en gebouwen. Laad- en losstroken en bushaltes worden in dit landschap opgenomen. De entreegebieden bij het Oostereind en de Diependaalselaan worden ingericht met wegen van voldoende breedte om de inpassing van meerdere rijbanen mogelijk te maken. Bij het Oostereind komen aparte paden en wegen voor fietsers en voertuigen. De entree bij de Soestdijkerstraatweg is alleen toegankelijk voor fietsers en bussen. De toegang wordt hier met een bussluis beperkt.

De hoofdassen van de autovrije kern worden als onderdeel van het Arenapark-landschap vormgegeven. Met subtiële hoogteverschillen en drempels wordt snel door het hart van het gebied fietsen ontmoedigd. De ruimtes worden gevormd door gebouwen met begroeide gevels en dakterrassen, die zoveel mogelijk in één rooilijn liggen. Er lopen verharde routes van minimaal 5 meter breed door deze gebieden, die ook kunnen worden gebruikt door nood- en hulpdiensten. Een secundaire padenstructuur biedt alternatieve looproutes en maakt onder andere verbindingen tussen de hoofdroutes en de verschillende gebouwentrees. Kleine verharde of halfverharde plekken langs de routes bieden ruimte voor ontmoeting, beweging, een buitenexpositie of recreatief verblijf in de luwte.



Wandelroute en hardlooprondje worden gecombineerd met erfgoed drafbaan

Uitvoering gebaseerd op circulair materiaalgebruik

Duidelijk onderscheid tussen hoofdstructuur en zwermilieu

Landschap en vegetatie sluiten aan bij biotoop Laapersheide. Glooiing voor wadi draagt bij aan waterberging en versterkt biodiversiteit

Lange zichtlijnen dragen bij aan oriëntatie

Het landschap loopt door tot aan de rooilijn van de bouwblokken

De oost-west as is voornamelijk verhard, met plaatselijk ruimte voor het landschap, sport en ontmoeting



Op de erfontsluitingsroute worden fietssuggestiestroken aangebracht, waardoor de automobilist zich te gast voelt

De hoofdassen zijn alleen toegankelijk voor nood- en hulpdiensten en voor in- en uitrit van de Nike parkeergarage

Het schoolplein wordt ook gebruikt voor Kiss & Ride voor de school

Een informeel padennetwerk nodigt uit tot sport en bewegen

De openbare ruimte is grotendeels onverhard voor waterberging en infiltratie

Overige verharding wordt alleen aangebracht voor ingangen, sport en ontmoeting

Zichtlijnen helpen bij de oriëntatie

Voor de oriëntatie zijn het assenkruis en de zichtlijnen langs het spoor het belangrijkste, maar ook de zichtlijn diagonaal naar het skatepark en de zichtlijn vanaf de zuidelijke entreeweg op het middengebied dragen daar sterk aan bij. In de spelregelkaart zijn plekken aangeduid waar verbijzonderingen in de gebouwen wenselijk zijn, ook die dragen bij aan de oriëntatie. De rooilijnen van de gebouwen lopen niet overal parallel aan de wegen- en padenstructuur. Het ruimtelijk effect dat dankzij de perspectivische vertekening ontstaat, versterkt de landschappelijke beleving van het nieuwe Arenapark. In combinatie met de beplanting ontstaat een landschappelijk decor waar wandelaars, sporters en fietsers doorheen bewegen.

Voetgangersnetwerk in de openbare ruimte

Naast het autovrije hoofdnetwerk voor voetgangers zijn er overal in het nieuwe Arenapark paden, plekken en (sport)voorzieningen die het netwerk voor voetgangers aanvullen met informele routes en olifantenpaadjes, waar verschillende vormen van verharding en halfverharding worden toegepast. De verschillende assen, routes, paden en plekken zijn alleen verhard waar dit nodig is, dat wil zeggen voor lopen, fietsen, bussen, auto's, toegangen naar entrees, sportvoorzieningen en verschillende andere functies. Hierdoor ontstaat overal een aantrekkelijk netwerk van verbindingen en plekken in het stedelijk landschap met schaduwrijke verplaatsings- en verblijfsmogelijkheden.

Gebouwen staan in het landschap

De landschappelijke inrichting tussen verharding en gevels is onderdeel van het landschap van het Arenapark. Dit landschap loopt ook door in de binnentuinen en op de dakterrassen van de bouwblokken. De ruimte langs de gevels daagt uit om aantrekkelijke overgangen tussen openbaar en privé te maken, maar biedt ook oplossingen voor klimaat- en biodiversiteitsopgaven. Om recht te doen aan deze verschillende belangen is de landschappelijke zone langs de bebouwing minimaal 6 meter breed. In deze zone wordt het gebied gebruikt door mens en natuur. Alleen bij het buurtplein/stationsplein en de speelpleinen van de internationale school loopt de verharding bijna of helemaal tot aan de gevel. Bij entrees en op plaatsen waar commerciële of maatschappelijke functies in plinten gesitueerd zijn, wordt meer ruimte gecreëerd om deze functies zichtbaar te maken. Buitenruimte voor woningen en ateliers op de begane grond wordt binnen de rooilijnen gerealiseerd. Alleen in de binnenhoven is een zone van 2 meter beschikbaar voor privétterrassen. Privacy wordt bij woningscheidingen geregeld met heesters en klimplanten die ook bijdragen aan het ecosysteem en de biodiversiteit. In het BKP en het Inrichtingsplan wordt meer gedetailleerd aangegeven welke spelregels daarbij gelden uit oogpunt van ecologie, bruikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, beheer, onderhoud en sociale veiligheid.

Netwerk van paden en informele plekken

De hoofdroutes verbinden de OV-knoop en het buurtplein/stationsplein met overige pleinen, entreegebieden, sportvelden, parken en commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast zorgen de paden in het landschap voor de verbinding met de sportvoorzieningen, spelaanleidingen, informele plekken, binnenhoven en entrees van gebouwen, voor zover die direct in het landschap staan. Veel plekken zijn voor verschillende activiteiten of verblijf en ontspanning te gebruiken. Zo zijn er ruimtes die als 'leeg canvas' worden ingericht, maar dankzij verschillende grootte, verhoudingen of mate van openbaarheid, toch aanleiding geven voor verschillende soorten gebruik. Denk aan ouderenyoga in een rustige hoek van het landschap, of aan een groot element naast de hoofdroute dat door passanten, skaters en muzikanten kan worden gebruikt. Hiervoor worden op meerdere plekken in de openbare ruimte elektriciteit, water en dergelijke aangeboden om allerlei activiteiten mogelijk te maken. Denk aan het laden van laptops of een pop-up koffiepaviljoentje.



Gebouwen staan in het landschap



Een netwerk van verharde wegen en pleinen, half- en onverharde paden en verblijfsplekken zorgt voor een grote variatie van gebruiksmogelijkheden in het landschap



Cultuurhistorie

Het nieuwe Arenapark is gebaseerd op tuinstadprincipes* met een natuurinclusief landschap als basis voor de openbare ruimte. De groene inrichting van het Arenapark sluit daarmee goed aan op de ontwerpprincipes voor de groene inrichting van omringende wijken. Door de 'parkeerbanaan', de Dudok Arena en de energiecentrale op termijn te slopen en het verenigingsgebouw te vernieuwen, wordt de structuur van het gebied versterkt en beter leesbaar. De zichtas op de historische tribune wordt in stand gehouden. Het Arenapark wordt zowel ruimtelijk als ecologisch beter verbonden met park Laapersveld, natuurgebied Laapersheide en omringende villawijken. Onderdelen van de drafbaan blijven als belangrijk cultuurhistorisch erfgoed op meerdere plekken in het gebiedikbaar. Uitwerking van dit principe zal als ontwerp-opgave worden meegegeven aan de plannen voor de betreffende openbare ruimte en bouwvelden. Aan de overkant van het spoor ligt het prachtige park Laapersveld van Dudok dat geïnspireerd is op de hoogteverschillen die ook zichtbaar zijn in de Utrechtse Heuvelrug. Via de brede spoorwegonderdoorgang en de oost-west-as met veel hoogteverschillen, wordt het park zowel ruimtelijk als ecologisch met het Arenapark verbonden. Bij de aanleg van de brede spooronderdoorgang staat behoud van de monumentale portalen van de spoorlijn voorop. De prachtige Laapersheide wordt langs het spoor ecologisch en ruimtelijk verbonden met het Arenapark en de binnenstad. De beplanting en inrichting van Arenapark sluiten aan bij de biotopen van natuurgebied Laapersheide en de park- en tuinbiotoop van omringende villawijken.

**Zie ook hoofdstukken 1.2, 5.3 en 5.6*

Dudok en de Utrechtse Heuvelrug

Door parkeergarages onder het maaiveld en een verlaagd plein als spooronderdoorgang zijn er meerdere plekken waar een landschappelijke glooiing in het landschap ontstaat. Met een goede uitwerking kan aansluiting worden gevonden met het landschap van de Utrechtse Heuvelrug, waar dit gebied deel van uitmaakt. Hiermee sluit het plan goed aan bij de omgeving, want dit principe is ook door Dudok gebruikt bij het ontwerp van het Laapersveldpark. Hoogteverschillen in het landschap worden daarnaast gebruikt om hemelwater te bufferen en natte ecologische verbindingen te realiseren, maar in combinatie met plaatselijke ophogingen ontstaan ook verschillende microbiotopen zodat veel verschillende soorten zich thuis kunnen voelen in een klein gebied. Scherpe hoogteverschillen hebben daarbij ook potentie als talud of zitrand voor toeschouwers. Randen en grote treden worden niet als barrière gezien, maar juist als plek om samen te komen. Door op meerdere plekken met zulke hoogteverschillen te werken, wordt het programma vanzelfsprekend geïntegreerd in een glooiend landschap.

Auto- en fietsparkeren

Auto's en fietsen worden inpandig geparkeerd. Naast inpandige fietsenstallingen komen er ook plekken om korte tijd fietsen op het maaiveld te parkeren. Om te voorkomen dat zwerffietsen en weesfietsen zich in het gebied ophopen, worden kleinschalige fietsparkeerplekken zonder fietsbeugels/-nietjes voorzien. De exacte plekken voor deze fietsparkeervoorzieningen zullen in het inrichtingsplan nader worden bepaald.

Mate van verharding

Het aandeel onverhard in het ruimtelijk raamwerk is hoog dankzij het 'groen tenzij'-principe. Voor het landschap, de paden en de (sport)veldjes wordt gestreefd naar minimaal 75% onverhard. De wegen, de fietsroutes en het K&R-terrein bij de internationale school zijn 100% verhard, hemelwater stroomt af naar lageregelegen aangrenzend oppervlak. Een watertoets is nodig om te beoordelen of voor waterberging extra voorzieningen onder de verharding nodig zijn om waterneutraliteit van het gebied te bereiken. Voetgangersgebieden waar veel mensen bij elkaar komen – zoals het buurtplein en de entreezone tussen het MBO College en de Soestdijkerstraatweg, of waar verharding om andere redenen essentieel is, zoals het skateplein – worden minimaal 40% onverhard (indien nodig uitgevoerd als een retentiedak). De binnenterreinen op de ontwikkelvelden en de daken worden ook gebruikt voor waterberging. Dakterrassen en binnentuinen worden met minimaal 50% natuurinclusief groen ingericht op een grondpakket van minimaal een meter.



Arenapark wordt sterk verbonden met omringende landschappen en biotopen



Park Laapersveld (links) en natuurgebied Laapersheide (rechts)

Materialisatie

De materialisatie van het openbaar gebied draagt bij aan de herkenbaarheid van het Arenapark. In de zoektocht naar materiaal voor de inrichting van de openbare ruimte wordt eerst in de directe omgeving gekeken naar reeds gebruikte materialen. Daarna volgt de optie om duurzame herbruikbare materialen toe te passen. Waar mogelijk worden biobased materialen gebruikt en toxische materialen gemeden. Deze opzet draagt bij aan de circulaire economie, maar ook aan het karakter van het gebied met 'Hilversumse' materialen. Ten behoeve van rolstoelgebruikers, skaters en andere 'rollende atleten' worden bepaalde routes van wielvriendelijke verharding voorzien. Met eenvoudige markering en informatie wordt uitgenodigd en aangemoedigd tot verplaatsing door het Arenapark. Felgekleurde sportveldjes en spelelementen worden alleen bij uitzondering toegepast.

Verlichting

Bij het ontwerp van de verlichting wordt uitgegaan van laag verbruik, slimme verlichting en het zoveel mogelijk beperken van hinder voor fauna. Bij de pleinen wordt met lichtmasten gewerkt, bij de voetgangersgebieden en doorgaande fietsroutes met compacte straatlantaarns. Bij grote landschappelijk ingerichte gebieden komt kniehoge verlichting langs de paden. De verlichting van sportelementen in het landschap is plekgericht en varieert tussen bescheiden lichtmasten en geen verlichting, afhankelijk van de functionaliteit en sociale veiligheid. Later in de avond wordt verlichting beperkt tot de hoofdroutes, de gebouwentrees en de verblijfsplekken van de binnentuinen, zodat de fauna dan meer ruimte krijgt. Hier kan ook de sociale veiligheid beter worden gegarandeerd.

Nutsvoorzieningen

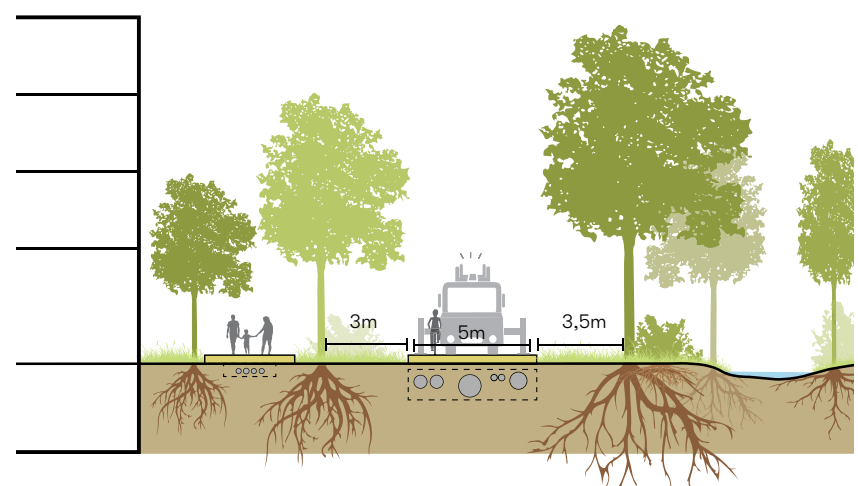
Technische installaties voor de gebouwen en openbare ruimte zijn weggewerkt in de gebouwen. Afvalinzameling wordt zoveel mogelijk collectief georganiseerd. Voor woningen wordt afval gescheiden in meerdere ondergrondse containers. Deze containers zijn vindbaar en langs de rondweg goed bereikbaar voor vuilniswagens. Ondergrondse inzamelingsplekken bevinden zich op maximaal 75 meter van de gebouwentrees. Eventueel is bij goede argumentatie een afstand tot 125 meter denkbaar. Afvalverzameling voor bedrijven wordt in pandig opgelost, containers blijven uit het zicht. In de openbare ruimte staan afvalbakken, met name bij hotspots en langs de drukke routes. Op de ontwikkelvelden zal ook een afvalbak worden geplaatst om verloedering te voorkomen. Sociale controle draagt hieraan bij. Op termijn kan dit systeem evolueren naar een systeem waarbij de hubs voor de circulaire economie functioneren als verzamelpunt. De haalbaarheid hiervan wordt in de volgende fase verder uitgezocht.

Kabels en leidingen

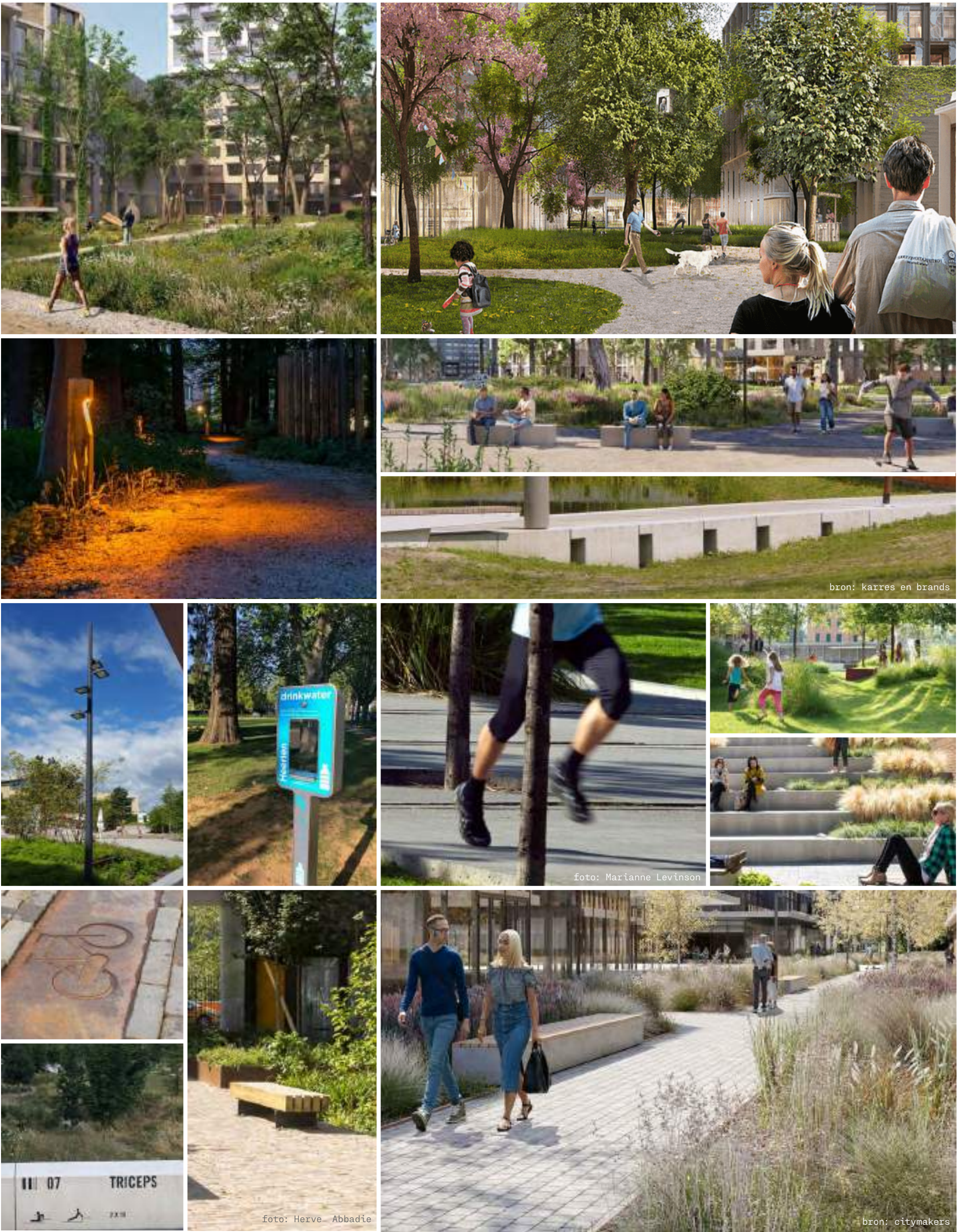
De riolering, kabels en leidingen liggen zoveel mogelijk onder hoofdroutes, kort daarnaast en zo nodig onder parallelle paden om toegankelijkheid mogelijk te maken zonder het verkeer te hinderen. Hierbij is het streven zoveel mogelijk ruimte te behouden voor bomen en wortels, om de begroeiing in het landschap maximale ruimte te bieden. De ondergrondse infrastructuur wordt aangepast om de ontwikkelingen mogelijk te maken. Een groot deel van de bestaande kabels-en-leidingentracés zal dus worden omgelegd. De positionering van de wijktrafo's wordt hierbij ook opnieuw tegen het licht gehouden. Zie ook 4.6 voor hoofdtracés.

Beheer en onderhoud van de openbare en semi-openbare ruimte

Het vele groen in de openbare ruimte vraagt om goed beheer en onderhoud, met name op de veel belopen delen zoals de hoofdassen. Daarbij moeten grote verschillen tussen gebieden die bij verschillende partijen in eigendom en beheer zijn worden vermeden, zodat gebruikers het gebied als een doorlopend landschap kunnen ervaren. Dit aspect wordt in een inrichtingsplan bij voorkeur voor het hele gebied geadresseerd. Daarbij is het uitgangspunt om via het parkmanagement het totale beheer van de gehele openbare en semi-openbare ruimte bij één partij te beleggen.



Onder een minimaal 5 meter brede boulevard die ook gebruikt kan worden door nood-hulpdiensten, ligt een reservering voor kabels en leidingen. Hierbij wordt rekening gehouden met een minimale afstand van bomen tot deze boulevard, die bepaald wordt op basis van de diameter van de stam. Voor een stam van ongeveer 1 meter is bijvoorbeeld 3,5 meter afstand nodig.



Referentiebeelden openbare ruimte

5.5 PROGRAMMA

Gevarieerd programma

Het programma op de kavels biedt ruimte aan een rijke variatie van woningtypen in alle prijsklassen, waaronder 33% sociale huur. Daarnaast is er plaats voor een hele reeks van niet-woonfuncties zoals kantoren, werkruimtes, onderwijsvoorzieningen, horeca en kleinschalige bedrijvigheid. Bij de vaststelling van het masterplan 2.0 op 1 juli 2020 door de raad is deze weg met functiemenging op Arenapark al ingeslagen. Dit maakt het Arenapark een aantrekkelijke ontwikkeling voor de verschillende betrokken ontwikkelaars en eigenaren. Door deze rijke menging ontstaat levendigheid gedurende de hele dag, wordt het gebied aantrekkelijk voor een brede groep bewoners en bezoekers en is het tegelijk weerbaar voor veranderingen op de woning- en kantorenmarkt.

Programma kwantitatief

Het plan gaat uit van een programma van ca. 81.000 m2 bruto vloeroppervlak (bvo) wonen (ongeveer 850-900 woningen) en ca. 70.000 m2 werkruimtes (hoofdzakelijk kantoren en in mindere mate bedrijfsruimtes en ateliers). Door de verplaatsing van het station, de sterk verbeterde verbindingen met de omgeving en het nieuwe programma, ontstaan er ook mogelijkheden om hier veel voorzieningen (onderwijs 9.000 m2 + sport en hotel 28.000 m2 = totaal 37.000 m2) te realiseren. Daarnaast komen er kleinere buurtgebonden voorzieningen, totaal 6.000 m2. Eigenaren van bestaande kantoor kavels worden daarnaast verleid tot transformatie, uitbreiding of herontwikkeling met gemengd programma. Er is in dat geval ruimte voor extra programma, op voorwaarde dat de ontwikkeling aansluit bij de principes en richtlijnen van het nieuwe Arenapark.

Ketenvoorzieningen station

- Er is plaats voor een mobiliteitshub onder kavel C met P&R voorziening, deelauto's, deelfietsen, deelscooters, deelstepjes en dergelijke, hierdoor kan parkeerbehoefte

elders gereduceerd worden. De mobiliteitshub wordt in nauwe samenwerking met Provincie Noord-Holland en de Regio Gooi en Vechtstreek uitgewerkt aan de hand van hun respectievelijke (nog vast te stellen) hubstrategieën.

- Er zijn fietsparkeerplaatsen aan beide zijden van het spoor
- Er zijn kaartautomaten op het stationsplein en toegangssystemen bij de opgangen naar de perrons
- Er is plaats voor een kiosk, winkeltjes en/of horeca in de plinten van de bebouwing
- Er is ruimte voor facilitaire voorzieningen
- Voor logistiek, onderhoud en beheer van het station is rekening gehouden met aanrijroute en parkeren van voertuigen bij de stationsentree
- Bij de uitwerking van het station en de bijbehorende voorzieningen wordt gestreefd naar integratie met de mobiliteitshub en inpassing in de omringende bebouwing om de natuurverbinding langs het spoor tussen Laapersheide en binnenstad zo min mogelijk te verstoren.

Werken

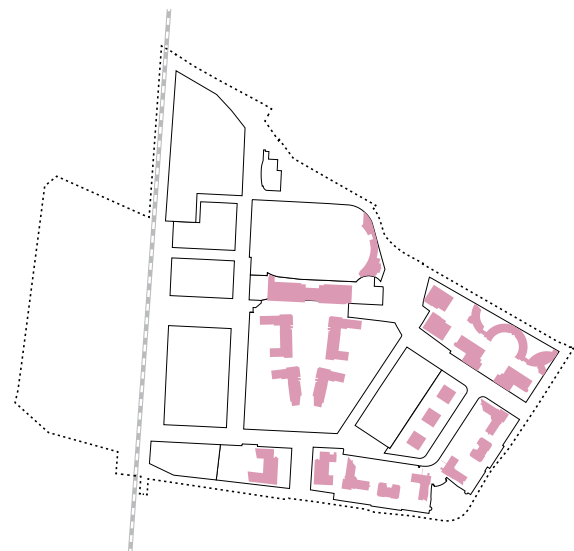
Arenapark heeft zich al bewezen als aantrekkelijke werklocatie met goede bereikbaarheid voor auto, OV en langzaam verkeer. De aanwezigheid van grote bedrijven als Nike en NCOI bewijzen dit en dragen op hun beurt bij aan de aantrekkingskracht van het gebied. In totaal wordt hieraan ongeveer 70.000 m2 werkprogramma toegevoegd. Dit programma is realistisch en passend bij de marktontwikkeling. Er zijn ook kansen voor hybride sectoren, die vaak een combinatie van werk- en kantoorruimte zoeken. Bedrijven in de hybride sector zijn goed in te passen in een gemengde buurt en dragen bij aan een dynamische en levendige omgeving. We gaan daarbij uit van een deel betaalbare huur voor startups, maakbedrijven en ruimte intensieve bedrijvigheid. Om het

VERDELING VAN INDICATIEF NIEUWBOUWPROGRAMMA: CA 194.000 M2 BVO





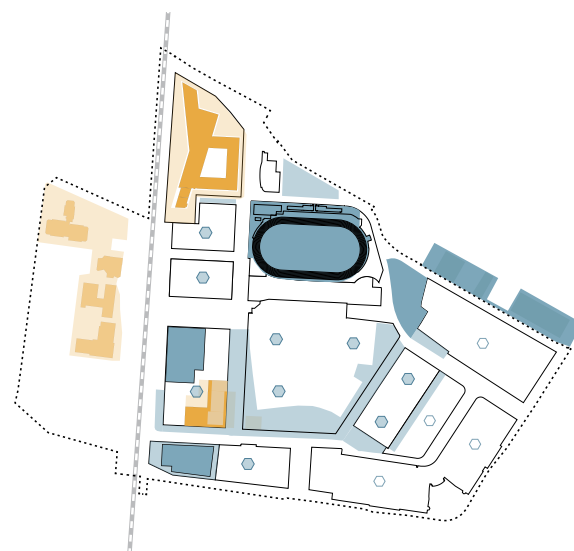
HET TE REALISEREN PROGRAMMA DRAAGT BIJ AAN DE KWALITEIT VAN DE OPENBARE RUIMTE



werken bestaand



toegevoegd gemengd wonen/werken



sport en onderwijs (bestaand en toegevoegd)



overige voorzieningen (commercieel en maatschappelijk)

vestigingsklimaat verder uit te bouwen met een goede profilering biedt het nieuwe Arenapark met name kansen voor de volgende sectoren:

- Sport, gezondheid en gerelateerde markten
- ICT en media
- Creatief (mode en design), koppelkansen met onderwijs en Nike, maar uiteraard ook met Media Park
- High tech, vooral software ontwikkeling
- Life sciences en health (combinaties met omliggende zorgfuncties, maar ook Utrecht en Amsterdam Science Park), hierbij is de knooppuntontwikkeling een belangrijke randvoorwaarde

Het verdient aanbeveling om bij het aantrekken van bedrijven de kansen van het sport- en onderwijsprogramma dat reeds aanwezig is te benutten. Bij de uitwerking van het ruimtelijk programma geldt dat er behoefte is aan een of hooguit twee grotere single use units en kleinschalige units voor MKB en start ups. Met ruimtes voor zowel traditionele als moderne werkvormen (zoals co-working ruimtes) wordt optimaal ingespeeld op de behoefte van vandaag. Met adaptief werkoppervlak kunnen gebouwen gemakkelijk geschikt gemaakt worden voor veranderende wensen, getransformeerd worden van werken naar wonen of voorzieningen, of omgekeerd.

Menging per bouwveld is uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen en transformatie van bestaande bouwvelden. In bepaalde gevallen wordt ook een stapeling van functies gestimuleerd, met bijvoorbeeld woningen op een plint van bedrijfsateliers of kantoren op een school. De juiste verhouding van wonen en werken is van belang om de uitstraling van gemengd gebied waar te maken, waarbij werken in de juiste verhouding met wonen dient te staan om te voorkomen dat bewoners het gevoel krijgen op een bedrijventerrein te wonen. Dit geldt ook bij bestaande panden als gekozen wordt voor transformatie, uitbreiding of herontwikkeling met meer en gemengd programma. Afhankelijk van de locatie zal de exacte menging verschillen, het stationsgebied biedt bijvoorbeeld andere kansen, dan de omgeving van bestaande kantoren. Voor de uitstraling van het gebied is het belangrijk om de functiemenging overtuigend in te passen. Uit onderzoek blijkt dat de beoogde sectoren minder goed mengen met woningen voor senioren en jonge gezinnen.

Wonen

Er wordt aan de wens voldaan om een groot deel van de woonopgave op het nieuwe Arenapark in te vullen. Er komen aanzienlijk meer woningen dan in het Masterplan was beoogd. Er wordt ca 81.000 m2 woonoppervlak toegevoegd met een breed woonaanbod - zowel koop als huur-, waarvan meer dan de helft betaalbaar is. Een breed palet van doelgroepen wordt beoogd, waarbij het accent ligt op kleinere en jongere huishoudens. Het nieuwe Arenapark is bedoeld voor huishoudens met een voorkeur voor een sportieve, gezonde en natuurinclusieve omgeving, met goede informele ontmoetingsmogelijkheden. Dat is een rijke verzameling van jongeren, starters, (Internationale) studenten en young professionals, gebruikers van short- en midstay waaronder expats, alleenstaanden, jonge gezinnen, empty nesters en vitale ouderen. (Zie taartdiagram doelgroepen)



Indicatie van hotspots in het gebied; meeste reuring rondom het stationsplein en de voetgangersassen.

TABEL VAN VERSCHILLENDE WOONTYPOLOGIEËN, MET OPPERVLAK EN PERCENTAGE VAN ELK TYPE

CATEGORIE		BVO/ WONING GEM.
8%	sociale huur (studenten)	37,3
12%	sociale huur (laag)	82,2
13%	sociale huur (regulier)	82,2
15%	middenhuur	76,4
5%	middenhuur plus	94,6
30%	betaalbare koop	94,6
5%	dure huur	153,3
7%	dure koop	153,3
5%	grondgebonden be-bo	117,6

INDICATIEVE VERDELING DOELGROEPEN



20%
Senioren 75+

15%
Jongeren
(studenten)

15%
Kleine
huishoudens
55+ ('Empty
nesters')

35%
Starters

15%
Jonge gezinnen

VERHOUDING TOEGEVOEGD
PROGRAMMA WONEN-WERKEN

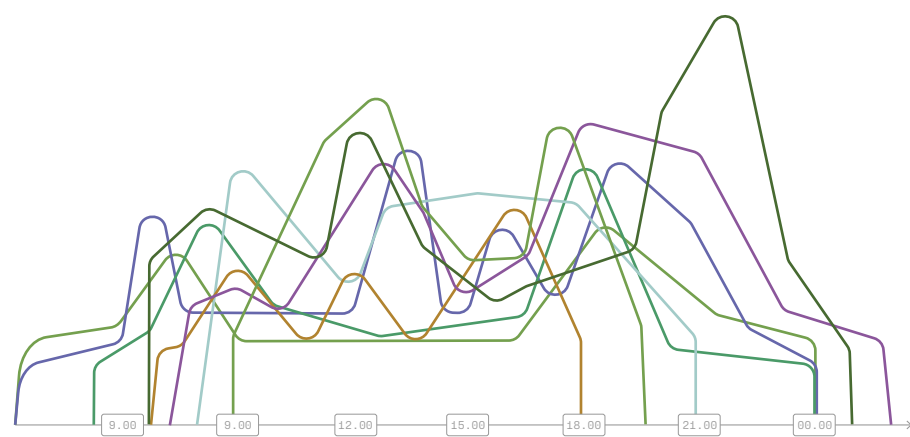


ca 45%
werken

ca 55%
wonen



Indicatieve mix van toegevoegd aantal m2
bvo wonen en werken per kavel



- | | |
|---------------------|------------------|
| — LEVEN | — ONDERWIJS |
| — SPORTEN & BEWEGEN | — EVENEMENTEN |
| — REIZEN | — ETEN & DRINKEN |
| — KANTOORACTIVITEIT | — WINKELS |

De hele dag door iets te doen op Arenapark: verschillend
programma met verschillende pieken



bron: Ballast Nedam



bron: Henning Larsen arch.



Referenties programma en verschillende mate
van reuring in het gebied

Om deze doelgroepen te huisvesten wordt een breed scala woontypologieën gerealiseerd op het nieuwe Arenapark, bij elkaar ongeveer 850-900 woningen. Dit programma voldoet met een derde sociale huur en de helft middelduur aan vigerend beleid conform de Woonvisie en wordt door BSP als “kansrijk” programma voor Arenapark bestempeld. Er kan nog verkend worden wat Arenapark voor de doorstroming uit omliggende buurten kan betekenen. Waar mogelijk, zullen de woningen worden toegewezen aan inwoners van de gemeente Hilversum. Daarmee wordt de doorstroming binnen de gemeente bevorderd. Door programmasturing in het kader van dit SP, wordt gezorgd voor realisatie van de woningbouwsegmentering zoals opgenomen in het gemeentelijk beleid. In kavelpaspoorten worden de woningaantallen en -segmenten over de kavels verdeeld en aangevuld met voorzieningen en/of werkprogramma. Hierbij wordt gelet op stedenbouwkundige inpassing, wensen van betrokken (toekomstige) eigenaren, huurders en ontwikkelaars en de business case.

In totaal zijn er negen verschillende typologieën die tot ca 850-900 toegevoegde woningen leiden en er is extra aandacht voor:

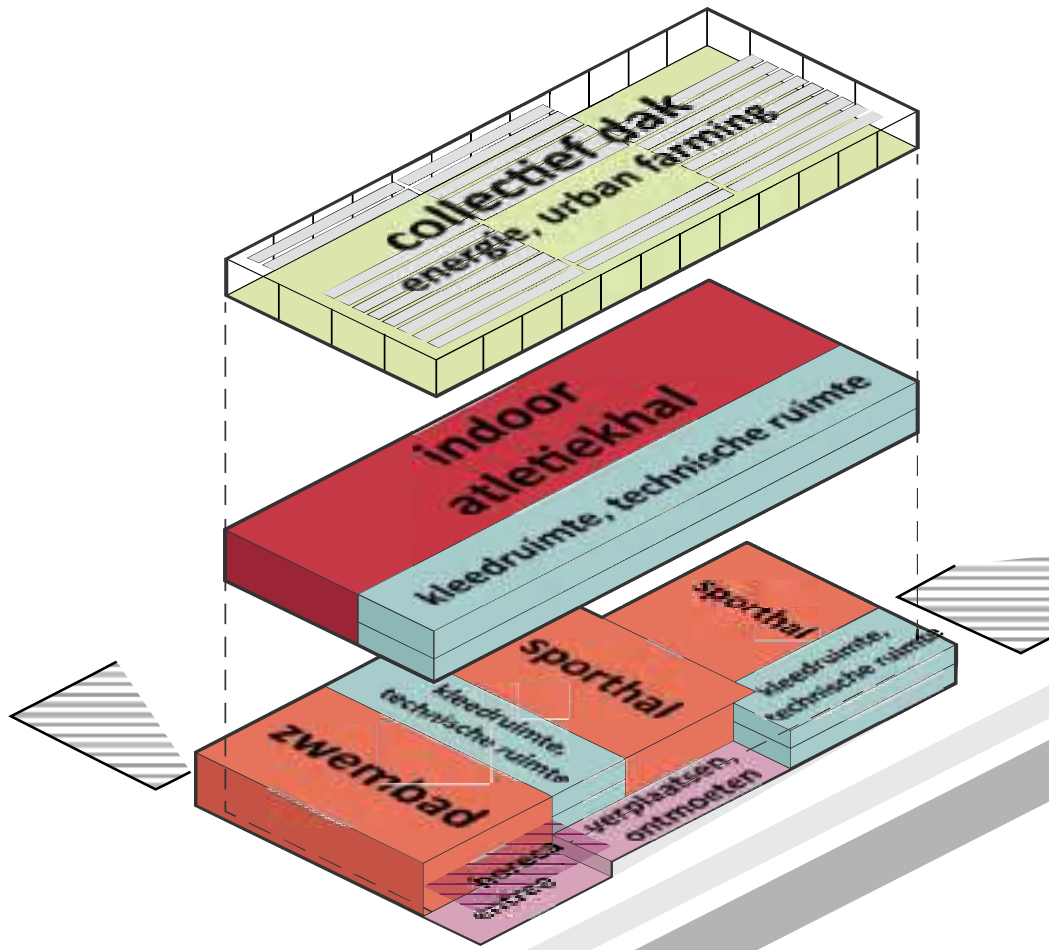
- Praktische bergingen voor een actieve levensstijl, hobby's, klussen
- Grote individuele balkons of collectieve dakterrassen
- Levensloopbestendigheid
- Een extra (slaap-)kamer voor woningdelen, logés en hobby's
- Beneden-bovenwoningen
- Kansen voor innovatieve woonconcepten zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
- Woon-werkwoningen

Wonen toevoegen aan het bestaande

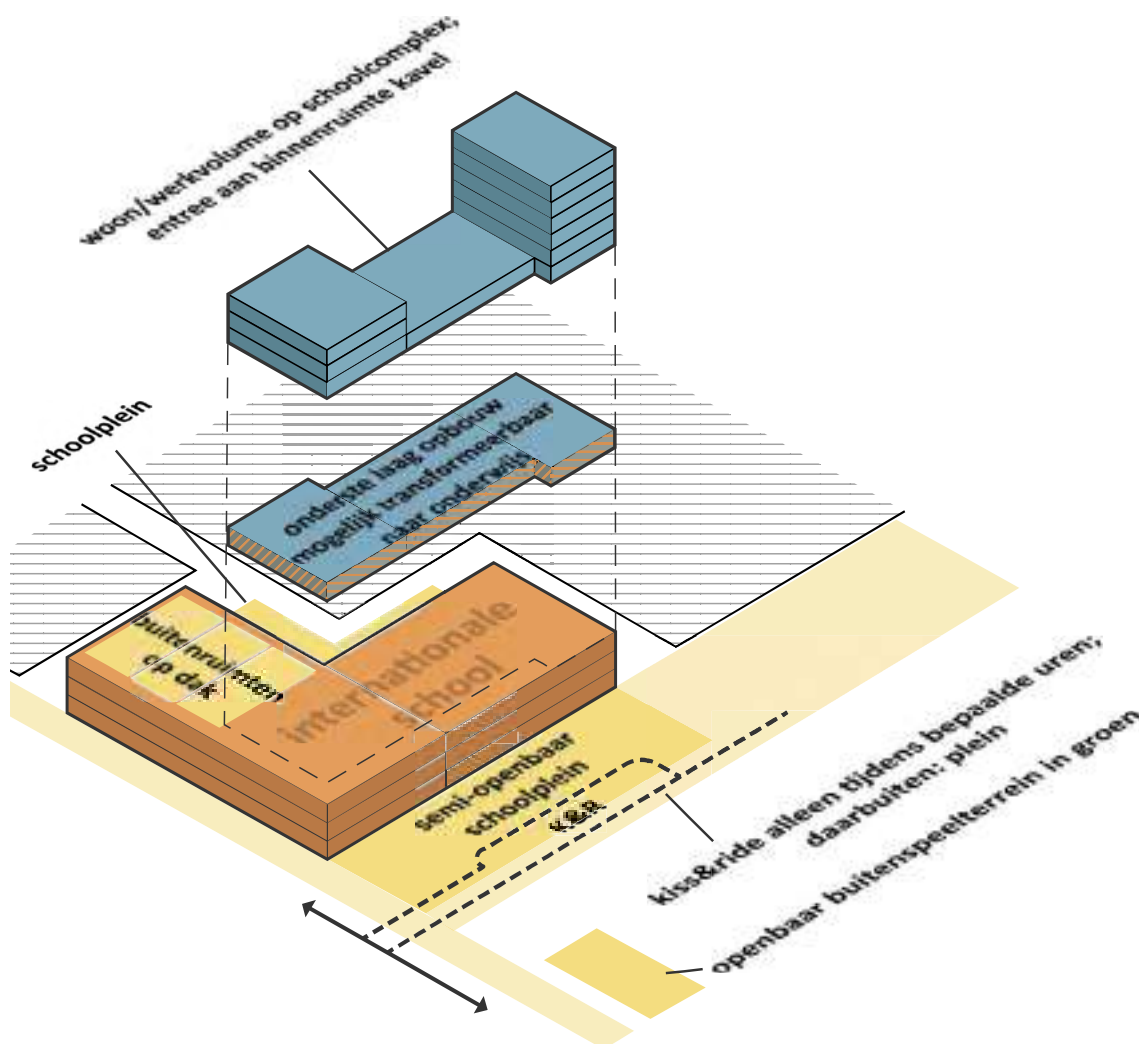
Waar in het toegevoegd programma de verhouding wonen-werken 55-45 is, blijft het aandeel wonen op het totale Arenapark voorlopig duidelijk lager dan het aandeel werken. Het SP nodigt daarom eigenaren van omliggende kantoor kavels uit om in de toekomst ook te transformeren, uit te breiden of te herontwikkelen met meer en gemengd programma (met behoud van het huidige aantal m2 werken). Op die manier ontstaat een goede functiemenging waar het hele gebied van profiteert. Per ontwikkelveld zal de gewenste verhouding wonen-werken en de omvang en samenstelling van het woonprogramma worden geconcretiseerd en vastgesteld.

Wonen en werken combineren in één hybride bouwblok, kansen en knelpunten

- De exacte samenstelling en plaatsing van het woon- en werkprogramma in de hybride bouwblokken wordt in nadere uitwerking bepaald, in dit stadium is per bouwblok een indicatieve verhouding aangegeven die als richtlijn fungeert, maar waar beargumenteerd van afgeweken kan worden
- De combinatie van wonen, werken en voorzieningen is voordelig voor flexibel gebruik van de parkeer-voorzieningen in de kelders van de bouwblokken
- Met de verhoudingen wonen-werken op Arenapark en de gemengde samenstelling van de hybride bouwblokken ontstaan uitdagingen om prettige woonomgevingen te maken die tegelijk gebruikt worden als goed functionerende werkomgevingen
- Er zijn goede kansen om doelgroepen onder 35 jaar te combineren met de beoogde werksectoren
- Het is een uitdaging om woningen voor senioren en jonge gezinnen te combineren met gemengde woon-werkgebouwen
- De combinatie met voorzieningen in hetzelfde gebouw of bouwblok vraagt zorgvuldige afstemming van type woningen, soort werk, ontsluiting, logistiek en geluidshinder
- Deze aandachtspunten worden meegenomen bij de opstelling van kavelpaspoorten en tenderleidraden



Mogelijke inpassing van het beoogde integraal sportcomplex (ca. 15.000 m² bvo). De begane grond bestaat uit een entreehal, zwembad en sporthallen (26x28m en 46x28m), en bijbehorende kleed-en technische ruimten. Erboven ligt een indoor atletiekhal van ruim 100 meter die ook opgedeeld kan worden in aparte sportzalen tbv bewegingsonderwijs. Het dak is geschikt voor stadslandbouw of gemeenschappelijke moestuin, gecombineerd met energieopwekking. Het sportcomplex met horeca draagt bij aan sociaal toezicht op het station.



Indelingstoets van de beoogde internationale school van 9.000 m² bvo op kavel C. Hierin is opgenomen een kinderopvang/BSO van 1.000 m² bvo, een PO(IPS/taalschool) van 5.800 m² bvo en voortgezet onderwijs (GSF; reservering) van 2.200 m² bvo. Bovenop de school is ruimte voor kantoren of appartementen, die eventueel omgebouwd kunnen worden voor uitbreiding van de school.

De bijbehorende buitenruimten kunnen voor een deel binnen het bouwblok en op een dakterras gerealiseerd worden. Een semi-openbaar schoolplein wordt ook gebruikt als Kiss & Ride locatie langs de noord-zuid as en de rest wordt zorgvuldig ingepast in het landschap van het groene hart. Voor de buitenruimtes zijn de volgende maten aangehouden: KDV 360 m², IPS gr. 1-3 600 m², IPS gr. 4-8 800 m², pannakooi - schooltuin - overdekte buitenruimte 3x200 m², gezamenlijk grasveld 500 m².

Sportvoorzieningen

- De Dudok Arena wordt vervangen door een nieuw sportcomplex. Dit heeft een zwembad en sporthal/sportzaal, met zaaldelen die aaneengeschakeld ook bruikbaar zijn als indooratletiekhal. Het gebouw ligt midden tussen de internationale school, het ROC en de scholen in Laapersveld, direct aan het buurtplein en is als opvallend landmark bij aankomst op het nieuwe Arenapark duidelijk herkenbaar. Horeca, fietsparkeren voor het station en kleine voorzieningen worden opgenomen in de plinten langs het spoor en het buurtplein, fietsparkeren voor het station wordt bij voorkeur in pandig gecombineerd met de mobiliteitshub. Het grote dakoppervlak heeft grote potentie als locatie voor energieopwekking in combinatie met stadslandbouw en particuliere of collectieve moestuinen.
- 6 Degrees of Freestyle realiseert een uniek sportconcept op het Arenapark: een state-of-the-art trainingscentrum voor 'action sports' liefhebbers, en een bruisende hotspot waar men naast het sporten graag verblijft in de gezellige horeca of 'co-working ruimtes'. Het is een regionale trekker, die via OV, lopend en per fiets goed bereikbaar is. Deze functie komt op een prominente plek op de hoek van de Diependaalselaan en het spoor en is een belangrijke aanjager van de ontwikkeling door de vroege realisatie ervan. De levendige plint, de 'outdoor sports areas' en het terras – die op organische wijze opgaan in het Laapersheide-achtige buitenterrein – en het geïntegreerde woongebouw maken dit tot een inspirerend complex.
- Een sportschool zou een passende extra voorziening vormen.
- Een e-sports voorziening van formaat is goed denkbaar op het nieuwe Arenapark.
- Het skatepark, de atletiekbaan en tennisclub HLTC blijven behouden en worden beter aangesloten op de openbare ruimte. De bestaande voetbalkooi, het basketbalveld en padel blijven ook.
- De tennisbanen naast het BBC-gebouw verdwijnen.
- In de openbare ruimte worden veldjes aangelegd voor bijvoorbeeld basketbal en padel. Daarnaast komen er ook aanleidingen voor sport en bewegen, ook in de binnenterreinen en op daken.

Onderwijsvoorzieningen

- De nieuwe internationale school heeft extra voorzieningen en een korte en veilige verbinding met het sportcomplex. De school maakt deel uit van een groter gebouw met woningen op de school. Omdat autobereikbaarheid voor internationale ouders belangrijk is, komt er een kiss & ride strook bij de school, die buiten het halen en brengen als schoolplein gebruikt kan worden. De buitenruimtes van de school worden buiten schooltijd door omwonenden gebruikt. Mocht bij uitwerking blijken dat de kiss & ride strook niet voldoet dan is een terugvaloptie voorzien bij de zuidwesthoek van kavel E.

Hotel

- Er is een initiatief voor een hotel. Hierbij is aandacht nodig voor de uitwerking van het plintprogramma. Een café-restaurant met ruimte voor werkplekken is wenselijk voor de levendigheid.

Overige kleinere voorzieningen

- Er is ruimte voor ongeveer 6.000 m2 aan kleinschalige voorzieningen op het nieuwe Arenapark. Dit zijn zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen die bij het gebied passen. Het zijn met name voorzieningen voor bewoners en werknemers, zoals een to-go supermarkt, koffiezaak, huisartsenpraktijk, ruimte voor fysiotherapie, fietsenmaker etc.
- Er zal nog nader gekeken moeten worden naar de 'kritische massa' van het programma dat nodig is om voorzieningen levensvatbaar te maken op het nieuwe Arenapark. Hierbij is een scan nodig van de voorzieningen in de omgeving en beantwoording van de vraag in hoeverre die voorzieningen zijn toegerust op toename van aantal inwoners.
- Bij zorgvoorzieningen kan samenwerking met het Tergooi ziekenhuis worden onderzocht.
- Er is een grijs gebied tussen werk- en voorzieningenoppervlak bij functies zoals fietsenmakers en andere blurring concepten. Bij de uitwerking hiervan moet scherpgekeken worden naar een interessante verdeling van voorzieningen en werkruimtes. Deze is bepalend voor de uitstraling van de plinten en medebepalend voor het karakter van de openbare ruimte.
- Er is de ambitie om de ontwikkeling van een gemeenschap en samenwerking op het nieuwe Arenapark te bevorderen met stadslandbouw, een buurtcentrum, repair café, markt en evenementen.
- Kleine hubs voor het delen van goederen, een voedselhub en een maakcentrum zijn belangrijke succesfactoren bij de ontwikkeling van circulaire economie.
- Er is behoefte aan een stadslogistieke hub van waaruit winkels in de omgeving kunnen worden bediend. De mogelijke inpassing hiervan moet nog nader onderzocht worden.

Adaptieve ruimtes

- Flexibiliteit in het gebruik is belangrijk, realiseer aanpasbare plattegronden en plinten die makkelijk aanpasbaar zijn voor veranderend programma. De hoofddraagconstructie van de commerciële ruimtes en voorzieningen in de plint worden uitgevoerd als kolomstructuur.
- De invulling van 10% van het totale programma in plinten, op dakterrassen en in de openbare ruimte wordt afgestemd met de ondernemers, gebruikers, bewoners, markt en/of stad, denk aan buurttuinen, speelplekken, bijzonder woonprogramma, commerciële of culturele voorzieningen.
- Er wordt ruimte gereserveerd in de openbare ruimte voor tijdelijke of mobiele voorzieningen (o.a. food truck, commerciële installaties, B2B, podia, markten, evenementen), die goed passen bij de beoogde dynamische sfeer van Arenapark en daarmee bijdragen aan placemaking. Hierbij worden aansluitingen voorzien voor stroom, data en dergelijke.

Overig aandachtspunten programma

- Er zijn goede (sport-) voorzieningen en sport- en spelaanleidingen voor jong, oud, mindervaliden en bewoners, werkenden en bezoekers (action sports en 'Nederland in beweging' in 't park).
- Voor vitale en minder vitale ouderen is het belangrijk dat winkels voor dagelijkse boodschappen en buurtvoorzieningen op loopafstand liggen. De haalbaarheid hiervan moet nog worden onderzocht.
- Ruimtes voor ontmoeting in openbare ruimte en gebouwd programma zijn belangrijk om eenzaamheid in alle leeftijdscategorieën tegen te gaan.
- Parkmanagement zorgt voor de organisatie van samenwerkingen voor het beheer en de organisatie van collectieve voorzieningen in gebouwen en openbare ruimte.

zie ook separate bijlagen: 'Programma Werken, Arenapark Hilversum', Bureau Stedelijke Planning (april 2022); 'Programma Wonen, Arenapark Hilversum', Bureau Stedelijke Planning (juni 2022); Woonvisie Hilversum 2021-2030)

5.6 SPELREGELS EN RICHTLIJNEN VOOR DE BEBOUWING



Kwaliteiten omgeving Arenapark

Hilversum is in de loop van de jaren ontwikkeld als tuinstad met veel groene ruimte, sterke buurten met gemengd programma en voorzieningen in de buurt. Gebouwen en woningen zijn georiënteerd op de mooie openbare ruimte. Lopen en fietsen zijn daardoor aantrekkelijk in Hilversum. Dit zorgt voor veel ontmoetingsmogelijkheden onderweg, maar ook daarbuiten, zowel in de openbare ruimte als in de toegankelijke gebouwen. Alles bij elkaar zorgt dit voor levendigheid, sociale cohesie en sociale veiligheid. Veel van deze principes zijn nu niet of onvoldoende aanwezig in het kantorenpark dat het Arenapark vandaag de dag is. Met de ontwikkeling van het Arenapark zullen we deze principes van de tuinstad opnieuw uitvinden om een prettig, levendig en groen Arenapark te maken voor bewoners en bezoekers. Daarbij vraagt de huidige tijd met grote transitieopgaven om innovaties op het gebied van het tuinstadprincipe en verbeteringen op het gebied van monofunctionele kantorenparken. Tuinstad Arenapark wordt daarom een autoluwe wijk in hoge dichtheid bij het station, met veel groene openbare ruimte en gevels die geïnspireerd zijn op de vele serres en loggia's in tuinstad Hilversum. De nu nog vaak gesloten kantoorgebouwen worden aangevuld met woongebouwen en voorzieningen die met de nadruk op de overgang tussen binnen en buiten veel transparanter zijn. Dit draagt bij aan de sociale veiligheid en spontane ontmoetingen in het gebied. De gelaagde gevels scheppen mogelijkheden voor balkons, veranda's en serres, maar bieden ook ruimte voor zonwering, zonnepanelen en gevelbegroeiing, waarmee oververhitting van gebouwen kan worden voorkomen.

Algemeen principe: aansluiten en verbeteren

Het bestaande Arenapark is nu al een gebied in Hilversum met een eigen maat en schaal, en met gebouwen die 'los' in de ruimte staan. Hier vind je naast de verschillende historische monumenten ook (kantoor)gebouwen met een grotere maat en hoogte dan in veel andere delen van de stad. Daarbij hebben de meeste gebouwen een moderne, maar zeer verschillende architectonische uitstraling. Veel gebouwen hebben overwegend een orthogonale gevelindeling en het Arenapark als geheel heeft een kleurpalet met overheersend natuurlijke kleuren. Bijna alle bestaande structuren en verreweg het grootste deel van de bestaande bebouwing waaronder de monumentale tribune, het Nike-complex en het BBC-gebouw worden gehandhaafd, waarbij op termijn wordt aangestuurd op verbeteringen waarmee het bestaande gebied beter aansluit bij het nieuwe Arenapark.

In aansluiting op een belangrijk tuinstadprincipe krijgen de overgangen tussen binnen en buiten in het nieuwe gedeelte meer aandacht en gevels meer dieptewerking. De nieuwe gebouwen die voorzien zijn op het Arenapark worden daarmee op eigen wijze verbonden met de bestaande gebouwen. Ze hebben een vergelijkbare maat en schaal als de bestaande gebouwen, een grote variatie van moderne orthogonale patronen als gevelindeling en



Diverse beeldtaal huidig Arenapark

Nieuwe beeldtaal versterkt tuinstadprincipes: groene omgeving met gelaagde orthogonale gevels met sterke binnen-buiten relaties

verschillende natuurlijke kleuren. Maar in afwijking van de huidige situatie staan de gebouwen straks niet als gesloten bouwmassa's los in een ruimte die bepaald wordt door parkeerterreinen. Om verrommeling van het gebied door gebrek aan structuur en hiërarchie te voorkomen, vormen ze samen met de burens toegankelijke bouwblokken in het groen, met uitnodigende overgangsgebieden en open gevels. Daarbij krijgen alle gebouwen minimaal twee centrale uitnodigende entrees: een voordeur aan de ontsluitingsweg en een doorgang naar de binnenhof of een voordeur aan de binnenhof en een doorgang naar het autovrije middengebied. Alle woonkamers hebben privé-buitenruimtes gericht op de openbare ruimte. Ten opzichte van voordeuren aan de centrale openbare ruimte biedt dit de voordelen dat in het middengebied veel minder verkeer is van bezorgers en andere diensten, er minder kabels en leidingen komen en er dus meer ruimte overblijft voor bomen en andere beplanting. Ook blijven er geen fietsen of klike's bij de entrees staan terwijl de woonruimtes bijdragen aan de sociale veiligheid met buitenruimtes die direct op de openbare ruimte georiënteerd zijn. Uitzondering zijn de woningen langs het spoor en woningen in de kavels F, waar eventueel ook entrees aan

de openbare ruimte gesitueerd kunnen worden, mits zij zijn voorzien van uitnodigende buitenruimtes zoals een veranda. Daar valt te overwegen om maisonnettes of beneden-bovenwoningen toe te passen om het zicht op de openbare ruimte te optimaliseren.

Alle gebouwen hebben een 'gelaagde gevel', een overgangszone waarin buitenruimtes mogelijk zijn of een entreegebied dat de overgang vormt tussen gebouw en openbare ruimte. Een afwisseling van publieke-, commerciële- en woonruimtes op de begane grond van de gebouwen zorgt voor visuele interactie met mensen die voorbijkomen. Tenslotte zijn de binnentuinen in de blokken en de dakterrassen van gebouwen groen ingericht, tenzij dit vanwege het gebruik niet kan. De binnenhoven zijn semi-openbaar en in principe toegankelijk voor iedereen. Met deze hoofdprincipes en uitgangspunten wordt een nieuwe samenhang gecreëerd waarbij het wenselijk is dat bestaande gebouwen die nu te erg detoneren, bij transformatie, uitbreiding of sloop-nieuwbouw, mee gaan doen met de nieuwe richtlijnen van beeldkwaliteit.

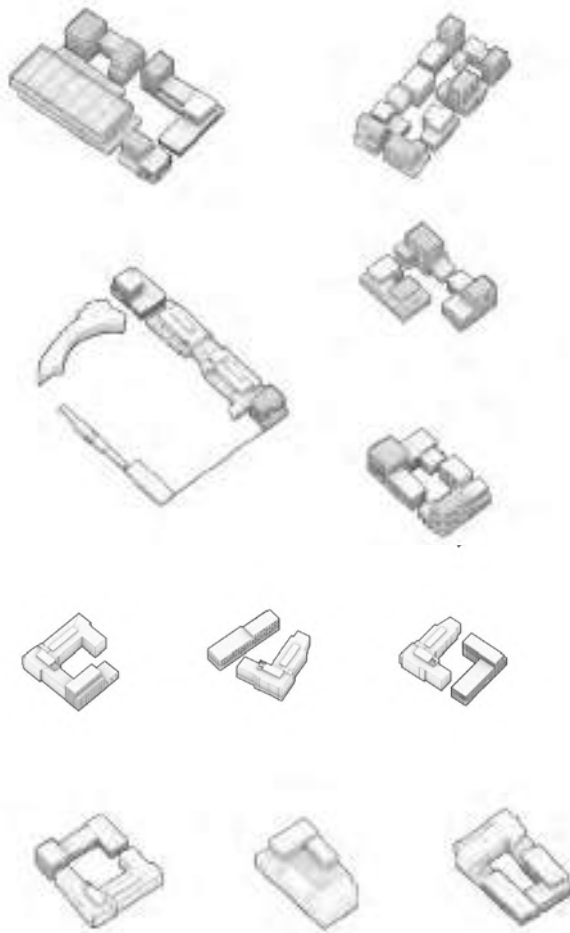
Het samengestelde bouwblok

Op de ontwikkelvelden worden meerdere kavels ontwikkeld rond natuurinclusieve binnenhoven. De individuele gebouwen zijn groot genoeg voor een eigen ontsluitingsstructuur. Het delen van trappenhuizen, liften en galerijen is in principe niet toegestaan. Bij elkaar vormen de gebouwen die hier ontwikkeld worden samengestelde bouwblokken. De bouwblokken hebben aan de buitenzijde strak gedefinieerde rooilijnen die de openbare ruimte definiëren. Via ruimtes tussen de gebouwen ontstaan semi-openbare, toegankelijke binnenhoven. Bijna alle gebouwen worden ontsloten vanaf de erfontsluitingsweg. De appartementen hebben aantrekkelijke gemeenschappelijke hoofdentrees die direct of via een binnenhof bereikbaar zijn en een extra toegang naar het binnenterrein of middengebiet. De vorm van de binnenhoven is minder strak gedefinieerd, maar er geldt wel een minimum voor oppervlak en lichttoetreding. In de binnenhoven kan met trappen op en aan gebouwen ook toegang worden geboden naar hogere dakterrassen. Hiermee wordt bijvoorbeeld het dak van het integraal sportcomplex met de eventuele stadslandbouw bereikbaar. Deze oplossing is ook denkbaar als vluchtroute. Met deze richtlijnen definiëren de bouwblokken samen een duidelijke openbare hoofdstructuur en een fijnmazige semi-openbare substructuur.

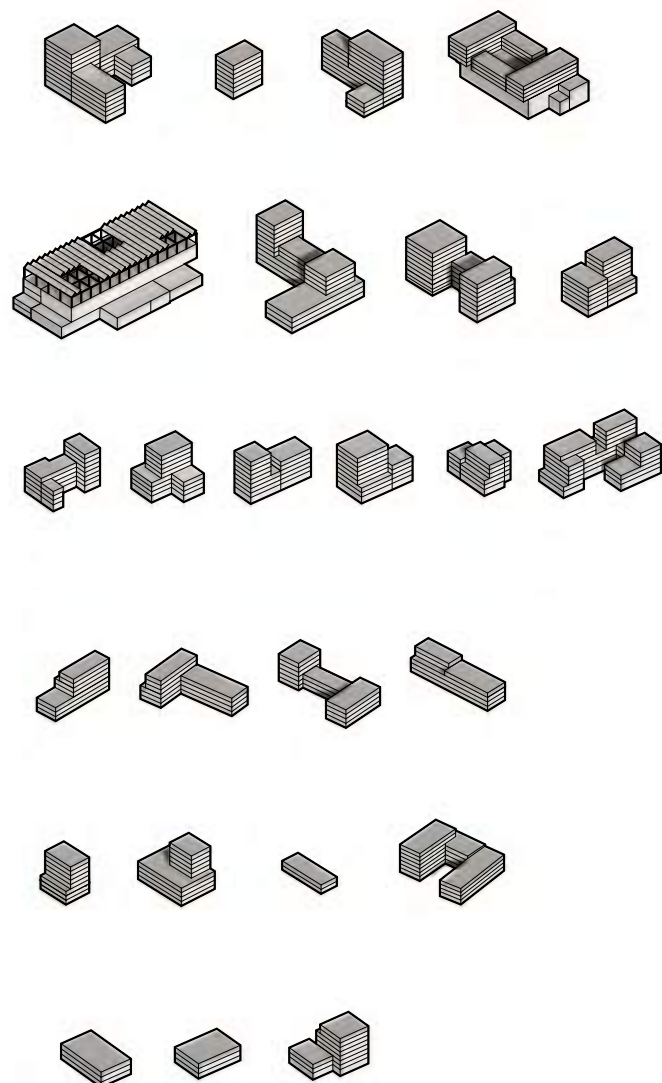
Diversiteit binnen de bouwblokken

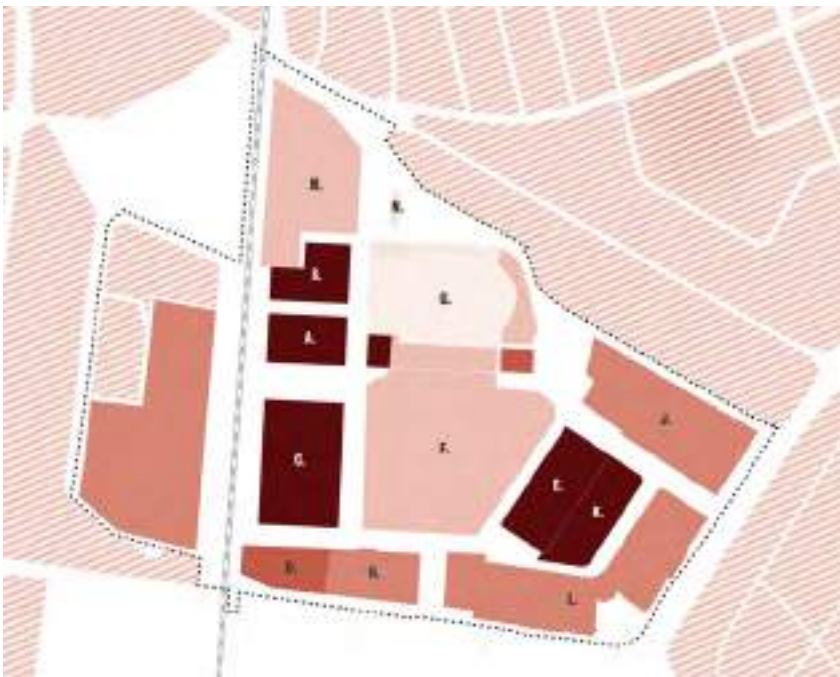
Om een tweedeling tussen bestaande en nieuwe delen van het Arenapark te voorkomen en tegelijk een aantrekkelijk woon-werkgebied te realiseren, is het belangrijk om goed aan te sluiten bij de bestaande bebouwing en daarbij oog te houden voor de menselijke maat. Het nieuwe Arenapark krijgt daarom binnen elk bouwblok een grote diversiteit in omvang en bouwhoogte van de verschillende gebouwen. Hoogteverschillen tussen gebouwen en bouwdelen naast elkaar zijn minimaal 6 meter. In combinatie met de strakke vorm van het hybride bouwblok ontstaat eenheid in verscheidenheid, onder andere door hogere en lagere gebouwen af te wisselen. Hiermee ontstaat ook een afwisselend beeld langs de rooilijnen waardoor de gebouwen bijdragen aan het lichtspel van de bomen en het natuurlijke landschap. Zonlicht valt tussen de gebouwen door en verschuift gedurende de dag, wat bijdraagt aan de kwaliteit van de binnenhoven, de grote openbare ruimtes en een betere daglichttoetreding in de verschillende binnenhoven. Omdat windhinder binnen de bouwblokken wordt tegengegaan, ontstaan hier aangename microklimaten, waar bewoners en gebruikers van vroeg tot laat in het jaar van kunnen genieten.

RIJKE VARIATIE IN NIEUWE SAMENGESTELDE BOUWBLOKKEN OP ARENAPARK.

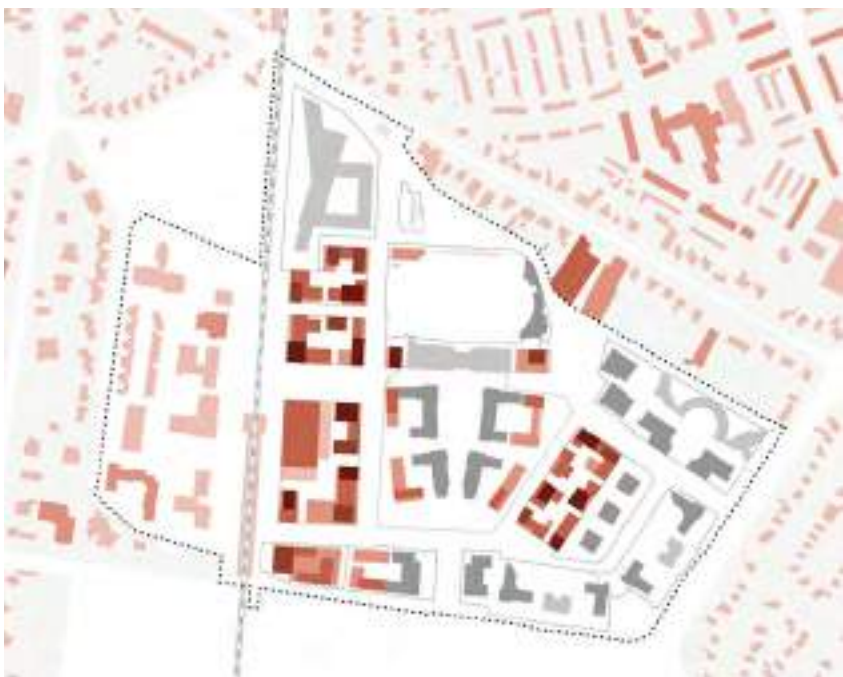


AAN HET HUIDIGE ARENAPARK WORDT EEN RIJKE VARIATIE VAN GEBOUWEN TOEGEVOEGD

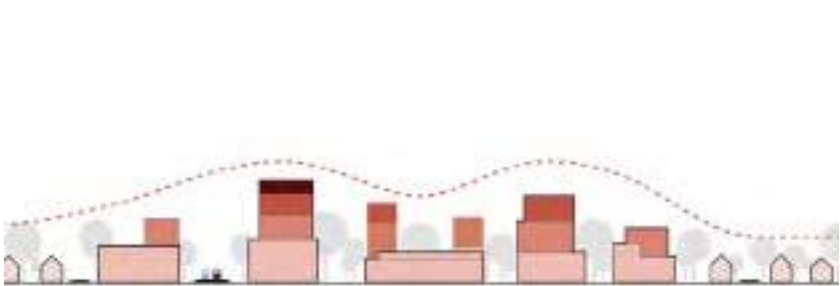




Bouwhoogten passen bij het bestaande gebied, beperkt aantal hoogteaccenten in de nabijheid van het station



Indicatieve voorbeelduitwerking verdeling bouwhoogtes



Bouwhoogten passend in gebied; aanpassend aan omliggende gebouwen en minder slechts beperkt hoogteaccenten in het midden van Arenapark.



Indicatieve opbouw van de blokken in drie lagen, waarbij afwijking van één bouwlaag ten opzichte van 12 en 24 meter hoogte mogelijk is

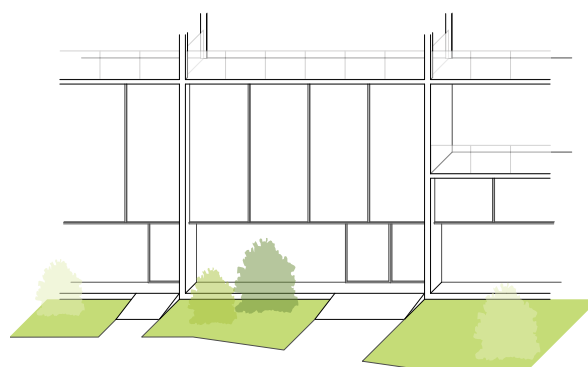
Maximale bouwhoogten bouwvelden Arenapark (nieuwbouw en bestaand) en indicatieve hoogte bebouwing	Bouwhoogten gebieden rondom Arenapark	Bouwhoogten bestaande bebouwing (gebouwniveau)
< 10 m hoog 10-15m hoog 15-25 m hoog 25-30 hoog < 30m (enkele accenten tot 35m hoog)	10-15 m hoog	< 10 m hoog 10-15m hoog 15-25 m hoog

De compositie van individuele gebouwen

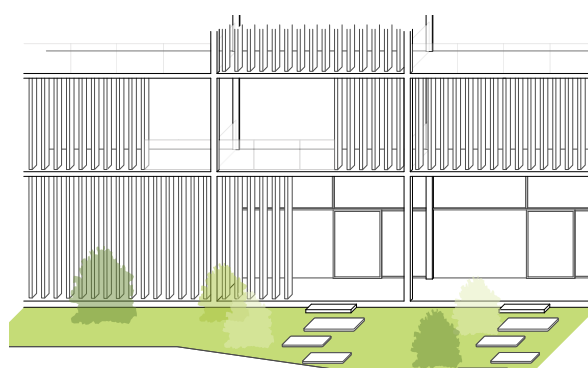
De gekozen bebouwingsdichtheden zijn gebaseerd op het principe van knooppuntontwikkeling en verdichting rond het station, waarbij voor het Arenapark de maximale bouwhoogtes zijn afgestemd op de hoogte van bomen. De gebouwen bestaan uit maximaal drie gestapelde bouwvolumes van drie, vier of vijf bouwlagen. Deze worden van elkaar onderscheiden door programma, het terugspringen van gebouwdelen en/of dakterrassen. Hogere volumes vormen soms een overgang in programma ten opzichte van de onderste, zoals bijvoorbeeld bij de beoogde woon- of werkvolumes op de internationale school. Bij elkaar opgeteld is de maximale hoogte aan de randen langs het Oostereind en de Diependaalselaan niet meer dan 25 meter. In andere delen is dit respectievelijk 20 meter (middengebied rond Nike) of 30 meter (bouwvelden A, B, C en E). Ook komen op verschillende plaatsen hoogteaccenten van ca 35 meter voor. In het geval dat binnen een bouwblok meerdere hoogteaccenten voorkomen, worden deze asymmetrisch gesitueerd en op voldoende afstand van elkaar, zodat optimale condities voor zon, uitzicht, lichttoetreding en het beperken van windhinder ontstaan. Alleen voor een zogenaamde zonnekroon, die met verticale en horizontale panelen veel extra energie opwekt, is ontheffing van maximaal 3 meter mogelijk.



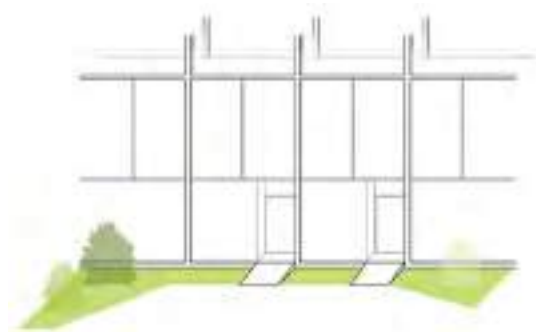
veranda's en
informele entrees



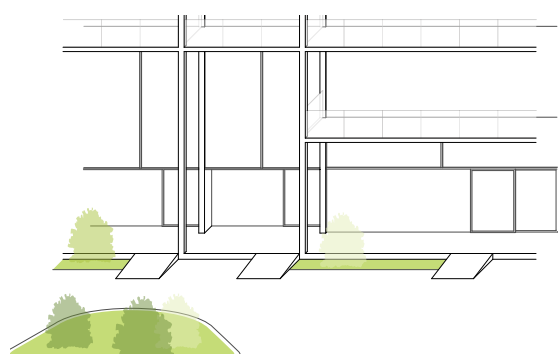
commerciële
voorziening



maatschappelijke
voorzieningen



ateliers,
bedrijfsruimten
etc,



commerciële
voorziening met
terugliggende
plint

Indicatieve schets van hoe de verschillende overgangszones geïnterpreteerd kunnen worden (kleuren komen overeen met de kaart op de volgende pagina)



**FACETKAART INDICATIEVE INGANGEN VOOR NIEUWBOUW (FORMEEL EN INFORMEEL)
EN HOE VERSCHILLENDE OVERGANGSZONES BINNEN-BUITEN ZICH HIERBIJ MANIFESTEREN**

Overgangszones binnen-buiten	
	formele ingang
	informele ingang
	toegang binnengebieden vanaf ontsluitingsroute
	ontsluitingsroute
	op termijn beperkt toegankelijke ontsluitingsroute
	levendige voetgangersas (oost-west)
	plein/plek aan levendige voetgangersas
	groene voetgangersas (noord-zuid)
	bestaande bebouwing
	toegevoegde bebouwing (indicatieve proefverkaveling)
	veranda's en informele entrees
	(commerciële) voorziening
	(commerciële) voorziening; min. 2,5m terugliggende plint over min. 4m hoogte
	maatschappelijke voorzieningen met transparante voorzetgevel
	ateliers, bedrijfsruimten etc met terugliggende entree



Illusielandschap

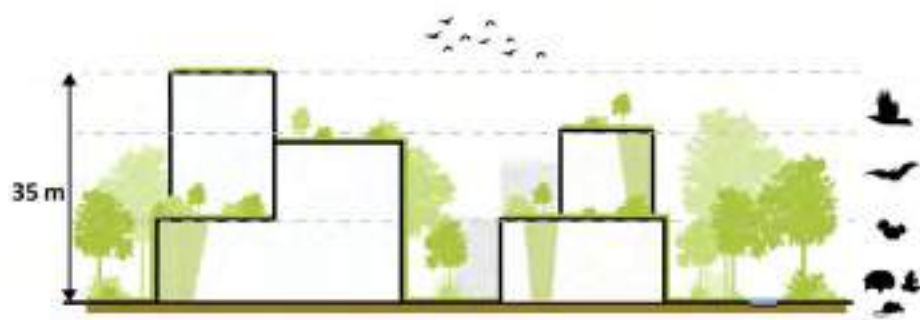
Het illusielandschap is een belangrijke basis voor het SP. Dit betekent dat de bebouwing niet of nauwelijks waarneembaar is vanuit de natuurgebieden rondom de stad. Om dit te realiseren wordt de toegestane bouwhoogte in de zone langs het natuurgebied maximaal 25 meter, met een of meer hoogteaccenten van 30 meter. Bebouwing boven 25 meter hoogte wordt ingepast met toepassing van natuurlijke materialen en kleuren, zodat de bebouwing goed aansluit bij de kruinen van hoge bomen.

Daken en dakterrassen

Daken en dakterrassen worden gebruikt als openbare, semi-openbare of collectieve dak- en moestuin met bomen. Hierbij is het dak van het integraal sportcomplex de meest in het oog springende en verreweg de grootste. Hier is ruimte voor eventuele stadslandbouw of een collectieve voedseltuin. Daarboven kunnen de zonnepanelen in een pergolavorm worden gemonteerd zodat ook hier een uiterst efficiënte zonnekroon ontstaat. Een vergelijkbare oplossing is denkbaar voor andere daken en dakterrassen. Terugspringingen zijn al op geringe hoogtes (vanaf drie à vier bouwlagen) denkbaar langs de rooilijnen van de bouwblokken, waardoor de terrassen met 'hangende tuinen' bijdragen aan het natuurinclusieve landschap en het leven op het maaiveld. Dit bevordert de ecologie en de klimaatbestendigheid van het nieuwe Arenapark.

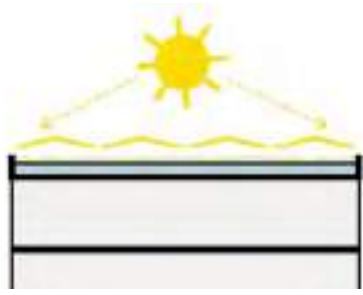
Gelaagde gevels, terugspringingen en uitkragingen

Veel bestaande gevels zijn nogal anoniem, vlak en weinig transparant vanwege de sport-, school- en kantoorprogramma's. In aansluiting op een belangrijk tuinstadprincipe krijgen de overgangen tussen binnen en buiten in het nieuwe gedeelte veel meer aandacht, en gevels meer dieptewerking. Gelaagde gevels met ruimte voor gevelbegroeiing, zonwering en zonnepanelen, balkons, serres en loggia's, dragen voor bewoners en gebruikers op alle verdiepingen bij aan een goede overgang tussen binnen en buiten. Toepassing van gelaagde gevels is bij de uitwerking van woon- en werkgebouwen een richtlijn, maar de diepte van de verschillende lagen kan afhankelijk van functie en oriëntatie verschillen. Uitgangspunt bij de uitwerking is dat de buitenste laag in de rooilijn gepositioneerd wordt. Terugspringingen vanaf de derde, vierde of vijfde verdieping worden toegepast over ca. 50% van de gevellengte van de samengestelde bouwblokken. Dit zijn terugspringingen van minimaal 3 meter, voorzien van doorgaande plantenbakken van minimaal 1 meter breed, met volwaardige begroeiing in lijn met de onderliggende gevel. Afhankelijk van de concrete uitwerking van de gebouwen en de gelaagde gevels kunnen ook terugspringende gevels gevraagd worden bij de entrees van woon- en werkgebouwen en bij publieke en commerciële voorzieningen. De ruimtes die hierdoor ontstaan dragen bij aan goede overgangen tussen openbaar en privé. Voor bijzondere gebouwen zoals het integraal sportcomplex en de action sports-hal zijn uitkragingen (gebouwwolume dat verder uitsteekt dan de gevel op maaiveld) denkbaar en opgenomen in de plankaart.

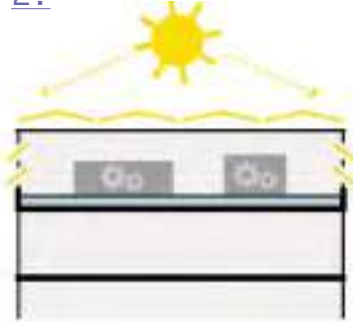


Bouwhoogten tot 30 meter bevinden zich in de zone waarbinnen Nederlandse natuur leeft. Gebouwen dragen eraan bij met groene daken, terrassen en gevels

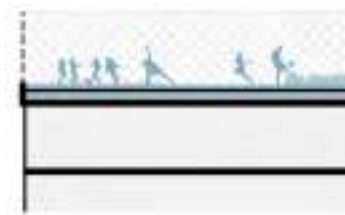
1.



2.



3.



4.



5.



6.



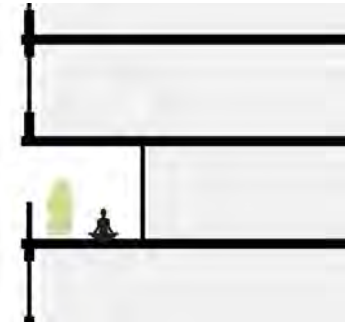
7.



8.



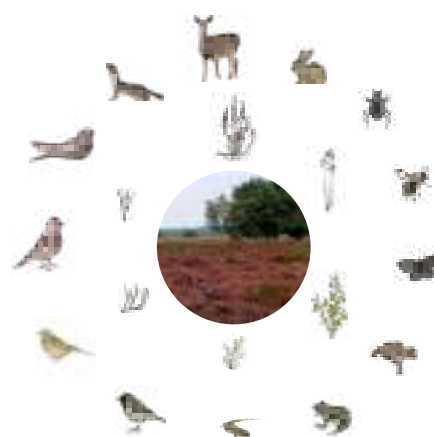
9.



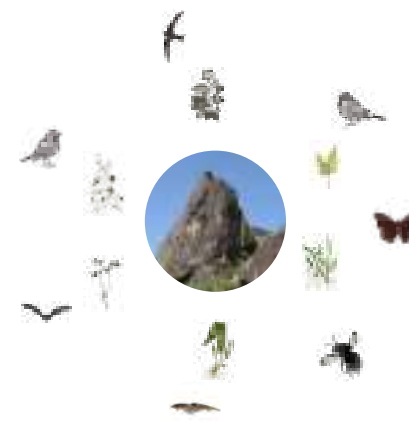
1. Alle daken gebruiken voor zonne-energie en retentie (zonne energie op de hoogste daken)
2. Extra zonne-energie opwekken met architectonisch vormgegeven zonnekroon, zonder zonnekroon installaties opnemen in bouwvolume
3. Sport en bewegen op dakterrassen
4. Collectief bruikbare dakterrassen voor recreatie, voedselproductie en tegengaan hittestress
5. Uitzicht op groene daken tot en met terugspringing 24 meter (+of- 1 verdieping), toegang vanuit alle appartementen
6. Collectieve daken met (sport) voorziening
7. Collectieve plantenbak met privé buitenruimte bij terugspringing tot 16 meter hoogte, terugspringing max. 3 meter. Bij grotere terugspringing gelden eisen voor (collectief) dakterras.
8. Balkons klein en groot (1,5-4m) als onderdeel gelaagde gevel (tekening aanpassen gelaagde gevel)
9. Inpandige loggia



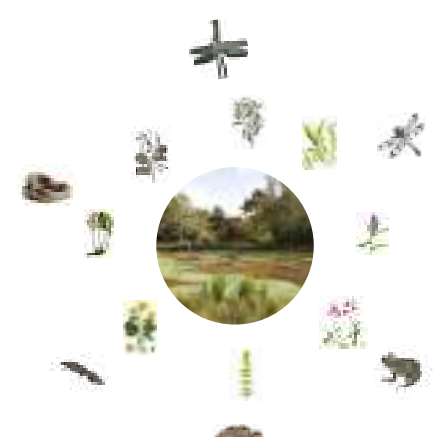
park- en
tuinbiotoop



heidebiotoop



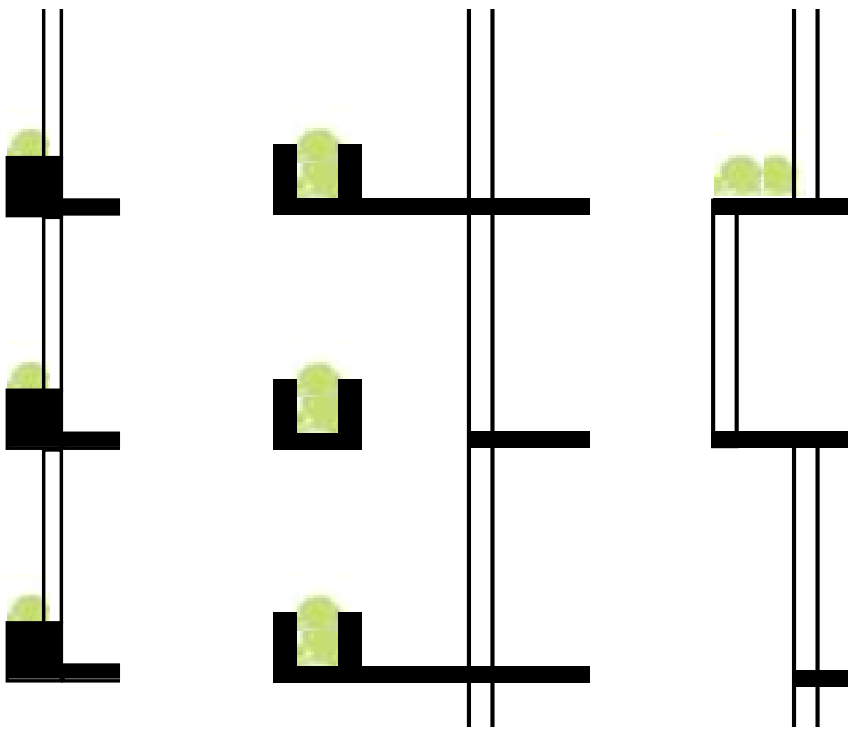
rotsbiotoop



waterbiotoop



ILLUSIELANDSCHAP; BEBOUWING IS NIET OF NAUWELIJKS WAARNEEMBAAR VANUIT DE OMLIGGENDE NATUURGEBIEDEN



Indicatie van gelaagdheid in gevels: ruimte voor gevelbegroeiing, zonwering en zonnepanelen, balkons, serres en loggia's. Deze zone ligt achter de rooilijn, binnen de contour van de bouwblokken



Natuurlijk kleurenpalet voor de gevels sluit aan bij tuinstadprincipe en bestaande bebouwing. Bij naastliggende gebouwen worden contrasten opgezocht

Uitwerkingsprincipes voor de gevels

De bebouwingsregels voor het nieuwe Arenapark zijn gebaseerd op eenheid in verscheidenheid en een kubische vormtaal. De bouwblokken bestaan uit meerdere gebouwen met elk een eigen vorm, verschillend karakter, kleur en materiaalgebruik. Hierbij wordt gekozen uit kleuren van het palet (zie afbeelding rechtsonder), gebaseerd op telkens andere keuzes bij de interpretatie van de richtlijnen van het SP en het BKP. Dichte zijgevels en kopgevels komen niet voor en er staan nooit twee gebouwen met bijna dezelfde gevels naast elkaar. Om een goede aansluiting met bestaande gebouwen te realiseren, worden alle gevels met orthogonale patronen uitgewerkt. Om voldoende variatie te krijgen, zijn de gevels van gebouwen soms verticaal geleed, dan weer hoofdzakelijk horizontaal of een combinatie van beide. De gevels zijn gemaakt van steenachtige materialen zoals baksteen of beton, gecombineerd met metaal, hout en glas. Verschillende combinaties zijn voor de gelaagde gevels denkbaar, mits de ontwerpen voldoende van elkaar verschillen en voldoen aan het uitgangspunt om aantrekkelijke overgangszones te realiseren. De sobere ritmes van raamopeningen zijn een terugkerend thema, maar ook bandramen en betonnen frames zijn toegestaan. Hout kan worden toegepast in gevels, maar in verband met de gevelbegroeiing wordt dit met mate en zorgvuldig gedetailleerd toegepast. Zoals elders in Hilversum vormt de bebouwing telkens een mooie combinatie met de natuur, waarbij op het Arenapark ook nog de geparkeerde auto's uit het straatbeeld verdwijnen. Met deze nieuwe interpretatie van de tuinstad toont deze ontwikkeling een ander beeld dan Hilversum Media Park en Centrum, maar wel een beeld dat goed past bij Hilversum.

Detaillering blokopbouw met nadrukkelijke plinten en entrees

Op maaiveldniveau is bij het ontwerp van plinten en entrees extra aandacht voor het schaalniveau en de beleving van passanten, bewoners en gebruikers van het Arenapark. Gebouwentrees bieden overzichtelijke en veilige plekken in de plinten van gebouwen, waar ook ruimte is voor ontmoeting en ontvangst. Bij woningen dragen de woonkamers met veranda's of serres bij aan de beleving en sociale veiligheid van passanten. Alleen bij de woningen langs het spoor en in de kavels F is hier eventueel ook ruimte voor voordeuren met aantrekkelijke buitenruimte. De kwaliteit hiervan moet met een overtuigende uitwerking worden aangetoond.

WISSELENDE INTERPRETATIES VAN HET PRINCIPE
VAN GELAAGDE GEVELS GEVEN ELK GEBOUW EEN
MARKANT EIGEN KARAKTER





Wisselende functies in de plint van gebouwen dragen op alle tijdstippen bij aan de sociale veiligheid in het gebied

Met entrees en plinten van verschillende hoogtes voor de diverse functies dragen de gebouwen bij aan de kwaliteit van de verschillende openbare ruimtes en routes in het gebied. Met uitzondering van gebouwen waarin uitsluitend wordt gewoond, bestaan de onderste lagen uit plinten van minimaal 4 meter netto verdiepingshoogte, met daarin flexibele ruimtes die voor veel functies geschikt zijn. De draagconstructie van deze plintverdiepingen is gebaseerd op een kolomstructuur, waarbij de leidingen niet worden ingestort. Deze werkruimtes en voorzieningen zijn direct vanuit de openbare ruimte toegankelijk via voordeuren die maximaal 10 meter uit elkaar liggen. De plintruimtes en de functies daarin dragen telkens bij aan het beoogde karakter van de openbare ruimte op verschillende plekken (horeca aan stationsplein, woonruimte aan groengebied etc.). Afhankelijk van de locatie is een 7,5 meter hoge atelier- of woonwerkruimte denkbaar als de eerste verdieping bij de plintfunctie wordt betrokken. Daarboven worden verdiepingshoogten toegepast die nodig zijn voor de programma's. Uitzonderingen voor de plint zijn enkele grote voorzieningen in het plan, zoals het integraal sportcomplex bij het buurtplein, de action sports-hal en de reeds genoemde internationale school. Bij de laatste twee gebouwen worden woningen of werkruimtes boven een publiek of commercieel programma gerealiseerd. Ook bij grondgebonden woningen is de begane grond minimaal 4 meter netto hoog. Dit biedt royaal wooncomfort, maakt diepere woningen mogelijk en biedt kansen voor nieuwe functies in een volgende levenscyclus (zie plankaart). In het BKP worden de criteria vastgelegd voor situaties waarin de begane grond en de plinten van gebouwen een werkfunctie of meer publiek karakter krijgen. Een programmatisch verschil tussen een plint van een of meerdere lagen en een ander programma daarboven is altijd afleesbaar in de gevelopbouw (winkel/ wonen, school/kantoren, sport/wonen).

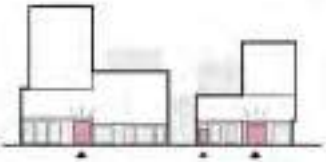
Sociale veiligheid

De invulling van de plinten van gebouwen en de mate van zichtbaarheid hiervan, zijn belangrijk voor de sociale veiligheid in het langzaam verkeersnetwerk. Ook de invulling van hogere verdiepingen speelt in de mixed-use ontwikkeling van het Arenapark een belangrijke rol. Langs de noord-zuidas bijvoorbeeld, liggen het bestaande MBO College en de atletiekbaan met de monumentale tribune. Hier is ook een nieuw hotel gepland. Om de sociale veiligheid te versterken, worden de horecafuncties en de lobby op de begane grond gesitueerd, met terrasmogelijkheid aan het buurtplein/stationsplein. Om de sociale veiligheid verder te verbeteren komt op de plaats van de huidige Dudok Arena bebouwing met atelier- en bedrijfsruimtes in de plint en woningen met buitenruimtes daarboven. In de nieuwe bebouwing van kavels F rond de huidige Nike-campus is een vergelijkbare afwisseling van woon-werkfuncties en voorzieningen in plinten en gebouwen mogelijk. Bij herontwikkeling van het verenigingsgebouw op de noord-westhoek van kavel G wordt ingezet op bebouwing met verenigingsruimte op de eerste verdieping. Hier vandaan is het beste uitzicht op het entreegebied, waarmee ogen op de openbare ruimte ontstaan. Aan de zuidzijde liggen de internationale school en het action sports-gebouw van 6 Degrees of Freestyle. Langs de hele route worden actieve plintfuncties opgenomen in gebouwen waar ze worden afgewisseld met woningen, zodat de sociale veiligheid altijd gegarandeerd is. Door ook op hogere verdiepingen werkruimtes en voorzieningen af te wisselen met woningen, wordt voorkomen dat in de avonduren uitgestorven gebieden ontstaan. Deze opbouw met afwisseling van functies in plinten en op hogere verdiepingen, wordt in de plankaart, de spelregelkaart, het BKP en per bouwblok in het kavelpaspoort verder uitgewerkt.

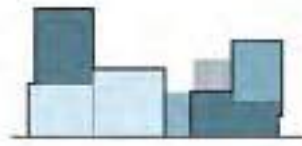
Voetgangersnetwerk in de binnenhoven

Op elk ontwikkelveld wordt het netwerk van paden en plekken in de openbare ruimte via stegen doorgezet in semi-openbaar toegankelijke binnenhoven zodat een fijnmazig beloopbaar netwerk ontstaat. Per bouwblok worden 2 tot 4 doorgangen tussen gebouwen gepland om het netwerk te completeren. Uitzondering is de situatie ter plaatse van de kavels D en H, aangezien de doorwaadbaarheid hier niet van toepassing is. Hier geldt wel de eis om vergelijkbare openingen in het bouwblok te maken, maar deze zijn alleen toegankelijk voor omwonenden en gebruikers. De binnenhoven vormen met 50% groen aantrekkelijke binnenwerelden die aansluiten bij de gevelbegroeiing, de collectieve daktuinen en het openbare gebied daarbuiten. Alle binnenterreinen zijn in de basis openbaar toegankelijk met uitzondering van kavel D, H en M. Als onder de binnenhoven een parkeergarage wordt gesitueerd, is er minimaal een meter aardedekking op de constructie aanwezig voor robuuste begroeiing.

1.



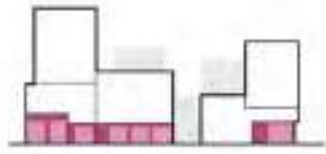
2.



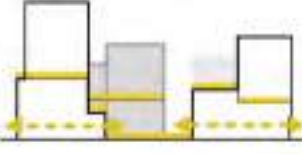
PRINCIPES BEBOUWING

1. Alzijdige bouwblokken met ogen op openbare ruimte, lengte gebouwen afhankelijk van situatie en programma
2. Eenheid in verscheidenheid, kubische vormtaal bepaalt architectonische expressie
3. Interactieve plinten voor levendigheid en sociale veiligheid
4. Doorwaadbaarheid bouwblokken, verschillende gradaties van openbaarheid
5. Gelaagde gevels met gevarieerde buitenruimten bevorderen interactie met omgeving en relatie met landschap
6. Natuurinclusief en klimaatadaptief, 10% gevelbegroeiing

3.



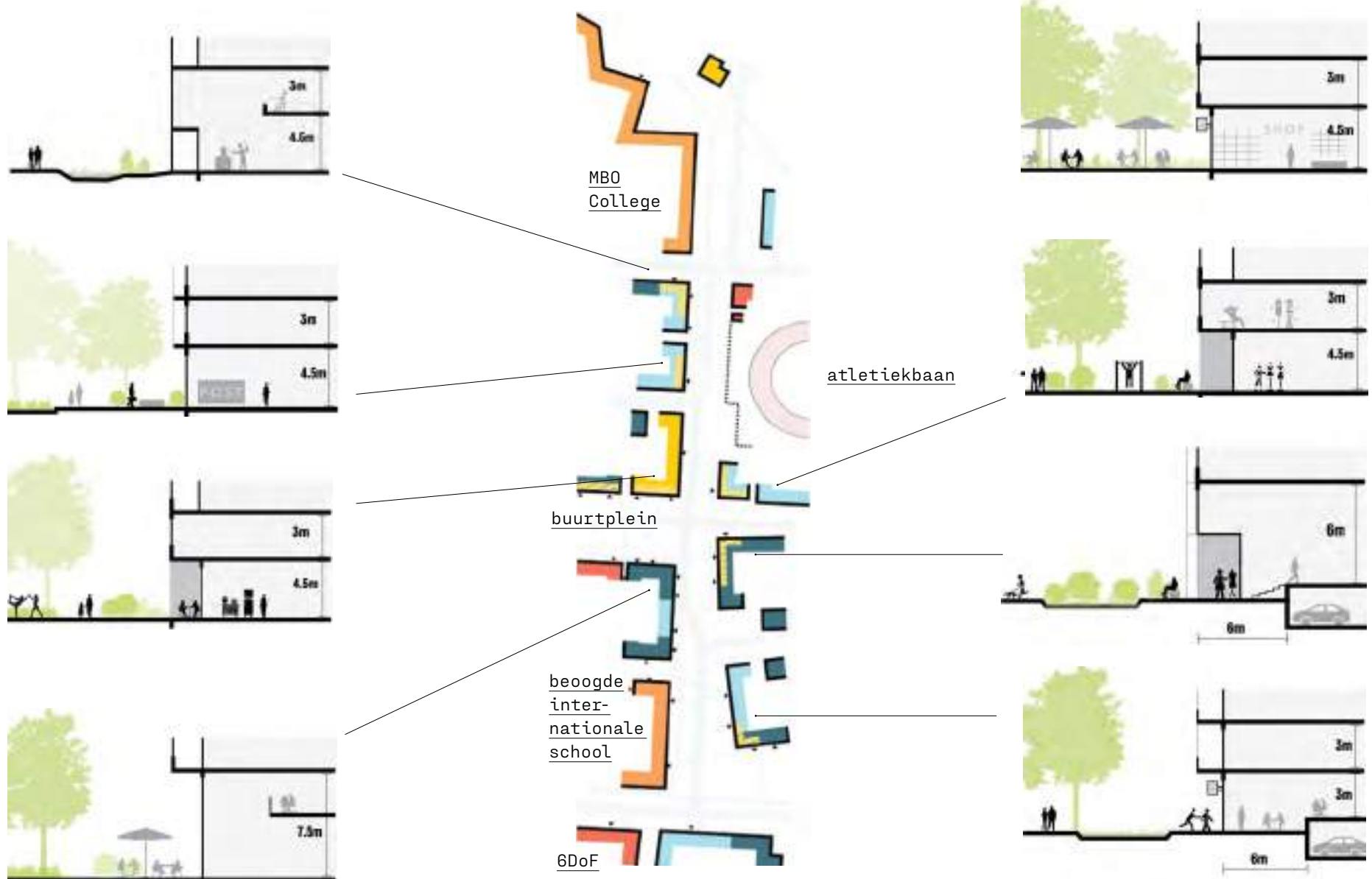
4.



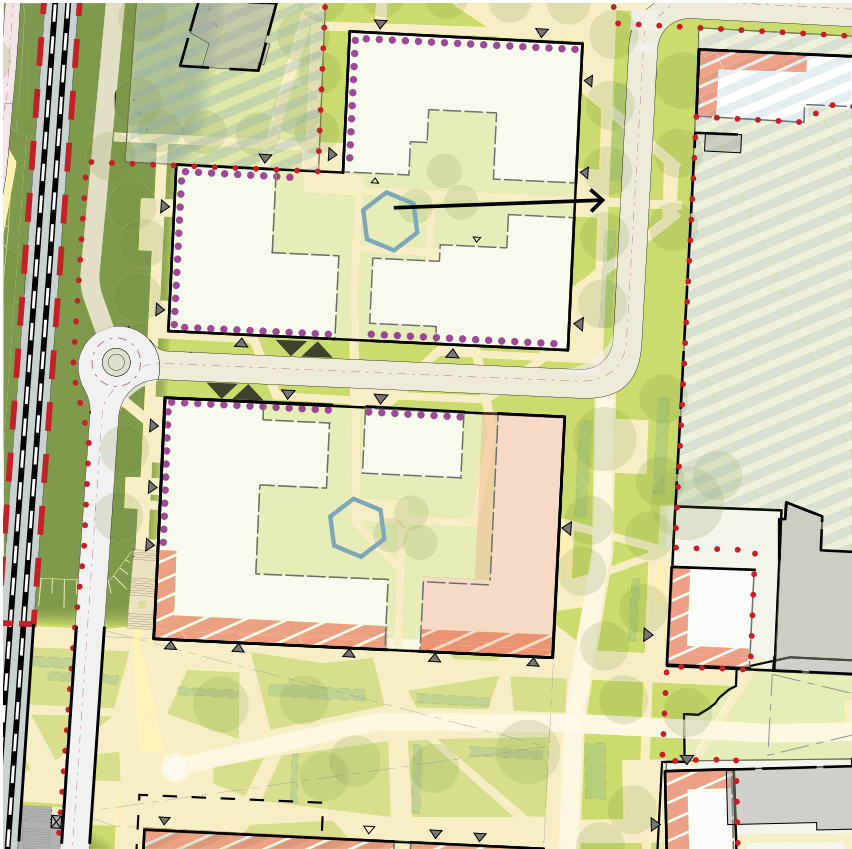
5.



6.



Voorbeeld van relatie programma in plint met openbare ruimte. De juiste combinatie van functies en overgangen zorgt voor een aantrekkelijke en veilige openbare ruimte.



Plankaartfocus op gebied rondom ontwikkelvelden A, B en G. De pijl geeft de kijkrichting van de impressie op de naastgelegen pagina aan

Inrichting binnenterreinen

Voor een aantal gebouwen gelden de binnenhoven ook als voorhof bij de entree; dit stelt hoge eisen aan de kwaliteit, sociale veiligheid en toegankelijkheid. Door de verschillende gebouwen en functies, en de wisselende grootte van de bouwblokken zal geen van de binnenruimtes hetzelfde zijn. Uitgangspunt is een sociaal veilige, groene en natuurinclusieve inrichting met begroeide gevels. Door optimaal gebruik te maken van specifieke condities ontstaat op elk binnenterrein een bijzonder microklimaat met per binnenhof of binnenterrein een verschillende karakter. Voor een goede toegankelijkheid zijn binnenhoven en binnenterreinen vanaf de openbare ruimtes bereikbaar zonder hoogteverschillen. Als verhoogde binnenterreinen onvermijdelijk zijn, worden goede en sociaal veilige landschappelijke verbindingen gerealiseerd waardoor het binnengebied laagdrempelig toegankelijk blijft.

Spel- en sportaanleidingen

Per binnenhof is er tenminste één element dat uitnodigt tot bewegen of sporten. Zo wordt sport en bewegen ook op bouwblokniveau gestimuleerd, waarmee het sportprofiel van het Arenapark wordt versterkt. In de nadere uitwerking dient afstemming plaats te vinden over het soort element (sportveldje, spelaanleiding of speeltoestel) dat wordt ondergebracht en hoe dit wordt gecombineerd met het natuurinclusieve karakter van het bouwblok.

Aansluiting tussen groen en gebouw

Afgezien van verharde entreegebieden staan bouwblokken vrijwel altijd direct in het landschap. Alleen in de binnenhoven is ruimte voor privé-terrassen. Dit vraagt veel ontwerpaandacht voor de overgangen tussen openbaar en privé. Hier zitten de interactieve plinten en alle gebouwentrees, alle voorzieningen en de toegangen tot parkeren en opslag die aandacht vragen. De inrichting van de overgangen tussen gebouwen en openbare ruimte is met heesters en klimplanten ook belangrijk voor de biodiversiteit. Voor de beplanting met heesters geldt een maximale hoogte van 1 meter, klimplanten groeien langs geleiding aan de gevel. Per locatie en programma moet verder een goede afweging worden gemaakt tussen transparantie en beplanting, die past bij de gewenste uitstraling en sociale veiligheid van het betreffende gebied. Dit geldt ook voor de binnenhoven die onderdeel worden van het zwermilieu dat het hele nieuwe Arenapark omvat. Ook hier verdient de uitwerking van plinten en entrees de nodige aandacht. Uitgangspunten voor de overgang tussen openbare ruimte en gebouw zijn ook beschreven in de hoofdstukken 5.2, 5.3, 5.4 en 5.5. Samen met de uitgangspunten in dit huidige hoofdstuk vormen zij de basis voor uitwerking met duidelijke regels in het Inrichtingsplan, het BKP en de kavelpaspoorten die daarvan afgeleid worden.



Impressie van mogelijk inrichting van binnenterrein op ontwikkelveld B, met doorkijk naar atletiekbaan in de achtergrond



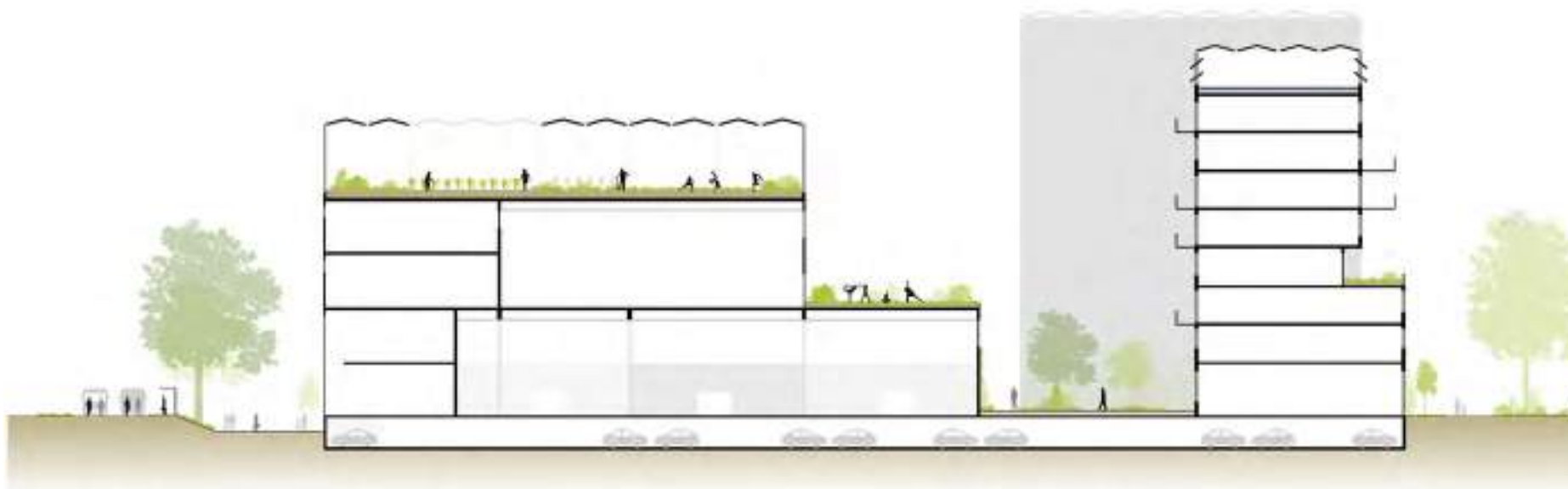
foto: S. van Damme



foto: a2o architects



Geleiding voor gevelbegroeiing



Principedoorssnede kavel C: Integraal sportcomplex, met mobiliteitshub in garage: groene inrichting binnenhof en dakterrassen.

Natuurinclusief bouwen

Ook in de dichtbebouwde ontwikkelvelden van het nieuwe Arenapark is de natuurinclusieve inrichting een belangrijke randvoorwaarde voor een prettige en gezonde leefomgeving. Met veelvormige binnenhoven, begroeide gevels en daktuinen en stegen, ontstaat een landschap dat in meerdere richtingen verbonden is met andere binnenterreinen en de openbare ruimte. Dit landschap wordt ingericht voor mens en dier, waarbij op sommige kavels ook amfibische migratie moet kunnen plaatsvinden.

Gevels, daken, binnenhoven en stegen worden daarom zo groen mogelijk ingericht: 'groen tenzij'. Daken zijn altijd plat zodat ze als nuttig oppervlak kunnen worden gebruikt. Door de afwisselende bouwhoogten, setbacks en de wisselende gebouwkorrel ontstaat een gevarieerd landschap van begroeide daken, terrassen en gevels, waardoor ook bewoners op hogere verdiepingen van een aantrekkelijk uitzicht kunnen genieten. Vanaf 30 meter hoogte kunnen ook zogenaamde 'bruine daken' worden toegepast met vooral stenen. Door de beplanting in de volle grond te plaatsen, wordt diverse vegetatie mogelijk gemaakt. Boven parkeergarages, binnentuinen en dakterrassen is hiervoor een leeflaag van minimaal 1 meter benodigd. In combinatie met een infiltratiedak kunnen deze tuinen ook bijdragen aan klimaatadaptatie omdat ze dan droge periodes kunnen overleven en hoosbuien kunnen bufferen. Voor extra bewatering bij extreme droogte worden de buffers gebruikt die ook elders nodig zijn voor de hemelwateropvang. Hoe dikker het grondpakket des te minder menselijk ingrijpen nodig is voor onderhoud en bewatering van de begroeiing. Met dit grondpakket zijn naast grassen, kruiden en heesters ook grote klimplanten en middelgrote bomen denkbaar. Daktuinen worden zonodig ook gecombineerd met energieopwekking door zonnepanelen op een pergolaconstructie aan te brengen.

De bebouwing zelf draagt ook bij aan biodiversiteit, door 'poreuze' gevels toe te passen. In de gevels wordt zo ruimte gemaakt voor nestkasten en insectenhabitaten. In de leidraad Natuurinclusief Bouwen van de gemeente is vastgelegd hoeveel en welke maatregelen per ontwikkeling gerealiseerd moeten worden. Elke maatregel vertegenwoordigt een aantal 'ecopunten'. Voor het Arenapark is het wenselijk dat 25% van de ecopunten komen van maatregelen voor vergroening. Daarnaast is een kraamverblijf voor de laatvlieger (vleermuis) een verplichte voorziening. Bij het ontwerp van de binnenhoven wordt rekening gehouden met de diersoorten die hier straks leven, door barrières voor mensen te combineren met doorgangen voor dieren (bijvoorbeeld een opening voor een egel in een hek dat mensen moet tegenhouden). De combinatie van poreuze gevels, binnenhoven, begroeiing en daktuinen fungeert bij dit alles als bescherming of voedselbron. Bij de uitwerking hiervan is de leidraad Natuurinclusief Bouwen voor nieuwbouw van toepassing.



Principedoorsnede groene hart (zuid-noord): gebouwen onderdeel van landschappelijk karakter

Royaal grondpakket voor gezonde en robuuste begroeiing, combinatie met retentiedak voor waterberging

Klimaatadaptief bouwen

Gebouwen worden ontwikkeld volgens de richtlijnen van de nota Klimaat Bestendige Nieuwbouw MRA, v3.0. In combinatie met retentiedaken biedt de vele begroeiing op, aan en tussen gebouwen buffercapaciteit voor piekneerslag. Met een aanzienlijk grondpakket met drainagelaag op binnenhoven en daken wordt hemelwater opgevangen, geborgen en afgevoerd naar de bodem of binnen het bouwblok hergebruikt voor irrigatie en grijswatersystemen. Een aandachtspunt hierbij is dat het opvangen hemelwater niet verontreinigd mag raken, onder andere door gebruik van niet uitlogende bouwmaterialen. De ontwikkelvelden spelen daarmee een belangrijke rol in de ambitie om het Arenapark waterneutraal te maken. Als eerste stap in een getrapt systeem zijn oplossingen binnen de ontwikkelvelden cruciaal (zie afbeelding). Met de juiste maatregelen wordt niet al het hemelwater direct op de openbare ruimte gespuid. In droge periodes is er behoefte aan water in de openbare ruimte, met name langs de amfibische routes. Het cascadesysteem in de bouwblokken zal daarom zo worden ingericht dat kan worden geschakeld tussen bufferen op bouwblokniveau en bewateren van de openbare ruimte.



Begroeide daken met infiltratiedak en gevels (minimaal 50% per dakvlak, gevels minimaal 10%, met uitzondering van gevels rond het buurt-/stationsplein) houden niet alleen veel water vast, maar dragen ook bij aan natuurlijke gebouwisolatie en door verdamping ook aan koeling van de buitenruimte op hete dagen. Met seizoensgebonden beplanting wordt ook bijgedragen aan natuurlijke zonwering, met schaduwwerking op de ramen in de zomer en meer daglichttoetreding in de winter. Om te voorkomen dat gevelbegroeiing voor de ramen langs groeit, wat vaak leidt tot ondeskundig snoeien, is de toepassing van kaders of geleiding gewenst (min. 20 cm t.o.v. de gevel). Deze geleiden de gevelbegroeiing zodat ramen grotendeels vrij blijven tot de volgende snoeibeurt. Ondanks het lage overstromingsrisico op het Arenapark kunnen er wel extreme regenbuien voorkomen. Daarom worden gevoelige apparatuur en gebouwinstallaties niet in ruimtes onder het maaiveld geplaatst, maar op plekken die geen overstromingsrisico kennen.

Programma varieert per bouwblok

Omdat elk blok een andere maat en positie in het raamwerk heeft, wisselt het gewenste programma per bouwblok. Sommige plekken – zoals het buurtplein – vragen reuring en een uitgebreid voorzieningenpakket met horeca en faciliteiten voor co-working om de reizigers, bewoners, bedrijven en bezoekers te bedienen. Andere plekken, zoals het groene hart, vragen een rustige woon-werkomgeving om de landschappelijke setting optimaal te kunnen benutten. In de plinten worden voorzieningen afgewisseld met wonen en werken. Er zijn zones aangegeven waar het aandeel voorzieningen in de plint hoog dient te zijn. Dit geldt met name rond het buurtplein/stationsplein en op sommige delen van de hoofdassen. Alle maatschappelijke en commerciële voorzieningen zijn toegankelijk vanaf het maaiveld, maar er zijn ook niet-woonfuncties op hogere verdiepingen denkbaar. (zie ook: 5.6 sociale veiligheid)

Richtlijnen voor uitwerking per bouwblok

Het SP heeft veertien ontwikkelvelden, waarvan acht in het kerngebied. Hiervan worden er vijf volledig nieuw ontwikkeld. De ontwikkelvelden bestaan meestal uit meerdere uitgifbare kavels. De ontwikkelaar(s) van het samengestelde bouwblok dat hier wordt gerealiseerd, is (zijn) ook verantwoordelijk voor de realisatie van het gedeelte van het zwerfmilieu dat binnen het bouwblok valt. Daaronder valt ook de aansluiting met de openbare hoofdstructuur. Voor de uitwerking van de verschillende kavels en bouwblokken worden in het BKP-criteria opgesteld, die gebaseerd zijn op de hoofdprincipes, de spelregels en richtlijnen van dit SP. Deze worden vervolgens samengevat in de kavelpaspoorten en aangevuld met bouwveld- en programmaspecifieke criteria.

Cultuurhistorie

Onderdelen van de drafbaan blijven als belangrijk cultuurhistorisch erfgoed op meerdere plekken in het gebied ervaarbaar. Uitwerking van dit principe zal als ontwerpogave worden meegegeven aan de plannen voor de betreffende openbare ruimte en bouwvelden. Op verzoek van de gemeente is bekeken of het wandreliëf ‘Waterval’ van Hilversumse kunstenaar Cor Dam mogelijk een nieuw onderkomen kan krijgen op het Arenapark. Het brutalistisch werk van 10 meter hoog past niet direct binnen de beoogde beeldkwaliteit van het Arenapark. Mogelijk past het werk aan de binnenzijde (centrale entreehal) van het multifunctionele sportgebouw. Dit kan als onderzoeksogave worden meegegeven in de ontwikkelopdracht voor het sportgebouw. Het kunstwerk past niet aan de buitengevel.

Zie ook paragrafen 1.2, 5.3, 5.4 en de inleiding van dit hoofdstuk

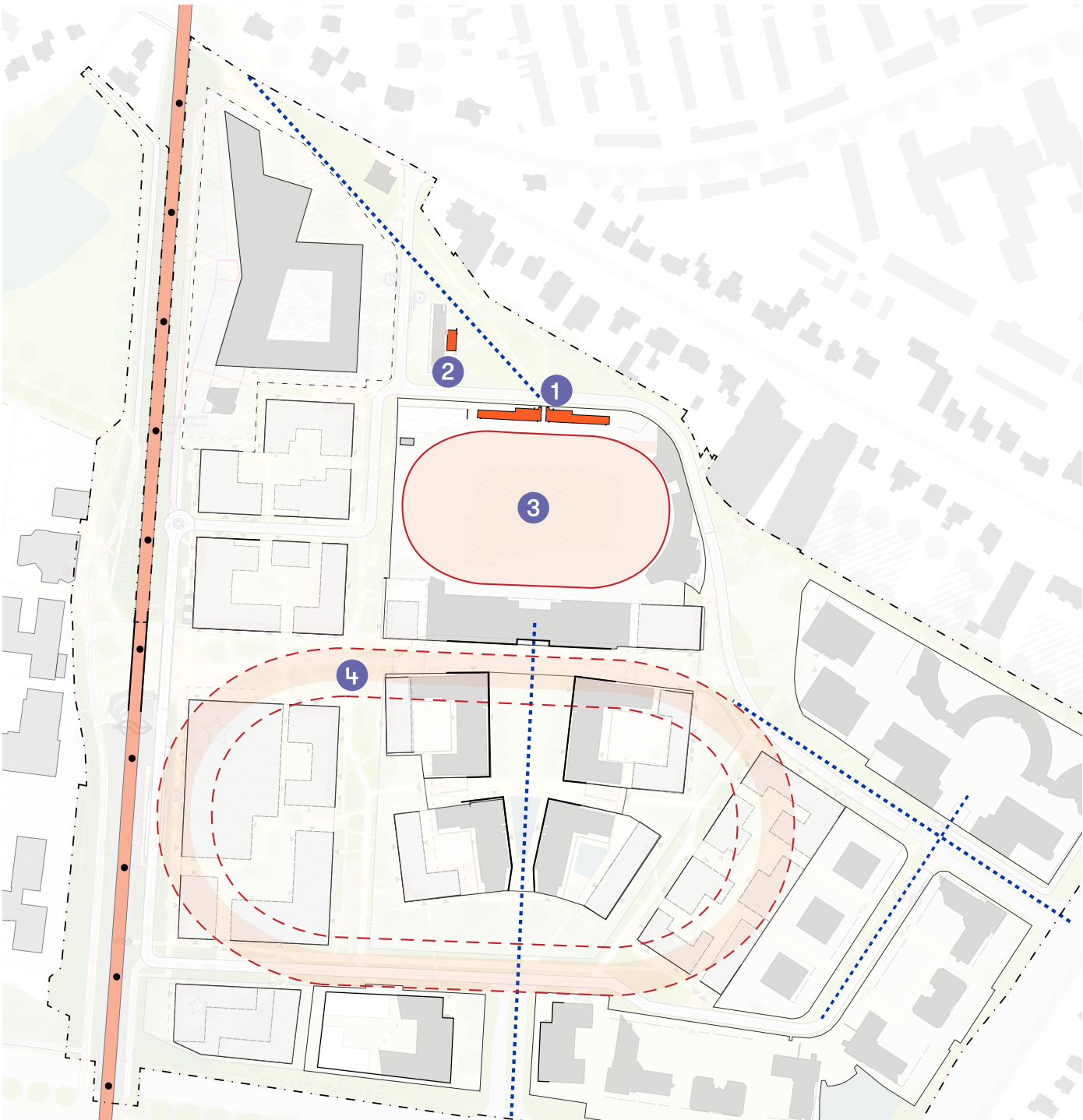
Ontsluiting en parkeren

Autoparkeren wordt ondergronds en uit het zicht gesitueerd, onder bebouwing en binnenhof. Het oppervlak van het ontwikkelveld wordt zoveel mogelijk gebruikt, om zoveel mogelijk op één laag te kunnen parkeren. Toegang tot parkeren is inpandig, per ontwikkelveld wordt bij voorkeur één gecombineerde in- en uitgang gerealiseerd. Fietsen worden inpandig geparkeerd. Dat geldt voor woningen, bedrijven en voorzieningen. Er zijn meerdere inpandige stallingsplekken per bouwblok mogelijk met voldoende capaciteit voor bewoners, bezoekers en gebruikers. Hierbij gelden de normen zoals benoemd in de bouwbrief van Amsterdam, die al door de gemeente wordt gehanteerd bij plantoetsing. Hiermee kan stalling dichtbij de bestemming worden gewaarborgd, wat leidt tot minder wildparkeren in de openbare ruimte. Voor de toegang naar fietsenstallingen geldt een maximum hoogteverschil van 1,5 meter ten opzichte van het maaiveld. Naast inpandige stallingen komen er ook plekken om tijdelijk fietsen op het maaiveld te stallen. Om te voorkomen dat zwerffietsen en weesfietsen zich in het gebied ophopen, worden kleinschalige fietsparkeerplekken zonder fietsbeugels/-nietjes voorzien. De exacte plekken voor deze fietsparkeervoorzieningen zullen in het inrichtingsplan nader worden bepaald. Voor algemene fietsenstallingen bij het station zijn kavel A en C aan de Arenaparkzijde en de kelder van het ATC-gebouw aan de Laapersveldzijde de primaire zoeklocaties voor het onderbrengen van dit programma, waarbij ook gestreefd wordt naar integratie met de mobiliteitshub.

Voorbeelduitwerking bouwveld G

In bijlage 8 is een voorbeelduitwerking gemaakt van bouwveld G; een impressie van ontwikkelingen rondom de atletiekbaan.

FACETKAART MET WAARDEVOLLE
CULTUURHISTORISCHE ELEMENTEN EN TE BEHOUDEN
ZICHTASSEN UIT DE HUIDIGE WELSTANDSNOTA



KAART SITUATIE
PLANGEBIED IN CA.
1930

- historisch gebouw
- zichtas
- monumentale spoorportalen
- sportbanen
- projectgrens
- 1 Dudok tribune
- 2 kantoor drafbaan
- 3 atletiekbaan (recent verbouwd)
- 4 positie voormalige drafbaan



Indicatie van onder te brengen inpandige fietsparkeeropgave in ontwikkelveld C en indicatieve zones waar bezoekers fietsparkeren in de openbare ruimte zou kunnen plaatsvinden



SPELREGELKAART

	bestaande bebouwing		geluidswerende maatregelen aan gevels in te passen (nader onderzoek nodig)
	afwisselende bouwhoogten tot 30m	A.	Letter toegekend aan ontwikkelveld
	afwisselende bouwhoogten tot 25m		binnenterrein tussen gebouwen publiek toegankelijk
	afwisselende bouwhoogten tot 20m		binnenterrein tussen gebouwen publiek toegankelijk op gezette tijden
	afwisselende bouwhoogten tot 15m		binnenterrein niet publiek toegankelijk
	licht afwisselende bouwhoogten tot 4m		sport- en/of beweegvoorziening op kavel
	ontwikkelvelden met samengestelde bouwblokken. In verschillende mate publiek toegankelijk gebieden met geschakelde bouwvolumes bestaande uit gestapelde volumes (0-12m, 12-24m, 24-30(35)m, met afwijking van 1 bouwlaag. aangrenzende volumes kennen verschillend aantal stapelingen en kubische vormtaal.		iconisch gebouw; representeert Sportpark
	Binnenterreinen via meerdere doorgangen toegankelijk, mogelijk 's nachts afsluitbaar. aandacht voor uitstraling poorten en verbinding entrees naar binnengebied. Bebouwing maakt goede bezonning mogelijk in binnenterreinen, op gevels en op openbaar hoofdtraamwerk. (uitgangspunt: tussen 21/3 en 21/9 ontvangt >50% binnenterrein en geveloppervlak en >75% van het hoofdtraamwerk min 2uur direct zonlicht)		beeldbepalend pand
			Aan de ruimte tussen kavel D en H staan de gevels van de gebouwen (m.u.v. half verdiepte parkeergarages) minimaal 8m uit de erfgrens. De afstand van de gevels tot aan de erfgrens altijd groter of gelijk is aan de gebouwhoogte t.p.v. de gevel minus 8m. (bijv. de gevel van gebouw A is 19m hoog dan is de afstand van die gevel tot de erfgrens 19-8=11m).
	eigendomsgrenzen van kavels die niet met grens van bouwveld samenvallen; privaat en verschillende mate van publieke toegankelijkheid.		Sportprogramma
	gebouw met monumentale of historische waarde (in ere houden)	W	Onderwijsprogramma
	hoge dichtheid van (inter)actieve plinten		Locatie waarop woningbouw essentieel is voor leefbaarheid gebied (alleen bij zeer goede argumentatie van af te wijken)
	toegang tot binnenterrein (positie toegang, beperkte schuifruimte)		mobilititeitshub op dit kavel
	toegang tot binnenterrein (wenselijke toegang; positie en aantal in plan n.t.b.)		zoeklocatie logistieke hub
	semi-toegankelijke begrenzing atletiekbaan (nader uit te werken)		projectgebied
	ingang verdiept parkeren		invloedsgebied
	gebouwen staan op de rooilijn		zone met bijzondere randvoorwaarden vanwege ondergrondse infra
	terugspringing van bouwvolumes is mogelijk (tot 30% v/d gevellengte 4m setback, max. 1x per ontwikkelveld 8m, uitzondering voor verbijzonderingen; setback middels gelaagde gevel van 2m mogelijk), nader gespecificeerd in kavelpaspoorten		
	zoekgebied teruglegging gebouw of gebouwdeel; 3-5m t.o.v. rooilijn		
	beoogde rooilijn bij aanpassing bestaande bebouwing (nader exact te bepalen t.o.v. rooilijn)		
	uitkraging bouwmassa vanaf ca. 8m boven maaiveld mogelijk; nadere specificatie in kavelpaspoorten		
	hoogteaccenten van ca.35m (voorkeurslocaties, indicatief)		
	hoogteaccenten tussen ca. 25-30m (voorkeurslocaties, indicatief)		

Richtlijnen begane grond, plinten en entrees

- Elk pand in een bouwblok heeft een eigen uitstraling/karakteristiek met een in maat en schaal bijpassende plint die afhankelijk van de programmering één of meer bouwlagen hoog is. De begane grond is minimaal 4 meter netto hoog.
- De vormgeving van plinten speelt in op het type openbare ruimte: school, woning, appartement, horeca sluiten verschillend aan op buurtplein, skatepark en andere openbare ruimte, waarbij gestreefd wordt naar een optimale bijdrage aan de kwaliteit van de openbare ruimte.
- Transparante gevels met veel te openen delen en actieve plintfuncties dragen bij aan sociale veiligheid en de gewenste mate van levendigheid van de openbare ruimte waar ze aan grenzen.
- Gebouwentrees zijn duidelijk herkenbaar vanuit de hoofdroute voor de ontsluiting en er is bij de entree in de publieke ruimte voldoende bescherming tegen regen en wind.
- De combinatie van hoofdentree en hoofdtrappenhuis van elk woongebouw staat in verbinding met de openbare ruimte, de binnenhof en de collectieve dakterrassen zodat deze voor alle bewoners en gebruikers goed bereikbaar zijn.
- Alle gebouwen zijn voor bezorgdiensten bereikbaar vanaf de erftoegangsweg en het stationsplein.
- Inritten van parkeergarages worden onopvallend, hoogwaardig vormgegeven met een detaillering die aansluit bij de vormprincipes die bij het betreffende gebouw worden gehanteerd.

Richtlijnen binnentuinen en stegen

- Verblijfsplekken in binnenhoven en straten krijgen bezonning in de periode van 21 maart tot en met 21 september, waarbij het principe geldt dat 50% van een binnenterrein minimaal 2 uur en 75% van een straat minimaal 2 uur direct zonlicht zoal ontvangen.
- Binnenhoven zijn in samenhang ontworpen met de gebouwen, inrichtingsmaterialen zijn biobased of hergebruikt, ze zijn robuust en gaan lang mee. Ze zijn bestand tegen meerdere vormen van gebruik en er is minstens één spel-/sportaanleiding (zie spelregelkaart).

- De binnenhoven zijn onderdeel van het ecologische netwerk en hebben een robuuste natuurinclusieve inrichting met bijbehorende groeiruimte voor planten en ruimte voor dieren.
- De stegen spelen een belangrijke rol in het ecologische netwerk; ze hebben een 'groene' inrichting die past bij de habitats die ze verbinden.
- Er zijn bindende regels voor het beheer van binnentuinen en dakterrassen.

Richtlijnen natuurinclusief ontwikkelen en bouwen

- Binnen het stadslandschap Arenapark is de richtlijn om 25% van de punten uit te geven aan groenvoorzieningen.
- Breng voorzieningen aan voor vleermuizen, vogels, egels en wilde bijen, een kraamverblijf voor de 'laagvlieger' is verplicht (zie leidraad Natuurinclusief Bouwen).
- Zet in op bloemrijke vegetatie en insectenplanten en sluit aan bij schrale gras,- en heidelandschappen.
- Maak verschillende daklandschappen en daktuinen, zet op de hoogste daken ook in op meer schrale daken: 'bruin dak' t.b.v. bijvoorbeeld de zwarte roodstaart.

Wensen

- Voor projecten van 100 ecopunten of meer wordt geadviseerd om een ecooloog te betrekken bij het ontwerp.
- Maak bestaande gebouwen natuurinclusief

Richtlijnen groenvoorzieningen op en aan gebouwen

- Tot een hoogte van 24 meter zijn de daken van gebouwen collectieve daktuinen met bomen, heesters en lage beplanting.
- 10% van de gevels van de gebouwen is geschikt voor begroeiing; daartoe zijn er voorzieningen aan/in de gevel gemaakt en is er vrije groeiruimte aanwezig; uitzondering

is het stationsplein waar gevels zonder begroeiing zijn toegestaan.

- Daken en binnentuinen zijn voor 50% groen ingepland, het grondpakket is minimaal 1 meter dik, sedum is niet toegestaan.
- Plantenbakken zijn voorzien van watertoevoer (bij voorkeur uit hemelwater), een vochtsparende laag en drainage, zodat hier een robuust ecosysteem kan ontstaan.
- De landschappelijke inrichting dient verschillende inheemse plant- en boomsoorten te omvatten opdat er habitats ontstaan voor meerdere diersoorten (zie ook aspect 'natuurinclusief ontwikkelen en bouwen' hierboven).

Richtlijnen klimaatbestendigheid

- Als beschreven in het convenant klimaatadaptieve nieuwbouw houden nieuwe gebouwen de regen die valt tot een maximum van 70mm voor 24 uur vast op eigen kavel en voeren dit geleidelijk af (geen afvoer naar het riool); deze voorzieningen zijn binnen maximaal 60 uur weer volledig beschikbaar.
- Gebouwen hebben begane grondvloeren die verhoogd liggen t.o.v. het omliggende maaiveld; stelregel is dat begane grondvloeren ca 20 cm boven het gemiddelde omliggende maaiveld liggen.
- Tenminste 50% van alle horizontale en verticale oppervlakken wordt verkoelend of warmtewerend ingericht.
- Er zijn maatregelen aanwezig zodat de begroeiing van daken, binnentuinen en gevels (zie thema 'groenvoorzieningen op en aan gebouwen' hieronder) bestand is tegen langdurige droogte.
- Koeling van nieuwe gebouwen mag niet leiden tot de opwarming van (verblijfs)ruimtes in de directe omgeving

Wensen

Gebruik beschikbaar water ook in gebouwen

Detailuitwerking in volgende fasen

De spelregels en richtlijnen zijn samen met de criteria die beschreven zijn in het BKP de basis voor de verdere uitwerking van bouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte. Uitwerking van verschillende elementen in de bebouwing en het openbaar raamwerk moet nog plaatsvinden. Voor een aantal randvoorwaarden moeten verschillende betrokken partijen nog onderzoeken uitvoeren, zoals:

- De ondergrondse ruimte moet in kaart gebracht t.b.v. het stellen van randvoorwaarden voor ondergrondse infrastructuur, warmte- en koudeopslag, en groeiruimte bomen (Inrichtingsplan)
- In een waterhuishoudkundig plan wordt de waterbalans voor het gebied in beeld gebracht en o.b.v. het huidige rioolplan en de eisen aan waterberging (klimaatadaptieve voorzieningen uit het convenant klimaatadaptieve nieuwbouw van de provincie en MRA) getoetst. Dit stelt dat ontwikkelingen 70mm hemelwater gedurende 24 uur moeten kunnen vasthouden op eigen kavel. (voor eisen, zie: [convenant klimaat adaptieve nieuwbouw](#))
- Het opstellen van een uitgewerkte visie op bodemwarmte met collectieve bodemwarmte als preferente oplossing en waarbij systemen voorbereid zijn op mogelijke onderlinge uitwisseling tussen kavels.
- Studie naar en maatregelen om te grote opwarming van gebouwen en hun omgeving tegen te gaan (hittestress) zoals beschreven in het convenant klimaatadaptieve nieuwbouw van de provincie en MRA (voor eisen, zie: [convenant klimaat adaptieve nieuwbouw](#))
- Bezonnig en beschaduwig per bouwplan (initiatiefnemer, op basis van eisen lichttoetreding openbare ruimte en binnenhoven)
- Zonwering ter voorkoming van temperatuuroverschrijdingen in de gebouwen (voor eisen, zie: toekomstbestendig bouwen van de MRA)
- Studie naar en maatregelen om windhinder te voorkomen (initiatiefnemer)
- Akoestisch onderzoek geluidshinder (initiatiefnemer)
- Uitwerking relevante aspecten voor de circulaire economie voor het nieuwe Arenapark in een duidelijk actieprogramma met ruimtelijke randvoorwaarden (gemeente)
- O.b.v. het SP, het ontwikkelen en vastleggen van collectief parkmanagement en allerlei vormen van beheer (deeleconomie, vve, buurt-vve, verenigingen, etc.) en onderhoud (terrein, incl. binnenhoven en (semi-) publieke ruimtes)

5.7

WELSTANDSKADER EN STURING OP RUIMTELIJKE KWALITEIT

Huidige welstandskader

Het welstandsbeleid ligt op dit moment vast in de 'Herziene Welstandsnota 2014'. Voor het Arenapark geldt momenteel een bijzonder welstandsniveau. De beoordeling is gericht op architectonische kwaliteit en samenhang in clusters in verschijningsvorm, opbouw, zorgvuldige detaillering, materiaal- en kleurgebruik. De criteria voor het gebied zijn vooral toegespitst op kantoren en passen niet bij de ambities in dit SP om te komen tot een gemengd verblijfsgebied waarin ook wonen een belangrijk onderdeel is. Het nog op te stellen BKP Arenapark zal de gewenste beeldkwaliteit voor de ontwikkeling van het gebied beschrijven en vervangt na vaststelling door de raad voor het gebied Arenapark het huidige welstandskader.

Voortbouwen op huidige welstandscriteria

Het nog op te stellen BKP Arenapark gebruikt de huidige kwaliteiten van het Arenapark als vertrekpunt en ontleent hier elementen aan voor het nieuwe welstandskader dat hoort bij het SP. De contour van het huidige welstandsgebied is groter dan het kerngebied en projectgebied van het SP. Dit SP en het bijbehorende BKP doen specifiek uitspraken over het gebied binnen de projectgrens van het Arenapark, inclusief eventuele toekomstige transformatie van het bestaande vastgoed op het Arenapark. In de toekomst is het denkbaar dat voor het Laapersveld ook de welstandscriteria worden herzien.

Procedure vervangen welstandscriteria Arenapark

Voorafgaand aan de vergunningsverlening en de realisatie van plannen voor de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte zal er naast het SP een BKP worden vastgesteld door de raad. Na vaststelling zal het nieuwe BKP het welstandskader zijn voor het plangebied Arenapark. In het BKP worden criteria opgesteld op basis van de hoofdprincipes, spelregels en richtlijnen in dit SP. Ook wordt vastgelegd welke criteria waar gaan gelden opdat er een helder en sluitend welstandskader ontstaat voor welstandstoetsing. Parallel aan deze trajecten zullen een landschapsplan (of inrichtingsplan openbare ruimte), kavelpaspoorten en selectiecriteria voor ontwikkelaars en allerlei adviseurs – waaronder architecten – worden opgesteld. Via de kavelpaspoorten en eventueel aanvullende gunningscriteria in tenderleidraden worden ontwikkelaars en architecten uitgedaagd om een duurzaam, (natuur)inclusief en gezond gebied te realiseren waarin ruimtes slim en meervoudig kunnen worden gebruikt. Daarbij horen duidelijke afspraken over de procedures bij tenders van verschillende kavels en plantoetsing op uitwerking middels supervisieteams en CRK. Ook zal het huidige bestemmingsplan worden aangepast en ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Hoofdprincipes, spelregels en richtlijnen

De hoofdprincipes, spelregels en richtlijnen voor het ontwerp van de openbare ruimte en de gebouwen worden in de verschillende hoofdstukken van dit SP beschreven. De hoofdstukken 5.4 en 5.6 voegen daar nog een aantal extra principes, aandachtspunten, spelregels en richtlijnen aan toe. Deze hoofdstukken zijn bedoeld als nadere uitwerking en kader voor het opstellen van het integraal landschapsplan/inrichtingsplan en het BKP, en niet als samenvatting of checklist van de richtlijnen uit het SP. Ook de elders genoemde principes en uitgangspunten moeten meegenomen bij de opstelling van het integraal landschapsplan/inrichtingsplan en het BKP. Criteria voor het ontwerp van de openbare ruimte komen in het PvE voor het inrichtingsplan en voor de private delen in het BKP opdat e.e.a. goed op elkaar aansluit, dezelfde ambities heeft en daarmee voor gebruikers (mens, dier en plant) in elkaar overloopt.

Binnen de spelregels en richtlijnen is er voldoende vrijheid en flexibiliteit om de verschillende ontwerpen in de uitwerking naar gedetailleerde bouwplannen een vorm te geven die optimaal aansluit bij de ambities van het SP. De spelregels en richtlijnen voor de bebouwing beschrijven de mogelijkheden, maar ook enkele onmogelijkheden in de ruimtelijke uitwerking. Deze hebben onder meer betrekking op maximale bouwhoogten, korrelgrootte, rooilijnen en beeldkwaliteit. Voor de gebouwen met grote voorzieningen zoals het integraal sportcomplex, de action sports-hal en de internationale school, kan van deze regels worden afgeweken op basis van de dwingende eisen van deze programma's.

De realisatie van het gebied zal geruime tijd in beslag nemen. Eventuele afwijkingen, door bijvoorbeeld voortschrijdend inzicht of een sterk veranderende economische situatie, hebben de goedkeuring nodig van de kwaliteitsorganen/q-team. Uitgangspunt bij voorgestelde wijzigingen is dat afwijkingen op z'n minst even goed voldoen aan de hoofdprincipes en tegelijk de ambities en ruimtelijke kwaliteiten van het SP versterken. Om te kunnen bepalen of dit het geval is, is overleg nodig met de supervisor/q-team en/of CRK.

Supervisie

De hoofdprincipes, spelregels en richtlijnen als beschreven in het SP zullen samen met de criteria van het BKP de basis vormen voor de formele welstandstoetsing. Gezien de omvang en complexiteit is het wenselijk om daarbij voor het Arenapark een vorm van supervisie te hebben, bijvoorbeeld een q-team of supervisor. De supervisie is in eerste instantie van belang bij de selectie van architecten en overige ontwerpers. De ontwerpers die de opdracht krijgen voor de nadere uitwerking zullen bij de acceptatie van de opdracht het beeldkwaliteitsplan als vertrek- en uitgangspunt moeten onderschrijven. Daarnaast is supervisie van belang voor de begeleiding van de integrale stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van uitvoeringsplannen.

Proces begeleiding beeldkwaliteit

De supervisie kan worden uitgevoerd door een supervisor of een kwaliteitsteam. De vorm wordt nader uitgewerkt als onderdeel van het BKP. Supervisie heeft als taak alle ontwerpers zo te sturen dat zij de oorspronkelijke gedachte van het plan versterken. Juist hierin is de afstemming tussen de verschillende architecturen van belang. De supervisie zal streng moeten zijn als er met fundamentele regels wordt gebroken, maar zal de randvoorwaarden niet dogmatisch volgen. Supervisor of kwaliteitsteam zullen soepel zijn als betere oplossingen zich aandienen of als een architect ideeën heeft die het plan met voortschrijdend inzicht aanscherpen en verbeteren. Daartoe zal er gedurende het ontwerpproces een aantal malen overleg tussen ontwerper(s) en een q-team of supervisor plaatsvinden.

5.8 DUURZAAM BOUWEN EN BEHEER

Het plan zet sterk in op een gezonde leefomgeving, waarin ontmoeting en een actieve leefstijl centraal staan. Daarbij speelt de inzet op een autoluw Arenapark met veel bestemmingen op korte loopafstand, de verbeterde voetgangers- en fietsverbindingen, het openbaar vervoer en de mobiliteitshub een belangrijke rol. De hoge bebouwingsdichtheid rond het station wordt binnenstedelijk gerealiseerd, waarmee verdere aantasting van de omringende natuur wordt voorkomen. Er is ambitie om de deeleconomie in te zetten om efficiënter met auto's en andere spullen om te kunnen gaan en overmatig gebruik te vermijden. Ook geldt de ambitie om de circulaire economie als uitgangspunt te nemen via energievoorziening, watermanagement en de omgang met reparatie, hergebruik en afval. We streven naar lokale voedselproductie, een voedselhub, repaircafé, goederenhub en maakcentrum. En we zetten ook in op het versterken van menselijk kapitaal, onder meer omdat innovatie en kennisontwikkeling worden versterkt door samenwerkingen tussen opleidingen en bedrijven.

Duurzaamheid en circulariteit worden in de gebiedsontwikkeling gewaarborgd door richtlijnen voor de realisatie, maar ook via aanwijzingen voor de beheerfase. Het coalitieakkoord en de omgevingsvisie die bijna gereed is, bieden hiervoor veel aanknopingspunten. Op basis daarvan worden richtlijnen opgesteld op het gebied van energie, circulariteit, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen en beheer. Daarbij heeft parkmanagement op het Arenapark een belangrijke rol bij het opstellen en waarmaken van ambities, het beheren van fysieke onderdelen van het plan, het selecteren van huurders, en het stimuleren en managen van (samenwerkings) systemen voor de circulaire deeleconomie. De exacte rol en verantwoordelijkheden van parkmanagement moeten nog worden uitgewerkt in een beheerplan.

De volgende uitgangspunten en ambities gelden daarbij op het gebied van duurzaam bouwen en beheer:

Richtlijnen natuurinclusief bouwen

- Zorg met de inrichting van de openbare ruimte, de begroeide gevels en de dakterrassen voor verbinding van ecologische netwerken. Zorg voor verbindingen op verschillende hoogtes.
- Bouw specifiek natuurinclusief voor de soorten die hier voorkomen, zie de ecologiewaaijer eerder in dit hoofdstuk en de leidraad Natuurinclusief Bouwen voor nieuwbouw.
- Er wordt ingezet op begroeiing waarin de 5 v's kunnen worden aangeboden, maar gebouwde elementen worden ook gebruikt. Denk aan poreuze gevelmaterialen, nestkasten en insectenhôtels.
- Ook bij daken en binnenterreinen die voor sport en recreatie worden ingezet zijn groene, rustige, donkere of afgesloten hoeken te vinden voor de verschillende dieren- en plantensoorten.

Wensen

- De meeste soorten in Nederland hebben hun leefgebied tot maximaal 30 meter hoogte, gerekend vanaf het maaiveld. De gebouwen van het nieuwe Arenapark zijn dus over de volledige hoogte inzetbaar als habitat voor verschillende soorten.

Richtlijnen natuurinclusief beheer

- Het groen is onderhoudsarm door de beplanting in volle grond of op grondpakketten van 1 meter boven parkeergarages en op daken. Voor bewatering in droge periodes worden de buffers aangesproken.
- Bij het beheer van gebouwen en openbare ruimte wordt de biodiversiteit aan de hand van doelsoorten gemonitord. Het plan sluit daarvoor ook aan bij het monitoringsplan van het programma Groen.

Wensen

- Met een minder strak beheerde vegetatie en een gefaseerd onderhoudsregime worden habitatruimte en voedselvoorziening voor diverse soorten op elk moment van het jaar in stand gehouden.

Richtlijnen klimaatadaptatie

- Zorg voor een natuurinclusieve inrichting van de openbare ruimte met weinig verharding en veel begroeiing op en rond de gebouwen; dit zorgt voor een gebied met lage hittestress bij hoge temperaturen en het beperkt wateroverlast.
- We streven naar een waterneutraal Arenapark, ook voor de bouwblokken. Hemelwater wordt afgevoerd in een cascadesysteem waarin achtereenvolgens de begroeide daken, gevels en de onverharde openbare ruimte de afvoer vertragen met tussentijdse buffers; ten slotte wordt overvloedig hemelwater ook opgevangen in reservoirs die in wanden of kelders worden ondergebracht of in vele kleine opvangpunten, zoals regentonnen. Dit water wordt ook gebruikt voor infiltratie, irrigatie van daktuinen of in grijswatersystemen.
- Waterbergings- en infiltratievoorzieningen worden gemonitord en getoetst aan ontwerpcapaciteit. Waar nodig worden aanvullende maatregelen genomen.
- Oppervlakken met verhoogd risico op verontreiniging vermijden. Als dit onvermijdelijk is, aparte afvoer van hemelwater regelen. Infiltratievoorzieningen kunnen worden voorzien van een zuiverende stap.

Richtlijnen energie op buurtniveau

- We gaan uit van bodemwarmte- en koude (WKO) of andere elektrische alternatieven voor gebouwverwarming en koeling in de nieuwbouw. We verwachten daardoor op termijn het uitfasen van het warmtenet dat gevoed wordt door biomassa.

Wensen

- Warmte en koude kunnen geleverd worden door een smart thermal grid dat opslag en uitwisseling van warmte en koude op gebiedsniveau, en tussen zomer en winter mogelijk maakt. Hiermee kan worden voortgebouwd op reeds aangelegde WKO-systemen.
- Een smart energy grid kan uitwisseling tussen de verschillende gebruikers in het gebied mogelijk maken zonder terug te leveren aan het net. Een buurtbatterij kan helpen om de opgewekte energie zo efficiënt mogelijk te gebruiken. Hierbij kunnen ook de elektrische voertuigen en de benodigde laadinfrastructuur worden gebruikt.

Richtlijnen energie op gebouwniveau

- Nieuwe gebouwen hebben geen gasaansluiting, bestaande gebouwen bouwen hun gasverbruik af.
- Nieuwe gebouwen zijn voor warmte (en koude) aangesloten op – en hebben installaties die te koppelen zijn aan – collectieve systemen voor warmte (en koude) opslag in de bodem.
- Nieuwe gebouwen zijn bij BENG 1, 2 en 3, 20% beter dan volgens wettelijke eisen. Betere prestaties worden gunstiger beoordeeld, maar mogen niet ten koste gaan van het glasoppervlak (minimaal 40%) of de groengevels en -daken.
- Energie voor elektriciteit wordt duurzaam opgewekt met zonnepanelen op de hoogste daken en geïntegreerd in de gevels. Een zonnekroon is op de hoogste gebouwen denkbaar om energiepositieve gebouwen te kunnen maken.
- Zonnepanelen op daken worden gecombineerd met begroeide dakterrassen en aantrekkelijke verblijfsruimte door zonnepanelen op pergola's aan te brengen.
- Materialen en kleuren van gebouwen zijn zo gekozen dat ze in de zomer geen extra warmte vasthouden om de vraag naar koude te verlagen.
- Begroeide daken en gevels worden ingezet voor isolatie en koeling van gebouwen en buitenruimtes.
- Zorg voor goede zonwering om oververhitting te vermijden en horren tegen vliegende insecten. Pas deze architectonisch verantwoord in.

Wensen

- Bestaande gebouwen aansluiten op een collectief warmte- en koudenetwerk.
- Alle nieuwe gebouwen aansluiten op een smart grid met buurtbatterij, laadinfrastructuur etc.
- Bestaande gebouwen aansluiten op smart grid.

Richtlijnen milieuimpact en circulair bouwen

- Gebruik bij de aanleg van de openbare ruimte, buitenmeubilair en spel- en sportvoorzieningen minimaal 50% hergebruikte materialen.
- Gebouwen hebben voor de milieuprestatie berekening (MPG) minimaal een 10% betere score dan wettelijk gevraagd.
- Het aandeel biobased materialen voor de constructie van gebouwen is minimaal 40%.
- Het aandeel hergebruikte materialen voor gebouwen is minimaal 10%.
- Om de levensduur van gebouwen en bouwmaterialen te verlengen zijn de gebouwen aanpasbaar en demontabel. In de basis zijn materialen losmaakbaar (lijm- en kitloos), uitzondering geldt voor badkamers en keukens/pantry's
- Er worden geen samengestelde materialen gebruikt (composieten als sandwich panelen)
- Installaties, inclusief leidingen, zijn losmaakbaar/ verwijderbaar (niet ingestort)
- Bestaande bebouwing wordt herontwikkeld volgens dezelfde principes als de nieuwbouw in het kerngebied.
- Toxische materialen worden vermeden.
- Mooie ontwerpen verlengen de levensduur van gebouwen en de aantrekkingskracht van het nieuwe Arenapark. Zonnepanelen en gevelbegroeiing worden architectonisch verantwoord ingepast.

Wensen

- Baseer de inrichting van gebouwen op hergebruik op gebiedsniveau en minimaliseren van reststromen.

Verlichting en een keukenblok worden eerder vervangen dan bijvoorbeeld een draagconstructie; geef inzicht in de levenscycli van verschillende onderdelen van de gebouwde omgeving en baseer daar de materiaal- en productkeuze op.

Richtlijnen veranderbaarheid en flexibiliteit

- Alle nieuwbouw wordt aanpasbaar om ruimte te bieden aan de economie van morgen.
- Meervoudig gebruik gaat voor monofunctioneel gebruik om duurzaamheid en flexibiliteit van het plan te optimaliseren en de beperkte ruimte goed te benutten.
- De begane grond plus de eerste verdieping hebben samen in de basis een totale vrije verdiepingshoogte van minimaal 7,5 meter;
- Begane gronden hebben een vrije (netto) verdiepingshoogte van minimaal 4 meter en de draagstructuur bestaat uit kolommen, om te garanderen dat hier meerdere programma's kunnen worden gehuisvest.
- Gebouwen voor voorzieningen en werkruimtes hebben op de begane grond en eerste verdieping geen constructieve wanden, maar kolommen; alleen rondom trappen en liften zijn constructieve wanden toegestaan.

Wensen

- Demontabel bouwen en geen gestort beton toepassen
- Garages hebben extra vrije hoogte
- Bestaande casco's zo veel mogelijk hergebruiken
- Ook tussen de panden bevinden zich op de begane grond en eerste verdieping geen dragende wanden.

Ambities stimuleren circulaire economie (gebied)

- Onderzoek mogelijkheden voor een voedselhub voor het inzamelen, hergebruik en het sluiten van kringlopen. Reststromen in de buurt gebruiken voor circulaire voedselproductie in private en gemeenschappelijke moestuinen en bijvoorbeeld een circulaire stadsboerderij.
- Onderzoek mogelijkheden voor een goederenhub voor het delen van consumptiegoederen en een lokaal maakcentrum voor het selecteren van herbruikbare componenten uit afval en het maken, repareren, inzamelen en doorsturen voor verdere behandeling van elektronica, textiel en meubilair.
- Onderzoek mogelijkheden voor opschalen van de scheiding van organisch afval op voor hoogwaardige verwerking.
- Onderzoek mogelijkheden voor ruimte voor voedselproductie op het sportcentrum en op daken.
- Voor de uitwerking van het SP, programmering op de diverse bouwvelden en het parkmanagement en beheer, is het wenselijk dat circulaire economie voor het nieuwe Arenapark verder wordt uitgewerkt in een duidelijk actieprogramma met ruimtelijke randvoorwaarden.
- Stimuleer het dubbelgebruik en delen van ruimtes, onder andere voor culturele (buurt) activiteiten.
- Vanuit parkmanagement kunnen gebruikers voorlichting krijgen over het functioneren van deze systemen, waardoor men slimmer en zuiniger met energie omgaat. Ontwikkeling van een digital twin kan hierbij helpen.

Aanbevelingen gemeenschappelijk parkmanagement en beheer

Om de prestaties op het gebied van duurzaamheid in de loop van de jaren te kunnen optimaliseren, is het aan te bevelen om een parkmanagementorganisatie aan te stellen en de verschillende prestaties jaarlijks meetbaar te maken met behulp van een digital twin. Met zo'n digitaal instrument kunnen maatregelen voor optimalisatie uitgetest en beoordeeld worden voordat zij worden toegepast. Een digital twin maakt het ook mogelijk om targets te stellen en later te toetsen. Onderwerpen die zich lenen voor gemeenschappelijk parkmanagement en beheer:

- Programma management innovatiedistrict
- Evenementenorganisatie
- Beheer en onderhoud openbare ruimte
- Beheer buurt-vve
- Conciërgefunctie dubbelgebruik ruimtes
- Beheer buurt- en cultuurcentrum
- Exploitatie buurtboerderij
- Energie warmte-koudeopslag
- Smart grid/buurtbatterij
- Mobiliteitshub
- Logistieke hub
- Bezorghubs
- Circulaire hubs
- Maakcentrum

5.9 ARENAPARK MET BESTAAND STATION

Verplaatsing van station Hilversum Sportpark is uitgangspunt van dit SP. Sinds het vaststellen van het Masterplan 2.0 (juli 2020) is dit de gemeentelijke inzet bij de ontwikkeling van het Arenapark. In het coalitieakkoord 2022 – 2026 is dit standpunt herbevestigd door de huidige coalitie. Sinds 2019 is er een intensieve dialoog met NS, ProRail en Bureau Spoorbouwmeester over dit onderwerp. Zij hebben geen fundamentele bezwaren tegen verplaatsing, maar stellen wel voorwaarden. De verplaatsing is echter ook nog niet zomaar te realiseren, doordat er nog afspraken moeten worden gemaakt met verschillende betrokken partijen en de financiering deels nog moet worden veiliggesteld (zie hoofdstuk Financiën). Dat is de reden waarom hier ook het functioneren van het nieuwe Arenapark wordt beschreven met een (nog) niet verplaatst station Hilversum Sportpark.

Station en onderdoorgang

Als we spreken over een verplaatst station Hilversum Sportpark is een nieuwe onderdoorgang een voorwaarde. De onderdoorgang kan echter los van het verplaatsen van het station ontwikkeld en gerealiseerd worden. Sterker nog, snel realiseren van de onderdoorgang is wenselijk in het kader van het functioneren van de gebieden aan weerszijden van het spoor. Dit hoeft niet te wachten op de verplaatsing van het station. De aanleg van de onderdoorgang, het plein en de aansluitende openbare ruimte vormen verhoudingsgewijs een groot deel van de investering in ‘station & onderdoorgang’. De investering

in het nieuwe station en de bijbehorende railtechnische aanpassingen bedragen een veel kleiner deel van de totale investering (zie verder hoofdstuk Financiën). Ook geldt dat een relatief klein project als het verplaatsen van het station, duurder en complexer wordt als het los van de realisatie van de onderdoorgang wordt uitgevoerd. Mocht de onderdoorgang eerder worden gerealiseerd en het westelijk perron op die wijze worden ontsloten, dan draagt dat al bij aan een verbeterde bereikbaarheid van het station vanaf het Arenapark. De drukte rond de overweg bij de Soestdijkerstraatweg wordt in dit scenario echter slechts zeer ten dele weggenomen.

(Nog) niet verplaatst station

In de fasering (zie hoofdstuk Planning en fasering) gaan we uit van de realisatie van de onderdoorgang en het nieuwe station in de periode 2029 – 2032, na oplevering van de grote ontwikkelingen langs het spoor. Dat betekent dat nog minimaal 5 tot 10 jaar gebruik wordt gemaakt van het bestaande station en de route van dat station naar het Arenapark. We nemen daarom de volgende kortetermijnmaatregelen:

- Het verbeteren van de veiligheidssituatie rondom het station en de spoorwegovergang Soestdijkerstraatweg, conform maatregelenpakket in het kader van het landelijk Veiligheidsprogramma Overwegen (LVO), met tegelijkertijd aandacht voor de verkeersveiligheid rond het MBO College.
- Het verbeteren van de looproute van het station naar het hart van het Arenapark en vice versa door een veilige oversteek over de Soestdijkerstraatweg, betere bestrating, een landschappelijke inrichting en betere oriëntatie. Dit komt de sociale veiligheid op de route ten goede.

PLANKAART BIJ NIET VERPLAATST STATION

Openbare ruimte		pleinen in voetgangersgebied; ca. 50% onverhard
		brede verharde paden door het groen (5m breed), geschikt voor auto's (onder voorwaarden) en nood-/hulp- en nutsdiensten (indicatief)
		compacte paden in het groen (indicatief)
		ontsluitingsroute voertuigen; erftoegangsweg (30km/u) voor fietsen, bussen en auto's, suggestie fiets in markering
		ontsluitingsroute uitgefaseerd in eindbeeld; autotoegang alleen onder voorwaarden
		voorkeursroute bus-/fietsstraat in eindsituatie (langs MBO College)
		groenzones (min. 90% onverhard, plek voor waterbuffering)
		ecologische verbindingzone langs spoor
		aanzienlijk openbaar groen op bouwveld
		ruimte bruikbaar als schoolplein voor Internationale school

Infrastructuur		fietspad en -route
		te bestuderen aanvullende fietsverbinding Laapersboog - stationsplein
		bushalte
		nieuw station- perrons en overgang
		voorkeurslocatie voor inpassing inpandig fietsparkeren voor station
		inrit autoparkeergarage
		helling
		onderdoorgang onder spoor en straat
		spoor
		natuurverbinding over Diependaalselaan heen

		mogelijke halverharde K&R-overloop
		suggestie voor voetgangersverbindingen door Laapersveld; nader te bepalen bij uitwerking Laapersveld



Bebouwing

- ontwikkelveld met wonen/werken gemengd (kernegebied), incl. n.t.b. openbare binnengebieden
- ontwikkelveld met bestaande bebouwing (projectgebied); vermenging bij transformatie
- doorwaadbare routes binnengebieden (indicatief)
- zones met hoogteaccenten; bouwhoogten t/m 35m
- zones met hoogteaccenten; bouwhoogten t/m 30m
- rooilijn nieuwbouw (afwijking mogelijk als aangegeven op spelregekaart)
- beoogde rooilijn (indicatief) bij transformatie bestaande bebouwing
- proefverkaveling; indicatie bereikbaarheid en vorm publiek toegankelijk binnengebied
- indicatieve aanduiding entrees (zie Technische Planuitwerking voor detail)
- indicatieve aanduiding informele entrees (zie Technische Planuitwerking voor detail)
- bestaande bebouwing
- bestaande bebouwing met monumentale waarde
- Speciaal sportgebouw met aanvullend programma (1. aan stationsplein een gebouw met: zwembad, indoor atletiekhal en sporthallen geïntegreerd, horeca en groot nuttig dakoppervlak en mobiliteitshub onder gebouw; 2. in zuidwesthoek van het plangebied Action Sports complex met geïntegreerd woongebouw en kleine horeca). Deze gebouwen mogen bij goede argumentatie afwijken van de regel rooilijn nieuwbouw en bieden mogelijkheid tot uitkraging op hoogte (zie ook spelregelkaart)

Programma

- voorziening tbv sport/bewegen (in openbaar raamwerk en op bouwvelden; denk aan bijv.: buitenfitnesstoestel, stapstenen, baskets, klimrek, etc)
- meerdere grote en kleine voorzieningen voor sport en bewegen
- sportcomplex (integraal sportcomplex en Action Sports complex (6DoF; i.c.m. wonen))
- onderwijs: MBO College en nieuwe Internationale school
- zoekgebied kleinschalige voorzieningen in plint (toegankelijk, interactief)
- zoekgebied ateliers / bedrijfsruimten in plint (toegankelijk, interactief)
- hotel
- onderwijs bestaand in invloedsgebied
- wonen/werken bestaand in invloedsgebied
- sport bestaand in invloedsgebied (HLTC)

Overige zones, grenzen

- kernegebied
- projectgebied
- invloedsgebied
- zone met bijzondere randvoorwaarden vanwege ondergrondse infra

5.10 OMGANG MET BESTAANDE KAVELS EN BEBOUWING

Het Arenapark transformeert van sportpark/kantorenpark en snelweglocatie met veel parkeervoorzieningen naar een groen en autoluw gebied met wonen, werken en recreatie. Het gebied wordt goed ontsloten voor voetgangers, fietsers, OV en auto. De randvoorwaarden voor het kerngebied worden vastgelegd in voorschriften voor gebouwen en inrichting van de openbare ruimte. Van deze ontwikkeling kunnen ook bestaande gebouweigenaren meeprofiten. Vooralsnog blijft het huidige bestemmingsplan gelden voor de bestaande bebouwing, maar het SP biedt ook mogelijkheden en ruimtelijke kaders voor (her)ontwikkeling. Indicatieve rooilijnen op de plankaart en spelregelkaart geven aan hoe de kavels van bestaande gebouwen in de toekomst kunnen aansluiten op het raamwerk van openbare ruimtes. Daarbij worden richtlijnen gegeven voor het toegestane bouwprogramma, die aansluiten bij de eisen voor het kerngebied. Een belangrijk doel is daarbij dat door transformatie, uitbreiding of sloop-nieuwbouw, een balans ontstaat tussen wonen, werken en voorzieningen die beter aansluit bij de rest van het nieuwe Arenapark. Op basis hiervan kunnen eigenaren een initiatiefplan maken dat – in ruil voor meer ontwikkelruimte – zo goed mogelijk aan de randvoorwaarden van het nieuwe Arenapark voldoet. Na afstemming en goedkeuring door supervisor worden de afspraken vastgelegd in een anterieure overeenkomst die de basis vormt voor de wijziging van het juridisch-planologisch kader en tenslotte de aanvraag van de omgevingsvergunning en de realisatie van het bouwwerk. Omdat naast sloop-nieuwbouw ook uitbreiding en transformatie mogelijk zijn, geldt bij de randvoorwaarden een afwegingskader waarin de hiërarchie van de eisen is vastgelegd.

Sloop-nieuwbouw of grootschalige uitbreiding

Bij sloop-nieuwbouw en grootschalige uitbreiding waarbij grote delen van de gevels en de belangrijkste gebouwinstallaties worden vervangen, gelden alle regels van het nieuwe Arenapark. Daarnaast wordt het deel van de kavel dat buiten de nieuwe rooilijn valt, ingericht als onderdeel van de openbare ruimte.

Middelgrote uitbreiding of grootschalige transformatie

Bij middelgrote uitbreiding en/of grootschalige transformatie geldt in ieder geval een natuurinclusieve en klimaatadaptieve inrichting van binnenterrein en de nieuwe openbare ruimte, en het verwijderen van geparkeerde auto's uit het zicht als belangrijkste eis. Bij duurzaamheid geldt BENG als eis voor de energieprestatie, hergebruik van het casco wordt in het kader van de Milieu Prestatie Gebouwen (MPG)-berekening aangemoedigd. Het gebruik van bio-based materialen en producten heeft de voorkeur, daarom gelden dezelfde eisen als in het nieuwe gedeelte van het Arenapark. De afspraken over beeldkwaliteit en natuurinclusieve gebouwen zijn afhankelijk van de ingreep en de vraag of de transformatie leidt tot vervanging van de gevel. Hetzelfde geldt voor de behoefte een gemengd programma en actieve plinten te realiseren. Ook hier is maatwerk nodig. Bij alle randvoorwaarden geldt dat afwijkingen door compensatie middels betere prestaties op andere terreinen mogelijk is.

Beperkte verbouw en herbestemming

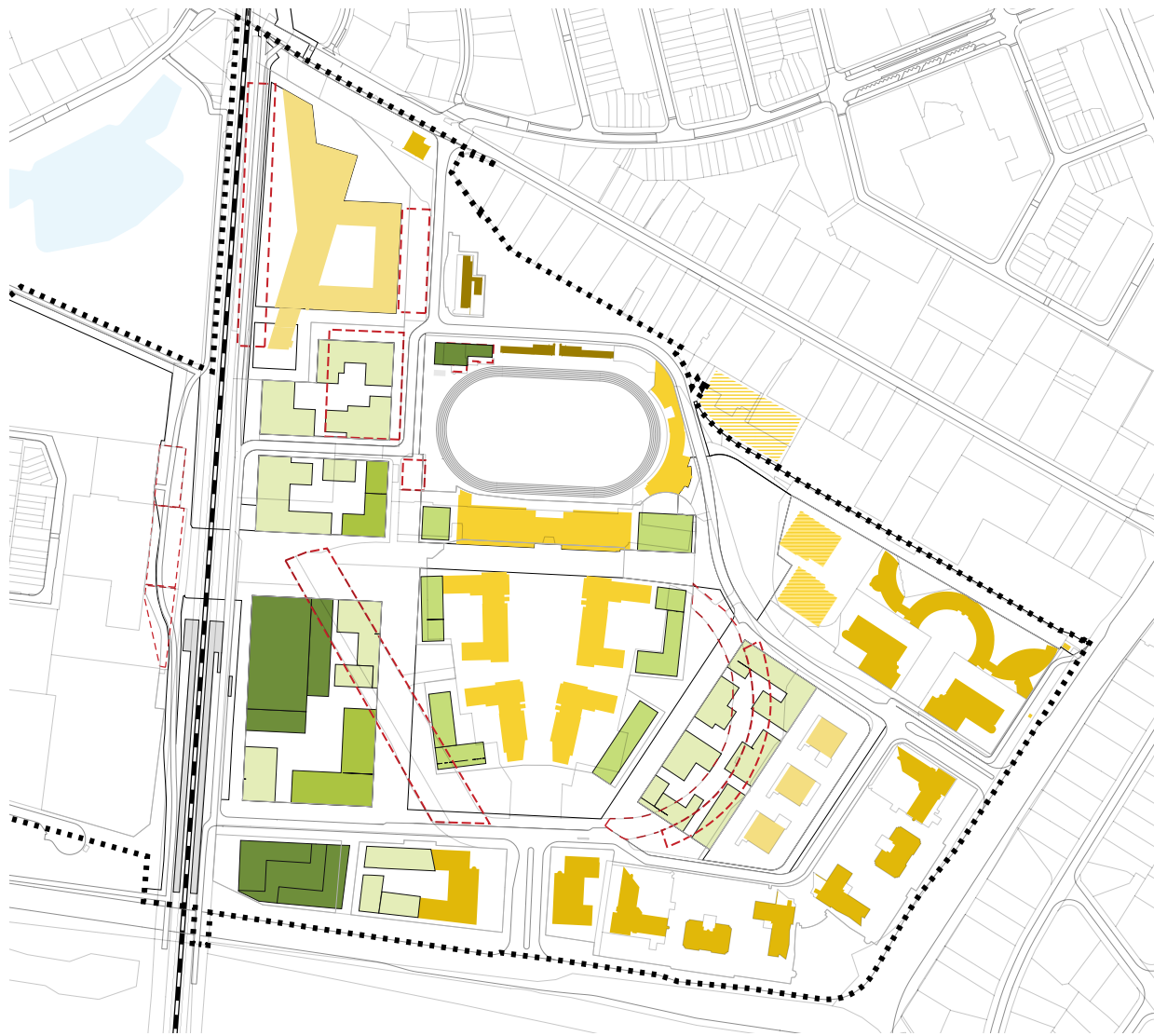
Bij beperkte verbouw en herbestemming zijn deze regels minder strikt, maar ook hier geldt dat de parkeerterreinen op eigen terrein veranderen in een semi-openbaar, natuurinclusief en klimaatadaptief gebied en dat het parkeren elders of uit het zicht wordt opgelost.



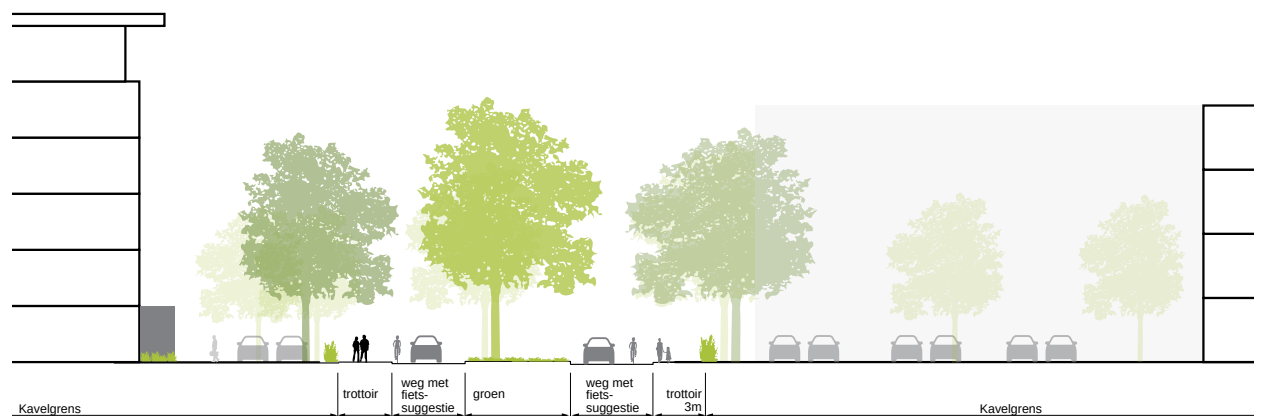
Bestaande bebouwing

KAARTBEELD MET BESTAANDE GEBOUWEN EN INDICATIE VAN MOGELIJKE NIEUWE GEBOUWEN

- Monumentaal
- Kantoorgebouwen zuidrand
- Nike EHQ
- Panden (deels/geheel) behorend bij Nike
- Overig bestaand (recent & ROC)
- nieuw gemengd wonen-werken
- nieuw Nike carré
- nieuw educatie
- nieuw sport
- verwijderd huidig



HUIDIGE SITUATIE



MOGELIJKE TOEKOMSTIGE SITUATIE



Indicatie van potentie transformatie van bestaande bebouwing volgens nieuwe richtlijnen. Principedoorsnede van Marathon tussen K en L. boven: huidig beeld, onder: potentieel eindbeeld.

Spelregels

Onderstaande opsomming van richtlijnen en trade-offs wordt nader uitgewerkt en uiteindelijk vertaald naar regels in een Bestemmings- of Omgevingsplan.

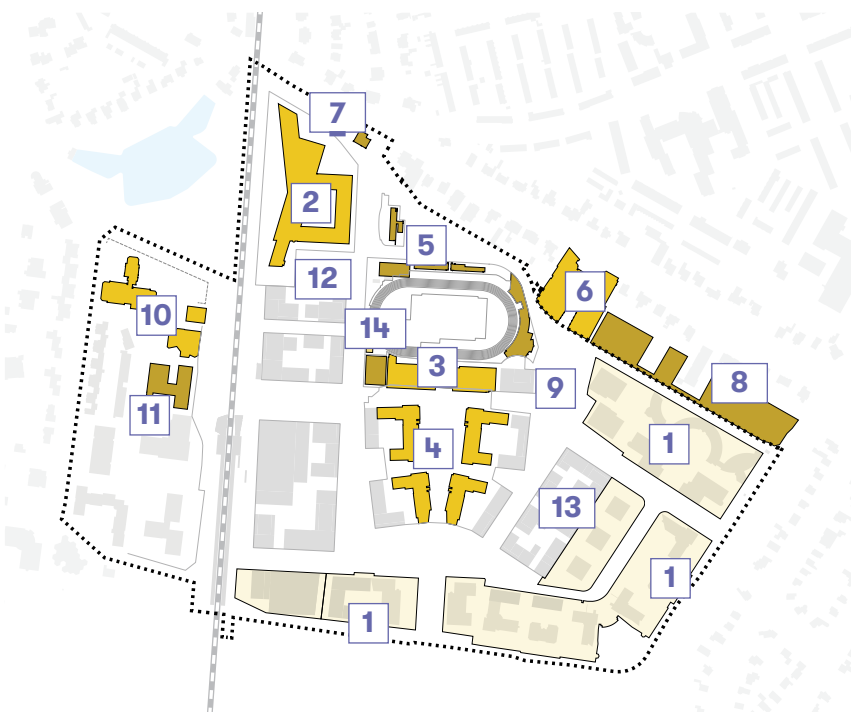
Uitgangspunten

- Bestaande (kantoor-) gebouwen mogen transformeren, uitbreiden of worden herontwikkeld.
- In ruil voor de nieuwe ontwikkelruimte moeten gebouwen die worden vervangen, na transformatie, uitbreiding of herontwikkeling goed aansluiten bij de hoofdprincipes, richtlijnen en wensen van het nieuwe Arenapark.
- In de basis geldt het behoud van de hoeveelheid bruto vloeroppervlak aan 'werken'.
- Er is een spelregelkaart met maximale bouwenvoloppes voor (her)ontwikkeling. Bij initiatieven die bijdragen aan een natuurinclusieve, duurzame, gemengde buurt kan meer ontwikkelruimte verdiend worden.

Trade-offs (concept)

- Realiseer meer ontwikkelmeters met extra begroeid oppervlak op de kavel.
- Realiseer meer ontwikkelmeters met extra waterberging en infiltratieoppervlak.
- Realiseer meer ontwikkelmeters in ruil voor het mengen van het gebied met wonen en voorzieningen.
- Realiseer meer ontwikkelmeters in ruil voor een lage MPG.
- Bijdragen aan de ontwikkeling van een gezamenlijke parkeerstrategie biedt kans op een gereduceerd parkeerooppervlak met meer ontwikkelruimte voor woon- en werkruimte, en voorzieningen.
- Neem deel aan een duurzaam mobiliteitsplan in ruil voor extra ontwikkelruimte.
- Ontwikkel collectief programma voor de buurt in ruil voor meer ontwikkelruimte.

Per deelgebied gelden daarnaast de volgende bijzondere richtlijnen en wensen:



1. Randzone noordoost, oost en zuid

- Parkeren uit maaiveld en collectief oplossen
- Afstand van de bebouwing tot de Diependaalselaan/Oostereind blijft gehandhaafd voor natuurinclusieve en klimaatadaptieve ontwikkeling van het landschap en aansluiting bij de biotopen in de omringende gebieden
- De ruimte tussen de gebouwen blijft bestaan, om doorkijk naar natuur en routes voor dieren te behouden
- Geluidbeperkende maatregelen worden begroeid en natuurinclusief uitgewerkt

2. MBO College

- Het MBO College is een bijzondere voorziening op het nieuwe Arenapark; er is een wens om het gebied rond de school landschappelijk, natuurinclusief en klimaatadaptief in te richten voor een betere verblijfskwaliteit voor studenten buiten het rooster en een betere aansluiting met de ecologische verbindingen en biotopen in de omgeving.
- Er is een wens om de ruimte voor de reeds gerealiseerde tweede ingang aan de zuidzijde van het gebouw in aansluiting op kavel B verder in te richten als volwaardig entreegebied, en via een aantrekkelijke en veilige voetgangersroute met het nieuwe station te verbinden.
- Op korte termijn – met het station op de huidige locatie – is er vanuit gebiedsontwikkeling behoefte aan een goede voetgangersverbinding tussen het station, de Soestdijkerstraatweg en het hart van het nieuwe Arenapark. Daarvoor is landschappelijke herinrichting van de publieke ruimte aan de Soestdijkerstraatweg, de Arenaweg en de parkeervoorziening aan de oostzijde van het MBO College gewenst. Op langere termijn is de wens vanuit gebiedsontwikkeling om met het MBO College Hilversum te onderzoeken of parkeren op het maaiveld kan verdwijnen/afnemen ten gunste van een parkachtige inrichting rondom het gebouw, mits de benodigde parkeercapaciteit op andere wijze (en financieel haalbaar) kan worden opgelost.

3. Nieuwe bebouwing aan weerszijden van BBC-gebouw

- Bebouwing sluit qua bouwhoogte en invulling met programma en plinten aan bij de bebouwing rond buurtplein/stationsplein (30 meter) en skateplein (20 meter).
- Nieuwe bebouwing/uitbreiding BBC-gebouw activeert de openbare ruimtes van het buurtplein en skateplein. Hier liggen kansen voor woon/werkprogramma gelieerd aan atletiek en topsport. Nieuwbouw is respectvol voor monumentale elementen.
- Het bouwvolume geeft geen overlast voor de beoefening van sport door de effecten van zon, schaduw en wind, en er gelden ook richtlijnen voor de beperking van de overlast van sport in de bebouwing.
- Voor een snelle verbetering van de noord-zuidas wordt tenminste één tennisbaan verwijderd en vervangen door een tijdelijke invulling die bijdraagt aan placemaking. Bij ontwikkeling van kavel G worden beide tennisbanen van Nike verwijderd.
- De plinten van de nieuwbouw zijn mogelijk bruikbaar voor sporters, met een publieke functie bij het buurtplein.

4. Nike (kavels F1 t/m F4)

Richtlijnen

- De bebouwing wordt natuurinclusief
- Bij het inrichtingsplan en de fasering wordt rekening gehouden met de bestaande in- en uitritten van de Nike-parkeergarage, zodat ook tijdens de ontwikkeling een positieve ervaring blijft bestaan voor de gebruikers. Uitgangspunt is inrit via de diagonaal en uitrit via de noord-zuidas. Eventuele uitbreiding van Nike zal afgestemd worden met bestaande bebouwing. Hierbij wordt een breed scala facetten in ogenschouw genomen, zoals beeldkwaliteit en menging van wonen, werken en voorzieningen.

5. Dudoktribune, atletiekbaan (en paardenhuisje)

- De combinatie van de huidige bebouwing met verenigingsgebouw en parkeerterrein naast de Dudoktribune doet afbreuk aan de uitstraling van de tribune, het entreegebied en de noord-zuidas. Bij sloop-nieuwbouw wordt het nieuwe gebouw op enige afstand van de tribune gepositioneerd, waarbij het samen met het hekwerk van de atletiekbaan een eenduidig hoekstuk van de openbare ruimte vormt. Door een verenigingsruimte op de eerste verdieping te positioneren, met panoramisch uitzicht over het entreegebied, levert dit gebouw een positieve bijdrage aan het entreegebied en de noord-zuidas.
- Een goede zichtbaarheid van de tribune vanuit het entreegebied en de noord-zuidas blijft uitgangspunt.
- Op termijn wordt een hoogwaardig hekwerk ontworpen voor de afscheiding tussen atletiekbaan en de noord-zuidas. Het is de ambitie om deze afscheiding bij bepaalde gebeurtenissen te kunnen openen, zodat een open relatie met de atletiekbaan en het sportveld ontstaat.

6. Kroymans en bijbehorende ontsluiting

- Er is een wens om de logistieke bewegingen en het parkeren bij het autoluwe skateplein te beperken
- Er is de ambitie om een extra oversteek voor dieren over en/of onder de Soestdijkerstraatweg te realiseren.

7. Tankstation Soestdijkerstraatweg

- Het tankstation wordt voorlopig aangehouden 'as is'. In 2030 ontstaat er een kans voor heroverweging in verband met het aflopende huurcontract. Het is mogelijk de locatie daarna anders in te vullen, op een compacter oppervlak of te transformeren naar duurzaam laad-/tankstation met verblijfskwaliteit. Hiermee wordt de verblijfskwaliteit van het openbaar gebied tussen het MBO College en de Soestdijkerstraatweg verbeterd.
- Er is een voorkeur om het tankstation in de toekomst te transformeren naar een paviljoen met een aangenaam verblijfsgebied rondom. Dit draagt sterk bij aan de kwaliteit van het noordelijk entreegebied.

8. Tennisclub HLTC en ontsluiting

- Parkeren elders onderbrengen of aan het zicht onttrekken in ruil voor extra uitbreiding of ontwikkelpotentie.
- Er wordt naar gestreefd om Mycene om te vormen tot aantrekkelijke landschappelijke looproute en hoogwaardig onderdeel van het raamwerk van openbare ruimte.

9. Skateplein

- Het 'skateplein' vormt een belangrijke ontmoetingsruimte aan de oostzijde van de oost-west as en is als informele ontmoetingsruimte voor meer mensen dan alleen skaters aantrekkelijk.
- Het sportprogramma wordt onderdeel van een theatrale ruimte met plekken waar werknemers, sporters en omwonenden in de luwte samen kunnen komen.
- Gebouwen krijgen bij voorkeur meer actieve plinten aan het plein.

10. Alberdingk Thijm College

- Het Alberdingk Thijm College breidt op eigen grond uit; het sportprogramma wordt ondergebracht in het integraal sportcomplex van het nieuwe Arenapark. Op korte termijn is hiervoor een tijdelijke voorziening nodig (bijvoorbeeld een opblaashal).

11. Gooise Praktijkschool

- Bij de Gooise Praktijkschool wordt het parkeerterrein verplaatst naar een alternatieve voorziening in de buurt. Hiervoor in de plaats komt een landschappelijk ingericht talud met bijpassende afscheiding voor de nodige privacy en rust voor de kinderen.

12. Dudok Arena

- Dit programma wordt verplaatst naar het nieuwe sportcentrum
- Het gebouw wordt op termijn vervangen door bouwblok B

13. Parkeerbanaan

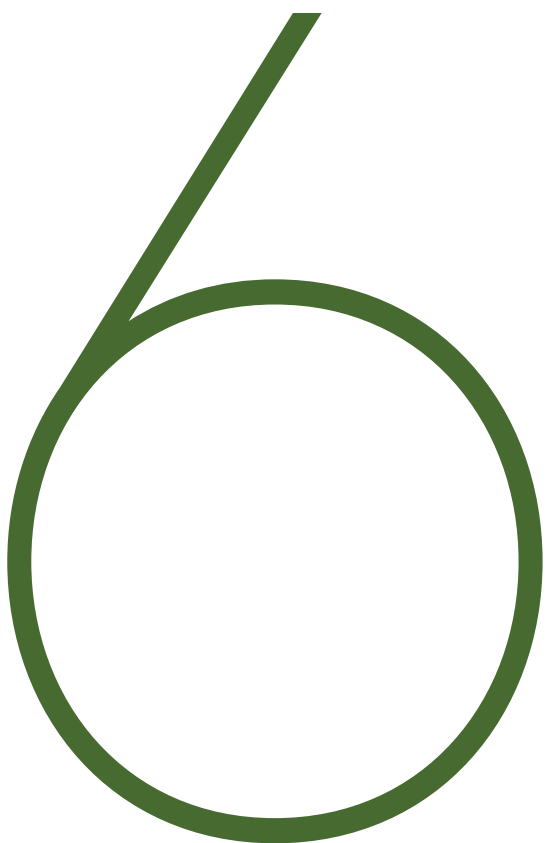
- Deze wordt op termijn vervangen door bouwblok E. Daarin wordt het bestaande parkeerprogramma geïntegreerd.

14. BeGreen

- Deze energievoorziening wordt op termijn vervangen door collectieve WKO



Impressie van zicht op noordelijk entreegebied met noord-zuid as en Dudok tribune



Ontwikkelstrategie & fasering



Ontwikkelstrategie & fasering

STEDENBOUWKUNDIG
PLAN

6.1 ONTWIKKEL-STRATEGIE

Bij het Stedenbouwkundig Plan horen een ontwikkelstrategie (hoe realiseren we het plan?) en een business case (hoe betalen we het plan?). Beide documenten zijn geheim vanuit het financieel belang en concurrentieoverwegingen. Op hoofdlijnen worden in deze paragraaf de belangrijkste aspecten van de ontwikkelstrategie toegelicht. In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de hoofdlijnen van de businesscase.

Bestemming & eigendom

Het Arenapark is een gebied dat voor ongeveer de helft is ontwikkeld in de jaren '90 en 2000. De andere helft ligt braak of is tijdelijk ingericht en heeft een ontwikkelbestemming. Het huidige bestemmingsplan biedt voor de ontwikkelkavels mogelijkheden tot bouw van kantoren binnen strikte bouwvlakken. Andere bestemmingen zijn zeer beperkt of niet mogelijk. Het te ontwikkelen gebied op het Arenapark (het kerngebied) kent enkele grote eigenaren (zie abstract eigendomskaartje hiernaast). Naast de gemeente hebben met name Nike en GA Capital grondeigendom ter plaatse van de ontwikkelkavels. Daarnaast is er verspreid eigendom van diverse andere vastgoedeigenaren. Ontwikkelkavels worden gevormd door grondruil of -koop.

Rol gemeente

De gemeente voert situationeel grondbeleid. Dit betekent dat per ontwikkeling wordt bekeken wat een passende rol voor de gemeente is. Op hoofdlijnen past bij de ontwikkeling van het Arenapark een regisserend grondbeleid. Bij regisserend grondbeleid is de gemeente geen risicodragende ontwikkelingspartner, maar probeert initiatieven voor vastgoedontwikkelingen te stimuleren en partijen bij elkaar te brengen. De gemeente legt de openbare ruimte aan en maakt bouw- en woonrijp. Verschillende kavels met verschillende grondeigendommen vragen om specifieke manieren van contracteren. In de basis zijn er in het plangebied drie situaties:

- Kavels die de gemeente verwerft voor ontwikkeling van maatschappelijk programma.
- Kavels van grondeigenaren die zelf willen ontwikkelen. Hiervoor worden anterieure overeenkomsten gesloten – binnen de kaders van het SP en beeldkwaliteitsplan – om de ontwikkeling mogelijk te maken.
- Kavels van de gemeente of van niet-ontwikkende partijen. Hier streven we naar een verkooptraject aan een marktpartij (ontwikkelaar) via een 'plan/prijs-' of 'partnerselectie' waar een anterieure overeenkomst onderdeel van de verkoop is.

De gemeente borgt dat woningcorporaties vroegtijdig worden betrokken voor het inbrengen van hun wensen en eisen. Ook is de gemeente aan zet om subsidies aan te vragen en bijdragen van derden te bewerkstelligen.

Bestaand vastgoed

Voor het bestaande vastgoed op het Arenapark geldt dat de gemeente de eigenaren uitnodigt om – op termijn – de huidige panden te laten aansluiten bij de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het ontwikkeldeel. Dat kan door grootschalige renovatie, maar ook met kleinere aanpassingen. Als principe daarvoor geldt: hoe meer kwaliteit eigenaren toevoegen, hoe meer ontwikkelmogelijkheden (en dus verdienpotentie) de gemeente hen kan bieden. Uitgangspunt is behoud van vierkante meters ‘werken’ en toevoeging van andere functies. Zie hoofdstuk 5.10 voor meer informatie over het bestaand vastgoed.

Infrastructuur

De aanleg van infrastructuur volgt in principe het tempo van de ontwikkelkavels. Uitzonderingen hierbij zijn de kwalitatieve inrichting van de route van het huidige station Hilversum Sportpark naar het hart van het gebied. Dat is een urgente opgave en deze wordt kort na vaststelling van het SP door de raad ontworpen en uitgevoerd. Ook de onderdoorgang en de stationsverplaatsing worden los van de vastgoedontwikkeling beschouwd, omdat hiervoor specifieke besluitvorming en externe financiering noodzakelijk is.

Beheer

Voor het beheer van het openbaar gebied na realisatie dienen in een later stadium heldere afspraken te worden gemaakt met huidige en toekomstige eigenaren. Zeker omdat delen van het openbaar te gebruiken gebied private gronden betreffen. Dat gaat zowel over als openbaar toegankelijk aangemerkte functies (bv. het skatepark) als over private binnentuinen van de nieuwe bouwblokken. Mogelijk dat een gebiedsorganisatie een rol gaat spelen in het beheer van de totale (publieke en private) toegankelijke ruimte. Een gebiedsorganisatie kan ook een rol spelen bij andere beheeraspecten, zoals afvalstromen, voedselproductie, energie-uitwisseling, etc. Dit wordt nader verkend.

Flexibiliteit & bijsturen

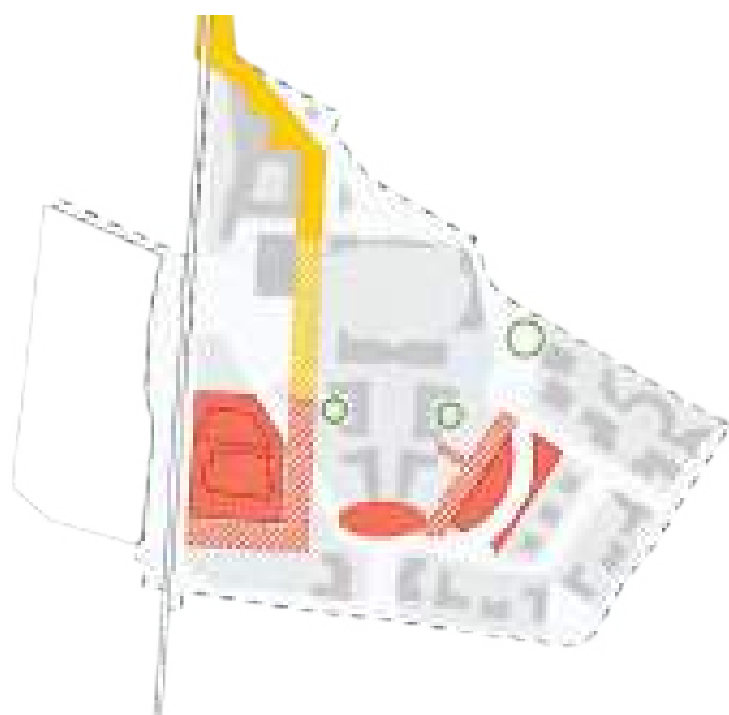
Het SP is een raamwerk van openbare ruimte en ontwikkelkavels. Daarbij wordt in de volgende paragraaf een indicatie gegeven voor de fasering van de gebiedsontwikkeling. De fasering is flexibel. Kavels kunnen eerder of later worden ontwikkeld, afhankelijk van de stand van de economie, vraag en aanbod of de wensen van eigenaren/ontwikkelaars. Ook de invulling binnen de kavels is deels flexibel. Het SP geeft een kader en richtlijnen, maar definitieve keuzes worden samen met eigenaren gemaakt en vastgelegd in een anterieure overeenkomst en bestemmingsplan/omgevingsplan. Elk jaar wordt de voortgang geëvalueerd, worden de grondexploitatie en de fasering bijgesteld en worden lessen getrokken voor toekomstige ontwikkeling. Zo blijft het plan adaptief aan de omstandigheden van dat moment.

Fasering & keuzes

In de faseringschema's in de volgende paragraaf zijn de fysieke acties weergegeven. Procedures, wettelijke en bestuurlijke trajecten – evenals tenderfasen – zijn niet op kaart gezet.

6.2 FASERING

De hier beschreven fasering is een eerste verkennende fasering om met partijen in het gebied in gesprek te gaan. Dit is geen bindende fasering. In contracten met grondeigenaren worden over elk project specifieke afspraken gemaakt. De fasering zal in de tijd veranderen en wordt indien nodig geactualiseerd.



FASE 1 BEOOGD

2023 - 2025

Verbeteren van de route van het huidige station naar het hart van het Arenapark – door een nieuwe inrichting van de openbare ruimte en betere verlichting – in nauw overleg met betrokken stakeholders. Tijdelijke parkeerplekken en tijdelijk gebruik op kavel C2. De ondergrondse infrastructuur en wegen worden voorbereid voor ontwikkeling. Kavel E wordt geschikt gemaakt voor tijdelijk gebruik. In deze fase beoogt Nike geleidelijk haar sportfaciliteiten publiek toegankelijk te maken. Op de gronden van Nike is de ontwikkeling van het nieuwe Groene Hart met sportfaciliteiten gestart.

FASE 2 BEOOGD

2026 - 2029

Bouw van kavels A (o.a. hotel), C1 (sportcomplex), C2 (o.a. internationale school) en D (o.a. action sports-hal) zijn voorzien in deze periode. De bouw zal hierbinnen – om overlast te beperken – gefaseerd gebeuren en goed gecoördineerd worden. Na realisatie van de kavels wordt de weg langs kavels C2 en D definitief aangelegd. Er wordt een volledig functioneel tijdelijk plein tussen kavels A en C1 aangelegd.

-  bouwrijp maken, tijdelijke wegen
-  tijdelijk programma / bouwterrein
-  tijdelijke ontsluiting
-  aanleg openbare ruimtes - definitief
-  gerealiseerd openbaar raamwerk
-  tijdelijk programma (nog steeds actief)
-  tijdelijke ontsluiting (nog steeds actief)
-  realisatie ontwikkelingen
-  aanleg verplaatst station
-  bestaande bebouwing
-  nieuwe bebouwing (indicatief)
-  aanleg definitief park/plantsoen
-  sportvoorziening publiek toegankelijk maken
-  transformatie naar open park met sport



FASE 3 BEOOGD

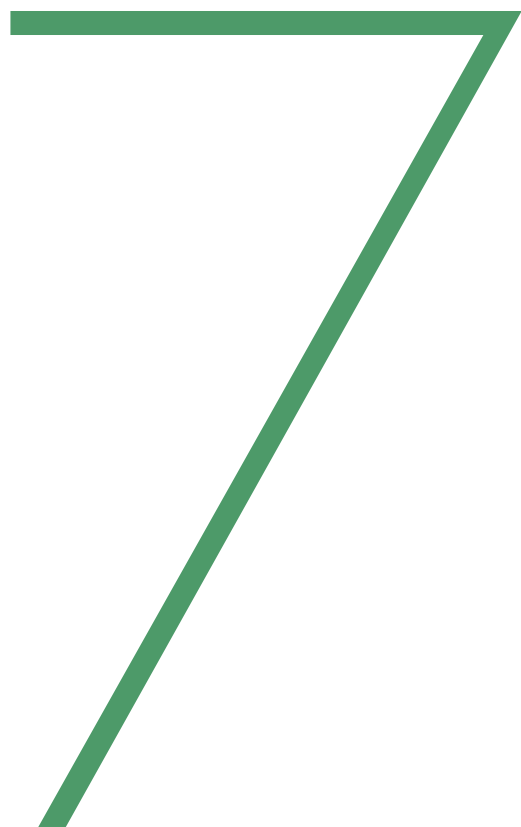
2029 - 2033

Als het integraal sportcomplex op kavel C1 is gerealiseerd, kan de Dudok Arena worden gesloopt en start de ontwikkeling van kavel B. Parellel is de ontwikkeling op kavel H verwacht, als dit bestaande complex te zijner tijd niet meer wordt gebruikt voor opvang van en onderwijs aan vluchtelingen. In deze fase is ook de bouw van de onderdoorgang onder het spoor voorzien, het verplaatsen van het station en het aansluiten op de omliggende fietsinfrastructuur. Na afronding van de bouwwerkzaamheden wordt de weg ten oosten van kavels A en B definitief aangelegd. De hele westzijde van het gebied is nu gereed. De parkeerbaan wordt gesloopt en kavel E wordt herontwikkeld. Wegen eromheen worden hierna definitief aangelegd.

FASE 4 BEOOGD VANAF

2033

De overige ontwikkelvelden worden gerealiseerd. Dit betreft onder meer ontwikkeling aan kavel F en G.



Financiële aspecten



Financiële aspecten

Bij het SP horen een ontwikkelstrategie (hoe realiseren we het plan?) en een businesscase (hoe betalen we het plan?). Beide documenten zijn geheim vanuit het financieel belang en concurrentieoverwegingen. Op hoofdlijnen worden in dit hoofdstuk de belangrijkste aspecten van de businesscase en de ontwikkelstrategie toegelicht.

Eigendom

Het te ontwikkelen gebied op het Arenapark (het kerngebied) kent enkele grote eigenaren (zie abstract kaartje eigendom hiernaast). Naast de gemeente hebben met name Nike en GA Capital grondeigendom ter plaatse van de ontwikkelkavels. Daarnaast is er verspreid eigendom van diverse andere vastgoedeigenaren.

Binnen- en bovenplanse maatregelen

Binnen het SP Arenapark worden veel ingrepen in de openbare ruimte voorgesteld. Sommige zijn volledig toe te rekenen aan de gebiedsontwikkeling, zoals de wegen en fietspaden op het Arenapark. Dit noemen we binnenplanse maatregelen. Deels hebben de ingrepen een functie die (veel) breder gaat dan het Arenapark. Dat noemen we bovenplanse maatregelen. Denk hierbij onder andere aan de spooronderdoorgang en het verplaatste station. Deze hebben meerwaarde voor het Laapersveld en omliggende (woon)wijken in Hilversum-Zuid en -Oost. Deze ingrepen worden financieel deels toegerekend aan de nieuwe ontwikkelingen op het Arenapark. Binnenplanse kosten en te verhalen bovenplanse kosten worden verhaald op de commerciële partijen die ontwikkelen in het gebied. Dat gebeurt via anterieure overeenkomsten en eventueel een exploitatieplan.

Maatschappelijk vastgoed

De te realiseren maatschappelijke functies zijn geen onderdeel van de business case en worden apart gefinancierd. Het gaat hierbij om de volgende functies: Integraal sportcomplex, met daarin: zwembad, multifunctionele sport- en atletiekhal en het programma ter vervanging van de Dudok Arena.
Internationale school

Businesscase

De businesscase van het Arenapark omvat enerzijds opbrengsten uit ontwikkeling en anderzijds kosten, te weten: de binnenplanse kosten, de toe te rekenen bovenplanse kosten en de inbrengwaarden van de gronden. De verhouding tussen toe te rekenen kosten en opbrengsten geeft aan dat het Arenapark een financieel gezonde gebiedsontwikkeling is, die voor marktpartijen commercieel interessant is. Een deel van de bovenplanse kosten (voor o.a. de spoorondergang en stationsverplaatsing) kan niet worden toegerekend aan de gebiedsontwikkeling. Om deze kosten te dekken wordt naast een bijdrage van de gemeente een rijksbijdrage gevraagd en worden subsidiemogelijkheden onderzocht.

Ontwikkelstrategie

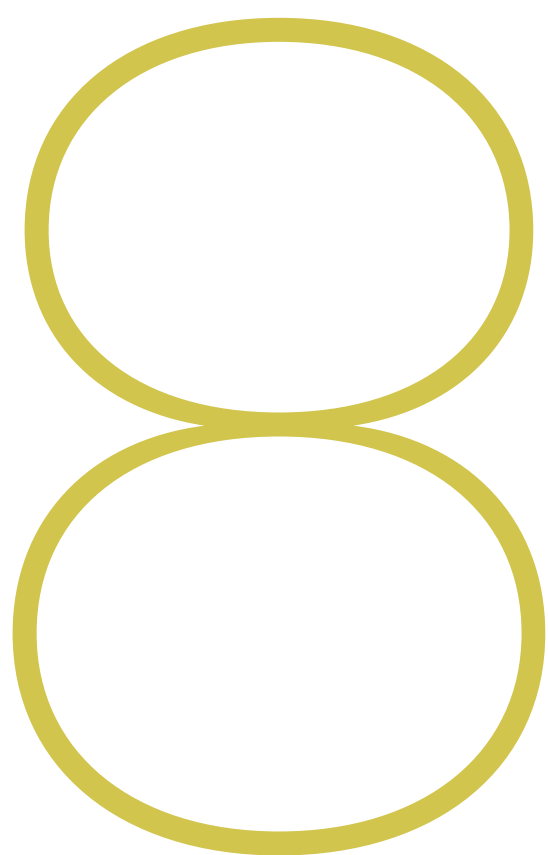
Ontwikkelkavels worden gevormd door grondruil of -koop. In de ontwikkelstrategie is opgenomen hoe de gemeente kijkt naar de ontwikkeling van de diverse kavels. Basis hiervoor is de fasering (zie hoofdstuk Planning & Fasering). Daarnaast is het grondbeleid leidend. Dat is in Hilversum 'situationeel', ofwel er wordt per kavel afgewogen hoe de gemeente optreedt en welke risico's hierbij acceptabel zijn. Daar waar de kavels eigendom van gemeente zijn of worden, wordt grond voor ontwikkeling verkocht via een openbare procedure.

Grondexploitatie

Na vaststelling van het SP en de businesscase door de gemeenteraad wordt een grondexploitatie opgesteld. De grondexploitatie is de uitwerking van de business case en brengt de kosten en opbrengsten van de gebiedsontwikkeling nader in beeld. Ook de grondexploitatie dient door de gemeenteraad te worden vastgesteld.



	ProRail
	<u>Gemeentelijk eigendom</u> Onbebouwd oppervlak: 9,4 ha Bebouwd oppervlak: 0,6 ha
	<u>Privaat eigendom</u> Onbebouwd oppervlak: 8,9 ha Bebouwd oppervlak: 4,0 ha
	<u>Eigendom Nike/GA Capital</u> Onbebouwd oppervlak: 8,3 ha Bebouwd oppervlak: 1,1 ha



Na vaststelling van het SP wordt het plan planologisch-juridisch ‘vertaald’ in een nieuw bestemmingsplan (‘Omgevingsplan’ geheten onder de Omgevingswet) om hierbinnen omgevingsvergunningen te verlenen voor initiatieven die passend zijn. Het huidige juridisch kader – het bestemmingsplan ‘Arenapark’ – biedt hiervoor geen grondslag.

Omgevingswet

Op 1 januari 2024 treedt naar verwachting de Omgevingswet (Ow) in werking. We gaan in het onderstaande uit van de planologisch-juridische vertaling van het SP onder de Ow. Ook gaan we er vanuit dat met de grondeigenaren (of hun opvolgende kopers/ontwikkelaars) via anterieure overeenkomsten afspraken worden gemaakt over het kostenverhaal en dat daarom mogelijk geen exploitatieplan nodig is. Het huidige bestemmingsplan Arenapark wordt bij invoering van de Ow automatisch onderdeel van het tijdelijke Omgevingsplan van Hilversum. Voor concrete bouwplannen – zowel vastgoed als infrastructuur – biedt de Ow de mogelijkheid om af te wijken van het Omgevingsplan. Afwijken van het Omgevingsplan kan middels een ‘buitenplanse omgevingsplanactiviteit’, ofwel bopa. Dit wordt toegepast als er een concreet project is (definitief ontwerp), waarvoor een aanvraag voor omgevingsvergunning wordt gedaan. Het college is bevoegd het bopa-besluit te nemen, de raad dient (gegeven de verwachte aard/omvang van de bouwplannen op het Arenapark) voorafgaand aan afwijking hierover positief te adviseren. Conform het Plan van aanpak transitiefase Omgevingsplan zal initieel worden gewerkt met bopa's. Daarnaast wordt een omgevingsplan voor het kerngebied opgesteld.

Milieu Effect Rapportage

Ten behoeve van de wijziging van het bestemmingsplan (omgevingsplan) worden diverse milieuonderzoeken uitgevoerd. Het programma van het stedenbouwkundig plan overstijgt niet de zogenoemde drempels (zoals opgenomen in de Wet milieubeheer, Besluit milieueffectrapportage) op grond waarvan een formele milieueffect-beoordeling of een milieueffectrapport is vereist. Om die reden is geen (formele) m.e.r. nodig. Wel moeten de gevolgen van de plannen voor het milieu in beeld worden gebracht. Dat wordt een vrijwillige (of vormvrije) milieueffectrapportage genoemd. Dit zal tegelijkertijd plaatsvinden met het maken van het bestemmingsplan (omgevingsplan) en de in dat kader uit te voeren milieuonderzoeken.

Daarnaast kan een m.e.r. nodig zijn als er een vergunningplicht geldt op grond van de Wet natuurbescherming en het bestemmingsplan (omgevingsplan) een activiteit mogelijk maakt die daarin voorziet. Hiervan kan sprake zijn ingeval van stikstofdepositie op nabij gelegen Natura-2000 gebieden. Op dit moment is dat nog niet duidelijk. Om de stikstofdepositie goed te kunnen onderzoeken is concrete informatie nodig met betrekking tot o.a. de parkeerbehoefte en verkeersaspecten als gevolg het plan. Dat zal gebaseerd worden op het mobiliteitsplan voor het Arenapark dat na de vaststelling van het SP wordt opgesteld. De uitkomst hiervan vormt relevante input voor het stikstofdepositie-onderzoek.

Participatie

Op grond van de Ow is een initiatiefnemer van een project verplicht invulling te geven aan participatie. De gemeente zal de kwaliteit van de participatie borgen via afspraken met ontwikkelaars.

Regio en provincie

Via verordeningen en afspraken hebben regio en provincie invloed op de ruimtelijke plannen in Hilversum. Dat speelt een rol in de fase waarin de bouwplannen planologisch worden vertaald. Op grond van de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Holland zijn nieuwe stedelijke ontwikkelingen alleen mogelijk als deze in overeenstemming zijn met regionale afspraken. In de regio Gooi en Vechtstreek is een aantal afspraken vastgesteld over onder andere woningbouw, ruimte voor bedrijven en kantoren, ruimte voor detailhandel en ruimte voor overige stedelijke voorzieningen. Bij de vertaling van het SP in een bestemmingsplan (of omgevingsplan) zal de formele toetsing aan de provinciale Omgevingsverordening plaatsvinden. Om de gewenste levendigheid op het Arenapark te bereiken, is het noodzakelijk dat er voldoende ruimte is voor horeca en detailhandel. Daarbij is het van belang dat deze functies niet zorgen voor concurrentie met omliggende gebieden, maar wel zorgen voor voldoende levendigheid op het Arenapark en bijdragen aan een passend voorzieningenniveau. De huidige beleidskaders (horecakader en detailhandelskader) werken hiervoor op dit moment enigszins beperkend. Voor de ontwikkeling van het Arenapark is het wenselijk op deze onderdelen af te wijken van het geldend beleid.

COLOFON

STEDENBOUWKUNDIG PLAN HILVERSUM

Opdrachtgever

Gemeente Hilversum

Projectteam

VenhoevenCS architecture + urbanism

Ton Venhoeven

Caspar Lysen

Martijn Tjassens Keiser

Gemeente Hilversum

Ine Tibosch

Wout van der Heijden

Djacco van den Bosch

In samenwerking met

Goudappel BV

Adviseur mobiliteit

DS landschapsarchitecten

Adviseur landschap

A2 studio

Artist impressions H3-4

BLOSSITY

Gebiedsbranding & Layout

mei 2023

Disclaimer

Dit Stedenbouwkundig Plan Sportpark is een met zorg samengesteld publiek document; de inhoud mag niet worden gebruikt voor commerciële doeleinden. Mocht er bezwaar zijn tegen het gebruik van referentiebeeldmateriaal, dan kunt u met ons contact opnemen (sportpark@hilversum.nl).

Dit document maakt gebruik van de afbeeldingen van VenhoevenCS uit het concept Stedenbouwkundig Plan Sportpark (mei 2023) enkele van deze beelden zijn gerestyled.



Gemeente Hilversum
Oude Enghweg 23
Gemeente Hilversum
Postbus 9900
1201 GM Hilversum



VenhoevenCS architecture +
urbanism
Hoogte Kadijk 143 F15
1018 BH Amsterdam
+31 (0)20 6228210
www.venhoevencs.nl
info@venhoevencs.nl





BIJLAGEN

OPGENOMEN BIJLAGEN

1. Overzicht beleidsdocumenten en uitgangspunten
2. Huidige eigendomssituatie
3. Kaart kavelnummers
4. Studie naar schaduwvorming
5. Zichtlijnenstudie (landschapstoets)
6. Verkenning bodemenergie Arenapark
7. Themakaarten groot
8. Voorbeelduitwerking bouwveld G
9. Begrippenlijst

SEPARATE BIJLAGEN

- Kaartenset A0; plankaart, spelregelkaart
- Programma Werken, Arenapark Hilversum, Bureau Stedelijke Planning ^(april 2022)
- Programma Wonen, Arenapark Hilversum, Bureau Stedelijke Planning ^(juni 2022)
- OV Knoop Hilversum Sportpark - Handelingsperspectief, Goudappel ^(januari 2022)
- Koersdocument Mobiliteit Hilversum Arenapark, Goudappel ^(juni 2022)
- Onderbouwing mobiliteit Stedenbouwkundig Plan Arenapark, Goudappel ^(april 2023)
- Hilversum aan het woord. Participatieverslag Arenapark- van Masterplan naar Stedenbouwkundig Plan ⁽²⁰²³⁾

BIJLAGEN VIA LINK

- Notitie van uitgangspunten Arenapark d.d. 16/4/2019
- Masterplan Arenapark 2.0, d.d. 1/7/2020
- Scenariostudie Arenapark d.d. 12/1/2022
- Voorkeursvariant Arenapark d.d. 1/3/2022
- Coalitieakkoord Hilversum 2022-2026
- Collegebesluit “Uitgangspunten Stedenbouwkundig Plan Arenapark”, d.d. 11/10/2022
- Omgevingsvisie 2040

[Notitie van uitgangspunten Arenapark](#)

[Masterplan Arenapark 2.0](#)

[Scenariostudie Arenapark](#)

[Voorkeursvariant Arenapark](#)

[Coalitieakkoord 2022 - 2026](#)

[Collegebesluit “Uitgangspunten Stedenbouwkundig Plan Arenapark”](#)

[site Omgevingsvisie 2040](#)

OVERZICHT BELEIDS- DOCUMENTEN EN UITGANGSPUNTEN

BELEID EN REGELGEVING

LEVENDIGE GEMENGDE BUURT

Monumentenverordening 2016

Het Arenapark heeft zijn ontstaan deels te danken aan de Olympische spelen van 1928. In het gebied is nog steeds het oorspronkelijke stadion met monumentale tribune gebouwen te vinden.

Integraal veiligheidsplan 2018-2022 (vastgesteld door de gemeenteraad in december 2018)

Sociale veiligheid is de bescherming tegen gevaar dat wordt veroorzaakt door menselijk handelen in de openbare ruimte. Als het gaat om veiligheid is er op dit moment geen sprake van ondermijning maar op dit moment is het gebied een kantorenpark met weinig functies die bijdragen aan de levendigheid en verblijfskwaliteit van het gebied waardoor mensen zich op plekken onveilig kunnen voelen. Het beoogde meer gemengde programma kan dit verbeteren.

Woonvisie 2021 tot 2030 (vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juli 2021)

Het Arenapark wordt een direct aan het station gelegen woon en werk gebied. Het beoogde toe te voegen woonprogramma voor Arenapark zal in categorieën aansluiten bij de woonvisie.

Economisch perspectief (vastgesteld door de gemeenteraad op 21 april 2021)

Het Arenapark is een van de grotere werklocaties in Hilversum, als vastgesteld in het economisch perspectief zal in het gebied een aanzienlijke uitbreiding van het oppervlak aan werkgelegenheid een plek krijgen en zal ook ruimte bieden aan de voorzieningen voor nieuwe woningen.

IDEAAL KLIMAAT VOOR BEWEGEN EN LEREN

Nota Sport- en Bewegen 2016-2020 (vastgesteld door de gemeenteraad in september 2016)

Gemeente ondersteunt een toekomst bestendige organisatie, exploitatie en beheer van sportfaciliteiten-, en clubs. Daarbij is er zorg voor voldoende ruimte en een gevarieerd aanbod aan sport en bewegen en mogelijkheden/middelen om sport betaalbaar en bereikbaar te maken voor iedereen. Het Arenapark heeft de ambitie een gebied te worden waar gezondheid en bewegen een centrale plek krijgen. Dit zowel in de publieke ruimte als in een aantal voorzieningen.

Sportakkoord/preventieakkoord (ondertekening door 20 maatschappelijke instellingen en 15 sportverenigingen in 2019)

Deze akkoorden zetten in op het stimuleren van een gezonde leefstijl waarbij de inrichting en voorzieningen binnen de stad/buurt een bijdrage leveren.

ARENA-PARK: EEN AANTREKKELIJK LANDSCHAP VOOR EEN GEZOND ECOSYSTEEM

Structuurvisie Archeologie (vastgesteld door de gemeenteraad in mei 2011)
De Structuurvisie Archeologie 'De ondergrondse stad' beschrijft het archeologisch beleid voor Hilversum. Onderdeel van die structuurvisie is een archeologische verwachtingskaart. Arenapark heeft op de archeologische verwachtingskaart een lage verwachtingswaarde.

Groenbeleidsplan Hilversum 2030 (vastgesteld door de gemeenteraad in januari 2013).
Hilversum zet in op het behouden en versterken van de kwaliteit van natuur en groen in de stad. Het gaat om groen in, op en rondom gebouwen, zowel in openbare ruimte als in privé-eigendom. In Arenapark zijn er gezien de ligging tegen het heidelandschap en de ambities voor verblijfskwaliteit en gezondheid kansen.

Watermanagementplan 2020-2026 (vastgesteld door de gemeenteraad in juli 2020).
In het watermanagementplan zijn de kaders vastgelegd voor een duurzaam en gezond (riool)watersysteem. Belangrijk daarbij is het vasthouden en hergebruiken van schoon en herbruikbaar (hemel)water. Een fijne leefomgeving heeft baat bij het vasthouden van water omdat het verkoelend werkt en kansen biedt voor beplanting.

Leidraad Natuurinclusief Bouwen (vastgesteld door de gemeenteraad in november 2021).
Gebouwen dienen vaak als schuilplaats voor dieren. Ook om en op gebouwen ontstaan soms habitats voor diverse soorten planten en dieren. De gemeente Hilversum wil bij het ontwerpen van de openbare ruimte en gebouwen rekening houden met het creëren van ruimte voor verschillende soorten planten en dieren (natuurinclusief bouwen). Dit gebeurt door in te zetten op de 4 V's: voedsel, variatie, veiligheid en voortplanting.

Programma Groen (in voorbereiding).
Is nog in ontwikkeling de uitgangspunten liggen in het verlengde van het groenbeleidsplan.

Convenant klimaat adaptieve nieuwbouw MRA en Noord Holland (intentieverklaring ondertekend door het college sept 2021)
Aanscherping van bestaand beleid op het gebied van effecten van de klimaatverandering. Het betreft basis veiligheidsniveaus om hemelwateroverlast, droogte en hittestress te voorkomen. Middelen daartoe zijn vergroenen van de openbare ruimte voor verkoeling en schaduwrijke routes en plekken te maken of bufferen en infiltreren van hemelwater.

DUURZAME MOBILITEIT; STATION EN PLEIN ALS HART VAN ONTWIKKELINGEN

Mobiliteitsvisie Hilversum 2040 (vastgesteld door gemeenteraad in april 2021)
De Mobiliteitsvisie 2040 geeft aan dat Hilversum in 2040 de stad voor groene, duurzame en innovatieve mobiliteit is. De overgang van autogebruik naar meer fietsen en wandelen zal tijd kosten en vraagt om maatregelen. Op Arenapark lijken de randvoorwaarden geschikt om de transitie in mobiliteit te realiseren.

Beleidsnotitie Parkeernormering OV-Knooppunten (vastgesteld door college van B&W in december 2020).
In het kader van de mobiliteitstransitie zijn de parkeernormen rond OV knooppunten verlaagd als vastgelegd in de beleidsnotitie parkeernormering. Voor Arenapark wordt ingezet op een mobiliteitstransitie aansluitend bij deze beleidsnotitie.

Uitvoeringsprogramma mobiliteit (in voorbereiding).
Dit is een uitwerking van de mobiliteitsvisie en is nog in uitwerking. Op Arenapark zal vooruitlopend op dit programma rekening gehouden worden met een mogelijke kleischalige goederenhub en een mogelijke mobiliteitshub bij het station.

Nota parkeernormen 2023.
Het college legt in april 2023 de nieuwe nota parkeernormen voor aan de raadscommissie. Het voorstel is dat deze nota de Beleidsnotitie parkeernorming OV-knooppunten (dec 2020) vervangt.

TOEKOMSTBESTENDIGE ECONOMISCHE GROEI MOGELIJK MAKEN

Transitievisie Warmte (vastgesteld door de gemeenteraad op 6 oktober 2021)
In de transitievisie warmte is vastgelegd hoe we gebouwen in Hilversum van het gas af kunnen krijgen. In eerste instantie gaat het om het stimuleren van individuele mogelijkheden en maatregelen. Voor het Arenapark liggen er kansen in het gebied voor een collectief warmte,- en mogelijk op termijn ook koude net voor alle gebouwen.

Regionale Energie Strategie (vastgesteld door de gemeenteraad in juli 2021)
De Regionale Energie Strategie geeft weer hoe Hilversum op het gebied van (elektrische) energie kan voorzien in de levering van duurzame energie opwekking. Er wordt voor Hilversum ingezet op 'zon op dak' voor zo veel mogelijk gebouwen. Dit zal voor Arenapark ook het uitgangspunt zijn.

Circulariteit (rijksbeleid Nederland circulair 2050)
Op het gebied van circulariteit is er geen aanvullend gemeentelijk beleid, er zijn op dit vlak wel ambities vastgelegd in het Masterplan 2.0.

MILIEU EN BODEM

Besluit bodemkwaliteit (nationale wet- en regelgeving). Binnen Arenapark zijn er op een beperkt aantal plekken bodemverontreinigingen aanwezig. Daarbij is een deel van de onderzoeken redelijk lang geleden gedaan wat mogelijk maakt dat er nieuw onderzoek wenselijk is. De verwachtingskaart geeft aan dat er voor Arenapark een lage kans is op aanwezigheid van lood in de bodem. Verontreinigingen in de bodem leveren over het algemeen geen belemmeringen op voor het gebruik of een ontwikkeling, omdat deze gesaneerd kunnen worden. Voor het gehele gebied zal gefaseerd onderzoek moeten plaatsvinden en er moet rekening worden gehouden met functiegericht saneren van verontreinigingen

Wet geluidhinder (nationale wet- en regelgeving). Arenapark ligt direct aan het spoor. Dit brengt spoorweglawaaï met zich mee. Ook zijn er om het gebied een aantal doorgaande verkeerswegen die ook voor geluidsbelasting zorgen. Voor de bebouwing langs het spoor moet voor de toekomst rekening worden gehouden met een hogere geluidsbelasting.

Wet milieubeheer (nationale wet- en regelgeving). Grondwaterverontreinigingen kunnen het gebruik van grondwater belemmeren. Hierbij valt te denken aan grondwateronttrekking voor aanleg van kelders, bij warmte- en koudeopslag en hemelwaterinfiltratie. Bij de aanleg van kelders of woningen boven verontreinigingen moeten worden getoetst of er geen risico's optreden voor het nieuwe gebruik. Indien dit wel het geval is, is het nodig de verontreiniging te saneren of voorzieningen in de bebouwing te treffen. Voor Arenapark zijn er twee plekken met grondwaterverontreiniging bekend onder bestaande gebouwen. Ook zijn er verschillende WKO bronnen aanwezig en zal onderzocht moeten worden wat eventuele knelpunten zijn voor de aanleg van een nieuwe gebieds WKO.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (nationale wet- en regelgeving). Het Arenapark is een aandachtsgebied voor ontplofbare oorlogsresten, voor de betreffende locaties zal er nader onderzoek moeten worden gedaan. Het gebied ligt niet binnen beschermd provinciaal landschap of Natuurnetwerk Nederland. Daarmee zijn er vanuit de provinciale milieuverordening geen extra belemmeringen te verwachten.

Motie M20-60:

wonen op het Arenapark: De raad verzoekt het college om te onderzoeken hoe er in het stedenbouwkundig plan extra ruimte gemaakt kan worden voor woningen, rekening houdend met het aankomend participatietraject met betrekking tot de Omgevingsvisie, inclusief de resultaten van een eventuele hoogbouwvisie.

Motie M20-56:

werken aan werk op het Arenapark: De raad verzoekt het college zich bij de uitwerking van het Masterplan Arenapark 2.0 in te spannen voor een hoger aantal m2, dan de 45.000 m2 kantoren/bedrijfsgebouwen die nu in het Masterplan 2.0 beschreven staan. Dit ten behoeve van de werkgelegenheid op het Arenapark, mits er volgens de dan geldende actuele inzichten behoefte aan extra m2 kantoor/bedrijfsgebouwen in Hilversum bestaat.

LEVENDIGE GEMENGDE BUURT

- Een herkenbare plek met een eigen identiteit creëren.
- Sport en haar historie in het gebied inzetten voor de identiteit van de plek
- Menging van functies met ruimte voor (betaalbaar) wonen, werken en voorzieningen voor de buurt en voor de stad
- gebied inrichten voor gebruik/verblijf van verschillende groepen/mensen over de dag en door het jaar heen. Dit zorgt voor 'reuring' en sociale veiligheid.
- Gebouwen hebben voorkanten en verblijfsruimtes gericht op het openbaar gebied.
- Zo veel mogelijk collectief en intensief gebruik binnenterreinen en daken organiseren (eigenaarschap en samenwerking), dit levert extra buitenruimte ruimte voor iedereen.

IDEAAL KLIMAAT VOOR BEWEGEN EN LEREN

- Inzetten op integrale sportaccommodatie met sporthallen en zwembad op Arenapark
- Uitnodigen tot bewegen in openbare ruimte en bebouwing, gebied is toegankelijk voor iedereen; iedereen is een 'atleet'
- Dagelijkse activiteiten op eigen spierkracht; beloopbare 15-min stad
- Goede, veilige voet en fietsverbindingen

ARENA-PARK: EEN AANTREKKELIJK LANDSCHAP VOOR EEN GEZOND ECOSYSTEEM

- Bestaande groene structuren onderling verbinden en koppelen met het landschap.
- Zoveel mogelijk groene daken en gevels maken.
- Gebouwen natuur inclusief ontwerpen.
- Diverse lokale en inheemse beplanting toepassen t.b.v. biodiversiteit.

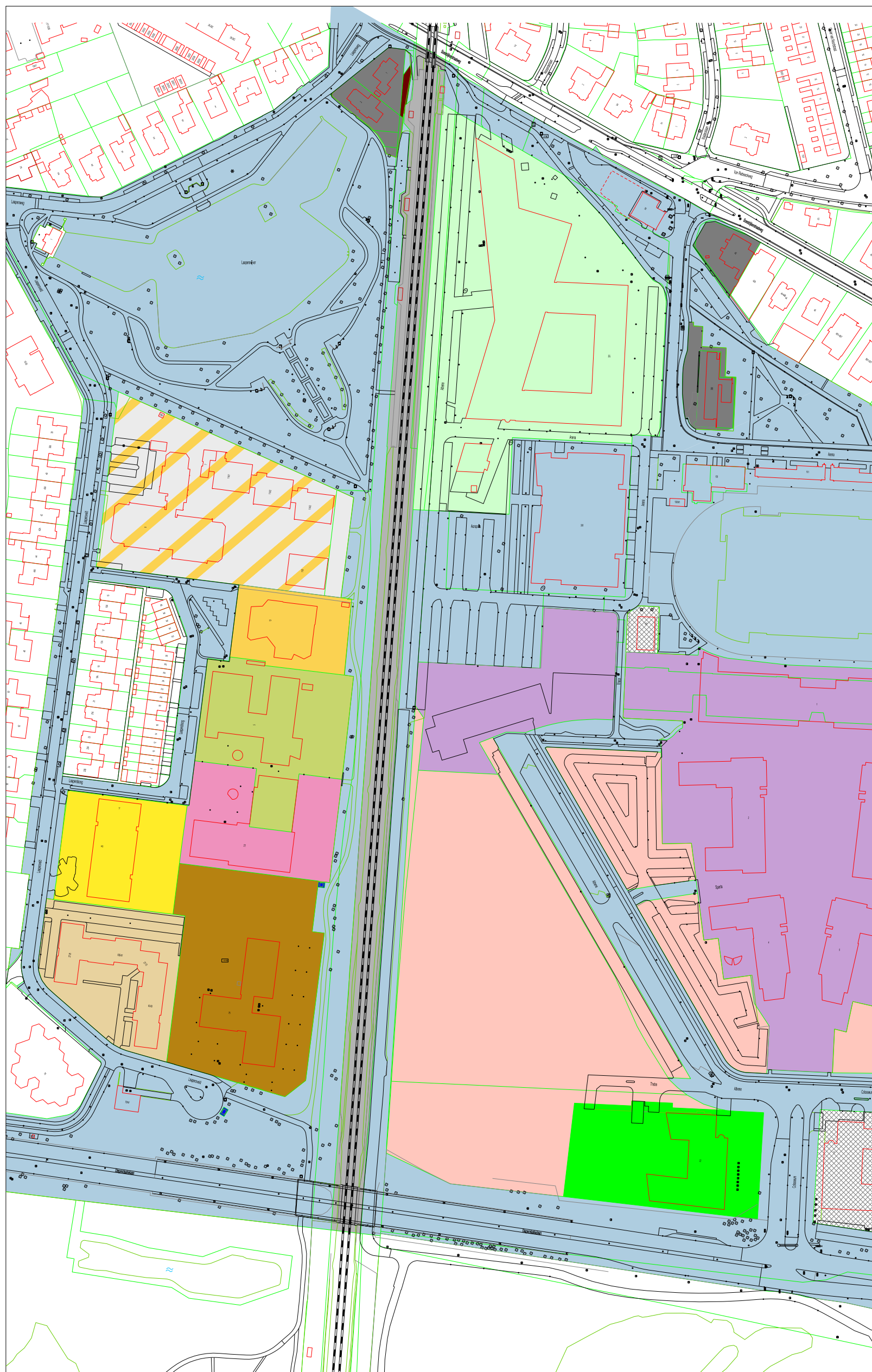
DUURZAME MOBILITEIT; STATION EN PLEIN ALS HART VAN ONTWIKKELINGEN

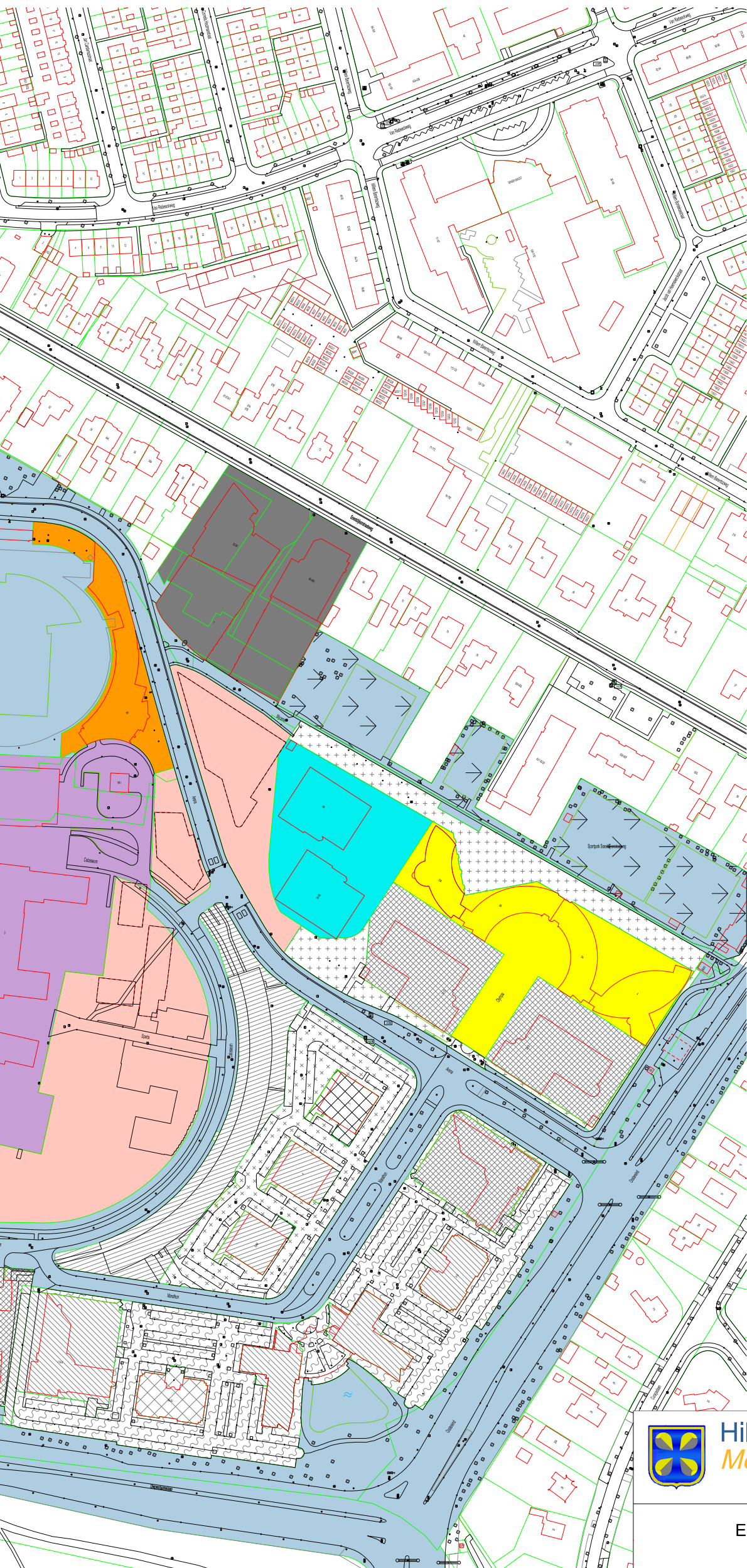
- Aantrekkelijke en sociaal veilige routes voor langzaam verkeer
- Verbeteren verkeersveilige bereikbaarheid Openbaar Vervoer
- Volwaardige stationsomgeving, stimulering ketenmobiliteit
- Verbinding met omliggende wijken voor langzaam verkeer optimaliseren
- Strategisch geconcentreerde parkeervoorzieningen

TOEKOMSTBESTENDIGE ECONOMISCHE GROEI MOGELIJK MAKEN

- Nieuwe gebouwen zijn aardgasvrij (bestaande gebouwen helpen omschakelen)
- Voor heel Arenapark collectief warmtesysteem (WKO) maken
- 'Zon op dak en in gevel' in combinatie met groen en verblijfsruimte
- Groene daken en gevels inzetten als isolatie en koeling van gebouwen
- BENG als basis maar voor nieuwe gebouwen streven naar nul op de meter
- Gebouwen hebben een lage milieu impact (CO2 voetprint)
- Via parkmanagement lokale samenwerkingen stimuleren
- afval als grondstof en inzetten op 100% (her)gebruik van hemelwater binnen het gebied

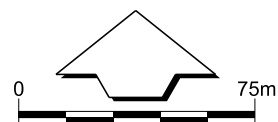
BIJLAGE 2





- Nike European Operations Netherlands BV - 27.335m2
- GACE Hilversum 1/2 S.a r.l. - 37.815m2
- Gemeente Hilversum  belast met recht van erfpacht
- Siebenundsechzigste IFH geschlossener Immobilienfonds für Holland GmbH & Co. KG - 2712m2
- Schone Van Boskoop Beheer BV & Smedenhoff Beheer BV & Majoor Vastgoed Support BV 1435 m2
- BeGreen Arenapark BV 488 m2
- NWI Galaxy Noord-Holland I GmbH - 2239m2 ★★★
- M7 EREIP IV Dutch PropCo 1 B.V. - 798m2 ★★★
- Novaxia NEO - 1812m2 ★★★
- Marathon Hilversum BV - 791m2 ★★★
- Jan Berend & Coenraad Hagedoorn - 2843m2 ★★★
- E.G. van Kooten - 2775m2
- Union Street Pluto BV - 1360m2 ★★
- Florisse Marathon BV - 678m2 ★★
- Heideveldt BV - 3185m2 ★
- MM2 Sun BV - 9820m2 ★
- Liander Infra BV - 26m2
- Railinfratrust BV 12.225m2
- Stichting Regionaal Opleidingencentrum van Amsterdam (ROCvA) 23.300m2
- Stichting Verenigde Scholen J A Alberdingk Thijm Voortgezet Onderwijs 10.370m2
- Stichting Verenigde scholen JA Alberdingk Thijm activa - 4240m2
- Stichting Gooise Scholenfederatie - 6215m2
- Stichting Elan - 4490m2
- Stichting Sherpa - 4514m2 ★
- LAAPERSSTAETE B.V. - 5696m2
- Bentvelt Exploitatie En Projectontwikkeling B.V. - 10000 m2
- Project Olympia 4-10 BV - 6605m2
- Stichting Spoorwegpensioenfond 5285 m2 ★
- Beryllus Thebe BV
- Gemeente Hilversum
- particulier
- particulier
- particulier
- Vereniging van eigenaars gebouw "Soestdijkerstraatweg 62-66 en Mycene 1" te Hilversum
- ★ gezamenlijk eigendom mandelig perceel - 4790m2
- ★★ gezamenlijk eigendom mandelig perceel - 6524m2
- ★★★ gezamenlijk eigendom mandelig perceel - 12.585m2

Eventuele overige zakelijke rechten (opstal, erfpacht, Privaatrechtelijke belemmering, ed.) zijn niet weergegeven.



Eigendomssituatie ArenaPark en Laapersveld

1 sep 2022

2017-11-ED-015

KAART KAVELNUMMERS



GEHEEL NIEUW ONTWIKKELDE KAVELS

- A.** Gemengd kavel woon/werk, met hotel
- B.** Gemengd kavel woon/werk
- C.** Gemengd kavel met sportcomplex (C1) en woon/werk, met onderwijsfunctie (C2)
- D.** Actions sports hal met woon/werken
- E.** Gemengd kavel woon/werk (incl zoeklocatie klein ogistieke hub)

ONTWIKKELVELDEN: GEDEELTELIJK NIEUWE, GEDEELTELIJK BESTAANDE BEBOUWING

- F.** Fhuidige Nike gebouwen met gemengde nieuwbouw in groene setting
- G.** Ateltiekcomplex met bestaande en nieuwe gebouwen
- H.** Gemengd kavel woon/werk; deels bestaand, deels nieu(Reshape)

ONTWIKKELVELDEN DIE IN HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN NIET WORDEN MEEGENOMEN, MAAR WAAR BIJ AANPASSINGEN WEL DE REGELS VAN HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN VAN TOEPASSING ZIJN

- J.** huidig kantorencomplex Olympia
- K.** huidige kantoorgebouwen Marathon
- L.** huidige kantoor- en praktijkgebouwen
- M.** MBO college (ROC)
- N.** huidige compacte bebouwing met deels monumentale status

STUDIE NAAR SCHADUWVORMING

MAART

JUNI

DECEMBER



9:00



13:00



18:00

ZICHTLIJNENSTUDIE

zicht vanaf laapersheide met verschillende
boomhoogten - op afstand



20m hoge bomen



25m hoge bomen



zicht vanaf laapersheide met verschillende
boomhoogten - dichtbij



20m hoge bomen



25m hoge bomen



VERKENNING BODEMENERGIE ARENAPARK

ADVIESMEMO

datum: 28 maart 2023

afdelingsnaam: Gemeente Hilversum, Leefomgeving

steller: Maarten Linssen

onderwerp: **Adviesmemo Bodemenergie Arenapark**

Advies

- Verifiëren WKO-potentie Arenapark en opstellen bodemenergieplan
- Onderzoek regierol bodemenergiewinning gemeente Hilversum
- Onderzoek collectieve regeneratie

Aanleiding

Voor de gebiedsontwikkeling Arenapark is een stedenbouwkundig plan opgesteld. In het stedenbouwkundig plan Arenapark zijn ambities ten aanzien van circulariteit en duurzaamheid opgenomen. Het gebruik van bodemenergie voor warmte en koude, voor de nieuwbouw en mogelijk ook voor de bestaande bebouwing is hierin een essentieel onderwerp. In het voorliggende advies wordt ingegaan op bodemenergiewinning op basis van beleid, de mogelijkheden voor bodemenergie (inclusief scenario-analyse) en de bijhorende gemeentelijk regierol.

Begrippen en afkortingen

BENG	De energienorm Bijna Energie Neutraal Gebouwd, die de EPC-norm heeft vervangen.
Biomassa	Kort-cyclisch (dus niet fossiel) plantaardig materiaal dat verbrand wordt om elektriciteit en warmte op te wekken. In de praktijk: houtsnippers en snoeiafval. Biomassa werd tot 2021 als duurzaam aangemerkt. Voortschrijdend inzicht is dat ook de uitstoot van kort-cyclische CO ₂ en fijnstof niet duurzaam is.
Bodemenergiesystemen (BES)	Een technische installatie met twee putten (bronnen) in grondwaterlagen op circa 100 meter diepte om warmte en koude in op te slaan. Bij een goed werkend systeem is de temperatuur in de warme bron ongeveer 16 °C, in de koude bron ongeveer 8 °C. Zomerwarmte wordt opgeslagen in de warme bron en in de winter gebruikt om gebouwen te verwarmen. Hierbij zijn warmtepompen nodig om de temperatuur te verhogen. Bodemenergiesystemen worden ook WKO-systemen genoemd.

Bodemenergieplan	Een plan dat gelijke kansen waarborgt voor verschillende bodemenergiesystemen. Een bodemenergieplan is nodig als de potentie van de bodem voor bodemenergiesystemen beperkt is.
Bodemenergie-masterplan	De concrete invulling van het bodemenergieplan met de configuratie van de geplande bodemenergiesystemen.
Interferentie	Het verschijnsel dat een warme en een koude bron van een bodemenergiesysteem (of van verschillende bodemenergiesystemen) te dicht bij elkaar staan, zodat ze elkaar gedeeltelijk uitdoven. Hierdoor is er minder warmte beschikbaar voor verwarming, en minder koude voor koeling. De prestatie van het bodemenergiesysteem is dan slecht.
PV-panelen	Photo Voltaïsche panelen. Panelen die elektriciteit maken uit zonlicht.
PVT-panelen	Photo Voltaïsche Thermische panelen. Panelen die elektriciteit en warmte maken uit zonlicht. Bij warm weer kunnen PVT-panelen ook 's nachts warmte winnen uit lucht.
RES	Regionale Energie Strategie. De doorvertaling van het Nationale Klimaatakkoord naar regionale opgaven voor opwekking van hernieuwbare energie.
Regeneratie	Het aanvullen van een bodemenergiesysteem met duurzame warmte, zodat het systeem de komende winter weer warmte kan leveren.
Smart Grid	Een slim collectief energiesysteem, waarbij energieopwekking, -gebruik en uitwisseling zo goed mogelijk op elkaar worden afgestemd. Deze term wordt vooral gebruikt voor slimme elektriciteitssystemen. Bij warmte en koude noemen we dit een Smart Thermal Grid.
TVW	Transitie Visie Warmte. Dit is een verplichte gemeentelijke visie op duurzaam aardgasvrij verwarmen en koken, in Hilversum opgesteld in 2021.
Warmtepomp	Een pomp die met een geringe hoeveelheid elektriciteit warmte van lage temperatuur (-10 tot 20 °C) opwaardeert tot bruikbare warmte (35 tot 70 °C) om gebouwen te verwarmen en veilig warm tapwater te maken. Elke koelkast werkt met een kleine warmtepomp.
WKO	Warmte Koude Opslagsystemen. Zie Bodemenergiesystemen.
WUP	Wijk Uitvoeringsplan. Een plan dat aangeeft wanneer welke wijk op welke aardgasvrije oplossing overgaat, en hoe dit wordt uitgevoerd.

Inleiding

De duurzaamheidsambities voor de transformatie van het Arenapark zijn ambitieus. Bodemenergiesystemen (WKO-systemen) bieden een goede mogelijkheid om energieneutraal en met beperkte elektriciteitsvraag en netbelasting in de behoefte aan warmte en koude te voorzien. De bodem fungeert hierbij als batterij voor de seizoensopslag van duurzame warmte en koude. De warmte wordt normaliter in de zomer ingevangen uit zon, lucht of water. Koude wordt juist in de winter ingevangen.

Huidige situatie

In de huidige situatie wordt gebruik gemaakt van een mix van energiebronnen: biomassa, bodem en gas. Onderstaande kaart geeft aan welke panden gebruik maken van biomassa of gas. De panden die aangesloten zijn op een WKO zijn hierin niet opgenomen. Deze panden vullen de piek- warmtevraag veelal aan met warmte uit gas of biomassa.



Biomassa centrale BeGreen Hilversum

Sinds 2015 is het houtwarmtestation van BeGreen in bedrijf met twee houtketels van 550 en 1.600 kW, en een gasketel met een vermogen van 1.950 kW, aangevuld met warmtebuffers voor een buffering van de geproduceerde warmte om schommelingen in de afname op te vangen.

Beleid en standpunten

Internationaal Klimaatverdrag Parijs 2015

De Nederlandse overheid wil klimaatverandering tegengaan, zoals afgesproken in het klimaatverdrag Parijs. Samen met 195 andere landen heeft Nederland zich gecommitteerd om in 2050 de opwarming van de aarde te beperken tot 2 graden Celsius, en zo mogelijk 1,5 graden Celsius.

Nationaal Klimaatakkoord 2019

Het doel is dat Nederland in 2030 49%¹ minder CO₂ uitstoot ten opzichte van 1990. Om dit doel te halen, heeft het kabinet in 2019 Klimaatakkoord vastgesteld. Dit is een passend pakket met maatregelen, met een zo breed mogelijk maatschappelijk draagvlak, en met actieve steun van zoveel mogelijk bijdragende partijen.

¹ Dit doel is inmiddels bijgesteld naar 55%.

Standpunt Rijksoverheid biomassa

In juni 2021 publiceerde de Rijksoverheid: “Net zoals de Tweede Kamer vindt het kabinet dat we zo snel mogelijk als haalbaar en betaalbaar moeten stoppen met houtige biomassa voor lage temperatuurwarmte. Het is een tijdelijke brandstof voor het produceren van warmte en het ontwikkelen van warmtenetten. Omdat er een keerzijde aan het gebruik van biomassa zit, heeft het kabinet daarom in het duurzaamheidskader biograndstoffen de ambitie uitgesproken om, zo snel als dat mogelijk is, de afgifte van nieuwe subsidies van houtige biograndstoffen voor lage temperatuurwarmte te stoppen. Belangrijk is om eerst goed in kaart te brengen hoe een verstandige afbouw eruitziet en wat de gevolgen ervan zijn. Op verzoek van de Tweede Kamer stopt het kabinet tijdelijk met subsidie totdat er een afbouwpad is. Dit heeft geen gevolgen voor al afgegeven subsidies”.²

Regionale Energie Strategieën

Maatregelen uit het klimaatakkoord voor energieopwekking zijn vertaald in regionale opgaven. Om aan deze opgaven te voldoen zijn Regionale Energiestrategieën (RES'en) opgesteld. In de Regionale Energiestrategieën beschrijven provincie, gemeenten en waterschappen samen met de netbeheerders, het bedrijfsleven, maatschappelijke organisaties en inwoners hoe en waar duurzame elektriciteit met zonne- en windenergie kan worden opgewekt. Daarnaast kijken de netbeheerders samen met de andere partners naar de opslag en infrastructuur voor gas, elektriciteit en warmte. Hilversum valt onder de [RES Noord-Holland Zuid](#).

Standpunt gemeenteraad Hilversum

In het aangenomen [amendement A20/47](#) bij de behandeling van het masterplan Arenapark in de [gemeenteraad van 1 juli 2020](#), heeft de raad besloten dat “omdat biomassa niet meer als een duurzame oplossing wordt gezien, adviseren wij om in samenspraak met BeGreen, huidige afnemers en overige vastgoedeigenaren in te zetten op het vervangen van de biomassacentrale voor een verstandiger en duurzamer alternatief.” Dit betekent concreet dat de warmte die de biomassa-installatie nu levert, op termijn via WKO-systemen of andere duurzame energiebronnen geleverd dient te worden.

Gemeentelijke Transitie Visie Warmte

Gemeenten spelen een belangrijke rol in het waarmaken van de internationale klimaatafspraken van Parijs (2015): op regionaal niveau via de Regionale Energiestrategie (RES) en op gemeentelijk niveau via de Transitie Visie Warmte (TVW) en het Wijkuitvoeringsplan (WUP). Gemeenten zijn volgens het Klimaatakkoord de regisseurs van de warmtetransitie voor de gebouwde omgeving. Samen met vastgoedeigenaren, bewoners, netbeheerders en medeoverheden moesten zij in 2021 een transitievisie warmte klaar hebben. Daarin staan voorstellen voor duurzaam aardgasvrij verwarmen en koken. Hilversum heeft in 2021 zijn Transitie Visie Warmte vastgesteld. Deze zet vooral in op isolatie van bestaande woningen en het stimuleren van individuele oplossingen (individuele warmtepompen) en laat ruimte voor collectieve warmteoplossingen (warmtenetten), op voorwaarde dat hiervoor initiatieven vanuit de samenleving ontstaan. De Transitie Visie Warmte gaat niet over nieuwbouw en vergaande renovatie: hiervoor gelden de BENG voorwaarden uit het Bouwbesluit.

² Rijksoverheid, “Tijdelijk geen nieuwe subsidie voor biomassa” De Haag 9 juni 2021.

<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2021/06/09/tijdelijk-geen-nieuwe-subsidie-voor-biomassa>

Hilversum aardgasvrij 2040

De Hilversumse raad heeft in 2017 een motie aangenomen om al in 2040 aardgasvrij te zijn. In 2021 is deze ambitie in de raad herbevestigd.

Wijk Uitvoeringsplannen

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RvO) geeft aan: Gemeenten stellen na de Transitie Visie Warmte wijkuitvoeringsplannen op. Deze worden samen met de bewoners en gebouweigenaren uit de wijk bepaald. De kosten voor bewoners/gebouweigenaren en de lokale situatie worden meegewogen. Hilversum werkt momenteel niet aan Wijk Uitvoeringsplannen: De gemeentelijke Transitie Visie Warmte zou Hilversummers voldoende handelingsperspectief moeten bieden.

Analyse Arenapark: Regierol en scenario's

Op basis van de huidige bebouwing, het concept bouwprogramma in het op te stellen stedenbouwkundig plan Arenapark (concept versie november 2022) en kentallen voor energieverbruik die aansluiten op de BENG normen is een inschatting gemaakt van de toekomstige warmte- en koudebehoefte van het Arenapark. Deze behoeftes zijn vergeleken met de potentie van de ondergrond om warmte en koude op te slaan in WKO-systemen (bodemonergiesystemen), en met de potentie om zomerwarmte in te vangen op de daken, om daarmee de WKO's weer op te laden (regeneratie).

Regie-opties voor bodemonergie

De regie-opties voor bodemonergie zijn, oplopend van minimale tot maximale regie:

1. Het laten opstellen van een bodemonergieplan
2. Het laten opstellen van een bodemonergie-masterplan
3. Het afkondigen van een interferentiegebied (verordening)
4. Het in de markt zetten van een warmtekavel met aanvullende eisen
5. Het oprichten van een gemeentelijk warmtebedrijf

Een bodemonergieplan voor open- en gesloten bodemonergiesystemen is een middel om de ondergrond te ordenen, zodat in gebieden met veel ondergrondse belangen, ruimte is voor de toepassing van bodemonergie. Als een bodemonergieplan aanwezig is voor een locatie waar bodemonergie toegepast wordt, dan dienen de ontwikkelingen met dit plan rekening te houden.

Praktische uitwerking

Een praktische uitwerking van sterke regie is een Smart Thermal Grid, een slim bodemonergiesysteem. Hierbij worden verschillende bodemonergiesystemen met een leidingnet aan elkaar gekoppeld, zodat ze onderling overschotten aan warmte en koude kunnen uitwisselen. Deze slimme bodemonergiesystemen worden ook warmte-uitwisselingsnetten genoemd, of vijfde generatie warmtenetten (5th generation District Heating and Cooling, 5GDHC). Vijfde generatie warmtenetten draaien al tientallen jaren op universiteitscampussen. Omdat vijfde generatie warmtenetten minder elektriciteit nodig hebben, passen ze goed in het bredere concept van Smart Grids. In Smart Grids stuurt men slim op de opwek en het gebruik van elektriciteit. Omdat de

Transitie Visie Warmte niet gaat over nieuwbouw en vergaande renovatie kan een Smart Thermal Grid eigenaren van gebouwen en ontwikkelaars stimuleren om zich aan te sluiten op een duurzame bodemenergiewinning.

Scenario's

In de analyse zijn twee scenario's beschouwd:

1. De bestaande bouw blijft aangesloten op de bestaande WKO-systemen, op aardgas en op biomassa; nieuwbouw gaat aansluiten op nieuwe WKO-systemen;
2. De bestaande bouw gaat (op termijn) volledig over op WKO; nieuwbouw gaat aansluiten op nieuwe WKO-systemen.

Resultaten scenario 1

MWh/jr.	Deel van de bestaande bouw dat reeds op WKO draait	Alle nieuwbouw gaat op nieuwe WKO	Totaal
Warmtebehoefte uit WKO	4.425	6.444	10.868
Opslagpotentie WKO			27.855
Onbalans WKO	4.425	3.522	7.947
Regeneratiepotentie daken			31.475

In scenario 1 blijkt de opslagpotentie van de ondergrond ongeveer drie keer zo groot als de warmtebehoefte. Het risico op interferentie (onderlinge negatieve beïnvloeding) tussen de WKO-systemen is daarom beperkt. Om voldoende efficiënte benutting van de bodem te waarborgen volstaat het in dit scenario om een *bodemenergieplan* op te stellen (regie-optie 1).

De regeneratiepotentie van de daken lijkt in dit scenario in beginsel groot genoeg. De regeneratiepotentie is berekend op basis van het totale dakoppervlak, dus bestaande bouw plus nieuwbouw. Er zijn echter meerdere functies opgenomen in het Stedenbouwkundig plan Arenapark die ruimte op het dak vragen zoals groen, wateropvang, installaties, elektriciteitsopwekking en sport/recreatie. Gecombineerde opwekking van elektriciteit en invang van warmte via PVT-panelen is mogelijk. Optimale benutting van de daken moet in vervolgonderzoek worden uitgezocht.

Resultaten scenario 2

MWh/jr	Alle bestaande bouw gaat volledig over op WKO	Alle nieuwbouw gaat op nieuwe WKO	Totaal
Warmtebehoefte uit WKO	19.021	6.444	25.464
Opslagpotentie WKO			27.855
Onbalans WKO	19.021	3.522	22.543
Regeneratiepotentie daken			31.475

In scenario 2 is de warmtebehoefte ongeveer net zo groot als de volledige potentie van de bodem. Het risico op interferentie (onderlinge negatieve beïnvloeding) tussen de WKO-systemen is hier zeer groot. Alleen bij 100% efficiënte benutting van de bodem biedt WKO voldoende potentie voor alle bestaande en geplande functies. Intensieve samenwerking tussen de WKO's en onderlinge uitwisseling van warmte en koude is daarom vereist. Naast een *bodemenergieplan* (regie-optie 1) is

er een duidelijke *regierol door de gemeente* nodig. In deze situatie past het uitgeven van een *warmtekavel* (regie-optie 4) of het oprichten van een gemeentelijk warmtebedrijf (regie-optie 5). De regie moet al ruim voor de start van de nieuwbouw geïmplementeerd zijn.

Advies

Scenario 2 is voor de lange termijn als doel gesteld door de gemeenteraad, het advies sluit daarom aan bij dit scenario. Biomassa en gas worden niet langer als duurzaam gezien op landelijk niveau. Lokaal sluit Hilversum zich daarbij aan middels het genomen [amendement A20/47](#). Hierdoor zijn er drie adviezen geformuleerd voor de bodemenergiewinning: het verifiëren van deze verkenning en de resultaten verwerken in een bodemenergieplan, het nader uitwerken van de gemeentelijke regierol voor bodemenergiewinning en de verkenning van collectieve regeneratie.

1. Verifiëren WKO-potentie Arenapark en opstellen bodemenergieplan

Verifiëren van de verkenning

Op basis van de bevindingen van de verkenning adviseren we validatie van de uitgevoerde analyse en verder onderzoek naar bodemenergie door een extern adviesbureau uit te laten voeren. Beoogde resultaten:

- Onafhankelijke verificatie van de bevindingen uit de eigen verkenning.
- Nadere onderbouwing van de noodzaak tot regie in de ondergrond.
- Effecten en risico's bij grootschalige toepassing van bodemenergie in dit gebied in beeld.

Het onderzoek maakt duidelijk wat de optimale gebiedsaanpak is voor bodemenergie op het Arenapark. De geohydrologische risico's en overige belangen worden daarin onderzocht.

Het onderzoek biedt daarnaast inzicht in de procesmatige en juridische vervolgstappen, maakt duidelijk welke stakeholders betrokken moeten worden en brengt kansen en risico's in beeld voor de verduurzaming van het Arenapark (en eventueel omliggende buurten). De resultaten worden vastgelegd in een bodemenergieplan.

Opstellen bodemenergieplan

Het vaststellen van een bodemenergieplan is zondermeer nodig om regie te voeren op de ondergrond. Welk scenario ook gekozen wordt. Aan de hand van een bodemenergieplan wordt er duidelijk aangegeven wat de mogelijkheden zijn voor het aanleggen van een WKO-systeem in het gebied. Hiermee borgt de gemeente gelijke kansen voor de verschillende ontwikkelingen voor het aanleggen van een duurzaam energiesysteem. Omdat de levering van warmte uit biomassa in opdracht van de gemeenteraad op termijn wordt uitgefaseerd is een intensieve samenwerking op het vlak van bodemenergie noodzakelijk. Bij het opstellen van het bodemenergieplan wordt rekening worden gehouden met kabels en leidingen, bodemverordeningen en het handboek openbare ruimte.

2. Onderzoek regierol bodemenergiewinning gemeente Hilversum

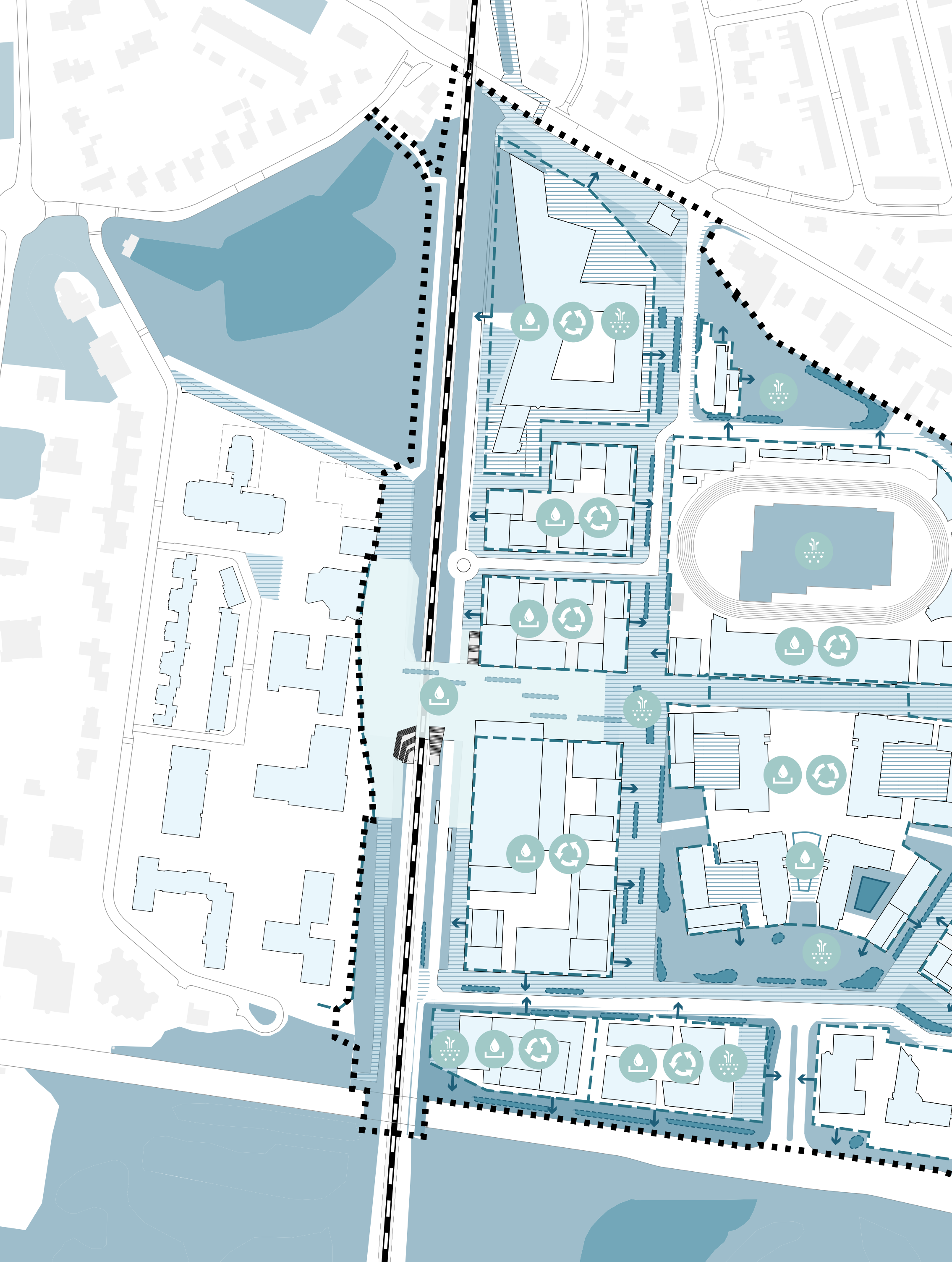
Uit het externe onderzoek en de verwachting dat alle nieuwbouw op nieuwe WKO-systemen zal gaan zal blijken dat op termijn meer regie nodig is dan alleen een bodemenergieplan. De benodigde regierol moet worden vastgesteld en uitgewerkt onder begeleiding van een adviesbureau.

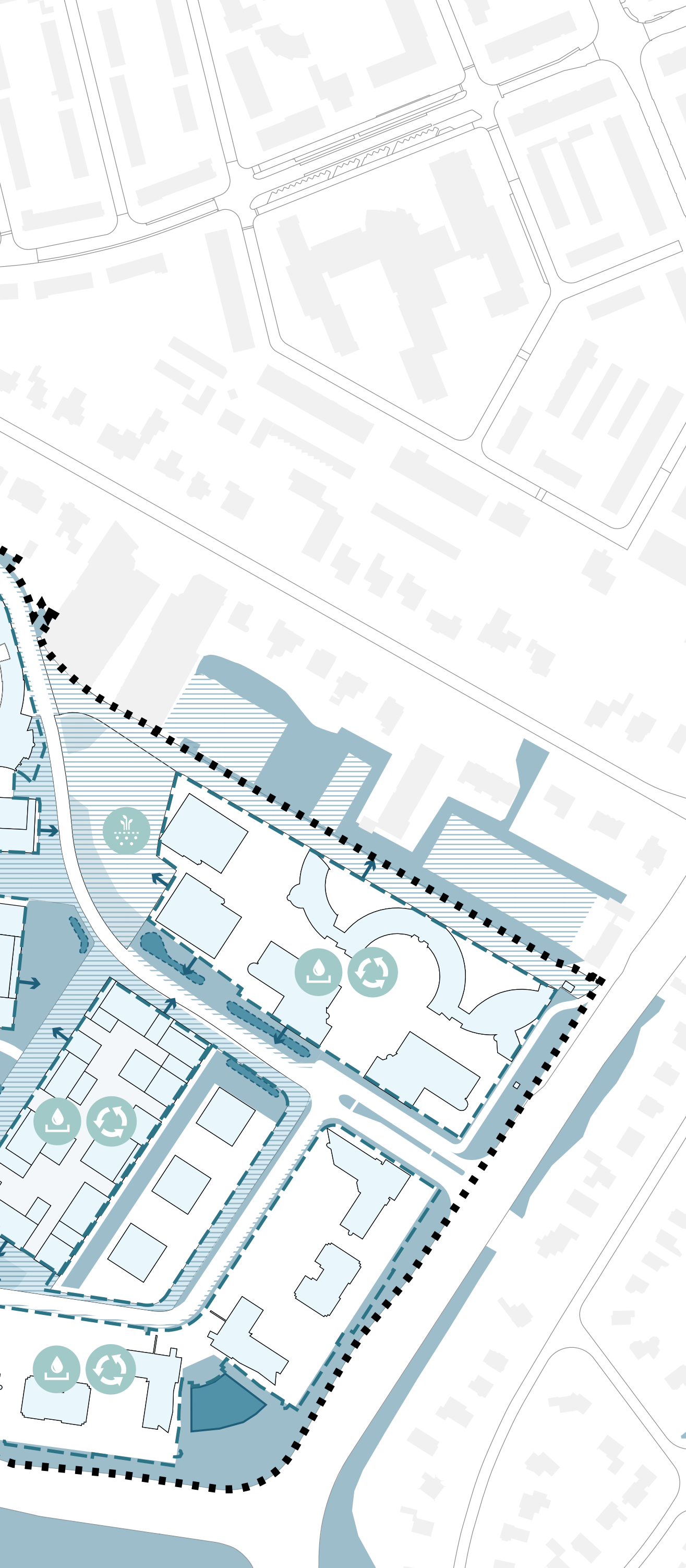
3. Onderzoek collectieve regeneratie

We verkennen de kansen voor collectieve duurzame regeneratie van de beoogde WKO-systemen. De achterliggende gedachte hierbij is dat de bestaande en nieuwe WKO-systemen bij voorkeur aan elkaar gekoppeld worden in een vijfde generatie warmte-uitwisselingsnet. Het voordeel is dat de WKO's onderling overschotten aan warmte en koude kunnen uitwisselen, daardoor is er per saldo minder regeneratiewarmte nodig is. Door deze regeneratiewarmte met een collectieve installatie te winnen, zijn er minder individuele installaties nodig. Dit heeft financiële, technische en ruimtelijke voordelen. Voor collectieve regeneratie zijn de volgende duurzame warmtebronnen in beeld:

- Riothermie (Thermische Energie uit Afvalwater, TEA)
- Drinkwater (Thermische Energie uit Drinkwater, TED)
- Lucht (Buurt Energie Systeem, BES, bijvoorbeeld via Liander)
- Photo Voltaïsche-Thermische panelen (PVT) op daken en gevels

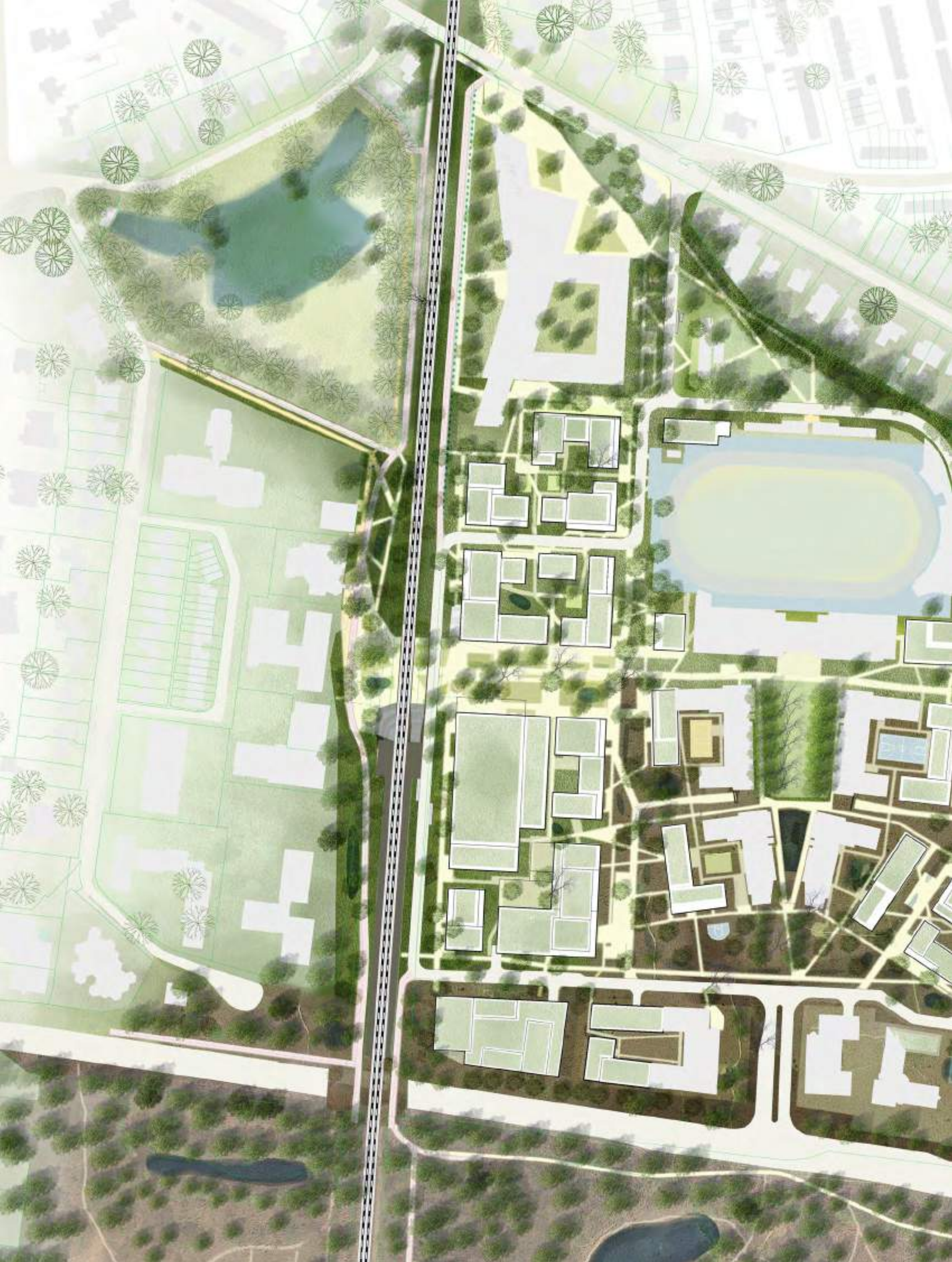
THEMAKAARTEN GROOT





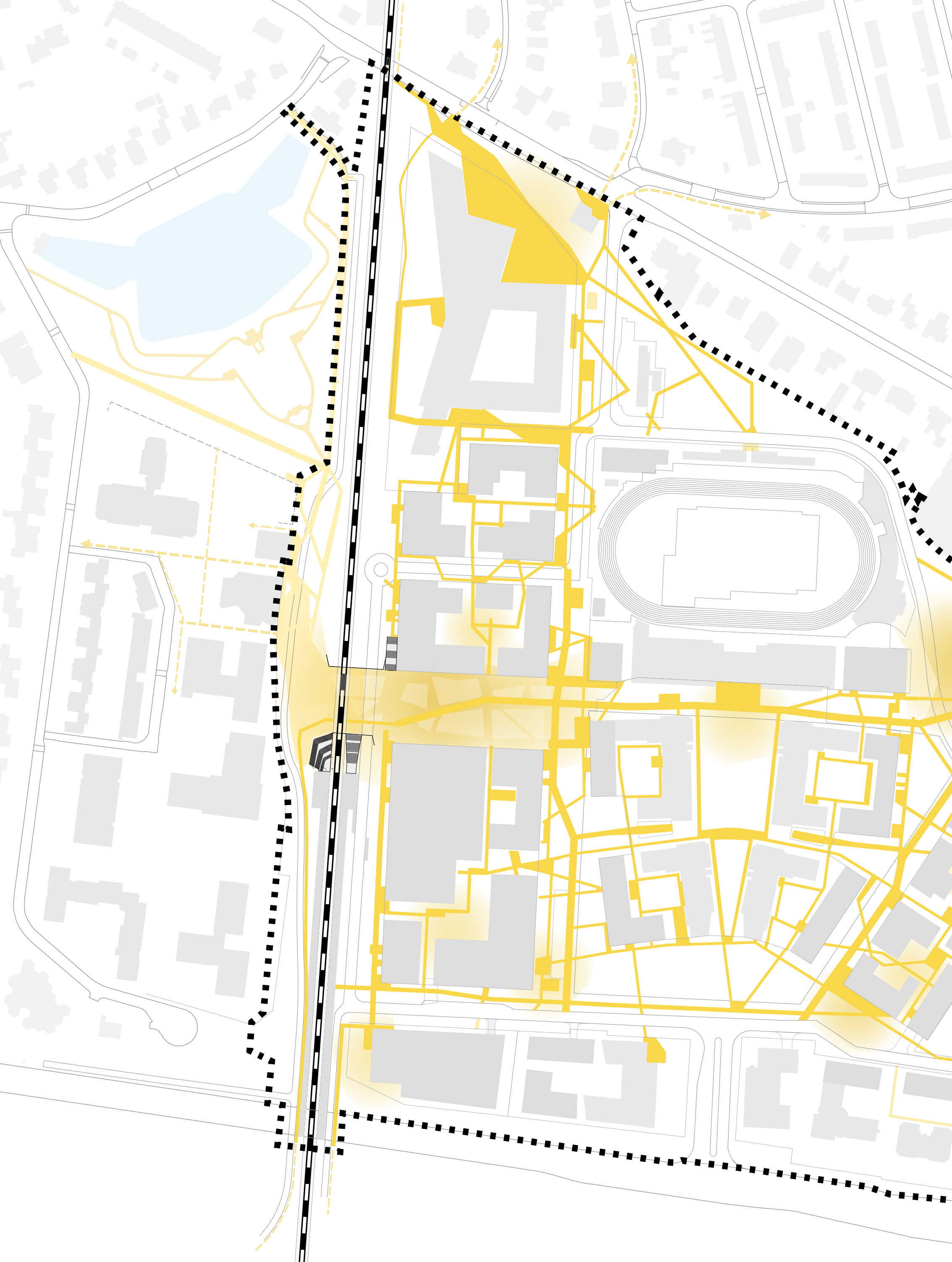
KLIMAATADAPTIEF SYSTEEM

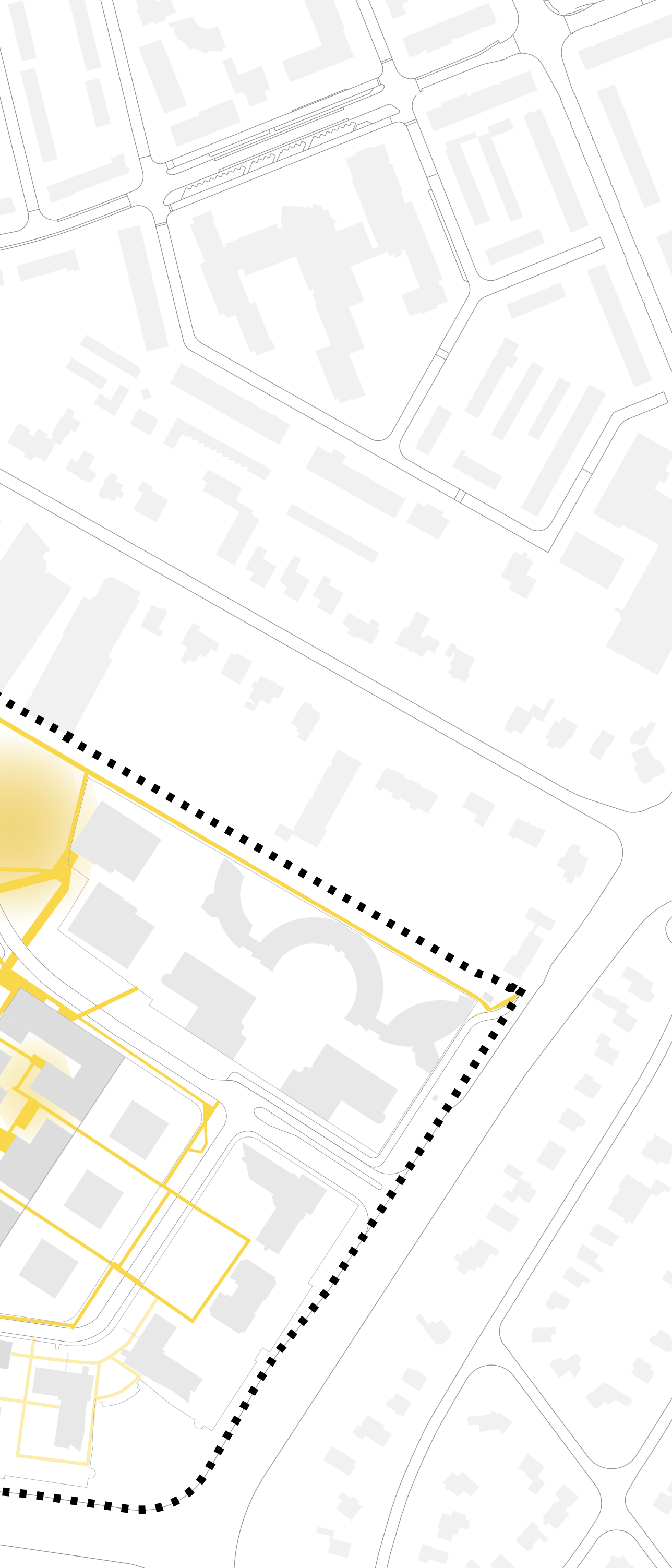
- permeabel oppervlak
- oppervlak grotendeels permeabel
- oppervlak deels permeabel
- impermeabele constructie onder
grondwaterniveau tbv onderdoorgang
- oppervlaktewater
- wadi's
- Groene daken
- Watersysteem per kavel georganiseerd
- spuiing vanaf kavelsysteem als 3e trap
- Waterretentie (daken, reservoirs)
- Water hergebruik
- Infiltratie



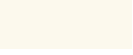
INDICATIEF
LANDSCHAPSPLAN

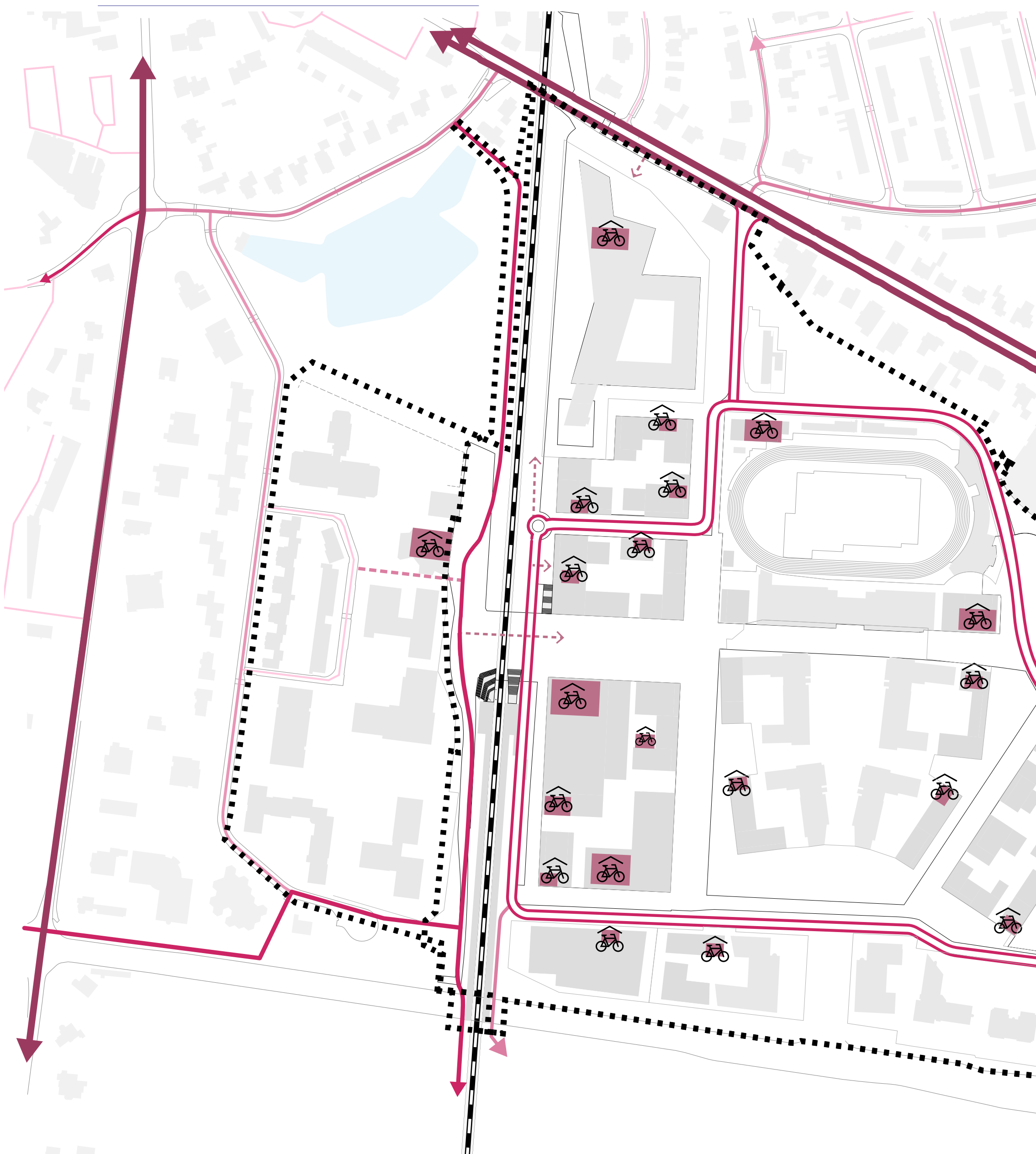


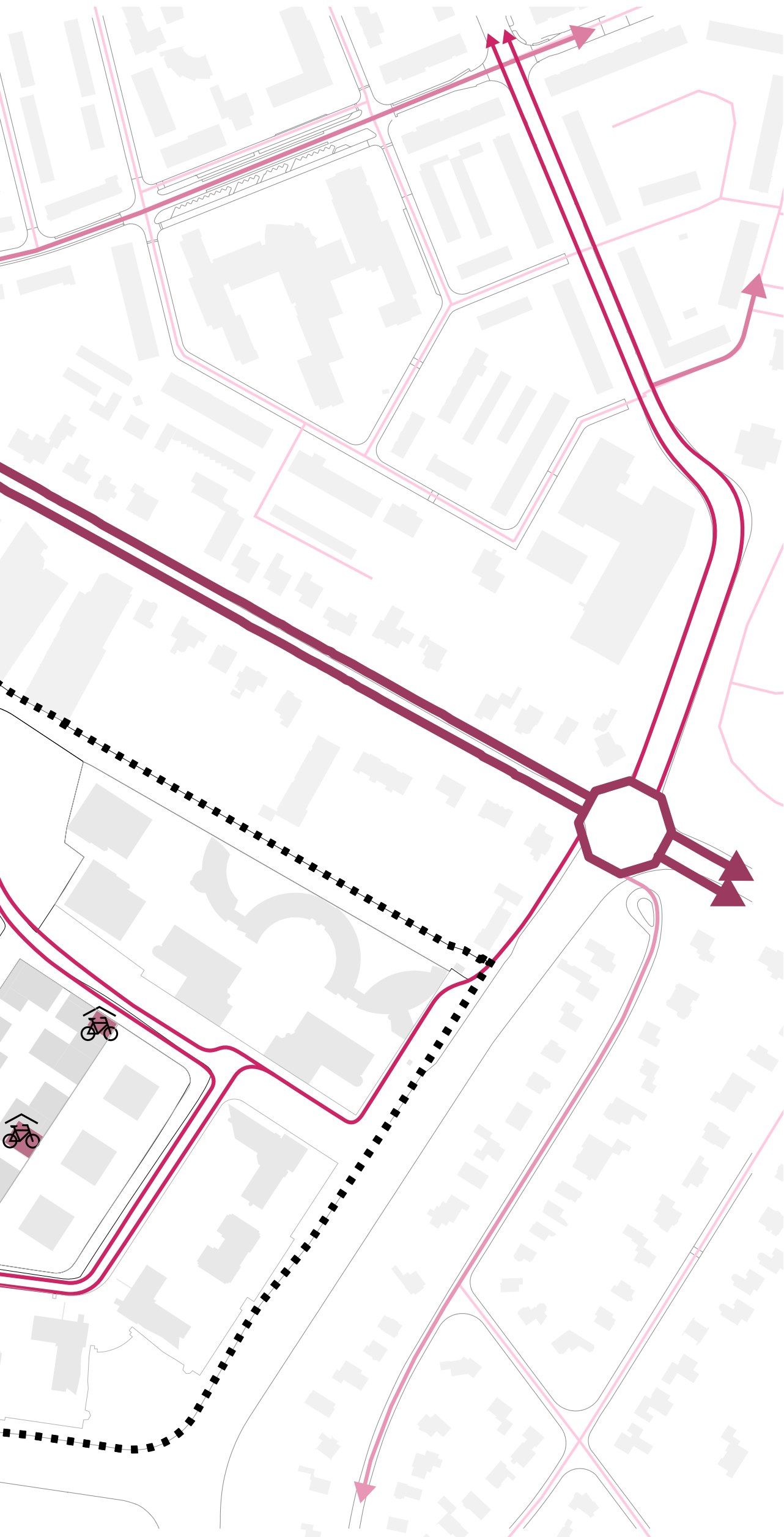




VOETGANGERSNETWERK

-  Hoofdstructuur beloopbaar netwerk
-  Doorwaadbare binnenterreinen
-  Verbindingen met omgeving

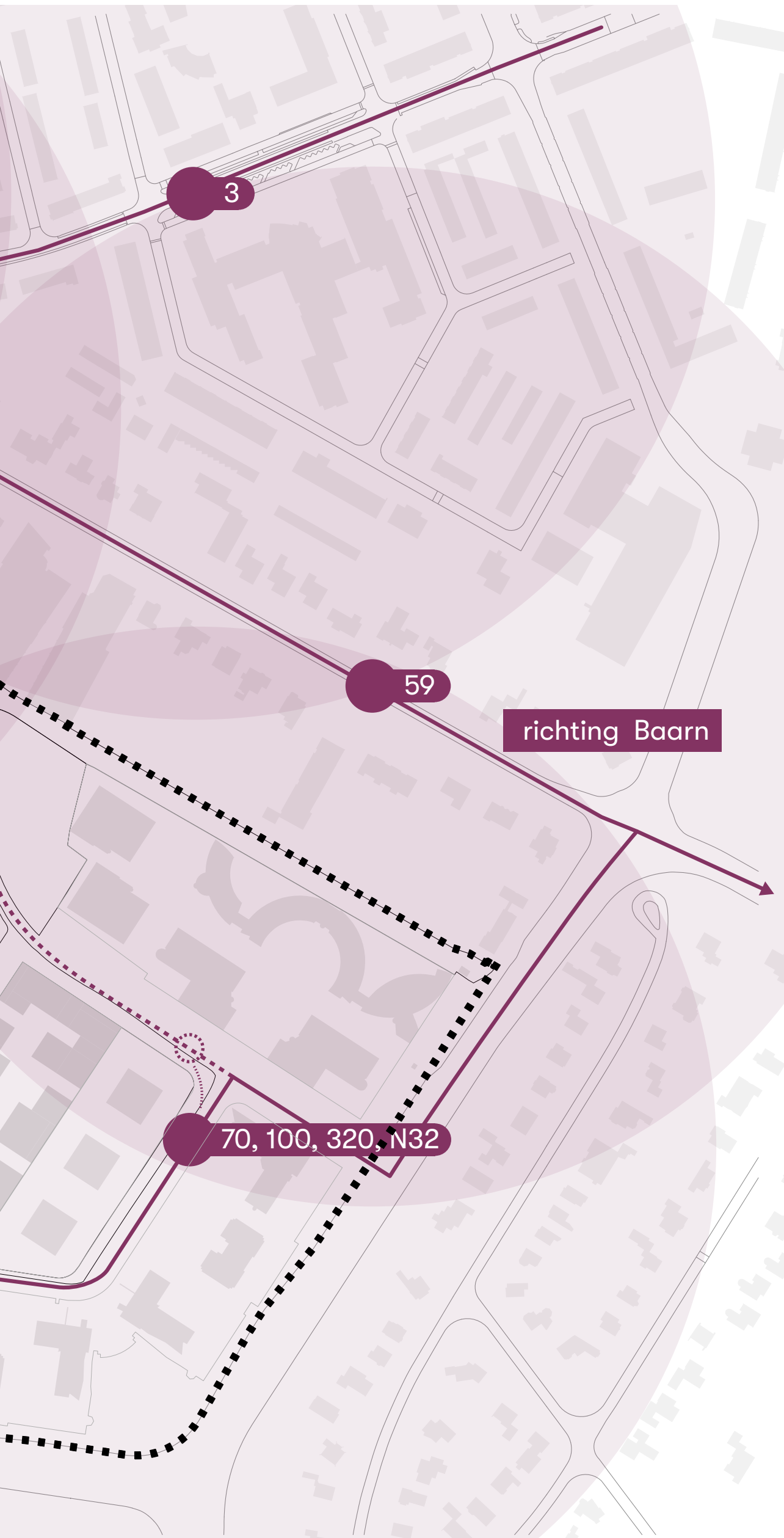




FIETSNETWERK

- Doorfietsroute
- Hoofdfietsroute
- Basisnetwerk
- Fiets te gast in voetgangersgebied
- lokale wegen omliggend gebied, waar gefietst kan worden
- suggestie ontstluitingsroutes Laapersveldzijde
- Fietsparkeren (inpandig; positie indicatief)
- daarnaast zijn kleine zones voor tijdelijk bezoekersparkeren fietsen, nabij ingang; indicatie in bestrating - geen nietjes e.d.





BUSNETWERK EN DEKKING

- busroute
- tijdelijke busroute
- bushalte - bestaand
- bushalte - toegevoegd
- bushalte - verplaatst
- radius bushalte (300m)
- lijnnummer





LOGISTIEK, AFVAL, NUTS- EN NOOD-/HULPDIENTEN

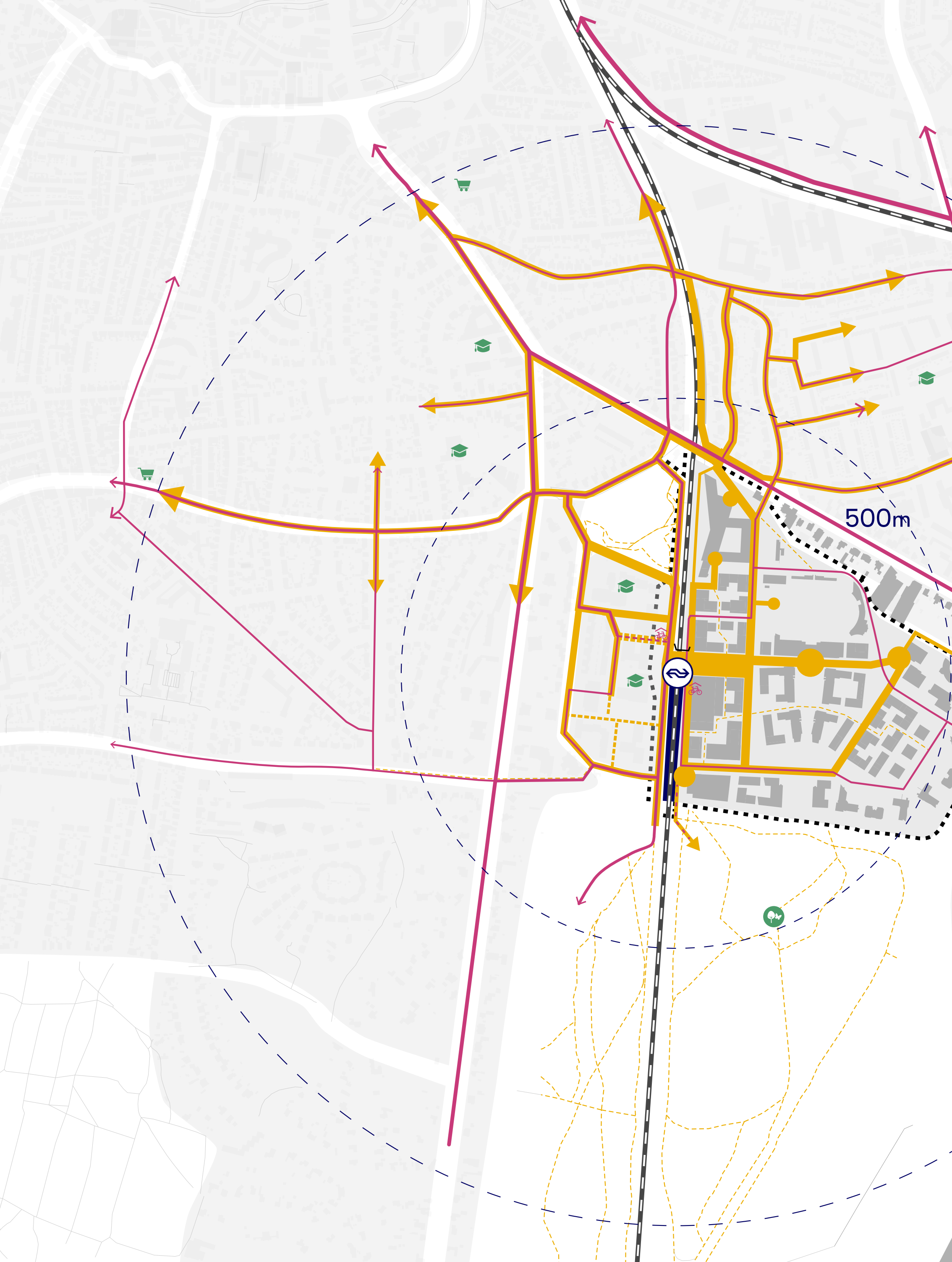
-  24/7 toegankelijk
-  Tijdelijk toegankelijk
-  Zeer beperkt toegankelijk (spertijden) en voor nood-/hulpdiensten
-  Zoeklocatie logistieke hub
-  Logistieke toegang

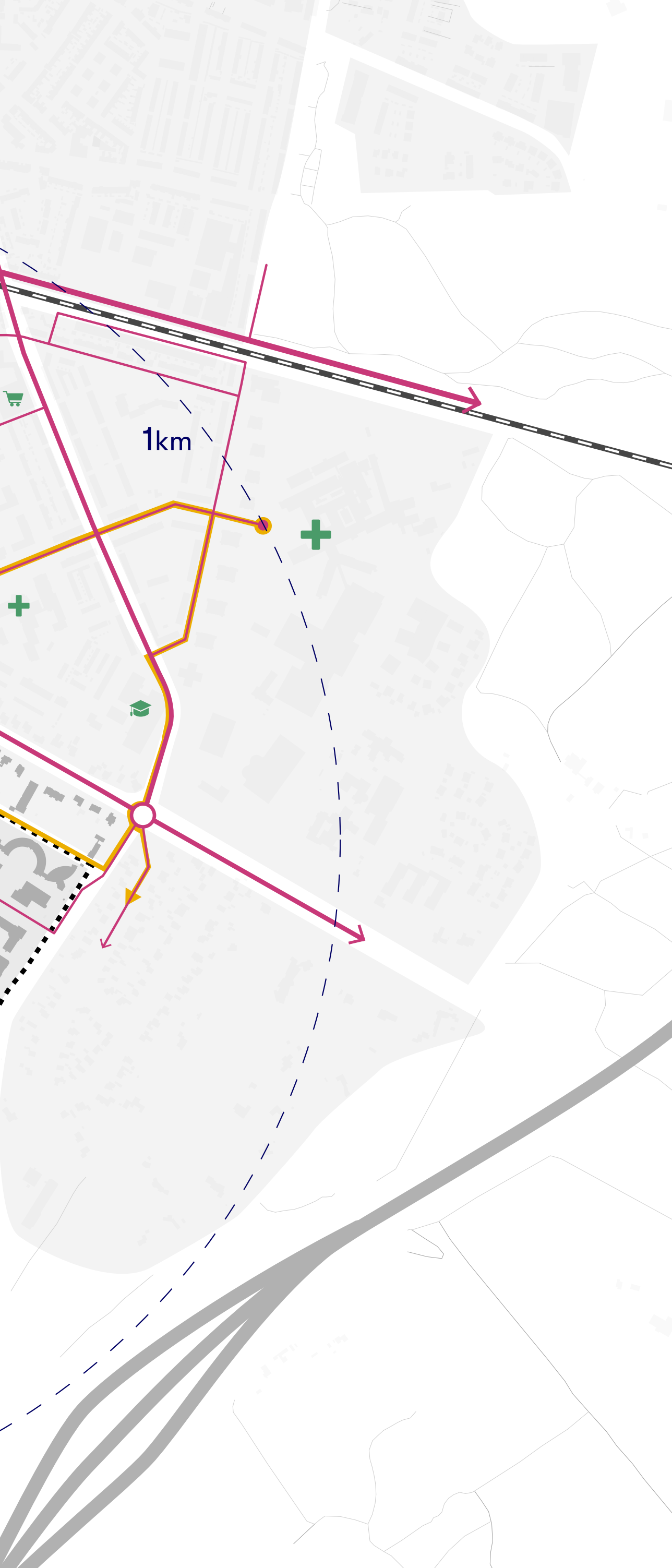
WEGENNETWERK ARENAPARK EN
OMGEVING (MET HUIDIGE WEGGENNET
OP ARENAPARK)



BUSNETWERK ARENAPARK EN OMGEVING

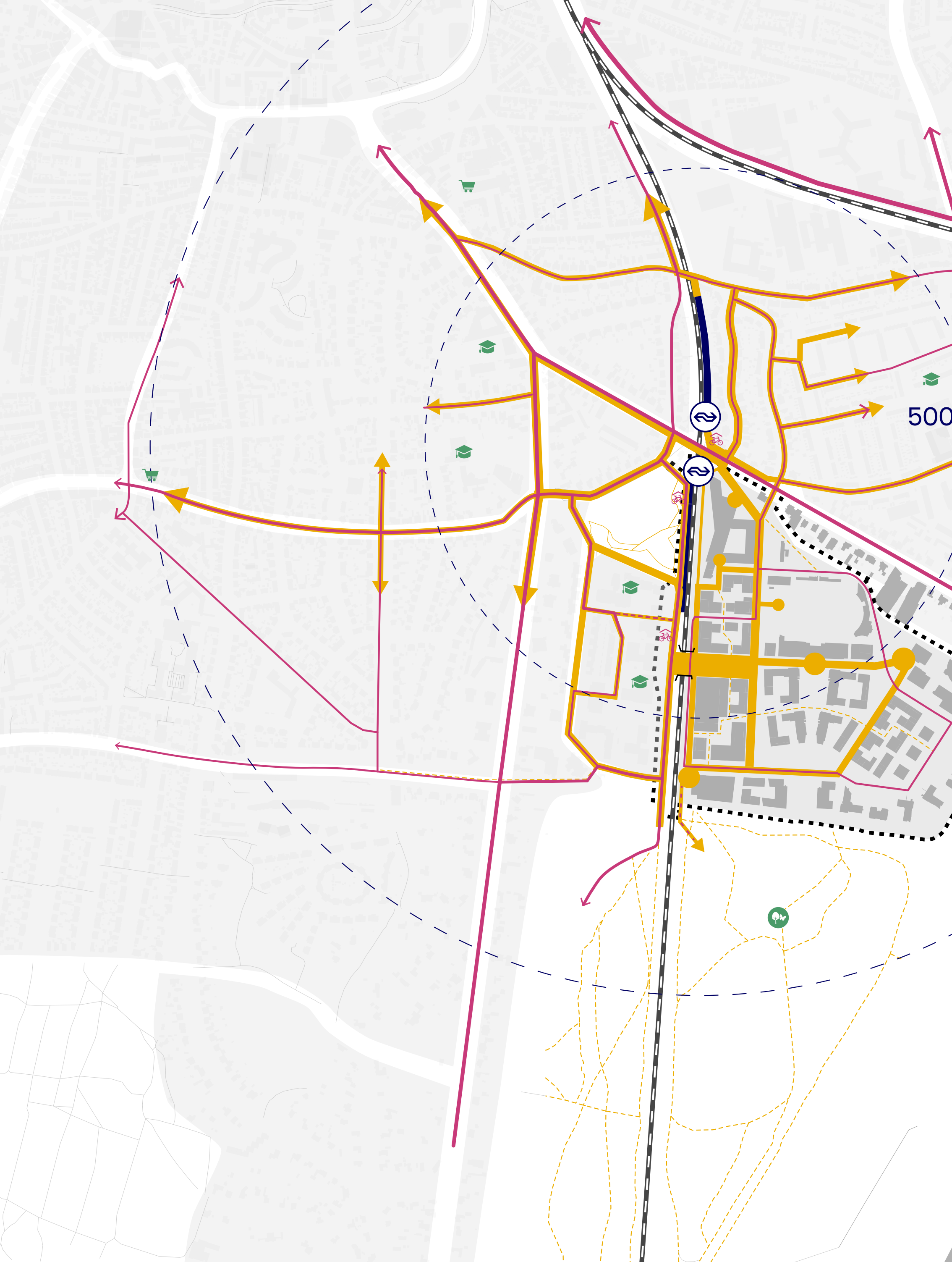




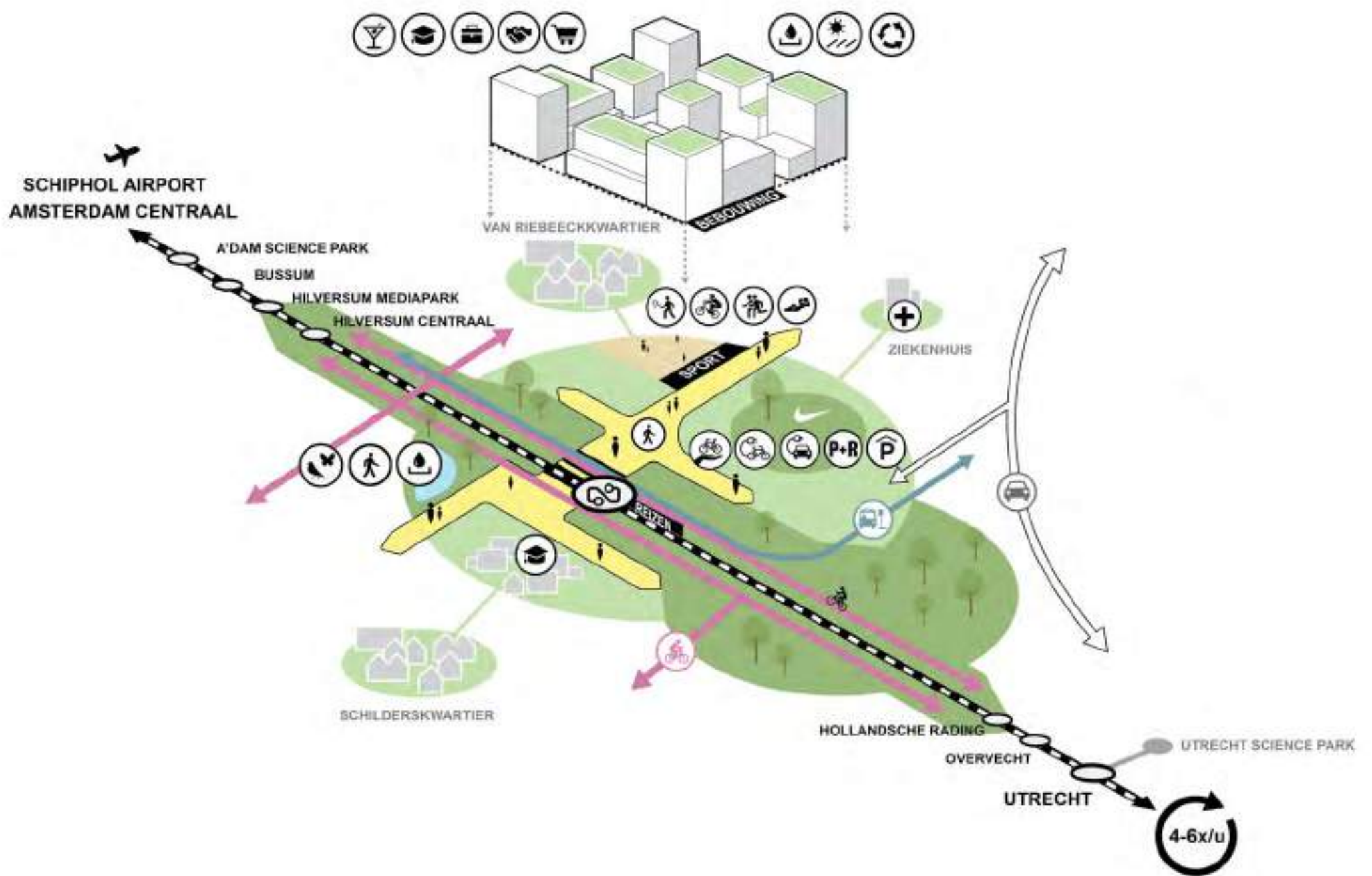


VOET- EN FIETSNETWERK ROND KNOOPPUNT; SITUATIE VERPLAATST STATION

-  voetgangersnetwerk
-  fietsnetwerk
-  mogelijke toekomstige voetgangersverbinding
-  informeel padennetwerk
-  station Hilversum Sportpark
-  fietsenstalling bij station voor 'treinfietser'
-  voorziening voor zorg en gezondheid
-  onderwijsfunctie
-  commercieel cluster
-  natuurgebied Laapersheide
-  500m- & 1000m- radius rond station



-





BIJLAGE 8

VOORBEELDUITWERKING BOUWVELD G

De ontwikkeling beoogd in het SP gaat zorgvuldig om met de bestaande cultuurhistorische elementen zoals de Dudok tribune en het ‘huisje van Dudok’, oftewel het Kantoor drafbaan. De beoogde nieuwbouw van het verenigingsgebouw op de hoek van de atletiekbaan markeert de grens van het entreegebied en de toegang naar de noord-zuid as. Het tweelaagse gebouw heeft een belangrijke poortfunctie op Arenapark en draagt bij aan de sociale veiligheid met ogen op het park. Het hekwerk tussen atletiekbaan en noord-zuid as wordt hoogwaardig vormgegeven en in samenhang met het verenigingsgebouw ontworpen. Dit hekwerk heeft een royale poort, die bij bijzondere gelegenheden geopend kan worden. Het gebouw zelf houdt ruime afstand van de tribune en laat daarmee de monumentale tribune in zijn waarde. Door het parkeren bij het Kantoor drafbaan naar elders te verplaatsen, krijgt dit gebouwtje een bijzondere plek in het entreegebied. Het opschonen van het entreegebied maakt ook het monument voor in de Tweede Wereldoorlog weggevoerde Hilversummers beter zichtbaar. De bebouwing naast het BBC gebouw bij de kruising oost-west as en noord-zuid as sluit aan bij de bebouwing en functies rond het stationsplein om daar een aantrekkelijke verblijfsruimte en huiskamer te realiseren. Het dient als afronding en kadrering van het stationsplein en markering van de overgang naar andere delen van Arenapark. De plintfuncties dicht op plein zorgen voor verlevendiging van het plein en dragen bij aan de sociale veiligheid ter plekke. De nieuwe bebouwing aan de andere kant van het BBC gebouw, bij het Skateplein, komt op de plaats van het huidige logistieke centrum van Nike. Het zorgt voor betere wandwerking en meer beschutting rond het theatrale skateplein op de kruising van de oostwest-as en de ontsluitingsweg. Met meer ruimte voor plintfuncties dicht op het plein voor verlevendiging en sociale veiligheid, ontstaat een aantrekkelijke verblijfsruimte die beter aansluit bij de menselijke maat.





vogelperspectief schetst impressie vanaf Soestdijkerstraatweg, kijkend naar noordwesthoek van het bouwveld, met nieuw clubgebouw, dat uitstraald naar de noordzuid-as, maar respectvol omgaat met de historische Dudoktribune.



ooghoogteperspectief schetst impressie van westzijde atletiekbaan langs de noordzuidas, kijkend naar zuidoosten met nieuwe bebouwing aan weerszijden van het BBC-gebouw zichtbaar.



ooghoogteperspectief schetst impressie van westzijde atletiekbaan langs de noordzuidas, kijkend naar noordoosten met nieuw clubhuis naast Dudoktribune zichtbaar.

BEGRIPPENLIJST

'ACTION SPORTS' – Sportvoorziening waarbij je in een sporthal binnen beheerste condities en middels simulatoren sporten zoals o.a. skateboarden, stuntsteppen, BMX maar mogelijk ook golfsurfen, kitesurfen en parachutespringen kunt oefenen.

ANTERIEURE OVEREENKOMST – Afspraken die privaatrechtelijk overeengekomen worden met betrekking tot de grondexploitatie (in plaats van de vaststelling van een publiekrechtelijk exploitatieplan). In een anterieure overeenkomst worden, gekoppeld aan ruimtelijke kaders, afspraken gemaakt over de financiële bijdrage van de initiatiefnemer aan ruimtelijke ontwikkelingen en bestedingen zoals bijvoorbeeld: groen, infrastructuur, openbare ruimtes en (maatschappelijke) voorzieningen.

BASISVEILIGHEIDS NIVEAUS – T.a.v. klimaatadaptatie zijn er voor de regio op de volgende thema's drempelwaarden en criteria vastgesteld om te zorgen dat nieuwe gebouwen voldoende bestand zijn tegen klimaatverandering en te zorgen voor een gezonde leefomgeving. Het gaat daarbij om Wateroverlast, droogte en hitte. Deze zijn te vinden in klimaatbestendige nieuwbouw v3.0.

BENG – afkorting voor: "Bijna Energie Neutraal Gebouw". De energieprestatie van een gebouw wordt uitgedrukt met drie indicatoren: de energiebehoefte voor verwarmen en koelen (BENG 1), het primair fossiel energiegebruik (BENG 2) en het aandeel hernieuwbare energie (BENG 3).

BIOBASED (m.b.t. bouwmaterialen) – Materialen die door organismen zijn gemaakt. Voorbeelden zijn (onbewerkt) hout, riet, vezels van planten zoals hennep maar ook linoleum is 98% biobased en er zijn ook lijmen of plaatmaterialen van geperst hout met hars die (grotendeels) biobased zijn.

BIOTOOP – Een leefgebied of de natuurlijke omgeving waarin bepaalde planten- en diersoorten voorkomen. Het omvat alle fysieke en biologische factoren die van invloed zijn op het leven van deze soorten, zoals het klimaat, de bodem, het water en andere organismen.

BKP – afkorting voor "Beeldkwaliteitplan". Een beeldkwaliteitplan is een document waarin de criteria voor de welstandstoetsing voor de gebouwen en mogelijk ook de buitenruimte voor een gebied zijn omschreven.

BLURRING – Term voor branchevervaging of mengformules van verschillende bestemmingen. Een voorbeeld is het vermengen van winkels en horeca waarbij de gastvrijheid en sfeer centraal staan en gasten op meerdere manieren betrokken worden bij een plek.

BOPA – afkorting voor "Buitenplanse omgevingsplanactiviteit". Een BOPA is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is.

BUURTBATTERIJ – Niet letterlijk een batterij maar een voorziening in de buurt om energie in op te slaan met als doel de piekbelasting op het energienet te verkleinen en energie die lokaal beschikbaar / opgewekt is lokaal te kunnen gebruiken. Dit kan in de vorm van een gebouwde voorziening met een accu of een waterstofcel om energie op te slaan, ook een voorziening met meerdere elektrische (deel)auto's kan als energie buffer of batterij voor een straat of buurt dienen.

CASCO – Onderdelen van een gebouw die over het algemeen de langste levensduur hebben. Het gaat dan om de fundering, vloeren en daken en constructieve wanden.

CIRCULAIRE ECONOMIE – Een model van productie en consumptie, waarbij bestaande materialen en producten zo lang mogelijk worden gedeeld, verhuurd, hergebruikt, hersteld, opgeknapt en gerecycleerd. Op deze manier wordt de levenscyclus van producten verlengd en blijft hun waarde langer behouden.

CONCESSIEVERLENER – Decentrale overheid (gemeente, provincie) bevoegd tot het verlenen van een concessie voor het verrichten van openbaar vervoer als bedoeld in de Wet personenvervoer 2000.

CO-WORKING – gebruik van een werkruimte (kantoorruimte) waar verschillende personen een werkplek huren voor de korte of de langere periode.

DAILY URBAN SYSTEMS – Het gebied waarbinnen de belangrijkste dagelijkse verplaatsingen (woon- werk, studie, sport, etc.) zich afspelen.

'DIGITAL TWIN' – ook wel digitale tweeling genoemd, is een virtuele representatie van de echte wereld, met inbegrip van fysieke objecten, processen, relaties en gedrag. Het is een digitale replica die zo goed is dat je er besluiten voor de echte wereld op kunt maken.

DOORWAADBAARHEID – De mate waarop de leefomgeving (binnen het bouwblok) openbaar toegankelijk is. Kortom waar kan je lopend komen en zijn er veel binnendoor-routes of moet je veel omlopen.

DRAGENDE WANDEN – Muren/wanden in gebouwen die onderdeel zijn van de constructie van een gebouw en niet zo maar verwijderd of aangepast kunnen worden.

DUBBELGEBRUIK van parkeren – Parkeerplaatsen die door meerdere gebruikers (en verschillende functies) door de dag heen gebruikt worden. Als parkeerplaatsen openbaar of collectief bruikbaar zijn kan een parkeervoorziening veel efficiënter gebruikt worden.

ECOLOGISCHE STRUCTUUR – een samenhangend netwerk van bestaande en toekomstige natuurlijke zones en gebieden. Binnen de stad gaat het om parken, plantsoenen, lanen, bermen, vijvers, sloten en kanalen.

'EENHEID IN VERSCHIEDENHEID' – term die gebruikt wordt om aan te geven dat het wenselijk is dat objecten (of gebouwen) van elkaar verschillen maar wel een eenheid of 'familie' vormen.

E-SPORTS – (van het Engelse 'electronic sports') is het competitief (in wedstrijdverband) spelen van digitale spellen.

FOLIECONSTRUCTIE – Is een constructie die, als er gebouwd wordt onder het grondwaterpeil, het grondwater tegen te houden en waarin i.p.v. beton een waterdichte folie gebruikt wordt.

GRONDEXPLOITATIE – (soms afgekort tot grex) is een begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan (zoals een nieuw bestemmingsplan) in beeld te brengen.

HITTESTRESS – term die gebruikt wordt om aan te duiden dat de temperatuur op een bepaalde plek hoger is dan gewenst en daardoor voor kwetsbare groepen een gevaar voor de gezondheid kan opleveren.

HYBRIDE (OF SAMENGESTELD) BOUWBLOK – een samenstel van meerdere gebouwen die samen een bouwblok vormen. De binnenruimte in het bouwblok is via meerdere doorgangen publiek toegankelijk en te gebruiken voor een brede groep bewoners en bezoekers.

INFILTRATIEKRATTEN – elementen die onder de grond aangebracht worden om regenwater in op te vangen en wat vanuit deze kratten vervolgens langzaam in de bodem kan doorzakken. Dit met als doel om bij hevige piekbuien het riool minder te belasten en om door water vast te houden verdroging tegen te gaan.

INFILTRATIEDAK – een dak waarin een laag zit waar regenwater in wordt vastgehouden voor een langere periode om bij hevige piekbuien het riool minder te belasten en om verdroging tegen te gaan.

INNOVATIEDISTRICT – Bij een innovatiedistrict draait het om een gebied dat goed bereikbaar is met de auto, openbaar vervoer en fiets. Er is sprake van een combinatie van bedrijven en instellingen die innovaties bedenken, testen en produceren, een aantrekkelijke publieke ruimte met uitnodigende gebouwen en werkplekken en ruimte voor samenwerking en ontmoeting.

KORRELGROOTTE – term die gebruikt wordt om de maat (hoogte en breedte) van gebouwen aan te duiden. Over het algemeen is in de Nederlandse situatie sprake van een kleine gebouwkorrel als individuele huizen duidelijk herkenbaar zijn.

GROOTSCHALIGE (INGRIJPENDE) RENOVATIE - Een renovatie is een ingrijpende renovatie als u meer dan 25% van de oppervlakte van de gebouwschil verandert. De gebouwschil is de grens tussen de binnenzijde van een woning of gebouw en de buitenwereld. De gebouwschil bestaat uit de begane vloer, de buitenmuren, de ramen, de kozijnen, de deuren en het dak.

HUB – locatie/voorziening voor de overstap of overslag van goederen of personen. Voorbeelden zijn: een mobiliteitshub waar verschillende vormen van vervoer beschikbaar zijn, een maak,- of circulairehub is een plek waar gebruikte spullen bij elkaar gebracht worden om gerepareerd of doorverkocht te worden, een goederenhub is een plek waar de toelevering van goederen aan bedrijven en winkels bij elkaar komen waarna deze met kleiner vervoer door getransporteerd worden, een voedselhub is niet altijd één plek maar kan ook een app zijn waar bijv. een bakker of restaurant aan het eind van de dag de laatste producten aanbiedt tegen een korting om het weggooien van voedsel te voorkomen.

INHEEMS - Soorten zijn inheems wanneer ze van nature in een bepaald gebied voorkomen.

KAVELPASPOORT – term voor een document waarin voor een deel van een ontwikkeling vanuit het stedenbouwkundigplan, het beeldkwaliteitplan en het omgevingsplan de spelregels en criteria zijn verzameld voor een bepaalde kavel in een gebied.

KLIMAATADAPTIEF – term die wordt gebruikt om aan te duiden of een gebied of samenleving in staat is zich aan te passen aan het actuele of verwachte klimaat en de effecten daarvan. Het doel daarbij is om de schade die gepaard kan gaan met klimaatverandering te beperken en de kansen die de klimaatverandering biedt te benutten.

K&R – afkorting voor “Kiss and Ride” het is een plek waar je kort mag stoppen om iemand af te zetten.

LIFE SCIENCES (EN HEALTH) - Life science bundelt de wetenschappen die onderzoek doen naar organismen - zoals micro-organismen, planten, dieren en mensen. Het is een onderzoeksgebied waarin vooral wordt gekeken naar de processen binnen een (lichaams)cel. Daarbij wordt vaak het verband gelegd met gezondheid (Health).

MILIEUPRESTATIE BEREKENING (MPG) – Aanduiding van de milieu impact van alle materialen in een gebouw. Daarbij wordt het hele proces meegenomen van delven of kappen tot en met de montage en de vervanging van materialen gedurende de levensduur van een gebouw. Alle milieueffecten zijn samengevoegd in één enkele score uitgedrukt in Euro per m²/per jaar. Dit wordt ook wel de schaduwprijs (schaduwkosten) van een gebouw genoemd.

MIXED-USE – Engelse term die in de stedenbouw gebruikt wordt om een gebied aan te duiden waar meerdere functies door elkaar aanwezig zijn zoals wonen, werken, winkels en horeca. Meestal wordt de term gebruikt om aan te geven dat er in een gebied in elk bouwblok sprake is van functiemenging.

MONUMENTALE PORTALEN (M.B.T. SPOOR) – Aanduiding voor de spoorbogen van de bovenleiding op het treintraject Hilversum-Utrecht. De bogen zijn gemaakt in de 2e wereld oorlog toen staal schaars was. Omdat ze maar op een paar plekken in Nederland voorkomen hebben ze een monumentale status.

MULTIMODAAL KNOOPPUNT – Plekken waar meerdere vormen van vervoer samenkomen (meestal treinstations en busstations). Zij spelen een sleutelrol in de mobiliteit in de regio. Op de knooppunten komen de regionale netwerken van OV, fiets en auto samen. Reizigers kunnen van de ene naar de andere vorm van vervoer overstappen.

NATUUR INCLUSIEF – term die gebruikt wordt in de gebouwde omgeving om aan te geven welke ruimte er in gebouwen moet zijn voor planten en dieren. De meest bekende vormen van natuurinclusief bouwen zijn groene daken en gevels en nestkasten.

'NIETJES' – Is een type fietsenrek in de vorm van een simpel 'hekje'. Het zijn 2 paaltjes die bovenlangs verbonden zijn, meestal uitgevoerd als doorlopende buis van roest vast staal.

ONTSLUITING – Term die gebruikt wordt bij gebouwen en gebieden om aan te geven wat routes zijn en waar je een gebouw of gebied binnenkomt. Bij een gebied is de ontsluiting vaak de hoofdverkeersroute binnen het gebied met de aansluitingen vanuit de omgeving. Bij een gebouw is het samenstel van entree, liften en trappen en hallen op de verdiepingen.

ONTVANGSTDOMEIN – De ruimte die nodig is om (groepen) mensen te ontvangen. Er wordt vooral gesproken over een ontvangstdomein als gebouwen of plekken veel gebruikers/bezoekers hebben zoals een station, een sportgebouw of een grote bioscoop of een theater.

ONTWIKKELMETERS – Aanduiding voor de omvang van het programma dat een initiatiefnemer mag realiseren. Wordt meestal aangeduid als vierkante meters bruto vloer oppervlak (BVO).

ONTWIKKELVELD – Ontwikkelveld of ontwikkelkavel is het terrein waar een initiatiefnemer een bouwplan voor maakt. Criteria voor de ontwikkeling zijn vastgelegd in het SP, het BKP en het omgevingsplan.

ORTHOGONAAL – beeld waarin rechte lijnen gebruikt worden die parallel en/of haaks op elkaar staan. Een ruitjespatroon in een schoolschrift is daarvan een heel eenvoudig voorbeeld.

OVERGANGSZONES (rond gebouwen) – De ruimtes die de overgang zijn van gebouw naar openbare ruimte ofwel van privaat naar publiek. Voorbeelden zijn bijvoorbeeld stoepen, de ruimte bij een entree, geveltuinjes en terrassen.

'PARKEERBANAAN' – bijnaam voor een in het gebied aanwezige half ronde parkeergarage

PARKMANAGEMENT – Een samenwerkingsvorm m.b.t. het gebruik en beheer van een gebied. Partijen werken samen t.b.v. het optimaal functioneren van het gebied en gebruik van aanwezige voorzieningen (o.a. mobiliteit, groen, afval, energie). Ook worden afspraken gemaakt over de inrichting van de openbare ruimte en de gewenste gebruiks,- en verblijfskwaliteit van het gebied.

PLACEMAKING – Engelse term die m.b.t. stedenbouw gebruikt wordt om richting te geven aan de betekenis van de plek. Dit meestal in het geval dat een plek zijn gebruikswaarde of historische betekenis in mindere of meerdere mate kwijt geraakt is. De filosofie is dat het maken van een plek draait om de beleving die de gebruikers (mensen en dieren) bij de plek hebben.

PLINT – het deel van het gebouw aan het openbaar gebied. De plint van een gebouw is meestal de begane grond en de plek waar je de voordeur van verschillende functies vindt. Plint wordt vaak gebruikt in combinatie met levendigheid (levendige plint) om aan te duiden waar het belangrijk is dat er in een gebied functies komen die een brede gebruikers groep hebben en daarmee zorgen voor levendigheid.

'POREUZE' GEVELS – Term die meestal gebruikt wordt om aan te duiden dat gevels van gebouwen mogelijkheden hebben voor dieren en/of planten om te kunnen leven. P&R – afkorting voor "Park and Ride". Een P&R is een plek waar je van vervoersmiddel verandert en meestal gebruikt in situaties dat je je auto parkeert en overstapt op bijvoorbeeld de bus, de trein of de (deel)fiets (en omgekeerd).

(OPENBAAR) RAAMWERK – het geheel van alle openbare ruimtes in een gebied. Wordt meestal gebruikt om te benadrukken dat de verschillende straten en pleinen in samenhang ontworpen zijn en voor gebruikers en bezoekers ook op die manier te beleven zijn.

RETENTIEDAKEN – Daken waarop regenwater kan blijven staan zodat er bij stevige regenbuien het riool en het openbaar gebied niet over belast worden.

SMART GRID (SMART ENERGY GRID / SMART THERMAL GRID) – Engels voor ‘slim/intelligent (elektriciteits)net.’ Een systeem dat de vraag en aanbod bij elkaar brengt en zo mogelijk stuurt. Dit kan bijvoorbeeld door de prijs van elektriciteit op momenten dat er weinig vraag is automatisch te verlagen. Dat stimuleert bedrijven om hun productie juist op die momenten te doen.

SETBACK – ‘Terugspringing’, term wordt gebruikt om aan te duiden bij gebouwen dat gebouwdelen terug liggen t.o.v. de gevel. Dit kan zijn dat een bovenste bouwlaag terug ligt om een dakterras te maken maar het kan ook voorkomen dat meerdere hoger gelegen verdiepingen als geheel terug liggen.

SINGLE USE UNITS – Gebouwen of gebouwdelen die een eigen voordeur hebben en zelfstandig functioneren en één duidelijke gebruiker hebben. Een voorbeeld van een single use unit is een winkel maar een gemeentehuis is ook een single use unit.

SP – afkorting voor Stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundigplan is het plandocument waar vanuit de opgave voor een gebied de gewenste ambitie is verbeeld. Het omvat verschillende ruimtelijke maar ook economische en sociale aspecten.

SPOORBOUWMEESTER – Bureau Spoorbouwmeester is in 2001 op initiatief van de directies van NS en ProRail opgericht als een onafhankelijk adviserend orgaan voor ontwerp en vormgevingsopgaven binnen de spoorsector.

STADSLANDBOUW – Het telen, oogsten en mogelijk verkopen van voedsel in of in de buurt van een stad. Stadslandbouw heeft, in tegenstelling tot de volkstuin, geen individuele ‘tuinen’. Vaak is er sprake van het kweken van groenten, fruit en kruiden op daken, terrassen en balkons of wordt door middel van verticaal tuinieren voedsel gekweekt op kleine ruimtes langs muren en stoepen.

TENDER (TENDERLEIDRAAD, TENDERFASE) – Engelse term voor ‘een aanbesteding’. Een tender is de procedure waarbij een opdrachtgever bekendmaakt dat hij een opdracht wil laten uitvoeren en bedrijven vraagt om een offerte in te dienen.

TRADE-OFF – Engelse term die aangeeft dat je bij het maken van keuzes vaak op een ander aspect iets moet inleveren. Dit kan zijn dat de keuze die je maakt iets anders onmogelijk maakt maar kan ook zijn dat er eisen gesteld worden en dat bij bepaalde keuzes gevraagd wordt om deze te compenseren.

UITKRAGING – Een gebouwdeel dat buiten de gevel uit steekt. Dit kan zijn een balkon, een erker maar ook kan een hele verdieping een uitkraging zijn.

WADI – Een wadi is een lager gelegen deel van de buitenruimte waarin bij hevige buien het regenwater zich kan verzamelen en in de bodem kan doordringen. Meestal is een wadi beplant met gras of biezengras.

WATERNEUTRAAL – Een term die gebruikt wordt als er voor een gebied of gebouw er gezorgd wordt dat regenwater niet in het riool terecht komt maar hergebruikt binnen het gebied of gebouw en er geen drinkwater gebruikt wordt voor het water geven van planten in de buitenruimte en op daken.

WKO SYSTEMEN – afkorting voor “Warmte Koude Opslag systemen”. Dit betreft meestal systemen die warmte en koude opslaan in de bodem.

‘ZONNEKROON’ – De bovenste verdieping(en) van gebouwen waarbij de gevels en het dak volledig bestaan uit zonnepanelen.

ZWERFMILIEU – term die gebruikt wordt voor een gebied waar je meerdere mogelijke formele en informele routes hebt tussen verschillende plekken.



