

COMMISSIEVOORSTEL

zaaknummer: 1051053
afdelingsnaam: Projecten
steller: Joey Verbeek / Wout van der Heijden
telefoonnummer 035 629 2858

onderwerp: Scenariostudie Arenapark

Vraag / advies

Het college verzoekt de raadscommissie haar te adviseren over het volgende:

1. Het college adviseren over het besluit om een voorkeursvariant uit te werken met als basis scenario 2.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	ORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Scenario-studie Arenapark	Het college vraagt de raadscommissie om haar te adviseren over de diverse scenario's voor uitwerking van het Stedenbouwkundig plan Arenapark	Raadscommissie 12-01	Raadscommissie 12-01	n.v.t.

Samenvatting

Het Masterplan Arenapark 2.0 is vastgesteld op 1 juli 2020. Hierbij werden moties aangenomen voor onderzoek naar de mogelijkheid van meer ruimte voor werken en wonen. Het masterplan plus het onderzoek naar werken en wonen is uitgewerkt in scenario's. Het college wenst het advies van de raadscommissie te horen over de scenario's, alvorens zij besluit welke ontwikkelrichting uit te werken tot stedenbouwkundig plan. Hiervoor worden drie scenario's gepresenteerd, allen vanuit een helder verhaal (zie bijlage 1). Met eigen argumenten, kanttekeningen en businesscase saldi. Alle scenario's passen bij de ambities van de Mobiliteitsvisie 2040 en ze kunnen alle drie – na uitwerking en optimalisatie – vallen binnen de financiële kaders van de Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkeling (MPG). Het college heeft de voorkeur voor scenario 2 'Knooppunt ontwikkeling met groen midden'. Deze voorkeur komt voort uit de ruime toevoeging van extra werken en wonen, een goed functionerend OV knooppunt en de ontwikkelbaarheid van dit scenario. Resultaat van het debat in de commissie is een advies aan het college.

Inleiding

[Op 2 juli 2021 informeerden we u per collegebrief](#) over de stand van zaken van het Arenapark. Hierin beschreven we het te doorlopen proces vanaf de zomer 2021, waarin we in drie stappen een stedenbouwkundig plan opstellen. De eerste stap (analyse) ronden we af op 8 september in een BVS met uw raad. De tweede stap (scenario studie) is onderwerp van het huidige commissievoorstel. De derde stap is de keuze van een ontwikkelrichting door het college en uitwerking in een voorlopig ontwerp (VO) stedenbouwkundig plan (SP).

Probleemstelling/doel

Doel van het voorliggend voorstel is om uw raad de gelegenheid te geven uw overwegingen mee te geven aan het college, voor zij definitief een richting kiest voor de uitwerking van het SP voor het Arenapark. Dit doen we door u drie mogelijke scenario's voor te leggen, ieder met hun specifieke voor- en nadelen en (financiële) consequenties. De voorkeur op hoofdlijnen van het college is scenario 2. Hierbij is van belang dat niet één volledig scenario het beste is of gekozen hoeft te worden. Het doel in deze fase is de open dialoog voeren over de verschillende aspecten van de scenario's, waarbij partijen hun overwegingen en advies aan het college meegeven. De voorkeursrichting zal de optimale mix zijn van elementen uit de scenario's. Deze manier van werken stelt uw raad in de gelegenheid een helder beeld te vormen van de mogelijkheden op het Arenapark en een (voorlopig) oordeel te vormen over welke ontwikkelrichting uw voorkeur heeft.

Scenario's

Als bijlage 1 is een boekwerk opgenomen, opgesteld door stedenbouwkundig bureau VenhoevenCS, dat de beschrijving geeft van de diverse scenario's. De scenario's hebben elke een eigen verhaal en laten zien wat voor soort gebied het Arenapark kan worden.

Waarom scenario's?

Het Masterplan (Masterplan Arenapark 2.0, vastgesteld op 1 juli 2020 incl. moties en amendementen, 640596) vormt de basis voor de scenariostudie. Het masterplan biedt een helder kader voor de ontwikkeling, maar is op zichzelf geen uitgewerkt plan. Daarnaast is in de besluitvorming over het masterplan bij motie gevraagd aan het college om meer ruimte te zoeken voor werken en voor wonen op het Arenapark. Ook de financiën zijn in de masterplan fase nog niet vastgesteld. Deze elementen behoeven meer duidelijkheid voordat een stedenbouwkundig plan kan worden opgesteld. Om deze duidelijkheid te verkrijgen zijn de verschillende scenario's opgesteld.

Via de scenariostudie werken we toe naar een gedetailleerdere uitwerking in een stedenbouwkundig plan, inclusief een helder antwoord op de wens voor meer werk- en woonruimte plus een goed onderbouwde business case. Omdat het masterplan hierin veel ruimte biedt, is werken met scenario's het beste middel. In de scenario's is aangegeven of er wordt afgeweken van het Masterplan (incl. amendementen) en of er invulling wordt gegeven aan de twee aangenomen moties over de zoektocht naar meer ruimte voor werk en meer ruimte voor wonen op het Arenapark.

De scenario's worden vergeleken met het 0-scenario, de grove uitwerking van het masterplan die in het masterplan zelf al werd geschetst.

Dialoogtafels

De scenario's zijn tot stand gekomen door onderzoek en een gebiedsanalyse, het houden van dialoogtafels en het creatieve ontwerpproces. De dialoogtafels zijn in twee rondes gehouden. In die twee rondes zijn direct belanghebbenden betrokken bij het tot stand komen van de scenario's: allereerst in de analyse fase en vervolgens bij het bespreken van de concept scenario's. We hebben betrokkenen in twee dialoogtafels

uitgenodigd: de ontwikkeltafel (partijen met positie in het gebied, zoals ontwikkelaars, beleggers en eigenaren) en de omgevingstafel (partijen met belangen in of om het gebied zoals GAC, bewoners Soestdijkerstraatweg / Laapersveld, OVAEL, VOC, etc.). In totaal zijn ongeveer 30 partijen uitgenodigd. Alle betrokkenen vanuit de dialoogtafels hebben de scenario's in concept gezien en beoordeeld. Niet iedereen is het met alle (onderdelen van) scenario's eens, dat was ook niet het doel. De betrokkenen hebben tijdens het bespreken van de concept-scenario's op- en aanmerkingen gegeven.

Adviezen

Op 21 november heeft de ARK een advies uitgebracht over de voorliggende scenario's (ARK advies 19E, bijlage 2). De vraag aan de ARK was breed, gericht op alle drie de scenario's: "Doel van de voorliggende adviesvraag is om de ARK de gelegenheid te geven uw overwegingen mee te geven aan het college, voor zij in januari / februari 2022 een richting kiest voor de uitwerking van het SP voor het Arenapark. Dit doen we door u drie mogelijke scenario's voor te leggen, ieder met hun specifieke voor- en nadelen en (financiële) consequenties." Het ARK advies is overwegend ruimtelijk. Het college neemt het ARK advies mee bij de ontwikkeling van een voorkeursvariant. Het college weegt dit advies, samen met de nog uit te brengen adviezen van uw raadscommissie, de stad en de dialoogtafels. In deze weging worden, naast ruimtelijke aspecten, onder andere ook de belangen van stakeholders, het programma (werken, wonen, voorzieningen), de business case en de ontwikkelbaarheid meegenomen. De voorkeursvariant wordt voor besluitvorming voorzien van een volgend ARK advies.

Laapersveld

In alle scenario's is nadrukkelijk gekozen voor een koppeling met Laapersveld, die er in het masterplan nog nauwelijks was. Voor Laapersveld zijn in alle scenario's suggesties gedaan hoe – op termijn – Laapersveld zich kan ontwikkelen in samenhang met het Arenapark. Nadrukkelijk hebben we hier geen concrete invulling voor voorgesteld en rekenen we de vierkante meters niet mee in het programma en de business case. Tevens is de koppeling met het Laapersveld nodig om het te verplaatsen station Sportpark beter aan te kunnen sluiten laten op de huidige situatie van het Laapersveld.

Mobiliteitsvisie

In de drie gepresenteerde scenario's is op hoofdlijnen gekeken of ze passen bij de Mobiliteitsvisie 2040. Alle drie leggen ze een basis waarmee het Arenapark in de toekomst kan aansluiten bij de keuzes in de mobiliteitsvisie. Alle scenario's maken bewust een andere keuze in omgang met fiets- en voetgangers routes (incl. eventuele tunnel en passerelle), busroutes etc. Het doel daarvan is te onderzoeken welke varianten daarin het meest wenselijk zijn. In alle drie de scenario's is de functie van mobiliteitshub inpasbaar, met de kans om hiermee het centrum autovrijer te maken.

Nadat een voorkeursvariant is gekozen, kan op basis van de specifieke opzet, verder invulling worden gegeven aan de mobiliteitsoplossingen. Daar volgt de keuze uit voor de diverse routes, de aansluiting bij de HOV-lijn en de keuze voor het type parkeervoorziening (al dan niet gebouwd, ondergronds of collectief en de functie als (deelmobiliteits) hub en / of P&R locatie). De keuzes daarin worden gemaakt in het stedenbouwkundig plan, in samenspraak met onze mobiliteitspartners in het gebied, en binnen de Mobiliteitsvisie 2040.

Argumenten en kanttekeningen per scenario

Algemeen

De ligging van het Arenapark aan de A27 en naast station Hilversum Sportpark maakt dat deze locatie kansen biedt voor de doorontwikkeling tot een groen levendig werk- en woongebied waar ook onderwijs en sport een belangrijke rol spelen. Van de opgaven waar Hilversum voor staat zijn de opgaven als ruimte voor

werken, wonen en mobiliteit in het bijzonder in dit gebied te adresseren. In alle scenario's is voor woningbouw gerekend met de Hilversumse mix vanuit het woningbouw beleid, met een gemiddelde woninggrootte van 91 m2 bruto vloeroppervlak, uitgaande van met name appartementen (gestapelde bouw). Verfijning van de woonopgave vindt plaats bij de uitwerking van de scenario's naar een stedenbouwkundig plan.

Daarnaast liggen er kansen voor opgaven als gezondheid en educatie vanwege de aanwezigheid van diverse sport gerelateerde bedrijven en activiteiten en de aanwezigheid van een aantal onderwijsinstellingen. Opgaven als biodiversiteit, klimaatadaptatie, energie, water en bodem zullen in alle gevallen meegenomen worden bij de ontwikkeling. Vanuit de ligging en de kwaliteiten van het gebied hebben werken, wonen en mobiliteit prioriteit.

Scenario 1 Rondje Arenapark

Dit scenario voegt een groene structuur toe waarbinnen met compacte bouw een gemengd programma wordt gerealiseerd. Hiermee kan een deel van het gebied zich ontwikkelen tot een gemengde woonwijk met een prettige verblijfskwaliteit. Echter zal ook een deel van het Arenapark vooral gericht blijven op werken en daarmee in de avonduren minder prettig en mogelijk sociaal onveilig aanvoelen. Dit scenario biedt kansen voor de biodiversiteit, wonen en werken en er zijn kansen voor de ontwikkeling van station Sportpark mits het gebied aan de Laapersveld kant van het station ook doorontwikkeld wordt opdat er voldoende in- en uitstap bewegingen zijn voor het station. Dit scenario sluit aan bij het economisch perspectief en geeft beperkt antwoord op de vragen van de raad om meer wonen in het gebied toe te voegen.

Dit scenario is redelijk goed ontwikkelbaar, door de opzet met blokken die individueel ontwikkeld kunnen worden. Door de grote hoeveelheid werkprogramma ten opzichte van het woonprogramma, wordt de ontwikkelbaarheid beperkt. De onderliggende businesscase voor de totale gebiedsontwikkeling van dit scenario is €31 miljoen negatief (+/- 30%). In hoeverre dit ten laste valt van de gemeente wordt nader uitgewerkt.

Scenario 2 Knooppuntontwikkeling met groen midden

Dit scenario zet in op een gemiddeld tot stedelijk woon en werk milieu. Het sluit aan bij het economisch perspectief en de vragen van de raad naar meer woningen en werk. Doordat er een behoorlijk aantal woningen mogelijk is zal het gebied op de meeste plekken levendig en sociaal veilig aanvoelen, ook in de avond als bedrijven en kantoren gesloten zijn. Ook dit scenario heeft een compacte opzet wat het beter mogelijk maakt voorzieningen als parkeren te delen. In het hart van de wijk is een publieke ruimte met mogelijkheden voor ontmoeten en bewegen. Dit scenario heeft het meeste programma waardoor er draagvlak is voor aanvullende voorzieningen zoals een gezondheidscluster, een buurtvoorziening of kleinschalige horeca en winkels. Daarmee kan het gebied ook voor de omliggende buurten betekenis krijgen. Dit scenario is redelijk goed ontwikkelbaar, door de opzet met blokken die individueel ontwikkeld kunnen worden. Door de goede mix van woon- en werkprogramma kan er snelheid gemaakt worden. De gebiedsontwikkeling als totaal is redelijk complex. De onderliggende businesscase voor de totale gebiedsontwikkeling van dit scenario is €20 miljoen negatief (+/- 30%).

Scenario 3 Hoogstedelijke strook aan open park

Dit scenario zet in om binnen een compact gebied te komen tot oplossingen voor meer wonen en werken. De concentratie en combinatie maakt bovendien dat voorzieningen als parkeren, opslag van afval en deelmobiliteiten makkelijk in te passen zijn en - omdat ze gedeeld worden - ook minder ruimte vragen. Dit maakt dat er in dit scenario kansen zijn om een deel van het gebied groen in te richten. Ook in dit scenario is een deel van het gebied vooral gericht op werken waardoor het mogelijk in de avonduren minder prettig en mogelijk sociaal onveilig aanvoelt. Door de hoge concentratie van programma is de doorontwikkeling van station Sportpark kansrijk. Dit scenario sluit aan bij het economisch perspectief en de vraag van de raad om

meer wonen en werken in het gebied. In dit model bestaat de mogelijkheid dat de druk op de vrije groene ruimte in de toekomst groot wordt. Het vraagt dan een inspanning om het groen ook in de toekomst groen te laten blijven.

Dit scenario is matig ontwikkelbaar, door de volledig geïntegreerde opzet die vraagt om complexe geïntegreerde ontwikkeling. Door de goede mix van woon- en werkprogramma kan er snelheid gemaakt worden. De gebiedsontwikkeling als totaal is echter complex. De onderliggende businesscase voor de totale gebiedsontwikkeling van dit scenario is €37 miljoen negatief (+/- 30%).

Voorkeur college

Gegeven de bovenstaande toelichting op de scenario's, heeft het college een voorkeur voor de hoofdlijn van scenario 2. De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

1. Dit scenario sluit op hoofdlijnen het beste aan bij het Arenapark als werklocatie en economische motor, naast dat het de meeste kans biedt om van het Arenapark een echt gemengd gebied te maken door toevoeging van een substantiële hoeveelheid woningen. Beide mede naar aanleiding van de wens van de raad, in uw moties bij vaststelling van het masterplan. In dit scenario geven we het beste antwoord op de vraag naar goede hoogwaardige werklocaties en invulling aan de urgente woningbouwopgave.
2. Dit scenario biedt op hoofdlijnen een goede kans op een volwaardige knooppunt ontwikkeling rondom het te verplaatsen station Sportpark. Toevoeging van programma zorgt voor extra reizigers, sociale veiligheid en financieel draagvlak.
3. De ontwikkelbaarheid is redelijk goed, vergeleken met het masterplan en de andere scenario's. Dat komt met name door de mix aan programma en de verdeling over het gebied. De complexiteit en business case blijven aandachtspunten voor verdere uitwerking en optimalisatie.

NB: de voorkeur die het college hier uitspreekt op hoofdlijnen betekent dat het college scenario 2 ziet als startpunt voor het vormen van de voorkeursvariant. Hierbij staat het college nadrukkelijk open voor het advies van uw raadscommissie, de ARK, dialoogtafels en de stad, alvorens zij een definitieve keuze maakt. In deze keuze worden de positieve en negatieve punten van alle scenario's meegewogen, om tot één nieuwe voorkeursvariant te komen. Die wordt vervolgens uitgewerkt tot stedenbouwkundig plan.

SCENARIO 0 MASTERPLAN



economie	●●●●○
wonen	●●●●○
mobiliteit	●●●●○
groenkwaliteit	●●●●○
duurzaamheid	●●●●○
ontwikkelbaarheid	●●●●○
saldo business case	-51 mln (+/- 30%)

werken	ca 45.000 m ²
wonen	ca 9.000 m ²
voorzieningen*	0 m ²
parkeren (CROW norm met dubbelgebruik**)	ca 50.000 m ²

SCENARIO 1 RONDJE ARENAPARK



economie	●●●●○
wonen	●●●●○
mobiliteit	●●●●○
groenkwaliteit	●●●●○
duurzaamheid	●●●●○
ontwikkelbaarheid	●●●●○
saldo business case	-31 mln (+/- 30%)

werken	ca 62.000 m ²
wonen	ca 21.000 m ²
voorzieningen*	ca 2.000 m ²
parkeren (minimale norm met dubbelgebruik)	ca 35.000 m ²

SCENARIO 2 KNOOPPUNTONTWIKKELING MET GROEN MIDDEN



economie	●●●●○
wonen	●●●●○
mobiliteit	●●●●○
groenkwaliteit	●●●●○
duurzaamheid	●●●●○
ontwikkelbaarheid	●●●●○
saldo business case	-8 mln (+/- 30%)

werken	ca 79.000 m ²
wonen	ca 104.000 m ²
voorzieningen*	ca 8.000 m ²
parkeren (minimale norm met dubbelgebruik)	ca 50.000 m ²

SCENARIO 3 HOOGSTEDELIJKE STROOK AAN OPEN PARK



economie	●●●●○
wonen	●●●●○
mobiliteit	●●●●○
groenkwaliteit	●●●●○
duurzaamheid	●●●●○
ontwikkelbaarheid	●●●●○
saldo business case	-36 mln (+/- 30%)

werken	ca 49.000 m ²
wonen	ca 32.000 m ²
voorzieningen*	ca 4.000 m ²
parkeren (minimale norm met dubbelgebruik)	ca 32.000 m ²

Samenvattend overzicht van de verschillende ontwikkelscenario's. De scenario's zijn gescoord op basis van zes belangrijke categorieën. Tevens is het saldo van de bijbehorende business case toegevoegd. Dit is een uitsnede uit pagina 41 van bijlage 1 de scenariostudie Arenapark.

Financiën, middelen & capaciteit

De bandbreedte van het resultaat van de integrale gebieds-businesscase zijn opgenomen per scenario. NB: dit betreft een grove inschatting, op het niveau van de scenario studie. Hierbij is rekening gehouden met de opbrengst potentie van het gebied, de investeringen die gedaan moeten worden en de inbrengwaarde zoals de huidige vastgoed posities nu vertegenwoordigen.

Optimalisaties

Van belang is hierbij te vermelden dat momenteel – net als in het masterplan – nog géén rekening is gehouden met bijdragen van derden voor de grote infrastructurele werken. Een nadere uitwerking is in welke mate de grote publieke investeringen (zoals een te verplaatsen station), toerekenbaar zijn aan het gebied en dus aan de betrokken grondeigenaren / ontwikkelaars. Hierbij liggen in alle scenario's kansen op optimalisaties, bijvoorbeeld via subsidies, bijdragen van derden of kostenverhaal. Een nadere uitwerking van de business case, wordt parallel gedaan met het stedenbouwkundig plan.

Maatschappelijke voorzieningen

De beoogde maatschappelijke voorzieningen die op het Arenapark een plek krijgen (zwembad, internationale school, bewegingsonderwijs / atletiekhal), zijn in de businesscase niet meegenomen. Hiervoor worden aparte voorstellen gedaan en kredieten aangevraagd per project / cluster van projecten.

MPG

Voor wat betreft het Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkelingen (MPG) geldt dat de scenario's die we nu presenteren, gegeven de onzekerheidsmarges en mogelijke optimalisaties, binnen het MPG kunnen vallen na uitwerking. Kiezen voor een scenario met een kleiner negatief saldo vergroot die kans aanzienlijk. Na uitwerking van een voorkeursvariant in een stedenbouwkundig plan, is de business case onderdeel van de besluitvorming in uw raad. De gebieds business case wordt daarbij gelinkt aan het MPG.

Kadernota

In de kadernota 2021 is voor het jaar 2022 een voorbereidingsbudget voor Arenapark opgenomen waaruit de kosten van de scenario studie en het stedenbouwkundig plan gedekt worden.

Uitvoering

De verdere uitwerking van de scenario's gebeurt in participatie met direct betrokkenen en de stad. De scenario's zoals gedeeld met uw raadscommissie, zijn ook gedeeld met de deelnemers aan de dialoogtafels en de stad via de website, nieuwsbrief en directe mailing. Ook zijn de scenario's ruimtelijk beoordeeld door de ARK (21-11-2021, opgenomen als bijlage 2). De feedback van uw raadscommissie, de stad, de ARK en de deelnemers aan de dialoogtafels, beogen wij bij elkaar te brengen in een voorkeursvariant in februari 2022. De voorkeursvariant is de basis voor de uitwerking van het voorlopig ontwerp (VO) stedenbouwkundig plan (SP), welke ter besluitvorming wordt voorgelegd aan uw raad.

Het VO SP wordt verder uitgewerkt in nauwe samenwerking met de leden van de dialoogtafels en wordt in concept met de stad gedeeld alvorens het voor te leggen voor besluitvorming. We beogen het VO SP in het tweede kwartaal van 2022 voor te leggen aan uw raad voor besluitvorming, inclusief een business case.

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

W. Groot, ls.

P.I. Broertjes

Bijlage(n)

1. Scenario studie Arenapark (incl. bijlagen)
2. ARK advies 19E, 21-11-2021