

MEMO

Bijlage bij Collegebrief “stand van zaken project Sportpark (Arenapark)”

d.d. 18 december 2024

Inleiding

Het Arenapark, gelegen in het zuidoosten van Hilversum, is een plek met een rijke geschiedenis. Dit ‘kantorenpark Arena’ begon zijn ontwikkeling in de vroege jaren ‘90 en heeft sindsdien flink vorm gekregen. Het gebied is maar liefst 30 hectare groot en biedt ruimte aan kantoren, onderwijsinstellingen en sportfaciliteiten.

De gemeente heeft in het verleden alle gronden uitgegeven. Een deel van het gebied is echter nog niet ontwikkeld en ligt braak en wacht op een nieuwe invulling. Om het gebied nieuw leven in te blazen en het toekomstbestendig te maken, nam de gemeente in 2017 het voortouw om een nieuwe toekomstvisie voor het Arenapark te ontwikkelen.

Kaderstelling

Naar aanleiding daarvan heeft u de [Nota van Uitgangspunten Arenapark](#) (2019) en het [Masterplan Arenapark 2.0](#) (2020) vastgesteld. Met moties heeft u het college toen verzocht om meer ruimte te creëren voor werken en wonen op het Arenapark, in aanvulling op het masterplan. Met stedenbouwkundige [scenario's](#) (2022) is de meest wenselijke richting onderzocht en de [Voorkeursvariant](#) (2022) vastgesteld. Die variant is vervolgens in uitgebreide [participatie](#) en in overleg met stakeholders uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan. Medio 2023 heeft de u het [Stedenbouwkundig Plan Sportpark](#) vastgesteld. Dit plan omvat de visie voor de toekomstige ontwikkeling van het Arenapark. Daarnaast heeft u medio 2023 besloten over het [Programma Sportcomplex Arenapark](#) (2023), [Voorkeursrecht Arenapark](#) (2023) en het [Vorbereidingsbesluit Arenapark](#) (2023).

Er zijn meerdere aanleidingen voor de visie op het Arenapark. De toekomstbestendigheid van het gebied – met merendeels kantoorfuncties – is laag. Daarentegen is het Arenapark één van de weinige locaties in de gemeente (en regio) waar een deel van het gewenste werkprogramma en woningbouwprogramma kan worden gerealiseerd. De wens is om in het gebied maatschappelijke voorzieningen te realiseren, met name op het gebied van sport en onderwijs. Tenslotte vergen de veiligheid rondom de overweg bij de Soestdijkerstraatweg en de positionering van station Hilversum Sportpark aandacht. Het stedenbouwkundig plan laat zien hoe de gemeente het gebied wil inrichten, en gaat hierbij in op de hierboven genoemde punten.

Ambitie voor het Arenapark

Het Stedenbouwkundig Plan Sportpark beschrijft de ambitie voor het gebied: “De komende jaren verandert het Arenapark in een sportieve en groene buurt. Zo wordt het 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: de sportiefste buurt van Hilversum.

- Het wordt een plek waar: Talent woont, werkt, leert, speelt en sport;
- Plek is voor nieuwe ideeën;
- Altijd beweging is;
- Het verleden inspireert;
- We een duurzame toekomst bouwen.

Sport wordt het DNA van het gebied. Het gebied is van oorsprong bekend als ‘Sportpark Hilversum’ met de atletiekbaan en paardenrenbaan, gebruikt tijdens de Olympische Spelen van 1928, de Dudok tribune en tennisbanen. Op dit moment is het Arenapark vooral een kantorenpark, maar sport is nog steeds belangrijk. Dat is te zien aan de sportopleidingen van MBO College Hilversum (ROC), de campus van Nike,

de atletiekbaan met de Gooise Atletiek Club en de sporthal Dudok Arena. Met het thema sport bouwt Hilversum aan een onderscheidend nieuw stukje Hilversum, passend bij de historie van dit gebied. Dit gedachtengoed is vertaald in het stedenbouwkundig plan.

Het stedenbouwkundig plan is een integrale visie met zes uitgangspunten die ervoor moeten zorgen dat het gebied toekomstbestendig wordt. De zes uitgangspunten zijn: sporten en bewegen, levendige gemengde buurt, mobiliteit van de toekomst, landschap voor mens en natuur, economische motor en circulair & duurzaam. Belangrijke bouwstenen zijn de ontwikkeling van een OV-knoop en een gevarieerd nieuwbouwprogramma bestaande uit o.a. ca. 80.000 m² woonruimte (ca. 900 woningen in een segmentering van 33% sociaal, 50% midden en 17% duur), 70.000m² werkruimte, 37.000m² grootschalige voorzieningen (o.a. voor sport, onderwijs en hotel) en 6.000m² kleinschalige voorzieningen. Het stedenbouwkundig plan is ambitieus en geeft richting aan de gebiedsontwikkeling voor de komende 15-20 jaar. De gebiedsontwikkeling noemen we "Sportpark".

“Project/Programma” Sportpark

De eerdergenoemde raadsbesluiten vormen het kader en de basis voor het project. Het project Sportpark bestaat uit meerdere deelprojecten/onderdelen. Daardoor lijkt het meer op een “programma”. Elk deelproject draagt bij aan de overkoepelende ambitie.

In deze memo maken wij onderscheid naar de volgende deelprojecten:

1. Sportpad / LVO Soestdijkerstraatweg
2. Sportcomplex
3. Verkenning OV-knoop
4. Visie Laapersveld
5. Voorbereiding en kaderstelling ontwikkeling kavels Sportpark

Het deelproject Sportpad is het meest concreet. Dit is een deelproject dat op korte termijn in uitvoering kan gaan. De projecten Sportcomplex, Verkenning OV-knoop en Visie Laapersveld zitten nog in de planvormende fase; de nadruk ligt op het uitwerken van de ambities (eventueel in varianten), financieel onderbouwen, integraal toetsen op haalbaarheid, eventueel bijsturen en voorbereiden bestuurlijke besluitvorming. De ‘voorbereiding en kaderstelling voor de kavelontwikkelingen’ betreft de uitwerking van het stedenbouwkundig plan in diverse planproducten. De planproducten zijn nodig om de gebieds- en kavelontwikkelingen mogelijk te maken. Denk daarbij aan o.a. het planologische-juridisch kader (omgevingsplan), beeldkwaliteitsplan, contractering grondeigenaren en de financiële & ontwikkelstrategie (inclusief grondexploitatie).

Voortgang deelprojecten

Sportpad / LVO Soestdijkerstraatweg

Onderdeel van het raadsbesluit over het stedenbouwkundig plan (2023) is het besluit om de voetgangersroute tussen station Hilversum Sportpark en het hart van het Arenapark op korte termijn te verbeteren. Daarnaast heeft het college op [14 februari 2023](#) besloten om samen met ProRail de veiligheid van de spoorwegovergang Soestdijkerstraatweg te verbeteren. In 2024 is het ontwerp voor het Sportpad opgesteld in overleg met een brede groep stakeholders. Dit heeft geresulteerd in het raadsvoorstel 'Verbetering noordelijke entree voor voetgangers (Last mile / Sportpad)' dat geagendeerd is voor de [raadscommissie](#) van 15 januari. Start uitvoering staat gepland vanaf medio 2025. De aanpak van de spoorwegovergang volgt in 2027.

Sportcomplex

De gemeente heeft de ambitie om een nieuw, modern en duurzaam sportcomplex te realiseren, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Dit complex vervangt bestaande faciliteiten in Hilversum. In juli 2023 heeft u het globale [Programma voor het nieuwe sportcomplex](#) vastgesteld, bestaande uit circa 13.500 m2 sportvoorziening. Deze voorziening omvat een zwembad (vervanging De Lieberg), een multi-use sporthal (vervanging Dudok Arena) en zes lokalen voor bewegingsonderwijs die ook gebruikt kunnen worden als indoor atletiekhal. In het raadsbesluit is uitgegaan van 45 miljoen investeringskosten en 1,4 miljoen exploitatielasten (prijspeil 2022). De raad moet nog een besluit nemen over de hoogte van de totale investeringen.

Sinds februari 2024 werken we samen met de betreffende sportverenigingen, onderwijsinstellingen, gemeentelijke experts en andere stakeholders aan het Programma van Eisen. Dit programma geeft aan waar het sportcomplex straks aan moet voldoen, kijkend naar de ruimtelijke, functionele en technische aspecten. Ook onderzoeken we hoe het ruimtegebruik het beste geoptimaliseerd kan worden. Tot slot onderzoeken we welke beheer- en exploitatievormen het beste passen bij het Sportcomplex. De gemeente heeft OLCO Advies en Management opdracht gegeven dit proces te begeleiden. Binnen deze opdracht worden twee moties verwerkt: Motie onderzoek maatschappelijke exploitatie Stichting ([motie 23/102](#)) en motie nieuw sportcomplex, nieuwe zwemkansen (motie [23/103](#)).

Bij het opstellen van het Programma van Eisen hebben we gemerkt dat op onderdelen een aantal noodzakelijke aanpassingen en aanvullingen gedaan moeten worden op de kaders en uitgangspunten als genoemd in het raadsvoorstel Programma Sportcomplex van medio 2023. Deze aanpassingen en aanvullingen dragen bij aan een goed functionerend Sportcomplex voor alle gebruikers op de lange termijn. Denk hierbij aan: aanpassing van zaalmaten zodat het voldoet aan de sportnormen, aanvullende voorzieningen als schone voetengang bij het zwembad, extra onderwijs- en werkruimten en het toevoegen van een ondergrondse parkeervoorziening (2-laags). Ook zijn er optimalisaties gevonden die leiden tot minder ruimtegebruik dan eerder verwacht. Denk hierbij aan het verlagen van het aantal kleedruimten, toiletten en bergruimte. Dit is mogelijk door een beter op elkaar afgestemd ruimtegebruik vanuit de verschillende gebruikers. Ook is gekozen voor 1 centraal horecapunt.

Bovenstaande heeft ertoe geleid dat er wordt gewerkt aan de volgende documenten:

- Programma van Eisen Sportcomplex
- Programma van Eisen Parkeren
- Onderzoek Beheer & Exploitatie
- Stichtings- en exploitatieraming

Op dit moment stellen we de stichtings- en exploitatieraming op. De eerste conceptringen laten een kostbaarder beeld zien dan opgenomen in het raadsvoorstel 2023. Hoewel deze hogere kosten goed verklaarbaar zijn, leveren deze eerste conceptringen voor ons geen acceptabele businesscase op. Daarom onderzoeken we wat de mogelijkheden zijn voor een meer realistische businesscase voor het

Sportcomplex. Daarbij zullen we verschillende oplossingsrichtingen in beeld brengen, uitgaande van het huidige programma.

Oorspronkelijk stond het raadsvoorstel gepland voor april 2025. Het bovenstaande onderzoek kost echter meer doorlooptijd. Het raadsvoorstel voor het Sportcomplex wordt daarom nu gepland voor behandeling in de raad van juli 2025.

De ontwikkeling van het multifunctionele sportcomplex draagt bij aan de sport- en beweegambities van Hilversum. In de Sportnota (2024) staat beschreven dat de ruimte in Hilversum om te sporten en bewegen, zo goed mogelijk gebruikt moet worden. Daarvoor moet onderzocht worden welke mogelijkheden er zijn om de binnensportaccommodaties zo optimaal mogelijk te benutten. Het Sportcomplex draagt bij aan de multifunctionaliteit van de Hilversumse sportaccommodaties. Daarnaast wordt de beschikbare ruimte optimaal benut door de stapeling van functies in één gebouw (op één kavel).

Verkenning OV-knoop (stationsverplaatsing en onderdoorgang)

Het stedenbouwkundig plan omvat de wens om station Hilversum Sportpark in de toekomst te verplaatsen en ook een spooronderdoorgang voor langzaam verkeer van het Arenapark naar Laapersveld te realiseren. De stationsverplaatsing is ook een langjarige wens van meerdere partijen in het gebied. Door de stationsverplaatsing is het mogelijk een gebiedsontwikkeling rondom een OV-knoop te realiseren met een breed pakket aan mobiliteitshub voorzieningen (met o.a. bushalte, voldoende fietsenstallingen met deelfietsen en P&R). Op de huidige locatie van station Hilversum Sportpark zijn deze voorzieningen beperkt voorhanden en ruimtelijk niet inpasbaar. Daarnaast is de verkeersveiligheid op de huidige locatie een blijvend aandachtspunt omdat de perronopgangen ontsloten worden vanaf de drukke kruising met de Soestdijkerstraatweg.

De voorbereiding van een stationsverplaatsing is een lang en ingewikkeld traject en vraagt forse infrastructurele investeringen, die de gemeente niet alleen kan dragen. De gemeente heeft recent ProRail opdracht gegeven de stationsverplaatsing en onderdoorgang te onderzoeken in de 'Verkenning OV-knoop'. De komende maanden worden ontwerpvarianten opgesteld en integraal op haalbaarheid getoetst. Daarbij gaat het om ruimtelijke aspecten (bijvoorbeeld de breedte van de onderdoorgang) en kosten, maar o.a. ook om rail-technische consequenties (passend binnen de eisen van ProRail). NS, Bureau Spoorbouwmeester, Provincie Noord-Holland zijn bij het project betrokken. Parallel worden de dekkingsmogelijkheden (waaronder bijdragen en subsidies van hogere overheden) verkend. De resultaten worden medio 2025 verwacht. Planning is een raadsvoorstel in september 2025 voor het kiezen van een voorkeursvariant in samenhang met de visie Laapersveld. Op basis van de studie kan worden bepaald of de voorkeursvariant voldoende kansrijk is voor verdere ontwerpuitwerking later in 2025-2026.

Visie Laapersveld

Voor de inpassing van het station en de onderdoorgang is het nodig om de gevolgen voor het Laapersveld te onderzoeken en de opties voor een goede inpassing uit te werken in een integrale visie op het gebied. Daar heeft u medio 2023 het college opdracht tot gegeven. Zie ook de RIB Aanpak Visie Laapersveld (d.d. 15-2-2024). Het bureau BVR heeft in opdracht van de gemeente een 'Gebiedsfoto' opgesteld, waar deskundigen en de vele stakeholders uit het gebied bij betrokken zijn. Zie RIB Gebiedsfoto Laapersveld (d.d. 20-11-2024). Het komende half jaar wordt de visie opgesteld, wederom in participatie met de bedrijven, scholen en bewoners in het gebied. De visie beschrijft hoe het Laapersveld er in de toekomst uit kan zien, met een verplaatst station en een spooronderdoorgang. Daarbij komen onderwerpen aan bod als verkeer en wegen, groen en natuur, gebouwen en functies en de mogelijkheden voor de inpassing van de onderdoorgang en het station. Planning is een raadsvoorstel in september 2025 voor de visie Laapersveld in samenhang met de voorkeursvariant Verkenning OV-knoop.

Voorbereiding en kaderstelling ontwikkeling kavels Sportpark

Om ontwikkeling van de verschillende kavels op het Sportpark mogelijk te maken en de haalbaarheid ervan te toetsen wordt gewerkt aan diverse kaderstellende producten, onderzoeken, voorbereidingen en afspraken met eigenaren en ontwikkelaars over deelplannen. Het gaat o.a. om:

- Opstellen Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD), Milieu Effect Rapportage (MER), benodigde onderzoeken en concept wijziging Omgevingsplan. Dit aangepaste planologische-juridisch kader is nodig om de beoogde kavelontwikkelingen te kunnen realiseren. De haalbaarheid van het bouwprogramma wordt in de MER getoetst;
- Opstellen Beeldkwaliteitsplan (toekomstig welstandskader) en kavelpaspoorten voor de te ontwikkelen kavels;
- Opstellen mobiliteitsplan en bodemenergieplan voor het gebied. Onderdeel van het bodemenergieplan is de uitfasering van de bestaande biomassacentrale in het gebied. Aandachtspunt is dat alternatieve warmte-oplossingen meer electriciteit nodig hebben, terwijl door netcongestie nieuwe aansluitingen voor grootverbruikers qua planning onzeker zijn.
- Grondverwerving/Wet voorkeursrecht gemeenten: ter uitvoering van het medio 2023 gevestigde voorkeursrecht is recentelijk de parkeergarage Marathon 8 aangekocht. Zie [collegebesluit](#) d.d. 17 september 2024. Deze parkeergarage wordt de komende jaren blijvend verhuurd. De gemeente heeft de grondpositie op termijn nodig om het stedenbouwkundig plan te realiseren.
- Overleg en contractering grondeigenaren/initiatiefnemers: de gemeente heeft een beperkte grondpositie in het gebied. Het realiseren van een deel van de beoogde kavelontwikkelingen is afhankelijk van het initiatief van de betreffende grondeigenaren. Met deze eigenaren worden gesprekken gevoerd om te komen tot intentie- (en later anterieure) overeenkomsten waarin o.a. het gewenste programma en het kostenverhaal worden vastgelegd.
- Opstellen raadsvoorstel met financiële- en gebiedsontwikkelstrategie (inclusief investeringsvoorstellen, grondexploitatie en planning): bij het raadsvoorstel stedenbouwkundig plan (2023) was een financiële businesscase opgenomen. Deze wordt nu verder uitgewerkt in een actuele grondexploitatie voor het gebied, voorstellen voor investeringen en dekking en met bijbehorend raadsvoorstel.
- Voorbereiden (gefaseerd) bouwrijp maken openbare ruimte: voorafgaand aan de start van bouw op de eerste kavel(s) dient de gemeente conditionerende werkzaamheden uit te voeren om de openbare ruimte (gefaseerd) bouwrijp te maken. Het gaat o.a. om de aanleg -of verlegging- van kabels en leidingen en het fasegewijs aanleggen van (bouw)wegen, met oog op het tijdig mogelijk maken van de eerste kavelontwikkelingen.

Planning besluitvorming

De volgende onderwerpen worden voorbereid voor besluitvorming door de raad:

- Verbetering Noordelijke Entree (Last Mile / Sportpad): januari 2025
- Programma van Eisen Sportcomplex: juli 2025
- Visie Laapersveld & Verkenning OV-knoop: september 2025
- Beeldkwaliteitsplan: ca. oktober 2025
- Financiële en gebiedsontwikkelstrategie: ca. december 2025
- NRD, MER en Omgevingsplan Sportpark: 3e kwartaal 2026

Meer informatie

Meer informatie over het project kunt u vinden op de site www.bouwenaanhilversum.nl/sportpark. Daar vindt u ook een beschrijving van de [deelprojecten](#).