

Gespreksverslag Arenapark: Ontwikkeltafel 24-01-2022

Aanwezig:

1. Wout van der Heijden, Gemeente Hilversum/Kickstad
2. Joey Verbeek, Gemeente Hilversum
3. Djacco van de Bosch, Gemeente Hilversum
4. Rafaela Batista Morais, Gemeente Hilversum
5. Meike Negen, Gemeente Hilversum
6. Caspar Lysen, VCS
7. Ton Venhoeven, VCS
8. Martine van de Voort, NS
9. Theo Stoop, ProRail
10. Jos van den Hende, Spoorbouwmeester
11. David Struik, Nike/Blossity
12. Michel Goossens, 6DOF
13. Rob Kemp, 6DOF/Explorius
14. George Vogel, CBRE/GACA
15. Michael Gan, CBRE/GACA
16. Tijmen Smit, GSF
17. Caroline van Veen, Stip Hilversum
18. Sander Loosman, Reshape Properties
19. Jos Paardekoper, Reshape Properties

Actiepunten:

- Met de vertegenwoordigers van de internationale school en betrokken collega's vanuit de Gemeente Hilversum inzoomen op het programma van de school in een aparte sessie. Ook de relatie met de kiss and ride hierbij betrekken.
- Een gesprek en sessie met de spoorsector inplannen voor het collegebesluit voorkeursscenario.

Vragen en antwoorden uit de MURAL

1. Zijn de binnenruimtes goed van maat of zouden ze mogelijk op plekken nog liever iets groter mogen? Wat is het programma van de blokken binnen de Carre?
A: De maat van de binnenruimtes moet nog worden uitgewerkt. Dat is in deze fase van de planvorming nog niet duidelijk. Het programma binnen de carré staat ook nog niet vast maar voor nu is hier rekening gehouden met een mix van werk- en woonprogramma.
2. Wat zijn de bouwhoogtes van de volumes langs het spoor? (voornamelijk het blokje voor Nike/Hotel)
A: De bouwhoogtes zijn verschillende door het gehele Arenapark zo ook langs het spoor. Er wordt hiervoor een indicatieve verdeling aangehouden van een bouwhoogte van 22 meter voor 50% van het programma, 35 meter voor 40% van het programma en accenten van 50 meter die 10% van het programma uitmaken. De uiteindelijke vormen en hoogte van de bouwblokken wordt nog verder uitgewerkt.

3. Is het denkbaar dat er per ontwikkelkavel een hoogte accent mogelijk is of wordt dit vooraf vastgelegd?
A: Dit is denkbaar maar deze accenten moeten vooral passen in het gebied. Zo heeft de ARK eerder aangegeven dat hoogte accenten mogelijk zijn rondom het te maken stationsplein. Ook dit zal verder worden uitgewerkt door Venhoeven.
4. Is er al een eerste beeld op de kosten van een nieuw station? Heeft dit proces al vorm gekregen?
A: Bij het opstellen van het masterplan is er een eerste indicatie van deze kosten gemaakt. Het actualiseren van deze kosten is noodzakelijk en zal in de komende periode worden uitgevoerd.
5. De ontwikkel as oost-west wordt gedicteerd door het nieuwe station, stel je nou voor dat het station (nog) niet wordt verplaatst? Is het mogelijk om het station in de huidige staat en de optimalisaties ook mee te nemen?
A: Het plan wordt zo opgesteld dat het gebied ook functioneert zonder verplaatst station. Dit is noodzakelijk omdat het een aantal jaar zal duren voordat het station ook daadwerkelijk is verplaatst en het gebied ook dan moet functioneren. Zie ook de actiepunten.
6. In hoeverre verandert de strook langs het spoor indien er gekozen wordt voor een busbaan door het plangebied?
A: Dat is nog niet duidelijk maar het blijft een belangrijke verbinding om het station en de functies langs het spoor te bereiken.
7. Er wordt een publiekelijke parkeergarage gesuggereerd. Is dit correct of wordt er alleen voor de eigen behoefte parkeren opgelost?
A: De parkeeropgave is erg groot. Zo moeten gebruikers van het zwembad en station ook gebruik kunnen maken van de parkeergarage waardoor deze publiek toegankelijk is. De uiteindelijke verdeling en inhoud van de garage dient nog uitgewerkt te worden.
8. De autoroute vergroot de barrierewerking van het spoor en kan in strijd zijn met voetganger bereikbaarheid van het station, kan hier meer aandacht voor komen?
A: De autoroute moet niet de toegang tot het station/spoor belemmeren voor de voetganger, hiermee wordt rekening gehouden en is een aandachtspunt in de verdere uitwerking.
9. Wat voor stallingsvoorzieningen zijn opgenomen voor de functie station?
A: fiets, auto en P&R. Ook dit wordt momenteel door Goudappel verder uitgewerkt.
10. De haakse stromen bij de entree aan de zijde Laapersveld zijn zeer ongewenst i.v.m. de sociale veiligheid, kan hier meer aandacht voor komen?
A: Dit wordt meegenomen in de uitwerking van het te verplaatsen station in het stedenbouwkundig plan, middels een specifieke uitwerking van de Laapersveld zijde.
11. Kan er meer aandacht komen voor de impact op de busroute als het station wordt verplaatst?
A: Dit wordt momenteel nader onderzocht door Goudappel en maakt deel uit van de verdere uitwerking in het stedenbouwkundig plan.
12. Kan er meer aandacht komen voor de achterkant situaties, deze beperken of inpassen/inpakken?
A: Dit maakt deel uit van de verdere uitwerking in het stedenbouwkundig plan.
13. Kan het ROC ook functies met ingangen krijgen naar de spoorzijde?

A: Aanpassingen aan het ROC gebouw zijn aan het ROC zelf. In het stedenbouwkundig plan is het belangrijk dat er logische verbindingen komen tussen alle functies op het Arenapark. Hierin speelt de aansluiting met het te verplaatsen station een grote rol.

14. Is het mogelijk om bestaande kantoren op te toppen of te vergroten en daardoor nieuwe bebouwing juist vooral in te zetten op wonen met onderwijs en sport, niet met kantoren?

A: In onze visie is het én én. Deze suggestie wordt ook gedaan in de voorkeursvariant. Dit moet wel in goed overleg met de huidige eigenaren van de bestaande kantoren plaatsvinden. Echter blijft het doel een ideale woon-werk mix te vinden voor het gehele gebied.

15. Hoe krijgen we ogen en oren vanuit de omgeving op het station? (Sociale controle door zwembad, school of sporthal is verwaarloosbaar klein)

A: Het programma dat aan het station en stationsplein ligt zal hier erg aan bijdragen. Daarom kijken wij nog kritisch naar het programma dat hier wordt gerealiseerd.

16. Kunnen we een hardlooprondje inpassen rond het Carre en om het stadion?

A: Het olympische rondje is een nadrukkelijke wens van de raad. In de verdere uitwerking zal worden onderzocht hoe dit in het gebied wordt vormgegeven.

17. Hoe kunnen we zorgen dat de groene ruimte goed gebruikt wordt (prettige verblijfskwaliteit) en lang mee gaat (hoe kunnen we samen zorgen dat het mooi en netjes blijft)?

A: Dit is een goed punt dat vraagt om een goede samenwerking tussen de gemeente en alle betrokken stakeholders. We hebben een hoog ambitieniveau voor het Arenapark en daar valt de openbare ruimte en het groen ook onder. Dit is een punt van aandacht in de verdere uitwerking van het plan en benodigde organisatie.

Opmerkingen en aandachtspunten

Toegankelijkheid en Mobiliteit

- Op kaart zetten hoe het gebied werkt en functioneert als het station niet verplaatst wordt. Hierin ook de busroute meenemen. Een Facetkaart maken is hiervoor nodig.
- Er moet goed gekeken worden naar de kiss and ride en hoe dit gebruikt wordt om de kinderen voor het zwembad en de school af te zetten. Dit kan een effect hebben op de verkeersintensiteit.
- Waar is de fase-kaart waarin het station (nog) niet verplaatst is? In de afgelopen jaren is er wel aangegeven om dit op te nemen. Toegezegd wordt dit op te nemen in het boekje.
- De ligging van het huidige station is niet ideaal en mensen verzamelen zich nu aan SDSW. In de nieuwe situatie is dit niet meer mogelijk, maar liggen er wel kansen d.m.v. het nieuwe programma om een sociaal veilige plek te creëren.
- In de voorkeursvariant lopen er voetpaden en fietspaden aan beide kanten van het ROC. Komen er dan twee oversteekpunten bij de SDSW en waarom is hiervoor gekozen, is de vraag? Antwoord: Sociale veiligheid is een punt waar we rekening mee houden als het ROC dicht is. Je loopt dan namelijk niet langs het spoor, dit is een aandachtspunt.
- Mobiliteitshub/parkeerdak op de begane grond flexibeler ontwerpen, zorgt ervoor dat deze wisselend in gebruik kan worden genomen. Dit in relatie tot de mogelijke uitbreidingswensen van de school.
- Wat betekent het verplaatsen van de busroute naast het spoor voor het profiel hier en de breedte van de route? Komen er wellicht twee routes afgaande van de kaart, is de vraag? Antwoord: nee er is geen sprake van twee routes.

- De autoroute moet niet de toegang tot het station/spoor belemmeren voor de voetganger, hier moet rekening mee worden gehouden.
- De fietstunnel moet goed ontworpen worden met een goede aanloop zonder haakse bochten, dit ook in verband met de sociale veiligheid op deze plek.

Sportfaciliteiten

- De nieuwe sporthal ter hoogte van het perron is een risico voor de levendigheid op het plein en het perron. Hier zou je juist woningen willen toevoegen.
- Het stationsplein met zwembad/sporthal is daarnaast een bedreiging voor de sociale veiligheid, is het een optie om hier woningen aan toe te voegen, is de vraag? Antwoord: Dit is lastig, maar een belangrijk onderdeel in de verdere uitwerking.
- De sportfuncties in Carré moet nog verder uitgewerkt worden in een vervolgtraject en hoe deze een plek gaan krijgen.

Onderwijs

- De leerlingen in de Gooise Praktijk school aan de Laapersveld kant zijn gebaat bij rust. Hoe combineert dat met de nabijheid van een stationsplein? Dit vergt verdere studie en is een aandachtspunt voor de verdere uitwerking. Houdt rekening met de leerlingen.
- De verwachting is dat de internationale school nog verder gaat groeien. Hoe kunnen we hier rekening mee houden in het stedenbouwkundig plan, is de vraag? Dit wordt in overleg met de scholen uitgewerkt.

Gespreksverslag Arenapark: Omgevingstafel 24-01-2022

Aanwezig:

20. Wout van der Heijden, Gemeente Hilversum/Kickstad
21. Joey Verbeek, Gemeente Hilversum
22. Djacco van de Bosch, Gemeente Hilversum
23. Rafaela Batista Morais, Gemeente Hilversum
24. Caspar Lysen, VCS
25. Ton Venhoeven, VCS
26. Steffen Smeen, Bewoners Soestdijkerstraatweg & Laapersveld
27. Herman Ruis, Bewoners Soestdijkerstraatweg & Laapersveld
28. Willem-Jan van Veen, Bewoners Soestdijkerstraatweg & Laapersveld
29. Bas Bakker, Castanea/VOC
30. Jeroen Maaskant, VOC
31. Robert de Goede, OVAEL
32. Peter van der Schoot, GAC
33. Arjen Wassenaar, ROC
34. Jörgen Koelemij, ROC
35. Michel Buijs, Nike

Actiepunten:

- Bewoners maken een afspraak met Wout voor inzage in de financiële onderbouwing van het voorkeursscenario. Dit wordt dan vertrouwelijk gedeeld.
- Er moet contact opgenomen worden met het ROC om beter in te zoomen op de verkeerssituatie rondom het ROC en de gewenste verkeersoplossingen daaromheen. Ook de impact van het creëren van een tweede hoofdingang aan de achterkant is belangrijk om op in te zoomen.

Vragen en antwoorden uit de MURAL

1. Kan er een transparante financiële onderbouwing worden vrijgegeven voor de huidige scenario keuze? Kunnen de stakeholders meer inzicht krijgen in de diverse drivers van de business case?
A: Ja, zie actiepunten. Dit blijft echter een grove schatting met vele aannames op het niveau van een scenario studie, die in aanloop naar een stedenbouwkundig plan nader uitgewerkt wordt.
2. Willen we een tweezijdige stationsontwikkeling of mogen beide zijden sterk van elkaar verschillen? Wat vind ProRail daarvan?
A: ProRail vindt het belangrijk dat het verplaatste station ook aan de Laapersveld zijde goed aansluit op de omgeving. Daarom moet de ontsluiting van het station aan deze zijde goed worden onderzocht en worden meegenomen in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.
3. Kun je een zwembad en sporthal succesvol combineren? Is dit goed onderzocht? Wordt met het combineren ook de indoor atletiekhal bedoeld? Zijn de gebruikers van het zwembad betrokken bij deze plannen?

A: Ja dit kan goed gecombineerd worden en hier zijn al meerdere voorbeelden van in het land. We zijn op zoek naar een combinatie waarbij de sporthal kan worden uitgevoerd als indoor atletiekhal, mocht dat haalbaar blijken. Momenteel wordt de financiële haalbaarheid van deze optie onderzocht. De gebruikers van het onderzoek zijn betrokken geweest bij het opstellen van het programma van eisen voor het zwembad. Deze zullen ook in de vervolgfase worden betrokken bij de uitwerking van het zwembad in de multifunctionele accommodatie.

4. Welke sporthal staat in relatie tot welke onderwijsinstelling?

A: De huidige Dudok Arena wordt nu voornamelijk gebruikt door het ROC. Daarnaast maken enkele sportverenigingen hier nog gebruik van. De nieuwe multifunctionele sporthal zal voornamelijk worden gebruikt door de nieuwe internationale school en het Alberdingk Thijm College. Het definitieve gebruik van de nieuwe multifunctionele hal staat overigens nog niet vast.

5. Blijft de leveranciersingang van Arena 301 bereikbaar?

A: Dit zal met de stakeholders verder worden uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan als er nadrukkelijker naar de mobiliteitsopgave wordt gekeken, waaronder logistiek op het gehele Arenapark. Uiteraard is het uitgangspunt dat alle functies goed bereikbaar blijven en zal de leveranciersingang bereikbaar blijven.

6. Is de routing voldoende voor de toenemende stroom auto's tijdens spitsmomenten?

A: Initieel onderzoek leert ons dat dit voldoende is, indien we inzetten op mobiliteitstransitie; een verschuiving naar minder autogebruik en meer OV, fiets en wandelen dan nu het geval is op het Arenapark. E.e.a. wordt momenteel nader onderzocht door bureau Goudappel.

7. De looppaden vanuit Arena 301 naar de sportfaciliteiten, hoe lopen die?

A: Dit zal met de stakeholders verder worden uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan. Tevens worden de locaties van de sportfaciliteiten nog tegen het licht gehouden.

8. Zijn er afmetingen bekend van het zwembad, de sporthal en de Arena sporthal?

A: Momenteel rekenen we met een maatvoering voor deze functies dat vanuit eerder onderzoek is verkregen. Hierin zitten nog meerdere aannames verwerkt en is er nog geen rekening gehouden met een optimale integratie van alle functies. Daarnaast moet – te zijner tijd als nieuwbouw aan de orde komt - het gebruik van de Dudok Arena worden onderzocht en of dit nog overeenkomt met de behoefte aan ruimte.

9. Wat zijn de mogelijkheden voor BeGreen?

A: BeGreen opereert onder een vergunning en kan op de huidige plek blijven. Vanuit de raad is duidelijk aangegeven dat dit niet de wens is voor de lang termijn. We zijn hierover met BeGreen in gesprek. We kijken hierbij nadrukkelijk welke rol er voor BeGreen mogelijk is in de transitie naar een toekomstbestendige oplossing voor het Arenapark.

10. Is er een idee over wat er minimaal nodig is voor een haalbaar plan? Wat is er nodig aan programma om een fijn, sociaal en veilig gebied te kunnen ontwikkelen?

A: Dat ligt altijd aan een combinatie van factoren. Het toevoegen van woningen draagt bij aan de sociale veiligheid en levendigheid van het gebied én aan de business case. Bij hoeveel woningen dit gebied gaat 'werken' is niet exact te zeggen. Een oordeel over haalbaarheid is aan de raad.

11. In het eerste concept was er sprake van een sportboulevard. Kunnen we de Dudok Arena niet tussen het zwembad, de indoorhal en de actionsporthal plaatsen, zodat er alsnog een sportboulevard ontstaat?

A: De plannen gaan juist uit van spreiding van functies over het gebied. Daarnaast heeft nieuwbouw van de Dudok Arena een heel andere planning dan de andere functies.

12. Is er een mogelijkheid tot meer groenvoorziening?

A: We streven ernaar om een zo groen mogelijk gebied te maken. Dit draagt bij aan de verblijfskwaliteit en de aansluiting met de omliggende natuur. Het evenwicht tussen bebouwing en groen wordt nader uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan.

13. Hoe kan het gestimuleerd worden dat bestaande gebouwen ook groene daken en gevels krijgen?

A: Door samen met de huidige eigenaren en gebruiken van de bestaande gebouwen in gesprek te gaan hopen wij ze te verleiden om mee te doen met de groene standaard die wordt gezet voor de nieuwbouw. Onze visie hierop werken we uit in het stedenbouwkundig plan.

Opmerkingen en aandachtspunten

Toegankelijkheid en Mobiliteit

- Voor geïnteresseerden is het mogelijk om contact op te zoeken met Wout om meer inzicht te krijgen in de mobiliteitsoplossingen en de uitwerking hiervan.
- Ontsluiting Laapersveld naar Diependaalselaan moet onderzocht worden om te verbeteren. Ook de ontsluiting van de huidige parken, die onder druk komen te staan met het extra programma, is een punt van zorg.
- Mobiliteit en toegankelijkheid (vooral tijdens piekmomenten) zijn belangrijk voor OVAEL en VOC en verdienen extra aandacht in de volgende sessies.
- Bij verplaatsing van het station moet er goed nagedacht worden over de Laapersveld zijde van het station. Hier moet goed op gestudeerd worden en dit komt nog niet goed terug in de huidige plannen/tekening.
- Bij het verplaatsen van het station komt er geen nieuwe stedenbouwkundig plan voor Laapersveld, wel wordt er een goede aansluiting gemaakt met het verplaatsen van het station. Er de wens om meer aandacht te hebben voor het Laapersveld en de bewoners van het Laapersveld beter te betrekken in de verdere uitwerking.
- Het Arenapark wordt niet ontsloten vanaf de SDSW, dit wordt alleen een busroute.
- De spoorse partijen zijn niet meteen enthousiast over het plan om het huidige station te verplaatsen. Door het verhaal beter uit te werken en te onderbouwen, bestaat de kans verplaatsing ook voor de spoorse partijen aantrekkelijk te maken.
- Het fietspad rondom het ROC loopt over het grondgebied van het ROC, dit is een vreemde oplossing en niet wenselijk vanuit het oogpunt van het ROC.
- Het hart is autovrij en de Arena is in de eindsituatie alleen bereikbaar voor bestemmingsverkeer, de auto/vrachtwagen zijn te gast. De precieze logistieke oplossingen moeten nog verder worden uitgewerkt.
- De mobiliteit in beeld brengen, is een interactief proces. Hoe meer zekerheid er ontstaat vanuit het voorkeursscenario, dan kan er ook een beter beeld geschetst worden van het mobiliteitsvraagstuk. Hierdoor groei je steeds verder naar een goede mobiliteitsoplossing. De onderbouwing voor de mobiliteitsoplossing is echter nog niet zichtbaar genoeg voor de deelnemers.

Sportfaciliteiten

- Verplaatsing van de Dudokarena is een aandachtspunt voor het ROC aangezien daar veel van hun leerlingen sporten.
- Voordat de Dudokarena verplaatst wordt, moet de ontsluiting en de parkeersituatie voor de nieuwe locatie van de Dudokarena verder onderzocht worden. Momenteel lijken hier zeker genoeg oplossingen voor.
- In de woordkeuze tijdens het presenteren van het voorkeursscenario lijkt recreatie toegevoegd te zijn en sport verdwenen, deze woordkeuze is minder gelukkig, sport is zeker nog belangrijk.
- Er moet nog gekeken worden of er ruimte is voor de sportboulevard ook in combinatie met de verplaatsing van de Dudokarena. Hier moet vooral gekeken worden naar de impact op sociale veiligheid als gevolg van het centreren van alle sportfaciliteiten op één plek. Dit kan een bedreiging vormen en is daarom een constante afweging.

Wonen en Werken

- Woon- en werkprogramma is gereduceerd in de voorkeursvariant ten opzichte van scenario 2. Beide programma onderdelen gaan voor nu gelijkwaardig omlaag op basis van m2. Ook wordt gezocht naar verdichting. Hiermee wordt de bouwhoogte drastisch lager, maar blijft er voldoende programma over voor een haalbare business case en een levendig gebied.
- Het werkprogramma gaat omlaag. Het werkprogramma zit nog boven de indicatie in het masterplan, dus blijft er een substantiële hoeveelheid werkprogramma over.
- Vanuit bewoners Laapersveld is aangegeven dat de bebouwing nog steeds te hoog en te dicht is, gezien vanuit het Laapersveld.
- De verlaging van de bouwhoogte komt vooral door de verdichting in het gebied en voornamelijk op het terrein van Nike. Dit is ook een wens vanuit Nike zelf en is hiermee akkoord.
- Bewoners hebben behoefte om de business case te zien, omdat de raad aan de hand van deze informatie een keuze moet kunnen maken. De business cases wordt met name gebruikt om vergelijking te maken tussen scenario's, en dient in alle gevallen nog uitgewerkt en geoptimaliseerd te worden.
- De vraag of het door exploiteren van BeGreen niet tegen de aangenomen motie in gaat, kwam ter sprake. BeGreen verzorgt momenteel een belangrijk aanbod van warmte op het Arenapark, dat kan niet van de een op de andere dag worden gestopt, daarom is gemeente in gesprek met BeGreen over de toekomst.
- De warmtecentrale van BeGreen zal niet verplaatst worden. WKO lijkt nu het best haalbaar als toekomstig alternatief. Op lange termijn zal de warmtecentrale naar verwachting verdwijnen. Contracten met afnemers zijn langjarig, daar moeten alle partijen rekening mee houden.

Programma

- Enkele aanwezigen stellen dat door de vele wensen voor het Arenapark er te hoog en te dicht wordt gebouwd om aan al deze vraag te voldoen. Er moeten daarom keuzes worden gemaakt over wat er wel of niet op het Arenapark gebouwd moet worden.

- De huidige ruimte nodigt uit om naar het Arenapark te gaan, als dit wordt volgebouwd dan kan dit voor problemen zorgen. Er moet voldoende ruimte in het plan overblijven en dat lukt niet met een te druk programma.
- In de huidige plannen lijkt er weinig groen terug te komen terwijl dit cruciaal is voor een goed gebied. Dit zal verder in het proces meer duiding krijgen en beter worden uitgewerkt. Ook interessant om hierin bestaande gebouwen mee te nemen.
- De bestaande bouw is zeker belangrijk en is/wordt daarom ook meegenomen in de plannen om kansen voor extra programma te benutten.