

zaaknummer: 1261561
afdelingsnaam: L&O-Projecten
steller: M. Beuving en I. Tibosch
datum: 23 januari 2023
onderwerp: **Memo Stedenbouwkundig plan Arenapark**

1 Inleiding

Voor het Arenapark in Hilversum wordt gewerkt aan een stedenbouwkundig plan. Het Arenapark is een kantoorlocatie met een internationaal vestigingsmilieu. De ambitie is het gebied te transformeren tot een bruisende en gezonde buurt. Een unieke en levendige plek waar Hilversummers graag wonen en komen en waar bedrijven zich graag vestigen. Door in te zetten op een multifunctioneel programma met sporten, werken, wonen en leren en ook een goed functionerend OV-knooppunt ontstaat een toekomstbestendig gebied. Op basis van het stedenbouwkundig plan dient het bestemmingsplan / omgevingsplan aangepast te worden. Voorafgaand aan dat proces is regionale afstemming noodzakelijk over de programmatische aspecten uit het plan.

2 Doel

Middels deze memo willen we het Directieoverleg Fysiek Domein en de Portefeuillehoudersoverleggen Ruimte & Mobiliteit en Economie & Innovatie vroegtijdig informeren over de plannen op het Arenapark. Later volgt de hierboven aangekondigde formele afstemming op basis van de Omgevingsverordening van Provincie Noord Holland.

3 Regionale afstemming

De Omgevingsverordening (versie NH 2020) stelt als voorwaarde bij het mogelijk maken van een stedelijke ontwikkeling dat er regionaal afstemming plaatsvindt. In Gooi en Vechtstreek zijn ter uitwerking hiervan regionale afspraken gemaakt over de wijze van afstemming. In dit memo wordt kort ingezoomd op de onderdelen uit de regionale afspraken.

4 Beoogd programma Arenapark

Voor het concept stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van het volgende programma voor Arenapark, zoals vastgesteld door het [college van 11 oktober 2022](#).

Arenapark ontwikkelplots A t/m H	Concept Steden- bouwkundig Plan
Indicatief programma (m2 BVO)	
Werken	70.000
Wonen	81.000
Grootschalige voorzieningen	36.000
Kleinschalige voorzieningen	6.000
Totaal	193.000
Wonen	
aantal woningen	ca. 850/900
gemiddelde woninggrootte (m2 BVO)	90
Bouwhoogte	
bandbreedte bouwhoogte	12 - 30 meter
max. bouwhoogte accenten	35

Dit wordt momenteel uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan, dat naar verwachting in Q2 2023 ter besluitvorming aan de raad zal worden aangeboden.

5 Regionale afspraken

Voor de volgende functies zijn regionale afspraken gemaakt:

- a. woningbouw
- b. bedrijventerreinen en kantoorlocaties
- c. detailhandel
- d. overige stedelijke voorzieningen

ad. A: woningbouw

Het beoogde woonprogramma voorziet in toevoeging van 850 – 900 woningen. Het Arenapark is opgenomen op de 50+ lijst (d.d. juni 2022). Daarop staat nog een programma van ca. 1000 woningen. Inmiddels hanteert het college 850-900 woningen als uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan. Daarmee wordt voldaan aan de regionale afspraken.

Ad. B: Bedrijventerreinen en kantoorlocaties

Voor het concept stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van een nieuwbouwprogramma van 70.000 m² ‘werken’, vooral kantoren en ook ‘bedrijvigheid’ in de plint. In het eerder door de raad vastgestelde masterplan (2020) werd uitgegaan van een toevoeging van 45.000 m². Formeel moet gekeken worden naar het verschil in programma ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is ruimte voor 87.000 m² kantoor. Daarmee vergeleken is sprake van afname van beperkte programma, maar gelet op de volledige transformatie naar een gemengd gebied is dat verdedigbaar. De marktbehoefte is door BSP geraamd op 31.000 – 240.000 m² (april 2022, opgenomen als bijlage bij het [collegebesluit 11 oktober 2022](#)). BSP geeft ook aan dat er in de regio geen andere locaties zijn die aan de vraag voldoen of beschikbaar zijn. Tenslotte heeft BSP aangegeven dat het voor de toekomst van werkgebied van belang is dat er een meer gemengd gebied ontstaat. Over dit onderdeel van het programma dient nog formeel afgestemd te worden bij het opstellen van het bestemmingsplan / omgevingsplan.

Ad. C: Detailhandel

Binnen de beoogde 6.000m² kleinschalige voorzieningen is ruimte voor kleinschalige detailhandel, (dag)horeca en maatschappelijke voorzieningen. Op grond van het huidige bestemmingsplan is een beperkte oppervlakte (500 m²) aan detailhandel toegestaan op het Arenapark. Het benodigde oppervlak is groter gegeven het totale nieuwbouwprogramma in het gebied. Uit onderzoek blijkt dat het draagvlak voor reguliere retail naar verwachting onvoldoende is, maar er wordt van uitgegaan dat ‘to go’-concepten wel passend zijn. Uit onderzoek blijkt ook dat aanvullende functies (waaronder kleinschalige detailhandel, (dag)horeca en maatschappelijke voorzieningen) een belangrijke rol spelen in het creëren van een aantrekkelijk milieu en levendigheid.

Ad. D: Overige stedelijke voorzieningen

In het programma is ruimte gereserveerd voor in totaal 42.000 m² overige voorzieningen, waarvan 36.000 m² grootschalige voorzieningen (o.a. nieuw zwembad, hotel en sportcomplex) en de bovengenoemde 6.000 m² kleinschalige voorzieningen. Het toevoegen van aantrekkelijke horeca die past bij het profiel van sportief en gezond wordt gezien als voordelig voor de verdere ontwikkeling van Arenapark. Met name daghoreca (koffie, lunch en werkborrel; eventueel met flexwerkplekken) is kansrijk. Dit zou snel toegevoegd kunnen worden, al dan niet als tijdelijke ‘placemaking’. Op grond van het geldende bestemmingsplan is vestiging van een hotel met bijbehorende voorzieningen al mogelijk. Hier is verder geen afstemming voor nodig. Voor de overige voorzieningen is nadere afstemming nodig.