

Het Arenapark - Scenario 2 en de Voorkeursvariant

Op weg naar het dichtst bebouwde gebied van de regio. Baken in het Illusielandschap.

Medio januari 2022 is -de meerderheid van- de Raadscommissie akkoord gegaan met het uitwerken van Scenario 2 voor de verdere ontwikkeling van het Arenapark. Begin maart werd bekend dat er inmiddels gestart is met het maken van een 'Voorkeursvariant'. Dat komt in het laatste deel van deze notitie ter sprake.

Scenario 2 werd gezien als het meest wenselijke uitgangspunt voor verdere studie. De inhoud van Scenario 2 kon nog wel aan alle kanten wijzigen. Daarmee is het dus onduidelijk waar de raadscommissie nu eigenlijk voor koos. En als er nog veel kan wijzigen, dan is het ook onduidelijk waar het forse geprognosticeerde tekort op gebaseerd is. Hierover straks meer.

Het is te verwachten dat projectontwikkeling met de scenariomethode leidt tot een stapeling van wensen en verlangens zodat over enige tijd als alle belanghebbenden hun voor- en afkeuringen hebben zien toegevoegd of verwijderd, een financiële en stedenbouwkundige ballenbak resteert zonder logische samenhang.

Scenario 2: 'Knooppuntontwikkeling met groen midden' zet in de bewoording van het College in op een 'gemiddeld tot stedelijk woon en werk milieu'.

Volgens het College sluit het aan bij de vragen van de Raad naar meer woningen en werk.

Of er echt sprake is van een 'gemiddeld tot stedelijk milieu' zal verderop in deze notitie blijken. 'Doordat er een behoorlijk (sic) aantal woningen mogelijk is, zal het gebied op de meeste plekken levendig en sociaal veilig aanvoelen'. Ook de belofde 'levendigheid en sociale veiligheid' komt nog ter sprake.



Het Arenapark (1)

'De onderliggende businesscase voor de totale gebiedsontwikkeling van dit scenario is €20 miljoen negatief met een marge van + of - 30%'.

Zoals al opgemerkt is het onduidelijk en in de behandeling van het voorstel ook niet duidelijk geworden, waarop de inschatting van het tekort gebaseerd is. De 'roept u maar' werkwijze leidt er zeker toe dat de financiële tekorten groter worden. En de beoogde

maatschappelijke voorzieningen die op het Arenapark een plek moeten krijgen, zoals een zwembad, internationale school en atletiekhal zijn in de businesscase niet meegenomen. Daarvoor worden aparte voorstellen gedaan en kredieten aangevraagd per project. Het tekort van 20 miljoen wordt dus aanmerkelijk hoger als we de publieke functies meerekenen.

Masterplan Arenapark (mei 2020)

Het Arenapark is een 30 ha grote kantoorlocatie in de zuidoostflank van Hilversum, waar meer dan 50 bedrijven gevestigd zijn in meer dan 30 afzonderlijke gebouwen.

In 2020, nauwelijks twee jaar geleden, is het Masterplan voor het Arenapark door de Gemeenteraad vastgesteld.

In dit plan wordt een visie beschreven voor de doorontwikkeling van het Arenapark, met als perspectief het jaar 2035.



Masterplan: mogelijke ontwikkelingen (1)

In het Masterplan is ruimte voor de toevoeging van ca. 45.000 m² aan kantoorruimte. Ook is er ruimte voor ca. 100 woningen, een zwembad, sporthal en een onderwijsinstelling. En er zijn mogelijkheden het aantal woningen -beperkt- te vergroten indien gewenst. De bouwhoogtes blijven door de nabijheid van het Goois Natuurreservaat in het Masterplan beperkt tot 30 meter en aan de randen 25 meter. Bouwen is in het Arenapark mogelijk op een drietal locaties. Deze kavels zijn ook in het Masterplan opgenomen en komen in de Scenario studies weer terug.



De kavels voor ontwikkeling (1)

'De kavels bieden ruimte aan de ontwikkeling van meerdere gebouwen. Het is dan ook niet gewenst dat de kavels volledig worden gevuld met één grote bouwmassa: dit past niet bij de korrel van de overige bebouwing op het Arenapark' (uit Masterplan).

Eigendom gronden Arenapark

In het Masterplan is een kaartje opgenomen met de eigendomsverhoudingen in het gebied. De gemeente Hilversum heeft in het Arenapark geen eigendommen waarop grootschalige woon- en werkprojecten te ontwikkelen zijn.

De kavels die kunnen worden ontwikkeld zijn eigendom van Nike en GACE, een financiële instelling die in Luxemburg gevestigd is.

In 2018 en 2020 hebben deze twee ondernemingen een aantal grondtransacties laten plaatsvinden waardoor hun bezit nu aaneengesloten is. Het betreft met name een verkoop van GACE aan Nike van totaal 3,28 ha (32.825 m²) en een ruiling tussen Nike en GACE van totaal 6580 m².

De overeengekomen grondprijs was € 153,- per m². In de aktes van deze transacties zijn geen onoverkomelijke bezwarende bedingen opgenomen. Als deze gronden na bestemmingswijziging gebruikt kunnen worden voor woningbouw, dan stijgt de waarde van € 152,- in 2018 naar € 700,- tot € 1400,- per m².



Kadastrale kaart met kavelnummers

De eigendomsverhoudingen zijn nu zo dat sinds 2020 de voornaamste potentiële bouw kavels 4351 en 4031 eigendom zijn van Nike, terwijl 4350 naar GACE gegaan is. Kavel 4178 is bij dezelfde transactie in 2018 van GACE naar Nike gegaan.

De laatste grote potentiële bouw kavel, 4023 is al sinds 2006 in eigendom van Nike.

Parallel aan de ontwikkeling van het Masterplan 2020 hebben beide ondernemingen kennelijk voorgesorteerd op komende ontwikkelingen.



Eigendom gronden Arenapark. Potentiële bouwlocaties donkerblauw en eigendom van Nike en GACE (1)

In de scenariostudies en de hierin gepresenteerde summiere cijfers wordt niet ingegaan op het feit dat de beoogde ontwikkelingen en met name de potentieel winstgevende delen, zullen plaatsvinden op de gronden van Nike en GACE.

Het is niet duidelijk of over dit gegeven gesprekken zijn gevoerd of afspraken zijn gemaakt met de grondeigenaren die een forse toename van de waarde van hun bezit tegemoet kunnen zien.

Het programma

In Scenario 2 wordt een wenkend perspectief geschetst voor de bouw van 1100 woningen en het toevoegen van 80.000 m² kantoor- en werkruimte. In plaats van een bouwhoogte van hoogstens 30 meter in het Masterplan gaan we naar 50 tot 70 meter hoog.

Dit zou dan een 'gemiddeld tot stedelijk woon en werk milieu' opleveren met een groen midden. Vanzelfsprekend wordt het gebied 'bruisend', 'levendig en sociaal veilig'.

Het verschil met het twee jaar geleden vastgestelde Masterplan is opvallend: van 100 woningen en 45.000 m² naar 1100 woningen en 80.000 m². De vraag dringt zich op wat een besluit van de Gemeenteraad na twee jaar nog waard is.



Functies in Scenario 2 (2)

In de legenda bij het scenario staan de gewenste functies: wonen en werken, atletiekhal, zwembad, internationale school.

Om een beeld te krijgen van de grootte van de kavels zijn deze in de kaart gezet en is de grootte per kavel berekend.



Bouwkavels in rood aangegeven (3)

De ontwikkelingen zijn hoofdzakelijk gedacht langs de spoorlijn aan de westkant: de gronden die Nike en GACE in 2020 met elkaar hebben geruild/verworven.

In dit grondstuk is ook het grootste deel van het publieke programma gedacht. Dit deel is uit de rechthoek gesneden en is circa 0,644 ha groot.

Het werkelijke aantal m2 publieke functies wordt uit de geleverde presentaties niet duidelijk en is blijkbaar nog aan wijziging onderhevig.

De uitsnede correspondeert met de aangegeven publieke functies in het Scenario 2 kaartje. De berekening is een zo goed mogelijke benadering. Afwijkingen hebben geen invloed op de kern van het betoog.

In totaal onderscheiden we drie kavels die zijn berekend. Kavel 1: de genoemde westkant. Dan kavel 2, het gebied aan de oostkant van de Nike kantoren dat sinds 2006 van Nike is en kavel 3, de twee kleinere ontwikkelingen bij de atletiekbaan.

Beschikbaar voor wonen en werken

Kavel 1

Westzijde tegen spoorlijn	4,29 ha
Verminderd met bijzondere functies	-/- 0,644 ha
	3,64 ha

Kavel 2

Oostzijde wonen en werken	0,96 ha
---------------------------	---------

Kavel 3

Beide zijden naast atletiekbaan	0,13 ha
---------------------------------	---------

Totaal wonen en werken	4,74 ha
-------------------------------	----------------

Het is volgens Scenario 2 de bedoeling op deze 4,74 ha, afgerond 5 ha, een programma te realiseren van 1100 woningen en 80.000 m2 kantoren.

Eerst een opmerking over de begrote meters kantoren. Gesuggereerd wordt dat -een deel van- dit programma gerealiseerd kan worden door het optoppen van de al aanwezige kantoren.

Het is de vraag of dat realistisch is. Optoppen is een dure zaak. De fundering van het bestaande gebouw moet er geschikt voor zijn of geschikt gemaakt worden. Er moeten extra veiligheidsvoorzieningen worden getroffen in de vorm van liftschachten en trappenhuizen. Daarnaast moet het mogelijk zijn een en ander te bouwen in en op een kantoor dat in de bouwperiode gewoon open is.

Niet duidelijk is of daarover is nagedacht.

Woningen per hectare

Om te beginnen kunnen we om een beeld te krijgen bij het volume van 80.000 m2 kantoorruimte dit vergelijken met het bouwen van 800 woningen van 100 m2.

Om het beeld van de benodigde ruimte compleet te maken tellen we hierbij op de 1100 woningen volgens het scenario. Dat geeft de volgende uitkomst.

Aantal woningen per hectare Scenario 2

Equivalent 80.000 m2 kantoren	800
1100 woningen volgens programma	1100
Totaal woningen	1900

Woningen per ha 1900/5 380

Om een idee te krijgen bij de betekenis van 380 woningen per ha, vergelijken we dit met de volgende normen:

- Uitbreidingswijken Vinex: 32 woningen per ha
- Uitbreiding stedelijk: 60 woningen per ha
- Uitbreiding hoog-stedelijk: 100 woningen per ha (of meer)

Bij 32 woningen per ha is er meestal sprake van eengezinswoningen met een tuin voor en achter.

Bij 60 woningen per ha kan er nog een mix zijn van grondgebonden woningen en appartementen.

Bij 100 woningen per ha of meer is er altijd sprake van hoogbouw.

Ter vergelijking:	
- Lucent terrein	279 woningen, stadstuin en kantoor
80 won. per ha	
- Dasselaarstraat e.o.	166 appartementen gem. 60m2
114 won. per ha	
- Hoek Van Campenlaan/Erfgsstr.	120 appartementen gem 80 m2
67 won. per ha	

De landelijke normen kunnen we vergelijken met de nieuwbouw van Anna's Hoeve, de volgens de besluitvorming over het gebied 'laatste grootschalige Hilversumse ontwikkeling'.

Volgens de kaart, de bouwvlekken rood omrand, is het bebouwde oppervlak circa 15,25 ha. Totaal zijn en worden in dit gebied rond 600 woningen gebouwd. Het merendeel is grondgebonden (woningen met een tuin voor en achter), maar er zijn ook appartementencomplexen.

De dichtheid bedraagt hier $600 / 15,25 =$ ongeveer 40 woningen per hectare.

Voor het Arenapark zou dit aantal dus met 9,5 vermenigvuldigd moeten worden.



De bouwvlekken van Anna's Hoeve (3)

De conclusie is dat het bouwen van een equivalent van 380 woningen per ha alleen mogelijk is door drastisch de lucht in te gaan.

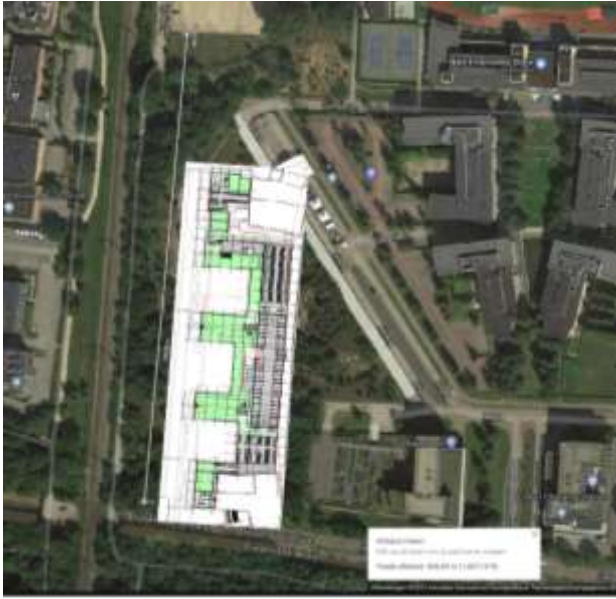
Ter illustratie hierbij een ontwikkeling in Schiedam waar op een locatie tussen spoor en snelweg 1000 woningen van 70 en 80 m² en 1500 m² bedrijfsruimte worden ontwikkeld.

Dat kan dan ook alleen maar door torens van 70 tot 120 m en hoger te bouwen.



Ontwikkelen in Schiedam (4)

Vanzelfsprekend kan dit ook in het Arenapark geprojecteerd worden. Dan is te zien wat verstedelijking en bouwen in hoge dichtheden werkelijk kan betekenen.



Schiedam en Arenapark (4)

In de laatste illustratie is de ontwikkeling in Schiedam als voorbeeld in het Arenapark geplakt. Met deze hoogtes is het programma van Scenario 2 goed haalbaar.

Maar dat heeft niets te maken met een 'gemiddeld tot stedelijk milieu' zoals in de scenariostudie staat. En het zeer de vraag of het zo is dat: 'Doordat er een behoorlijk aantal woningen mogelijk is, het gebied op de meeste plekken levendig en sociaal veilig zal aanvoelen'.

Conclusie

De toekomstvisie voor het Arenapark begint aardig te lijken op de plannen die het College ontwikkelde voor het bouwen van 10.000 woningen in Hilversum Noord.

In beide gevallen worden voorstellen gepresenteerd met een opvallend gebrek aan financiële en stedenbouwkundige onderbouwing en worden er plannen ontwikkeld op grond die niet van de gemeente is en zonder dat er duidelijkheid is over de verhouding tussen gemeente en grondeigenaar. In deze werkwijze lijkt gezien de ontwikkelingen elders in Hilversum inmiddels een patroon herkenbaar te worden.

In beide gevallen is er sprake van draconische aantallen woningen per hectare die niet onderbouwd zijn of passen in een Tuinstad te midden van de laatste resten van een prachtig natuurgebied. Ook voor de gevolgen voor de infrastructuur, de belasting van het al goed gevulde wegennet wordt weinig onderbouwing geleverd. Het OV gaat alles oplossen...

En in beide gevallen gaan de bouwhoogtes aanzienlijk omhoog. Van 25 tot 35 meter in het Masterplan Arenapark naar 50 tot 70 meter in Scenario 2. En hierbij zal het niet blijven. Als de aantallen richtinggevend zijn, dan zijn bouwhoogtes van 100 meter en meer niet uit te sluiten omdat optopping geen oplossing zal blijken.

De uitgangspunten van Scenario 2 zijn met de hier gepresenteerde kanttekeningen niet bepaald te rijmen met het door alle partijen zo geprezen 'illusiële landschap' en de Hilversumse maat.

'De kavels bieden ruimte aan de ontwikkeling van meerdere gebouwen. Het is dan ook niet gewenst dat de kavels volledig worden gevuld met één grote bouwmassa: dit past niet bij de korrel van de overige bebouwing op het Arenapark' (uit Masterplan, vastgesteld 2020).

Het kan verkeren....



Het Arenapark in het Masterplan (1)

Peter van Dulst
Februari 2022

Kanttekeningen bij het voorkeursscenario: maart 2022

Als vervolg op de behandeling van de scenariostudies en de keuze voor scenario 2 is de afgelopen tijd door het college van B&W een 'Voorkeursscenario' uitgewerkt.

In de documenten die door De Gooi en Eemlander zijn opgevraagd in het kader van de Wet Openbaar Bestuur (WOB) staat deze uitwerking beschreven.



Voorkeursvariant: blokken middengebied (5)

De meest in het oog springende verschillen met Scenario 2 staan hieronder.

Bouwhoogte

In het voorkeursmodel is de bouwhoogte van 70 meter verdwenen. Om toch tot ongeveer hetzelfde programma te komen worden in het aanvankelijk groene middengebied nu ook volumes toegevoegd. Als de hoogte vermindert, moeten de blokken dichter op elkaar gezet worden en worden er extra blokken toegevoegd. De hoogte is hier en daar nog steeds 50 meter. Dat zijn 16 bouwlagen. Dat is echt geen 'midden hoog bouw'.



Nog even Scenario 2 ter vergelijking (2)

Volume

In scenario 2 was er sprake van 1100 woningen en 80.000 meter kantoren. In de voorkeursvariant is dit geworden: 1200 woningen en 73.000 meter kantoren. Het volume van 80.000 meter kantoren kunnen we gelijkstellen aan het ruimtebeslag van 800 woningen van 100 m² bvo en 70 m² gbo. Dat zijn dus niet echt grote woningen. Omgerekend in woningen is in scenario 2 dus sprake van 1100 + 800 = 1900 woningen. In de voorkeursvariant wordt dit 1200 + 730 = 1930 woningen. Dat betekent dus nog steeds ongeveer 380 woningen per ha. Een draconisch aantal.

Eigendom van de gronden

Alle ontwikkelingen zijn nog steeds getekend op gronden van Nike en GACE, waarmee geen overeenkomsten zijn gesloten. Dat moet nog gebeuren... In de voorkeursvariant wordt het groene middengebied nu opgevuld met vier nieuwe blokken op het terrein van Nike. Van het groene middengebied blijft dus ook steeds minder over.

Publieke functies

Voorkeursmodel – schetsplan vitale mix: plaatsing voorzieningen



De voorzieningen: Dudok Arena verplaatst (5)

Opvallend is dat de Dudok Arena wordt verplaatst. Net als bij de voorgenomen verplaatsing van het station, waarbij het maken van een tunnel onder het spoor nodig is, (kosten ca. 15 miljoen euro) is ook hier de vraag voor welk probleem dit de oplossing is.

Perspectief

In de perspectieftekening is het resultaat te zien. In de plannen gaat men uit van 'alzijdige bouwblokken'. Dat betekent wel dat minsten ¼ van de woningen een slechte tot zeer slechte zonligging hebben. Dit zou dan in de woorden van het architectenbureau een 'Doorwaadbaar stadslandschap' moeten opleveren. Waarvan Akte!



Alles boven en op elkaar. Alzijdige blokken: veel woningen met slechte zonligging. (5)

Geraadpleegde bronnen.

- Illustraties:
- (1): uit Masterplan Arenapark, Gemeente Hilversum, mei 2020.
 - (2): uit Scenariostudies Arenapark, Gemeente Hilversum, 19 oktober 2021 – Fase 2-opstellen scenario's.
 - (3): Google Earth Pro.
 - (4): VGG Adviseurs B.V..
 - (5): Arenapark Hilversum, deel 2 – Voorkeursmodel 1^e concept ter toetsing, Gemeente Hilversum / Venhoeven c.s., 25 januari 2022 uit door De Gooi en Eemlander gevraagde stukken in het kader van de WOB.

Peter van Dulst
10 maart 2022