

ARENAPARK

SCENARIO STUDIES

Fase 2 | Opstellen scenario's

19 oktober 2021



VenhoevenCS
architecture+urbanism

INHOUD

Proces	4
Terugblik analysefase	5
Aanpak scenario's	6
De scenario's	12
Scenario 0	14
Scenario 1	16
Scenario 2	24
Scenario 3	32
Overzicht Scenario's	40
Vervolg	42
Bijlagen	44

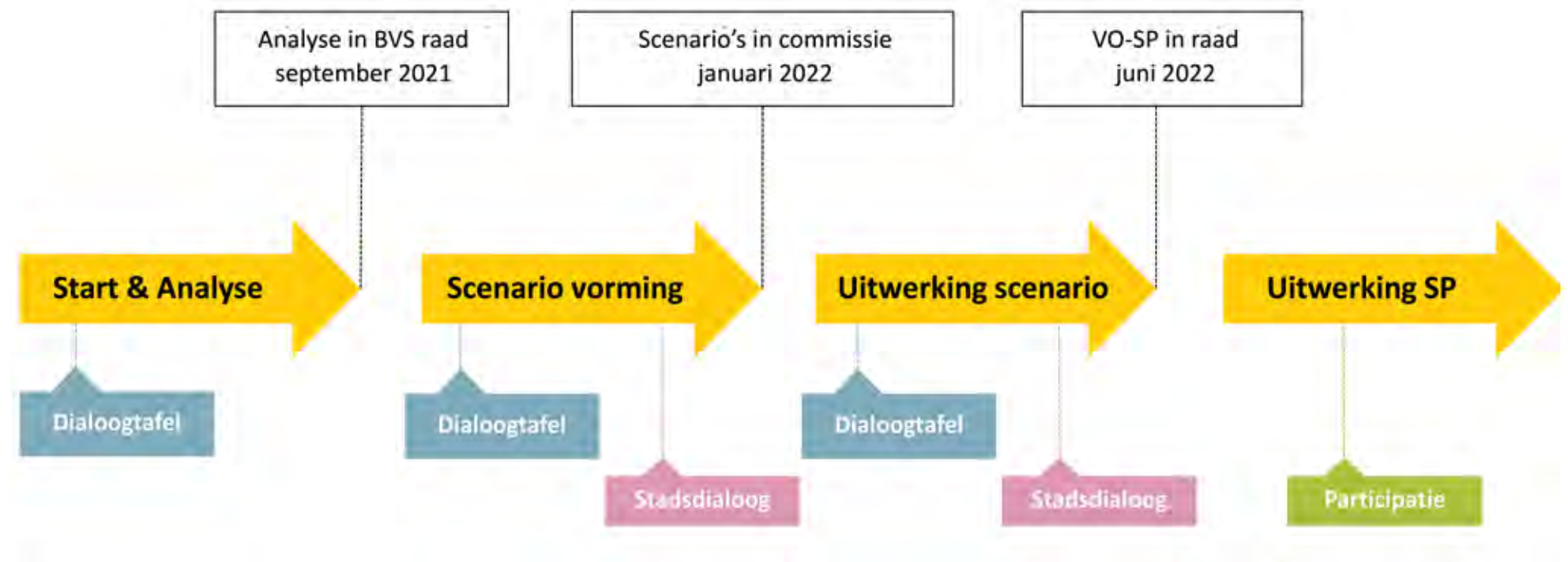
PROCES

Om tot een stedenbouwkundig plan te komen worden meerdere fases doorlopen. In dit document vindt u de resultaten van de tweede fase: de scenariovorming. Deze bouwt voort op de resultaten uit de analysefase.

In deze fase hebben we vaste elementen bepaald die in elk scenario terugkomen. Daarbovenop wordt een selectie gemaakt uit een grote matrix aan verschillende parameters voor elk scenario die samen een verhaal voor een scenario vormen.

De samengebrachte parameters zijn in drie concept-scenario's voorgelegd aan verschillende stakeholders tijdens een tweede ronde dialoogtafels. Tevens is binnen de gemeente feedback opgehaald. Deze feedback is gebruikt om de concept-scenario's verder uit te werken tot de scenario's, zoals ze in dit document beschreven worden.

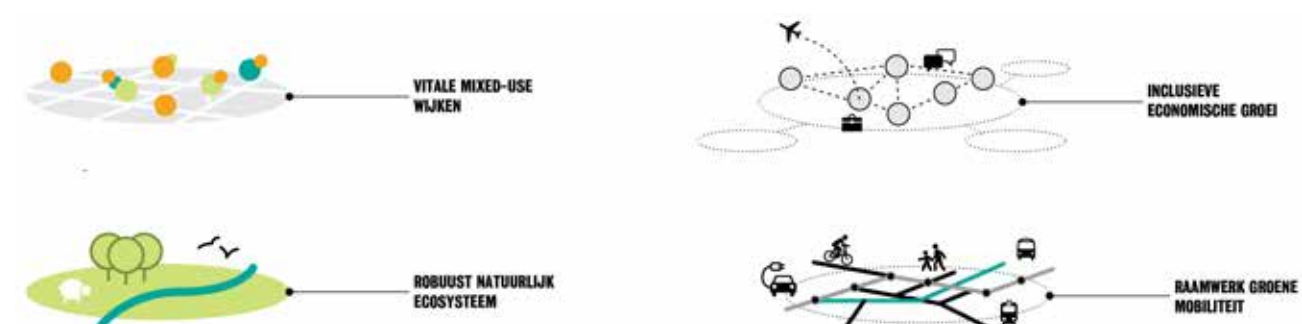
In het vervolgtraject zal een voorkeursmodel, dat uit de scenario's wordt gedestilleerd, verder uitgewerkt worden naar een stedenbouwkundig plan.



TERUGBLIK ANALYSE FASE

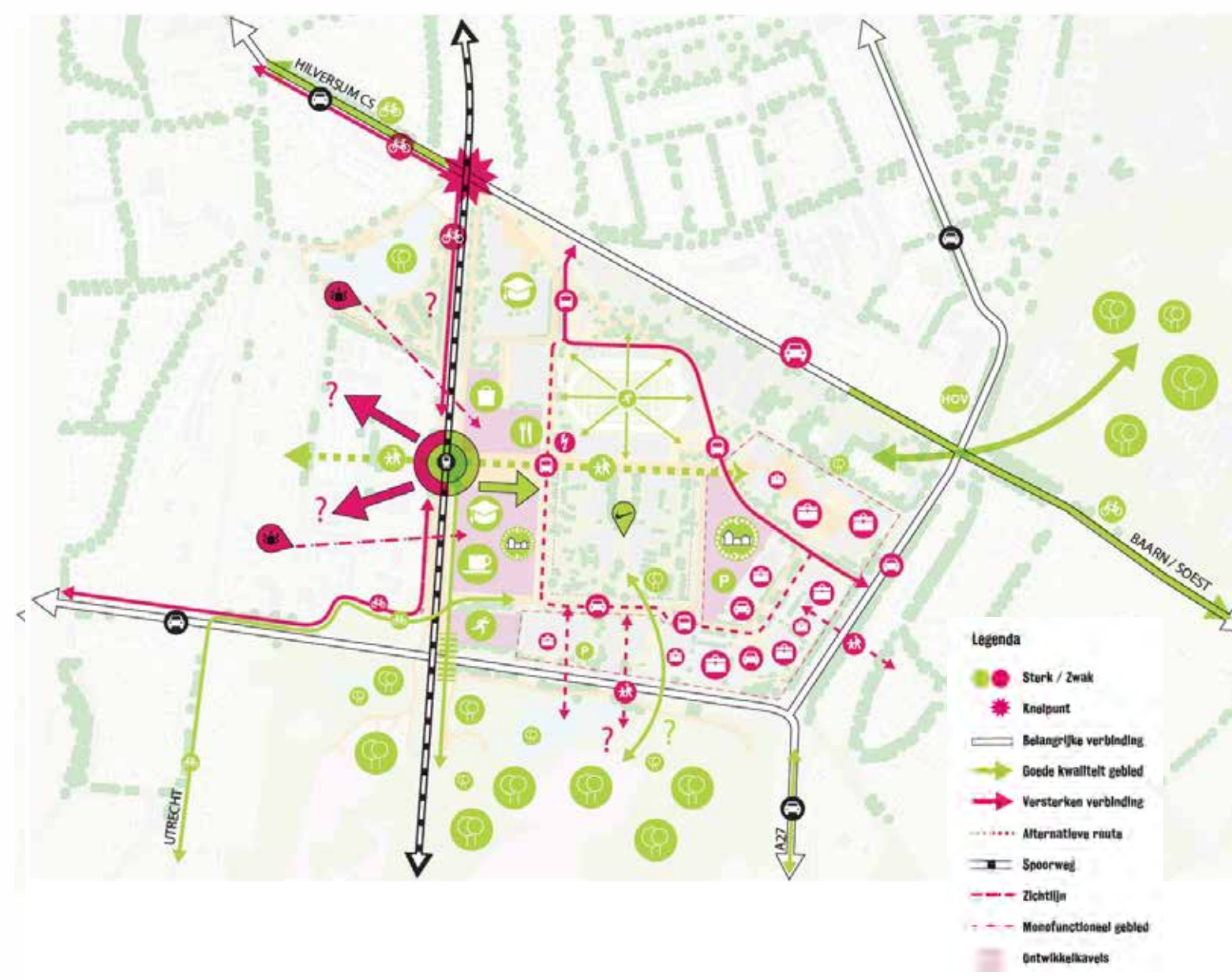
SAMENVATTING ANALYSE

De resultaten van de analysefase presenteerden we aan de raad in een beeldvormende sessie op 8 september 2021. De belangrijkste resultaten zijn de kansen en bedreigingen ten opzichte van het masterplan, deze zijn onder opgenomen in de tabel en kaart.



vier planningslagen VenhoevenCS

KANSEN	BEDREIGINGEN
ROBUUST NATUURLIJK ECOSYSTEEM • Ecologische verbinding natuurgebieden • Heide groene drager Arenapark • Samenwerking gebruikers; energie, afval en distributie • Vergroening nieuwe bebouwing • Water als icoon in gebied	ROBUUST NATUURLIJK ECOSYSTEEM • Verdichting ten koste van ecologie • Gebrek aan verbinding met omgeving
RAAMWERK GROENE MOBILITEIT • Verplaatsing station nieuwe hart Arenapark • Autoluw hart en voetganger centraal • Veiligere spoorwegovergang • P+R/mobiliteitshub/deelmobiliteit • Fiets- en wandelverbinding Laapersveld • Snelle fietsverbinding Utrecht • Tegenspits met nieuwe functies	RAAMWERK GROENE MOBILITEIT • Impact verplaatsing station op Laapersveld onvoldoende onderzocht • Impact verplaatsing station op alle modaliteiten onvoldoende onderzocht (fiets- en wandelroutes, bus, P+R) • Teveel gericht op de auto • Alternatief voorstel busroute over plein en dicht op bebouwing • Financiering mobiliteitsoplossing • Toename verkeer op campus en omgeving • Geen aansluiting bij omgeving, verstrekt Arenapark als eiland • Nieuwe concessie bus
VITALE MIXED-USE CAMPUS • Bestaande mix sport, leren en werken • Toevoeging wonen, horeca en mkb • Internationaal karakter NIKE 24/7 campus • Verbinding met Tergooi / Monnikenberg • Levendig maaiveld, verbetering sociale controle	VITALE MIXED-USE CAMPUS • Oostzijde monotoon kantorenpark, mix alleen voorzien op Kavel A+B • Ruimtebeslag sportfuncties i.r.t. tot personen/m2 • Fasering en tempo ontwikkelingen
INCLUSIEVE ECONOMISCHE GROEI, BREDE WELVAART • Mix aan doelgroepen, jong en oud, internationaal • Sportpark met internationale allure • Inclusieve campus	INCLUSIEVE ECONOMISCHE GROEI, BREDE WELVAART • Toevoeging m2 kantoren is te nauwe benadering, werken in nieuwe vormen als kans: labs, ateliers, co-working, maakplekken



AANPAK SCENARIO'S – BEELDVORMENDE SESSIES

AFWEGINGEN

In de beeldvormende sessie zijn enkele afwegingen voor Arenapark gepresenteerd. Hierin wordt uitgenodigd om na te denken over wat voor soort gebied Arenapark moet gaan worden.

1. Minder programma, meer laagbouw vs. Meer programma en levendigheid

VenhoevenCS
architecture+urbanism



Minder programma

- Lagere dichtheid
- Lagere bouwhoogtes
- Minder opbrengsten voor gemeente en beleggers



Meer programma

- Economische Visie 2040: “slimmer ruimtegebruik door functiemenging en verdichting”
- Versterken van levendigheid in de openbare ruimte
- Benutten potentie OV knoop

3. Monofunctioneel kantoren vs. Volledig gemengd gebied

VenhoevenCS
architecture+urbanism



Monofunctioneel kantoren

- Huidig karakter als kantorenpark behouden voor bestaande kantoren, deels mengen in nieuwbouw
- Menging op gebouwniveau soms minder aantrekkelijk voor belegger
- Lager ontwikkeltempo doordat mono kantoren alleen voor een grote huurder ontwikkeld worden



Volledig gemengd gebied

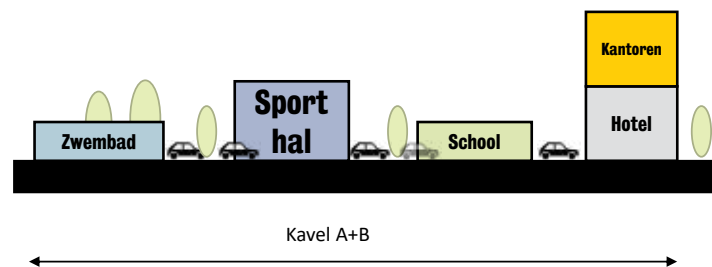
- Economisch perspectief 2040: “Werk- en ontmoetingsplekken combineren met hoger belevingswaarde”
- Levendigheid en sociale veiligheid - 24/7 activiteiten
- Hoog ontwikkeltempo door risicospreiding
- Onderdeel van de stad

AANPAK SCENARIO'S – BEELDVORMENDE SESSIE

AFWEGINGEN

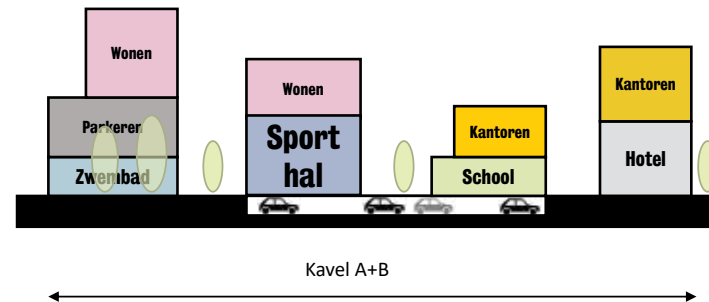
2. Ontwikkelbaarheid en snelheid vs Grotere complexiteit en meer levendigheid

VenhoevenCS
architecture+urbanism



Overzichtelijke ontwikkelbaarheid en snelheid

- Losse monofunctionele gebouwen
- Urgentie ontwikkelingen: hotel, action sports, internationale school en zwembad
- Afzonderlijke parkeeroplossingen



Verdichting werken, wonen en voorzieningen

- Complexere ontwikkelopgave door mix publiek privaat
- Integrale oplossingen, parkeer, beheer en logistiek
- Meer aandacht actieve gemeentelijke sturing

4. Grote maatschappelijke investeringen vs. Integrale business case

VenhoevenCS
architecture+urbanism



Veel publieke investeringen gemeente

- Verplaatsing van het station, passerelle en langzaam verkeerstunnel
- Mobiliteit, parkeren en openbare ruimte



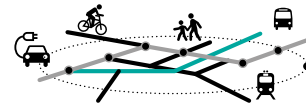
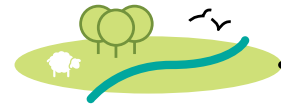
Integrale business case

- Afhankelijk van bijdragen derden voor haalbare case
- Beperkte ontwikkelpotentie gemeente
- Gefaseerde ontwikkelingen

AANPAK SCENARIO'S

VASTE UITGANGSPUNTEN EN AFWEGINGEN

Voor de scenario's zijn vaste uitgangspunten genomen op basis van het masterplan. Deze zijn hiernaast opgenomen. Daarnaast is er nog veel flexibel. Met de flexibele punten zijn scenario's gevormd.



VAST:

- “nike boulevard” als primaire voetgangers-as
 - inzetten op behoud bestaand groen
 - wateropvang op plangebied
 - verbinding met omliggend groen, heidegebied
 - openbaar raamwerk doorgetrokken naar Laapersveld
 - voetgangersstromen zoveel mogelijk scheiden van voertuigen; gezonde campus
-
- Voet- en fietsverbinding over spoor t.h.v. Soestdijkerstraatweg blijft bestaan
 - voetgangersverbinding t.h.v. verplaatst station
 - 30km/u wegen op campus
 - doorgaande fietsroutes door campus
 - hoog inzetten op shared mobility, gekoppeld aan station
 - ondergronds parkeren onder Nike
 - station met voorkant aan Arenapark én Laapersveld (en kwalitatieve ontsluiting)
 - fietsparkeren per gebouw/kavel georganiseerd
-
- Programmamix binnen kavel
 - PvE: zwembad, sporthal, 6DoF, kantoren, school, wonen
 - energielabels als sturingselement
 - Energievraag beperken, hernieuwbaar opwekken (Trias Energetica); regie in warmte en elektriciteitsopwekking
 - huidige biomassacentrale BeGreen zal op termijn verdwijnen

AANPAK SCENARIO'S

MATRIX MET VASTE EN FLEXIBELE ELEMENTEN

Vanuit de afwegingen zijn flexibele uitgangspunten voor de verschillende scenario's gecreëerd. Deze zijn verzameld in een grote matrix. Vanuit deze long list aan mogelijkheden zijn een aantal uiteenlopende concept-scenario's destilleerd die een breed pallet aan mogelijkheden schetsen voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Bij het vormen van de scenario's is de ruimte opgezocht om ook af en toe verder te kijken dan de randvoorwaarden die het masterplan biedt om te onderzoeken of zo nadelen van het masterplan kunnen worden ondervangen.

Elk concept-scenario biedt zo verschillende opties voor het voorkeursmodel. In de scenario's zijn verschillende mogelijkheden onderzocht op basis van- onder meer- volume, mobiliteit, positie maatschappelijke functies en mate van mix.

	Vast				Flex			
Voetganger								
Fiets								
Langzaam vervoer over spoor								
Shared mobility								
Trein station								
Bus								
Auto								
Logistiek								
Parkeren								
P-R								
Stedestructuur								
% groen								
Mixdiversiteit								
Energie								
Water opvang								
Dichtheid								
Organisatie programma								
Mix programma								
Openbare ruimte hotspots								
PvE								
Stationsplein								
Inclusieve economische profi								

Positie perrons (zoals in Masterplan)	Positie perrons (stuk noordelijke in ongelijkvloerse overgang)			
Huidige route + station aan de weg (zichtlijn van trein @ skatepark)	Lange spoor + station aan spoor	Route tussen Dudok/atletiek (smal) + station/halte aan rijbaan @ bloccentrale	Route met keerlus zuidzijde	Huidige route + keerlus noordzijde
Inprekers naar garages en station	Doorgaande perifere route	Campusbreed netwerk		
Inprekers + HUB	Perifere route			

AANPAK SCENARIO'S

DIALOOGTAFELS II

Aan de hand van de flexibele en vaste parameters zijn concept-scenario's opgesteld. Deze conceptscenario's zijn getoond aan betrokken partijen tijdens een tweede ronde dialoogtafels. Middels ontwikkeltafels en omgevingstafels is feedback opgehaald op de verschillende conceptscenario's bij stakeholders (zowel de betrokken ontwikkelpartijen als de omgevingspartijen).

De opmerkingen zijn geïnventariseerd per scenario en waar mogelijk meegenomen in de verdere ontwikkeling van de scenario's. De resultaten van de dialoogtafels zijn opgenomen als bijlage 1 en waar mogelijk verwerkt in de scenario's zoals we hierna presenteren.



AANPAK SCENARIO'S

DIALOOGTAFELS II



NB: Deze kaartbeelden betreffen de concept-scenario's, zoals deze op 20 september zijn getoond aan de leden van de dialoogtafels. Nadien zijn de scenario's verder uitgewerkt tot de scenario's in dit boekwerk

DE SCENARIO'S

3 NIEUWE SCENARIO'S VOOR ARENAPARK

De concept scenario's zijn doorontwikkeld tot drie definitieve scenario's. Hierbij is scenario 0, het Masterplan als vertrekpunt toegevoegd.

Elk scenario biedt verschillende opties voor het voorkeursmodel. In de scenario's zijn verschillende mogelijkheden onderzocht op basis van volume, mobiliteit, positie maatschappelijke functies en mate van mix.

Uit de gepresenteerde scenario's kan een 'pick & mix' plaatsvinden uit elementen per scenario, die als beste oplossing voor het gebied kunnen worden gezien. In de beschrijvingen van de scenario's is in een eerste aanzet al aangegeven wat kansrijk voor Arenapark is (en Hilversum), evenals aandachtspunten van elementen die misschien minder succesvol zijn, of nadere inzet nodig hebben om een succes te waarborgen. Deze punten kunnen in samenspraak worden aangepast en aangescherpt.

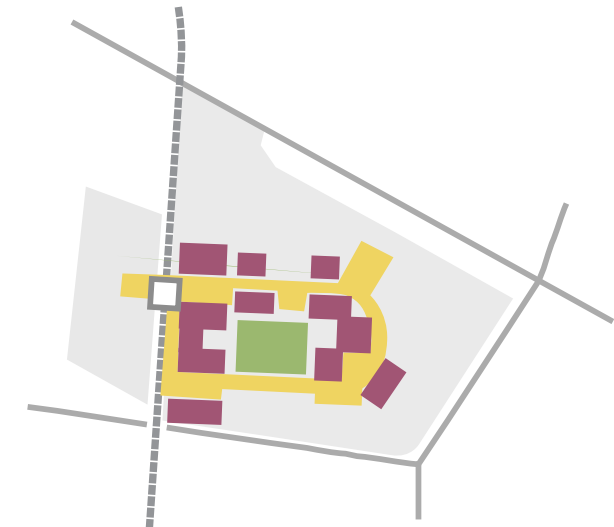
Uiteindelijk zal er dus met grote waarschijnlijkheid niet één scenario als voorkeursscenario worden uitgewerkt, maar zullen verschillende deeloplossingen uit de vier scenario's kunnen bijdragen aan het smeden van een voorkeursmodel dat later verder uitgewerkt zal worden.

Per scenario is Laapersveld in het studiegebied meegenomen vanuit het belang van een goede aansluiting bij het Arenapark. Het verplaatste station heeft niet alleen invloed op het Arenapark, maar zal ook een adres op het Laapersveld krijgen. De geschetste voorstellen zijn niet meegenomen in de vierkante meters en betreft dan ook schetsmatige verkenning.



SCENARIO 0

FASTGESTELD MASTERPLAN



SCENARIO 1

RONDJE ARENAPARK



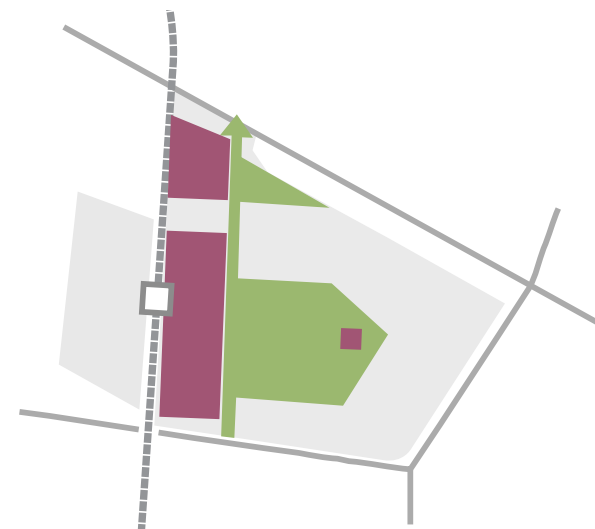
DE SCENARIO'S

3 NIEUWE SCENARIO'S VOOR ARENAPARK



SCENARIO 2

KNOOPPUNTONTWIKKELING
MET GROEN MIDDEN



SCENARIO 3

HOOGSTEDELIJKE STROOK AAN
OPEN PARK



SCENARIO 0

VASTGESTELD MASTERPLAN

Deze opdracht borduurt voort op het masterplan 2.0 dat voor Arenapark is vastgesteld. Tegelijkertijd zijn daarbij niet alle kaders gesteld en is bij goede argumentatie, denkbaar dat op enkele punten ook van het masterplan afgeweken kan worden in het opstellen van de scenario's.

In het masterplan is plek voor 45.000m² kantoren en 100 woningen, bovenop het zwembad, sporthal, hotel en Nike experience centre. Ook 6degrees of Freestyle (6DoF) landt op Arenapark als mixed use sports.

De bus volgt in eerste instantie de huidige route door het gebied, maar kan op termijn ook via de zuidelijk doorgetrokken Arena (langs oostzijde kavel A en B1) het gebied meer westelijk doorkruisen.

De auto betreedt het gebied via de zuid-oostelijke en zuidelijke toegang. Hiervanuit worden middels inprikkers de kavels ontsloten. De noordelijke kavels worden bereikt via de oostelijke Arena.

Er komt een nieuwe fietstunnel onder het spoor door tussen kavel B1 en B2. Deze route sluit aan op het stedelijk fietsnetwerk. In noord-zuidrichting is een doorgaande verbinding ten oosten van kavel A/B1; ten westen zijn inprikkers langs het spoor naar stallingen bij het verplaatste station.



SCENARIO 0

VASTGESTELD MASTERPLAN



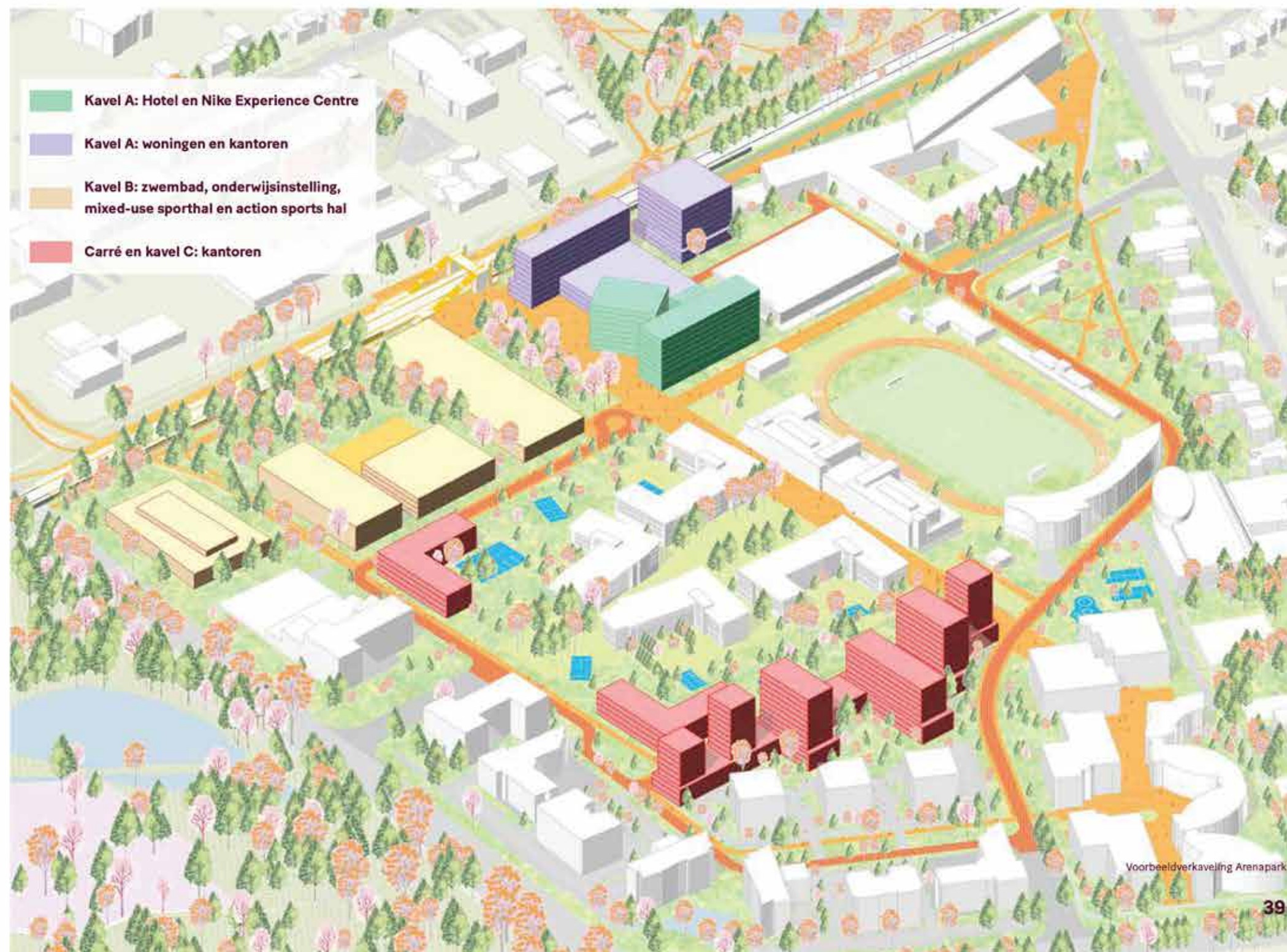
BUS



AUTO

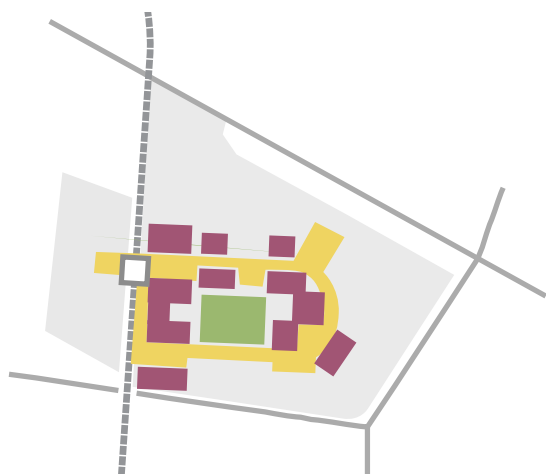


FIETS



SCENARIO 1

RONDJE ARENAPARK



De geplande boulevard uit het Masterplan verbindt straks het stationsplein met het skatepark.

Deze as biedt meer kansen dan alleen een Oost-West connectie, maar heeft de potentie om meerdere functies te verbinden over het hele Arenapark.

Door de boulevard door te trekken richting het zuidelijke deel ontstaat er een aaneenschakeling van plekken die nieuwe functies een gezicht geven. Openbare ruimtes langs dit Rondje Arenapark hebben elk een eigen karakter en zorgen voor een gemengd milieu over het hele Arenapark.

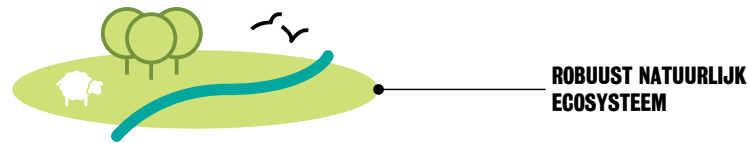
Door het rondje langs het spoor te leggen ontstaan hier voorkanten die reageren op het Laapersveld.

Door en heldere structuur waarlangs ontwikkelruimte wordt aangeboden, kan als losse plug-ins verschillend programma gefaseerd worden gekoppeld aan het Rondje Arenapark.

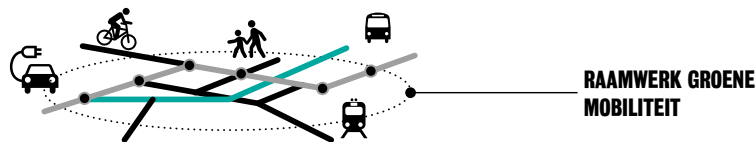


SCENARIO 1 – UITGANGSPUNTEN

RONDJE ARENAPARK



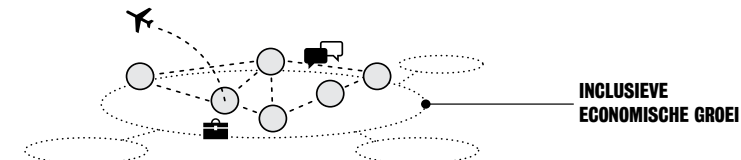
- Netwerk OR respecteert de structuur van het masterplan.
- Duidelijke entrees aan boulevard
- Herkenbare loop als organiserend principe van buzz in hart v campus; brede strip waaraan zich 'pleintjes' openbaren. Hieraan adresseert zich een concentratie v programma.
- Rondje biedt aangename verplaats en verblijfruimte, pleintjes met eigen karakter (sport, groen, verblijven, actief..)
- Bocht drafbaan terug laten komen in openbare ruimte
- Op de route is plek voor ontmoeting, spel, rust en reuring. Bedrijven etaleren zich, verschillende groepen ontmoeten elkaar, er is plek voor biodiverse groen-structuren
- Laapersveld organiseert zich rond doorgetrokken openbare ruimte vanaf stationsplein; brede veilige verbinding tussen scholen en sport programma.
- Groen en lommerrijk binnen het Rondje, informele smalle padenstructuur contrasterend het Rondje



- Bus; route noordelijke loop, doorgaande oostelijke bestaande route
- Autoroute met zuidelijke inprickers en perifere route langs oostzijde om noorden van campus te ontsluiten
- Ondergronds en half verdiept parkeren onder kavel A, B1, B2. Inprickers voor P-garage kruisen Loop, impact minimaal maken (mogelijk ongelijk kruisen)
- Garages onder kavels of mogelijk als adaptief stand-alone gebouw
- Nieuwe fietsverbinding onder spoor aansluiten op boulevard (evt. gefaseerd mogelijk maken)
- Gecombineerde inrit garage Sportgebouw en Nike
- Fietsverbindingen langs spoor aan Arenapark en Laapersveld
- Voet/fietstunnel conform masterplan tussen B1&B2
- Zichtbaarheid/vindbaarheid station door zichtbare plek aan Rondje, aansluitend op doorgaande langzaam verkeerroutes en plaatsing maatschappelijk programma en hotel aan stationsplein



- ca. 21.000m2 wonen aan rondgaande verbindende groene structuur
- Nieuw programma; ca 70% werken- 30% wonen,
- Ruimte voor ca 210-240 woningen
- Ruimte om meer wonen te realiseren door programma te schuiven van werk naar wonen
- nieuwe gebouwen als losse elementen aan Rondje; plug&play. programma verdeeld over A/B en C, langs Rondje
- Dynamisch groen gebied met een deel wonen.
- Werken (economisch perspectief)
- Geen complexe stapeling; gemakkelijk faseerbaar
- Gebouwen als grotere volumes (meer campusachtige look&feel)
- verdichting over gehele midden Arenapark, overal bouwhoogte tot max. 30m
- Nieuw programma; ca 63.000m2 werken, waarvan ca 13.000 als optopping bestaand vastgoed
- Zuidelijke hoeken atletiekbaan (mogelijk gebouwd)ontwikkelen
- Sporthal, zwembad op B1, school op kavel C
- Nieuwe plint voor bestaande kantoren Spring aan Rondje
- Rondje loopt deels over kavel C; minder ontwikkelruimte binnen dit aangegeven kavelgrens
- Rondje loopt langs spoor en activeert daarmee spoorzijde en versterkt relatie Laapersveld; kans op uitbreiden loop door Laapersveld



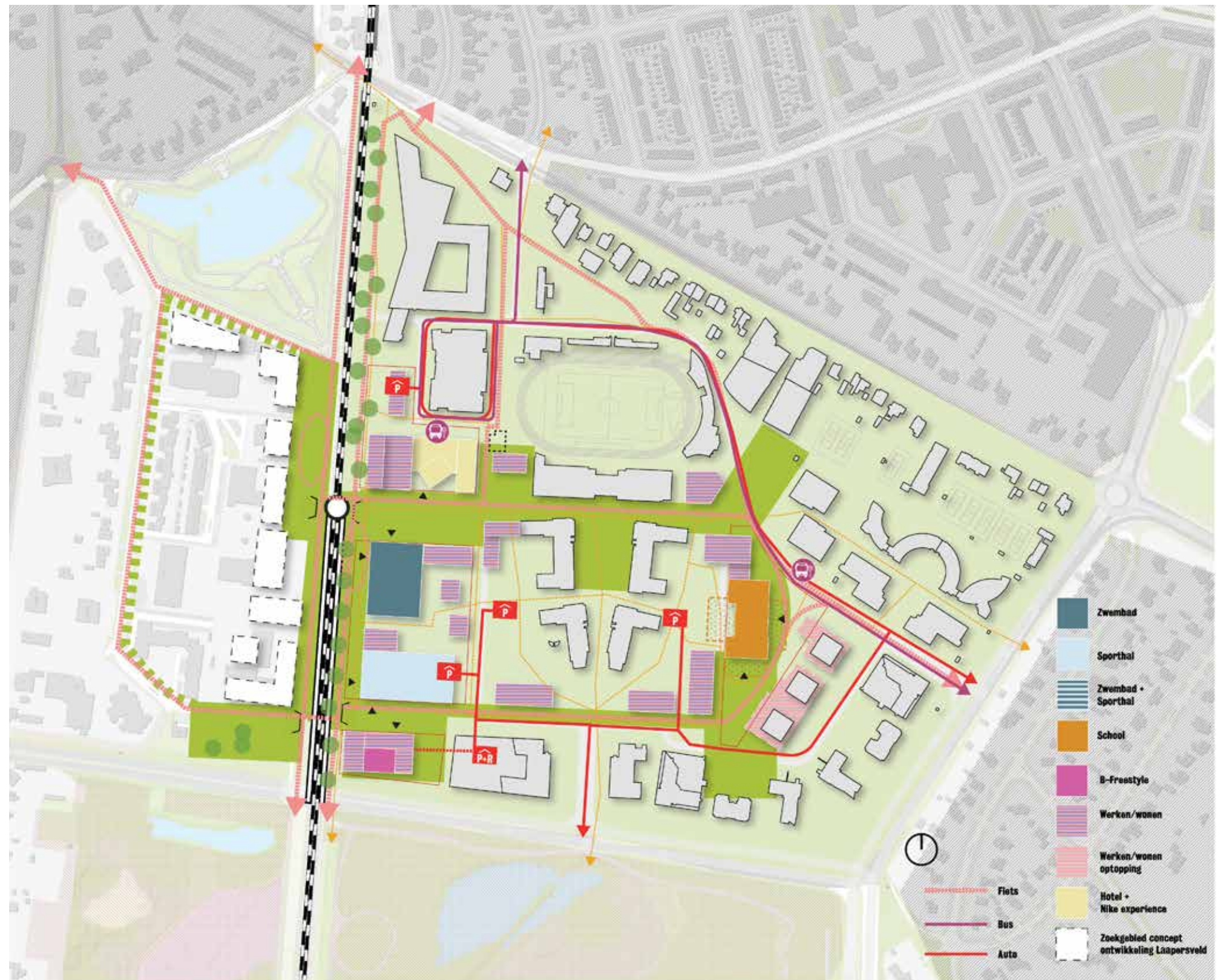
- De loop met nieuwe bebouwing eraan kan ook dienst doen als zone waaronder alle kabels en leidingen liggen. Vanuit deze aorta kunnen nieuwe gebouwen worden ingeprikt op de loop voor elektra, warmte, etc.
- Groene inrichting als route lage kans op hittestress
- Op veel plekken ruimte voor het vasthouden en infiltreren van regenwater
- Veel ruimte voor 'zon op dak'
- vanwege de omvang van het programma goede kansen voor een warmtenet en gebieds WKO

SCENARIO 1 – PLANKAART

RONDJE ARENAPARK

De plankkaart vormt een eerste aanzet tot vormgeven van openbaar raamwerk en het programma. Het laat simpele bouwvormen zien, die een beeld geven van het soort programma dat er geplaatst zal worden en een orde van korrelgrootte van dit gebouw programma. In vervolgfasen zal dit verder uitgewerkt worden voor het voorkeursmodel. Dit geldt ook voor de voorgestelde routing voor de verschillende mobiliteiten.

Dit scenario wordt gekenmerkt door een organiserend ruimtelijk principe; het Rondje Arenapark als brede rondgang waaraan het programma wordt geadresseerd. Dit draagt bij aan een verhelderender orientatie door het Arenapark.



SCENARIO 1

RONDJE ARENAPARK



BUS

- busroute buigt om Rondje Arenapark heen, zodat voetgangers en fietsers op Arenapark zo min mogelijk voertuigen kruisen.
- bushalte aan kavel A en rondgang rond Dudok Arena; zo wordt het beloopbaar hart van de campus niet gekruist.
- Eveneens halteren bij kavel C, waar de school is gelegen



AUTO

- Auto's kunnen de parkeergarages bereiken via de zuidoostelijke en zuidelijke toegang
- via de oostelijke boog wordt kavel A bereikt. Er is een rondgang rondom DudokA Arena, ook voor de kiss en ride
- Bij de school op kavel C kan aan het begin en eind van de schooldag een deel van het Rondje worden opengesteld voor auto's om leerlingen weg te brengen en op te halen.



FIETS

- Fietsroutes volgen het Rondje Arenapark en als doorgaande routes langs beide zijden van het spoor
- Fietstunnel onder spoor tussen B1 en B2

SCENARIO 1 – PROGRAMMA

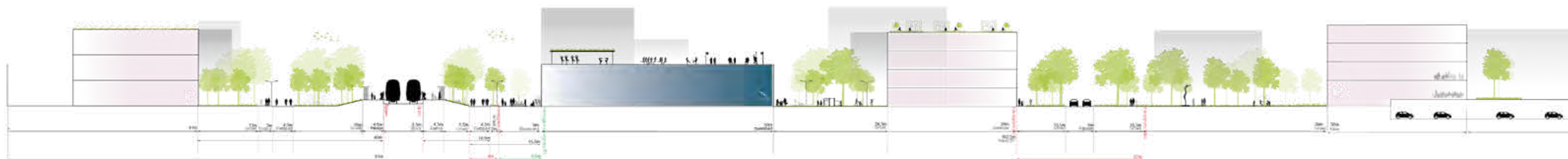
RONDJE ARENAPARK

- clusters van bouwvolumes zichtbaar in de vier hoeken van het Rondje Arenapark
- Door bebouwing op de locatie van de BeGreen-centrale wordt er extra wand aan het Rondje gecreëerd. Tevens wordt de lange zichtlijn vanaf het tankstation aan de Soestdijkerstraatweg verkort; spannender beleving van de ruimte mogelijk



**getoonde afbeelding betreft volumestudie tbv bepaling laadvermogen en verbeeld geen gebouwonwerp*

Indicatieve doorsnede Arenapark scenario 2 (west-oost)



SCENARIO 1 – PROGRAMMA

RONDJE ARENAPARK

Het aantal vierkante meter BVO dat wordt toegevoegd aan Arenapark in dit scenario is in hoofdlijnen hiernaast weergegeven.

In dit scenario wordt met meer dan 60.000 m2 werkprogramma ruim meer toegevoegd dan het masterplan. Ook het woonprogrmma is aanzienlijk meer, maar vormt eenderde van het aandel werken.

Ten behoeve van de levendigheid en aantrekkelijkheid om hier te wonen en werken op de campus wordt een bescheiden programma aan kleinschalige voorzieningen toegevoegd.

Overzicht totaal BVO			
Werken	62450	m2	75%
Wonen (m2)	21021	m2	25%
Maatschappelijk	20717	m2	
Hotel en experience	15660	m2	
Kleinschalige voorzieningen	2.000	m2	
Totaal toegevoegd programma	121.847	m2	

Wonen (aantal app)	241	x	
--------------------	-----	---	--

Totaal parkeren - norm minimaal: basis van OV knooppuntbeleid en deelmobiliteit*				
	zonder dubbelgebruik		met dubbelgebruik	
Totaal benodigd aantal		1379		1272
Totaal benodigd m2	28	38623	28	35625

Totaal parkeren - norm maximaal: basis van gebiedsspecifieke korting cf Masterplan**				
	zonder dubbelgebruik		met dubbelgebruik	
Totaal benodigd aantal		2009		1774
Totaal benodigd m2	28	56249	28	49679

* cf “Notitie Parkeernormering OV-Knooppunten 29-10-2020 def” : 50% reductie van - kolom “rest” uit parkeernota Hilversum 2017

** cf “004861.20200428.N1.01 notitie verkeersintensiteiten en parkeerplaatsen Masterplan Arenapark”



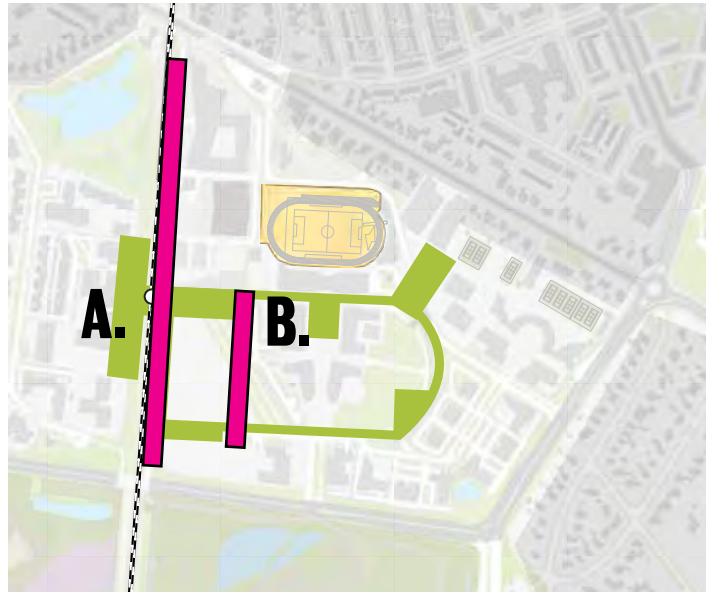
SCENARIO 1 – KANSEN EN AANDACHTSPUNTEN

RONDJE ARENAPARK

	KANSEN	AANDACHTSPUNTEN	AFWIJKING T.O.V. MASTERPLAN
ROBUUST ECOSYSTEEM MET OMGEVINGSKWA- LITEIT	- oriëntatie van het Arenapark versterkt met rondgang door hart van het gebied; aantrekkelijk verblijfsgebied - Rondje als brede voetgangersroute met plek voor groen, sport, cultuur, ontmoeten, etc - plekken voor luwte en route voor reuring - station helder zichtbaar vanuit 'Nike boulevard' - introductie van nieuw park met voorzieningen, waar omliggende buurtbewoners te vinden zullen zijn	buiten het Rondje om zijn corridors ondergeschikt, verdienen aandacht om ook aantrekkelijke verbodningen naar omgeving te waarborgen	- Nieuwe hiërarchie in de route met een dominant Rondje, terwijl assen uit masterplan secundair zijn. - breder profiel raamwerk aan westzijde kavel A/B1+2; teruglegging kavelgrens
DUURZAAM MOBILITEITSSYSTEEM	- nieuwe fietstunnel en tunnel t.h.v. station biedt een veiliger voet- en fietsverbindingen onder het spoor door; welkome aanvulling op Soestdijkerstraatweg en beter verbonden wijken - enigszins verzwaren van knoop op Gooicorridor en versterking van polycentrisch Hilversum met een nieuw verstedelijkt campuslandschap - mogelijkheden voor ontwikkelen duurzame mobiliteit (deel-mobiliteiten, fietsen, wandelen en OV)	- bushalte mist intuïtieve wayfinding van en naar station; belangrijk bij stationsknoop - rode lopers naar station vanaf Soestdijkerstraatweg minder aantrekkelijk dan bij andere scenario's - De vindbaarheid van het station van buiten het gebied is een aandachtspunt - inprikkers naar parkeren kruisen over boulevard; veilige stromen managen - met ontwikkelgebied tussen station en snelweg biedt het kansen voor P+R functie voor de stad, maar mogelijk ook de MRA	bus en auto als rondje om Dudok Arena heen
VITALE MIX-USE CAMPUS	- Arenapark manifesteert zich als gemengde woon-, werk- en bewegingscampus; nieuwe gebiedstypologie in de stad; logische schakel tussen station en ziekenhuis - aantrekkelijke sportactiviteiten in groen met aantrekkingskracht voor gehele regio; uniek vestigingsklimaat - voldoet ruim aan vraag naar werken	- Zorgen dat er zo min mogelijk gesloten gevels en 'achterkanten' van gebouwen aan het Rondje komen ; alzijdigheid nastreven - Het verbinden en doortrekken van het 'rondje' op Laapersveld vraagt samenwerking met stakeholders en kost tijd - biedt slechts gedeeltelijke oplossing voor woonopgaven van Hilversum	- Een groter aandeel woonprogramma in het toegevoegd aantal vierkante meters - maatschappelijk programma op kavel C, in plaats van alleen werkprogramma 141 extra woningen en 17.000 m2 extra werken
TOEKOMSTBESTENDIGE EN INCLUSIEVE GEBIEDSONTWIKKELING	- goed faseerbaar gebied dat met 'plug-'n-play principe gemakkelijk gebouwen aan Rondje kan ontwikkelen; in loop van de tijd inspelen op veranderende vraag - Versterken van duurzaam economisch profiel Hilversum met sportieve, gezonde duurzame circulaire campus aan station - Collectief warmtenet met gebieds WKO haalbaar voor de ontwikkeling - Voldoende groene ruimte, lage kans op hittestress en op veel plekken ruimte voor het vasthouden en infiltreren van regenwater - Veel ruimte voor 'zon op dak'	- door programma als aparte elementen te ontwikkelen is een aanzienlijke gebouwde footprint nodig - aandacht voor kwalitatieve inrichting van groene daken en collectieve daktuinen - BE Green biomassa centrale verdwijnt op lange termijn, geen knelpunt in dit scenario op korte termijn	

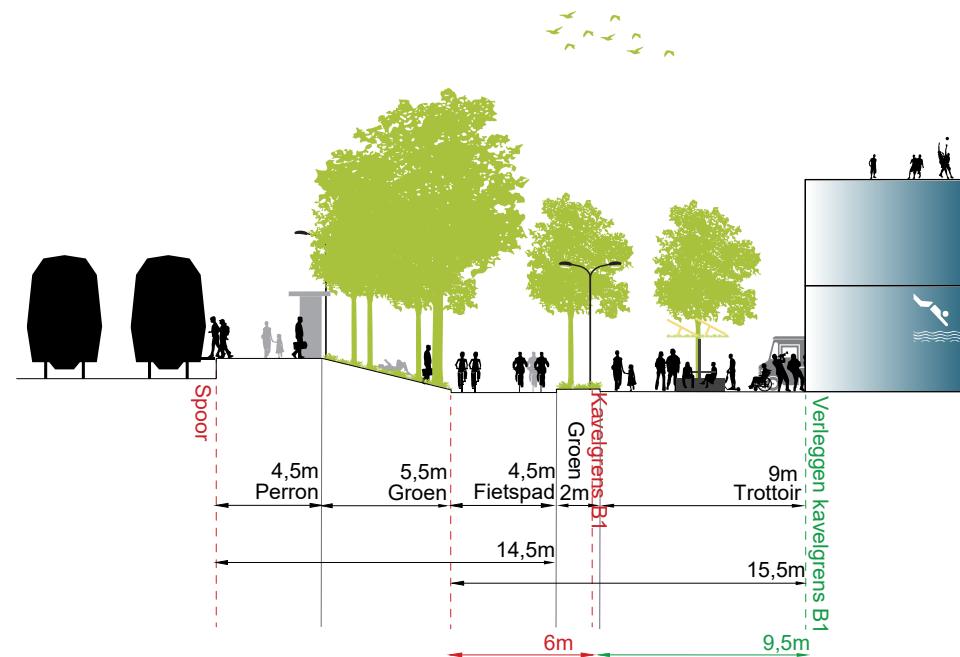
SCENARIO 1 – PROFIELDOORSNEDEN

RONDJE ARENAPARK

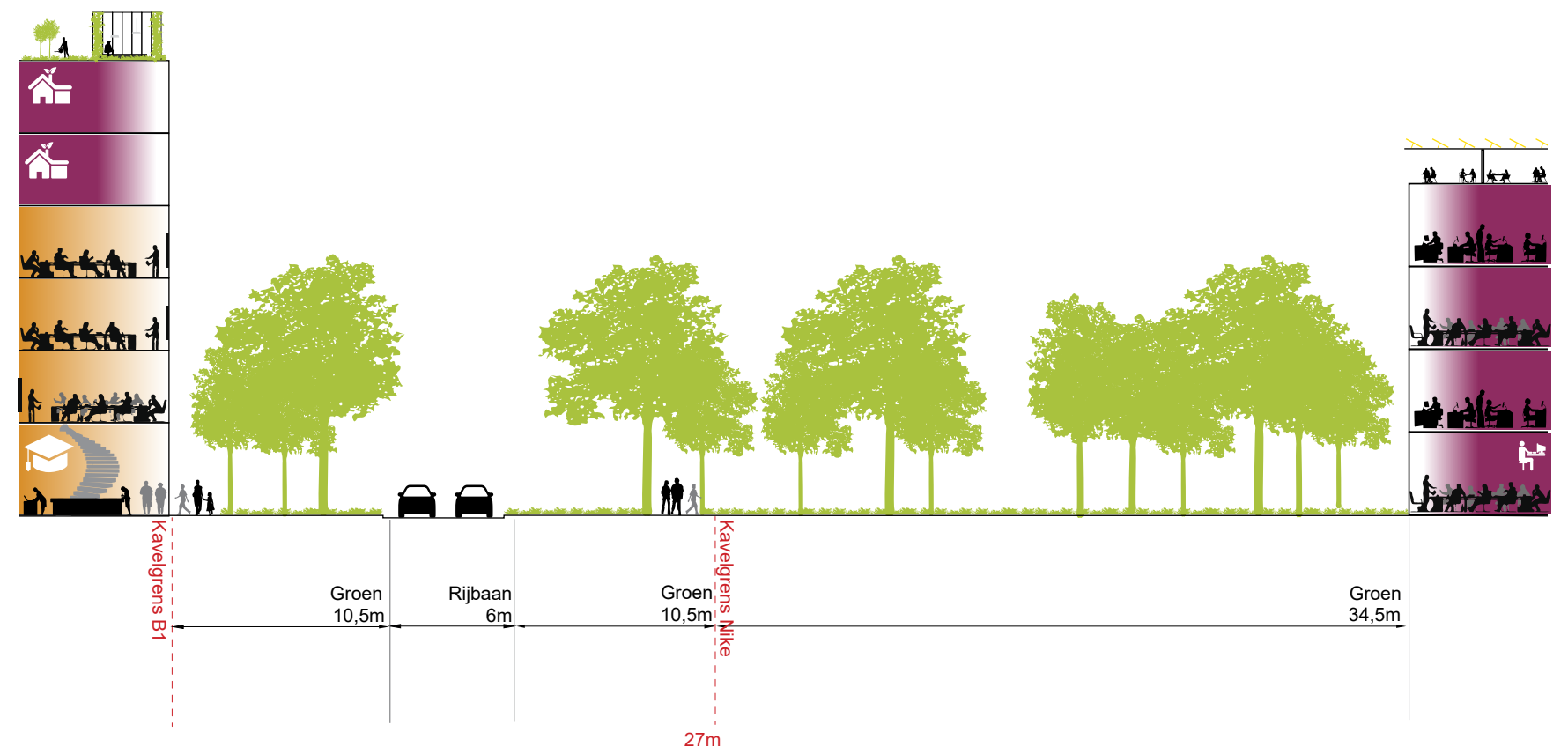


- Profiel A onderdeel van duidelijke hooftroute boulevardring, profiel B secundaire vrije routing door het groen
- Reservering groen langs perron ook als ruimte reservering voor perronontsluiting met hoogteverschil
- Langs spoor (A) plek voor tweerichting-fietspad en voetgangersboulevard, ruimte voor groen
- Profiel A past niet binnen reservering masterplan; kavelgrens verschuiven
- Rooilijn tot aan plangrens in profiel A, actieve plint
- Kalme maar toegankelijke plintactiviteiten in profiel B
- kavelgrens kan mogelijk oostwaarts geschoven worden (ter compensatie verschuiving westgrens)
- Profiel B is onderdeel van groengebied; auto en voetgangers in gescheiden systemen

A.



B.



SCENARIO 2

KNOOPPUNTONTWIKKELING MET GROEN MIDDEN



Het Arenapark is een van de weinige plekken in Hilversum waar nog ruimte is voor verdichting en toevoegen van extra werkgelegenheid. Om deze potentie maximaal te benutten wordt er verdicht rondom een compact en groen centraal park met een mix van functies in de wanden. De bebouwing biedt kansen voor gefaseerde ontwikkeling

Middels een binnenring voor langzaam verkeer (meet gedeeltelijk ook auto te gast) worden alle functies ontsloten en ontstaat er ruimte voor pocketparks aan het spoor en een groen hart.

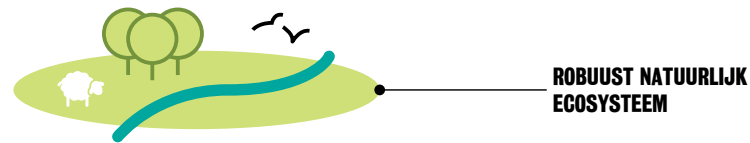
Zo ontstaat een hoogstedelijk gebied op Arenapark, waarbij volop plek is voor wonen en stedelijke voorzieningen, met recreatiegroen voor de deur. Er wordt verbinding met het omliggend stedelijk weefsel gezocht.

Door de spreiding van functies en het vergroten van kavel C wordt het laadvermogen van het Arenapark gemaximaliseerd. In de zoektocht naar maximalisatie van programma wordt ook bestaand vastgoed opgetopt.

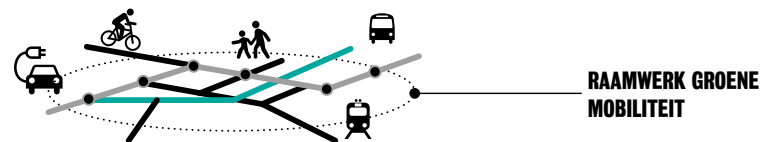


SCENARIO 2 – UITGANGSPUNTEN

KNOOPPUNTONTWIKKELING MET GROEN MIDDEN



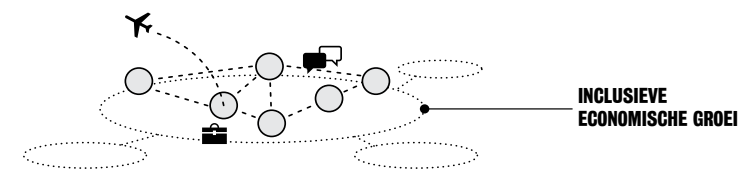
- Het groen op maaiveld is beperkt vergeleken met andere scenario's. Er wordt echter wel een groot groengebaar gemaakt in het midden van het plangebied waaromheen gebouwd wordt
- Reageren op structuur 1221 Hilversum met verspringende bebouwing
- Plek voor groen langs het spoor; brede groene zone aan beide zijden leiden naar het station
- Lanen tussen bouwvelden door
- Stationsplein Arenaparkzijde wordt boulevard; meer ontwikkelruimte
- Structuur masterplan deels losgelaten
- Door aanzienlijk toegevoegd programma zullen er in dit scenario relatief veel gebruikers in het gebied vertoeven. De openbare ruimten zullen hiervoor gedimensioneerd zijn.



- Autoroute via zuidoosten en zuiden ontsloten via perifere oostelijke boog; 'Nike boulevard' vermeden
- Bus; route ten oosten van A/B1,
- Nieuwe fietstunnel conform masterplan
- Ruime voetgangersverbindingen voor toegenomen drukte in het gebied
- Ondergronds parkeren onder kavels A, B1, B2 en C
- Door drukke stedelijke programma is in scenario een P+R functie minder gewenst; compact of geen P+R programma
- Binnenring langs wanden als verbinding voor langzaamverkeer en bereiken parkeren op kavels. Mogelijk ingericht als shared space, met auto te gast.
- Zichtbaarheid/vindbaarheid station vanuit centrale as Arenapark en door gebouwhoogten, groene loper vanaf Soestdijkerstraatweg en ruimer openbaar gebied tussen ROC en herontwikkeld kavel DudokArena, evenals rode loper over Arena



- Ca. 104.000m2 wonen in dynamisch stedelijk gebied
- Nieuw programma; ca 60% werken- 40% wonen,
- Ruimte voor ca 1.100-1.200 woningen
- Ruimte om meer wonen te realiseren door programma te schuiven van werk naar wonen
- Door veel programma zullen er ook veel mensen op straat zijn en in het groen; bijdragen aan 24/7 sociale veiligheid
- Maximaal laadvermogen Arenapark opzoeken;
- Nieuw programma; ca 105.000m2 werken, waarvan ca 27.000 als optopping/aanbouw bestaand vastgoed
- metro-mix toepassen met aanzienlijk gemengd programma
- Verspreiden maatschappelijke functies
- Kavel C vergroot; efficiënte perceelsvorm
- Duidelijke entrees aan centraal gesitueerd park
- School- met woon/werkprogramma erop- op kavel B1, evenals sporthal en zwembad (gestapeld). 6DoF op B2
- Bouwblokken los van elkaar; gefaseerd ontwikkelen vergemakkelijkt
- Bouwvolumes aanzienlijk; bouwhoogten meermaals tot 50m, éénmaal tot max 70m; ver boven bestemmingsplan
- Dudok Arena verplaatst op termijn naar kavel C; locatie herontwikkeld tot gemengd woon/werk kavel en meer openbare ruimte



- Compacte bouw; hoge inzet op duurzaamheid en circulair, uitwisseling van stromen
- Delen van de openbare ruimten groen inrichten met sport, speelplekken, informele zitplekken
- Stedelijk gebied met groene inrichting, gebouwen en groen zorgen voor verkoeling en gaan hittestress zo veel mogelijk tegen
- Veel ruimte voor 'zon op dak'
- Gebieds WKO en warmtenet inpassen is randvoorwaarde voor goede ontwikkeling.
- Bouwblokken apart van elkaar te ontwikkelen; goed faseerbaar
- Ter compensatie van relatief beperkt groen op maaiveld, veel groen op en aan gebouwen, inclusief waterretentie en habitatruimte fauna.

SCENARIO 2 – PLANKAART

KNOOPPUNTONTWIKKELING MET GROEN MIDDEN

De plankkaart vormt een eerste aanzet tot vormgeven van openbaar raamwerk en het programma. Het laat simpele bouwvormen zien, die een beeld geven van het soort programma dat er geplaatst zal worden en een orde van korrelgrootte van dit gebouwde programma. In vervolgfasen zal dit verder uitgewerkt worden voor het voorkeursmodel. Dit geldt ook voor de voorgestelde routing voor de verschillende mobiliteiten.

Dit scenario wordt gekenmerkt door het grote gebouwde programma op zowel kavel A, B1/2 als C. Daarbovenop wordt ook programma toegevoegd aan bestaand vastgoed; zowel aan de zuidelijke kantoorpanden als rondom de atletiekbaan.

Het raamwerk kent niet alleen een sterke voetgangers-as in oost-west richting (Nike-boulevard), maar ook in noord-zuidrichting, langs de oostzijde van kavels ROC, A en B1. Vanuit de assen loopt een fijnmazig openbaar netwerk door de kavels A en B1. Op die manier is het verbonden met de parallel lopende groene corridor langs het spoor (ook aan Laapersveld zijde).



SCENARIO 2

KNOOPPUNTONTWIKKELING MET GROEN MIDDEN



BUS

- Busrouting volgens masterplan, met halte aan Arena - aan de oostzijde van kavel A/B1
- Deze route wordt pas in een latere fase mogelijk wanneer de Be Green centrale op termijn verdwijnt



AUTO

- Ontsluiting auto via zuidelijke en zuidoostelijke ingang
- inprikkers naar parkeergarages op kavels C, B2 en B2; auto's voor kavel A parkeren in parkeergarage onder kavel B1.



FIETS

- fietsers kunnen zich langs de lange assen van het Arenapark begeven, evenals over een binnenring door Arenapark, rondom het groene midden en atletiekbaan
- Het spoor kan overgestoken worden via de traverse bij het station (fiets aan de hand) en de fietstunnel tussen kavel B1 en B2. Deze laatste maakt deel uit van het doorgaand fietsroutenet

SCENARIO 2 – PROGRAMMA

KNOOPPUNTONTWIKKELING MET GROEN MIDDEN

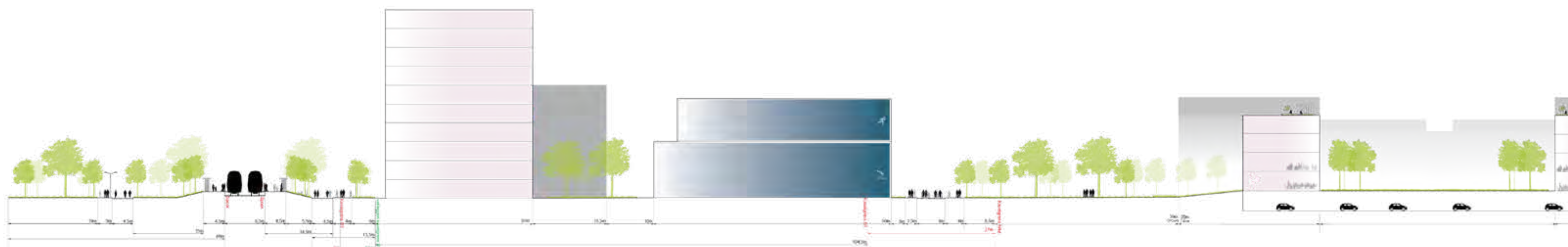
In deze knooppuntontwikkeling wordt bovengrens van het laadvermogen opgezocht. Hierbij wordt de bouwhoogte van het bestemmingsplan geregeld losgelaten; er zijn meerdere gebouwhoogten van rond de 50m waar te nemen en zelfs een enkele toren die tot 70m reikt (op kavel C).

Voor dit hoge laadvermogen wordt ook gekeken naar op- en aanbouw bij bestaand vastgoed.



**getoonde afbeelding betreft volumestudie tbv bepaling laadvermogen en verbeeld geen gebouwoontwerp*

Indicatieve doorsnede Arenapark scenario 4 (west-oost)



SCENARIO 2 – PROGRAMMA

KNOOPPUNTONTWIKKELING MET GROEN MIDDEN

Het aantal vierkante meter BVO dat wordt toegevoegd aan Arenapark in dit scenario is in hoofdlijnen hiernaast weergegeven.

In dit scenario wordt bijna het dubbele van de 45.000 m2 werkprogramma toegevoegd uit het masterplan. Het woonprogramma is hierbij zelfs groter dan het werkprogramma; wonen/werken verhoudt zich ongeveer in de verhouding 60/40. Dit maakt van Arenapark een levendig stuk stad, met levendigheid en leefbaarheid.

Ten behoeve van de levendigheid en aantrekkelijkheid om hier te wonen en werken in een dichtstedelijke knooppuntontwikkeling, wordt een programma van circa 8.000m2 aan kleinschalige voorzieningen toegevoegd.

Overzicht totaal BVO			
Werken	79010	m2	43%
Wonen	104382	m2	57%
Maatschappelijk (incl Dudok)	24227	m2	
Hotel en experience	15660	m2	
Kleinschalige voorzieningen	8.000	m2	
Totaal toegevoegd programma	231.279	m2	

Wonen (aantal app)	1.196	x	
--------------------	-------	---	--

Totaal parkeren - norm minimaal: basis van OV knooppuntbeleid en deelmobiliteit*				
	zonder dubbelgebruik		met dubbelgebruik	
Totaal benodigd aantal		2399		1776
Totaal benodigd m2	28	67168	28	49715

Totaal parkeren - norm maximaal: basis van gebiedsspecifieke korting cf Masterplan**				
	zonder dubbelgebruik		met dubbelgebruik	
Totaal benodigd aantal		3814		2833
Totaal benodigd m2	28	106790	28	79334

* cf “Notitie Parkeernormering OV-Knooppunten 29-10-2020 def” : 50% reductie van - kolom “rest” uit parkeernota Hilversum 2017

** cf “004861.20200428.N1.01 notitie verkeersintensiteiten en parkeerplaatsen Masterplan Arenapark”



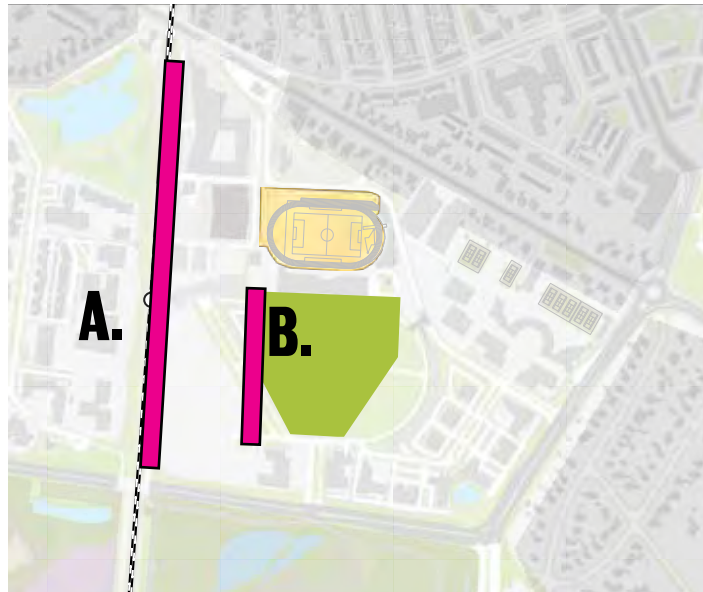
SCENARIO 2 – KANSEN EN AANDACHTSPUNTEN

KNOOPPUNTONTWIKKELING MET GROEN MIDDEN

	KANSEN	AANDACHTSPUNTEN	AFWIJKING T.O.V. MASTERPLAN
ROBUUST ECOSYSTEEM	- twee aantrekkelijke noord-zuidassen in het gebied, bovenop Nike-boulevard - groen aan beide zijden spoor maken een groene stadsentree - meerdere gemengde kernen maken een sterke stedelijke wijk in de stad, die goed faseerbaar is en adaptief vermogen kent - Met een flinke intensivering van programma rondom station Sportpark, wordt een verzwaarde kern in het stedelijk netwerk van Hilversum gecreeërd. Men kan hier spreken van Transit-oriented development (TOD); een intensieve knooppuntontwikkeling een dynamisch, gevarieerd woon en werkgebied.	- met veel reuring langs Arena/Ithaca-as, is aandacht nodig om route langs spoor aantrekkelijk en veilig te maken - geen stationsplein van formaat in het scenario opgenomen - Met de beoogde dichtheid zullen daken ook ingericht moeten worden als kwalitatief hoogwaardige collectieve verblijfsruimtes voor bewoners en bezoekers - verleggen van grenzen ontwikkelvelden mogelijk lastig i.v.m. uitruil gronden	- afwijkend raamwerk rondom kavel C - kavel C vergroot, evenals B1 - veel compacter stationsplein - breder profiel raamwwerk aan westzijde kavel A/B1+2; teruglegging kavelgrens
DUURZAAM MOBILITEITSSYSTEEM	- Gebied kan als mobiliteitshub dienen voor de stad Hilversum - groene entree van de stad langs spoor als aanlooproute Soestdijkerstraatweg naar station - stedelijke boulevard langs oostzijde kavel A-B1 - doorgaande fietsroutes langs spoor in het groen; aantrekkelijke route toegevoegd tussen stad en buitengebied - zeer goede kansen voor verduurzaming mobiliteit (deel mobiliteiten, fietsen, wandelen en OV); gebied als trendsetter voor de regio - Gebied is aantrekkelijke bestemming aan de Gooilijn. Met toegevoegde woon- en werkprogramma wordt zowel spits als tegenspits vergroot.	- busroute kruist 'Nike- boulevard', halte op enige afstand van de perrons - Met veel programma is de locatie minder aantrekkelijk als P+R locatie voor de stad, ondanks gunstige perifere ligging dichtbij snelweg. - De vindbaarheid van het station van buiten het gebied is een aandachtspunt - Bij deze dichtheid moet je de parkeernormen nog verder naar beneden bijstellen t.o.v. huidige norm en deze moet ook voor een groter gebied rond het station gelden. Deelmobiliteiten moeten de standaard worden.	
VITALE MIX-USE CAMPUS	- maximaal laadvermogen opzoeken biedt kans om meer wonen dan werken te realiseren en een buurt te ontwikkelen, waarbij een belangrijke bijdrage geleverd wordt aan de woon- en werkopgaven van de stad. - in flink verstedelijkt gebied ook groene luwte te vinden; aantrekkelijke dichtstedelijke kern om te wonen, werken en recreëren - andere vorm kavel C biedt meer ontwikkelmogelijkheden - goede faseerbaarheid maakt ontwikkeling op de kavels gemakkelijk	- Aanzienlijke bouwhoogten (momenteel nog) on-Hilversums; laat de laagbouw en dorps karakter los; - Volladen van Arenapark niet direct in lijn met visie stad; deze hoeveelheid programma misschien teveel voor de 'maat en schaal' van Hilversum; opletten dat Arenapark niet dusdanig veel zwaartekracht ontwikkelt dat het negatief effect heeft op het centrum en/of mediapark - aandacht voor externe veiligheid bij wonen langs spoor - DudokArena verplaatsen en samen met kavel A herinrichten, wordt complexe opgave en vraagt medewerking van stakeholders	- meer ontwikkelgebied - veel meer vierkante meters met meer dan teinmal zoveel woonprogramma - op- en aanbouw bij bestaand vastgoed - Verplaasting DudokArena en herontwikkeling huidig kavel - maatschappelijk programma toegevoegd; gemengd programma op kavel C - ca. 1.100 extra woningen en 34.000 m2 extra werken
DUURZAME EN INCLUSIEVE GEBIEDSONTWIKKELING	- Stedelijk gebied maar ook ruimte voor groen voor vasthouden regenwater en infiltratie en tegengaan hittestress - Compacte bouw; hoge inzet op duurzaamheid en circulair, uitwisseling van stromen - Veel ruimte voor 'zon op dak', gebieds WKO en warmtenet zeer kansrijk.	- Met deze dichtheid zal je sterk in moeten zetten op groene gevels en daken - Het opvangen en vertraagd afvoeren van regenwater zal ook in gebouwen en op daken ingepast moeten worden - BE Green biomassa centrale moet plaats maken voor de busroute en dient daardoor mee te gaan met fasering busroute	Arenapark manifesteert zich als serieuze knooppuntontwikkeling

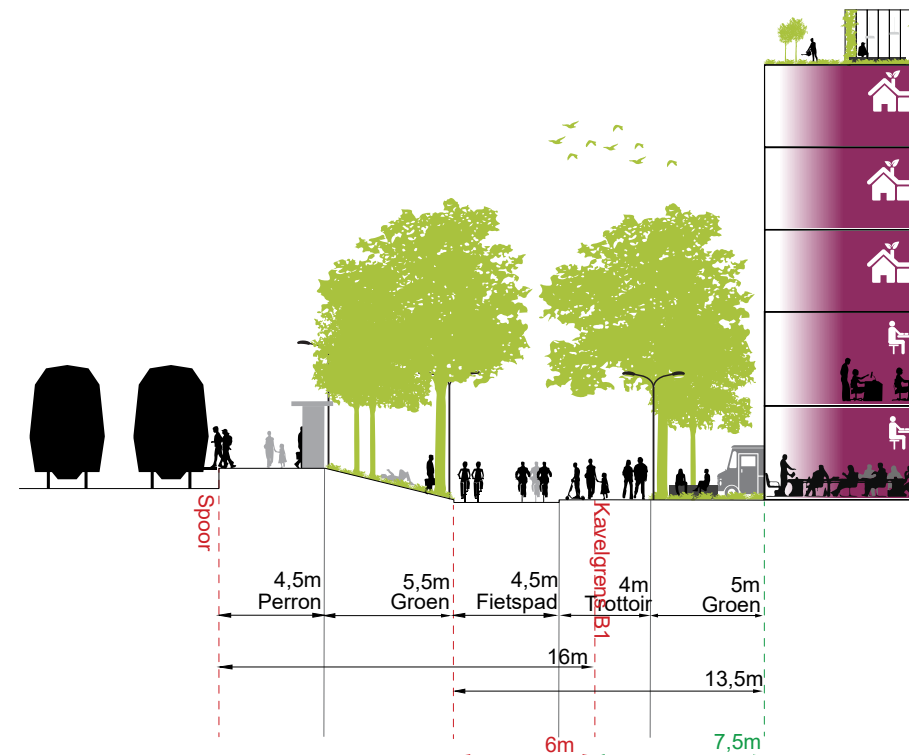
SCENARIO 2 – PROFIELDOORSNEDEN

KNOOPPUNTONTWIKKELING MET GROEN MIDDEN

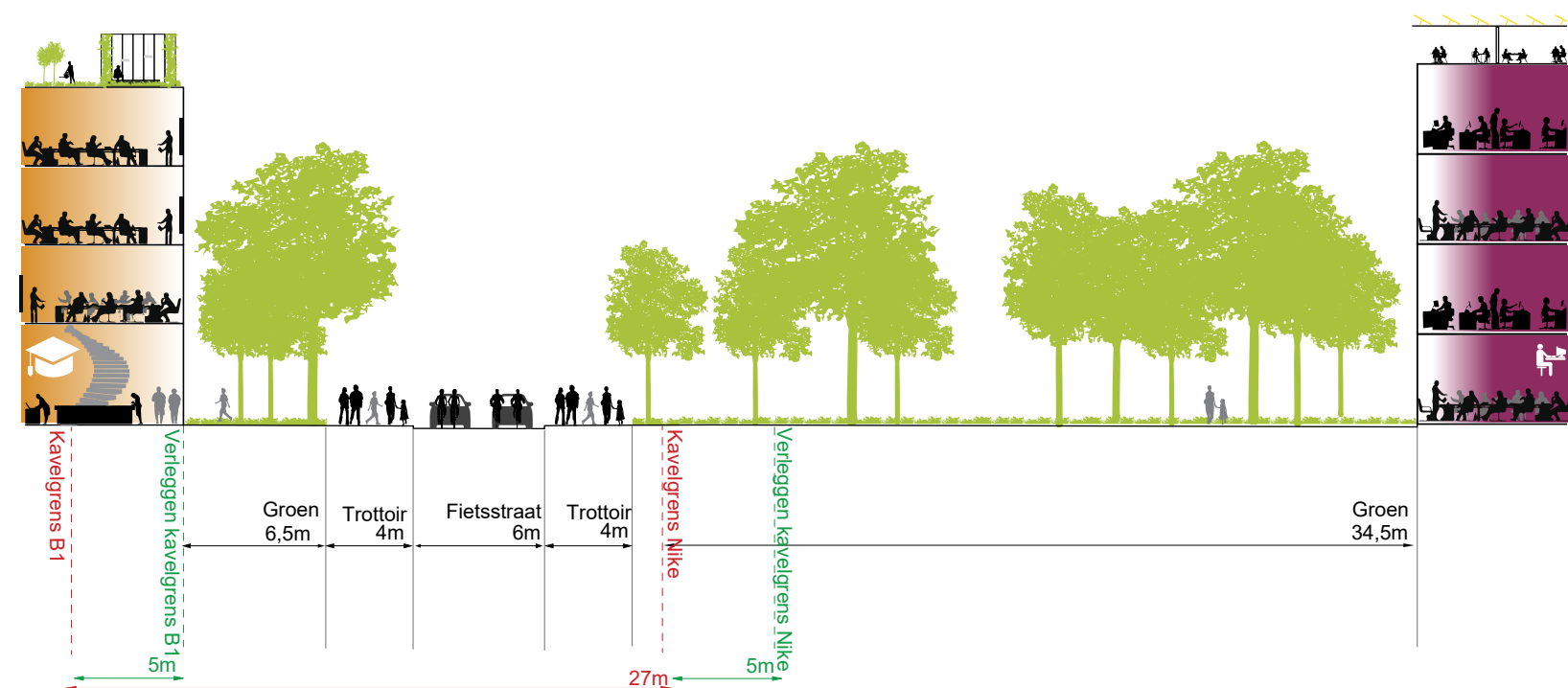


- Langs spoor (A) plek voor tweerichting-fietspad en voetgangers; groene, kalme zone langs spoor
- Profiel A past niet binnen reservering masterplan; kavelgrens verschuiven
- Rooilijn teruggelegd in profiel A en B, groen tussen infra en gevel
- Kavelgrens bij profiel oostwaarts geschoven (mogelijk breder kavel)
- Profiel B kent fietsstraat (auto te gast) met ruime trottoirs aan beide zijden; mogelijk inrichten als laan
- kavelgrens kan mogelijk oostwaarts geschoven worden (ter compensatie verschuiving westgrens)

A.



B.



SCENARIO 3

HOOGSTEDELIJKE STROOK AAN OPEN PARK



Het nieuwe station vormt een belangrijke entree voor het Arenapark en biedt kansen voor hoogstedelijke ontwikkeling langs het spoor. De strook van bouwvelden heeft een hoge dichtheid en trekt een mix van gebruikers aan waardoor er een levendige en gemengde openbare ruimte ontstaat. In de bouwvelden ontstaan composities van intieme semi-openbare binnenruimten op verschillende niveaus

Met bijzondere stapelingen van werken, wonen en sport straalt de strip innovatie uit en wordt er maximaal ingezet op meervoudig ruimtegebruik. Deeleconomie sluit hier naadloos op aan en doordat gebruikers samen opgaven oppakken zoals duurzaamheid, energie, en mobiliteit ontstaat er een sterke binding met de hoogstedelijke strook.

Hiermee ontstaat er een duurzaam en aantrekkelijk verstigingsklimaat voor grote en kleine bedrijven.



beeld: Robota (OMA)



beeld: KCAP



beeld: 3XN



beeld: Lianping Mao (ZUP)



beeld: orange architects

SCENARIO 3 – UITGANGSPUNTEN

HOOGSTEDELIJKE STROOK AAN OPEN PARK



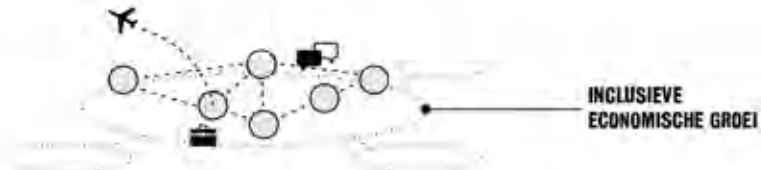
- Contrast tussen weststrip en oost groen, conform structuur masterplan
- Kavel A+B maximaal bebouwen
- Kavel C volle grond en landschappelijk inrichten
- Grote collectieve buitenruimte op kavel C
- Sporten op verhoogd maaiveld kavel A+B
- Veel groenoppervlak t.b.v. klimaatadaptatie
- Groenverbinding middels laanachtige typologie
- (Mogelijk) verhoogd stationsplein vanaf spoortraverse; tribune/balkon richting arenapark



- Binnen gebouwen ondergronds en op maaiveld parkeren denkbaar in doorgetrokken parking op kavel A+B1; capaciteit optimaliseren door dubbelgebruik a.g.v. collectief park-eren.
- Auto en bus langs spoorzone aantakken op Soestdijkerstraatweg terugleggen van spoorwegovergang, om tankstation heen.
- Doorgaande fietsroute in verbrede tunnel Diependaalselaan
- Station met passerelle, verhoogd plein 'balkon' met bus en auto onderdoor
- Kavel A/Dudok arena/atletiekbaan combineren in zoektocht naar nieuwe aantrekkelijke inrichting, waarbij wegverkeer en studenten veilig kruisen. (voetgangersbrug?)
- Zichtbaarheid/vindbaarheid station vanuit centrale as Arenapark, verbetering en vermeerdering van zichtlijnen vanuit Laapersveld, groene route Soestdijkerstraatweg/Station, ruimte voor busplein op kavel A. Met een brede verbinding over het spoor springt het station vanaf de Soestdijkerstraatweg al in het oog.



- Ca. 32.000m² wonen in verstedelijkte opzet
- Nieuw programma; ca 60% werken- 40% wonen,
- Ruimte voor ca 330-360 woningen
- Interessant spel van verhoogde maaivelden op verschillende niveaus
- Hoog stedelijke dichtheid en mix zorgt voor sociale campus
- Alle functies concentreren langs spoor op kavel A+B
- Mixen op blokniveau, integrale ontwikkeling, bouwblok A/B1-2 gecombineerd, verweven gemengd programma (fasering uitdagend)
- Nieuw programma; ca 50.000m² werken, daarnaast is extra optoppen van bestaand vastgoed mogelijk
- Bouwhoogten boven bestemmingsplan met maxima tot 50m.
- Groen activeren met sport spel en recreatie
- Compact en gestapeld bouwen met verhoogde maaivelden
- Optimaal gebruik maken van gedeelde faciliteiten; paviljoen voor collectieve kantinediensten Arenapark
- Als toegangspoort tot Hilversum kan op Laapersveld ook een dicht-stedelijke transformatie worden ingetekend.



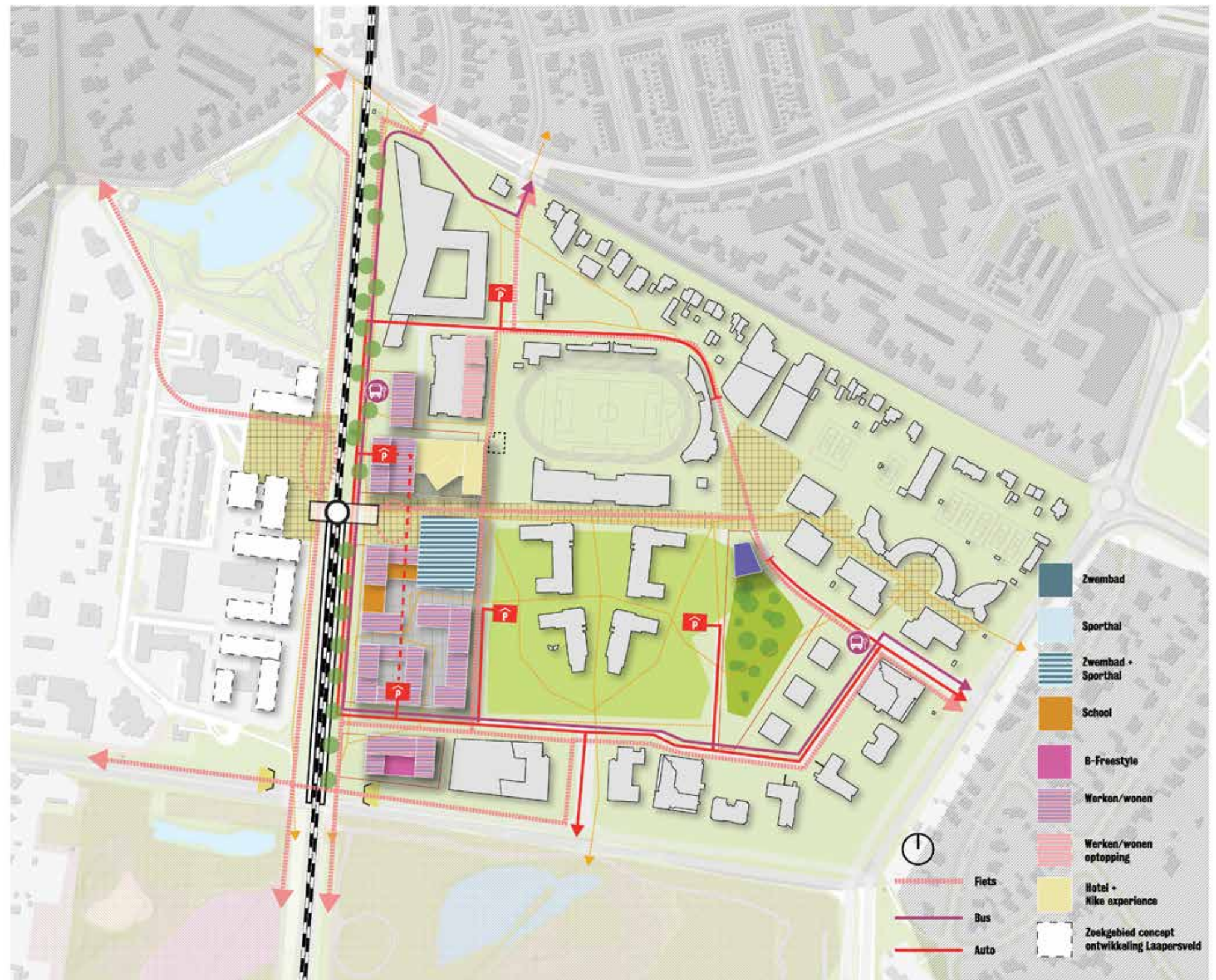
- Compacte bouw; hoge inzet op duurzaamheid en circulair, uitwisseling van stromen
- Grote openbare ruimten in het groen met collectieve functies voor het gehele park; zowel gebouwd (kantine, en meer?) als in de landschapsinrichting (sportbanen, speelplekken, informele zitplekken)
- Deel van het gebied als park inrichten voor verkoeling en tegen hittestress
- In centraal park veel ruimte voor het vasthouden en infiltreren van regenwater
- Veel ruimte voor 'zon op dak'
- vanwege de omvang van het programma en de compacte opzet zeer goede kansen voor een warmtenet en gezamenlijke WKO

SCENARIO 3 – PLANKAART

HOOGSTEDELIJKE STROOK AAN OPEN PARK

De plankkaart vormt een eerste aanzet tot vormgeven van openbaar raamwerk en het programma. Het laat simpele bouwvormen zien, die een beeld geven van het soort programma dat er geplaatst zal worden en een orde van korrelgrootte van dit gebouw programma. In vervolgfasen zal dit verder uitgewerkt worden voor het voorkeursmodel. Dit geldt ook voor de voorgestelde routing voor de verschillende mobiliteiten.

Scenario 3 wordt gekenmerkt door het gebouwd en groen programma te polariseren; alle gebouwd programma wordt op de westelijke kavels ingetekend, terwijl kavel C groen wordt met enkel een collectieve horecafunctie voor het gehele park.



SCENARIO 3

HOOGSTEDELIJKE STROOK AAN OPEN PARK



BUS

- Busroute wijkt af van masterplan; routing langs spoor in een doorgaande route tussen Soestdijkestraatweg en Oostereng
- In combinatie met traverse over spoor kruisen voetgangers ongehinderd over voertuigen heen
- bushalte bij station dicht op stationstraverse en goede zichtbaarheid tussen bushalte en perrons



AUTO

- Auto's vanuit toegangen aan zuid- en zuidoosttoegang via inprikkers tot bij garages op kavels B1&2, C en Nike.
- Via een westelijke boog, langs het spoor wordt de noordzijde van Arenapark ontsloten
- Samen met de bus wordt de auto dus gebundeld met het spoor, zodat al het verkeer met bijbehorende hinder gebundeld wordt langs het spoor.
- dit maakt een autovrij hart van de campus, waarbij de auto de hoofdroutes van voetgangers niet kruist



FIETS

- doorgaande fietsroutes langs beide zijden van het spoor
- geen fietstunnel onder spoor tussen B1 en B2 om compacte bouw in de strook langs het spoor mogelijk te maken
- fietsverbinding onder spoor door verbrede tunnel Diependaalselaan

SCENARIO 3 – PROGRAMMA

HOOGSTEDELIJKE STROOK AAN OPEN PARK

In deze knooppuntontwikkeling wordt het gebouw volume geconcentreerd aan de spoorzijde, waardoor er ook veel groene open ruimte ontstaat voor collectieve recreatie en beweging. Tegelijkertijd wordt veel vierkante meters programma mogelijk gemaakt.

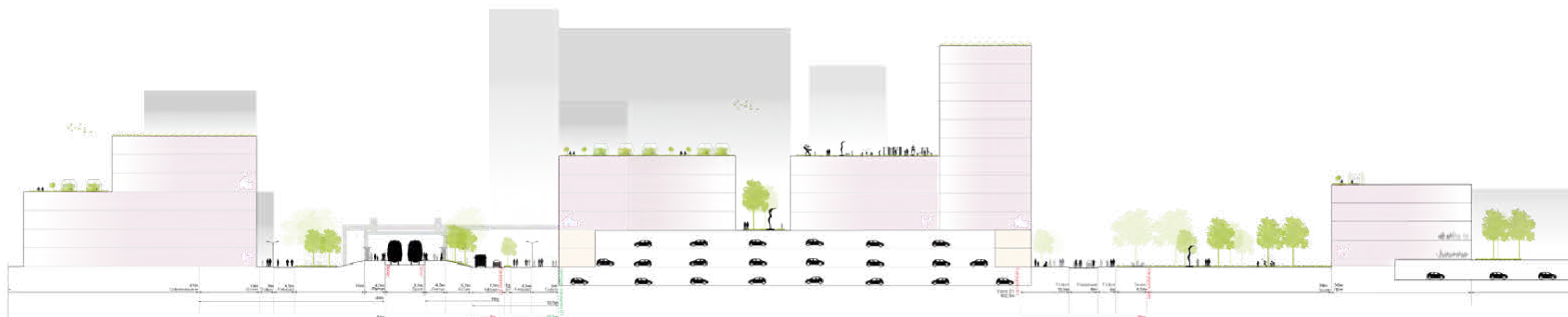
De bebouwing kenmerkt zich door een meer menselijk maat in de bouwvolumes en de ruimtes ertussen. Met een verweven ruimtelijk programma kan een complexe compositie ontstaan met buitenruimtes op meerdere niveaus. Dit biedt een complexe fasering van de ontwikkelingen.

De bouwhoogte van het bestemmingsplan wordt meermaals losgelaten; er zijn meerdere gebouwhoogten tussen de 30 en ca 50m waar te nemen.



**getoonde afbeelding betreft volumestudie tbv bepaling laadvermogen en verbeeld geen gebouwonwerp*

Indicatieve doorsnede Arenapark scenario 3 (west-oost)



SCENARIO 3 – PROGRAMMA

HOOGSTEDELIJKE STROOK AAN OPEN PARK

Het aantal vierkante meter BVO dat wordt toegevoegd aan Arenapark in dit scenario is in hoofdlijnen hiernaast weergegeven.

In dit scenario wordt meer dan de gevraagde 45.000 m2 werkprogramma uit het masterplan toegevoegd. Het woonprogramma is hierbij ook aanzienlijk en verhoudt zich tot werken als ca 60-40.

Ten behoeve van de levendigheid en aantrekkelijkheid om hier te wonen en werken in een hoogstedelijke strook aan het park, wordt een programma van circa 4.000m2 aan kleinschalige voorzieningen toegevoegd.

Overzicht totaal BVO			
Werken	49250	m2	61%
Wonen (m2)	31860	m2	39%
Maatschappelijk	20717	m2	
Hotel en experience	15660	m2	
Kleinschalige voorzieningen	4.000	m2	
Totaal toegevoegd programma	121.487	m2	

Wonen (aantal app)	365	x	
--------------------	-----	---	--

Totaal parkeren - norm minimaal: basis van OV knooppuntbeleid en deelmobiliteit*				
	zonder dubbelgebruik		met dubbelgebruik	
Totaal benodigd aantal		1334		1126
Totaal benodigd m2	28	37352	28	31534

Totaal parkeren - norm maximaal: basis van gebiedsspecifieke korting cf Masterplan**				
	zonder dubbelgebruik		met dubbelgebruik	
Totaal benodigd aantal		1977		1823
Totaal benodigd m2	28	55348	28	51037

* cf “Notitie Parkeernormering OV-Knooppunten 29-10-2020 def” : 50% reductie van - kolom “rest” uit parkeernota Hilversum 2017

** cf “004861.20200428.N1.01 notitie verkeersintensiteiten en parkeerplaatsen Masterplan Arenapark”



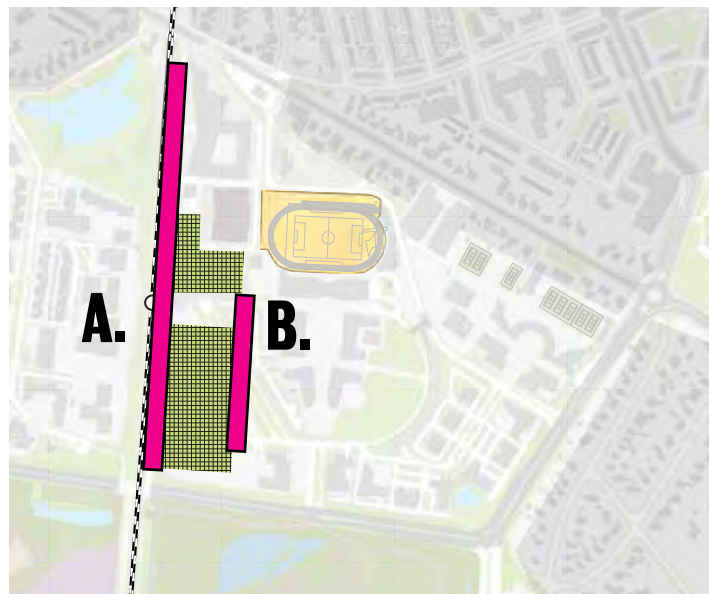
SCENARIO 3 – KANSEN EN AANDACHTSPUNTEN

HOOGSTEDELIJKE STROOK AAN OPEN PARK

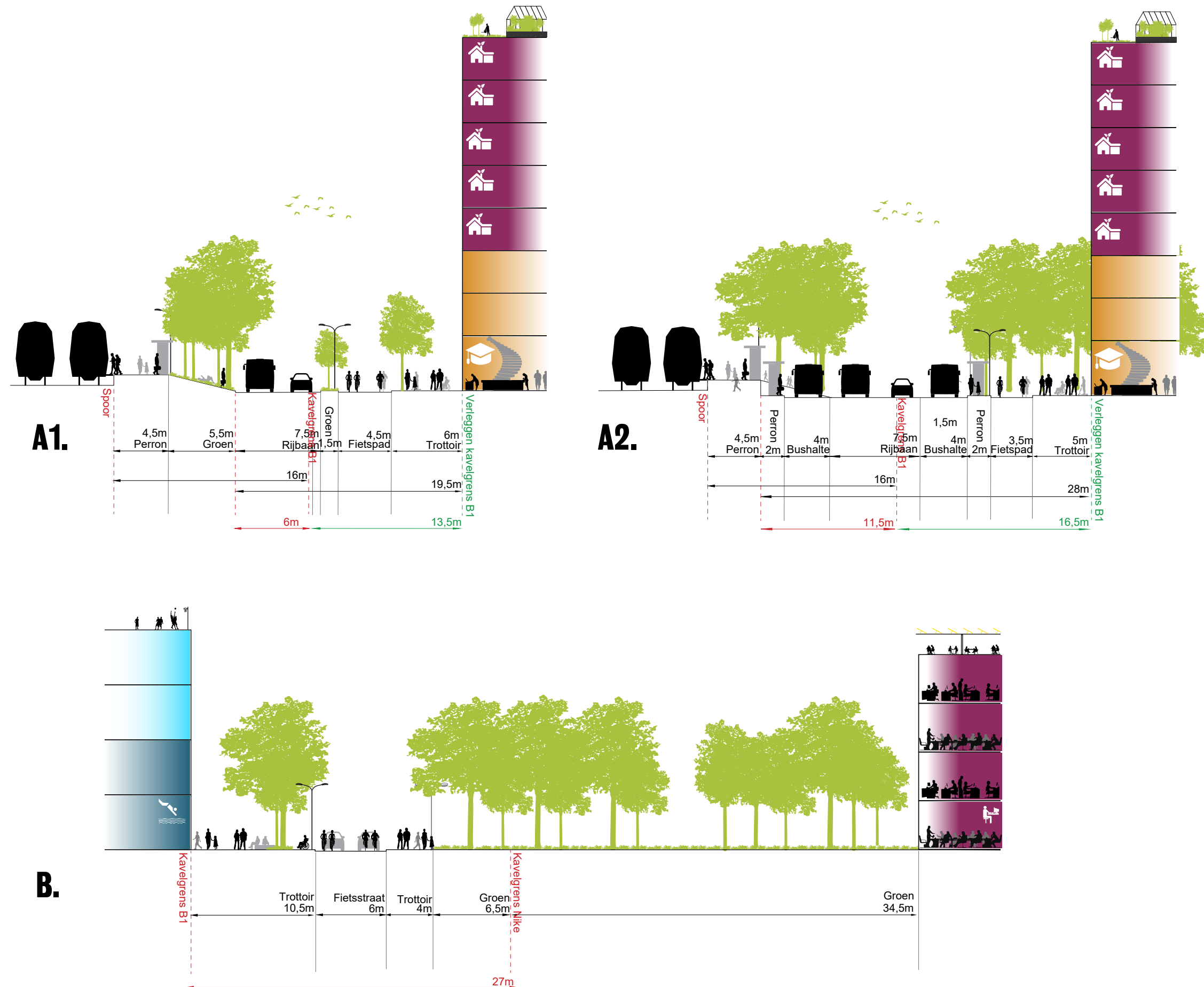
	KANSEN	AANDACHTSPUNTEN	AFWIJKING T.O.V. MASTERPLAN
ROBUUST ECOSYSTEEM	- groot groenoppervlak biedt collectief park voor Arenapark en omliggende buurten - Naast Nike boulevard ook noord-zuid boulevard ten oosten van B1; royale aansluiting op omliggende buurten	- Nadere studie wenselijk om te tonen hoe het gebied een menselijke maat krijgt - Aandacht voor op een passende manier aansluiten bij de omliggende wijken.	- Een aanzienlijke openbare ruimte aan Laapersveldzijde in het raamwerk geschetst - geen bebouwing maar groen op kavel C - breder profiel raamwerk aan westzijde kavel A/B1+2; teruglegging kavelgrens
DUURZAAM MOBILITEITSSYSTEEM	- Station ontwikkelt zich als zwaardere stop aan de Gooicorridor. met ontwikkelingen dicht op station wordt OV en langzaam verkeer aantrekkelijker, waarbij spits en tegenspits op de lijn wordt vergroot - spoor en wegverkeer gebundeld langs spoor voor korte directe overstap - hierbij tevens spoortraverse over spoor en weg heen; beter herkenbaar element vanaf Soestdijkerstraatweg dat herkenbaarheid station vergroot - goede kansen voor verduurzaming mobiliteit (deel mobiliteiten, fietsen, wandelen en OV); mogelijkheden om trendsetter te zijn voor de regio	- station is redelijk ingepakt tussen gebouwen; suboptimale vindbaarheid (met name op laatste 100m) - busroute suboptimale aansluiting op Soestdijkerstraatweg - De vindbaarheid van het station van buiten het gebied is een aandachtspunt - scenario gaat uit van verbreding tunnel Diependaalselaan, welke buiten scope ligt - Arenapark als zuidelijke kern kent ook goede bereikbaarheid via de snelweg, maar is door veel programma echter minder aantrekkelijk als P+R locatie voor de stad in dit scenario. - Parkeernormen mogelijk nog verder naar beneden bijstellen als knoopp	- Geen fietstunnel binnen Arenapark, maar bij Diependaalselaan - voertuigen langs spoor, i.p.v. ten oosten van kavel A, B1
VITALE MIX-USE CAMPUS	- aanzienlijk programma te ontwikkelen in dit scenario; mogelijkheid om serieuze oplossing te bieden voor woon- en werkopgaven in Hilversum; Arenapark als gemengde stadswijk met park - Door hoge dichtheid relatief beperkte bouwhoogten en voldoende publieke ruimte met menselijke maat - Naast de dorpse kwaliteiten Hilversum wordt Arenapark een stedelijk accent binnen huidige structuur. - Aanzienlijke verdichting van Arenapark maakt het een serieus nieuw kernpunt binnen Hilversum; zo ontstaat een extra centraliteit in de stad en regio (schakel in polycentrisch netwerk) - mogelijkheid om in de toekomst met kavel C in te spelen op veranderende vraag en/of verdere uitbreidingsvraag rondom knooppunt	- aandacht voor balans van programma oost-west, inclusief de 24/7 sociale veiligheid - met dergelijk aantal meter toegevoegd aandacht voor positie t.o.v. huidig centrum - veel woonprogramma dicht op spoor; aandacht voor externe veiligheid - Dichtheid mogelijk nog beter uitnuttten om beter aan te sluiten bij Hilversumse ‘maat en schaal’	- Aanzienlijk meer vierkante meters aan woon- en werkprogramma - Veel meer programma op kavels B1 en B2, maar juist veel minder op kavel C en Nike Colosseum-kantoren - maatschappelijk programma en veel groen op kavel C - Herontwikkeling Dudok arena op huidige locatie - ca. 265 extra woningen en 4.000 m2 extra werken
DUURZAME EN INCLUSIEVE GEBIEDSONTWIKKELING	- Voldoende ruimte voor groen voor het vasthouden en infiltreren van regenwater en tegen hittestress - Veel ruimte voor ‘zon op dak’ - vanwege de omvang van het programma en de compacte opzet zeer goede kansen voor een warmtenet en gezamenlijke WKO - Collectiviteit en deeleconomie wordt gestimuleerd: Door compact programma is uitwisseling van energie en diensten mogelijk, het park met collectieve voorziening brengt campus community en omwonenden samen	- door ruimtelijk verwevenheid programma wordt faseerbaarheid van de ontwikkelingen een uitdaging - Uitdaging om de ondergrond goed te benutten en in te delen voor zowel bomen, parkeren en energie en warmte systemen. - BE Green biomassa centrale verdwijnt op lange termijn, geen knelpunt in dit scenario op korte termijn	complexere schakeling/menging van programma; meer complexe fasering

SCENARIO 3 – PROFIELDOORSNEDEN

HOOGSTEDELIJKE STROOK AAN OPEN PARK



- Langs spoor (A) plek voor tweerichting-fietspad, breed trottoir en tweerichtings busverkeer
- Profiel A past niet binnen reservering masterplan; kavelgrens verschuiven
- Rooilijn tot aan plangrens in profiel A, actieve plint
- Bushaltes mogelijk langs weg (A1) of in bouwblok(A2)
- Aantrekkelijke plinten langs profiel B,
- Profiel B kent fietsstraat (auto te gast) en ruim baan voor voetgangers; brede band tussen hoge wand en park
- kavelgrens kan mogelijk oostwaarts geschoven worden (ter compensatie verschuiving westgrens)



SCENARIO'S OVERZICHT

BUS, AUTO EN FIETSEN

SCENARIO 0

MASTERPLAN

SCENARIO 1

RONDJE ARENAPARK

SCENARIO 2

KNOOPPUNTONTWIKKELING
MET GROEN MIDDEN

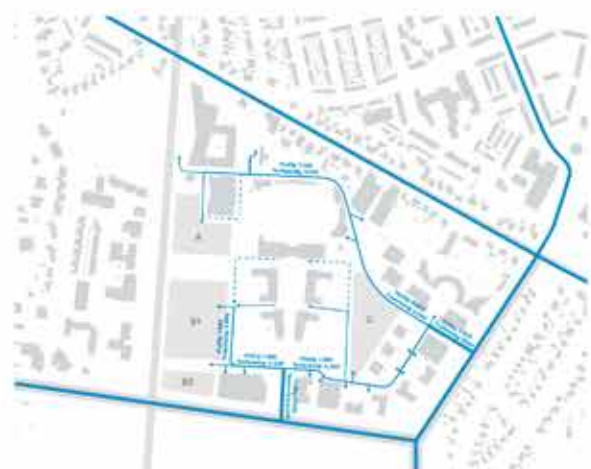
SCENARIO 3

STAD EN PARK

BUS



AUTO



FIETS

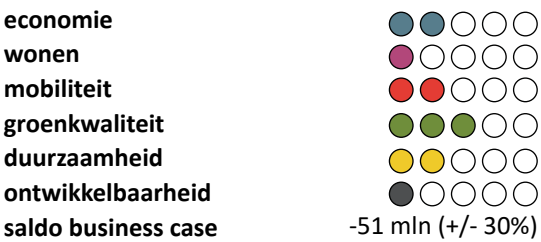


SCENARIO'S OVERZICHT

EXTRA PROGRAMMA NAAST BASIS-PVE

Onderstaand zijn de scenario's samengevat opgenomen. Hierbij is ook een score opgenomen voor ontwikkelbaarheid en een eerste ruwe inschatting van de gemeentelijke business case. Die business case kent een onzekerheidsmarge van plus of min 30%. In bijlage 2 worden de score voor ontwikkelbaarheid en de aannames bij de business case toegelicht.

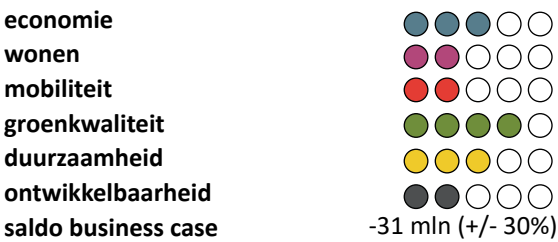
SCENARIO 0 MASTERPLAN



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

* kleinschalige voorzieningen voor de nieuwe bewoners zoals kleine supermarkt to-go, zorg, fietsmaker etc. en dus exclusief maatschappelijk programma zoals sporthal, zwembad, school en 6DoF)

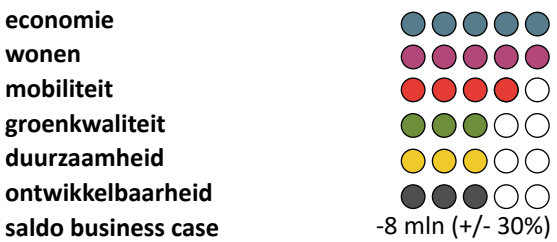
SCENARIO 1 RONDJE ARENAPARK



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

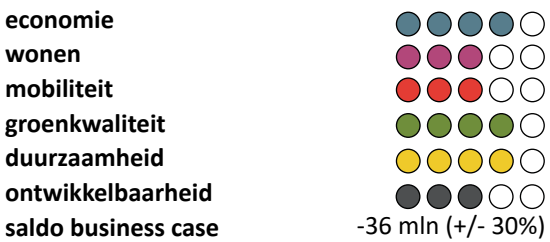
** gebaseerd op beschikbare data uit het masterplan. Het aantal m2 is gebaseerd op het aantal genoemde parkeerplekken in het masterplan, vermenigvuldigd met de 28m2 per parkeerplek die in de andere scenario's wordt gehanteerd. Beperkte vergelijking met andere scenario's mogelijk.

SCENARIO 2 KNOOPPUNTONTWIKKELING MET GROEN MIDDEN



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



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

VERVOLG

VAN SCENARIO'S NAAR VOORKEURSMODEL

- Het masterplan en de drie gepresenteerde scenario's laten veel verschillende smaken zien op vele vlakken, zoals raamwerk, grootte van het programma, routing van verschillende mobiliteiten; er valt een hoop te kiezen
- In de volgende stap wordt van drie scenario's naar één voorkeursmodel gewerkt, dat nader uitgewerkt wordt
- Het voorkeursmodel kan bestaan uit een mix van elementen uit alle vier scenario's
- Men hoeft zich dus niet uit te spreken voor één specifiek scenario (mag uiteraard wel), maar in de elementen waar men het meeste in gelooft voor Arenapark

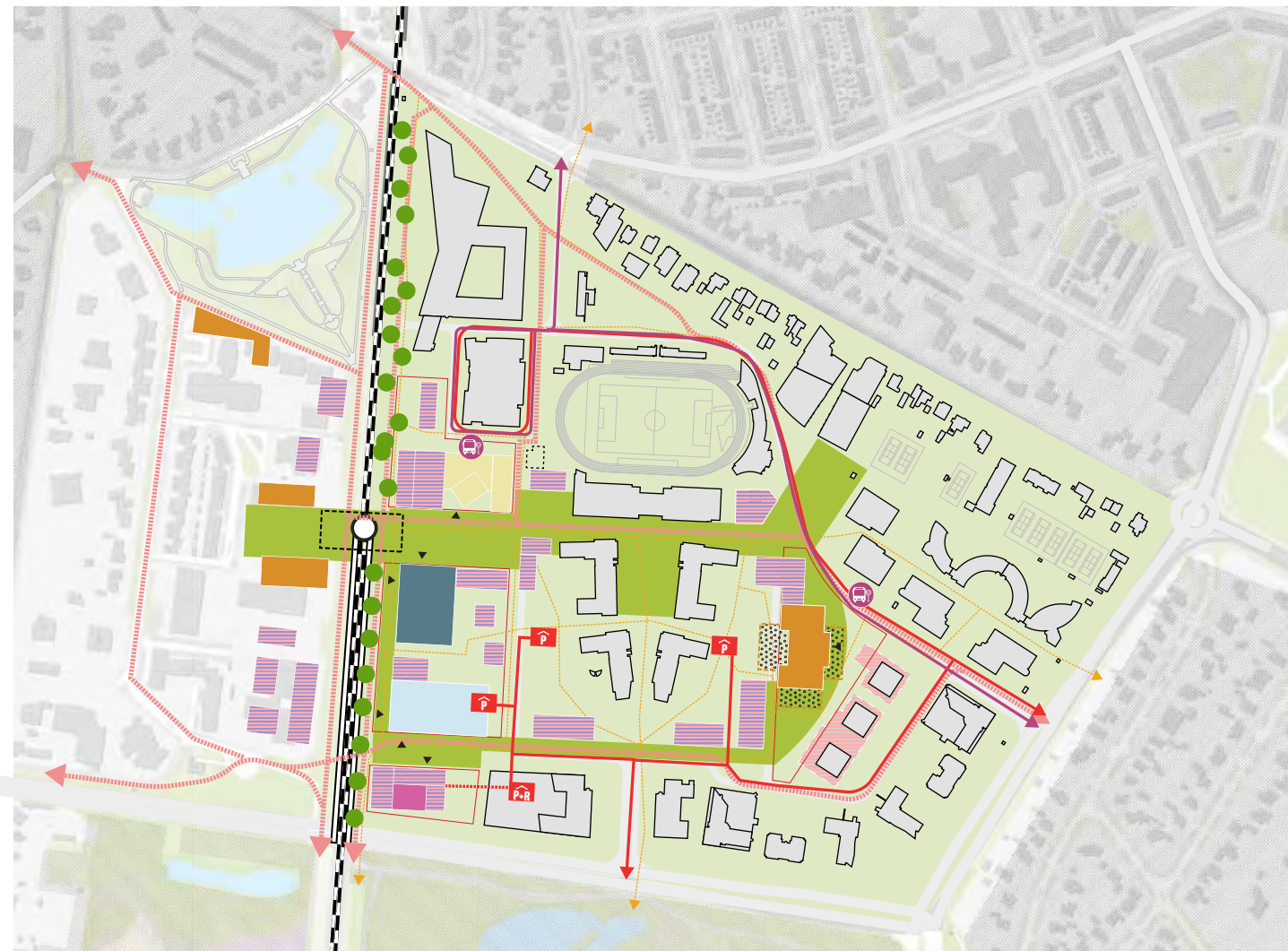
BIJLAGEN

BIJLAGE 1: DIALOOGTAFELS

SC.1 - RONDJE ARENAPARK: ONTWIKKELTAFEL

Middels ontwikkeltafels en omgevingstafels is feedback opgehaald op de verschillende conceptscenario's bij stakeholders (zowel de betrokken ontwikkelpartijen als de omgevingspartijen).

De opmerkingen zijn geïnventariseerd per scenario en waar mogelijk meegenomen in de verdere ontwikkeling van de scenario's.



NB: Dit beeld betreft het concept-scenario, zoals dat op 20 september is getoond aan de leden van de dialoogtafels. Nadien zijn de scenario's verder uitgewerkt tot de scenario's in dit boekwerk

STERK

- Verbinding Lapersveld
- Mooie integratie Lapersveld bij doortrekken van het rondje (gemeente)
- Mix op een groter gebied (gemeente)
- Samenhang rondje als verbindend element (6DOF)
- Focus op goede, levendige openbare ruimte
- Samenwerking B-freestyle met school
- Aandachtspunt voor wijkvoorzieningen als winkels en voorzieningen voor gezondheid/zorg
- B-freestyle goed in relatie tot school wel b-freestyle schuiven tbv openbare ruimte
- Bus buitenom (school)
- Ingang school niet aan het spoor (school)
- Wonen andere zijde spoor. hoogbouw (CBRE)
- Goeie ronde gebaar als connectie (GA Capital)
- B-freestyle aandacht voor goede mix wonen + werken
- Bus niet langs Kavel A (CBRE)

ZWAK

- Niet combineren van onderwijs
- Ingang parkeren P1
- Bestaande busbaan over de arena niet ideaal, liever aan de rand (gemeente)
- Teveel werken, meer wonen (6DOF)
- Gebouw te dicht op spoor. Geen ruimte voor terras + buitenruimte (6DOF)
- school tegen spoor = onrustig
- Scholen (met speciaal onderwijs) ingang aan plein Laapersveld. Geen ruimte voor eigen buitenruimte
- Faseringsfase mogelijkheden? plein werking? (GA Capital)

SC.1 - RONDJE ARENAPARK: OMGEVINGSTAFEL



NB: Dit beeld betreft het concept-scenario, zoals dat op 20 september is getoond aan de leden van de dialogotafels. Nadien zijn de scenario's verder uitgewerkt tot de scenario's in dit boekwerk

STERK

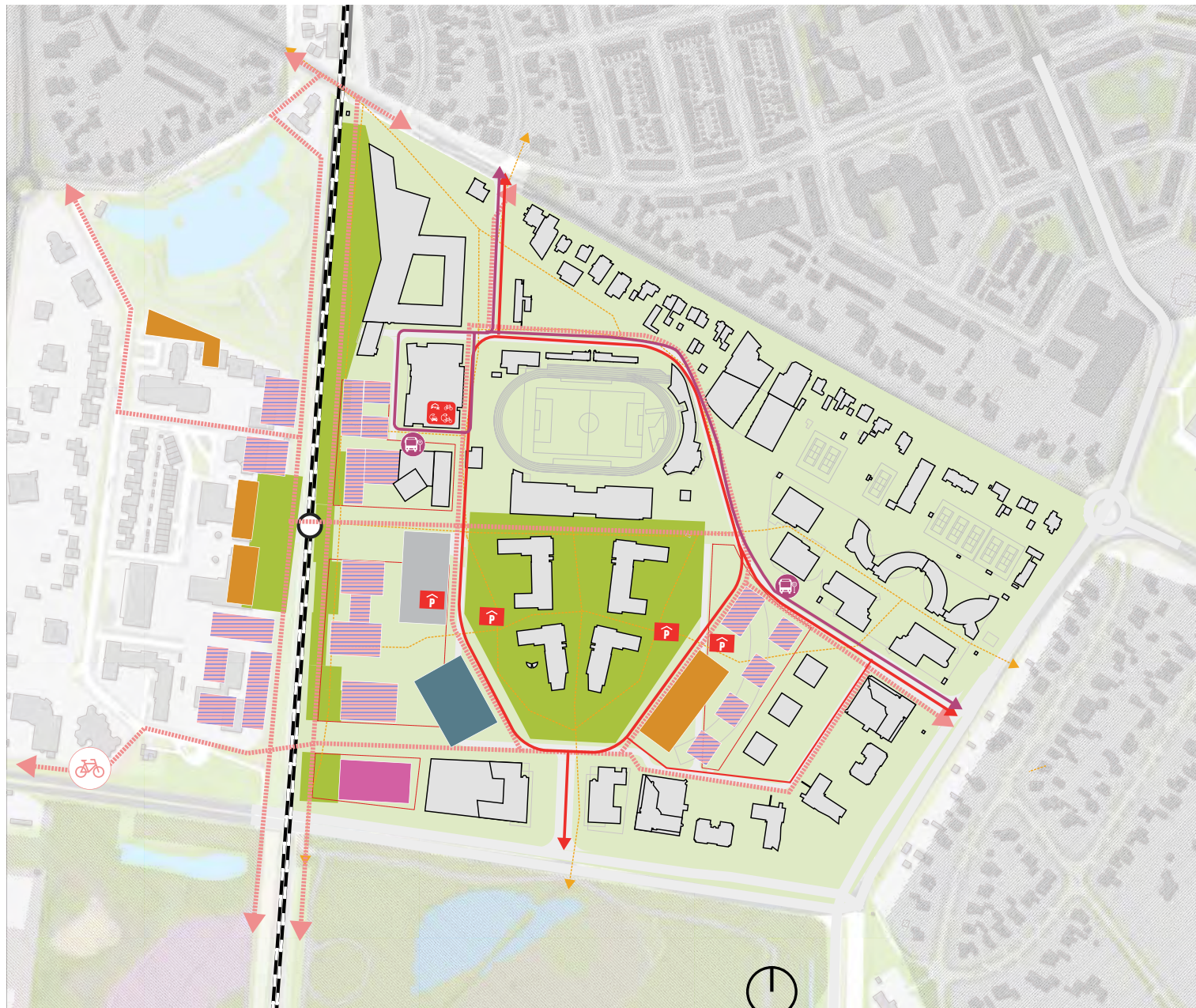
- De fietstunnel (VOC)
- voorstel om een wandelroute te creëren
- Mogelijke verbinding naar GNR? GWR?
- Kans voor combi sporthal & zwembad
- Doorgang langs spoor
- Verbinding ROC indoor atletiek
- Heldere opzet (gemeente)
- Levendige 'wijk' mogelijk (gemeente)

ZWAK

- Indoorhal verder weg van gebruikers scholen (GA Capital)
- Oosterlijk deel nog te veel losse gebouwen die niet bij de westkant passen (gemeente)
- Bebouwing niet gewenst
- Autoroute rondom sporthal
- Autoroute tussen school en sporthal
- Bus + ziekenhuis
- Zwembad + indoorhal niet gecombineerd (GA Capital)
- Wissel sporthal en school
- stedenbouwkundig onsamehangend (voc)
- Auto toegang op weg (nike)
- verkeersdruk door food/skate
- Extra verkeer over de Arena, door het vervallen van de autoroute over het stationsplein
- Logischer om school en BeFreestyle te wisselen

BIJLAGE 1: DIALOOGTAFELS

SC.2 - CENTRAL ARENAPARK (KNOOPPUNTONTWIKKELING MET GROEN MIDDEN): ONTWIKKELTAFEL



NB: Dit beeld betreft het concept-scenario, zoals dat op 20 september is getoond aan de leden van de dialoogtafels. Nadien zijn de scenario's verder uitgewerkt tot de scenario's in dit boekwerk

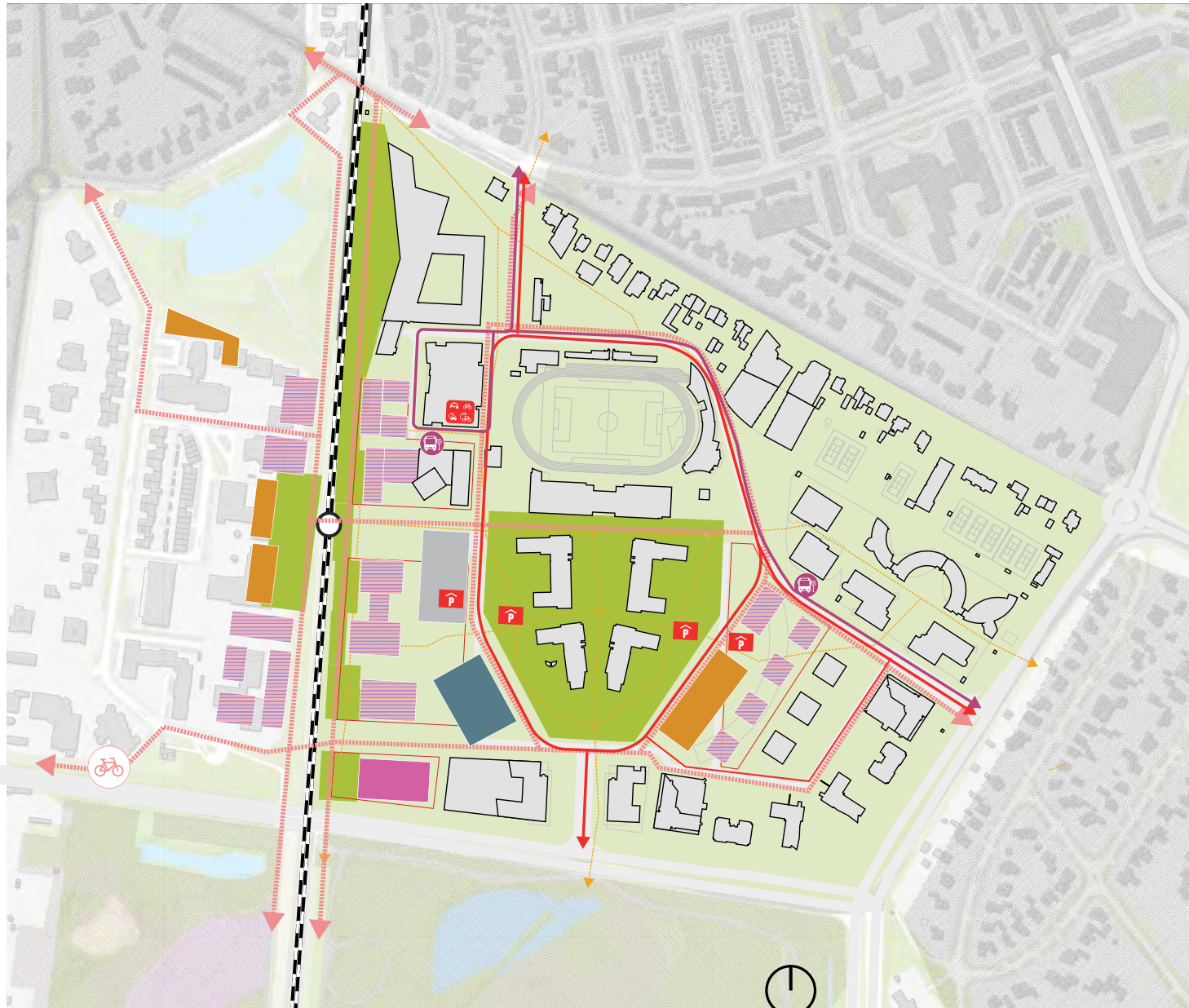
STERK

- School aan park (SCHOOL)
- School verder weg van spoor
- Verdichting brengt snelheid in ontwikkeling (CBRE)
- Totaalplan A/B/C
- Mooie spreiding van programma over het gehele gebied (gemeente)
- Combi B-freestyle met wonen/werken (bdot)
- positie b-freestyle (bdot)
- Bus niet langs kavel A (CBRE)
- Parkeren clusteren
- Binnenring met maatschappelijke functies
- Stedelijke mix
- Wonen verspreid over kavel maakt levendig (CBRE)
- Goede totaalmix functies en indeling/ vorm
- Loslaten assenkruis
- Koppeling Lapersveld aan plan
- 24 hour Arenapark door mix programma
- Faseerbaarheid = top!
- Geen tunnel aanzuidzijde maar juist een overgang voor sporters (actief bewegen)
- Ruimte voor ontspanning en recreatie
- Overall leven door verspreiding over park
- Langertermein busloop goed als dudok verplaatst
- Tijdelijke functies spoorzijde ROC voor veiligheid oplossing
- Benut grote daken van maatschappelijke functies

ZWAK

- Veel verkeersbewegingen aan voorzijde van alle locaties (hilversum sport)
- Weg (en bus) langs school, tussen school, en park (school)
- Auto in het gebied niet wenselijk (gemeente)
- Aandachtspunt is tijdelijke situ ivm veiligheid langs spoor (gemeente)
- Schoolpleinen van Lapersveldzijde aan woonwijk kant, dus kijk je vanaf het station naar de achterzijde van de school
- Achterkant ROC veiligheid
- Fasering stationsplaatsing? strook langs spoor? (GA Capital)
- Aandacht kabels en leidingen bij verschillende kavelgrenzen (VCS)
- Trillingen/geluid rondom spoor (prorail)
- Vorm zwembad betwifelbaar voor kwaliteit openbare ruimte/ rare hoeken
- Mix zwembad en sporthal in een ontbreekt nu (school)
- Bus + K/R nu aan achterzijde van hotel (hotel)
- monofuncties maatschappelijk (wout)
- overlast scholen voor woningen (school)
- Overstap lapersveld stationzijde naar woonwijk (moet veel gebeuren voor goede kwaliteit) (school)

SC.2 - CENTRAL ARENAPARK (KNOOPPUNTONTWIKKELING MET GROEN MIDDEN): OMGEVINGSTAFEL



NB: Dit beeld betreft het concept-scenario, zoals dat op 20 september is getoond aan de leden van de dialoogtafels. Nadien zijn de scenario's verder uitgewerkt tot de scenario's in dit boekwerk

STERK

- Plaatsing school en zwembad/hal
- Goed ecosysteem
- In balans
- Veel woningen dus levendigheid (gemeente)
- Veel woningen (GA Capital)
- Goed faseerbaar/haalbaar (gemeente)
- Helder centraal park (gemeente)

ZWAK

- intensief wonen dus congestie (voc)
- fietstunnel noodzakelijk (voc)
- verkeerscongestie op park + aanrijroute (voc)
- Verkeersintensiteit (voc)
- autoroute rondom dudok sporthal
- nog veel losse gebouwen - let op sociale veiligheid (gemeente)
- Hoog TOV Masterplan (gemeente)
- Autorouting rondje te intensief doorbreekt boulevard en skatepark
- Erg stedelijk (GA Capital)
- Geen gecombineerd zwembad en indoorhal (GA Capital)
- Arena wordt te druk - bv evenementen (bewoners)
- Bouwhoogte te hoog (bewoners)
- Aantrekkelijkheid voor auto past niet bij de visie (nike)

BIJLAGE 1: DIALOOGTAFELS

SC.3 - HOOGSTEDELIJKE STRIP ARENAPARK (STAD EN PARK): ONTWIKKELTAFEL



NB: Dit beeld betreft het concept-scenario, zoals dat op 20 september is getoond aan de leden van de dialoogtafels. Nadien zijn de scenario's verder uitgewerkt tot de scenario's in dit boekwerk

STERK

- Ultieme integratie op beperkte ruimte (gemeente) (6DOF)
- Verkeerstromen aan de rand van het gebied (gemeente)
- combineren van pve's zwembad/sporthal (hilversum sport)
- gebruik dak '2e maaiveld'
- Logische positie busbaan/ov/verkeer (GA Capital)
- Wonen geeft meer sociale veiligheid (6DOF)
- combi b-freestyle met wonen/werk (6DOF)
- alle voorzieningen dichtbij school
- hoge volumes (6DOF)
- scheiding bus/auto
- echt een toekomstbestendig plan (6DOF)
- kans voor groene daken en gevels (6DOF)
- Goede mix wonen/werken
- station voorzijde 2x
- Verdichten is sterk om plan in beweging te krijgen (CBRE)
- Optimale buslijn (CBRE)
- Fietsbrug ipv tunnel noordzijde bekijken
- autoontsluiting is positief door de mogelijkheid van een westelijke route en dus betere benutting van de zuidelijke entree

ZWAK

- Buitenruimte voor schoolkinderen is cruciaal (kan alleen als school richting park opschuift) (school)
- Onbalans kavel C onbenut
- Fietstunnel gaat ten kosten van buitenruimte en de kwaliteit omgeving (6DOF)
- Zichtlijn van/naar station geblocked (prorail)
- Station dichtbij de school
- Onbalans binnen het gebied (RVO)
- weinig groen
- minder betrokkenheid gehele gebied door concentratie op kavel A+B (gemeente)
- Afhankelijkheid parkeren
- Bus door de hele wijk
- Fasering complex
- Toegang voetganger + fietsers b-freestyle
- Bestaande gebouwen op beganegrond functies geven voor avond + weekend
- noordelijke ontsluiting bus en auto is zeer discutabel of dit technisch mogelijk is

SC.3 - HOOGSTEDELIJKE STRIP ARENAPARK (STAD EN PARK): OMGEVINGSTAFEL



NB: Dit beeld betreft het concept-scenario, zoals dat op 20 september is getoond aan de leden van de dialoogtafels. Nadien zijn de scenario's verder uitgewerkt tot de scenario's in dit boekwerk

STERK

- concentratie langs spoor - kans hoogte lapersveld? (gemeente)
- de fietstunnel (voc)
- bebouwing langs spoorzone (voc)
- compact parkeren + compact bebouwen (voc)
- meer gecontroleerde energetica/ duurzaamheid
- Geluid hoogte (GA Capital)
- combi zwembad en sporthal
- (woon) programma op lapersveld helpt ook in het verplaatsen van station (gemeente)
- Bundelen langs spoor
- Verkeersregeling
- connectie van gebouwen (campus) nike door groen
- compact efficient (gemeente)
- bus op station (gemeente)
- Kans- bus langs het spoor aan Lapersveldzijde via bussluis + fietstunnel onder spoor (gemeente)

ZWAK

- veel mobiliteit - rondrijden (voc)
- park/groen dichtbij kantoren - gevolgen sociale veiligheid
- te veel/massaal op kleine lokale
- sociale veiligheid in groen (VCS)
- verkeer om ROC heen
- geen auto-exit via fietstunnel (voc)
- disbalans
- risico verkeerscongestie (voc)
- Auto + bus tussen MBO ingang + sporthal
- Hoog TOV Masterplan (gemeente)
- Horizon vervuiling voor Lapersveld
- Ingewikkelde stapeling (gemeente)
- Oosterlijk deel onveilig (gemeente)
- horizonvervuiling door muur van hoge gebouwen
- scenario dat het minste past bij de ambities van het masterplan voor een prettig, groene ruimte wordt, waar het goed recreëren is

BIJLAGE 2: FINANCIËEL-ECONOMISCH AFWEGINGSKADER

FAKTON, 14-10-2021

	Scenario 0: Masterplan	Scenario 1: Rondje Arenapark	Scenario 2: Knooppuntontwikkeling met groen midden	Scenario 3: Stad en park
Programma				
Verhouding woon-/werkprogramma	17% / 83%	25% / 75%	57% / 43%	39% / 61%
Aantal woningen	98	229	1.133	346
Aantal parkeerplaatsen*	1.607	1.379	2.399	1.334
Aantal m ² BVO wonen	9.000	21.000	104.400	31.900
Aantal m ² BVO werken	45.000	62.400	79.000	49.300
Aantal m ² BVO overige functies	36.400	38.400	47.900	41.000
Totaal aantal m ² BVO	90.400	121.800	231.300	122.200
Resultaat grondexploitatie				
Saldo grondexploitatie (€)	(51.000.000)	(31.000.000)	(8.000.000)	(36.000.000)
Onderkant bandbreedte	(36.000.000)	(22.000.000)	(6.000.000)	(25.000.000)
Bovenkant bandbreedte	(66.000.000)	(40.000.000)	(10.000.000)	(47.000.000)
Bandbreedte saldo grondexploitatie (€)	-36 tot -66 mln op basis van de fictie volledig eigendom en met PM-posten**	-22 tot -40 mln op basis van de fictie volledig eigendom en met PM-posten**	-6 tot -10 mln op basis van de fictie volledig eigendom en met PM-posten**	-25 tot -47 mln op basis van de fictie volledig eigendom en met PM-posten**
Toelichting op de bandbreedte	Basisscenario zoals masterplan	Optimalisatie t.o.v. scenario 0: fors aandeel m ² werken zorgt in verhouding voor een relatief hoge opbrengstpotentie van het vastgoed	Grote hoeveelheid programma zorgt voor meest gunstige scenario; hoogste opbrengstpotentie, terwijl de kosten in lijn liggen met scenario 1	Dit scenario heeft relatief gezien de hoogste kosten door de verbreding tunnel Diependaalselaan en verhoogd stationsplein. Door de verhouding wonen-werken en het aantal woningen staat hier te weinig opbrengstpotentie tegenover

* Voor parkeren is het conservatieve scenario 'zonder dubbelgebruik' ingerekend.

** In de eerste grove doorrekening staan diverse posten op PM, zoals:

- Sloop- en saneringskosten, herontwikkeling Dudok kavel, aanpassen Dudok Arena, installatie BeGreen

- Infrastructurele aanpassingen zijn ingeschat op basis van kengetallen. Hier is in een later stadium een gedegen kostenraming van een bouwkundig bureau wenselijk.



Variabelen in de businesscase zijn onder andere:

- Inbrengwaarden private gronden nu een schatting van wat de gronden van het plangebied waard zijn onder de huidige bestemming en stand van zaken van de onderhandelingen.
- Verhouding woon-/werkprogramma, mate van verdichting, verdeling programma, manier van verplaatsing station, keuze infrastructurele werken (brug, tunnels, ...), kwaliteitsniveau openbare ruimte (park, verharding, ...)
- Het aanwenden van subsidies of kostenverhaal buiten het plangebied is ook een mogelijkheid om de opbrengstenkant te verbeteren.

Ontwikkelbaarheid				
Totaalscore (op schaal 0 t/m 5)	1 / 5	2 / 5	3 / 5	3 / 5
Time to market i.r.t. samenwerkingsvorm / eigendom		+	0	-
		Ontwikkelingen op plotniveau, geeft flexibiliteit in ontwikkelsnelheid en samenwerking. Maatschappelijk vastgoed kan snel ontwikkeld worden	Functiemenging en stapelen vierkante meters leidt tot ingewikkeldere samenwerkingsvormen en duurt langer om van de grond te komen. Door de lagere m ² concentratie kan dit voorkomen worden en kan maatschappelijk vastgoed snel ontwikkeld worden	Functiemenging en stapelen vierkante meters leidt tot ingewikkeldere samenwerkingsvormen en duurt langer om van de grond te komen. Door de hoge m ² concentratie kan het zijn dat de ontwikkeling van het maatschappelijk vastgoed langer duurt
Afzetbaarheid		-	-	0
		Veel werkruimte (kantoor) is risico op afzetbaarheid	Veel woningen geeft afzetrisico; kan Hilversumse markt dit aan?	Goed balans tussen woon- en werkmeters; niet te ambitieus dus realistisch om af te zetten in de markt; complexiteit integrale aanbesteding
Toekomstbestendigheid		-	+	+
		Grote hoeveelheid kantoorruimte is conjunctuurgevoelig; geeft risico voor de toekomst	Grote hoeveelheid woningen is toekomstbestendig; blijft altijd behoefte aan	Redelijk gemengd programma; gebied gewend aan multifunctionaliteit, waardoor toekomstige functieverandering gemakkelijk integreert in gebied

