

MASTERPLAN

Arena

Park

Hilversum



Hilversum - september 2007 - V.O.F. Arena Campus & Gemeente Hilversum

Inhoudsopgave

1	Masterplan	5
2	Gewenst stedenbouwkundig beeld	7
3	Gewenst functioneel beeld: hoogwaardig kantorenpark met voorzieningencluster	7
4	Stedenbouwkundige opzet Masterplan	9
5	Verkeerssysteem	11
6	Kwaliteitseisen ArenaPark	17
7	Stedenbouw en Architectuur	19
8	Inrichting openbare ruimte	25
9	Duurzaam bouwen	27
10	Afsluiting	27



Projectontwikkeling
V.O.F. Arena Campus
p/a Multi Vastgoed bv
Hanzeweg 16
Postbus 875
2800 AW Gouda
T: 0182-690 900
F: 0182-690 690

Gemeente Hilversum
Dienst Stad
Oude Torenstraat 3
Postbus 9900
1201 GM Hilversum
T: 035-629 21 80
F: 035-629 25 79

Stedenbouwkundig Bureau
T+T Design bv
Hanzeweg 16
Postbus 875
2800 AW Gouda
T: 0182-690 611
F: 0182-690 610

Landschapsarchitectuur
DS Landschapsarchitecten
Overtoom 197
1054 HT Amsterdam
T: 020 53 01 252
F: 020 42 30 627

Adviseur Masterplan
Inbo Rijswijk
Postbus 1100
2280 CC Rijswijk
T: 070-399 5777
F: 070 390 1540

V.O.F. Arena Campus is een samenwerkingsverband van: Multi Vastgoed, Delta Lloyd en Phoenix Bouwontwikkeling



1 Masterplan

Het ArenaPark nadert haar voltooiing: de afronding hiervan vraagt om een kritische herbeschouwing van het Masterplan, zoals dat in juni 2000 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit heeft geleid tot het thans voor u liggende, geactualiseerde Masterplan. Het geeft in hoofdlijnen de gewenste ontwikkeling aan, zowel ruimtelijk, functioneel, architectonisch als qua inrichting van de openbare ruimte. Hiertoe zijn behalve toelichtende kaarten en teksten voor de grotere plandelen ook referenties toegevoegd, die de gewenste kwaliteit en sfeer van het gebied in beeld brengen.

De actualisatie betreft voornamelijk de invulling met meer kleinschaliger kantoorgebouwen in het zuidwestelijke plangebied - de zogenaamde 'Groene Scheg' - de veranderde parkeernormen, het niet meer verplaatsen van het oostelijke perron. Eveneens is de destijds gedachte HOV-lijn komen te vervallen; in plaats hiervan is een busroute gepland door het noordelijke deel van het plangebied.

Bij de actualisatie van het Masterplan wordt nog meer dan voorheen het groene image van het Arenapark versterkt. Daartoe worden de bouwhoogten die voorheen gemiddeld vier en vijf bouwlagen bedroegen in het nieuwe Masterplan verhoogd tot vijf en zes bouwlagen, terwijl rondom het bestaande Nike Complex de bouwhoogtes tussen de zes en acht bouwlagen (ca. 25 meter) worden toegestaan. De bouwhoogten in de buurt van het plein bij de sporthal mogen 30 meter bedragen.

Aangezien het totale aantal te realiseren m2 kantoren in het Masterplan niet wordt vergroot, betekent dit een meer opener gebied met meer ruimte voor de gewenste parkachtige sfeer.



0 25 100m

Orange Gerealiseerd

Red Nog te realiseren

Green Groen & water

Yellow Plein



MASTERPLAN

2 Gewenst stedenbouwkundig beeld

Hilversum is bij uitstek een “Levendige Stad in het Groen”, en onderscheidt zich als zodanig van andere gemeenten. Behalve door de groene omgeving van de stad wordt deze karakteristiek onder anderen bepaald door de lommerrijke villagegebieden en de aanwezigheid van veel groen in de rest van de gemeente. Deze gebieden bezitten een aangename en kwalitatief hoogwaardige woon- en leefomgeving en zijn bovendien erg in trek als vestigingsplaats voor bedrijven en kantoren die zich onder andere in de statige villa's vestigen.

Behalve in woongebieden is het ook bij werklocaties van belang dat het groene imago van Hilversum zoveel mogelijk wordt voortgezet in de stedenbouwkundige opzet van de stad. Dit betekent: Kiezen voor Hilversum betekent kiezen voor een kantoor gelegen in de hoogwaardige kwaliteit van een groene omgeving.

Behalve het groene imago heeft Hilversum ook een traditie hoog te houden van bouwkunst welke met name is ingezet met architectuur van Dudok en Duiker. De nieuwe, grotere gebouwen dienen dan ook architectonisch nadrukkelijk boven de middelmaat uit te steken. Deze kwaliteits-eis in de architectuur is de afgelopen jaren ingezet en vormgegeven met nieuwe gebouwen en ontwerpen van gerenommeerde architecten(bureaus) zoals onder andere Richard Meier, Hans Ruijsenaars, MVRDV, Koen van Velsen, William McDonough, Mecanoo en Neutelings-Riedijk. Heldere en/of bijzondere gebouwen met maximale aandacht voor het detail en in samenspraak met hun omgeving. Daarnaast zijn jonge monumenten zoals het Raadhuis, Gooiland, Zonne-straat alsmede woningbouwcomplexen, schoolgebouwen en vele andere gerestaureerd en in hun oude luister hersteld.

Juist de aandacht voor de openbare ruimte is een belangrijk instrument om de gewenste kwaliteit en het aangename verblijfsklimaat en het gewenste groene beeld in het kantorenpark te realiseren.

De hoofddoelstelling voor verder te ontwikkelen en te ontwerpen ArenaPark is en blijft dan ook: *Het ontwerpen en bouwen van kantoren van een kwalitatief hoogwaardige architectuur, gelegen in en omgeven door een parkachtig landschap.*

Een omgeving derhalve waarin geen permanente parkeerplaatsen op maaiveld worden gerealiseerd en waar het beeld wordt bepaald door het landschap en het park. Kortom een gebied waarin men, naast en aansluitend op de werklocatie, aangenaam kan verblijven en recreëren.

3 Gewenst functioneel beeld: hoogwaardig kantorenpark met voorzieningencluster

Het ArenaPark is hét kantorenpark van Hilversum. In de gemeentelijke nota werklocaties (2003) heeft de gemeenteraad aangegeven dat ArenaPark verder dient te worden ontwikkeld als kantorenlocatie. Vanwege de goede bereikbaarheid met de trein en met de auto is deze locatie uitermate geschikt als hoogwaardige kantorenlocatie. Op dit moment is er al 105.000 m² bvo kantoorruimte gerealiseerd. Veel landelijke en regionaal bekende organisaties zijn hier gevestigd: het Europees hoofdkantoor van Nike, de Kamer van Koophandel, Aedes, Connexxion, Vedor, Inter Acces, Emi Music, Call Centre Solutions, KPN etc. Met dit Masterplan is het mogelijk om voor de komende jaren nog 95.000 m² bvo kantoorruimte te realiseren, zodat er voldoende uitbreidingsmogelijkheden zijn voor de middellange en lange termijn.

De economie in Nederland trekt weer aan en daarmee ook de kantorenmarkt. De verwachting van de Kamer van Koophandel, DTZ en lokale makelaars in het voorjaar van 2004 dat de economie binnen drie jaar weer zou aantrekken, blijkt een juiste voorspelling te zijn geweest.

Het noordwestelijke deel van het ArenaPark is geschikt als sport-onderwijscluster. In dit deel is reeds het ROC / Dudok College en de multifunctionele sportaccommodatie Dudok Arena gevestigd. Uit onderzoek van Lagroup (2001) blijkt er dat ruimte is voor een hotel in het duurdere hotelsegment gericht op de zakelijke markt (vier sterren). Lagroup heeft berekend dat er ruimte is voor een hotel van max. 90 kamers en 9.000 m² bvo (hierbij zijn congres en horeca in het hotel inbegrepen). Er is een toenemende vraag naar hotelaccommodatie. Er wordt ruimte gereserveerd voor een hotel annex congresruimte.



STRUCTUURTHEMA'S

4 Stedenbouwkundige opzet Masterplan

Bij de actualisatie van het masterplan ArenaPark zijn de hieronder beschreven hoofduitgangspunten onveranderd gehandhaafd.

Bebouwingspercentage; groen imago en openheid

Om het groene imago, de openheid en de kwaliteit van het gebied te garanderen zal - naast het feit dat het parkeren grotendeels halfverdiept wordt gesitueerd - een relatief laag bebouwingspercentage worden gehanteerd. Hierdoor blijft er tussen de bebouwing voldoende ruimte over en zal de bebouwing - de versterking - niet domineren t.o.v. het groen, de openbare ruimte.

Bij de eerste fase van het Nike complex werd uitgegaan van een bebouwingspercentage van 25%, waardoor bij een destijds door Nike gewenste gemiddelde bouwhoogte van 4 bouwlagen, 60.000 m² bvo (bruto vloeroppervlak) kon worden gerealiseerd. Het gerealiseerde hoofdcomplex bestaat uit 35.000 m² bvo met daaronder een parkeergarage voor zo'n 280 auto's. Bij de grondverkoop aan Nike in oktober 2005 is overeengekomen dat, mede gelet op de nieuwe parkeernormen, een bouwhoogte van vijf bouwlagen werd toegestaan.

Thans is zowel vanuit dit Masterplan, als vanuit Nike het wenselijk om minder grondoppervlak te bebouwen waardoor er meer ruimte komt om het gewenste open en groene karakter te realiseren. Daartoe wordt in het Masterplan de bouwhoogte verhoogd met afwisselende bouwhoogten tussen de vijf en zeven bouwlagen op een halfverdiepte onderbouw (ca. 28 meter)

Ook in het zuidwestelijke deel zal de openheid en het groene karakter worden versterkt door ook hier minder grondoppervlakte te bebouwen en door de maximale bouwhoogte te leggen op zes bouwlagen, i.p.v. vijf bouwlagen, op een halfverdiepte onderlaag (ca. 25 meter).

Op een paar markante plekken in dit deelgebied mag van deze hoogte worden afgeweken en zijn hoogteaccenten mogelijk tot maximaal 30 meter (acht bouwlagen). Deze accenten liggen bij de entree van het ArenaPark aan de Diependaalselaan (gebouwen van Vedor en Inter Access) en bij het plein van de Dudok Arena (sporthal) en het ROC schoolgebouw, om deze plek met zijn verschillende functies ook ruimtelijk te accentueren.

Structuurthema's; de 'kapstok'

Het ArenaPark dient aan te sluiten op de omgeving waarin het ligt. Dit betekent zowel aansluiting op de stad als op het ten zuiden gelegen natuurlandschap. Dit landschap zal in het nieuwe gebied zodanig infiltreren dat er een geleidelijke overgang wordt gemaakt van bebouwing naar het omringende landschap en visa versa.

Met name in het zuidwestelijke deel van het plangebied, de zogenaamde 'Groene Scheg', zal het groene karakter duidelijk dominant dienen te zijn ten opzichte van de bebouwing. De gebouwen staan hier in een ruim ingericht groen parklandschap.

Voor de herkenbaarheid en de oriëntatie binnen het ArenaPark is behalve een aansluiting op de omgeving ook een heldere interne structuur van belang. In het Masterplan ArenaPark wordt de stedenbouwkundige structuur bepaald door een drietal structuurthema's:

- de as van de atletiekbaan/Dudoktribune (Nike-as);
- de zicht-as op de Vitustoren;
- het tracé van de voormalige Drafbaan.

De as van de atletiekbaan (Nike-as) is de belangrijkste as in het gebied; hierlangs komt men het gebied in en ligt het ruim opgezette Nike-complex. De zicht-as richting de Vituskkerk is van de tweede orde. Het is geen route naar, maar een zicht op de Vitustoren; het herkenningspunt van het centrum van Hilversum. De vorm van de voormalige Drafbaan vormt een krachtige structuurdrager in het ArenaPark en zal in het kantorenpark worden vormgegeven als een recreatieve looproute: de 'running-track'.

De as van de atletiekbaan/Dudoktribune (Nike-as)

De as van de atletiekbaan met daarin de centraal gelegen gerestaureerde monumentale Dudoktribune vormt de belangrijkste stedenbouwkundige drager van het ArenaPark. Doordat de nieuwe entree van het gebied aan de Diependaalselaan in deze as is gelegd, ontstaat bij binnentocht onmiddellijk de relatie met het recreatieve, het sportieve en het monumentale karakter van dit gebied. De hoofdentree van dit gebied wordt gemarkeerd met de twee - in hoogte van de andere kantoren afwijkende - entreegebouwen: het Inter Access- en het Vedor-gebouw. Langs deze monumentale as - georiënteerd op de atletiekbaan en de Dudoktribune - is de eerste fase van het "Nike"-complex gerealiseerd, waardoor de relatie Nike-sport duidelijk is gelegd.

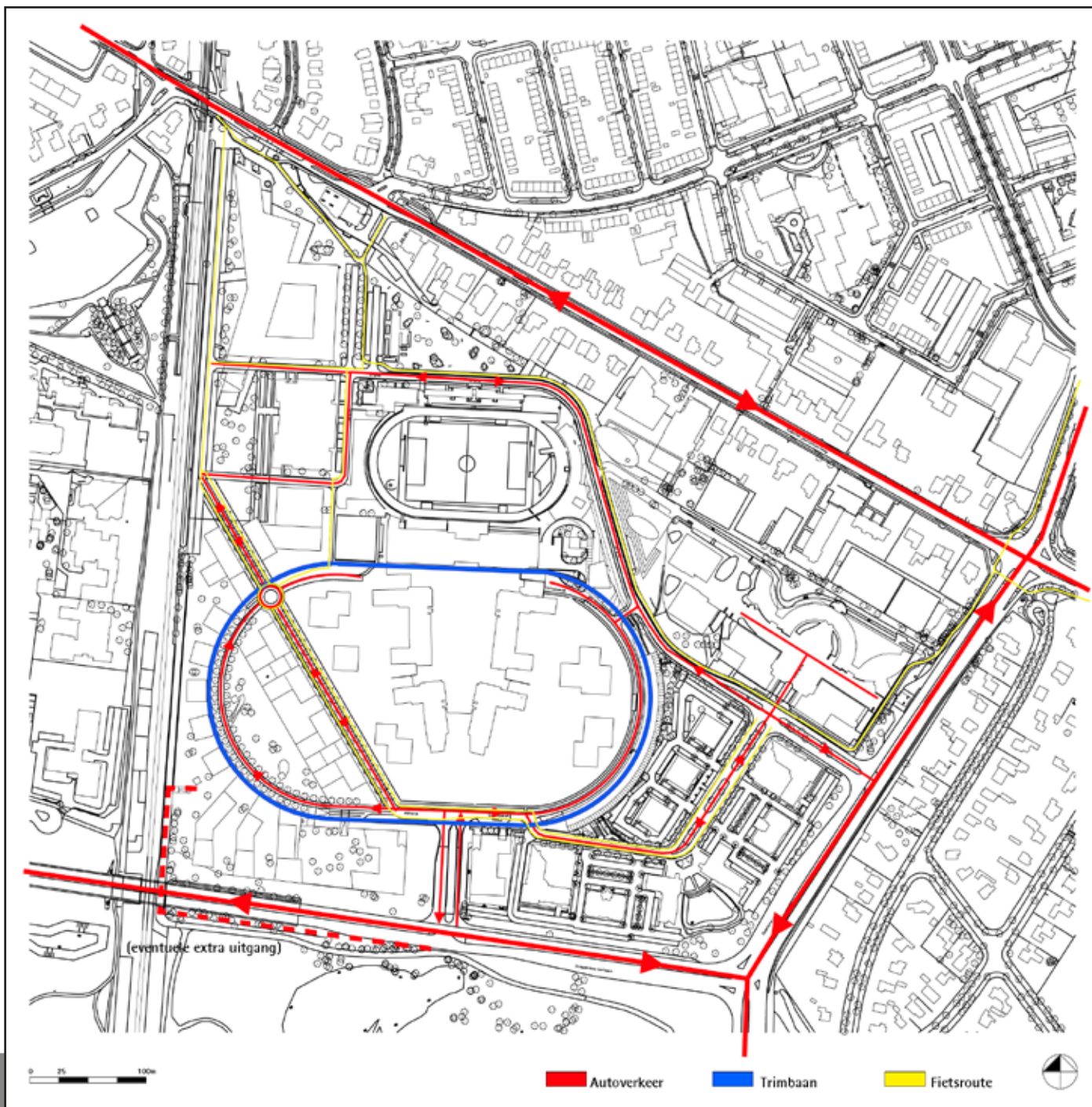
De zicht-as op de Vitustoren

De zicht-as, die aanwezig is in het door Dudok ontworpen Laapersveldpark, geeft zicht op de Vitustoren. Door deze as door te zetten in het plangebied wordt van hieruit het ArenaPark verankerd aan het hart van Hilversum. De Vitus-as vormt de scheiding tussen de deelgebieden 'Nike-Campus' en 'Groene Scheg'. Aan de westzijde vormt een ensemble van vier kantoorgebouwen in zes bouwlagen op een plint met daarin een halfverdiepte parkeergarage een duidelijke straatwand. In het midden van deze kantoorgebouwen komt een 'groene' verbinding tussen de 'Groene Scheg en de Nike Campus'. Bij de kruising van deze zicht-as met de spoorlijn ontstaat een bijzondere plek, die wordt vormgegeven als een plein waar omheen verschillende functies zijn gedacht zoals een sporthal (de Dudok Arena), een school (ROC Amsterdam), een hotel met congresruimten, een parkeergarage en een kantoorgebouw.

Er bestaat het voornemen om in de toekomst het merendeel van de bij het ROC Amsterdam behorende parkeerplaatsen niet langer op het maaiveld te situeren maar in een gebouwde voorziening onder te brengen. Dit kan in een garage onder het plein of in een bovengrondse garage.

Het tracé van de voormalige Drafbaan

De vorm van de afmetingen van de voormalige drafbaan worden getransformeerd tot een recreatieve trimbaan, de 'running track', die met een reeds gerealiseerde brugconstructie voor het Nike-hoofdcomplex langs en over het halfronde oostelijke parkeergebouw heenloopt. Zo ontstaat een nieuw structuurbepalend element dat refereert aan de voormalige drafbaan (de Arena). Het ArenaPark dankt zijn naam aan deze baan.



VERKEERSROUTES

5 Verkeerssysteem

Het plangebied wordt begrensd door de spoorlijn, de Soestdijkerstraatweg, het Oostereind en de Diependaalselaan. De spoorlijn vormt een harde grens, terwijl de Soestdijkerstraatweg geen ontsluitingsfunctie ten behoeve van ArenaPark is toebedeeld om ongewenst sluipverkeer door het ArenaPark heen te voorkomen. Dit houdt in, dat er geen toegang voor auto's naar het gebied vanaf de Soestdijkerstraatweg mogelijk is. Het bestaande kantorengedebied is via de Arena aangesloten op het Oostereind. Ten behoeve van het Nike-complex en de nieuwe kantoorontwikkeling in het zuidwestelijke deel van het plangebied is destijds een extra ontsluiting aan de Diependaalselaan gerealiseerd.

Veilig fietsen

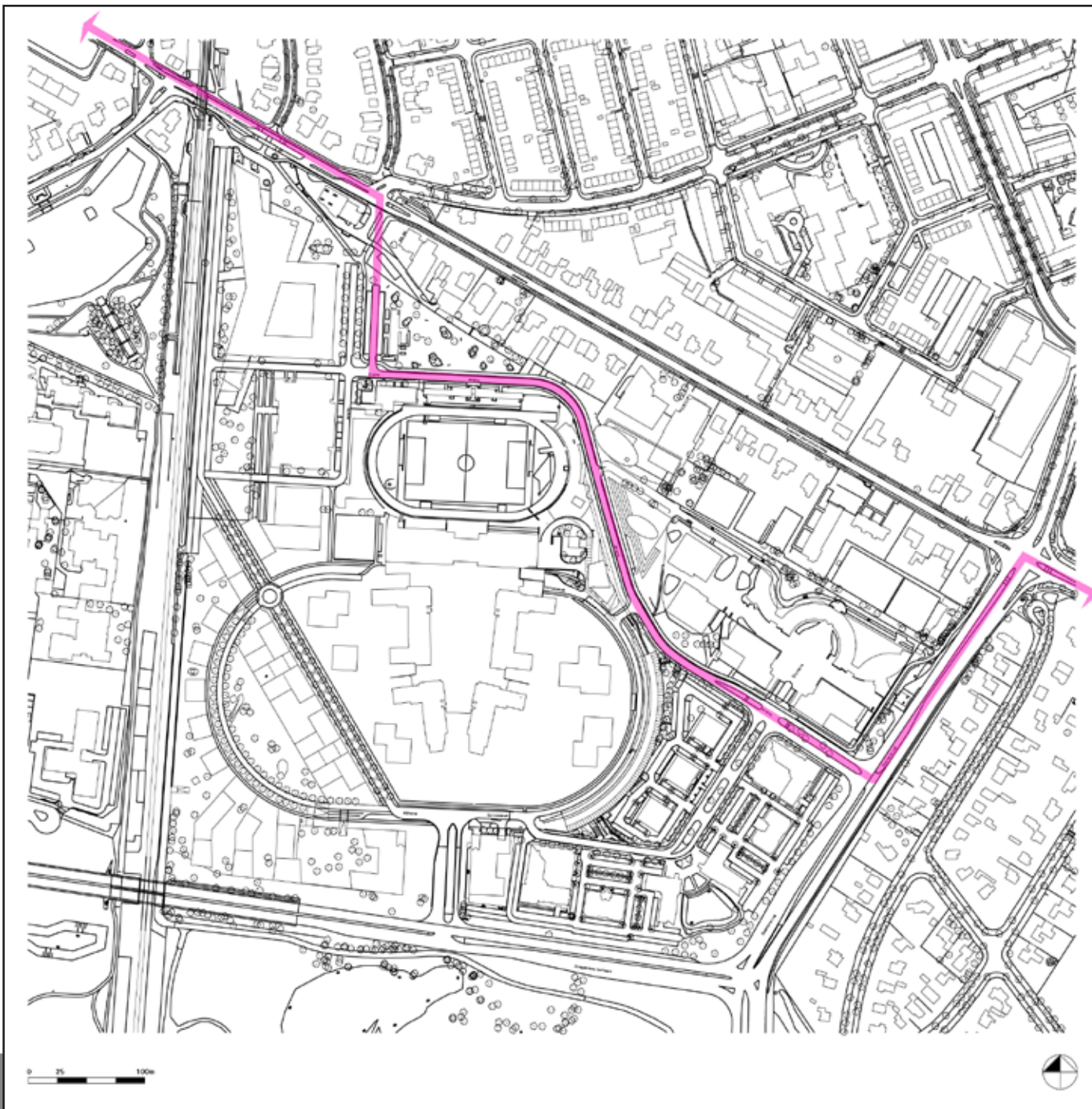
Langs de hoofdroutes in het ArenaPark zijn of zullen vrijliggende fietspaden worden aangelegd. Hiermee wordt het fietsen van en naar het ArenaPark gestimuleerd en kan er veilig worden gefietst.

Voetgangers

Het ArenaPark geeft ruimte aan de voetganger. Naast een heel formeel element - de tot trimbaan ('running-track') getransformeerde paardendrafbaan - is er een scala aan informele voetgangersroutes die tussen de gebouwen doorlopen. Deze laatste ontstaan doordat tot de kantoren behorende buitenruimten veelal niet formeel is afgebakend. De parkachtige setting komt door de integrale landschapsontwerp hier tot zijn recht.

Per auto goed bereikbaar

Het ArenaPark is door zijn ligging dicht bij de A27 en de buitenring zeer goed bereikbaar voor het autoverkeer. Er bevinden zich twee toegangen: één aan het Oostereind voor de ontsluiting van het noordelijke en oostelijke deel van het ArenaPark en één aan de Diependaalselaan voor de ontsluiting van het centrale en westelijke deel van het ArenaPark. Door de te verwachten toename van het autoverkeer, onder anderen door het toepassen van een vastgestelde minimum parkeernorm, bestaat ondanks het stringent invoeren van vervoersmanagement de kans dat er in de toekomst aan de zijde van de Diependaalselaan via het spoorwegviaduct een extra uitgang gemaakt moet worden op de Diependaalselaan in de richting van de A27.



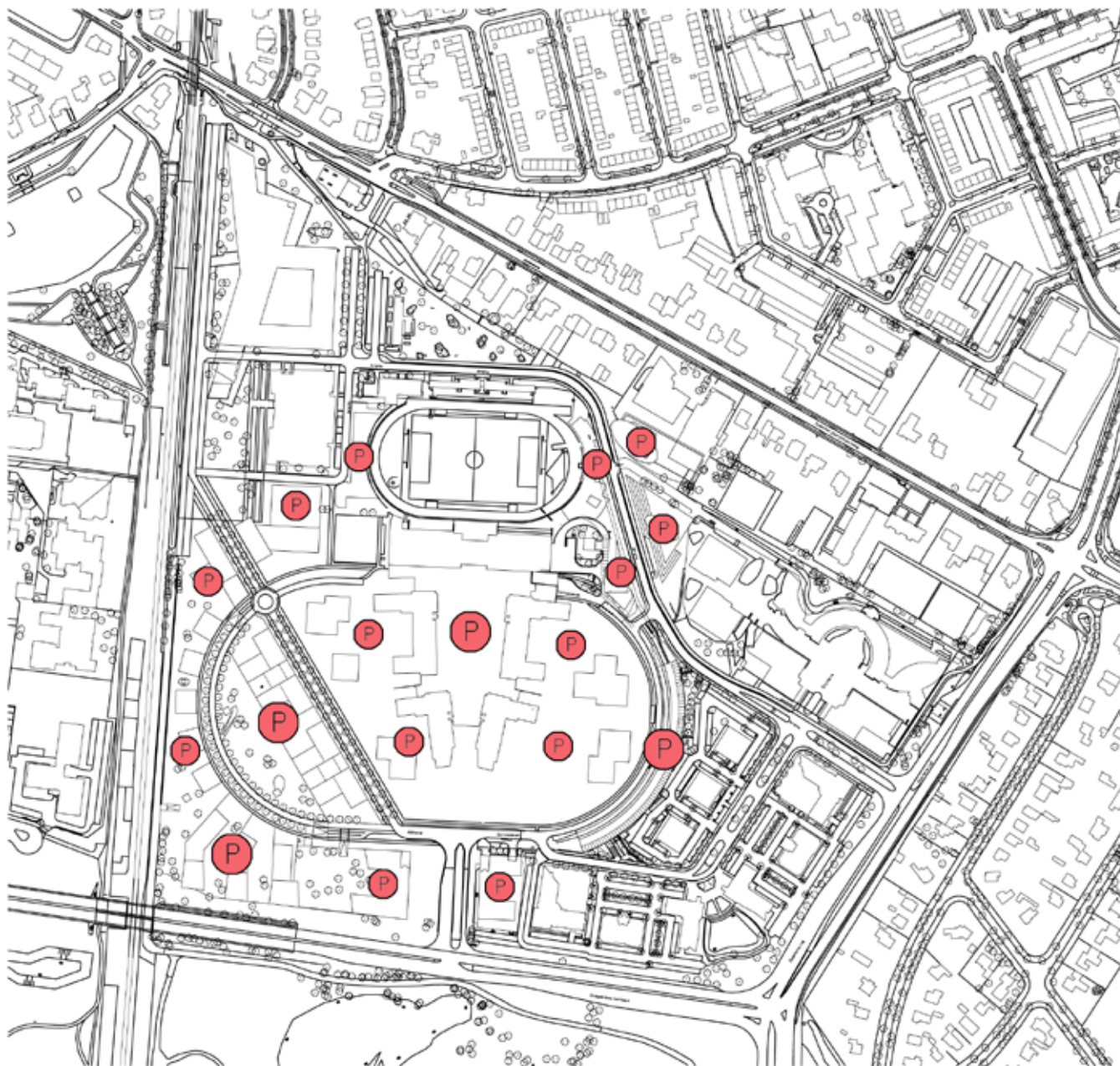
BUSROUTE

Openbaar vervoer

In het Masterplan ArenaPark uit 2000 werd voor het openbaar vervoer een belangrijke rol toegedacht. Door het ArenaPark zou een HOV-lijn worden aangelegd over de Athene en verder langs het spoor naar de Soestdijkerstraatweg en station Hilversum Sportpark. De HOV-lijn zou halteren op het plein nabij de Dudok-Arena en bovendien zou het oostelijke perron van het station Sportpark in zuidelijke richting worden verplaatst aansluitend aan dit (stations)plein. In 2002 is besloten dit HOV-tracé niet te realiseren.

In het Integraal BereikbaarheidsPlan Hilversum e.o. is besloten om als alternatief voor bovengenoemde HOV-tracé per december 2007 de lijnen 100 en 156 via de Arena te laten rijden, met een halte op het kruispunt Arena – Marathon – Olympia. De lijnen 100 en 156 worden door de provincie en de gemeente opgewaardeerd tot hoogwaardig openbaar vervoer. Om deze route mogelijk te maken zal in 2007 een busdoorsteek worden gerealiseerd vanaf de Soestdijkerstraatweg langs het Esso-tankstation naar de Arena. Deze geplande route is dan ook opgenomen in dit Masterplan. De verplaatsing van het Station Sportpark richting het Arenapark gaat niet meer door omdat zowel de NS als Prorail hier geen nut en noodzaak toe zien. Het brede profiel van de Athene met zijn middenberm waarop vrijliggend de HOV baan zou komen is dan ook niet meer nodig en kan worden versmald, zodat er meer aaneengesloten groene ruimte tussen de gebouwen kan komen.

In het geactualiseerde Masterplan wordt het ArenaPark op een andere wijze aangesloten op het openbaar vervoer net. Het plein voor de Dudok Arena blijft een plein met daarlangs een aantal parkeerplaatsen (langs de spoorlijn) en daarop ruimte om fietsen te stallen. Ondanks dat (een deel van het) station Hilversum Sportpark niet meer zal worden verplaatst, blijft het ArenaPark per trein goed bereikbaar.



PARKEREN