

# Analyse werklocaties Gooi en Vechtstreek

Toekomstige economische potentie van Gooi en Vechtstreek en relatie met de ruimtevraag naar werklocaties

Opdrachtgever: Regio Gooi en Vechtstreek

Rotterdam, 23 september 2020



# Analyse werklocaties Gooi en Vechtstreek

Toekomstige economische potentie van Gooi en Vechtstreek en relatie met de ruimtevraag naar werklocaties

Rapportage

Opdrachtgever: Regio Gooi en Vechtstreek

Walter Hulsker  
Gerlof Rienstra  
Erik van Ossenbruggen  
Bas Gerretsen  
Hilde Blank  
Jorick Boddeke  
Danique Nuiten

Rotterdam, 23 september 2020

# Inhoudsopgave

Managementsamenvatting	3
<b>1 Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doel en vraagstelling	5
1.3 Aanpak	5
<b>2 Ambities en beleidskader van de regio</b>	<b>7</b>
2.1 Regio Gooi en Vechtstreek	7
2.2 Gemeenten in de regio	9
<b>3 Regionaal profiel en ontwikkelingen</b>	<b>12</b>
3.1 Huidig sociaaleconomisch profiel van de regio Gooi en Vechtstreek	12
3.2 Trends en ontwikkelingen	18
3.3 SWOT-analyse	23
<b>4 Doorvertaling naar ruimtevraag</b>	<b>25</b>
4.1 Regio Gooi en Vechtstreek	25
4.2 Ruimtevraag bij autonome ontwikkeling Plabeka	26
4.3 Ruimtevraag bij hogere groeiambitie	27
4.4 Kwalitatieve verdieping	28
<b>5 Aansluiting bij het aanbod</b>	<b>31</b>
5.1 Huidig aanbod werklocaties	31
5.2 Ruimtelijke inpassing van de vraag	32
5.3 Focusgebieden	39
<b>6 Conclusies en aanbevelingen</b>	<b>45</b>
6.1 Conclusies	45
6.2 Aanbevelingen	47
<b>Bijlage 1: economische structuur per gemeente (2019)</b>	<b>50</b>
<b>Bijlage 2: volledige typologie van werkmilieus</b>	<b>54</b>
<b>Bijlage 3: kansenkaart</b>	<b>57</b>

# Managementsamenvatting

## Uitdagingen voor vitaliteit van de regio Gooi en Vechtstreek

De regio Gooi en Vechtstreek staat voor een belangrijke opgave. De werkgelegenheid is de afgelopen tien jaar gekrompen met 1,1 %, bedrijven verlaten de regio, vergrijzing en ontgroening nemen toe en het aanbod van betaalbare woningen neemt af. Er zijn in de regio plannen voor transformatie van een deel van de formele werklocaties. Ten slotte zorgen verschillende beleidskaders ervoor dat ruimte voor uitbreiding zeer schaars wordt. Al deze ontwikkelingen zorgen de langere termijn voor economische, maatschappelijke en sociale problemen. Zo'n dertig procent van de werkgelegenheid is te vinden op formele werklocaties. Dit is een belangrijke motor voor de economie van de Gooi en Vechtstreek, omdat deze bedrijvigheid in de regel meer werknemers in dienst heeft dan de bedrijvigheid op de informele werklocaties in het stedelijk weefsel.

## Voor behoud van economische vitaliteit is meer ruimte voor bedrijvigheid nodig

Behoud van voldoende ruimte voor bedrijvigheid is essentieel voor de toekomstige vitaliteit van de regio. Dit is te meer het geval wanneer de regio haar ambitie wil realiseren om zowel een woon- én werkregio te zijn. Dit betekent dat de verhouding tussen het aantal banen in de regio en de totale regionale beroepsbevolking (nu 0,9) naar een meer evenwichtiger getal van 1,0 groeit, met ook aandacht voor voldoende praktijkgeschoolde werkgelegenheid. Dit heeft invloed op de ruimtevraag voor werklocaties en vraagt om strategie die de ontwikkeling effectief kan faciliteren. Ecorys en BVR hebben in opdracht van de regio onderzocht hoeveel extra ruimte nodig is om de ambities voor economische vitaliteit te kunnen realiseren en welke oplossingsrichtingen daarvoor bestaan.

## Extra ruimtevraag in een beleidsrijke raming

Eerder heeft al een raming van de ruimtevraag plaatsgevonden in het kader van Plabeka. Dit is een beleidsarme raming, die uit gaat van autonome groei. Om de ambities van de regio te verwezenlijken is in deze studie een beleidsrijke raming gemaakt. Daaruit blijkt dat er sprake is van een additionele ruimtevraag van bijna 78 hectare op bedrijventerreinen en bijna 27.000 m<sup>2</sup> op kantoorlocaties. Dit is een zeer forse opgave, die niet op korte termijn gerealiseerd kan worden. Als er gefaseerde maatregelen plaatsvinden, is de opgave om tot 2030 op bedrijventerreinen 41 hectare extra ruimte te creëren en op kantoorlocaties 14.000 m<sup>2</sup> extra.

## Oplossingsrichtingen

De bovengenoemde opgave kan niet op één afzonderlijke manier gerealiseerd worden. Er is een combinatie van meerdere handelingsperspectieven nodig. In deze studie zijn zes perspectieven uitgewerkt:

- Heroverwegen en voorkomen van geplande transformaties. Hiermee wordt verlies van beschikbare ruimte voor werklocaties voorkomen;
- Toevoegen van nieuwe ontwikkellocaties. Dit levert potentieel 86 hectare op;
- Herstructureren/intensiveren op de bestaande werklocaties, voor potentieel ca. 20 hectare;
- Schuifruimte creëren op de bedrijventerreinen, voor ca. 25 hectare;
- Functiemenging en intensivering in het bestaande stedelijk gebied, voor ca. 9 hectare;
- Benutten van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's), voor ca. 12 hectare.

Het gaat om een pragmatische combinatie van de bovenstaande maatregelen; geen optelsom. De oplossingsrichtingen vragen in ieder geval om bestuurlijke keuzes en het opstellen van duidelijke spelregels. In de aanbevelingen op het eind van het rapport worden hiervoor handreikingen gedaan.

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De Regio Gooi en Vechtstreek is een samenwerkingsverband van de zeven gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek: Blaricum, Gooise Meren, Hilversum, Huizen, Laren, Weesp en Wijdemeren. In dit samenwerkingsverband wordt onder meer samengewerkt aan regionale opgaven in het fysieke domein. Eén van die opgaven is het toewerken naar een omgevingsvisie met het Koersdocument Omgevingsvisie.

Daarbij komen ook de economische situatie, ambities en potentiële ontwikkelrichting van de economie van Gooi en Vechtstreek aan de orde, en in het bijzonder de impact op de toekomstige ruimtevrage voor bedrijvigheid. De regio Gooi en Vechtstreek is aangekomen op een punt dat het nú belangrijke keuzes moet maken voor de toekomst. De werkgelegenheid is de afgelopen tien jaar gekrompen met 1,1 %, bedrijven verlaten de regio, vergrijzing en ontgroening nemen toe en het aanbod van betaalbare woningen neemt af. Al deze ontwikkelingen zorgen de langere termijn voor economische, maatschappelijke en sociale problemen.

Met de huidige ontwikkeling wordt het gat tussen de hoge en lage inkomens alleen maar groter en verdwijnen de lage -en middeninkomens uit de regio, omdat er geen passend werk en huisvesting voorhanden is. Deze groepen zijn een belangrijke schakel in een gezonde economie en maatschappij. Dit zijn namelijk tegelijkertijd de mensen die bijvoorbeeld werken in de zorg, administratieve functies vervullen in het lokale MKB en de detailhandel, maar dezelfde mensen doen ook het vrijwilligerswerk bij de lokale sportverenigingen, en vormen het bestuur van een lokale vereniging of instellingen. Er is daarom voldoende passend werk nodig in de buurt van de woningconcentraties. Inwoners met lagere opleidingsniveaus werken het liefst binnen een straal van maximaal dertig minuten reistijd vanaf hun huis, omdat deze afstanden met openbaar vervoer of de fiets te overbruggen zijn. Wanneer deze groep thuis komt te zitten, resulteert dit in hogere sociale lasten, wat gevolgen heeft voor andere uitgaven op de gemeentelijke begrotingen (meer geld naar bijstand en bijvoorbeeld minder geld naar bijvoorbeeld cultuur). Daarnaast kan dit ook indirecte effecten hebben, zoals een toename van de criminaliteit en meer uitgaven naar jeugdzorg. Al deze problemen zijn op dit moment nog weinig tastbaar binnen Gooi en Vechtstreek. De huidige uitstekende leef- en woonomstandigheden kunnen echter afnemen als er niet voor wordt gezorgd dat er in de toekomst ook nog genoeg werk is voor alle groepen inkomens.

Eén van de ambities van Gooi en Vechtstreek is juist om zowel een woon- én werkregio te zijn. Dit betekent dat de verhouding tussen het aantal banen in de regio en de totale regionale beroepsbevolking (nu 0,9) naar een meer evenwichtiger getal van 1,0 groeit, met ook aandacht voor voldoende praktijkgeschoolde werkgelegenheid. Dit heeft invloed op de ruimtevrage voor werklocaties en vraagt om strategie die de ontwikkeling effectief kan faciliteren.

Tevens spelen er – naast de geschetste beleidsmatige ontwikkelingen en opgaven – nog relevante maatschappelijke ontwikkelingen die zich autonoom voordoen. De gelijktijdig, sterke ruimteclaim van woningbouw is hier een voorbeeld van. Er wordt steeds meer gekeken naar mengen van werken en wonen, waar mogelijk. Ook andere belangrijke veranderingen doen zich voor in de samenleving, zoals veranderende mobiliteitspatronen, het toenemende belang van duurzaamheid en circulariteit, en het streven naar een inclusieve arbeidsmarkt. Ook deze soort ontwikkelingen en opgaven moet meegewogen worden in een effectieve strategie ten aanzien van de economie en ruimte voor bedrijvigheid.

Dat heeft ertoe geleid dat de Regio Gooi en Vechtstreek, ter ondersteuning van de geschetste bestuurlijke ontwikkeling, behoefte heeft aan analyses van het economisch potentieel van de regio en de benodigde beleid voor de fysieke leefomgeving.

## 1.2 Doel en vraagstelling

Het doel van de opdracht is het geven van advies over de toekomstige economische potentie van Gooi en Vechtstreek en specifiek de ruimtevraag van werklocaties – bedrijventerreinen, kantoorlocaties en informele werklocaties. Met informele werklocaties wordt verstaan: werklocaties in het stedelijk weefsel, bijvoorbeeld in woonwijken. Dit kunnen werkplekken 'op zolder zijn', maar tevens solitaire panden in de lichte industrie en/of handel. Daarnaast worden er een aantal analyses gedaan op basis van beschikbaar materiaal.

Vanuit de Regio Gooi en Vechtstreek bestaan de volgende vragen:

1. Wat zijn regio-specifieke kansen en mogelijkheden om deze ambitie te bereiken? Daarbij gegeven de bestaande situatie, autonome ontwikkelingen, kansrijk geachte sectoren (zoals media, leisure en zorg) en economische trends zoals mengen van wonen/werk en ontwikkelingen op het gebied van digitalisering, circulaire economie, mobiliteit, lokale productie, opslag etc.
2. Welk beleid voor de fysieke leefomgeving is daarvoor nodig? En in het bijzonder, wat betekent dit voor het benodigde ruimtebeslag zowel op bestaande bedrijventerreinen als eventueel daarbuiten? En hoe verhoudt zich dit tot aanwezige plannen, zoals in het sleutelgebied Hilversum?
3. En specifiek ten aanzien van:
  - a. de ontwikkeling van de behoefte aan bedrijvigheid met een milieucategorie 3.1 en hoger en de noodzaak om dit op monofunctionele bedrijventerreinen te realiseren;
  - b. de ontwikkeling van benodigde ruimte voor praktijkgeschoolde arbeid;
  - c. welke mate er op bestaande bedrijventerreinen door intensivering en eventueel uitplaatsing van bedrijven naar meer gemengde locaties extra werkgelegenheid gecreëerd kan worden;
  - d. hoe zou transformatie op een bedrijventerrein moeten worden gecompenseerd in de regio.

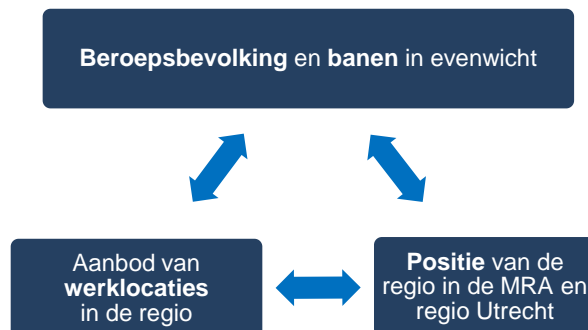
## 1.3 Aanpak

Ecorys en BVR hebben gebruik gemaakt van verschillende stappen in het proces. Dit zijn:

1. Documentonderzoek. Bestaande stukken, zoals de regionale samenwerkingsagenda, maar ook gemeentelijke coalitieakkoorden en beleidsnota's, zijn doorgenomen voor een overzicht van de sociaaleconomische en ruimtelijk ambities en beleidskaders die er bestaan in de regio Gooi en Vechtstreek. Tevens zijn relevante bronnen met trends (zowel landelijk als regionaal) doorgenomen, ter ondersteuning van de onderzoeksrichting.
2. Cijfermatige analyse. Met behulp van statistieken over de regionale economie en arbeidsmarkt brengen we in beeld wat de sterkten en zwaktes van de regio zijn, en waar kansen en bedreigingen liggen.
3. Gesprekken met experts in de regio. Deze dienen als aanvulling op de cijfermatige analyse, voor aanvullende inzichten en kwalitatieve verdieping van de cijfermatige analyse.
4. Kansencarta en strategie voor ruimtelijke inpassing van de economische ontwikkelingen in de regio. Op basis van de analyses en onze ervaring geven we aan welke mogelijkheden er zijn voor ruimtelijke inpassing van de regionale groeiambitie, en waar die mogelijk zijn.

Overkoepelend in het onderzoek staan drie pijlers centraal, zoals afgebeeld in figuur 1.1. De regio Gooi en Vechtstreek wil met haar groeiambitie een betere [match met de beroepsbevolking](#) realiseren, onder andere voor praktijkgeschoolde arbeid. Dat is echter afhankelijk van het aanbod aan [werklocaties](#) in de regio, en ook de [positie van de regio](#) in de metropoolregio Amsterdam (MRA) en regio Utrecht. In onze analyses laten we die drie pijlers consequent terugkomen.

**Figuur 1.1: Centrale pijlers binnen het onderzoek**



## 2 Ambities en beleidskader van de regio

### 2.1 Regio Gooi en Vechtstreek

De ambities van de regio Gooi en Vechtstreek moeten worden beschouwd in het kader van een aantal bestaande beleidsdocumenten, zoals de regionale samenwerkingsagenda, het Koersdocument en de provinciale Omgevingsverordening.

#### Regionale samenwerkingsagenda

Een belangrijke bron voor de ambities en kaders die de regio Gooi en Vechtstreek heeft gesteld is de Regionale samenwerkingsagenda Gooi en Vechtstreek 2019 – 2022.<sup>1</sup> Hierin zijn vijf speerpunten benoemd die de regio wil bereiken de komende jaren:

- een bereikbaar Gooi en Vechtstreek;
- een duurzaam Gooi en Vechtstreek;
- een aantrekkelijk woon-werk klimaat;
- versterking sociaal domein;
- een regionale omgevingsvisie.

Vooraf het derde speerpunt is voor dit onderzoek van belang. Onder het derde speerpunt (aantrekkelijk woon-werk klimaat) is de gemeente zich bewust van de ruimtedruk in de regio. De bevolking blijft groeien in de regio waardoor er meer woningen nodig zijn om die groei te accommoderen. Daarnaast ligt er de opgave om duurzame werkgelegenheid te realiseren in de regio. De regiogemeenten hebben de ambitie om een inclusieve arbeidsmarkt te realiseren met voldoende werkgelegenheid voor inwoners vanuit alle opleidingsniveaus. Ook is het streven om het aantal banen in de regio in balans te brengen met de beroepsbevolking.

#### Koersdocument

Er wordt op dit moment door de regio gewerkt aan een Koersdocument, met de bestuurlijke ambities voor de regio op de lange termijn. Uit de tussentijdse rapportage<sup>2</sup> blijken een aantal relevante aspecten.

De algemene ambitie van regio Gooi en Vechtstreek voor de lange termijn kent vier onderdelen:

- betekenisvol in rood en groen: de regio onderscheidt zich in de Randstad door zowel in bijzondere woonmilieus en werklocaties als een landschap van hoge kwaliteit;
- grootste deel van de verstedelijking binnenstedelijk bij OV-knooppunten langs het spoor en kansen voor verdichting langs HOV 't Gooi;
- kernen met verschillende kwaliteiten waar het prettig leven is;
- hoogwaardig landschap waar gezamenlijke verantwoordelijkheid voor investeringen en beheer wordt genomen.

Uitbreiding van werklocaties is lastig, omdat er weinig ruimte beschikbaar is in de regio. Dit heeft voor een deel te maken met beschermde landschappen (Natura2000 en NatuurNetwerk Nederland) en met processen als bodemdaling.

<sup>1</sup> **Regio Gooi en Vechtstreek (2019)**, *Voor inwoners, met elkaar. Regionale samenwerkingsagenda Gooi en Vechtstreek 2019 – 2022*. Versie 18 april 2019, beschikbaar via <https://www.regiogv.nl/wp-content/uploads/2019/04/Regionale-samenwerkingsagenda-2019-2022.pdf>

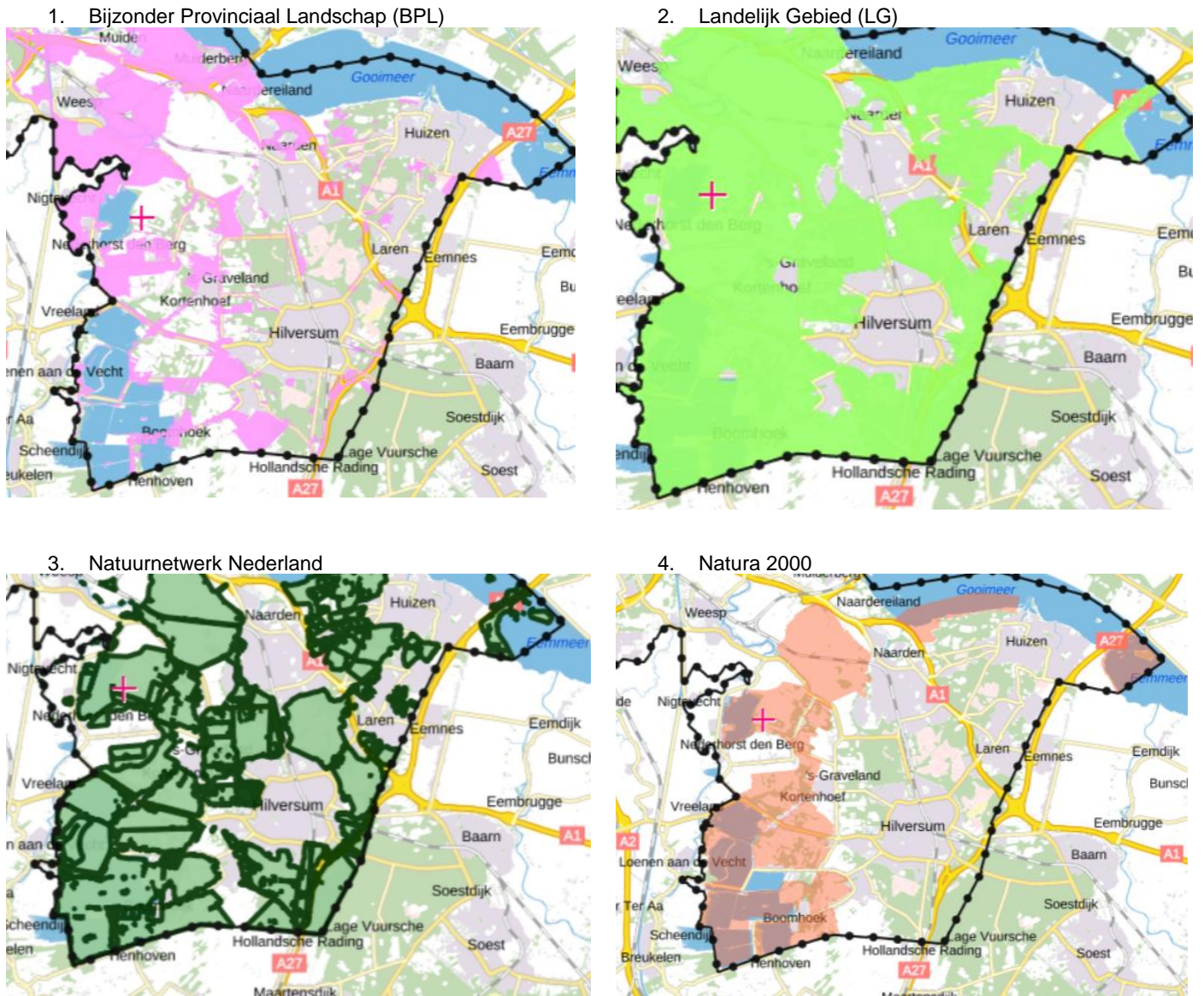
<sup>2</sup> **Regio Gooi en Vechtstreek (2020)**, *Koersdocument Gooi en Vechtstreek, Tussenstand, februari 2020*. Beschikbaar via <https://www.regiogv.nl/wp-content/uploads/2020/03/koersdocument-tussenstand-27-februari-2020-.pdf>



## Gooi en Vechtstreek in de provinciale Omgevingsverordening

Momenteel bereidt de provincie Noord-Holland een nieuwe provinciale Omgevingsverordening voor. In de nieuwe Omgevingsverordening zijn aanzienlijk meer ruimtelijke beperkingen voorzien, die mogelijkheden voor woningbouw en economische ontwikkeling drastisch inperken. Daarnaast laat figuur 2.1 zien dat er in het algemeen weinig tot geen uitbreidingsmogelijkheden zijn in de regio Gooi en Vechtstreek vanwege de beperkingen die vanuit BPL, LG, NNN en Natura 2000 worden opgelegd. Daarnaast ligt er op een groot deel van de regio Gooi en Vechtstreek een beschermingszone met betrekking tot grondwaterwinning. Er zijn inmiddels meerdere zienswijzen ingediend die pleiten voor heroverweging van de huidige beleidsrichting.

**Figuur 2.1: Voorziene natuurbeheergebieden en Omgevingsverordening in de regio Gooi en Vechtstreek**



Legenda: 1. Geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (paars), 2. Alleen kleinschalige ontwikkeling (indien oppervlak en burgerwoningen niet wordt vergroot) (groen), 3. Geen nieuwe activiteiten (groen), 4. Natura2000-bufferzone (bruin).  
Bron: Gemeente Wijdemeren.

## 2.2 Gemeenten in de regio

Enkele regiogemeenten hebben ook eigen ambities en beleidskaders. We bespreken daarvan bondig de beleidskaders die relevant zijn voor dit onderzoek. In dit hoofdstuk moet de notitie worden gemaakt dat de plannen die de gemeenten op papier hebben staan regelmatig niet overkomen met wat in werkelijkheid wordt gerealiseerd.

### Gooise Meren

De economische visie 2040 van de gemeente Gooise Meren (2017) begint met de constatering dat de economische ontwikkeling moet passen bij de kernwaarden van de gemeente: monumentaal, groen en duurzaam. In Gooise Meren zijn relatief veel kleine ondernemers actief; de gemeente wil dat ondernemerschap koesteren, en stimuleert tegelijkertijd dat dit zich met name verder ontwikkelt op het gebied van duurzaamheid (circulaire economie), cultuur, sport en recreatie. Ook ondernemerschap met een sociaal profiel wordt extra verwelkomd. Van bijzonder belang in dit onderzoek is dat één van de vier economische speerpunten '*werk maken van werklocaties*' is. De gemeente is zich ervan bewust dat ondernemen om ruimte vraagt. De ambitie is daarom om de werklocaties te behouden en waar mogelijk uit te breiden. Specifiek worden de volgende actiepunten genoemd:

- stimuleren van informele, binnenstedelijke werklocaties/broedplaatsen voor ondernemers in speerpuntsectoren;
- verkennen hoe het stationsgebied Naarden/Bussum ruimte kan bieden voor kleinere bedrijven en zzp'ers;
- nieuwe bedrijfsruimte in Crailo met Hilversum en Laren om zo schuifruimte te creëren.

### Hilversum

Dit jaar is de Agenda Economie & Media 2020-2021 opgesteld door het Platform Economie Hilversum, met inbreng van onder andere de gemeente, ondernemers, onderwijs- en zorginstellingen. De agenda richt zich op een aantrekkelijk vestigingsklimaat, het stimuleren van talent en innovatie, het stevig positioneren van Hilversum en gezonde organisaties en samenwerking. Hiervoor zijn vier actielijnen geïdentificeerd:

- Aantrekkelijk vestigingsklimaat, met ruimte voor werk. Dat betekent ruimtelijk concreet de doorontwikkeling van de werklocaties Media Park, Arenapark, postcodegebied 1221 en het stationsgebied tot nog sterkere werkgebieden.
- Stimuleren van talent en innovatie. Hilversum is aantrekkelijk voor talent, heeft een goed opgeleide bevolking en de Hilversumse bedrijvigheid is innovatief.
- Positioneren van Hilversum en acquisitie. De gemeente staat goed op de kaart en weet succesvol bestaande bedrijven te behouden en nieuwe bedrijven aan te trekken.
- Gezonde organisaties en samenwerking, met netwerken tussen de verschillende stakeholders.

Aantrekkelijk vestigingsklimaat, met ruimte voor werk. Dat betekent ruimtelijk concreet de doorontwikkeling van de werklocaties Media Park, Arenapark, postcodegebied 1221 en het stationsgebied tot nog sterkere werkgebieden. Met name de eerste actielijn is hier relevant. Op het Media Park is groei voorzien, evenals op kantoorlocatie Arenapark (benutting van de uitbreidingsruimte van 87.000 m<sup>2</sup> om ruimte te maken voor Hilversumse bedrijven en verstevigen van het profiel Gezondheid, Sport & ICT). Tot slot worden het gebied van postcode 1221 en landgoed Zonnestraal e.o. genoemd als herontwikkellocaties.

Tot juni 2020 was Hilversum voorzien als sleutelgebied, met de ontwikkeling van 10.000 huizen in combinatie met werken en mobiliteit. De gemeenteraad heeft echter besloten om de plannen voorlopig uit te stellen.<sup>3</sup> Op 1 juli 2020 is het Arenapark Masterplan vastgesteld wat betekent dat er ca. 45.000m<sup>2</sup> aan ruimte voor werkgelegenheid wordt toegevoegd aan het huidige Arenapark op de lange termijn<sup>4</sup>. De harde plancapaciteit was eerder 87.000m<sup>2</sup>, maar dat wordt nu minder.

### Huizen

In het werklocatiebeleid van de gemeente Huizen (2014) stelt de gemeente dat ontwikkeling van nieuwe locaties niet mogelijk is, maar dat er wel gekeken wordt naar intensivering en verbetering van de huidige locaties ('t Plaveen en de sociaaleconomische as aan de Huizermaatweg). Bovendien heeft de gemeente recent een afwegingskader ontwikkeld wat meer flexibiliteit ten aanzien van functiemenging geeft indien er sprake is van leegstand.<sup>5</sup>

Het huidige coalitieakkoord<sup>6</sup> (2018-2022) voorziet geen grote strategische opgaven ten aanzien van werklocaties in de gemeente Huizen. In het algemeen wil de gemeente Huizen ruimte geven aan nieuwe initiatieven op het gebied van kunst, cultuur en evenementen. Hierbij wordt ook gekeken naar het gebruik van tijdelijk leegstaande gebouwen als creatieve broedplaatsen. Tevens wordt met het lokale bedrijfsleven onderzocht of er mogelijkheden zijn voor een lokale campus.

### Laren

De strategische visie van de gemeente Laren (2014) heeft als kern dat Laren een dorp is met een 'uniek eigen karakter'. Het behoud daarvan moet voorop staan volgens de gemeente. Het handhaven en versterken van het uniek dorpse karakter en van de kwaliteit van de omgeving is hierbij leidend. Ten aanzien van de economie wordt gezegd: "*De balans tussen exclusieve winkels en winkels voor de dagelijkse boodschappen is beter in evenwicht. De werkgelegenheid in de zorgsector is toegenomen en de teruggang van de werkgelegenheid in het MKB is een halt toegeeroepen.*"

### Weesp

Momenteel wordt door de gemeente Weesp – samen met de Bedrijvenvereniging IVW – gewerkt aan een nieuwe Toekomstvisie bedrijventerreinen. Deze vervangt de verouderde visie uit 2010. Het uitgangspunt van de nieuwe visie is dat de gemeentelijke bedrijventerreinen weinig tot geen structurele leegstand kennen en dat er geen noodzaak tot herstructurering is. Door de autonome markt vraag en hervestiging van bedrijven (vanwege het verdringingseffect door woningbouw) is er juist druk op de beschikbare ruimte die de terreinen nu bieden.

Het vigerende coalitieakkoord van Weesp gaat uit van behoud van de huidige bedrijventerreinen en voorziet gedeeltelijke transformatie. Bovendien heeft de gemeente een ambitie op het gebied van duurzaamheid en energietransitie, waar de bedrijventerreinen een belangrijke rol in spelen.

---

<sup>3</sup> **Stoop, S. (2020)**, *Hilversum laat plan voor bouw 10.000 woningen varen: onvoldoende steun*. Beschikbaar via: <https://www.nhnieuws.nl/nieuws/269548/hilversum-laait-plan-voor-bouw-10000-woningen-varen-onvoldoende-steun>

<sup>4</sup> **Gemeente Hilversum (2020)**, *Arenapark*. Beschikbaar via: [https://www.hilversum.nl/Home/Inwoner/Werkzaamheden\\_en\\_projecten/Projecten/Arena\\_Park](https://www.hilversum.nl/Home/Inwoner/Werkzaamheden_en_projecten/Projecten/Arena_Park)

<sup>5</sup> **Gemeente Huizen (2019)**, *Voorstel aan college B&W van Huizen - langdurige leegstand bedrijfsruimte*. Zaak- en documentnummer: Z.072426 / D.960070, 21 november 2019.

<sup>6</sup> **Gemeente Huizen (2018)**, *Vitaal en Verbindend. Coalitieakkoord 2018 – 2022*. Beschikbaar via <https://www.huizen.nl/document.php?m=5&fileid=24763&f=b0cb506df3fb9aa446de1175583ed598&attachment=0&c=943>

## Wijdmeren

Momenteel wordt in samenspraak met ondernemers een toekomstvisie bedrijventerreinen Wijdmeren ontwikkeld. Deze wordt naar verwachting eind 2020 vastgesteld. Vertrekpunt van de visie is dat de zes bedrijventerreinen in Wijdmeren verouderd zijn en dat bijna alle terreinen zich in de neergangsfase bevinden. Bovendien is er weinig uitbreidings- of schuifruimte beschikbaar, omdat de nabije Natura 2000-gebieden en NNN-gebieden ruimtelijke beperkingen opleggen en er nauwelijks sprake is van leegstand op de bedrijventerreinen. Economische groei stagneert hierdoor; bedrijven die groeien kunnen niet uitbreiden en/of verhuizen binnen de gemeente.

Andere thema's die aan de orde zullen komen in de visie zijn (digitale) bereikbaarheid, verduurzaming en organisatiegraad.

### 3 Regionaal profiel en ontwikkelingen

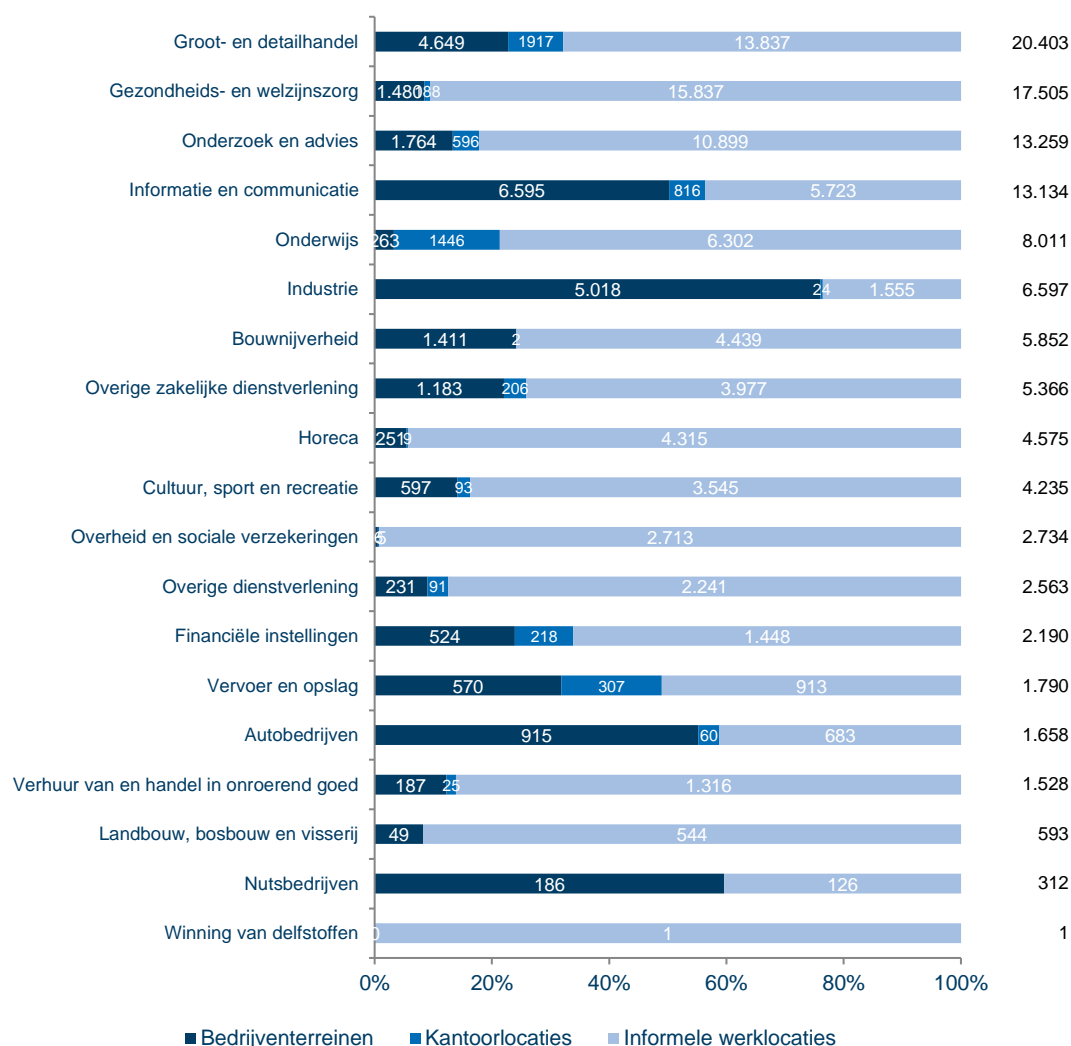
#### 3.1 Huidig sociaaleconomisch profiel van de regio Gooi en Vechtstreek

De regio Gooi en Vechtstreek kan gezien worden als groenblauwe verbinder en het kniegewricht van de Metropoolregio Amsterdam, de stedelijke regio Utrecht en Amersfoort. Het gebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van veel bos, heide en waterrijke natuur. Zoals in het volgende zal blijken, scheidt dit aan de ene kant ruimtelijke beperkingen (Natura2000; Natuurnetwerk Nederland/NNN), maar recreatie en toerisme zorgen ook voor belangrijke economische waarde in de regio. Ook andere branches dragen bij aan de regionale economie.

#### Economische structuur

Figuur 3.1 geeft aan hoeveel werkgelegenheid er per economische sector is in de regio Gooi en Vechtstreek. In bijlage 1 zijn deze cijfers uitgesplitst naar de acht gemeenten. De tabel laat zien dat de groot- en detailhandel (inclusief Nike, met bijna 1.700 banen op het Arenapark), zorg en diensten de belangrijkste pijlers van de regionale economie zijn.

**Figuur 3.1: Aantal banen in regio Gooi en Vechtstreek naar sector en werklocatie, 2019**

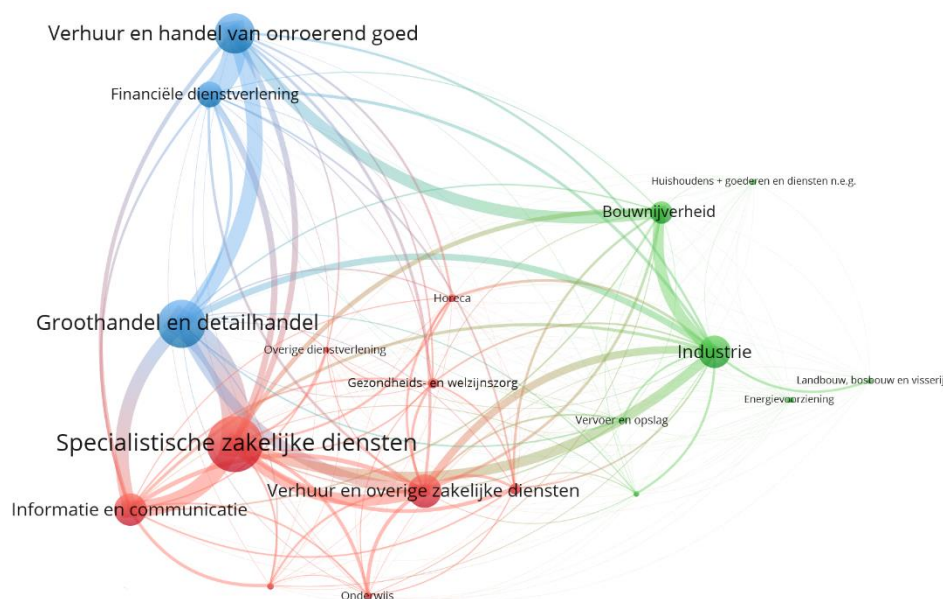


Bron: LISA (2019), bewerking Ecorys

Verder valt op dat van de 112.306 banen in totaal, er bijna 72% op informele werklocaties te vinden zijn. In 2016 bedroeg dit percentage al 70%<sup>7</sup>, maar dit is sindsdien dus verder gegroeid. Waarschijnlijk is deze stijging gerelateerd aan de stijging van het aantal ZZP'ers, die veelal vanuit informele werklocaties en thuis werken. De sectoren groothandel, autobedrijven, onderwijs en informatie en communicatie hebben juist een relatief groot aandeel werkgelegenheid op de bedrijventerreinen: respectievelijk 33%, 24% en 14%.

Een andere invalshoek is om te kijken naar onderlinge verbondenheid van de sectoren. Door middel van de regionale input-output-tabel worden clusters van nauw verbonden sectoren zichtbaar (figuur 3.2). Dit zijn met name zakelijke diensten, financiële diensten en in mindere mate ook sectoren met praktijkgeschoolde beroepsgroepen zoals de industrie en bouw. Voor de verbondenheid van de sectoren is het niet noodzakelijk dat ze in elkaars nabijheid opereren.

**Figuur 3.2: Intermediaire leveringen tussen sectoren**



Bron: regionale input-output-tabel Gooi en Vechtstreek, bewerking Rienstra Beleidsonderzoek en Beleidsadvies.

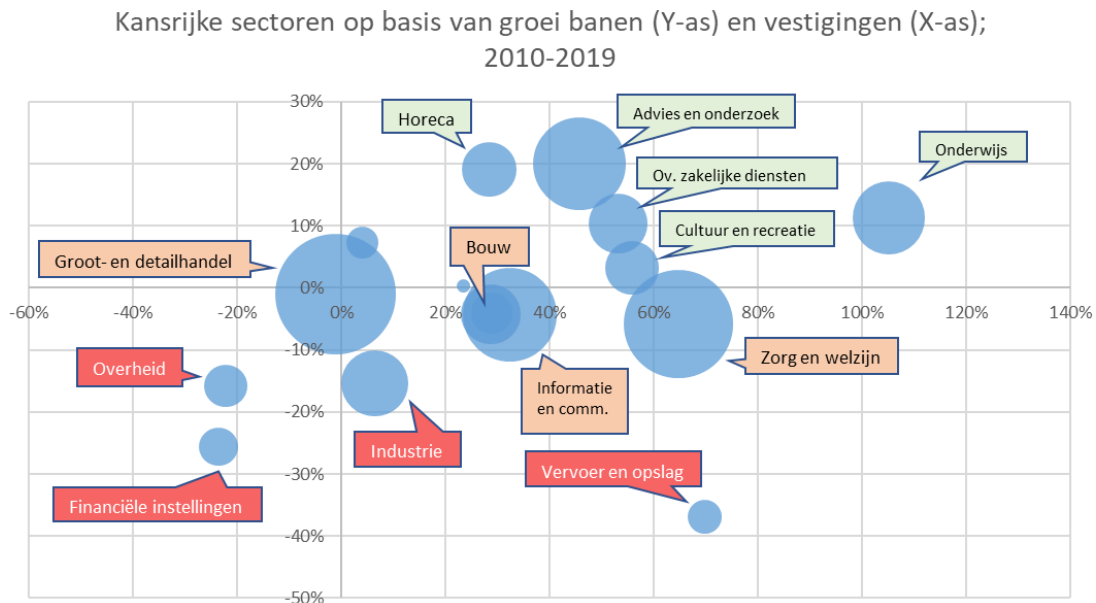
### Dynamiek in werkgelegenheid

Over de afgelopen tien jaar (2010-2019), heeft de regio Gooi en Vechtstreek te maken gehad met een daling in werkgelegenheid van 1,1%. Daarnaast is er een stijging in het aantal vestigingen van 34% - die voornamelijk aan een stijging van het aantal ZZP'ers is toe te schrijven. Met name in de woonwijken neemt het aantal kleine bedrijven (met name ZZP'ers) toe: circa 7.000 in 9 jaar tijd. Tegelijkertijd verdwijnt de groep kleinere (5-10 banen) en middelgrote bedrijven ruimtelijk uit het zicht. Het aantal vestigingen in clusters van kleine bedrijven is tussen 2010 en 2019 gedaald van 7.489 tot 6.039. Het is mogelijk dat (familie)kleine bedrijven verspreid over de bevolkingskernen naar elders verdwijnen. Gezien het karakter van de verhuisbewegingen (zie volgende onderdeel, met name figuur 3.5) is de kans echter groter dat deze bedrijven kleiner worden of opgeheven worden.

Ondanks de algehele krimp, zijn er toch enkele sectoren geweest die goed hebben gepresteerd. Figuur 3.3 laat dit zien. Deze sectoren zijn de advies en onderzoek (20% groei), horeca (19% groei in banen), onderwijs (11% groei) en overige zakelijke diensten (10% groei).

<sup>7</sup> Ecorys (2016), *Vraagruiming en vraagverdieping Metropoolregio Amsterdam (MRA)*.

**Figuur 3.3: Bubble plot van sectorale dynamiek in regio Gooi en Vechtstreek, 2010-2019**



NB: de grootte van de bollen geeft de absolute omvang van de werkgelegenheid in 2019 weer.

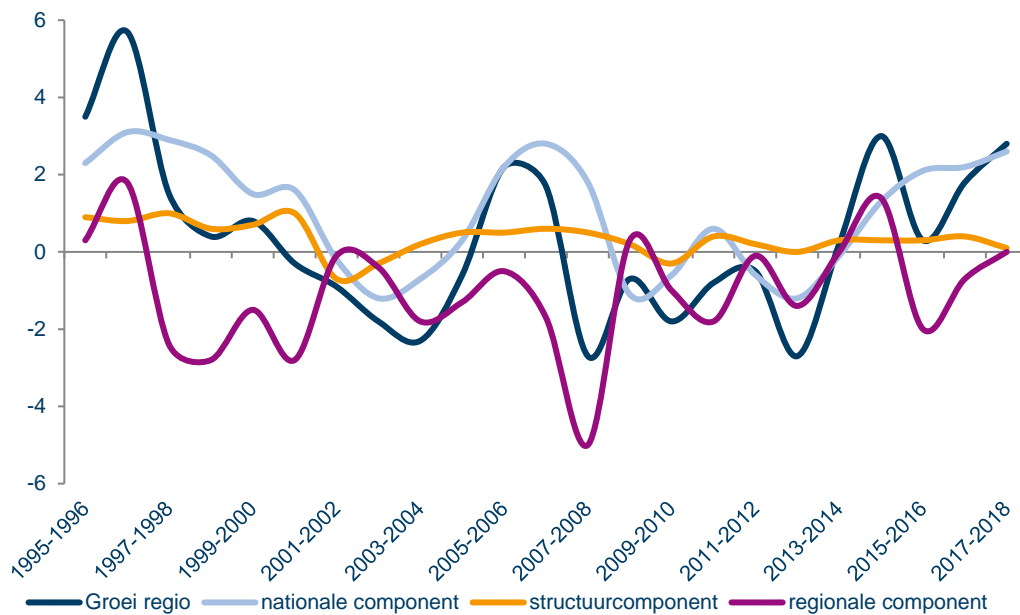
Bron: LISA (2019), bewerking Ecorys.

Horeca en zakelijke dienstverlening zijn conjunctuurgevoelige sectoren. Het is nog onduidelijk welk effect de Coronacrisis precies zal hebben (zie ook paragraaf 3.2 - Trends en ontwikkelingen), maar de crisis laat zien dat bestendinging van de horeca nu al onzeker is.

Aanvullend is een shift-and-share analyse uitgevoerd. Met de shift-and-share techniek kan het totale groeicijfer van de regio worden uitgesplitst in meerdere componenten. Iedere component vormt een drijvende kracht achter de regionale groei (of krimp). De totale groei dan wel krimp is namelijk afhankelijk van nationale ontwikkelingen (waaronder de conjunctuur en nationaal beleid), de sectorstructuur van de regio en overige kenmerken van de regio.

De sectorstructuur van de regio Gooi en Vechtstreek zorgt in totaliteit wel voor positieve economische groei. Dat de regio onder presteert heeft met name te maken met een ongunstige regionale component zoals de uitgevoerde shift-and-share analyse (figuur 3.4) laat zien. Dat betekent dat het regionale investeringsklimaat de werkgelegenheidsgroei dempt. Hierachter kunnen vele verklaringen schuilgaan. Een mogelijke verklaring is bijvoorbeeld dat het ruimtegebrek in de regio ervoor zorgt dat bedrijven naar elders verhuizen. Het onderdeel Bedrijfsverplaatsingen gaat hier verder op in. De totale regionale groei is de som van de nationale component, structuurcomponent en regionale component bij elkaar opgeteld.

**Figuur 3.4: Uitsplitsing van de werkgelegenheidsgroei (shift-and-share analyse)**



Bron: Rienstra Beleidsonderzoek en Beleidsadvies (2020)

### Bedrijfsverplaatsingen

Tussen 2011 en medio 2020 hebben zich 1.374 bedrijfsverplaatsingen voorgedaan, van bedrijven die oorspronkelijk in de regio Gooi en Vechtstreek gevestigd waren. Dit waren er dus circa 144 per jaar. 46 procent van die verplaatsingen leidde tot een nieuwe bedrijfslocatie binnen de regio, en daarmee behoud van regionale werkgelegenheid. Dit betreft in totaal 637 bedrijven; tabel 3.1 geeft een nadere specificatie van de richtingen van deze verplaatsingen. Met name vanuit Hilversum verhuisden er veel bedrijven, onder andere naar Wijdmeren. Mogelijk heeft dit te maken met een gebrek aan ruimte in de gemeente Hilversum.

**Tabel 3.1: Aantal bedrijfsverplaatsingen tussen 2011 en 2020 binnen Gooi en Vechtstreek**

Van \ Naar	Blaricum	Eemnes	Gooise Meren	Hilversum	Huizen	Laren	Weesp	Wijdmeren	Totaal
Blaricum	-	2	14	19	29	15	1	1	81
Eemnes	2	-	6	7	5	9	-	1	30
Gooise Meren	10	4	6	46	21	9	18	8	122
Hilversum	6	3	50	5	13	12	8	43	140
Huizen	12	2	51	23	-	12	2	3	105
Laren	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Weesp	-	-	17	3	2	-	10	5	37
Wijdmeren	2	1	20	83	3	2	10	-	121
<b>Totaal</b>	<b>33</b>	<b>12</b>	<b>164</b>	<b>186</b>	<b>73</b>	<b>59</b>	<b>49</b>	<b>61</b>	<b>637</b>

Bron: Vastgoeddata, bewerking Ecorys.

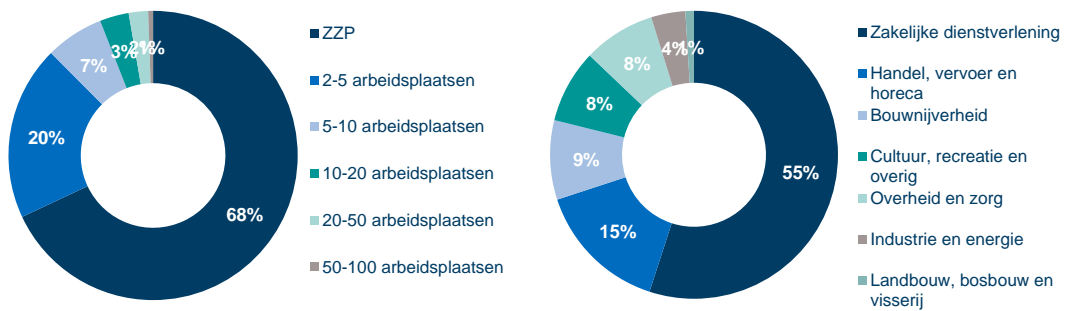
De resterende 54 procent van de bedrijfsverplaatsingen (737 verspreid over 9,5 jaar) waren dus naar gemeenten buiten de regio. Dit percentage is relatief zeer hoog. Landelijk gezien verhuist 94% van de bedrijven namelijk binnen de eigen regio.<sup>8</sup> Figuur 3.6 laat zien dat de meest populaire bestemming werd gevormd door de gemeente Amsterdam (137 verplaatsingen over 9,5 jaar).

<sup>8</sup> Van Oort e.a. (2007), *Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid*. Den Haag: PBL.



Figuur 3.5 laat ten slotte zien dat de meeste verhuizingen naar buiten de regio voor rekening van ZZP'ers komen, en dat het vooral gaat om de sectoren zakelijke dienstverlening, handel en horeca.

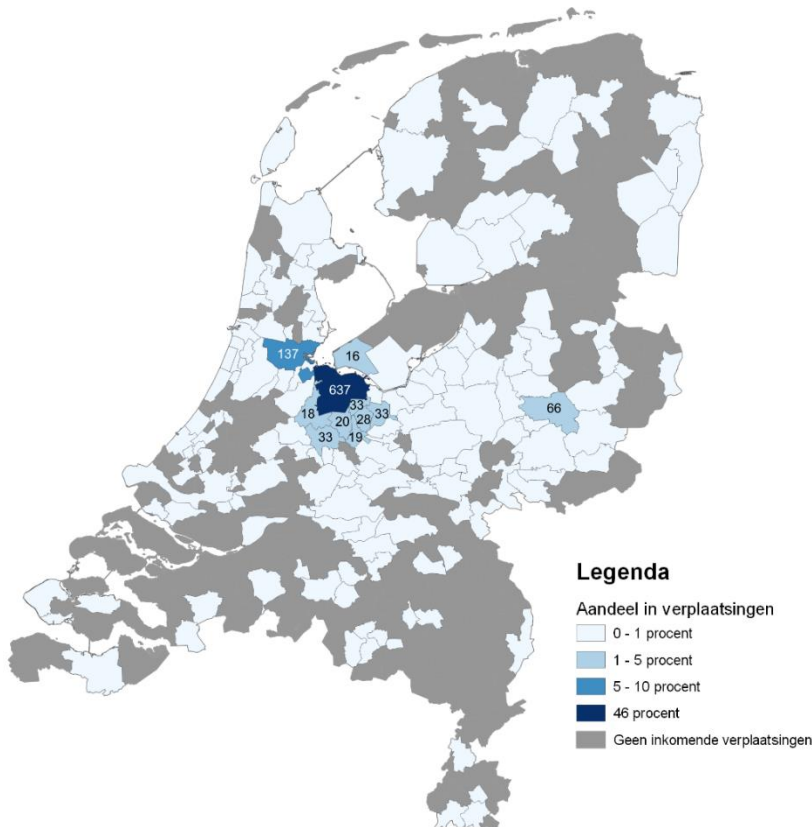
**Figuur 3.5: Grootteklassen en sectoren van de vertrekkende bedrijven**



Bron: Vastgoeddata, bewerking Ecorys.

Het beeld dat ontstaat is dat regio Gooi en Vechtstreek met name de bedrijven met meer dan vijftig werknemers niet weet vast te houden. Deze groep bedrijven is een belangrijke te overwegen groep voor een formele werklocatie in de regio, of bij de herontwikkeling van bestaande locaties.

**Figuur 3.6: Bedrijfsverplaatsingen tussen 2011 en medio 2020 met regio's van bestemming**



NB: voor de belangrijkste regio's is ook het absolute aantal inkomende verhuizingen weergegeven.

Bron: Vastgoeddata, bewerking Ecorys

### Beroepsbevolking

De regio wil een woon- en werkregio zijn en deze factor op 1,0 hebben en de werkgelegenheid met de (beroeps)bevolking mee laten groeien. De beroepsbevolking bedroeg in 2019 in de regio Gooi en Vechtstreek 137.000 mensen (tabel 3.1). Het aantal banen was in datzelfde jaar 112.306, wat betekent om een woon- en werkregio factor van 1,0 te bewerkstelligen er een minimum aantal banen van 24.694 nodig is. Dit betekent een toename van 22,0% van het huidige aantal banen.

Tabel3.2: Beroepsbevolking regio Gooi & Vechtstreek (x1.000 personen)

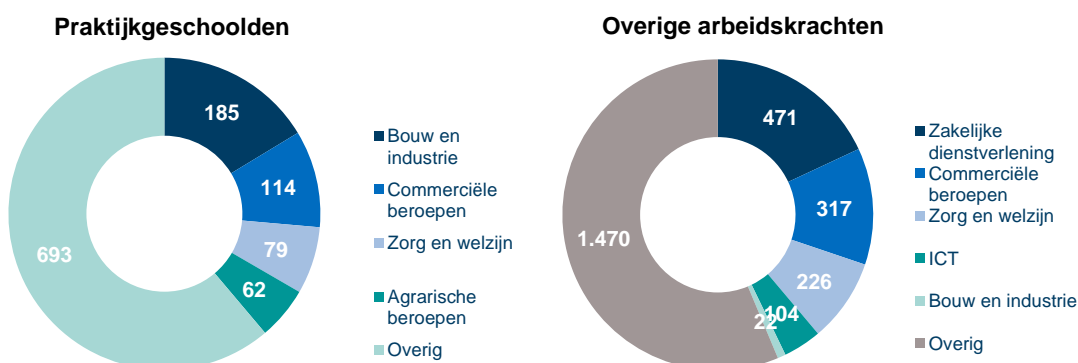
Regio's	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Blaricum	4	5	5	5	5	6
Eemnes	5	5	5	5	5	5
Gooise Meren	28	28	28	28	29	30
Hilversum	45	45	46	46	46	47
Huizen	22	21	21	21	21	21
Laren (NH.)	5	5	5	5	5	5
Weesp	10	10	10	10	10	10
Wijdmeren	12	12	12	12	12	13
<b>Totaal Gooi en Vechtstreek</b>	<b>130</b>	<b>130</b>	<b>132</b>	<b>133</b>	<b>134</b>	<b>137</b>

Bron: CBS, bewerking Ecorys.

### Sociale vraagstukken op de regionale arbeidsmarkt

De regio Gooi en Vechtstreek hecht veel waarde aan een inclusieve arbeidsmarkt, waar ook voldoende werkgelegenheid is voor praktijkgeschoolde beroepen. Dit jaar waren er gemiddeld nog 3.743 WW-gerechtigden.<sup>9</sup> Daarvan was 30% praktijkgeschoold. Figuur 3.7 laat apart voor praktijkgeschoolden en de overige WW-gerechtigden zien wat de meest voorkomende beroepsklassen zijn. Deze praktijkgeschoolden (en de overige WW-gerechtigden) zijn belangrijk om in ogenschouw te nemen bij de invulling van de voorziene banengroei in regio Gooi en Vechtstreek.

Figuur 3.7: WW-gerechtigden naar type arbeid en beroepsklasse



Bron: UWV (2020), bewerking Ecorys

Wanneer we kijken naar praktijkgeschoolden in de huidige werkgelegenheid, dan zien we dat circa 44 procent van de banen wordt vervuld door praktijkgeschoolden. Van hen werkt ongeveer een kwart op bedrijventerreinen; 5 procent op kantoorlocaties en de rest op informele werklocaties.

### Milieucategorieën

Voor de invulling van de ruimtevraag (hoofdstuk 5) is het ook van belang om te weten hoe de bedrijvigheid in de regio Gooi en Vechtstreek momenteel naar milieuzwaarte verdeeld is over de werklocaties. Eén van de onderzoeksvragen gaat immers in op de noodzaak om milieucategorie 3.1 of hoger op monofunctionele bedrijventerreinen te organiseren. Tabel 3.2 geeft aan welke milieuzwaarte de gevestigde bedrijven hebben op de bedrijventerreinen in de regio. Dit is berekend op basis van de koppeltabel met SBI-code en milieucategorie van VNG.

<sup>9</sup> UWV (2020), WW Rechten, regio Gooi en Vechtstreek. Bereikbaar via <https://www.arbeidsmarkt cijfers.nl/>

**Tabel 3.3: Aanwezige bedrijven naar milieucategorie per bedrijventerrein**

Locatie	Categorie 1 en 2	Categorie 3	Categorie 4 en hoger
BusinessPark27	75%	24%	2%
Crailo/A1	100%	0%	0%
De Slenk	69%	31%	0%
De Zodde	67%	33%	0%
Franse Kampweg	100%	0%	0%
Givaudan-Terrein	50%	0%	50%
Gooimeer Noord	91%	8%	1%
Gooimeer Zuid	64%	32%	4%
Havenkwartier	48%	50%	2%
Industriewijk	58%	40%	3%
Kerkelanden	75%	24%	2%
Korte Noorderweg	60%	40%	0%
Liebergerweg	55%	43%	2%
Loodijk	40%	60%	0%
Media Park	97%	3%	0%
Mussenstraat	89%	8%	3%
Nieuw Walden/ Machineweg	28%	70%	2%
Nieuwe Vaart	62%	38%	0%
Nijverheidslaan	60%	37%	3%
Nijverheidswerf	55%	40%	5%
Noord	57%	40%	2%
Oude Amersfoortseweg	86%	14%	0%
Rading	60%	37%	3%
Reeweg	64%	36%	0%
Van Houten Industriepark	87%	10%	3%
Zeverijnstraat	72%	26%	2%

Bron: LISA, 2019

Tabel 3.2 laat zien dat enkele terreinen relatief weinig bedrijvigheid met hoge milieucategorieën hebben. Vooral als dit afgezet wordt tegen de maximale categorie uit het bestemmingsplan. Dit geldt bijvoorbeeld voor: Franse Kampweg, Gooimeer Noord, Mussenstraat en Zeverijnstraat (allemaal max. categorie 4). Op deze terreinen kan overwogen worden om de bedrijven met lichte milieuzwaarte (categorie 1 en 2) te verleiden zich te verplaatsen naar meer passende locaties.

## 3.2 Trends en ontwikkelingen

### 3.2.1 Nationale trends en ontwikkelingen

#### Algemeen

De afgelopen decennia hebben bedrijventerreinen de ontwikkeling doorgemaakt naar de huidige vorm van werklocaties. Wanneer een bedrijventerrein niet over de basiskwaliteiten beschikt, dan telt de regio niet meer mee in de internationale concurrentie tussen (stedelijke) regio's. Basiskwaliteiten zijn bijvoorbeeld de kwaliteit van het onderwijs, arbeidsmarkt, goede bereikbaarheid en de ruimte om te ondernemen. Het bezitten en uitventen van onderscheidende selling points zijn in de concurrentiestrijd tussen steden en regio's steeds belangrijker.

Daarnaast treedt er meer functiemenging op bedrijventerreinen. De vervuilende bedrijven die een lange geschiedenis kennen binnen de regio zijn verhuisd en nieuwe gevestigde bedrijven worden en zijn steeds schoner. Dit resulteert in het vestigen van bedrijven die men vroeger niet snel zou verwachten op een bedrijventerrein zoals een kinderopvang of sportschool.

In algemene zin zien we ook de strijd om ruimte tussen 'wonen' en 'werken'. Zowel voor woningbouw als werklocaties is extra ruimte nodig, terwijl de beschikbare ruimte in veel gebieden schaars is. De noodzaak van woningbouw lijkt voor veel bestuurders groter dan de noodzaak van voldoende ruimte voor werklocaties. Bovendien levert op korte termijn woningbouw doorgaans een hogere opbrengst per m<sup>2</sup> op dan werklocatieontwikkeling. Een groeiende discrepantie tussen woningbouw en werklocaties, waarbij de meeste aandacht naar woningbouw gaat, brengt echter de werkgelegenheid en economische dynamiek van een regio in gevaar. Het is daarom belangrijk dat beide aspecten evenwichtig worden meegenomen in ruimtelijke ontwikkeling.

### Circulaire economie

De circulaire economie wordt een steeds belangrijker thema in onze huidige maatschappij en de laatste decennia zijn er steeds meer bedrijven die zich bezig houden met circulair ondernemen. Een deel van deze bedrijven vestigt zich ook op bedrijventerreinen, omdat zij bijvoorbeeld procesmatig producten duurzaam kunnen recyclen of graag dicht bij hun afzet regio gevestigd willen zijn. De aandacht voor duurzaamheid is overigens over alle sectoren enorm toegenomen en ook bedrijventerreinen in zijn algemeenheid willen duurzamer functioneren (led verlichting, meer groene open plekken, zonnepalen op de daken van gebouwen en kantoren, etc.).

### Plabeka

In het landschappelijke interactiemilieu in de Gooi & Vechtstreek speelt een diversiteit aan kleinere sectoren een rol. Dominant is echter één sector in het bijzonder: de informatie en communicatie. Als tweede belangrijke sector wordt de gezondheids- en welzijnszorg gezien. Om optimaal tegemoet te komen aan de behoefte van deze sectoren, hebben we hier de trends uitgelicht die spelen bij deze sectoren.

### Informatie en communicatie



Het Media Park in Hilversum is van groot belang voor de regio Gooi & Vechtstreek.

Door de aanwezigheid van de hoogwaardige faciliteiten en kennis zijn vrijwel alle Nederlandse media in dit gebied gevestigd. Daarnaast zorgt het Media Park voor een



sterke concentratie van andere bedrijven in de media- en entertainment industrie. De behoefte naar werklocaties binnen deze sector verandert. Onder invloed van de invoer van Het Nieuwe Werken en door de groei van het aantal ZZP'ers in de sector wordt de

vraag naar meer flexibelere en alternatieve werkplekken groter. Daar staat tegenover dat de media sector in zijn algemeenheid steeds meer onder druk staat. Jonge mensen kijken minder tv, er wordt minder lineair gekeken en het aandeel mensen dat naar video on demand en streamingsdiensten (Netflix, HBO, Disney+) kijkt neemt toe<sup>10</sup>.

De voorkeur wordt daarnaast gegeven aan locaties met sterke (OV) verbindingen. De regio Gooi & Vechtstreek heeft met het Media Park Hilversum een uniek selling point in handen en met de steden in de regio heeft het zeer aantrekkelijke woon- en werkmilieus voor kenniswerkers en topvoorzieningen.

<sup>10</sup> <https://www.parool.nl/nieuws/twintigers-kijken-nauwelijks-tv-maar-wel-on-demand-be6a4ca7/>

## Gezondheids- en welzijnzorg



Er zijn verschillende ontwikkelingen gaande die de ruimtevrage van de gezondheids- en welzijnzorg beïnvloeden. Ten eerste is een trend zichtbaar van steeds verdere clustering van organisaties, zowel in campussen van bedrijven in de zorg, productie en industrie als in zorgboulevard van kleinere organisaties in de gezondheids- en welzijnzorg die zich rond grotere zorginstellingen clusteren. Ten tweede vestigen zorg gerelateerde bedrijven zich steeds meer in stedelijke gebieden. Deze bedrijven maken met ICT steeds meer toepassingen mogelijk op zorggebied en willen dicht bij hun gebruikers zijn gevestigd. Aspecten die blijvend belangrijk zijn voor locaties voor organisaties in deze sector zijn bijvoorbeeld de goede bereikbaarheid via verschillende

vervoersmiddelen en de aanwezigheid van skills. Dit laatste aspect is met name belangrijk voor de kleinere, gespecialiseerde bedrijven. Als laatste vindt er steeds meer extramuralisering plaats, waarbij het streven is om gelijkwaardige zorg buiten de intramurale instelling te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning door middel van thuiszorg. Dit heeft als gevolg dat met name ziekenhuizen steeds minder m<sup>2</sup> bruto vloer oppervlak nodig hebben. Dit biedt tevens weer nieuwe kansen voor innovatie.

## Logistiek



De logistieke sector is een relatief belangrijke sector in de regio (Groothandel). De bedrijven in deze sector vragen om steeds grootschalige kavels op goed ontsloten formele werklocaties. Deze vraag wordt versterkt door de trend dat er steeds grotere en langere vrachtwagens worden gebruikt. Ten tweede is een trend zichtbaar van een steeds grotere ketenintegratie en netwerksamenwerking tussen bedrijven in de industrie en de logistiek. Als gevolg raken de sectoren steeds meer verweven en geografisch geclusterd. Ten derde hebben bedrijven in de logistiek steeds meer oog voor duurzaamheid, milieu en veiligheid. Als gevolg kunnen bedrijven door steeds kleinere hindercirkels dicht bij elkaar in de buurt gevestigd zijn. Anderzijds wordt gesteld dat duurzaamheid en het hergebruik van grondstoffen ook extra ruimte vraagt voor opslag van producten. Ten slotte is er een trend zichtbaar in vraag naar locaties

langs uitvalswegen van de stad om de consumentenmarkt goed te kunnen bedienen. Locaties zouden idealiter beide logistieke bewegingen moeten kunnen faciliteren.

## Gevolgen COVID-19

Door de recente ontwikkelingen is het moeilijk om te bepalen hoe de komende jaren de economie zich gaat ontwikkelen. Vooral de horeca, cultuursector, recreatie en sport, Retail, de luchtvaart en dienstverlening voor de luchtvaart en de evenementenbranche werden hard getroffen aan het begin van de Coronacrisis. De verwachting is dat bij eventuele oplevingen van het COVID-19 virus deze sectoren ook weer als eerste economisch getroffen worden. Door de coronacrisis daalde tevens het producentenvertrouwen in april 2020 naar het laagste niveau sinds de start van het onderzoek in 1985. De verwachting is dat het 2 tot 3 jaar gaat duren voor de economie weer draait op het niveau van voor de crisis<sup>11</sup>.

<sup>11</sup> <https://stadszaken.nl/artikel/2831/hoebedrijventerreinenkunnenbijdragenaanherstel>



Het is met name relevant wat het effect van de Coronacrisis zal zijn op de vraag naar werklocaties. Het Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (KiM) heeft onderzoek naar het verplaatsingsgedrag van de Nederlandse bevolking gedaan, sinds de Coronacrisis.<sup>12</sup>

Daarmee bestaat een indicatie van de veranderde vraag naar formele werklocaties. Uit het onderzoek van KiM blijkt dat sinds de Coronacrisis ongeveer de helft van de werkenden thuiswerkt, en dat ongeveer 60% van de werkenden verwacht in de toekomst 1 à 2 dagen per week thuis te zullen werken. Theoretisch zorgt dit voor een forse afname in de extra vraag naar werklocaties, maar het is nog niet met zekerheid te zeggen of dit ook realiteit zal worden. Het is immers mogelijk dat een deel van de genoemde groep toch zal kiezen voor hervatting van het oude woon-werkpatroon van voor de crisis.

### 3.2.2 Trends en ontwikkelingen in de regio Gooi en Vechtstreek

#### Ruimtelijke ontwikkeling

Net zoals andere regio in Nederland heeft de regio Gooi en Vechtstreek te maken met een woningbouwopgave. Oorspronkelijk was Hilversum aangemerkt als sleutelgebied in de MRA waar 10.000 woningen zouden worden toegevoegd, maar deze plannen vinden voorlopig geen doorgang.<sup>3</sup> Desondanks lijkt volkshuisvesting bestuurlijk meer prioriteit te krijgen dan ruimte voor werklocaties. De noodzaak voor woningbouw blijkt ook uit actuele bevolkingsprognoses. De veelgebruikte Primos prognose geeft aan dat er tussen 2020 en 2050 een toename van 21.720 in het aantal huishoudens te verwachten is, vooral in Hilversum (8.760) en Weesp (5.360).<sup>13</sup> Naast woningbouw wordt de ruimte voor bedrijvigheid ook vermoeilijkt, omdat bepaalde gebieden restricties hebben omdat deze gebieden zijn aangewezen als Natura2000, NatuurNetwerk Nederland en of binnen de Omgevingsverordening NH 2020 vallen.

Daarnaast wil de regio Gooi en Vechtstreek meer bedrijvigheid realiseren op OV-knooppunten. Hierdoor komt er meer ruimtelijke druk op de OV knooppunten, die ook zeer geliefd zijn om te wonen. Als laatste werkt de MRA in haar verstedelijkingsstrategie toe naar een polycentrisch model waarin wonen en werken gespreid wordt, waarvoor goede en multimodale bereikbaarheid van alle centra nodig zijn. Dit heeft resulteert dat OV knooppunten nog belangrijker worden in de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting voor zowel wonen en werken.

#### Wateropgave, biodiversiteit en klimaatadaptatie

Het watersysteem en de biodiversiteit staan onder druk in de regio., Zorg ervoor ontwikkelingen in de regio geen achteruitgang op de waterkwaliteit en de biodiversiteit teweeg brengt. Speel bij ontwikkelingen altijd in op klimaatadaptatie, biodiversiteit en de wateropgave. Denk daarbij bijvoorbeeld aan tijdelijke buffering van regenwater (vertraagt afvoeren) en infiltratie in de bodem in plaats van het afvoeren van water op het rioolsysteem. Maar ook aan het reduceren van hittestress in de zomer. Een klimaat adaptieve inrichting is per definitie een groene inrichting. Meer groen draagt bij aan het verbeteren van de biodiversiteit en de waterkwaliteit daarnaast versterkt het de aantrekkelijkheid van de woon- of werkomgeving.

<sup>12</sup> Haas, M. de, Hamersma, M., Faber, R. (2020), *Nieuwe inzichten mobiliteit en de coronacrisis. Vervolgmeting effecten van de coronacrisis op mobiliteitsgedrag en mobiliteitsbeleving*. Den Haag: Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid/Ministerie van IenW.

<sup>13</sup> ABF Research (2020), *Primos-prognose, Hilversum*. Beschikbaar via <https://primos.abfresearch.nl/dashboard/dashboard/>

### *De Vecht*

De Vecht is een kwetsbare ecologische verbinding in het gebied. Naast hoge kwalitatieve waarde heeft de Vecht een belangrijke functie in het afvoeren van water uit de omliggende polders. Reserveer met het oog op klimaatverandering daarom ruimte langs de Vecht zodat ook in toekomst een robuust boezemsysteem kan worden gewaarborgd. Dat betekent geen nieuwe bebouwing langs de Vecht.

### *Horstermeerpolder*

De Horstermeerpolder is een diepe polder waar brak kwelwater naar boven komt. Het in stand houden van het watersysteem staat in deze polder erg onder druk. De opeenstapeling van wateropgaven (klimaatverandering, bodemdaling, natuurdoelen, brakke kwel) vraagt om een nieuwe strategie in dit gebied. Het uitbreiden van bebouwing in deze laag gelegen, kwetsbare polder wordt daarom afgeraden.

### *De Heuvelrug*

Op de Heuvelrug neemt het risico op verdroging door klimaatverandering toe. Infiltreer op de hoge delen hemelwater zoveel mogelijk in het bodemsysteem om het grondwater aan te vullen en verdroging te voorkomen. Nieuwe ontwikkelingen kunnen met alternatieve ruimtelijke inrichting daaraan bijdragen aan deze maatschappelijke opgave.

### *Energiewinning (warmte)*

Let op het kwetsbare grondwatersysteem bij warmteoplossingen als WKO's. Maak een goede planning voor de ondergrond.

## **Beroepsbevolking**

Uit de regio-scan van de Rabobank blijkt dat de bevolkingsgroei als gehele regio stagneert in de huidige omstandigheden, ondanks dat Gooi en Vechtstreek een woonfunctie voor de regio's Amsterdam en Utrecht heeft. De gemeentes langs de spoorlijn Weesp, Gooische Meren en Hilversum groeien wel en gezien de inzet op OV-knooppunten zullen deze gemeentes ook verder blijven groeien. Bij beleidsarme ontwikkelingen is de verwachting dat dit de komende jaren ook zo zal zijn. Hoewel gezinnen zich er vestigen, stromen jongvolwassenen en ouderen al decennia lang per saldo het gebied uit. Met de ambities om meer woningen (6.000-10.000) te bouwen in regio Gooi en Vechtstreek kan ook de beroepsbevolking in de regio toenemen. Dit betekent niet automatisch dat ook al deze mensen in de regio aan het werk zijn of willen werken.

## **Omliggende regio's**

Bedrijven in de regio lijken nu al hinder te ondervinden van het gebrek aan ruimte en verhuizen steeds vaker naar buiten de regio zoals Lelystad of Almere. Dit zijn regio's waar voldoende ruimte is voor uitbreiding van de huidige bedrijfsactiviteiten. Ook heerst het gevoel onder ondernemers in de regio Gooi en Vechtstreek dat omliggende regio's meer oog hebben voor de wensen van ondernemers. Tevens ondervinden ondernemers minder beperkingen in omliggende regio's van bijvoorbeeld Natura2000 en de Omgevingsverordening NH 2020.

## **Circulair ondernemen**

De regio Gooi & Vechtstreek heeft de ambitie uitgesproken om meer aandacht te hebben voor circulair ondernemen, maar hier moet wel ruimte voor aanwezig zijn, danwel voor worden gemaakt. Hetzelfde geldt voor verduurzaming, waarbij soms één of meerdere bedrijven tijdelijk naar een andere locatie worden geplaatst om het bedrijventerrein wordt aangepakt.

### Gevolgen COVID-19

Een verwachte negatieve groei van het BBP in de regio van minimaal zes procent<sup>14</sup>. Daarnaast is de verwachting dat het totaal aantal lopende WW uitkeringen toeneemt met 5 procent in 2020. Tevens kent de regio veel ZZP'ers die bij het verlies van hun baan rechtstreeks in de bijstand belanden. Vooral de sectoren zakelijke dienstverlening, horeca, media en detailhandel worden hard geraakt tijdens de coronacrisis en in deze sectoren zijn relatief de meeste ZZP'ers actief. Dit waren ook bijna alle sectoren die de meeste groei hebben doorgemaakt in de afgelopen tien jaar in de regio Gooi en Vechtstreek (zie figuur 3.3, p. 3) wat de regio dubbel raakt. In het tweede kwartaal van 2020 is de economie in de regio Gooi en Vechtstreek met acht tot tien procent gedaald ten opzicht van dezelfde periode vorig jaar<sup>15</sup>. Horeca had een belangrijk aandeel in deze krimp. Vanuit de regio worden verschillende initiatieven opgezet om mensen weer aan nieuw werk te helpen door middel van om- en bijscholing, meer banen te creëren voor kwetsbare inwoners en goed samen te werken met het UWV.

### 3.3 SWOT-analyse

Kijkend naar het profiel in de regio en de trends en ontwikkelingen is het mogelijk om een SWOT-profiel op te stellen. We doen dit voor ieder van de drie belangrijke thema's zoals die in hoofdstuk 1 zijn onderscheiden.

#### Beroepsbevolking en banen in evenwicht

De regio heeft de ambitie om met banengroei op een ratio van 1,0 met de beroepsbevolking te komen. Dat betekent dat er een groei van circa 25.000 banen nodig zal zijn. Die groei kan voor een deel komen uit de (momenteel) niet-werkende beroepsbevolking. Circa een derde daarvan is praktijkgeschoold. De ambitie is echter dusdanig dat instroom van buitenaf nodig zal blijven.

De grootste sectoren in de regio zijn nu de groot- en detailhandel, gezondheidszorg, onderzoek en advies en ICT. Tegelijkertijd is het beeld dat Regio Gooi en Vechtstreek de meeste groeipotentie heeft op het gebied van de diensteneconomie (zie Figuur 3.3). De zakelijke dienstverlening (onderzoek en advies, overige zakelijke dienstverlening) staat het meest centraal in het netwerk van de regio (er zijn dus veel connecties met andere sectoren) en deze sector is ook het hardst gegroeid in werkgelegenheid, duidend op potentieel. Het onderwijs doet het ook goed in de regio. Dat geldt eveneens voor de horeca, maar gezien het conjunctuurgevoelige karakter van deze branche is het onzeker hoe kansrijk deze sector is voor bijdrage aan verdere groei van de regio.

Kansrijk zijn ook combinaties van sectoren. Innovaties komen immers voornamelijk voort uit nieuwe combinaties van kennis en/of producten. In de regio Gooi en Vechtstreek is de combinatie van Media & ICT een zeer kansrijke, gezien de aanwezigheid van het Media Park. Ook de combinatie Zorg & ICT (nadruk op care) biedt gezien de naderende vergrijzing van de regio toekomstperspectief.

Sectoren die een groot aandeel praktijkgeschoolden hebben, zoals de industrie en de bouw, hebben het moeilijk in de regio. De ambitie om voldoende praktijkgeschoolde arbeid te behouden en daarin ook te groeien, staat daardoor onder druk.

<sup>14</sup> Aalders, R., Raspe, O., Dieteren, J. (2020), *Regionale prognoses: krimp door corona verschilt per regio*. Via: <https://economie.rabobank.com/publicaties/2020/juni/regionale-prognoses-krimp-door-corona-verschilt-per-regio/>

<sup>15</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/34/grootste-economische-krimp-eerste-halfjaar-2020-in-haarlemmeer>



## Werklocaties

Het is algemeen bekend dat de regio beperkt is in haar aanbod van werklocaties. Bovendien zijn de ontwikkelingsbeperkingen die de nieuwe Omgevingsverordening NH 2020 oplegt een forse bedreiging voor het aanbod van werklocaties. Daarbovenop komt de bedreiging die transformatie naar woningbouw momenteel vormt in de regio: dit zorgt voor een potentiële achteruitgang in werkgelegenheid en ruimte voor nieuwe bedrijvigheid.

Hoewel hoofdstuk 5 verder in gaat op het aanbod van werklocaties, maken we hier de verbinding met het economisch ontwikkelpotentieel van de regio. Daaruit komt het meest naar voren dat de groeipotentie die de regio heeft extra getemperd wordt door het ontbreken van geschikte werklocaties. Wil de regio meer praktijkgeschoolde werkgelegenheid bereiken, dan zal er meer focus op bijbehorende bedrijfsruimte moeten komen, onder meer met creatieve broedplaatsen. Voor de zakelijke dienstverlening speelt dit mogelijk ook. De eerdere analyse heeft aangetoond dat met name de kleine en middelgrote bedrijvigheid uit de regio wegtrekt of opgeheven wordt. Mogelijk speelt een tekort aan geschikte bedrijfs- of kantoorruimte hierin een rol. Het is echter ook mogelijk dat ondernemers het algemene vestigingsklimaat niet aantrekkelijk genoeg vinden. Uit gevoerde gesprekken met ondernemers in de regio blijkt dat zij naast ruimtetekort in het algemeen ook wijzen op het gemis aan een ecosysteem voor ondernemerschap in de regio. Tot een aantal jaren terug kende Hilversum wel Startup Hilversum, maar dit bestaat inmiddels niet meer. Men heeft echter wel behoefte aan een 'incubator' die bedrijfsruimte en ondersteuning kan bieden.

## Gooi en Vechtstreek in relatie tot de MRA en regio Utrecht

Er werd al geconstateerd dat de groeiambitie ook afhankelijk is van externe instroom naar de regio. Dit kan bijvoorbeeld uit andere delen van de MRA en vanuit de regio Utrecht komen. Hiervoor is goede bereikbaarheid van de regio belangrijk.

Binnen de MRA staat regio Gooi en Vechtstreek bekend als diensteneconomie, met aanvullend twee unieke selling points: het Media Park als hotspot en de aantrekkelijke leefomgeving. De zakelijke dienstverlening en de bedrijvigheid op het Media Park bieden potentie voor verdere groei. De aantrekkelijke leefomgeving biedt kansen voor horeca, recreatie en sport, maar is sterk conjunctuurgevoelig. Deze sectoren kunnen dagjesmensen trekken uit zowel de MRA als de regio Utrecht. Verdere synergie met de regio Utrecht is mogelijk door de slimme benutting van niches. Gooi en Vechtstreek en Utrecht zijn in algemene zin sterk in dezelfde typen sectoren, maar binnen (o.a.) de informatie en communicatie en zakelijke dienstverlening kan Gooi en Vechtstreek groeien door toeleveringen aan Utrecht met niches die Utrecht zelf niet heeft. Dit geldt ook voor de relatie met de MRA.

## 4 Doorvertaling naar ruimtevraag

### 4.1 Regio Gooi en Vechtstreek

De regio Gooi en Vechtstreek is een aantrekkelijke regio die zich kenmerkt door een grote landschappelijke kwaliteit en – diversiteit. Zo zijn in de regio bos-, heide- en plassengebieden te vinden en liggen delen van zowel de Nieuwe Hollandse Waterlinie, de Stelling van Amsterdam als de Heuvelrug in het gebied. Deze uitzonderlijke omgevingskwaliteiten maken deze regio een aantrekkelijke regio om te wonen en natuurlijk ook om te werken. De rijkdom uit het verleden, de gevestigde waarden, de woonkwaliteit en sociale netwerken maken het Gooi. De aanwezige landschappelijke kwaliteit in de regio biedt kansen om unieke en kwalitatief hoogwaardige werkmilieus te maken. Niet alleen voor de werklocaties in het hoge segment maar zeker ook voor de traditionele werklocaties. De aanwezige omgevingskwaliteit is hét merk van de regio. Deze kwaliteit zou je overal moeten terug kunnen zien en ervaren. Maak van elke werklocatie een gezonde werklocatie, een plek waar mensen met plezier werken en waar ook ruimte is voor voldoende groen om in te sporten of een ommetje te maken. Bij nieuwe ontwikkelingen zou zeker op deze omgevingskwaliteiten moeten worden ingespeeld maar ook op de bestaande formele werklocaties liggen er kansen om de omgevingskwaliteit van de regio beter te benutten.

Daarnaast heeft de regio Gooi en Vechtstreek een sterke relatie met zowel de Metropoolregio Amsterdam en de regio Utrecht. De regio ligt als scharnierpunt tussen beide regio's en heeft sterke sociaaleconomische relaties met hen. Dagelijks pendelen veel forenzen van de regio Gooi en Vechtstreek naar de MRA en regio Utrecht en komen er tevens veel forenzen van dezelfde regio's naar de regio Gooi en Vechtstreek toe om te komen werken.

Naast haar imposante omgevingskwaliteit en de sterke relaties met de MRA en regio Utrecht staat de regio ook bekend om het Media Park. Het Media Park in Hilversum is een belangrijke, al dan niet de belangrijkste, speler op het gebied van de media en entertainment industrie in Nederland. De grote bedrijven van vroeger zijn getransformeerd tot een netwerk van vele kleine bedrijven die op en rond het Media Park en in de binnenstad van Hilversum actief zijn. Gezamenlijk vormt dit netwerk van bedrijven een sterk media-cluster.

Er is ook een duidelijk cluster rond sport en gezondheid te herkennen in de regio. Er zit veel potentie in de uitwisseling tussen het zorgcluster rond het Tergooi ziekenhuis en de campus op het Arenapark. Op deze plek komt de landschappelijke setting goed tot zijn recht. Er is veel kwalitatief hoogwaardige ruimte, diversiteit van programma, formele en informele werkplekken en ontmoetingsplekken. Ook speelt de aanwezigheid van het OV (treinstation) een belangrijke rol.

Zowel het Media Park als het sport en gezondheidscluster kunnen worden getypeerd als landschappelijke clusters waar verschillende interactiemilieus samen komen in een kwalitatief hoogwaardige setting. In de regio ligt veel potentie voor het verder uitbouwen en het ontwikkelen van meer landschappelijke interactiemilieus. Denk bijvoorbeeld aan Crailo in combinatie met het Tergooi Blaricum, maar ook aan bijvoorbeeld de locatie rond het vliegveld. Deze bijzondere locaties hebben veel potentie voor het ontwikkelen van gezonde werkmilieus en het combineren van meerdere regionale opgaven.

## 4.2 Ruimte vraag bij autonome ontwikkeling Plabeka

In dit subhoofdstuk wordt de ruimte vraag besproken bij een autonome ontwikkeling. Dit hoofdstuk bevat geen nieuwe informatie, maar geeft alleen de bevindingen uit dat rapport 'Monitor Plabeka 2019-2020' geschreven door Bureau Buiten weer. Dit betreft de meest actuele raming en de autonome ontwikkeling die van belang is om de ruimte vraag bij een hogere groeiambitie mee te vergelijken.

De studie 'Nederland in 2030-2050: twee referentiescenario's – Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving', kortweg WLO, is de basis voor veel beleidsbeslissingen op het gebied van de fysieke leefomgeving in Nederland. WLO is opgesteld door het PBL (Planbureau voor de Leefomgeving) en het CPB (Centraal Planbureau). Voor de WLO hebben onderzoekers van beide planbureaus trends en toekomstige onzekerheden verkend die van belang zijn voor de fysieke leefomgeving. Op basis van de verkenning schetsen het PBL en het CPB twee mogelijke scenario's:<sup>16</sup>:

- In scenario 'Laag' is er een beperkte demografische ontwikkeling samen met een gematigde economische groei van ongeveer 1% per jaar.
- Scenario 'Hoog' combineert een relatief hoge bevolkingsgroei met een hoge economische groei van ongeveer 2% per jaar.

De studie van Bureau buiten heeft ook een 0-scenario ontwikkeld waarin de verhouding banen/beroepsbevolking constant blijft, rekening houdend met veranderingen in de omvang van de beroepsbevolking op MRA-schaal (o.a. een stijgende participatiegraad).

### Banengroei

In de regio Gooi en Vechtstreek vindt er in het scenario laag een jaarlijkse banenafname plaats en blijft de werkgelegenheid constant in scenario hoog in de regio en Gooi en Vechtstreek. Op basis van die scenario's is er geen nieuwe aanbod nodig van bedrijventerreinen en kent de deelregio van de MRA de laagste groeicijfers.

### Kantoren

Gooi en Vechtstreek kent een totale kantorenvorraad van 675.000 m<sup>2</sup> Bruto Vloeroppervlak (BVO). Op formele kantorenlocaties is een totale voorraad van 157.000 m<sup>2</sup> waarvan 147.000 m<sup>2</sup> in gebruik is. De ruimtebehoefte voor kantoren in Gooi en Vechtstreek neemt in 0-scenario met ongeveer 31.500 m<sup>2</sup> af. Tot 2030 neemt de behoefte met ongeveer 15.000 m<sup>2</sup> af. Op dit moment is de planvoorraad ruim voldoende om aan vraag-aanbod match te voldoen.

### Bedrijventerreinen

In geen van de scenario's (0 of hoog) is er een uitbreidingsvraag. Wel kent de deelregio een vervangingsvraag van 14 ha, en is het huidige (plan)aanbod niet voldoende om de in deze vervangingsvraag te voorzien, want er is nu maar drie hectare uitgeefbaar. De eerder uitgevoerde ramingen zijn beleidsarm: nieuw beleid gericht op versterking van de regionale economie zijn hierin niet opgenomen. Het is dus denkbaar dat dit nieuwe beleid leidt tot een extra ruimtebehoefte.

### Circulaire economie

Het is niet aannemelijk dat zich in de deelregio aanvullend op de bovenstaande ruimtebehoefte een ruimte vraag zal voordoen voor circulaire economie en/of datacenters. Uit recente ontwikkelingen blijkt ook dat nieuwe datacenters een voorkeur hebben voor de ruimte in de provincie Flevoland, wat de komst van toekomstige datacenters naar de regio heel klein maakt.

<sup>16</sup> <https://www.wlo2015.nl/>

### 4.3 Ruimtevrage bij hogere groeiambitie

De regio heeft de ambitie om met banengroei op een ratio van 1,0 met de beroepsbevolking te komen. Dat betekent dat er een groei van circa 24.694 banen nodig zal zijn. Aansluitend zal er dan ook meer ruimte binnen de regio geschikt moeten worden gemaakt om werklocaties op bedrijventerreinen, informele werklocaties en in kantoren te huisvesten. Het is belangrijk om te benoemen dat de woon/werkverhouding van 1,0 een beleidsambitie is, en dat een op marktbehoefte gebaseerd scenario tot minder ruimtevrage kan leiden.

De ruimte die benodigd is voor het genoemde aantal extra banen wordt berekend aan de hand van de huidige verdeling van de drie werklocaties. In 2019 was 23% van de banen gevestigd op een bedrijventerrein, 6% in een kantoorruimte en 71% op een informele werklocatie. In tabel 4.1 staat de verdeling hoeveel ruimte nodig is voor elke werklocatie. Aan de hand van de terreinquotient kan de benodigde ruimte in ha en m<sup>2</sup> worden berekend door de m<sup>2</sup> per baan te vermenigvuldigen met het aantal banen op de werklocatie.

**Tabel 4.1 : Additionele ruimtevrage bij groei naar evenwichtige woon-werkbalans**

	Huidige verdeling banen per werklocatie	Totaal nieuwe banen per werklocatie	Terreinquotient (m <sup>2</sup> per baan)	Benodigde ruimte per werklocatie
Bedrijventerreinen	23%	5.680	137	77,8 ha
Kantoorruimten	6%	1.482	18	26.680 m <sup>2</sup>
Informele werklocaties	71%	17.532	PM	PM

De terreinquotient voor banen op bedrijventerreinen is overgenomen uit de meest recente vraagraming voor de regio.<sup>17</sup> In die publicatie rekent Bureau Buiten met 25,4 m<sup>2</sup> voor banen op kantoorlocaties. Ecorys acht voor de toekomst 18 m<sup>2</sup> per kantoorbaan echter meer realistisch, op basis van onze recente ervaringen in andere studies. Hierachter gaan ontwikkelingen schuil zoals een toenemend gebruik van flexplekken op kantoren, en ook in het licht van de coronacrisis (zie paragraaf 3.2) achten wij een lager ruimtegebruik per baan realistisch.

Voor informele werklocaties is geen raming gemaakt in de studie van Bureau Buiten en hier zijn ook geen andere studies naar gedaan. Dit kunnen werkplekken 'op zolder zijn', maar tevens solitaire panden in de lichte industrie en/of handel. Het lastige van het ruimtegebruik op informele werklocaties is dat de ruimtebehoefte per baan sterk varieert tussen de eindgebruikers (in het stedelijk gebied). Echter staat vast dat om meer dan 17.000 banen te realiseren op informele werklocaties er in het stedelijk weefsel wel extra aantal hectares nodig zijn. Uit tabel 4.1 blijkt dat in de regio Gooi en Vechtstreek ongeveer 78 ha bedrijventerrein, 27.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte en extra ruimte voor informele werklocaties nodig is om 25.000 banen extra te realiseren.

De benodigde ruimte op bedrijventerreinen staat los van de scenario's zoals deze geschetst worden in de Plabeka studie, omdat die beleidsarm zijn. Hierin wordt uitgegaan dat er geen behoefte is aan extra ruimte op bedrijventerreinen. Alleen in de gevoeligheidsanalyse van een extra banen groei van +0,5% per jaar is de verwachting dat er vraag naar enkele ha bedrijventerreinen zal zijn. In scenario hoog wordt voor kantoorlocaties rekening gehouden met een uitbreidingsvraag van 12.800 m<sup>2</sup> tot 2040 wat in combinatie met de huidige leegstand voldoende moet zijn om de vraag naar 27.000 m<sup>2</sup> op te vangen. Hierbij is niet gekeken naar de kwaliteit van de leegstand, want dit betreft ook veel incurante leegstand.

<sup>17</sup> Hagens, J. en Copping, M. (2019), *Actualisatie vraagraming MRA*. Utrecht: Bureau Buiten.

Van het totaal aantal banen in alle sectoren binnen de regio Gooi en Vechtstreek werd 44% uitgevoerd door praktijkgeschoolden. Van de 5.680 banen die op de lange termijn op bedrijventerrein nodig zijn, kan een groot deel door praktijkgeschoolden worden ingevuld. Hierbij is echter wel belangrijk dat deze mensen ook in de regio Gooi en Vechtstreek kunnen wonen, omdat zij relatief dicht bij hun werk moeten/willen wonen. De banen die op de bedrijventerreinen kunnen worden gerealiseerd zijn bijvoorbeeld banen in de bouw, productieproces en bouw.

### Fasering

De ambitie om de factor van de woonwerk-balans op 1,0 te krijgen is een ambitie op de lange termijn. In hoofdstuk 5 worden de verschillende manieren besproken hoe nieuwe ruimte voor werklocaties kan worden gecreëerd. De totale ruimte die benodigd is hoeft niet in één keer gerealiseerd te worden, daarnaast moet er ook eerst ruimte worden gemaakt voordat bedrijven zich hier kunnen vestigen. Door te faseren kan de totale benodigde ruimte de komende jaren worden gerealiseerd. De regio Gooi en Vechtstreek kent een hoog forensisme met de vier omliggende regio's Groot-Amsterdam, Midden-Utrecht, Amersfoort en Flevoland. Het pendelverschil bedraagt op dit moment 13.000 mensen, waarbij wij voorstellen dat de regio Gooi en Vechtstreek zich focust op dit aantal banen binnen de regio tot 2030. Ook met het oog op de korte termijn dat veel mensen buiten de regio werken, maar als zij werkloos raken de regio de sociale lasten moet dragen. Dit zou betekenen dat er tot 2030 de volgende behoefte aan ruimte nodig is voor de verschillende werklocaties.

**Tabel 4.2: Additionele ruimtevraag bij groei naar 13.000 banen.**

	Huidige verdeling banen per werklocatie	Totaal nieuwe banen per werklocatie	Terreinquotiënt (m <sup>2</sup> per baan)	Benodigde ruimte per werklocatie
Bedrijventerreinen	23%	2.990	137	41,0 ha
Kantoorruimten	6%	780	18	14.040 m <sup>2</sup>
Informele werklocaties	71%	9.230	PM	PM

## 4.4 Kwalitatieve verdieping

Ecorys heeft een aantal werkmilieus geïdentificeerd die gekoppeld kunnen worden aan de extra ruimtevraag, gelet op de structuur van de regio en de geschetste trends en ontwikkelingen. Van de in totaal negen soorten werkmilieus die Ecorys normaliter onderscheidt zijn er hier vier relevant in het kader van de ruimtevraag. De volledige typologie van werklocaties is opgenomen als bijlage 2.

Het is belangrijk niet te rigide met deze typering om te gaan, maar te gebruiken om vraag en aanbod kwalitatief te matchen. De vestiging van een type activiteit moet in de praktijk niet worden uitgesloten omdat deze niet binnen het profiel van het werkmilieu past.

In onderstaande tabel bespreken we de werkmilieus die van toepassing zijn voor de extra ruimtevraag.

**Tabel 4.3: Relevante werkmilieus bij de additionele ruimtevrage, inclusief toelichting**

Werkmilieu	Toelichting
<p><b>Stedelijk interactiemilieu</b></p> <p>Een werkmilieu dat geïntegreerd is in het stedelijk weefsel. Een diverse omgeving met vele voorzieningen, een onderscheidende kwaliteit van de leefomgeving, vele informele ontmoetingsplekken en een brede attractiviteit (nationaal en liefst ook internationaal) om te werken, te wonen en te bezoeken. Het is een interessante vestigingslocatie voor talent, kent een grote hoeveelheid aan startups en zzp'ers en grotere bedrijven.</p> 	<p>Momenteel is al een groot deel van de werkgelegenheid in de regio gesitueerd op informele werklocaties. Gezien de schaarste van aanbod op formele werklocaties in de regio (zie ook hoofdstuk 5) zal de meeste groei opgevangen moeten worden in het bestaande stedelijke weefsel. Dit is voor een deel werkgelegenheid die vanuit huis kan worden uitgevoerd en voor een deel door lichte bedrijvigheid die gemengd kan worden met wonen (zie ook hoofdstuk 5).</p>
<p><b>Hoogwaardig werkmilieu</b></p> <p>Een hoogwaardig werkmilieu kenmerkt zich door de aanwezigheid van met name kantoor gerelateerde bedrijfsfuncties op een bedrijventerrein. Het betreft veelal bedrijfsverzamelgebouwen, waar bedrijven uit bijvoorbeeld de zakelijke dienstverlening zich vestigen. Bij voorkeur is een hoogwaardig werkmilieu multimodaal bereikbaar en zijn er voorzieningen aanwezig.</p> 	<p>Gooi en Vechtstreek kent nu al een hoogwaardig werkmilieu met het Arenapark. Veel van de geambieerde banengroei wordt voorzien in bedrijvigheid met lichte milieucategorisering en behoefte aan kantoorruimte (o.a. zakelijke dienstverlening). Extra werkruimte in bedrijfsverzamelgebouwen kan dit efficiënt accommoderen.</p> <p>Uit de SWOT-analyse is gebleken dat ondernemers (met name starters) een 'incubator' in de regio missen. Een dergelijke ondersteunende omgeving voor startende ondernemingen past goed in een hoogwaardig werkmilieu.</p>

## Werkmilieu

### Klassiek, kleinschalig

Een traditioneel werkmilieu met diversiteit aan bedrijven op overwegend kleine(re) kavels. Bedrijventerreinen met een klassiek, kleinschalig werkmilieu zijn ook geschikt om kleinschalige activiteiten uit andere werkmilieus te huisvesten. Bijvoorbeeld kleinschalige logistiek (< 1,5 ha, stadsdistributie) of productieactiviteiten met een lage milieu-/hindercategorie. Dit sluit niet uit dat er enkele zwaardere bedrijven of grotere kavels zijn, vaak mogelijk gemaakt door zonering. Dit type terreinen is van groot belang voor de stedelijke economie en de lokale economie in de kernen.



## Toelichting

Eerdere analyse (figuur 3.5) liet zien dat met name het middenbedrijf in omvang lijkt af te nemen in de regio. Mogelijk worden zij gehinderd door het gebrek aan ruimte op klassiek, kleinschalige terreinen in de omgeving. Dit is van origine het werkmilieu met de meeste aantrekkingskracht voor het middenbedrijf.

Ook gazellen (zie hoofdstuk 3) vertonen uiteindelijk veelal vraag naar klassiek, kleinschalige terreinen.

### Campus

Een werkmilieu dat zich onderscheidt door kennis en innovatie, focus op enkele specifieke activiteiten en is gelegen in nabijheid van een onderwijsinstelling (bijvoorbeeld ICT, health, high tech & clean tech).



Het Media Park in Hilversum is een voorbeeld van een campus. We voorzien ook dit type werkmilieu als locatie waar de extra ruimte vraag landt. Vooral ondersteunende activiteiten voor het huidige mediacluster, dat steeds meer afhankelijk wordt van ICT. De combinatie van Media & ICT is een kansrijk groeiperspectief voor de regio.

Verder geven ondernemers in Hilversum aan dat het Media Park toe is aan een opleidingscentrum om de regionale expertise naar een hoger plan te brengen.

## 5 Aansluiting bij het aanbod

### 5.1 Huidig aanbod werklocaties

Een belangrijk aandeel van de regionale economie bevindt zich op informele werklocaties. Kantoorvilla's en bedrijfsverzamelgebouwen in de regio zijn in trek bij ondernemers. Deze beeldbepalende werklocaties zijn kenmerkend voor het wat hogere segment van de economie van de regio. Daarnaast heeft de regio ook een aantal traditionele bedrijventerreinen. De bestaande werklocaties functioneren goed en er is nauwelijks leegstand. Uit de analyse van de LISA-gegevens blijkt dat er nog maar op één locatie hectares beschikbaar zijn:

#### **BusinessPark27 (Blaricum) – 3,2 hectare terstond uitgeefbaar**

Het gebrek aan uitgeefbare ruimte agendeert de schaarste aan ruimte voor werklocaties in de regio. Er is nauwelijks schuif- of uitbreidingsruimte op de bestaande bedrijventerreinen, waardoor het risico op het vertrek van bedrijven uit de regio wordt vergroot. Wat opvalt is dat op veel traditionele bedrijventerreinen ook relatief veel bedrijven zijn gevestigd uit sectoren die niet perse op een bedrijventerrein thuis horen. Deze bedrijven zouden ook een alternatieve plek in de regio kunnen krijgen, gemengd met wonen. Met een dergelijke verschuiving zou ruimte op de bedrijventerreinen worden gecreëerd. Echter is er in de regio niet alleen schaarste aan ruimte voor werklocaties, maar ook schaarste aan ruimte voor wonen, waardoor een verschuiving van functies momenteel lastig is.

Voor alle bestaande werklocaties is een inventarisatie gedaan vanuit de LISA-gegevens en openbare informatie vanuit het bestemmingsplan naar de beschikbare ruimte, het aantal vestigingen, aanwezige sectoren, maximale milieucategorie en beschikbare voorzieningen (parkeergelegenheid en parkmanagement) op het terrein. Deze informatie is vertaald naar een analysekaart op regionale schaal en per terrein is een factsheet opgesteld met daarop een overzicht van de stand van nu. De analysekaart en factsheets zijn als aparte bijlage toegevoegd.

Vorig jaar zijn door middel van de 'Discussiekaart – kansrijke werklocaties' naast de bestaande werklocaties ook kansrijke nieuwe werklocaties verkend. Veel van de kansrijke locaties op de kaart zijn nu nog niet bestemd als werklocatie, maar hebben vanuit hun ligging en voorzieningen in de nabijheid wel potentie om eventueel als werklocatie te worden ingezet. Dit vraagt nog wel om verdiepend onderzoek naar de eventuele haalbaarheid om van deze locaties werklocaties te maken.

Gezien de schaarse ruimte in de regio staat een deel van deze locaties ook als kansrijke gebieden op de agenda voor andere programma's, bijvoorbeeld voor wonen. Het agenderen van de nut en noodzaak om deze locaties als werklocatie te behouden voor het economisch vestigingsklimaat van de regio moet onderstreept worden.



## 5.2 Ruimtelijke inpassing van de vraag

De schaarste aan ruimte in de regio heeft betrekking tot alle sectoren met een ruimtevraag. Naast de traditionele ruimtevragers als wonen, werken en natuur zijn er ook nieuwe ruimtevragers zoals de vraag naar ruimte voor het opwekken van duurzame energie en ruimte voor klimaatadaptatie. Met een dergelijke veelheid aan ruimtevragers en beperkte ruimte moet er in de regio worden nagedacht over slimme combinaties en een strategische herverdeling van functies.

### 5.2.1 Strategie

Hoewel er op het eerste gezicht weinig beschikbare ruimte in de regio te vinden is, ligt er wel degelijk een ruimtepotentie in de regio. Deze ruimte is niet altijd direct beschikbaar, maar op de lange termijn en met een robuuste regionale strategie kan deze ruimte benut worden om in te spelen op de vraag naar ruimte. Op de *korte* termijn, de komende vijf jaar, kunnen de volgende actie worden ondernomen, die na vijf jaar wel moeten worden doorgezet:

- heroverwegen van transformatielocaties;
- toevoegen van nieuwe werklocaties;
- herstructureren/intensiveren op bestaande werklocaties.

Op de *lange* termijn, de komende tien tot vijftien jaar, kunnen de volgende actie worden ondernomen:

- herstructureren/mengen in bestaande woonlocaties;
- schuifruimte creëren op bestaande werklocaties
- benutten van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's).

Deze acties zijn complex in de uitvoering (o.a. door de vele grondeigenaren en overige betrokken partijen) en vragen om substantiële investeringen van zowel private partijen als overheden. Binnen de verschillende acties zit hier ook verschil in. De acties moeten daarom worden beoordeeld op uitvoerbaarheid en financierbaarheid. Wij raden aan dit uit te voeren in de vorm van het opzetten van een regionaal samenhangend programma werklocaties. In de paragraaf Aanbevelingen lichten we dit nader toe.

#### Heroverwegen van transformatie locaties

Momenteel vinden er in de regio verkenningen plaats voor transformatie van bestaande werklocaties naar woonlocaties, of gemengd werken en wonen. Het gaat om de volgende locaties:

Tabel 5.1: Lopende transformatieplannen in Gooi en Vechtstreek

Werklocatie	Geplande transformatie
Franse Kampweg (Bussum)	4,0 ha
Van Houten Industriepark (Weesp)	3,2 ha
Nijverheidslaan (Weesp)	1,5 ha
Amstellandlaan Noord (Weesp)	2,0 ha
<b>Totaal</b>	<b>10,7 ha</b>

Om voldoende aanbod van werklocaties te behouden, moeten de bovenstaande transformaties heroverwogen worden, of slechts gedeeltelijk plaatsvinden.

### Toevoegen van nieuwe werklocaties

Naast een lange termijn strategie zijn er ook ontwikkelingen die op de korte termijn ruimte vragen. Voor de ruimtevraag van nieuwe ontwikkelingen op de korte termijn is het nodig om ook nieuwe werklocaties toe te voegen aan het huidige aanbod. Op de kansenkaart (zie Bijlage 3) zijn een aantal locaties aangeduid waar het vanwege de ligging, hindercontouren van andere functies in de omgeving, clustering ten opzichte van bestaande werklocaties, het bereikbaarheidsprofiel en aanwezige infrastructuur (elektriciteit) kansrijk zou zijn om deze locaties te ontwikkelen als nieuwe werklocatie. Deze locaties zijn, vanuit het economische perspectief, door bovenstaande omgevingsfactoren kansrijke locaties voor de ontwikkeling van nieuwe werklocaties. Het is goed voorstelbaar dat deze locaties ook vanuit andere domeinen zoals woningbouw of natuurontwikkeling als interessante locatie worden aangeduid. Het debat over welke locatie voor welk domein het best inzetbaar is, moet in de regio worden gevoerd. In totaal gaat het in potentie om 86 hectare.

Tabel 5.2: Potentieel kansrijke nieuwe werklocaties

Locatie	Resultaat
Uitbreiding Gooilandseweg (Zuid)	Circa 25 ha
Uitbreiding De Slenk/De Boogaard	Circa 17 ha
Ter Sype	Circa 8 ha
Kazerne/Vliegveld Oost	Circa 12 ha
Uitbreiding Gooimeer Noord	Circa 10 ha
Kalkzandsteenfabriek Huizen	Circa 10 ha
Circusterrein Hilversum	Circa 2 ha
Uitbreiding Zuidpolder Eemnes	Circa 2 ha
<b>Totaal</b>	<b>Circa 86 ha</b>

Daarnaast is het belangrijk om ambities waar te maken dan wel duidelijk en realistisch op te stellen. Op het Media Park is groei voorzien, evenals op kantoorlocatie Arenapark (benutting van de uitbreidingsruimte van 87.000 m<sup>2</sup> om ruimte te maken voor Hilversumse bedrijven en verstevigen van het profiel Gezondheid, Sport & ICT). Daarnaast zouden er 10.000 huizen worden gerealiseerd in het sleutelgebied in combinatie met werken en mobiliteit. De gemeenteraad heeft echter besloten om de plannen voorlopig uit te stellen.<sup>18</sup> Op 1 juli 2020 is het Arenapark Masterplan vastgesteld wat betekent dat er ca. 45.000m<sup>2</sup> aan ruimte voor werkgelegenheid wordt toegevoegd aan het huidige Arenapark op de lange termijn<sup>19</sup>. De harde plancapaciteit was eerder 87.000m<sup>2</sup>, maar dat wordt nu minder.

### Herstructureren/intensiveren op bestaande werklocaties

De regio heeft circa 175 hectare aan werklocaties waar het merendeel van de bebouwing gebouwd is in de periode van '45 tot '75. Over het algemeen is bebouwing uit deze tijdsperiode van lage energetische waarde. Daarnaast zijn deze locaties vaak 'versteend' (water en groenopgave) en hebben weinig kwalitatieve waarde. Er wordt veel geparkeerd op grondgebonden parkeerplaatsen. Bij herstructurering van deze locaties kan worden ingespeeld op maatschappelijke thema's als de energietransitie en klimaatadaptatie (groene daken/half verharding) terwijl ook de ruimte effectiever kan worden benut en ingedeeld (verdichten en combineren). Denk aan het bouwen in hogere dichtheden of het optoppen van bestaande gebouwen. Ook kan ruimte winst worden geboekt door

<sup>18</sup> **Stoop, S. (2020)**, *Hilversum laat plan voor bouw 10.000 woningen varen: onvoldoende steun*. Beschikbaar via: <https://www.nhnieuws.nl/nieuws/269548/hilversum-laait-plan-voor-bouw-10000-woningen-varen-onvoldoende-steun>

<sup>19</sup> **Gemeente Hilversum (2020)**, *Arenapark*. Beschikbaar via: [https://www.hilversum.nl/Home/Inwoner/Werkzaamheden\\_en\\_projecten/Projecten/Arena\\_Park](https://www.hilversum.nl/Home/Inwoner/Werkzaamheden_en_projecten/Projecten/Arena_Park)

het parkeervraagstuk in collectieve parkeergebouwen te organiseren in plaats van in de openbare ruimte.

Aan de hand van de huidige Floor Space Index (FSI)<sup>20</sup> en de oppervlaktes van de verschillende werklocaties hebben wij een vijftal locaties geselecteerd die geïntensiveerd zouden kunnen worden wat mogelijkheden om het aantal hectare werklocaties te verhogen. Dit betreft vier bedrijven-terreinen en een kantoorlocatie met de bestemming bedrijventerrein. Er wordt aangenomen dat de huidige FSI met 10-20% geïntensiveerd kan worden. Dit levert in totaal 20,65 hectare aan nieuwe werklocaties op binnen de bestaande werklocaties.

**Tabel 5.3: Effecten van het intensiveren van bestaande werklocaties in de regio Gooi & Vechtstreek.**

Bedrijventerreinen	Huidige FSI	Opp. bedrijventerrein (ha)	Huidig bebouwing (ha)	Mogelijk haalbare FSI	Haalbare bebouwing (ha)	Extra ruimte (ha)
1. Weesp Noord	0,64	60	38,4	0,8	48	9,6
3. Van Houten Industriepark	0,46	25	11,5	0,55	13,75	2,25
6. Gooimeer Noord	0,64	10	6,4	0,8	8	1,6
29. Plaveen / Industriedijk	0,47	40	18,8	0,55	22	3,2
<b>Totaal bedrijventerreinen</b>						<b>16,65</b>
<b>Kantorenlocaties</b>						
23. Media Park	1,34	25	33,5	1,5	37,5	4
<b>Total</b>						<b>20,65</b>

In bovenstaande tabel zijn de vijf meest kansrijke herstructureringslocaties op bestaande werklocaties weergegeven. Daarbij is gekeken naar de bouwperiode, hoeveelheid aan parkeerruimte op maaiveld (potentie effectiever ruimtegebruik) en de FSI (lage FSI in relatie tot vergelijkbare werklocaties). De combinatie van meerdere van deze factoren maakt dat op deze locaties de meeste potentiële ruimtewinst te halen is wat betreft herstructurering. Werklocaties die hierboven niet worden genoemd hebben ook potentie voor herstructurering maar daar zal de ruimtewinst naar verwachting relatief minder opleveren. In de zoektocht naar ruimte in de regio leent het zich altijd om per locatie onderzoek te doen naar de mogelijkheden om te intensiveren, en zo ruimte winst te behalen voor werklocaties.

### Schuifruimte creëren op bestaande werklocaties

Op de bestaande werklocaties in de regio zitten relatief veel bedrijven die niet perse op een bedrijventerrein hoeven te zitten. Zo zitten er relatief veel bedrijven in het leisure segment of bedrijven uit de sector advisering of communicatie op de bestaande bedrijventerreinen. Deze bedrijven zouden over het algemeen prima kunnen worden gecombineerd met de functie wonen in een gemengd stedelijk woonmilieu. Bij het programmeren van nieuwbouw- of herstructureringslocaties in de regio naar gemengd stedelijk gebied zouden deze bedrijven invulling kunnen geven aan het programma werken op deze locaties.

<sup>20</sup> De Floor Space Index (FSI) is de coëfficiënt die de mate van stapeling van een gebouw of kavel aangeeft. De index is hoog bij veel gebruikslagen/verdiepingen en nul indien de grond braak ligt of niet bebouwd is. Bij kavels is de FSI een gemiddelde van het aantal bouwlagen van het bebouwde oppervlak waarbij de bijbehorende onbebouwde buitenruimte wordt meegeteld.

Door het verplaatsen van 'mengbare' bedrijven naar gemengd stedelijk gebied wordt op de bestaande bedrijventerreinen ruimte gecreëerd. Op de bestaande werklocaties ontstaat zo ruimte voor bedrijven die niet gemengd kunnen worden met wonen. Voor de bestaande werklocaties is het potentieel (in m<sup>2</sup>) dat mengbaar is met de functie wonen weergegeven in de factsheets. De totale potentie aan 'schuifruimte' op bestaande werklocaties in de regio bedraagt circa 25 hectare.

### Funciemenging en intensivering in het bestaande stedelijk gebied

Naast het herstructureren van werklocaties met bouwperiode '45 tot '75 ligt er ook een soortgelijke opgave voor woonlocaties. Woonwijken uit deze bouwperiode hebben vaak enkel het programma wonen. Door heel Nederland zien we een trend naar het bouwen van inclusieve wijken. Gemengd stedelijk gebied met ruimte voor wonen, werken en voorzieningen. Door het College van Rijksadviseurs wordt voor 'gewoon' gemengd stedelijk milieu de verhouding 30% werken, 60% wonen en 10% voorzieningen aangehouden.<sup>21</sup> De regio Gooi en Vechtstreek telt circa 940 hectare aan woonlocaties waar het overgrote gedeelte gebouwd is in de periode '45 tot '75. Van deze 940 hectare is het overgrote deel gebouwd in een relatief lage dichtheid, met een FSI van onder de 1,0. Het herstructureren van woonwijken uit deze bouwperiode die tevens in lage dichtheden zijn gebouwd bieden kansen voor de transformatie naar gemengd stedelijke gebied (verdichting). Niet alles is met elkaar te mengen maar op de plekken waar dat wel kan, biedt het mengen van functies kansen voor:

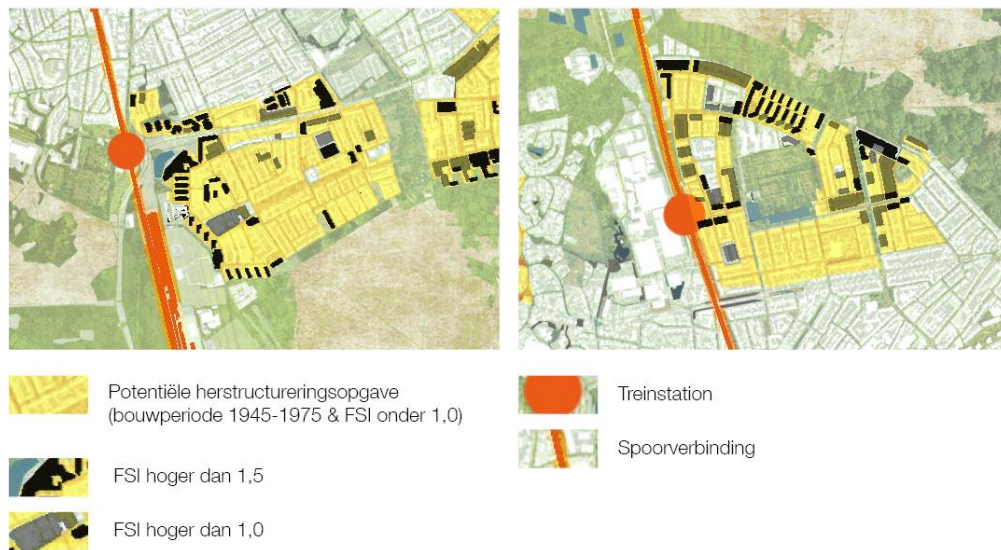
- Kruisbestuiving en uitwisseling van kennis en ervaring tussen personen, bedrijven en organisaties.
- Het beperken van mobiliteitsbewegingen (auto), door het vergroten van afwisselend programma wordt nabijheid gecreëerd op loop- en fietsafstand.
- Het vergroten van de leefbaarheid en sociale veiligheid, het mengen van functies zorgt ervoor dat het gebied op verschillende tijdstippen door meerdere gebruikers gebruikt wordt. Na werktijd is het bijvoorbeeld ook een woongebied. Dat zorgt ervoor dat gemengde locaties ook in het weekend en na kantooruren niet verlaten zijn.
- Toekomstbestendigheid, door een gebied voor meerdere doelen in te richten kan het gebied makkelijker inspelen op veranderende omstandigheden.
- Spin-off in de directe omgeving, gemengde gebieden kunnen een impuls bieden voor omliggende gebieden. Bijvoorbeeld door een groter aanbod aan arbeidsplaatsen in de nabije omgeving of een bijdrage leveren aan de verduurzamings- of klimaatopgave.

Het totale aanbod van deze potentiële locaties bedraagt circa 720 hectare. Wanneer deze gebieden worden herstructureerd met een verdeling van 30% voor het programma werken zou dat in potentie 216 hectare aan werklocaties zijn. Uiteraard leent niet elke locatie zich optimaal voor de ontwikkeling van een gemengd stedelijk milieu. Naast de dichtheid en de bouwperiodes zijn bijvoorbeeld ook de OV bereikbaarheid, cultuurhistorische en architectonische waarden belangrijke factoren om mee te nemen in de afweging tot herstructurering. Op de kansenkaart zijn enkel de gebieden weergegeven die vanuit de bouwperiode en de huidige dichtheden potentieel interessante locaties zijn om gemengd stedelijk gebied te realiseren. Voor deze gebieden (geel op de kansenkaart) dient nog aanvullend onderzoek gedaan te worden naar de andere variabelen zoals onder andere OV bereikbaarheid en cultuurhistorische waarde om te bepalen in hoeverre de locaties daadwerkelijk potentie hebben om te transformeren naar gemengd stedelijk gebied. Dit kan betekenen dat een aanzienlijk deel van de gele gebieden uiteindelijk als 'niet kansrijk' wordt bestempeld voor herstructurering naar gemengd stedelijk gebied. Maar met een degelijk grote potentiële herstructureringsopgave is het aannemelijk dat een aantal gebieden in de toekomst wel getransformeerd zullen worden naar gemengd stedelijk gebied. Op deze herstructureringslocaties kan een deel van de werk opgave op worden gelost.

<sup>21</sup> College van Rijksadviseurs (2019), *Guiding Principles 'Metro Mix'*. Den Haag: Ministerie van IenW.

Welke locaties het meest geschikt zijn voor transformatie vraagt nader onderzoek, maar in dit onderzoek wordt een tweetal interessante opties genoemd.

**Figuur 5.1 : Potentiele locaties binnen het stedelijke gebied voor intensivering**



**Woonwijk ten oosten van station Bussum Zuid**

**Woonwijk ten oosten van het Media Park**

**Tabel 5.4: Potentiele locaties binnen het stedelijk gebied voor intensivering (ha).**

	Kleur op kaart	Bussum Zuid	Media Park
Potentiele herstructureringsopgave	Geel	63,1	68,5
Gebieden met FSI hoger dan 1,0	Grijs en zwart	16,15	22
Potentieel te herstructureren in ha		46,95	46,5
<b>Mogelijke ruimte bij 10% intensivering</b>		<b>4,695</b>	<b>4,65</b>

In figuur 5.1 zijn de potentiële stedelijke locaties Bussum Zuid en Media Park weergegeven. De zwarte en grijze plekken in de figuur zijn locaties waar de FSI hoger dan 1,0 is. Bij toekomstige herstructurering van de gele gebieden is het mogelijk om deze woonwijken te intensiveren om werklocaties te creëren die gecombineerd kunnen worden met wonen. Bij een intensivering van 10% resulteert dit een toename van 4,695 hectare in Bussum Zuid en 4,65 hectare in het Media Park: totaal 9,35 hectare. De totale potentie aan 'schuifruimte' op bestaande werklocaties in de regio bedraagt circa 25 hectare. Deze locaties beslaan 35% van de benodigde ruimte om ruimte te maken op bestaande werklocaties.

Funciemenging en intensivering in het bestaande stedelijk gebied lijkt eenvoudig, maar kent een hoge moeilijkheidsgraad. Dit heeft met name te maken met de woningbouwopgave (die beslag dreigt te leggen op de ruimte die ook gevuld zou kunnen worden met werkruimte), evenals het gebrek aan gemeentelijke grondposities en de bouwkosten die met intensivering gepaard gaan.

### **Benutten van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's)**

Door schaalvergroting of het ontbreken van opvolging is er een trend te zien dat steeds meer agrarische bebouwing leeg komt te staan. Hoewel de agrarische sector in de regio maar klein is zijn er wel een aantal boerderijen in de regio (vooral in de lager gelegen gebieden). Deze bedrijfskavels hebben over het algemeen een oppervlakte van rond de 0,5-1 hectare. Op zichzelf staand niet heel veel ruimte maar als lint met een aantal agrarisch kavels is dat wel een aanzienlijk oppervlakte.

Deze plekken hebben vanuit de agrarische bestemming vaak al een milieucategorie en zijn ook ingericht op mobiliteit van groot materieel. In potentie zou alle goed bereikbare vrijkomende agrarische bebouwing in kunnen worden gezet als nieuwe werklocaties. Omdat deze locaties veelal in het buitengebied liggen vraagt dat wel om goede screening van potentiële nieuwe bedrijven. Met maatwerk per locatie kunnen op de VAB-terreinen hele mooie landschappelijke werklocaties ontstaan. Het inzetten van vrijkomende agrarische bebouwing kan een interessante rol spelen in de herverdeling van werklocaties in de regio. Op de kansenkaart (zie bijlage 3) is circa 12 hectare aan potentiële VAB-locaties aangeduid.

### Overzicht

Wanneer alle handelingsperspectieven op een rij worden gezet, komt naar voren wat de totale (theoretische) potentie is om de ruimtevrage te faciliteren met slim ruimtegebruik. Uit tabel 5.5 blijkt dat er theoretisch in totaal 154 hectare aan ruimte voor werklocaties kan worden gecreëerd. Hierin is het voorkomen van transformaties niet meegeteld, omdat dit al bestaand aanbod is.

**Tabel 5.5: Potentiële theoretische opbrengst in hectares van alle geschetste handelingsperspectieven**

Handelingsperspectief		Potentiële opbrengst in ha
1	Heroverwegen en voorkomen van geplande transformaties	Geen verlies van beschikbare ruimte voor werklocaties
2	Toevoegen van nieuwe ontwikkellocaties	86,00
3	Herstructureren/intensiveren op de bestaande werklocaties	20,65
4	Schuifruimte creëren op de bedrijventerreinen	25,00
5	Functiemenging en intensivering in het bestaande stedelijk gebied	9,35
6	Benutten van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's)	12,00
<b>Totaal</b>		<b>153,00</b>

In de praktijk zal deze 'theoretische opbrengst' niet worden behaald. Maar het geeft wel aan dat er mogelijkheden zijn om de ruimte te creëren, indien er actie op wordt ondernomen.

#### 5.2.2 Praktische aandachtspunten

De bovengenoemde kansen spelen voornamelijk op de lange termijn. Het inzetten op een dergelijke strategie vraagt om een lange adem en commitment van de hele regio. Het vraagt om een gedragen regionale strategie. Afspraken tussen gemeenten over het creëren van schuifruimte, herstructurering en mengen van functies en programmeren van nieuwe locaties. Deze strategie vraagt om maatwerk. Het is daarbij belangrijk om inzicht te hebben in het aanbod per gemeente en elkaar echt willen helpen. Wat past het beste op welke plek? En daar dan ook echt voor gaan. Samen bouwen aan een economisch robuuste regio.

Het creëren van schuifruimte vraagt wellicht ook om financiële prikkels in de vorm van uitkoopregelingen om bedrijven te stimuleren binnen de regio te verhuizen en zo schuifruimte te creëren op de bestaande werklocaties. Daarnaast vraagt de transitie naar gemengde stedelijke gebieden ook om wijzigingen in bestemmingsplannen.

#### Transformatiefonds

De regio beschikt over een Transformatiefonds, waarover is afgesproken dat hier geld in wordt ter compensatie van het transformeren van werklocaties naar woonlocaties. Op dit moment is het Transformatiefonds leeg en is de effectiviteit van het fonds laag. In deze analyse is er geen uitgebreide evaluatie uitgevoerd, maar stellen wij voor om de volgende acties op te nemen om de effectiviteit van het Regionaal Transformatiefonds te vergroten:

- Het Transformatiefonds goed bestuurlijk borgen. Niet alle bestuurders zijn even goed op de hoogte van de mogelijkheden van het fonds.

- Een duidelijke norm opstellen voor wanneer er sprake is van een gemengd gebied en wanneer van een puur woongebied. We adviseren om het aantal werkzame personen per hectare te stellen op 30-40 als norm.
- Handhaven op het niet gebruiken van het Transformatiefonds. De regels van het fonds stellen dat transformatie naar wonen/werken gecompenseerd moet worden met € 1 miljoen per hectare en transformatie naar wonen met € 2 miljoen per hectare. Gesprekken met stakeholders in de regio tonen aan dat naleving hiervan niet vanzelfsprekend is gebleken de afgelopen jaren. Juridische verankering hiervan bij transformaties en handhaving bij niet-naleving is essentieel voor het behoud van de benodigde hectares aan bedrijventerreinen.
- Locaties benoemen waar transformatie in de toekomst mag plaatsvinden. Dit schept duidelijkheid en mogelijkheid tot anticipatie.

Een bijkomend effect van het Transformatiefonds is dat het de transformatie uiteindelijk niet tot stand komt. Het risico bestaat dat business cases niet meer rendabel worden wanneer de projectontwikkelaar de één of twee miljoen euro per hectare moet betalen, omdat een gebied getransformeerd worden naar wonen/werken of wonen.

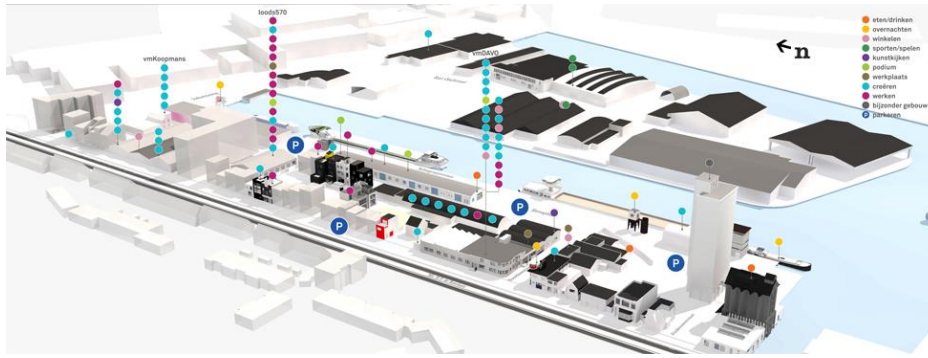
Het is aan te raden een uitgebreide evaluatie van de werking van het Transformatiefonds uit te voeren. Er zijn voldoende aanknopingspunten om concrete aanbevelingen ter verbetering van het functioneren van het fonds te onderzoeken.

#### **Voorbeeld gemengd stedelijk gebied – Havenkwartier Deventer**

Het Havenkwartier van Deventer is een goed voorbeeld van een locatie waar wonen en werken dynamisch met elkaar gemengd zijn. In het Havenkwartier wordt geëxperimenteerd met een flexibel bestemmingsplan. Hierdoor ontstaat ruimte voor een bijzondere ontwikkeling van het gebied. Op het terrein is ruimte voor wonen, werken, kunst & cultuur, horeca en evenementen. Er zijn ruim 90 ondernemers en organisaties gevestigd en er wonen tientallen mensen. Daarnaast wordt het gebied actief ingezet voor activiteiten als tentoonstellingen, concerten, festivals en workshops.

Het gebied is niet in één keer ontwikkeld maar volgde een geleidelijke organische ontwikkeling. In 2004 kwam het gebied door een kunstmanifestatie volop in de belangstelling te staan. De leegstaande panden vormden het podium voor kunst en creativiteit. Het gebied werd na de manifestatie bestempeld als broedplaats. Het Havenkwartier werd daarna voor 5 jaar bestemd als informele werk- en experimenteerplek voor creatieve ondernemers. Door het diverse aanbod aan concerten, optredens, tentoonstellingen en festivals steeg de aantrekkingskracht van het gebied. Er werd afgestapt van het eerder opgestelde masterplan en volop ingezet op een nieuwe strategie, 'het Vlaamse model', waarbij ruim 300 partijen werden betrokken bij de ontwikkeling van het gebied.

Om organische groei te stimuleren en te begeleiden zet de gemeente een inspirerend strategisch plan, een verleidend beeldkwaliteitsplan en een flexibel bestemmingsplan in. In het bestemmingsplan werd het planologisch begrip 'Aanvaardbaar woon- en werkmilieu' opgenomen. Er ontstond daardoor een gebied waarin bewoners en ondernemers kunnen dromen, elkaar inspireren en uitdagen. De uitdaging voor de gemeente zit in het balanceren tussen het bieden van ruimte en vrijheid aan een veelheid van functies en het recht doen aan de belangen van bewoners, ondernemers en omwonenden. Door deze ontwikkeling is er in het Havenkwartier een dynamisch en inspirerend stuk stad her-ontwikkeld.



Bron: <https://www.havenkwartierdeventer.com>

### 5.3 Focusgebieden

Op de kansenkaart (zie Bijlage 3) zijn zes focusgebieden aangeduid waar kansen lijken te liggen om de economische opgaven van de regio te verbinden met andere maatschappelijke opgaven. Het verbinden van de economische opgave met andere opgaven biedt kansen om deze gebieden integraal te (her)ontwikkelen als kwalitatief hoogwaardige locaties die een grote bijdrage kunnen leveren aan de economische concurrentiekracht van de regio. Hierbij wordt gefocust op zes gebieden:

- Amsterdam-Rijnkanaal – Station Weesp;
- Kustzone Gooimeer;
- Plaveen – Kalkzandsteenfabriek;
- Bussum Zuid / Crailo;
- Spoorzone Hilversum (Media Park – Hilversum centrum – Sportpark);
- Havengebied Hilversum.

#### Amsterdam-Rijnkanaal – Station Weesp

Het werkgebied bestaande uit Weesp-Noord en het Van Houten Industriepark is qua omvang de grootste werklocatie van de Regio. De werkgebieden zijn goed bereikbaar via de A1 en de A9-N236. Door de schaarste aan ruimte voor werklocaties zou de regio zuinig moeten zijn op zo'n grote en goed bereikbare werklocatie. Eventueel zou met de gedachte van clustering van werklocaties kunnen worden nagedacht over het uitbreiden van het werkgebied richting aan de zuidzijde van de Gooilandseweg.

Het Van Houten Industriepark is een afgesloten gebied waar nog potentie ligt voor intensivering op het bestaande terrein. Weesp-Noord is te definiëren als een klassiek en functioneel bedrijventerrein. Een versteend gebied met veel ruimte voor parkeren in de openbare ruimte. In het gebied is relatief veel bebouwing gebouwd in de periode tussen 1960-1975. Veelal hebben gebouwen uit deze bouwperiode een lage energetische waarde en zijn daarom lastig te verduurzamen. Met het oog op de energietransitie en de klimaatopgave (hittestress en wateropgave) liggen er kansen om door middel van herstructurering in te spelen op klimaatadaptatie/waterhuishouding en verduurzaming in dit gebied. Bij een eventuele herstructurering van deze locatie liggen kansen voor intensivering/verdichting van de werklocaties. Bijvoorbeeld door hoger te bouwen of door het faciliteren van de parkeervraag in parkeergebouwen in plaats van op maaiveld.

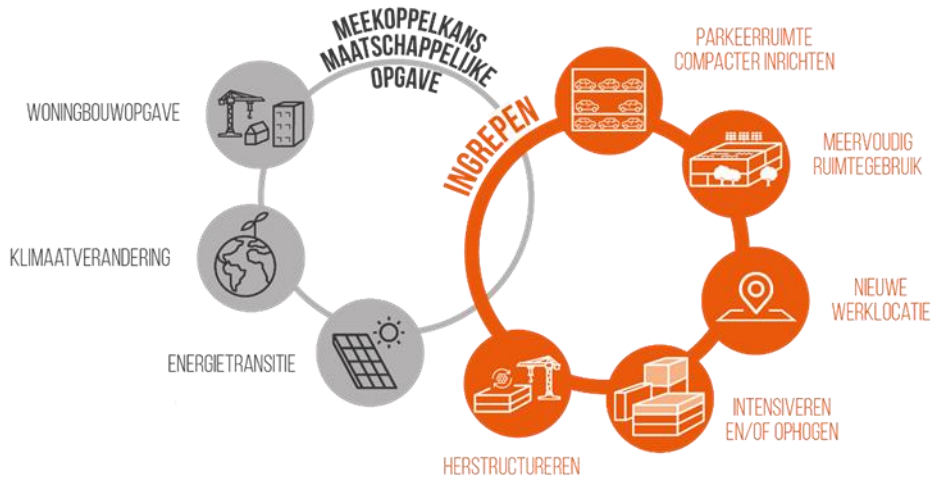
Op de werklocaties in Weespse cluster zijn circa negentig ondernemingen gevestigd die potentieel ook mengbaar zijn met de functie wonen. In totaal betekent dat op deze locatie een potentiële schuifruimte van circa 6,6 hectare.

Tussen deze werklocaties en het station van Weesp ligt een woongebied met veel gebouwen uit de bouwperiode tussen 1960-1975. Voor deze bebouwing geldt dezelfde opgave als eerder



beschreven. In dit gebied liggen vanwege de aanwezigheid van het treinstation kansen voor de transformatie naar gemengd stedelijk gebied. Een hogere dichtheid aan woningen gemengd met werkprogramma en een klimaat adaptieve inrichting.

**Figuur 5.2: Overzicht meekoppelkansen met ingrepen in focusgebied.**



### Kustzone Gooimeer

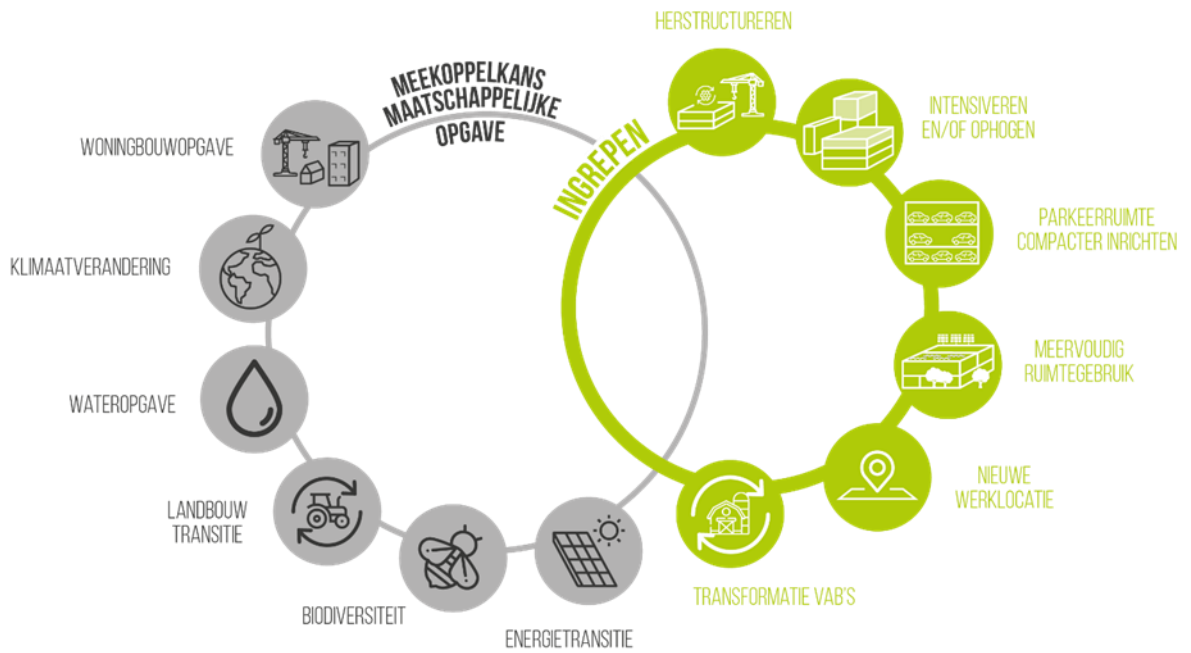
In de kustzone tussen Muiderberg en Naarden liggen ook kansen voor het toevoegen van ruimte voor werklocaties. Het gebied kent twee bestaande werklocaties met de locaties Gooimeer Zuid en Gooimeer Noord. Deze werklocatie is met haar ligging direct aan de afslag van de A1 de best bereikbare autolocatie van de regio. Qua bouwperiodes ligt er, net als in Weesp, op een deel van deze locatie een herstructureringspotentie.

Op de werklocatie Gooimeer Zuid zijn circa 65 ondernemingen gevestigd die potentieel ook mengbaar zijn met de functie wonen. In totaal betekent dat op deze locatie een potentiële schuifruimte van circa 2,1 hectare.

Het landelijk gebied dat ten westen van Gooimeer Noord heeft een opgave met betrekking tot de waterkwaliteit en wateroverlast. In het gebied zijn ook nog enkele agrarische bedrijven gevestigd. Op de lange termijn is het mogelijk dat een deel van deze erven door schaalvergroting of het ontbreken van opvolging vrij komen. De ontwikkeling van nieuwe werklocaties in dit gebied is kansrijk vanwege de gunstige locatie. Daarnaast zou ontwikkeling van een deel van dit gebied als werklocatie kansen kunnen bieden om bij te dragen aan de wateroverlast- en waterkwaliteitsopgave. Het robuuster maken van het watersysteem heeft ook positieve effecten op de biodiversiteit in het gebied.

Ten zuiden, tussen de rijksweg en de Overscheenseweg ligt een soortgelijk gebied met een zelfde wateropgave. Het lijkt kansrijk om in dit gebied de wateropgave te koppelen aan een eventuele gemengde stedelijke ontwikkeling in de nabijheid van de geweldige landschappelijke kwaliteit van het Naardermeer. Het bestaande woongebied tussen de rijksweg en de vaart is een gebied met veel bebouwing uit de bouwperiode tussen 1930-1975. Hier liggen kansen voor herstructurering en de combinatie met de hierboven beschreven ontwikkellocatie.

Figuur 5.3: Overzicht meekoppelkansen met ingrepen in focusgebied.

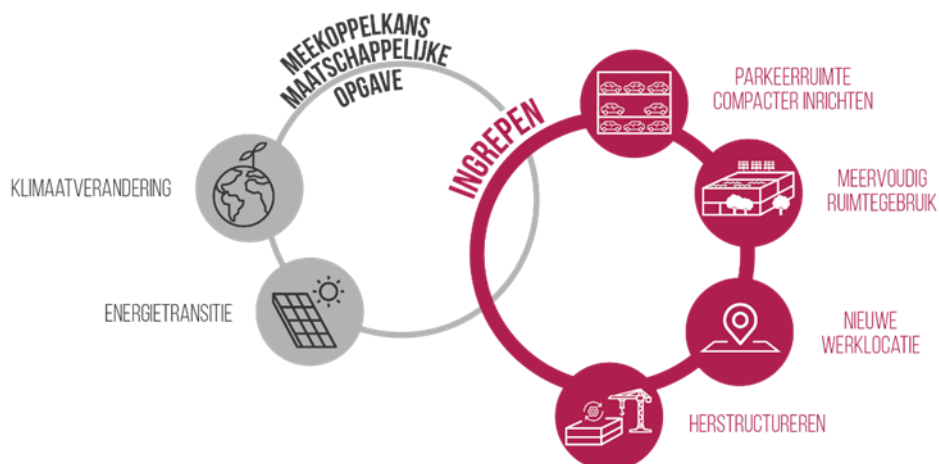


### Plaveen – Kalkzandsteenfabriek

In Huizen liggen kansen voor recreatie in de kustzone en in herstructurering in het Plaveen. Delen van de werklocaties in Huizen zijn al aan het transformeren naar woningbouw. De werklocaties aan de haven lenen zich daar ook voor. De werklocaties die niet aan de haven liggen kenmerken zich als een klassiek en functioneel bedrijventerrein met veel parkeerplaatsen in een stenige omgeving en weinig groen. In deze gebieden liggen kansen voor herstructureren en intensiveren van het bestaande bedrijventerrein. Het beter benutten van ruimte voor parkeren, meervoudig grondgebruik en het leveren van een bijdrage aan de energietransitie. Op de werklocatie het Plaveen zijn circa 55 ondernemingen gevestigd die potentieel ook mengbaar zijn met de functie wonen. In totaal betekent dat op deze locatie een potentiële schuifruimte van circa 6,2 hectare.

In het zuiden van Huizen ligt de Kalkzandsteenfabriek, een gebied van ongeveer 10 hectare dat potentieel in de komende jaren beschikbaar komt. De regio zou zuinig moeten omgaan met dergelijke werklocaties, op dit gebied ligt al een hogere milieucategorie (4.2). De herstructurering van deze locatie zou een belangrijke schakel kunnen zijn in de zoektocht naar ruimte voor werkgelegenheid (banen) in de regio.

Figuur 5.4: Overzicht meekoppelkansen met ingrepen in focusgebied.



## Bussum Zuid / Crailo

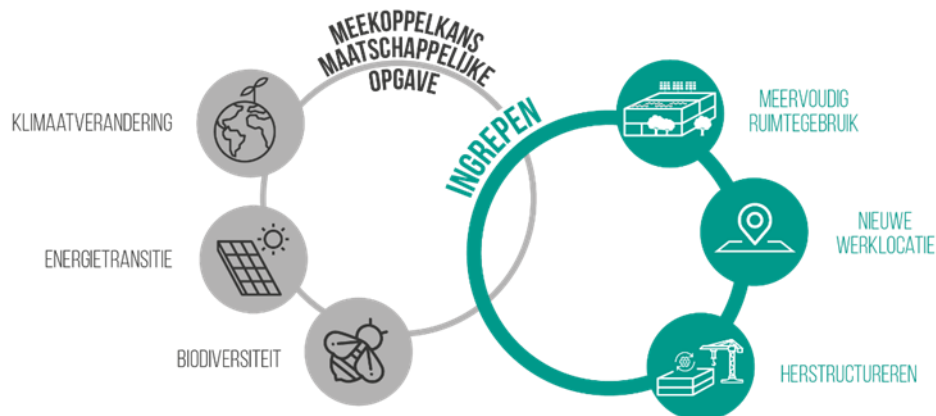
Rond het station Bussum-Zuid zijn momenteel niet veel bedrijven gevestigd. Ten zuiden van het station ligt een ecologische verbinding van de hoger gelegen delen van de heuvelrug naar de lager gelegen Gooise meren. Een gebied met grote landschappelijke waarde. In het oosten van het station liggen twee wijken die qua bouwperiode en energetische waarden potentie hebben voor herstructurering en verduurzaming. Vanwege de nabijheid van het treinstation en de landschappelijke kwaliteit in de omgeving is het denkbaar dat deze locatie zich in de toekomst kan ontwikkelen tot gemengd stedelijk gebied.

Grenzend aan het woongebied en het landschap ligt de locatie Crailo, een locatie waar plannen liggen om het gebied te ontwikkelen tot ecologisch, duurzaam woon/werkgebied. Voor het gebied is een ambitiesdocument opgesteld dat uitgaat uit van vijf pijlers namelijk:

- buurtschap;
- buitenleven;
- ecosysteem;
- energiepositief en materiaalbewust;
- innovatief ondernemerschap.

De ambitie van de locatie sluit goed aan bij de kwaliteiten uit de omgeving en kan versterkt worden door de voorstelbare ontwikkeling van een gemengd stedelijk gebied in de wijken rond station Bussum Zuid. Een toename aan divers programma in de omgeving kan innovatie en kruisbestuiving tussen personen en bedrijven stimuleren.

**Figuur 5.5: Overzicht meekoppelkansen met ingrepen in focusgebied.**



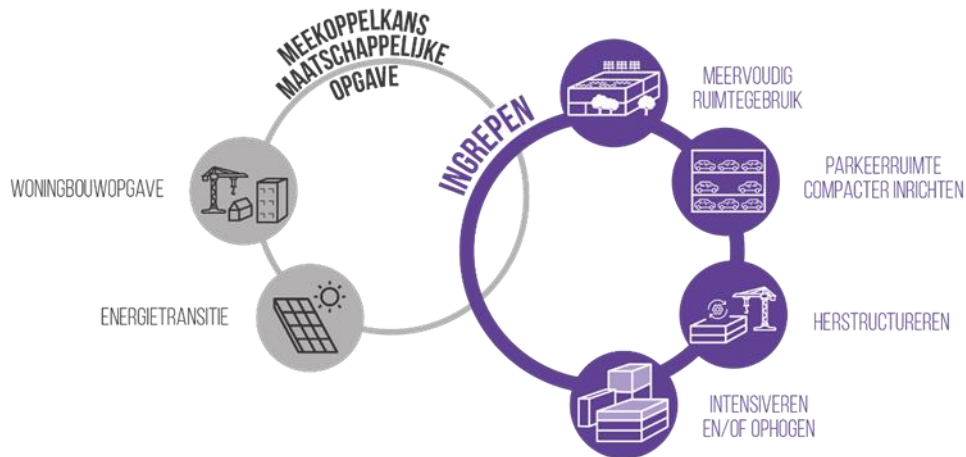
## Spoorzone Hilversum (Media Park – Hilversum centrum – Sportpark)

De spoorzone van Hilversum is een gebied dat veel potentie heeft voor de ontwikkeling van een gemengd stedelijk milieu. Langs het Hilversumse spoor, met drie stations, liggen diverse werk- en woonlocaties. Door de goede OV-bereikbaarheid is deze locatie uitermate geschikt voor de ontwikkeling van een divers gemengd gebied. Het bouwen in hogere dichtheden en het toevoegen van een hoge concentratie aan voorzieningen en arbeidsplaatsen is hier kansrijk.

In de spoorzone zijn per station accentverschillen aanwezig. Het Media Park met haar eigen station is het sterkste economische merk van de regio. Op het huidige Media Park liggen nog kansen voor het ontwikkelen van meer ruimte voor werken. Door ruimte voor parkeren compacter (gebouwd) te faciliteren kan veel ruimte gewonnen worden die potentie heeft voor het ontwikkelen van meer werkruimte. Daarnaast ligt er aan de oostkant van het station een woonwijk met veel bebouwing uit de bouwperiode tussen 1930-1975. Het herstructureren van deze wijk naar gemengd stedelijk gebied heeft veel potentie met het oog op het verder verstevigen van het cluster van Media en ICT rond het Media Park.

Rond het meest zuidelijke station Sportpark liggen kansen voor de versterking van het economische cluster rond de sectoren gezondheid, sport en onderwijs. De aanwezigheid van Nike en het ROC zijn belangrijk in het gebied en kunnen door de toevoeging van meer programma in de vorm van gemengd stedelijk gebied worden versterkt. Daarnaast ligt in de nabijheid van het station de locatie van het Tergooi Hilversum. Met de fusie van de locaties Hilversum en Blaricum liggen er kansen voor de versterking van het gezondheidscluster rond de Hilversumse locatie en de verbinding/integratie met het cluster rond het Arenapark.

**Figuur 5.6: Overzicht meekoppelkansen met ingrepen in focusgebied.**



### Havengebied Hilversum

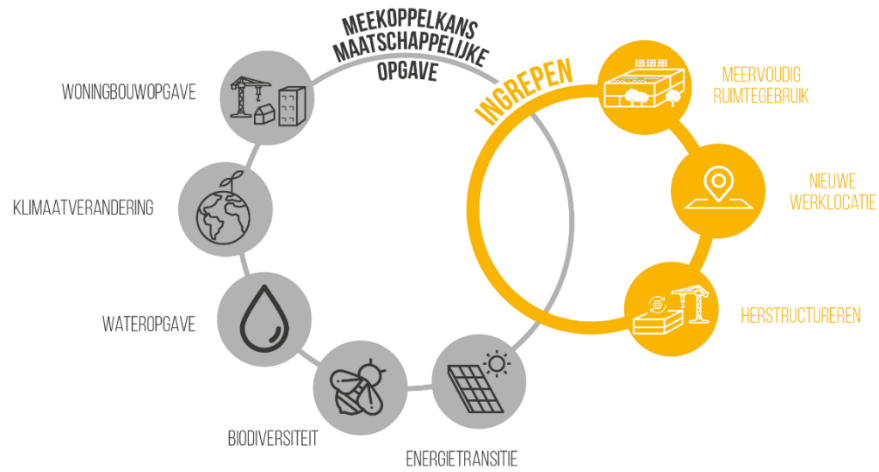
Het Havenkwartier in Hilversum Zuid ligt aan de N201 en is daarmee goed bereikbaar met de auto. De werklocaties kenmerken zich als klassiek en functioneel bedrijventerrein met veel parkeerplaatsen in een stenige omgeving en weinig groen. Het gebied ligt op de overgang van de hoge naar de lage gronden en aan de rand van de landgoederenzone. Deze overgangszones zijn ecologisch en water technisch interessante maar ook kwetsbare gebieden. In dit gebied liggen kansen om bij te dragen aan de wateropgave en het versterken van biodiversiteit. Het infiltreren van hemelwater (goede kwaliteit) in deze gebieden zorgt voor meer zoet kwelwater in de lager gelegen meren en plassen en helpt bij het verziltingsvraagstuk in de laaggelegen polders. Ontwikkelingen in dit gebied kunnen dus ook elders in de regio effect hebben.

Op de werklocaties in het Havenkwartier cluster zijn circa 115 ondernemingen gevestigd die potentieel ook mengbaar zijn met de functie wonen. In totaal betekent dat op deze locatie een potentiële schuifruimte van circa 3,5 hectare.

Met het Circusterrein heeft het gebied ook een potentiële nieuwe ontwikkellocatie van redelijke omvang (circa 2 hectare). Over deze locatie wordt al nagedacht als woonlocatie maar de locatie leent zich vanwege de goede bereikbaarheid en nabijheid van werklocaties net zo goed als werklocatie. Het Circusterrein zou een interessante locatie kunnen zijn om te experimenteren met het ontwikkelen van een gemengd stedelijk milieu. Een gebied waar wonen en werken naast elkaar worden ontwikkeld. Het gebied ligt op de overgang van een woongebied naar een werkgebied en is momenteel nog niet bebouwd. Een deel van de omliggende wijken is gebouwd tussen 1930-1975 en heeft in de toekomst een potentiële herstructureringsopgave. Bij een eventueel succes van een gemengd stedelijk gebied op de Circuslocatie zou met een zelfde gedachte de omliggende wijken ook kunnen worden geherstructureerd.

Met een dergelijke herstructureringsopgave in het Havenkwartier kan naast het toevoegen van een gevarieerd programma ook worden ingespeeld de klimaat/wateropgave die speelt op de flank van de Heuvelrug. Het verduurzamen en klimaatadaptief inrichten van gemengd stedelijk gebied heeft invloed op de wateropgave in de regio.

**Figuur 5.7: Overzicht meekoppelkansen met ingrepen in focusgebied.**



## 6 Conclusies en aanbevelingen

### 6.1 Conclusies

#### Niets doen is geen optie

De regio Gooi en Vechtstreek bevindt zich momenteel op een kantelpunt. Het ruimtelijk-economisch beleid afgelopen tien jaar hebben niet tot werkgelegenheidsgroei geleid. In tegendeel: netto was er sprake van een krimp van 1,1 procent terwijl de beroepsbevolking groeide met 4,5 procent. Voor economische groei is de regio sterk afhankelijk van de nationale conjunctuur en (in mindere mate ook) van haar sectorale profiel; het suboptimale vestigingsklimaat dempt de groei mogelijkheden juist. Met de huidige ontwikkeling wordt het gat tussen de hoge en lage inkomens alleen maar groter en verdwijnen de lage- en middeninkomens uit de regio, omdat er geen passend werk en huisvesting voorhanden is. Deze groepen zijn een belangrijke schakel in een gezonde economie en maatschappij.

We spreken van een kantelpunt, omdat het nu tijd is om het tij te keren. Als er beleidsmatig niet ingegrepen wordt, voorzien we verdere economische achteruitgang van de regio. Dit wordt veroorzaakt door twee parallelle processen. Enerzijds vinden bedrijven in de regio geen geschikte vestigingsplaats, waardoor zij genoodzaakt zijn naar gebieden als Almere, Lelystad, Amsterdam en Utrecht te verhuizen. Zonder uitzicht op nieuwe bedrijvigheid is er voor de regio ook geen zicht op extra werkgelegenheid. Anderzijds zien we in de bestuurlijke keuzes die in de regio gemaakt worden, een prioriteit bij wonen. Er wordt volop ingezet op versnelling van de woningbouw, waarbij ook gekeken wordt naar transformatie van werklocaties naar woonlocaties. Het resultaat op de korte termijn is nóg minder ruimte voor bedrijvigheid (en dus minder werkgelegenheidsgroei), en relatieve verslechtering van de woon-werkbalans. De instroom aan nieuwe inwoners zal voor een baan in toenemende mate afhankelijk zijn van omliggende gebieden als Amsterdam, Almere, Amersfoort en Utrecht. Op de lange termijn zal Gooi en Vechtstreek daardoor voor mensen die overwegen zich in de regio te vestigen, nog minder aantrekkelijk worden: zij weten dan immers dat de baankansen slechter zullen zijn dan elders. Tel hierbij op dat Gooi en Vechtstreek aan de vooravond staat van een relatief sterke vergrijzing – sterker dan in andere regio's – en het perspectief op sociaaleconomische duurzaamheid komt nog verder onder druk te staan.

Het is voor de regio Gooi en Vechtstreek dus tijd om in actie te komen, en de balans tussen werken en wonen te herstellen.

#### Beroepsbevolking en banen in evenwicht brengen

Wanneer de regio Gooi en Vechtstreek haar ambitie wil realiseren om de ratio van werkgelegenheid en beroepsbevolking van 0,9 naar 1,0 te verschuiven, betekent dit dat er opgave ligt om in de regio ruim 25.000 banen te realiseren. Dit is een forse opgave en een proces van lange adem. Hier houden we in onze aanbevelingen (volgende paragraaf) ook rekening mee. Het meest realistisch is om een fasering in de tijd aan te brengen. Het is niet realistisch om in 2030 reeds de beoogde groei te willen behalen. Immers: het regionale vestigingsklimaat moet eerst op orde gebracht worden voordat daar de vruchten van geplukt kunnen worden. Tot 2030 gaan we daarom uit van een groei van 5.000 tot 10.000 banen in het gunstigste geval; en pas wanneer onze geadviseerde beleidsinterventies (zie paragraaf 6.2) op stoom beginnen te komen, is tot 2050 de resterende 15.000 tot 20.000 banen haalbaar.

Van het totaal aantal banen in alle sectoren binnen de regio Gooi en Vechtstreek werd 44% uitgevoerd door praktijkgeschoolden. Van de ruim 5.000 banen die op de lange termijn op bedrijventerrein nodig zijn, kan een groot deel door praktijkgeschoolden worden ingevuld. Hierbij is echter wel belangrijk dat deze mensen ook in de regio Gooi en Vechtstreek kunnen wonen, omdat zij relatief dicht bij hun werk moeten/willen wonen. De banen die op de bedrijventerreinen kunnen worden gerealiseerd zijn bijvoorbeeld banen in de bouw, productieproces en bouw.

### **Werklocaties**

De groeiambitie brengt eveneens een forse uitbreidingsvraag met zich mee. Bedrijven in de regio lijken nu al hinder te ondervinden van het gebrek aan ruimte en verhuizen steeds vaker naar buiten de regio zoals Almere of Lelystad. Om de ambitie te halen en de factor wonen en werken naar 1,0 te krijgen dient er meer ruimte voor werklocaties binnen de regio Gooi en Vechtstreek te worden gemaakt. Op basis van de uitgangspunten uit de bestaande behoefteanalyse concluderen we dat – wanneer in dezelfde verhouding van formele en informele werklocaties wordt gerekend – dit tot een extra ruimtevraag leidt van bijna 78 hectare op bedrijventerreinen. Dit is een weinig realistische opgave op de korte termijn. Hoewel er op bedrijventerreinen nog schuifruimte gecreëerd kan worden door het uitplaatsen van bedrijvigheid die niet strikt noodzakelijk op een bedrijventerrein gevestigd moet zijn, ligt een groot deel van de oplossing in het herontwikkelen van bestaande locaties. Door verdichting en functiemenging (combineren van werken en wonen) kan veel bereikt worden. Eveneens zou het ter discussie stellen van de bouwhoogte helpen om extra verdichting te bereiken. We concluderen dat bij een set van optimale ruimtelijke ingrepen (zie ook handelingsperspectieven onder 6.2), er een winst van 154 hectare bereikt kan worden.

In feite moet er in de regio meer het debat gevoerd worden over het belang van werklocaties en over de definitie van 'wonen-werken'. Bij functiemenging in het stedelijke gebied zien we 70/30 als een gezonde verhouding van wonen en werken.

### **Gooi en Vechtstreek in relatie tot de MRA en regio Utrecht**

Binnen de MRA wil de regio Gooi en Vechtstreek zich ontwikkelen van een woonregio naar een gebalanceerde regio die ook voldoende werkgelegenheid kan bieden. Daarvoor is het van belang dat de regio duidelijke keuzes maakt ten aanzien van haar economische focus, bijvoorbeeld rondom zakelijke dienstverlening en creatieve beroepen, en zich daar duidelijk in profileert richting de MRA en regio Utrecht. Op basis van de economische kansanalyse concluderen we dat een focus op Media & ICT (Hilversum) en Zorg & ICT (Huizen) kansrijk is. Door het leggen van dwarsverbanden tussen sectoren ontstaat innovatie en nieuwe werkgelegenheid. De regio kan hierbij helpen door het faciliteren van netwerken met bedrijven in de MRA en regio Utrecht, om zo van onderlinge complementariteit tussen de bedrijven in beide regio's gebruik te maken.

Tevens helpt het om de regiokwaliteiten onder de aandacht te brengen. De regio kan haar unieke kwaliteiten (ten opzichte van de regio Utrecht en MRA), met name het vele groen en de leefkwaliteit, inzetten om bedrijvigheid aan te trekken. Het vele groen en de goede leefkwaliteit bieden kansen voor nieuwe ecologische/duurzame bedrijvigheid en recreatie en toerisme. Het biedt ook kansen voor ondernemers die het ondernemen willen combineren met het wonen in een bos- en waterrijke omgeving. In het promoten van de regio kan hier meer nadruk op gelegd worden.

## 6.2 Aanbevelingen

Om de balans tussen werken en wonen in de regio Gooi en Vechtstreek te herstellen, reiken we de volgende aanbevelingen voor interventies aan. Zoals in de vorige paragraaf is geconcludeerd, staat de regio voor een forse opgave. Deze is alleen op de lange termijn volledig te realiseren. Op korte termijn kunnen er echter ook stappen gezet worden. Daarom maken we onderscheid tussen handelingsperspectieven op de korte en lange termijn.

Deze acties zijn complex in de uitvoering (o.a. door de vele grondeigenaren en overige betrokken partijen) en vragen om substantiële investeringen van zowel private partijen als overheden. Binnen de verschillende acties zit hier ook verschil in. De acties moeten daarom worden beoordeeld op uitvoerbaarheid en financierbaarheid. Wij raden aan dit uit te voeren in de vorm van het opzetten van een regionaal samenhangend programma werklocaties (zie uitwerking hierna).

### 6.2.1 Korte termijn (binnen 5 jaar)

#### **Voorgenomen transformatie van werklocaties naar woonlocaties voorkomen**

We zien allereerst dat zelfs het huidige aanbod van werklocaties in de regio onder druk staat. Het Van Houten Industriepark, Nijverheidslaan en de Hocras-locatie (Franse Kampweg) zijn genomineerd voor transformatie. De regio zal moeten voorkomen dat het toch al schaarse aanbod nog verder terugloopt. Dit vereist besef van het belang van werklocaties om de geschetste economische achteruitgang van de regio te voorkomen, en de keuze om hiervoor voorgenomen potentiële transformaties naar woningbouw op te offeren.

Als er dan toch transformatie naar woonlocaties plaatsvindt, adviseren we de volgende acties om de effectiviteit van het Regionaal Transformatiefonds te waarborgen:

- Een duidelijke norm opstellen voor wanneer er sprake is van een gemengd gebied en wanneer van een puur woongebied. We adviseren om het aantal werkzame personen per hectare te stellen op 30-40 als norm.
- Handhaven op het niet gebruiken van het Transformatiefonds. De regels van het fonds stellen dat transformatie naar wonen/werken gecompenseerd moet worden met € 1 miljoen per hectare en transformatie naar wonen met € 2 miljoen per hectare. Gesprekken met stakeholders in de regio tonen aan dat naleving hiervan niet vanzelfsprekend is gebleken de afgelopen jaren. Juridische verankering hiervan bij transformaties en handhaving bij niet-naleving is essentieel voor het behoud van de benodigde hectares aan bedrijventerreinen.
- Locaties benoemen waar transformatie in de toekomst mag plaatsvinden. Dit schept duidelijkheid en mogelijkheid tot anticipatie.

In aanvulling op het transformatiefonds kan ook met RO-instrumentarium (bestemmingsplan, bedrijventerreinvisie) voor cruciale werklocaties bepaald worden dat zij de komende tien à twintig jaar behouden blijven als werklocatie.

#### **Regionaal programma werklocaties opstellen**

De gevoerde gesprekken in de regio tonen aan dat de regio Gooi en Vechtstreek baat heeft bij een integraal programma werklocaties (RPW). Het Koersdocument is een noodzakelijke stap die de regio neemt, maar we zien dat er nog te weinig integratie is van beleidsmatig handelen ten aanzien van werklocaties. De beschikbare ruimte in de regio is schaars, en de benodigde interventies om ruimte te winnen zijn verspreid over de regio. Dat betekent dat de regiogemeenten zullen moeten samenwerken om vestigingsaanvragen adequaat te kunnen opvangen.



Dit vraagt om gezamenlijke afspraken over hoe te handelen, ter voorkoming van opportunistisch gedrag door individuele gemeenten. Het gaat om een integrale afstemming van opgaven van de verschillende gemeenten binnen de regio. Daarbij is het mogelijk dat er afstemming wordt bereikt over realisatie van meer woningbouw in de ene gemeente, ter compensatie van meer werklocaties in de andere gemeente. Gemeenten zouden elkaar wat meer moeten steunen in deze opgaven; ook de gemeenten waar geen werklocaties gerealiseerd kunnen worden. Ook zou het RPW een afwegingskader moeten bevatten voor het beoordelen van vestigingsaanvragen van nieuwe bedrijvigheid. De regio is immers niet gebaat bij de komst van nieuwe bedrijven met een lage ruimteproductiviteit (de spreekwoordelijke 'dozen' met een grote ruimteclaim en weinig arbeidsplaatsen), maar waar ligt de grens? En welk bedrijf zou op welke locatie(s) komen?

#### **Case studie: Regionaal Programma Werklocaties (RPW) Achterhoek**

De provincie Gelderland streeft naar een evenwichtige voorraad van werklocaties die bijdraagt aan een aantrekkelijk en duurzaam vestigingsklimaat. De Achterhoek en provincie Gelderland hebben het doel lokale en regionale bedrijvigheid zo goed mogelijk te faciliteren op bedrijventerreinen die qua kwaliteit, maar ook qua beschikbaarheid voldoen aan de eisen en wensen van ondernemers en hun omgeving. Met dat doel in het achterhoofd wordt de regio's in Gelderland gevraagd vierjaarlijks een regionaal programma werklocaties (RPW) op te stellen. Zo ook de Achterhoek. De regio Achterhoek en de provincie Gelderland hebben Ecorys gevraagd een analyse van vraag en aanbod op bedrijventerreinen in de Achterhoek uit te voeren. Daarbij is nadrukkelijk aandacht voor de kwalitatieve component: de vraag hoe het aanbod in de regio en de wensen van verschillende typen ondernemers, nu en in de toekomst, op elkaar aansluiten. Het beoogde eindresultaat van deze rapportage is het te komen tot een herijkt Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek voor de periode 2019-2023. Dit proces bestaat uit 3 onderdelen: 1) opstellen van uitgangspunten, die vervolgens bestuurlijk zijn vastgesteld; 2) Vraag-Aanbod confrontatie, Een combinatie van een schouw van alle bedrijventerreinen in de Achterhoek (kwalitatief) en een prognose van de ruimtebehoefte op bedrijventerreinen (kwantitatief); 3) opstellen beslispunten en Regionaal Programma Werklocaties, op basis van de regionale aanbevelingen is er een beslispuntennotitie opgesteld waarin het bedrijventerreinenbeleid wordt beschreven, bestaande uit het op- en vaststellen van het RPW, het planologisch regelen van (nieuwe) locaties en het beoordelen van individuele initiatieven.

#### **Toevoegen van nieuwe werklocatie(s)**

Er is niet voldoende schuifruimte in de regio voor acute ruimtevraag van nieuwe bedrijven en om de andere handelingsperspectieven (zie verderop) direct uit te voeren. We zien het daarom als noodzakelijk om te beginnen met het toevoegen van enkele hectares aan nieuwe werklocaties. Binnen de kaders van wat mogelijk is in de regio, denken we bijvoorbeeld aan uitbreiding van de locaties Gooilandseweg (Zuid), De Slenk/De Boogaard en Ter Sype. We adviseren om ook het Circusterrein in Hilversum als bedrijventerrein te bestemmen. Op de kansenkaart (Bijlage 3) zijn de genoemde locaties aangegeven met rode nummering.

#### **Herstructureren van bestaande bedrijventerreinen**

Op korte termijn is er winst mogelijk door efficiënter ruimtegebruik op de bestaande bedrijventerreinen. Hiervoor moet met name naar de terreinen Weesp Noord, Van Houten Industriepark, Gooimeer Noord, Plaveen/Industriewijk en Media Park gekeken worden. Door het efficiënter aanleggen van parkeerplaatsen en meer toepassing van hoogbouw kan extra ruimte gewonnen worden. Dit levert een winst op van 20,65 hectare.

#### **6.2.2 Langere termijn (binnen 10-15 jaar)**

Ook op de langere termijn zal herstructurering van bestaande bedrijventerreinen (en mogelijk ook het voorkomen van transformaties) een actiepoint blijven. Aanvullend adviseren we op de langere termijn de volgende interventies.

### **Schuifruimte creëren op de bedrijventerreinen**

Op de bedrijventerreinen zien we momenteel voor een deel aanwezigheid van lichte bedrijvigheid die niet strikt noodzakelijk gevestigd hoeft te zijn op een bedrijventerrein. We adviseren om door uitplaatsing van deze bedrijven naar het bestaande stedelijk gebied schuifruimte op de bedrijventerreinen te realiseren. Hiermee wordt circa 25 hectare gewonnen

### **Funciemenging en intensivering in het bestaande stedelijk gebied**

De 'opvang' locaties voor de bedrijvigheid die elders geplaatst moet worden door het creëren van schuifruimte zijn gelegen in het bestaande stedelijk gebied. Dit zijn met name de locaties met een woningbestand daterend van ruwweg 1945-1970. Deze locaties, die relatief weinig toekomstbestendig zijn op het vlak van duurzaamheid, zijn om bouwtechnische redenen interessanter om te slopen en te herontwikkelen. Daarbij kan door verdichting/intensivering meer ruimte voor bedrijfsruimte gemaakt worden (in combinatie met woningen). Op de locaties Bussum Zuid en Media Park kan hierdoor bij een gemiddelde toename in dichtheid van 10 procent een winst van 9,35 hectare bereikt worden.

### **Benutten van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)**

Maatschappelijk speelt nu het debat ten aanzien van de toekomst van agrarische ondernemingen. Het laatste jaar zijn er opheffingen geweest van agrarische ondernemingen die niet meer toekomstbestendig zijn. We adviseren de regio om te onderzoeken in welke mate ook daar sprake is van deze trend en eventueel potentieel van vrijkomende agrarische bebouwing. In de buurt van Ankeveen en Gooimeer ligt een lint van agrarische bebouwing. Het vrijkomen hiervan zou extra ruimte voor kleinschalige werklocaties opleveren. Zeker wanneer dit bestemd wordt voor ecologische/ duurzame bedrijvigheid die een meerwaarde biedt voor de instandhouding van het landschap, zie we hiervoor kansen.

#### **6.2.3 Tot slot**

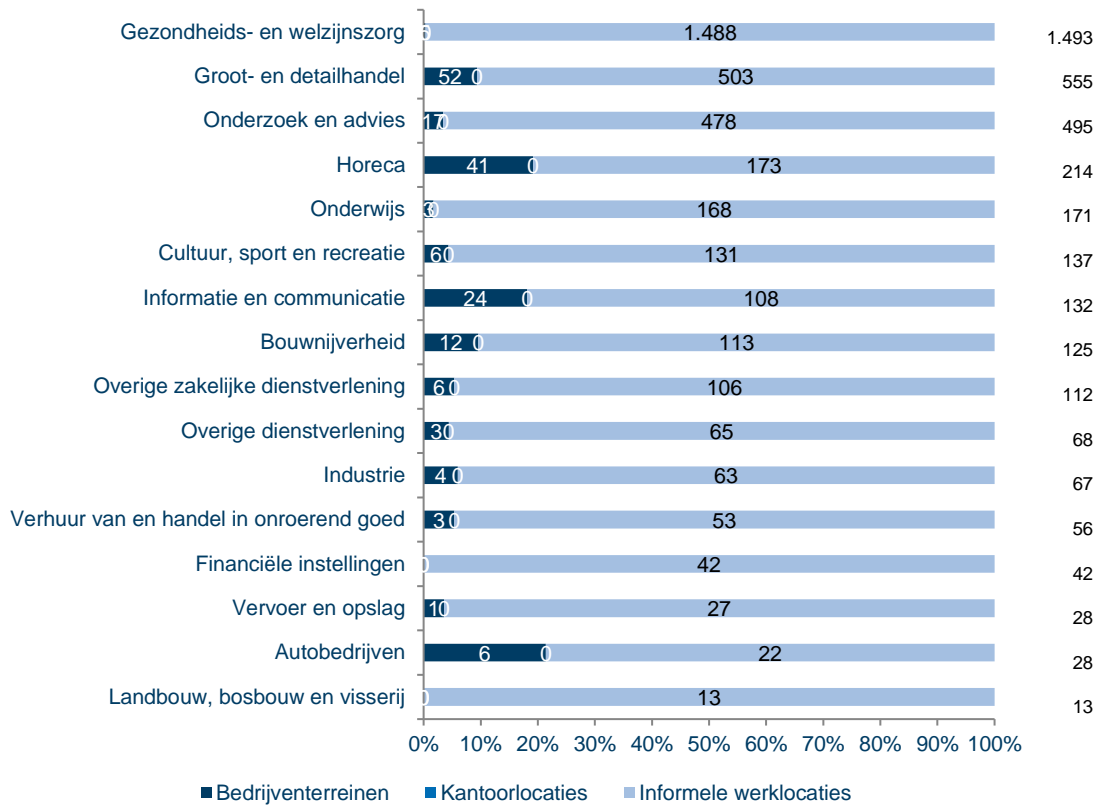
Het moge duidelijk zijn dat de regio Gooi en Vechtstreek voor een grote uitdaging staat om voldoende ruimte te behouden voor werken en daarmee economisch vitaal te blijven. Niets doen is geen optie, zoals we dit hoofdstuk al begonnen. Het verliezen van banen en inwoners kan grote gevolgen hebben voor de voorzieningen in de regio, het woon- en leefklimaat van de regio en toekomstige problemen zoals de vraag naar mensen in de zorg en in de bouw. Met de uitvoering van onze geadviseerde interventies, kan in totaal een groot areaal hectare aan 'ruimte voor werken' gewonnen worden. In de praktijk zal deze 'theoretische opbrengst' niet worden behaald. Maar het geeft wel aan dat er voldoende mogelijkheden zijn om de ruimte te creëren, indien er actie op wordt ondernomen.

Met alleen toevoegen van ruimte voor werklocaties is echter nog niet voldaan aan de volledige economische opgave waar de regio voor staat. We startten dit rapport met de 'driehoek' arbeidsmarkt – werklocaties – relatie met MRA/Utrecht, en sluiten er bewust ook weer mee af. De regio Gooi en Vechtstreek zal ook haar arbeidsmarkt in het vizier moeten houden; in het genoemde afwegingskader voor vestigingsaanvragen kan zij bijvoorbeeld prioriteit stellen aan nieuwe bedrijven die praktijkgeschoolden of lokale werknemers inzetten. Tevens zal de regio met een verbetering in het vestigingsklimaat haar positie en zichtbaarheid ten opzichte van de MRA en Utrecht moeten versterken, om meer bedrijven aan te trekken. Dit alles is een project van de lange adem, want er moeten investeringen worden gedaan door zowel publieke als private partijen en zal het consequenties hebben voor wet en regelgeving. Daarnaast is het een complex project vanwege de verschillende (lokale) belangen en vele stakeholders.

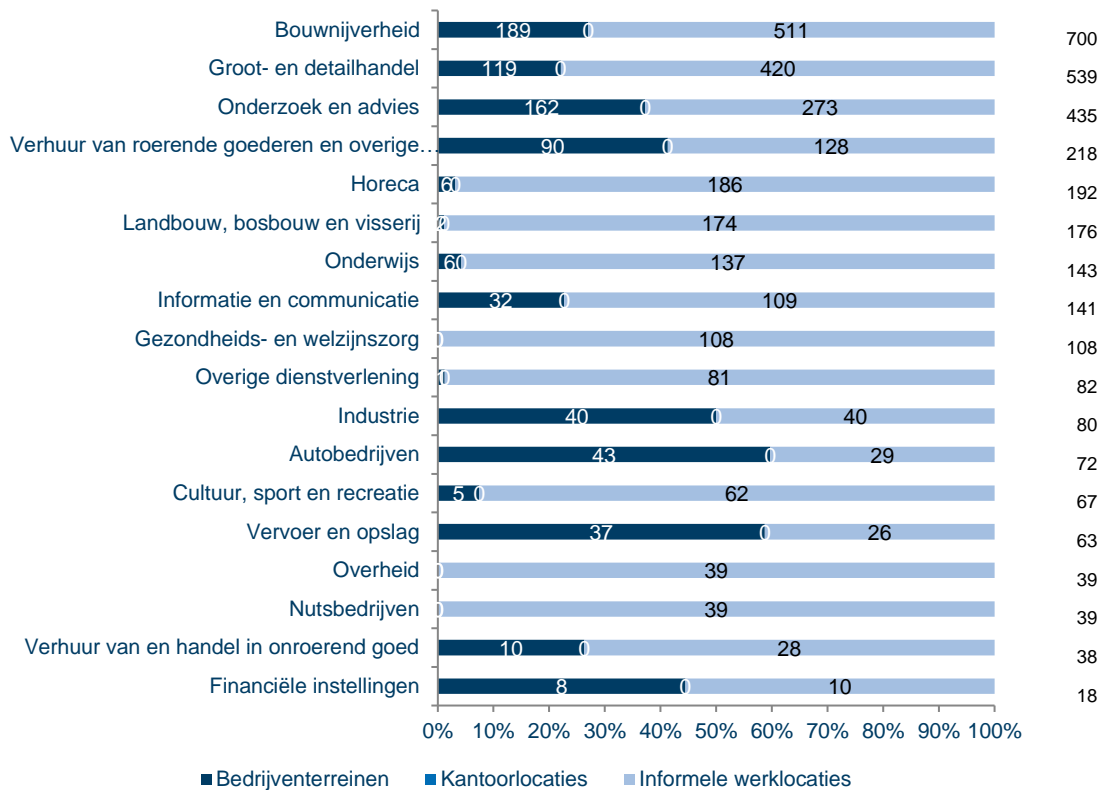
Wij zijn van mening dat door een actief economisch beleid te voeren, met maatregelen gericht op alle drie de elementen van deze driehoek, Gooi en Vechtstreek een goede kans maakt om het tij te keren en een gezonde balans van wonen en werken kan bewerkstelligen.

# Bijlage 1: economische structuur per gemeente (2019)

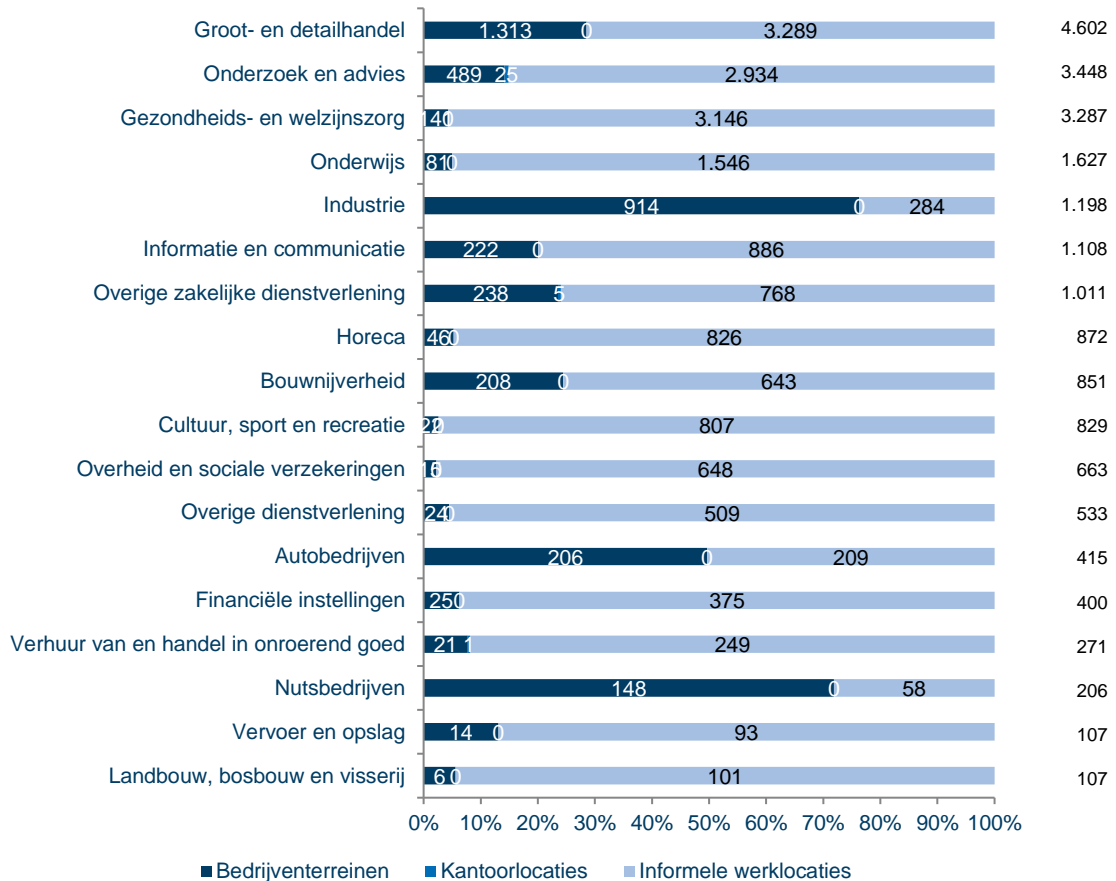
## Blaricum



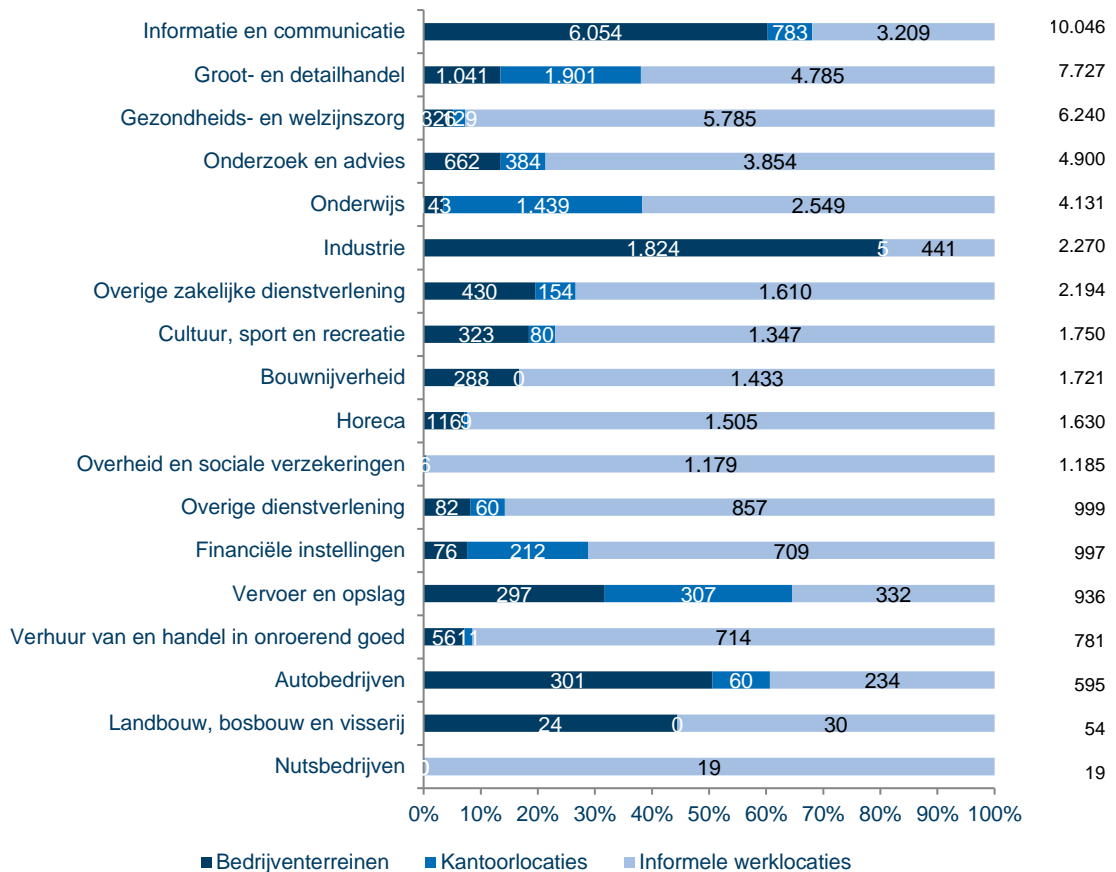
## Eemnes



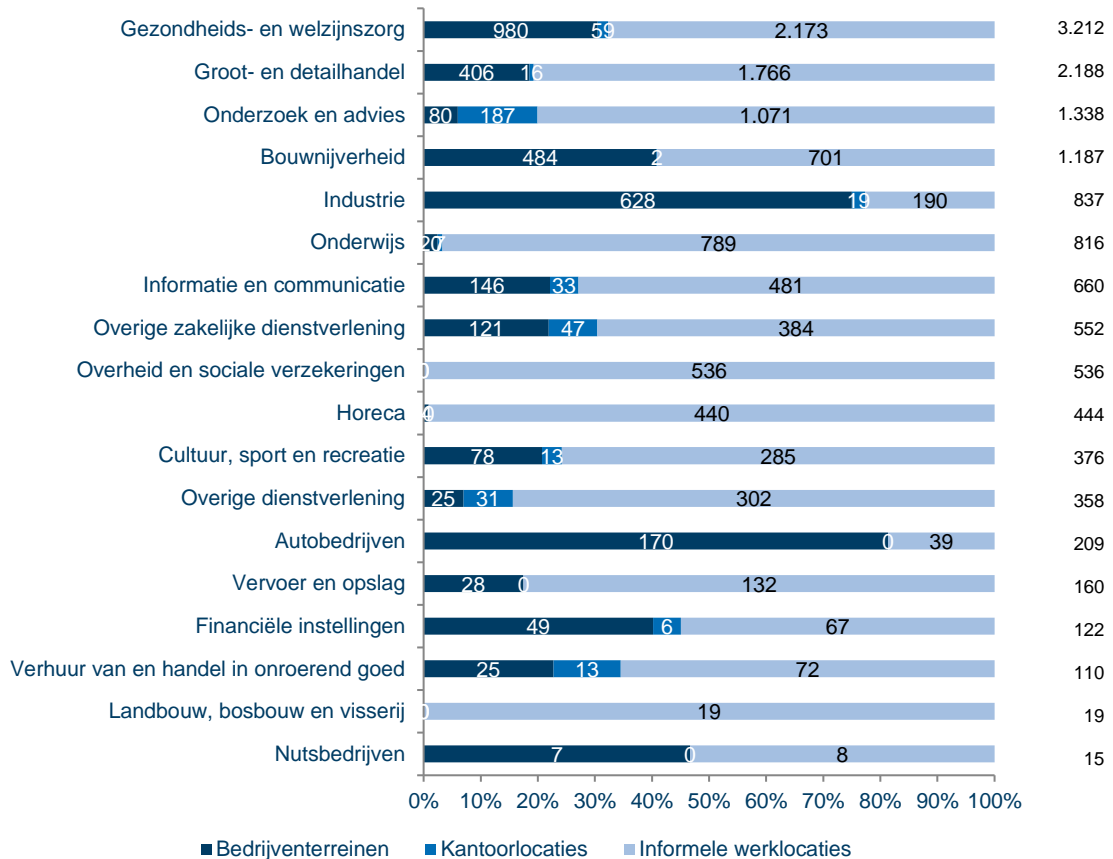
## Gooise Meren



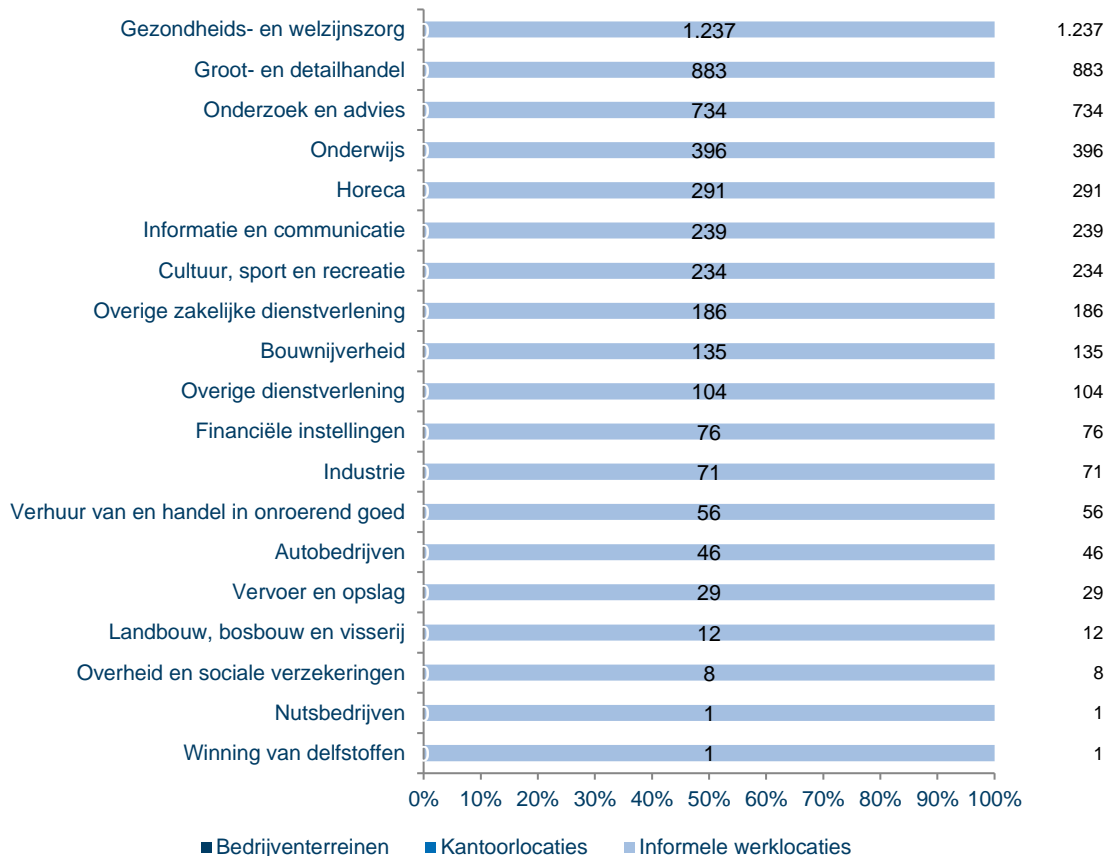
## Hilversum



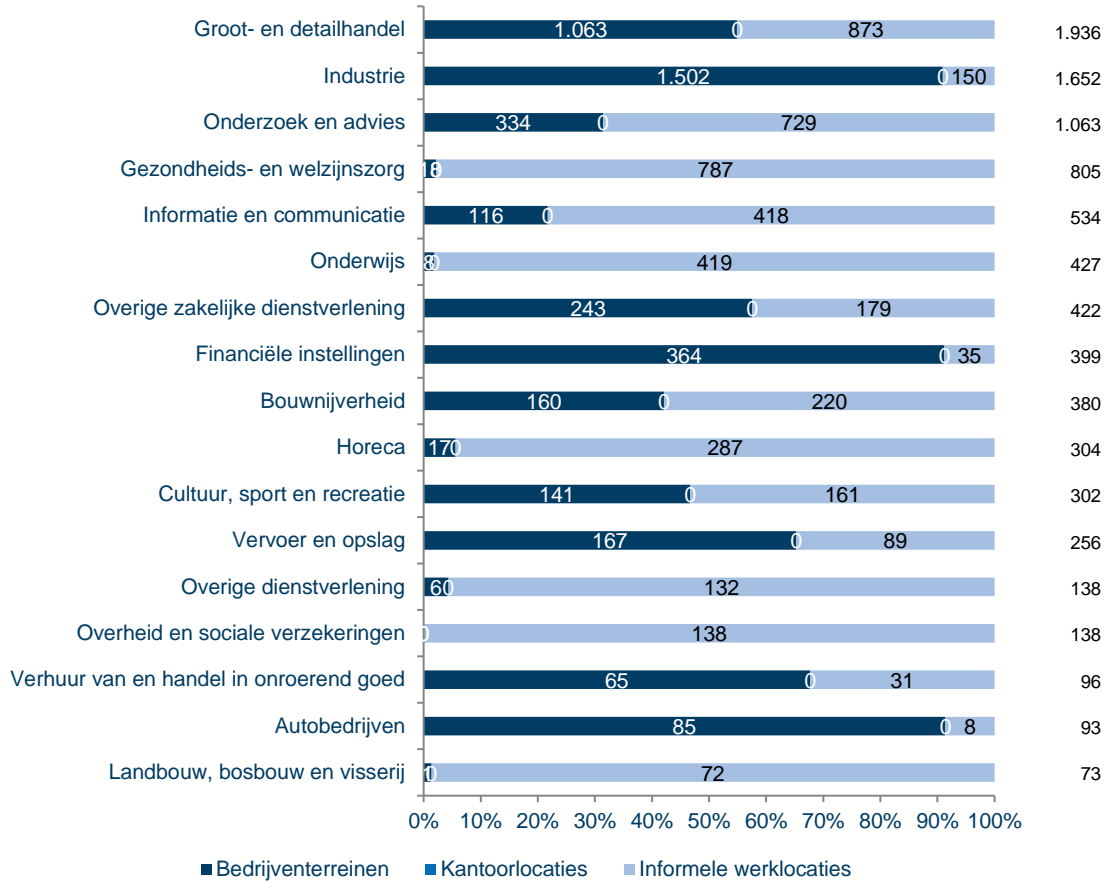
## Huizen



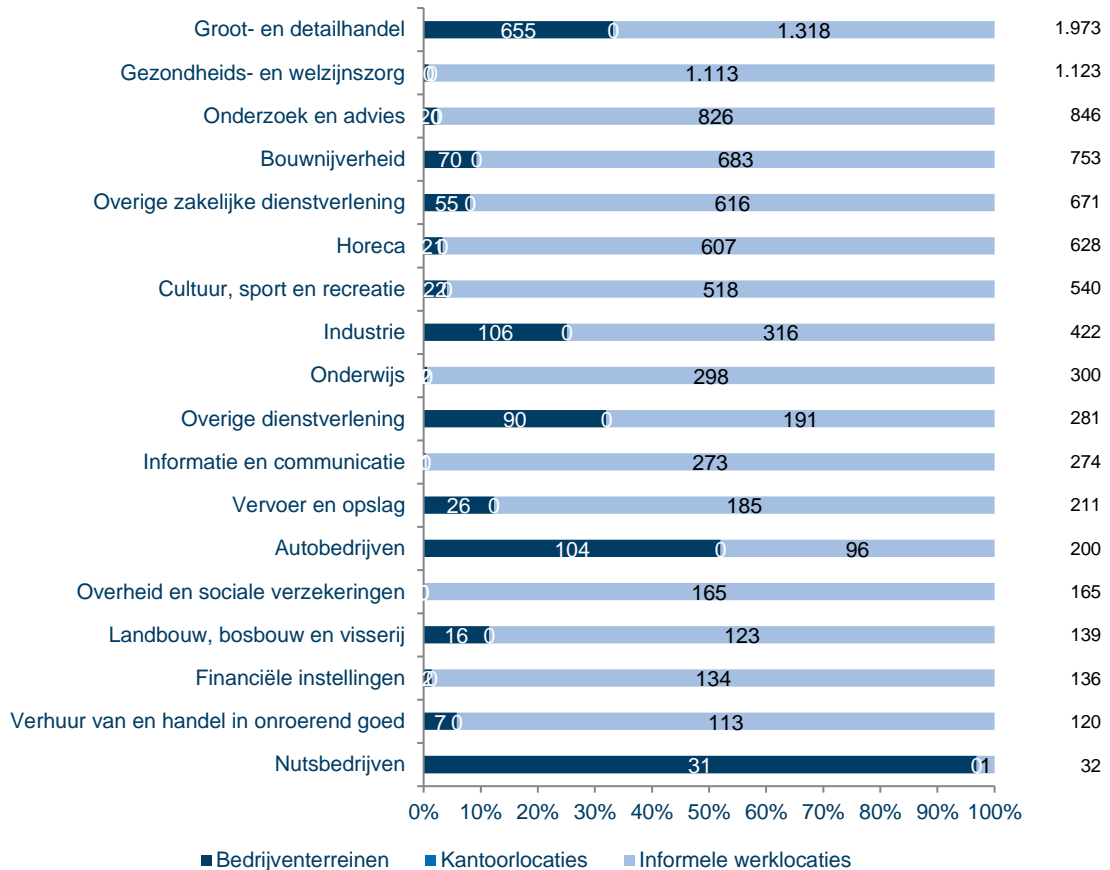
## Laren



## Weesp



## Wijdmeren



## Bijlage 2: volledige typologie van werkmilieus

### Definitie werkmilieus

De typering van bedrijventerreinen naar werkmilieus is gebaseerd op het profiel van het betreffende bedrijventerrein. Dat kan zowel betrekking hebben op de overwegend gevestigde bedrijvigheid als op de doelgroep (profilering) die het terrein toebedeeld is op basis van de vestigingsfactoren van het bedrijventerrein. De indeling naar werkmilieus geeft daarom een indicatie van de specifieke locatiekwaliteiten die een bedrijventerrein kenmerkt. De categorisering sluit nadrukkelijk niet de vestiging van een ander type bedrijvigheid uit.

### Bedrijvenecosysteem

Een werkmilieu waar een ecosysteem van bedrijven aanwezig is dat binnen een (top)sector of door een combinatie van sectoren een netwerk van samenwerkende bedrijven vormt. Een bedrijvenecosysteem kan zich ontwikkelen rond een bedrijf, een sector/cluster (bijvoorbeeld maritiem) of thema (bijvoorbeeld circulaire economie). Het biedt met een dergelijk netwerk van bedrijven een onderscheidende kwaliteit. We onderscheiden:

#### 1. Bedrijvenecosysteem maritiem



Een netwerk van bedrijven in de maritieme (maak)industrie op doorgaans water-/kadegebonden en –verbonden kavels (op binnenvaartterreinen) met verschillende aan/toeleveranciers. Deze laatste zijn dikwijls gevestigd op (nabijgelegen) droge bedrijventerreinen. De natte terreinen voor de toe- en overslag van goederen behoren niet tot dit werkmilieu.

#### 2. Bedrijvenecosysteem agro(logistiek)



Een netwerk van bedrijven met aan de basis productie-bedrijven gericht op teelt en veredeling en verderop in de keten agro-logistieke bedrijven zoals handelshuizen, importeurs, exporteurs, veilingen, verpakkingsbedrijven en logistiek dienstverleners actief. De overeenkomstige vestigingseisen van (agro)logistieke dienstverleners vormen de gemene deler in dit ecosysteem.

#### 3. Bedrijvenecosysteem biobased

Een netwerk van bedrijven waarin nadrukkelijk rekening wordt gehouden met het beperken van schadelijke milieueffecten. De overeenkomstige vestigingseisen van het netwerk vormen de gemene deler in dit bedrijvenecosysteem.

### Stedelijk interactiemilieu

Een werkmilieu dat bepaald wordt door zijn stedelijkheid. Een rijke culturele omgeving met vele voorzieningen, een onderscheidende kwaliteit van de leefomgeving, vele informele ontmoetingsplekken en een brede attractiviteit (nationaal en internationaal) om te werken, te wonen en te bezoeken. Het is een interessante vestigingslocatie voor talent, kent een grote hoeveelheid aan startups en zzp'ers en grotere (inter)nationale bedrijven.



### Hoogwaardig werkmilieu



Een hoogwaardig werkmilieu kenmerkt zich door de aanwezigheid van met name kantoor gerelateerde bedrijfsfuncties op een bedrijventerrein. Het betreft veelal verzamelgebouwen, waar bedrijven uit bijvoorbeeld de zakelijke dienstverlening zich vestigen. Bij voorkeur is een hoogwaardig werkmilieu multimodaal bereikbaar en zijn voorzieningen aanwezig.

### Klassiek, kleinschalig

Een traditioneel werkmilieu met diversiteit aan bedrijven op overwegend kleine(re) kavels. Bedrijventerreinen met een klassiek, kleinschalig werkmilieu zijn ook geschikt om kleinschalige activiteiten uit andere werkmilieus te huisvesten. Bijvoorbeeld kleinschalige logistiek (< 1,5 ha, stadsdistributie) of productieactiviteiten met een lage milieu-/hindercategorie. Dit sluit niet uit dat er enkele zwaardere bedrijven of grotere kavels zijn, vaak mogelijk gemaakt door zonering. Dit type terreinen is van groot belang voor de stedelijke economie en de lokale economie in de kernen.





### Industrieel werkmilieu

Een werkmilieu met een industrieel karakter, waarbinnen bedrijven op grote(re) kavels, veelal met hogere milieucategorieën, produceren en verwerken. Het verschil met het Klassiek, kleinschalig werkmilieu is de grotere schaal van de gevestigde bedrijven, alsmede een hogere overwegende milieucategorie.

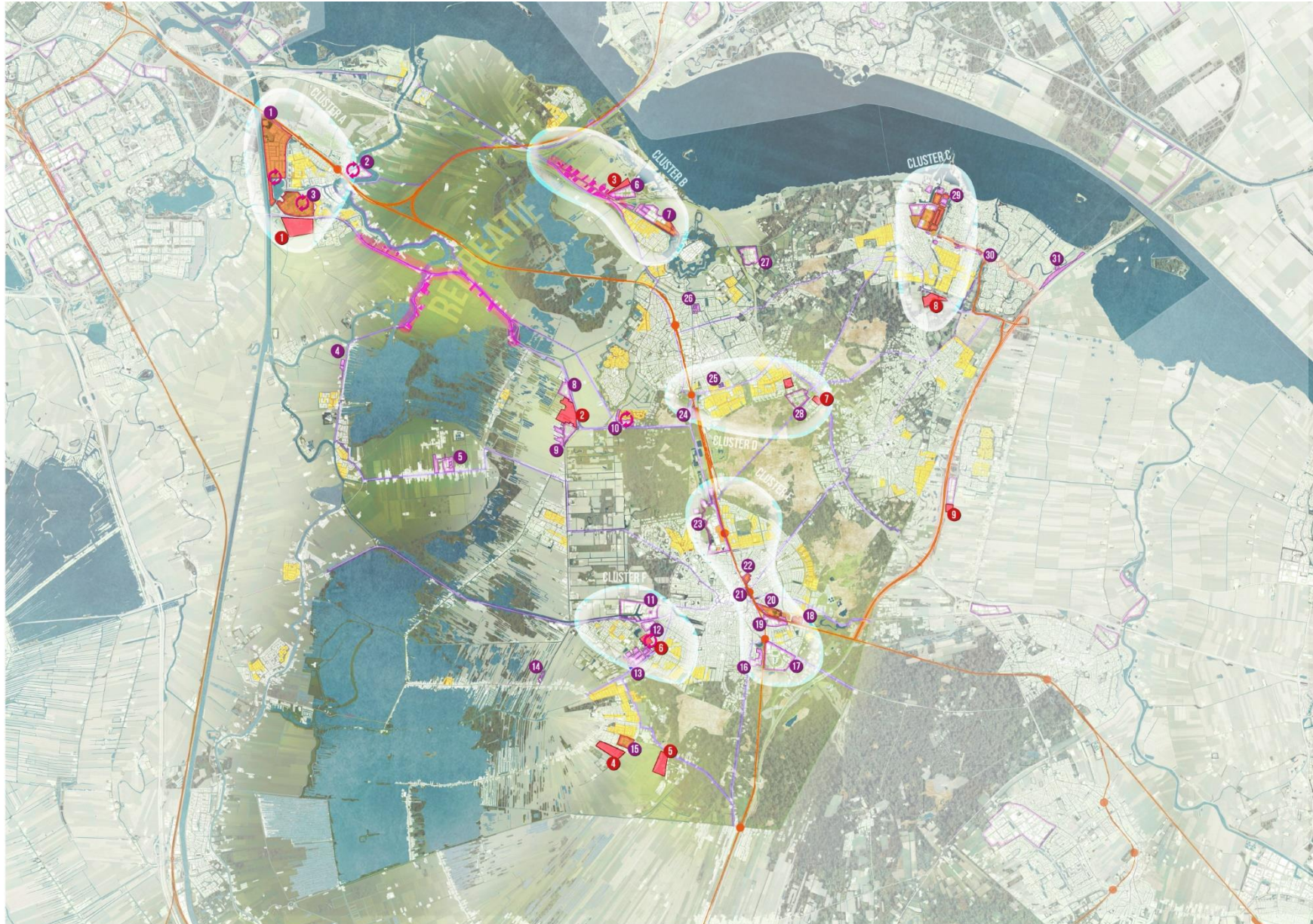


### Campus

Een werkmilieu dat zich onderscheidt door kennis en innovatie en is gelegen in nabijheid van een onderwijsinstelling (bijvoorbeeld health, high- & cleantech).



## Bijlage 3: kansenkaart



## Legenda en toelichting bij de kaart:

De 'clusters' zijn gekozen op plekken waar veel veranderingen zijn te verwachten en kansen liggen om in te spelen op andere maatschappelijke opgaven.

'Het toevoegen van nieuwe locaties' zijn gebieden die vanuit een economische bril interessant zijn. Bijvoorbeeld vanwege bereikbaarheid, een trafostation of nabijheid andere bedrijven. De afweging met mogelijke andere bestemmingen, woningbouw of natuur, is niet gemaakt.

De gele gebieden op de kaart zijn mogelijke herstructureringslocaties van woongebieden gebouwd tussen 1945-1975. Het zijn locaties met een FSI (Floor Space Index) van onder de 1,0. Deze locaties hebben een lage dichtheid met de kans om te intensiveren.

'Benutten vrijkomende agrarische bebouwing' zijn locaties waar al een bestemming werken op is gevestigd. Transformatie naar een reguliere werklocatie vraagt om maatwerk en een scherp afwegingskader vanwege de kwetsbare omgeving. In potentie zouden hier kwalitatief mooie werklocaties kunnen ontstaan, duurzaam en natuur inclusief.

## KANSENKAART

KANSRIJKE WERKLOCATIES REGIO GOOI EN VECHTSTREEK  
AUGUSTUS 2020



### LEGENDA

KANSENKAART KANSRIJKE WERKLOCATIES

	BESTAANDE WERKLOCATIE (ZIE PAARSE NUMMERS)		SNELFIETSNETWERK
	POTENTIE HERSTRUCTUREREN/ INTENSIVEREN WERKLOCATIE		HOV VERBINDING
	POTENTIE HERSTRUCTUREREN/ MENGEN WOONLOCATIE		TREINSTATION
	POTENTIE BENUTTEN VRIJKOMENDE AGRARISCHE BEBOUWING		STEDELIJK GEBIED
	KANSRIJKE NIEUWE WERKLOCATIE (ZIE RODE NUMMERS)		WATER
	KANSRIJK CLUSTER		HEIDE
	GEPLANDE TRANSFORMATIE LOCATIE		BOS

### HUIDIGE WERKLOCATIES

ZIE FACTSHEET VOOR MEER INFORMATIE

1	WEESP NOORD	13	KERKELANDEN	25	NIJVERHEIDSWERF
2	NIJVERHEIDSLAAN	14	DE ZODDE	26	NIEUWE VAART
3	VAN HOUTEN INDUSTRIEPARK	15	RADING	27	GIVALDAN-TERRAIN
4	REEWEG	16	LAAPERSVELD	28	CRAILO/A1
5	NIEUW WALDEN MACHINEWEG	17	ARENAPARK	29	HET PLAVEEN/INDUSTRIEWIJK
6	GOOIMEER NOORD	18	MUSSENSTRAAT	30	CENTRALE ZONE
7	GOOIMEER ZUID	19	OUDE AMERSFOORTSEWEG	31	BUSINESSPARK 27 CIRCA 3 HECTARE TERSTOND UITBEEFBAAR
8	LOODIJK	20	LIEBERGERWEG		
9	DE SLENK	21	STATION HILVERSUM		
10	FRANSE KAMPWEG	22	KORTE NOORDERWEG		
11	HAVENKWARTIER	23	MEDIAPARK		
12	ZEVEIJNSTRAAT	24	DE WATERTOREN		

### KANSRIJKE NIEUWE WERKLOCATIES

TOTAAL CIRCA 74 HECTARE

1	UITBREIDING GOOILANDESEWEG (ZUID) CIRCA 25 HECTARE	6	CIRCUSTERREIN CIRCA 2 HECTARE
2	UITBREIDING DE SLENK / DE BOOMGAARD CIRCA 17 HECTARE	7	CRAILO (REEDS GEPLAND) CIRCA 3 HECTARE
3	UITBREIDING GOOIMEER NOORD CIRCA 10 HECTARE	8	KALKZANDSTEENFABRIEK CIRCA 10 HECTARE
4	TER SYPE CIRCA 8 HECTARE	9	UITBREIDING EEMNES CIRCA 2 HECTARE
5	KAZERNE - VLEGVELD OOST CIRCA 12 HECTARE		

### KANSRIJKE CLUSTERS

MOGELIJKE COMBINATIE VAN POTENTIES EN MEEKOPPELKANSEN MET ANDERE MAATSCHAPPELIJKE OPGEVEN

CLUSTER A	AMSTERDAM-RIJKANAAL – STATION WEESP
CLUSTER B	KUSTZONE GOOIMEER
CLUSTER C	PLAVEEN – KALKZANDSTEENFABRIEK
CLUSTER D	BUSSUM ZUID / CRAILO
CLUSTER E	SPOORZONE HILVERSUM (MEDIAPARK-HILVERSUM CENTRUM-SPORTPARK)
CLUSTER F	HAVENGEBIED HILVERSUM

# Over Ecorys

Ecorys is een toonaangevend internationaal onderzoeks- en adviesbureau dat zich richt op de belangrijkste maatschappelijke uitdagingen. Door middel van uitstekend, op onderzoek gebaseerd advies, helpen wij publieke en private klanten bij het maken en uitvoeren van gefundeerde beslissingen die leiden tot een betere samenleving. Wij helpen opdrachtgevers met grondige analyses, inspirerende ideeën en praktische oplossingen voor complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken.

Onze bedrijfsgeschiedenis begon in 1929, toen een aantal Nederlandse zakenlieden van wat nu beter bekend is als de Erasmus Universiteit, het Nederlands Economisch Instituut (NEI) oprichtten. Het doel van dit gerenommeerde instituut was om een brug te slaan tussen het bedrijfsleven en de wereld van economisch onderzoek. Het NEI is in 2000 uitgegroeid tot Ecorys.

Door de jaren heen heeft Ecorys zich verspreid over de wereld met kantoren in Europa, Afrika, het Midden-Oosten en Azië. Wij werven personeel met verschillende culturele achtergronden en expertises, omdat wij ervan overtuigd zijn dat mensen met uiteenlopende eigenschappen een meerwaarde kunnen bieden voor ons bedrijf en onze klanten.

Ecorys excelleert in zeven werkgebieden:

- Economic growth;
- Social policy;
- Natural resources;
- Regions & Cities;
- Transport & Infrastructure;
- Public sector reform;
- Security & Justice.

Ecorys biedt een duidelijk aanbod aan producten en diensten:

- voorbereiding en formulering van beleid;
- programmamanagement;
- communicatie;
- capaciteitsopbouw (overheden);
- monitoring en evaluatie.

Wij hechten waarde aan onze onafhankelijkheid, onze integriteit en onze partners. Ecorys geeft om het milieu en heeft een actief maatschappelijk verantwoord ondernemingsbeleid, gericht op meerwaarde voor de samenleving en de markt. Ecorys is in het bezit van een ISO14001-certificaat dat wordt ondersteund door al onze medewerkers.



Postbus 4175  
3006 AD Rotterdam  
Nederland

Watermanweg 44  
3067 GG Rotterdam  
Nederland

T 010 453 88 00  
F 010 453 07 68  
E [netherlands@ecorys.com](mailto:netherlands@ecorys.com)  
K.v.K. nr. 24316726

**W** [www.ecorys.nl](http://www.ecorys.nl)

***Sound analysis, inspiring ideas***