



**Buck
Consultants
International**



Duurzaam bedrijfsconcept Crailo



Uitgevoerd in opdracht van:
GEM Crailo B.V.

Buck Consultants International
Nijmegen, september 2019

Inhoud

1	Achtergrond en vraagstelling	1
2	Marktkansen en mogelijkheden	3
3	Profilering van het gebied	15
4	Slotbetoog	28

1 Achtergrond en vraagstelling

Gebiedsontwikkeling Crailo

Het plangebied Crailo van 40 hectare (een voormalig kazerneterrein) is gelegen op het grondgebied van de gemeenten Gooise Meren, Hilversum en Laren. De gemeenten zijn grondeigenaar en staan aan de vooravond gezamenlijk een nieuwe gebiedsontwikkeling te realiseren. GEM Crailo is door de gemeenten opgericht om deze integrale gebiedsontwikkeling ter hand te nemen. Het basisidee is het terrein om te bouwen tot een nieuw open en toegankelijk woon-werkgebied.

Als belangrijk fundament voor deze verdere planvorming hebben de gemeenten in 2017 een ambitiedocument¹ vastgesteld. De uitgangspunten zoals in het document vastgelegd zijn richtinggevend voor de verdere ontwikkeling van het gebied, opgebouwd rond vijf pijlers:

1. Het creëren van één buurtschap
2. Focus op 'buitenleven'
3. Het geheel moet een samenhangend ecosysteem vormen
4. De bedrijven dienen plannen te hebben die duiden op een energiepositieve balans naast het inzetten en keuzes maken als het gaat om de inzet van materialen
5. Sprake moet zijn van innovatief ondernemerschap

Het ambitiedocument schetst een nieuw toekomstbestendig 21e eeuwse buurtschap met een sterke eigen identiteit, waarin verschillende vormen van wonen en werken in combinatie met elkaar zijn voorzien.

Voor de precieze invulling van het type bedrijvigheid dat hier idealiter bij past bestaat nog geen eenduidig en gedragen beeld. Er is behoefte aan een nadere uitwerking van de mogelijkheden van het gebied om gefundeerde afwegingen te kunnen maken over de gewenste invulling en profilering van de ca 5 hectare aan ruimte in het gebied voor bedrijvigheid.

Vraagstelling

De GEM Crailo B.V. heeft Buck Consultants International gevraagd om verdiepend inzicht te geven in mogelijke bedrijfsconcepten, met een nadere uitwerking van:

- marktkansen en mogelijkheden van het gebied
- profilering van het gebied voor bedrijvigheid

Hierbij zijn de volgende deelvragen aan bod gekomen:

¹ Ambitiedocument Buurtschap Crailo (vastgesteld op 18 december 2017)

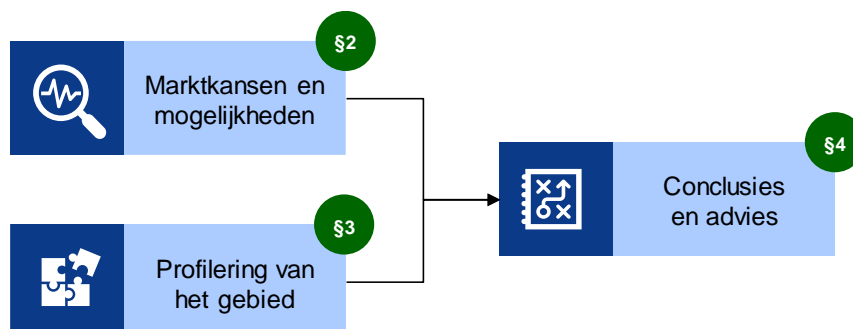
- (Hoe) kan bedrijvigheid op Crailo voorzien in de regionale vraag?
- Is het opportuun Crailo een thema mee te geven of past een algemeen profiel beter?
- Welk type bedrijvigheid is denkbaar op de beoogde locatie Crailo Zuid?
- In hoeverre leent de locatie (geïntegreerd met wonen) zich voor 24/7 bedrijvigheid en waar dient rekening mee te worden gehouden?
- Welke betekenis heeft het voorgestane ambitieniveau voor het type bedrijvigheid?
- Wat zijn handvatten voor een goede en aantrekkelijke profilering van het terrein in de markt?

Er bleek vooral behoefte aan een verdieping om binnen de GEM Crailo een afweging te kunnen maken tussen het enerzijds bieden van regionale 'schuifruimte' op basis van de marktbehoefte versus een meer gerichte profilering en bijbehorende inrichting van het gebied. Met de uitkomsten van dit onderzoek kunnen keuzes beter onderbouwd worden richting stakeholders.

Voor de uitvoering van het onderzoek is primair gebruik gemaakt van bestaand onderzoeksmateriaal en bureau expertise.

Leeswijzer

De rapportage is opgebouwd uit 3 onderdelen:



Het onderdeel “Marktkansen en mogelijkheden” geeft inzicht in de omstandigheden op de regionale markt voor werklocaties (vraag en aanbod) en de dynamiek binnen belangrijke economische sectoren voor de regio Gooi en Vechtstreek. Dit geeft een verdiepend inzicht in de regionale behoefte aan werklocaties en de marktkansen voor het realiseren van bedrijfsruimte op Crailo. Het gaat hier dan met name om de opties om te dienen als schuifruimte in beeld te brengen, de verkenning naar de kansen van het aantrekken van nieuwe doelgroepen die passen bij de 5 pijlers is louter onderzocht op basis van bureau expertise en bestaande onderzoeken.

Het onderdeel 3: “Profilering van het gebied” beschrijft de unieke situatie van de beoogde gebiedsontwikkeling in Crailo met daarbinnen deelgebieden voor het realiseren van bedrijfsruimte. Per deelgebied gaan we in op de gebiedskenmerken en marktmogelijkheden op basis

waarvan we komen tot een voorgestelde profilering. Per deelgebied worden ook geschikte doelgroepen en aandachtspunten benoemd voor verdere planvorming.

We sluiten af met een kort slotbetoon.

2 Marktkansen en mogelijkheden

De marktkansen en mogelijkheden voor invulling van bedrijvigheid op Crailo zijn aan de hand van de volgende zeven onderdelen inzichtelijk gemaakt:

- A Verschillende typen werklocaties
- B Markt voor bedrijventerreinen
- C Trends en ontwikkelingen in vestigingsgedrag
- D Dynamiek in sectoren
- E Regionaal aanbod
- F Behoeftte aan schuifruimte
- G Marktbelangstelling voor Crailo

A Verschillende typen werklocaties

Er zijn verschillende typen werklocaties te onderscheiden. De drie algemene hoofdtypen zijn bedrijventerreinen, kantorenlocaties en gemengde werkmilieus. In de Metropoolregio Amsterdam, waar de regio Gooi en Vechtstreek onderdeel van uitmaakt, wordt de volgende typologie voor werklocaties gehanteerd:

Figuur 1 Typen werklocaties Metropoolregio Amsterdam

Kantorenlocaties	Bedrijventerreinen	Gemengd werkmilieus
<ul style="list-style-type: none">• Internationaal milieu• Innovatiedistrict• Multimodaal knooppunt• Functionele locatie	<ul style="list-style-type: none">• Campus• Gemengd terrein• Hoogwaardig terrein• Industrieel terrein• Logistiek terrein• Zeehaventerrein	<ul style="list-style-type: none">• Centrumgebied• Woonwijk• Landelijk gebied• Creatieve stadswijk• Productieve stadswijk

Bron: Monitor Plabeka 2017-2018

In de regio Gooi en Vechtstreek vormen de gemengde werkmilieus een bovengemiddelde vestigingslocatie voor bedrijvigheid. Van de circa 106.000 banen in de regio is 70% binnen gemengde werkmilieus gevestigd. De formele kantorenlocaties zijn goed voor 6% en de bedrijventerreinen voor 24% van de banen.

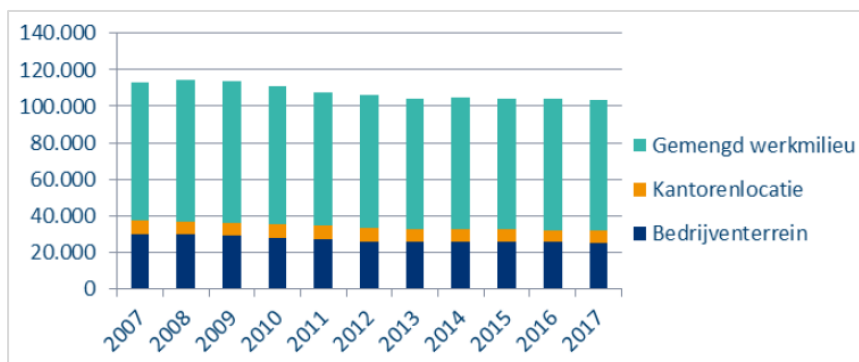
Statement 1:

Het idee om Crailo te benutten (zie de 5 pijlers) om juist te voorzien in de gemengde woon-werkmilieus kan dus op basis van deze cijfers in algemene zin worden ondersteund.

In vergelijking met andere regio's is er relatief veel werkgelegenheid te vinden op gemengde werkmilieus en relatief weinig werkgelegenheid op de formele kantorenlocaties (>500 m² BVO). Dit heeft deels te maken met het feit dat het Mediapark in Hilversum geclassificeerd is als een bedrijventerrein, maar ook omdat ongeveer de helft van de kantorenvoorraad te vinden is in binnenstedelijke gemengde werkmilieus.

De verdeling van werkgelegenheid naar type werklocatie in de regio is geen momentopname. Zie figuur 2, waarin een stabiele verdeling te zien is, dit mede door de beperkte verplaatsingsdynamiek binnen de regio als gevolg van een gebrek aan ruimte voor werken.

Figuur 2 Ontwikkeling werkgelegenheid 2007-2017 naar type werklocatie Gooi en Vechtstreek

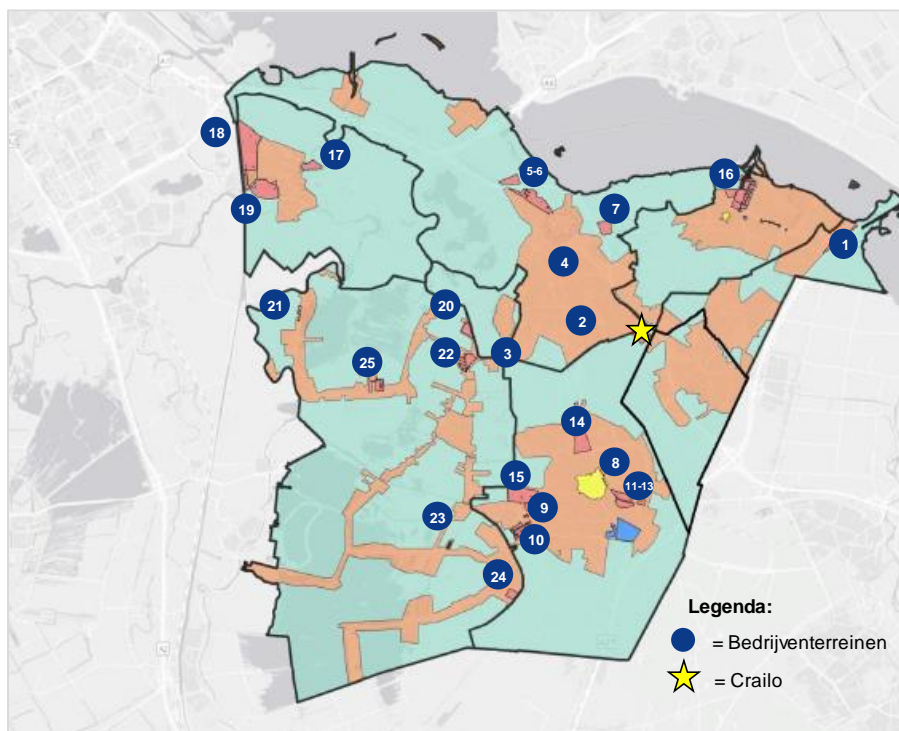


Bron: Monitor Plabeka 2017-2018

B Markt voor (reguliere) bedrijventerreinen

De ontwikkeling van Crailo (waar nog -beperkt- ruimte voorradig is) moet deels worden gezien vanuit het regionale krachtenveld. De Gooi en Vechtstreek telt momenteel 25 bedrijventerreinen. We spreken van een bedrijventerrein indien er sprake is van een bedrijfsbestemming met een opzet groter dan 1 hectare bruto en waarbij er meerdere bedrijven zijn/worden gehuisvest. Figuur 3 geeft inzicht in de verspreide ligging van bedrijventerreinen over de regio.

Figuur 3 Bedrijventerreinen in regio Gooi en Vechtstreek



Bron: Monitor Plabeka 2017-2018; bewerking BCI

Het totale areaal aan bedrijventerreinen bedraagt in de regio Gooi en Vechtstreek 340,4 hectare netto. Zie onderstaande tabel 1 voor hoe dit areaal is verdeeld over de 25 terreinen. Kijken we naar de bedrijventerreinen in de regio, dan is hiervan reeds 336,9 hectare uitgegeven. Er is dan momenteel nog maar 3,5 hectare vrij beschikbaar aanbod op de markt. Dit is slechts 1% van het totale areaal. Dit vrij beschikbare aanbod ligt op het BusinessPark27 in Blaricum langs de A27 en is onderdeel van de nieuwe wijk De Blaricummermeent. De doelgroep betreft bedrijven tot en met milieuhindercategorie 2. Dit betekent dat het voor veel zittende hindergevende bedrijven met een verhuishwens geen geschikte vestigingslocatie is.

Tabel 1 Bedrijventerreinen in de regio Gooi en Vechtstreek

Bedrijventerrein	Gemeente	Typologie	Omvang (ha)	Uitgeefbaar (ha)
1 Businesspark 27	Blaricum	Gemengd	7,5	3,5
2 Nijverheidswerf	Gooise Meren	Gemengd	1,0	-
3 Franse Kampweg	Gooise Meren	Gemengd	6,0	-
4 Nieuwe Vaart	Gooise Meren	Gemengd	5,0	-
5 Gooimeer Zuid	Gooise Meren	Gemengd	18,3	-
6 Gooimeer Noord	Gooise Meren	Gemengd	10,0	-
7 Givaudan-terrein	Gooise Meren	Industrieel	12,0	-
8 Korte Noorderweg	Hilversum	Gemengd	3,0	-
9 Zeverijnstraat	Hilversum	Gemengd	4,0	-
10 Kerkelanden	Hilversum	Gemengd	19,0	-
11 Oude Amersfoortseweg	Hilversum	Gemengd	8,0	-
12 Liebergerweg	Hilversum	Gemengd	8,0	-
13 Mussenstraat	Hilversum	Gemengd	4,0	-

14	Mediapark	Hilversum	Campus	24,6	-
15	Havenkwartier	Hilversum	Gemengd	20,0	-
16	't Plaveen	Huizen	Gemengd	48,0	-
17	Nijverheidslaand	Weesp	Gemengd	13,0	-
18	Noord	Weesp	Hoogwaardig	61,0	-
19	Van Houten Industriepark	Weesp	Industrieel	25,0	-
20	Loodijk	Wijdmeren	Gemengd	11,0	-
21	Reeweg	Wijdmeren	Gemengd	1,6	-
22	De Slenk	Wijdmeren	Gemengd	14,1	-
23	De Zodde	Wijdmeren	Hoogwaardig	1,3	-
24	Rading	Wijdmeren	Gemengd	5,0	-
25	Nieuw Walden/Machineweg	Wijdmeren	Gemengd	10,0	-
	Totaal			340,4 ha	3,5 ha

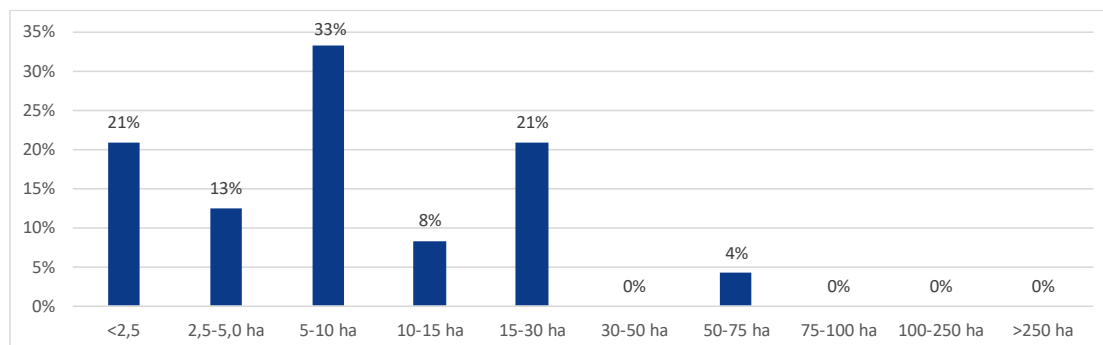
Bron: Onderzoeksrapport werklocaties Gooi en Vechtstreek, 2017

De markt voor bedrijventerreinen in de Gooi en Vechtstreek is als volgt te typeren:

- Versnipperd patroon van bedrijventerreinen over de regio
- Overwegend wat we 'gemengde' bedrijventerreinen noemen (dat wil zeggen geen specifieke doelgroep, geen specifiek thema)
- Een zeer beperkt uitgeefbaar aanbod

Het zijn over het algemeen relatief kleinschalige terreinen. In de regio zijn bijvoorbeeld geen grote logistieke en/of industriële bedrijventerreinen. Het merendeel van de terreinen is kleiner dan 10 hectare netto (zie figuur 4).

Figuur 4 De bedrijventerreinen in Gooi en Vechtstreek naar grootteklasse op basis van netto omvang



Bron: IBIS 2018; bewerking BCI

Statement 2

Het ontwikkelen van een kleinschalig bedrijventerrein zoals beoogd op delen van Crailo past goed binnen de regionale structuur. Tegelijkertijd roept dit de vraag op of Crailo een opvangterrein moet worden (met als doel de schuifruimte in te vullen voor de regionale vraag naar reguliere kavels) of dat juist gemikt moet worden (zie de pijlers) op een uniek concept met hoge eisen aan de 'bewoners'. Hierdoor zal de rol om te functioneren als 'schuifruimte' beperkt zijn.

Tegenover het beperkt beschikbare aanbod staat ook een beperkte vraag in de afgelopen jaren die overigens deels te verklaren is door het gebrek aan aanbod. Voldoende aanbod in een regio is in algemene zin nodig om economische dynamiek te kunnen creëren en faciliteren. Het ontbreken van aanbod zorgt voor een remmend effect op de economische dynamiek.

Om te komen tot (boven)regionale afstemming over het aanbod van kantorenlocaties en bedrijventerreinen is in 2016 vanuit Plabeka een ruimtevraagprognose opgesteld voor de verschillende deelregio's.² Hierbij is uitgegaan van een uitbreidingsvraag. Dit is een modelmatige berekening van het te verwachten in gebruik zijnde areaal op basis van scenario's voor de lange termijn. De geprognosticeerde uitbreidingsvraag voor Gooi en Vechtstreek bedraagt (afgerond) 0 hectare voor de periode tot 2030. De modellen voorzien voor de lange termijn geen behoefte aan uitbreiding van het totale bedrijventerreinareaal voor de Gooi en Vechtstreek.

Dit betekent niet dat er geen behoefte is aan nieuwe ontwikkelingen. Het (in beperkte mate) nieuw ontwikkelen van bedrijventerreinen is van belang om de economische dynamiek in de regio te kunnen faciliteren. Deze economische dynamiek gaat doorgaans gepaard met een stuk verplaatsing van 'knellende' bedrijvigheid (bijvoorbeeld door autonome groei) uit de kernen en transformatie van verouderde bedrijventerreinen naar ander typen functies, zoals wonen.

Dit beeld wordt ook ondersteund door ander onderzoek naar actuele behoefte voor BusinessPark27³ waarvoor ook een regionale vraagraming is opgesteld voor de regio. In dit onderzoek wordt voor de regio Gooi en Vechtstreek een regionale ruimtevraag verwacht tussen de 0,0 ha en 28,1 ha voor de periode 2015-2030. De verwachting is dat de daadwerkelijke behoefte binnen de bandbreedte van beide scenario's ligt. De regionale ruimtevraag komt hiermee uit op circa 14 hectare netto tot 2030. De opgestelde visie werklocaties⁴ voor de regio geeft een kwalitatieve verdieping op de vraagramingen. Geconcludeerd kan worden dat gezien de regionale ruimtevraag het toevoegen van een nieuwe werklocatie logisch is om bedrijven te kunnen blijven faciliteren en dynamiek in het vestigingsaanbod te kunnen bieden.

Statement 3

Er zijn kansen om een deel van de schuifruimte op Crailo mogelijk te maken, maar de kans is groot dat snel zal botsen met de hoogwaardige en duurzame ambities. Bovendien betreft het een regionaal knelpunt wat ook op regionale schaal zou moeten worden opgepakt. Het aanbieden van voldoende terreinen (gemakshalve gaan we hierbij uit van ca 15 ha tot 2030) voor de opvang van groei van de regionale bedrijvigheid staat buiten kijf, alleen is het de vraag of Crailo hiervoor geschikt, louter omdat er nog wat hectaren aan grond ligt. Wij denken van niet.

² Vraagraming en vraagverdieping Metropoolregio Amsterdam (Ecorys, juni 2016)

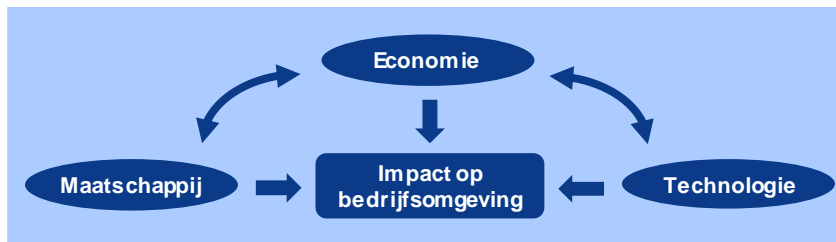
³ Inventarisatie actuele behoefte BusinessPark 27 (Stec, januari 2016)

⁴ Onderzoeksrapport werklocaties Gooi en Vechtstreek (Stec, september, 2017)

C Trends en ontwikkelingen in vestigingsgedrag

De economie is continu in beweging. Ontwikkelingen in economie, maatschappij en technologie hebben een impact op de vestigingsvoorkeuren van bedrijven en de eisen die gesteld worden aan een bedrijfsomgeving. De ontwikkelingen naar 'de nieuwe economie' gaan snel en zijn daarmee belangrijke drijvende krachten voor veranderingen in de behoefte aan typen werklocaties.

Figuur 5 Veranderingen hebben impact op (eisen aan) de bedrijfsomgeving



Bron: Buck Consultant International

Bedrijven opereren op wisselende schaalniveaus en hebben een mate van flexibiliteit nodig (uitbreiden, inkrimpen, verplaatsen, etc.) om in te kunnen spelen op de actuele ontwikkelingen in hun (afzet)markt. In alle sectoren treden veranderingen op in de vestigingseisen.

De belangrijkste trends en ontwikkelingen op dit moment zijn:

- Interactie: de interactie tussen mensen, bedrijven en ketens wordt van steeds groter belang en de bedrijfsomgevingen (gebieden en gebouwen) kunnen daaraan bijdragen.
- Verduurzaming: er is een groeiende focus op verduurzaming van bedrijfsprocessen en circulariteit. Steeds meer bedrijven willen zich (of worden gedwongen) om zich op het gebied van duurzaamheid onderscheiden.
- Ecosysteem: bedrijven zijn steeds minder op zoek naar alleen een functioneel gebouw ('stenen'), maar meer naar een passende omgeving of ecosysteem.
- Digitalisering: ook digitalisering leidt tot een veranderende kwalitatieve vraag naar typen vestigingsmilieus, met beschikbaarheid van goede digitale infrastructuur. Digitalisering grijpt in op elk aspect van de inrichting van bedrijfsprocessen en samenleving, zoals verkeer en vervoer (smart logistics), detailhandel (e-commerce), economie (nieuwe diensten, deelpplatforms), maakindustrie (smart industries) en zorg (domotica) en leidt tot een sterke groei van kleine bedrijven.
- Schaalverkleining: door de groei van kleinschalige ondernemersvormen wordt er meer gewerkt vanuit huis, bij een opdrachtgever of vanuit uiteenlopende locaties – al of niet virtueel – met collega's. Kantoorpanden veranderen van een plek waar werknemers moeten werken naar een plek waar mensen willen werken.
- Functiemenging: de behoefte aan functiemenging en -verbreding op werklocaties neemt toe en leidt tot een verschuiving in de vraag naar uiteenlopende typen van werkmilieus.
- Parksetting: werkplekken veranderen steeds meer van een plek waar werknemers 'moeten' werken naar een plek waar mensen 'willen' werken. Het belang van een hoogwaardig omgevingskwaliteit neemt toe (uitstraling, voorzieningen, bereikbaarheid/mobiliteit).

Statement 4

De gebiedsontwikkeling Crailo heeft het als unieke locatie in zich om op deze veranderende vestigingseisen in te spelen. Het plangebied wordt vanaf het begin ontworpen voor zowel wonen als bedrijvigheid, binnen een parkachtige setting, met autoluwe zones en ruimte voor interactie tussen bedrijven, mensen en bezoekers.

Figuur 6 Crailo kan inspelen het vestigingsgedrag van bedrijven



Bron: Ambitiedocument Buurtschap Crailo

Kijken we naar het cultuurhistorisch karakter van het gebied dan biedt met name de Kolonel Palmkazerne een mogelijkheid voor het creëren van een specifiek en onderscheidend eco-systeem. Ook zijn er mogelijkheden om het Entreegebied van Crailo in te richten met nieuwe vormen van bedrijvigheid (denk bijvoorbeeld aan bedrijven die nieuwe materialen leveren voor de bouw en stedelijke distributie van consumenten producten met pick-up points).

Figuur 7 Gebiedskenmerken voor het ontwikkelen van uniek en onderscheiden karakter



Bron: Ambitiedocument Buurtschap Crailo

D Dynamiek in sectoren

De werkgelegenheid in Nederland en de Metropoolregio Amsterdam is in de afgelopen 5 jaar respectievelijk met gemiddeld 1% en 2% per jaar gegroeid. Dit beeld zien we echter niet terug in de regio Gooi en Vechtstreek. De werkgelegenheid is in de afgelopen jaren stabiel gebleven rond de 107.000 banen.

We zien wel duidelijke verschillen tussen sectoren. De sectorale structuur van Gooi en Vechtstreek wordt gekenmerkt door vier dominante sectoren die samen goed zijn voor 65% van de totale werkgelegenheid. Dit zijn de sectoren 1) handel en reparatie, 2) informatie en communicatie, 3) zakelijke dienstverlening, 4) gezondheidszorg.

Tabel 2 Werkgelegenheid en vestigingen regio Gooi en Vechtstreek naar sector

Sector	Banen	% Banen	Vestigingen	% Vestigingen
Landbouw	392	0%	168	1%
Industrie	6.751	6%	703	3%
Bouw	5.082	5%	2.536	10%
Handel en reparatie	21.462	20%	3.708	15%
Vervoer en opslag	1.781	2%	378	1%
Horeca	4.303	4%	796	3%
Informatie en communicatie (o.a. media)	12.499	12%	2.189	9%
Financiële instellingen	2.260	2%	271	1%
Zakelijke dienstverlening	18.468	17%	8.969	35%
Openbaar bestuur	2.857	3%	43	0%
Onderwijs	7.477	7%	1.072	4%
Gezondheidszorg	16.924	16%	1.829	7%
Overige dienstverlening	6.339	6%	2.843	11%
Totaal	106.595	100%	25.505	100%

Bron: LISA 2018, bewerkt door BCI, peiljaar 2018

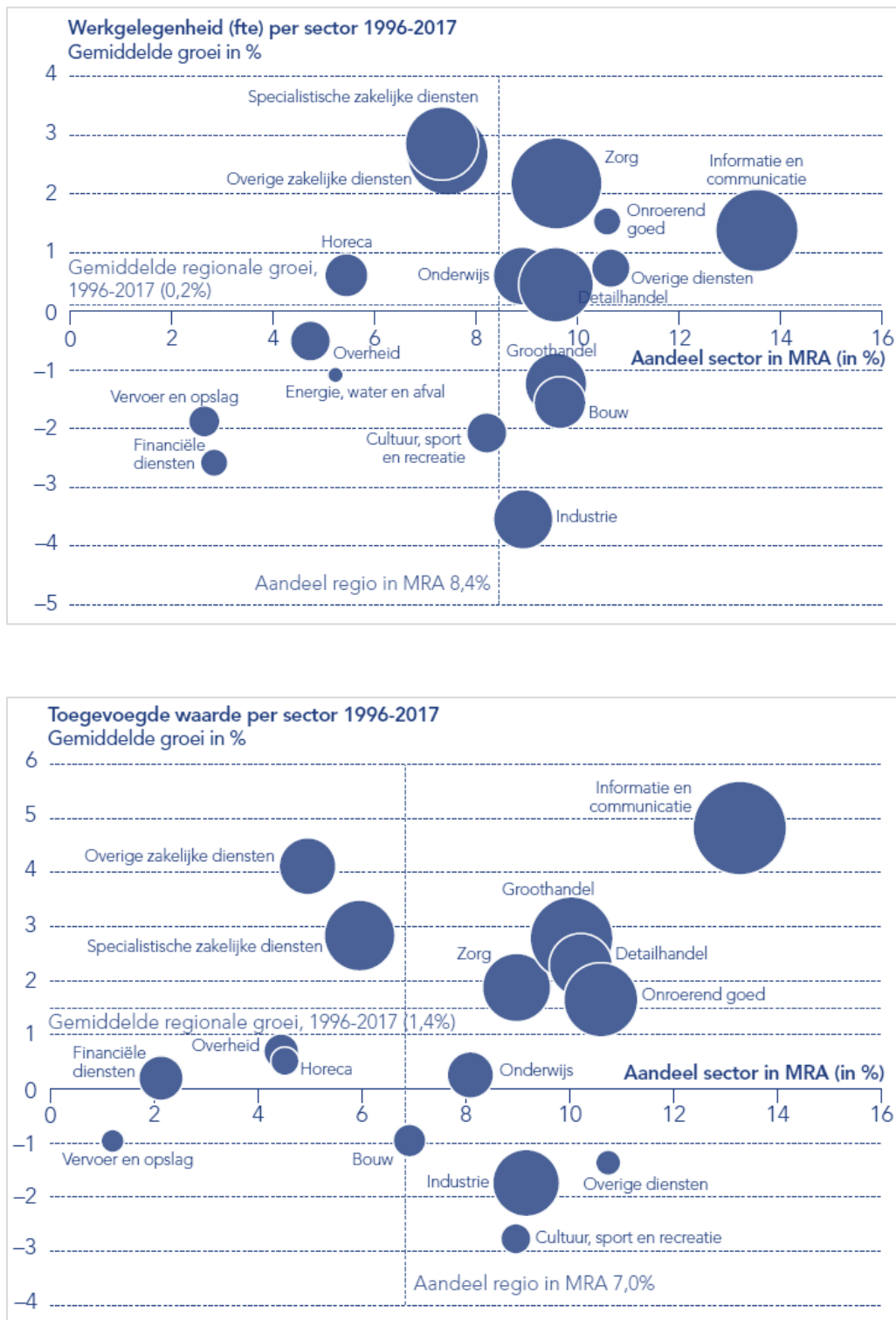
Figuur 8 geeft een overzicht van de historische groeiontwikkeling binnen de verschillende sectoren. De vier dominante sectoren blijken niet alleen in omvang de grootste in de regio, maar tevens de sectoren met de meest groeidynamiek in de afgelopen twee decennia. De informatie uit de figuur is voor de betreffende (groei)sectoren samengevat. Hieruit blijkt dat er in de Gooi en Vechtstreek sprake van een jaarlijkse groei van toegevoegde waarde tussen de 2,0% en 4,5%. Dit heeft tevens geleid tot een toename van werkgelegenheid in drie van de vier dominante sectoren, met als uitschieter de zakelijke dienstverlening met een groei in werkgelegenheid van jaarlijks 3%.

Tabel 3 Ontwikkeling toegevoegde waarde (tw) en werkgelegenheid (wgh) Gooi en Vechtstreek 1996-2017

Sector	Groei tw/jaar	Groei wgh/jaar
Handel en reparatie	+2,5%	0%
Informatie en communicatie	+4,5%	+1,5%
Zakelijke dienstverlening	+3,5%	+3,0%
Gezondheidszorg	+2,0%	+2,0%

Bron: Economische Verkenningen Metropoolregio Amsterdam 2019 o.b.v. CBS

Figuur 8 Regio Gooi en Vechtstreek ontwikkeling werkgelegenheid en toegevoegde waarde 1996-2017



Bron: Economische Verkenningen Metropoolregio Amsterdam 2019 o.b.v. CBS

Buck Consultants International heeft in 2019 in opdracht van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat en het Interprovinciaal Overleg (IPO) de nieuwe landelijke ramingen

opgesteld voor kantoren en bedrijventerreinen tot 2030. Hierbij is de lange termijn groeiverwachting per bedrijfstak onderzocht. Voor de komende periode wordt een toename in ruimtevraag naar bedrijventerreinen voorzien, waarbij verschillen optreden in sectoren (tabel 4). Er wordt in de periode tot 2030 overall een toename van het bedrijventerreinenareaal in Nederland verwacht van tussen de 8% en 13%.

Tabel 4 Ruimtegebruik in 2030 op officiële bedrijventerreinen per bedrijfstak

	Behoedzaam		Gunstig	
	Ha	Groei (%)	Ha	Groei (%)
Voedings- en genotmiddelen	1.958	3%	1.969	4%
Textiel en kleding	368	-4%	395	3%
Aardoliebasisindustrie	657	0%	657	0%
Chemische industrie	1.519	11%	1.571	15%
Staalindustrie	2.714	-3%	2.931	4%
Scheepsbouw	406	1%	432	8%
Bouwmaterialenindustrie	1.826	2%	1.917	7%
Metaalelektro	2.640	8%	2.963	22%
Overige industrie	2.381	-5%	2.548	1%
Groothandel	12.157	16%	12.241	17%
Opslag en dienstverlening vervoer	3.549	15%	3.681	19%
Bouwnijverheid	4.114	10%	4.192	12%
Detailhandel en horeca	10.148	9%	11.182	21%
Vervoer	3.029	0%	3.192	5%
Zakelijke diensten	6.317	6%	6.506	9%
Onderwijs	797	0%	816	3%
Zorg	790	12%	870	23%
Overige quartaire diensten	2.822	3%	2.954	8%
Totaal	58.192	8%	61.016	13%
- Noord	7.680	5%	8.116	11%
- West	16.551	11%	17.264	15%
- Oost	14.496	7%	15.228	13%
- Zuid	19.464	7%	20.404	12%

Noot: in hectares en procentuele groei ten opzichte van 2017

Bron: Ruimte voor economische activiteit tot 2030 (BCI en EIB, 2019)

Als het toekomstig ruimtegebruik in 2030 wordt doorvertaald naar de Gooi en Vechtstreek, dan is er met name vraag naar bedrijventerreinen in de sectoren groothandel (+16 tot +17%), gezondheidszorg (+12% tot +23%) en in mindere mate ook voor zakelijke dienstverlening (+6% tot +9%).

De landelijke prognoses kunnen slechts ten dele worden gebruikt voor het inschatten van de toekomstige ruimtevraagontwikkeling per sector op het schaalniveau van de regio en bedrijventerrein Crailo. Wel toont dit de brede economische vraag. Vanuit meerdere sectoren is er behoefte aan ruimte op bedrijventerreinen als vestigingslocatie.

Statement 5

Vanuit het algemene perspectief gecombineerd met de 'regionale' kracht kan Crailo hier ten dele op inspelen met name als het gaat om specifieke (kantoorachtige) vestigingsmilieus, bijvoorbeeld gericht op zakelijke diensten, zorgactiviteiten, media en ICT.

E Regionaal aanbod

Zoals in onderdeel B beschreven is er binnen de regio Gooi en Vechtstreek 3,5 hectare⁵ bedrijventerrein vrij beschikbaar. Dit aanbod ligt op BusinessPark 27 in Blaricum en is gericht op doelgroepen tot milieucategorie 2. Bovendien is er beperkt tot geen ruimte in de regio voor intensiever ruimtegebruik op de bestaande terreinen. De bestaande bedrijventerreinen kunnen geen substantiële rol spelen bij het accommoderen van de regionale vraag⁶.

Buiten de officiële bedrijventerreinen en kantorenlocaties spelen er in de regio diverse andere ontwikkelingen waarbij (mogelijk) voorzien gaat worden in nieuwe ruimte voor werken. Dit zijn in potentie locaties waarmee geconcurrereerd wordt bij het aanbieden van bedrijfsruimte. In de Gooi en Vechtstreek gaat het om kleinschalige ontwikkelingen. Echter, de hoge druk op de ruimte voor wonen en andere functies maakt dat werken weinig ruimte krijgt.

Herontwikkeling ziekenhuislocatie TerGooi

De locatie van het TerGooi ziekenhuis in Blaricum wordt opgeheven. Het gebouw verliest naar verwachting in 2023 zijn functie en daarna is herontwikkeling gewenst. Er zijn diverse varianten opgesteld voor de herontwikkeling van het ziekenhuisterrein, waarbij in alle gevallen verschillende typen functies worden gemengd.

Recent heeft het college van Blaricum haar voorkeur uitgesproken voor ontwikkelingsvariant 1: HUBlaricum. Deze variant voorziet in een multifunctioneel (mixed-used) gebouw met ruimte voor wonen, werken, ontmoeten, horeca, ambulancepost en medisch centrum. In de HUBlaricum variant wordt het huidige gebouw gestript tot casco en niet, zoals in andere varianten volledig gesloopt.

Statement 6

Kijkend naar de huidige planvorming vormt dit toekomstig aanbod geen risico voor het ontwikkelen van bedrijventerrein Crailo Zuid.

Wel is het belangrijk om bij deze ontwikkelingen de vinger aan de pols te houden. Zeker in relatie tot herontwikkeling van TerGooi aan de overzijde van de snelweg is goede onderlinge afstemming en integrale afweging nodig. Dit geldt vooral in relatie tot profilering van de Kolonel Palmkazerne, gericht op kleinschalige doelgroepen, ontmoeten en horeca. Vanuit de regio is het van belang om te sturen op de onderlinge samenhang tussen de verschillende concepten om onnodige concurrentie te voorkomen. Dit geldt niet alleen voor TerGooi, maar is ook van belang voor andere locaties in de nabijheid (straal van ca. 1 km) van Crailo.

⁵ Het afgelopen jaar (2018) is 1,5 hectare uitgegeven. Het betreft kleine kavels voor opslag

⁶ Onderzoeksrapport werklocaties Gooi en Vechtstreek (Stec, september, 2017)

F *Behoefte aan schuifruimte*

Het ontbreekt in de regio aan voldoende (schuif)ruimte voor het faciliteren van de economische dynamiek. Deze ruimte is nodig voor het opstarten van nieuwe bedrijvigheid en om de bedrijven die op de huidige vestigingslocatie 'uit hun jasje groeien' de ruimte te kunnen bieden voor verdere groei.

Daarnaast is ruimte voor dynamiek van belang voor het huisvesten van bedrijven die in de binnenstedelijke omgeving niet langer op de juiste plek zitten. De bedrijven in de regio Gooi en Vechtstreek die 'knel' zitten zijn vooral bedrijven waarbij een goede ontsluiting, milieuruimte en grote kavels van belang zijn.

Momenteel zijn deze groei- en verplaatsingsvraagstukken slechts beperkt op te lossen en ervaren bedrijven een gebrek aan opties. Dit vormt een mogelijke rem op de economische ontwikkeling van het gebied met bijhorende werkgelegenheid. Zeker in de wetenschap dat er een toenemende behoefte aan ruimte wordt voorzien.

Statement 7

De behoefte aan schuifruimte wordt onderkend, maar geadviseerd wordt dit niet 'op te lossen' door Crailo hiervoor aan te wijzen:

- *Het knelpunt zal snel weer ontstaan (immers ook op Crailo is relatief weinig ruimte beschikbaar)*
- *Het unieke karakter van Crailo kan snel in het geding komen*

G *Marktbelangstelling voor Crailo*

Op dit moment is de belangstelling vanuit de markt voor vestiging op Crailo erg diffuus. Dit heeft vooral te maken met het feit dat er voor bedrijven geen alternatieve locaties zijn. De belangstelling sluit daarom ook wisselend aan op het hoogwaardige en duurzame profiel dat geambieerd wordt.

Statement 8

Een deel van de vraag zal aansluiten op het concept van Crailo. Om dit goed te doorgronden zullen gesprekken met potentiële investeerders moeten worden gevoerd op basis van duidelijke en herkenbare spelregels (ofwel het SMART maken van de 5 pijlers van het ambitie document). Er zijn meerdere kansrijke contacten die goed passen in dit profiel en een vliegwielffect kunnen veroorzaken.

3 Profilering van het gebied

Het plangebied Crailo is strategisch gepositioneerd ten opzichte van het stedelijk gebied en ligt in het hart van de Gooi en Vechtstreek. Direct langs het gebied loopt de snelweg A1 en de afrit Blaricum ligt ter hoogte van de ingang van het gebied. De locatie is bereikbaar met het openbaar vervoer via een OV-knooppunt voor (regionale) bussen aan de andere zijde van de A1 bij het TerGooi ziekenhuis. Er is geen treinstation in de directe omgeving (Station Bussum op 3 km per auto/fiets). Tussen het gebied en het Media Park in Hilversum loopt een fietsverbinding van 10 minuten door heidegebied (3,5 km, Nieuwe Crailoseweg).

Figuur 7 Plangebied Crailo ligt in het hart van de regio Gooi en Vechtstreek



Bron: Ambitiedocument Buurschap Crailo (links) en GEM Crailo (rechts)

De gebiedsontwikkeling is te typeren als een woon- en werkgebied in een groene omgeving. Binnen het gebied is circa 50% van de ruimte gereserveerd voor bestaand groen, nieuw groen en nieuwe natuur. Voor woonfuncties is circa 13 hectare opgenomen (zie figuur 8). Er worden circa 500 nieuwe woningen gebouwd.

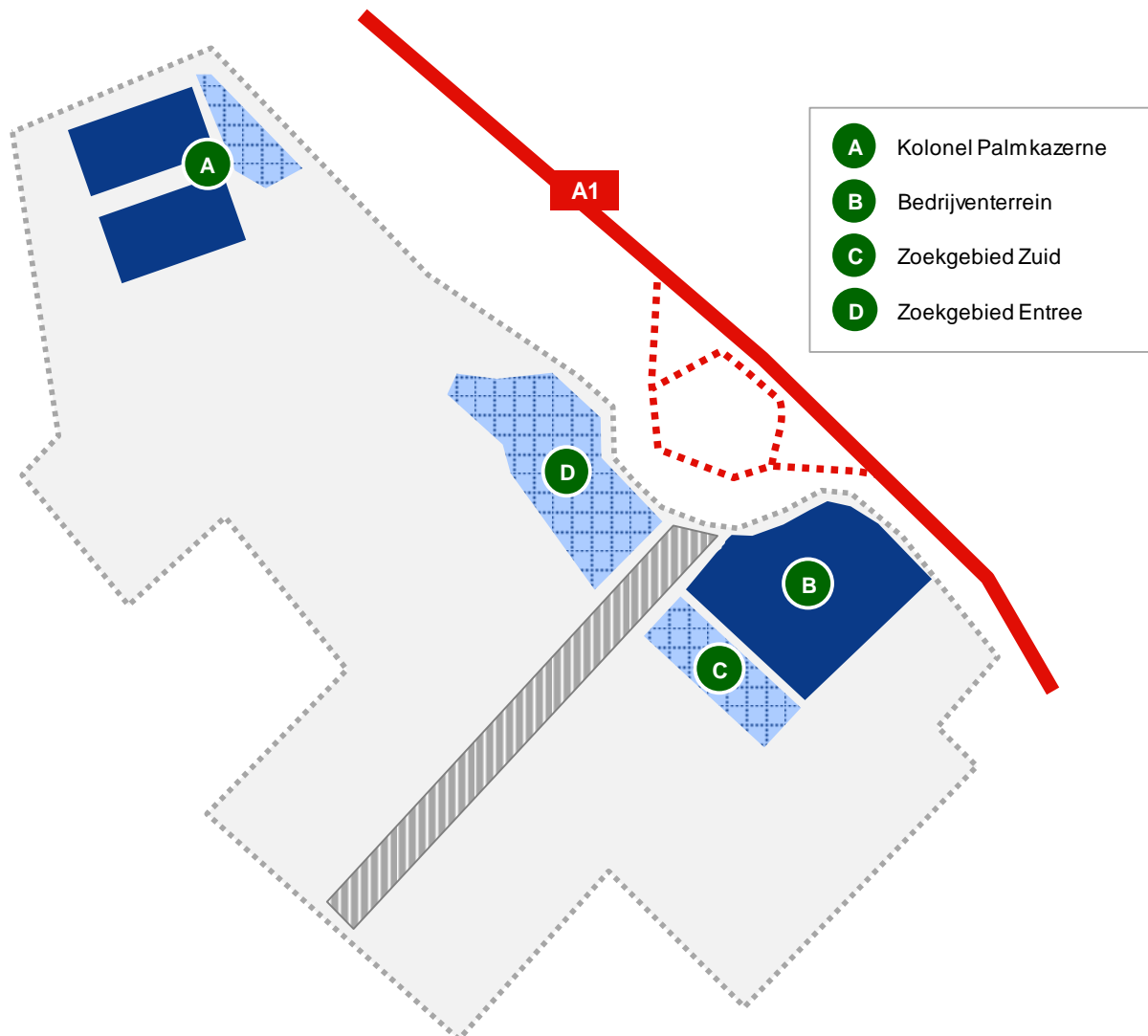
Binnen het plangebied van Crailo is 5 hectare voorzien voor bedrijfsmatige activiteiten. De ruimte is in het Ambitiedocument geprojecteerd op Crailo-Zuid (2,4 ha) en rond de Kolonel Palmkazerne (1,2 ha). De resterende 1,4 hectare is opgenomen als zoekgebied en kan naar gelang aard en omvang van de marktbehoefte worden ingevuld.

Figuur 8 Functies plangebied naar omvang



In onderstaande figuur 9 zijn de deel- en zoekgebieden weergegeven.

Figuur 9 Deelgebieden bedrijvigheid gebiedsontwikkeling Crailo



Bron: Ambitiedocument Buurschap Crailo, bewerking BCI

Voor de deelgebieden wordt een kansrijke profilering gegeven voor een nadere invulling van bedrijvigheid. Hierbij wordt rekening gehouden met de karakteristieken van de locaties.

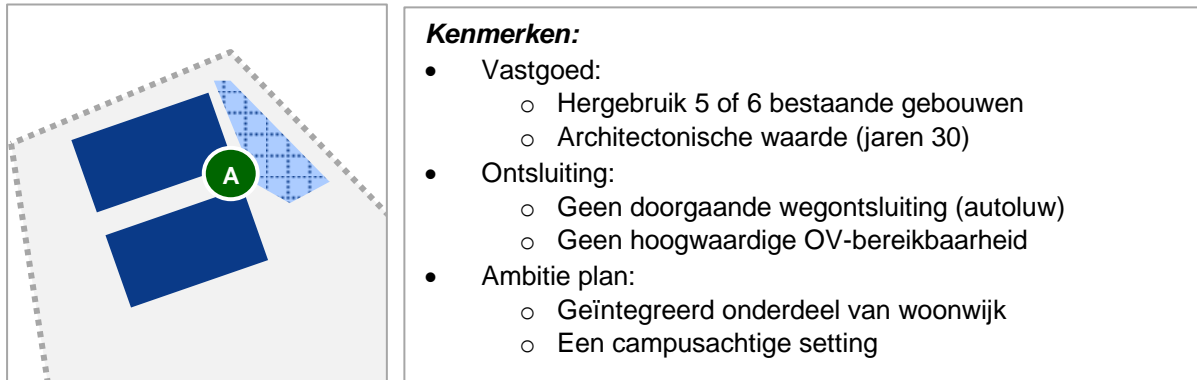
De deelgebieden worden hierna ingevuld:

- | | |
|--|-------|
| 1. Herontwikkeling Kolonel Palmkazerne | (A) |
| 2. Bedrijventerrein Crailo-Zuid | (B+C) |
| 3. Entreegebied | (D) |

1 Herontwikkeling Kolonel Palmkazerne

De Kolonel Palmkazerne is gesitueerd aan de noordzijde van het gebied. Het ensemble van de zes gebouwen is vanuit stedenbouwkundig perspectief van een hoge ruimtelijke kwaliteit en draagt sterk bij aan de identiteit van Crailo.

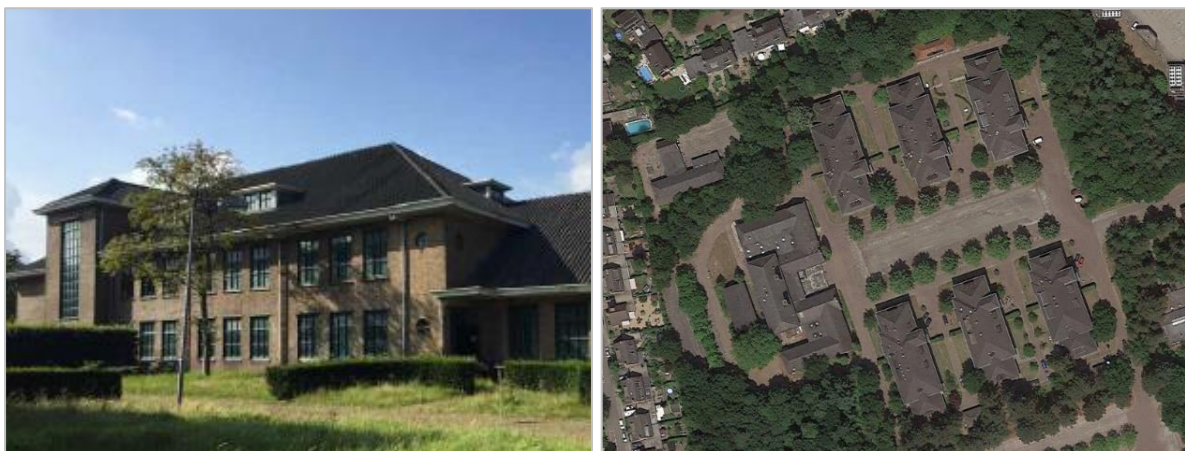
Figuur 10 Ligging en kenmerken Kolonel Palmkazerne



Kansen voor onderscheidend vestigingsmilieu

De herontwikkeling van de Kolonel Palmkazerne biedt kansen voor het realiseren van een uniek en onderscheidend vestigingsmilieu. De zes voormalige militaire kazernegebouwen (paviljoens) hebben een iconische stedenbouwkundige waarde, die voor meerdere typen bedrijven interessant kan zijn. Ook de ligging in de groene omgeving zorgt ervoor dat het een plek is waar werknemers graag willen werken. De combinatie met de woonfunctie en mogelijk ondersteunende horeca zorgt dat interactie tussen bewoners en verschillende bedrijven gestimuleerd wordt. Het type bedrijvigheid moet daarom goed te combineren zijn met wonen. Voor de invulling van Kolonel Palmkazerne wordt in het Ambitiedocument gesproken over het concentreren van kleinere creatieve bedrijven en zzp'ers in een inspirerende gemengde omgeving.

Figuur 11 Kolonel Palmkazerne



Bron: GEM Crailo (links) & Google Maps (rechts)

Creëren van succesvolle creatieve hotspots

Creatieve hotspots zijn er in verschillende soorten en maten. Er zijn twee geografische schaalniveaus voor hotspots te onderscheiden: gebouwen en gebieden. Bij gebouwen gaat het doorgaans om bedrijfsverzamelgebouwen waar meerdere bedrijven onder één dak zitten en werkruimten flexibel zijn in te delen. Hierdoor is uitbreiding of krimp van bedrijven eenvoudig mogelijk. De herontwikkeling van de Kolonel Palmkazerne betreft een ontwikkeling op gebouwniveau, als onderdeel van een groen woon- en werkgebied.

De veranderingen die optreden in de economie laten zien dat 'de omgeving' in belangrijke mate bij kan dragen aan de interactie die bedrijven nodig hebben. Ook de levendigheid in een creatieve hotspot kan verschillende vormen aannemen. Zo kan een creatieve omgeving sterk naar buiten gericht zijn (extravert) of juist naar binnen gekeerd (introvert). Binnen de parkachtige setting van het kazerneterrein wordt er menging van functies beoogd, waarmee een extraverte ontwikkeling (naar buiten toe) voor de hand ligt.

Functiemenging past goed bij de creatieve sector, omdat inspiratie en kruisbestuiving belangrijke drijfveren zijn om te innoveren en kennis te vergroten, waarbij het niet nodig is dat die inspiratie van soortgenoten moet komen uit dezelfde sector. De interactie tussen mensen, bedrijven en ketens is dus steeds belangrijker en de bedrijfsomgevingen (in dit geval gebouwen) kunnen daaraan bijdragen. We beschrijven hieronder drie succesvolle voorbeelden van creatieve hotspots op gebouwniveau en bekijken welke raakvlakken er zijn met Crailo.

Figuur 12: Voorbeelden van creatieve hotspots in gebouwen



Smeltkroes Nijmegen

- Bedrijfsverzamelplaats in een pand van de voormalige Honigfabriek voor kleine maakbedrijven.
- Gelegen aan de Waal dicht bij de binnenstad en grenzend aan een woonwijk.
- In één pand bevinden zich zowel instrumentenbouwers als webdesigners. Keramisten en bierbrouwers, edelsmeden en grafisch vormgevers.
- Tijdelijk karakter en rommelige uitstraling.



C-Mill Heerlen

- Nieuwe werkconcepten in diverse herontwikkelde panden van de voormalige Philips fabriek
- Samenstel van gebouwen in gebied van 15 hectare, 100 bedrijven, 750 medewerkers.
- Nieuwe manier van werken wordt in de praktijk gebracht, de gebruiker als uitgangspunt
- Diversiteit: creatieve eenpitters, snelle groeiers, startups, vergaderruimten en restaurant.



De Blokhuispoort Leeuwarden

- Herontwikkeling voormalig huis van bewaring.
- Cultureel bedrijvencentrum gelegen in binnenstad.
- Inspirerende pand waar 130 mensen in creatieve beroepen (samen)werken
- Het complex wordt geëxploiteerd door een maatschappelijke onderneming (BOEi)

Op basis van de vier voorbeelden van andere hotspots in Nederland zijn er een aantal typische kenmerken die veel voorkomen bij succesvolle creatieve hotspots. In tabel 4 matchen we deze kenmerken met de herontwikkeling op Crailo.

Tabel 4 Typische kenmerken van creatieve hotspots in gebouwen

Typische kenmerken	Match Crailo
Herontwikkeling van bestaande bebouwing	✓
Historische stedenbouwkundige kwaliteit	✓
Centraal stedelijke ligging	✗
Goede bereikbaarheid per OV & langzaam verkeer	✗
Directe wegverbindingen en parkeergelegenheid	✗
Verwevenheid tussen functies (werken, wonen, bezoeken)	✓
Vestigingsmogelijkheden voor kleine bedrijfsvormen	✓

Als we kijken naar Crailo dan zien we dat een aantal 'zachte' factoren, zoals interactiemogelijkheden, eigen identiteit en levendige werk- en leefomgeving verankerd zijn in de ambities. Tegelijkertijd zien we dat 'harde' factoren, zoals een goede openbaar vervoer en/of auto bereikbaarheid en een centraal stedelijke ligging minder goed scoren. Gezien de ligging aan de randen van het centraal stedelijk gebied is de belangrijkste uitdaging voor Crailo om voldoende reuring/massa te creëren en de bereikbaarheid te verbeteren.

Naar een marktgericht vastgoedconcept

We adviseren om bij de herontwikkeling van de Kolonel Palmkazerne een specifiek vastgoedconcept te ontwikkelen dat aansluit bij de regionaal economische structuur en de gestelde ambities van Crailo, voldoet aan de behoeften van gewenste eindgebruikers en onderscheidend is ten opzichte van andere werklocaties in de Gooi en Vechtstreek.

Een vastgoedconcept is een naar type, functie en/of ontwerp integraal aangepakt, onderscheidend, inspirerend product. Een concept speelt in op (latente of manifeste) behoeften van bepaalde doelgroepen. De driver voor vestiging verschilt per type ondernemer. Voor een creatief ontwerper kan dat bijvoorbeeld nabijheid van een 'shared facility' zijn en voor een architect juist een historisch pand of een levendige omgeving.

Binnen een gebiedsontwikkeling voldoet een goed vastgoedconcept aan een aantal voorwaarden. De fysieke locatie is bij conceptontwikkeling niet noodzakelijkerwijs het vertrekpunt, maar een goed vastgoedconcept stelt wél eisen aan de locatie, bijvoorbeeld type, kwaliteit en bereikbaarheid van de omgeving.

We onderscheiden vier hoofdkenmerken van een goed vastgoedconcept:

- Herkenbaarheid en onderscheidend vermogen
- Inspirerend en belevingswaarde
- Verkoop- of verhuurbaar en inspelend op marktbehoefte van bepaalde doelgroepen
- Integraal met ontwikkelingen in omgeving

Kijken we naar het economisch profiel van de regio dan zijn er verschillende (deel)segmenten die hiervoor uitermate geschikt zijn. De creatieve en zakelijke dienstverlening is sterk in de regio en past ook goed bij het deelgebied.

Tabel 5 Werkgelegenheid creatieve industrie Gooi en Vechtstreek

Creatieve industrie	Werkgelegenheid
Creatieve zakelijke diensten	2.220
ICT Diensten	4.713
ICT Hardware	470
Kunsten en cultureel erfgoed	2.464
Media en entertainment	8.529
Totaal	18.396

Bron: LISA, bewerkt door Gemeente Hilversum en BCI, peiljaar 2018

Vooraf de creatieve zakelijke diensten en media en entertainment sluiten goed aan bij het deelgebied. Van deze doelgroepen werkt grofweg 30-40% vanuit bedrijvenverzamelgebouwen, vanwege de gewenste interactie met andere creatieve ondernemers.

Tabel 6 Geschikte doelgroepen

Creatieve zakelijke diensten	Media en entertainment
Interieur- en modeontwerper	Uitgeverijen en fotografie
Architecten en stedenbouw	Televisie- en radio-omroepen
Reclamebureaus en communicatie	Muziek- en filmmaatschappijen
Grafische vormgeving	Gameontwikkelaars

Creatieve bedrijven hebben het vermogen om 'vergeten plekken' op de kaart te zetten en daar een proces van waardecreatie op gang te brengen. De bedrijven hebben een voorkeur voor bedienende kantoren waar faciliteiten (facilitair management, meubilair, receptie, internet etc.) aanwezig zijn. Typen ondernemingen die hierin goed passen zijn:

- Startende bedrijven die gebruik willen maken van een kantoor om het bedrijf in op te starten.
- Zzp'ers en zelfstandigen uit de regio die een kantoor gebruiken als (aanvullende) huisvesting.
- Flexibele 'corporate' werknemers die een aantal dagen per week werken in een kantoor dat dicht bij de woning is gelegen.

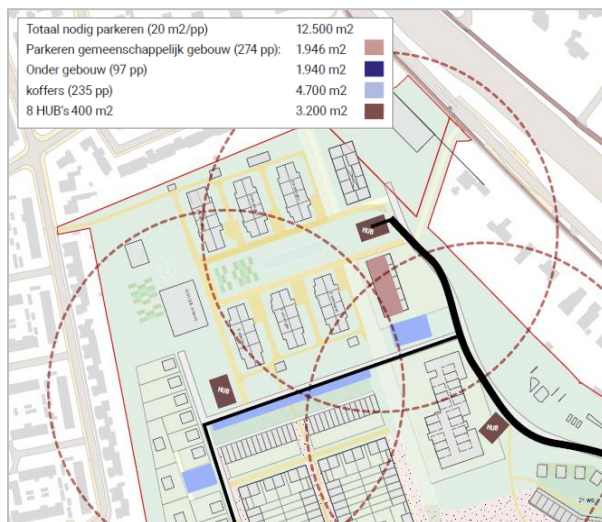
Realiseren verbeterde ontsluiting versterkt de profilering van het gebied

Het gebied wordt bij voorkeur autoluw ingericht en daarbij worden verschillende uitgangspunten gehanteerd: de kortst mogelijke manier van ontsluiten, parkeergelegenheid zoveel mogelijk uit het zicht, routes voor langzaam verkeer vormen de snelste verbinding. In principe kunnen deze ambities goed aansluiten bij een marktgericht vastgoedconcept.

Kijken we naar de voorliggende plannen voor de ontsluiting, dan is de bereikbaarheid van de Kolonel Palmkazerne per auto een belangrijk aandachtspunt, ook gezien het ontbreken van een hoogwaardige OV-bereikbaarheid (alleen lokale busverbinding Amersfoortsestraatweg).

Voor de verschillende doelgroepen is een goede auto en OV-bereikbaarheid nog altijd een belangrijke vestigingsvoorwaarde. Door de toegang het gebied te optimaliseren, ontstaat tevens de mogelijkheid om gezamenlijk parkeren (in hubs) ter plekke vorm te geven.

Figuur 13 Gezamenlijk parkeren



Bron: Crailo Planteam, 9 juli 2019

Statement 9

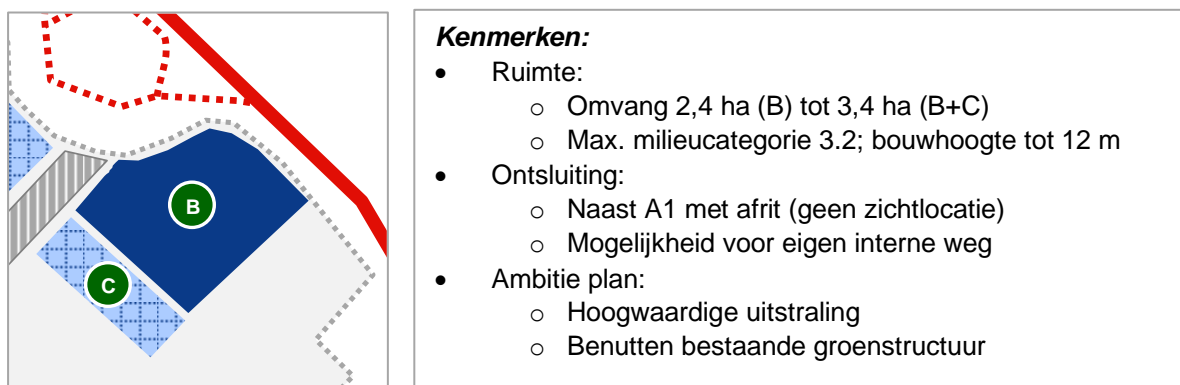
Het deelgebied Kolonel Palmkazerne is op veel kenmerken uitstekend geschikt voor de ontwikkeling van een geïntegreerd woon-werk concept.

Wel dient een helder vastgoedconcept te worden ontwikkeld en zal gewerkt moeten worden aan het optimaliseren van de bereikbaarheid, hetgeen binnen de ontwikkelmogelijkheden behoort.

2 **Bedrijventerrein Crailo Zuid**

Bedrijventerrein Crailo-Zuid ligt bij de ingang van het gebied direct aan de afslag naar de A1. Het terrein krijgt een hoogwaardige uitstraling en een duurzaam en natuurlijk karakter. Er is in het Ambitiedocument nog geen duidelijke invulling gegeven aan de aard en omvang van de bedrijvigheid.

Figuur 14 Ligging en kenmerken Crailo Zuid



Beperkt geschikt voor invullen regionale vraag

Het deelgebied Crailo-Zuid is beperkt geschikt voor het invullen van een deel van de regionale behoefte aan nieuw bedrijventerrein / schuifruimte bij bestaande bedrijven.

We spreken van een bedrijventerrein indien er sprake is van een bedrijfsbestemming, aan gaande terreinen die in hun opzet groter zijn dan 1 hectare bruto en waarbij meerdere bedrijven zijn/worden gehuisvest. De ontwikkeling van Crailo-Zuid heeft een omvang van 2,4 tot 3,4 hectare en is daarmee een kleinschalig bedrijventerrein. In de Gooi en Vechtstreek is 80% van de bedrijventerreinen groter in omvang.

Gezien de omvang van de regionale behoefte (circa 14 ha) en het beperkt beschikbare aanbod is het verstandig om het zoekgebied bij het bedrijventerrein te betrekken zodat het als aaneengesloten gebied ontwikkeld kan worden. Bovendien geeft het meer ontwikkelopties voor verkaveling en daarmee uitgifte voor bedrijven verschillend om omvang. We adviseren om het gebied van 3,4 hectare een regulier/gemengd bedrijventerreinprofiel mee te geven en geen thematische invulling.

Geschikte doelgroepen

Voor het te ontwikkelen bedrijventerrein zijn verschillende typen doelgroepen mogelijk.

Hoewel het terrein zou kunnen worden ontwikkeld voor bedrijven uit Gooi en Vechtstreek die op de huidige vestigingslocatie 'uit hun jasje groeien' en bedrijven die hinder veroorzaken op binnenstedelijke bedrijfslocaties in Hilversum en Gooise Meren lijkt het niet verstandig dit actief op te pakken tenzij de activiteiten van de bedrijven direct aansluiten op het beoogde concept.

De vestigingseisen van een groot deel van de bovengenoemde bedrijven uit de regio met betrekking tot milieu- en hindercategorieën en verkeersaantrekkende werking leveren namelijk direct een spanningsveld op in relatie tot woningbouw en de ambities voor een hoogwaardige en duurzame uitstraling.

Kijkende naar de pijlers uit het ambitie document zouden de volgende (geconcretiseerde) ontwikkelkaders voor bedrijventerrein Crailo Zuid een rol kunnen spelen om te komen tot geschikte doelgroepen:

- Maximale milieuhindercategorie bedrijvigheid 3.2
- Maximale bouwhoogte van bedrijfspanden is 12 meter (met mogelijkheid tot hoogteaccenten van 16 meter)
- Grenzend aan Goois Natuurreservaat
- Uitgangspunt is behoud van de bestaande groenstructuren
- Nabijheid van woningbouw
- Creëren van werkgelegenheid
- Duurzaamheid en innovativiteit vestigers
- Relatie met andere deelgebied

In onderstaande tabel is voor 9 sectoren die overwegend op bedrijventerreinen in de regio gevestigd zijn weergegeven wat de kansen zijn voor een vestiging op het bedrijventerreindeel van Crailo.

Tabel 7 Beoordeling geschiktheid traditionele bedrijfssectoren voor bedrijventerrein Crailo Zuid

	Sector	Geschiktheid	Toelichting
1	Opslag van goederen	Niet geschikt	Relatief weinig overlast voor omgeving en beperkt aantal verkeersbewegingen, maar bebouwing is ruimte-extensief en heeft relatief weinig werkgelegenheid per m ² en past minder in het duurzaamheidsconcept.
2	Slimme maakindustrie	Geschikt	Weinig overlast voor omgeving bij de hoogwaardige schone en 'smart' bedrijven. Beperking aanbrengen (alleen mogelijk wanneer lager dan Milieu Hinder Categorie 4) via duidelijke spelregels. Hoge werkgelegenheid per m ² . Zorgen voor aantakking op start up milieu van de kazerne, bijvoorbeeld bedrijven acties in smart mobility, smart security of nieuwe en duurzame bouwmaterialen en industry met smart content
3	Autoreparatie	Niet geschikt	Weinig overlast voor omgeving. Verkeer door bezoekers/klanten. Niet hoogwaardig en werkgelegenheid beperkt.
4	Drukkerij en 3D printing	Geschikt	Geen overlast voor de omgeving. In geval van 3D printing (aanhakend bij smart industry) Hoogwaardige uitstraling en relatie naar nieuwe economie.
5	Bouw (excl. bouwplaats)	Niet geschikt	Overlast voor omgeving door zwaar bouw- en vrachtverkeer. Alleen mogelijk bij directe ontsluiting terrein. Zoektocht naar kleinschalige bedrijven die duurzame materialen inzetten

6	Groothandel	Niet geschikt	Overlast voor omgeving door verkeersaantrekkende werking. Alleen mogelijk bij directe ontsluiting terrein en beperkte kavelomvang.
7	Metaal- en houtproductie	Niet geschikt	Veel overlast voor omgeving door geluid, geur en verkeersaantrekkende werking. Directe ontsluiting en volledige scheiding van vracht- en langzaam verkeer noodzakelijk. Ook relatief grote kavelomvang.
8	Logistiek en transport	Beperkt geschikt	Veel vervoersbewegingen (ook 24/7). Grote kavels, bouwhoogte 12+ en strategische uitbreidingsruimte voor bedrijf gewenst. Directe ontsluiting en volledige scheiding van vracht- en langzaam verkeer noodzakelijk. Uitzondering voor vernieuwende concepten in consumentenbevoorrading voor de regio
9	Voedingsmiddelenindustrie	Beperkt geschikt	Veel vervoersbewegingen en geuroverlast voor woon-omgeving. Wel geschikt voor bedrijven actief in kleinschalige voedingsconcepten

Bron: teamanalyse BCI (2019)

Statement 10

Op basis van bovenstaande analyse in combinatie met de uitgangspunten van het ambitie-document adviseren we om het terrein vooral in te zetten voor lagere MHC's, bedrijven die relatief kleine kavels nodig hebben en aansluiten bij het duurzame karakter van Crailo. Te denken valt aan bedrijven actief in smart industry, smart mobility, 3D printing en nieuwe voedingsconcepten.

Belangrijk hierbij is de notie dat naast de bovengemelde segmenten dus vooral gemikt moet worden op segmenten zoals aangegeven bij het onderdeel vastgoedconcept:

- Creatieve diensten
- ICT
- Kunst en cultuur
- Media
- Entertainment

We adviseren dan om niet thematisch en/of sectoraal te sturen maar meer op de aantakking op het concept als geheel.

Naar een passende verkaveling van het terrein

Op hoofdlijnen zien we drie mogelijke ontwikkelrichtingen voor de verkaveling van het bedrijventerrein die aansluiten bij de diversiteit in de ruimtevraag. Zie figuur 15.

Figuur 15 Mogelijke ontwikkelrichtingen Crailo Zuid



Binnen de regio zijn er verplaatsingsvraagstukken, met een ruimtevraag van 3,5 hectare, waarbij het terrein in één keer uitgegeven wordt als **één plot**. Dit lijkt geen wenselijke ontwikkelrichting voor Crailo Zuid. Het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein met één grote plot komt niet/nauwelijks voor in Nederland. Dergelijke solitaire vestigingen zien we doorgaans alleen op binnenstedelijke locaties waar dit van oudsher is gegroeid.

Vestiging van een grote solitaire speler, lost weliswaar een “knellende casus” op, maar creëert een potentieel nieuwe knellende casus. Door de beperkt beschikbare ruimte zal er altijd sprake zijn van een suboptimale locatie in termen van ontsluiting (niet ingericht op grootschalige activiteiten) en is er geen ruimte voor toekomstige uitbreiding.

Het voorziet in de verplaatsingsvraag van één speler, maar creëert niet de (schuif)ruimte die van belang is voor het op gang brengen/houden van de economische dynamiek. Daarnaast zijn er bij uitgifte als één grote kavel vanuit bedrijfslogistiek oogpunt nauwelijks mogelijkheden om de bestaande groenstructuren te behouden. Ook is er het risico op een volledig leegstaand terrein bij vertrek van het bedrijf.

We achten het ook onverstandig om het bedrijventerrein in te richten voor alleen **kleinschalige bedrijvigheid**. Er kan concurrentie optreden met andere geschikte locaties voor kleinschalige bedrijven. Kleine bedrijven zijn vaak eenvoudig(er) in te passen op bestaande werklocaties en ook daarbuiten. Ook is de incurantheid over het algemeen lager (ofwel de panden zijn eenvoudiger in hergebruik te nemen bij een vertrekkend bedrijf).

Statement 11

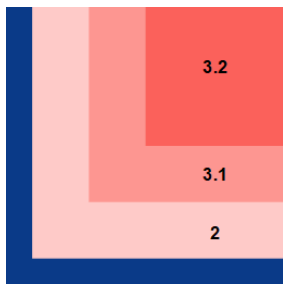
*We adviseren voor Crailo Zuid dan ook een terreininrichting met een **variatie in kavelgrootte**, variërend van enkele -relatief- grotere kavels (0,5 tot 1,0 ha) en meerdere kleinere bedrijfskavels. Met deze opzet is het ook mogelijk om in te spelen op de grote diversiteit aan vestigingsvragen. Bovendien geeft het meer zekerheid en is er geen sprake van afhankelijkheid van één vestiger. In de verdere uitwerking van het terrein kan worden gezien of het mogelijk is om het bestaande groen als kapstok voor de verkaveling te laten fungeren en kan de hinder voor de omgeving worden beperkt door de minst hindergevende activiteiten aan de randen van het bedrijventerrein te positioneren.*

Figuur 16 Impressie van inzet bestaande groenstructuur als kapstok voor de verkaveling



Bron: Crailo Planteam, 9 juli 2019

Kies voor een verstandige zonering en ontsluiting



Een belangrijk aandachtspunt is een verstandige zonering en ontsluiting om de belastende en gevoelige functies van elkaar te scheiden. Een mix van functies in het gebied vraagt om heldere zoneringen van werken en wonen.

Het advies is om meest hindergevende activiteiten aan de rand van het plangebied te plaatsen en verder in het plangebied slim uit te zoneren naar het woongebied.

Daarnaast is een goede weg- en OV ontsluiting van belang. Het betreft hier de ontwikkeling van een regulier bedrijventerrein.

Sturen op bredere belangen voor maatschappelijke meerwaarde

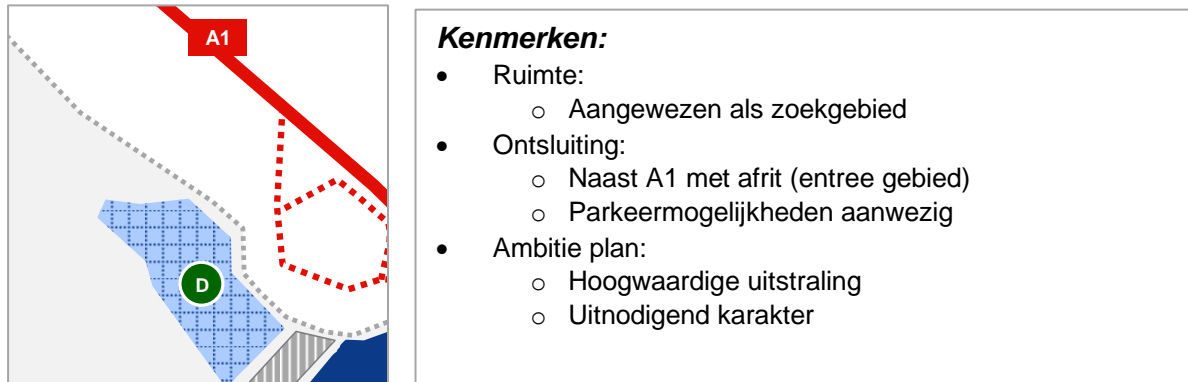
Gezien de krapte op de regionale markt (meer vraag dan aanbod) is het mogelijk om bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein te sturen op de bredere maatschappelijke belangen. Bij de vestiging van bedrijvigheid kunnen hierbij de volgende elementen worden meegewogen:

- Voorrang geven aan regionale verplaatsters, waarbij sturend op hergebruik van achterblijvende locaties als bedrijfsmatige functie (behoud economie).
- Meewegen van werkgelegenheidsbelang (met name behoefte aan praktijkgeschoolde banen), bij concrete vestigingsvraagstukken.
- Duurzame, landschappelijke en hoogwaardige inrichting (o.a. beeldkwaliteitsplan)
- Minimaliseren van hinder voor de omgeving (geluid, gevaar, geur, stof, verkeer).
- Intensief en/of meervoudig ruimtegebruik

3 Entreegebied

De hoofdentree van het gebied is gesitueerd bij de aansluiting op de A1 en het regionale wegennet. Het Entreegebied is als zoekgebied aangewezen voor bedrijvigheid.

Figuur 17 Ligging en kenmerken Entreegebied



Het Entreegebied is een interessante plek voor verschillende typen bedrijvigheid vanwege de strategische ligging in de regio en de goede ontsluitingsmogelijkheden. Voor het ontwikkelen van een integraal woon-werkgebied is het wenselijk om bedrijvigheid die mogelijk botst met andere functies/belangen te concentreren op één plek in het gebied, danwel te weren. We adviseren om daarom het grotere aaneengesloten bedrijventerrein Crailo-Zuid hiervoor aan te wijzen, waardoor het Entreegebied op flexibele wijze ingericht kan worden op het specifieke karakter en de identiteit van de gebiedsontwikkeling Crailo. Dit betekent niet dat er geen bedrijvigheid kan worden gerealiseerd. We spreken alleen niet over een bedrijventerrein.

Statement 12

Het Entreegebied is een interessante plek voor verschillende typen bedrijvigheid vanwege de strategische ligging in de regio en de goede ontsluitingsmogelijkheden. Geschikte typen bedrijvigheid voor het Entreegebied zijn goed mengbaar met het woonmilieu en hebben een representatieve uitstraling. Te denken valt aan kleinere kantoorhoudende functies en stedelijke voorzieningen.

4 Slotbetoog

Crailo is een terrein met een uniek karakter in de regio. Het terrein 'verdient' om ook door deze bril te kijken naar vernieuwende en duurzame bedrijfs- en vastgoedconcepten en bijbehorende typen bedrijven. Hiervoor zijn 5 pijlers ontwikkeld die als uitgangspunt fungeren voor de verdere ontwikkeling.

Het Ambitiedocument voor Crailo schetst (samengevat) een toekomstbestendig 21e eeuwse buurtschap met een sterke eigen identiteit waarin verschillende vormen van wonen en werken een belangrijke functie hebben en met elkaar verweven worden. Er zijn hoge ambities op het gebied van ecologie, natuur en duurzaamheid en aanwezige (groen)kwaliteiten dienen optimaal te worden benut. In het woongebied is de auto te gast en verkeer voor het bedrijventerrein wordt op de meest directe wijze ontsloten.

Deze ambities voor Crailo beperken de mogelijkheden om in de regionale behoefte te kunnen voorzien. Dit kent drie aanvliegroutes:

De opties op het terrein zijn in alle gevallen onvoldoende om de regionale behoefte aan bedrijventerreinen te kunnen voorzien. Hiervoor dient gezamenlijk een andere (aanvullende) oplossing te worden gevonden

De doelgroepen die Crailo beoogt en de omvang van de beschikbare kavels (relatief klein) beperken de vestigingsmogelijkheden op Zuid, geen zware bedrijven (hogere Milieu Hinder Categorieën), geen bedrijven die niet goed passen binnen het duurzame concept, geen reguliere bedrijven, maar wel vernieuwers, etc. Ons advies is om wel voor het unieke concept te gaan en de reguliere (overigens zeer terechte) vraag elders te parkeren tenzij zich bedrijven aandienen die wel in het profiel passen.

Gezien de onderlinge verwevenheid tussen de deelgebieden is het wenselijk om dit niet als een 'klassieke' werklocatie te ontwikkelen, maar te voorzien in ruimte voor bedrijven die goed mengbaar zijn binnen de woonomgeving (gemengd milieu).

Herontwikkeling Kolonel Palmkazerne

- We adviseren om bij de herontwikkeling van de Kolonel Palmkazerne een specifiek vastgoedconcept te ontwikkelen.
- Vooral de creatieve zakelijke diensten en media en entertainment sluiten goed aan bij het deelgebied. Van deze doelgroepen werkt grofweg 30-40% vanuit bedrijvenverzamelgebouwen, vanwege de gewenste interactie met andere creatieve ondernemers.
- Gezien de ligging aan de randen van het centraal stedelijk gebied is de belangrijkste uitdaging voor Crailo om voldoende reuring/massa te creëren.

Bedrijventerrein Crailo-Zuid

- We adviseren het bedrijventerrein Crailo-Zuid optimaal in te zetten gericht op doelgroepen die passen binnen de 5 pijlers en de uitwerking daarvan (meerdere kleine kavels, mogelijkheden voor scale ups, opties voor bedrijven in de nieuwe economie). Hiermee kan het slechts beperkt voorzien in de opvang van de regionale behoefte.
- We adviseren voor Crailo Zuid een terreininrichting met een variatie in kavelgrootte, variërend van enkele -relatief- grotere kavels en meerdere kleinere bedrijfskavels. Met deze opzet is het mogelijk om in te spelen op de grote diversiteit aan vestigingsvragen.
- In de verdere uitwerking van het terrein kan worden gezien of het mogelijk is om het bestaande groen als kapstok voor de verkaveling te laten fungeren en kan een eventueel optredende hinder voor de omgeving worden beperkt.
- Gezien de krapte op de regionale markt is het mogelijk om bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein te sturen op de bredere maatschappelijke belangen. Denk hierbij onder andere aan (praktijkgeschoolde) werkgelegenheid, hergebruik achterblijvende functies voor bedrijfsmatige activiteit, het minimaliseren van hinder door een goede ruimtelijke inpassing met een duurzame en hoogwaardige inrichting van het terrein.

Profilering Entreegebied

- We adviseren ontwikkelopties open te houden zodat het op een flexibele wijze ingericht kan worden in een mengvorm van wonen en werken passend binnen het specifieke karakter en de identiteit van de gebiedsontwikkeling Crailo.
- Geschikte typen bedrijvigheid zijn goed mengbaar met het woonmilieu en hebben een representatieve uitstraling. Te denken valt aan kleinere kantoorhoudende functies en stedelijke voorzieningen.

Tot slot: inzetten op een uniek concept betekent wel dat er een krachtig marketing en acquisitie apparaat moet worden opgetuigd. Ook dienen 'spelregels' te worden opgesteld over de aard van de activiteiten die wel en niet worden geambieerd op het terrein. Voorts kunnen we ons voorstellen dat er een kernteam wordt benoemd dat gesprekken met individuele investeerders aangaat om te bezien of de plannen goed aansluiten bij de kernwaarden van het gebied. De studie heeft zich beperkt tot analyses van bestaande rapportages en bureau expertise, inzichten in de daadwerkelijke kansen voor het aantrekken van nieuwe doelgroepen voor de korte en middellange termijn moeten nog worden vergaard. De huidige contacten met enkele bedrijven die goed passen in het profiel bieden een hoopvolle start, maar dit zal de komende periode krachtig moeten worden opgepakt.