

Samenvatting van Werklocaties Gooi en Vechtstreek en Plabeka 3.0

Bedrijventerreinen

Uit het onderzoek Werklocaties Gooi en Vechtstreek komt duidelijk naar voren dat er verhoogde vraag is naar formele bedrijfsruimte om een gezonde regionale economie te faciliteren. Er is behoefte aan circa 14 hectare schuifruimte voor bedrijven die “klem zitten” in het stedelijk weefsel en waarvoor op de bestaande volle formele bedrijventerreinen geen plek meer is. Het gaat hierbij om traditionele bedrijvigheid, in de milieucategorie 3 tot 4. Dit knelpunt zit vooral in het midden van onze regio, in Hilversum en Gooise Meren. Deze bevindingen worden ook gedeeld door het regionale bedrijfsleven en door het bovenregionale overleg Plabeka. In de Uitvoeringstrategie Plabeka 3.0 wordt ook expliciet geconstateerd dat Gooi en Vechtstreek een uitzondering vormt op de andere MRA-regio's waar geen behoefte is aan uitbreiding. Mogelijkheden tot intensiever ruimtegebruik op de bestaande bedrijventerreinen is zeer beperkt, daarnaast is er ook sprake van weinig leegstand in bedrijfsruimte.

Kantoren

De ruimtevraag naar kantoren is stabiel in de regio. Er is een licht overschot in het aanbod. Kwalitatief is er meer vraag naar kantorenlocaties met een mix aan functionaliteiten. Dit zorgt er enerzijds voor dat kleinere kantoren zich verplaatsen van de formele kantorenlocaties af naar informele werklocaties. En dat op de formele kantorenlocaties verkleuring mogelijk wordt om nieuwe functies te accommoderen, die de kwaliteit van de kantorenlocatie versterken. Bereikbaarheid (OV & auto) is een belangrijk kwalitatief element voor deze locaties.

Informele werklocaties

Circa 30% van de regionale werkgelegenheid bevindt zich op de formele werklocaties (bedrijventerreinen en kantoorlocaties) en circa 70% (!) daarbuiten. Dit is bovengemiddeld hoog ten opzichte van veel andere MRA-deelregio's en vormt daarmee een belangrijk kenmerk van onze economie. Een deel van deze werkgelegenheid op informele locaties bevindt zich in de centrumwinkelgebieden of bij zorgclusters rond ziekenhuizen, maar het blijft kenmerkend voor onze regio dat veel werkgelegenheid zich in het stedelijk weefsel bevindt. Het gaat dan om informele werklocaties, zoals kleinschalige kantoorpanden en kantoorvilla's binnen stedelijk gebied of clusters van kleinschalige bedrijven. Daarnaast zijn (binnen)stedelijke gebieden nabij OV-knooppunten - zoals de stationsomgeving van Hilversum – belangrijke huisvestingsplaatsen voor bedrijvigheid op informele werklocaties. Het onderzoeksbureau adviseert om deze economie op de informele werklocaties verder in beeld te brengen, onderzoek te doen naar de behoeften en wensen van bedrijven op informele werklocaties en te kijken naar het economisch toekomstperspectief van informele werklocaties. Zeker daar waar in potentie sprake is van verkleuring of transformatie. Behoud van voldoende bedrijfsruimte binnen het stedelijk weefsel op de juiste plekken is cruciaal om ook (door)groei van de bedrijven op de informele werklocaties mogelijk te maken.

Ruimtevrage MRA

In de uitvoeringstrategie Plabeka 3.0 wordt opgemerkt dat Amsterdam niet alle ruimtevrage gaat kunnen accommoderen en dat er een transitieteam wordt opgetuigd om bedrijven naar buiten Amsterdam te begeleiden daar waar mogelijk (in het najaar van 2017 wordt dit verder uitgewerkt). Het gaat hierbij zowel over capaciteit voor de functie wonen als capaciteit voor de functie werken. Deze bovenregionale ruimtevrage is additioneel op de regionale ruimtebehoefte, zoals die in het Werklocatie-onderzoek is geconstateerd.