

**stec
groep**



Onderzoeksrapport werklocaties Gooi en Vechtstreek

Stec Groep aan Regio Gooi en Vechtstreek

Evert-Jan de Kort en Jasper Beekmans
8 september 2017

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Waarom een nieuwe visie werklocaties?	3
1.2	Doel en werkwijze visie werklocaties regio Gooi en Vechtstreek	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Trends en ontwikkelingen	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Economische structuur regio Gooi en Vechtstreek	5
2.3	Ontwikkelingen in de regio Gooi en Vechtstreek	8
2.4	Regionaal Transformatiefonds	9
3	Vraag	12
3.1	Kwantitatieve ruimtevraag in de regio Gooi en Vechtstreek.....	12
3.2	Kwalitatieve verdieping op bestaande ramingen noodzakelijk.....	13
4	Aanbod	17
4.1	Inleiding	17
4.2	Blaricum.....	18
4.3	Gooise Meren	18
4.4	Hilversum.....	19
4.5	Huizen	22
4.6	Weesp	22
4.7	Wijdmeren	23
4.8	Laren	23
4.9	Conclusies: circa 5,6 hectare aanbod. Mogelijkheden intensiever ruimtegebruik beperkt, weinig leegstand in bedrijfsruimte	23
5	Actualisatie van het Transformatiefonds	25
5.1	Transformatiefonds niet gevuld, maar wel rol vervuld	25
5.2	Vernieuwde opzet Regionaal Transformatiefonds.....	25
6	Conclusies	27
6.1	Toevoeging van een formele werklocatie logisch.....	27
6.2	Faciliteren van groei voor sectoren op informele locaties	28
6.3	Actualisatie Regionaal Transformatiefonds: differentiëren tussen locaties	28
	Bijlage 1: Locatieprofielen	30
	Bijlage 2: Informele werklocaties	41
	Bijlage 3: Overzicht formele werklocaties	46

1 Inleiding

1.1 Waarom een nieuwe visie werklocaties?

Achtergrond van uw vraag

In 2008 maakten wij voor uw regio een visie werklocaties. Naar aanleiding van deze visie werd het Regionaal Transformatiefonds geformuleerd. Het doel van het fonds was het behouden van het areaal bedrijventerrein in de regio door te streven naar compensatie in de eigen gemeente of anders hanteren van een boete voor verkleuring (werken-wonen) en transformatie (wonen) van terreinen.

Inmiddels zijn we acht jaar verder en is er aanleiding om het fonds te herijken. In de eerste plaats omdat de tijden veranderd zijn: de economie herstelt en er zijn nieuwe trends in werken. Dit alles heeft effect op de ruimtevrage voor werklocaties. Ook de vraag zelf is veranderd: de meest traditionele sectoren (handel, industrie, nijverheid, et cetera) groeien niet of nauwelijks meer. Grote ruimtevrage valt in de toekomst alleen nog te verwachten van logistiek. Steeds vaker zoeken functies die er traditioneel niet thuishoren (kinderopvang, fitnesscentra, dansscholen, et cetera) een plek op bedrijventerreinen. Zeker in de regio Gooi en Vechtstreek met relatief veel binnenstedelijke bedrijventerreinen, zorgt deze ontwikkeling voor druk op de schaarse ruimte.

Een tweede belangrijke reden voor een nieuwe visie werklocaties zijn de veranderende regionale omstandigheden. Binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) lag in de afgelopen jaren de nadruk op het terugdringen van aanbod en het schrappen van plannen. De nieuwe doelstellingen binnen Plabekaverband luiden nu: 'Het aanbod optimaal afstemmen op de lokale, regionale en internationale vraag, het stimuleren van hergebruik en de ondersteuning van verduurzaming en circulariteit op de werkgebieden.' Ook zijn er nieuwe prognoses voor de ruimtebehoefte tot 2030 en tot 2050 verschenen in MRA-verband. Hoe zijn deze trends en ontwikkelingen vertaald in die prognoses? En wat betekent dat voor uw werklocaties?

Daarnaast constateerden we met u dat er in de regio Gooi en Vechtstreek veel vragen rondom 'informele' werklocaties spelen. Er is geen eenduidig beleid op deze plekken maar er is veel druk van andere functies, voornamelijk wonen. Maar het belang van 'informele' werklocaties voor uw regionale economie lijkt tegelijkertijd erg groot. Denk aan de groei van het aantal zzp'ers of de toenemende behoefte aan multifunctionele, levendige werkmilieus. Maar wat zijn de gevolgen van het verkleuren of transformeren van deze informele werklocaties? En hoe verhoudt zich dat tot de lokale economische structuur van de regio? Wat is de link tussen formele en informele werklocaties?

1.2 Doel en werkwijze visie werklocaties regio Gooi en Vechtstreek

Doel

De regio beschikt over verschillende formele werklocaties: bedrijventerreinen en kantorenlocaties. Deze zijn belangrijk voor de regionale werkgelegenheid. Juist in de regio Gooi en Vechtstreek wordt steeds meer gewerkt op zogenaamde informele werklocaties. Denk daarbij aan kantoorvilla's, (tijdelijke) bedrijvenverzamelgebouwen, thuiswerkers, zzp'ers en (creatieve) hotspots. De banen op informele werklocaties winnen aan belang voor uw regionale economie. Tegelijkertijd blijven formele werklocaties belangrijk voor uw regionale economische structuur omdat ze werkgelegenheid bieden aan mensen die minder ver willen of kunnen reizen voor hun werk. Of voor bedrijven die traditiegetrouw in de regio zijn gevestigd, hun klanten in de buurt hebben en daarom gebonden zijn aan Bussum, Hilversum of een andere kern in de regio.

U wilt een integrale visie op uw werklocaties. Deze moet antwoord geven op de vragen die in de paragraaf hiervoor zijn gesteld. Het doel daarvan is om een gezonde regionale economie te borgen. Het behouden van voldoende ruimte voor bedrijvigheid, nu en in de toekomst, is daarvoor een belangrijk middel. Dit doel

sluit nauw aan bij de doelstelling die in Plabeka-verband is geformuleerd om voldoende ruimte én kwaliteit aan werkmilieus te bieden in de MRA .

Aanpak

Om tot een visie op de formele en informele werklocaties in de regio Gooi en Vechtstreek te komen, hebben we een aanpak in vier stappen gehanteerd.

- [Stap 1. Kick-off, foto markt voor formele en informele werklocaties regio Gooi en Vechtstreek en discussiepaper](#)
- [Stap 2. Interactieve consultatiesessie](#)
- [Stap 3. Concept-visie werklocaties en herijking Regionaal Transformatiefonds](#)
- [Stap 4. Definitieve visie en regionaal arrangement 2.0, besluitvorming en communicatie](#)

In stap 1 is een position paper opgesteld. Dat is op 17 januari 2017 besproken in de projectgroep met daarin de vertegenwoordigers van de regiogemeenten. Ook zijn de uitkomsten voorgelegd in een bestuurlijk overleg (op 26 januari 2017). Opmerkingen en kanttekeningen uit het ambtelijk en bestuurlijk overleg op het position paper zijn verwerkt in deze regiovisie.

De aangepaste versie is in stap 2 voorgelegd en besproken met de markt(vertegenwoordigers van ondernemers/bedrijfsleven zoals ondernemersverenigingen, vastgoedeigenaren en bedrijfsmakelaars) in een interactieve consultatiesessie op 22 maart 2017. De ervaringen uit de praktijk zijn gebruikt om de visie verder aan te scherpen.

In alle fasen van het opstellen van deze visie is het Regionaal Transformatiefonds uitvoerig besproken. In de concept-visie werklocaties die nu voor u ligt (stap 3) is ook een voorstel tot herijking van het Regionaal Transformatiefonds opgenomen.

Na bespreking met u maakten we de concept-visie definitief en beschikt u over een definitieve visie en een nieuw regionaal arrangement dat een actualisatie is van het bestaande Regionaal Transformatiefonds (stap 4).

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk schetsen we de meest relevante (beleids)achtergronden. Daarna gaan we in hoofdstuk 3 in op de vraag naar bedrijfsruimte in de regio Gooi en Vechtstreek. In Plabeka-verband is parallel aan het opstellen van deze visie gewerkt aan nieuwe bedrijventerreinramingen voor alle regio's in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Deze zijn vertaald in de Uitvoeringsstrategie 3.0¹. In hoofdstuk 4 staat het huidige aanbod van formele en informele werklocaties centraal. In overleg met u maakten we een overzicht van de belangrijkste informele werklocaties. In hoofdstuk 5 presenteren we de nieuwe uitgangspunten voor de actualisatie van het Regionaal Transformatiefonds. De conclusies leest u in hoofdstuk 6. In de bijlage zijn kaarten opgenomen met de belangrijkste informatie per werklocatie, clusters van informele werklocaties en een overzicht van het aanbod aan formele locaties in de regio.

¹ We gebruiken in deze conceptvisie werklocaties de Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0: 'Ruimte voor werken in de MRA van morgen' (Bureau Buiten - definitief concept dd 5 april 2017).

2 Trends en ontwikkelingen

2.1 Inleiding

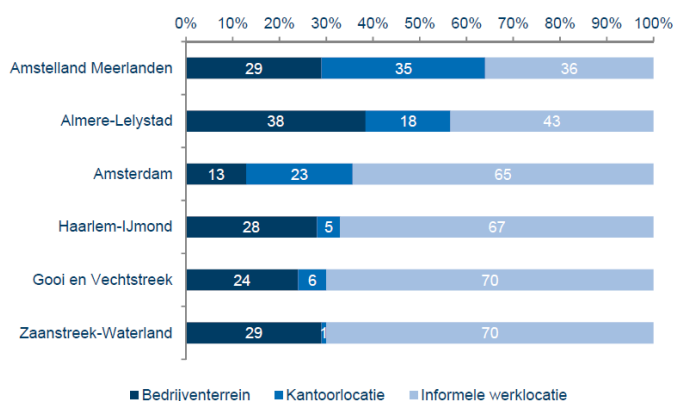
In dit hoofdstuk schetsen we relevante trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de visie werklocaties voor de regio Gooi en Vechtstreek. Behalve onze eigen visie op de trends en ontwikkelingen rond werken en werklocaties maken we gebruik van de informatie uit gesprekken met vertegenwoordigers van gemeenten en onze eigen locatiebezoeken. Daarnaast gebruiken we door u aangeleverde informatie; de vraagrading voor de MRA gemaakt door Ecorys en de inzichten voor de uitvoeringsstrategie die vanuit Plabeka voor de regio zijn opgesteld door Bureau Buiten. Op basis hiervan zetten we de meest relevante (regionale) trends, ontwikkelingen en andere achtergrondinformatie die relevant zijn voor de visie werklocaties, op een rij.

2.2 Economische structuur regio Gooi en Vechtstreek

Relatief veel werkgelegenheid op informele locaties in de regio Gooi en Vechtstreek

De regio Gooi en Vechtstreek kent binnen de MRA een relatief groot aandeel van werkgelegenheid op informele werklocaties. Wat ook opvalt is het relatief lage aandeel kantorenlocaties. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat een aantal werklocaties met veel kantoren, formeel als bedrijventerreinen worden beschouwd. Zo zijn Media Park en Gooimeer Noord als bedrijventerrein in IBIS opgenomen. In feite zijn daar vooral kantoren gevestigd. Het Mediapark heeft in absolute aantallen veruit het meeste aantal banen van alle werklocaties in de regio. De percentages banen op bedrijventerreinen en kantoren is hierdoor enigszins vertekend. In de monitor werklocaties 2016 van de provincie Noord-Holland wordt geconstateerd dat in de regio Gooi en Vechtstreek 52% van de banen in de creatieve industrie op bedrijventerreinen ligt. In andere regio's vestigen bedrijven in deze sector zich vooral buiten bedrijventerreinen. Op het hoge aandeel banen op informele werklocaties heeft dit weinig effect. In de aanbodverdieping (hoofdstuk 4) gaan we nader in op de verdeling van banen over de verschillende werklocaties. Het betekent wel dat de betekenis van bedrijventerreinen in de regio Gooi en Vechtstreek in kwantitatief opzicht (sec het *aantal* banen) kleiner is dan gemiddeld in Nederland. Dit betekent niet dat bedrijventerreinen niet belangrijk zijn voor de economische structuur en arbeidsmarkt. Juist in bepaalde segmenten zijn veel banen te vinden op bedrijventerreinen in Gooi en Vechtstreek. Het onderstreept het belang van een goede kwalitatieve analyse waarin ook aandacht is voor de ontwikkelingen op de informele locaties.

Figuur 1: 70% banen regio Gooi en Vechtstreek op informele locaties, meer dan gemiddelde in MRA



Bron: Ecorys vraagrading MRA, 2015

DEFINITIES FORMELE EN INFORMELE WERKLOCATIES

Voor de definitie van formele werklocaties nemen we IBIS als leidraad. Alle terreinen die in IBIS staan beschouwen we als formele werklocaties. Een bedrijventerrein moet volgens IBIS aan de volgende kenmerken voldoen:

- Terrein >1 ha
- Meerdere bedrijven gevestigd
- Terrein dat vanwege zijn bestemming geschikt is voor gebruik door handel, nijverheid, commerciële dienstverlening en industrie.

Kantorenlocaties zijn in IBIS niet opgenomen. In deze visie beschouwen we enkele daarvan wel als formele werklocaties. We sluiten daarmee aan bij de indeling zoals die wordt gehanteerd in de vraagraming voor de MRA. In bijlage 3 is een overzicht opgenomen van alle bedrijventerreinen en kantorenlocaties die we beschouwen als formele werklocaties.

Naast formele locaties kent de regio andere plekken waar veel menging is. In veel gevallen gaat het om menging van de functies werken en wonen. Het gaat om solitair gevestigde bedrijven, binnenstedelijke bedrijventerreintjes kleiner dan een hectare, verzamelingen van enkele bedrijfspanden of kantoorvilla's, et cetera. De meest duidelijke voorbeelden daarvan zien we in Hilversum en de kern Bussum (gemeente Gooise Meren). In hoofdstuk 4 (aanbod) gaan we daar nader op in.

Het verschil tussen formele en informele werklocaties is zichtbaar op onderstaande kaarten van Weesp (links) en Hilversum (rechts). De grote lichtpaarse gebieden hebben de bestemming 'bedrijventerrein'. In Hilversum zijn veel donkerpaarse plekken met de bestemming 'bedrijf' zichtbaar tussen de gele bestemming 'wonen'. Het gaat dus niet om eenvoudig aanwijsbare, monofunctionele gebieden maar vaak om historisch gegroeide situaties waar een bedrijf vanuit een garagebox of schuur is uitgegroeid tot een autobedrijf, handelsonderneming of andere plek waar gewerkt wordt.



Nu we weten waar de banen gelegen zijn, kijken we naar de sectoren waarin mensen werkzaam zijn in de regio. De grootste sector, 'Handel en reparatie', is een sector die vaak op bedrijventerreinen gelegen is. In de praktijk zien we echter ook bedrijven in deze sector op kantorenlocaties. 'Gezondheidszorg' is doorgaans niet of beperkt te vinden op bedrijventerreinen maar op informele werklocaties. 'Zakelijke diensten' en 'Informatie en communicatie' zijn typische sectoren voor kantorenlocaties en informele werklocaties. De banen op het Media Park (waarvan bijna 90% in de sector 'Informatie en communicatie'), worden in de statistieken toegeschreven aan een bedrijventerrein.

Vergeleken met landelijke cijfers zien we in uw regio veel banen in 'Informatie en communicatie'. Ook 'Zakelijke dienstverlening' is oververtegenwoordigd. Sectoren die ondervertegenwoordigd zijn ten opzichte van het landelijk gemiddelde zijn 'Industrie', 'Vervoer en opslag' en 'Openbaar bestuur'.

Tabel 1: aantal arbeidsplaatsen in regio Gooi en Vechtstreek naar sector²

Sector	Aantal arbeidsplaatsen	% Gooi en Vechtstreek	% landelijk
Landbouw	376	0%	1%
Industrie	6.907	7%	10%
Bouw	4.718	5%	4%
Handel en reparatie	20.628	20%	17%
Vervoer en Opslag	2.393	2%	5%
Horeca	3.415	3%	5%
Informatie en Communicatie	12.589	12%	3%
Financiële instellingen	3.012	3%	4%
Zakelijke dienstverlening	16.854	16%	19%
Openbaar bestuur	2.850	3%	7%
Onderwijs	6.990	7%	7%
Gezondheidszorg	17.432	17%	17%
Overige dienstverlening	6.328	6%	3%
Totaal	104.497		

Bron: Vestigingenregister Noord-Holland 2015 en CBS Statline, 2015. Bewerking Stec Groep, 2016

Voor de toekomst geldt dat CPB en PBL³ voorspellen dat het aantal arbeidsplaatsen in de regio ongeveer gelijk blijft tot en met 2050. Datzelfde wordt geconcludeerd voor de kortere termijn, tot 2030. In het MIRT onderzoek 'Oostkant Amsterdam' wordt, afhankelijk van het gekozen scenario, uitgegaan van een stabilisatie tot mogelijke krimp van circa -18.000 fte tot 2040. In de gebiedsspecifieke ramingen valt de krimp hoger uit: circa -22.000 fte in 2030 en -35.000 fte in 2040. In alle voorspellingen wordt geen nadere uitsplitsing gemaakt naar sectoren. Op basis van landelijke trends verwachten we een stijging van de werkgelegenheid in de dienstensectoren en de sectoren 'Gezondheidszorg' en 'Horeca'. De landelijke trend van groei in 'Vervoer en opslag' lijkt voor de regio Gooi en Vechtstreek niet van grote invloed. De reden daarvoor is dat zulke bedrijven doorgaans een grote ruimtevrage hebben (tien hectare is geen uitzondering voor een logistiek bedrijf). Die ruimte is eenvoudigweg niet beschikbaar in de regio. Bovendien ontbreekt het aan een logistieke basis/vestigingsklimaat in de regio.

² We constateren dat in de Uitvoeringsstrategie Plabeka een andere indeling in sectoren wordt gehanteerd (zie ook figuur 3). De sector 'handel en reparatie' is in die indeling waarschijnlijk gedeeltelijk bij zakelijke dienstverlening en gedeeltelijk bij groot- en detailhandel ingedeeld. In grote lijnen zijn de indeling verder gelijk en de verschillen gering.

³ Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving, Cahier Regionale ontwikkelingen en verstedelijking (december, 2015).

RELEVANTE TRENDS: BLURRING EN VERKLEURING

Blurring is de trend waarbij verschillende functies die voorheen strikt gescheiden plaatsvonden, binnen een businessmodel samengaan waardoor grenzen binnen een sector 'vervagen'. De bekendste voorbeelden zijn concepten waarbij horeca en retail worden gecombineerd: de boekwinkel met een lunchcorner, hippe fietswinkels waar ook koffie wordt geschonken of woonwinkels waar ook geluncht kan worden. Supermarktconcern Jumbo opent foodmarkets in Nederland. In deze combinatie van supermarkt en horeca kunnen klanten naast de dagelijkse boodschappen ook terecht voor maaltijden, koffie en andere diensten zoals afhaalpunten van de apotheek Mediq.



De trend dat functies vervagen zien we ook terug op bedrijventerreinen. Pick-up points van supermarkten zijn een combinatie tussen logistieke activiteiten en retail. Steeds meer internetwinkels hebben een baliefunctie voor afhalen, maar ook een showroom waar klanten rechtstreeks kunnen kopen. En waarom niet de klanten rechtstreeks uit het magazijn laten uitzoeken? Het grootste deel van het bedrijfspand wordt dan op papier gebruikt voor reguliere opslag, maar het aandeel detailhandel neemt die functie over. Ook voor fitnessstudio's, sportscholen en dansscholen zijn leegstaande bedrijfspanden geschikt. Hoewel de bezoekers 's avonds voor extra aanloop en sociale controle kunnen zorgen, kan overdag de parkeerdruk door deze functies toenemen. Deze functies zijn daarom niet op ieder bedrijventerrein even welkom. Kortom, de grenzen tussen horeca en detailhandel, groothandel en detailhandel en logistiek en detailhandel verschuiven en vervagen. Dit heeft ook zijn weerslag op bedrijventerreinen. Veel gemeenten lopen tegen uitdagingen aan als het gaat om het regelen van blurring in het bestemmingsplan. Nieuwe concepten vragen om nieuwe oplossingen. Er zijn dan ook tal van pilots en tijdelijke regelingen, onder andere de pilot 'reguleren mengvormen winkel/horeca'.

2.3 Ontwikkelingen in de regio Gooi en Vechtstreek

Uit de overleggen en gesprekken met u herkennen we verschillende ontwikkelingen die relevant zijn voor de regionale visie werklocaties. We benoemen de meest relevante ontwikkelingen die in de regio spelen:

- In verschillende gemeenten is er een sterke druk op bedrijventerreinen om te verkleuren naar andere functies. Op enkele terreinen zijn (internet)winkels of afhaalpunten gevestigd. Ook zien we op verschillende terreinen fitness- of sportcentra en dansstudio's. Ook is meer PDV zichtbaar. Deze verkleuringen vinden nu al plaats.

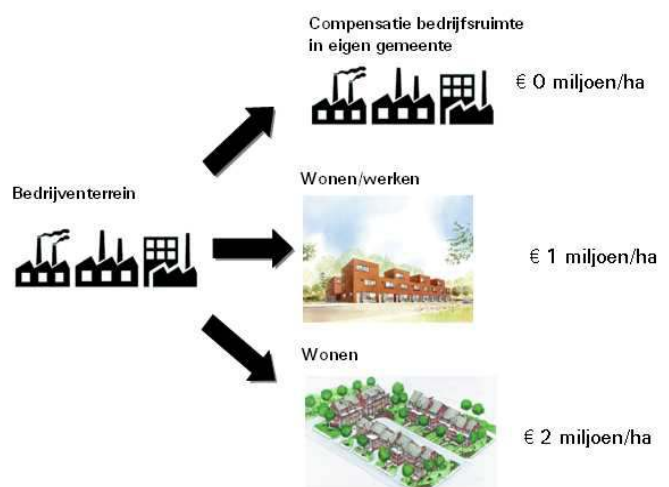
- De werkgelegenheid in de regio neemt af, zo laat onderzoek zien. De gemeenten in de regio vragen zich af of dit niet samenhangt met het beperkte aanbod aan bedrijventerreinen. Voor groeiende bedrijven zijn de uitbreidingsmogelijkheden op bedrijventerreinen binnen de regio beperkt. In het hoofdstuk aanbod gaan we hier dieper op in.
- In de regio wordt breed de druk gevoeld van de functie wonen op werklocaties. Voor bedrijven in 'traditionele' sectoren zoals (groot)handel, industrie & reparatie, transport et cetera is maar de vraag of er binnen de regio genoeg schuifruimte is. Andere soorten werkgelegenheid zoals dienstverlening en creatieve bedrijvigheid laten zich (op het oog) eenvoudiger mengen met wonen. Bijvoorbeeld omdat ze minder (geluids)overlast veroorzaken. Als er geen alternatieve ruimte beschikbaar is voor bedrijven, zullen deze zich naar buiten de regio moeten verplaatsen.
- Per saldo hoeft transformatie geen negatief effect te hebben op de werkgelegenheid. Traditionele bedrijvigheid kan worden vervangen door wonen, maar omdat ook op steeds meer informele plekken gewerkt wordt (bijvoorbeeld door zzp'ers) hoeft zelfs deze functiewijziging niet meteen een afname van werkgelegenheid te betekenen. De economische structuur van de regio kan er wel door veranderen. De woon-werkafstand van lager opgeleiden ligt gemiddeld lager dan die van hoger opgeleiden.⁴ Voor werknemers kan een verhuizing dus verlies van baan betekenen. Omdat transformatie vooral bedrijven treft uit traditionele sectoren, kan het voor deze werknemers moeilijk zijn weer een baan te vinden. Transformatie kan dus wel een effect hebben op de regionale arbeidsmarkt. Bedrijventerreinen hebben dus ook een belangrijke sociaal-economische betekenis. Zeker voor de regio Gooi en Vechtstreek, met al weinig banen in deze sectoren, is het belangrijk om laaggeschoolde arbeid vast te houden. De sociaal-economische betekenis van laaggeschoolde arbeid voor de regio mag dus niet uit het oog worden verloren.
- Crailo was tot 2015 in IBIS opgenomen als bedrijventerrein met een omvang van negen hectare. In het Ruimtelijk Kader Crailo wordt uitgegaan van achtenhalf hectare voor bedrijvigheid. We hanteren daarom negen hectare beschikbaar bedrijventerrein als uitgangspunt en tellen dit mee in het regionale aanbod.
- Binnen de regio wordt gewerkt aan een innovatieagenda om de sector digitale media en creatiesector van de regio (verder) te versterken. De werkgelegenheid en spinoff van deze sector zorgen voor een opwaartse spiraal. Tegelijk is de vraag of voor deze sector voldoende kwalitatief passende ruimte geboden kan worden. Nu zitten nog veel mediabedrijven op reguliere bedrijventerreinen. Er is leegstand van kantoren, maar in het Ecorys-onderzoek wordt ook gesproken over een kwalitatieve mismatch.

2.4 Regionaal Transformatiefonds

Stand van zaken: nog geen stortingen in Regionaal Transformatiefonds, wel minder transformatie en verkleuring

Het Regionaal Transformatiefonds is in 2008 in het leven geroepen. De belangrijkste reden hiervoor was het tegengaan van verkleuring of transformatie van bedrijventerreinen in de regio. De gemeenten spraken af om bij verkleuring of transformatie een bedrag te storten in het fonds. Dat geld zou worden ingezet voor verbetering van bestaande bedrijventerreinen in de regio. Een inventarisatie onder gemeenten laat zien dat er tot nu nog niet in het fonds gestort is. Wel heeft op enkele plekken transformatie

plaatsgevonden. Uit de gesprekken met vertegenwoordigers van de gemeenten constateren we dat het Transformatiefonds vooral als 'stok achter de deur' heeft gewerkt. In verschillende gemeenten is daardoor het bewustzijn toegenomen van het belang van voldoende ruimteaanbod voor bedrijven. Verkleuring en



⁴ Bron: sociaaleconomische trends – CBS, 2011 en MIRT onderzoek Oostkant Amsterdam

transformatie wordt daardoor niet altijd meer als het gemakkelijke alternatief gezien. Tegelijk constateren we dat het Transformatiefonds niet in alle gemeenten 'tussen de oren' zit. Personele wisselingen hebben daarin een rol gespeeld. Toch heeft het Transformatiefonds zeker nut gehad, zo geven gemeenten aan. De afgelopen jaren is naar idee van alle gemeenten minder getransformeerd en verkleurd. De (financiële) crisis heeft hierin zeer waarschijnlijk ook een aandeel gehad. We kunnen de afname daarom niet zonder meer toeschrijven aan het Transformatiefonds.

Ook ondernemers en vastgoedeigenaren erkennen de waarde van het Transformatiefonds. Dit bleek uit de inbreng van de markt tijdens de consultatiesessie. Daar gaven de vertegenwoordigers van ondernemers en vastgoedeigenaren wel aan dat zij het belangrijk vinden dat nuance wordt aangebracht in de huidige opzet van het Transformatiefonds. De economie trekt weer aan, de druk op de ruimte neemt toe. Het gebrek aan schuifruimte voor bedrijven wordt herkend. Volgens de markt is 14 hectare uitbreidingsvraag een te lage inschatting. Vroeg of laat ontstaat bij bedrijven de vraag naar nieuw vastgoed. Bij de ontwikkelingen in deze tijd hoort een ander, minder star instrument dan het Regionaal Transformatiefonds in deze vorm. In hoofdstuk 5 werken we een eerste idee voor een nieuwe opzet voor het Regionaal Transformatiefonds verder uit.

RELEVANTE TRENDS: NIEUWE WERKEN 2.0

Het nieuwe werken is op de korte en (middel)lange termijn van grote invloed op de markt voor bedrijfsruimte. Specifiek voor de kantorenmarkt laat onderzoek zien dat 60% van de kantoorgebruikers binnen vijf jaar hun kantoorgebouw wil aanpassen aan het nieuwe werken en daarmee de bezettingsgraad van werkplekken wil verhogen. Het nieuwe werken stelt andere eisen aan huisvesting. Denk hierbij aan multimodale bereikbaarheid, (kleine) flexwerkplekken, ontmoetings- en loungeplekken en coffeecorners. Ook de aanwezigheid van faciliteiten, zoals kinderdagverblijven, sportscholen, horeca en 'easy shopping' wordt steeds noodzakelijker. Vooral kantoorlocaties rondom knooppunten hebben daarom een hoge toekomstpotentie.

Andere onderzoeken laten zien dat steeds meer gewerkt wordt op zogenaamde 'derde werkplekken'. Naast het werk en thuis zijn dat (openbare) werkplekken zoals businesscenters, maar ook informele locaties zoals koffiebars of de bibliotheek. Dit heeft belangrijke voordelen voor de werknemer, zoals minder stress en een betere werk-privébalans. Daarnaast draagt het bij aan een afname van woon-werkverkeer. Dit leidt tot minder CO₂-uitstoot en files.



Een ruimtelijk gevolg van deze ontwikkeling is zichtbaar in de Nederlandse binnensteden. Recent onderzoek van Locatus laat zien dat het aantal horecazaken in binnensteden toeneemt ten koste van winkels. Tussen 2007 en 2016 groeide het aandeel horeca in binnensteden van circa 24% naar 28%. De grootste groei zit in koffie-, lunch- en ontbijttentjes. De groei is niet alleen zichtbaar in grote steden, maar ook in andere steden zoals Arnhem, Heerlen, Breda en Alkmaar⁵. Dat veel van deze horeca wordt gebruikt als 'derde werkplek' heeft overigens ook al tot een tegenbeweging geleid: koffiezaken waar laptops verboden zijn in de strijd tegen 'koffiezombies' en 'het café als freelance werkplek'⁶. Deze ontwikkelingen werken door in de ruimtevrage van bedrijven die werkzaam zijn in sectoren waar veel mensen een of enkele dagen per week op een derde werkplek werken.

⁵ Bron: <http://nos.nl/artikel/2152209-meer-koffiententjes-en-lunchrooms-minder-winkels-in-de-stad.html>

⁶ <http://nos.nl/op3/artikel/2144669-geen-koffiezombies-en-laptops-in-deze-koffiezaak.html>

3 Vraag

3.1 Kwantitatieve ruimtevraag in de regio Gooi en Vechtstreek

Bestaande ramingen: ruimtevraag tussen nul en 28 ha tot 2030

Ecorys stelde in 2016 een nieuwe vraagraming op voor alle regio's in de MRA. Hieruit volgt voor Gooi en Vechtstreek een ruimtebehoefte tot 2030 van nul hectare. Ook tot 2050 is de ruimtebehoefte volgens deze raming precies nul ha. Als basis voor deze raming worden de WLO scenario's van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) gebruikt. Een belangrijke verklaring die wordt gegeven voor de voorspelde vraag van exact nul ha is de beperkte economische groei. Hierbij wordt echter niet in ogeschouw genomen dat het beperkte aanbod mogelijk van invloed kan zijn geweest op de beperkte groei die is gerealiseerd.

Ook Stec Groep raamde begin 2016 de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio in het kader van het behoefte-onderzoek voor BP27. Uit deze raming volgt in het gunstigste economische scenario een maximale vraag van circa 28 ha tot 2030. De minimale vraag in het lage economische scenario bedraagt nul hectare. In de behoefte-raming voor BP27 wordt geconcludeerd dat de reële verwachting van de daadwerkelijke behoefte een middenweg is tussen beide scenario's. Zo bezien komt deze raming dus op een ruimtevraag van circa 14 hectare.

We constateren dat beide ramingen, hoewel ze vergelijkbare, logische uitgangspunten hanteren, tot zeer verschillende conclusies komen. Een kwalitatieve verdieping is daarom noodzakelijk.

PLABEKA UITVOERINGSSTRATEGIE 3.0

Hoewel de ramingen van Ecorys uitgaan van nul hectare vraag tot 2050 is in de laatste versie van de uitvoeringsstrategie opgenomen dat een bepaalde schuifruimte voor bedrijven in de regio gewenst is: *"extra bedrijventerrein Gooi en Vecht nodig voor uitplaatsing"*. Met deze vervangingsvraag is in de Ecorys-raming geen rekening gehouden. In de Uitvoeringsstrategie wordt de hierboven genoemde 14 hectare aangehouden als benodigde schuifruimte voor uitplaatsers.

Historische uitgifte geen goede graadmeter

Een veelgebruikte methode om de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen te ramen is extrapolatie van uitgifte uit het verleden. Die is gebaseerd op de uitgifte in voorgaande jaren. De prognose wordt sterk beïnvloed door de vraag-aanbodssituatie, conjunctuur en eventuele 'incidenten' (grote eenmalige uitgifte of juist geen uitgifte) in het verleden. Verder houdt deze methode geen rekening met toekomstige ontwikkelingen in bijvoorbeeld locatietypevoorkeur, terreinquotiënt of (extra) bovenregionale aantrekkingskracht. Voor uw regio constateren we dat deze methode geen goede graadmeter is vanwege het beperkte aanbod dat er de afgelopen jaren was. Tot 2011 zat de regio praktisch 'op slot'. Op dit moment is alleen op BP27 nog ruimte uitgifbaar. Dit betekent dat het voor behoefte-ramingen nog belangrijker is om de trends goed in beeld te brengen en mee te laten wegen.

Beperkte uitgifte op BP27 niet noodzakelijkerwijs teken van weinig vraag

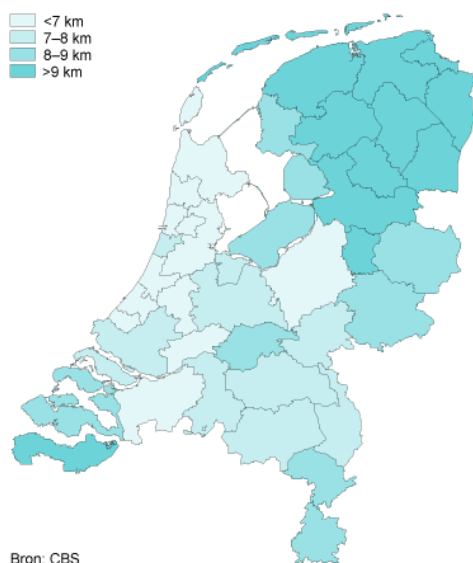
De uitgifte op BP27 blijft achter bij de verwachtingen. Hoewel dit zou kunnen duiden op beperkte vraag, zijn er ook andere redenen waarom bedrijven op BP27 voorlopig weinig ruimte afnemen:

- De afgelopen jaren heeft de financiële crisis in heel Nederland gezorgd voor inzakkende ruimtevraag.
 - De gehanteerde vestigingsstandaard op BP27 zorgt ervoor dat niet alle bedrijven er kunnen 'landen'.
- Onderzoek van CBS laat zien dat de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven in de corop-regio Gooi en Vechtstreek circa zes tot negen kilometer is (zie onderstaande figuur). Veel bedrijven zijn dus erg lokaal gebonden. Een verhuizing van bedrijven over grote afstanden komt relatief weinig voor. BP27 ligt voor bedrijven uit Hilversum en Gooise Meren op circa 15-20 kilometer afstand. Dit aanbod kan daarom

niet aan de potentiële vraag van veel bedrijven uit de regio voldoen. In de consultatiesessie bleek dat ook de markt er zo over denkt. De markt geeft ook aan dat de regio Gooi en Vecht aan de randen verder strekt dan de regio, bijvoorbeeld richting Eemnes. Dit zorgt ervoor dat vraag vanuit de randen van de regio (Naarden, Weesp, Wijdemeren) zou kunnen 'weglekken', bijvoorbeeld richting Almere in het geval van Bussum en Weesp. Voor de gemeenten in de kern van de regio (Hilversum, Bussum) en de daar gevestigde bedrijven strekt de regio niet verder dan de regio Gooi en Vecht. Voor bedrijven in deze regio ontbreekt op dit moment schuifruimte binnen de gemiddelde verhuisafstand (zie ook onder aanbod in hoofdstuk 4).

Figuur 2: Verhuisdynamiek bedrijven

Verhuizingen naar COROP-gebied van vertrek, gemiddelde verhuisafstand 2011



3.2 Kwalitatieve verdieping op bestaande ramingen noodzakelijk

Ruimte vraag manifesteert zich anders dan in bestaande modellen

Bij beide ramingen zijn kanttekeningen te plaatsen. Het is niet het doel van dit position paper om een derde raming toe te voegen aan de twee bestaande ramingen. Belangrijker in deze fase van het opstellen van de visie is om een verdiepingsslag aan te brengen op de bestaande ramingen. Op basis daarvan trekken we conclusies over de ruimte vraag voor uw regio.

De belangrijkste aanvulling op de bestaande ramingen is het toenemende belang van informele werkplekken en de veranderingen in het ruimtegebruik voor arbeidsplaatsen in deze sector. De geschetste ontwikkelingen, waarbij werk steeds mobieler wordt en op veel meer plekken dan de bestaande formele werklocaties terecht komt, is relatief nieuw. Dit wordt door de modelmatige behoefteramingen mogelijk nog onvoldoende 'gevangen'. In de raming die Stec Groep opstelde zit deze ontwikkeling in informele werklocaties in ieder geval nog onvoldoende. De details van de Ecorys-raming kennen we onvoldoende om daarover te kunnen oordelen. Belangrijk is dat deze vraag zich heel anders manifesteert dan de ruimte vraag die tot nu toe in de modellen wordt meegenomen. Kantoren meters nemen bijvoorbeeld af, maar dit leidt tot een toename van informele plekken zoals thuis, in de horeca of tijdelijke en deelwerkplekken.

Kwalitatief: latente ruimte vraag bij bedrijven in de regio Gooi en Vechtstreek

Op basis van de schouwen, de gesprekken met gemeente en de markt vinden we het aannemelijk dat er bij de bedrijven in de regio nog een (latente) ruimte vraag is. We baseren ons op de volgende redenering:

- We verwachten dat in de bestaande modelmatige ramingen nog onvoldoende rekening wordt gehouden met recente trends in werken en ruimte vraag. Zeker in de regio Gooi en Vechtstreek, waar

sectoren 'Informatie en communicatie' en 'Dienstverlening' relatief oververtegenwoordigd zijn. Dit zijn juist sectoren waar deze trends het meest spelen.

- De beperkte uitgifte in recente jaren schrijven we niet alleen toe aan het ontbreken van vraag, ook de mismatch tussen vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief, spelen daarin mogelijk een rol (zie ook hoofdstuk 5).
- Op basis van schouwen en de informatie uit gesprekken met u constateren we dat op veel bedrijventerreinen uitbreidingsruimte schaars is. Bestaande kavels en gebouwen op binnenstedelijke terreinen worden intensief gebruikt. De situatie op veel van die terreinen is nu niet ideaal, zowel voor bedrijven als omwonenden. Vanuit bedrijven die uit willen breiden is daarom zeker ruimtevraag te verwachten.
- Vertegenwoordigers van de markt geven aan dat er een duidelijke pull waarneembaar is van informele locaties. Dit gaat ten koste van formele kantoorlocaties (zoals bijvoorbeeld Arenapark). Monofunctionele kantoren die alleen met de auto goed bereikbaar zijn, zijn voor bedrijven in de creatieve industrie steeds minder aantrekkelijk. Gevolg hiervan is leegstand. Die leegstand is niet automatisch een teken van het ontbreken van vraag, maar kan duiden op een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod.
- De gemeente Hilversum speelt in op deze ontwikkeling door op Arenapark ruimte te bieden aan andere functies dan alleen kantoren. Het gebied wordt, samen met vastgoedeigenaren en ondernemers op het terrein, op de kaart gezet als een plek waar wonen, leren, sporten, groen en evenementen hand in hand gaan. Hiermee probeert de gemeente deze formele kantorenlocatie blijvend aantrekkelijk te houden voor bestaande en nieuwe gebruikers.
- Bedrijven zijn sterk lokaal gebonden. Een locatie buiten de regio is lang niet altijd een optie. Dit betekent dat als er vraag is, deze zich voor een groot deel binnen de regio zal manifesteren.
- De vraag van creatieve bedrijven beperkt zich tot informele locaties. Deze bedrijven willen zich niet vestigen op bedrijventerreinen en formele kantorenlocaties. Er moet de komende jaren wel rekening worden gehouden met vraag vanuit bedrijven in deze sectoren. Zeker gezien het grote aandeel dat de sector heeft in de regionale economie. Op informele plekken kan vermoedelijk ruimtetekort ontstaan om in deze vraag te blijven voldoen.
- We constateren dat Ecorys tot 2030 een vraag raamt van nul hectare. Zelf constateerden we een maximale ruimtevraag van 28 hectare tot 2030, waarbij we aantekenden dat de ruimtevraag waarschijnlijk lager dan dit maximum uit zou vallen. De werkelijke ruimtevraag zal naar verwachting ergens tussen deze twee ramingen in liggen. Zoals gezegd voegen we op dit moment geen kwantitatieve raming toe aan de bestaande ramingen. Wel vinden we het realistisch te veronderstellen dat er nog een bepaalde ruimtevraag is tot 2030. In de Uitvoeringsstrategie Plabeka wordt dit ook onderkend.

Belangrijke sectoren relatief vaak gevestigd buiten bedrijventerreinen, dus ook vraag te verwachten naar informele locaties

We zoomen verder in op de vraag in de regio vanuit verschillende sectoren. Een historische analyse door Bureau Buiten voor de Uitvoeringsstrategie Plabeka laat zien dat de sectoren ICT⁷, groot- en detailhandel, gezondheidszorg en overige dienstverlening een relatief belangrijk aandeel hebben in de regio. Gekeken naar de groei in de periode 2005-2014 zijn gezondheidszorg, onderwijs, ICT en overige dienstverlening de belangrijkste sectoren. We lichten een aantal opvallende conclusies voor deze sectoren nader toe, en gaan daarbij vooral in op de vraag waar deze sectoren gelegen zijn: op of buiten bedrijventerreinen.

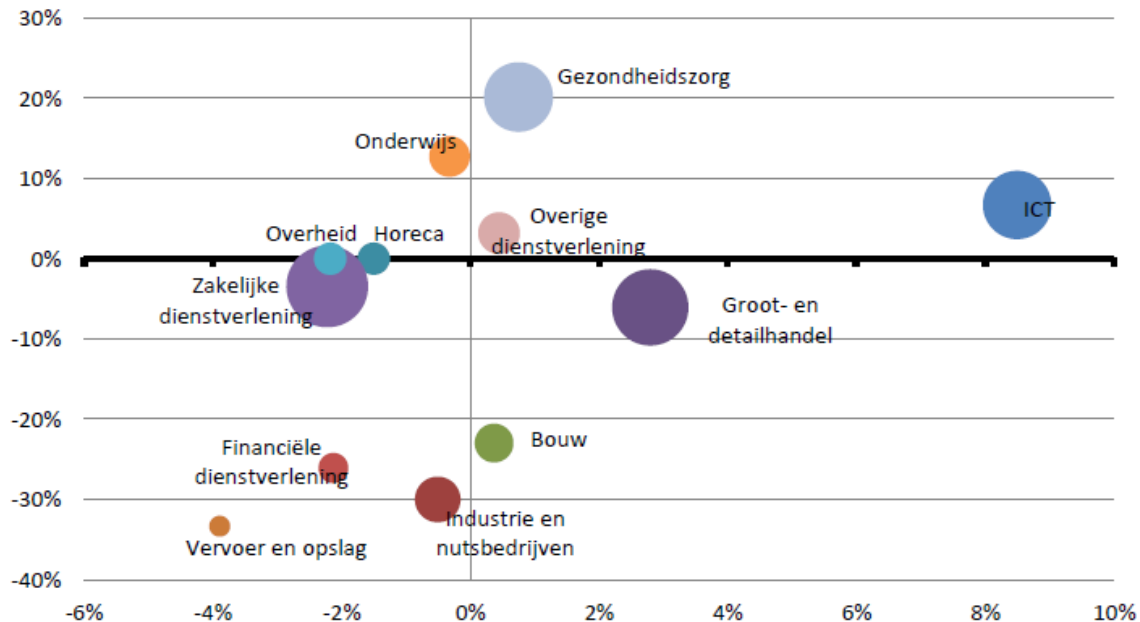
Van de snelst groeiende sectoren in de regio (ICT (inclusief media), onderwijs, zorg en overige dienstverlening) is een groot deel van het aantal banen gelegen buiten formele werklocaties. Van deze sectoren is alleen het aandeel banen in de sector ICT op bedrijventerreinen hoog. Dit komt doordat het Mediapark een formele werklocatie is. Banen in overige dienstverlening zijn voor een groot deel (90%) gelegen buiten bedrijventerreinen⁸. Voor de toekomst verwachten we vooral in deze sectoren groei. Omdat

⁷ Media wordt in deze indeling tot de sector ICT gerekend.

⁸ Bron: LISA 2015, bewering Stec Groep

deze sectoren nu al grotendeels buiten bedrijventerreinen gevestigd zijn, is juist daar een toename in de vraag naar ruimte te verwachten.

Figuur 3: werkgelegenheidsontwikkeling regio Gooi en Vechtstreek 2005-2014



Horizontale as: regionale specialisatie in sector (verschil tussen deelregio en gehele MRA in aandeel sector in totale werkgelegenheid, in procentpunten, 2014). Verticale as: totale groei 2005-2014 in %. Grootte van de bol: omvang werkgelegenheid in 2014. Bron: EVMRA, 2016/Uitvoeringsstrategie Plabeka, Bureau Buiten, 2017.

Informele werklocaties: nader onderzoek nodig om exacte ruimtebehoefte te bepalen

Het overgrote deel van de banen in de regio bevindt zich op informele plekken. Deze visie, maar ook de ramingen van Ecorys, richt zich kwantitatief gezien vooral op de ruimtevrage van bedrijven op formele werklocaties. Zoals hiervoor al is geconstateerd, is de ruimtevrage van bedrijven die vooral op informele locaties gevestigd (willen) zijn, minder eenvoudig te vangen in bestaande modelmatige ramingen. Voor een gezonde regionale economische structuur is het belangrijk om te kunnen sturen op de ruimtebehoefte naar informele werklocaties. Het belang van informele werklocaties voor uw regionale economie zal naar verwachting verder toenemen, gezien het relatieve belang van de sectoren ICT, gezondheidszorg en dienstverlening. In de gehele MRA nam het aandeel van werkgelegenheid op informele locaties toe van 58,3% in 2005 naar 60,3% in 2015 (Bron: Monitor Plabeka 2016). We onderscheiden drie knoppen om aan te draaien om de naar verwachting toenemende vrage naar informele werklocaties te kunnen accommoderen.

1. Grip hebben op bestaande situatie

De eerste stap is goed in beeld brengen wat de huidige situatie met betrekking tot informele werklocaties is. In dit rapport hebben we hiervoor een eerste aanzet gegeven. Gemeenten zouden verder moeten investeren in het scherp in beeld brengen en monitoren van de belangrijkste bedrijven die gevestigd zijn op de informele locaties die we hebben onderscheiden. Welke bedrijven groeien het hardst? Wat zijn hun toekomstige (verhuis)behoefte? Wat zoeken deze bedrijven in een toekomstige vestigingslocatie? Etcetera. De thermometer goed uitzetten bij bedrijven door verhuisbewegingen en –motieven, oprichtingen en faillissementen te monitoren is een eerste stap om grip te krijgen op de bestaande situatie en de toekomstige ontwikkelingen in beeld te kunnen brengen.

Kwantitatief kan de ruimtebehoefte indicatief in beeld worden gebracht door gebruik te maken van de locatietypevoorkeur van bedrijven⁹. Dit getal drukt uit hoeveel procent van de bedrijven in een bepaalde sector een voorkeur heeft voor vestiging op een bedrijventerrein. Maar kan dus ook geïnterpreteerd worden als het percentage bedrijven dat een voorkeur heeft voor een andere locatie dan een bedrijventerrein. De locatietypevoorkeur is voor elke corop-regio bekend. Nadeel van deze methode is dat die vooral gebaseerd is op de huidige locatietypevoorkeur van bedrijven. Een eigen inschatting maken van de toekomstige ontwikkeling is dus noodzakelijk. Een deel van de bedrijven dat zich niet op een formele werklocatie wil vestigen, zal binnen bestaande plekken een vestigingslocatie vinden. In dit onderzoek hebben we al een aantal informele werklocaties geduid: plaatsen die formeel niet als werklocatie zijn aangeduid, maar waar zich wel veel werkgelegenheid bevindt. Denk aan kantoren rond de stations van Weesp en Hilversum, kantoorvilla's in de buurt van het Mediapark, het kantorencluster Naarderpoort en broedplaatsen in Hilversum (zie voor het complete overzicht de aanbodanalyse in hoofdstuk 4). Op basis van het percentage bedrijven per sector dat voorkeur heeft voor informele locaties, de verwachte werkgelegenheidsontwikkeling per sector en het aantal vierkante meter per werknemer kan indicatief de ruimtebehoefte worden bepaald. Voor veel variabelen moet een inschatting worden gemaakt. Dit heeft tot gevolg dat de uitkomst slechts als indicatie kan dienen van de te verwachten ruimtevrage.

2. Aanbod in beeld en visie op bestaande plekken

De volgende stap is om voor zowel informele als formele werklocaties de (on)mogelijkheden te bepalen. We zien voor de toekomst een indeling in (grouweg) drie typen werklocaties:

- Formele locaties die beschikbaar blijven voor bedrijven die niet goed mengen met andere functies, zoals (grootschalige) distributiebedrijven met veel vervoersbewegingen, zwaardere industrie of andere bedrijven in hoge milieucategorieën.
- Formele locaties die (deels) kunnen verkleuren. Bedrijvigheid die veelal op informele locaties gevestigd is, laat zich vaak eenvoudig mengen. Niet alleen met andere functies zoals wonen, maar ook met andere soorten bedrijvigheid.
- Bestaande informele locaties (stationsomgevingen, culturele hotspots en broedplaatsen, tijdelijk gebruik van leegstaande kantoren of bedrijfsgebouwen, etcetera). Hoeveel en welke soort kwaliteit van dit soort informele werklocaties nodig zijn moet naar voren komen uit de indicatieve berekening die volgt uit stap 1.

3. Opstellen van een afwegingskader/monitor werklocaties

Bij de vraag of informele locaties zouden moeten verkleuren of transformeren zou dan ook het economisch toekomstperspectief van de locaties altijd in overweging moeten worden genomen. Omdat informele locaties sterk van karakter kunnen verschillen (tijdelijkheid, type werkgelegenheid, mogelijkheden voor ander gebruik) is een afwegingskader noodzakelijk. Als een locatie economisch toekomstperspectief heeft, ligt verkleuring naar wonen niet voor de hand. Zo borgt de regio ook voor de toekomst voldoende informele werklocaties. De derde stap is het vaststellen van een afwegingskader of monitor waarmee de regio een vraaggericht en wendbaar werklocatiebeleid kan opzetten. Deze monitor moet concreet inzicht geven in hoe aanbod en vraag zich ontwikkelen, welke plekken en (markt)segmenten het beter of minder doen dan verwacht, welke locaties met elkaar samenhangen, op welk schaalniveau verschillende typen bedrijven verhuizen. Idealiter wordt het opstellen van de monitor in MRA verband gedaan. De hiervoor beschreven trends ontstijgen de regio Gooi en Vecht.

⁹ Deze methode wordt in vrijwel alle provinciale/regionale prognoses toegepast. Ook in de vraagraming voor de MRA door Ecorys.

4 Aanbod

4.1 Inleiding

Formele werklocaties

In bijlage 1 is voor alle formele werklocaties een overzicht opgenomen met de belangrijkste kenmerken per werklocatie (type locatie, omvang, hoe intensief ruimte is gebruikt, et cetera). In deze paragraaf geven we eerst per gemeente een korte, kwalitatieve beschrijving van de formele en informele werklocaties.

Informele werklocaties

In bijlage 2 zijn kaarten opgenomen die zijn gebruikt voor het bepalen van de clusters van informele werklocaties. We brengen de informele werklocaties van de regio in beeld omdat we verwachten dat er een dynamiek bestaat tussen formele en informele werklocaties. Als uitgangspunt is het LISA¹⁰ bestand van de provincie Noord-Holland gebruikt. Omdat in dit bestand alle plekken waar betaald werk wordt verricht zijn opgenomen, moeten we hierop nog een selectie toepassen. We willen immers clusters in beeld brengen van plekken waar gewerkt wordt die mogelijk met formele werklocaties 'concurreren', of andere belangrijke economische activiteiten in beeld brengen die voor de regio Gooi en Vechtstreek karakteristiek zijn (zoals media, communicatie en zakelijke dienstverlening). Winkels in de binnenstad en wijkwinkelcentra zijn wel clusters van plekken waar gewerkt wordt, maar ze hebben weinig relatie met formele werklocaties. Om clusters van informele werklocaties in beeld te brengen hebben we het totale bestand (circa 22.000 bedrijven) gefilterd¹¹. We hanteerden daarvoor de volgende criteria:

- We selecteerden alleen bedrijven die niet op bedrijventerreinen (formele werklocaties) gelegen zijn.
- Vervolgens filteren we op economische activiteiten die eventueel op bedrijventerreinen zouden kunnen plaatsvinden. Supermarkten en detailhandel, ziekenhuizen, scholen, agrarische bedrijven, et cetera zijn locaties met werkgelegenheid, maar we vinden dit geen informele werklocaties die een relatie hebben met formele werklocaties¹².
- We corrigeren voor zzp'ers en andere kleine bedrijven door alle bedrijven met nul tot vijf werknemers uit het bestand te laten. Zelfstandigen en (zeer) kleine bedrijven behoren ook niet tot de doelgroep van bedrijven die clusters van informele werklocaties vormen.
- Van de overgebleven bedrijven maakten we vier categorieën:
 - media en communicatie
 - zakelijke dienstverlening
 - autobedrijven¹³
 - overige bedrijven.

In de uiteindelijke database blijven circa 750 bedrijven over. Deze zijn weergegeven op de kaarten in bijlage 2. Op sommige adressen is meer dan een bedrijf gevestigd. Dit wordt weergegeven door de grootte van het symbool.

¹⁰ LISA is een databestand met gegevens over alle vestigingen in Nederland waar betaald werk wordt verricht. Het bestand bevat op adresniveau gegevens over het werkgelegenheid (aantal banen) en de economische activiteit (SBI codes). LISA is een compleet bestand en bevat dus ook gegevens uit sectoren overheid, zorg en onderwijs. In 2016, bij de start van het onderzoek was LISA 2015 de laatste beschikbare versie.

¹¹ Zie ook bijlage 2 voor een nadere analyse van de 22.000 bedrijven die in het LISA bestand staan geregistreerd

¹² Supermarkten, bepaalde detailhandel en ook ziekenhuizen of een school komen wel eens voor op een bedrijventerrein. Desondanks is het beleid er vaak op gericht om (bijvoorbeeld in geval van detailhandel en supermarkten) dat te voorkomen. Ook de trek van een ziekenhuis of school naar een bedrijventerrein is in de regio Gooi en Vechtstreek geen uitgangspunt van beleid, zo schatten we in.

¹³ Onze ervaring is dat autobedrijven vaak clusteren op informele werklocaties, bijvoorbeeld langs uitvalswegen. Daarom brengen we deze bedrijven als aparte categorie in beeld. De overige categorieën zijn gekozen om recht te doen aan het relatieve belang van deze sectoren buiten formele locaties in de regio.

4.2 Blaricum

Formele werklocaties

BusinessPark27 (BP27) is de enige formele werklocatie in Blaricum. Vanwege achterblijvende uitgifte is besloten circa 3,7 hectare te transformeren. Na transformatie resteert nog circa 5,6 hectare aanbod bedrijventerrein (circa 4,9 hectare van de gemeente en circa 0,7 hectare privaat van Synchron¹⁴). De doelgroepen waar het terrein zich op richt zijn bedrijven tot milieucategorie 3.2 met een modern-gemengde verschijningsvorm. Het terrein wordt groen en parkachtig opgezet. Begin 2016 adviseerden wij, Stec Groep, over de behoefte voor BP27. We raamden toen een vraag van maximaal 5,7-9,1 hectare tot 2030. Gezien de beperkte instroom van bedrijven van buiten de regio is de regio Gooi en Vechtstreek de primaire marktregio.

Informele werklocaties

In Blaricum is er beperkt sprake van informele werklocaties waar meer dan vijf werknemers werken. In de kern van Blaricum zien we een zestal werklocaties in met name de zakelijke dienstverlening. Dit zijn hoofdzakelijk bedrijven die gevestigd zijn in kantoorvilla's. De meeste vestigingen liggen in het centrum van Blaricum.

4.3 Gooise Meren

Formele werklocaties

Gooimeer Noord en Zuid liggen aan de A1 bij Naarden. Op Gooimeer Noord is zeer beperkte leegstand in kantoren. Op Gooimeer Zuid wordt een deel getransformeerd naar een jachthaven. Enkele jaren geleden is de openbare ruimte geherstructureerd (onder andere. riolering en aanpassen van de parkeerplaatsen). Compensatie voor de transformatie heeft in het verleden al plaatsgevonden. Het terrein wordt erg intensief gebruikt, wat ook blijkt uit de FSI van 0,94 (!). Verkleuring naar PDV en (internet)winkels is zichtbaar. Een ontwikkelaar heeft nog enkele kavels uitgeefbaar voor kantoren.

Het **Givaudan-terrein** is in gebruik bij een bedrijf. De eigenaar/gebruiker van het terrein is een chemisch bedrijf. In principe biedt dit bedrijf ruimte aan bedrijven die zich op het terrein willen vestigen. Vanwege de hoge milieucategorie (categorie 5) op het terrein en de aard van de werkzaamheden is de doelgroep hiervoor echter sterk beperkt tot chemische bedrijven gelieerd aan Givaudan, bijvoorbeeld een logistiek dienstverlener.

Bedrijventerrein **Nijverheidswerf** is een binnenstedelijk bedrijventerrein van een hectare in Bussum. Het wordt omringd door woningen en bestaat voornamelijk uit kleinschalige bedrijfsverzamelunits.

Op de **Franse Kampweg** zijn slechts twee bedrijven gevestigd: horecagroothandel Hocras en een Gamma bouwmarkt.

Bedrijventerrein **Nieuwe Vaart** in Bussum is vooral een functioneel terrein, met onder andere twee recyclingbedrijven. De ontsluiting van het terrein is niet optimaal voor bedrijven. Het is een voorbeeld van een binnenstedelijk terrein waar bedrijven krap zitten en niet verder uit kunnen breiden. Ook hier vindt verkleuring naar meer dienstverlenende bedrijven plaats. Daarnaast is er druk om te transformeren naar wonen.

Naast de bedrijventerrein die in IBIS zijn opgenomen is ook de **Watertoren** een formele werklocatie (kantoorlocatie) volgens de indeling die wordt aangehouden in de vraagraming van Ecorys voor de MRA. Op deze locatie, dichtbij station Bussum-Zuid, zijn dienstverlenende bedrijven gevestigd. In de raming van Ecorys is **Naarderpoort** niet opgenomen. Het gaat om enkele kantoren waar mediabedrijven van Talpa (Skyradio, Radio Veronica) gevestigd waren. Deze verhuisden recent naar Hilversum na het samengaan van de radiozenders van Talpa en TMG.¹⁵ In de werkgelegenheids- en vestigingscijfers uit 2015 zijn deze verhuizingen dus nog niet verwerkt.

¹⁴ Bron: gemeente Blaricum. Peildatum januari 2017, uitgeefbare grond voor bedrijventerrein na transformatie.

¹⁵ Bronnen: <https://www.nrc.nl/nieuws/2016/07/22/samenwerking-tmg-en-talpa-rond-zonder-extra-miljoenen-3350518-a1512843> en <http://www.naardernieuws.nl/nieuws/algemeen/68764/skyradio-en-radio-veronica-verlaten-naarden>

Informele werklocaties

In **Bussum** zien we verspreid in de kern veel informele werkgelegenheid in media en creatieve industrie, voor zakelijke dienstverlening is een duidelijk cluster te zien rondom het station Naarden-Bussum en in de Brediusweg en Brinklaan richting het station. Bovendien zien we een concentratie van zakelijk dienstverlenende bedrijven rondom het centrum. Voor overige informele werklocaties is er geen sprake van duidelijke clustering, wel zijn deze bedrijven relatief vaak gevestigd in (de buurt van) het centrum. Grotendeels zijn deze bedrijven gevestigd in kantoorvilla's. Daarnaast zijn er nog een aantal autobedrijven rondom het centrum.

In **Naarden** zien we in het noordwestelijk deel van de kern een concentratie van bedrijven in met name de zakelijke dienstverlening. Verder is er zeer verspreid in de gemeente beperkt sprake van informele werklocaties in onder andere Muiden en Muiderberg.

4.4 Hilversum

STAND VAN ZAKEN CRAILO

In het meest recente IBIS-bestand (2016) is Crailo niet meer opgenomen als bedrijventerrein. Begin juli 2017 hebben de gemeenten Hilversum, Laren en Gooise Meren met de provincie Noord-Holland in beginsel overeenstemming bereikt over de voorwaarden voor de overname Crailo. Naast wonen en natuurontwikkeling zal een deel van het terrein worden bestemd voor de vestiging van bedrijven¹⁶. In september 2017 is besloten dat Crailo voor maximaal vijf hectare een bedrijventerreinbestemming krijgt. 3,6 hectare daarvan zal gelegen zijn in Hilversum. Voor de overige 1,4 hectare wordt in Laren en Gooise Meren naar ruimte gezocht. De precieze verdeling over die gemeenten wordt nog nader besproken.

Centrale ligging Crailo gunstig

Crailo ligt voor de meeste bedrijventerreinen in Bussum, Naarden en Hilversum binnen de gemiddelde verhuisafstand voor bedrijven in de regio (zes tot negen kilometer, zie ook paragraaf 3.1). Bij de marktconsultatie gaven aanwezigen aan dat Crailo een interessante locatie kan zijn voor bedrijven in de kern van de regio die schuifruimte nodig hebben. BP27 is buiten de gemiddelde verhuisafstand gelegen. Vertegenwoordigers van marktpartijen geven aan dat verhuizing over grotere afstand niet eenvoudig is voor veel bedrijven die nu gevestigd zijn in de kern van de regio.

Kwantitatief is er behoefte

Zuiver kwantitatief taxeren we dat een toevoeging van vijf hectare bedrijventerrein op Crailo past binnen de aanname dat de werkelijke vraag tot 2030 zich tussen het minimale (nul hectare) en maximale (28 hectare) scenario bevindt. Het huidige bestaande aanbod in de regio bedraagt 5,6 ha. Wanneer wordt uitgegaan van circa 14 hectare vraag voor schuifruimte en vervangingsvraag, laat dit ruimte voor toevoeging van circa 8,4 hectare. De feitelijke (Ladder)onderbouwning voor bedrijventerrein Crailo zal nog wel plaats moeten vinden.

Maar inpassing belangrijk aandachtspunt

Een belangrijk aandachtspunt voor Crailo is de inpassing van bedrijventerrein in de groene omgeving. Het organiseren van het proces van inspraak met bewoners en milieuorganisatie is hierbij van groot belang. Vanwege de groene omgeving waarin Crailo ligt lijkt de locatie minder geschikt voor bedrijvigheid in zwaardere milieucategorieën.

Bij alternatieven Crailo opnieuw afwegen

¹⁶ Bron: provincie Noord-Holland (https://www.noord-holland.nl/Actueel/Archief/2017/Juli_2017/Overeenstemming_over_voorwaarden_overname_Crailo)

Crailo is al enige tijd in beeld als locatie voor bedrijven. Om deze reden zijn we hier nader ingegaan op de voor- en nadelen van Crailo als nieuwe formele werklocatie. Op dit moment zijn ons geen andere eventuele alternatieve locaties bekend. Dit betekent niet dat andere locaties niet in beeld zouden kunnen worden. In dat geval moet een afweging gemaakt worden of alternatieve locaties de voorkeur genieten boven Crailo.

Formele werklocaties

Hilversum kent een aantal relatief kleine, binnenstedelijke bedrijventerreinen waar de druk op transformatie naar wonen erg groot is. De terreinen zijn sterk verweven met de rest van het stedelijk weefsel. Wonen en werken gaan vaak ongemerkt in elkaar over. Het gaat om de terreinen **Korte Noorderweg, Mussenstraat, Liebergerweg en Oude Amersfoortseweg**. De huidige staat van deze terreinen verschilt. Korte Noorderweg is nog volop in bedrijf voor bedrijven in traditionele sectoren. Oude Amersfoortseweg kent veel leegstand in grote single tenant kantoorgebouwen (voormalige Hogeschool van de Kunsten). Op bedrijventerrein Liebergerweg zitten wonen en werken elkaar zichtbaar in de weg. Bijvoorbeeld door (vracht)verkeer dat van te krappe ontsluitingswegen gebruik moet maken. Laden en lossen moet te dicht bij woningen gebeuren en veroorzaakt daardoor (geluids)overlast. Het distributiecentrum van Hunkemöller is hier gevestigd.

Bedrijventerreinen **Zeverijnstraat, Kerkelanden en Havenkwartier** zijn grotendeels functionele terreinen. Opvallend is dat op Kerkelanden transformatie plaatsvindt. Een kantoorgebouw wordt deels gesloopt voor de realisatie van woningen voor statushouders. Op bedrijventerrein Havenkwartier zijn hogere milieucategorieën toegestaan. Ook is hier een PDV-cluster aanwezig. Op alle terreinen is verkleuring zichtbaar: banen in dienstverlening nemen toe ten koste van banen in traditionele sectoren. Het **Media Park** is, gemeten in arbeidsplaatsen, veruit de grootste werklocatie van de regio. Verkleuring vindt hier niet plaats, er zijn bijna uitsluitend bedrijven gevestigd die werkzaam zijn in dienstverlening. In feite is het Media Park een pure kantorenlocatie. Net als **Arenapark**, wat met afstand de op één na grootste werklocatie van de regio is. Op **Laapersveld** is de sector vervoer relatief groot door de vestiging van Connexxion. **Stationsgebied Hilversum** is in de MRA-vraagstuk ook een formele werklocatie. Het is een klein kantorencluster met 11 bedrijven.

Informele werklocaties

In Hilversum zijn locaties met werkgelegenheid, meer dan in andere gemeenten, verspreid over de hele kern. We zien ten opzichte van andere gemeenten vooral veel bedrijven op informele werklocaties in de media en creatieve industrie. We onderscheiden vier duidelijke clusters. De eerste is in en nabij het centrum, waar vooral bedrijven in de zakelijke dienstverlening en de media en creatieve industrie zijn gevestigd. Ten tweede zien we verhoogde concentraties bij de hoofdassen richting het centrum, namelijk de 's-Gravelandseweg (noordwesten van centrum) en de Emmastraat (zuidoosten van centrum). Ook hier zijn voornamelijk bedrijven uit dezelfde sectoren gevestigd. Ten noordoosten van het terrein Havenkwartier zien we een cluster van zakelijke dienstverlening en overige typen bedrijvigheid, zoals bouw(gerelateerde) bedrijven, reinigingsbedrijven en dierenpraktijken. Als laatste is er aan en nabij de Gijsbrecht van Amstelstraat een concentratie van bouw(gerelateerde) en overige typen bedrijven. Autobedrijven buiten formele werklocaties liggen zeer verspreid in Hilversum.

Bovendien zijn er in Hilversum zogenaamde broedplaatsen verspreid over de stad (zie figuur 4) waarin ondernemers, zzp'ers en werknemers in de creatieve en culturele sector samenkomen en werken. We gaan kort in op deze broedplaatsen.

Figuur 4: Broedplaatsen in Hilversum



Bron: Openstreetmaps.org; Bewerking Stec Groep, 2017

Stichting Magdalena

De Stichting Magdalena zet zich in om in de behoefte te voorzien naar betaalbare werkplekken voor ondernemingen in de creatieve sector met weinig of geen startkapitaal. Stichting Magdalena voorziet in productie- en werkruimtes, studio's en ateliers. Op dit moment faciliteert de stichting vier locaties (Post Ateliers, Gate51, Noorderweg 96 en het Groene Huis. Daar werken gezamenlijk grofweg 40 mensen. De verschillende locaties zijn verspreid over heel Hilversum.

Werf35

Werf35 is een verzamelplaats voor (startende) bedrijven in de creatieve sector, waar ondernemers een kantoor kunnen huren. Werf35 was een voormalig industrieterrein en ligt aan de zuidoostelijke rand van Hilversum. Werf35 omvat verschillende initiatieven. De **Stookplaats** beschikt over acht werkruimtes voor creatieve bedrijvigheid. **Mix Creative Coworking** richt zich op zelfstandigen. Inmiddels hebben ruim 40 zzp'ers er een werkruimte. Bij **Rotor Media** zijn vooral mediagerichte bedrijven te vinden, van kleinere tot grotere (BNN-)bedrijven. Bij **Dutch Game Garden** zijn voornamelijk gamebedrijven en verwante bedrijvigheid als appbouwers, makers van digitale campagnes en onlinemediabedrijven gehuisvest. In totaal zijn negen bedrijven aangesloten bij de Dutch Game Garden. **Good2Connect** biedt flexplekken in een groene en creatieve werkomgeving, en profileert zich als duurzame plek. Bij Good2Connect zijn 18 leden aangesloten.

Old School Projects

Old School Projects ligt in het noordoosten van Hilversum en richt zich op film en fotografie. Naast het aanbieden van fotostudio's zijn er in het pand acht grote (50-60m²) werk- en kantoorruimtes en een kleine ruimte (15m²) beschikbaar voor bedrijven en zzp'ers in de creatieve sector.

Lab24

Lab24 is gelegen op het Mediapark Hilversum en biedt een plek voor startups die zich vooral in de media-industrie begeven. Startende bedrijven kunnen er twee jaar pionieren. Momenteel zijn alle plekken vol.

4.5 Huizen

Formele werklocaties

't Plaveen is gedeeltelijk getransformeerd (hoofdkantoor en supermarkt Lidl), maar stond op de lijst van transitielocaties. Er zijn nog enkele private restkavels uitgifbaar aan de Havenstraat (rond de krachtcentrale).

De **Centrale as** is een concentratie van kantoren. Mede vanwege de gunstige ligging, centraal binnen Huizen, vindt hier transformatie plaats naar wonen. De gemeente staat dit toe, maar houdt tegelijk vinger aan de pols zodat niet te veel wordt getransformeerd en er in de toekomst een tekort aan kantoorruimte ontstaat. De monitor kantorenleegstand van PBL¹⁷ laat zien dat de leegstand in kantoren in Huizen in 2016 licht steeg ten opzichte van 2015 (van 13,5% naar 15,4%). Hierin zijn de transformaties van 2016 nog niet verwerkt. We verwachten dat dit een positief effect zal hebben op de leegstandscijfers.

Informele werklocaties

In Huizen zijn zakelijke dienstverleners vooral zichtbaar rondom het centrum, vaak in kantoorvilla's. Er is echter geen sprake van een sterk cluster. Qua overige informele werklocaties is de ligging zeer verspreid, maar zien we wel een verhoogde concentratie rondom de Ceintuurbaan en Naarderstraat. Het soort bedrijven is echter zeer divers.

4.6 Weesp

Formele werklocaties

Weesp kent drie bedrijventerreinen. Bedrijventerrein **Noord** is recent geherstructureerd. Het is voornamelijk een functioneel bedrijventerrein. Een deel van het terrein wordt getransformeerd naar wonen. Een analyse van werkgelegenheidscijfers uit het LISA bestand laat zien dat het aantal banen met circa 500 afnam tussen 2010 en 2015. 80% daarvan betrof banen in traditionele sectoren, zoals nijverheid, handel en industrie. Relatief neemt het aandeel banen bij dienstverlenende bedrijven dus toe. Het bebouwingspercentage van 100% wordt nog niet door alle bedrijven gebruikt, waardoor ruimte lijkt voor intensivering van ruimtegebruik. Het meest noordelijke deel van het terrein (circa vijf hectare) is in gebruik bij coöperatie Het Domijn als werkplaats voor mensen in creatieve beroepen (onder andere theater, decorbouw, muziek en beeldende kunst).

Bedrijventerrein **Nijverheidslaan** is een functioneel terrein waar nog private kavels uitgifbaar zijn (circa twee hectare). Deze zijn in handen van een belegger. De gemeente had ooit plannen om de locatie te transformeren naar wonen. Die plannen staan in de ijskast. Op het terrein zijn diverse watergebonden bedrijven gevestigd (een jachtwerf, reparatie en handel in schepen). De binding met het water wordt verder versterkt door de beoogde aanleg van een (gemeentelijke) boothelling.

Het van Houten industriepark is voor het grootste deel in gebruik bij het chemische bedrijf Abbott. De gemeente onderzoekt transformatiemogelijkheden (kantoren naar wonen). Door de ligging van het terrein, dicht bij het centrum van Weesp, is dit een aantrekkelijke locatie voor woningen.

Informele werklocaties

Informele werklocaties zijn er in Weesp voornamelijk ten noorden van het station en in en rond het centrum. Bedrijven in de sector media en creatieve industrie zijn uitsluitend geclusterd ten noorden van het station. Ook zijn hier enkele zakelijke dienstverleners gevestigd. In feite is dit een kantorenlocatie, hoewel deze niet als formele locatie is benoemd in de Plabeka Uitvoeringsstrategie 3.0. Een deel van de bedrijven in dit gebied zit in het kantoorgebouw Muiderpoort en een deel in kantoorgebouwen aan en nabij de Leeuwendeldseweg. Rondom het centrum zijn er verschillende bedrijven in de zakelijke dienstverlening actief. In het centrum is een aantal bedrijven gevestigd in de categorie overig, zoals een dansschool en een dierenkliniek. Daarnaast is een drietal bedrijven aan de 's-Gravelandseweg, in het oosten van de gemeente gevestigd. Dit zijn bedrijven in de bouwnijverheid, transport en handel.

¹⁷ Het gaat alleen over de kantoorpanden met minimaal 500 m² verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO). De meeste kantoorgebouwen in de Centrale As voldoen aan deze voorwaarde.

4.7 Wijdmeren

Formele werklocaties

De gemeente Wijdmeren kent verschillende kleine terreinen, gelegen bij een van de kernen waaruit de gemeente bestaat. Het grootste terreinen is **de Slenk** (14 ha). Dit is een functioneel terrein met veel autobedrijven.

Het cluster **Nieuw Walden/Machineweg** (10 ha) bestaat feitelijk uit twee verschillende terreinen die tegen elkaar gelegen zijn. Op Nieuw Walden zijn veel woon-werkkavels.

Loodijk/de Boomgaard (11 hectare) is volledig uitgegeven en wordt particulier ontwikkeld. Er wordt nieuwbouw in moderne bedrijfsverzamelgebouwen gerealiseerd. Daarnaast biedt het terrein plek aan een zeer ruimte-extensief recyclingbedrijf. Het terrein kent daarom een hoge milieucategorie.

Reeweg (1,6 hectare) is het kleinste terrein van de gemeente. Het bestaat uit een verzameling van enkele bedrijven bij de kern Nederhorst den Berg.

Bedrijventerrein **Rading** (5 h) is een functioneel terrein bij de kern Loosdrecht.

Informele werklocaties

Het aantal informele werklocaties van media en creatieve bedrijven, zakelijke dienstverlening en autobedrijven is beperkt in Wijdmeren. We zien wat overige bedrijvigheid, deze is echter zeer verspreid. Wel zijn er in het zuiden van Nieuw-Loosdrecht een viertal werklocaties in elkaars nabijheid in de bouwnijverheid, transport en vleesverwerking. Het grootste deel van de bedrijvigheid buiten bedrijventerreinen met werkgelegenheid wordt gevormd door groothandels (acht bedrijven), bouwnijverheid (acht), industrie (zes), goederenvervoer (vier) en cultuur en recreatie (vier).

4.8 Laren

Formele werklocaties

In Laren zijn geen formele werklocaties.

Informele werklocaties

In Laren zien we enige zakelijke dienstverlening in en direct rond het centrum. Toch is er van een echt cluster geen sprake. Dit geldt ook voor overige bedrijvigheid, al is het merendeel gevestigd rondom de hoofdader Hilversumseweg -Torenlaan. Het type bedrijvigheid geeft daarbij een zeer divers beeld, waarbij detail- en groothandel het grootste deel van de bedrijven vormen.

4.9 Conclusies: circa 5,6 hectare aanbod¹⁸. Mogelijkheden intensiever ruimtegebruik beperkt, weinig leegstand in bedrijfsruimte

Formele werklocaties

Het aanbod bedrijventerreinen valt uiteen in drie soorten:

- Regulier uitgeefbare kavels
- Privaat uitgeefbare kavels
- Mogelijkheden binnen bestaande voorraad. Bijvoorbeeld intensiever ruimtegebruik en leegstand.

In bijlage 3 is een overzicht opgenomen van alle werklocaties in de regio en het aanbod. Als basis hiervoor hebben we IBIS en de vraagruiming voor de MRA genomen. We hebben aanpassingen gedaan op basis van de informatie die we van gemeenten hebben ontvangen. We concluderen dat alleen op BP27 nog reguliere kavels uitgeefbaar zijn.

Op drie terreinen in de regio zijn nog private kavels uitgeefbaar: Nijverheidslaan (circa twee hectare), Gooimeer Zuid (circa een hectare) en 't Plaveen (circa twee hectare). Hoewel de toekomstige bestemming

¹⁸ Exclusief vijf hectare voor Crailo. Omdat er nog geen bestemmingsplan is rekenen we Crailo nog niet tot het harde aanbod. Dit kan het op termijn wel worden.

van deze kavels nog niet is vastgelegd, zijn de kavels wel uitgegeven. De bestemmingen laten in alle gevallen ook kantoorachtige bedrijvigheid toe.

Mogelijkheden intensiever ruimtegebruik¹⁹

De mogelijkheden binnen de bestaande voorraad voor intensiever ruimtegebruik zien we vooral op bedrijventerrein Noord in Weesp. Aan de andere kant is de ruime opzet van het terrein ook een belangrijke kwaliteit van het terrein. Ook op andere bedrijventerreinen in de regio zou in theorie het bebouwingspercentage nog omhoog kunnen, maar dit levert naar verwachting problemen op, bijvoorbeeld met parkeren en vervoersbewegingen. Bedrijven als Givaudan in Naarden, Abbott in Weesp en IFF in Hilversum zijn ruim opgezet, maar hebben deze ruimte ook nodig, bijvoorbeeld vanwege milieufactoren. Bovendien zijn het niet de gemeenten die op deze locaties intensiever ruimtegebruik kunnen realiseren. Samenvattend concluderen we dat de mogelijkheden tot intensivering van ruimtegebruik in de regio maar beperkt aanwezig zijn.

In de MRA-vraagruiming wordt alleen leegstand voor kantoren in beeld gebracht. Leegstand van bedrijfsruimten is niet meegenomen. Voor de bedrijfsruimtemarkt geldt dat alle gemeenten aangeven (en de schouwen bevestigen dit beeld) dat de leegstand beperkt is. Een analyse op basis van de gangbare bronnen (RealNext, Funda, PropertyNL) laat zien dat het aanbod bedrijfsvastgoed onder de frictieleegstand van 5% van de totale voorraad ligt. 5% beschouwen we als een gezonde hoeveelheid leegstand die nodig is om bedrijven enige schuifruimte te geven. Het aanbod is veelal kleinschalig (<500 m²) bedrijfsvastgoed.

Conclusie formele werklocaties

Samenvattend concluderen we dat het aanbod bedrijventerreinen in de regio bestaat uit circa 5,6 hectare, gelegen op BP27 in Blaricum. Intensiever ruimtegebruik op bestaande terreinen is maar beperkt mogelijk. We verwachten dat de opties voor intensivering die er zijn geen substantiële rol zullen kunnen spelen bij het accommoderen van de regionale vraag. Het gaat om enkele restkavels die deels al zijn uitgegeven maar nog niet ontwikkeld. Deze kavels zijn ruimer bestemd dan alleen bedrijventerrein. De gemeente is daarom niet in de gelegenheid om hier de ontwikkeling van bedrijventerrein af te dwingen. Ontwikkelaars kunnen hier dus ook kantoren of andere soorten hoogwaardige bedrijvigheid realiseren. We vinden het daarom niet realistisch om deze kavels tot de voorraad bedrijventerrein te rekenen. Crailo kan op termijn een bedrijventerrein van maximaal vijf hectare worden, zo zijn bestuurders in augustus 2017 overeengekomen.

Informele werklocaties

Een analyse van de verwachte vraag vanuit sectoren die vooral op informele locaties gevestigd zijn, laat zien dat de komende jaren groei te verwachten is buiten de formele werklocaties. Op dit moment zijn alleen in Hilversum broedplaatsen aangewezen voor creatieve bedrijvigheid. Extra capaciteit in broedplaatsen kan helpen bij het opvangen van een eventuele push vanaf formele kantorenlocaties. Ecorys verwacht voor de regio geen vraag meer in reguliere kantoren. Desondanks is vanuit de creatieve sector wel vraag naar bedrijfsruimte te verwachten. Ook de vertegenwoordigers van de markt verwachten in de toekomst een push vanuit formele kantorenlocaties zoals Arenapark naar informele werklocaties.

¹⁹ We hebben een inschatting gemaakt van het ruimtegebruik door per terrein de Floor Space Index (FSI) te bepalen. Dit is een coëfficiënt die de mate van stapeling op het terrein aangeeft. De index is hoog bij veel gebruikslagen/bebouwing, en laag bij relatief veel grond die niet bebouwd is. Als een vuistregel voor bedrijventerreinen in Nederland wordt vaak een FSI van 0,5 aangehouden.

5 Actualisatie van het Transformatiefonds

5.1 Transformatiefonds niet gevuld, maar wel rol vervuld

Sinds het instellen van het Regionaal Transformatiefonds zijn er geen stortingen gedaan in het fonds. Op enkele plekken in de regio wordt wel degelijk getransformeerd. Voor bepaalde locaties geldt dat nog voor het instellen van het Regionaal Transformatiefonds een uitzondering werd gecreëerd. Over het algemeen constateren gemeenten dat de afgelopen jaren relatief weinig transformatie heeft plaatsgevonden. De vraag vanuit de markt naar transformatie is dan ook enige jaren minder geweest als gevolg van crises. De invloed van het Regionaal Transformatiefonds op het uitblijven van transformatie moet niet over-, maar ook niet onderschat worden.

Gemeenten geven aan dat het Regionaal Transformatiefonds wel degelijk als een stok achter de deur heeft gefunctioneerd en heeft meegewogen in beslissingen om al dan niet te transformeren. Niet voor niets vraagt u nu ook om een zorgvuldige herijking van het fonds.

We concluderen dat zorgvuldig omgaan met schaarse bedrijfsruimte bij de gemeenten in de regio nog steeds het belangrijkste uitgangspunt is. En dat daarom het Regionaal Transformatiefonds grotendeels kan blijven bestaan. Ook het handhaven van een bijdrage aan een fonds wanneer bedrijfsruimte wel wordt getransformeerd, hoewel juridisch lastig afdwingbaar, vindt u waardevol. Wel is meer behoefte aan flexibiliteit. Door veranderde marktomstandigheden (bijvoorbeeld op de kantorenmarkt) kan transformatie van op bedrijventerrein gelegen kantoren wel gewenst zijn. We doen hieronder aanbevelingen voor de actualisatie van het Regionaal Transformatiefonds waarmee het als instrument weer aansluit bij de huidige regionale situatie en kan worden gebruikt waarvoor het is bedoeld: zorgvuldig omgaan met schaarse bedrijfsruimte in de regio Gooi en Vechtstreek.

5.2 Vernieuwde opzet Regionaal Transformatiefonds

Regionaal Transformatiefonds blijft in de basis bestaan

Uit gesprekken met vertegenwoordigers van de gemeente, de mening van de markt die is gepeild in de consultatiesessie en de algemene trends zoals hiervoor geschetst, concluderen we dat het Regionaal Transformatiefonds aan vernieuwing toe is. Het doel van een eventueel nieuw instrument blijft echter onveranderd belangrijk: het behouden van (schaarse) ruimte voor bedrijvigheid in de regio.

De reikwijdte en het effect van het fonds tot op heden zijn lastig in te schatten. Er heeft weinig verkleuring en transformatie van bedrijventerreinen plaatsgevonden, maar de invloed van de crisis mag daarbij niet worden onderschat. Plekken waar nu transformatie plaatsvindt (bijvoorbeeld op Kerkelanden of Gooimeer Zuid) waren al aangemerkt als uitzonderingslocaties voordat het huidige Transformatiefonds van kracht werd. De transformaties vinden pas daadwerkelijk plaats nu de economie weer aantrekt. Op basis van de schouw van bedrijventerreinen, de analyse van vraag en aanbod en de input vanuit de markt schatten we in dat er in de regio (delen van) bedrijventerreinen zijn die zich uitstekend lenen voor transformatie. Daarbij zijn er plekken die bijdragen aan bijvoorbeeld het terugdringen van leegstand van kantoren. Onder het huidige Regionaal Transformatiefonds zou bij transformatie een bijdrage gestort moeten worden of een uitzondering moeten worden gecreëerd. Omdat in sommige gevallen kantoren formeel op een bedrijventerrein gelegen zijn, zou het Regionaal Transformatiefonds hier moeten worden toegepast. Voorbeelden hiervan zijn het van Houten Industriepark in Weesp of de Oude Amersfoortseweg in Hilversum. Het gaat in veel gevallen om weinig courante kantoorroimte. Het Regionaal Transformatiefonds schiet hier haar doel voorbij doordat het in feite als een rem op mogelijk gewenste ontwikkelingen werkt. Maar we constateren ook dat zolang er voor bedrijfsruimte geen schuifruimte is op nieuwe of bestaande

terreinen, u terughoudend zou moeten blijven met transformatie of verkleuring van bedrijfsruimte op bedrijventerreinen.

Actualisatie voegt flexibiliteit toe door te differentiëren naar locatie

In de regio zijn locaties (met name de binnenstedelijke bedrijventerreinen in Hilversum en Bussum) waar transformatie van bedrijfsruimte niet gewenst is. Tegelijk constateren we een zekere druk op de bedrijfsruimtemarkt. Zeker nu de aantrekkelijke economie en de relatieve krapte op de regionale woningmarkt ervoor zorgen dat de regio in de komende jaren waarschijnlijk wordt geconfronteerd met een toename van de vraag naar woningen. Vermoedelijk zal voor een aanzienlijk deel daarvan binnenstedelijk, door middel van transformatie, een oplossing worden gezocht door marktpartijen. In feite merken gemeenten deze toenemende vraag al, zo geven zij aan. Om als regio goed te kunnen blijven inspelen op veranderingen in de markt is een locatiespecifieke afweging voor transformatie noodzakelijk. Op die manier kunnen kwalitatief goede plekken in aanmerking komen voor transformatie. Kwantitatief komt uit de ramingen in het kader van de Uitvoeringsstrategie Plabeka geen vraag naar nieuwe kantoren op formele werklocaties. We schatten daarom in dat transformatie van kantoren op bedrijventerreinen in de toekomst niet zal leiden tot een schaarste aan kantoren op die locaties.

We stellen voor dat de regiogemeenten een lijst maken en alle bedrijventerreinen in de regio indelen naar drie categorieën:

Categorie	Omschrijving
1	Bedrijventerrein is niet geschikt voor transformatie/verkleuring of transformatie/verkleuring is niet gewenst. Huidige functie en bestemming blijft behouden.
2	Bedrijventerrein is op termijn (deels) geschikt voor transformatie/verkleuring. Op termijn mogelijk verplaatsen naar categorie 3.
3	Bedrijventerrein is (deels) geschikt voor transformatie/verkleuring. Gemeente staat open voor initiatieven. Per terrein wordt gedetailleerd aangegeven om welk(e) de(e)(en) het precies gaat.

- De gemeenten in de regio maken afspraken over potentieel geschikte plekken die kunnen worden getransformeerd of verkleurd. Transformaties op deze locaties worden vrijgesteld van de bijdrage aan het Regionaal Transformatiefonds. Hiervoor worden gezamenlijk kwalitatieve indicatoren opgesteld, zoals ligging, het soort bedrijvigheid en het type vastgoed op de te transformeren locatie, het economisch toekomstperspectief van de locatie, et cetera.
- Als een locatie aan de voorwaarden voldoet, wordt de locatie opgenomen in categorie 2 of 3.
- De indeling wordt periodiek (jaarlijks) gemonitord. Een wijziging in de indeling wordt regionaal afgestemd. De indeling van bedrijventerreinen in categorieën wordt daardoor niet statisch. Op terreinen die ingedeeld worden in categorie 3 moet binnen een redelijke termijn sprake zijn van de start van transformatie of verkleuring. Dit om te voorkomen dat te veel bedrijventerreinen 'in de etalage' worden gezet en de optie tot transformatie open wordt gehouden. Dit moedigt gemeenten aan om goed op de hoogte te zijn van de lokale marktsituatie.
- Om strategisch gedrag te ontmoedigen worden categorie 3 locaties waar transformatie/verkleuring niet binnen een redelijke termijn plaatsvindt, automatisch naar categorie 1 verplaatst.

Tot slot: belang regionale afspraken

Omdat de vastgoedmarkten (voor woningen, maar ook voor kantoren en bedrijfsruimte) regionaal functioneren, moet afstemming op regionaal niveau gebeuren. Door de al bestaande regionale samenwerking en afstemming kunnen nieuwe regionale afspraken relatief snel worden geïmplementeerd. Ook voor eventuele bijdragen uit HIRB-regeling van de provincie Noord-Holland is het gunstig om de regionale afstemming voor elkaar te hebben. Dit vergroot de kansen op een aanvraag van HIRB-gelden die zijn in te zetten voor onderzoeken naar transformatie of herstructurering van bedrijventerreinen en kantorenlocaties.

6 Conclusies

6.1 Toevoeging van een formele werklocatie logisch

Confrontatie vraag en aanbod: kwalitatieve ruimtevraag waarschijnlijk

We concluderen dat het waarschijnlijk en realistisch is dat er nog een ruimtevraag is voor de regio. Wat aanbod betreft is er circa 5,6 hectare aanbod (harde plancapaciteit) op één bedrijventerrein: BP27. Er zijn nog enkele private restkavels ('t Plaveen, Gooimeer Zuid en Nijverheidslaan) maar deze zijn niet specifiek bestemd voor bedrijfsruimte en bovendien in private handen. De leegstand in bestaand vastgoed is laag. Ook intensiever gebruik van ruimte is op veel terreinen niet aan de orde. Veel terreinen hebben al een hoge FSI en/of bebouwingspercentage. Daardoor ontstaan op veel binnenstedelijke bedrijventerreinen parkeerproblemen (onder andere Gooimeer-Zuid, Nieuwe Vaart, Korte Noorderweg). Ook de afwikkeling van verkeer door kernen en woonwijken is voor een aantal binnenstedelijke bedrijventerreinen niet optimaal (onder andere Korte Noorderweg, Liebergerweg, Nieuwe Vaart).

Pas als een bestemmingsplan onherroepelijk is, is sprake van harde plancapaciteit. Crailo kent nog geen bedrijventerreinbestemming. We rekenen de vijf hectare voor deze locatie daarom (nog) niet tot het formele aanbod. De locatie voldoet kwalitatief en kan ook kwantitatief een bijdrage leveren aan het oplossen van de regionale ruimtevraag (schuifruimte of vervangingsvraag) naar bedrijventerreinen.

We constateren op enkele plaatsen dat de functies 'werken' en 'wonen' met elkaar in conflict zijn of komen. Bijvoorbeeld door (geluids)overlast of verkeersbewegingen. Voor de bedrijven die op die terreinen gevestigd zijn is weinig schuifruimte beschikbaar in de regio. Bedrijven die krap zitten hebben wel een latente ruimtevraag, maar deze is niet op te lossen vanwege het beperkte aanbod.

Er is een mismatch tussen de latente ruimtevraag en het aanbod in de regio. Het aanbod op BP27 kan de vraag niet faciliteren om twee redenen: (1) Het type milieu dat BP27 aanbiedt, sluit niet aan bij de vraag. Bedrijven die 'knel' zitten op bedrijventerreinen zijn veelal werkzaam in de traditionele sectoren. Deze bedrijven hebben juist behoefte aan een functioneel werkmilieu. Dat wordt in de regio op dit moment niet aangeboden op die locaties waar de behoefte zit. (2) vraag is vooral lokaal gebonden, en BP27 ligt voor veel bedrijven buiten de gemiddelde afstand waarover in de regio Gooi en Vechtstreek verhuisd wordt. Het wijzigen van het profiel van BP27 om het geschikt te maken voor logistieke en productiebedrijven met milieubelasting of veel zware transportbewegingen vanwege de ligging ten opzichte van en de ontsluiting vlak langs een woonwijk niet wenselijk. Bovendien blijft het probleem van de ligging buiten de gemiddelde verhuisafstand overeind. Een wijziging van het profiel zal daarom naar verwachting weinig effectief zijn voor het aantrekken van bedrijvigheid.

Ruimte voor bedrijven in traditionele sectoren belangrijk vanuit sociaal-economisch perspectief

De regio kampt met een lichte daling in aantal arbeidsplaatsen. Juist traditionele sectoren zoals nijverheid, handel en vervoer staan onder druk. Regio Gooi en Vechtstreek heeft relatief veel banen in ICT, gezondheidszorg en (overige) dienstverlening. De trend dat het aantal banen in de dienstverlening toeneemt is ook landelijk zichtbaar. Maar voor een regio waar al weinig laaggeschoolde banen zijn, is het extra van belang om deze vast te kunnen houden. Het sociaal-economisch belang van bedrijven in de regio gaat verder dan alleen het aantal banen. Als laaggeschoolde arbeid uit de regio Gooi en Vechtstreek verdwijnt, is het voor werknemers lastig om nieuw werk te vinden. Juist deze doelgroepen zijn minder reisbereid. Bedrijven in de kern van de regio hebben nu niet de mogelijkheid om te verhuizen naar bedrijventerreinen die dichtbij gelegen zijn.

Behoeftte aan nog één formele werklocatie in de regio aannemelijk

Er is behoefte om bedrijven te kunnen blijven faciliteren en voldoende dynamiek in vestigingsaanbod te kunnen bieden. We vinden het aannemelijk dat nog één nieuwe formele werklocatie nodig is om aan deze behoefte te kunnen voldoen. Ook vanuit de markt wordt de behoefte aan schuifruimte gedeeld. Regionaal wordt ook erkend dat er ruimte is voor vervangingsvraag en schuifruimte. Crailo lijkt zowel in kwantitatief (circa negen hectare) als kwalitatief opzicht (goede ligging, binnen de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven in de regio ten opzichte van bedrijventerreinen in Hilversum en Bussum waar bedrijven het meest 'knel' lijken te zitten), een logische locatie. Aandachtspunt is wel de inpassing in de groene omgeving, zeker van bedrijven in zwaardere milieucategorieën. Op dit moment zijn geen andere locaties in de regio in beeld, wat niet betekent dat die er niet kunnen komen. Als dat het geval is, is het belangrijk een nieuwe afweging te maken tussen Crailo en een eventuele alternatieve locatie.

De afgelopen jaren was de verhuisdynamiek onder bedrijven laag. Het ontbreken van aanbod speelt hierin, naast de algemene economische omstandigheden, waarschijnlijk een belangrijke rol. Nieuw aanbod van bedrijventerrein heeft als positief gevolg dat verhuisdynamiek op gang wordt gebracht onder bedrijven op formele werklocaties. Het is belangrijk dat gemeenten ook visie ontwikkelen op locaties die 'achterblijven'. Omdat in veel gevallen sprake is van vervangingsvraag zal een deel van de huidige bedrijventerreinen onttrokken worden aan de voorraad. Een aantal locaties is geschikt voor vestiging van andere soorten bedrijvigheid.

6.2 Faciliteren van groei voor sectoren op informele locaties

ICT (inclusief het mediacluster), gezondheidszorg en (overige) dienstverlening zijn sectoren die in de regio de afgelopen jaren groeiden. Daarnaast blijft de zakelijke dienstverlening de sector met veruit de meeste banen. Als we kijken naar algemene trends zien we dat dit soort bedrijvigheid zich steeds minder vaak op formele werklocaties wil vestigen. Broedplaatsen en andere creatieve werkplekken voorzien zeker in een bepaalde behoefte, maar zullen niet aan alle vraag vanuit bovenstaande sectoren kunnen voldoen. Deze bedrijven geven dan de voorkeur aan locaties die goed bereikbaar zijn met OV-bereikbaarheid en een bepaalde levendigheid hebben. Dat kan zitten in andere functies in de buurt (bijvoorbeeld horeca), maar ook in bijzondere architectuur. Uiteindelijk hebben bedrijven in dienstverlening en het mediacluster behoefte aan wat meer reguliere werklocaties dan alleen creatieve broedplaatsen. Qua ligging zijn bedrijventerreinen zoals Nieuwe Vaart, Oude Amersfoortseweg, Korte Noorderweg, Mussenstraat en Liebergerweg hiervoor geschikt. Het zijn in potentie levendige locaties, goed bereikbaar met OV en menging met omliggende woonfuncties is voor dienstverlenende bedrijven minder problematisch dan de huidige gevestigde bedrijvigheid. De milieucategorieën zijn lager, en er is minder hinder door geluid of aan- en afvoer van goederen.

De precieze mogelijkheden zullen per locatie moeten worden bekeken. Financiën zijn vaak een eerste randvoorwaarde. Uitplaatsing van bedrijven is kostbaar en in principe geen taak van de gemeente. Het faciliteren van de verplaatsing van bedrijven, door nieuwe vestigingslocaties mogelijk te maken of met zoekende bedrijven potentiële vestigingslocaties af te lopen, is dat wel. Op die manier kunnen gemeenten wel een faciliterende rol spelen bij het begeleiden van de verhuisdynamiek onder bedrijven.

6.3 Actualisatie Regionaal Transformatiefonds: differentiëren tussen locaties

De regio kent een traditie van regionale afspraken om transformatie en verkleuring te begeleiden. De huidige afspraken, zoals vastgelegd in het Regionaal Transformatiefonds zijn aan herijking toe. De gedachte achter het Transformatiefonds in de huidige vorm wordt door alle betrokkenen nog onderschreven. Echter, in sommige gevallen schieten de huidige afspraken hun doel voorbij. Bijvoorbeeld in het geval van leegstaande kantoren op bedrijventerreinen. We adviseren u om nieuwe afspraken te maken die beter inspelen op de huidige marktomstandigheden.

Wanneer het gaat om bedrijfsruimte op bedrijventerreinen adviseren we u om terughoudend te blijven met transformatie en verkleuring. Zeker zolang er in de regio voor bedrijven geen schuifruimte is vanwege een

kwalitatieve mismatch vraag en aanbod. (Delen) van bedrijventerreinen waar vooral kantoren staan komen wel in aanmerking voor transformatie of verkleuring. Ook andere locaties zouden in aanmerking kunnen komen voor transformatie of verkleuring. Door regionale prioriteitenlijsten te maken met een indeling in categorieën, houdt u als gemeenten zelf grip op de locaties die transformeren en/of verkleuren. Periodieke monitoring van deze lijsten is nodig om te kunnen blijven inspelen op veranderingen in de markt en een zekere mate van flexibiliteit in te bouwen.

Bijlage 1: Locatieprofielen

Blaricum

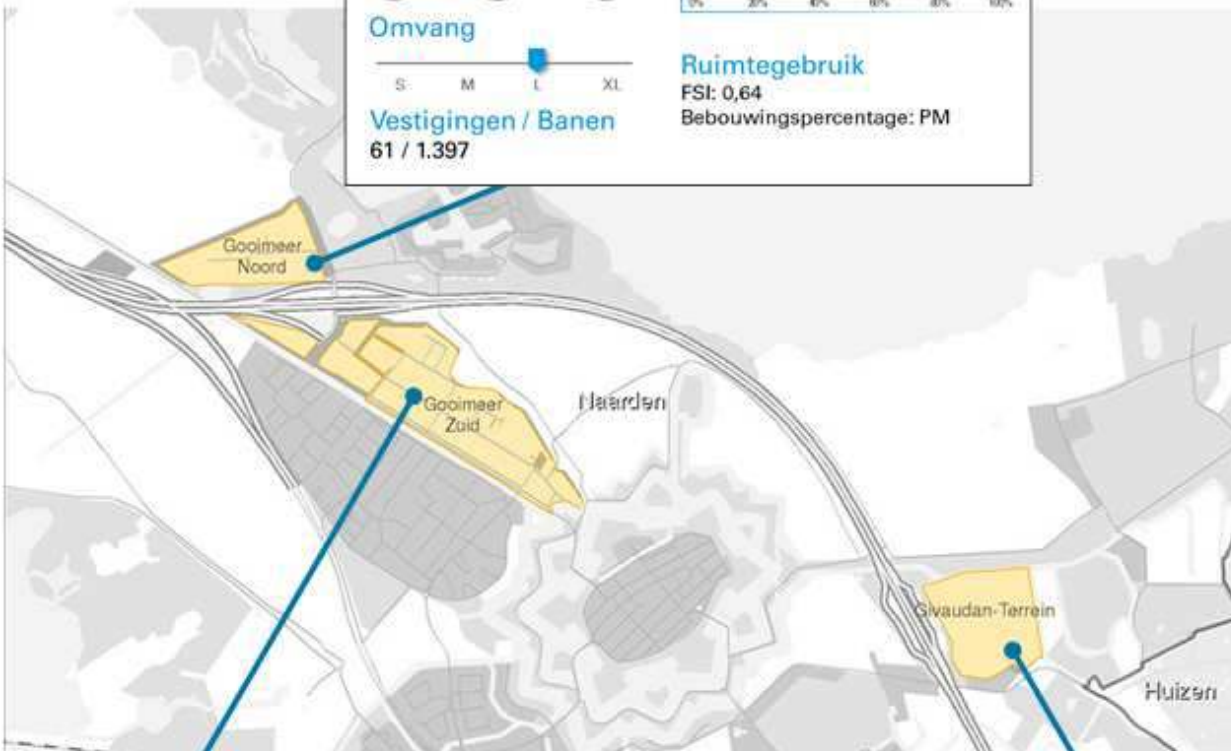


Kern: Blaricum	Omvang: 11,8 hectare
Werklocatie: Businesspark 27	Soort: BT
Type	Werkgelegenheid Geen data (2015)
	Ruimtegebruik FSI: 0,10 Bebouwingspercentage: min. 50%
Omvang	Vestigingen / Banen Geen data (2015)

industrie	bouw	handel en reparatie	vervoer en opslag
dienstverlening	openbaar bestuur	gezondheidszorg	overige

Gooise Meren – Naarden

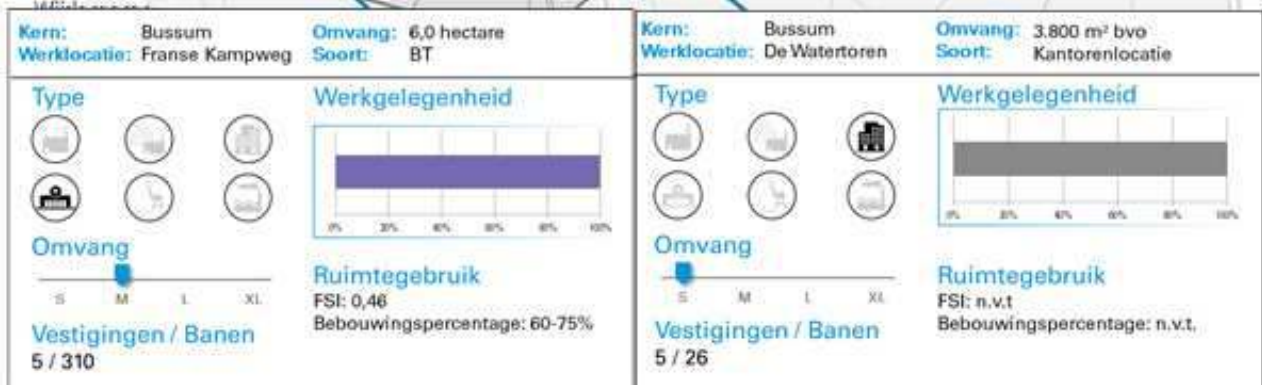
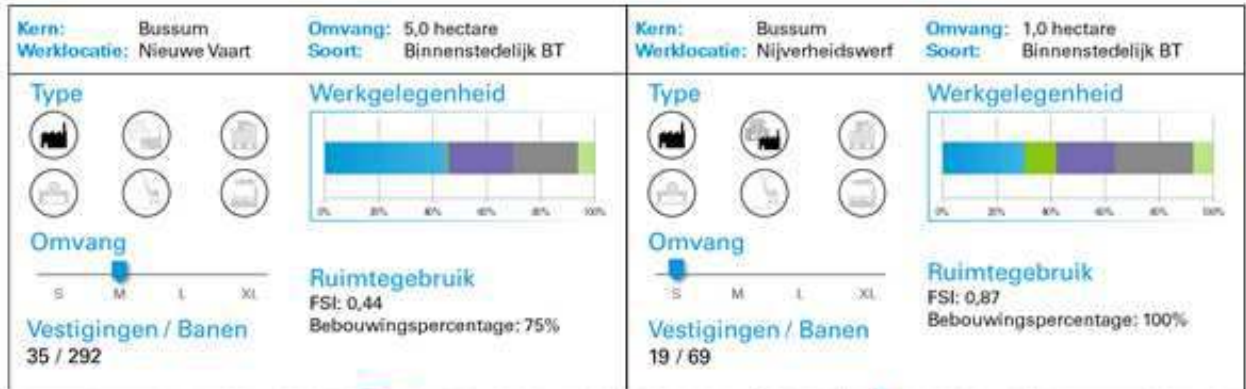
Kern: Naarden	Omvang: 10,0 hectare
Werklocatie: Gooimeer Noord	Soort: BT
Type	
Werkgelegenheid	
Omvang	
Vestigingen / Banen	
61 / 1.397	
Ruimtegebruik	
FSI: 0,64	
Bebouwingspercentage: PM	



Kern: Naarden	Omvang: 18,3 hectare	Kern: Naarden	Omvang: 12,0 hectare
Werklocatie: Gooimeer Zuid	Soort: BT	Werklocatie: Givaudan-terrein	Soort: BT
Type		Type	
Werkgelegenheid		Werkgelegenheid	
Omvang		Omvang	
Vestigingen / Banen		Vestigingen / Banen	
184 / 1.813		2 / 530	
Ruimtegebruik		Ruimtegebruik	
FSI: 0,94		FSI: 0,35	
Bebouwingspercentage: PM		Bebouwingspercentage: PM	

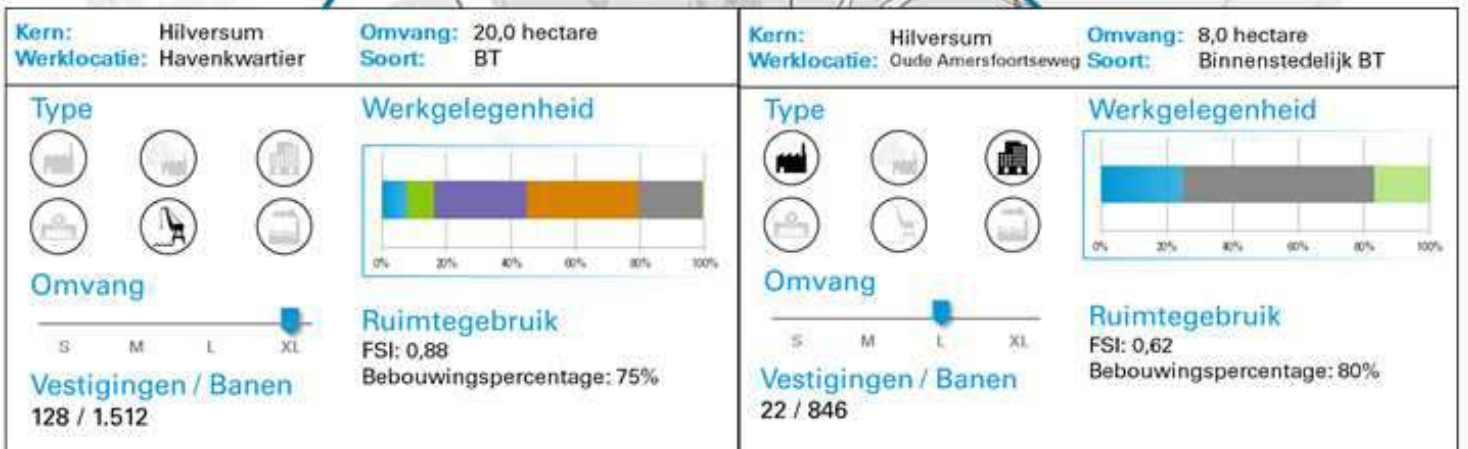
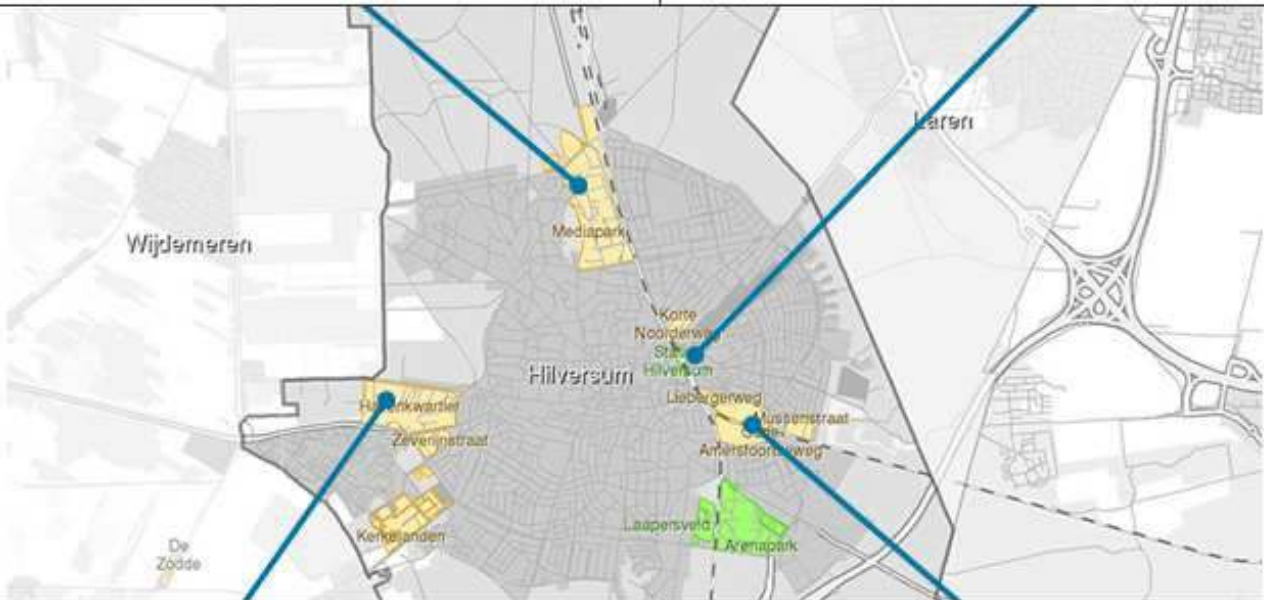
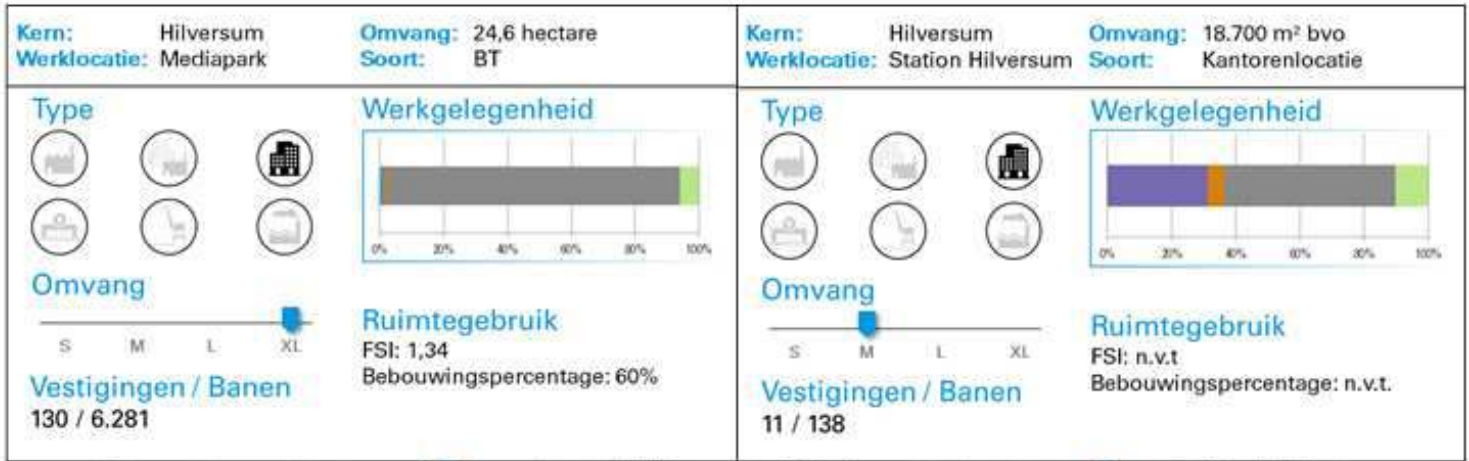
industrie	bouw	handel en reparatie	vervoer en opslag
dienstverlening	openbaar bestuur	gezondheidszorg	overige

Gooise Meren – Bussum

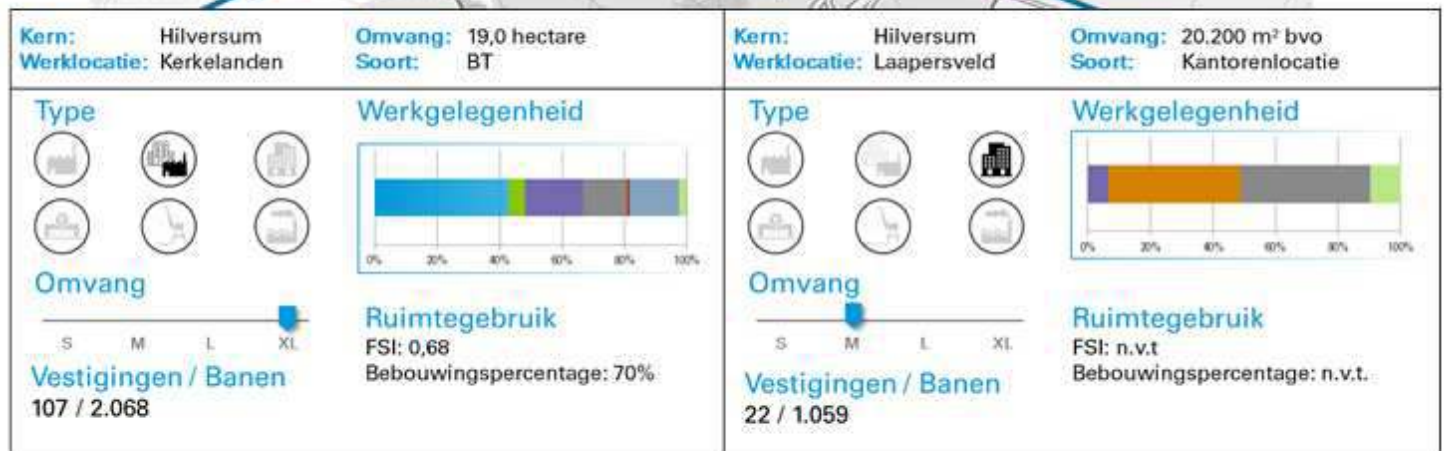
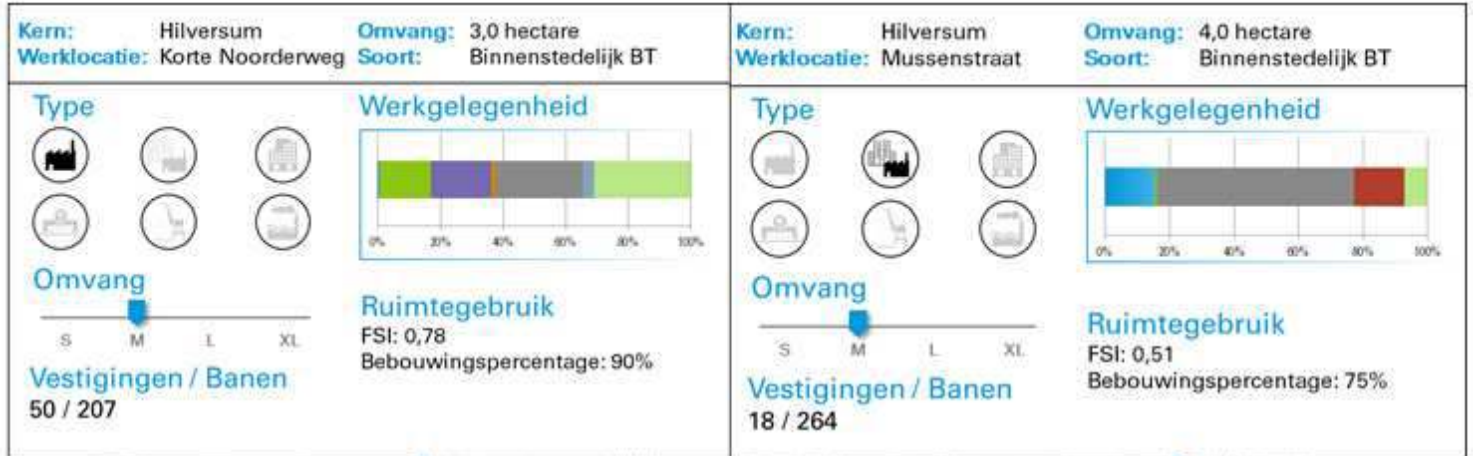


NB: Muiden kent geen formele werklocaties

Hilversum (1)



Hilversum (2)



Hilversum (3)



Kern: Hilversum Werklocatie: Liegbergerweg	Omvang: 8,0 hectare Soort: Binnenstedelijk BT
Type 	Werkgelegenheid
Omvang 	Ruimtegebruik FSI: 0,51 Bebouwingspercentage: 30-90%
Vestigingen / Banen 46 / 747	

Kern: Hilversum Werklocatie: Zeverijnstraat	Omvang: 4,0 hectare Soort: Binnenstedelijk BT
Type 	Werkgelegenheid
Omvang 	Ruimtegebruik FSI: 0,80 Bebouwingspercentage: 70%
Vestigingen / Banen 36 / 134	

Kern: Hilversum Werklocatie: Arenapark	Omvang: 123.000 m ² bvo Soort: Kantorenlocatie
Type 	Werkgelegenheid
Omvang 	Ruimtegebruik FSI: n.v.t. Bebouwingspercentage: n.v.t.
Vestigingen / Banen 86 / 4.382	



Huizen

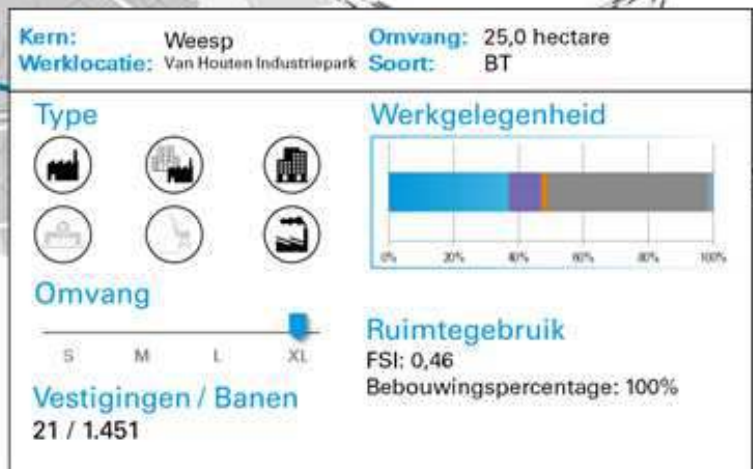
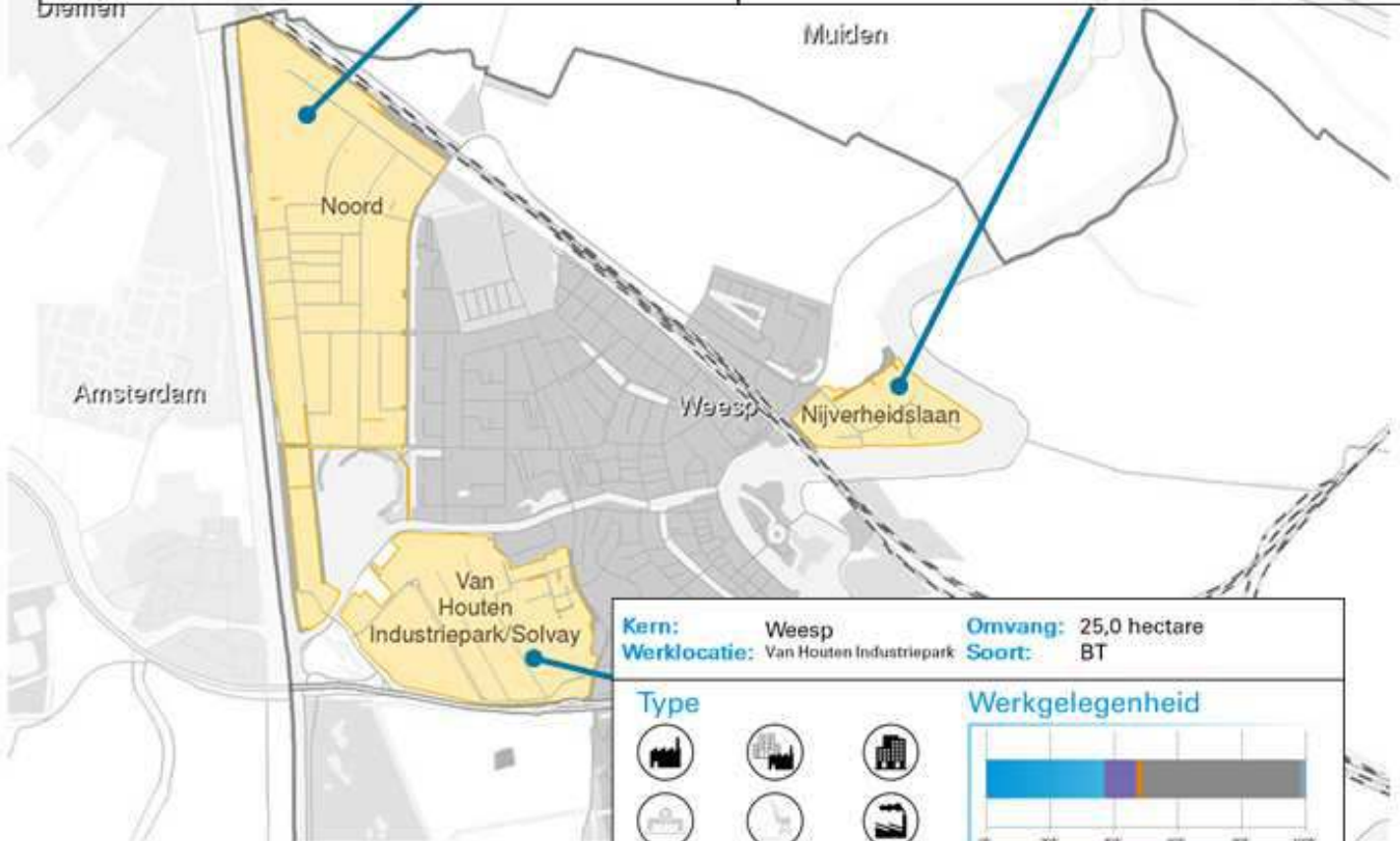
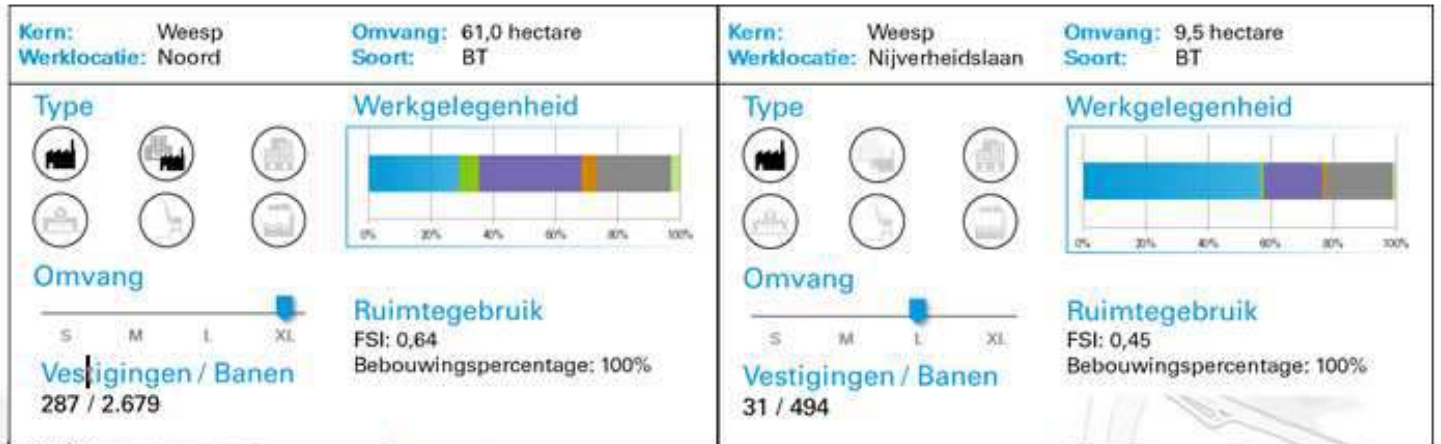
Kern: Huizen	Omvang: 48,0 hectare
Werklocatie: Het Plaveen	Soort: BT
Type	Werkgelegenheid
Omvang	Ruimtegebruik
	FSI: 0,47
Vestigingen / Banen 207 / 2.741	Bebouwingspercentage: 100%



Kern: Huizen	Omvang: 32.000 m ² bvo
Werklocatie: Centrale Zone	Soort: Kantorenlocatie
Type	Werkgelegenheid
Omvang	Ruimtegebruik
	FSI: n.v.t
Vestigingen / Banen 92 / 676	Bebouwingspercentage: n.v.t.

- | | | | |
|-----------------|------------------|---------------------|-------------------|
| industrie | bouw | handel en reparatie | vervoer en opslag |
| dienstverlening | openbaar bestuur | gezondheidszorg | overige |

Weesp



Wijdmeren (1)



Kern: Horstermeer
Werklocatie: Nieuw Walden/Machineweg

Omvang: 10,0 hectare
Soort: BT

Type

Werkgelegenheid

Omvang

S M L XL

Vestigingen / Banen
65 / 237

Ruimtegebruik
FSI: 0,28
Bebouwingspercentage: 100%

Kern: Loosdrecht
Werklocatie: De Zodde

Omvang: 1,3 hectare
Soort: BT

Type

Werkgelegenheid

Omvang

S M L XL

Vestigingen / Banen
11 / 342

Ruimtegebruik
FSI: 0,64
Bebouwingspercentage: PM

Kern: Loosdrecht
Werklocatie: Rading

Omvang: 5,0 hectare
Soort: BT

Type

Werkgelegenheid

Omvang

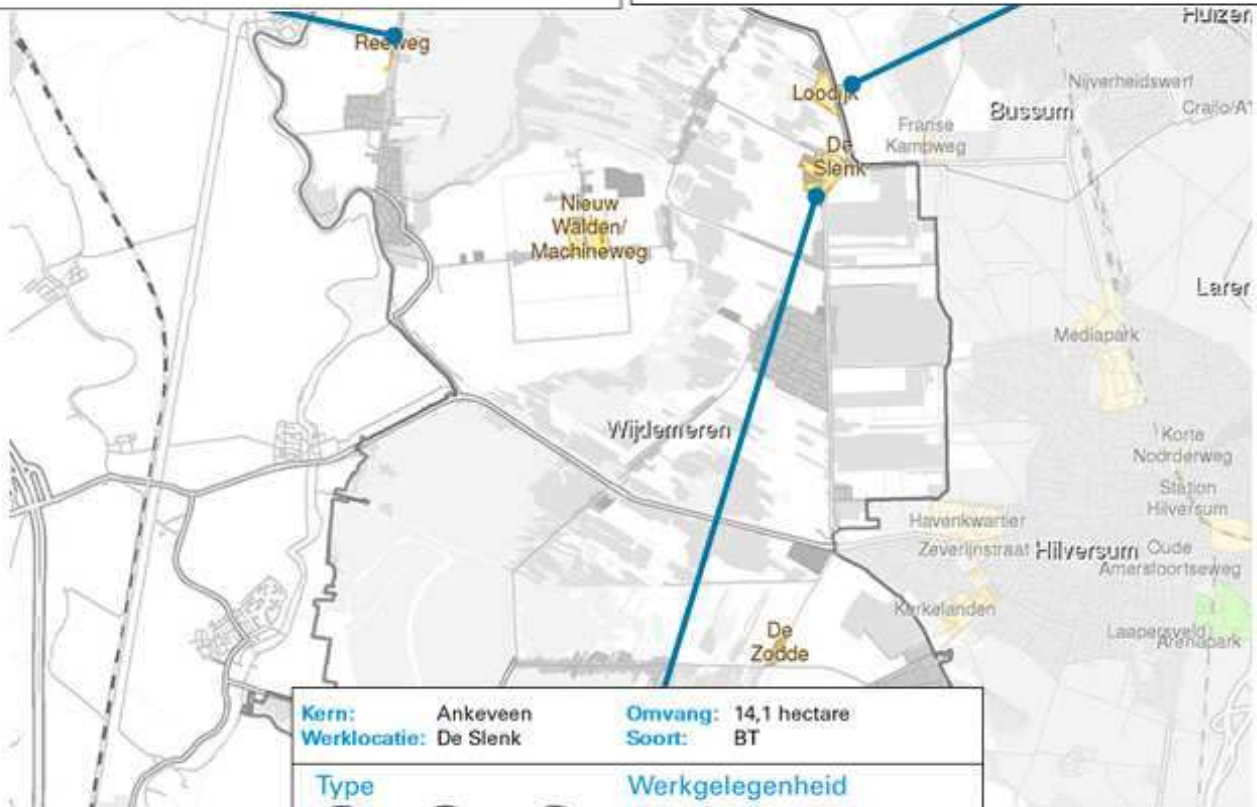
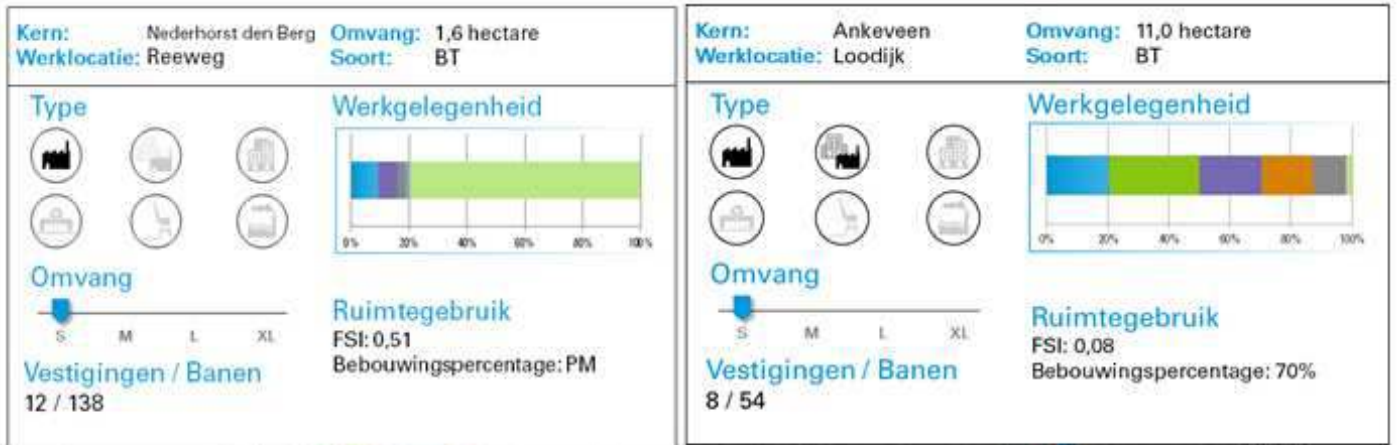
S M L XL

Vestigingen / Banen
35 / 294

Ruimtegebruik
FSI: 0,68
Bebouwingspercentage: 80%



Wijdmeren (2)

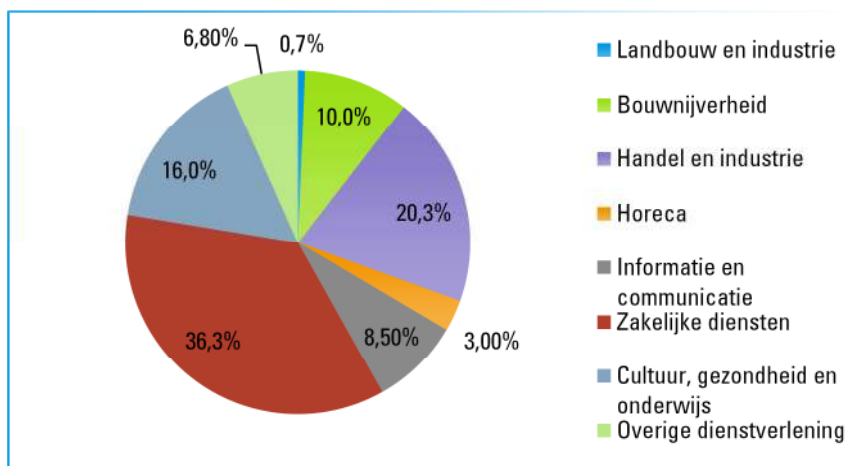


Bijlage 2: Informele werklocaties

Op onderstaande kaarten zijn alle locaties uit de LISA database met vijf of meer werknemers weergegeven. Dit geeft een goed beeld van concentraties van bedrijven. Kaarten van een aanvullende analyse met alle locaties uit het LISA-bestand zijn hier vanwege de leesbaarheid (grote hoeveelheid kleine bedrijven/zzp'ers) van de kaarten niet weergegeven. Deze zijn wel meegenomen in de kwalitatieve beschrijving van informele werklocaties.

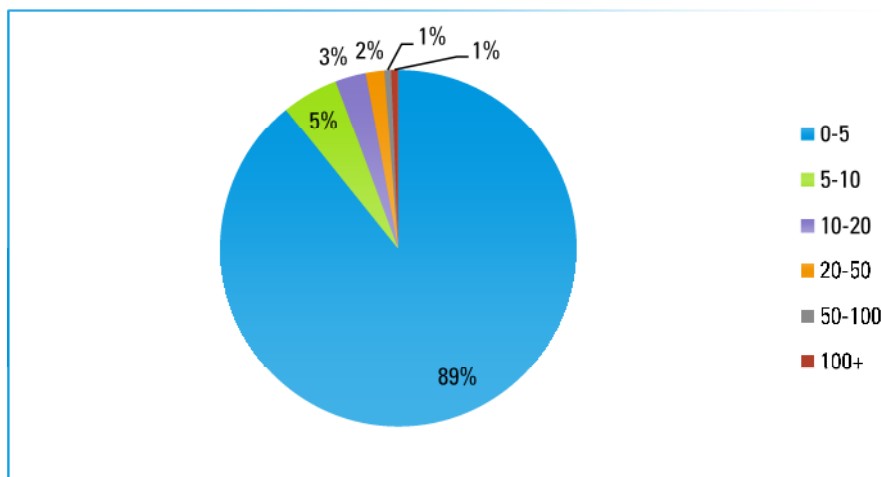
Het totale bestand voor de regio Gooi en Vechtstreek bevat circa 22.000 bedrijven. De bedrijven in het databestand zijn als volgt verdeeld over sectoren.

Bedrijven naar sectoren in LISA databestand regio Gooi en Vechtstreek

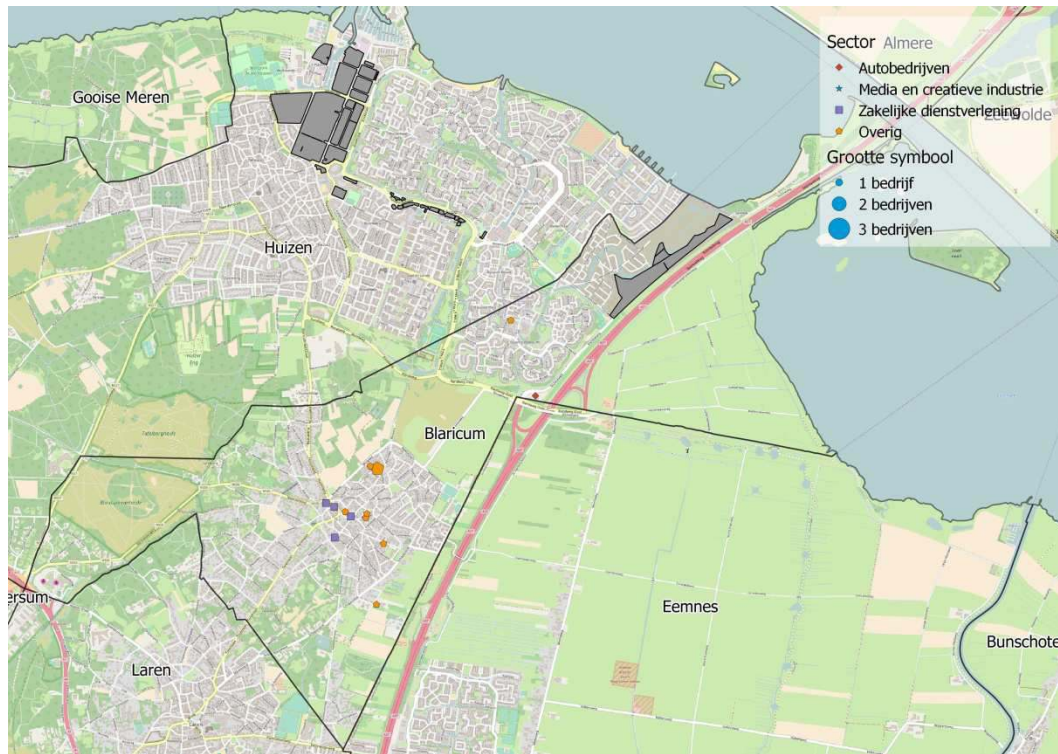


Wanneer we inzoomen op de grootteklasse van de bedrijven in het databestand wordt duidelijk dat veruit het grootste gedeelte bestaat uit kleine bedrijven met nul tot vijf medewerkers. We hebben deze bedrijven in onze analyse buiten beschouwing gelaten.

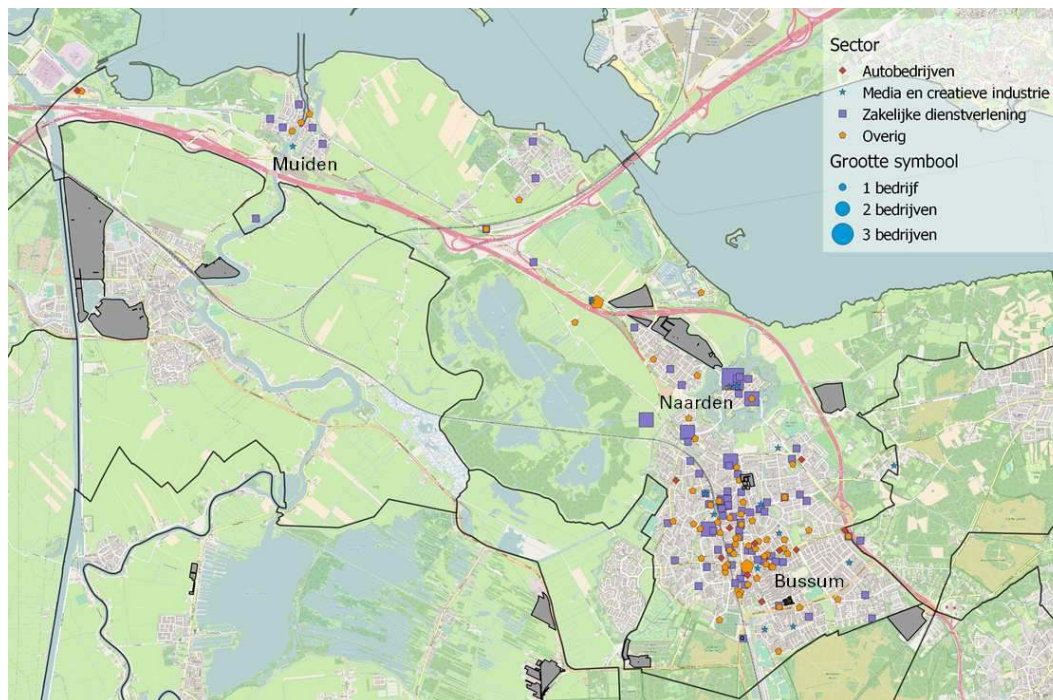
Bedrijven naar grootteklasse (aantal medewerkers) in LISA databestand regio Gooi en Vechtstreek



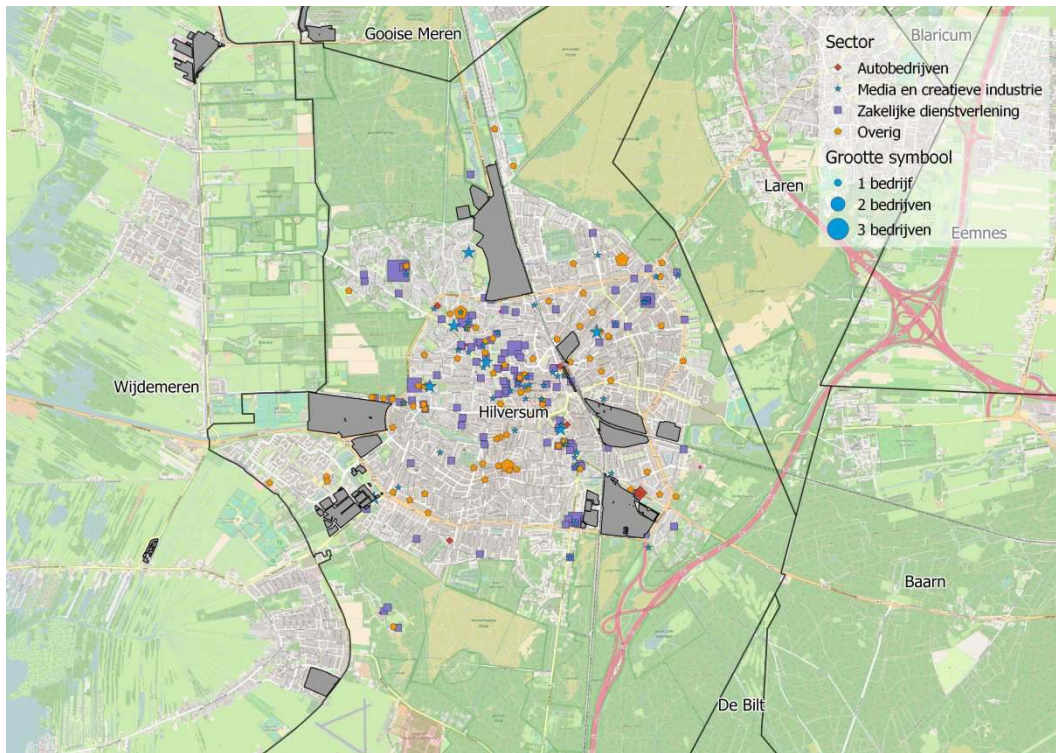
Blaricum



Gooise Meren



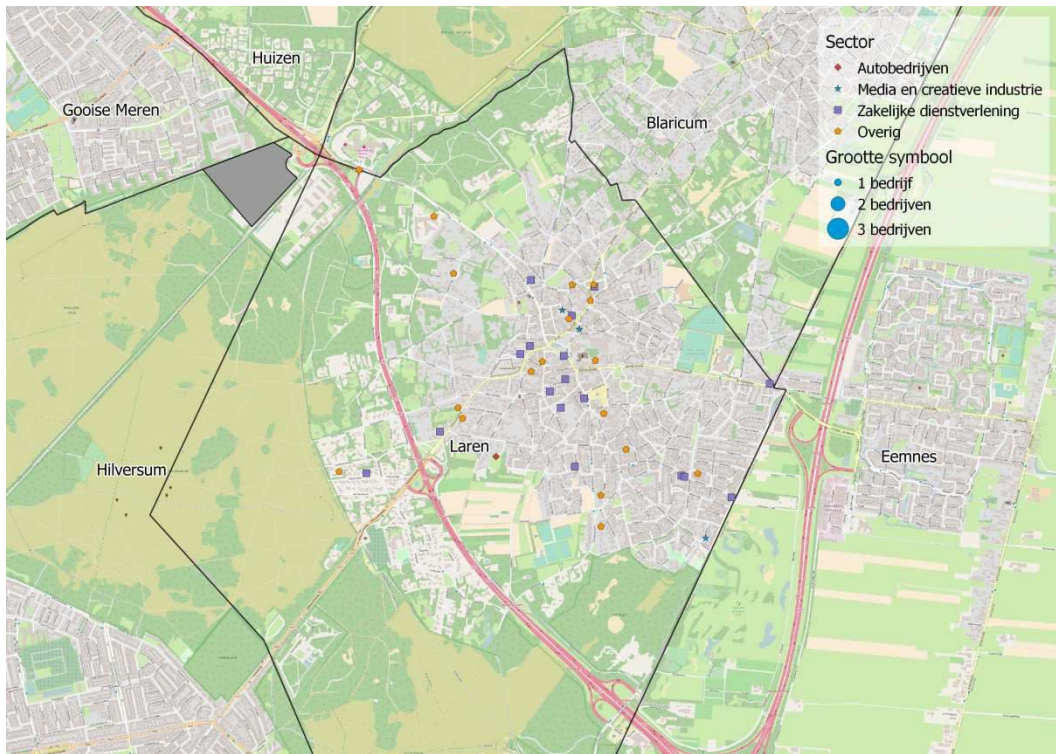
Hilversum



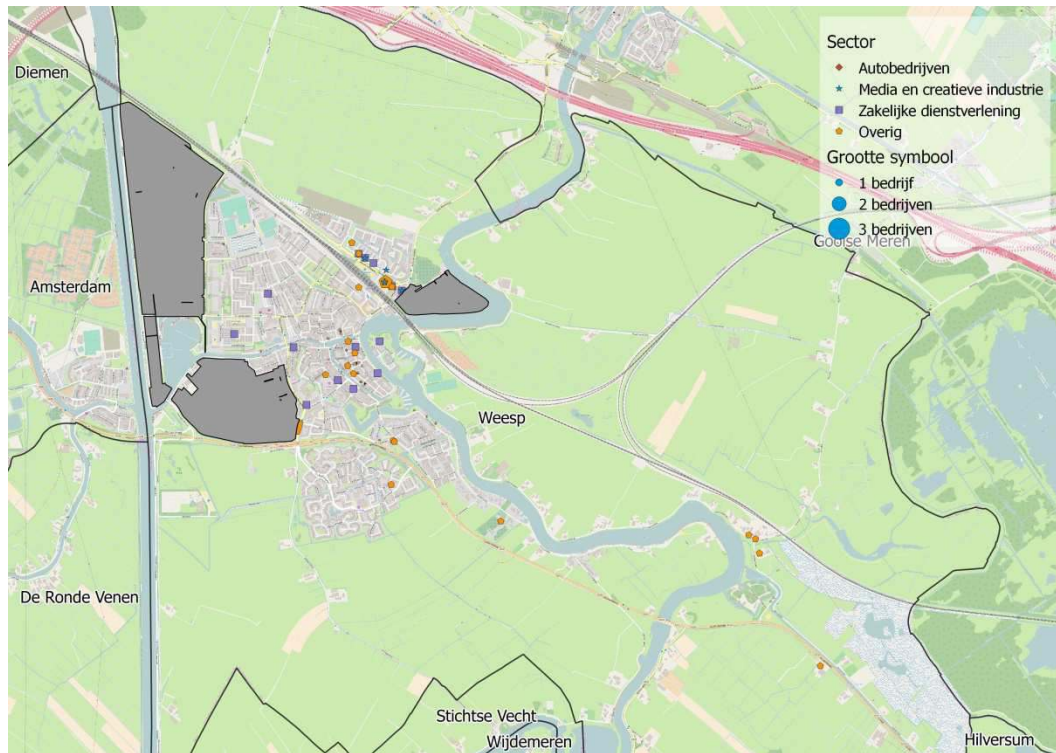
Huizen



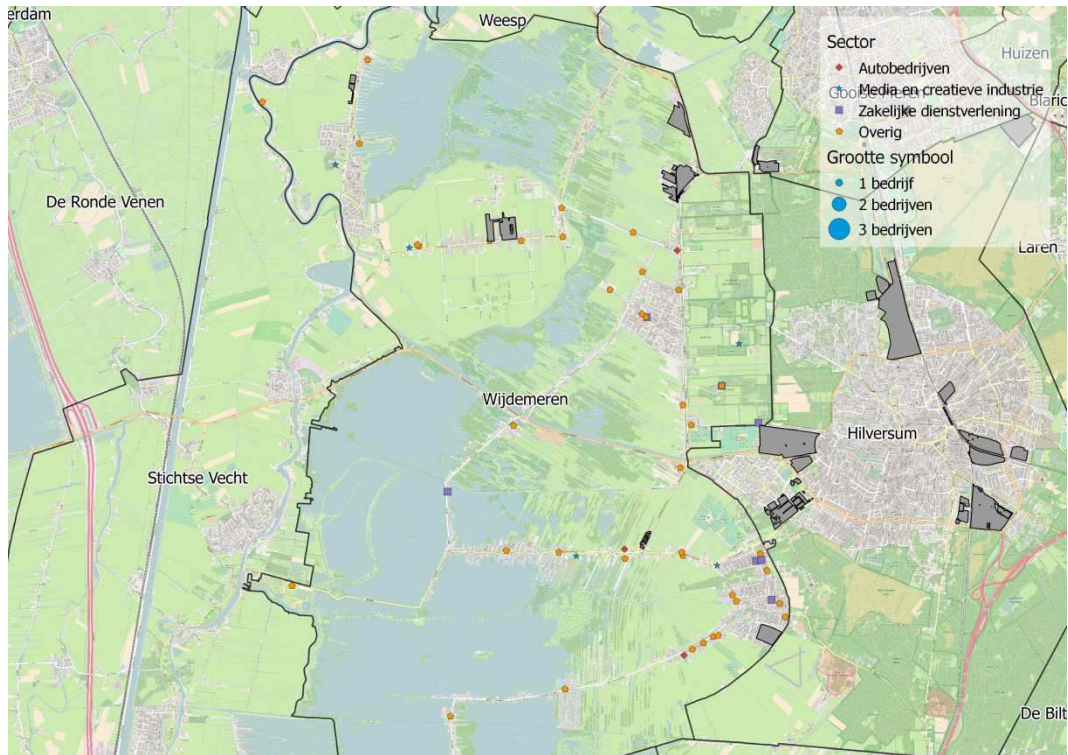
Laren



Weesp



Wijdmeren



Bijlage 3: Overzicht formele werklocaties

Bedrijventerreinen

Gemeente	Terrein	Omvang (hectare)	Netto uitgeefbaar harde plancapaciteit (hectare)
Blaricum	Businesspark 27	15,9	5,6
Gooise Meren	Nijverheidswerf	1	0
Gooise Meren	Franse Kampweg	6	0
Gooise Meren	Nieuwe Vaart	5	0
Gooise Meren	Gooimeer Zuid	18,3	0
Gooise Meren	Gooimeer Noord	10	0
Gooise Meren	Givaudan-terrein	12	0
Hilversum	Korte Noorderweg	3	0
Hilversum	Zeverijnstraat	4	0
Hilversum	Kerkelanden	19	0
Hilversum	Oude Amersfoortseweg	8	0
Hilversum	Havenkwartier	20	0
Hilversum	Liebergerweg	8	0
Hilversum	Mediapark	24,6	0
Hilversum	Mussenstraat	4	0
Huizen	't Plaveen	48	0
Weesp	Nijverheidslaan	13	0
Weesp	Noord	61	0
Weesp	Van Houten Industriepark/Solvay	25	0
Wijdmeren	Loodijk	11	0
Wijdmeren	Reeweg	1,6	0
Wijdmeren	De Slenk	14,1	0
Wijdmeren	De Zodde	1,3	0
Wijdmeren	Rading	5	0
Wijdmeren	Nieuw Walden/ Machineweg	10	0

Kantorenlocaties

Gemeente	Locatie
Blaricum	BusinessPark27
Gooise Meren	Watertoren
Gooise Meren	Naarderpoort
Hilversum	Arenapark
Hilversum	Laapersveld
Hilversum	Stationsgebied
Huizen	Centrale as