

MEMO

Onderwerp: Ontwikkeling Werf35 en het Transformatiefonds

Datum: 12 juli 2021

Zaaknummer: 782009

Inleiding

De locatie Werf35 is een formele IBIS-werklocatie en valt onder de regels van het Transformatiefonds. In deze memo wordt ingegaan op de wijze waarop de doelstelling van het Transformatiefonds - namelijk het behoud van aantrekkelijke vestigingslocaties voor bedrijven in de regio – is toegepast op deze locatie. Als bijlage bij deze memo is de stedenbouwkundige visie van Werf35 bijgevoegd. De beschreven aanpak kan tevens als voorbeeld dienen voor de beoogde herijking van het Transformatiefonds.

Stedenbouwkundige visie Werf35

Werf35 is de locatie van de voormalige gemeentewerf in het oosten van Hilversum en is ca. 10 jaar geleden aangekocht door Medianest BV. De locatie is onderdeel van een klein gebied met bedrijven en ligt ingeklemd tussen het spoor en bestaande woonwijken. De afgelopen jaren heeft Werf35 zich ontwikkeld tot een creatieve “hotspot”. De bestaande panden op het noordelijk deel van het terrein zijn bijna allemaal gerenoveerd en in gebruik. Het zuidelijk deel ligt nog braak.

Het is de ambitie dat de locatie Werf35 zich verder ontwikkelt als een broedplaats voor creatieve bedrijvigheid. Op 26 mei 2020 heeft het college hiertoe een intentieovereenkomst gesloten met de eigenaar/initiatiefnemer. Om de locatie als bedrijfslocatie te behouden én de aantrekkingskracht te versterken heeft het college in de intentieovereenkomst duidelijke kaders opgenomen; zoals een minimaal aantal m2 voor creatieve bedrijvigheid en het uitgangspunt dat overige functies onderschikt zijn en ondersteunend zijn aan het concept van creatieve bedrijvigheid.

De stedenbouwkundige visie voor Werf35 is als separate bijlage bijgevoegd. De visie is in overleg met de gemeente opgesteld en gaat in op “het verhaal” van Werf35 (waarden en leefstijlen), het programma en de stedenbouwkundige uitgangspunten. Het college heeft op 25 mei 2021 ingestemd met de stedenbouwkundige visie. In de visie zijn de ambities vertaald naar een onderscheidend werkmilieu met meerwaarde voor Hilversum en voor de regio. Er komt bedrijfsruimte voor creatieve bedrijven (meer werkgelegenheid) en er komen ondersteunende functies als horeca en appartementen voor leefstijlen passend bij het creatieve werkmilieu.

Werf35 – gefaseerde ontwikkeling

Oorspronkelijk gebruik als gemeentewerf: het terrein is jarenlang extensief gebruikt geweest als gemeentewerf. Er waren ca. 25 fte werkzaam en een deel van de bestaande opstallen stond leeg.

Revitalisering achterterrein: de eigenaar/initiatiefnemer heeft de bestaande opstallen de afgelopen jaren gerenoveerd en diverse creatieve bedrijven hebben onderdak gevonden op Werf35. Binnenkort

wordt het laatste bestaande pand gerenoveerd en ingevuld met creatieve bedrijvigheid. Daarmee wordt de revitalisering van het achterterrein afgerond.

Nieuwbouw voorterrein: De stedenbouwkundige visie omvat het onderstaande programma voor nieuwbouw op het braakliggende voorterrein. De nieuwbouw voorziet in half-verdiept parkeren, werken op met name de begane grond en wonen op met name de (hogere) verdiepingen. In de onderstaande tabel staat ook het indicatieve aantal fte's vermeld. Met de nieuwbouw is sprake van intensivering van het gebied en toename van de m2 voor werken en werkgelegenheid (fte).

	Gemeentewerf	Werf35		Totaal
		Huidig	Nieuwbouw	
Programma (m2 bvo)				
Werken	ca. 4700*	4300	3500	7800
Overig **		401	1119	1520
Wonen			3680	3680
Totaal	ca. 4700*	4701	8299	13000
Werkgelegenheid (# fte)	ca. 25	ca. 285	ca. 255	ca. 540
Wonen (# woningen)			41	41
* opstallen in slechte staat				
** restaurant/café/concept-store/hotelspecial				



Samenvattend

Het achterliggende doel van het Transformatiefonds - het behoud van een aantrekkelijk regionaal vestigingsklimaat - is bij deze herontwikkeling gewaarborgd. Er is geen storting in het Transformatiefonds nodig.

In de eindsituatie is Werf35 een aantrekkelijke en leefbare locatie voor creatieve bedrijven. Het achterterrein is gerevitaliseerd en ingevuld met creatieve bedrijvigheid en een klein restaurant. Het voorterrein wordt geïntensiveerd door nieuwbouw voor bedrijvigheid in combinatie met ondersteunende functies; in totaal 8.300 m² aan nieuwe functies.

Ten opzichte van de huidige situatie wordt met de nieuwbouw netto 3.500 m² creatieve bedrijvigheid en netto ca. 1.100m² overige functies toegevoegd. Ook deze "overige functies" (horeca, conceptstore en hotel-special) zorgen voor werkgelegenheid.

Nadat het laatste pand op het achterterrein is gerenoveerd zal door de werkgelegenheid toegenomen zijn met ca. 260 fte ten opzichte van de oorspronkelijke situatie (gemeentewerf). Door de nieuwbouw op het voorterrein zal de werkgelegenheid nogmaals met ca. 255 fte toenemen.

De toegevoegde appartementen (totaal ca. 41 stuks) zorgen voor een veiliger en leefbaar gebied in de avonduren. Het woonprogramma wordt qua leefstijlen afgestemd op de werkomgeving.

Met de beoogde ontwikkeling krijgt Werf35 door revitalisering, intensivering en het toevoegen van ondersteunende functies als creatief werkmilieu een stevige impuls.

Bijlagen

- Stedenbouwkundige visie Werf35