Economisch perspectief 2040

Ter ondersteuning van de Omgevingsvisie Hilversum

Opdrachtgever: Gemeente Hilversum

Rotterdam, 18 maart 2021

Economisch perspectief 2040

Ter ondersteuning van de
Omgevingsvisie Hilversum

Opdrachtgever: Gemeente Hilversum

Erik van Ossenbruggen
Walter Hulsker
Bas Gerretsen
Jorick Boddeke (BVR)
Danique Nuiten (BVR)
Gerlof Rienstra (Rienstra Beleidsonderzoek en Beleidsadvies)

Rotterdam, 18 maart 2021

ECORYS

Inhoudsopgave

Samenvatting 3

1 Inleiding 6
- 1.1 Aanleiding en doel 6
- 1.2 Aanpak 7
- 1.3 Leeswijzer 8

2 Inkadering: vigerend beleid en trends 9
- 2.1 Inleiding 9
- 2.2 Economische visie Hilversum (2007) 9
- 2.3 Centrumvisie (2015) 9
- 2.4 Agenda Economie en Media 2020-2021 10
- 2.5 Gebiedsagenda 1221 10
- 2.6 Trends en ontwikkelingen 10

3 Economisch profiel Hilversum 14
- 3.1 Inleiding 14
- 3.2 Samenstelling economie van Hilversum 14
- 3.3 Verzorgingsfunctie en woon-werkbalans 16
- 3.4 Dynamiek in de afgelopen tien jaar 17
- 3.5 Maatschappelijke bijdrage van de Hilversumse economie 24

4 Ruimtelijk profiel Hilversum 26
- 4.1 Inleiding 26
- 4.2 Uitbreidingen van Hilversum: historische ontwikkeling 26
- 4.3 Beschouwing van het huidige ruimteaanbod 29
- 4.4 Verborgen ruimtevraag 33
- 4.5 Ruimtevraag in de toekomst 35

5 Kansen en opgaven 40
- 5.1 Inleiding 40
- 5.2 Kansen en opgaven voor de Hilversumse economie 40
- 5.3 Kansen en opgaven voor ruimtelijke ontwikkeling 44
- 5.4 Verbindingen met andere beleidsdomeinen 52
- 5.5 Hilversum in regionaal verband 53

6 Conclusie: opmaat naar de Omgevingsvisie 54

Bijlage 1: economische structuur in meer detail 58

Bijlage 2: factsheets per werklocatie 61

Bijlage 3: verslag van eerste workshop met ondernemers 62

Bijlage 3: verslag van tweede workshop met ondernemers 68

Bijlage 4: lijst met geïnterviewde personen 75

Samenvatting

Aanleiding en doel

De gemeente Hilversum streeft naar een toekomst waarin Hilversum een sociaal inclusieve stad blijft waar inwoners prettig wonen, werken en verblijven. De Omgevingsvisie Hilversum – waar momenteel de voorbereiding voor worden getroffen – moet daar ook aan bijdragen. Economie is een belangrijke bouwsteen voor de ontwikkeling van de Omgevingsvisie. Dat vraagt om een beeld van de economische opgaven waarmee Hilversum te maken krijgt en welk antwoord daarop nodig is, om in 2040 een vitale economie te hebben in Hilversum. Het voorliggende rapport gaat hierover. Het rapport is nadrukkelijk een bouwsteen voor de Omgevingsvisie en geen actieprogramma.

Na de economische crisis werkt Hilversum reeds aan herstel

De afgelopen tien jaar is er een netto krimp van de Hilversumse economie (uitgedrukt in werkgelegenheid) geweest van twee procent, terwijl de meeste gemeenten in Nederland cijfers in de plus hebben genoteerd – de gemiddelde Nederlandse groei kwam uit op +7,1 procent. Met name in het stedelijk weefsel (dus buiten de bedrijventerreinen en kantoorlocaties) is een kwart van de Hilversumse werkgelegenheid verdwenen.

Het tij keren is dan ook een belangrijke opgave. De gemeente Hilversum is hier de laatste jaren reeds hard mee bezig. De Agenda Economie en Media hier belangrijk bewijs van; ook in de praktijk zijn de komst van Talpa, MediaMonks en het nieuwe Tergooi ziekenhuis duidelijke signalen. Crailo wordt ontwikkeld, en van grote waarde zijn ook de ontwikkelingen met betrekking tot het stationsgebied en het Arenapark. De juiste weg is dus ingezet – wat in de economische cijfers ook te zien is aan herstel. Toch is ook in de toekomst nog een beleidsrijke blik nodig. Zo is het verder verbeteren van het vestigingsklimaat een belangrijke opgave. Met name het creëren van meer ruimte voor bedrijvigheid.

Vestigingsklimaat is de grote boosdoener, met name door structureel ruimtetekort

Hoewel Hilversum een goed portfolio heeft met sterke sectoren zoals Media & ICT, wordt de economische vitaliteit in Hilversum hard geremd door een slecht vestigingsklimaat. Het slechte vestigingsklimaat heeft meerdere oorzaken. De matige bereikbaarheid van Hilversum is één van de oorzaken. De allerbelangrijkste is echter het structurele tekort aan ruimte voor bedrijvigheid. Daardoor kunnen nieuwe ondernemingen lang niet altijd landen in Hilversum en hebben bestaande bedrijven geen ruimte om uit te breiden. Met als gevolg dat er relatief weinig snelgroeiende bedrijven zijn in de gemeente én dat veel bedrijven de gemeente verlaten. Hilversum is hierdoor naar schatting zo'n 4.600 tot 9.700 nieuwe banen misgelopen in de afgelopen tien jaar.

Economie is belangrijk voor Hilversum

Het wordt vaak over het hoofd gezien dat Hilversum haar goede leefklimaat niet alleen te danken heeft aan het natuurrijke karakter van het gebied. Economische vitaliteit is ook een zeer belangrijke drijvende kracht achter een goed leefklimaat. De economie biedt werkgelegenheid en daarmee bestaanszekerheid. De economie zorgt voor verenigingsleven, belevingswaarde en ontmoetingsplekken. Bij wijze van spreken: de lokale middenstand sponsort de lokale hockeyclub. En de economie biedt het antwoord op de maatschappelijke uitdagingen doordat dit antwoord voortkomt uit ondernemerschap en bedrijvigheid. Wanneer er voor de economie niet voldoende plaats is in Hilversum, leidt dit niet alleen tot verdere daling van werkgelegenheid, maar ook tot bevolkingsdaling. Ten eerste omdat de natuurlijke aanwas al laag is en ten tweede omdat de verhuizingen van buitenaf fors zullen afnemen. Immers: door afnemende baankansen in Hilversum neemt de aantrekkelijkheid om er te wonen af en zullen daardoor ook minder mensen voor Hilversum kiezen als nieuwe woonplek. Een gezonde economie vraagt om dynamiek, oftewel

ruimte voor verplaatsing en groei. Stilstand is achteruitgang; het leidt tot een negatieve spiraal. Niets doen is dus geen optie.

Wat is een gezonde economische ontwikkeling voor Hilversum?

De vraag is dan hoeveel economische groei is dan nodig om het tijd blijvend te keren. Groei moet daarbij geen doel op zich zijn, maar juist een noodzakelijk middel om de huidige kwaliteit van leven in Hilversum te behouden. Van een gezonde economische ontwikkeling is in Hilversum sprake, wanneer het vestigingsklimaat geen destructieve werking meer heeft op de economie. Als dat de afgelopen jaren (ten minste) het geval was geweest, dat wil zeggen, als de afgelopen tien jaar het vestigingsklimaat geen destructieve werking zou hebben gehad op de economie, dan zou de gemiddelde economische groei per jaar zijn uitgekomen op 1,2 procent. Voor de toekomst ziet Ecorys een gemiddelde jaarlijkse groei van 1 procent in de toekomst als haalbaar wanneer het vestigingsklimaat wordt verbeterd.

Ruimte maken voor economische vitaliteit

De sleutel zit aan de fysieke kant, door voldoende ruimte te maken voor de economie in Hilversum. Wanneer uit wordt gegaan van gezonde economische ontwikkeling in Hilversum, vraagt dit om meer ruimte voor bedrijvigheid: ruim 38 hectare op bedrijventerreinen en ruim 130.000 m^2 op overige locaties in Hilversum.

Ook al wordt er de laatste jaren gewerkt aan meer werkplekken (met name stationsgebied en Arenapark) voldoet een beschikbaar en courant aanbod van enkele tienduizenden vierkante meters werkruimte duidelijk niet om Hilversum een aangename woon- en werkgemeente te laten zijn. Bovendien: leegstaande panden zijn geen voldoende oplossing voor het ruimtevraagstuk. Leegstaande panden worden te snel weer opgevuld indien ze courant zijn, of blijven leeg indien ze niet courant zijn.

De noodzaak van meer ruimte voor bedrijvigheid blijft bestaan, ook wanneer door andere ruimtelijke ontwikkelkeuzes een lagere jaarlijkse groei wordt behaald. Ter illustratie: bij 0,5 procent groei per jaar – en dan is er nog sprake van een negatief presterende vestigingsklimaat – bedraagt de extra ruimtevraag 18,2 hectare op bedrijventerreinen en bijna 63.000 m^2 op overige locaties in Hilversum. Het is wel zo dat een deel van de nodige vierkante meters op overige locaties in het (bestaande) stedelijk weefsel, inclusief woonhuizen, kan worden gevonden.

Voorziene programma kantoorlocaties voldoet; overige locaties vormen aandachtspunt

Gekeken naar de drie onderscheiden type locaties (formele bedrijventerreinen en kantoorlocaties en informele werklocaties) kunnen we concluderen dat het voorziene programma op de formele kantorenlocaties goed voldoet voor de verwachte ruimtebehoefte en ook kan bijdragen aan de regionale ruimtevraag naar kantoorlocaties. Voor de bedrijventerreinen en de informele werklocaties ligt er een ruimtebehoefte waar Hilversum nu nog niet in voorziet. Hier ligt nog een aanvullende opgave.

Efficiënter ruimtegebruik nodig

De eerste stap is het vrijmaken van schuifruimte ter grootte van 1 à 2 keer Hunkemöller – om de eerste bedrijfsverplaatsingen mogelijk te maken waarmee de ‘puzzel’ verder gelegd kan worden. Daarmee is er de eerste paar jaren ademruimte, maar er moet gelijk gewerkt gaan worden aan de acties om de overige ruimte te creëren. Een proces van de lange adem. Hiertoe behoren:

- heroverwegen van transformatielocaties;
- toevoegen van nieuwe werklocaties;
- herstructureren/intensiveren op bestaande werklocaties;
- herstructureren/mengen op bestaande woonlocaties;
- schuifruimte creëren op bestaande werklocaties.

De ontwikkelingen met betrekking tot Arenapark en het stationsgebied, waar extra vierkante meters bij komen, bieden ruimte. Ook al landt daar een deel van de uitbreidingsvraag vanuit bedrijven die zelf het liefst op een bedrijventerrein zouden zitten, kan hiermee niet alles opgelost worden. De meeste winst kan komen door een nieuwe werklocatie zoals het Circusterrein, Crailo en (de oostkant van) het vliegveld. Wanneer dit niet mogelijk blijkt, worden verdichting en functiemenging op zowel formele werklocaties als in de woonwijken en overige informele werklocaties een noodzakelijke oplossing. Daarbij horen ook hogere bouwhoogtes – die met toepassing van slimme stedenbouwkundige principes geen afbreuk doen aan de visuele kwaliteit.

Maatwerk en commitment nodig

De benodigde ruimte is theoretisch haalbaar, maar het vraagt om maatwerk en een actieve houding en wilskracht om ruimte vrij te maken. De noodzakelijke maatregelen voor efficiënter ruimtegebruik vragen om maatwerk in de vorm van een gebiedsgerichte aanpak, die op de locaties langs OV-knooppunten (o.a. Media Park, Arenapark, 1221; stationsgebied) anders moet zijn dan op de bedrijventerreinen. Ook de woonwijken vragen om een aparte aanpak. Het rapport biedt van deze verschillende milieus een verdere uitwerking in hoofdstuk 4, 5 en 6. Maar de essentie is: maak gebiedsagenda's in het kader van de Omgevingsvisie en ontwikkel ook bestuurlijke instrumenten om bij te dragen aan het vestigingsklimaat.

Economische ontwikkelprincipes

Er zijn een aantal overkoepelende/ leidende ontwikkelprincipes die nodig zijn voor een economisch vitaal Hilversum in 2040. Deze zijn in het volgende kort weergegeven. Hoofdstuk 6 biedt een korte toelichting op ieder principe.

1. Maak gebiedsagenda's zodat er maatwerkoplossingen mogelijk zijn.
2. Ontwikkel door in de Media, ICT en zorg.
3. Stimuleer kennisintensiteit.
4. Vergroot het aanbod van werkplekken op formele en informele werklocaties en compenseer bij transformatie.
5. Functiemenging en verdichting op informele werklocaties. Verdichting met een bouwhoogte boven de boomgrens moet daarbij mogelijk zijn.
6. Bied meer flexibiliteit voor ondernemers om een bedrijfsvestiging aan huis te hebben.
7. Ontwikkel Media Park door tot high tech campus, met werken, wonen en verblijfskwaliteit.
8. Creëer meer belevingswaarde, stadsbreed.
9. Werk aan een compacter centrum, waar leegstaande en/of vrijkomende ruimte herbestemd wordt voor werkplekken, ontmoetingsruimte en leisure.
10. Bouw met ruimtelijke kwaliteit hoog in het vaandel: bouw voort op het groene karakter van Hilversum.

Wensbeelden voor de ontwikkeling van Hilversum (volgens Hilversumse ondernemers)

Bron: Karres en Brands

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aanloop naar Omgevingsvisie Hilversum

Momenteel treft de gemeente Hilversum voorbereidingen voor de Omgevingsvisie Hilversum. Economie is een belangrijke bouwsteen voor de ontwikkeling van deze Omgevingsvisie. De gemeente streeft naar een toekomst waarin Hilversum een sociaal inclusieve stad blijft waar inwoners prettig wonen, werken en verblijven. Een plek voor iedereen. Dat vraagt vanuit het economisch perspectief om ruimte voor werken, innovatie en onderwijs zodat de inwoners van Hilversum kunnen werken, leren en recreëren in een prettige leefomgeving. De lopende visietrajecten voor mobiliteit en wonen leiden tot het inzicht dat het ook voor economie wenselijk is te beschikken over een goede economische visie.

In 2019/2020 is, in samenwerking met gebieds- en ondernemersverenigingen, de agenda Economie en Media 2020-2021 opgesteld met concrete acties op de korte termijn. Bij het vaststellen van de agenda is ook de uitwerking van het perspectief op de lange termijn aangekondigd.

In het kader van de Regionale Omgevingsvisie (ROVI) is door Ecorys een rapport opgesteld voor de toekomst van werklocaties in de regio Gooi en Vechtstreek. Dit biedt goede handvatten voor een verdere uitwerking naar de Hilversumse situatie.

Lokale opgaven

De Hilversumse situatie kenmerkt zich door een aantal specifieke opgaven. Deze kunnen als volgt worden verwoord:

- Er is een structureel tekort aan geschikte ruimte voor bedrijven, waardoor gezonde groei van bedrijven en daarmee ook groei van de werkgelegenheid sterk onder druk staat.
- Het inwoneraantal groeit, de vergrijzing neemt toe, maar de beroepsbevolking neemt verhoudingsgewijs af en daarmee neemt de krapte op de arbeidsmarkt toe. Dit heeft invloed op het vestigingsklimaat van Hilversum en leidt tot toenemende pendel.
- Er is sprake van een mismatch tussen banen en beroepsbevolking. Vooral het aanbod aan praktijkgeschoolde banen staat onder druk.
- Een divers en groter aanbod aan kennisinstellingen is belangrijk voor het aantrekken, opleiden en binden van talent en het vergroten van een aantrekkelijk vestigingsklimaat in Hilversum.
- Hilversum heeft een dreigend tekort aan stuwende werkgelegenheid, die andere werkgelegenheid aantrekt zoals dienstverlening, media en ICT.

Wanneer geen oplossing voor deze opgaven wordt gevonden, dreigt verdere stagnatie van de economische vitaliteit van Hilversum.

Economisch perspectief 2040 Hilversum

Gemeente Hilversum heeft aan Ecorys gevraagd om verdere uitwerking te maken van het eerder uitgevoerde onderzoek naar de toekomst van werklocaties in de regio Gooi en Vechtstreek: een specifieke uitwerking van Hilversum. Dit heeft geresulteerd in dit Economisch perspectief 2040, waarin een antwoord op de volgende vragen is gegeven:

1. Wat is het belang van economie en de impact/doorwerking op andere thema's in de stad, zoals het voorzieningenaanbod, maatschappelijke functies, evenementen, verenigingsleven en het sociaal domein?
2. Wat is de bestaande situatie als het gaat om autonome ontwikkelingen en economische trends zoals mengen van wonen/werk, OV-knooppuntontwikkeling en ontwikkelingen op het gebied van Artificial Intelligence (AI), digitalisering, circulaire economie, mobiliteit, lokale productie, opslag en distributie? Biedt dit realistische ontwikkelingskansen voor bedrijvigheid en werkgelegenheid in Hilversum?
3. Wat zijn de opgaven voor het vestigingsklimaat en voor het benodigde ruimtebeslag - zowel op de formele en informele werklocaties - die de ontwikkelingsrichtingen (geschetst onder vraag 2) met zich meebrengen?
4. Wat zijn de implicaties voor Hilversum van de regionale ambitie om een woon- en werkregio in balans te zijn?
5. Welke handvatten/instrumenten zijn beschikbaar om te sturen op gewenste ontwikkelingen in relatie tot de Omgevingswet en Omgevingsvisie?
6. Welke relaties met andere domeinen zijn belangrijk– en mogelijk zelfs randvoorwaardelijk – voor het succesvol versterken van de economie voor de stad?

1.2 Aanpak

Ecorys heeft bovenstaande vraagstukken onderzocht in samenwerking met BVR Adviseurs Ruimtelijke Ontwikkeling en Rienstra Beleidsonderzoek en Beleidsadvies. Gedurende het proces is gebruik gemaakt van:

- Literatuuronderzoek in lokale, regionale en nationale bronnen;
- Statistische analyse met behulp van cijfers uit o.a. het LISA-banenregister en van het CBS;
- Interviews met lokale stakeholders (zie bijlage 4 voor lijst met gesprekspartners);
- Twee interactieve workshops met ondernemers en overige betrokken burgers uit Hilversum (zie bijlage 2 en 3 voor een verslag op hoofdlijnen);
- Beeldvormende sessie met de gemeenteraad van Hilversum.

Het onderzoek is gebaseerd op veel statistisch materiaal. Statistieken uit andere bronnen kunnen tot andere uitkomsten leiden. CBS publiceert bijvoorbeeld ook cijfers over de werkgelegenheid in Nederlandse gemeenten. Die CBS-cijfers zijn echter afgeleid uit nationale, macro-economische cijfers en vertaald naar gemeenteniveau. De CBS-cijfers zijn daardoor toereikend voor analyses op nationaal niveau, maar door hun aard (zijnde een schatting) niet bruikbaar voor lokale analyses.

Ecorys heeft in dit onderzoek gebruik gemaakt van de werkgelegenheidscijfers van het LISA-register. Dit is een zeer betrouwbare bottom-up methode, want LISA heeft een register opgebouwd waarin individuele bedrijven worden geregistreerd inclusief het aantal banen per bedrijf. Die aantallen worden ieder jaar handmatig gecontroleerd door de medewerkers van LISA. Door het micro schaalniveau van het LISA-register zijn de uitkomsten betrouwbaar en een noodzakelijke bron voor de analyses die in het kader van dit onderzoek zijn gedaan.

Ook binnen de gemeente Hilversum en de regio Gooi en Vechtstreek is de vigerende afspraak om te werken met de gegevens van LISA.

1.3 Leeswijzer

Dit document is nadrukkelijk een bouwsteen voor de Omgevingsvisie van Hilversum. Het moet daarom niet gelezen worden als een actieplan met concrete stappen, maar als een aanzet tot de strategie die nodig is voor een gezonde economische ontwikkeling van Hilversum richting 2040.

In het **volgende hoofdstuk (2)** schetsen we het kader waarbinnen de opdracht plaatsvond: het bestaande vigerende economische beleid van de gemeente. Tevens geven we een overzicht van de recente trends en ontwikkelingen (lokaal en nationaal) die van belang zijn om mee te wegen in het bepalen van het economisch perspectief 2040 voor Hilversum.

In **hoofdstuk 3** presenteren we een economische foto van het huidige Hilversum. Daarmee tonen we aan dat Hilversum enkele sterke troeven in handen heeft, en wat het belang van de economie van Hilversum is, maar tegelijkertijd ook dat behoud hiervan niet vanzelfsprekend is. En dat investeren in de economie van Hilversum noodzakelijk is.

Vervolgens kijken we in **hoofdstuk 4** naar de ruimtelijke kant van de economie van Hilversum. Hoe heeft Hilversum zich in de afgelopen decennia ruimtelijk ontwikkeld en hoe moeten we dat duiden ten opzichte van nu? Wat zijn de ruimtelijke uitdagingen voor verdere groei van de gemeente?

In **hoofdstuk 5** werken we verder richting groeikansen en opgaven voor groei. Dit mondt uit in adviezen (ontwikkelprincipes) voor de gemeente in **hoofdstuk 6** voor het verwerken van economie in de nieuwe Omgevingsvisie.

2 Inkadering: vigerend beleid en trends

2.1 Inleiding

In de afgelopen jaren zijn meerdere beleidsvisie en -agenda's voor de economie in de gemeente Hilversum ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden enkele van die beleidsstukken uitgelicht op het onderwerp economie. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op enkele trends en ontwikkelingen voor verschillende sectoren in de gemeente Hilversum. Sommige stukken zijn verouderd of ingehaald door de actualiteit, maar desondanks geeft het een beeld hoe de gemeente Hilversum de economie verder wil laten groeien en ontwikkelen. De rode draad van dit hoofdstuk is dat er aandacht is voor werken en het vestigingsklimaat van Hilversum, maar dat hierover nog duidelijkere keuzes gemaakt kunnen worden. Uit de trends en ontwikkelingen blijkt dat dit wel moet worden gedaan, omdat de ruimte voor werken wordt bedreigd door de ruimteclaim vanuit wonen en omdat het voor verschillende sectoren moeilijk is te voorspellen hoeveel ruimte zij nodig hebben over vijf á tien jaar.

2.2 Economische visie Hilversum (2007)

In de Economische visie Kenniscentrum Hilversum 2007-2020 die door de gemeente Hilversum is opgesteld worden enkele economische speerpunten genoemd waarop de gemeente zich wil focussen. Als eerste moet het aantrekkelijke vestigingsmilieu voor bedrijven behouden blijven. Daarnaast wil de gemeente zich meer focussen op toerisme, omdat dit aandeel in 2007 nog niet heel groot is. Als laatste punt wil het de werkloosheidcijfers verder omlaag brengen, zodat alle Hilversummers die aan de kant staan aan een baan worden geholpen. De Economische Visie is in de jaren erna verdiept in verschillende uitwerkingsnota's (Toerisme & Recreatie, Zorg, Arbeidsmarkt & Werkgelegenheid,) en programma's (Leegstand, Havenkwartier, Kerkelanden).

De multimedia is de belangrijkste economische sector in de gemeente Hilversum en dit moet ook worden behouden. Daarnaast is de zorg een brede en belangrijke economische sector. Met de aanwezigheid van het Tergooi ziekenhuis en verscheidende andere zorginstellingen is er een stevige basis gelegd voor de vergrijzing die in toekomst zal toenemen. De ruimte voor industrie en logistiek moet worden behouden en de gemeente wilt eventuele uitbreidingen voor de industrie en logistiek binnen de ruimtelijke mogelijkheden faciliteren.

2.3 Centrumvisie (2015)

De ambitie, die in de Centrumvisie (2015) wordt uitgesproken, is een aantrekkelijk centrum te realiseren dat aansluit bij de identiteit van Hilversum. Een centrum dat:

- Aantrekkelijk is om te bezoeken voor Hilversummers, bezoekers uit de regio en van daarbuiten;
- Aantrekkelijk is om er te ondernemen en culturele initiatieven te ontplooien;
- Aantrekkelijk is om er te wonen.

Daarnaast betreft het een integrale visie die een toekomstrichting aangeeft voor het centrum met de identiteit (vernieuwend vakmanschap en verscheidenheid) als belangrijke uitgangspunten. Al deze punten worden aan de hand van verschillende thema's verder uitgewerkt. Met deze visie moest een ommekeer worden gerealiseerd en de randvoorwaarden waarin een economie kan groeien worden bewerkstelligd, omdat een versterking van het centrum van Hilversum indirect

bijdraagt aan het versterken van de economie in de gemeente Hilversum. De vraag is hierbij echter of de Centrumvisie uit 2015 niet om herijking vraagt, omdat er verschillende ontwikkelingen hebben plaatsgevonden in binnensteden, zoals de opkomst van online winkelen en de effecten van de coronacrisis.

2.4 Agenda Economie en Media 2020-2021

In de Agenda Economie & Media 2020-2021 is door het Platform Economie, dat bestaat uit (ondernemers)verenigingen, maatschappelijke instellingen en vertegenwoordigers van vastgoedpartijen uit Hilversum en de gemeente, een agenda opgesteld met daarin verschillende ambities, doelstellingen en activiteiten. De vier thema's uit deze agenda zijn:

- Thema 1: Aantrekkelijk vestigingsklimaat en regelgeving;
- Thema 2: Stimuleren van talent en innovatie;
- Thema 3: Positioneren van Hilversum en acquisitie;
- Thema 4: Gezonde organisaties en samenwerking.

Deze vier thema's worden aan de hand van verschillende activiteiten uitgewerkt, zodat de gemeente Hilversum een aantrekkelijker vestigingsklimaat krijgt en de groei van de afgelopen jaren kan doorzetten. Een ander belangrijk punt in deze agenda is dat er ook wordt gekeken naar omliggende gemeenten om daar de werkgelegenheid te behouden en het liefst te laten groeien, omdat dit belangrijk is voor de groei van de gemeente Hilversum. Ook wordt de ambitie uitgesproken om de juiste banen te creëren in de gemeente, zodat de mismatch wordt verkleind en praktijkgeschoolden beter in de regio en gemeente terecht kunnen.

2.5 Gebiedsagenda 1221

In de Gebiedsagenda 1221 worden de behoeftes en ambities van de buurten Geuzenbuurt, Electrobuurt en Kleine Driftbuurt, samen postcodegebied 1221, geformuleerd. Deze wijken bevinden zich aan de oostkant van het station Hilversum. Dit is een gebied waar mensen zowel willen werken als wonen vanwege de goede verbindingen met het openbaar vervoer en vele voorzieningen. In de gebiedsagenda 1221 wordt uitgesproken dat het aantal arbeidsplaatsen dat aanwezig was in 2018 moet worden behouden en het liefst verder groeit. Tegelijkertijd wordt wel gesteld dat dit waarschijnlijk op een kleiner aantal vierkante meters kan, omdat men voorziet dat arbeidsplaatsen die veel ruimte nodig hebben, worden vervangen door banen die minder ruimte vereisen. Er wordt daarnaast ingezet op bedrijvigheid die kan worden gemengd met ander ruimtegebruik.

2.6 Trends en ontwikkelingen

Dynamiek van werken en wonen

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

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

In algemene zin zien we ook de strijd om ruimte tussen 'wonen' en 'werken'. Zowel voor woningbouw als werklocaties is extra ruimte nodig, terwijl de beschikbare ruimte in veel gebieden schaars is. Transformatie van werklocaties voor woningbouw komt veelvuldig voor. De noodzaak van woningbouw lijkt voor de politiek groter dan de noodzaak van voldoende ruimte voor werklocaties. Bovendien levert op korte termijn woningbouw doorgaans een hogere opbrengst per m² op dan werklocatieontwikkeling. Een groeiende discrepantie tussen woningbouw en werklocaties, waarbij de meeste aandacht naar woningbouw gaat, brengt echter de werkgelegenheid en economische dynamiek van een regio in gevaar. Transformatie van werklocaties voor woningbouw is onomkeerbaar. Het is daarom belangrijk dat beide aspecten evenwichtig worden meegenomen in ruimtelijke ontwikkeling.

Duurzaamheid en circulariteit

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

Ook in transport en mobiliteit is duurzaamheid een belangrijk onderwerp geworden. De opkomst van schoon en slim vervoer is zichtbaar. Bij personenmobiliteit is zichtbaar dat hoogwaardig openbaar vervoer (H-OV) en vervoer per trein steeds meer gewaardeerd en gebruikt wordt – daarom is ontwikkeling langs H-OV-knooppunten en treinstations erg kansrijk en ook daadwerkelijk in opkomst – en dat autobezit minder vanzelfsprekend wordt. Vrachtvervoer wordt langzamerhand schoner en in toenemende mate geëlektrificeerd. Een belangrijke ontwikkeling daarbij is die van het last-mile transport, waarbij goederen tot aan de rand van de stad worden vervoerd en vervolgens in hubs worden gebundeld, om met kleine, emissieloze elektrische voertuigen tot de eindbestemming vervoerd te worden. Dit concept van de stedelijke goederenhub scheelt veel overlast ten opzichte van regulier vrachtverkeer en verhoogt daarmee de gebiedskwaliteit.

Hilversum en wijdere regio Gooi en Vechtstreek

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

Media & ICT

Het Media Park in Hilversum is van groot belang voor de regio Gooi en Vechtstreek, vanwege de werkgelegenheid en bepaald voornamelijk de identiteit van de regio. Door de aanwezigheid van de hoogwaardige faciliteiten en kennis zijn vrijwel alle Nederlandse radio- en tv-omroepen in dit gebied gevestigd. Daarnaast zorgt het Media Park voor een sterke concentratie van andere bedrijven in de media- en entertainment industrie. De behoefte naar werklocaties binnen deze sector verandert. Onder invloed van Het Nieuwe Werken en door de groei van het aantal zzp'ers in de sector wordt de vraag naar meer flexibelere en alternatieve werkplekken groter. De traditionele media staan

onder druk, maar nieuwe media biedt juist ook nieuwe kansen en nieuwe werkgelegenheid. Mensen kijken minder lineair tv en het aandeel mensen dat naar video on demand en streamingsdiensten (Netflix, HBO, Disney+, YouTube) kijkt neemt toe. Daarnaast liggen er kansen op hoogwaardige digitale technologie en data/AI.

Gezondheids- en welzijnszorg

Er zijn verschillende ontwikkelingen gaande die de ruimtevraag van de gezondheids- en welzijnszorg beïnvloeden. Ten eerste is een trend zichtbaar van steeds verdere clustering van organisaties, zowel in campussen van bedrijven in de zorg, productie en industrie als in zorgboulevard van kleinere organisaties in de gezondheids- en welzijnszorg die zich rond grotere zorginstellingen clusteren.

Ten tweede vestigen zorg gerelateerde bedrijven zich steeds meer in stedelijke gebieden. Deze bedrijven maken met ICT steeds meer toepassingen mogelijk op zorggebied en willen dicht bij hun gebruikers zijn gevestigd. Aspecten die blijvend belangrijk zijn voor locaties voor organisaties in deze sector zijn bijvoorbeeld de goede bereikbaarheid via verschillende vervoersmiddelen en de aanwezigheid van skills. Dit laatste aspect is met name belangrijk voor de kleinere, gespecialiseerde bedrijven.

Als laatste vindt er steeds meer extramuralisering plaats, waarbij het streven is om gelijkwaardige zorg buiten de intramurale instelling te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning door middel van thuiszorg. Dit heeft als gevolg dat met name ziekenhuizen steeds minder m² bruto vloer oppervlak nodig hebben. Dit biedt tevens weer nieuwe kansen voor innovatie en kruisbestuiving met de media & ICT-sector waar veel kennis aanwezig is over het verzamelen en interpreteren van data, vertalen naar beeld en geluid in de vorm van slimme apps en toepassingen naar de doelgroep (van patiënt/gebruiker tot zorgprofessional en arts).

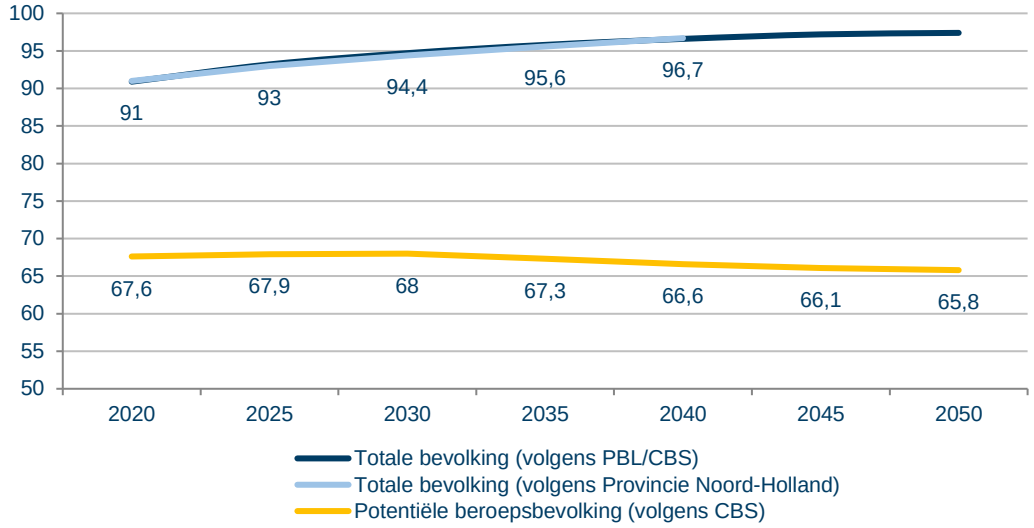
Demografische ontwikkeling

Sinds 2000 is de bevolking van Hilversum met meer dan 8.600 inwoners toegenomen: ongeveer 10,5 procent. De potentiële beroepsbevolking (15-74 jaar) is met 9,6 procent toegenomen.

De toekomstprognoses laten een afzwakkende groei zien. Hieronder volgen de prognoses van PBL/CBS en de provincie, waarbij opvalt dat de cijfers elkaar nauwelijks ontlopen. De provincie Noord-Holland verwacht in 2040 een totale bevolking in Hilversum van circa 96.700; PBL/CBS schatten dit op circa 96.600.

De prognoses liggen wel dicht bij elkaar in de buurt. Het is duidelijk dat Hilversum met vergrijzing te maken zal krijgen. De Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2019-2050 van PBL/CBS laat zien dat de potentiele beroepsbevolking (15-74 jaar) tot 2030 licht toeneemt, maar in 2040 1,5 procent lager zal zijn dan in 2020 en in 2050 zelfs 2,7 procent. Het totaal aantal inwoners in de gemeente Hilversum neemt naar 2040 met 6,3 procent toe. Dit betekent de vraag naar onderwijs en met name zorg toeneemt in de gemeente.

Figuur 2.1: Prognose van demografische ontwikkeling van Hilversum tussen 2020 en 2050



Bron: CBS (2021) en Provincie Noord-Holland (2021)

Een belangrijke implicatie van de dalende potentiële beroepsbevolking – als die doorzet – is een afnemende productie- en verdiencapaciteit, tenzij dit gecompenseerd wordt met een toenemend woon- werkverkeer om de banen in Hilversum alsnog te accommoderen. Dit is vanuit het oogpunt van duurzaamheid niet gunstig. Het is belangrijk om jong talent te behouden in de gemeente, zodat de beroepsbevolking op peil blijft.

3 Economisch profiel Hilversum

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staat de “economische barometer” van Hilversum centraal. Wat gaat er goed en minder goed in de economie van Hilversum? Welke ontwikkelingen zijn hierin zichtbaar? Welke rol speelt economie voor de gemeente in breder welvaartsperspectief? Die vragen worden achtereenvolgens beantwoord.

De rode draad door dit hoofdstuk is dat de economie in Hilversum de potentie heeft om een sterke diensten- en creatieve economie te zijn, maar in het ontplooien hiervan hinder ondervindt vanuit het achterblijvende ondernemings- en vestigingsklimaat. Het is voor Hilversum essentieel om proactief beleid te voeren op dit onderwerp: de economie levert een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van leven in de gemeente. Als de stagnatie van de economie door blijft zetten, is die kwaliteit van leven in de toekomst wellicht niet meer vanzelfsprekend.

3.2 Samenstelling economie van Hilversum

Sectorale samenstelling

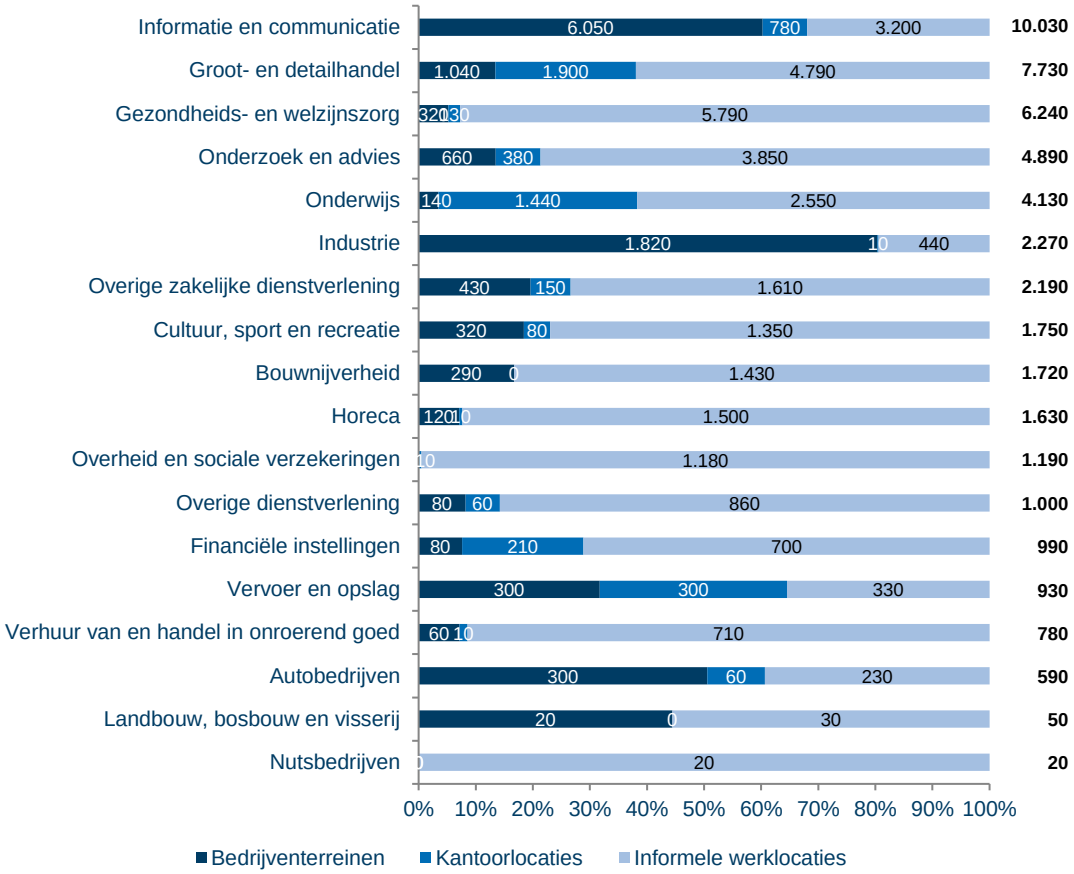
De economie van Hilversum is een duidelijke diensteneconomie. Ongeveer 91 procent van de werkgelegenheid in de gemeente komt voor rekening van bedrijfstakken in de dienstverlening. De allerbelangrijkste economische sector in termen van werkgelegenheid is logischerwijs de sector Informatie en Communicatie, zoals figuur 3.1 laat zien. Deze is met meer dan 10.000 banen goed voor ruim een vijfde van alle banen in de gemeente. Hilversum staat immers bekend als Mediastad; en onder Informatie en Communicatie vallen activiteiten zoals media en ICT. Verder zijn ook de handel (groothandel en retail) en zorg en welzijn twee grote pijlers van de Hilversumse economie.

Met name de specialisatie in media en ICT is een grote troef voor Hilversum. De locatiequotiënt – die uitdrukt hoeveel maal oververtegenwoordigd een sector is vergeleken met het Nederlandse gemiddelde – bedraagt 5,3. Dat wil zeggen dat Hilversum 5,3 maal zo sterk gespecialiseerd is in media en ICT dan een gemiddelde Nederlandse gemeente.

Die sterke specialisatie geldt bijvoorbeeld niet voor de handel en zorg en welzijn. Ondanks het hoge aantal banen van die activiteiten in Hilversum bedragen de locatiequotiënten respectievelijk 0,95 en 0,8 – wat aangeeft dat handel en zorg/welzijn zelfs kleiner zijn dan verwacht had mogen worden op basis van het Nederlands gemiddelde. Bijlage 1 geeft een overzicht van alle cijfers.

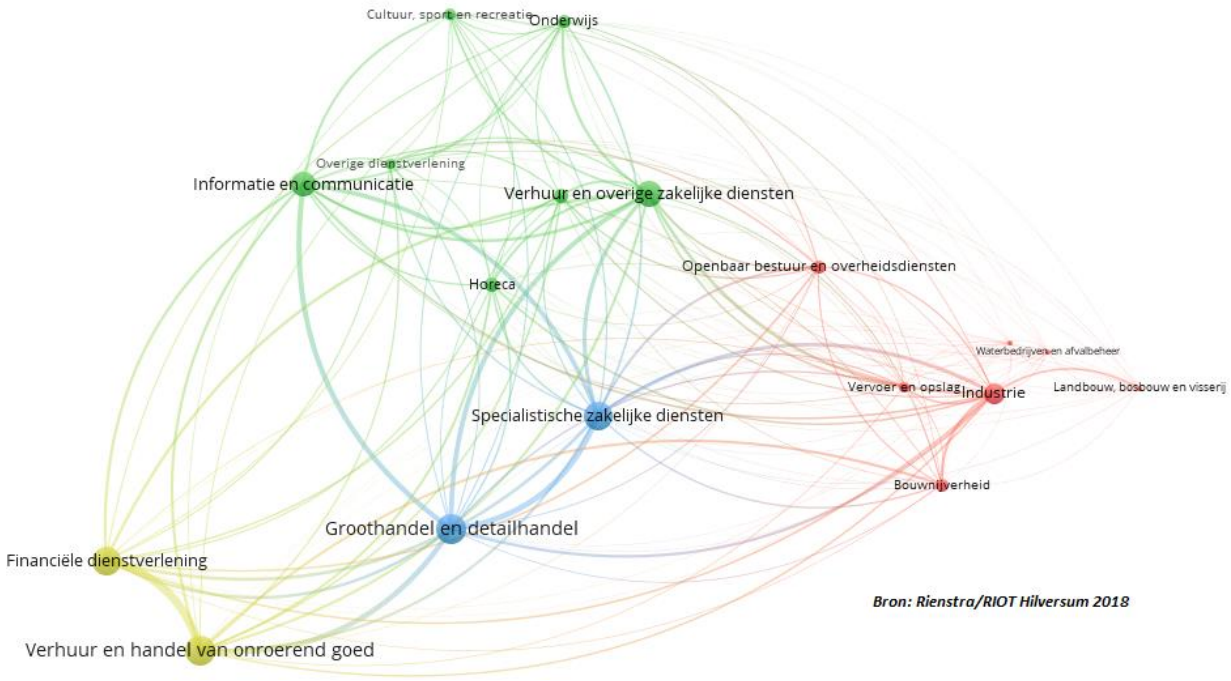
Figuur 3.2 geeft verder aan wat de belangrijkste relaties (gemeten in onderlinge toeleveringen en uitbestedingen) tussen de sectoren in Hilversum zijn. Hoe dichter sectoren bij elkaar weergegeven zijn, hoe nauwer verweven sectoren in hetzelfde netwerk van handelsrelaties zijn. Allereerst valt op dat in vergelijking met soortgelijke netwerken in andere gemeenten, er relatief weinig onderlinge samenhang is. Dat betekent dat er geen duidelijke clusters van samenwerking en soortgelijke relaties aan te wijzen zijn. Hoofdzakelijk zijn er twee groepen: de media en ICT die veel samenhang met de dienstverlenende sectoren vertonen, en een tweede cluster is de industrie die relaties onderhoudt met de bouwnijverheid en logistiek. Verder valt op dat de lijnen tussen de sectoren, die de intensiteit van de onderlinge investeringen weergeven, relatief dun zijn vergeleken met dezelfde grafiek in andere gemeenten. Dit betekent dat investeringen van de Hilversumse bedrijvigheid bovengemiddeld veel naar andere gemeenten wegvloeien.

Figuur 3.1: Samenstelling werkgelegenheid Hilversum naar sector en werklocatie, 2019



Bron: LISA, 2019. Opmerking: aantallen afgerond op tientallen.

Figuur 3.2: Netwerkstructuur van de Hilversumse economie, 2018



Samenstelling naar werklocatie

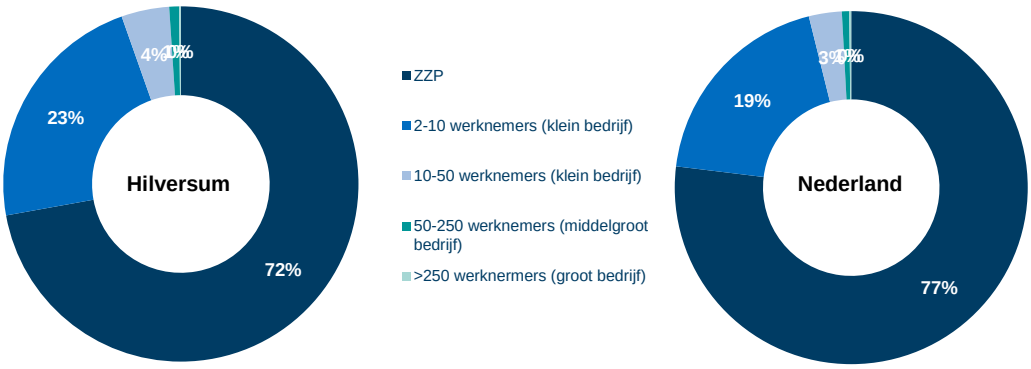
Figuur 3.1 laat ook nog zien dat de meeste banen zijn gesitueerd op informele werklocaties. Dit zijn alle gebieden exclusief de bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Het Media Park wordt in deze landelijk geldende definitie gerekend tot de bedrijventerreinen. Bijna 60 procent van alle banen is te vinden op informele werklocaties, met name in het stedelijk weefsel (centrum en de woonwijken). Dit is relatief veel. In Nederland is gemiddeld ongeveer de helft van de banen gesitueerd op informele werklocaties. In de regio Gooi en Vechtstreek ligt dit percentage op 71%.

De bedrijventerreinen zijn goed voor 25 procent van de werkgelegenheid, wat het resterende deel op de formele kantoorlocatie Arenapark brengt op 16,6 procent.

Samenstelling naar grootteklasse

Het feit dat relatief veel bedrijvigheid in Hilversum gevestigd is in het stedelijk weefsel hangt samen met de aanwezigheid van zelfstandigen zonder personeel (ZZP'ers). Zij werken doorgaans vanuit huis of in een bedrijfspand in het centrum. Uit figuur 3.3 blijkt dat Hilversum een percentage ZZP'ers kent van meer dan 70 procent van het totaal aantal ondernemingen; het zijn er bijna 7.000. Hoewel er in de gemeente niet buitensporig veel ZZP'ers zijn – het Nederlandse gemiddelde ligt met 77 procent nog 5 procentpunten hoger – vormen zij toch een aandachtspunt. Onder hen is namelijk een deel dat werkzaam is in de meer praktijkgeschoolde beroepen zoals de schilder en loodgieter. Deze groepen vinden nabijheid van wonen en werken doorgaans heel belangrijk – dat vraagt ook betaalbare huisvesting.

Figuur 3.3: Samenstelling werkgelegenheid naar grootteklasse in Hilversum en Nederland, 2019



Bron: LISA (2019) en CBS (2020)

3.3 Verzorgingsfunctie en woon-werkbalans

Een andere invalshoek is het bekijken van de verzorgingsfunctie van een economie. In feite kan nooit gesproken worden over één type economie, want er zijn verschillende typen economische activiteiten.

De vorige paragraaf liet dat al zien met de sectorale indeling, maar er kan ook het onderscheid gemaakt worden in verzorgende en stuwende economische activiteiten. Verzorgende activiteiten hebben een lokaal bedienend karakter. Er komt ook relatief weinig nieuwe werkgelegenheid uit voort (via toeleveringsrelaties en uitbestedingen). Gedacht kan worden aan de detailhandel, zorg en welzijn, cultuur en recreatie, onderwijs en dergelijke. Stuwende activiteiten leveren juist meer werkgelegenheid op. Traditioneel zijn dit bedrijfstakken zoals de industrie, bouwnijverheid, maar ook media & ICT hebben bijvoorbeeld veel onderlinge uitbestedingen. Het valt bij Hilversum op dat

er relatief weinig onderlinge toeleveringen en investerinen zijn, zoals eerder al werd geconstateerd. Media & ICT is een positieve uitzondering. Voor een gezonde economie zijn voldoende stuwende activiteiten nodig. Dit kan de gemeente in overweging nemen bij het afwegen van nieuwe vestigingsaanvragen (hoeveel nieuwe en indirecte banen per m^2 worden er extra gecreëerd).

Nog weer en andere invalshoek is de verzorgingsfunctie voor de lokale dan wel regionale bevolking. Dit wordt ook wel de woon-werkbalans genoemd. Deze kan op verschillende manieren worden berekend, zoals met de verhouding tussen banen en beroepsbevolking (tabel 3.1). Hieraan valt op dat Hilversum vergeleken met andere centrumsteden een middenmoter positie inneemt.

Gezien het profiel van enkele andere referentie centrumgemeenten bestaat de indruk dat Hilversum nog meer kan groeien als centrumgemeente met voldoende werkgelegenheid, bijvoorbeeld naar een verhouding van rond 0,75 of iets hoger. Boven de 0,8 is doorgaans voorbehouden aan grote steden met een zeer groot verzorgingsgebied, zoals Groningen. Ook het midden van de tabel laat onbalans zien in Hilversum: relatief weinig Hilversumse inwoners kunnen ook een baan vinden in de eigen gemeente. Het past een stad ter grootte van Hilversum om hierin meer balans te vinden, richting 40 à 50 procent.

Tabel 3.1: Indicatoren van de woon-werkbalans in Hilversum en enkele andere centrumgemeenten

Gemeente	Verhouding banen-beroepsbevolking	Percentage inwoners met baan binnen de gemeente	Functiemengings-index [a)]
Hilversum	**0,72**	**33%**	**53,2**
Almere	0,55	34%	53,5
Amersfoort	0,76	31%	54,7
Amsterdam	0,98	66%	60,3
Delft	0,66	35%	53,7
Deventer	0,71	46%	52,1
Ede	0,69	42%	56,0
Eindhoven	0,78	50%	57,0
Gouda	0,66	31%	51,1
Groningen	0,83	70%	51,0
Gemiddelde centrumgemeente	**0,68**	**46%**	**53,2**

a) De functiemengingsindex geeft de verhouding tussen woningen en banen (0 = alleen wonen en 100 = alleen werken).
Bron: CBS (2020), Waarstaatjegemeente (2020).

3.4 Dynamiek in de afgelopen tien jaar

Banenontwikkeling 2010-2019

De vorige paragraaf beschreef de economische structuur en liet zien dat Hilversum sterk is in media en ICT. De dynamiek over de afgelopen tien jaar zegt wellicht zelfs meer over de kracht (en veerkracht) van de economie. Daarom brengen we in beeld hoe de diverse economische activiteiten hebben gepresteerd tussen 2010 en 2019. Zodoende wordt het beeld duidelijk bij een mix van laagconjunctuur en hoogconjunctuur.

Over de afgelopen tien jaar heeft er een netto *afname* van de werkgelegenheid plaatsgevonden met twee procent. Dit is echter het overkoepelende beeld; de ontwikkeling verschilt per werklocatie en sector.

Tabel 3.2 laat zien dat er een polarisatie gaande is waarbij de werkgelegenheid in het centrum (informele werklocaties) sterk afneemt en de formele werklocaties (bedrijventerreinen en Arenapark) juist fungeren als motor van de Hilversumse economie.

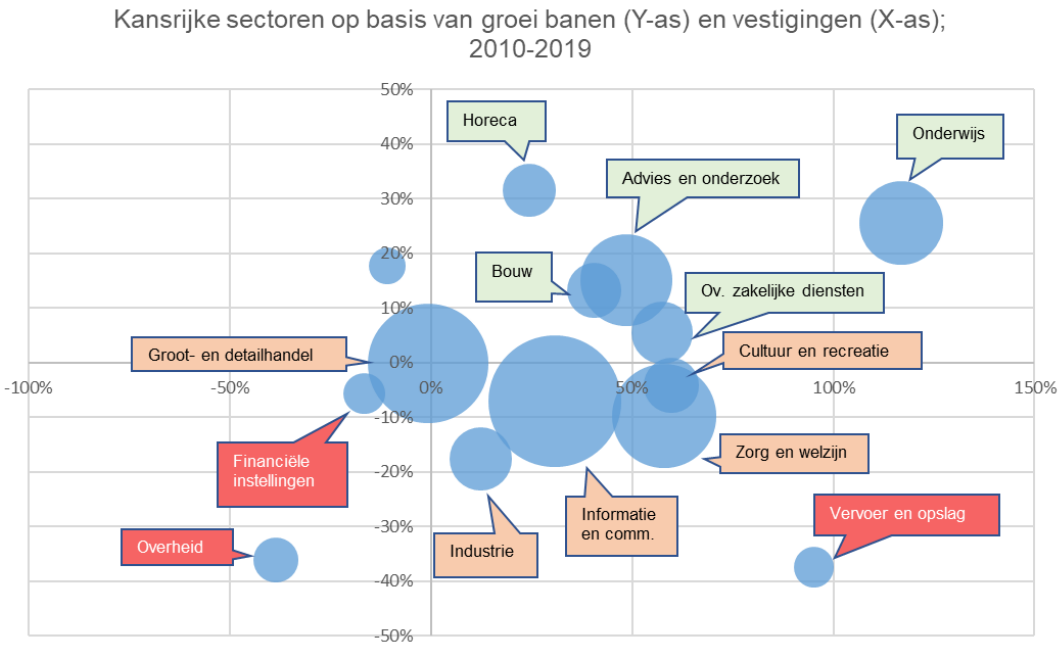
Tabel 3.2: Banen en economische groei 2010-2019 per werklocatie in Hilversum

Type werklocatie	Banen in 2010	Banen in 2019	Groei (%)
Informele werklocaties	37.400	28.180	- 25
Bedrijventerreinen	8.200	12.040	+ 47
Kantoren (Arenapark/Laapersveld)	3.670	7.950	+ 117
Totaal	**49.270**	**48.170**	**- 2**

Bron: LISA (2010; 2019). Opmerking: de absolute aantallen zijn afgerond op tientallen.

Ook moet er stilgestaan worden bij de sectorale verschillen. Figuur 3.4 toont een zogenaamde *bubble plot* van de banengroei per sector in Hilversum (verticale as, y-as) afgezet tegen de groei van het aantal vestigingen (horizontale as, x-as). De grootte van de bollen geeft de banenomvang van de sector in 2019 aan als referentie. Maximale economische groei zou betekenen dat alle bollen helemaal rechts bovenin liggen: veel banengroei en veel nieuwe bedrijven. Het is overigens relevanter om te kijken naar de banengroei, omdat hoge vestigingengroei meestal duidt op een toename van ZZP'ers uitstromend uit vaste dienst. Dit levert netto geen nieuwe banen op.

Figuur 3.4: Bubble plot van economische dynamiek tussen 2010 en 2019 in Hilversum



Bron: LISA (2010; 2019), bewerking Ecorys

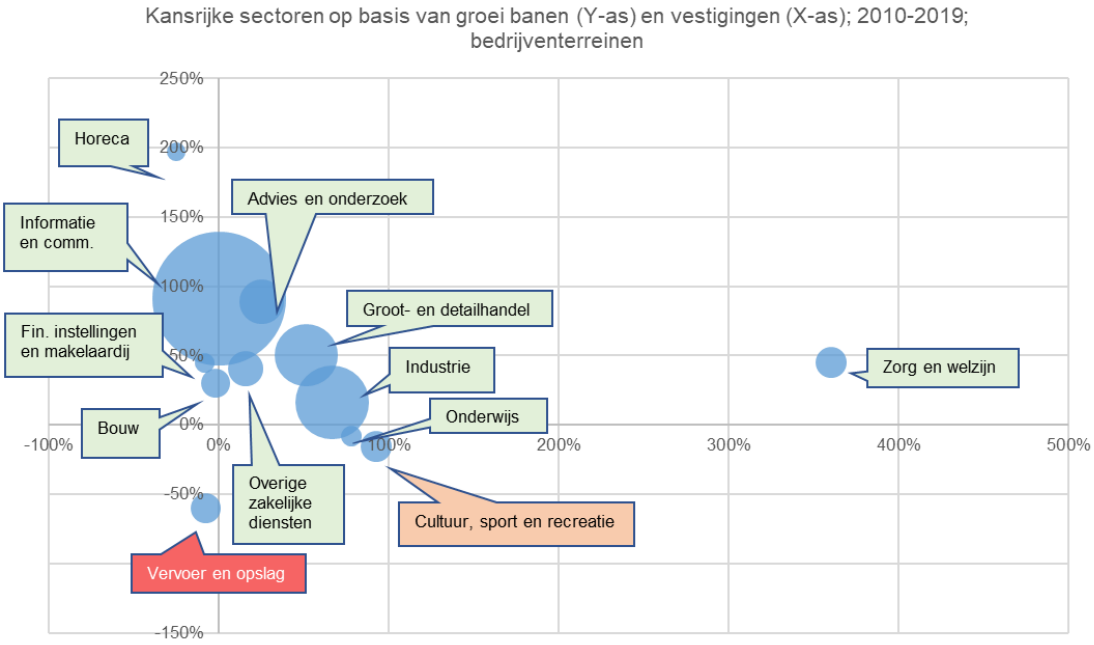
Op basis van de figuur kunnen de volgende kansrijke sectoren genoemd worden:

- Advies en onderzoek en overige zakelijke diensten;
- Bouwnijverheid;
- Onderwijs;
- Horeca – hoewel deze in het algemeen als conjunctuurgevoelig wordt gezien.

Omdat het beeld verschilt per type werklocatie volgen hierna ook de figuren voor de dynamiek afzonderlijk op de bedrijventerreinen en informele werklocaties.[1]

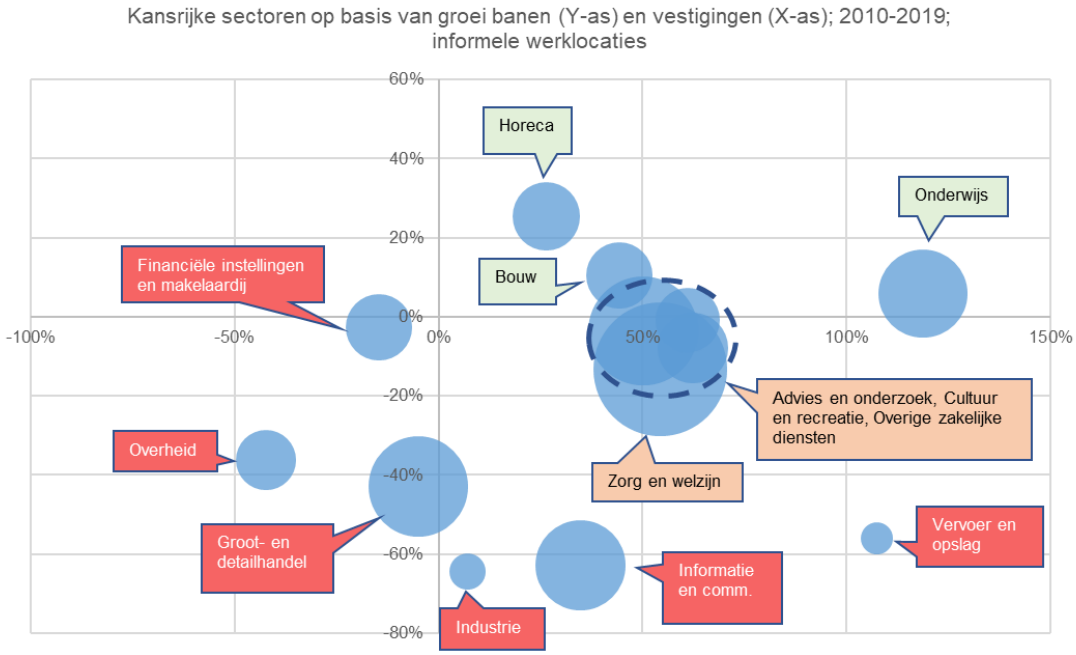
[1] Een gedetailleerd cijfermatig overzicht van de dynamiek in totaal en per type werklocatie is beschikbaar in bijlage 1.

Figuur 3.5: Bubble plot van economische dynamiek op bedrijventerreinen tussen 2010 en 2019



Bron: LISA (2010; 2019), bewerking Ecorys

Figuur 3.6: Bubble plot van economische dynamiek op informele werklocaties tussen 2010 en 2019



Bron: LISA (2010; 2019), bewerking Ecorys

De conclusie ten aanzien van de dynamiek en kansrijke sectoren is dat op de bedrijventerreinen en kantoren de beste cijfers zijn neergezet, met name door de clusters Media en ICT en door advies, onderzoek en overige dienstverlening. Hilversum lijkt daarentegen geen succesvolle omgeving voor de zwaardere activiteiten (dat wil zeggen met hoger hinderprofiel) zoals de industrie en vervoer en opslag. Dat is logisch, want Hilversum richt zich hier ook niet op in haar economisch beleid en omdat hier geen ruimte voor is.

Bedrijvendynamiek

De dynamiek in ondernemerschap in Hilversum laat een wisselend beeld zien. Enerzijds ligt het aantal oprichtingen van ondernemingen (per 1.000 vestigingen) in Hilversum relatief hoog.

Tegelijkertijd is ook een relatief hoger aantal faillissementen en opheffingen (dit laatste kan meerdere oorzaken hebben dan faillissement en ligt dus hoger) zichtbaar in vergelijking met het Nederlandse gemiddelde.

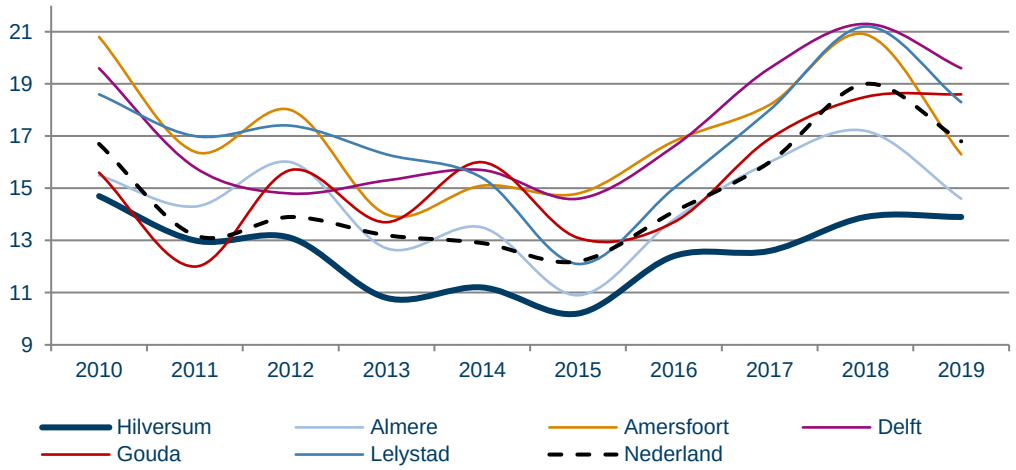
Tabel 3.3: Kerngegevens voor bedrijvendynamiek in Hilversum en Nederland gemiddeld, 2019

Indicator	Hilversum	Nederland
Aantal oprichtingen per 1.000 vestigingen	114,2	107,0
Aantal faillissementen per 1.000 vestigingen	3,5	2,3
Aantal opheffingen per 1.000 vestigingen	65,0	63,0

Bron: CBS (2019)

Ook kan gekeken worden naar het aantal snelgroeiende ondernemingen (met een gemiddelde autonome groei van 20 procent per jaar of meer over een periode van drie jaar, waarbij groei kan worden uitgedrukt in het aantal werknemers en/of de omzet). Dit worden ook wel gazellen genoemd. Zij groeien spreekwoordelijk van 10 naar 100 man. In figuur 3.7 is dit voor Hilversum afgezet tegen het Nederlandse gemiddelde en ook tegen enkele steden van vergelijkbare omvang.

Figuur 3.7: Aantal snelgroeiende ondernemingen per 1.000 vestigingen, 2019



Bron: CBS (2019)

Uit de vergelijking blijkt duidelijk dat Hilversum een achterstandspositie heeft ten opzichte van de vergeleken steden. Er is weliswaar een conjunctuureffect zichtbaar (hoger aantal gazellen vanaf 2017), maar Hilversum profiteert daar in duidelijk mindere mate van dan de andere steden in de vergelijking, getuige de geringere toename in Hilversum vanaf 2017. Waarschijnlijk worden de snelle groeiers beperkt door het ruimtetekort in Hilversum en verhuizen zij naar andere gemeenten (zie ook paragraaf 4.4), nog voordat zij als gazelle in Hilversum te boek zouden komen te staan.

Drijvende krachten achter de economische groei

In dit onderdeel wordt ontrafeld wat de verklarende factoren zijn van de economische dynamiek in Hilversum, en in welke mate de gebiedskenmerken van de gemeente daartoe behoren. De kenmerken van Hilversum – onder andere het vestigingsklimaat, het leefklimaat en gevoerde sociaaleconomische beleid – beïnvloeden namelijk ook de economische prestaties van de gemeente.

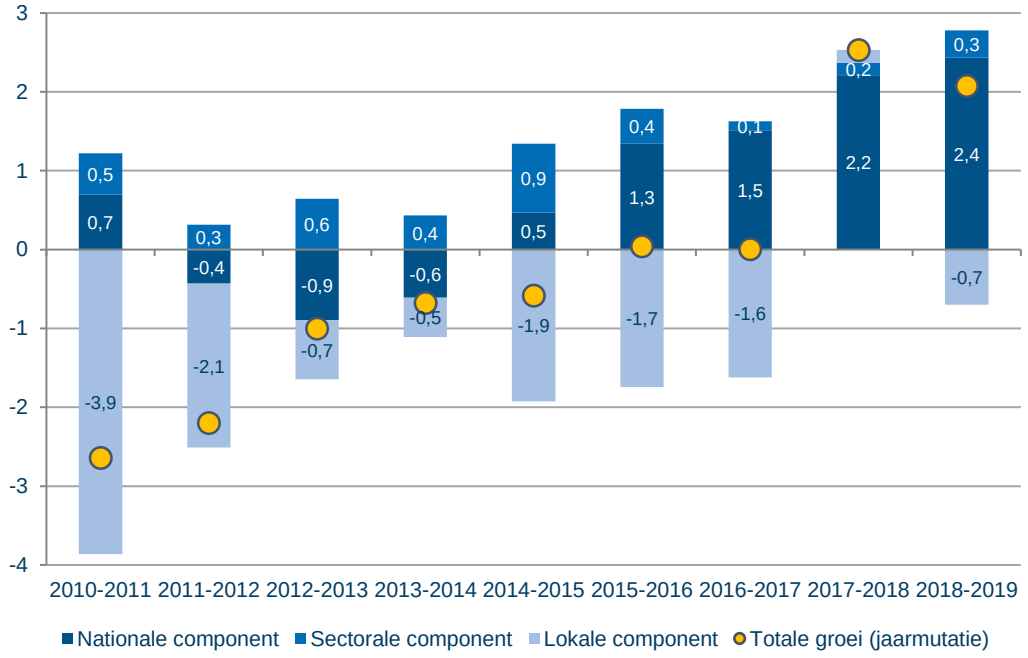
Er is gebruik gemaakt van een *shift-and-share* analyse om de drijvende krachten achter de economische groei over de afgelopen tien jaar te ontrafelen. Deze analysetechniek ontleedt de totale procentuele groei van het aantal banen in de gemeente in drie onderdelen:

- Nationale component (invloed van de landelijke conjunctuur);
- Sectorale component (invloed van over- en ondervertegenwoordiging van specifieke economische sectoren in de gemeente);
- Lokale component (de overige zojuist genoemde kenmerken van de gemeente zoals het vestigings- en ondernemingsklimaat).

Ieder van de drie componenten is een deel van de totale groei; iedere component kan positief of negatief zijn. De optelsom van de drie componenten is het totale percentage banengroei in de gemeente. Ter illustratie: van 2018 naar 2019 groeide het aantal banen in Hilversum met 2 procent. Dit percentage bestond uit +2,4 procent nationale component; +0,3 procent sectorale component en - 0,7 procent lokale component. Oftewel: het lokale vestigingsklimaat had een negatieve invloed op de totale economische groei van de gemeente.

Figuur 3.8 laat de ontwikkeling van de groeicomponenten zien over de afgelopen 10 jaar. Het is opmerkelijk dat de lokale component in vrijwel alle jaarmutaties – uitgezonderd 2017-2018 mogelijk als een bij-effect van de hoogconjuntuur – negatief was. Met andere woorden: de economische groei had hoger kunnen zijn bij een gunstiger lokale gebiedskwaliteit, uitgedrukt in het vestigings- en ondernemingsklimaat en gevoerde sociaaleconomische beleid. Hilversum is tot nu toe zeer sterk afhankelijk geweest van de nationale conjunctuur en aanvullend voor een klein deel van de gunstige sectorstructuur (diensteneconomie).

Figuur 3.8: Componenten van de banengroei (%) in Hilversum tussen 2010-2019



Bron: LISA (2010 t/m 2019), berekeningen Ecorys

Gelukkig is sinds 2017 een duidelijke verbetering zichtbaar in de lokale component. Met de Agenda Economie & Media, de komst van onder andere Talpa, MediaMonks, het Tergooi ziekenhuis, en de inspanningen voor het Arenapark, stationsgebied en de rest van het centrum is de gemeente Hilversum al duidelijk op de goede weg.

Invloed van de Coronacrisis op de economie

Net als de rest van Nederland heeft de gemeente Hilversum last van de Coronacrisis. In oktober 2020 is door de gemeente Hilversum een economische impactanalyse gemaakt. Tot en met oktober 2020 hebben 2.200 mensen gebruik gemaakt van de Tijdelijke Overbruggingsregeling

Zelfstandig Ondernemers (TOZO). Dit betrof 31% van alle ZZP'ers in Hilversum en dit percentage ligt lager dan het Nederlandse gemiddelde (34%).

Daarnaast wordt in de impact analyse een overzicht gegeven van de sectoren die het hardst worden geraakt in de Coronacrisis in de gemeente Hilversum. In figuur 3.9 wordt een overzicht gegeven van de sectoren die het hardst worden getroffen. De meeste sectoren die het hardst worden geraakt in Hilversum zijn echter ook de sectoren die de afgelopen tien jaar het sterkst zijn gegroeid zoals de horeca, onderwijs, bouw en advies en onderzoek (zie figuur 3.4).

Figuur 3.9: Corona impactanalyse

	Sector	*Mate van impact*
1	Horeca	*Hoog*
2	Detailhandel	*Hoog*
3	Arbeidsmarkt, werk, inkomen en schulden	*Hoog*
4	Cultuur	*Hoog*
5	Sport	*Hoog*
6	Onderwijs	*Hoog*
7	Ondermijning	*Hoog*
8	Toezicht en handhaving	*Hoog*
9	Mobiliteit/bewegen	*Gemiddeld*
10	Wonen	*Gemiddeld*
11	Duurzaamheid	*Gemiddeld*
12	Fysieke projecten	*Gemiddeld*
13	Jeugd	*Gemiddeld*
14	Welzijn en zorg	*Gemiddeld*
15	Bescherming en opvang	*Gemiddeld*
16	Jeugd en veiligheid	*Gemiddeld*
17	Veiligheidsbeleving / sociale spanningen	*Gemiddeld*
18	Logistiek	*Laag*
19	Natuur en ecologie	*Laag*
20	Monumenten	*Laag*
21	Milieu	*Laag*

Bron: gemeente Hilversum (2020)

Voor de ondernemers en bedrijven heeft de gemeente Hilversum verschillende steunmaatregelen in het leven geroepen en worden in sommige gevallen huren kwijt gescholden. Ook verleent het ontheffingen aan bedrijven, zodat bijvoorbeeld winkels en supermarkten langer open mogen blijven, restaurants een groter terras kunnen plaatsen of meer reclame op straat mogen maken voor hun producten.

De verwachting is dat de sectoren die het zwaar hebben gehad in 2020 ook nog in 2021 harde economische klappen te verduren krijgen. Dit is vooral zichtbaar in het centrum, waar de winkeliers afhankelijk zijn inwoners en dagjesmensen, die weg zijn gebleven gedurende de coronacrisis of in minder getale aanwezig waren.

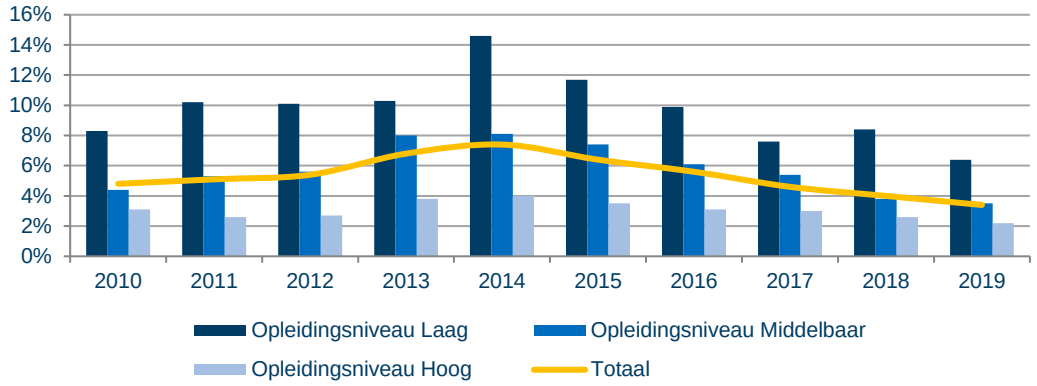
Arbeidsmarkt en sociaal domein

Het laatst bekende werkloosheidspercentage (2019) kwam in Hilversum uit op 3,4% - evenveel als gemiddeld in Nederland.

Wel valt op dat Hilversum relatief gezien iets meer werkloosheid onder praktijkgeschoolden heeft, met name de laatste jaren (zie figuur 3.10). In Hilversum kwam dit in 2018 en 2019 uit op respectievelijk 8,4 procent en 6,4 procent – terwijl een gemiddelde stad ter grootte van Hilversum gemiddeld zat op respectievelijk 6,6 en 5,7 procent. Dit is iets van de laatste jaren, want daarvoor was er geen significant verschil zichtbaar. Wel zat Hilversum altijd al iets boven het landelijk niveau.

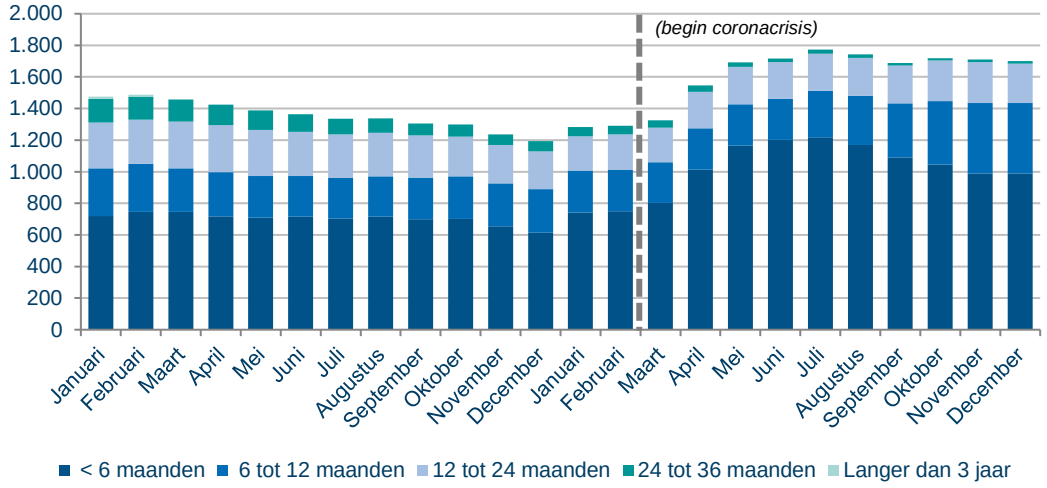
Een blik op de WW-cijfers (figuur 3.11), die van recentere perioden beschikbaar zijn, leert dat het aantal WW-uitkeringen flink is gestegen sinds het uitbreken van de coronacrisis. Over de periode maart 2020 – december 2020 lag het gemiddelde 24 procent hoger dan over dezelfde periode een jaar eerder. Dat is meer dan de gemiddelde stijging in Nederland sinds de coronacrisis (+18,6 procent). In juli 2020 werd het hoogste aantal genoteerd in Hilversum (1.773).

Figuur 3.10: Werkloosheidspercentage in Hilversum, 2010-2019, naar opleidingsniveau



Bron: Hilversum in Cijfers (2021)

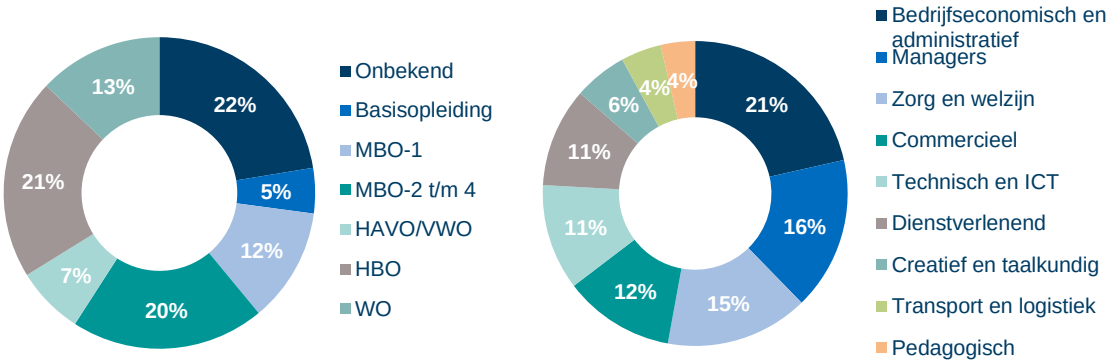
Figuur 3.11: Lopende WW-uitkeringen per maand in Hilversum, 2019-2020



Bron: UWV (2021)

In lijn met de eerdere constateringen laten ook de WW-cijfers zien dat met name de praktijkgeschoolde beroepen sterk vertegenwoordigd zijn in de WW (figuur 3.12, links). Dit betreft tussen de 38 en 59 procent van het totaal. Samen met de groep bijstandsgerechtigden (circa 2.200 volgens CBS) is dit een groep die extra aandacht behoeft, met name gezien de autonome ontwikkeling van de Hilversumse economie richting een meer kennisintensieve economie.

Figuur 3.12: Lopende WW-uitkeringen in Hilversum naar opleiding en beroep (december 2020)



Bron: UWV (2021)

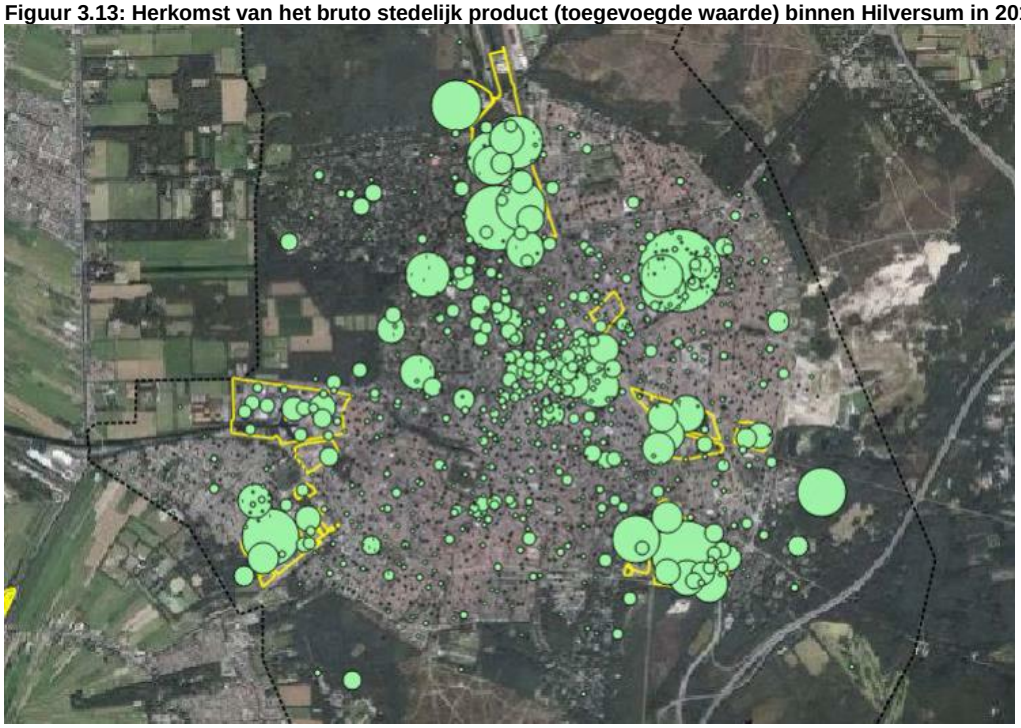
3.5 Maatschappelijke bijdrage van de Hilversumse economie

Eerder in dit hoofdstuk kwam aan bod wat het profiel is van de Hilversumse economie; wat de sterke sectoren zijn. Hieronder gaan we dieper in op wat de aanwezigheid van deze bedrijvigheid eigenlijk betekent voor Hilversum. Hoe groot is het verdienvermogen van de Hilversumse economie en waarom is dat belangrijk?

Bruto stedelijk product

In 2019 was het bruto stedelijk product van Hilversum bijna € 5 miljard. Het bruto stedelijk product is de totale toegevoegde waarde: dit is de netto waarde van alle geproduceerde goederen (consumptiegoederen en kapitaalgoederen) en diensten. Het Hilversumse bruto stedelijk product is relatief hoog. De gemeente heeft namelijk een bijdrage aan de landelijke werkgelegenheid van 5,4 procent (stand 2019), terwijl het aandeel van de genoemde 5 miljard in het totale Nederlandse bruto binnenlands product van 812 miljard euro uitkomt op zo'n 6,1 procent. De Hilversumse bedrijvigheid levert dus relatief meer geld op dan in eerste instantie verwacht zou worden.

Figuur 3.13: Herkomst van het bruto stedelijk product (toegevoegde waarde) binnen Hilversum in 2019



Bron: Rienstra Beleidsonderzoek en Beleidsadvies (2020). Toelichting: grotere bollen betekenen meer toegevoegde waarde.

Een logische vraag is hoe dit gunstige bruto stedelijk product gerijmd kan worden met de ongunstige werkgelegenheidsontwikkeling. Een verklaring hiervoor is dat het bruto stedelijk product zo hoog is door een aantal zeer lucratieve bedrijfstakken, met name rondom Media & ICT en andere vormen van zakelijke dienstverlening (met name op Media Park, Arenapark). Terwijl er niet voor iedereen gelijke baankansen zijn in Hilversum. Dat liet de voorgaande pagina al zien met het werkloosheidspercentage onder praktijkgeschoolden. Er is dus sprake van een gepolariseerd beeld, waarin niet iedereen in Hilversum mee profiteert.

Het bruto stedelijk product had nog hoger kunnen zijn, als de lokale component (vestigingsklimaat) uit de shift-share-analyse (figuur 3.8) niet negatief was geweest. In onderstaande tabel is uiteengezet wat het *extra* aantal banen in Hilversum over de periode 2010-2019 was geweest als het vestigingsklimaat een positieve bijdrage aan de economie had geleverd. Zelfs al was het vestigingsklimaat neutraal geweest, had dit toch ruim 4.600 meer banen opgeleverd dan in werkelijkheid is gerealiseerd.

Tabel 3.4: Potentiële extra aantal banen bij gunstiger vestigingsklimaat tussen 2010 en 2019

Bijdrage vestigingsklimaat aan banengroei	Misgelopen extra banengroei bij genoemde scenario
+ 0,0 procentpunt	+ 4.611 banen
+ 0,5 procentpunt	+7.097 banen
+ 1,0 procentpunt	+ 9.684 banen

Bron: LISA (2010 t/m 2019), berekeningen Ecorys

Belang van economische vitaliteit

Bovenstaande analyse van het bruto stedelijk product en de extra groeipotentie laten zien dat op dit moment de economie van Hilversum nog goed presteert, maar de daadwerkelijke krimp die in paragraaf 3.3 is gesignaleerd baart desalniettemin zorgen. Het is zeer belangrijk voor Hilversum om het tij te keren en de bijdrage van de Hilversumse economie aan de welvaart in Hilversum te behouden. Waarom is dit van belang?

- Economie en bedrijvigheid zorgen voor bestaanszekerheid voor mensen, voor inkomens-zekerheid. Zonder kans op voldoende werkgelegenheid zal Hilversum ook als woongemeente minder aantrekkelijk worden. Wanneer Hilversum daardoor daadwerkelijk minder nieuwe inwoners van buitenaf zal aantrekken – waar de huidige prognoses geen aandacht aan besteden – dan heeft dit potentieel grote gevolgen en uiteindelijk een doorgaande negatieve spiraal. Ter illustratie: Hilversum heeft reeds al een zeer lage natuurlijke bevolkingsaanwas. Per 1 januari 2020 kwam de totale bevolkingsgroei (ten opzichte van 2010) uit op +6.258 personen – inclusief een natuurlijke aanwas van +187 personen. Dat betekent dat 97 procent van de bevolkingsgroei voor rekening van instroom uit andere gemeenten komt.
- Nog breder gezien zorgt werkgelegenheid voor zingeving aan het leven en uiteindelijke brede welvaart. Veel bedrijven/ondernemers vormen bovendien met hun bedrijf een belangrijke voelspriet voor sociale contacten, gevoel van veiligheid en sociale cohesie. Meer economie, ontmoeten, beleven zorgt voor meer ondersteuning, sociale netwerken en controle, daarmee eerdere signalering bij (sociale) problemen en kleiner beroep op maatschappelijke voorzieningen.
- Ondernemingen zorgen voor ontmoetingsplekken, verenigingsleven en belevingswaarde. Zij zorgen voor een bruisend Hilversum. Bedrijven faciliteren en organiseren evenementen. Bij wijze van spreken: de hockeyclub wordt gesponsord door de Hilversumse middenstand. Beleving is cruciaal centraal voor een aantrekkelijke stad. Dit vraagt om belevingswaarde voor alle type doelgroepen. Het binden, boeien en aantrekken van jongeren, starters en jonge gezinnen vraagt om een sterk en divers bedrijfsleven dat hierin kan voorzien. Zonder economie is Hilversum dus ook geen “plezierige stad om te wonen” – terwijl dat laatstgenoemde vaak als vanzelfsprekend wordt gezien in Hilversum.
- Op de werklocaties wordt gewerkt aan antwoorden op de maatschappelijke uitdagingen van de toekomst. Hierbij kan gedacht worden aan onder meer de energietransitie, circulaire economie, digitale transitie, schone en slimme mobiliteit, enzovoort.
- Indien er niet genoeg banen in Hilversum beschikbaar zijn, zal Hilversum met name als ‘slaapstad’ functioneren. Dat heeft als gevolg dat er ook meer bestedingen weglekken die buiten Hilversum gedaan zullen worden. Het gaat bijvoorbeeld om bestedingen door forensen die buiten Hilversum werken – denk aan het doen van boodschappen in een andere gemeente na het werk, alvorens men terug naar Hilversum reist. Dit benadeelt de Hilversumse middenstand en aanpalende voorzieningen.

Kortom: economie en leefbaarheid zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. In het ergste geval vindt er in de nabije toekomst bevolkingskrimp plaats als gevolg van te weinig ruimte voor economie. Dat heeft een vliegwieleffect: het zet de openbare financiën sterk onder druk, en remt ook de bedrijvigheid extra af; wat allemaal weer van invloed is op de leefbaarheid.

4 Ruimtelijk profiel Hilversum

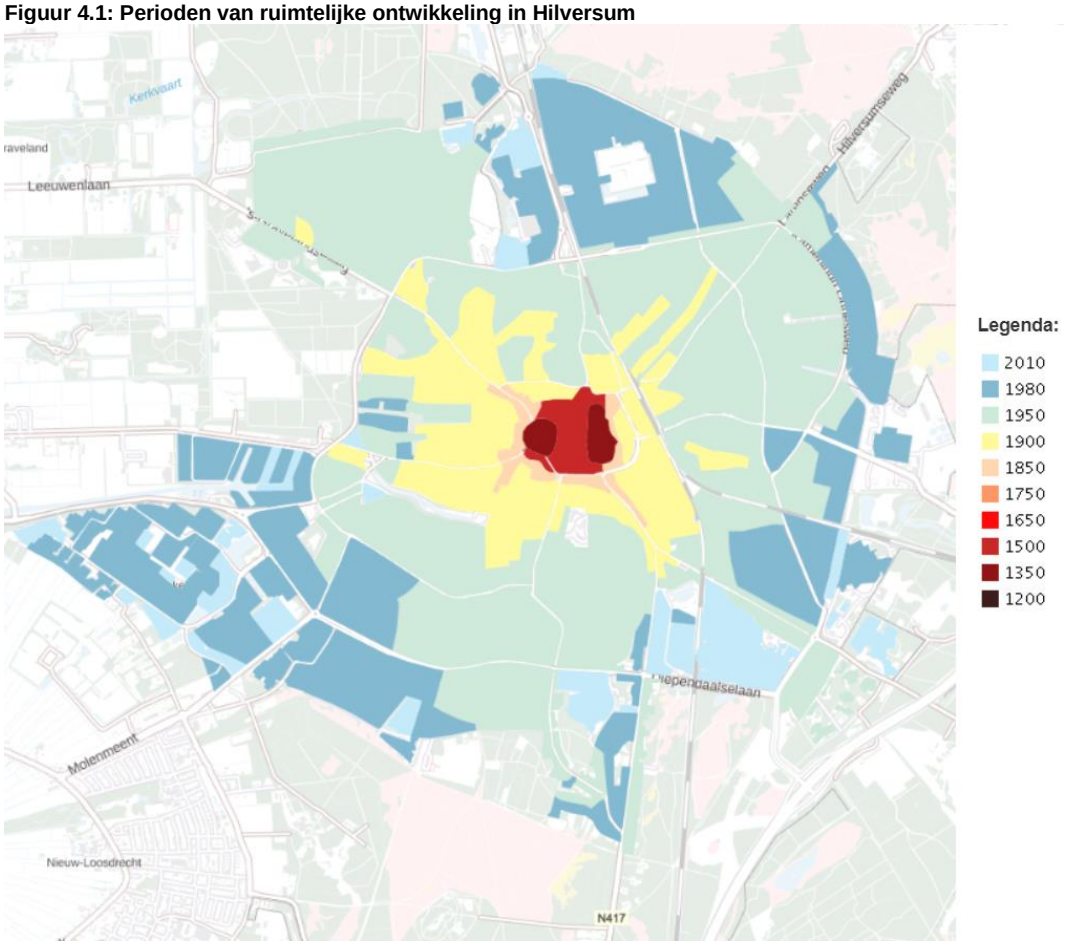
4.1 Inleiding

Het vorige hoofdstuk liet al zien dat ontwikkeling van de welvaart in Hilversum niet afzonderlijk van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente gezien kan worden. De afgelopen jaren heeft immers juist de ruimtelijke ontwikkeling (of beter gezegd, gebrek daaraan) gezorgd voor demping van de economische groei. Het is dus tijd voor een reflectie op de ruimtelijke ontwikkeling en de bijdrage daaraan aan economische groei in Hilversum. Dat doen we door eerst de rol van de ruimtelijke ontwikkeling in historische zin te laten zien. Vervolgens staan we stil bij het huidige ruimteaanbod, waarna we dit spiegelen aan de huidige ruimtevraag en in de toekomst. De rode draad door het stuk is dat Hilversum nieuwe ruimtelijke ontwikkeling nodig heeft om haar economie – en daarmee welvaart – te kunnen laten groeien.

4.2 Uitbreidingen van Hilversum: historische ontwikkeling

Hilversum heeft een aantal duidelijke perioden van ruimtelijke ontwikkeling gehad. Zoals figuur 4.1 laat zien, vond de meeste uitbreiding plaats tussen grofweg 1850 en 1950. Na de Tweede Wereldoorlog is er relatief weinig ruimtelijke ontwikkeling geweest, met uitzondering van Kerkelanden, het Media Park e.o. en Arenapark.

Figuur 4.1: Perioden van ruimtelijke ontwikkeling in Hilversum



Bron: Atlas Leefomgeving (2020)

Juist die sterke ontwikkeling tussen grofweg 1850 en 1950 heeft Hilversum in belangrijke mate haar welvaart gebracht. Een aantal cruciale momenten daarin zijn:

- Aansluiting van Hilversum op het spoorwegennet in 1874 en de aanleg van de Gooische Vaart in 1876. De bereikbaarheid van Hilversum neemt hierdoor sterk toe, en maakt van de stad een aantrekkelijke vestigingsplaats voor industriële ondernemers.
- Hoewel Hilversum in de middeleeuwen al bekend stond om de verwerking van schapenwol, profiteert zij door de verbeterde bereikbaarheid in de industriële revolutie van de mechanisatie in de textielindustrie. Er komen textielfabrieken op. Ook ontstaat chemische industrie met o.a. Van Son (inkt), Ripolin (verf), Roter (farmacie) en Polak en Schwartz (essences).
- In 1918 wordt in Hilversum de Nederlandsche Seintoestellen Fabriek (NSF) gebouwd, voor de productie van radio's en zendinstallaties. Daarna volgt de komst van Philips en de omroepverenigingen. Hilversum ontwikkelt zich steeds meer als omroepstad en naderhand met het Media Park tot Media & ICT-stad.

Na de Tweede Wereldoorlog hebben de overige gemeenten in de regio zich ruimtelijk sterk uitgebreid met ook ruimte voor werkgelegenheid. Door de beperkte ruimte voor uitleglocaties in het in Hilversum hoofdzakelijk gebleven bij de uitbreiding van het Media Park en de aanleg van het Arenapark. De ruimtelijk-economische ontwikkeling van Hilversum – zoals ook hierboven geschetst – kan in feite gezien worden in de volgende ontwikkelstadia:

- Textielindustrie;
- Tuinstad – villa's;
- Mediastad;
- Woonstad.

Inmiddels wordt Hilversum dus met name gekarakteriseerd als 'woonstad' in plaats van 'werkstad'. Er wordt niet meer voldoende ruimte gemaakt voor bedrijvigheid. De indruk bestaat dat het nijpende ruimtetekort een voorname bron is van de achterblijvende groeiprestaties van Hilversum – het onder presterende vestigingsklimaat zoals dat tot uiting kwam in de shift-share-analyse (figuur 3.8) gaf hier al aanleiding toe, maar meer hierover in paragraaf 4.4. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) gaat zelfs nog een stap verder:

> *"Op weg naar deze vooruitgang is **lijdelijk toezien** geen optie. Wil Hilversum de dynamiek van de stedelijke verandering niet laten gebeuren maar **aansturen**, dan zullen er keuzes gemaakt moeten worden."* [2]

De keuzes die gemaakt moeten worden betreffen onder andere hoeveel ruimte voor bedrijvigheid beschikbaar is – op formele dan wel informele locaties –, in welke mate er functiemenging nodig is voor een vitale stad, waar dat dan het beste kan plaatsvinden (langs OV-knooppunten? In de woonwijken of juist op andere plekken?) en hoe economie zich verhoudt tot verkeer en bereikbaarheid, groen, stedelijk woon- en verblijfscomfort.

Er zijn verschillende strategieën mogelijk om hieraan invulling te geven. Allereerst presenteren we in het volgende kader een – uitdrukkelijk beknopte – weergave van hoe dit er in andere steden en gemeenten in Nederland uit ziet. Dit is niet uitputtend, maar geeft op hoofdlijnen wel aan dat een ruimtelijk-economische uitbreidingsstrategie van groot belang is voor economische vooruitgang – en daarmee behoud van de brede welvaart zoals paragraaf 3.4 al liet zien.

---

[2] **Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) (2020),** *Advies 26 betreft: Opzet Uitwerking Economisch Perspectief 2040.*

Ruimtelijke strategieën en de link met economische groei

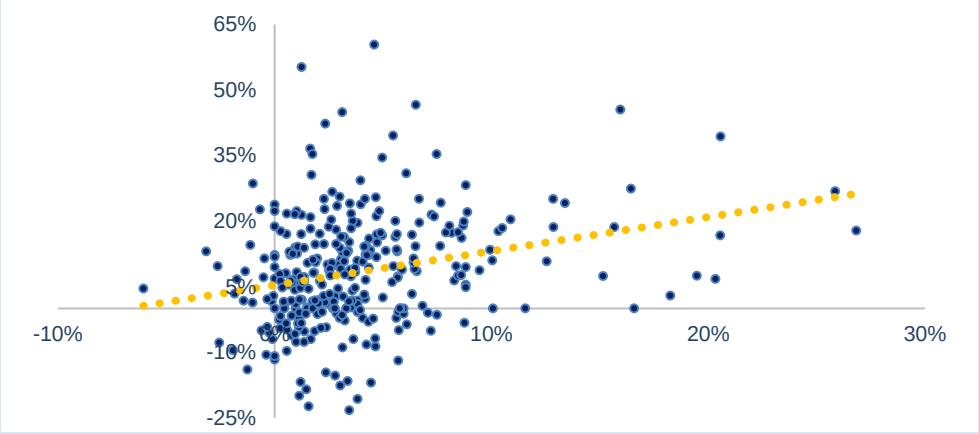
Het verleggen van de focus naar andere steden in Nederland levert waardevolle inzichten op omtrent de vraag in hoeverre ruimtelijke strategieën bijdragen aan economische groei. Onderstaande grafiek zet de procentuele toename in bebouwing over de afgelopen 10 jaar (X-as) af tegen de procentuele toename in werkgelegenheid in dezelfde periode, in Nederlandse gemeenten. De steden die zich ruimtelijk het meer ontwikkeld hebben, profiteerden ook van meer economische groei: gemiddeld zo'n **0,78 procentpunt extra banengroei op elke procentpunt extra bebouwing**.

Welke strategieën liggen daarachter in andere steden? Grofweg kunnen we de volgende strategieën onderscheiden:

- Het ontwikkelen van een (industrieel of kennis) **innovatie-ecosysteem**. Delft en Eindhoven zijn hier bekende voorbeelden van, met een campus waar kennisontwikkeling (onderzoek vanuit de TU en R&D door bedrijven), stimulering van startups (via een incubator) en productie hand in hand gaan.
- Het bieden van **veel ruimte op uitleglocaties** (bedrijventerreinen). Plaatsen als Almere, Tilburg en Venlo hebben volop ruimte voor bedrijvigheid en weten hiermee grote industriële en logistieke bedrijven aan te trekken.
- Het bieden van **kantoorruimte** en/of **mogelijkheden voor functiemenging en werken aan huis**. Zo stimuleert Utrecht functiemenging en werken aan huis voor behoud van werkgelegenheid en levendige wijken. Met name dat laatste aspect is bijzonder in Utrecht: de stad heeft met haar regeling Bedrijf en beroep aan huis en flexibilisering van bestemmingsplannen de mogelijkheden voor een bedrijfsvestiging aan huis makkelijker gemaakt en onderscheidt zich daarin van andere gemeenten. We passen het voorbeeld van Utrecht toe op Hilversum in hoofdstuk 5 en 6.

Het is natuurlijk mogelijk om hybride varianten te onderscheiden – en dit is voor Hilversum wellicht de meest kansrijke oplossing. Door bijvoorbeeld het Media Park verder te ontwikkelen als innovatie-ecosysteem en de huidige ruimte op bedrijventerreinen te koesteren, maar ook functiemenging en intensivering van werkgelegenheid in de wijken te stimuleren.

Toename bebouwing (in %, X-as) en toename werkgelegenheid (in %, Y-as) in Nederlandse gemeenten, 2010-2019



Bron: CBS (2020), bewerking Ecorys

4.3 Beschouwing van het huidige ruimteaanbod

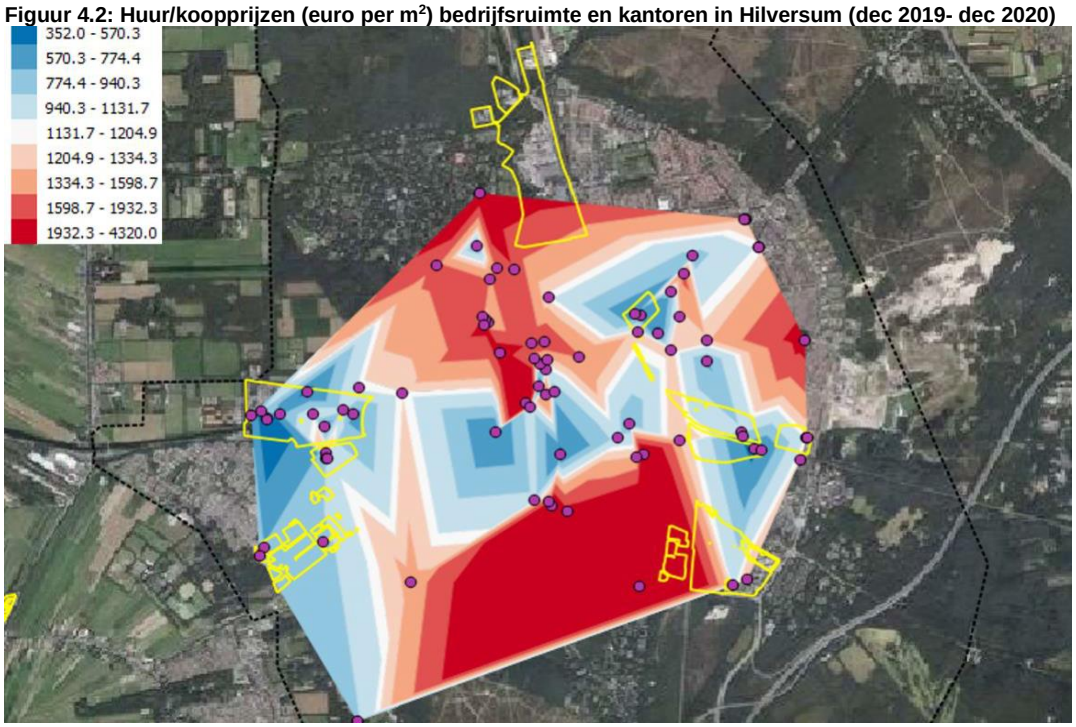
Economische waarde van het huidige ruimteaanbod

De courantheid van de werklocaties in Hilversum kunnen we afleiden uit de economische waarde van iedere werklocatie in de gemeente. Op basis van feitelijk marktgedrag in het afgelopen jaar (huur- en kooptransacties tussen 1 december 2019 en 1 december 2020) zijn 81 formele en informele werklocaties met bedrijfsruimte en kantoren in Hilversum beoordeeld op hun financieel-economische waarde in de lokale en regionale vastgoedmarkt. Het aantal van 81 betreft de populatiewaarde over een volledig jaar, geen steekproef en is dus representatief voor 2020.

De hedonische prijsmethode monetariseert feitelijk en actueel marktgedrag, ook voor bestaande panden en uitgegeven terreinen. Het biedt via het prijsmechanisme inzicht in de onderlinge verschillen in kwaliteit en inrichting van deze werklocaties. Er is sprake van 'revealed preference', er is immers sprake van een afgeronde huur- of kooptransactie. Uitgangspunt bij deze prijsmethode is dat een onroerend goed zoals een bedrijventerrein, bedrijfspand of kantoor op te vatten is als een bundeling van pand- en omgevingskenmerken en dat voor elk kenmerk een impliciete waardering bestaat. Daarbij staat de 'willingness to pay' centraal, d.w.z. de expliciete of impliciete bereidheid van een bedrijf (koper of huurder) om voor een bepaald terrein, bedrijfspand of kantoor met specifieke kenmerken te betalen. De prijs van een terrein, bedrijfspand of kantoor is daarbij het resultaat van de som van de prijzen van alle kenmerken van dat onroerend goed. De meeste van deze kenmerken zijn zelden rechtstreeks in aanmerking genomen bij eigendoms- of huurtransacties. Zo zal de prijs die een koper of huurder voor een terrein, bedrijfsgebouw of kantoor betaalt, niet alleen zijn bepaald door de eigenlijke waarde van het perceel of pand op zich, maar weerspiegelt de prijs tevens bedrijfsomgevingskenmerken (het vestigingsmilieu en -klimaat) en netwerkeffecten (relaties op de werklocatie, ligging en bereikbaarheid).

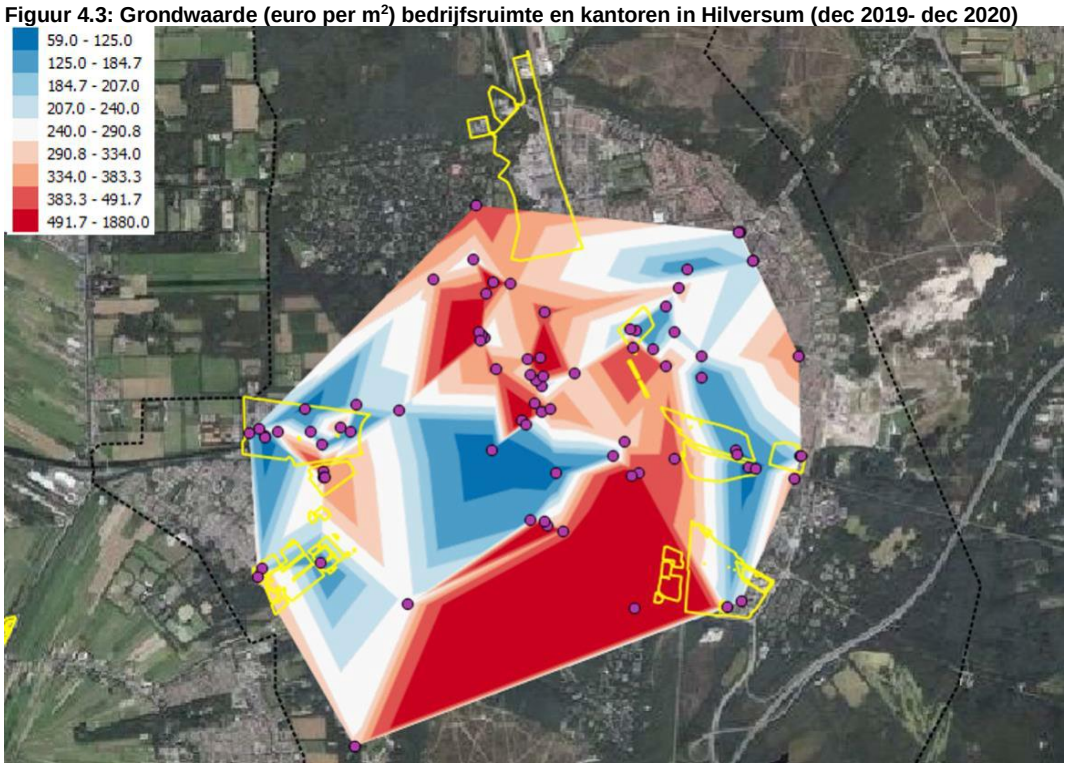
De resultaten presenteren we in een kaart waarin de prijscontouren als hoogtelijnen en tussenliggende zones worden afgebeeld. Dit doen we door middel van een huur/koopprijskaart voor het vastgoed, maar ook voor de door onszelf berekende grondwaarde. De aangeboden panden en terreinen (bedrijfsruimte en kantoren) zijn als punten op de kaart aangeduid.

Figuur 4.2: Huur/koopprijzen (euro per m²) bedrijfsruimte en kantoren in Hilversum (dec 2019- dec 2020)



Bron: Rienstra Beleidsonderzoek en Beleidsadvies/HPM (2020)

Figuur 4.3: Grondwaarde (euro per m²) bedrijfsruimte en kantoren in Hilversum (dec 2019- dec 2020)



Bron: Rienstra Beleidsonderzoek en Beleidsadvies/HPM (2020)

De rode gebieden kennen de hoogste huur/koopprijzen (figuur 3a) en grondwaarden (figuur 3b), de donkerblauwe gebieden kennen een lage prijs en waardering. De kantoorvillaparken in het noorden en oosten van Hilversum, een aantal centrumlocaties en het zuidelijk bosgebied scoren het hoogst. De bedrijventerreinen, uitgezonderd het Media Park waarvan geen transacties bekend zijn, scoren laag. Deze verdeling is ook grotendeels zichtbaar bij de grondprijskaart, maar toch zijn er verschillen. Zo zijn de zones met hoge en lage grondprijzen kleiner en dientengevolge de relatieve verschillen op korte afstand groter. In ieder geval valt op hoe populair de historische kantoorvilla's als vastgoedobject zijn, met veel transacties en hoge vastgoedprijzen.

De reguliere bedrijfspanden zijn daarentegen relatief incourant, bijvoorbeeld rondom Kerkelanden en het Havenkwartier. Gedetailleerdere analyse leert dat het aanbod bestaat uit relatief oude panden en relatief weinig panden waar een combinatie van bedrijfs- en kantoorruimte mogelijk is – de zogenaamde '50m x 50m combipanden'. De meeste aangeboden panden op de Hilversumse bedrijventerreinen hebben een huurprijs van minder dan € 70 per m², wat relatief laag is – bijvoorbeeld vergeleken met de Haarlemmermeer, waar het gemiddelde eerder richting € 80 per m² ligt. De gemeente kan in samenwerking met de vastgoedeigenaren proberen nieuwe investeringen in de ruimtelijke kwaliteit van de werklocaties tot stand proberen te brengen om de aantrekkelijkheid voor potentiële vestigers te vergroten.

Observaties ruimtelijke kwaliteit op bestaande werklocaties

Hieronder leest u per werklocatie een korte beschrijving met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit van de huidige werklocaties. Een uitgebreide beschrijving is bijlage 2 opgenomen en gecombineerd met de facts & figures per werklocatie.

Havenkwartier

Opvallend in het Havenkwartier is dat het water uit de haven maar op één plek te beleven is. Een gemiste kans want hier ligt omgevingskwaliteit. Het terrein is functioneel ingericht voor de auto en groot vervoer. In het gebied is bijna geen boom of stukje gras te bekennen, Waarschijnlijk ligt er daarom in dit gebied een klimaat- en wateropgave. Daarnaast is nog relatief weinig dakoppervlakte

benut met betrekking tot het opwekken van duurzame energie door middel van zonnepanelen, hier ligt zeker nog een kans voor de toekomst.

Kerkelanden

Rond het bedrijventerrein liggen mooie verzorgde routes met mooie grote bomen en losliggende fietspaden en het terrein grenst aan het Goois Natuurreservaat Raabos. In de randen van het bedrijventerreinen staan architectonisch interessante panden. Op het bedrijventerrein zelf is de omgevingskwaliteit een stuk minder hoogstaand. Het terrein is net als het Havenkwartier functioneel ingericht en er is weinig tot geen groen te bekennen. De panden hebben een sobere uitstraling. Grenzend aan het gebied ligt het Circusterrein hier ligt nog potentie voor het toevoegen van werklocaties en wellicht kan een dergelijke ontwikkeling een kwaliteitsslag in omgevingskwaliteit op het bedrijventerrein teweeg brengen.

Zeverijnstraat

Het bedrijventerrein Zeverijnstraat heeft een aansluiting op de N201 en is daarmee goed bereikbaar voor autoverkeer. Aan de randen liggen ruim opgezette routes met veel groen als de Vreelandseweg. Daarnaast grenst het terrein in het zuidoosten aan een groengebied. Het terrein zelf is overwegend versteend met veel ruimte voor parkeren. Daar ligt met het oog op klimaatadaptatie nog wel een opgave voor de toekomst. Wellicht zijn er daarin slimme combinaties te maken met de ruime structuren en groene plekken rondom het bedrijventerrein.

Oude Amersfoortseweg

De werklocatie aan de Oude Amersfoortseweg is een interessante locatie. De werkplaatsen liggen verstopt tussen woningen en het spoor. De bedrijfskavels zijn via smalle inprikkers vanuit een smalle woonstraat te bereiken. Er is gewerkt aan een gemengd stedelijk gebied met de ontwikkeling van het H-Park. Er liggen kansen om in die gedachte op deze locatie door te ontwikkelen.

Liebergerweg

Net als de locatie aan de Oude Amersfoortseweg komen wonen en werken op deze locatie samen. Aan de Liebergerweg zit het distributiecentrum van de Hunkemöller. De smalle straat waarlangs ook geparkeerd wordt ook gebruikt door de vrachtwagens. Het distributiecentrum is eigenlijk net een maatje te groot voor deze locatie waardoor er ruimtelijke frictie ontstaat op de locatie. Op deze locatie liggen kansen voor het ontwikkelen van een gemengd stedelijk milieu.

Mussenstraat

De Mussenstraat is ook een locatie langs het spoor die omsloten ligt met woningen. Op deze locatie is ook Werf35 gevestigd, een bedrijfsverzamelgebouw dat kan worden gezien als hot spot in het gebied. Het terrein is ruim opgezet en er lijkt nog ruimte beschikbaar voor eventuele ontwikkeling. Een combinatie van ontwikkeling met vergroening lijkt kansrijk. Dat biedt kwalitatief impuls voor de gebruikers van het gebied maar ook voor de omliggende woongebieden.

Korte Noorderweg

Deze werklocatie is gelegen aan het spoor ten noorden van het centraal station van Hilversum. Het ligt enigszins weggestopt tussen de omliggende woningen en het spoor. Er grenzen vooral achterkanten aan het werkgebied waardoor er weinig sociale controle is langs de Korte Noorderweg. Langs deze weg wordt veel geparkeerd en het terrein oogt daardoor rommelig. Vanwege de locatie langs het spoor en omliggende functies (wonen) leent deze plek zich voor transformatie naar gemengd stedelijk gebied. Dat zou een interessante ontwikkeling kunnen zijn om naast het combineren van programma’s de werklocatie ook groener, veiliger en toegankelijker te maken.

Laapersveld

De kantorenlocatie Laapersveld kenmerkt zich als een groene werklocatie waar ook een aantal scholen en woonprogramma gevestigd is. In uitstraling en architectuur zijn grote verschillen in het gebied te vinden. Zo staan er een aantal panden die recent zijn gebouwd zoals de Gooise praktijkschool maar staan er ook gebouwen die een stuk ouder zijn. De grote variatie in bouwstijlen en programma's maakt dit een diverse werklocatie.

Arenapark

Het Arenapark valt op door het ruim opgezette karakter van deze werklocatie. De ruimtes rond de kantoren zijn groen ingericht maar hebben een niet-toegankelijke uitstraling. Dat komt voornamelijk omdat veel van deze groene plekken omringd zijn door hekjes en hagen. Er wordt veel geparkeerd op maaiveld, op sommige plekken op halfverharding, waardoor de auto prominent aanwezig is. Het Arenapark grenst aan het landschap van de Utrechtse Heuvelrug. Op deze locatie ligt potentie om die omgevingskwaliteit het gebied in te trekken en daarmee de openbare ruimte toegankelijker te maken.

Media Park

Het Media Park is de bekendste werklocatie van Hilversum. De werklocatie grenst aan de noordkant aan het prachtige landschap van het Goois natuurreservaat. Het terrein is ruim opgezet en heeft mooie boomrijke randen. Met haar eigen treinstation is deze werklocatie met het OV goed bereikbaar. Echter wordt op het Media Park nog veel gebruik gemaakt van de auto, dat is te zien aan de grote parkeervelden op het terrein. Deze parkeerterreinen hebben een groot ruimtebeslag. Op deze parkeervelden ligt in de toekomst wellicht nog ruimte om te ontwikkelen. Dat vraagt wel om een andere oplossing voor parkeren.

Station Hilversum

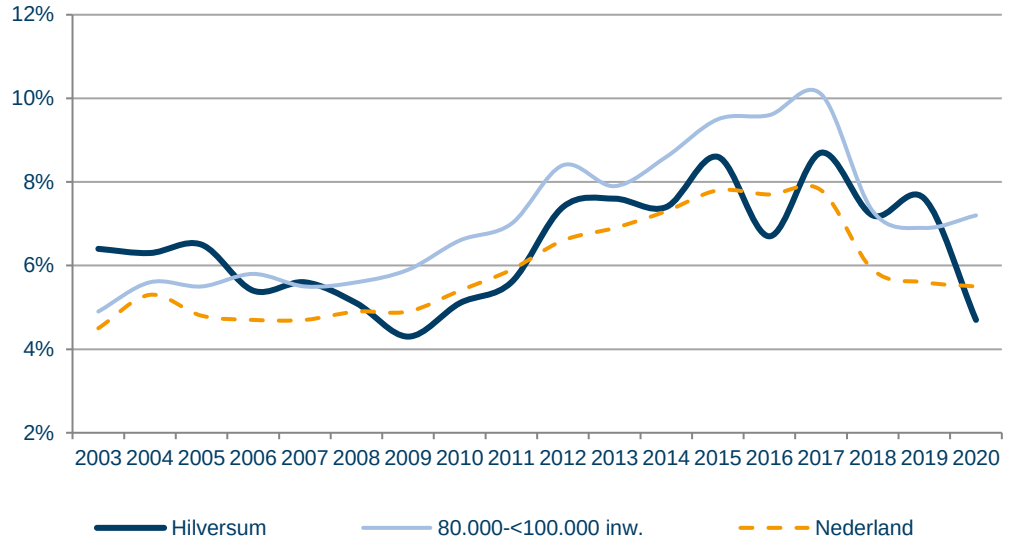
Rond het station van Hilversum ligt een goed bereikbare kantorenlocaties. Hoewel de locatie goed bereikbaar is heeft het gebied nog niet de uitstraling van een stadsentree. Daar wordt momenteel aan gewerkt. Het stationsgebied van Hilversum wordt aan de hand van een nieuw plan getransformeerd naar een aantrekkelijke en groene entree voor de stad. Daarbij wordt nieuw programma voor wonen, werken en voorzieningen toegevoegd aan de locatie. Zodat deze plek bijdraagt aan een aantrekkelijk en economisch sterk centrum.

Leegstand

Het oppervlak aan leegstaande bedrijfspanden was in Hilversum in 2019 iets hoger dan gemiddeld in Nederland volgens de CBS Leegstandsmonitor. Circa 8 procent van het kantooroppervlak stond leeg en voor industriële panden was dit ook 8 procent; gemiddeld in Nederland was dit respectievelijk 6 en 4 procent. Er is weliswaar vraag naar werklocaties (zie ook de volgende paragraaf 4.4), maar het huidige aanbod kan dit blijkbaar niet accommoderen. Dit kan te maken hebben met de beschikbare vierkante meters, of met de courantheid van het aanbod.

De winkelleegstand is in Hilversum al langere tijd gunstiger dan in vergelijkbare gemeenten (figuur 4.4), en sinds 2020 heeft het leegstaand oppervlak zich zelfs tot onder het landelijk gemiddelde weten te ontwikkelen.

Figuur 4.4: Ontwikkeling van de winkelleegstand (% winkelvloeroppervlak)



Bron: Hilversum in Cijfers (2020)

Stichting Centrum Hilversum (sCH) en de gemeente hebben begin 2020 plannen ontwikkeld om de leegstand in het centrum van Hilversum de komende jaren aan te pakken. Het doel was om binnen vier á vijf jaar het percentage leegstaande panden terug te dringen tot maximaal 5%, een compacter centrum te creëren en het bezoekersaantal met 10% toe te laten nemen. Dit plan is door de Coronacrisis uitgesteld.

4.4 Verborgen ruimtevraag

In paragraaf 4.2 werd reeds geconstateerd dat Hilversum de laatste decennia relatief weinig ruimte heeft vrijgemaakt voor bedrijvigheid. Er zijn aanwijzingen dat er wel degelijk een verborgen ruimtevraag is van bestaande en startende bedrijvigheid. Dit zou de achterblijvende economische prestaties van Hilversum – te zien in de negatieve score van het vestigingsklimaat (figuur 3.8) voor een belangrijk deel kunnen verklaren. De aanwijzingen komen vanuit twee kanten:

- Bedrijfsmakelaars in Hilversum geven aan dat zij veel vraag naar extra bedrijfsruimte ontvangen en dat deze vraag niet gerealiseerd kan worden met het huidige ruimteaanbod. In gesprekken die met Hilversumse bedrijfsmakelaars zijn gevoerd, is bijvoorbeeld gesteld dat een nieuw ontwikkelde locatie met bedrijfsunits *"wel twee keer gevuld had kunnen worden".* Volgens de bedrijfsmakelaars in Hilversum betreft de verborgen vraag met name bedrijfsruimte op bedrijventerreinen, met (kleinschalige) creatieve industrie/ambachten, bouwbedrijven en dienstverlenende activiteiten als voornaamste gebruikers.
- Cijfers over verhuisbewegingen van Hilversumse bedrijven laten zien dat zeer veel bestaande bedrijven bij verhuizing kiezen voor een locatie buiten Hilversum. Tabel 4.1 laat zien dat van de 428 verhuisde bedrijven (incl. ZZP'ers) die oorspronkelijk in Hilversum gevestigd waren en tussen 2011 en 2020 van locatie veranderden, slechts vijf bedrijven zich ergens anders in Hilversum hebben gevestigd. Dit is 1,1 procent. Een zeer laag percentage, zeker vergeleken met een gemiddelde Nederlandse gemeente, waar ongeveer 75 procent van de verhuizende bedrijven (incl. ZZP) binnen de gemeente blijft.[3] Weliswaar bleef 46 procent van de Hilversumse verhuizende bedrijven binnen de regio Gooi en Vechtstreek, maar ook het intraregionale percentage ligt met 94 procent landelijk veel hoger. Ten slotte zou nog de kanttekening geplaatst kunnen worden dat er ook bedrijven uit andere gemeenten naar Hilversum zijn

[3] **Ruimtelijk Planbureau (2007),** *Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid.* Den Haag: NAi Uitgevers.

verhuisd (135 in de onderzochte periode) maar juist de scheve verhouding tussen uit- en ingaande verhuizingen geeft aan dat Hilversum nog niet aantrekkelijk genoeg is voor bedrijven. We concluderen uit deze cijfermatige analyse dat Hilversumse bedrijven die willen uitbreiden, daarvoor geen mogelijkheden zien in Hilversum en genoodzaakt worden om naar elders uit te wijken. Het betreft met name bedrijven in de financiële en zakelijke dienstverlening, Media & ICT, bouw en handel en veel ZZP'ers zoals tabel 4.2 laat zien.

Tabel 4.1: Aantal verhuisde Hilversumse bedrijven tussen 2011-2020, naar bestemming

Bestemming	Aantal	Aandeel
Loosdrecht	50	12%
Amsterdam	37	9%
Bussum	31	7%
Huizen	23	5%
Blaricum	19	4%
Naarden	15	4%
Utrecht	15	4%
Kortenhoef	13	3%
Amersfoort	10	2%
Baarn	10	2%
Laren	10	2%
Soest	10	2%
Ankeveen	7	2%
Eemnes	7	2%
Nederhorst den Berg	7	2%
Overige bestemmingen	164	38%
Totaal	**428**	**100%**

Bron: Vastgoeddata (2020), bewerking Ecorys

Tabel 4.2: Aantal verhuisde Hilversumse bedrijven tussen 2011-2020, naar grootte en sector

Aantal werkzame personen	Aantal	Aandeel	Sector	Aantal	Aandeel
ZZP	302	70,6%	Financiële en zakelijke dienstverlening	133	31,1%
2-5 werkzame personen	80	18,7%	Media & ICT	89	20,8%
5-10 werkzame personen	25	5,8%	Bouwnijverheid	56	13,1%
10-20 werkzame personen	11	2,6%	Groot- en detailhandel, horeca, autobedrijven en logistiek	53	12,4%
20-50 werkzame personen	7	1,6%	Cultuur, sport, recreatie en overige diensten	34	7,9%
50-100 werkzame personen	2	0,5%	Zorg en welzijn	28	6,5%
100+ werkzame personen	1	0,2%	Onderwijs	18	4,2%
			Industrie en nutsbedrijven	17	4,0%
Totaal	**428**	**100,0%**	**Totaal**	**428**	**100,0%**

Bron: Vastgoeddata (2020), bewerking Ecorys.
NB: beide helften van de tabel dienen apart van elkaar gelezen te worden. De tabel suggereert geen verband tussen specifieke sectoren en bedrijfsgroottes.

4.5 Ruimtevraag in de toekomst

De economie van Hilversum kende tot 2017 geen groei van het aantal banen. Sindsdien neemt het aantal banen met circa twee procent per jaar toe. Om de komende jaren en in de toekomst deze groei vast te houden is het van belang dat er nieuwe banen worden gerealiseerd en er genoeg ruimte op (informele) werklocaties is om deze banen te faciliteren. De gemeente Hilversum heeft ook de ambitie uitgesproken om het aantal banen tot 2040 te laten groeien en Ecorys acht een groeipercentage van 1% van het aantal banen haalbaar.

In dit hoofdstuk wordt het scenario uitgewerkt waarbij de ruimtebehoefte wordt berekend indien de ambitie van 1% banengroei per jaar door de gemeente Hilversum wordt gehaald tot 2040. In 2019 waren er 48.181 banen in de gemeente Hilversum. Dit resulteert in een banentotaal van 59.738 in 2040, een toename van 11.197 banen.

De ruimte die benodigd is voor het genoemde aantal extra banen wordt berekend aan de hand de huidige verdeling van de drie werklocaties. In de gemeente Hilversum is 25% van alle banen gevestigd op een bedrijventerrein, 17% in kantoorruimte en 58% op een informele werklocatie. Aan de hand van de terreinquotiënt kan de benodigde ruimte in ha en m² worden berekend door de m² per baan te vermenigvuldigen met het aantal banen op de werklocatie. Om de terreinquotiënt te bepalen is gebruikt gemaakt van de Plabeka studie uit 2019[4]. In deze ruimtevraagberekening is ook geprobeerd de ruimtevraag naar informele werklocaties te kwantificeren. Dit is lastig, omdat de informele werklocatie zowel een zolderkamer als een luxe kantoorvilla kan zijn. In dit onderzoek zijn de vastgoedtransacties op informele werklocaties gekoppeld aan de werkgelegenheidsgegevens uit LISA 2019. Voor 30 van de 55 transacties is het gelukt om een match te maken en daar zitten heel verschillende accommodaties bij: kantoren, bedrijfshallen (of een combinatie van beide) en bedrijfsverzamelgebouwen (meerdere bedrijven op één adres). Het gemiddelde van deze informele werklocaties bedraagt gemiddeld 72[5] m² verhuurbaar vloer oppervlak (vvo) per werkzame persoon, maar dat verschilt sterk per transactie. We omschrijven dit als bruto vvo.

Daarnaast is er geen informatie beschikbaar of deze werkzame persoon fulltime of parttime werken. De grootste terreinquotiënten (aantal benodigde m^2 per baan) komen logischerwijs voor bij grote bedrijfshallen met weinig werkgelegenheid zoals groothandel en distributie, maar ook tussen kantoren en praktijkruimten is het verschil soms groot.

Rekening houdend met de huidige trends en ontwikkelingen en de nieuwe inzichten die zijn verworven tijdens de Coronacrisis achten wij het realistisch dat mensen in de toekomst vaker thuiswerken. Werknemers en zzp'ers werken dan in huis of in een klein bijgebouw aan huis, waardoor het aantal benodigde en gebruikte vierkante meters een stuk lager zal liggen. Wij hanteren een netto vvo van 15 m², wat in dezelfde orde van grootte ligt als de terreinquotiënt van de formele kantoorlocaties. Een groot deel van de extra benodigde vierkante meters op informele werklocaties kan in bestaande en/of nieuwe woningen kan worden gerealiseerd.

Desondanks geeft een voorzichtig beeld hoeveel ruimte nodig is de komende jaren in Hilversum en benadrukt het nogmaals het belang om ruimte voor werklocaties te behouden. De benodigde ruimte voor banen op de werklocaties tot aan 2040 wordt weergeven in tabel 4.3. Hierin is gerekend vanuit de 1% die Ecorys haalbaar acht.

Het is echter mogelijk dat de uitdagingen die de Omgevingsvisie met zich meebrengt, ervoor zorgen dat Hilversum voor een andere prioritering van ruimtelijke acties kiest. Dat kan betekenen

[4] **Hagens, J. en Copping, M. (2019),** *Actualisatie vraagraming MRA*. Utrecht: Bureau Buiten.
[5] Terreinquotient berekend o.b.v. data van LISA 2019 specifiek voor de gemeente Hilversum.

dat het vestigingsklimaat nog steeds een negatieve invloed op de totale groei blijft uitoefenen, zodat het totale groeipercentage bijvoorbeeld nog maar gemiddeld 0,5 procent per jaar wordt tot aan 2040. Tabel 4.3 laat zien dat ook in dat geval nog sprake is van een ruimtevraag.

Tabel 4.3: Additionele ruimtevraag tot 2040 bij een jaarlijkse werkgelegenheidsgroei van 0,5% en 1%

Werklocatie	Huidige verdeling banen per werklocatie	Totaal nieuwe banen per werklocatie		Terrein-quotiënt (m² per baan)	Benodigde ruimte tot 2040 per werklocatie	
		0,5% groei	1% groei		0,5% groei	1% groei
Bedrijventerreinen	25%	1.330	2.799	137	18,2 ha	38,35 ha
Kantoorruimten	17%	904	1.903	18	16.280 m²	34.262 m²
Informele werklocaties	58%	3.086	6.494	15	46.290 m²	97.410 m²

Bron: berekeningen Ecorys.
NB: het verschil in uitkomsten tussen 0,5% groei en 1% groei is niet een factor 2 vanwege procentuele groei op groei in de berekening – te vergelijken met het principe van 'rente op rente'.

In onderstaande tabel is de ruimtevraag afgezet tegen de huidige gebruikte ruimte per werklocatie.

Tabel 4.4: Additionele ruimtevraag tot 2040 in relatie tot het huidige areaal

Werklocatie	Huidig areaal	Benodigde ruimte tot 2040	% van huidig areaal (totaal)	% van huidig areaal (per jaar)
Uitkomsten bij 0,5% economische groei per jaar				
Bedrijventerreinen	134 ha	18,2 ha	14 %	0,7 %
Kantoorruimten	165.899 m²	16.280 m²	10 %	0,5 %
Informele werklocaties	2.028.960 m² [6]	46.290 m²	2 %	0,1 %
Uitkomsten bij 1% economische groei per jaar				
Bedrijventerreinen	134 ha	38,35 ha	29 %	1,5 %
Kantoorruimten	165.899 m²	34.262 m²	21 %	1,1 %
Informele werklocaties	2.028.960 m² [8]	97.410 m²	5 %	0,3 %

Mogelijke ruimte

Een deel van de benodigde ruimte wordt al mogelijk gemaakt door projecten waaraan momenteel gewerkt wordt. Genoemd kunnen worden:

- Arenpark: circa 45.000 m² kantoorruimte;
- Stationsgebied: circa 20.000 m² kantoorruimte, hotel en voorzieningen;
- 1221-gebied: circa 10.000 m² kantoorruimte/bedrijfsruimte.

Hiermee wordt met name de behoefte aan kantoorruimte ingevuld. Op bedrijventerreinen en informele werklocaties is dan nog steeds een significant ruimtevraag manifest. Om aan deze opgave te voldoen zijn veel aanvullende ingrepen nodig.

[6] Het genoemde percentage van het bestaande oppervlak is in het geval van de informele werklocaties een schatting. Dit wordt veroorzaakt door het ontbreken van registraties van het exacte aantal vierkante meters dat momenteel als werkplaats gebruikt wordt op de informele werklocaties. Hierdoor heeft Ecorys op verzoek van de gemeente Hilversum een zeer vernieuwende methode gebruikt om een schatting te maken. Dit betreft desondanks een ruwe schatting.

In het onderzoek ‘Analyse werklocaties Gooi en Vechtstreek’ is een strategie beschreven voor het beschikbaar maken van ruimte in de regio Gooi en Vechtstreek. Deze ruimte is niet altijd direct beschikbaar, maar op de lange termijn en met een robuuste regionale strategie kan deze ruimte benut worden om in te spelen op de vraag naar ruimte. Op de *korte* termijn, de komende vijf jaar, kunnen de volgende actie worden ondernomen, die na vijf jaar wel moeten worden doorgezet:

- heroverwegen van transformatielocaties;
- toevoegen van nieuwe werklocaties (zoals Crailo);
- herstructureren/intensiveren op bestaande werklocaties.

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

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

In deze paragraaf wordt per strategie besproken wat de mogelijkheden zijn voor de gemeente Hilversum om extra ruimte vrij te maken om banen te realiseren.

Heroverwegen van transformatie locaties

Dit is niet van toepassing voor Hilversum en speelt vooral voor de gemeenten Weesp en Gooise Meren. Een eventuele mogelijkheid kan de Hocras-locatie aan de Franse Kampweg 4,0 ha in Bussum zijn, want deze locatie ligt op de grens met de gemeente Hilversum.

Toevoegen van nieuwe werklocaties

Dit betreft het toevoegen van nieuwe werklocaties binnen de gemeente Hilversum. Op de kansenkaart (zie hoofdstuk 5) zijn een aantal locaties aangeduid waar het vanwege de ligging, hindercontouren van andere functies in de omgeving, clustering ten opzichte van bestaande werklocaties, het bereikbaarheidsprofiel en aanwezige infrastructuur (elektriciteit) en glasvezel het kansrijk zou zijn om deze locaties te ontwikkelen als nieuwe werklocatie. Deze locaties zijn, vanuit het economische perspectief, door bovenstaande omgevingsfactoren kansrijke locaties voor de ontwikkeling van nieuwe werklocaties. Het is goed voorstelbaar dat deze locaties ook vanuit andere domeinen zoals woningbouw of natuurontwikkeling als interessante locatie worden aangeduid. Het debat over welke locatie voor welk domein het best inzetbaar is, moet in de regio worden gevoerd. Binnen gemeente Hilversum gaat het om de volgende gebieden:

- Kazerne/Vliegveld (oostkant) – circa 12 ha
- Circusterrein – circa 2 ha

Dit betreft dus in totaal 14 ha die kan worden bestempeld als grond voor potentieel kansrijke nieuwe werklocaties.

Herstructureren/intensiveren op bestaande werklocaties

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

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

Herstructureren en functiemenging in het bestaande stedelijk gebied

Naast het herstructureren van werklocaties met bouwperiode ’45 tot ‘75 ligt er ook een soortgelijke opgave voor woonlocaties. Woonwijken uit deze bouwperiode hebben vaak enkel het programma wonen. Door heel Nederland zien we een trend naar het bouwen van inclusieve wijken. Gemengd stedelijk gebied met ruimte voor wonen, werken en voorzieningen. Door het College van Rijksadviseurs wordt voor ‘gewoon’ gemengd stedelijk milieu de verhouding 30% werken, 60% wonen en 10% voorzieningen aangehouden[7]. De gemeente Hilversum telt circa 141 hectare aan woonlocaties waar het overgrote gedeelte gebouwd is in de periode ’45 tot ’75. Van deze 141 hectare is het overgrote deel gebouwd in een relatief lage dichtheid, met een FSI[8] van onder de 1,0. Hierbij is niet gekeken naar de kwaliteit van erfgoed en vraagt om maatwerk. Desondanks biedt dit mogelijkheden om extra ruimte voor (informele) werklocaties te realiseren.

Schuifruimte creëren op bestaande werklocaties

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

Door het verplaatsen van ‘mengbare‘ bedrijven naar gemengd stedelijk gebied wordt op de bestaande bedrijventerreinen ruimte gecreëerd. Op de bestaande werklocaties ontstaat zo ruimte voor bedrijven die niet gemengd kunnen worden met wonen. De totale potentie aan ‘schuifruimte’ op bestaande werklocaties in de regio bedraagt circa 7,3 hectare.

Benutten van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB’s)

Deze toepassing is net als het heroverwegen van transformatie locaties niet van toepassing voor de gemeente Hilversum.

Overzicht

Wanneer alle handelingsperspectieven op een rij worden gezet, komt naar voren wat de totale (theoretische) potentie is om de ruimtevraag te faciliteren met slim ruimtegebruik. Uit tabel 4.5 blijkt dat er theoretisch in totaal ongeveer 30 hectare aan ruimte voor werklocaties kan worden gecreëerd. Hierin is het voorkomen van transformaties niet meegeteld (dit is al bestaand aanbod).

In de praktijk zal deze ‘theoretische opbrengst’ niet makkelijk worden behaald. Maar het geeft wel aan dat er mogelijkheden zijn om de ruimte te creëren, indien er actie op wordt ondernomen. Er kan geconcludeerd worden dat er op dit moment een groot tekort aan ruimte op werklocaties is om de banenambitie van de gemeente Hilversum in 2040 binnen de eigen grenzen te realiseren.

---

[7] **College van Rijksadviseurs (2019),** *Guiding Principles ‘Metro Mix’.* Den Haag: Ministerie van IenW.

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

Tabel 4.5: Potentiële theoretische opbrengst in hectares van alle geschetste handelingsperspectieven

	Handelingsperspectief	Potentiële opbrengst in ha
1	Heroverwegen en voorkomen van geplande transformaties	Geen verlies van beschikbare ruimte voor werklocaties
2	Toevoegen van nieuwe ontwikkellocaties	14,00
3	Herstructureren/intensiveren op de bestaande werklocaties	4,00
4	Functiemenging en intensivering in het bestaande stedelijk gebied	4,65
5	Schuifruimte creëren op de bedrijventerreinen	7,30
6	Benutten van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's)	n.v.t.
	Totaal	**29,95**

Praktische aandachtspunten

De bovengenoemde kansen spelen voornamelijk op de lange termijn. Het inzetten op een dergelijke strategie vraagt om een lange adem en commitment. Het vraagt om een gedragen lokale en regionale strategie. Deze strategie vraagt om maatwerk. Wat past het beste op welke plek? En daar dan ook echt voor gaan.

Het creëren van schuifruimte vraagt wellicht ook om financiële prikkels in de vorm PPS door gezamenlijk te investeren in een fonds, of uitkoopregelingen om bedrijven te stimuleren binnen de gemeente te verhuizen en zo schuifruimte te creëren op de bestaande werklocaties. De gemeente kan hierin ook als intermediair optreden voor vastgoedeigenaren, want op sommige bedrijventerreinen is er sprake van zeer gefragmenteerde eigendomssituaties. Daarnaast vraagt de transitie naar gemengde stedelijke gebieden ook om wijzigingen in bestemmingsplannen.

5 Kansen en opgaven

5.1 Inleiding

Er zijn in het rapport economisch-ruimtelijke ontwikkelingen gepresenteerd die een beeld geven van een economie die onder druk staat en in potentie kwetsbaar is met mogelijke gevolgen voor de vitaliteit en leefbaarheid van de stad. Al eerder is het belang van economie voor bestaanszekerheid, ontmoetingsplekken, verenigingsleven, belevingswaarde en antwoorden op maatschappelijke uitdagingen benadrukt. Er zijn echter kansen om de economische vitaliteit en daaruit volgende leefbaarheid te versterken. Daarover gaat dit hoofdstuk.

Allereerst komen de strategische kansen voor de Hilversumse economie aan bod, samen met een beschouwing van de uitdagingen die komen kijken bij het realiseren van die strategische kansen. We presenteren daarvoor mogelijk oplossingen. De daaropvolgende paragraaf laat zien welke werkmilieus passen bij de geschetste kansen en welke stappen daarin genomen dienen te worden. Als laatste volgt een beschouwing van de aanpalende beleidsdomeinen die een relatie hebben met de geschetste economische ontwikkelkansen.

5.2 Kansen en opgaven voor de Hilversumse economie

In het volgende worden kansen voor de Hilversumse economie gepresenteerd. Per kans worden de uitdagingen en beste aanpak toegelicht.

Doorontwikkeling en verbreding in Media & ICT

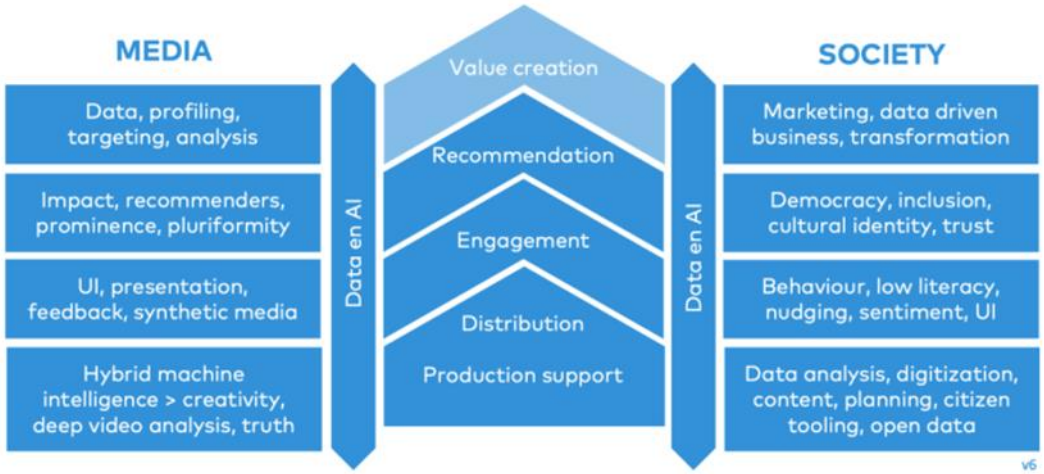
Hilversum heeft met de Media & ICT sector al een zeer sterke troef in handen. Hilversum is hierin al 5,3 keer meer gespecialiseerd dan een gemiddelde Nederlandse gemeente. Een gouden regel binnen de economie is dat doorontwikkeling binnen huidige sterkten een veel grotere slagingskans heeft dan investeren in sectoren die relatief weinig verbonden zijn met het huidige economische DNA. Met name doorontwikkeling op nieuwe innovatieve, maar deels aan bestaande activiteiten gerelateerde verdienmodellen (‘*related variety*’) leidt veelal tot economische groei.

AI en andere vormen van digitalisering

Digitalisering en dan met name datagedreven werken en kunstmatige intelligentie – in het Engels *artificial intelligence* of kortweg AI – is één van de kansrijke doorontwikkelingen binnen Media & ICT. Kunstmatige intelligentie is de geautomatiseerde verwerking van informatie. Data-analyse is steeds meer in opkomst in de mediasector en vereist zeer geavanceerde ICT-expertise. Omdat Hilversum al veel ICT-bedrijvigheid heeft, biedt dit kansen voor cross-overs.

Figuur 5.1 geeft een overzicht van de toepassingen van AI in de mediasector. Een zeer belangrijke toepassing in de mediasector is bijvoorbeeld het voorspellen en analyseren van kijkgedrag. De Hilversumse mediasector is vanouds een hub voor de productie en distributie van media, maar de sterk groeiende vraag naar de analyse van media is vooralsnog door de Hilversumse mediasector genegeerd. Met als gevolg dat alle investeerders hun toevlucht tot Amerikaanse technologiebedrijven zoals Google hebben gezocht. Hilversum heeft de potentie om die positie over te nemen, met als voordeel dat er van de bestaande mediahub geprofiteerd kan worden en betere garanties over de eigendom van de data (niet in buitenlandse handen) gedaan kunnen worden.

Figuur 5.1: Toepassingen van AI in de Hilversumse mediasector



Bron: Media Perspectives (2020)

Ook andere vormen van digitalisering bieden potentie voor cross-overs en nieuwe verdienmodellen die passen bij de Hilversumse economie. Dat zijn onder meer: immersieve content (via *augmented reality* en *virtual reality*) en broadcast technologie (modulaire, IP- en cloud-based productie en distributie van audiovisueel materiaal). Facilitaire bedrijven kunnen vanuit het Media Park samen met digitale bureaus wereldwijd de organisatoren van online en hybride evenementen bedienen.

Opgaven

Voor succesvolle doorontwikkeling en verbreding van Media & ICT in Hilversum zijn twee aspecten van groot belang:

- De beschikbaarheid van voldoende technologisch talent (audio-video, programmeren, netwerkinfrastructuur);
- Herijking van de *branding* waarmee Hilversum zich wil positioneren. Betrokkenen vanuit het Media Park geven aan dat een generieke promotie als ‘mediastad’ de aandacht van ICT-investeerders onvoldoende trekt. Het promoten van het Media Park als ‘high tech campus voor AI’ wordt door deze betrokkenen voorgesteld als effectievere methode.
- Verhoging van de aantrekkelijkheid en verblijfswaarde van de hotspots. Met name het Media Park wordt nog onvoldoende gezien als aantrekkelijke vestigingslocatie door het ontbreken van sfeer verhogende voorzieningen, zoals horecafaciliteiten en verblijfsmogelijkheden.

Doorontwikkeling van de zorgsector

Hoewel Hilversum zich momenteel nog niet overtuigend sterk rondom zorg profileert, ligt er ontwikkelpotentieel voor de zorgsector in Hilversum. Met name vanuit de notie dat Hilversum met vergrijzing te maken zal krijgen. Over 20 jaar zullen er veel meer alleenstaanden en veel meer ouderen zijn die zelfstandig wonen. Dit vereist meer ondersteunende diensten waaronder begeleiding in de wijken. Tegelijkertijd is zorgtechnologie in opkomst. Juist hierin liggen mogelijkheden voor cross-overs met de doorontwikkeling van de ICT-sector in Hilversum.

Opgaven

Monnikenberg, wat tot gezondheidspark wordt ontwikkeld, kan doorgroeien naar zorgtechnologiecluster. Daarvoor is het wenselijk dat er ook ruimte komt voor een field lab waarin cross-overs tussen zorg en ICT toegepast kunnen worden. Verder moeten innovatieve bedrijven rondom zorgtechnologie gekoppeld worden aan de eindgebruikers (patiënten en kwetsbaren) en hun medisch ondersteuners.

Meer stuwende en onderling verbonden werkgelegenheid

Hilversum accommodeert relatief veel stuwende bedrijven, conform de definitie van de export base theorie (geld verdienen van buiten de regio of land), maar deze bedrijven kennen relatief weinig spin-off binnen de gemeente, zichtbaar in intermediaire leveringen en uitbestedingen naar hier gevestigde bedrijven. Daardoor wordt er weinig indirecte (nieuwe) werkgelegenheid gecreëerd. Die kans is veel kleiner bij dienstverlenende werkgelegenheid. Meer stuwende werkgelegenheid (zoals de maakindustrie, chemie, de bouw) in de gemeente is een kans, omdat dit voor nieuwe werkgelegenheid – en dus economische vitaliteit – zorgt. Een alternatief is om de onderlinge relaties tussen bestaande bedrijvigheid in Hilversum te versterken, zodat toeleveringen en investeringen meer binnen de gemeente blijven en niet naar elders wegvloeien.

Opgaven

Voor economische activiteiten met een zwaar hinderprofiel (denk aan industrie, transport en logistiek) is in Hilversum weinig potentie. Bouwbedrijven vallen hier echter niet zo zeer onder en hebben relatief zeer sterk gepresteerd in Hilversum de afgelopen tien jaar. De opgave voor Hilversum is dus om ook de bouwsector te koesteren en nieuwe of uitbreidende bedrijven hierin te faciliteren. Dit geldt natuurlijk ook voor andere nieuwe of uitbreidende bedrijven met een stuwend karakter en die passen binnen het ruimtelijke kwaliteitsbeeld van Hilversum. De gemeente kan ondernemers in Hilversum ook meer bewust maken van potentiële samenwerkingspartners binnen de gemeente.

Meer plekken om te werken

Het moge inmiddels duidelijk zijn dat in Hilversum grote noodzaak bestaat voor behoud en creatie van voldoende ruimte om te werken en ondernemen. Er zijn verspreid over de gehele gemeente meer plekken nodig om te werken. Hieronder lichten we daarvoor verschillende kansen uit.

Behoud van het oppervlak aan bedrijventerreinen en kantoorlocaties

De bedrijventerreinen en kantoorlocaties in Hilversum fungeren als de motor van de economie en vitaliteit van Hilversum (zie ook tabel 3.1). Behoud van de huidige bedrijventerreinen en kantoorlocaties is daarom van groot belang. Waar er toch transformatie naar andere functies (bijvoorbeeld wonen) plaatsvindt, is het belangrijk dat deze ontwikkeling volledig gecompenseerd wordt binnen de gemeente.

Meer functiemenging en intensivering

Behoud van de formele werklocaties is niet voldoende om het tij te keren. Daarvoor is ook voldoende ruimte in het stedelijk weefsel nodig. Dat is mogelijk door slimmer gebruik te maken van de beschikbare ruimte. Dat kan door de gebieden in de stad minder monofunctioneel te maken en vloeiender in elkaar te laten overlopen, met een mix van wonen en werken.

Om meer werkplekken in te passen in het stedelijk weefsel zijn verschillende opties kansrijk:

- Intensivering door een hogere dichtheden en een grotere bouwhoogte. Door dichter op bestaande bebouwing te bouwen kan veel gewonnen worden, maar het is ook noodzakelijk om hoger dan de boomgrens te bouwen.
- Vrijkomende bebouwing in het centrum voor werken hergebruiken. Door de blijvende toename van online winkelen is het onvermijdelijk dat het stadscentrum compacter wordt. Met name leegstaande winkelpanden in het centrum kunnen ingezet worden voor broedplaatsen en ontmoetingsruimtes. Hier is veel vraag naar vanuit ondernemend Hilversum.
- Meer mogelijkheden bieden aan ondernemers om een vestiging aan huis te openen. Andere steden doen dit op inspirerende wijze. Utrecht bijvoorbeeld[9] met de regeling Bedrijf en beroep

[9] **Gemeente Utrecht (2013),** *Vitale stadswijken, functiemenging in woonwijken*.

aan huis, en het flexibeler maken van bestemmingsplannen door binnenplanse afwijkingsmogelijkheden op te nemen.

Werk- en ontmoetingsplekken combineren met hoger belevingswaarde

Ondernemers in Hilversum geven aan dat er dringend behoefte is aan meer belevingswaarde in Hilversum, wil de stad meer aantrekkingskracht op bedrijven en bezoekers hebben. Belevingswaarde kan onder meer gecreëerd worden met sfeer verhogende voorzieningen. Ontmoetingsplekken als cafés en vergaderruimtes zijn daar een voorbeeld van én kunnen tegelijkertijd als werkplekken fungeren.

Business incubator

In het verleden is met Werf35 gepoogd om een *business incubator* te creëren. Met dit begrip wordt een stimulerende omgeving voor ondernemerschap bedoeld. Het gaat echter een stap verder dan alleen de beschikbaarheid van vastgoed; in een *incubator* worden gunstigere huurprijzen voor starters gehanteerd, zijn faciliteiten zoals een ontvangst- en vergaderruimte beschikbaar en is een ondernemerscoach aanwezig die startups naar de scale-up fase kan begeleiden.

Gezien het feit dat het aantal snelgroeiende ondernemingen in Hilversum relatief laag ligt, en er geen business incubator in de zuivere zin van het woord aanwezig is in Hilversum, is de conclusie dat hiervoor nog steeds een grote kans ligt. Dit is bevestigd door de ondernemers die in de workshop hebben deelgenomen en die zijn geconsulteerd in persoonlijke gesprekken. Een kansrijke locatie is alsnog Werf35 of een locatie in het centrum.

Circusterrein als werklocatie

Hoewel uitleglocaties in Hilversum vrijwel onmogelijk zijn, moet wel het Circusterrein worden genoemd. Deze braakliggende ontwikkellocatie biedt een perfecte mogelijkheid om meer ruimte voor bedrijvigheid te realiseren. Eventueel in combinatie met wonen – bijvoorbeeld huisvesting voor studenten, zie ook het onderdeel Kennis en innovatie hieronder – maar hoofdzakelijk bedrijvigheid.

Stationsgebied als werklocatie

Het bestemmingsplan voor het stationsgebied in Hilversum is in 2020 vastgesteld. Dit bestemmingsplan is flexibel: dat wil zeggen dat er bandbreedtes zijn aangegeven voor de functies wonen, werken en commerciële voorzieningen. Het plan voorziet in zeven gebouwen, waarin in totaal tussen de 260 en 325 woningen worden gebouwd en circa 12.000 tot 20.000 m^2 bvo aan niet-wonen functies kan worden gerealiseerd. Deze ontwikkeling biedt zeer veel potentie om het tekort aan werklocaties te verminderen met de genoemde 20.000 m^2 bvo. Gedacht kan worden aan een mix van kantoren, bedrijfsruimte, detailhandel en horeca (gemaximeerd op 1.000 m^2) en een hotel. Met name deze laatste twee voorzieningen kunnen de verblijfs- en belevingswaarde van Hilversum sterk verbeteren, waarvan ook andere bedrijven zullen profiteren.

Opgaven

Er moet gebouwd worden met ruimtelijke kwaliteit. Dat wil in ieder geval zeggen: gebruik maken van het groene monumentale karakter dat Hilversum heeft. Nieuwe ontwikkelingen moeten dus naadloos overgaan in de bestaande omgeving. Daarvoor is gebruik van veel groen noodzakelijk: ook als gevelbekleding bij toekomstige hoogbouw.

Verder is het belangrijk om te beseffen dat de opgave om een combinatie van alle bovengenoemde kansen vraagt. In Hilversum zijn geen mogelijkheden voor slechts één ruimtelijke strategie (zie de kadertekst op p. 23) zoals volledige inzet op meer uitleglocaties, of volledige inzet op het Media Park als campus. Dat vraagt om een aanpak volgens het principe ‘alle beetjes helpen’.

Stimulering van kennisontwikkeling en innovatie

De Hilversumse economie wordt nu al in grote mate getypeerd door kennisintensiteit en zal daar in het voorziene groeipad alleen maar meer van afhankelijk worden. Een kans ligt dus in het faciliteren en stimuleren van kennisontwikkeling en innovatie, door:

- Aantrekken en behoud van talent in Hilversum;
- Het Media Park als volwaardige innovatiecampus door te laten ontwikkelen (zie ook paragraaf 5.3 – onderdeel campus.

Opgaven

Voor het aantrekken en behoud van talent in Hilversum spelen er nog enkele opgaven. Dat is in de eerste plaats de verbreding van het onderwijsaanbod. Er is geen onderwijs op Hbo- en WO-niveau aanwezig in de gemeente, terwijl dat een belangrijke randvoorwaarde is voor verdere ontwikkeling van het Media & ICT cluster. Een Hilversumse dependance van een Hbo- of WO-instelling zou daarop een mooi antwoord kunnen bieden. Dit blijkt ook uit de geconsulteerde Media & ICT-bedrijven. De verplaatsing van de Hbo-opleiding Media & IT naar de Hogeschool voor de Kunsten Utrecht (HKU) werd door hen nadrukkelijk genoemd als ongunstige ontwikkeling voor Hilversum. Ook voor studenten zelf moet Hilversum een aantrekkelijkere vestigingsplaats worden, wil de gemeente dit talent duurzaam aan zich binden. Dat begint bij het tekort aan geschikte studentenhuisvesting met relatief hoge huurprijzen tot gevolg, waardoor studenten eerder voor Utrecht en Amsterdam kiezen als woonplaats. Wanneer ook het voorzieningenaanbod en belevingswaarde toenemen, kan dit voor kentering zorgen.

5.3 Kansen en opgaven voor ruimtelijke ontwikkeling

Momenteel worden de Hilversumse werklocaties ingedeeld in drie type werklocaties namelijk: bedrijventerreinen, kantoorlocaties en informele werklocaties. In dit onderzoek wordt een detaillering aangebracht in deze typologieën, gebaseerd op de ontwikkelingen en maatschappelijke opgaven die de komende jaren op de gemeente afkomen. Wij herkennen dan een zestal typologieën werkmilieus. Hieronder wordt per typologie een beknopte beschrijving gegeven van opvallende karakteristieken en een doorkijk gegeven naar kansen en opgaven voor de toekomst op deze locaties. De typologieën zijn gevisualiseerd in een kansenkaart (bladzijde 49).

Kantoorvilla's

De kantoorvilla's die Hilversum kent kunnen worden getypeerd als een eigenstandige typologie. De kantoorvilla's zijn unieke werklocaties die kenmerkend zijn voor de Hilversumse economie. Hilversum kent een flink aantal kantoorvilla's. In deze villa's werd vroeger gewoond maar worden tegenwoordig gebruikt als werkgebouw. Deze karakteristieke gebouwen, die vaak een cultuurhistorische lading hebben, zijn populaire vestigingslocaties voor bedrijven. De kantoorvilla's lenen zich goed als werklocaties voor bedrijven in de sector Media & ICT of de dienstensector. De kantoorvilla's liggen veelal in de groene gebieden/wijken van Hilversum en liggen dus veelal in gebieden waar ook gewoond wordt. Dat vraagt goede afspraken over bijvoorbeeld parkeerbeleid. Vanwege de

kwalitatieve uitstraling van de gebouwen en de groene omgeving bevinden de kantoorvilla's zich vooral in het hoge koop of huur segment.

Potentie

De kantoorvilla's zijn onderdeel van de historie en identiteit van Hilversum. Niet veel Nederlandse gemeenten hebben zo'n aanbod aan dit soort unieke werklocaties. Wees trots op deze kwalitatief hoogstaande werklocaties en koester deze. Dat betekent dat met zorg moet worden nagedacht over het wel of niet anders bestemmen van deze locaties naar bijvoorbeeld een woonfunctie. Door de woningdruk vanuit Amsterdam en (tijdelijke) leegstand van kantoorvilla's door bijvoorbeeld Covid-19 is dat een actuele discussie. Wanneer deze kantoorvilla's de bestemming wonen krijgen verliest de gemeente unieke werklocaties en verliest het een sterke kenmerkende kwaliteit voor het Hilversumse economische vestigingsklimaat.

Opgaven

- Menging met wonen
- Parkeerproblemen in wijken en drukte in de spits

Centrum/winkelgebieden

De centrum en winkelgebieden zijn plekken waar mensen samen komen en elkaar ontmoeten en naast hun dagelijkse boodschappen ook voor de gezelligheid naar toe komen om te recreëren en te fun shoppen. Deze gebieden kenmerken zich door een gedeelde openbare ruimte die voor iedereen toegankelijk is. Publiekstrekkers als musea, bibliotheken, bioscopen en horeca zijn ook in centrumgebieden te vinden. Veelal wordt er in centrumgebieden boven winkels gewoond en is er naast winkels en voorzieningen ook ruimte voor kantoren.

Hilversum kent een duidelijk centrumgebied rond het centraal station. Naast winkels zijn in het centrumgebied ook horecavoorzieningen en attracties zoals het Hilversums Museum te vinden. Daarnaast is ook de Gijsbrecht van Amstelstraat een populaire bestemming in Hilversum. Er wordt al hard gewerkt aan het centrumgebied, en met zichtbaar resultaat. Desondanks liggen er in het centrumgebied van Hilversum opgaven met betrekking tot een slinkend winkelaanbod en leegstand in winkelstraten. Dit is een trend die overigens in veel plekken in heel Nederland zichtbaar is. Daarnaast is er de behoefte om het centrum te versterken als verblijfsgebied.

Potentie

Voor het Hilversumse Centrumgebied liggen er kansen om een volgende stap te zetten in attractiviteit. Het versterken van verblijfskwaliteit kan goed worden gecombineerd met het vergroenen van de binnenstad. Het autoluwer maken van de binnenstad kan een belangrijke rol spelen in het maken van aantrekkelijke plekken en gebieden in het centrumgebied. Plekken waar iets te doen en te beleven is en waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.

Het compacter maken van het winkelgebied kan ruimte bieden voor nieuwe vormen van werkgelegenheid rondom en in het centrum. Leegstand in winkelpanden in de aanloopstraten kan bijvoorbeeld worden ingezet voor het realiseren van pop-up vergaderplekken, werkruimtes voor

start-ups, een mini studio, VR-lab of kleine bedrijfsverzamelgebouwen en culture voorzieningen. Deze kleinere werkplekken zijn erg interessant voor startende ondernemers of mensen die even op een alternatieve inspirerende plek willen overleggen/werken. De nabijheid van voorzieningen als horecagelegenheden in het centrum versterken het interactieve werkmilieu en komt de levendigheid van het centrum ten goede.

Rond het station van Hilversum liggen al vergaande plannen om een dergelijk milieu toe te voegen. Het uitgangspunt van het plan is om op deze goed bereikbare plek een economisch sterke en aantrekkelijke groene entree van Hilversum te maken. Er wordt getekend aan een plan waarin naast wonen daarom ook aanzienlijke ruimte voor stationsgebonden economische functies moet worden gerealiseerd. Zo is er in het plan ruimte voor kantoren, detailhandel, horeca en een hotel.

Opgaven

- Leegstandsbeleid
- Schaarse ruimte
- Veel stakeholders
- Aanpassing naar autoluw gebied

Werkgebieden: Centrum en Station Hilversum & Gijsbrecht van Amstelstraat

Bedrijventerreinen

Hilversum heeft een aantal bedrijventerreinen zoals het Havenkwartier en Kerkelanden. Deze werklocaties kenmerken zich door het huisvesten van bedrijven in de logistiek, groothandel, autodealers en bouwmarkten. Goede autobereikbaarheid is voor deze werklocaties erg belangrijk. Evenals logistieke ruimte voor laden en lossen en eigen parkeerruimte. De werklocaties zijn functioneel ingericht met de nadruk op de auto en hebben weinig ruimtelijke kwaliteit en ruimte voor groen en water. De milieu categorieën op deze werklocaties variëren van 2 tot 4. Wees zuinig op gebieden met hogere milieu categorieën. Deze gebieden hebben een belangrijke functie voor een gebalanceerde de economie en werkgelegenheid in Hilversum. De Hilversumse bedrijventerreinen huisvesten momenteel een heel divers aantal bedrijven (zie factsheets). Een deel van de bedrijven die op de bedrijventerreinen zijn gevestigd kunnen ook op een locatie met een lagere milieucontour worden gevestigd of worden gemengd met wonen.

Potentie

Voor de werkgebieden aan de westrand van de stad zoals het Havenkwartier, Zeverijnstraat en Kerkelanden liggen kansen om de potentie en de kracht van deze werkgebieden te versterken. Deze plekken zijn door de ligging aan de N201 erg goed bereikbaar voor auto en vrachtverkeer, daar ligt ook de kracht van deze gebieden.

Maak op deze werklocaties ruimte voor bedrijven met een hogere milieucategorie door bedrijven met een lage milieucategorie te verleiden te verhuizen naar andere locaties in de stad. Grijp deze potentiële verschuiving aan om op deze locaties te werken aan de verrommeling en richt het gebied functioneel maar toekomstbestendig in. Er liggen kansen voor het opwekken van meer duurzame zonne-energie door het benutten van de grote dakoppervlakken van bedrijven op dit soort locaties.

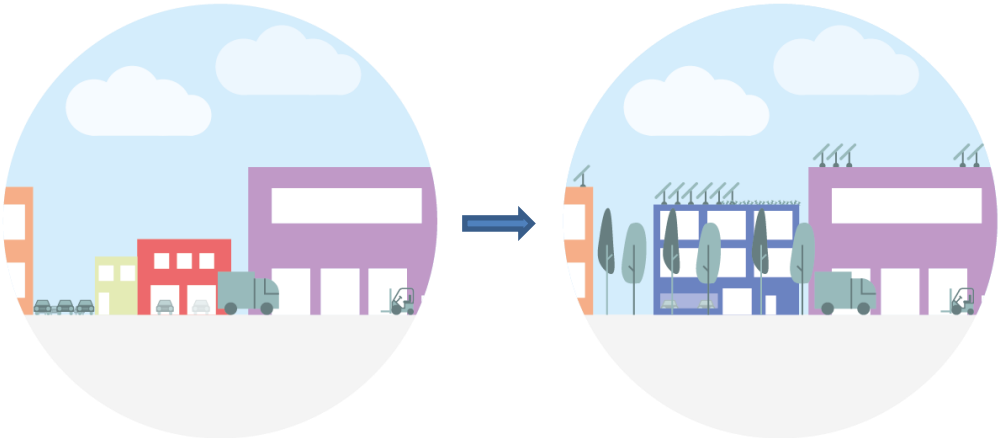
Evenals kansen om te werken aan opgaven als wateroverlast en hittestress door klimaatverandering in deze nu veelal versteende werkgebieden.

Deze werklocaties lenen zich door de hogere milieu categorieën niet voor menging met wonen.

Opgaven

- Aanpak van hittestress door de grote hoeveelheid verharding op deze werklocaties
- Veel verschillende eigenaren
- Schaarse ruimte

Werkgebieden: Havenkwartier, Zeverijnstraat, Kerkelanden.



Kantorenlocaties

De kantorenlocaties van Hilversum hebben een belangrijk aandeel in de Hilversumse economie. De kantorenlocaties in Hilversum zijn overwegend gericht goede bereikbaarheid met op de auto. Rond het station van Hilversum ligt de focus op het gebruik van het OV. Op kantoorlocaties wordt overwegend gestapeld gebouwd en is er op het kavel ook ruimte voor een 'tuin' of openbare ruimte. Deze openbare ruimte wordt over het algemeen gedomineerd door de aanwezigheid van grote parkeervelden rond de kantoren. Hierdoor is de auto nadrukkelijk zichtbaar op deze locaties.

Op binnenstedelijke kantoorlocaties zijn grote parkeervelden vanwege de schaarste aan ruimte vaak niet mogelijk en wordt parkeren gebouwd opgelost (kelder of onderste verdiepingen).

Potentie

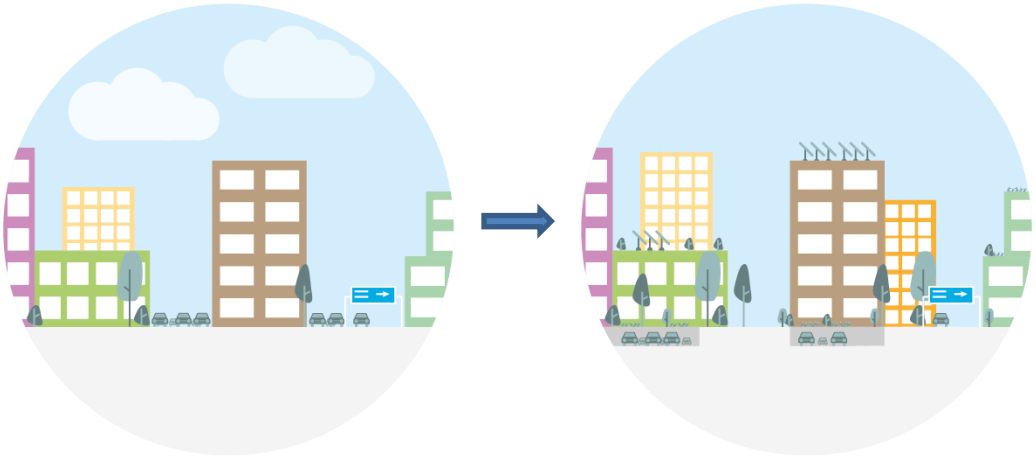
Er liggen kansen om te intensiveren op de Hilversumse kantoorlocaties. Er is vraag naar ruimte voor kantoren. Op de huidige kantorenlocaties is die ruimte er ook, dat vraagt wel om een andere aanpak van parkeren. Bijvoorbeeld door het parkeren te organiseren in gebouwde parkeervoorzieningen op een paar centrale locaties op het terrein. Het anders organiseren van parkeren kan veel ruimte bieden en is tevens een kans voor het toevoegen van meer ruimtelijke kwaliteit op deze werklocaties. Een groene, gezonde en uitnodigende ruimte die ontmoeting

stimuleert, niet alleen voor werknemers van de kantoren maar ook voor de omliggende woonwijken. Deze groene en openbaar toegankelijke ruimten kunnen ook bijdragen aan opgaven als klimaatadaptatie en kunnen de verbinding vormen tussen de stad en het aangrenzende landschap van de Utrechtse Heuvelrug.

Opgaven

- Parkeeropgave
- Meerdere eigenaren
- Combinatie van opgaven

Werkgebieden: Laapersveld, Arenapark, Station Hilversum



Gemengd stedelijk gebied

Gemengd stedelijke gebieden kenmerken zich als plekken rond OV-knooppunten waar programma's voor wonen, werken en voorzieningen met elkaar worden gecombineerd in een aantrekkelijke openbare ruimte. De nabijheid van veel verschillende functies op loop- en fietsafstand in combinatie met een aantrekkelijke buitenruimte maakt deze gebieden populaire vestigingslocaties. Door deze nabijheid is een auto niet altijd nodig. De auto is daarom in gemengd stedelijk gebied vaak minder prominent aanwezig. Het belang van een goede ontsluiting via het openbaar vervoer is daarom extra belangrijk.

Het mengen van programma gaat over het realiseren van meerdere programma's op één locatie. Dat betekent dat programma's worden gestapeld en gecombineerd en dus de in de hoogte of in hogere dichtheden wordt ontwikkeld. Gemengd stedelijk gebied combineert werken in de vorm van kantoren en kleinschalige maakindustrie (lage milieu categorieën) met stedelijk woonprogramma. Boven het programma voor werken en voorzieningen worden woningen toegevoegd en de openbare ruimte wordt aantrekkelijk ingericht. Een uitnodigende openbare ruimte waarin ontmoeting wordt gestimuleerd is een belangrijke voorwaarde voor een goed functionerend gemengd stedelijk interactiemilieu. Daarbij zijn ook voorzieningen als een snelle internetverbinding en plekken om goede koffie of een lekker broodje te halen belangrijke voorwaarden.

Potentie

In Hilversum ligt er voor de huidige werklocaties langs het spoor een potentie om deze gebieden te transformeren naar gemengd stedelijk gebied. Deze locaties liggen op loop- of fietsafstand van de Hilversumse stations en hebben op sommige plekken (bijvoorbeeld delen van Mussenstraat) al de uitstraling van een gemengd stedelijk interactiemilieu. Het ontwikkelen van een dergelijk gebied betekent niet dat woonprogramma het programma aan werken vervangt. In gemengd stedelijk gebied worden meerdere programma's gerealiseerd op dezelfde plek, dat betekent het toevoegen van meer programma en daardoor het bouwen met hogere dichtheden en hogere bouwhoogten.

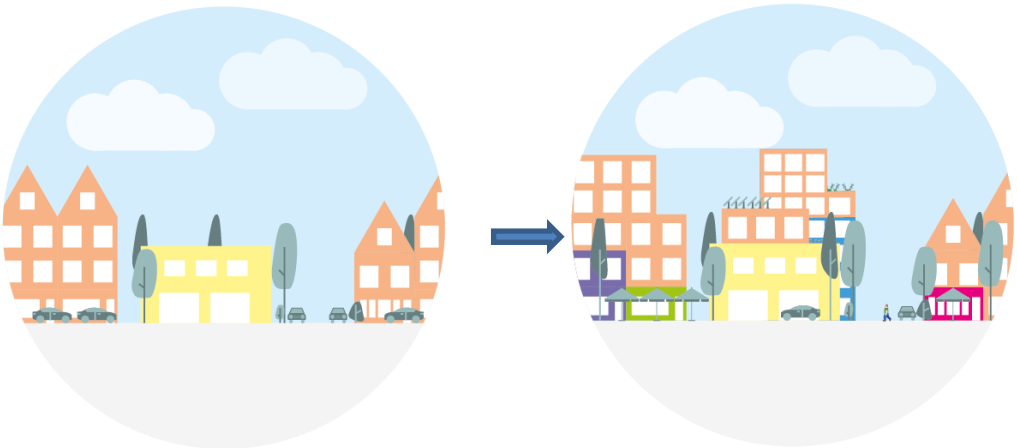
Naast het combineren van wonen, werken en voorzieningen is een aantrekkelijke openbare ruimte belangrijk. Dat biedt kansen om opgaven als natuur in de stad en klimaatadaptatie een plek te geven in deze gebieden.

Om een dergelijke transformatie naar gemengd stedelijke gebied rond het spoor mogelijk te maken, is het nodig dat een aantal grotere bedrijven, die minder goed mengen met andere programma's, uit het gebied verhuizen om plaats te maken voor een nieuw gemengd woon-werk milieu.

Opgaven

- Veel verschillende grondeigenaren
- Veel stakeholders
- Combinatie van opgaven

Werkgebieden: Mussenstraat, Oude Amersfoortseweg, Liebergerweg, Korte Noorderweg



Campus

Campussen profileren zich als groene en gezonde plekken waar innovatie, ontmoeting, gezamenlijke product- en kennisontwikkeling centraal staan. Een gebied waar de inrichting van de openbare ruimte en de positionering van gebouwen interactie stimuleert. Een campus wordt ontwikkeld vanuit een gedragen campusgedachte. Alle ingrepen en ontwikkelingen in het gebied moeten bijdragen aan deze gedachte. De focus ligt op waarde creatie door innovatie, stimulatie van werkgelegenheid en kenniseconomie, kennisdeling en economische concurrentiekracht.

De economische kracht van een campus zit in de clustering en interactie tussen bedrijven en kennisinstellingen binnen een economische sector. Een campus kenmerkt zich daarnaast door een uitnodigende groene en gezonde openbare ruimte. Er is veel ruimte voor groen, water en sport. De auto is te gast en parkeren wordt meestal georganiseerd in gedeelde gebouwde parkeervoorzieningen. Campussen zijn vaak gekoppeld aan een OV-station en hebben frequente verbindingen met andere economische clusters en gebieden waar veel mensen wonen. Ook is een snelle internetverbinding cruciaal voor een gezonde economie rond kennisdeling en innovatie.

Potentie

Op het Media Park liggen kansen om deze werklocatie door te ontwikkelen naar een campus. Het Media Park heeft een sterk economisch profiel in de sector Media & ICT en is uitstekend bereikbaar met haar een eigen treinstation. Daarnaast grenst het Media Park aan het kwalitatief hoogwaardige landschap van het Goois Natuur Reservaat. Deze aanwezige landschappelijke kwaliteit kan de verbindende groene kracht van een toekomstige campus versterken. Alle ingrediënten voor het ontwikkelen van een campus lijken aanwezig te zijn op het Media Park.

Op het Media Park is in potentie ook ruimte voor het toevoegen van bouwvolumes door bijvoorbeeld de grote parkeervelden te benutten en parkeren gebouwd te organiseren op een paar locaties in het gebied. Ook zou ondersteunend woonprogramma kunnen worden toegevoegd. Zoals bijvoorbeeld *short-stay* voorzieningen. Daarbij wel de noot dat werken nadrukkelijk het hoofdprogramma moet blijven op het Media Park. Mediabedrijven op het Media Park geven zelf aan dat zij met name sfeerverhogende voorzieningen (cafés, ontmoetingsplekken en dergelijke) missen in het gebied en dat dit komst van meer bedrijven en investeerders tegenhoudt. Ook voor dit soort voorzieningen is dus veel potentie.

Het ontwikkelen van een campus vraagt tijd, geld en commitment. Een gezamenlijke visie en afspraken/spelregels tussen de partijen is nodig voor het ontwikkelen van een campus.

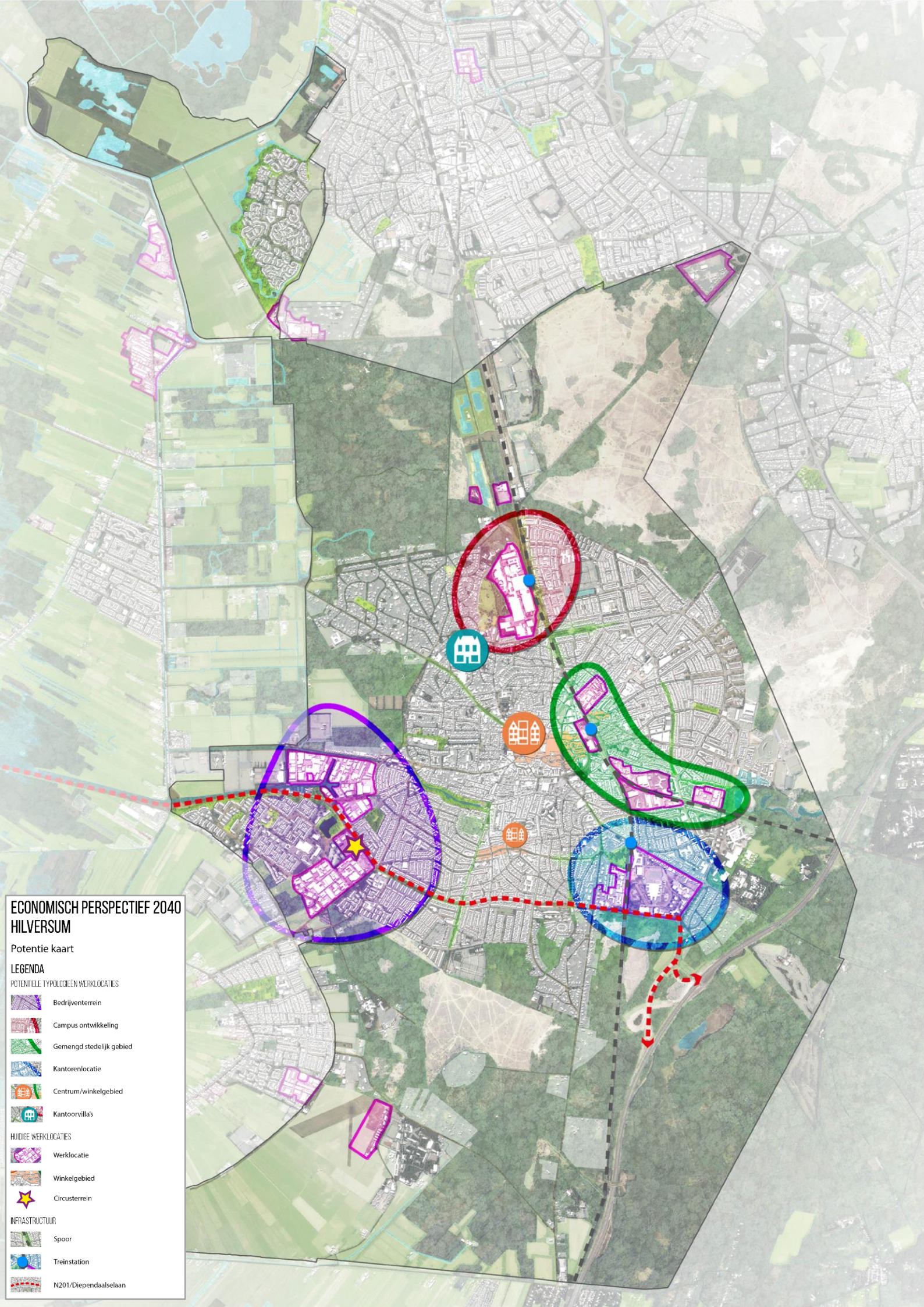
Opgaven

- Veel verschillende eigenaren en belangen bij het maken van een campusvisie
- Sfeer en verblijfkwaliteit verbeteren

Werkgebieden: Media Park

Kansenkaart

Alle genoemde werkmilieus zijn op een overzichtelijke kansenkaart weergegeven op de volgende bladzijde.


ECONOMISCH PERSPECTIEF 2040
HILVERSUM
Potentie kaart
LEGENDA
POTENTIELE TYPOLOGIEËN WERKLOCATIES
Bedrijventerrein
Campus ontwikkeling
Gemengd stedelijk gebied
Kantorenlocatie
Centrum/winkelgebied
Kantoorvilla's
HUIDIGE WERKLOCATIES
Werklocatie
Winkelgebied
Circusterrein
INFRASTRUCTUUR
Spoor
Treinstation
N201/Diependaalselaan

5.4 Verbindingen met andere beleidsdomeinen

Tot slot moet benadrukt worden dat economische ontwikkeling een thema is dat veel raakvlakken kent met andere beleidsdomeinen. Een Economisch perspectief 2040 voor Hilversum pas kan slagen wanneer goede verbinding is gemaakt met die beleidsdomeinen. Hieronder volgen de aandachtspunten bij de belangrijkste aanpalende beleidsdomeinen.

Wonen

Heel Nederland heeft te maken met krapte op de woningmarkt. Er is in veel regio's noodzaak om nieuwbouw van woningen te plegen. Die opgave heeft Hilversum ook. Door schaarste van de beschikbare ruimte leidt dit tot een potentiële strijd om ruimte tussen wonen en bedrijvigheid. Dit moet niet uitmonden in een *zero-sum game.* Door de geschetste kansen – namelijk slimmer ruimtegebruik door onder andere functiemenging en verdichting – kan zowel groei als een goede balans tussen wonen en bedrijvigheid behouden blijven. Door meer functiemenging en flexibelere behandeling van bedrijfsruimte aan huis is het geen 'of-of' kwestie. Datzelfde geldt voor het toestaan van een hogere bouwhoogte waarmee bedrijvigheid en meer woningen hand in hand kunnen gaan. Een ander belangrijk aspect ten aanzien van Wonen is dat er voldoende en betaalbare woonruimte is voor alle beroepsgroepen, dus ook praktijkgeschoolden.

Mobiliteit

De matige bereikbaarheid van Hilversum wordt door Hilversumse ondernemers zelfs als nummer één prioriteit in het vestigingsklimaat gezien. Hierin ligt dus vanzelfsprekend een gezamenlijke actie voor de afdelingen Economie en Mobiliteit van de gemeente. Er zijn twee verschillende invalshoeken voor het verbeteren van de mobiliteit: vanuit personenmobiliteit en vanuit het goederenvervoer.

- Vanuit het perspectief van personenmobiliteit moet Hilversum een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer (of zelfs hoogwaardig openbaar vervoer - HOV) blijven behouden. Er is veel vraag naar HOV en bedrijvigheid langs HOV-knooppunten doet het goed. Het treinstation Media Park is één cruciale randvoorwaarde voor de doorontwikkeling van het Media Park.
- Het slimmer inrichten van het goederenvervoer van en naar Hilversum kan ademruimte op de weg geven. Kansrijk hiervoor is de implementatie van het goederenhub concept, waarbij goederenstromen tot de randen van de stad komen. Daar vindt bundeling van vrachten plaats in hubs en vervolgens gebeurt last-mile transport met schone, stille elektrische voertuigen. Dit zorgt niet alleen voor minder geluids- en milieuhinder, maar ook voor minder vervoers-bewegingen in de stad en daardoor minder opstoppingen. Dit maakt bedrijven beter bereikbaar.

Duurzaamheid

Naast duurzame mobiliteit zijn er ook kansen voor verduurzaming van het vastgoed in Hilversum. De vorige paragraaf liet dat al zien per werkmilieu. De bedrijventerreinen en kantoorlocaties bieden veel mogelijkheden voor vergroening en verduurzaming, bijvoorbeeld door de plaatsing van zonnepanelen. De Hilversumse initiatieven Bedrijventerreinen Energiepositief (BE+) en de Hilversum100 laten zien dat al meerdere ondernemers hieraan bijdragen. De gemeente draagt als procesversneller bij aan meer energiebesparende maatregelen en stimuleren dat nog meer ondernemers hieraan gaan meedoen. De energietransitie biedt als verdienmodel ook kansen. Door de energietransitie ontstaan er nieuwe banen: bijvoorbeeld energieadviseurs en installateurs, maar ook onderzoek/kennisontwikkeling en onderwijs met betrekking tot energie en duurzaamheid. Gegeven het feit dat Hilversum al een relatief goed presterende bouw- en installatiebranche heeft, moeten deze bedrijven gekoesterd en gefaciliteerd worden waar mogelijk. Het energiedienstenbedrijf dat al is opgericht om vraag en aanbod te koppelen en opleidingen te verzorgen is een stap in de goede richting. Ook finetuning van de MBO-opleiding Werktuigkundige Installaties (Woning) die het MBO College Hilversum aanbiedt kan een benodigde stap zijn.

Wanneer er duurzaamheidsmaatregelen genomen worden, moet dit integraal aangepakt worden. Dat betekent dat er ook aanpalende maatregelen zoals het tegengaan van hittestress (door meer groen) genomen worden - hittestress en wateroverlast tegengaan verhoogt bovendien het wooncomfort en leefbaarheid van de wijken en daarmee het brede welzijn. Integrale aanpak betekent ook dat meerdere gebieden tegelijkertijd aangepakt worden. Bijvoorbeeld niet alleen verdere verduurzaming van reeds vitale gebieden zoals het Media Park en Arenapark, maar tegelijkertijd ook het revitaliseren van panden van mindere fysieke kwaliteit, met name in Kerkelanden en het Havenkwartier. Hiermee ontstaan schaalvoordelen.

Sociaal domein

Hilversum wil gelijke arbeidsmarktkansen voor al haar inwoners. Dit levert een opgave op voor de inwoners die momenteel niet actief zijn op de arbeidsmarkt. Bijscholing en omscholing naar kansrijke beroepen is nodig voor duurzame inzetbaarheid van deze groep. Tegelijkertijd moet het rode loperbeleid van de gemeente niet eenzijdig gericht zijn op toename van de kennisintensieve bedrijvigheid in Hilversum – ook al ligt hier het meest kansrijke verdienmodel. Ook praktijk-geschoolde beroepen, zoals in de creatieve en ambachtelijke maakindustrie moeten voldoende kansen krijgen in Hilversum, zodat iedereen van de brede welvaart in Hilversum kan profiteren.

5.5 Hilversum in regionaal verband

Hilversum is – als onderdeel van de regio Gooi en Vechtstreek - gelegen in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) maar kent daarnaast ook relaties met de stedelijke regio Utrecht. Hilversum passeert zodoende vaak de revue in meerdere regionale discussies en analyses (waaronder Economische Verkenningen MRA, Plabeka en Economisch Beeld Utrecht+). In die analyses springt Hilversum als onderdeel van de regio Gooi en Vechtstreek er (nog) niet opvallend positief uit, vergeleken met de prestaties van andere nabije subregio's. Daarbij past echter de kanttekening dat op regionaal niveau opvallend genoeg het debat met een zekere houding van 'status quo' wordt gevoerd. Dat is bijvoorbeeld te zien in Plabeka, waarin de analyses beleidsarm worden gedaan – oftewel zonder veronderstelling van *aanvullend* ambitieus ruimtelijk-economisch beleid.

Het is juist interessant om de vraag te stellen wat Hilversum binnen de MRA en regio Utrecht kan betekenen indien er een meer proactief ruimtelijk-economisch beleid wordt gevoerd: voorbij de lock-in door een negatief vestigingsklimaat en bijdragend aan een vitale regio. Het regiorapport over Gooi en Vechtstreek concludeerde al dat juist het groene en weelderige karakter van de regio óók voor de economie kansen biedt.[10] En specifiek voor Hilversum lijkt er rondom Media en ICT een taakverdeling met Amsterdam en Utrecht te ontstaan: de creatieve sector in toenemende mate in Amsterdam, de meer op technische infrastructuur gebaseerde en de daarvan af te leiden activiteiten zoals dataverwerking en -analyse (AI) in Hilversum en tot slot Gaming in Utrecht. Het vraagt in feite regionale afstemming waar welke bedrijvigheid het beste kan worden gefaciliteerd – zoals te zien in het voornemen van de MRA om 10% van de werkgelegenheid die stuurbaar is vanuit Amsterdam te richten op plekken in de deelregio's waar dat het beste bij het profiel aansluit.

Ook binnen de regio Gooi en Vechtstreek ligt een duidelijke kans voor Hilversum als stad van Media & ICT en zorgtechnologie, maar de centrumfunctie is nog niet wat het kan zijn. Er is nu nog relatief veel uitgaande pendel vergeleken met het inwoneraantal. De centrumfunctie mag door de stad best duidelijker uitgedragen en nagestreefd worden. Een versterking van het vestigingsklimaat en economische vitaliteit kan de verhouding banen-beroepsbevolking dan van 1,23 naar 1,25 of zelfs 1,30 brengen.

[10] **Ecorys (2020),** *Analyse werklocaties Gooi en Vechtstreek: Toekomstige economische potentie van Gooi en Vechtstreek en relatie met de ruimtevraag naar werklocaties.*

6 Conclusie: opmaat naar de Omgevingsvisie

Na de economische crisis werkt Hilversum reeds aan herstel…

Hilversum staat bekend als stad in het groen, met een aangenaam woon- en leefklimaat. Economie is daar een belangrijke motor van. De economie zorgt voor bestaanszekerheid voor de inwoners van Hilversum, voor ontmoetingsplekken, verenigingsleven en belevingswaarde – kortom voor een bruisend Hilversum. De ondernemers van Hilversum werken ook mee aan de antwoorden op de uitdagingen van morgen.

Het is echter duidelijk dat de Hilversumse economie – ondanks haar goede sectorstructuur – het zwaar heeft gehad de afgelopen jaren. De krimp van de werkgelegenheid is daar een belangrijke indicator van. Dit komt met name door het onder presterende vestigingsklimaat van Hilversum. Er is vooral te weinig ruimte voor ondernemen, werken en ontmoeten in de stad, maar ook de bereikbaarheid is onvoldoende en Hilversum mist sfeer- en belevingswaarde verhogende elementen.

Het negeren van deze ongunstige ontwikkeling is geen optie, want dit zal tot een negatieve spiraal leiden die niet alleen de Hilversumse economie verder zal schaden, maar via doorwerkingseffecten ook het (nu nog) gunstige woon- en leefklimaat.

Het tij keren is dan ook een belangrijke opgave. De gemeente Hilversum is hier de laatste jaren reeds hard mee bezig. De Agenda Economie en Media hier belangrijk bewijs van; ook in de praktijk zijn de komst van Talpa, MediaMonks en het nieuwe Tergooi ziekenhuis duidelijke signalen. Crailo wordt ontwikkeld, en van grote waarde zijn ook de ontwikkelingen met betrekking tot het stationsgebied en het Arenapark. De juiste weg is dus ingezet.

…maar doorgaan met het actieve economische beleid is noodzakelijk

Dit rapport heeft laten zien dat een economisch perspectief 2040 voor Hilversum vraagt om een beleidsrijke blik op de toekomst. Er zijn nog meer verbeteringen van het vestigingsklimaat nodig. Doorgaan met het huidige actieve economische beleid en alert zijn op het gesignaleerde ruimtekort zijn noodzakelijk om stagnatie te voorkomen en juist verder toe te werken naar een gezonde Hilversumse economie.

Wat is een gezonde economische ontwikkeling van Hilversum?

De vraag die vervolgens ontstaat is: hoeveel economische groei is dan nodig voor een gezonde ontwikkeling van Hilversum? Groei moet daarbij geen doel op zich zijn, maar juist een noodzakelijk middel om de huidige kwaliteit van leven in Hilversum te behouden. Van een gezonde economische ontwikkeling is in Hilversum sprake, wanneer het vestigingsklimaat *geen* destructieve werking meer heeft op de economie. Als dat de afgelopen jaren (ten minste) het geval was geweest, zou de gemiddelde economische groei per jaar zijn uitgekomen op 1,2 procent.

Ecorys ziet een gemiddelde jaarlijkse groei van 1 procent in de toekomst als haalbaar wanneer het vestigingsklimaat wordt verbeterd. Dat vraagt wel om meer ruimte voor bedrijvigheid: ruim 38 hectare op bedrijventerreinen en ruim 130.000 m^2 op overige locaties in Hilversum. Een beschikbaar *en* courant aanbod van enkele tienduizenden vierkante meters werkruimte voldoet duidelijk niet om Hilversum een aangename woon- en werkgemeente te laten zijn. Bovendien: leegstaande panden zijn geen voldoende oplossing voor het ruimtevraagstuk. Leegstaande panden worden te snel weer opgevuld indien ze courant zijn, of blijven leeg indien ze niet courant zijn.

De noodzaak van meer ruimte voor bedrijvigheid blijft bestaan, ook wanneer door andere ruimtelijke ontwikkelkeuzes een lagere jaarlijkse groei wordt behaald. Ter illustratie: bij 0,5 procent groei per jaar – en dan is er nog sprake van een negatief presterende vestigingsklimaat – bedraagt de extra ruimtevraag 18,2 hectare op bedrijventerreinen en bijna 63.000 m^2 op overige locaties in Hilversum. Het is wel zo dat een deel van de nodige vierkante meters op overige locaties in het (bestaande) stedelijk weefsel, inclusief woonhuizen, kan worden gevonden.

Voorziene programma kantoorlocaties voldoet; overige locaties vormen aandachtspunt

Gekeken naar de drie onderscheiden type locaties (formele bedrijventerreinen en kantoorlocaties en informele werklocaties) kunnen we concluderen dat het voorziene programma op de formele kantorenlocaties goed voldoet voor de verwachte ruimtebehoefte en ook kan bijdragen aan de regionale ruimtevraag naar kantoorlocaties. Voor de bedrijventerreinen en de informele werklocaties ligt er een ruimtebehoefte waar Hilversum nu nog niet in voorziet. Hier ligt nog een aanvullende opgave.

De cijfers laten zien dat de bedrijventerreinen de economische motor van Hilversum zijn. Het is dus essentieel om groei mogelijk te maken van bedrijvigheid die op bedrijventerreinen gevestigd moet zijn. Uitplaatsing van bedrijvigheid die niet strikt noodzakelijk op een bedrijventerrein hoeft te zitten, kan helpen. De toekomstige extra ruimte in het stationsgebied en op Arenapark kan hierbij een bestemming vormen. En met het toestaan van meer bedrijvigheid aan huis kan veel bereikt worden om het vraagstuk op te lossen van de ruimtevraag op informele werklocaties.

De extra benodigde ruimte is theoretisch haalbaar, maar het vraagt om maatwerk en een actieve houding en wilskracht om ruimte vrij te maken. De eerste stap is het vrijmaken van schuifruimte ter grootte van 1 à 2 keer Hunkemöller – om de eerste bedrijfsverplaatsingen mogelijk te maken waarmee de ‘puzzel’ verder gelegd kan worden. Daarmee is er de eerste paar jaren ademruimte, maar er moet gelijk gewerkt gaan worden aan de acties om de overige ruimte te creëren. Dat is een proces van de lange adem.

Hilversum in regionaal verband

Een andere invalshoek is welke rol de regio kan spelen. In paragraaf 5.5 werd al gehint op het zoeken naar regionale profielen en vestigingsplaatsen voor bedrijven ook in regionaal verband faciliteren. Bijvoorbeeld: de creatieve sector in toenemende mate in Amsterdam, de meer op technische infrastructuur gebaseerde en de daarvan af te leiden activiteiten zoals dataverwerking en -analyse (AI) in Hilversum en tot slot Gaming in Utrecht. Dit is een vraagstuk van efficiënte en logische verdeling en het regionaal plaatsen van bedrijvigheid waarvoor écht geen ruimte in Hilversum beschikbaar is. Het is daarentegen níet: al te makkelijk oordelen dat Hilversum gebruik kan maken van makkelijke bereikbaarheid van andere regio’s. Als de uitgaande arbeidspendel naar andere regio’s alleen maar toeneemt, vergroot dat de bestaande congestie. Dat is juist geen constructieve bijdrage aan het vestigingsklimaat.

Economische ontwikkelprincipes

Verder werken aan een goed vestigingsklimaat vraagt in de eerste plaats om politieke commitment voor het nastreven van een economisch vitaal Hilversum. Uitgaande van die commitment adviseert Ecorys de volgende tien economische ontwikkelprincipes te hanteren in Hilversum; deze behoren ook te dienen als bouwsteen voor de Omgevingsvisie.

1. **Maak gebiedsagenda’s zodat er maatwerkoplossingen mogelijk zijn.**
   Een one-size-fits-all-beleid zal niet werken om een vitale economie in Hilversum te creëren. Zoals de kansenkaart (bladzijde 49) al laat zien, vragen de verschillende gebieden binnen Hilversum om andere oplossingen. Behoud bijvoorbeeld bedrijventerreinen als het

Havenkwartier en Kerkelanden als zodanig: monofunctioneel en goed bereikbaar per auto. Terwijl plekken als Laapersveld/Arenapark, het stationsgebied en het Mediapark vragen om verdichting en benutting van de goede bereikbaarheid per OV, om de afhankelijkheid van bereikbaarheid per auto te verminderen. En de rest van het stedelijk weefsel vraagt ook weer om ander maatwerk. Tot slot vragen de verschillende typen economie (stuwend, verzorgend, hoog- en praktijkgeschoold) om maatwerk. Ontwikkel dus gebiedsagenda's in het kader van de Omgevingsvisie.

2. **Ontwikkel door in de Media, ICT en zorg.**
   Met name in Media & ICT ligt de kracht van Hilversum, maar ook in zorgtechnologie ligt potentie. De genoemde sectoren zijn prioriteit, maar het wil niet zeggen dat andere sectoren ongewenst zijn. Integendeel: de bouwsector doet het goed in Hilversum en biedt werk aan praktijkgeschoolden. Dit moet gekoesterd worden.

3. **Stimuleer kennisintensiteit.**
   Het ontwikkelpad dat Hilversum al is ingeslagen zal in de toekomst steeds meer om kennis en innovatie vragen. Dat vraagt om voldoende aanwezigheid van kennis en een innovatieklimaat. Denk aan het faciliteren van dependances van Hbo- en Wo-instellingen, met name rondom Media & ICT. Ook het stimuleren van ondernemerschap is belangrijk.

4. **Vergroot het aanbod van werkplekken op formele en informele werklocaties en compenseer bij transformatie.**
   Transformatie naar andere functies zoals wonen ligt op de loer door de woningnood. Toch is het zeer onverstandig om dit op zowel formele werklocaties (bedrijventerreinen en kantoorlocaties) als informele werklocaties toe te laten, want Hilversum heeft al te weinig werklocaties en transformatie kan vrijwel niet meer ongedaan gemaakt worden. Er zijn juist meer werkplekken op formele en informele werklocaties nodig. Het werken met gebiedscoëfficiënten die een minimale hoeveelheid economie (ten opzichte van andere functies) onderscheiden kan hierbij een effectief middel zijn. Wanneer er dan toch transformatie van werklocaties plaatsvindt, dient het verlies volledig binnen de gemeente gecompenseerd worden. In de regio is geëxperimenteerd met een transformatiefonds, maar dit werd onvoldoende nageleefd. Er moet daarom gekeken worden naar juridische verankering van compensatie, bijvoorbeeld in het bestemmingsplan.

5. **Functiemenging en verdichting op informele werklocaties. Verdichting met een bouwhoogte boven de boomgrens moet daarbij mogelijk zijn.**
   Ecorys ziet kansen voor meer een organische mix van werken en wonen in het stedelijk weefsel; ook de belanghebbenden in de workshops onderschrijven de noodzaak van meer multifunctionele stedelijke planning met vloeiende overgangen tussen wonen en werken. Dit vraagt wel om verdichting en hogere bouwhoogtes. De boomgrens moet niet meer leidend zijn, omdat dit te weinig ontwikkeling voor vierkante meters mogelijk maakt. Hoger bouwen dan de boomgrens kan ook via dubbellaags bouwen met een tweede hogere laag op de achtergrond. Die blijft dan relatief onttrokken aan het zicht en vormt daardoor geen visuele verstoring. Een bekend voorbeeld hiervan is bijvoorbeeld het stadhuis in Leeuwarden, dat een vrij hoge toren heeft welke vanaf de straat nauwelijks opvalt.

6. **Bied meer flexibiliteit voor ondernemers om een bedrijfsvestiging aan huis te hebben.**
   Een gevolg van de noodzaak van functiemenging is dat er meer bedrijvigheid in de woonwijken komt. Op dit moment laat het juridisch-planologische instrumentarium dat onvoldoende toe. Hilversum kan een voorbeeld nemen aan Utrecht, waar meer flexibiliteit voor werken aan huis is gecreëerd met een speciale nota en het flexibeler maken van bestemmingsplannen door

binnenplanse afwijkingsmogelijkheden op te nemen.

7. **Ontwikkel Media Park door tot high tech campus, met werken, wonen en verblijfskwaliteit.**
   Slimmer ruimtegebruik kan ruimte vrijmaken voor nieuwe high tech bedrijven op het Media Park en eventueel een klein aandeel wonen (short-stay). De verblijfskwaliteit moet verhoogd worden door aanwezigheid van meer voorzieningen (horeca, ontmoetingsmogelijkheden of leisure).

8. **Creëer meer belevingswaarde, stadsbreed.**
   De geconsulteerde ondernemers in Hilversum geven aan dat ook elders in Hilversum verbeteringen aan de belevingswaarde noodzakelijk is voor de aantrekkelijkheid en toekomst van de stad.

9. **Werk aan een compacter centrum, waar leegstaande en/of vrijkomende ruimte herbestemd wordt voor werkplekken, ontmoetingsruimte en leisure.**
   Probeer leegstaande panden in het centrum ook voor meer belevingswaarde of werken in te zetten.

10. **Bouw met ruimtelijke kwaliteit hoog in het vaandel: bouw voort op het groene karakter van Hilversum**.
    Dit tiende principe hoort als een rode draad door alle principes te lopen, namelijk garanderen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkeling past binnen het gewenste karakter van Hilversum: groen en aantrekkelijk. De geconsulteerde ondernemers hebben wensbeelden aangedragen (zie figuur 6.1) die laten zien dat ruimtelijke ontwikkeling uitstekend gecombineerd kan worden met vergroening.

Figuur 6.1: Wensbeelden voor de ontwikkeling van Hilversum (volgens Hilversumse ondernemers)

Bron: Karres en Brands

Bijlage 1: economische structuur in meer detail

Locatiequotiënten per economische sector in Hilversum in 2019

	Standaard Bedrijfsindeling (SBI) – Centraal Bureau voor de Statistiek	Locatiequotiënt
Primaire sector	A - Landbouw, bosbouw en visserij	0,04
Secundaire sector	B - Delfstoffenwinning	0,00
	C - Industrie	0,49
	D - Energiesector	0,02
	E - Watermanagement	0,07
	F - Bouwnijverheid	0,64
Tertiaire en quartaire sector	G - Groot- en detailhandel	0,99
	H - Vervoer en opslag	0,38
	I - Logies-, maaltijd- en drankverstrekking	0,67
	J - Informatie en communicatie	5,56
	K - Financiële instellingen	0,88
	L - Onroerend goed	1,92
	M - Advies en onderzoek	1,06
	N - Overige zakelijke dienstverlening	0,91
	O - Openbaar bestuur	0,50
	P - Onderwijs	1,28
	Q - Gezondheids- en welzijnszorg	0,83
	R - Cultuur, sport en recreatie	1,36
	S - Overige dienstverlening	0,95

Toelichting: een locatiequotiënt geeft inzicht in de mate van specialisatie. De locatiequotiënt wordt berekend door het aandeel banen van een sector in de totale Hilversumse werkgelegenheid te delen door hetzelfde aandeel van die sector in de gehele Nederlandse werkgelegenheid.

De locatiequotiënt van de sector J – Informatie en communicatie zegt dat Hilversum 5,34 maal zo sterk gespecialiseerd is in Media & ICT dan een gemiddelde Nederlandse gemeente. Omgekeerd zegt bijvoorbeeld de locatiequotiënt van Q – Gezondheids- en welzijnszorg dat Hilversum 20 procent minder gespecialiseerd is in de zorg dan een gemiddelde Nederlandse gemeente.

NB: deze gegevens kunnen per jaar verschillen. Het is bijvoorbeeld denkbaar dat de LQ van de zorg in 2022 hoger zal liggen door de oplevering van het nieuwe Tergooi ziekenhuis.

Dynamiek over de afgelopen tien jaar in absolute cijfers (bron: LISA 2010 t/m 2019)

A) Gehele economie van Hilversum – cijfers afgerond op tientallen

Standaard Bedrijfsindeling (SBI) – Centraal Bureau voor de Statistiek	Banen in 2010	Banen in 2019	Groei (%)
A - Landbouw, bosbouw en visserij	10	50	400%
C - Industrie	2.780	2.290	-18%
F - Bouwnijverheid	1.520	1.720	13%
G - Groot- en detailhandel	8.340	8.320	0%
H - Vervoer en opslag	1.500	940	-37%
I - Logies-, maaltijd- en drankverstrekking	1.240	1.630	31%
J - Informatie en communicatie	10.820	10.050	-7%
K - Financiële instellingen	1.060	1.000	-6%
L - Onroerend goed	660	780	18%
M - Advies en onderzoek	4.260	4.900	15%
N - Overige zakelijke dienstverlening	2.080	2.190	5%
O - Openbaar bestuur	1.860	1.190	-36%
P - Onderwijs	3.290	4.130	26%
Q - Gezondheids- en welzijnszorg	6.920	6.240	-10%
R - Cultuur, sport en recreatie	1.830	1.750	-4%
S - Overige dienstverlening	1.130	1.000	-12%
Totaal	**49.300**	**48.180**	**- 2%**

B) Op bedrijventerreinen – cijfers afgerond op tientallen

Standaard Bedrijfsindeling (SBI) – Centraal Bureau voor de Statistiek	Banen in 2010	Banen in 2019	Groei (%)
A - Landbouw, bosbouw en visserij	0	20	-
C - Industrie	1.570	1.820	16%
F - Bouwnijverheid	220	290	32%
G - Groot- en detailhandel	890	1.340	51%
H - Vervoer en opslag	750	300	-60%
I - Logies-, maaltijd- en drankverstrekking	40	120	200%
J - Informatie en communicatie	3.170	6.050	91%
K/L - Financiële instellingen en makelaardij	90	130	44%
M - Advies en onderzoek	350	660	89%
N - Overige zakelijke dienstverlening	310	430	39%
P - Onderwijs	160	140	-13%
Q - Gezondheids- en welzijnszorg	230	330	43%
R - Cultuur, sport en recreatie	380	320	-16%
S - Overige dienstverlening	60	80	33%
Totaal	**8.220**	**12.030**	**46%**

Toelichting: het Media Park is officieel een bedrijventerrein en is dus onderdeel van deze cijfers.

C) Op kantoorlocaties – cijfers afgerond op tientallen

Standaard Bedrijfsindeling (SBI) – Centraal Bureau voor de Statistiek	Banen in 2010	Banen in 2019	Groei (%)
A - Landbouw, bosbouw en visserij	0	0	-
C - Industrie	40	50	13%
F - Bouwnijverheid	10	10	0%
G - Groot- en detailhandel	1.790	3.750	110%
H - Vervoer en opslag	0	310	-
I - Logies-, maaltijd- en drankverstrekking	0	10	-
J - Informatie en communicatie	570	1.350	137%
K/L - Financiële instellingen en makelaardij	170	220	29%
M - Advies en onderzoek	170	380	124%
N - Overige zakelijke dienstverlening	30	150	400%
O - Openbaar bestuur	10	10	0%
P - Onderwijs	730	1.440	97%
Q - Gezondheids- en welzijnszorg	20	130	550%
R - Cultuur, sport en recreatie	80	80	0%
S - Overige dienstverlening	60	60	0%
Totaal	**3.680**	**7.950**	**116%**

D) Op informele werklocaties – cijfers afgerond op tientallen

Standaard Bedrijfsindeling (SBI) – Centraal Bureau voor de Statistiek	Banen in 2010	Banen in 2019	Groei (%)
A - Landbouw, bosbouw en visserij	10	30	200%
C - Industrie	1180	420	-64%
F - Bouwnijverheid	1290	1430	11%
G - Groot- en detailhandel	5650	3230	-43%
H - Vervoer en opslag	750	330	-56%
I - Logies-, maaltijd- en drankverstrekking	1200	1500	25%
J - Informatie en communicatie	7080	2640	-63%
K/L - Financiële instellingen en makelaardij	1460	1420	-3%
M - Advies en onderzoek	4000	3850	-4%
N - Overige zakelijke dienstverlening	1750	1610	-8%
O - Openbaar bestuur	1850	1180	-36%
P - Onderwijs	2410	2550	6%
Q - Gezondheids- en welzijnszorg	6680	5790	-13%
R - Cultuur, sport en recreatie	1360	1350	-1%
S - Overige dienstverlening	1010	860	-15%
Totaal	**37.680**	**28.190**	**- 25%**

Toelichting: met informele werklocaties wordt bedoeld: alle bedrijvigheid die niet op een bedrijventerrein of formele kantoorlocatie (Arena Park en Laapersveld) is gevestigd.

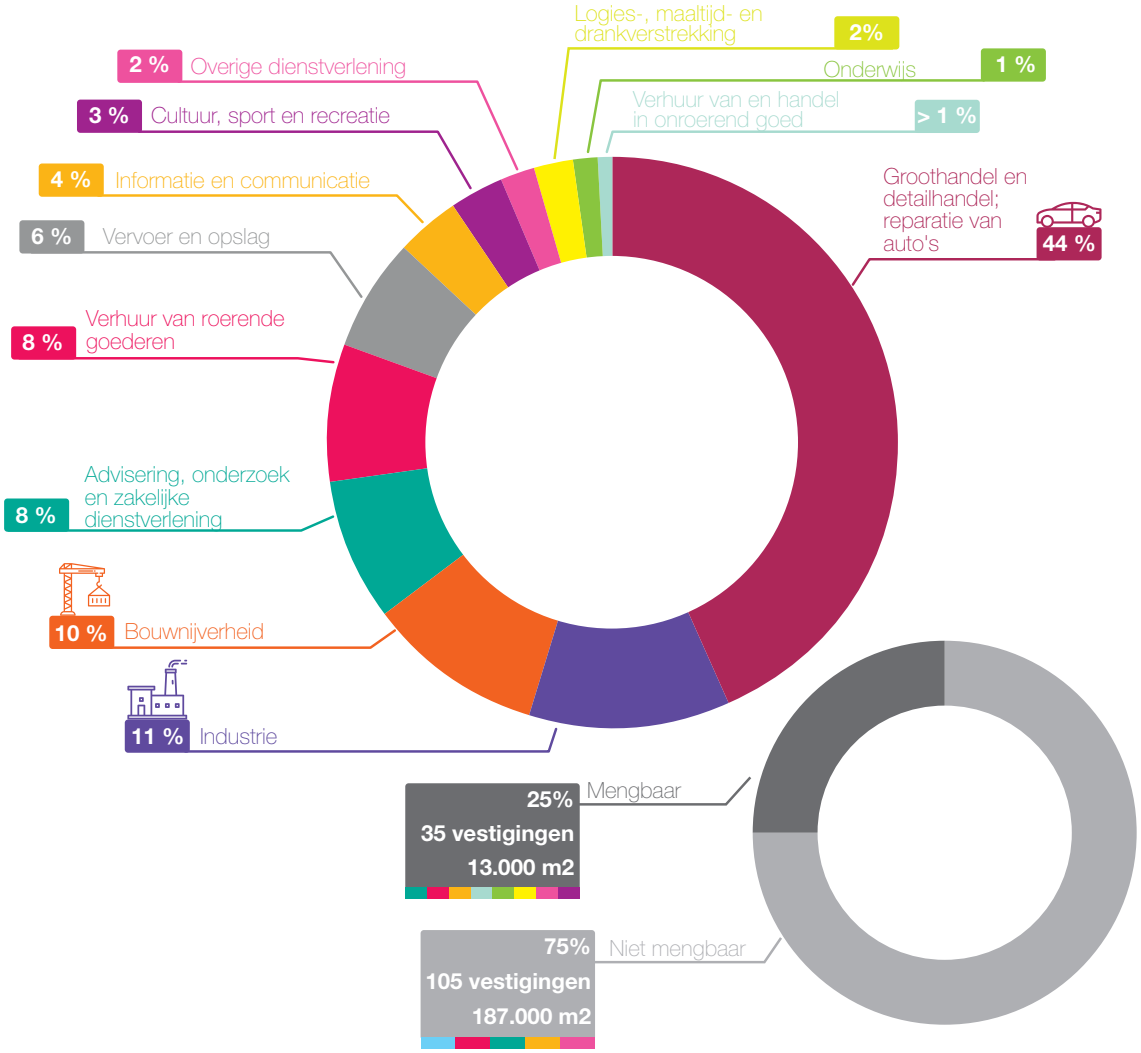
Bijlage 2: factsheets per werklocatie

1 HAVENKWARTIER

INFORMATIE OVER DE LOCATIE

Bruto 35 ha.	**Parkeren**	**Parkeren op eigen terrein** circa 16.500 m2
Netto 20 ha.	**FSI** 0,88	**Parkeren langs de weg** circa 6.800 m2
Vestigingen 140	**Uitgeefbaar** 0 ha.	
Milieucategorie 4	**Max. bouwhoogte** aanduiding	
Parkmanagement nee	**Bebouwingspercentage perceel** 100%	

BEDRIJVEN OP DE LOCATIE



Factsheet op basis van data uit de volgende bronnen: LISA(2019), Ruimtelijke Plannen, IBIS bedrijventerreinen.

1 HAVENKWARTIER

RUIMTELIJKE INRICHTING

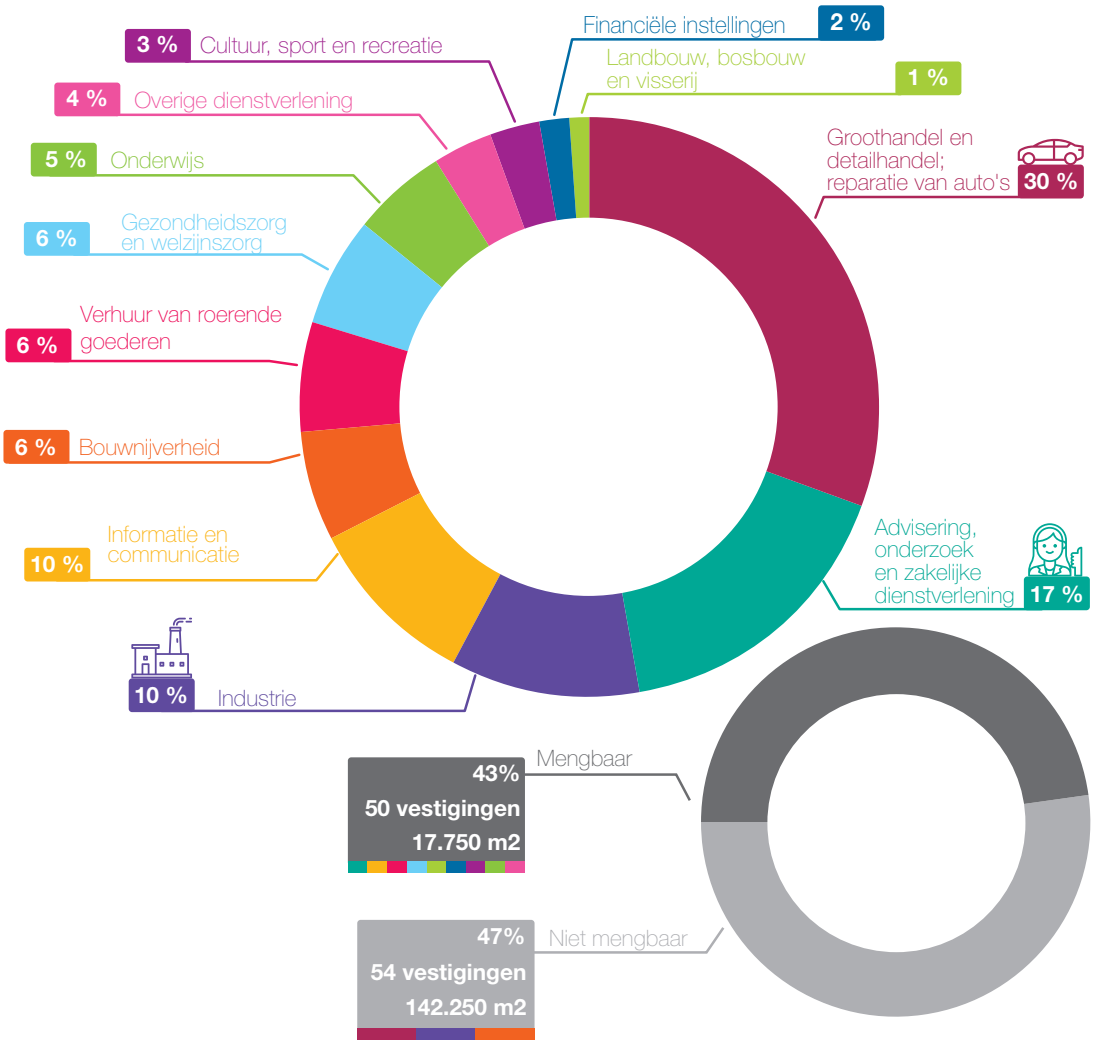
Opvallend in het Havenkwartier is dat het water uit de haven maar op één plek te beleven is. Een gemiste kans want hier ligt omgevingskwaliteit. Het terrein is functioneel ingericht voor de auto en groot vervoer. In het gebied is bijna geen boom of stukje gras te bekennen, Waarschijnlijk ligt er daarom in dit gebied een klimaat- en wateropgave. Daarnaast is nog relatief weinig dakoppervlakte benut met betrekking tot het opwekken van duurzame energie door middel van zonnepanelen, hier ligt zeker nog een kans voor de toekomst.

2 KERKELANDEN

INFORMATIE OVER DE LOCATIE

Bruto 16 ha.	**Parkeergelegenheid** Onvoldoende	**Parkeren op eigen terrein** circa 22.950 m2
Netto 16 ha.	**FSI** 0,68	**Parkeren langs de weg** circa 4.800 m2
Vestigingen 114	**Uitgeefbaar** 0 ha.	
Milieucategorie 3	**Max. bouwhoogte** aanduiding	
Parkmanagement ja	**Bebouwingspercentage perceel** 100%	

BEDRIJVEN OP DE LOCATIE



Factsheet op basis van data uit de volgende bronnen: LISA(2019), Ruimtelijke Plannen, IBIS bedrijventerreinen.

2 KERKELANDEN

RUIMTELIJKE INRICHTING

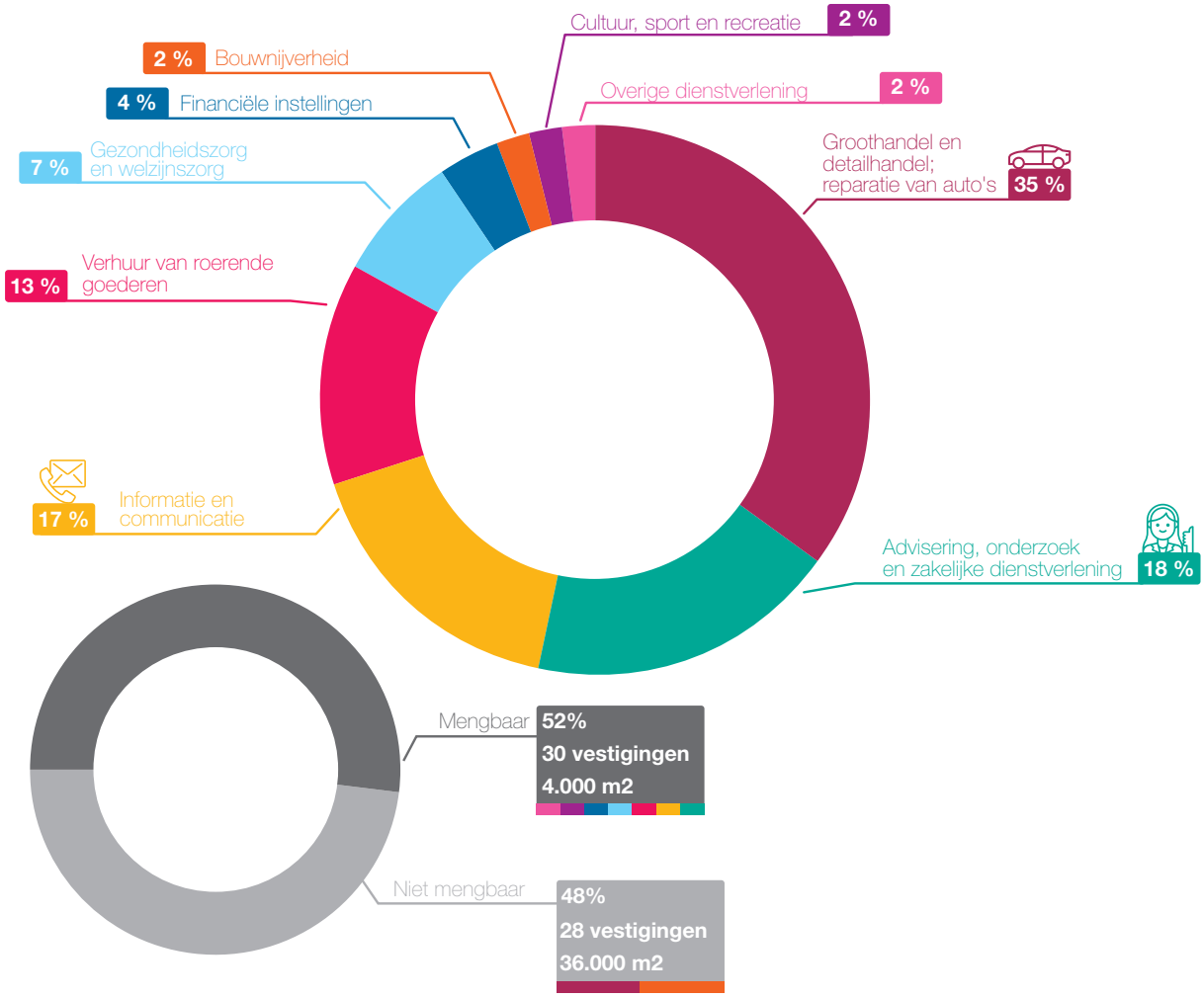
Rond het bedrijventerrein liggen mooie verzorgde routes met mooie grote bomen en losliggende fietspaden en het terrein grenst aan het Goois Natuurreservaat Raabos. In de randen van het bedrijventerreinen staan architectonisch interessante panden. Op het bedrijventerrein zelf is de omgevingskwaliteit een stuk minder hoogstaand. Het terrein is net als het Havenkwartier functioneel ingericht en er is weinig tot geen groen te bekennen. De panden hebben een sobere uitstraling. Grenzend aan het gebied ligt het Circusterrein hier ligt nog potentie voor het toevoegen van werklocaties en wellicht kan een dergelijke ontwikkeling een kwaliteitsslag in omgevingskwaliteit op het bedrijventerrein teweeg brengen.

3 ZEVERIJNSTRAAT

INFORMATIE OVER DE LOCATIE

Bruto 5 ha.	**Parkeren**	**Parkeren op eigen terrein** circa 3.500 m2
Netto 4 ha.	**FSI** 0,8	**Parkeren langs de weg circa** 1.500 m2
Vestigingen 58	**Uitgeefbaar** 0 ha.	
Milieucategorie 3	**Max. bouwhoogte** Aanduiding	
Parkmanagement Nee	**Bebouwingspercentage perceel** 100%	

BEDRIJVEN OP DE LOCATIE



Factsheet op basis van data uit de volgende bronnen: LISA(2019), Ruimtelijke Plannen, IBIS bedrijventerreinen.

3 ZEVERIJNSTRAAT

RUIMTELIJKE INRICHTING

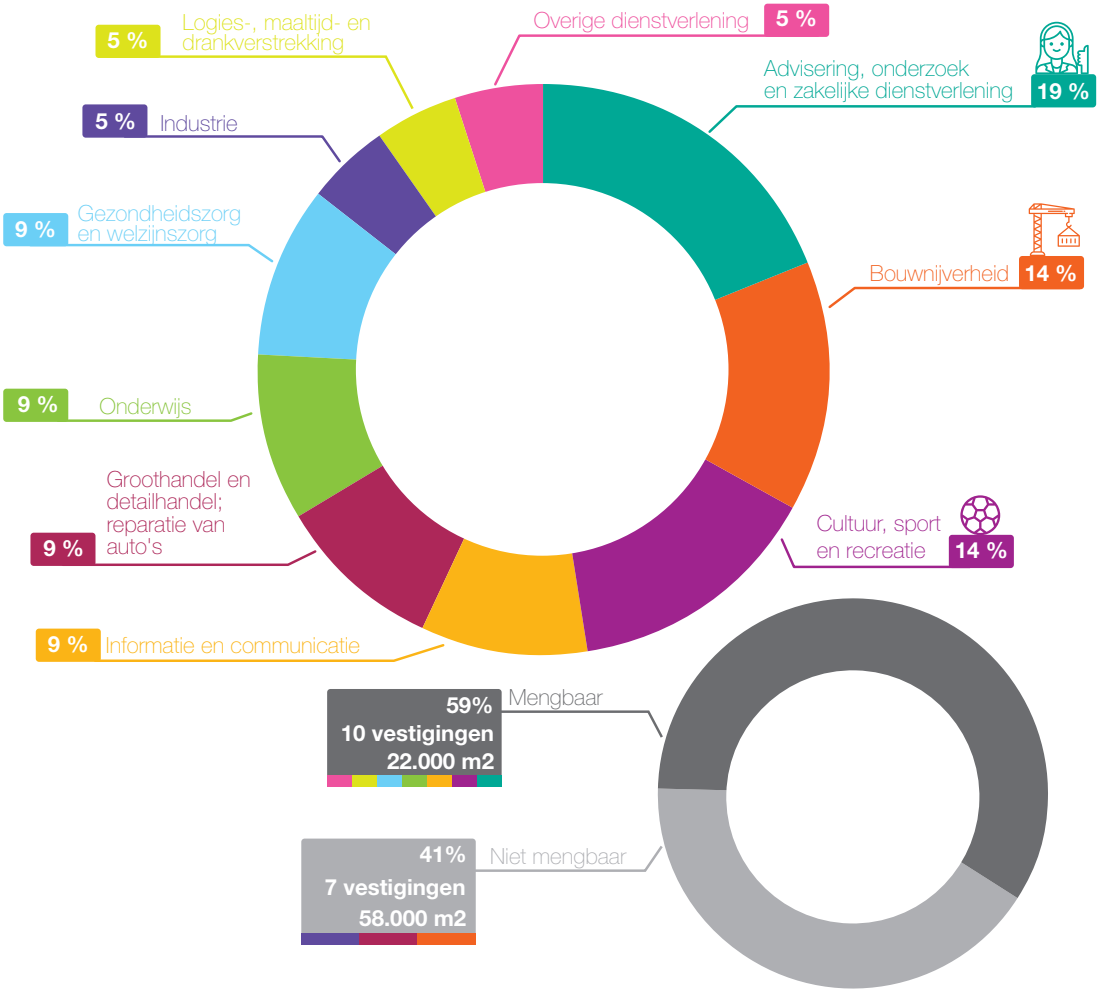
Het bedrijventerrein Zeverijnstraat heeft een aansluiting op de N201 en is daarmee goed bereikbaar voor autoverkeer. Aan de randen liggen ruim opgezette routes met veel groen als de Vreelandseweg. Daarnaast grenst het terrein in het zuidoosten aan een groengebied. Het terrein zelf is overwegend versteend met veel ruimte voor parkeren. Daar ligt met het oog op klimaatadaptatie nog wel een opgave voor de toekomst. Wellicht zijn er daarin slimme combinaties te maken met de ruime structuren en groene plekken rondom het bedrijventerrein.

4 OUDE AMERSFOORTSEWEG

INFORMATIE OVER DE LOCATIE

Bruto 9 ha.	**Parkeergelegenheid** Voldoende	**Parkeren op eigen terrein** Onbekend
Netto 8 ha.	**FSI** 0,62	**Parkeren op de weg** N.v.t.
Vestigingen 17	**Uitgeefbaar** 0 ha.	
Milieucategorie 3	**Max. bouwhoogte** 10 m	
Parkmanagement Nee	**Bebouwingspercentage perceel** 100%	

BEDRIJVEN OP DE LOCATIE



Factsheet op basis van data uit de volgende bronnen: LISA(2019), Ruimtelijke Plannen, IBIS bedrijventerreinen.

4 OUDE AMERSFOORTSEWEG

RUIMTELIJKE INRICHTING

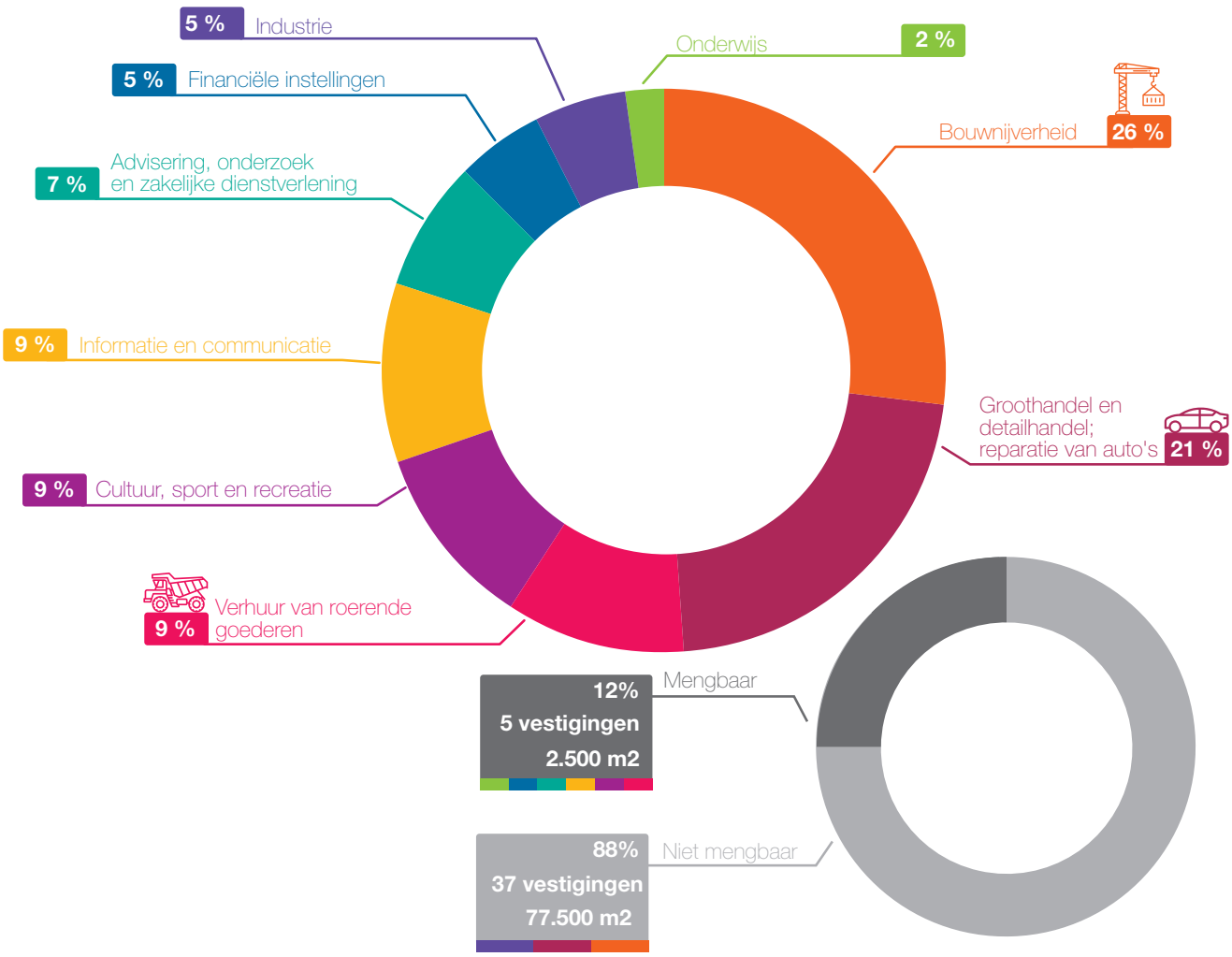
De werklocatie aan de Oude Amersfoortseweg is een interessante locatie. De werklocaties liggen verstopt tussen woningen en het spoor. De bedrijfskavels zijn via smalle inprikkers vanuit een smalle woonstraat te bereiken. Er wordt hier gewerkt aan een gemengd stedelijk gebied met de ontwikkeling van het H-Park. Er liggen kansen om in die gedachte op deze locatie door te ontwikkelen.

5 LIEBERGERWEG

INFORMATIE OVER DE LOCATIE

Bruto 10 ha.	**Parkeergelegenheid** Voldoende	**Parkeren op eigen terrein** circa 8.500 m2
Netto 8 ha.	**FSI** 0,51	**Parkeren op de weg circa** 1.100 m2
Vestigingen 42	**Uitgeefbaar** 0 ha.	
Milieucategorie 2	**Max. bouwhoogte** 12 m	
Parkmanagement Nee	**Bebouwingspercentage perceel** 100%	

BEDRIJVEN OP DE LOCATIE



Factsheet op basis van data uit de volgende bronnen: LISA(2019), Ruimtelijke Plannen, IBIS bedrijventerreinen.

5 LIEBERGERWEG

RUIMTELIJKE INRICHTING

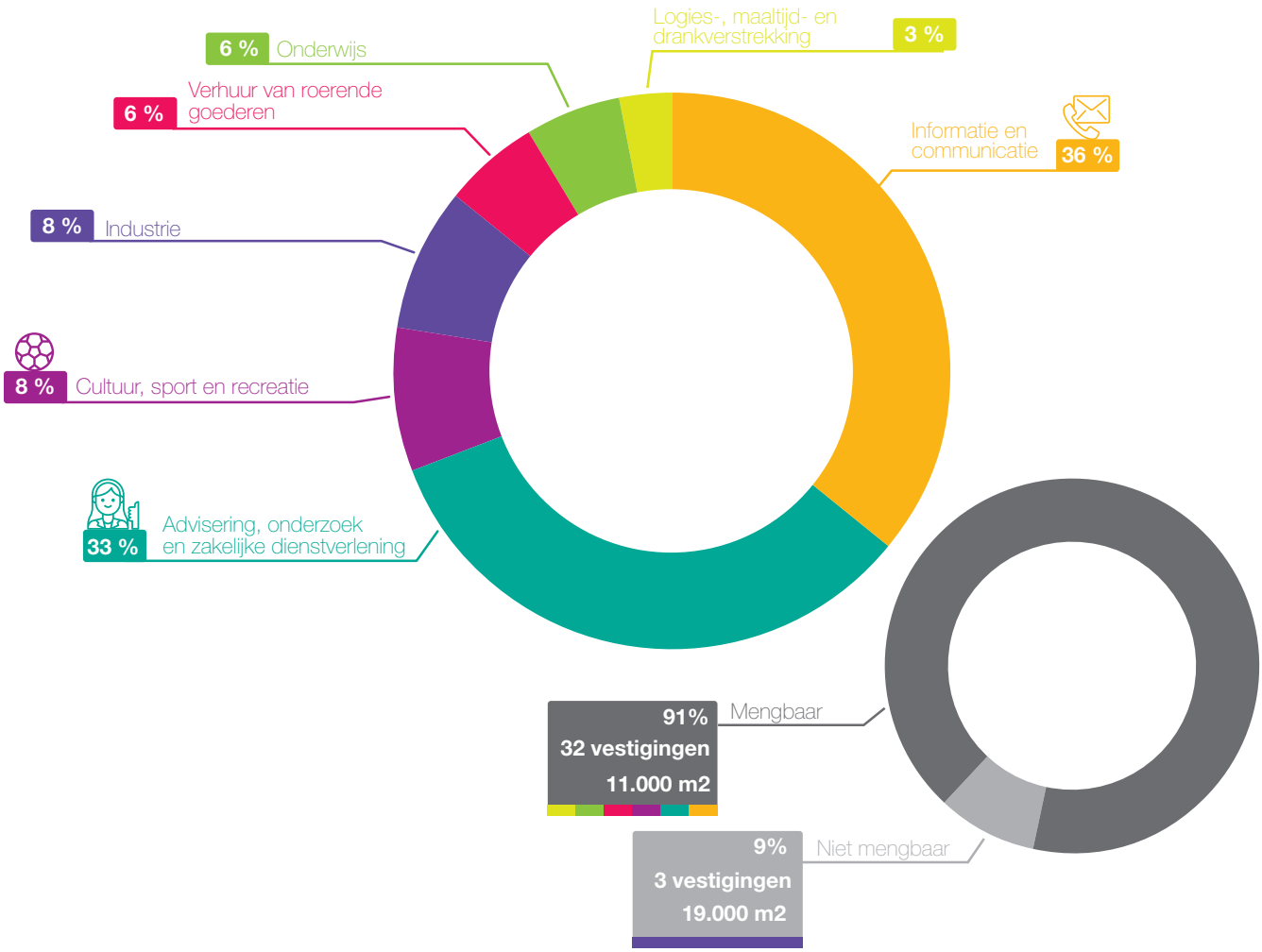
Net als de locatie aan de Oude Amersfoortseweg komen wonen en werken op deze locatie samen. Aan de Liebergerweg zit het distributiecentrum van de Hunkemöller. De smalle straat waarlangs ook geparkeerd wordt ook gebruikt door de vrachtwagens. Het distributiecentrum is eigenlijk net een maatje te groot voor deze locatie waardoor er ruimtelijke frictie ontstaat op de locatie. Op deze locatie liggen kansen voor het ontwikkelen van een gemengd stedelijk milieu.

6 MUSSENSTRAAT

INFORMATIE OVER DE LOCATIE

Bruto 3 ha.	**Parkeergelegenheid** Voldoende	**Parkeren op eigen terrein** circa 3.000 m2
Netto 3 ha.	**FSI** 0,51	**Parkeren langs de weg** circa 1.600 m2
Vestigingen 35	**Uitgeefbaar** 0 ha.	
Milieucategorie 3	**Max. bouwhoogte** 4 m	
Parkmanagement Nee	**Bebouwingspercentage perceel** 100%	

BEDRIJVEN OP DE LOCATIE

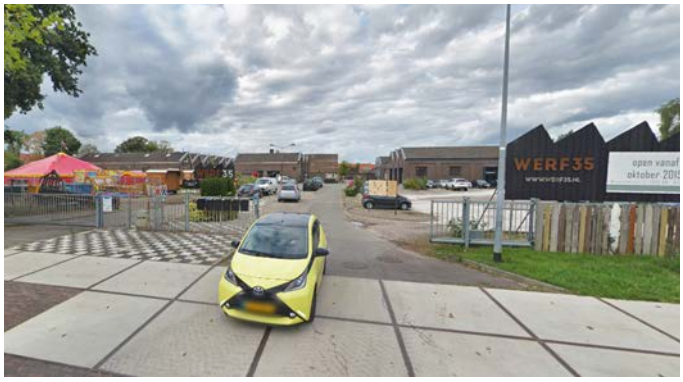


Factsheet op basis van data uit de volgende bronnen: LISA(2019), Ruimtelijke Plannen, IBIS bedrijventerreinen.

6 MUSSENSTRAAT

RUIMTELIJKE INRICHTING

De Mussenstraat is ook een locatie langs het spoor die omsloten ligt met woningen. Op deze locatie is ook Werf35 gevestigd, een bedrijfsverzamelgebouw dat kan worden gezien als hotspot in het gebied. Het terrein is ruim opgezet en er lijkt nog ruimte beschikbaar voor eventuele ontwikkeling. Een combinatie van ontwikkeling met vergroening lijkt kansrijk. Dat biedt kwalitatief impuls voor de gebruikers van het gebied maar ook voor de omliggende woongebieden.

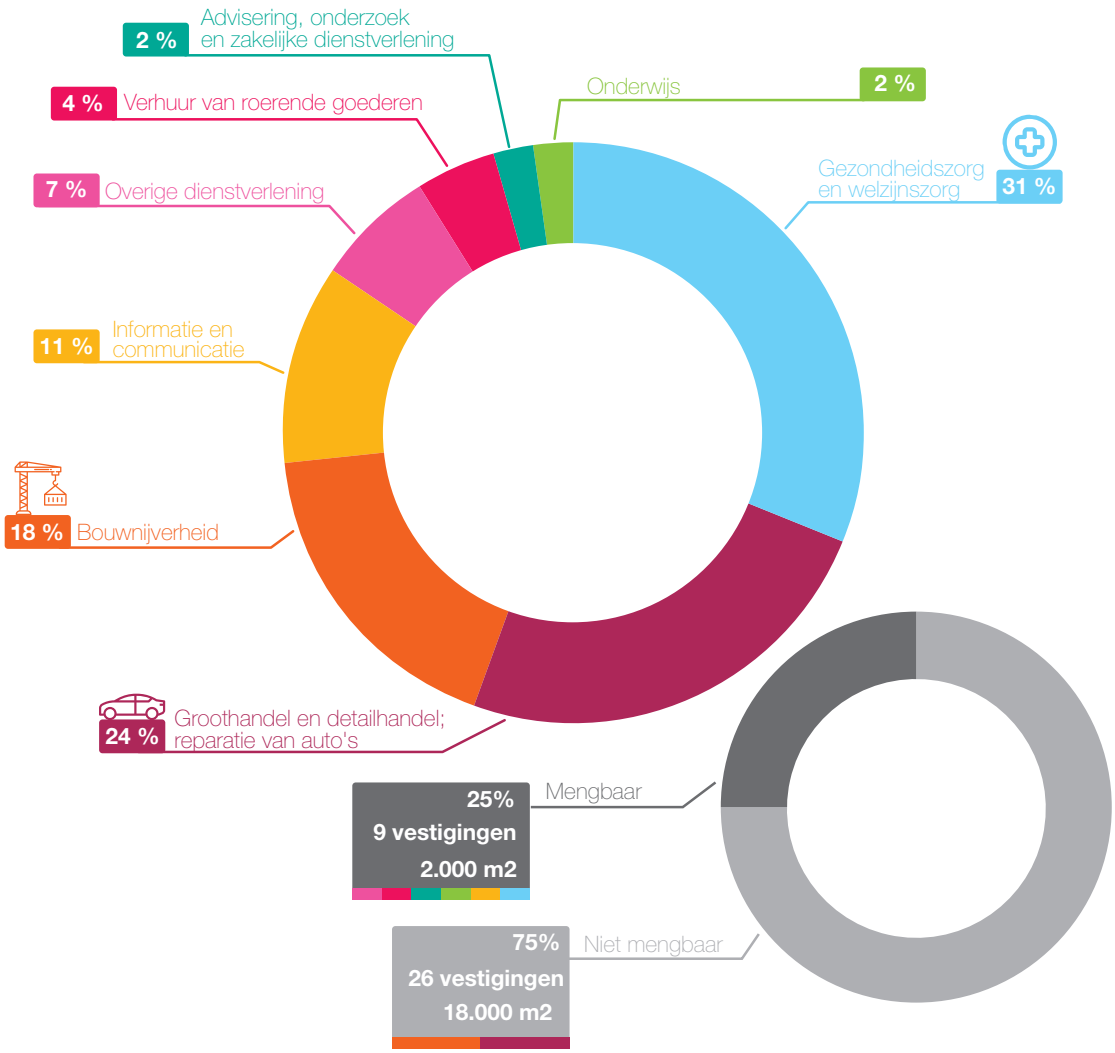


7 KORTE NOORDERWEG

INFORMATIE OVER DE LOCATIE

Bruto 3 ha.	**Parkeergelegenheid** Onvoldoende	**Parkeren op eigen terrein** circa 2.600 m2
Netto 2 ha.	**FSI** 0,78	**Parkeren langs de weg** circa 1.500 m2
Vestigingen 35	**Uitgeefbaar** 0 ha.	
Milieucategorie 2	**Max. bouwhoogte** 12 m	
Parkmanagement Nee	**Bebouwingspercentage perceel** 100%	

BEDRIJVEN OP DE LOCATIE



Factsheet op basis van data uit de volgende bronnen: LISA(2019), Ruimtelijke Plannen, IBIS bedrijventerreinen.

7 KORTE NOORDERWEG

RUIMTELIJKE INRICHTING

Deze werklocatie is gelegen aan het spoor ten noorden van het centraal station van Hilversum. Het ligt een beetje weggestopt tussen de omliggende woningen en het spoor. Er grenzen vooral achterkanten aan het werkgebied waardoor er weinig sociale controle is langs de Korte Noorderweg. Langs deze weg wordt veel geparkeerd en het terrein oogt daardoor rommelig.

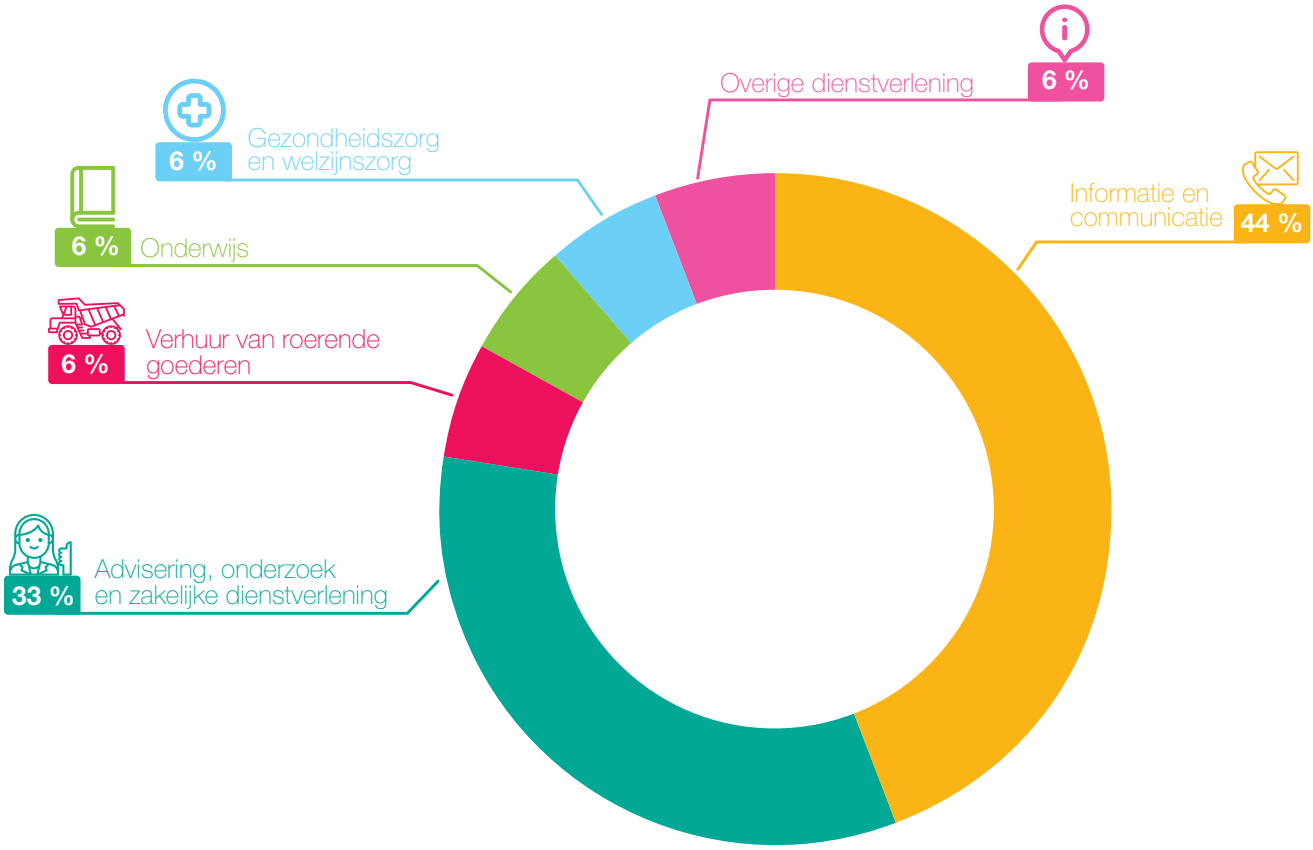
Vanwege de locatie langs het spoor en omliggende functies (wonen) leent deze plek zich voor transformatie naar gemengd stedelijk gebied. Dat zou een interessante ontwikkeling kunnen zijn om naast het combineren van programma's de werklocatie ook groener, veiliger en toegankelijker te maken.

8 LAAPERSVELD

INFORMATIE OVER DE LOCATIE

Bruto 20.200 m2	**Parkeren**	**Parkeren op eigen terrein** circa 14.000 m2
Netto 16.519 m2	**FSI** 0,84	**Parkeren langs de weg** circa 1.300 m2
Vestigingen 29	**Uitgeefbaar** Onbekend	
Milieucategorie 1 o.b.v. nationale standaard	**Max. bouwhoogte** 9 m	
Parkmanagement Ja	**Bebouwingspercentage perceel** 100%	

BEDRIJVEN OP DE LOCATIE



Factsheet op basis van data uit de volgende bronnen: LISA(2019), Ruimtelijke Plannen, IBIS bedrijventerreinen.

8 LAAPERSVELD

RUIMTELIJKE INRICHTING

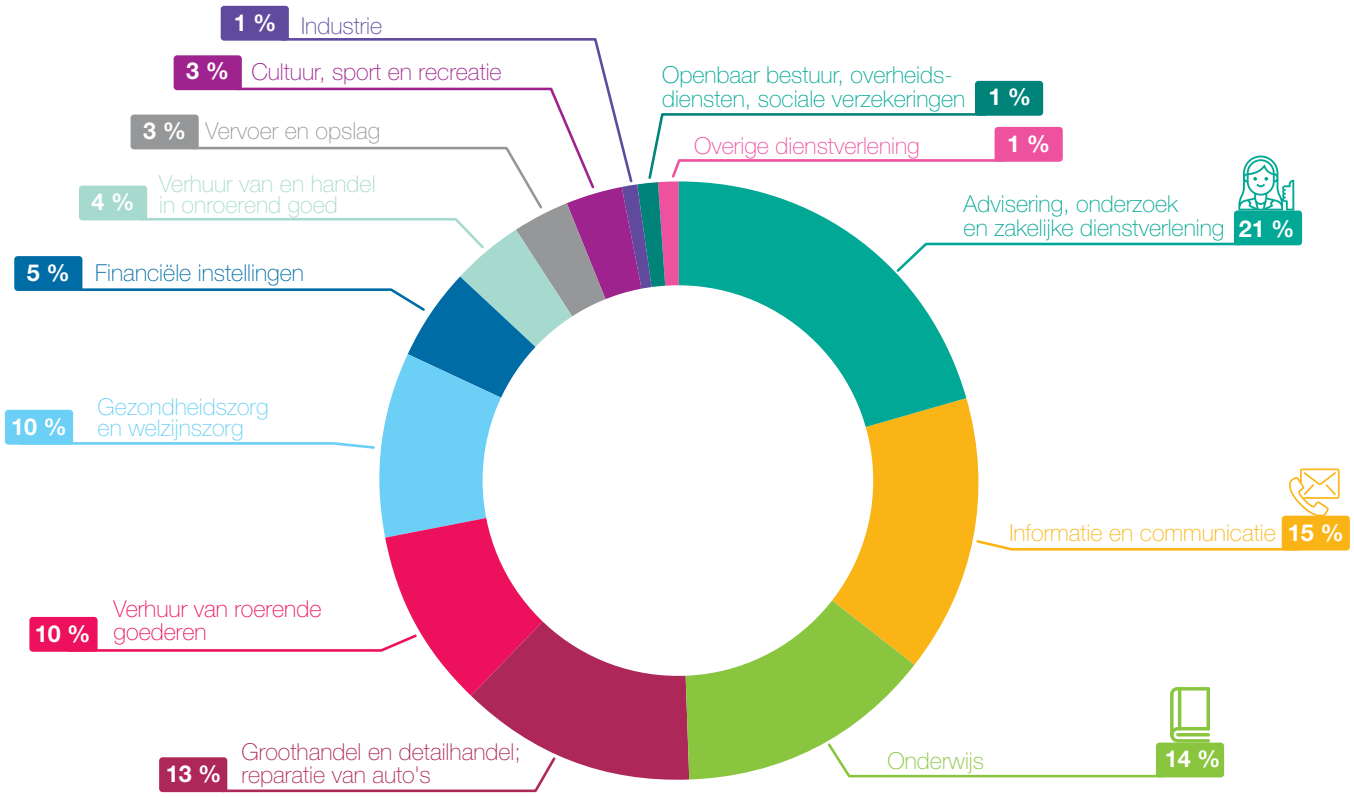
De kantorenlocatie Laapersveld kenmerkt zich als een groene werklocatie waar ook een aantal scholen en woonprogramma gevestigd is. In uitstraling en architectuur zijn grote verschillen in het gebied te vinden. Zo staan er een aantal panden die recent zijn gebouwd zoals de Gooise praktijkschool maar staan er ook gebouwen die een stuk ouder zijn. De grote variatie in bouwstijlen en programma's maakt dit een diverse werklocatie.

9 ARENAPARK

INFORMATIE OVER DE LOCATIE

Bruto 123.000 m2	**Parkeren**	**Parkeren op eigen terrein** circa 23.600 m2
Netto 121.919 m2	**FSI** 3,0	**Parkeren langs de weg** circa 7.000 m2
Vestigingen 127	**Uitgeefbaar** 45.000 m2	
Milieucategorie 1 o.b.v. nationale standaard	**Max. bouwhoogte** Aanduiding	
Parkmanagement Ja	**Bebouwingspercentage perceel** 100%	

BEDRIJVEN OP DE LOCATIE



Factsheet op basis van data uit de volgende bronnen: LISA(2019), Ruimtelijke Plannen, IBIS bedrijventerreinen, Atlas Plabeka, Ondernemersvereniging Arenapark & Laapersveld.

9 ARENAPARK

RUIMTELIJKE INRICHTING

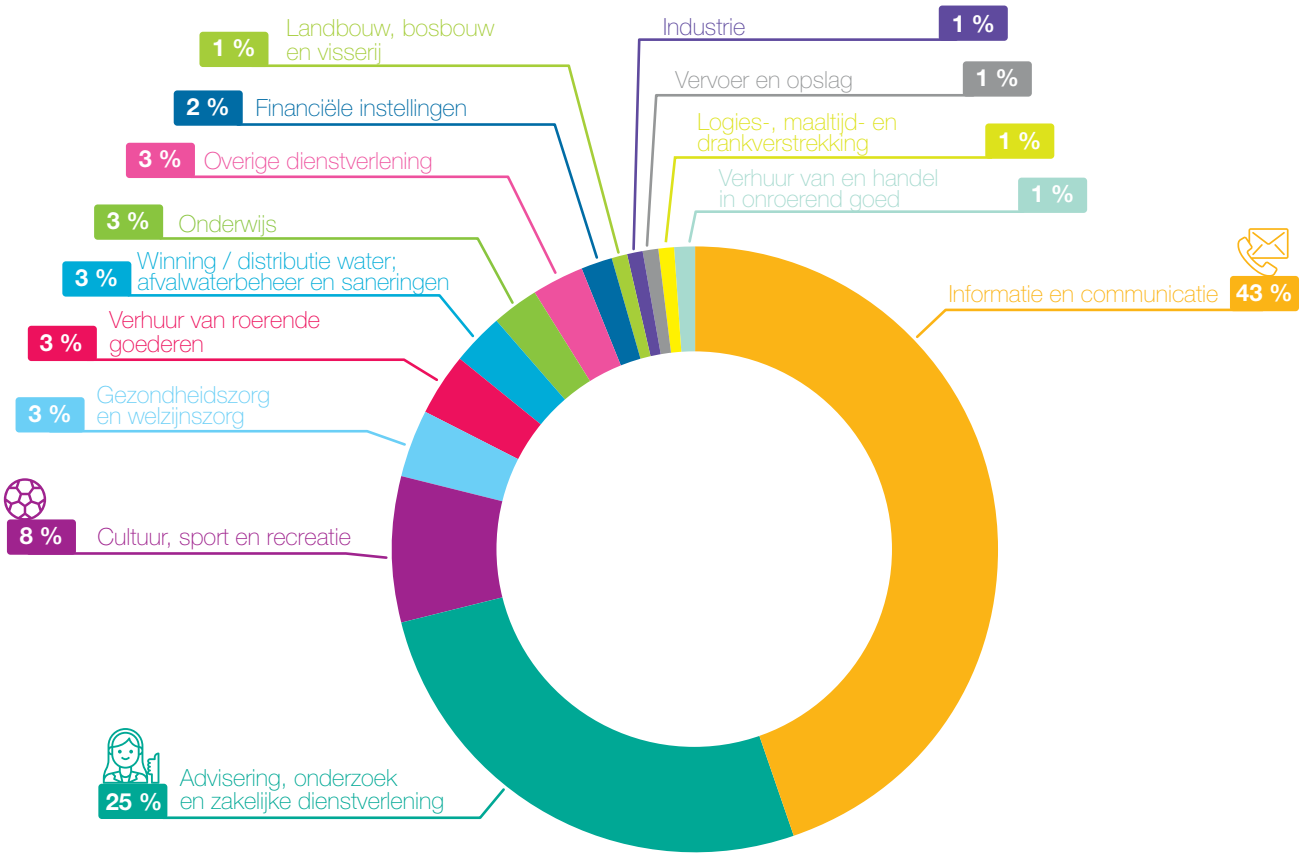
Het Arenapark valt op door het ruim opgezette karakter van deze werklocatie. De ruimtes rond de kantoren zijn groen ingericht maar hebben een niet toegankelijke uitstraling. Dat komt voornamelijk omdat veel van deze groene plekken omringt zijn door hekjes en hagen.
Er wordt veel geparkeerd op maaiveld, op sommige plekken op halfverharding, waardoor de auto prominent aanwezig is. Het Arenapark grenst aan het landschap van de Utrechtse Heuvelrug. Op deze locatie ligt potentie om die omgevingskwaliteit het gebied in te trekken en daarmee de openbare ruimte toegankelijker te maken.

10 MEDIAPARK

INFORMATIE OVER DE LOCATIE

Bruto 53 ha.	**Parkeergelegenheid** Voldoende	**Parkeren op eigen terrein** meer dan 44.000 m2
Netto 25 ha.	**FSI** 1,34	**Parkeren langs de weg** circa 2.000 m2
Vestigingen 119	**Uitgeefbaar** 0 ha.	
Milieucategorie 3	**Max. bouwhoogte** Aanduiding	
Parkmanagement Ja	**Bebouwingspercentage perceel** Aanduiding	

BEDRIJVEN OP DE LOCATIE



Factsheet op basis van data uit de volgende bronnen: LISA(2019), Ruimtelijke Plannen, IBIS bedrijventerreinen.

10 MEDIAPARK

RUIMTELIJKE INRICHTING

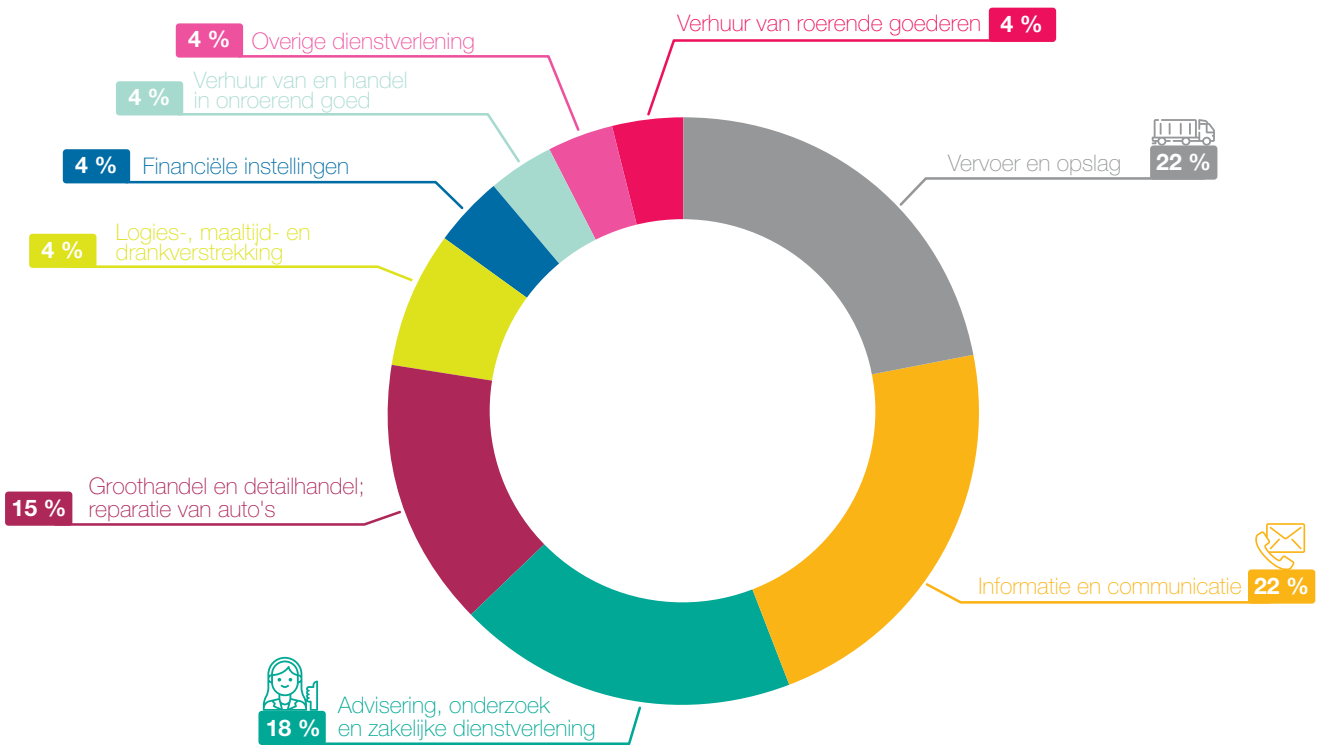
Het Mediapark is de bekendste werklocatie van Hilversum. De werklocatie grenst aan de noordkant aan het prachtige landschap van het Goois natuurreservaat. Het terrein is ruim opgezet en heeft mooie boomrijke randen. Met haar eigen treinstation is deze werklocatie met het OV goed bereikbaar. Echter wordt op het Mediapark nog veel gebruik gemaakt van de auto, dat is te zien aan de grote parkeervelden op het terrein. Deze parkeerterreinen hebben een groot ruimtebeslag. Op deze parkeervelden ligt in de toekomst wellicht nog ruimte om te ontwikkelen. Dat vraagt wel om een andere oplossing voor parkeren.

11 STATION HILVERSUM

INFORMATIE OVER DE LOCATIE

Bruto 22.699 m2	**Parkeren**	**Parkeren op eigen terrein** meer dan 150 m2
Netto 18.708 m2	**FSI** 1,72	**Parkeren langs de weg** circa 350 m2
Vestigingen 28	**Uitgeefbaar** Programma in ontwikkeling	
Milieucategorie 1 o.b.v. nationale standaard	**Max. bouwhoogte** Aanduiding	
Parkmanagement Nee	**Bebouwingspercentage perceel** 100%	

BEDRIJVEN OP DE LOCATIE



Factsheet op basis van data uit de volgende bronnen: LISA(2019), Ruimtelijke Plannen, IBIS bedrijventerreinen, Atlas Plabeka, Ondernemersvereniging Arenapark & Laapersveld.

11 STATION HILVERSUM

RUIMTELIJKE INRICHTING

Rond het station van Hilversum ligt een goed bereikbare kantorenlocaties. Hoewel de locatie goed bereikbaar is heeft het gebied nog niet de uitstraling van een stadsentree. Daar wordt momenteel aan gewerkt. Het stationsgebied van Hilversum wordt aan de hand van een nieuw plan getransformeerd naar een aantrekkelijke en groene entree voor de stad. Daarbij wordt nieuw programma voor wonen, werken en voorzieningen toegevoegd aan de locatie. Zodat op deze plek bijdraagt aan een aantrekkelijk en economisch sterk centrum.

Bijlage 3: verslag van eerste workshop met ondernemers

10 december 2020

Opening

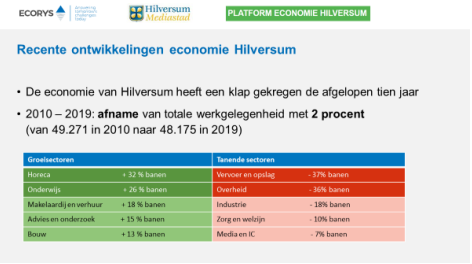
Wethouder Kuipers (Economie) vertelt de aanleiding van de workshop. Met het oog op de Omgevingsvisie die wordt opgesteld is het belangrijk dat er ook een duidelijke economische visie is. Voor het creëren van voldoende draagvlak en dat de juiste dingen worden opgeschreven is het belangrijk dat deze samen met de ondernemers wordt opgesteld. Walter Hulsker deelt vervolgens mee hoe het programma van de avond eruit ziet en Erik van Ossenbruggen start de presentatie en neemt het woord.

Presentatie

Centraal in de economische ontwikkeling van Hilversum is dat er de afgelopen tien jaar in totaliteit sprake is van economische krimp: het aantal banen lag in 2010 zo'n twee procent hoger dan in de laatst beschikbare cijfers van eind 2019. Met name op de informele werklocaties (alles buiten de bedrijventerreinen en het Arenapark) is de werkgelegenheid sterk teruggelopen. De bedrijventerreinen zijn juist een grote bron van groei, met +47 % banengroei de afgelopen 10 jaar.

Momenteel lijkt Hilversum niet harder geraakt te worden door Corona dan andere gemeenten in Nederland, maar er blijft een slag om de arm nodig. Hilversum kan in ieder geval niet achterover leunen. Er zijn economische en ruimtelijke investeringen nodig om weer economisch op te bloeien, en daarmee de kwaliteit van leven waarom Hilversum bekend staat te garanderen.

Hieronder volgen de dia's van de gebruikte presentatie.



ECORYS | Hilversum Mediastad | PLATFORM ECONOMIE HILVERSUM

Recente ontwikkelingen economie Hilversum

- Toenemend verschil tussen bedrijventerreinen en informele werklocaties

Informele werklocaties: - 25%

Bedrijventerreinen: + 47%

SBI-sector	Groei banen
Horeca	37%
Bouw	30%
Onderwijs	2%
Cultuur, sport en recreatie	-1%
Financiële instellingen en makelaardij	-3%
Advies en onderzoek	-4%
Verhuurbedrijven	-8%
Zorg en welzijn	-13%
Overige dienstverlening	-13%
Detailhandel	-15%
Groothandel en detailhandel	-16%
GROME en delfstof	-17%
Media en ICT	-21%
Industrie	-22%

SBI-sector	Groei banen
Horeca	37%
Media en ICT	29%
Advies en onderzoek	28%
Groothandel en detailhandel	25%
Financiële instellingen en makelaardij	23%
Zorg en welzijn	21%
Verhuurbedrijven	21%
Overige dienstverlening	21%
Bouw	20%
Industrie	12%
Onderwijs	-8%
Cultuur, sport en recreatie	-14%
Vervoer en opslag	-20%

ECORYS | Hilversum Mediastad | PLATFORM ECONOMIE HILVERSUM

Recente ontwikkelingen economie Hilversum

- **Economie is belangrijk voor Hilversum!**
- Bruto stedelijk product in de economie van Hilversum:

  bijna 5 miljard euro in 2019

ECORYS | Hilversum Mediastad | PLATFORM ECONOMIE HILVERSUM

Aanpak Corona door gemeente

- In oktober een Coronabrief van burgemeester Broertjes met o.a. een impactanalyse op verschillende sectoren.
- Verschillende steunpakketten, kwijtscheldingen van huren en verlenen ontheffingen.
- Taskforce Anderhalve Meter ingesteld
- 4 Rode draden voor vervolg crisis

ECORYS | Hilversum Mediastad | PLATFORM ECONOMIE HILVERSUM

Impact Corona

- Scenario's tijdelijk zwaar en langdurig zwaar i.c.m. handelingsperspectieven gemeente opgesteld.
- TOZO tot en met 14 oktober 2020 door ZZP'ers gebruikt: 2201 uitkeringen en 107 kredieten in Hilversum.
- WW uitkeringen hoger dan zelfde periode 2019: +29% kortdurende WW; +7% langdurige WW.

	Sector	Mate van impact
1	Horeca	Hoog
2	Detailhandel	Hoog
3	Arbeidsmarkt, werk, inkomen en schulden	Hoog
4	Cultuur	Hoog
5	Sport	Hoog
6	Onderwijs	Hoog
7	Ondermijning	Hoog
8	Toezicht en handhaving	Hoog
9	Mobiliteit/bewegen	Gemiddeld
10	Wonen	Gemiddeld
11	Duurzaamheid	Gemiddeld
12	Fysieke projecten	Gemiddeld
13	Jeugd	Gemiddeld
14	Welzijn en zorg	Gemiddeld
15	Bescherming en opvang	Gemiddeld
16	Jeugd en veiligheid	Gemiddeld
17	Veiligheidsbeleving / sociale spanningen	Gemiddeld
18	Logistiek	Laag
19	Natuur en ecologie	Laag
20	Monumenten	Laag
21	Milieu	Laag

ECORYS | Hilversum Mediastad | PLATFORM ECONOMIE HILVERSUM

Bedrijfshuisvesting: vraag en aanbod

- Korte termijn (tijdens corona-restricties)
  - Gebruik kantoren minder efficient door 1.5 meter-regel
  - (Bijna) geheel thuiswerken
- Lange termijn (na restricties)
  - Thuiswerken in functionele vorm (1-2 dagen per week meer dan voorheen)
  - Functie kantoor: evenwicht verschuift meer naar 'ontmoeten': meer (in)formele ontmoetingsruimtes benodigd
  - Geen grote veranderingen in ruimtevraag (thuiswerken -, ontmoeten +)

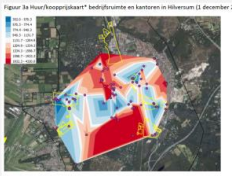
ECORYS | Hilversum Mediastad | PLATFORM ECONOMIE HILVERSUM

Bedrijfshuisvesting: vraag en aanbod

- Groot verschil in aanbod:

  luxe kantoorvilla's versus traditionele bedrijfsunits op de bedrijventerreinen
- Volgende slides: reflectie op Ruimtelijke kwaliteit van aantal locaties met relatief lage huurprijzen

Figuur 3a Huur/koopprijskaart* bedrijfsruimte en kantoren in Hilversum (1 december 2019 – 2020)



*prijs in € per m²

ECORYS

Havenkwartier – ruimtelijke kwaliteit

Observaties

- Mooie routes langs de randen, los fiets/wandelpad en groen
- Heftige wand Gamma - woonwijk
- Weinig groen in het hart
- Veel parkeren langs de weg – smal en druk
- Geen fietspaden op het terrein
- Geen directe bushalte
- Water bijna niet zichtbaar
- Wonen bij 2e Loswal?

ECORYS

Kerkelanden – ruimtelijke kwaliteit

Observaties

- Mooie routes rond het gebied, grote bomen, verzorgt groen, architectuur, voorzieningen.
- Versteende binnenwereld
- Veel parkeren op straat, drukke en ongeordende indruk
- Fietspaden houden ineens op
- Sobere uitstraling panden
- Potentie Diependaalselaan
- OV haltes aanwezig

ECORYS

Oude Amersfoortseweg – ruimtelijke kwaliteit

Observaties

- Plek met een geheim
- Groene woonstraat als adres, krappe straat met parkeren langs de weg
- Veel groen aanwezig
- Potentie voor gemengd stedelijk gebied
  - H-Park ontwikkeling
- Vraagt betere infrastructurele oplossing. Duidelijke entree

ECORYS

Liebergerweg – ruimtelijke kwaliteit

Observaties

- Wonen en werken nu uit balans
  - Te smalle straat voor logistieke functies
- Krappe straat met parkeren langs de weg
- Veel groen aanwezig
  - Niet altijd openbaar, potentie tuin/landschap IFF
- Potentie voor gemengd stedelijk gebied

ECORYS

Mussenstraat – ruimtelijke kwaliteit

Observaties

- Werf35 als hotspot
- Arendstraat interessante gemengde straat
- Langs het spoor anonieme ruimte met voornamelijk parkeren
- Potentie voor ontwikkeling in de westelijke rand naar gemengd stedelijk gebied met een gezamenlijk groene ruimte

ECORYS | Hilversum Mediastad | PLATFORM ECONOMIE HILVERSUM

Economie Hilversum in 2040: dan denk ik aan…

- *"Hilversum is een ideale gemeente om te **wonen in het groen**, met goede primaire **voorzieningen** (scholen, winkels, sportverenigingen) en centraal gelegen op de noordvleugel van de Randstad"*
- *"De kracht van Hilversum is dan ook de **aantrekkingskracht voor hoogopgeleide mensen in hoogwaardige dienstverlening**. In toenemende mate wordt ook in deze groep het werk gedaan door zelfstandige professionals of met kleine kantoren in samenwerking en netwerken. In toenemende mate is de woonplaats de uitvalsbasis voor het werken."*
- *"Media is al lang geen monopolie meer van Hilversum. Het begrip Media is ook enorm verbreed door internet en sociale media, streaming, etc. Om een rol in dit landschap te kunnen bestendigen is een **centrale plek in het kennislandschap rond media** in mijn ogen essentieel. Naast een belangrijk instituut als beeld en geluid zijn opleidingen van belang, ook in hoger onderwijs."*

*

Toelichting op bovenstaande dia's

Een deelnemer mist nog enigszins de 'nieuwe plekken' (plekken om samen te komen en samen te werken) in Hilversum, maar dit kan ook een voordeel zijn, want die plekken zijn er ook al veel in het land. Op dit moment is het aanbod relatief eenzijdig in Hilversum.

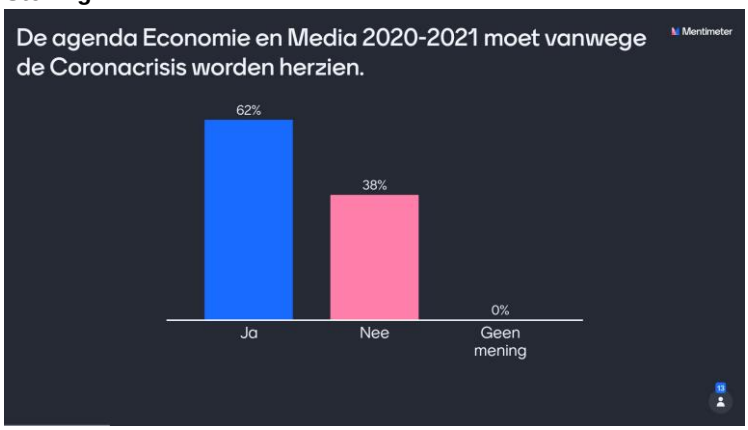
Aanvulling door een andere deelnemer (bewoner Media Park): Media Park blenden met de rest van het stad, dus bewoners moeten worden 'uitgenodigd' om ook naar het Media Park gaan. Daarnaast aangaande energiegebruik; gebruik daken Media Park voor zonnepanelen om elektrisch deel verkeer mogelijk te maken.

Uitkomsten Mentimeter (interactieve discussie)

Stelling 1:

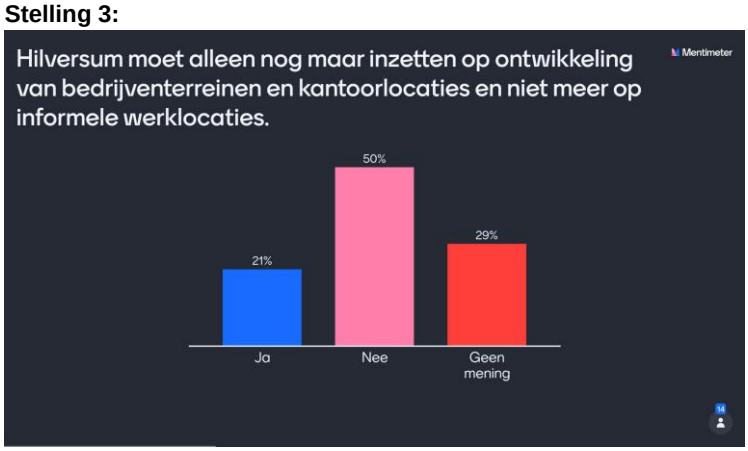
De trend dat het aantal ZZP'ers toeneemt is nationaal zichtbaar en op gemeentelijk niveau moet hier ook rekening mee worden gehouden. Als eerste stap zou de gemeente volgens de deelnemers in kaart moeten brengen waar ZZP'ers behoefte aan hebben. Dit is niet heel makkelijk, want het is lastig om ZZP'ers in kaart te brengen. ZZP'ers zijn niet duidelijk zichtbaar of ergens aan gesloten. Wanneer ZZP'ers in kaart zijn gebracht kunnen zij ook op andere niveaus geholpen worden (bijv. arbeidsongeschiktheid). Daarnaast is de verwachting dat werken en het normale werken steeds meer met elkaar vervlecht raken. De verwachting is dat mensen zelf gaan plannen waar en wanneer men werkt en waar men samenkomt. Dit betreft niet alleen de ZZP'ers, maar ook mensen die in loondienst werken. Hier moeten nieuwe plekken voor worden gecreëerd. Het aanbod wat in Hilversum ter beschikking is voor ZZP'er wordt bijna altijd volledig benut, dus meer vraag naar dit soort ruimtes.

Stelling 2:



In de discussie zijn er verschillende meningen. Zo wordt er gezegd dat Corona van korte aard is en dat je het hierop geen beleid moet opbouwen. Daarnaast wordt er gezegd dat de mensen minder geld hebben te besteden en de agenda niet ver genoeg in de toekomst kijkt. Alle deelnemers zijn het wel met elkaar eens dat de uitkomsten van de agenda goed zijn en dat er goede dingen in zijn besproken. In het centrum en de Gijsbert moet er wel nu worden ingegrepen, want wat er in Hilversum nu verloren gaat, ga je de komende vijf jaren moeilijk terugkrijgen. De meerwaarde van een lokaal winkelgebied moet niet onderschat worden, volgens een aantal deelnemers. Samenvattend: de doelstellingen van de agenda staan nog steeds, wellicht is de urgentie veranderd binnen de Agenda.

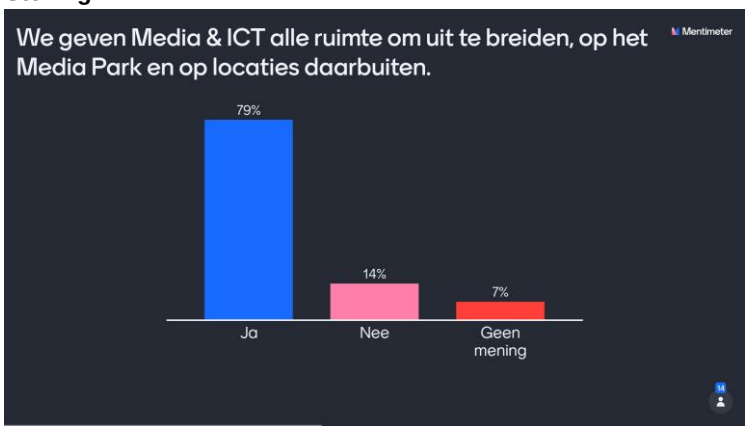
Stelling 3:



Een probleem is volgens de deelnemers dat er nu geen goede locaties zijn die aantonen waar behoefte aan is in de Hilversum. Mebin Betoncentrale kreeg 200% vraag naar de ruimte, dus had in feite nog een keer die ruimte kunnen verhuren. Informele locaties zouden gecentraliseerd en

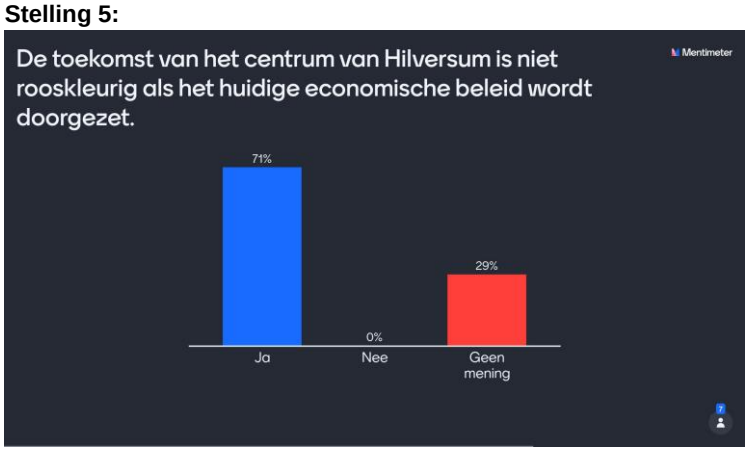
geformaliseerd moeten worden. Hilversum zou af moeten van de monoculturen. Daarnaast is het probleem dat er een verborgen vraag is, die pas naar buiten komt als er aanbod beschikbaar komt.

Stelling 4:



Het Media Park is een boegbeeld van Hilversum, maar verdere groei moet worden gestuurd, zo blijkt uit de discussie Het Media Park moet niet verder de wijk in. Daarnaast speelt het Media Park een hele belangrijke rol in de Hilversumse economie en hier lig ook de kracht om Hilversum haar economische kracht te behouden. Het verbeteren van de mobiliteit is wel een aandachtspunt en het behouden van concurrentiepositie t.o.v. Amsterdam op het gebied van ICT & Media, maar dus wel op een slimme manier uitbreiden.

Stelling 5:



Iedereen is het met elkaar eens dat het centrum van Hilversum het moeilijk heeft. Er wordt opgemerkt dat de citymarketing in beweging is gebracht. Zij zijn hard aan het werk om het centrum op de kaart te zetten en hebben hierin al een paar belangrijke stappen gemaakt. Hilversum was goed bezig, maar niemand kan er wat aan doen dat door Corona alles nu tijdelijk anders gaat.

Ter verbetering van het centrum wordt opgemerkt dat er weinig pleinen en open plekken zijn. Onlangs was er een peiling onder leerlingen die mochten zeggen wat ze missen in het centrum. Zij missen dingen om te doen; een activiteit die je kunt doen in het centrum. Er moet een infrastructuur worden gemaakt die de totale ruimte beter toegankelijker maakt. Dit wordt samengevat dat het centrum van het Hilversum een profiel mist en dat is een beetje in heel Hilversum, maar komt extra pijnlijk naar voren in het centrum. DOK Delft in Delft is een voorbeeld hoe het zou moeten zijn: bibliotheek met horeca, concertzalen, ontmoetingsplekken en werkplekken. Als laatste wordt nog genoemd dat er een duidelijke visie moeten worden opgesteld voor het centrum.

Stelling met kernwoorden voor gevolg onderzoek als laatste stelling:

Bijlage 3: verslag van tweede workshop met ondernemers

28 januari 2021

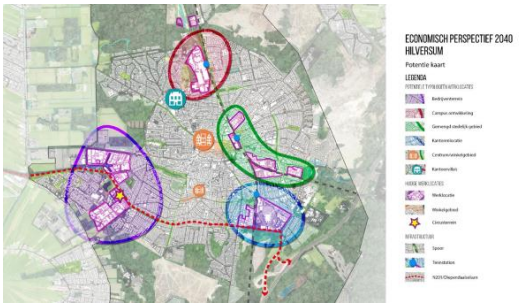
Opening

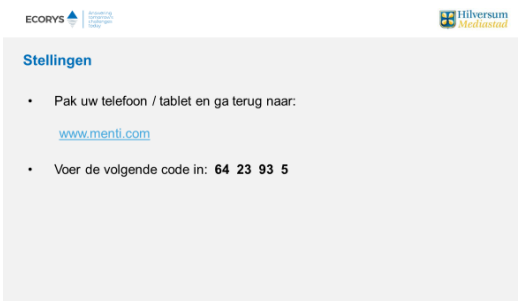
Wethouder Kuipers (Economie) heet iedereen welkom en legt nogmaals de achtergrond uit van deze sessie. Met het oog op de omgevingsvisie die wordt opgesteld is het belangrijk dat er ook een duidelijke economische visie is. Voor het creëren van voldoende draagvlak en dat de juiste dingen worden opgeschreven is het belangrijk dat deze samen met de ondernemers wordt opgesteld. Op 10 december 2020 heeft er ook een workshop plaatsgevonden. Onlangs is er met de Raad een Beeldvormende Sessie (BVS) gehouden en deze feedback van de raadsleden is meegenomen naar deze tweede workshop toe. In deze sessie zal er tevens aan de hand van verschillende stellingen een discussie worden gevoerd.

Presentatie

In het begin van de presentatie wordt er kort teruggeblikt wat de deelnemers hebben meegenomen uit de eerste workshop. Vervolgens wordt er een korte samenvatting van de huidige inzichten over kansen en uitdagingen in Hilversum gegeven. Na de samenvatting vinden twee discussies plaats op basis van stellingen die met de hulp van Mentimeter worden getoetst onder de deelnemers. Tussen de eerste en tweede discussie presenteert Jorick Boddeke (BVR) enkele beelden van hoe de verschillende typen werklocaties kunnen bijdragen aan een goed ondernemingsklimaat. De eerste discussie gaat over het verbeteren van ondernemings- en verblijfsklimaat in Hilversum. De tweede discussie gaat over mogelijke uitgangspunten van de ruimtelijk-economische strategie van Hilversum in 2040.

Hieronder volgen de dia's van de gebruikte presentatie.





*Slide uitdagingen

Hier worden enkele vragen gesteld wat de knelpunten in het vestigingsklimaat zijn. Hierop deelt Ecorys mee dat dit voornamelijk te wijten is aan een tekort aan bedrijfsruimte. Dit beeld wordt ondersteund door een deelnemer, die steeds meer verhalen hoort dat bedrijven uit de gemeente vertrekken in verband met het tekort aan ruimte.

*Slide weergave werklocaties

Tijdens deze slides wordt de vraag gesteld of Ecorys zou adviseren om de maximale bouwhoogte in Hilversum aan te passen. Ecorys en BVR zeggen dat daar grote kansen liggen voor Hilversum. In de stellingen zal worden gepeild hoe de deelnemers denken over het aanpassen van de bouwhoogte in Hilversum.

Uitkomsten Mentimeter (interactieve discussie)

Stelling 1

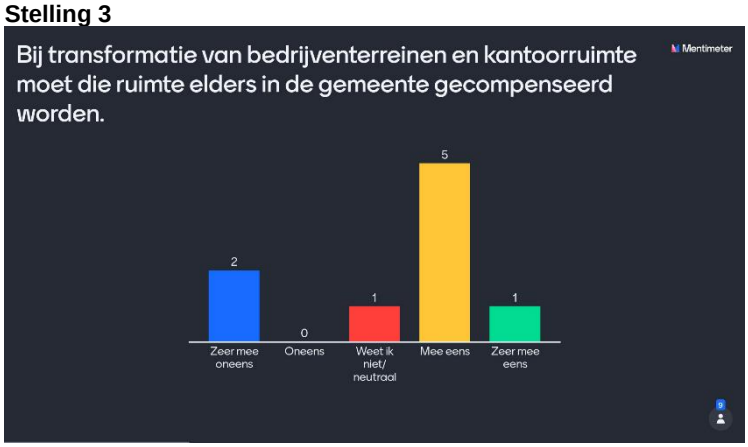
Uit de uitkomsten van de Mentimeter blijkt dat de aanwezigen de bereikbaarheid van Hilversum het belangrijkste aspect vinden om het vestigingsklimaat te verbeteren. Vooral vanaf de ring richting het Media Park is de autobereikbaarheid op dit moment niet optimaal. Daarnaast eindigt de beschikbaarheid van personeel/talent hoog. Hier wordt door een aanwezige het punt genoemd dat Hilversum op dit moment een hbo-instelling mist. Zeker met de ‘havo-visering’ in Hilversum en omstreken trekken veel jongeren naar omliggende steden waar wel een hbo aanwezig is. Ook wordt het punt genoemd dat steden met dezelfde grootte als Hilversum wel een hbo-instelling hebben, en Hilversum niet. In Hilversum zijn veel jongeren aanwezig die na de middelbare school aan een hbo studie willen beginnen, maar zij vertrekken nu dus naar andere steden. Aansluitend wordt ook het punt gemaakt dat er op dit moment weinig betaalde kamers zijn voor jongeren. De prijzen die voor kamers in Hilversum worden gevraagd liggen niet ver van de Amsterdamse kamerprijzen.

Daar staat tegenover dat praktijkgeschoolden ook niet mogen worden vergeten volgens de deelnemers. Mensen met een laag inkomen kunnen zich niet tot moeilijk vestigen in Hilversum. Sommige bedrijven zijn reeds uit de regio en gemeente vertrokken, omdat er onvoldoende geschikt personeel (praktijkgeschoolden) voor hun aanwezig is. Het woonaspect is dus zeer belangrijk voor het werkaspect. De discussie wordt gesloten met het punt dat het ook onzeker is hoe we met ze allen weer aan het werk gaan als Corona achter ons ligt. De verwachting van de aanwezigen is dat mensen meer thuis gaan werken, wat wellicht invloeden heeft op de bereikbaarheid van Hilversum (pendel neemt af).

Stelling 2

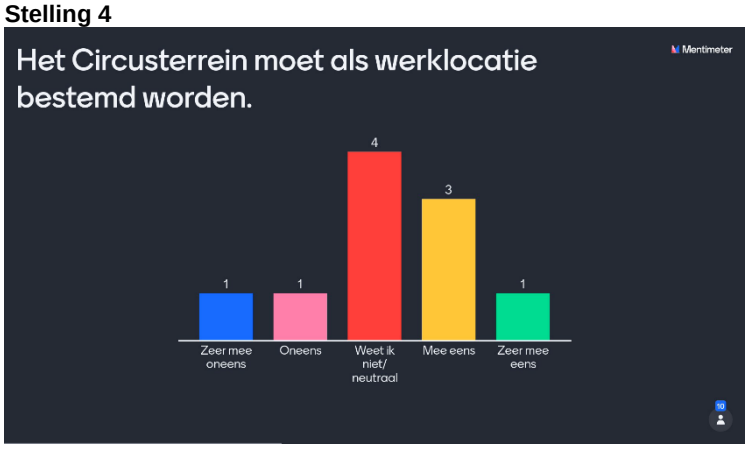
Dit betreft de oppervlakte van bedrijventerreinen zelf. De discussie leidt uiteindelijk tot een gemixt antwoord van de aanwezigen. Allereerst is het belangrijk dat er geen werklocaties meer verdwijnen, want er is op dit moment weinig tot geen vrije ruimte en transformatie van werken naar wonen is zo goed als onomkeerbaar. Daarnaast moet er wel gekeken worden naar het beste vestigingsklimaat. Door te mengen kan het klimaat namelijk wellicht worden verbeterd, en als dit ten koste gaat van een aantal meters is dit niet erg, aldus een deelnemer. Nu dus niet te snel conclusies trekken, maar zeker niet alle werklocaties laten transformeren naar woonlocaties. Ook vinden de aanwezigen dat Hilversum de hoogte in moet en als dit in combinatie gaat met vergroening, dan past het ook heel mooi in het Hilversumse landschap.

Stelling 3



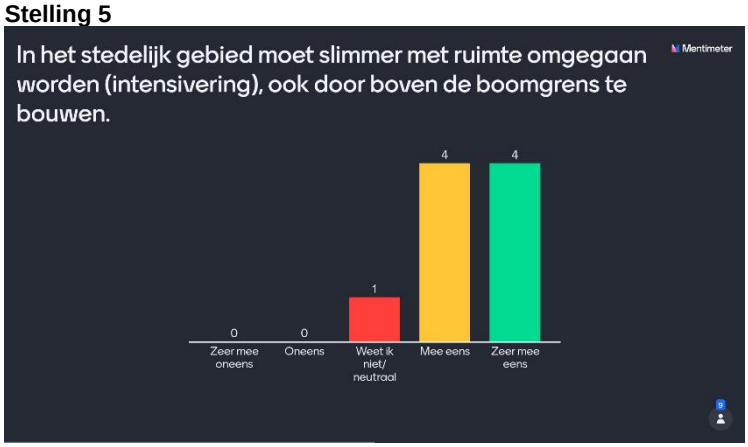
Volgens de aanwezigen is het belangrijk dat de balans tussen wonen en werken in evenwicht is. Op dit moment is dat niet aan de orde, want er is elke ochtend en avond een grote pendel en dus een mismatch tussen degene die hier werken en wonen. Ook wordt de opmerking door een aanwezige gemaakt dat niet alles moet worden gecompenseerd, maar dat je als gemeente ruimer moet denken in het creëren van (nieuwe) werklocaties. Als laatste wordt ook hier het punt van de maximale bouwhoogte in Hilversum genoemd als aandachtspunt door de aanwezigen.

Stelling 4



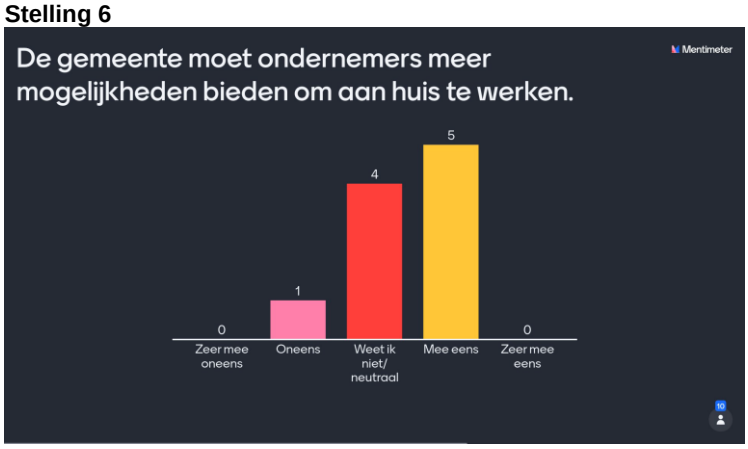
De discussie wordt geopend door een aanwezige met het punt dat het Circusterrein de ideale plek zijn zou waar wonen en werken met elkaar gecombineerd kunnen worden en waar ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Dit moet van nature een werklocatie blijven, maar door creatief te zijn kan dit met wonen gecombineerd worden. Een andere aanwezige oppert om op dit terrein een grote studentencampus te maken, omdat dit gebied vlak bij de logistieke- en maaksector ligt. Jongeren kunnen dan dicht bij hun stage of studeerplek wonen. Daarnaast kan er een begin worden gemaakt om de achterstand in woningen voor studenten en jongeren in te halen. Wederom de vraag: wel of niet de bouwhoogte in Hilversum aanpassen.

Stelling 5



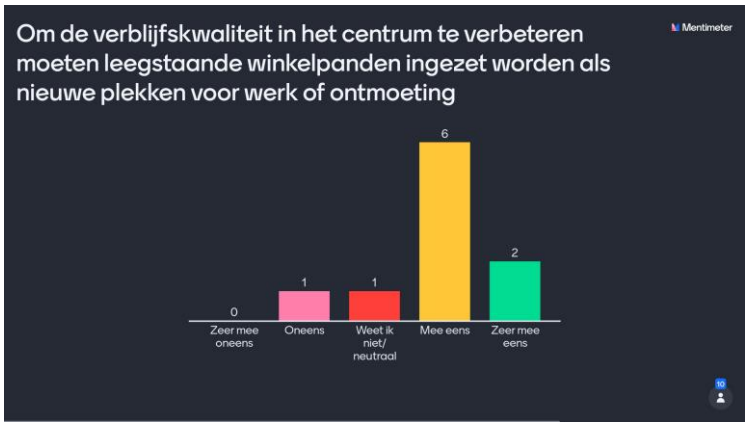
De aanwezigen zijn stellig in hun antwoord. Zij vinden dat de bouwhoogte in Hilversum moet worden aangepast. Hierbij is het belangrijk dat als de bouwhoogte wordt aangepast, dit gecombineerd moet worden met groen. Op dit moment is het lastig om de hoogte in te gaan, omdat er herhaaldelijk een krachtige groep van inwoners bezwaar zal maken. Als oplossing wordt aangedragen dat het heel belangrijk is dat het juiste plaatje wordt getoond, zodat mensen een duidelijk en eerlijk beeld krijgen wat er wordt bedoeld met ‘in de hoogte gaan’. Er zijn vele mooie voorbeelden en van hoge kwaliteit die ook goed in het Hilversumse landschap zouden kunnen passen. De aanwezigen stellen dat de ‘bezwaargroep’ wellicht een verkeerd beeld heeft bij hoogbouw en dat het tonen van voorbeelden (die in het Hilversumse landschap passen) de discussie zal helpen. Daarnaast wordt er gezegd dat de gemeente een sterker beleid moet schrijven en visie moet uitdragen omtrent de in de hoogte bouwen.

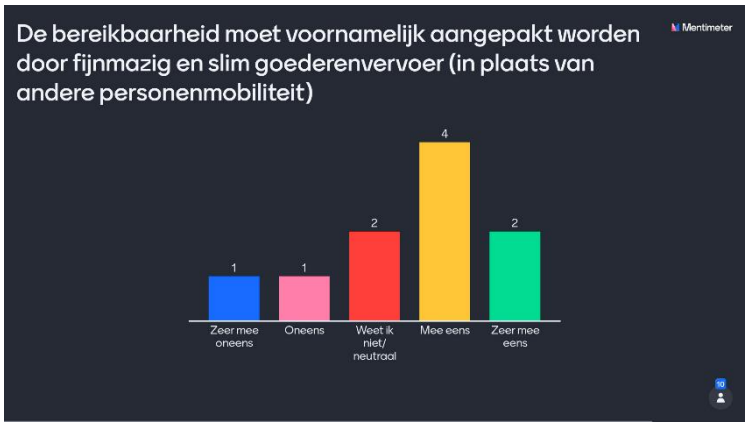
Stelling 6



Als eerste wordt er door verschillende deelnemers gevraagd of dit wel door de gemeente moet worden bepaald. Het voorbeeld van Utrecht wordt genoemd waarin mensen meer mogelijkheden krijgen om kleine kantoortjes aan huis te bouwen of een garagebox om toveren tot werkplek. Hierbij wordt de opmerking gemaakt dat het belangrijk is dat de buurt en omgeving er geen last van heeft. Dus als er veel zakelijke bezoekers of meerdere werknemers komen waardoor er geen parkeerplek meer aanwezig is in de straat, zal en moet hier tegen worden opgetreden.

Stellingen die niet zijn besproken, maar wel zijn beantwoord (omwille van de tijd)





Overige punten en opmerkingen door aanwezigen.

- Goed duidelijk maken wat de knelpunten zijn van het huidige vestigingsklimaat. Waarom vertrekken bedrijven uit de gemeente (en regio)?
- Kijk welke vormen van werken goed gemengd kunnen worden met wonen, waarbij het evenwicht goed in balans moet zijn.
- Kijk ook naar de ruimte die wonen in neemt, hier liggen wellicht ook kansen. Herzien van parkeernormen of uitgaan van nieuwe vormen van mobiliteit in de toekomst.
- Dubbel maaiveld is niet behandeld. Dus het efficiënter gebruiken van ruimte op bedrijventerreinen, voornamelijk op parkeren is winst te behalen.
- Hilversumse wokkel. Parkeren in een hoge tunnel, alleen voor elektrische auto's.
- Hilversum heeft op dit moment een geweldig woon- en leefklimaat. Als we willen verdichten dan moet de autobereikbaarheid toenemen, al is het onduidelijk hoe mobiliteit verandert na Corona of dat het weer terugkomt op het oude niveau.
- Hilversum moet zich niet rijk rekenen als er een hbo-instelling komt, want steden zoals Utrecht en Amsterdam hebben meer te bieden voor jongeren dan Hilversum.
- Belangrijk om het punt betaalbaarheid in het oog te houden. In de workshop is iedereen vrijuit aan het brainstormen, maar betaalbaarheid is heel belangrijk!!Integrale benadering en betaalbaarheid van oplossingen, zoals parkeren-centreren, woon-werk balans.
  Integraal en betaalbaar beleid is dan heel bijzonder en er moeten bestuurlijke keuzes gemaakt worden. Het thema betaalbaarheid moet als het ware als een soort paraplu over het verhaal hangen, zodat het complete masterplan moet straks wel past.

Afsluiting

Wethouder Kuipers dankt iedereen voor hun inbreng. Hij neemt vooral uit deze workshop mee dat het visualiseren en geven van voorbeelden van hoe Hilversum eruit zou kunnen komen te zien goed helpt bij het voor elkaar krijgen van verandering. Dit is heel belangrijk in het overtuigen van mensen als Hilversum de hoogte in wilt gaan.

Joost de Koning vraagt mensen die nog bepaalde ideeën en beelden hebben om Joost/gemeente Hilversum te mailen.

Bijlage 4: lijst met geïnterviewde personen

Naam	Functie
De heer Amin	Bestuurslid Centrum Hilversum
De heer Ankersmit	Directeur van het MBO College Hilversum
De heer Arends	Eigenaar van Absolute Audio Labs B.V.
De heer Feijen	Voorzitter BVHilversum
De heer Van Kampen	Eigenaar van Kastanje Vastgoedbeheer B.V.
De heer Van Mil	Directeur van Media Perspectives
De heer Schevers	Voorzitter Centrum Hilversum

Over Ecorys

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

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

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

Ecorys excelleert in zeven werkgebieden:
- Economic growth;
- Social policy;
- Natural resources;
- Regions & Cities;
- Transport & Infrastructure;
- Public sector reform;
- Security & Justice.

Ecorys biedt een duidelijk aanbod aan producten en diensten:
- voorbereiding en formulering van beleid;
- programmamanagement;
- communicatie;
- capaciteitsopbouw (overheden);
- monitoring en evaluatie.

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

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas