Raadsinformatiebrief

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	1355919
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2023 - 68
Portefeuillehouder	A.R.C. Scheepers	Datum	6 september 2023
Informatie bij	M. Koolhaas	Tel. nr.	06-38788005

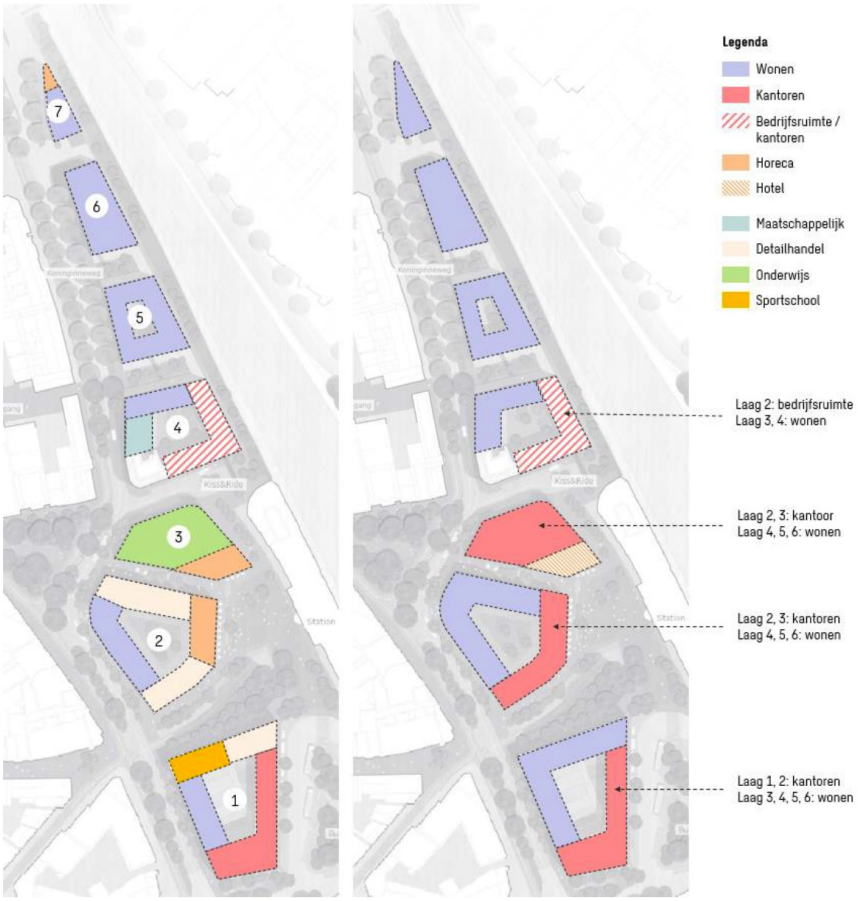
Onderwerp
Programmatische uitgangspunten stationsgebied en beantwoording motie Stationsgebied M21-138

Kernboodschap
Op 15 september 2021 bij de behandeling van de uitvoeringsnota heeft de raad een motie aangenomen waarin het college verzocht wordt om te onderzoeken hoe gemengd wonen binnen de verschillende bouwblokken gerealiseerd kan worden en de resultaten van dit onderzoek voor te leggen aan de gemeenteraad. Met deze raadsinformatiebrief informeren wij uw raad hoe wij de door u aangenomen motie hebben uitgevoerd, evenals de programmatische uitgangspunten die worden meegenomen in de marktuitvraag van bouwblok 2/3.

Aanleiding
In 2021 is de uitvoeringsnota Stationsgebied 2021 vastgesteld door de raad. Bij deze vaststelling heeft de raad middels aangenomen motie M21-138 het college verzocht om te onderzoeken hoe gemengd wonen binnen de verschillende bouwblokken gerealiseerd kan worden en de resultaten van dit onderzoek voor te leggen aan de gemeenteraad.

Bureau Stedelijke Planning (Sweco) heeft voor de gemeente de beleidsmatige vastgestelde uitgangspunten voor het stationsgebied (bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan) vertaald naar *een* programmatische en ruimtelijke vertaling per bouwblok (bijlage 1), zoals medegedeeld in de beeldvormende sessie d.d. 29 maart 2023.

Om tot een aantrekkelijk marktuitvraag voor de eerste deelontwikkeling (blok 2/3) te komen zijn de resultaten van deze programmatische en ruimtelijke vertaling per bouwblok getoetst met de markt en besproken met de woningcorporaties (Dudok Wonen, Gooi en Omstreken, De Alliantie). Op basis hiervan heeft RYSE een memo en advies opgesteld (bijlage 2) en hebben de woningcorporaties een brief gestuurd (bijlage 3).



Figuur 1: Ruimtelijk vertaling uit rapportage Bureau Stedelijke Planning (Sweco)

Op basis van de programmatische en ruimtelijke vertaling zoals opgesteld door Bureau Stedelijke Planning en het advies van RYSE heeft het college besloten de volgende programmatische uitgangspunten voor blok 2/3, en daarmee samenhangend blok 1, mee te nemen in de marktuitvraag:

- De metrages niet-wonen per bouwblok conform de programmastudie van Bureau Stedelijke planning: 12.000 m2 totaal;
- De verdeling van sociale huurwoningen over de twee deelgebieden (Stationsplein én Koninginneweg) conform de programmastudie van Bureau Stedelijke Planning;
- Het aandeel sociale huur en middenhuur (laag) op het Stationsplein te concentreren in bouwblok 1 conform het advies van RYSE.

Consequenties

Het collegebesluit betekent het volgende voor het woningbouwprogramma op het Stationsplein:

	Sociale huur	Aandeel in %	Middenhuur - laag	Aandeel in %	Middenhuur - hoog	Aandeel in %	Betaalbare koop	Aandeel in %	Dure huur	Aandeel in %	Dure koop	Aandeel in %	Totaal
Blok 1	73	*52%*	55	*39%*	0		12	*9%*					**140**
Blok 2/3					37	*32%*	58	*51%*	7	*6%*	12	*11%*	**114**
Totaal Stationsplein	**73**	***29%***	**55**	***22%***	**37**	***15%***	**70**	***28%***	**7**	***3%***	**12**	***5%***	**254**
Blok 4 t/m 7	46	*42%*					22	*20%*	23	*21%*	19	*17%*	**110**
Totaal Koninginneweg	**46**	***42%***	**0**		**0**		**22**	***20%***	**23**	***21%***	**19**	***17%***	**110**
TOTAAL STATIONSGEBIED	**119**	***33%***	**55**	***15%***	**37**	***10%***	**92**	***25%***	**30**	***8%***	**31**	***9%***	**364**

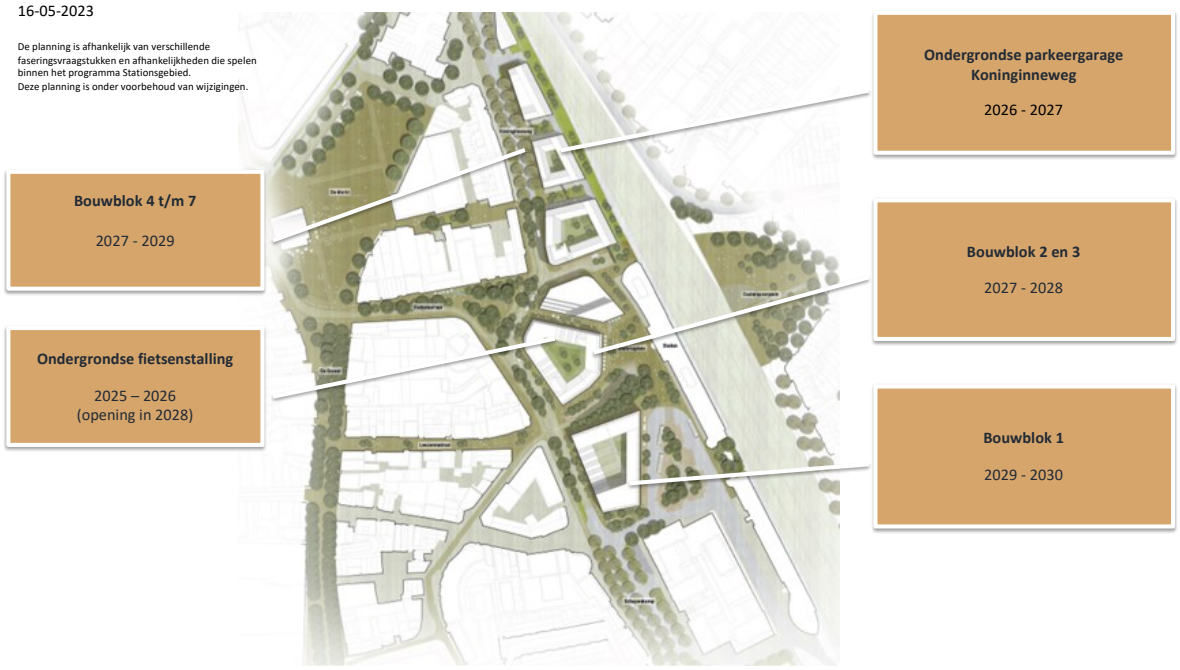
Verhouding woningbouwprogramma versus niet-woningbouwprogramma uitgedrukt in aandeel (%) van totaal metrage:

	Totaal Woningen metrage	*Aandeel in %*	Totaal niet wonen metrage	*Aandeel in %*	Totaal
Blok 1	9075	*80%*	2292	*20%*	11367
Blok 2/3	9512	*55%*	7902	*45%*	17414
Totaal Stationsplein	**18587**	***65%***	**10194**	***35%***	**28781**
Blok 4 t/m 7 m2	9885	*86%*	1630	*14%*	11515
Totaal Koninginneweg	**9885**	***86%***	**1630**	***14%***	**11515**
Totaal Stationsgebied	**28473**	***71%***	**11824**	***29%***	**40296**

Het sociale woningbouwprogramma wordt door dit collegebesluit verdeeld over bouwblok 1 en één of meer nader te bepalen bouwblok(-ken) aan de Koninginneweg (blok 4 t/m 7). Voor deze bouwblokken wordt dezelfde hoge kwaliteit gevraagd als voor de overige bouwblokken, de uitvraag wordt hier specifiek op gericht.

Vervolgtraject

De aanbesteding voor blok 2/3 zal in 2023 verder worden voorbereid zodat deze in 2024 in de markt kan worden gezet, waarna in 2025 kan worden gestart met de realisatie van de ondergrondse fietsenstalling.



Figuur 2: Indicatieve planning Realisatie Stationsgebied, d.d. 16-05-2023

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

1. Adviesrapport SWECO - *52100590_Hilversum Stationsgebied eindrapport - 11-05-2023*
2. Memo RYSE - *optimalisatie programmastudie SWECO Def 20230524*
3. Brief woningbouwcorporaties

HILVERSUM STATIONSGEBIED PROGRAMMA

6 MEI 2023



BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>>>>>>>

HILVERSUM STATIONSGEBIED PROGRAMMA

6 MEI 2023

BUREAU STEDELIJKE PLANNING

Status:
Eindrapport

Datum:
6 mei 2023

Een product van:
Sweco Nederland B.V.
De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
088 - 811 6600
www.sweco.nl

Team Gebiedsontwikkeling en strategie
Dr. Aart Jan van Duren
Ir. Joris Quaedflieg
Bianca Lemm MSc
Floor Planken MSc
Ilse de Vries MSc
Désirée Eriks MSc
Ir. Astrid Potemans

Voor meer informatie: Ir. Joris Quaedflieg, joris.quaedflieg@sweco.nl

Review:
Dr. Aart Jan van Duren

In opdracht van:
Gemeente Hilversum

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Sweco Nederland B.V.©.

Projectnummer: 52100590
Referentie: 52100590_Hilversum Stationsgebied

MANAGEMENT SAMENVATTING 6
INLEIDING 9
1 TOEKOMSTIGE POSITIONERING VAN HET STATIONSGEBIED 10
1.1 PLANNEN VOOR HET STATIONSGEBIED
1.2 POSITIONERING
1.3 SWOT ANALYSE
2 BELEIDSANALYSE 14
3 MARKTONDERZOEK WONEN 19
3.1 VERHUISSTROMEN EN ONDERZOEKSGEBIED
3.2 HUISHOUDENSGROEI
3.3 HUISHOUDENSONTWIKKELING EN GESCHIKTHEID WOON-WERKMILIEU
3.4 TOEKOMSTIG AANBOD IN DE REGIO
3.5 MARKTRUIMTE
3.6 KANSRIJKE DOELGROEPEN
3.7 KANSRIJK WONINGPROGRAMMA
4 MARKTONDERZOEK WERKEN 34
4.1 BEHOEFTERAMING BEDRIJFSRUIMTEN
4.2 BEHOEFTERAMING KANTOREN
5 MARKTONDERZOEK COMMERCIËLE VOORZIENINGEN 42
5.1 MARKTRUIMTE
5.2 CONCEPTUELE VERTALING PROGRAMMA COMMERCIELE VOORZIENINGEN
6 MARKTONDERZOEK MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN 51
7 KANSRIJK PROGRAMMA EN RUIMTELIJKE VERTALING 54
7.1 MULTI-CRITERIA ANALYSE
7.2 KANSRIJK PROGRAMMA EN RUIMTELIJKE VERTALING
7.3 VLEKKENPLAN
7.4 REFERENTIES EN PRODUCTMARKTCOMBINATIES
7.5 RANDVOORWAARDEN EN FASERING
BIJLAGE 1 MENGBAARHEID WONEN EN WERKEN
BIJLAGE 2 SBI CODES WERKFUNCTIES
BIJLAGE 3 DISTRIBUTIEVE BEREKENING
BIJLAGE 4 DICHTHEDENANALYSE HORECA, SPORTSCHOLEN EN DIENSTEN

MANAGEMENT SAMENVATTING

AANLEIDING EN UITGANGSPUNTEN

Het Stationsgebied van Hilversum wordt de komende jaren getransformeerd tot een levendig entreegebied. In dit rapport adviseren wij een kansrijk programma en de ruimtelijke vertaling daarvan naar de bouwblokken. De uitgangspunten voor dit onderzoek zijn het in 2022 vastgestelde bestemmingsplan, het stedenbouwkundig plan uit 2019 inclusief actualisatie uit 2022, en het beeldkwaliteitsplan uit 2020.

KANSRIJK PROGRAMMA

Voor het Stationsgebied adviseren wij een programma dat bestaat uit:

FUNCTIE	AANDEEL	PROGRAMMA (M²)	SECTOR	DOELGROEP
Wonen	70% *= 365 won.*	28.470 m²	33% sociale huur	Gezinnen, jongeren, starters, studenten en senioren
			25% middeldure huur	Jongeren, starters, senioren, expats en 'creatievelingen'
			25% betaalbare koop	Starters, (jonge) gezinnen, empty nesters en senioren
			17% duur	Gezinnen, expats, urban professionals, empty nesters, senioren
Werken	17,5%	6.870 m²	Kantoren en bedrijfsruimtes/ateliers	Kleine en middelgrote bedrijven (media en creatieve zakelijke dienstverlening)
Voorzieningen	12,5%	4.955 m²	Diensten, sportschool, detailhandel, horeca/hotel, hoger onderwijs en gezondheidscentrum	

TABEL 1 PROGRAMMA STATIONSGEBIED.
Bron: Sweco

Dit komt neer op een totaal van 40.295 m², uitgaande van de maximale ruimte die het stedenbouwkundig plan biedt.

Het programma is samengesteld door de verschillende mogelijke functies te wegen op vier criteria: marktperspectief, bijdrage aan stedelijke doelstellingen, passend

binnen gebiedspositionering en synergie. De functies met de beste beoordeling en de meeste synergie onderling, vormen het programma.

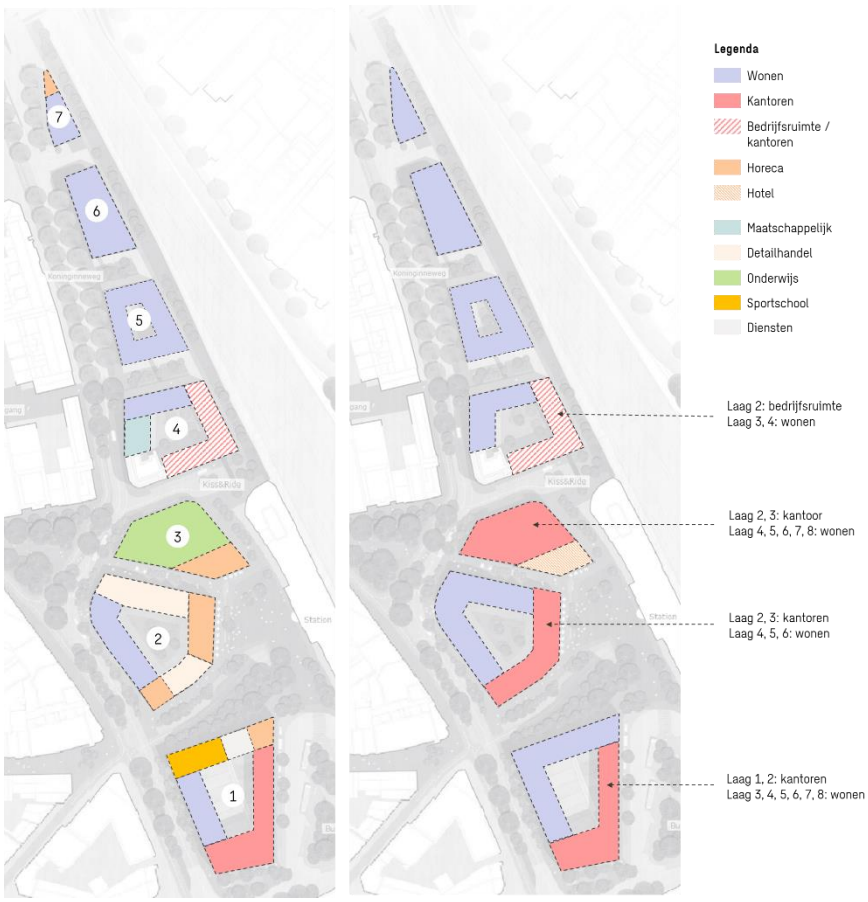
Met dit programma wordt het Stationsgebied een aangename en levendige plek om te wonen, te werken en te verblijven. Het programma draagt bij aan de uitstraling van Hilversum als Mediastad en legt de functionele verbinding tussen het station en het centrum.

Binnen dit programma is nog ruimte om te variëren:

- In blok 2 en 3 zijn twee lagen kantoren geprogrammeerd. Dit kan uitgebreid worden tot drie lagen. Dit ter vervanging van een gedeelte van de woningen. Het toevoegen van kantoren in deze twee blokken direct aan de uitgang van het station, draagt iets meer bij aan de positionering van het gebied, maar leidt wel tot iets minder woningen.
- Het hoger onderwijs in blok 3 en de sportschool in blok 1 kunnen ook ingevuld worden met extra horeca en/of kantoren. Deze keuze kan gemaakt worden als er geen initiatiefnemer voor hoger onderwijs en/of een sportschool wordt gevonden. Detailhandel/diensten is niet mogelijk omdat de maximale ruimte die het bestemmingsplan biedt voor deze functie al benut is. De voorkeur gaat echter uit naar een invulling die zoveel mogelijk tegemoetkomt aan diversiteit in functies.

Ruimtelijke vertaling naar de bouwblokken

Het Stationsplein (blok 1 t/m 3) is een levendig gebied met horeca, diensten en detailhandel in de plint. Dit wordt versterkt door het plaatsen van een deel van de werkfuncties in de plinten. Het woonprogramma bevindt zich vooral op de verdiepingen en daarnaast in stedelijke gezinswoningen. In blok 3 bevinden zich hoger onderwijs, horeca, woningen en een hotel. De Koninginneweg (blok 4 t/m 7) bevat voornamelijk woonfuncties. Blok 4 grenst aan het Stationsplein en is daarmee geschikt voor kantoren/bedrijfsruimte en maatschappelijke functies. Het noordelijke deel van blok 4 is ook geschikt voor woningen. Blokken 5 t/m 7 zijn voornamelijk geschikt voor woningen.



FIGUUR 1 VLEKKENPLAN BLOK 1 T/M 7, PLINT (LINKS) EN BOVENLAGEN (RECHTS)

AANBEVELINGEN

De recente grote stijging van de bouwkosten en financieringsrentes zetten de financiële haalbaarheid van ontwikkellocaties onder druk. Marktpartijen zullen voorzichtiger zijn en minder risico nemen. Om de kans op een succesvolle tender in deze economische omstandigheden te vergroten adviseren we vanuit het programma gezien:

- Het gebied gefaseerd te tenderen. De marktruimte voor de verschillende functies is namelijk berekend tot 2032.
- Het bundelen van de verschillende functies in het bouwblok in één aanbesteding.
- Zorg voor enige flexibiliteit in het programma.
- Vertaal het bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan in een eenduidig kavelpaspoort per bouwblok, waarin uitgangpunten over het ontwerp, functie, planning en uitgifte zijn vastgelegd.
- De timing van de tenders goed af te stemmen met andere wonen/werken projecten in Hilversum (met name Arenapark).

Daarnaast kunnen er ook andere afwegingen dan vanuit het programma zijn om van de fasering af te wijken.

INLEIDING

Het Stationsgebied van Hilversum wordt de komende jaren getransformeerd. Tot 2030 worden verschillende ambities in een integrale gebiedsontwikkeling aangepakt. Het toekomstbeeld is een Stationsgebied dat een waardige entree vormt voor Hilversum en onderdak biedt aan een diversiteit van activiteiten en mensen. Het Stationsgebied is het podium voor de mediastad, met kantoren en ateliers. Ook verbindt het Stationsgebied het centrum met de oostzijde van Hilversum.

Tegen deze achtergrond is de gemeente op zoek naar een programmatische en ruimtelijke vertaling van de beleidsmatige uitgangspunten per bouwblok. Deze vertaling kan worden meegegeven als randvoorwaarde in de tenders aan de marktpartijen. Hierin moet in ieder geval rekening worden gehouden met het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundig plan.

In dit document leest u de programmatische visie voor het Stationsgebied. Het doel van deze visie is om diverse functies en de bijbehorende doelgroepen zo optimaal mogelijk op elkaar af te stemmen om zo te komen tot een levendig gebied. Hierbij is het van belang dat de verschillende functies elkaar versterken. In deze visie zijn alle functies afgewogen en beoordeeld: wonen, werken en voorzieningen (zowel commercieel als maatschappelijk). Tot slot geven we ook doelgroepen en productmarktcombinaties in het Stationsgebied.

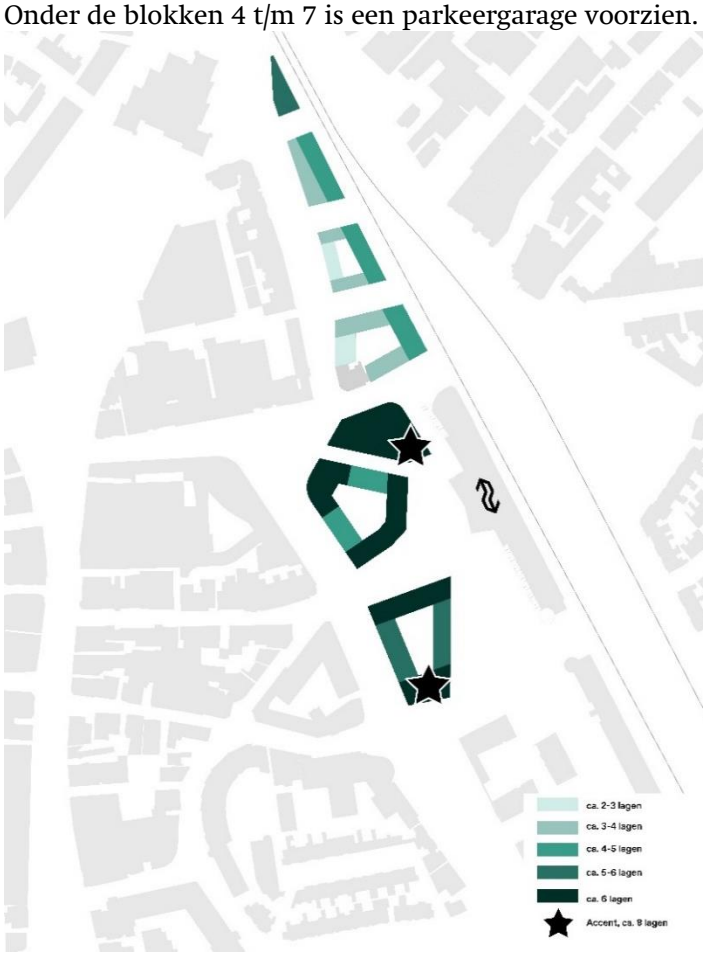
1 TOEKOMSTIGE POSITIONERING VAN HET STATIONSGEBIED

1.1 PLANNEN VOOR HET STATIONSGEBIED

Het Stationsgebied van Hilversum wordt de komende jaren getransformeerd. Tot 2030 zijn er een aantal werkzaamheden gepland: de realisatie van een ondergrondse fietsenstalling, de uitbreiding van de stationshal, het verleggen van de centrumring en de realisatie van zeven bouwblokken. De ontwikkeling kent twee deelgebieden (Figuur 2):

- Het Stationsplein (bouwblokken 1 t/m 3). Deze blokken worden naar verwachting gerealiseerd tussen 2024-2026.
- Koninginneweg (bouwblokken 4 t/m 7). Deze blokken worden naar verwachting gerealiseerd tussen 2026-2029.

Onder de blokken 4 t/m 7 is een parkeergarage voorzien.



FIGUUR 2 BOUWBLOKKEN INCLUSIEF INDICATIEVE BOUWHOOGTES
Bron: Stedenbouwkundig plan Stationsgebied Hilversum, De Zwarte Hond & OKRA (2023)

1.2 POSITIONERING

LOCATIE EN HUIDIGE POSITIONERING STATIONSGEBIED

Het Stationsgebied ligt midden in Hilversum en grenst aan het centrum. Het Stationsgebied wordt momenteel nog niet echt beleefd als onderdeel van het centrum. Aan de westzijde van het station is momenteel het busstation te vinden. Daarnaast staan hier ook kantoorgebouwen. Vanaf het Stationsgebied loop je direct het centrum in en met ca. 5 minuten lopen sta je midden in het centrum van de stad. Aan de oostzijde van het Stationsgebied bevinden zich momenteel verschillende horecazaken en kleinschalige winkels. De oostzijde grenst aan het gebied 1221: een wijk met woon- en werkfuncties die in ontwikkeling is.

Hilversum is van oudsher een brinkdorp. Dit is nog steeds terug te zien in de opbouw en de identiteit van Hilversum. De ligging van Hilversum in het groen is een belangrijke waarde. De plaats Hilversum is door de jaren heen sterk gegroeid tot een stad met oude dorpse structuren. Een belangrijke sector in de stad is media. Hilversum is de Mediastad van Nederland en wil ook in de toekomst een aantrekkelijke vestigingsplaats blijven voor gevestigde multimediabedrijven en startups.

Hilversum heeft een zeer centrale ligging in Nederland. Vanaf Intercitystation Hilversum is het ca. 20 minuten met de trein naar zowel Amsterdam Centraal als Utrecht Centraal. Ook de middelgrote steden Amersfoort en Almere zijn met respectievelijk ca. 15 en 25 minuten met de trein bereikbaar.

TOEKOMSTIGE POSITIONERING VAN HET STATIONSGEBIED

Het Stationsgebied moet een waardig visitekaartje voor Hilversum ‘De Mediastad in het groen’ worden. Door de ontwikkeling van het Stationsgebied zet Hilversum zich verder op de kaart. Het huidige Stationsgebied maakt plaats voor een aangename en gezellige plek: een warm welkom voor iedereen. Het Stationsgebied wordt ‘the place to be’: een levendig gebied waar altijd wat te beleven is. Binnen het Stationsgebied is creativiteit ook een centraal thema: er is ruimte voor creatieve bedrijvigheid, het is een podium voor media-innovaties en er is aantrekkelijk woonaanbod voor onder andere creatievelingen. Het Hilversumse Stationsgebied wordt een plek waar groen, media en hoogwaardige architectuur de uitstraling bepalen.

De vijf pijlers in het Stedenbouwkundig plan (2022) voor het nieuwe Stationsgebied zijn:

1. Warm thuiskomen in een levendig centrum: het Stationsplein wordt een warme en groene entree voor Hilversum.
2. Het kloppende hart van de Mediastad: het Stationsplein vormt het podium voor Hilversumse media-innovaties.

3. Twee wijken aan weerszijden van het spoor visueel en fysiek verbonden: Hilversum zet in op een alzijdig station. Door het centrum tot aan het station te continueren, wordt de oostzijde van Hilversum bij het centrum betrokken.
4. Het Hilversumse landschap ervaarbaar: nieuwe brinken en lommerrijke lanen refereren aan het karakteristieke Hilversumse landschap.
5. Een toekomstbestendige ontwikkeling: het Stationsgebied wordt in alle facetten duurzaam.



FIGUUR 3 STATIONSGEBIED HILVERSUM
Bron: De Zwarte Hond & OKRA (2023),

1.3 SWOT ANALYSE

Met behulp van een SWOT analyse zijn de kwaliteiten, knelpunten, kansen en bedreigingen voor toekomstige doelgroepen in het Stationsgebied in beeld gebracht. De goede bereikbaarheid en centrale ligging bieden eens kans voor een nieuw gebied dat geschikt is voor verschillende functies en doelgroepen. Daarnaast kan het Stationsgebied in de toekomst met de juiste doelgroepenmix functioneren als een iconisch entreegebied en podium voor de Mediastad.

KWALITEITEN	KNELPUNTEN
• Zeer goede bereikbaarheid met het OV. • Korte afstand tot het centrum van Hilversum. • Centrale en strategische ligging van Hilversum in het land (in de driehoek tussen Amsterdam, Utrecht en Amersfoort).	• Spoor als fysieke barrière tussen het oostelijke en westelijke deel van Hilversum. • Het Schapenkamp is een belangrijke toegangsweg maar ook een barrière tussen het station en het centrum.
KANSEN	**BEDREIGINGEN**
• Bereikbaarheid: kansrijke doelgroepen voor wonen en werken. • Goede verbinding creëren tussen het station, het centrum en de achterliggende wijken. • Ruimte voor vergroening. • Het creëren van een aantrekkelijke entree in de stad en een podium van Hilversum als media- en werkstad. • Toevoegen van woningen in woningmarktsegmenten die onder druk staan in Hilversum. • Het behouden en aantrekken van jongvolwassenen met betaalbare woningen op een centrale plek. • Aantrekkelijk vestigingsklimaat voor kantoren en bedrijvigheid creëren, bijdragen aan economie. • Doorontwikkeling van Media & ICT sector. • Creëren van flexwerkplekken voor ZZP'ers.	• Huidige gebruikers in bestaande bebouwing. Dit vergt goede/zorgvuldige aanpak en afstemming met de huidige gebruikers. • Toename verkeersdruk door toevoeging van gebouwen (met name de woningen).

2 BELEIDSANALYSE

LOKAAL BELEID HILVERSUM >>

Wonen

Woonakkoord Regio Gooi en Vechtstreek: Samen bouwen aan een vitale en toegankelijke regio

Hilversum is onderdeel van de Gooi en Vechtstreek. Deze regio werkt actief samen op het gebied van wonen. In 2021 is er een regionaal woonakkoord gesloten tussen de gemeenten, de corporaties en de provincie Noord-Holland. Hierin staat het waarborgen van een vitale en toegankelijke regio centraal. In het woonakkoord zijn vier ambities geformuleerd:

- **De vitale en toegankelijke regio**: meer (betaalbare) woningen bouwen en de kloof tussen huur en koop dichten.
- **De juiste woning op de juiste plek**: in relatie tot de integrale opgave (o.a. milieu, werkgelegenheid, leefbaarheid en landschap).
- **Integraliteit en stapeling van opgaven**: keuzes maken, consequenties afwegen en leren door experimenteren. Gemeenten en woningcorporaties staan de komende jaren voor een stapeling van opgaven. Dit vraagt om een integrale benadering.
- **Waarmaken**: **Het regionale samenspel**. Het waarmaken van de opgaven vraagt om een hecht en effectief regionaal samenspel.

Woonvisie 2021-2030: Hilversumse woningmarkt toegankelijk voor iedereen

Hilversum gaat voor een woningmarkt waarin er voor iedereen een passende woning is. Centrale thema's zijn:

- **Hilversumse woningmarkt onder druk**: Er is een toenemende druk op de woningmarkt in Hilversum. Hilversum wil ervoor zorgen dat ook doelgroepen die nu lastig een woning kunnen vinden een passende woning krijgen. Ze zetten hiervoor in op:
  a. Woningbouw: 3.000 extra woningen
  b. Samenwerking met ontwikkelende partijen
  c. Goede benutting bestaande voorraad
- **Ontbrekende schakels in de woningvoorraad**: De gemeente wil sturen op het toevoegen van woningmarktsegmenten die momenteel ontbreken. Ze zetten hiervoor in op:
  a. Benutting bestaande voorraad
  b. Woningen toevoegen in segmenten die het meest onder druk staan: sociale huur, middenhuur en betaalbare koop
  c. Ruimte voor bijzondere doelgroepen

- **Langer en zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag**: De gemeente wil in alle wijken mogelijkheden voor huisvesting bieden aan mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag.
- **Duurzame en energiezuinige woningen**.

De ontwikkelingen in het Stationsgebied zijn een goede kans om een bijdrage te leveren aan het bouwen van extra woningen en het toevoegen van woningmarktsegmenten die het meest onder druk staan. Daarnaast zijn energie en duurzaamheid twee centrale thema's bij het ontwikkelen van de woningen en de openbare ruimte in het Stationsgebied.

Werken

Economisch perspectief 2040

- De gemeente Hilversum heeft de ambitie om het economische vestigingsklimaat te verbeteren. Hilversum zet in op het creëren van ruimte op formele bedrijventerreinen, kantoorlocaties en informele werklocaties. Het Stationsgebied is een van de locaties voor het realiseren van nieuwe kantoren en bedrijfsruimte.
- Media & ICT is de belangrijkste economische sector in de gemeente Hilversum en de wens is om dit te behouden en te versterken.
- Hilversum heeft daarnaast de ambitie om de gehele creatieve sector te versterken, o.a. door het verbeteren van het vestigings- en ontwikkelingsklimaat. De creatieve sector bestaat uit media en entertainment, creatieve zakelijke dienstverlening en kunsten.

Voorzieningen

Detailhandelsbeleid Gooi en Vechtstreek (2019)

- **Centrum Hilversum is het regionale hoofdcentrum**. Toevoegingen aan het centrum dienen het centrum sterker en compacter te maken.
  a. Nieuwe clusters buiten de bestaande hoofdstructuur zijn ongewenst.
  b. Uitbreiding van verspreide bewinkeling is niet mogelijk
- **Ongewenste detailhandelsbestemming terugdringen**. Plancapaciteit op plekken waar geen detailhandel gewenst is wordt teruggedrongen door de bestemming te wijzigen naar niet-detailhandelsfuncties. Hierbij is er aandacht voor het in beweging brengen van solitaire winkels om naar de hoofdstructuur te verplaatsen.
- **Blurring/brancheverwaging.** Binnen de reguliere hoofdstructuur kan blurring worden toegestaan. In clusters met volumineuze branches dient het echter te worden tegengegaan. Dit om te voorkomen dat deze gebieden verkleuren naar reguliere winkelgebieden.

Detailhandelskader gemeente Hilversum (2017)

- **Structuur is het uitgangspunt.** De bestaande detailhandelsstructuur is de standaard. Uitbreiding of nieuwe concentraties van detailhandel buiten deze structuur zijn niet toegestaan.
- **Sterke, compacte gebieden.** De winkelgebieden worden compacter maar daarmee niet zwakker. Een goede concentratie van de juiste winkels op de juiste plekken maakt dat de winkelgebieden toekomstbestendiger worden.
- **Functies grijpen in elkaar.** Het aanbod binnen de structuur bestaat uit een aantrekkelijke mix van winkels, horeca, cultuur en evenementen.
- **Hilversum Mediastad.** Inwoners, bezoekers en ondernemers moeten, net zoals men dat kan in de media, hun verhaal kunnen vertellen in Hilversum en met nieuwe verhalen en inspiratie naar huis gaan.

Horeca kader gemeente Hilversum (2017)

- **Tweedeling horecafuncties centrum.** Het centrum kent een tweedeling voor verschillende horecafuncties in het centrum. Een gebied met een focus op uitgaanshoreca, en een gebied met een focus op daghoreca en restaurants. De tweedeling is voornamelijk gemaakt om de uitgaanshoreca te concentreren, daghoreca en restaurants kunnen zich ook in dit gebied vestigen. Het vestigen van uitgaanshoreca in het andere gebied is lastiger.
- **Uitgaansgebied.** Het uitgaansgebied Groest ligt tegen het station en het stationsplein aan.
- **Restaurant/winkelzone.** De zone met een focus op daghoreca en restaurants is gelegen vanaf de Groest naar het westen.

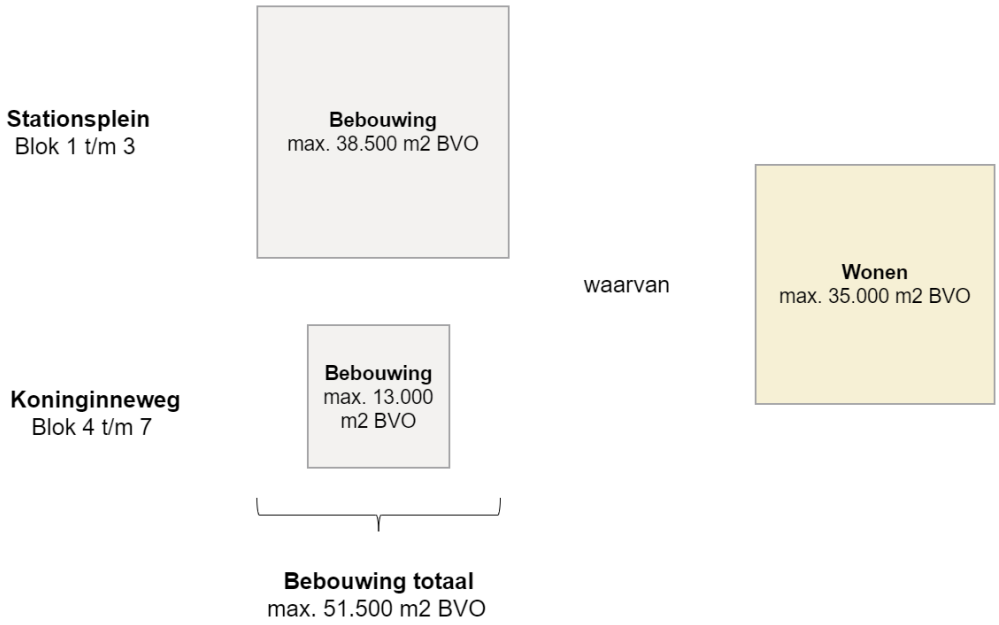
Hotelkader gemeente Hilversum (2020)

- **Hotel ontwikkelingen.** Toevoegingen in de hotelsector dienen het bestaande voorzieningenaanbod te versterken. Dit dient te gebeuren vanuit selectieve en duurzame groei waarin bestaande ondernemers de ruimte moeten krijgen om te groeien.
- **Levendig klimaat.** Een nieuw hotel dient bij te dragen aan een levendig en bruisend Hilversum. De wens is het toeristisch-recreatief aanbod te versterken door samenwerking tussen de hotelsector en het recreatieve/culturele aanbod.
- **Vestigingsklimaat.** Het vestigingsklimaat dient versterkt te worden met congres- en vergaderfaciliteiten in zowel de stad als op het Media Park en Arena Park.
- **Leefbaarheid.** Een nieuwe hotelontwikkeling dient niet alleen in de structuur van de stad te passen maar ook bij de identiteit van het desbetreffende gebied.

BELEID STATIONSGEBIED HILVERSUM (BESTEMMINGSPLAN 2022)

De bouwregels in het bestemmingsplan Stationsgebied 2022 zijn:

- Binnen de bestemming Centrum - Koninginneweg is bovengronds maximaal 13.000 m^2 brutovloeroppervlak aan bebouwing toegestaan (exclusief parkeergarage).
- Binnen de bestemming Centrum - Stationsplein is bovengronds maximaal 38.500 m^2 brutovloeroppervlak aan bebouwing toegestaan.



FIGUUR 4 UITGANGSPUNTEN IN BESTEMMINGSPLAN STATIONSGEBIED HILVERSUM

Wonen

Binnen de bestemmingen Centrum - Koninginneweg én Centrum - Stationsplein gezamenlijk, is in totaal 35.000 m^2 bruto vloeroppervlak aan woonfuncties toegestaan en niet meer dan 450 zelfstandige woningen.
Het precieze aantal is afhankelijk van de verdeling tussen woningen en werkruimte, het type woningen en de grootte van de woningen. Van het totale aantal woningen wil de gemeente minimaal 33% in het sociale segment en minimaal 50% in het middeldure segment bouwen. Het resterende deel kan in het dure segment gerealiseerd worden.

Het Stationsgebied leent zich voor verschillende doelgroepen. Denk aan woningen voor gezinnen, studentenwoningen en appartementen voor starters en (creatieve) professionals. De woningen kunnen zowel in de plint als op hogere verdiepingen worden gebouwd. Dit draagt bij aan het creëren van een levendige sfeer, zowel overdag als in de avonduren.

Werken

Het bestemmingsplan biedt naast wonen ook ruimte aan werkfuncties: kantoren, ondernemingen in de creatieve sector, multimediabedrijven en bedrijven t/m categorie 2[1].

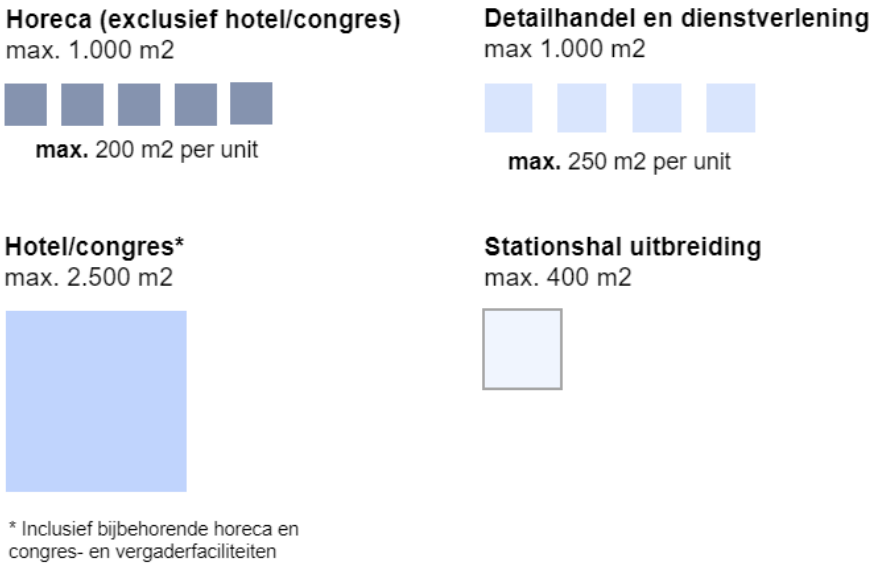
De focus voor kantoren en bedrijfsruimte in het Stationsgebied ligt op de creatieve sector, die bestaat uit de sectoren media en entertainment, creatieve zakelijke dienstverlening en kunsten. Er is ruimte voor startende en gevestigde bedrijven en

[1] zoals genoemd in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van bedrijfsactiviteiten met de SBI-2008 code 016, 451, 452, 454, 45205, 473, 46499, 493, 5221, 7711 en 96012

ZZP'ers. Door het plaatsen van de werkfuncties in de plinten en aan het Stationsplein, ontstaat er interactie tussen passanten en professionals.

<u>Voorzieningen</u>
Het bestemmingsplan biedt ook ruimte aan voorzieningen:

- Max 1.000 m^2 detailhandel en dienstverlening en max 250 m^2 bvo per vestiging).
- Max 1.000 m^2 horeca (exclusief hotel/congres) en max 200 m^2 bvo per vestiging).
- Max 2.500 m^2 hotel inclusief bijbehorende horeca en congres- en vergaderfaciliteiten.
- Max 400 m^2 stationshal uitbreiding.



FIGUUR 5 MAXIMAAL TOEGESTANE RUIMTE IN BESTEMMINGSPLAN VOOR VOORZIENINGEN

Daarnaast zijn detailhandel en horeca in het plangebied voornamelijk gericht op kort verblijf. Dit betekent dat de focus ligt op to-go achtige concepten en door de gestelde metrages is er beperkte ruimte voor deze functies. Reden voor deze beperking is het tegengaan van een concurrerende functie met het centrum van Hilversum. Naast commerciële functies is er in de buitenruimte plek voor ontmoetingen, ontspanning en evenementen.

Maatschappelijke voorzieningen die mogelijk zijn vanuit het bestemmingsplan zijn gezondheidszorg, zorg- en welzijn, jeugd/kinderopvang, onderwijs, religie, bibliotheken, openbare dienstverlening en verenigingsleven.

3 MARKTONDERZOEK WONEN

3.1 VERHUISSTROMEN EN ONDERZOEKSGEBIED

Het onderzoeksgebied van dit marktonderzoek is bepaald aan de hand van de verhuisstromen naar Hilversum in de afgelopen jaren. In totaal vestigden zich tussen 2011-2020 97.789 personen in Hilversum. Van het aantal personen dat zich tussen 2011-2020 binnen Hilversum heeft gevestigd komt 52% uit de gemeente zelf. 48% van de personen komt uit een andere gemeente (Tabel 2). Het aandeel personen dat vanuit een andere gemeente naar Hilversum verhuist is relatief hoog. Dit duidt op een functionerende woningmarkt die duidelijk verder reikt dan alleen de gemeente zelf.

VERHUIZINGEN	AANTAL VERHUISDE PERSONEN
Binnen gemeente	50.817
Vanuit andere gemeente	47.062
Totaal	97.879

TABEL 2 AANTAL VERHUIZINGEN BINNEN HILVERSUM EN VANUIT ANDERE GEMEENTE 2011 - 2020
Bron: Sweco met data van CBS (2022)

Van het aantal verhuisde personen vanuit een andere gemeente komt een groot deel uit de gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek (Blaricum, Gooise Meren, Huizen, Laren en Wijdemeren). De regio Gooi en Vechtstreek heeft in 2021 het '*Woonakkoord regio Gooi en Vechtstreek: samen bouwen aan een vitale en toegankelijke regio*' gesloten. Hierin legt de regio gezamenlijke ambities vast met als hoofddoel: meer woningen realiseren. Vanwege de regionale woningmarkt, het regionale Woonakkoord en opgaven in de Gooi en Vechtstreek kiezen we ervoor om naast de ontwikkelingen in Hilversum ook naar de ontwikkelingen in de hele regio te kijken.

Naast de grote instroom vanuit Gooi en Vechtstreek, komt het grootste deel van de verhuisde personen uit Amsterdam. Ook zien we veel instroom vanuit andere (middel)grote steden in de buurt van Hilversum, zoals Utrecht, Almere en Amersfoort en kleinere gemeenten nabij Hilversum zoals de voormalige gemeente Weesp[2] en Soest. Ondanks de relatief sterke verhuisrelatie nemen we deze gemeenten niet mee in het onderzoeksgebied. Deze steden hebben namelijk ook sterke verhuisrelaties met andere gebieden, waardoor demografische ontwikkelingen maar gedeeltelijk bijdragen aan de vraagontwikkeling van Hilversum. In dit onderzoek gaan we daarmee uit van een behoudende prognose van het aantal huishoudens.

[2] Sinds maart 2022 onderdeel van gemeente Amsterdam

3.2 HUISHOUDENSGROEI

STERKE HUISHOUDENSGROEI HILVERSUM EN GOOI EN VECHTSTREEK

In de aankomende 10 jaar groeit het aantal huishoudens in zowel gemeente Hilversum als in de hele regio Gooi en Vechtstreek (Tabel 3).

- In Hilversum groeit het aantal huishoudens tussen 2022-2032 met 3.140.
- In de regio Gooi en Vechtstreek groeit het aantal huishoudens tussen 2022-2032 met 5.990.

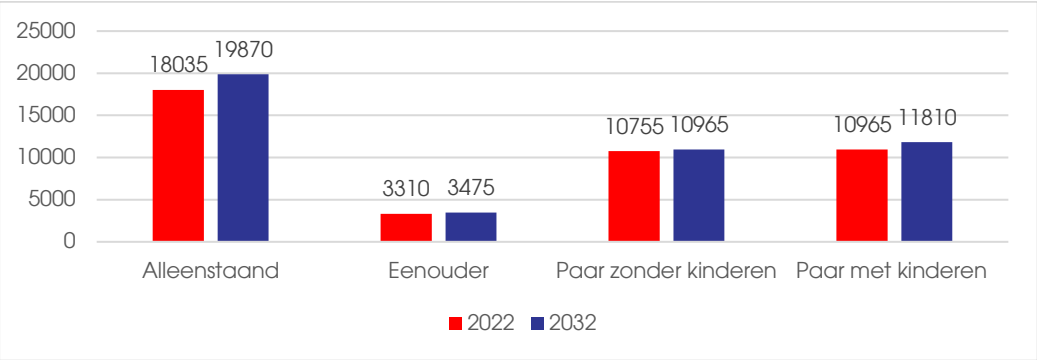
	2022	2032	GROEI 2022-2032
Hilversum	43.235	46.375	+3.140
Regio Gooi en Vechtstreek	109.265	115.255	+5.990

TABEL 3 HUISHOUDENSPROGNOSE 2022-2032
Bron: Sweco met data van Huishoudensprognose provincie Noord-Holland (2021)

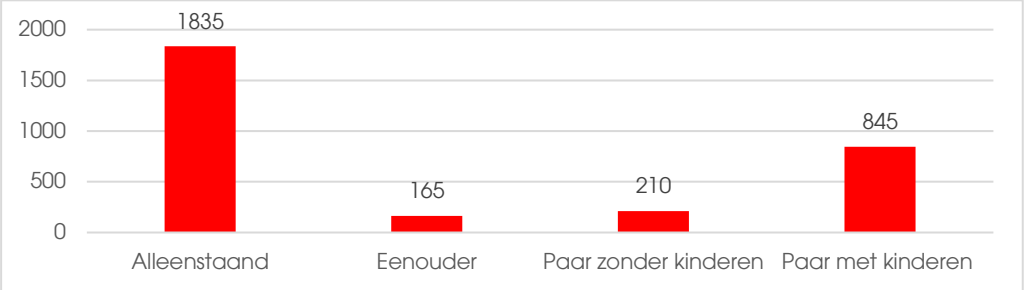
GROEP ALLEENSTAANDEN GROEIT HET MEEST IN HILVERSUM EN DE REGIO

Momenteel is de huishoudensgroep alleenstaanden de grootste groep in Hilversum. De aankomende jaren groeit deze groep verder. Daarnaast groeit met name het aantal paren met kinderen (gezinnen).

- Tussen 2022 en 2032 neemt het aantal alleenstaanden in Hilversum flink toe met 1.835. Dit kan voor een deel worden verklaard door de vergrijzende bevolking in Hilversum. Daarnaast neemt het aantal paren met kinderen in die periode ook flink toe met 845 huishoudens.
- Het aantal eenoudergezinnen en paren zonder kinderen neemt tot 2032 ook toe, maar in mindere mate. Zij groeien tot 2032 respectievelijk met 165 en 210 (Figuur 6; Figuur 7).



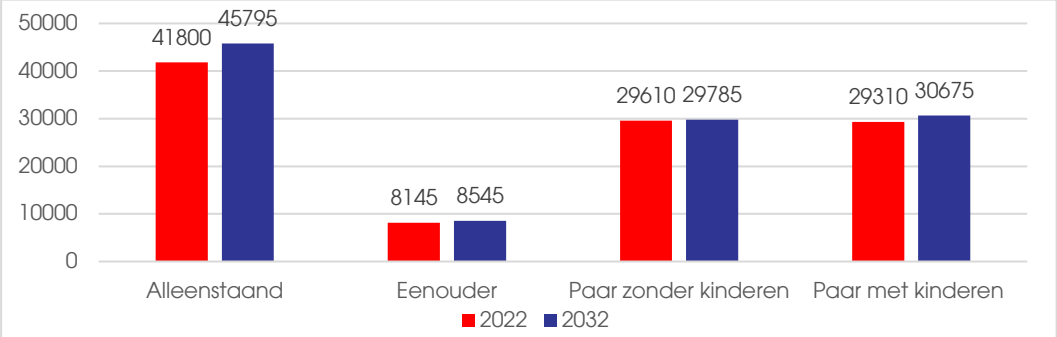
FIGUUR 6 HUISHOUDENS NAAR TYPE IN HILVERSUM IN 2022 EN 2032
Bron: Sweco met data van Huishoudensprognose provincie Noord-Holland (2021)
NB: In bovenstaande figuur is huishoudenstype 'overig' niet meegenomen



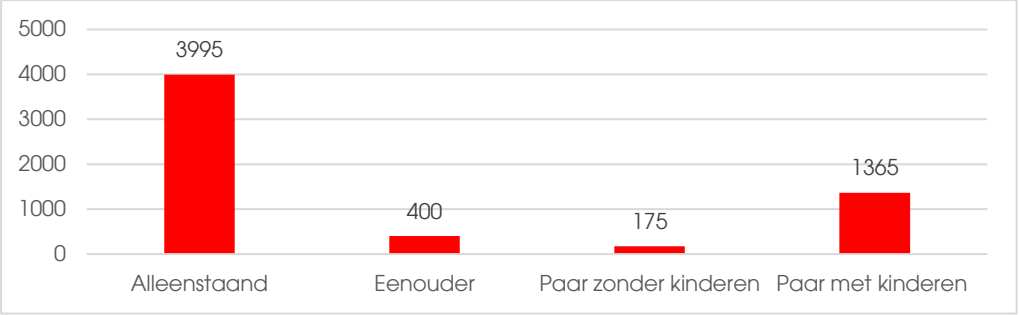
FIGUUR 7 ONTWIKKELING HUISHSOUDENS IN HILVERSUM NAAR TYPE TUSSEN 2022-2032
Bron: Sweco met data van Huishoudensprognose provincie Noord-Holland (2021)
NB: In bovenstaande figuur is huishoudenstype 'overig' niet meegenomen

De huishoudenssamenstelling in Gooi en Vechtstreek is vergelijkbaar met de samenstelling in Hilversum. Momenteel is de groep alleenstaanden de grootste groep in de Gooi en Vechtstreek. Deze groep zal de aankomende jaren verder toenemen. Ook het aantal paren met kinderen neemt de aankomende jaren verder toe (Figuur 8; Figuur 9)

- Tussen 2022 en 2032 neemt het aantal alleenstaanden toe met 3.955. Ook in de hele regio kan dit voor een groot deel verklaard worden door vergrijzing. Het aantal paren met kinderen neemt in die periode toe met 1.365.
- Het aantal eenoudergezinnen neemt ook licht toe tussen 2022 en 2032 met 400. Het aantal paren zonder kinderen neemt in deze periode toe met 175.



FIGUUR 8 HUISHOUDENS NAAR TYPE IN REGIO GOOI EN VECHTSTREEK IN 2022 EN 2032
Bron: Sweco met data van Huishoudensprognose provincie Noord-Holland (2021)
NB: In bovenstaande figuur is huishoudenstype 'overig' niet meegenomen



FIGUUR 9 ONTWIKKELING HUISHSOUDENS IN REGIO GOOI EN VECHTSTREEK NAAR TYPE TUSSEN 2022-2032
Bron: Sweco met data van Huishoudensprognose provincie Noord-Holland (2021)
NB: In bovenstaande figuur is huishoudenstype 'overig' niet meegenomen

3.3 HUISHOUDENSONTWIKKELING EN GESCHIKTHEID WOON-WERKMILIEU

Voor de ene huishoudensgroep is wonen in een woon-werkgebied aantrekkelijker dan voor de andere. Daarom gaan we vanwege de beoogde ontwikkeling van een woon-werkgebied in het Stationsgebied niet uit van de totale vraag naar wonen, maar brengen we specifiek de vraag naar wonen in een woon-werkgebied in beeld.

Op basis van de tabel in Bijlage 1 is de mengbaarheid van de doelgroepen met de verschillende typen bedrijvigheid bepaald. Voor het Stationsgebied gaan we uit van bedrijvigheid die zich met name bevindt in de sectoren: Engineering, creatieve en ambachtelijke bedrijvigheid en Media & ICT. Deze sectoren zijn redelijk tot goed mengbaar.

Huishoudensgroei en mengbaarheid Gooi en Vechtstreek

HUISHOUDENSTYPE		HH 2022	HH2032	ONTW. 2022-2032	MENGBAAR-HEID	AANTAL MENGBAAR TOT 2032
Een-/tweepersoonshuishoudens						
Jongvolwassenen < 35 jaar						
	Eenpersoons	7.825	7.765	-60	90%	-
	Tweepersoons	3.785	3.250	-535	90%	-
Volwassenen 35 – 54 jaar						
	Eenpersoons	9.030	9.170	140	90%	126
	Tweepersoons	3.635	3.455	-180	90%	-
Emptynesters 55 – 74 jaar						
	Eenpersoons	14.485	15.060	575	80%	460
	Tweepersoons	15.070	14.115	-955	80%	-
Senioren > 75 jaar						
	Eenpersoons	10.460	13.800	3.340	50%	1.670
	Tweepersoons	7.120	8.965	1.845	50%	923
Gezinnen						
Gezinnen < 35 jaar						
	Eenouder	785	890	105	50%	53
	Tweeouder	2.760	3.485	725	50%	363
Gezinnen > 35 jaar						
	Eenouder	7.360	7.655	295	60%	177
	Tweeouder	26.550	27.190	640	60%	384
Totaal		**108.865**	**114.800**	**5.935**		**4.156**

TABEL 4 HUISHOUDENSGROEI NAAR TYPE EN LEEFTIJD GOOI EN VECHTSTREEK 2022-2032
Bron: Huishoudensprognose Provincie Noord-Holland (2021)

Op basis van de ontwikkeling van de huishoudensgroepen en de mengbaarheid van deze groepen komen we tot een vraag naar woningen in een woon-werkmilieu van ca. 4.150 in de Gooi en Vechtstreek (Tabel 4). Als we kijken naar de vraag naar woningen in een woon-werkmilieu in alleen gemeente Hilversum komen we op een vraag van ca. 2.150 (niet weergegeven in tabel).

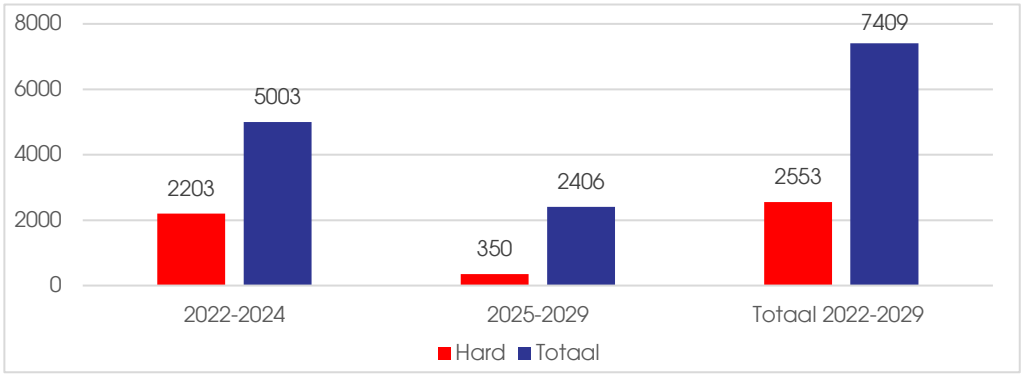
3.4 TOEKOMSTIG AANBOD IN DE REGIO

TOTALE PLANCAPACITEIT

Plancapaciteit Hilversum en Gooi en Vechtstreek

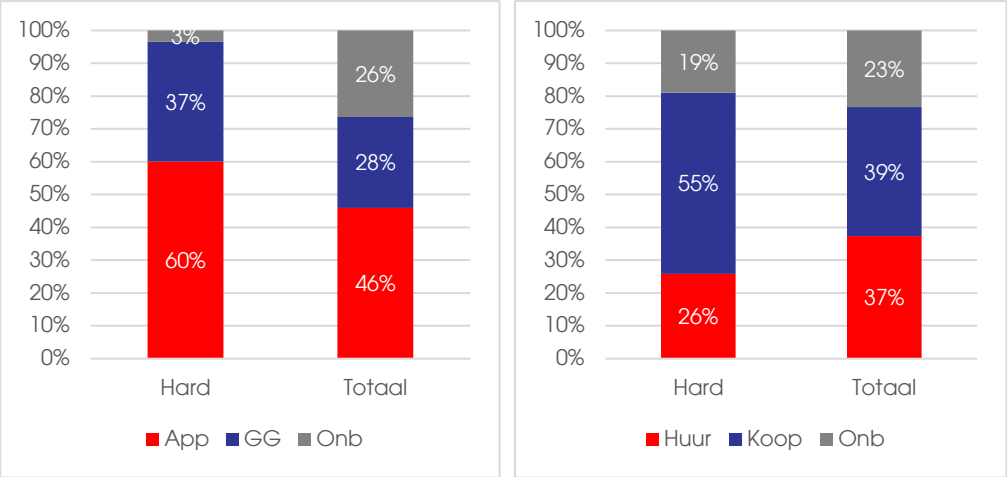
In deze paragraaf geven we een beeld van de woningbouwontwikkelingen in Gooi en Vechtstreek. We kijken hierbij naar alle woningbouwontwikkelingen. In de volgende paragraaf gaan we specifiek in op woningbouwplannen binnen een woon-werkmilieu en nabij een OV-knooppunt.

- De totale plancapaciteit in Gooi en Vechtstreek tot 2030 is ca. 7.400 woningen. Van deze plannen zijn er ca. 2.550 hard (Figuur 10).



FIGUUR 10 PLANCAPACITEIT GOOI EN VECHTSTREEK NAAR OPLEVERJAAR TOT 2032
Bron: Monitor Plancapaciteit (augustus 2022)

- Een groot deel van de plannen richt zich op appartementen. Dit geldt voor zowel de harde plannen (60%) als voor de totale plancapaciteit (46%). Bij de totale plancapaciteit is voor een deel van de plannen het woningtype nog onbekend (26%).
- Het grootste deel van de plannen betreft een koopwoning. Dit geldt met name voor het harde planaanbod (55%). Over het hele aanbod is de verhouding koop en huur bijna gelijk (resp. 39% en 37% en voor 23% nog onbekend). Zowel bij de harde plannen als bij de totale plancapaciteit is voor een deel van de plannen het eigendom nog onbekend.



FIGUUR 11 PLANCAPACITEIT GOOI EN VECHTSTREEK TOT 2032
Bron: Monitor Plancapaciteit (augustus 2022)

PLANCAPACITEIT WOON-WERKGEBIED EN NABIJ TREINSTATION

Het Stationsgebied ontwikkelt zich tot een woon-werkgebied waar woningen, voorzieningen en werkfuncties zijn gecombineerd. Ook is het Stationsgebied een multimodale hub: de locatie heeft een zeer goede OV-bereikbaarheid en veel (middel)grote steden zijn hierdoor goed bereikbaar. Beide eigenschappen van het gebied zijn van belang bij het vergelijken met het concurrerende aanbod.

Vanwege de ontwikkeling tot een woon-werkgebied en de goede OV-bereikbaarheid is er bij het bepalen van het concurrerende aanbod tot 2030 specifiek gekeken naar plannen voor nieuwe woningen in Gooi en Vechtstreek die voldoen aan de volgende eisen:

- De locatie ligt nabij een OV-knooppunt op maximaal ca. 15 minuten lopen naar het treinstation. De treinstations in Gooi en Vechtsteek zijn: Bussum Zuid, Hilversum, Hilversum Mediapark, Hilversum Sportpark, Naarden – Bussum, Weesp.
- De nieuw te bouwen woningen komen in een woon-werkgebied. Dit betekent nieuwbouw van een woon-werkgebied of woningen die in een al bestaand sterk gemengd gebied/ woon-werk gebied worden gebouwd.

De plannen die aan deze eisen voldoen zijn weergegeven in Tabel 5.

NAAM EN GEMEENTE	AANTAL WONINGEN	STATUS + JAAR OPL. [3]	TYPE LOCATIE	PROGRAMMA	CON-CURRENTIE SCORE[4]
Stationsgebied (*Hilversum*)	**Ca. 340**	**Nvt**	**Station Hilversum.**	**Wonen + niet-woonfuncties, waaronder kantoren, creatieve bedrijven en in beperkte mate retail en horeca.**	n.v.t.
Van Son (*Hilversum*)	174	Zacht 2022-2024	Hilversum, nabij station en binnenstad. (treinstation is ca. 10 minuten lopen)	Woningen + bedrijfsruimte	+
P-Garage Noordse Bosje (*Hilversum*)	102	Zacht 2025-2029	In binnenstad van Hilversum. (treinstation is ca. 10 minuten lopen)	Woningen + winkels	+
Grote Sigarenfabriek (*Hilversum)*	77	Hard 2022-2024	In woonwijk nabij centrum (treinstation is ca. 15 minuten lopen)	Woningen voor ouderen + zorginstelling	- -
Zuiderweg/ Lijsterweg (*Hilversum)*	58	Zacht 2022-2024	Nabij treinstation (treinstation is ca. 5 minuten lopen)	Woningen nabij voorzieningen.	+
Spelevaart (*Hilversum)*	20	Onbekend 2025-2029	Nabij centrum Hilversum (treinstation is ca. 15 minuten lopen)	Woningen nabij voorzieningen	-
Koornstraat / KPN (*Hilversum)*	59	Hard 2022-2024	In centrum Hilversum (treinstation is ca. 10 minuten lopen)	Appartementen, winkels en kantoren	+
Oude Torenstraat 1-3 + vm. Postkantoor (*Hilversum)*	87	Hard 2022-2024	Nabij centrum Hilversum (treinstation is ca. 10 minuten lopen)	Woningen (appartementen) nabij voorzieningen	+/-
Prins Bernhardstraat / Aloysius (*Hilversum)*	29	Hard 2022-2024	In centrum Hilversum en vlakbij station (treinstation is ca. 5 minuten lopen)	Woningen (appartementen) nabij voorzieningen	+/-
Neuweg 9 (*Hilversum)*	35	Hard 2024-2029	Nabij centrum Hilversum (ten Zuiden) (treinstation is ca. 10 minuten lopen)	Woningen (appartementen) nabij voorzieningen	+/-
Schapenkamp 2 / Silverpoint (*Hilversum)*	145	Hard 2022-2024	Tegenover treinstation (treinstation is ca. 5 minuten lopen)	Woningen (appartementen) nabij voorzieningen	++
C&A pand / Kerkstraat	36	Hard 2022-2024	In centrum Hilversum (treinstation is ca. 10 minuten lopen)	Woningen (appartementen) nabij voorzieningen	+/-

[3] Woningbouwplannen met een onbekende oplevertermijn zijn niet meegenomen (in totaal zijn er plannen voor ca. 1.700 woningen met een onbekende levertermijn. Ca. 1000 van deze woningen zijn gepland in het Arenapark.
[4] Concurrentie met het Stationsgebied

(*Hilversum)*					
Comeniuslaan *(Gooise Meren)*	15	Zacht 2022-2024	Nabij treinstation Naarden-Bussum	Woonhofje	-
Hunkemöller (*Hilversum)*	295	Zacht Onbekend	Aan Oostkant Hilversum (treinstation ca. 15 minuten lopen)	Distributiecentrum wordt getransformeerd naar woningen	-
Korte Noorderweg (*Hilversum)*	278	Zacht Onbekend	Nabij centrum Hilversum (treinstation ca. 10 minuten lopen)	Woningbouw op bedrijventerrein	-
Wybertjesfabriek (*Hilversum)*	54	Zacht Onbekend	Woonwijk ten Oosten van centrum (treinstation ca. 10 minuten lopen)	Woningen nabij voorzieningen	-
Bruisend Hart/ Oosterspoorplein (*Hilversum)*	80	Zacht Onbekend	Vlakbij treinstation	Levendig plein met wonen en werken	-
Arenapark (*Hilversum)*	1.000[5]	Zacht Onbekend	Op huidig kantorenpark in Zuiden van Hilversum (nabij treinstation Hilversum Sportpark)	Een bruisende buurt met plek voor wonen en werken	-
Totaal	**2.544**				
Totaal excl. plannen met onbekend opleverjaar	**837**				

TABEL 5 PLANNEN IN EEN WOON-WERKGEBIED OF WONINGEN IN BINNENSTAD/ NABIJ VOORZIENINGEN IN GOOI EN VECHTSTREEK DICHTBIJ EEN TREINSTATION EN MET OPLEVERING TOT 2030 (MAX. 15 MINUTEN LOPEN NAAR TREINSTATION)
Bron: Monitor Plancapaciteit (augustus 2022)

In totaal zijn er in Gooi en Vechtstreek plannen voor ca. 2.500 woningen in een woon-werkgebied nabij een OV-knooppunt. Voor veel van deze woningen is het opleverjaar echter nog niet bekend. Bij het bepalen van de plancapaciteit tot 2030 voor woningen in een woon-werkgebied in de regio nemen we deze daarom niet mee (het Stationsgebied wordt immers op korte termijn al gerealiseerd). Dit resulteert in ca. 840 plannen in een woon-werkmilieu tot 2030.

<u>Ontwikkelingen rondom Stationsgebieden in vergelijkbare steden nabij Hilversum</u>
Zoals eerder beschreven in de paragraaf over verhuisstromen trekt Hilversum relatief veel personen aan uit Amsterdam en Utrecht. De goede verbinding met beide steden maakt Hilversum een zeer interessante locatie voor personen die in Amsterdam of Utrecht werken, maar hier niet kunnen of willen wonen. Om deze reden geven wij ook inzicht in ontwikkelingen nabij een treinstation in een aantal andere kleinere en middelgrote steden die ook een goede OV-verbinding hebben

[5] Monitor Plancapaciteit (2022) – In collegebesluit 11 oktober 2022 is 850-900 woningen opgenomen.

met Amsterdam en Utrecht (Tabel 6). Deze plannen kunnen enigszins concurrerend zijn met de plannen voor het Stationsgebied in Hilversum[6]. De plannen zijn niet meegenomen in de uiteindelijke berekening van de marktruimte voor woningen in een woon-werkgebied. Bij het bepalen van de marktruimte focussen we namelijk op het onderzoeksgebied regio Gooi en Vechtstreek.

NAAM EN GEMEENTE	AANTAL WONINGEN[7]	STATUS + JAAR OPL. [8]	TYPE LOCATIE	GEMENGD?	SCORE
LES Mondriaanplein Amersfoort	650	Zacht 2024-2027	Nabij station, voorm. wagenwerkplaats en momenteel evenementenlocatie	Ja	+
Stationsgebied Driebergen-Zeist Utrechtse Heuvelrug / Zeist	500-1.500	Zacht 2030-2035	Gebied nabij station	Ja	+/-
De Poort van Woerden: Nieuw-Middelland, Stationsgebied, Snellerpoort Woerden	Ca. 2.050	Hard (Snellerpoort) en zacht (Nieuw-Mid.L., Stationsg.) 2033-2040	Ontwikkeling nabij het station van Woerden	Ja	+/-
Weesperwerf Weesp	Ca. 100	Zacht 2022-2024	Nieuwe woningbouw nabij station	Nee	+/-
Hyde Park[9] Haarlemmermeer	Ca. 3.500	Zacht 2022-2029	Nieuwe hoogstedelijke stadswijk in Hoofddorp	Ja	+/-

TABEL 6 WONINGBOUWPLANNEN NABIJ STATION IN ANDERE STEDEN
Bron: Monitor Plancapaciteit (2022); Planregistratie Wonen provincie Utrecht (2022);

Als we kijken naar de plannen in andere kleine en middelgrote steden met een goede verbinding naar Utrecht en Amsterdam zien we dat voornamelijk de ontwikkelingen LES Mondriaanplein in Hilversum en Hyde Park in Hoofddorp concurrerend kunnen zijn voor de ontwikkelingen in het Stationsgebied in Hilversum. Deze plannen worden naar verwachting beide voor 2030 opgeleverd en krijgen ook een gemengd woon-werkwoonmilieu. De andere plannen worden naar verwachting pas later opgeleverd. Ook de ontwikkelingen rond Stationsgebied Driebergen-Zeist kunnen enigszins concurrerend zijn. Deze worden naar verwachting wel iets later (2030-2035) opgeleverd.

[6] Er is gekeken naar plannen rondom de treinstations in de steden/dorpen: Amersfoort, Houten, Driebergen-Zeist, Woerden, Weesp, Hoofddorp
[7] Opgenomen in de plancapaciteit op plancapaciteit.nl
[8] Woningbouwplannen met een onbekende oplevertermijn zijn niet meegenomen (in totaal zijn er plannen voor ca. 1.700 woningen met een onbekende levertermijn. Ca. 1.000 van deze woningen zijn gepland in het Arenapark.
[9] HydePark van Herk blok 11.12, HydePark Msolutions blok 21, HydePark I BLOK 7.8.9, HydePark II BLOK 29, HydePark III BLOK 13.16, HydePark IV BLOK 1.5.14, HydePark Va BLOK 22, HydePark VI BLOK 19, HydePark VII BLOK 18.7.8.9b, HydePark IX BLOK 3.4, HydePark RPD BLOK 10

3.5 MARKTRUIMTE

TOTALE MARKTRUIMTE VOOR WONINGEN

- Uitgaande van de totale huishoudensgroei en de totale harde plancapaciteit is er binnen de regio Gooi en Vechtstreek een marktruimte van ca. 3.380 woningen.
- Uitgaande van de totale huishoudensgroei en de totale harde plancapaciteit is er binnen de gemeente Hilversum een marktruimte van ca. 2.045 woningen.

	VRAAG	AANBOD	BEHOEFTE
Gooi en Vechtstreek	5.935	2.553	3.382
Gemeente Hilversum	3.055	1.011	2.044

TABEL 7 TOTALE MARKTRUIMTE WONINGEN TOT 2032
Bron: Monitor Plancapaciteit (augustus 2022) en Huishoudensprognose Provincie Noord-Holland (2021)

MARKTRUIMTE IN WOON-WERKMILIEU NABIJ OV-KNOOPPUNT

Het Stationsgebied in Hilversum ontwikkelt zich tot een stedelijk en gemengd woon-werkmilieu. Zoals eerder beschreven brengt wonen in een woon-werkmilieu een andere dynamiek met zich mee dan wonen in een monofunctioneel gebied. Om deze reden brengen we ook de marktruimte voor woningen in een specifiek woon-werkmilieu in beeld (Tabel 8). Hiervoor gebruiken we de vraag (Tabel 4) en het aanbod (Tabel 5) van woningen in een woon-werkgebied.

- De marktruimte voor woningen in een woon-werkgebied tot 2032 in de hele Gooi en Vechtstreek is ca. 3.330.
- De marktruimte voor woningen in een woon-werkgebied tot 2032 in gemeente Hilversum is ca. 1.330.
- De marktruimte voor woningen in een woon-werkgebied in zowel Hilversum als in de hele regio Gooi en Vechtstreek tot 2032 is ruim voldoende om de ca. 450 woningen die in het bestemmingsplan voor het Stationsgebied zijn opgenomen te ontwikkelen.

	VRAAG	AANBOD	BEHOEFTE
Gooi en Vechtstreek	4.156	837	3.329
Gemeente Hilversum	2.154	822	1.332

TABEL 8 MARKTRUIMTE NAAR WONINGEN IN EEN WOONWERKMILIEU TOT 2032
Bron: Monitor Plancapaciteit (augustus 2022) en Huishoudensprognose Provincie Noord-Holland (2021)

3.6 KANSRIJKE DOELGROEPEN

Op basis van de locatiekwaliteiten van het Stationsgebied, de groei van verschillende huishoudensgroepen en de kernmerken en woonwensen van deze huishoudensgroepen komen we tot de kansrijke doelgroepen voor de woningen in het Stationsgebied in Hilversum (Tabel 9).

DOELGROEP	GROEI[10]	WOONWENSEN[11]	LOCATIEWENSEN	KANSRIJK
Jongvolwassenen Alleen of samen < 35 jaar	-	• Hoge verhuisgeneigdheid (71%) • Vaker voorkeur voor grondgebonden (70%) dan voor appartement (30%) • Liever koop (70%) dan huur (%)	• Dicht bij OV. • Dicht bij (dagelijkse) voorzieningen. • Levendige woonomgeving.	+
Kleine huishoudens Alleen of samen 35-55 jaar	Eenp. + Tweep. -	• Gemiddelde verhuisgeneigdheid (32%) • Vaker voorkeur voor grondgebonden (76%) dan voor appartement (24%) • Voorkeur koop (76%) ten opzichte van huur (24%)	• Dicht bij OV. • Dicht bij (dagelijkse) voorzieningen. • Mogelijkheid parkeren auto.	+
Empty Nesters Alleen of samen 55-75 jaar	Eenp. + Tweep. -	• Hoge verhuisgeneigdheid (44%) • Voorkeur voor appartement (55%) en grondgebonden (45%) • Voorkeur voor huur (48%) en koop (52%)	• Nabij dagelijkse voorzieningen en andere voorzieningen (zoals fysio, huisarts) erg belangrijk. • Gematigd gebruik van OV.	+
Senioren Alleen of samen 65 jaar of ouder	++	• Lage verhuisgeneigdheid (20%) • Voorkeur voor appartement (76%) ten opzichte van grondgebonden (24%). • Vaker voorkeur voor huur (65%) dan voor koop (35%)	• Dichtbij dagelijkse voorzieningen en zorg. • Plek voor auto maar ook dichtbij het OV. • Levensloopbestendig.	+
Jonge gezinnen < 35 jaar	+	• Hoge verhuisgeneigdheid (63%) • Vaker voorkeur voor appartement (72%) dan voor grondgebonden (28%)[12] • Vaker voorkeur voor huur (61%) dan voor koop (39%).	• In de buurt van voorzieningen voor kinderen (scholen, sport, etc.) • Veilige woonomgeving.	+
Oudere gezinnen > 35 jaar	+	• Gemiddelde verhuisgeneigdheid (32%) • Vaker voorkeur voor grondgebonden (89%) dan voor appartement (11%) • Vaker voorkeur voor koop (87%) dan voor huur 13%)	• In de buurt van voorzieningen voor kinderen/ jeugd (scholen, sport, etc.) • Veilige woonomgeving.	+

TABEL 9 DOELGROEPEN EN HUN KENMERKEN EN WENSEN

[10] In regio Gooi en Vechtstreek
[11] Op basis van de woonvoorkeuren van huishoudens uit de Gooi en Vechtstreek uit het Woon Onderzoek Nederland, 2021 (WoON 2021)
[12] Grootste deel van de huishoudens wil specifiek een appartement in het huursegment (58%)

In het bestemmingsplan is voor het gebied een verdeling voor de prijssegmenten vastgelegd: min. 33% sociale huur, min. 50% middelduur en max. 17% vrije sector. Hiermee wordt een groot deel van de woningen betaalbaar. Het grote aandeel betaalbare woningen in het Stationsgebied speelt ook mee bij het bepalen van de kansrijke doelgroepen.

De ontwikkeling van het Stationsgebied biedt ruimte voor relatief veel woningen en ook voor buurten met verschillende woonsferen binnen het gebied. Zo zal in het gebied rondom blok 1 t/m 3 naar verwachting meer reuring zijn dan in het gebied van de blokken 4 t/m 7. Dit zorgt ervoor dat het gebied geschikt is voor veel verschillende huishoudensgroepen. De kansrijke doelgroepen zijn dus divers. Hieronder beschrijven we de kansrijke doelgroepen:

- **Jongvolwassenen tot 35 jaar.** Jongvolwassenen wonen vaak graag dichtbij voorzieningen en gebruiken relatief vaak het OV. Daarnaast is betaalbaarheid van woningen voor deze groep erg van belang. Ondanks de afname van deze groep in de aankomende jaren zien wij jongvolwassenen vanwege hun voorkeuren en de kenmerken van het Stationsgebied wel als een kansrijke doelgroep. Passende woningen in het Stationsgebied bieden kans om jongvolwassenen te behouden in Hilversum.
- **Kleine huishoudens 35-75 jaar: volwassenen zonder kinderen en empty nesters.** Het Stationsgebied kan interessant zijn voor een- en tweepersoonshuishoudens zonder kinderen of juist voor huishoudens bij wie de kinderen uit huis zijn. Een deel van deze groep woont graag dichtbij voorzieningen en zoekt de levendigheid van de stad in hun vrije tijd graag op.
- **Senioren.** Voor senioren is de nabijheid van dagelijkse voorzieningen erg belangrijk. Dit draagt eraan bij dat senioren zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen en hun dagelijkse benodigdheden kunnen halen. Daarnaast is het Stationsgebied ook interessant voor de vitale senior: het is dichtbij andere culturele, retail en entertainment voorzieningen in Hilversum. Ook zijn andere steden gemakkelijk te bezoeken.
- **Stedelijke gezinnen**. De rustigere delen van het Stationsgebied kunnen interessant zijn voor gezinnen die graag in de stad willen wonen. Voor (met name jongere) gezinnen is ook de betaalbaarheid van de woningen van belang.

Doelgroepen naar deelgebied

Het Stationsplein wordt een gemengd gebied met wonen, werken en voorzieningen. In de complexen aan het Stationsplein zien wij met name ruimte voor jongvolwassenen en kleine huishoudens tussen de 35-75 jaar die graag willen wonen in een levendig gebied. Aan de randen van blok 1 en 2 (aan de kant van Schapenkamp) zien wij ook ruimte voor stedelijke gezinnen.

De Koninginneweg wordt een minder sterk gemengd gebied. De kantoren en voorzieningen concentreren zich met name in het zuidelijke deel. Aan de Koninginneweg zien wij ruimte voor met name stedelijke gezinnen en senioren, maar ook voor kleine huishoudens tot 75 jaar is deze plek geschikt.

3.7 KANSRIJK WONINGPROGRAMMA

Op basis van de vastgelegde kaders in het bestemmingsplan, de kansrijke doelgroepen en de ruimtelijke uitgangspunten is een kansrijk programma opgesteld. Het precieze aantal woningen wordt ook mede bepaald door de beschikbare bvo's in het gebied. In hoofdstuk 7: 'kansrijk programma en ruimtelijke vertaling' gaan we in op een kansrijke programmamix in het gebied met daarbij een passend aantal woningen. In onderstaande tabel geven we een kansrijk woonprogramma weer. Hierbij gaan we in op de grootte van de woningen die nodig is om aantrekkelijke woningen te realiseren, de doelgroepen voor de woningen en de verdeling van woningtypen en prijssegmenten[13]. Het programma bestaat uit:

- **Voornamelijk appartementen**. 80% van de woningen is een appartement en 20% van de woningen is een eengezinswoning.
- **Diverse prijssegmenten**: 33% sociale huur, 25% middeldure huur, 25% betaalbare koop en 17% duur.

[13] Voor het bepalen van de prijzen is gebruik gemaakt van Funda prijzendata van aanbod van vergelijkbare woningtypen.

	SEGMENT	AANDEEL	GROOTTE GBO (IN M²)	GEM. PRIJS/M2	DOELGROEPEN
Appartementen	Sociale huur (studio's) *(tot €442,46[14])*	10%	25-30	n.v.t.	Studenten, jongeren, starters
	Sociale huur *(tot €763[15])*	18%	40-55	n.v.t.	Jongeren, starters, senioren
	Middenhuur laag *(€ 763 tot €926)[16]*	15%	50-55	Ca. €19,-	Jongeren, starters, senioren
	Middenhuur hoog *(€926 tot €1.144)[17]*	10%	55-60	Ca. €19,-	Starters, senioren, 'creatievelingen', expats
	Dure huur *(vanaf €1.144)*	7%	60-80	Ca. €19,-	Empty nesters, senioren, 'creatievelingen', expats, Friends-woningen
	Betaalbare koop *(tot €355.000)*	15%	60-80	Ca. €4.450,-	Starters, (jonge) gezinnen, empty nesters, senioren
	Dure koop *(vanaf €355.000)*	5%	80-100	Ca. €4.500,-	(Jonge) gezinnen, expats/ urban professionals, empty nesters, senioren
Grondgebonden woningen Be-Bo of GG met appartementen erboven	Sociale huur *(tot €763)*	5%	70-80	n.v.t.	Gezinnen
	Betaalbare koop *(tot €355.000)*	10%	70-85	Ca. €4.500,-	Starters en gezinnen
	Dure koop *(vanaf €355.000)*	5%	85-100	Ca. €4.750,-	Gezinnen
Totaal		**100%**			

TABEL 10 KANSRIJK WONINGPROGRAMMA

Binnen dit woningprogramma zien wij de volgende woningtypen als kansrijk:

- **Betaalbare studio's voor studenten, jongeren en alleenstaande starters:** voor het behouden en aantrekken van deze doelgroep is het bieden van betaalbare woningen van groot belang. Woningen voor deze doelgroep zijn over het algemeen goed mengbaar met andere functies.
- **Beneden-Bovenwoningen voor starters en gezinnen met een kleine (stads)tuin/ balkon en gezamenlijk groen**: voor gezinnen die graag in de stad willen blijven wonen. Boven de eengezinswoningen kunnen er appartementen zijn.
- **Betaalbare appartementen**: deze appartementen kunnen starters behouden en/of aantrekken en kunnen ook interessant zijn voor eenpersoonshuishoudens in verschillende leeftijdsgroepen en ouderen. Deze appartementen zijn goed te mengen met andere functies. Bijvoorbeeld met werkfuncties of voorzieningen in de plint.

[14] Kwaliteitskortingsgrens 2022
[15] Liberalisatiegrens 2022
[16] Grond- en Huurprijzen Hilversum 2022
[17] Grond- en Huurprijzen Hilversum 2022

- **Ruimere appartementen**: voor bijvoorbeeld empty nesters en ouderen die de overstap willen maken vanuit een eengezinswoning en graag in een stedelijke, levendige omgeving (blijven) wonen. De appartementen hebben naast een slaapkamer ook een extra kamer voor bijvoorbeeld een hobby of een logé. De appartementen voor mensen die graag in een levendig gebied willen wonen zijn goed te mengen met voorzieningen of de lichtste categorie bedrijvigheid.
- **Luxe grotere appartementen**: voor ouderen die graag luxe willen wonen en voor een- en tweepersoonshuishoudens die meer te besteden hebben (denk bijvoorbeeld aan expats). Deze woningen kunnen worden ingepast op de bovenste verdiepingen van hogere gebouwen.

TOELICHTING WONINGPROGRAMMA EN AANVRAAG WONINGBOUWIMPULS

Vanuit de aangevraagde subsidie vanuit de Woningbouwimpuls (WBI) is het van belang dat minstens 50% van de woningen betaalbaar zijn. Betaalbare woningen zijn:

- Sociale huurwoningen.
- Huurwoningen voor middeninkomens, momenteel ligt deze grens op een huurprijs van €1.023/maand.[18]
- Betaalbare koopwoningen met een prijs tot €355.000.

In het Stationsgebied is in het bestemmingsplan al vastgelegd dat tenminste 33% bestaat uit sociale huurwoningen. Om in het gebied uit te komen op 50% betaalbaar volgens de criteria van het WBI moeten er daarnaast voldoende huurwoningen zijn met een huurprijs van maximaal €1.023 per maand. De gemeente Hilversum hanteert een andere prijsindeling als het gaat om middenhuur, namelijk:

- Middenhuur laag: €763 tot €926
- Middenhuur hoog: €926 tot €1.144

Om er voor te zorgen dat er voldoende huuraanbod buiten de sociale huursector is met huurprijs van maximaal €1.023, is er in dit programma geadviseerd om 15% middenhuur laag en 10% middenhuur hoog te realiseren. Omdat de categorie tot €1.023 die voor het WBI gehanteerd wordt eigenlijk binnen zowel middenhuur laag als middenhuur hoog valt, is er ook de mogelijkheid om wat meer huur in de categorie middenhuur hoog en minder in de categorie middenhuur laag te laten vallen. Hierbij is het wel van belang dat er uiteindelijk in het middenhuur hoog segment voldoende woningen met een huurprijs van maximaal €1.023 gerealiseerd worden. Daarnaast kunnen ook koopwoningen met een prijs van maximaal €355.000 bijdragen aan het realiseren van voldoende betaalbare woningen.

[18] Dit is de grens voor 2022. Grens wordt voor nieuwe jaren aangepast conform indexering.

4 MARKTONDERZOEK WERKEN

4.1 BEHOEFTERAMING BEDRIJFSRUIMTEN

VRAAG NAAR BEDRIJFSRUIMTE

- De berekening van de marktruimte richt zich op kleinschalige bedrijfsruimten die mengbaar zijn met wonen wat betreft omvang en sector (zie Tabel 11) en waarvan de vestigingscriteria passen bij de Stationslocatie. Onder kleinschalige bedrijfsruimte wordt werkruimte verstaan tot 500 m². De markt voor kleinschalige bedrijfsruimten is voor het grootste deel lokaal van aard: deze bedrijven verhuizen met name binnen de grenzen van de eigen gemeente. Dit geldt nog sterker voor het type bedrijven dat goed past bij de stationslocatie. Om deze reden hanteren wij de gemeente Hilversum als onderzoeksgebied. Dit neemt niet weg dat de locatie ook aantrekkelijk is voor bedrijven van buiten de gemeente. Door de nieuwe profilering als gemengde woonwerklocatie en op het thema media is de Stationslocatie ook aantrekkelijk voor bedrijven van buiten Hilversum. Dit betreft naar verwachting wel een klein aandeel.
- De bedrijfsactiviteiten die uitgesloten zijn in het bestemmingsplan[19] hebben we ook uitgesloten van dit onderzoek.
- Wij hanteren een laag en een hoog scenario. Deze bandbreedte is gebaseerd op de historische ontwikkeling van de werkgelegenheid en de trends en ontwikkelingen die de komende periode naar verwachting invloed hebben op de ruimtevraag. Hierin is ook een beperkt aandeel groei opgenomen door bedrijven die zich van buiten Hilversum in de gemeente vestigen.
- Daarnaast houden wij rekening met het aandeel dat vanuit huis werkt en geen kantoor- of bedrijfsruimte nodig heeft. Wel heeft een deel van deze groep behoefte aan een werkplek nabij de woning, zoals een werkplek in een horecagelegenheid of een flexibel te huren kantoor/vergaderplek. Dit nemen wij mee bij de kansrijke doelgroepen.
- Het aandeel van de totale vraag dat zich richt op bedrijfsruimten tot 500 m² is gebaseerd op de omvang van de huidige voorraad per sector in Hilversum.
- In Hilversum is er tot 2032 een vraag naar ca. **8.000 tot 16.000 m² kleinschalige bedrijfsruimten in mengbare sectoren.**

[19] SBI 016, 451, 452, 454, 45205, 473, 46499, 493, 5221, 7711, 96012

	GROEIPROGNOSE 2022-2032*		RUIMTEVRAAG 2022-2032 (M2)	
	LAAG	HOOG	LAAG	HOOG
Creatief/ambachtelijk	0,7%	2,0%	400	1.300
Engineering	5,2%	5,3%	1.100	1.200
Food	1,4%	6,6%	600	3.900
Gespecialiseerde bouw	2,8%	3,8%	4.000	5.700
Groothandel en handel in auto-onderdelen	0,0%	0,0%	0	0
High tech maak & life sciences	0,5%	0,8%	1.700	2.700
Kunst	1,9%	4,3%	100	200
Media & ICT	0,3%	2,3%	100	700
Vervoer en opslag	0,0%	0,0%	0	0
Totaal			**8.000**	**15.700**

TABEL 11: PROGNOSE RUIMTEVRAAG GOED MENGBARE BEDRIJFSRUIMTEN HILVERSUM 2022-2032 PER SECTOR
Bron: Sweco o.b.v. Vastgoedregister Gemeente Hilversum 2011-2016-2021.
N.B.: bovenstaande ruimteprognose betreft alleen het aandeel dat in bedrijfsruimten huisvest. Het aandeel dat in kantoren huisvest, is hier buiten beschouwing gelaten.
*Op basis van historische ontwikkeling, bijgesteld o.b.v. verwachtingen voor periode 2022-2032

AANBOD VAN BEDRIJFSRUIMTE

- De leegstand van bedrijfsruimte op bedrijventerreinen is de afgelopen jaren afgenomen van 8,2% in 2017 tot 4,3% in 2020.[20] Dit percentage ligt onder de frictieleegstand.
- Bedrijfsmakelaars in Hilversum geven aan dat er in de markt sprake is van een substantiële vraag naar bedrijfsruimte, deze vraag kan niet opgevangen worden met het huidige aanbod. Zij geven aan dat deze vraag vooral gericht is op (kleinschalige) creatieve industrie/ambachten, bouwbedrijven en dienstverlenende activiteiten als voornaamste gebruikers.[21]
- Het actuele aanbod van kleinschalige bedrijfsruimte (<500 m^2) dat beschikbaar is op de markt in de gemeente Hilversum bedraagt ca. 3.100 m^2.[22] Daarvan bevindt zich ongeveer een kwart in gemengde woon-werkgebieden en driekwart op bedrijventerreinen (Kerkelanden/Havenkwartier).
- Van de bestaande plannen is het metrage voor kleinschalige bedrijfsruimte veelal nog onbekend (Tabel 12). Hierdoor is een confrontatie van vraag en aanbod niet mogelijk. We adviseren om bij het vaststellen van het programma voor de andere locaties het opgenomen programma voor het Stationsgebied mee te wegen en onderling af te zetten tegen de maximale marktruimte.

[20] Monitor Economie 2021 (Gemeente Hilversum)
[21] Monitor Economie 2021 (Gemeente Hilversum)
[22] Funda in Business: meetmoment 30 november 2022

PLANNAAM	TOELICHTING	BEDRIJFSRUIMTE (M2)
1221	Een aantal ontwikkellocaties in postcodegebied 1221, ten oosten van het station. Een deel van de arbeidsplaatsen in een werkomgeving die veel ruimte vraagt (b.v. logistiek) wordt vervangen door arbeidsplaatsen die minder ruimte vragen (zoals de creatieve sector). Aandacht voor: betaalbare werkruimte, startende en doorgroeiende bedrijven, onderwijs, creatieve sector en ZZP'ers.	Nog niet bekend, waarschijnlijk netto afname
Circusterrein (overgangsgebied Kerkelanden)	Potentiële transformatielocatie: van braakliggend terrein naar wonen, werken en maatschappelijke voorzieningen	Nog niet bekend
Arenapark	Het Arenapark wordt ontwikkeld tot gemengd woon-werkgebied. In totaal komt hier ca. 70.000 m^2 aan werkfuncties[23]. Dit bestaat vrijwel geheel uit kantoren. Een zeer beperkt deel daarvan zijn hybride werkvloeren (gecombineerd kantoren / bedrijfsruimte). Dit plan is nog niet door de Raad besloten.	Zeer beperkt deel hybride werkvloeren (combinatie bedrijfsruimte en kantoor)
Crailo	Transformatielocatie tussen Bussum, Hilversum en Laren met in totaal 5 ha bedrijventerrein. Het gedeelte dat in de gemeente Hilversum ligt is een poortgebouw met kleinschalige bedrijven / voorzieningen en mobihub van 0,5 – 1,0 ha.	Het aanbod in het onderzoeksgebied (gemeente Hilversum) bestaat uit 0,5 – 1,0 ha gemengd voor kleinschalige bedrijven, voorzieningen en mobihub.

TABEL 12: PLANNEN VOOR BEDRIJFSRUIMTE IN GEMENGDE GEBIEDEN IN HILVERSUM
Op basis van Monitor Economie 2021 (Gemeente Hilversum), Bestemmingsplan Buurtschap Crailo (2021)

MARKTRUIMTE EN KANSRIJKE DOELGROEPEN VOOR BEDRIJFSRUIMTE

- Op basis van de verwachte marktvraag tot 2032 en de vestigingscriteria voor bedrijfsruimten zijn met name de sector Creatief/ambachtelijk, Engineering, Food en Media & ICT kansrijk op deze locatie (Tabel 13).
- De sectoren Creatief/ambachtelijk en Food zijn op deze locatie ook kansrijk in combinatieconcepten. Denk bijvoorbeeld aan een atelier met verkoopgedeelte of aan een koffiebranderij met horeca. Dit draagt bij aan de levendigheid in het gebied.

[23] Collegebesluit Arenapark (11 oktober 2022)

- De sectoren Engineering en Media & ICT bestaan overwegend uit kantoorvloeren en in mindere mate uit bedrijfsruimten. De vraag vanuit deze sectoren zal niet gericht zijn op losse bedrijfsruimte, maar vooral op hybride werkvloeren. Hybride werkvloeren zijn combinaties van bedrijfsruimte met kantoren.
- Voor de sectoren Gespecialiseerde bouw, Groothandel en handel in auto-onderdelen, High tech maak & life sciences en Vervoer en opslag is de autobereikbaarheid veelal een belangrijk vestigingscriterium. Het Stationsgebied in Hilversum kent een beperkte autobereikbaarheid en is in algemene zin aantrekkelijker voor functies waarbij een goede OV-bereikbaarheid belangrijk is.

SECTOR	MARKTRUIMTE	MATCH SECTOR MET VESTIGINGSCRITERIA	KANSRIJK?
Creatief/ambachtelijk	+/-	+	⊕
Engineering	+	+	⊕
Food	+	+/-	⊕
Gespecialiseerde bouw	++	-	●
Groothandel en handel in auto-onderdelen	-	-	⊖
High tech maak & life science	+	-	●
Kunst	-	+/-	●
Media & ICT	+/-	++	⊕
Vervoer en opslag	-	-	⊖

TABEL 13 KANSRIJKHEID SECTOREN VOOR BEDRIJFSRUIMTEN OP BASIS VAN MARKT EN VESTIGINGSCRITERIA
Bron: Sweco (2022) zie Bijlage 2 voor SBI codes

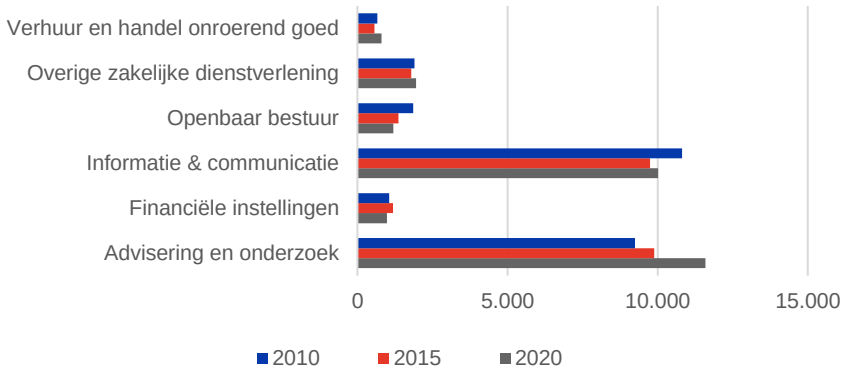
4.2 BEHOEFTERAMING KANTOREN

In deze paragraaf is de marktbehoefte aan kantoren in de regio Gooi en Vechtstreek in beeld gebracht. Hierbij gaat het om de behoefteprognose van kantoorhoudende sectoren[24] voor de periode 2022-2032.

VRAAG NAAR KANTOREN

Prognose werkgelegenheid en toegevoegde waarde

- In Gooi en Vechtstreek is de kantoorhoudende werkgelegenheid 2010-2020 gegroeid met 4% (ca. 0,4% per jaar). In 2015-2020 was de jaarlijkse groei 1,6%.
- De grootste sector is Advisering & Onderzoek met ca. 12.400 arbeidsplaatsen in 2020. Deze sector is ook het hardst gegroeid sinds 2010 (+26%)
- De werkgelegenheid in Informatie & communicatie daalde in de periode 2010-2020 licht (-5%), terwijl de toegevoegde waarde fors toenam (+16%).
- In vergelijking met Gooi & Vechtstreek is de sector Informatie & Communicatie in de gemeente Hilversum sterk oververtegenwoordigd.



FIGUUR 12 ONTWIKKELING KANTOORHOUDENDE WERKGELEGENHEID GOOI & VECHTSTREEK 2010-2020
Bron: Sweco o.b.v. LISA

- Wij hanteren drie scenario's voor de prognose van de ruimtevraag: laag, midden en hoog. Deze scenario's stellen we op voor de werkgelegenheidsontwikkeling en de ontwikkeling van de toegevoegde waarde (Tabel 14).

[24] Onder kantoorhoudende sectoren verstaan wij bedrijven die in de SBI-indeling vallen onder de sectoren Informatie & Communicatie, Financiële instellingen, Verhuur en handel van onroerend goed, Advisering & Onderzoek, Overige zakelijke dienstverlening en Openbaar bestuur.

SCENARIO	JAARLIJKSE GROEI	GEBASEERD OP	VRAAG 2022-2032 (M²)
Scenario's werkgelegenheid			
Laag	0,4%	Groei kantoorhoudende werkgelegenheid G&V 2010-2020.	**41.000**
Midden	1,0%	Groeiscenario Economisch Perspectief 2040.	**97.000**
Hoog	1,6%	Groei kantoorhoudende werkgelegenheid G&V 2015-2020.	**167.000**
Scenario's toegevoegde waarde			
Laag	0,2%	Ontwikkeling TW kantoorhoudende sectoren Hilversum 2015-2020 en ontwikkeling in hybride sectoren.	**48.000**
Midden	0,7%	Groei TW kantoorhoudende sectoren G&V 2010-2020.	**172.000**
Hoog	1,0%	Bijstelling naar boven o.b.v. hoge groei TW hybride sectoren G&V 2010-2020, en hoge groei 2015-2020.	**250.000**

TABEL 14 SCENARIO'S WERKGELEGENHEID EN TOEGEVOEGDE WAARDE KANTOREN 2022-2032

Historische opname

- De opname van kantoorruimten in Gooi en Vechtstreek betrof in de afgelopen periode gemiddeld ca. 29.000 m² per jaar. Extrapolatie van de gemiddelde opname leidt tot een vraag van ca. 290.000 m² tot 2032.
- De opname is een combinatie van verplaatsings- en uitbreidingsvraag. Over het algemeen betreft ca. de helft van de opname uitbreidingsvraag. De uitbreidingsvraag komt hiermee neer op ca. **145.000 m²** tot 2032.

De totale vraag naar kantoren in de regio Gooi en Vechtstreek bedraagt hiermee 41.000 (scenario Laag) tot 250.000 m² (scenario Hoog) tot 2032.

AANBOD VAN KANTOREN

- Het actuele aanbod (beschikbaar op de markt) op kantorenlocaties in Gooi en Vechtstreek bedraagt ca. 110.000 m². Hiervan bevindt zich 46.000 m² in Hilversum en 7.000 m² op het Arenapark.[25]
- De leegstand op kantoorlocaties in Gooi & Vechtstreek en Hilversum is de afgelopen jaren sterk gedaald, tot rond het frictieniveau (de ruimte die nodig is voor om voldoende dynamiek op de kantorenmarkt te faciliteren).
- Binnen de regio Gooi en Vechtstreek bestaat er naast het Stationsgebied (10.000 m²) alleen harde plancapaciteit op het Arenapark van 70.000 m².[26]
- Daarnaast is het mogelijk dat er in de komende periode onttrekkingen van kantoren uit de markt mogelijk zijn (bijvoorbeeld door sloop of transformatie).

[25] Funda in Business (21-2-2022)
[26] Collegebesluit Arenapark (11 oktober 2022)

Dit metrage is nog niet bekend en is niet meegenomen in de marktruimteberekening.

MARKTRUIMTE VOOR KANTOREN

- De marktruimte voor kantoren in de regio Gooi en Vechtstreek tot 2032 is alleen in de lage scenario's negatief. De marktruimte loopt op tot 180.000 m² in het hoge scenario op basis van toegevoegde waarde (Tabel 15).
- Gezien het gebrek aan aanbod in de regio in de afgelopen jaren is het goed denkbaar dat de vraag de komende jaren boven het scenario van de historische opname ligt.
- Het Stationsgebied van Hilversum is een aantrekkelijke locatie voor kantoren door de goede OV-bereikbaarheid.
- Onduidelijk zijn de (structurele) gevolgen van COVID 19 op het hybride werken: door het deels thuiswerken is er sprake van een substantiële verborgen leegstand. Deze wordt landelijk geschat op zo'n 6% van het totale kantooroppervlak.[27] Daarnaast zijn de economische gevolgen van de oorlog in Oekraïne momenteel onzeker. De sterk gestegen energieprijzen en de hoge inflatie hebben wel al een remmend effect op de economie.

SCENARIO	VRAAG	PLANCAPACITEIT	MARKTRUIMTE
Banen Laag	41.000	70.000	-29.000
Banen Midden	97.000	70.000	27.000
Banen Hoog	167.000	70.000	97.000
TW Laag	48.000	70.000	-22.000
TW Midden	172.000	70.000	10.2000
TW Hoog	250.000	70.000	180.000
Hist. opname	145.000	70.000	75.000

TABEL 15 BEHOEFTE KANTOREN GOOI EN VECHTSTREEK 2022-2032

KANSRIJKE DOELGROEPEN VOOR KANTOREN

- De sector Advisering & Onderzoek is de sterkst groeiende sector in de regio sinds 2010. Daarnaast kent de sector Informatie & Communicatie een zeer sterke basis in Hilversum door de profilering als Mediastad. Het Mediapark zit vol en mediabedrijven zijn reeds verspreid door heel Hilversum. Om deze reden zien wij mediabedrijven als kansrijke doelgroep voor het Stationsgebied.
- Om onderscheidend te zijn ten opzichte van het Mediapark adviseren wij om in het Stationsgebied met name te focussen op kleine en middelgrote

[27] Bron: Colliers, 2022

bedrijven in de media en creatieve zakelijke dienstverlening. Hieronder vallen bijvoorbeeld reclamebureaus, architecten, grafisch vormgevers en productontwerpers. Het Arenapark positioneert zich daarnaast meer op sport, technologie en gezondheid.

- Zo wordt het Stationsgebied de plek voor de (kleine en middelgrote) creatieve sector waarbij sterk wordt ingezet op flexibiliteit en ontmoeting in een levendige omgeving. Door de sterke functiemix zijn hier volop kansen voor synergie met bijvoorbeeld congres-, hotel- en horecavoorzieningen.



FIGUUR 13 KANSRIJKE DOELGROEPEN KANTOREN: MEDIA & CREATIEVE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING, FLEXIBEL KANTOORCONCEPT

5 MARKTONDERZOEK COMMERCIËLE VOORZIENINGEN

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de mogelijkheden voor commerciële voorzieningen in het nieuwe Stationsgebied van Hilversum. Dit wordt gedaan middels een marktruimtestudie voor de verschillende functies. Op basis van de marktruimte kan een eerste indicatie gegeven worden van de mogelijkheden die er zijn voor commerciële functies in het onderzoeksgebied. Vervolgens kunnen de uitkomsten vertaald worden in de ruimtelijke verdeling van de commerciële functies in het gebied, op grond van de verschillende kwaliteiten van de plint.

5.1 MARKTRUIMTE

DETAILHANDEL >>

De marktruimte voor detailhandel wordt berekend aan de hand van een distributieve berekening (DPO). De distributieve berekening geeft de kwantitatieve behoefte weer voor detailhandel. Zie Bijlage 3 voor de berekening en de uitgangspunten daarbij.

- **Dagelijkse detailhandel.** Uit de distributieve berekening blijkt dat er voldoende marktruimte is in de gemeente Hilversum voor een uitbreiding van het dagelijkse aanbod. De marktruimte zal de komende jaren langzaam verder toenemen door het groeiende draagvlak.
- **Mode & Luxe.** In de sector Mode & Luxe is geen verdere uitbreiding mogelijk op basis van de kwantitatieve behoefte. Duidelijk wordt dat het huidig functioneren van de sector op peil is, echter door de bestaande trends (afnemende koopkracht en toename online bestedingen) is verdere uitbreiding van het aanbod kwantitatief niet verantwoord.
- **Vrije Tijd.** De sector Vrije Tijd functioneert momenteel goed, echter geldt hier ook dat door de huidige ontwikkelingen in de markt uitbreiding van het aanbod kwantitatief niet verantwoord is.
- **In/om het huis.** De sector In/om het huis heeft met dezelfde ontwikkelingen te maken. Dit betekent dat het huidige aanbod goed functioneert maar dat verdere uitbreiding van het aanbod niet verantwoord is. Daarbij komt ook nog eens dat deze sector anders dan de twee eerdergenoemde sectoren niet een typische sector is voor een centrum- c.q. Stationsgebied, maar meer voor de zogenaamde PDV-locaties, buiten de reguliere winkelgebieden.

	MARKTRUIMTE 2027	MARKTRUIMTE 2032
Dagelijkse detailhandel	2.072 m² wvo	2.881 m² wvo
Mode & Luxe	-2.286 m² wvo	-1.566 m² wvo
Vrije Tijd	-551 m² wvo	-377 m² wvo
In/om het Huis	-2.870 m² wvo	-1.966 m² wvo

TABEL 16 KWANTITATIEVE MARKTRUIMTE DETAILHANDEL GEMEENTE HILVERSUM
Bron: Sweco

Op basis van de uitkomsten van de distributieve berekening (zie Bijlage 3) blijkt dat er kwantitatief gezien alleen marktruimte is om het dagelijkse aanbod in de gemeente Hilversum verder uit te breiden. Vanuit het bestemmingsplan voor het Stationsgebied is vastgesteld dat in het gebied slechts ruimte is voor 1.000 m² bvo aan detailhandel. Daarnaast wordt aangegeven dat de detailhandel in het Stationsgebied niet dient te concurreren met het centrum van Hilversum en dat er door de ligging de focus dient te liggen op to-go concepten. Wanneer dit naar de praktijk wordt vertaald dan blijkt dat er ruimte is voor ca. 800 m² wvo aan detailhandel met units die niet groter mogen zijn dan 250 m² bvo (ca. 200 m² wvo). Op basis van de bovenstaande marktruimte dient deze ruimte voornamelijk ingericht te worden met dagelijkse detailhandel (bakker, toko, etc.), maar hier zouden winkels als een lectuurzaak, een bloemist en andere frequent benodigde niet-dagelijkse artikelenwinkels door het karakter van het gebied ook niet misstaan. Door het relatief kleine metrage dat toegevoegd kan worden is het niet schadelijk om hier een of meer vestigingen van winkels te realiseren die formeel behoren tot de niet-dagelijkse sector.

HORECA

De marktruimte voor horeca is berekend aan de hand van een dichthedenanalyse. De analyse is uitgevoerd in vergelijking met de landelijke gemiddelde horecadichtheid (aantal verkooppunten per 10.000 inwoners), de huidige dichtheid in de gemeente Hilversum en een benchmark van vergelijkbare kernen. Het huidige aanbod in de gemeente Hilversum ligt iets boven de landelijke dichtheid. Landelijk zijn er momenteel 28,7 horecavestigingen per 10.000 inwoners. In Hilversum is dit 29,5 vestigingen per 10.000 inwoners. Voor een stad als Hilversum, met een regionale functie, is het normaal dat de dichtheid voor horeca hoger ligt dan het landelijk gemiddelde. Voor de kernen uit de benchmark (zie Bijlage 4) blijkt dat hier de dichtheid iets onder het landelijk gemiddelde ligt met 26,9 horecavestigingen per 10.000 inwoners[28]. Dit geeft aan dat Hilversum in kwantitatieve zin een bovengemiddeld horeca aanbod heeft. Veel steden en centra met een regionale functie kennen een dichtheid die vergelijkbaar is met het landelijk gemiddelde.

[28] Dit betreft de steden die ook zijn gehanteerd in de Gebiedsfoto (BRO 2021)

- **Landelijke dichtheid.** Uit de marktruimteberekening vanuit de landelijke dichtheid blijkt dat er in de huidige situatie geen ruimte is voor het toevoegen van horeca in de gemeente Hilversum. Met de blik op tabel 17 (2027 en 2032) zien we dat dit overschot al snel omslaat in substantiële marktruimte.
- **Bestaande dichtheid.** Als we ervan uitgaan dat de huidige horeca dichtheid de wenselijke hoeveelheid is dan blijkt dat door de verwachte bevolkingsgroei de marktruimte voor horecavestigingen fors zal toenemen de komende vijf tot tien jaar.
- **Benchmarkdichtheid.** Wanneer uitgegaan wordt van de dichtheid van de benchmark dan zien we dat er momenteel een overaanbod aan horeca gevestigd is in Hilversum. Ook met de toenemende bevolking zal er ook in de toekomst toe sprake blijven van een overschot aan horeca.

	MARKTRUIMTE 2027		MARKTRUIMTE 2032	
	Vestigingen	**M² bvo**	**Vestigingen**	**M² bvo**
Op basis van landelijke dichtheid	2	403 m²	8	1.442 m²
Op basis van huidige dichtheid Hilversum	10	2.125 m²	17	3.409 m²
Op basis van benchmark	-15	-3.069 m²	-9	-1.900 m²

TABEL 17 MARKTRUIMTE HORECA IN DE GEMEENTE HILVERSUM
Bron: Sweco

De verschillen tussen de uitkomsten van de dichthedenanalyses laten zien dat de marktruimte voor horeca meer is dan alleen de uitkomst van een dichthedenanalyse (als methode voor het berekenen van een kwantitatieve behoefte), maar voor een groot deel ook kwalitatief bepaald wordt. De kracht van een locatie, of de kracht van een formule of ondernemer bepaalt voor een belangrijk deel ook de behoefte aan horeca.

Op basis van kwalitatieve argumenten zoals de wens om een leefbaar en aantrekkelijk Stationsgebied te realiseren en de centrale ligging en functie van het Stationsgebied is te beargumenteren dat het (beperkt) toevoegen van horeca aan het Stationsgebied zowel kwantitatief als kwalitatief passend is.

HOTEL

De marktruimte voor hotels in de gemeente Hilversum is opgesteld aan de hand van het afwegingskader hotels 2020, opgesteld door de gemeente. Het afwegingskader berekent de totale vraag aan hotelkamers in de MRA. Gebaseerd op deze vraag voor 2022 is de vraag voor de gemeente Hilversum voor 2027 en 2032 opgesteld. Het afwegingskader geeft aan dat de berekende marktruimte voor de volledige MRA geldend is voor 2020 tot 2022. Het kader is echter opgesteld vóór de coronacrisis. Momenteel stijgt het aantal bezoekers aan de MRA weer naar het niveau van voor de coronacrisis en er wordt verwacht dat de hotelsector in 2024

volledig hersteld is. Deze aannames maken het mogelijk er van uit te gaan dat de berekende marktruimte voor de MRA tot 2027 nog van toepassing is.

PARAMETER	BEREKENING
Marktruimte MRA in hotelkamers (na voorzien in harde plan capaciteit)	9.200
Overnachtingen buiten Amsterdam, Amstel-Meerlanden en Waterland	10%
Marktruimte Zaanstreek, IJmond, agglomeratie Haarlem, Gooi en Vechtstreek en Flevoland	920
Overnachtingen Gooi en Vechtstreek	16%
Marktruimte Gooi en Vechtstreek	147
Aandeel hotelkamers Hilversum	28%
Marktruimte Hilversum 2027 (in aantal kamers)	**41**

TABEL 18 MARKTRUIMTE HOTELS GEMEENTE HILVERSUM
Bron: Sweco; Gemeente Hilversum

Uitgaande van de verwachting dat naar de toekomst toe de groei van het toerisme in de MRA verder door zal zetten is het te verwachten dat de vraag naar hotelovernachtingen in Hilversum ook verder toe zal nemen. Op basis van de huidige trends en de toeristische ontwikkelingen in de MRA nemen we aan dat er tussen 2027 en 2032 de mogelijkheid is voor een groei van 50%. Dit betekent dat er in 2032 marktruimte is voor een toevoeging van nog eens 20 hotelkamers, bovenop de eerder genoemde 41 kamers voor 2027. Hierbij is de harde plancapaciteit al meegerekend; deze 41 kamers in 2027 komen dus bovenop de bestaande plancapaciteit van de verschillende planlocaties in Hilversum.

Naast de behoefte vanuit toerisme zorgt de centrale ligging van Hilversum tussen Utrecht en Amsterdam en de stationslocatie in combinatie met het Mediapark ook voor mogelijkheden vanuit de zakelijke markt. Hilversum ligt gunstig tussen de twee grote steden en in heeft met de ontwikkeling van Arenapark en het al bestaande Mediapark ook voor zakelijke bezoekers overnachtingsmogelijkheden nodig. Een hotel in het Stationsgebied kan hier goed in voorzien door de centrale ligging in de stad, nabij een intercitystation met treinen naar zowel Amsterdam als Utrecht.

	MARKTRUIMTE 2027	MARKTRUIMTE 2032
Aantal kamers	41	61
M² bvo*	2.050 m²	3.050

TABEL 19 MARKTRUIMTE HOTELS GEMEENTE HILVERSUM 2027 EN 2032
Bron: Sweco
*een gemiddeld hotel kent een metrage van 50 m² bvo per hotelkamer, in dit metrage zijn ook de gemeenschappelijke ruimtes opgenomen

Uit de coronacrisis hebben veel sectoren lessen kunnen trekken, ook de hotelsector. Met een groeiende marktruimte bestaat de mogelijkheid om het hotel multifunctioneel in te richten. Op deze manier is er voldoende ruimte om het aantal hotelkamers in de toekomst uit te breiden maar ook om het weer te verminderen.

Het realiseren van een hotel op een centrale plek in de gemeente Hilversum past binnen de berekende marktruimte. Het Stationsgebied is hiervoor een aantrekkelijke plek in de gemeente. De locatie is zowel bereikbaar met het OV als met de auto, iets waar hotels afhankelijk van zijn. Daarnaast zorgt een hotel de gehele dag door voor levendigheid op de locatie. De marktruimte die beschikbaar is voor hotels in Hilversum is berekend na het meenemen van de harde plancapaciteit. Het Stationsgebied is een goede locatie voor vestiging van een nieuw hotel. Om deze reden is het zinvol om de marktruimte die ontstaat richting 2027 volledig te gebruiken in het Stationsgebied.

OVERIGE FUNCTIES

Naast het toevoegen van horeca, detailhandel en een hotelfunctie zijn er ook mogelijkheden voor andere functies in het Stationsgebied. Kijkend naar andere stationsgebieden en wat er momenteel in het plangebied gevestigd is, dan zien we ruimte voor kleinschalige dienstverlening gecombineerd met bedrijvigheid of detailhandel (denk bijvoorbeeld aan een fietsenmaker). Ook biedt de ligging bij het station de mogelijkheid voor het vestigen van sport en cultuur. Om niet te concurreren met het centrum van Hilversum is het vestigen van extra cultuur geen optie in het gebied. Het vestigen van sport in het Stationsgebied is, zo blijkt ook uit andere stationsgebieden, een goede mogelijkheid. De marktruimte voor het vestigen van een sportschool is onderzocht met een dichthedenanalyse.

Landelijk gezien ligt de dichtheid voor sportscholen op 4,0 sportscholen per 25.000 inwoners. In de gemeente Hilversum zijn momenteel 10 sportscholen gevestigd (hierbij zijn kleinere studio's niet meegeteld). Dit brengt de huidige dichtheid in Hilversum op 2,7 sportscholen per 25.000 inwoners. Op basis van deze dichtheden en het groeiend inwoneraantal van de gemeente Hilversum ontstaat er naar de toekomst ruimte voor toevoeging van een sportschool.

	MARKTRUIMTE 2027	MARKTRUIMTE 2032
Op basis van landelijke dichtheid	5	6
Op basis van huidige dichtheid Hilversum	0	1

TABEL 20 MARKTRUIMTE (IN AANTAL VESTIGINGEN) SPORTSCHOLEN GEMEENTE HILVERSUM
Bron: Sweco

De gemiddelde sportschool heeft een metrage van 500 m² bvo. Een belangrijke nuance hierbij is dat er grote verschillen zijn in de metrages van sportscholen. Voor de marktruimte in Hilversum betekent dit het volgende:

	MARKTRUIMTE 2027	MARKTRUIMTE 2032
Op basis van landelijke dichtheid	2.500 m² bvo	3.000 m² bvo
Op basis van huidige dichtheid Hilversum	0 m² bvo	500 m² bvo

TABEL 21 MARKTRUIMTE (IN M² BVO) SPORTSCHOLEN GEMEENTE HILVERSUM
Bron: Sweco; eerder onderzoek Bureau Stedelijke Planning (tegenwoordig onderdeel van Sweco)

Voor de dienstensector is een dichthedenanalyse uitgevoerd voor de gehele sector op basis van de huidige dichtheid in de gemeente Hilversum. Een landelijke dichtheid voor deze sector ontbreekt. De dienstensector in de gemeente Hilversum kent 268 vestiging met een totaal metrage van 13.134 m² bvo. De huidige dichtheid in de gemeente Hilversum ligt op 29,2 vestiging per 10.000 inwoners. Een gemiddelde vestiging in de dienstensector in de gemeente Hilversum kent een metrage van ca. 49 m² bvo. Op basis van deze dichtheid, het groeiende inwoneraantal van de gemeente Hilversum en het gemiddelde metrage per vestiging ontstaat er naar de toekomst ruimte voor uitbreiding van de bestaande dienstensector.

	MARKTRUIMTE 2027	MARKTRUIMTE 2032
Marktruimte in vestigingen	10	16
Marktruimte in m² bvo	500 m²	800 m²

TABEL 22 MARKTRUIMTE IN DE DIENSTENSECTOR GEMEENTE HILVERSUM
Bron: Sweco; Locatus november 2022

CONCLUSIE

Op basis van bovenstaande marktruimte voor commerciële voorzieningen concluderen we dat er een interessante programmamix kan worden opgesteld. Tabel 23 geeft de marktruimte voor de commerciële voorzieningen in de gemeente Hilversum weer.

FUNCTIE	MARKTRUIMTE GEMEENTE HILVERSUM	
	2027	2032
Detailhandel		
• Dagelijks	2.072 m² wvo	2.881 m² wvo
• Mode & Luxe	-2.286 m² wvo	-1.566 m² wvo
• Vrije Tijd	-551 m² wvo	-377 m² wvo
• In/om het Huis	-2.870 m² wvo	-1.966 m² wvo
Horeca	-3.069 – 1.442 m² bvo	1.900 – 3.409 m² bvo
Hotel	2.049 m² bvo	3.073 m² bvo
Sportschool	0 m² bvo	500 m² bvo
Diensten[29]	500 m² bvo	800 m² bvo

TABEL 23 MARKTRUIMTE COMMERCIËLE VOORZIENINGEN GEMEENTE HILVERSUM
Bron: Sweco

Vanuit het bestemmingsplan is vastgesteld dat in het gebied in totaal 1.000 m² bvo aan detailhandel en dienstverlening mogelijk is. Naast deze eis dienen de units van de detailhandel niet groter te zijn dan 250 m² bvo. Dit past ruim binnen de marktruimte voor detailhandel. De volledige bandbreedte uit het bestemmingsplan kan dan ook gevuld worden met deze functie.

Net als voor de detailhandel is in het bestemmingsplan ook voor horeca vastgesteld dat er maximaal 1.000 m² bvo kan landen. De units voor horeca mogen hierbij niet groter zijn dan 200 m² bvo per unit. Ook komt de momenteel in het noorden gelegen coffeeshop (100 m² wvo; ca. 125 m² bvo) mogelijk terug in Blok 7. Dit betekent dat er effectief nog ca. 875 m² bvo aan horeca beschikbaar is. Voor de horecasector geldt dat er in de toekomstige situatie enige marktruimte is voor toevoeging van horeca aanbod in Hilversum. Het toevoegen van horeca aan het Stationsplein is ook op basis van kwalitatieve argumenten mogelijk. Een stationslocatie is een goede locatie voor het vestigen van horeca door het grote aantal bezoekers. Daarnaast zien we dat horeca een steeds belangrijkere rol speelt in het leven van mensen, en mensen steeds vaker horeca bezoeken, zeker in de centrumgebieden. Toevoeging van horeca in het Stationsgebied, al dan niet middels verplaatsing van bestaande horeca van elders is goed te onderbouwen.

[29] De kwantitatieve marktruimte voor commerciële dienstverlening is niet berekend voor de gemeente Hilversum. De dienstensector wordt voor het Stationsgebied als een ondersteunende functie gezien, die vooral in combinatie met andere functies gerealiseerd kan worden in het gebied.

Wat de functie hotel betreft, adviseren wij om een groot deel van de marktruimte te benutten voor het Stationsgebied. Het Stationsgebied is een passende plek voor een hotel. Wat diensten betreft adviseren wij juist niet alle marktruimte te benutten en de m^2 te verspreiden over de gemeente.

In Tabel 24 staat een overzicht van het maximale metrage aan commerciële functies dat wij adviseren in het Stationsgebied.

FUNCTIE	METRAGE
Detailhandel	800 m² bvo (ca. 650 m² wvo)
Horeca	1.000 m² bvo
Hotel	2.300 m² bvo
Sportschool	500 m² bvo
Diensten	200 m² bvo
Totaal	5.100 m² bvo

TABEL 24 MAXIMAAL HAALBARE PROGRAMMERING COMMERCIËLE VOORZIENINGEN STATIONSGEBIED
Bron: Sweco

5.2 CONCEPTUELE VERTALING PROGRAMMA COMMERCIELE VOORZIENINGEN

Het Stationsgebied dient de nieuwe entree te worden tot Hilversum. Om dit te realiseren dienen de voorzieningen die zich hier vestigen een open en welkome uitstraling te hebben, daarnaast is het niet de bedoeling dat het Stationsgebied zal concurreren met het centrum van Hilversum. Hiervoor is het van belang dat goed gekeken wordt naar wat er voor concepten in het Stationsgebied landen.

DETAILHANDEL

De locatie waaromheen de detailhandel zich dient te focussen in het Stationsgebied is het verlengde van de Stationsstraat en het verlengde van de Leeuwenstraat. Door hier detailhandel te realiseren wordt de connectie met het centrum versterkt.

Detailhandel dient in het plangebied voornamelijk te voorzien in de dagelijkse detailhandel en frequent bezochte niet-dagelijkse detailhandel die zich in het gebied kunnen vestigen. Deze kunnen bijvoorbeeld een samenwerking aangaan met dienstverlening of een creatief bedrijf of ambacht. Kleinschalige supermarkten, of to-go concepten zien we niet als passend in het gebied. Dit heeft te maken met de al aanwezige Albert Heijn To Go in het station.

HORECA

De horeca voor het Stationsgebied dient zich te concentreren op het Stationsplein. Hier is voldoende ruimte voor terrassen en kan het voordeel worden gehaald van zowel ochtend- als avondzon.

Aantrekkelijke concepten voor beide horeca locaties zijn er in verschillende vormen. De horeca met avondzon kan inspelen op een restaurant behorend bij een hotelconcept. De horeca met ochtendzon kan inspelen op de vele reizigers die via het station Hilversum in en uit gaan met koffietentjes en lunchmogelijkheden aan deze zijde van het stationsplein.

HOTEL

Een hotel kan een blikvanger zijn en zorgen voor verlevendiging in het plangebied. Blok 3 heeft met zijn deel gelegen aan het Stationsplein (inclusief hoogte accent) een blikvanger die goed zichtbaar is wanneer bezoekers Hilversum binnenkomen vanuit het station.

Conceptueel is het een goed idee om te kijken naar een hotel dat flexibiliteit en functiemenging kan bieden. Door de locatie gelegen aan het Stationsplein is het hotel ook een blikvanger voor de stad Hilversum. De wens om de functie en rol als mediastad ook in het Stationsgebied zichtbaar te laten worden kan vertaald worden in het concept en thema van het hotel.

SPORTSCHOOL EN OVERIGE DIENSTEN

Diensten zijn minder van belang in het verbinden van het Stationsplein met het centrum. Door ze aan de rand van het plangebied, maar toch aan het Stationsplein te vestigen blijven ze echter wel goed zichtbaar. De iets grotere afstand tot de bezoekers van het gebied is voor functies als deze niet onoverkomelijk. Vaak bezoeken mensen de sportschool en diensten met een bepaald doel en weten ze hierdoor de vestiging toch wel te vinden. De diensten die zich hier vestigen dienen een open plint te hebben zodat een levendig straatbeeld wordt gerealiseerd.

6 MARKTONDERZOEK MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

In dit hoofdstuk gaan we in op de behoefte naar maatschappelijke voorzieningen in het Stationsgebied.

METHODIEK

- De behoefte aan wijkgebonden maatschappelijke voorzieningen is onderzocht op basis van het toe te voegen aantal woningen / inwoners in het Stationsgebied (2032) vermenigvuldigd met de referentienorm. Voor het Stationsgebied gaan we uit van 365 toe te voegen woningen. De doelgroepen zijn met name jongeren, starters en ouderen. Het aandeel gezinnen is beperkt en daarmee ook het aantal 0 tot 18 jarigen.
- De behoefte aan bovenwijkse maatschappelijke voorzieningen is onderzocht op basis van het toe te voegen aantal woningen / inwoners in de gemeente Hilversum (2032) vermenigvuldigd met de referentienorm. Voor de gemeente Hilversum gaan we uit van een groei van ca. 5.600 inwoners (ca. 3.905 huishoudens tot 2032)[30].
- De behoefte aan hoger onderwijs is niet met een referentienorm te berekenen. Hoger onderwijs creëert als voorziening ook vraag van buiten Hilversum en is afhankelijk van initiatiefnemers die zich op deze locatie willen vestigen.
- Vanuit het bestemmingsplan zijn de volgende maatschappelijke voorzieningen benoemd: sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder begrepen: gezondheidszorg, zorg- en welzijn, jeugd/kinderopvang, onderwijs, religie, bibliotheken, openbare dienstverlening, verenigingsleven.

MARKTRUIMTE

De marktruimte is met de referentienormen voor alle type maatschappelijke voorzieningen in beeld gebracht (Tabel 25).

[30] Primos 2022.

VOORZIENING	VOEDINGS-GEBIED[31]	NORM		BRON	VRAAG (AFGEROND)			MAATVOERING		ADVIES	M2 BVO
					Stations-gebied	Gemeente Hilversum	Eenheid				
Zorg / welzijn											
Huisarts	wijk	0,48	fte per 1.000 inwoners	NZA	0,2	2,7	fte per 1.000 inwoners	120	m2 per fte	Gezien beperkte hoeveelheid huisartsen, fysiotherapeuten en tandartsen in omgeving en vergrijzing: 1 huisarts, 1 à 2 fysiotherapeuten en 1 tandarts toevoegen in Stationsgebied. Mogelijk gecombineerd in gezondheidscentrum.	300
Fysiotherapeut	wijk	1,53	fte per 1.000 inwoners	NZa / Vektis / CBS	0,8	8,6	fte per 1.000 inwoners	50	m2 per fte		
Tandarts	wijk	0,56	fte per 1.000 inwoners	Stipo 2022	0,3	3,1	fte per 1.000 inwoners	70	m2 per fte		
Apotheek	bovenwijks	0,15	fte per 1.000 inwoners	Eigen bench-mark	0,1	0,7	fte per 1.000 inwoners	150	m2 per apothee k	Mogelijk toevoegen in gezondheidscentrum, maar op 1 km afstand zitten aantal apotheken.	-
Centrum jeugd en gezin (CJG)	bovenwijks	50	m2 per 1.000 woningen	Eigen bench-mark	17	200	m2 per 1.000 woningen	1.400	m2 per CJG	Geen nieuw CJG nodig op basis van norm.	-
Verslavings-zorg	bovenwijks	10	m2 per 1.000 woningen	Eigen bench-mark	3	40	m2 per 1.000 woningen	zeer uiteenlopend		Geen verslavingszorg toevoegen in Stationsgebied op basis van norm. Verslavingszorg Jellinek op 600 meter afstand.	-
Jeugd / kinderopvang											
Kinderdag-verblijf (KDV)	wijk	200	m2 per 1.000 woningen	Eigen bench-mark	67	780	m2 per 1.000 woningen	zeer uiteenlopend		Weinig KDV in omgeving, alleen Klein Draakesteijn. Stationsgebied is gezien benodigde buitenruimte niet meest ideale locatie voor KDV.	-
Buitenschoolse opvang (BSO)	wijk	190	m2 per 1.000 woningen	Eigen bench-mark	64	740	m2 per 1.000 woningen	zeer uiteenlopend		Vaak in combinatie met basisschool. Past niet bij locatie.	-
Onderwijs											
Primair onderwijs	wijk	4,13	vestiging per 1.000 4 tot 12 jarigen	DUO	0,2	1,2	vestiging per 1.000 4 tot 12 jarigen	1.480	m2 per vestiging	Het Stationsgebied is een mogelijke locatie voor een basisschool, maar past niet bij doelgroepen en gebiedspositionering.	-
Voortgezet onderwijs	bovenwijks	1,17	vestiging per 1.000 12 tot 18 jarigen	DUO	0,0	0,0	vestiging per 1.000 12 tot 18 jarigen	n.v.t.		Geen voortgezet onderwijs nodig op basis van norm.	-
Culturele voorzieningen											
Bibliotheek	bovenwijks	0,06	vestigingen per 1.000 inwoners	Eigen bench-mark	0	0,3	vestiging per 1.000 inwoners	500 – 1.500	m2 per vestiging	Bibliotheek op 1 km afstand. Geen extra bibliotheek nodig op basis van norm.	-
Openbare dienstverlening / verenigingsleven											
Buurthuis/ wijkcentrum	wijk	75	m2 per 1.000 inwoners	Eigen bench-mark	38	420	m2 per 1.000 inwoners	zeer uiteenlopend		Bijvoorbeeld in de vorm van repair café (zie kansrijke product-marktcombinaties), passend bij gebied	50
Totaal											**350**

TABEL 25: BEREKENING BEHOEFTE AAN MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

CONCLUSIE

- In het Stationsgebied is er ruimte voor in totaal **ca. 350 m² aan maatschappelijke voorzieningen.**
- In het Stationsgebied adviseren wij een gezondheidscentrum met huisarts, fysiotherapeut en tandarts.
- De vestiging van een hoger onderwijs instelling (bijvoorbeeld op het gebied van media) kan bijdragen aan de profilering, diversiteit en levendigheid van het Stationsgebied maar is sterk afhankelijk van een concrete initiatiefnemer.
- Een maatschappelijk concept als een repair-café zou ook goed passen in het Stationsgebied (zie kansrijke product-marktcombinaties).

[31] Het voedingsgebied is het schaalniveau waarop een voorziening functioneert. De maximale afstand die inwoners af willen leggen tot de voorzieningen en de bereikbaarheid daarvan speelt hierbij een belangrijke rol.

7 KANSRIJK PROGRAMMA EN RUIMTELIJKE VERTALING

7.1 MULTI-CRITERIA ANALYSE

MULTI-CRITERIA ANALYSE >>

De mogelijke functies voor het Stationsgebied zijn afgewogen op wenselijkheid en haalbaarheid met een multi-criteria analyse. Hierbij weegt de marktbehoefte zwaar mee omdat het risico op leegstand de ontwikkeling niet haalbaar maakt.

FUNCTIES	MARKT-PERSPECTIEF	BIJDRAGE STEDELIJKE DOELSTELLINGEN	PASSEND BINNEN GEBIEDS-POSITIONERING	SYNERGIE	TOTAAL
Wonen	++	++	+	+	**++**
Kantoren	+	++	++	++	**++**
Bedrijfsruimten	+/-	+	+	+/-	**+/-**
Detailhandel	+	+	+	+	**+**
Hotel/congres	+	+	++	++	**++**
Leisure	+/-	+	+/-	+	**+/-**
Horeca	+	+	++	+	**+**
Maatschappelijke voorzieningen	+	+	+/-	+/-	**+/-**
Hoger onderwijs	~	+	+	+	**+**

TABEL 26 MULTI-CRITERIA ANALYSE AFWEGING FUNCTIES STATIONSGEBIED
Bron: Sweco

Legenda
+/+ = zeer positief; + = positief; +/- = neutraal; - = negatief; -/- = zeer negatief, ~ = afhankelijk van initiatiefnemer

Uit de multi-criteria analyse blijkt dat de meest kansrijke functies voor het Stationsgebied wonen, kantoren en hotel/congres zijn. De overige functies die zijn opgenomen in de multi-criteria analyse zorgen ervoor dat het Stationsgebied een goede mix aan functies krijgt waardoor het gebied de gehele dag door een levendig en aantrekkelijk klimaat krijgt.

7.2 KANSRIJK PROGRAMMA EN RUIMTELIJKE VERTALING

Voor de ontwikkeling van het Stationsgebied is een kansrijk programma opgesteld. Het programma is zo samengesteld dat er in het totale gebied een aantrekkelijke functiemix ontstaat. Het programma is gebaseerd op:

- De kwaliteiten, knelpunten en de positionering van het gebied;
- De kansrijke doelgroepen en product-markt combinaties;
- De marktruimte en beleidsmatige wenselijkheid van de functies;
- De ligging en kenmerken van de blokken in het gebied;
- Het vergroten van de synergie tussen de functies.

Bij het opstellen van de programmamix zijn de metrages **vanuit het stedenbouwkundig plan (met uitwerking per blok)** aangehouden (Tabel 27).

STATIONSPLEIN			KONINGINNEWEG			
Blok 1	**Blok 2**	**Blok 3**	**Blok 4**	**Blok 5**	**Blok 6**	**Blok 7**
11.365 m^2	9.863 m^2	7.551 m^2	4.197 m^2	2.873 m^2	2.699 m^2	1.746 m^2
Subtotaal: 28.779 m^2			Subtotaal: 11.515 m^2			
Totaal: 40.294 m^2						

TABEL 27 MAXIMAAL M2 PER BLOK ZOALS UITGEWERKT IN STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Wij adviseren een programma met:

- **70% wonen**, bestaande uit diverse woningtypen in verschillende prijssegmenten. Dit leidt tot **ca. 365** woningen in totaal.
- **17,5% werken**, bestaande uit kantoren en overige werkfuncties.
- **12,5% voorzieningen**, bestaande uit diensten, sportschool, detailhandel, horeca/hotel, hoger onderwijs en andere maatschappelijke voorzieningen (gezondheidscentrum en repair café).

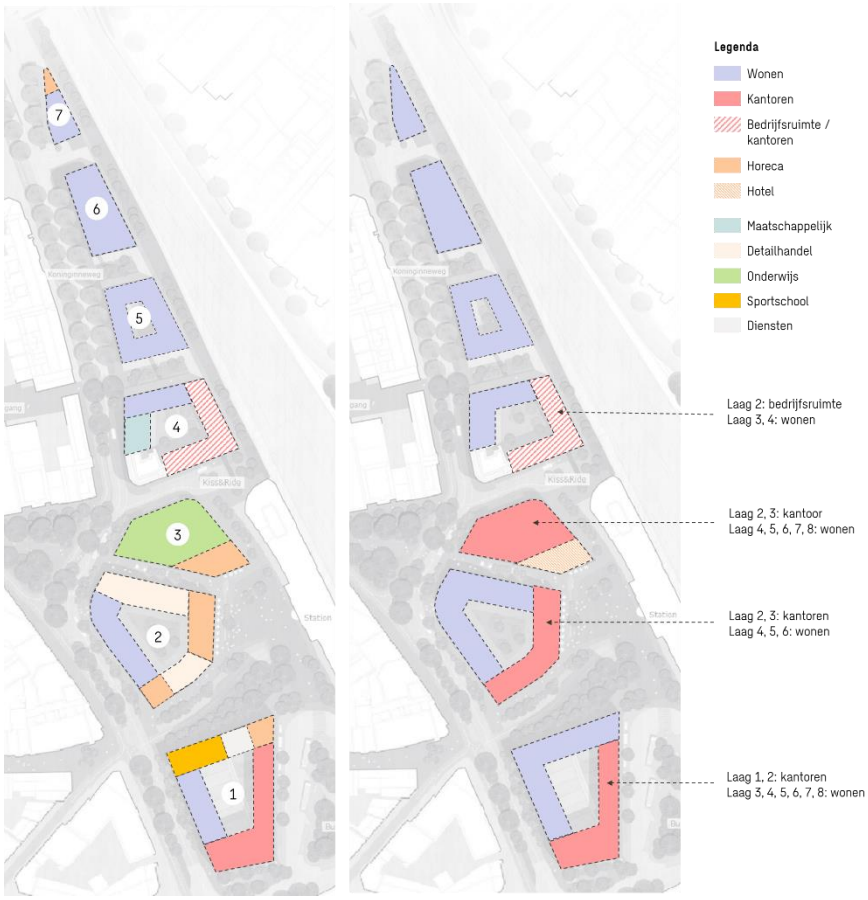
De verdeling van de functies naar de blokken is weergegeven in onderstaande tabel.

(KOP)	WONEN	KANTOREN	WERK-FUNCTIES	HORECA/ HOTEL	HOGER ONDERWIJS	DIENSTEN	SPORT-SCHOOL	DETAIL-HANDEL	MAATSCH. VZ.	TOTAAL
Stationsplein										
Blok 1	9.075 (80%) *139 won.*	1.700 (15%)		100 (1%)		195 (1,5%)	295 (2,5%)			11.365
Blok 2	6.998 (71%) *92 won.*	1.504 (15%)		557 (6%)				804 (8%)		9.863
Blok 3	2.514 (33%) *24 won.*	2.340 (31%)		2.047 (27%)	650 (9%)					7.551
Totaal blok 1 t/m 3	18.587 (65%) *255 won.*	5.544 (19%)		2.704 (9%)	650 (2%)	195 (1%)	295 (1%)	804 (3%)		**28.779**
Koninginneweg										
Blok 4	2.667 (63%)		1.330 (32%)						200 (5%)	4.197
Blok 5	2.873 (100%)									2.873
Blok 6	2.699 (100%)									2.699
Blok 7	1.646 (99,5%)			100 (0,5%)						1.746
Totaal 4 t/m 7	9.885 (85%) *110 won.*		1.330 (12%)	100 (1%)					200 (2%)	**11.515**
Totaal										
	28.472 (70,5%) 365 won.	**5.544 (14%)**	**1.330 (3,5%)**	**2.804 (6,5%)**	**650 (1,5%)**	**195 (0,5%)**	**295 (0,5%)**	**804 (2%)**	**200 (0,5%)**	**40.294**

TABEL 28 KANSRIJK PROGRAMMA PER FUNCTIE EN BLOK

7.3 VLEKKENPLAN

De ruimtelijke vertaling van het programma is hieronder uitgewerkt in een vlekkenplan. Hierop is per blok weergegeven waar elke functie waar het beste zou kunnen landen.



FIGUUR 14 VLEKKENPLAN BLOK 1 T/M 7, PLINT (LINKS) EN BOVENLAGEN (RECHTS)

Het Stationsgebied bestaat uit twee delen: Het Stationsplein en De Koninginneweg. Het Stationsplein (blok 1 t/m 3) is de entree van Hilversum: een levendig gebied met horeca, diensten en detailhandel in de plint. Hier ontstaan logische looproutes tussen het centrum en het station.

De Koninginneweg (blok 4 t/m 7) is een wat rustiger deelgebied, met hoofdzakelijk woonfuncties. Blok 4 grenst aan het Stationsplein en is daarom geschikt voor kantoren/bedrijfsruimten en maatschappelijke functies. Voor het realiseren van een aantrekkelijk gebied is een goede ruimtelijke uitwerking van het programma van belang. Hieronder geven we advies over de ruimtelijke uitwerking per functie.

KANTOREN EN BEDRIJFSRUIMTE

Wij adviseren de werkfuncties te clusteren rondom het Stationsplein, met name kantoren. Vooral blok 1, 2, 3 en 4 zijn hiervoor geschikt. Deze blokken zijn goed zichtbaar en bereikbaar vanaf het station.

MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

Wij zien ruimte voor een gezondheidscentrum en een functie als een repair café. Wij adviseren deze functies te clusteren in blok 4.

Daarnaast zien we ook ruimte voor hoger onderwijs in blok 3. Deze voorziening draagt bij aan de levendigheid van het gebied.

COMMERCIËLE VOORZIENINGEN

Wij adviseren om de commerciële voorzieningen te clusteren rondom het Stationsplein in de looproute naar het centrum. Hierbij ligt het zwaartepunt in de plint van blok 2. Daarnaast is er ook in blok 1 en in blok 3 ruimte voor commerciële voorzieningen. Door het vestigen van de commerciële voorzieningen rondom het Stationsplein wordt een aantrekkelijk plein gecreëerd waar zowel bewoners als bezoekers elkaar kunnen ontmoeten. Voor de connectie met het centrum van Hilversum is het wenselijk dat de commerciële voorzieningen een routing richting de binnenstad vormen. Daarom is het wenselijk om de voorzieningen aan het verlengde van de Leeuwenstraat en het verlengde van de Stationsstraat te vestigen.

WONEN

Wij adviseren woningen te realiseren aan zowel de kant van het Stationsplein als de kant van de Koninginneweg. Bijna alle blokken zijn geschikt voor het realiseren van woningen. Vanwege het ontbreken van een binnenterrein is blok 3 minder geschikt voor woningen. Wij adviseren hierom om een beperkt aantal woningen in de bovenste lagen van blok 3 te realiseren zodat er voldoende licht in de woningen is.

Het grootste deel van de woningen in het Stationsgebied bestaat uit appartementen. Hiernaast adviseren wij om ook eengezinswoningen te realiseren in de vorm van beneden-bovenwoningen. Boven deze beneden-bovenwoningen kunnen weer appartementen gerealiseerd worden. In totaal komen wij in ons voorgestelde programma op de realisatie van **365 woningen**. Het totale metrage voor de functie wonen is **28.472 m²**. Een groot deel van de woningen zal gerealiseerd worden in het betaalbare segment. In totaal is de verdeling per prijssegment: **ca. 33% sociaal, 15% middenhuur laag, 10% middenhuur**

hoog, 25% betaalbare koop en 17% duur. De totale verdeling voor woningtypen in het gebied is **80% appartementen en 20% grondgebonden woningen**.

Het aantal geadviseerde woningen is lager dan het aantal woningen dat gebouwd zou kunnen worden als we alleen rekening houden met de vraag naar woningen in een woon-werkmilieu. Deze vraag is namelijk een stuk hoger. Het maximale aantal woningen wordt beperkt door de ruimte die het stedenbouwkundig plan biedt en door de ruimte die nodig is voor andere functies.

In de tabel hieronder is de verdeling van het prijssegment en woningtype per blok weergegeven. In de blokken adviseren wij een programma met diverse woningtypen en woningsegmenten.

BLOK 1	BLOK 2	BLOK 3	BLOK 4 T/M 7	BLOK 1 T/M7
Totaal aantal woningen: 139	**Totaal aantal woningen: 92**	**Totaal aantal woningen: 24**	**Totaal aantal woningen: 110**	**Totaal aantal woningen: 365**
91% appartement	88% appartement	100% appartement	54% appartement	80% appartementen
9% grondgebonden	12% grondgebonden	29% dure huur	46% grond gebonden	20% grondgebonden
40% sociale huur	21% sociale huur	21% betaalbare koop	42% sociale huur	33% sociale huur
33% middenhuur laag	10% middenhuur laag	50% dure koop	21% dure huur	15% middenhuur laag
9% middenhuur hoog	26% middenhuur hoog		20% betaalbare koop	10% middenhuur hoog
18% betaalbare koop	43% betaalbare koop		17% dure koop	8% dure huur
				25% betaalbare koop
				9% dure koop

TABEL 29 VERDELING WONINGEN NAAR TYPE EN PRIJSSEGMENT PER BLOK

In deze verdeling is blok 4 t/m 7 samengenomen. In blok 4 en 5 zien wij, vanwege de ruimere opzet van de blokken kans voor woningen in de duurdere sector. In blok 6 en 7 zien wij met name kans voor woningen in het sociale en betaalbare segment vanwege de minder ruime opzet en de ligging (met name blok 7) met aan de oostkant het spoor en aan de noordkant een kruising van wegen. Naast verschil in prijssegmenten tussen de blokken is er ook verschil tussen de blokken in woningtypen. De meeste blokken lenen zich goed voor appartementen, maar een aantal blokken zijn ook geschikt voor grondgebonden woningen. Op basis van de vorm en de locatie/ligging van de blokken is bepaald welke woningtypen het meest passend zijn.

Verdeling sociale huurwoningen over het Stationsgebied

In de uitwerking van het programma zijn de sociale huurwoningen over het gebied verdeeld. Binnen het gebied is er gekeken naar geschikte plekken voor sociale huurwoningen in relatie tot de doelgroepen. Aan het Stationsplein zien wij blok 1 en 2 als geschikte plekken voor met name starters. Een deel hiervan heeft behoefte aan een sociale huurwoning. Wij adviseren de sociale huurappartementen daarom met name te realiseren in de delen van deze blokken die langs drukkere pleinen/wegen liggen: deel B en C in blok 1 en deel B en C in

blok 2. Aan de Koninginneweg zien wij met name plek voor sociale huurwoningen in blok 6 en 7, vanwege de minder ruime opzet en de ligging tussen het spoor en een kruising van wegen.

Deze verdeling van de sociale huurwoningen zorgt voor concentratie van het sociale huursegment in (delen van) blokken, maar tegelijkertijd voor een evenwichtige verdeling van het sociale huursegmenten en andere segmenten door het hele gebied. Deze verdeling houdt bovendien rekening met de verschillende woonwensen van verschillende typen woningzoekenden in het sociale segment. Een evenwichtige verdeling door het hele gebied is van belang voor de leefbaarheid in het Stationsgebied.

De door ons geadviseerde verdeling van woningen naar prijssegment is een manier om binnen het Stationsgebied een evenwichtige verdeling van prijssegmenten te realiseren. De precieze verdeling van de woningen over de blokken ligt echter niet vast. Hierin is nog een zekere vrijheid voor de verdeling van de woningen over de blokken en over het hele gebied. Wel geven we voor de verdeling van de woningen naar prijssegment de volgende richtlijnen mee:

- Plaats niet alle sociale huurwoningen aan één kant van het Stationsgebied. Wij adviseren om aan zowel De Koninginneweg als Het Stationsplein sociale huurwoningen te realiseren. Op deze manier zijn niet alle sociale huurwoningen geconcentreerd aan één kant van het Stationsgebied, maar zijn beide zijden een gebied met woningen in verschillende prijssegmenten.
- Concentreer de sociale huurwoningen wel in delen van blokken. Dit draagt bij aan de praktische uitvoerbaarheid (bijv. in het tender proces en het beheer van de woningen) van het realiseren van woningen.

Daarnaast kan het waardevol zijn om een corporatie te betrekken bij de ruimtelijke inpassing van de sociale huurwoningen. Op deze manier kan er direct rekening gehouden worden met de vereisten en richtlijnen van ontwikkeling door de corporatie.

FLEXIBILITEIT BINNEN HET PROGRAMMA

Uitbreiding kantoren in blok 2 en 3

In dit programma gaan we uit van twee lagen kantoren in blok 2 en blok 3. Dit kan uitgebreid worden tot drie lagen kantoren in blok 2 en 3. Dit leidt tot een toename van 1.700 m^2 kantoren en een afname van 1.700 m^2 woningen. De verdeling van de functies is dan als volgt:

- **66% wonen. Ca. 341** woningen in totaal. De verdeling van de woningsegmenten en woningtypen per blok veranderen hierdoor ook.
- **21,5% werken**.
- **12,5% voorzieningen**.

Bovenstaand programma leidt ook tot een levendig en aantrekkelijk gebied. De gemeente kan de aspecten uit de multi-criteria analyse meenemen om te komen tot een keuze in de bandbreedte (Tabel 26):

- Het marktperspectief voor wonen is iets beter (++) dan het marktperspectief voor kantoren (+).
- Kantoren dragen zeer positief (++) bij aan de gebiedspositionering, woningen dragen positief (+) bij. Met name door de oriëntatie op het Stationsplein en uitgang van het station dragen kantoren in het gevelbeeld bij aan de positionering.

Alternatief voor hoger onderwijs en sportschool
Het hoger onderwijs in blok 3 kan ook ingevuld worden een andere functie (bijvoorbeeld als zich geen passende initiatiefnemer aandient). Ook de sportschool in blok 1 kan eventueel ingevuld worden met een andere functie.

De functie detailhandel/diensten kan niet uitgebreid worden, omdat het bestemmingsplan ruimte biedt aan maximaal 1.000 m^2 BVO. Voor woningen, kantoren en horeca is er voldoende marktruimte en voldoende ruimte in het bestemmingsplan.

De Stationsstraat wordt de belangrijkste looproute tussen het station en het centrum. Daarom adviseren wij eerder horeca en/of kantoren in plaats van woningen als alternatief- voor onderwijs in blok 3. Horeca en kantoren zorgen voor een levendigere en meer open plint dan woningen en dragen bij aan de positionering van het gebied.

De Leeuwenstraat wordt ook gebruikt als looproute tussen het station en het centrum. Daarom adviseren wij in blok 1 ook extrahoreca of kantoren als alternatief voor de sportschool.

7.4 REFERENTIES EN PRODUCTMARKTCOMBINATIES

Met productmarktcombinaties leggen we de link tussen de beoogde doelgroepen en bijpassende vastgoedproducten. In dit hoofdstuk laten we aan de hand van een aantal referentieconcepten zien welke productmarktcombinaties passen bij de positionering van het Stationsgebied. De referentieconcepten zijn geordend naar hoofdfunctie: wonen, werken en commerciële en maatschappelijke voorzieningen.

REFERENTIECONCEPTEN WONEN

STADSWONINGEN TWEE VERDIEPINGEN – MOODZ, ZOHO KWARTIER ROTTERDAM



Met een combinatie van grondgebonden benedenwoningen en maisonettes, zoals in Moodz, Rotterdam kunnen in een stedelijke setting geschikte woningen voor gezinnen gecreëerd worden. Een alternatief is boven-benedenwoningen, waarbij ook de bovenwoningen een eigen voordeur aan de straat krijgen.

Bron: www.woneninmoodz.nl/

WONINGEN VERSCHILLENDE HOOGTES – KOER, ROTTERDAM



Het project KOER, Rotterdam heeft een mix van verschillende woningtypen rondom een gemeenschappelijke binnentuin. Daarnaast delen de bewoners gemeenschappelijke voorzieningen zoals werkplekken en een lobby.

Bron: https://vorm.nl/projecten/koer
https://architectenweb.nl/nieuws/artikel.aspx?ID=53291

AANTREKKELIJKE EN FLEXIBEL IN TE RICHTEN MICRO APPARTEMENTEN

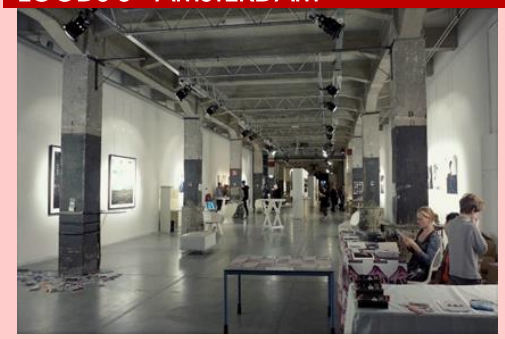


Synchroon en Shift A+U werken aan micro-appartementen in de Randstad. Het slimme interieurontwerp zorgt voor aantrekkelijke studio's met een relatief klein oppervlak. Bewoners delen voorzieningen zoals wasserette, kookstudio's, logeerappartementen en werkplekken. Denkbaar is dat zulke gemeenschappelijke ruimtes op de begane grond gerealiseerd worden zodat ze bijdragen aan een levendige plint.

Bron: https://www.domus.nl/

REFERENTIECONCEPTEN WERKEN

LOODS 6 - AMSTERDAM



Loods6 is een bedrijfsverzamelgebouw voor creatieve bedrijven op het gebied van o.a. kunst en design. Het pand bestaat uit werkplaatsen, winkels, galeries, horeca, fitness en ateliers. In Loods6 zijn o.a. bedrijven in de architectuur, fotografie, media, communicatie, marketing en grafisch ontwerp gevestigd

Bron: loods6.nl

CREATIVE VALLEY – UTRECHT



Creative Valley is een multitenant kantoorgebouw met gezamenlijke faciliteiten als een restaurant en vergaderruimten. Werkplekken, studio's en private lofts zijn flexibel te huren en daarmee passend voor veel type bedrijven. Het draait er om inspiratie, interactie en het faciliteren van ontmoetingen. In de plint bevinden zich horeca, een supermarkt en een sportschool.

Bron: creativevalley.nl

STUDIO ZAND - AMERSFOORT



StudioZAND is een voorbeeld van een bedrijfsruimte in de maakindustrie gecombineerd met retail. StudioZAND is een porseleinwerkplaats met een eigen galerie. Hier zijn behalve de producten uit eigen atelier ook serviesgoed en sieraden van andere bekende en jonge ontwerpers te koop.

Bron:studiozand.nl

REFERENTIE CONCEPTEN COMMERCIËLE VOORZIENINGEN

VLAAMSCH BROODHUYS



Het Vlaamsch Broodhuys is de perfecte combi tussen een bakker en een lunchroom en kent inmiddels 19 vestigingen. Klanten kunnen er terecht voor hun brood of koffie to go, maar ook om te lunchen, een stuk taart te eten en/of koffie te drinken ter plekke. Het brengt daarom een fijne dynamiek mee.

Bron: visitgo.nl/nl

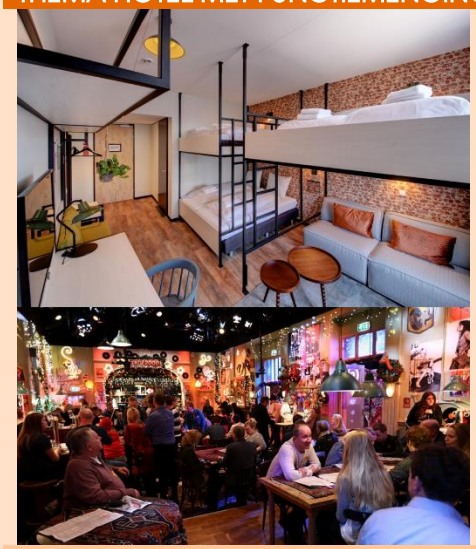
LOLA BIKES & COFFEE



Dienstverleners die slim inspelen op de functie van het station en daarbij ook nog een ander verdienmodel (horeca) integreren bieden een bijzondere beleving en hebben door twee inkomstenbronnen meer overlevingskans. Lola Bikes & Coffee uit Den Haag is een goed voorbeeld met een combi van functies.

Bron: Lolabikesandcoffee.nl / Racefietsblog.nl

THEMA HOTEL MET FUNCTIEMENGING



Hotels kunnen zich onderscheiden door bijvoorbeeld hun functie en thema. Voor Hilversum Mediastad is het thema Media een aantrekkelijke manier om zich te onderscheiden, op basis van het thema kan ook gekeken worden naar mogelijke functies die zich kunnen mengen met de hoofdfunctie, hotel. Denk bijvoorbeeld aan het Top 2000 Café waar een connectie mee gezocht kan worden. Maar ook andere werkfuncties die aansluiten bij het thema media zijn te combineren met de hotelfunctie

Bron: Guest House Hotel / Beeld & Geluid

HET SPORTLOKAAL – ARNHEM



Het Sportlokaal is een kleinschalige sportschool met een gevarieerd aanbod aan trainingen. Er zijn groepslessen als Bokszaktraining, Crossgym, Buitenlessen en Yoga. Ook bieden zij persoonlijke trainers en fysiotherapie. Voor na het sporten is er ruimte voor een drankje als de aangeboden shakes.

Bron: hetsportlokaal.nl

REFERENTIECONCEPTEN MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN ››

REPAIR CAFÉ



Een repair café is een plek waar gereedschappen beschikbaar zijn om zelf of samen je spullen te maken. Het brengt mensen in contact met elkaar. Het is daarnaast circulair door het delen van gereedschappen en het hergebruiken van spullen. De foto is een voorbeeld van een Repair Cafe in Berlijn, maar ook in Nederland zijn repair cafés te vinden, bijvoorbeeld in Utrecht.

Bron:repairecafe.org

7.5 RANDVOORWAARDEN EN FASERING

De recente grote stijging van de bouwkosten en financieringsrentes zetten de financiële haalbaarheid van ontwikkellocaties onder druk. Marktpartijen zullen voorzichtiger zijn en minder risico nemen. Om de kans op een succesvolle tender in deze economische omstandigheden te vergroten adviseren we vanuit het programma gezien:

- Het gebied gefaseerd te tenderen. De marktruimte voor het Stationsgebied is in beeld gebracht voor een periode van 10 jaar. De realisatie van blok 1 t/m 3 is al op de korte termijn beoogd. De geconstateerde marktruimte voor wonen is voldoende groot om te verwachten dat dit niet tot verminderde afzetsnelheden zal leiden. Fasering maakt de ontwikkeling minder risicovol

voor investeerders en ontwikkelaars. Ook kan gemakkelijker worden ingespeeld op veranderende marktomstandigheden.

- Het bundelen van de verschillende functies in het bouwblok in één aanbesteding, zodat rendabele en minder rendabele functies elkaar in balans brengen, en een ontwikkelcombinatie (risicospreiding en met specialismes per partij) zich hierop in kan schrijven.
- Zorg voor enige flexibiliteit in het programma, zodat de opdrachtnemer in staat is te draaien aan de kosten en opbrengsten knoppen. Bijvoorbeeld een bandbreedte in het aantal te realiseren vierkante meters, of aantallen woningen, of alternatieve invullingen (na akkoord en overleg met gemeente). Het bestemmingsplan biedt een grotere ontwikkelruimte dan het stedenbouwkundig plan. Ook de berekende marktruimte is voor een deel van de functies groter dan de ruimte die het stedenbouwkundig plan biedt, dus ruimte voor flexibiliteit is mogelijk.
- Een laat moment van levering van de grond legt minder druk op de voorfinanciering van projecten, en maakt de ontwikkeling ook interessant voor kleinere partijen (al dan niet als onderdeel van een consortium).
- Vertaal het bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan in een eenduidig kavelpaspoort per bouwblok, waarin uitgangpunten over het ontwerp, functie, planning en uitgifte zijn vastgelegd. Enerzijds dient het kavelpaspoort als duidelijk toetsingskader, anderzijds biedt dit de opdrachtnemer ook zekerheid tijdens het ontwikkeltraject.
- De timing van de tenders goed af te stemmen met andere wonen/werken projecten in Hilversum (met name Arenapark). Ook voor het hotel is het van belang om in de keuze van het concept op de kwalitatieve behoefte af te stemmen met Arenapark en het Media Park.

Daarnaast kunnen er ook andere afwegingen dan vanuit het programma zijn om van de fasering af te wijken.

BIJLAGE 1 MENGBAARHEID WONEN EN WERKEN

	EEN + TWEE PERSOONS-HUISHOUDEN TOT 35 JAAR -Goed mengbaar	EEN + TWEE PERSOONS-HUISHOUDEN 35 - 54 JAAR -Over het algemeen goed mengbaar	EMPTY NESTERS -Over het algemeen mengbaar	SENIOREN -Enigszins mengbaar	GEZINNEN < 35 JAAR -Moeilijk mengbaar Conflicten verkeer en jonge spelende kinderen	GEZINNEN > 35 JAAR -Enigszins mengbaar afhankelijk zelfstandigheid en leeftijd kinderen
BOUWNIJVERHEID -Werkplaats voor kleinere bedrijvigheid in de bouw/ZZP -Eventueel nabij eigen woning -Opslag voor gereedschap	++	++	+	+/-	+/-	+/-
BUSINESS -Kantoorhoudende bedrijvigheid -Beperkte verkeersaantrekkende werking (focus OV) -Geen milieuhinder	++	++	++	+	+	+ / ++
CREATIEVE EN AMBACHTELIJKE BEDRIJVIGHEID -Bedrijfsruimten gerelateerd -Grotendeels kleinschalig -Beperkte verkeersaantrekkende werking -Mogelijk enige geluidsoverlast (bijv. zaagmachines)	++	++	+	+/-	-	+/-
ENGINEERING & DESIGN -Grotendeels kantoorhoudend -Beperkte verkeersaantrekkende werking (focus OV) -Beperkte milieuhinder	++	++	+	+/-	+/-	+/-
FOOD -Bedrijfsruimten gerelateerd -Logistieke stromen aan- afvoer -Mogelijk milieuhinder (geur, geluid)	+	+	+/-	-	- -	-
HIGH TECH MAAK EN LIFE SCIENCES & HEALTH -Grotendeels bedrijfsruimten gerelateerd -Logistieke stromen aan- afvoer -Milieuhinder	+	+	-	- -	- -	- -
KUNST -Diverse werkvloeren -Beperkte verkeersaantrekkende werking -Beperkte milieuhinder	++	++	++	+/-	-	+/-
MEDIA & ICT -Kantoorhoudende bedrijvigheid -Beperkte verkeersaantrekkende werking (focus OV) -Geen milieuhinder	++	++	++	+	+	++
INSCHATTING GESCHIKTHEID GEMENGDE MILIEUS	90%	90%	75%	45%	35%	50%

BIJLAGE 2 SBI CODES WERKFUNCTIES

1 Lichte bedrijvigheid, zeer goed mengbaar

2 Gemiddelde bedrijvigheid, goed mengbaar

3 Zwaardere bedrijvigheid, onder voorwaarden mengbaar*

* Sterk afhankelijk van keuze voor horizontale of verticale menging

Sector		Sbi code	Gradatie en mengbaarheid
Kunst	90	Kunst	1
Creatief/ ambachtelijk	13	Vervaardiging van textiel	2
	14	Vervaardiging van kleding	2
	15	Vervaardiging van leer, lederwaren en schoenen	2
	16	Houtbewerking en vervaardiging van producten van hout	2
	17	Vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren	2
	22	Vervaardiging van producten van rubber en kunststof	2
	23	Vervaardiging van overige goederen (geen metaal)	2
	31	Vervaardiging van meubels	2
	95	Reparatie van computers en consumentenartikelen	2
High tech maak & life sciences	20	Vervaardiging van chemische producten	3
	21	Vervaardiging van farmaceutische grondstoffen en producten	3
	25	Vervaardiging van producten van metaal	3
	26	Vervaardiging van computer en elektronische apparatuur	2
	27	Vervaardiging van elektrische apparaten	2
	28	Vervaardiging van overige machines en apparaten	3
	29	Vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers	3
	30	Vervaardiging van overige transportmiddelen	3
	32	Vervaardiging van overige goederen	2
	33	Reparatie en installatie van machines en apparaten	2
Engineering &	71	Architecten, ingenieurs en technisch ontwerp en advies	1

design	72	Speur- en ontwikkelingswerk	1
	74	Industrieel ontwerp en vormgeving, fotografie, vertaling en overige consultancy	1
Food	10	Vervaardiging van voedingsmiddelen	3
	11	Vervaardiging van dranken	3
Business	70	Holdings, concerndiensten en managementadvisering	1
	73	Reclame en marktonderzoek	1
Bouw	43	Gespecialiseerde werkzaamheden in de bouw	2
Groothandel en reparatie van auto's	45	Handel in en reparatie van auto's, motorfietsen en aanhangers *(uitgezonderd 451, 452, 454, 45205)*	3
	46	Groothandel en handelsbemiddeling (niet in auto's en motorfietsen) *(uitgezonderd 46499)*	3
Vervoer en opslag	52	Opslag en dienstverlening voor vervoer *(uitgezonderd 5221)*	3
	53	Post en koeriers	2
Media & ict	18	Drukkerijen en reproductie van opgenomen media	1
	58	Uitgeverijen	1
	59	Productie en distributie van films, en tv-programma's	1
	60	Verzorgen en uitzenden van radio, tv programma's	1
	61	Telecommunicatie	1
	62	Dienstverlening op het gebied van informatietechnologie	1
	63	Dienstverlening op het gebied van informatie	1

BIJLAGE 3 DISTRIBUTIEVE BEREKENING

DAGELIJKSE DETAILHANDEL

- Bij de distributieve berekening voor de dagelijkse detailhandel in de gemeente Hilversum zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:
- **Inwoners.** Voor het draagvlak is uitgegaan van 91.733 inwoners in 2022. Op basis van de huishoudensprognose van Primos zal de bevolking van de gemeente Hilversum tot 2027 groeien met 3,8% naar 95.225 inwoners. Deze bevolkingsgroei zet door waardoor er in 2032 97.335 inwoners woonachtig zijn in de gemeente Hilversum.
- **Bestedingen per hoofd.** De bestedingen zijn gebaseerd op de Omzetkengetallen 2021 (Panteia en INretail). Per jaar besteedt een gemiddelde Nederlander € 2.654 in fysieke winkels in de dagelijkse sector. Het inkomen in het onderzoeksgebied ligt hoger dan het landelijk gemiddelde, waardoor het feitelijke bestedingsbedrag hoger ligt. De bestedingen zijn gecorrigeerd naar het gemiddeld 13,3% hogere inkomen (met een prijselasticiteit van 0,4). De bestedingen worden constant verondersteld.
- **Koopkrachtbinding.** De koopkrachtbinding betreft de mate waarin inwoners van het onderzoeksgebied voor dagelijkse aankopen georiënteerd zijn op winkels in het onderzoeksgebied. Op basis van het Koopstromenonderzoek 2021 (KSO 2021) ligt de koopkrachtbinding op 84%. De afvloeiing bedraagt 17%, waarvan 10% online afvloeiing en 7% fysieke afvloeiing. Na de correctie voor de online afvloeiing ligt de fysieke koopkrachtbinding op 93%[32]. We veronderstellen dat de fysieke binding gelijk blijft naar de toekomst toe.
- **Koopkrachttoevloeiing.** De toevloeiing bedraagt het deel van de winkelomzet van dagelijkse winkels in het onderzoeksgebied dat afkomstig is van inwoners buiten het onderzoeksgebied. Op basis van het Koopstromenonderzoek 2021 (KSO 2021) ligt de koopkrachttoevloeiing op 13%. We veronderstellen dat de toevloeiing naar de toekomst toe gelijk zal blijven.
- **Gemiddelde vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde fysieke supermarkt of winkel in de dagelijkse sector per jaar en per m² wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse sector € 7.823 per m² wvo per jaar (exclusief BTW) (Omzetkengetallen INretail 2020).
- **Gevestigd aanbod.** De dagelijkse sector telt momenteel in totaal 34.429 m² wvo in het onderzoeksgebied.

[32] Berekening: Koopkrachtbinding / (100 – onlineafvloeiing) = 84 / (100 – 10) = 93%

PARAMETER	HUIDIGE FUNCTIONEREN (2022)	2027	2032
Inwoners	91.733	95.225	97.335
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.654	€ 2.654	€ 2.654
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 243	€ 253	€ 258
Bestedingspotentieel in € mln. incl. inkomenscorrectie	€ 256	€ 266	€ 272
Koopkrachtbinding	93%	93%	93%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 239	€ 248	€ 254
Koopkrachttoevloeiing	13%	13%	13%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 36	€ 37	€ 38
Totale bestedingen in € mln.	€ 275	286	€ 292
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	€ 7.823	€ 7.823	€ 7.823
Gerealiseerde vloerproductiviteit/functioneren	€ 7.990	€ 8.294	€ 8.478
Haalbaar aanbod in m² wvo	35.163	36.501	37.310
Aanbod in m² wvo huidige situatie	34.428	34.429	34.429
Uitbreidingsruimte		2.072	2.881

TABEL 30 FUNCTIONEREN DAGELIJKS AANBOD EN INDICATIEVE UITBREIDINGSRUIMTE
Bron: Sweco

NIET-DAGELIJKSE DETAILHANDEL

Bij de distributieve berekening voor de niet-dagelijkse detailhandel in de gemeente Hilversum zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- **Inwoners.** Voor het draagvlak is uitgegaan van 91.733 inwoners in 2022. Op basis van de huishoudensprognose van Primos zal de bevolking van de gemeente Hilversum tot 2027 groeien met 3,8% naar 95.225 inwoners. Deze bevolkingsgroei zet door waardoor er in 2032 97.335 inwoners woonachtig zijn in de gemeente Hilversum.
- **Bestedingen per hoofd.** De bestedingen zijn gebaseerd op de Omzetkengetallen 2021 (Panteia en INretail). Per jaar besteedt een gemiddelde Nederlander een bedrag in fysieke winkels. Het inkomen in het onderzoeksgebied ligt hoger dan het landelijk gemiddelde, waardoor het feitelijke bestedingsbedrag hoger ligt. De bestedingen zijn gecorrigeerd naar het gemiddeld 13,3% hogere inkomen (met een prijselasticiteit van 0,4). Door het toenemende onlinekoopgedrag van de consument voorzien we naar de toekomst toe een afname van de bestedingen in de niet-dagelijkse sectoren. Deze afname wordt ingeschat op 10% van het huidige bestedingsbedrag. De bestedingen worden constant verondersteld.

	MODE & LUXE	VRIJE TIJD	IN/OM HET HUIS
Bestedingen per hoofd 2022	€ 755	€ 238	€ 995
Bestedingen per hoofd toekomstige situatie	€ 680	€ 214	€ 896

TABEL 31 BESTEDINGEN NIET-DAGELIJKSE DETAILHANDEL PER HOOFD
Bron: Panteia; INRetail; Sweco

- **Koopkrachtbinding.** De koopkrachtbinding betreft de mate waarin inwoners van het onderzoeksgebied voor niet-dagelijkse aankopen georiënteerd zijn op winkels in het onderzoeksgebied.
  - Op basis van het Koopstromenonderzoek 2021 (KSO 2021) ligt de koopkrachtbinding voor de sectoren Mode & Luxe en Vrije Tijd op 46%. De afvloeiing bedraagt 54%, waarvan 37% online afvloeiing en 17% fysieke afvloeiing. Na de correctie voor de online afvloeiing ligt de fysieke koopkrachtbinding op 73%[33]. We veronderstellen dat de fysieke binding gelijk blijft naar de toekomst toe.
  - Op basis van het Koopstromenonderzoek 2021 (KSO 2021) ligt de koopkrachtbinding voor de sector In/om het Huis op 45%. De afvloeiing bedraagt 55%, waarvan 28% online afvloeiing en 27% fysieke afvloeiing. Na de correctie voor de online afvloeiing ligt de fysieke koopkrachtbinding op 63%[34]. We veronderstellen dat de fysieke binding gelijk blijft naar de toekomst toe.
- **Koopkrachttoevloeiing.** De toevloeiing bedraagt het deel van de winkelomzet van dagelijkse winkels in het onderzoeksgebied dat afkomstig is van inwoners buiten het onderzoeksgebied. Op basis van het Koopstromenonderzoek 2021 (KSO 2021) ligt de koopkrachttoevloeiing op 46% voor de sectoren Mode & Luxe en Vrije Tijd. Voor de sector In/om het Huis ligt de koopkrachttoevloeiing op 37%. We veronderstellen dat de toevloeiing naar de toekomst toe gelijk zal blijven.
- **Gemiddelde vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde winkel in de niet-dagelijkse sector per jaar en per m² wvo omzet.

  Voor de verschillende sectoren is gekozen om in de toekomst uit te gaan van het huidige feitelijk functioneren als ‘norm’ voor goed functioneren. Hierdoor wordt gecompenseerd voor het feit dat huurprijzen en andere lasten hoger liggen dan gemiddeld en er daardoor geen onrealistische hoeveelheid uitbreidingsruimte uit de berekeningen komt. Om meerdere redenen is gekozen voor deze wijziging in rekenwijze:
  - **Structurele trend in afname Recreatief (Mode & Luxe en Vrije Tijd) en Doelgericht (In/om het huis) winkelaanbod:** indien de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit gehanteerd wordt in de Recreatieve en Doelgerichte

[33] Berekening: Koopkrachtbinding / (100 – onlineafvloeiing) = 46 / (100 – 37) = 73%
[34] Berekening: Koopkrachtbinding / (100 – onlineafvloeiing) = 45 / (100 – 28) = 63%

sectoren onstaat in veel gemeenten onrealistisch veel uitbreidingsruimte. Dit is gezien de historische ontwikkeling van de afgelopen jaren niet logisch. In deze sector is al jaren sprake van een gestage afname van het aantal winkels en aantal m² wvo.

- **Schuldenlast ondernemers:** veel ondernemers uit de sectoren hebben zwaar geleden onder de coronamaatregelen. Dit betekent dat er sprake is van een hoge schuldenlast onder hen. De kans op toename van de leegstand als gevolg van bedrijfsbeëindigingen en faillissementen is groot.
- **Omzetkengetallen zijn structureler:** de laatste jaren is veel ervaring opgedaan door bureaus met het toepassen van de huidige omzetkengetallenmethodiek. Om die reden is bijvoorbeeld afgesproken dat het 5-jaarsgemiddelde uitgangspunt moet zijn in berekeningen en niet het meest recente omzetkengetal. Bovendien is er consensus onder bureaus dat de landelijke vloerproductiviteit niet altijd de norm is voor goed functioneren. Bureaus hebben om die reden afgesproken dat maatwerk mogelijk is. Dat is in dit geval toegepast.

	MODE & LUXE	VRIJE TIJD	IN/OM HET HUIS
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo (2022)	€ 2.390	€ 2.005	€ 1.464
Gerealiseerde vloerproductiviteit in € per m² wvo (2022)	€ 2.943	€ 3.853	€ 2.268
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo (toekomstig)	€ 2.943	€ 3.853	€ 2.268

TABEL 32 VLOERPRODUCTIVITEIT
Bron: Omzetkengetallen INretail, 2021; Sweco

- **Gevestigd aanbod.** De sector Mode & Luxe telt momenteel in totaal 34.777 m² wvo in het onderzoeksgebied. Voor de sector Vrije Tijd is het huidige aanbod 8.375 m² wvo en voor de sector In/om het Huis ligt het metrage op 43.649 m² wvo.

PARAMETER	2027			2032		
	Mode & Luxe	Vrije Tijd	In/om het Huis	Mode & Luxe	Vrije Tijd	In/om het Huis
Inwoners	95.225	95.225	95.225	97.335	97.335	97.335
Bestedingen per hoofd in €	€ 680	€ 214	€ 896	€ 680	€ 214	€ 896
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 65	€ 20	€ 85	€ 66	€ 21	€ 87
Bestedingspotentieel in € mln. incl. inkomenscorrectie	€ 71	€ 22	€ 93	€ 72	€ 23	€ 95
Koopkrachtbinding	73%	73%	63%	73%	73%	63%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 52	€ 16	€ 58	€ 53	€ 17	€ 60
Koopkrachttoevloeiing	46%	46%	37%	46%	46%	37%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 44	€ 14	€ 34	€ 45	€ 14	€ 35
Totale bestedingen in € mln.	€ 96	€ 30	€ 92	€ 98	€ 31	€ 95
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	€ 2.943	€ 3.853	€ 2.268	€ 2.943	€ 3.853	€ 2.268
Gerealiseerde vloerproductiviteit/functioneren	€ 2.750	€ 3.600	€ 2.119	€ 2.811	€ 3.679-	€ 2.166
Haalbaar aanbod in m² wvo	32.491	7.824	40.779	33.211	7.998	41.683
Aanbod in m² wvo huidige situatie	34.777	8.375	43.649	34.777	8.375	43.649
Uitbreidingsruimte	-2.286	-551	-2.870	-1.566	-377	-1.966

TABEL 33 TOEKOMSTIGE INDICATIEVE UITBREIDINGSRUIMTE NIET-DAGELIJKSE SECTOREN
Bron: Sweco

BIJLAGE 4 DICHTHEDENANALYSE HORECA, SPORTSCHOLEN EN DIENSTEN

HORECA

Benchmark

KERN	HORECA VESTIGINGEN	INWONERS	DICHTHEID
			Vestigingen per 10.000 inwoners
Alkmaar	360	110.783	32,5
Almelo	164	73.155	22,4
Dordrecht	295	119.537	24,7
Ede	265	119.986	22,1
Gouda	200	74.095	27,0
Hengelo	231	81.476	28,4
Purmerend	192	92.240	20,8
Roosendaal	251	77.244	32,5
Veenendaal	136	67.671	20,1
Zaandaam	273	70.880	38,5
Gemiddelde dichtheid			26,9

TABEL 34 BENCHMARK KERNEN HORECA
Bron: VAstgoeddata.nl, 2022; CBS Statline 2022; Primos 2022

Dichtheden analyse

	DICHTHEID	MARKTRUIMTE			
		2027		2032	
	Vestigingen per 10.000 inwoners	Vestigingen	M² BVO	Vestigingen	M² BVO
Landelijke dichtheid	28,7	2	403 m²	8	1.442 m²
Dichtheid gemeente Hilversum	29,5	10	2.125 m²	17	3.409 m²
Dichtheid benchmark	26,9	-15	-3.069 m²	-9	-1.900 m²

TABEL 35 DICHTHEDEN EN MARKTRUIMTE HORECA GEMEENTE HILVERSUM
Bron: Vastgoeddata.nl, 2022; Locatus, 2022; CBS Statline 2022; Primos 2022

SPORTSCHOLEN

	DICHTHEID	MARKTRUIMTE	
	Vestigingen per 25.000 inwoners	2027	2032
Landelijke dichtheid	4,0	5 vestigingen	6 vestigingen
Dichtheid gemeente Hilversum	2,7	0 vestigingen	1 vestigingen

TABEL 36 DICHTHEDEN EN MARKTRUIMTE SPORTSCHOLEN GEMEENTE HILVERSUM
Bron: Locatus, 2022; CBS Statline 2022; Primos 2022; Eigen inventarisatie

DIENSTEN

	DICHTHEID	MARKTRUIMTE	
	Vestigingen per 10.000 inwoners	2027	2032
Dichtheid gemeente Hilversum	29,2	10 vestigingen	16 vestigingen

TABEL 37 DICHTHEDEN EN MARKTRUIMTE DIENSTENSECTOR
Bron: Locatus 2022; CBS Statline 2022; Primos 2022;

MEMO

Datum 24 mei 2023
Aan Gemeente Hilversum
Van *abcnova*, Jeroen Oomens, Tootje Molenaar

Betreft Programma stationsgebied blok 1, 2 en 3

1. INLEIDING

Het Stationsgebied van Hilversum wordt de komende jaren getransformeerd. Tot 2030 worden verschillende ambities in een integrale gebiedsontwikkeling aangepakt. Het toekomstbeeld is een Stationsgebied dat een waardige entree vormt voor Hilversum en onderdak biedt aan een diversiteit van activiteiten en mensen. Het Stationsgebied is het podium voor de mediastad, met kantoren en ateliers. Ook verbindt het Stationsgebied het centrum met de oostzijde van Hilversum.

De gemeente Hilversum gaat niet zelf ontwikkelen in het stationsgebied, maar zal een marktpartij aantrekken om binnen kaders en randvoorwaarden de herontwikkeling voor eigen rekening en risico op te pakken. Tegen deze achtergrond heeft de gemeente Bureau Stedelijke Planning (SWECO) de opdracht gegeven om een programmatische en ruimtelijke vertaling per bouwblok te maken van de beleidsmatige uitgangspunten. In deze memo wordt stil gestaan bij de uitkomsten van de studie van Bureau Stedelijke Planning én geven wij advies over de wijze waarop de onderzoekresultaten kunnen worden vertaald naar een aantrekkelijke propositie voor marktpartijen.

2. CONSTATERING EN OVERWEGINGEN

Een marktvraag is gebaat bij een robuust en zo helder mogelijke propositie. Heldere kaders en randvoorwaarden waar nodig en flexibiliteit waar mogelijk stelt marktpartijen in staat om hun kennis en expertise te vertalen naar een voor de gemeente Hilversum waardevolle propositie (financieel én kwalitatief).
Een programmatische verdeling van op basis van beleidsmatige uitgangspunten, zoals in het programmatisch en ruimtelijk voorstel per bouwblok van Bureau Stedelijke Planning, levert een “gespikkeld” en complex programma op. Deze complexiteit draagt niet bij aan een succesvolle uitvraag bij marktpartijen. Er liggen (markt)kansen in een herverdeling op basis van het voorstel door BSP. Aan deze herverdeling liggen de onderstaande overwegingen ten grondslag:

- Het primaire belang van de gemeente Hilversum is om in het stationsgebied een levendig (woon)milieu te realiseren dat past bij de dynamiek en diversiteit van het stationsgebied.
- In het projectgebied worden 7 bouwblokken gebouwd, verdeeld over twee deelgebieden: Stationsplein (bouwblok 1 t/m 3: deelgebied 1) en Koninginneweg (bouwblok 4 t/m 7: deelgebied 2).
- In de uitvoeringsnota (2021) is uitgegaan van een ontwikkelstrategie waarbij alle sociale huurwoningen in het gebied worden geconcentreerd in één bouwblok: bouwblok 1. De raad heeft het college per motie verzocht te onderzoeken of deze woningen meer verdeeld kunnen worden over het gebied.
- Bureau Stedelijke planning stelt voor om de sociale woningen te verdelen over de twee deelgebieden. Op het Stationsplein worden de sociale woningen in dit voorstel verdeeld over blok 1 en 2 en gemixt met andere woningtypen en niet-wonen functies. Daarnaast komen er sociale huurwoningen aan de Koninginneweg.

- Het combineren van sociale huurwoningen met vrije sector (koop)woningen (hogere segment) heeft in potentie een negatief effect op het ontwikkelresultaat van de vrije sector woningen. De combinatie van deze producten in een relatief klein bouwblok is een risico voor de opbrengstwaarde/drukt in potentie de opbrengst van de vrije sector woningen.
- Het combineren van sociale huurwoningen in één blok met middeldure huurwoningen (lagere segment) leidt tot een propositie waarbij de woningen in zijn geheel door corporaties kan worden ontwikkeld, maar waarmee ook op blokniveau een mix van sociale huur en vrije sector huur wordt bereikt.
- De Woningcorporaties beogen in het stationsgebied voor verschillende doelgroepen te ontwikkelen. De verwachting is dat ook binnen het sociale segment een mix van doelgroepen ontstaat en gebrek aan diversiteit wordt voorkomen.
- De woningcorporaties hebben aangegeven omwille van de exploitatie de door hen te exploiteren woningen het liefste in één bouwblok onder te brengen.
- De propositie van blok 2 en blok 3 in combinatie met de ondergrondse fietsenstalling van ProRail/NS is complex. Door de sociale huurwoningen/corporaties uit blok 2 te laten, ontstaat een aantrekkelijkere marktpropositie (lagere complexiteit) voor blok 2 en blok 3. Dit vergroot de slagingskans van de tender en draagt per saldo bij aan de succesvolle realisatie van de maatschappelijk eveneens belangrijke fietsenstalling.
- Indien de sociale huurwoningen worden verdeeld over 2 blokken, waarvan één op Stationsplein en de andere aan de Koninginneweg, dan zijn de sociale huurwoningen op gebiedsniveau verdeeld over beide deelgebieden. Daarmee is op gebiedsniveau sprake van een mix van sociale huurwoningen en vrije sector wonen die aansluit bij de beleidsuitgangspunten van de gemeente.

3. VOORSTEL

Ten behoeve van een solide marktpropositie en een optimalisatie van het financiële en kwalitatieve ontwikkelresultaat voor deelgebied 1 als geheel, stellen wij voor om de sociale huurwoningen en de middenhuur (laag) woningen op het Stationsplein te concentreren in blok 1. Hiermee ontstaat een aantrekkelijke woning-propositie die in zijn geheel bij een woningcorporatie(s) kan worden ondergebracht.

Hiermee ontstaat in blok 1 een propositie van circa 140 woningen gecombineerd met circa 2.300 m2 overige functies (kantoren, horeca, retail). Conform de fasering in het gebied ligt het in de lijn der verwachting dat blok 1 pas medio 2030 opgeleverd zal worden. Of bij aanbesteding/tenderen van de propositie voor blok 1 (medio 2029 één-op-één kan worden gegund aan een corporatie óf dat er een markttender moet worden uitgeschreven, waarbij de corporaties in positie worden gebracht om het woningdeel af te nemen, kan op een later moment worden besloten. Op basis van de huidige inzichten kan in elk geval worden geconstateerd dat het mogelijk is om de woningen onder te brengen bij de corporaties. Wij adviseren de volgende besluiten in elk geval vast te leggen:

- Programma sociale woningen/middenhuur (laag) formeel vast te leggen voor blok 1.
    - Politiek: er wordt immers gestart met de ontwikkeling van het woonprogramma in het stationsgebied, waarbij (conform de planning in de uitvoeringsnota 2021) pas als slotstuk van fase 1 het sociale woonprogramma wordt gerealiseerd.
    - Corporaties: garanties bieden aan de corporaties dat de sociale huurwoningen en middenhuur (laag) woningen in zijn geheel in blok 1 zullen worden gerealiseerd en daarmee te borgen dat ook in deelgebied 1 aan de sociale doelstellingen van het woonbeleid wordt voldaan.
- Prestatie afspraken met de corporaties te maken op projectniveau. Hiermee ontstaat een juridische basis om bij aanbesteding/tender rechtstreeks te gunnen aan de corporaties (met het oog op het Didam-arrest). Of bij gunning die juridische basis nog altijd voldoende is en óf allicht niet ook het commerciële programma, al dan niet met aanvullende

voorwaarden, ook direct aan de corporaties kan worden gegund is onderhevig aan de ontwikkeling van de jurisprudentie voor wat betreft het Didam arrest.

Dit voorstel komt neer op de onderstaande verdeling van woonprogramma bij een minimale ontwikkeling van 254 woningen op het Stationsplein. Het niet-wonen programma dat wordt gehanteerd is conform de uitgangspunten van Bureau Stedelijke Planning.

	Sociale huur	Middenhuur (laag)	Middenhuur (hoog)	Betaalbare koop	Dure huur	Dure koop	Totaal
Blok 1	73	55		12			140
Blok 2/3			37	58	7	12	104

De 12 betaalbare koopwoningen in blok 1 zijn grondgebonden beneden-bovenwoningen. Deze zijn op basis van het Stedenbouwkundig Plan ruimtelijk onvermijdelijk.

Aandachtspunt voor wat betreft het programma is dat de verhouding tussen woonsegmenten binnen blok 1 en binnen blok 2 en blok 3 ongeveer gelijk blijven wanneer een ontwikkelaar er in slaagt méér woningen te realiseren binnen de overige vigerende kaders (waaronder het bestemmingsplan). Aandachtspunt voor wat betreft het niet-wonen programma is dat het metrage niet-wonen uit de analyse van Bureau Stedelijke Planning leidend is. De exacte functies kunnen hierbinnen variëren. Het primaire doel, een levendig en divers gebied, met een zo maximaal mogelijk woonprogramma zal daarbij tijdens de marktbenadering expliciet als uitgangspunt dienen.

Het resterende (woon)programma wordt geprogrammeerd aan de Koninginneweg. Ook daarin is een deel sociale huurwoningen voorzien. Voor de verdeling van woningen over dit deelgebied volgt te zijner tijd een nieuw voorstel.

Kenmerk P04240

Larenseweg 32
Postbus 1854
1200 BW HILVERSUM
Telefoon 035 - 646 16 00
van 09.00 tot 13.00 uur
www.dudokwonen.nl

College van Burgemeester en Wethouders
t.a.v. de heer A. Scheepers
Postbus 9900
1201 GM HILVERSUM

Datum Hilversum, 15 augustus 2023
Bijlagen
Behandelaar Monica Stekelenburg, Vastgoed acquisiteur

Betreft: Conceptplannen Stationsgebied

Geachte heer Scheepers,

In het afgelopen jaar zijn wij, de corporaties De Alliantie, G&O en Dudok Wonen, allen werkzaam in de gemeente Hilversum, een viertal keren uitgenodigd door het projectteam Stationsgebied van de gemeente Hilversum. Doel was om mee te denken in de totstandkoming van de conceptplannen voor het stationsgebied. Wij waarderen het zeer dat het projectteam gekozen heeft voor deze vroegtijdige samenwerking.

Het projectteam heeft in de loop van de tijd een steeds duidelijker beeld geschetst van de beoogde invulling van het ontwikkelgebied. Als basis is het document "uitgangspunten stationsgebied door Bureau Stedelijke Planning" (SWECO) d.d. 06-05-2023 gebruikt.

Op basis van dit document is een verdeling van de typologieen over de 7 gebouwen geprogrammeerd. Dit plan is aan ons gepresenteerd. In eerste aanleg was er sprake van een gespreide invulling van de sociale huurwoningen over de 7 gebouwen.
Mede op verzoek van de corporaties is uiteindelijk gekozen om de sociale huurwoningen te concentreren in gebouw 1. Onderstaand vindt u de verschillende onderbouwingen die ten grondslag liggen aan deze keuze:

Door de woningen te concentreren in 1 gebouw:

- wordt de exploitatie en beheer van de woningen efficiënter, goedkoper en beheersbaarder;
- kan de VvE structuur eenvoudig worden ingericht (kostenbesparend);
- kunnen de corporaties gezamenlijk dit gebouw ontwikkelen, wat gunstig is voor de kwaliteit en doorlooptijd van de ontwikkeling en bouw van het geheel;
- kan er meer aandacht zijn voor de leefbaarheid voor deze specifieke doelgroep;
- wordt er ontwikkeld en gebouwd door partijen die hierin gespecialiseerd zijn;
- hoeven er geen dure tenderkosten gemaakt te worden en wordt de realisatietijd korter;
- kunnen de corporaties doorontwikkelen onafhankelijk van de huidige stagnerende situatie in de vastgoed (koop)markt;

- worden de overige te ontwikkelen gebouwen grotendeels gevrijwaard van sociale huur wat het aantrekkelijker maakt voor marktpartijen om deel te nemen aan de tender(s). Dit zal een positieve uitwerking hebben op het grondbod en de inschrijfbereidheid van marktpartijen.

Wij zijn daarom zeer verheugd dat het projectteam met onze aanbevelingen ervoor heeft gekozen om de programmering aan te passen. Wij vinden het wel jammer dat het, zoals het er nu uitziet, niet mogelijk is om de ontwikkeling eerder te starten, ons is aangegeven dat dit pas rond 2030 mogelijk zal zijn.

Mocht er na het lezen van deze brief interesse zijn in een nadere toelichting dan maken wij graag een afspraak met u.

Wij verheugen ons op een goede samenwerking in dit mooie project voor Hilversum.

Met vriendelijke groet,

E. van de Voort
Alliantie Ontwikkeling

F.J. Duijnker
G&O

M. Stekelenburg
Dudok Wonen