

Gebiedsfoto werklocatie Hilversum Zuidwest

Analyse van de economische en ruimtelijke situatie





Samenvatting

De werklocaties in Hilversum zijn van vitaal belang voor de stedelijke economie, zo werd al geconstateerd in het Economisch perspectief 2040. Met name de werklocatie Zuidwest werd daarin al aangeduid als mogelijk impulsgebied. Dit rapport geeft een analyse van de huidige ruimtelijke en economische situatie in de werklocatie Hilversum Zuidwest. Zodoende ontstaat een gebiedsfoto die als opmaat kan dienen voor een eventuele gebiedsagenda.

In deze gebiedsfoto staan de volgende vragen centraal:

- Wat is de **economische functie** van de bedrijventerreinen in Hilversum Zuidwest?
- Wat is de **ruimtelijke kwaliteit** van de bedrijventerreinen in Hilversum Zuidwest?
- Wat is de **organisatiegraad en samenhang** op de bedrijventerreinen in Hilversum Zuidwest?
- Welke **kansen** zien Ecorys en BVR voor de bedrijventerreinen in Hilversum Zuidwest?

De gebiedsfoto laat zien dat de economische functie van de werklocaties in Hilversum Zuidwest groot is: circa 10 procent van alle Hilversumse werkgelegenheid vindt plaats in alleen al dit gebied. Het gaat daarbij om een groot scala aan bedrijven (meer dan 350 in totaal), van industriële en bouwbedrijven tot handels- en dienstverlenende bedrijven. Zij bieden werk aan bijna 3.800 personen en in totaal wordt er jaarlijks voor naar schatting ruim

416 miljoen euro aan winst (bruto toegevoegde waarde) gerealiseerd in Zuidwest.

Voorlopig is de ruimtelijke kwaliteit in Zuidwest nog voldoende, zeker wanneer de werklocaties kwalitatief worden vergeleken met andere werklocaties in Nederland.

Wel zijn er grote opgaven in het gebied, waar verduurzaming, slimmer ruimtegebruik, verkeersveiligheid en aandacht voor en het tegengaan van ondermijning de belangrijkste van zijn.

Ondernemersvereniging Hilversum Zuid West (OVHZW) heeft in de verduurzamingsopgave al een belangrijk voortouw genomen met de collectieve actie Het Grootste Zonnedak van Hilversum, gericht op de verduurzaming van bedrijven. OVHZW heeft daarmee laten zien dat de organisatiegraad in Zuidwest goed is. Hopelijk lukt het OVHZW om nog meer bedrijven mee te krijgen en de uitrol van zonnepanelen verder op te schalen. De gemeente Hilversum kan zich dan richten op een andere urgente, maar complexe opgave in Zuidwest, namelijk ruimtelijke verdichting en het verbeteren van de openbare ruimte. Met name het tegengaan van hittestress en wateroverlast zijn hierin prioriteit.

Er spelen nog andere opgaven en kansen in Zuidwest. De SWOT-analyse op de volgende pagina geeft daarvan een samenvattend overzicht. In de rest van dit rapport wordt een nadere analyse en toelichting op de sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen voor werklocatie Hilversum Zuidwest gegeven.



Sterkten



- Zuidwest is goed voor 10% van de economie in Hilversum.
- Werkgelegenheid in Kerkelanden en Zeverijnstraat is toegenomen.
- Er heerst goede dynamiek op de bedrijventerreinen, zowel in termen van 'reuring' als mogelijke cross-overs tussen de bedrijven.
- Zuidwest vervult een belangrijke maatschappelijke functie voor Hilversum, met name op het gebied van sport, recreatie en welzijn.
- De organisatiegraad van de ondernemers is goed (hoewel met name gefocust op Havenkwartier en Kerkelanden) en OVHZW heeft goede resultaten geboekt op het gebied van veiligheid en zonne-energie.



Zwakten

- In het Havenkwartier is de werkgelegenheid afgenomen.
- Hier en daar is sprake van oneigenlijk gebruik.
- Bijna de hele werklocatie Zuidwest is sterk versteend en behoeft vergroening.
- Wateroverlast, met name in het Havenkwartier.
- Parkeeroverlast en verrommeling in het Havenkwartier en Kerkelanden.
- De fiets- en looproutes behoeven verbetering.
- Verkeersveiligheid voor sporters laat ernstig te wensen over.
- Hoewel de bereikbaarheid per auto goed is, is de OV bereikbaarheid matig.

Kansen



- Het Circusterrein is een kansrijke en nodige ontwikkellocatie voor een gemengd werk- en woongebied.
- Er zijn veel kansen voor verdere verduurzaming (zonne energie en groenblauwe infrastructuur, wellicht ook circulariteit en uitwisselen reststromen). Bij voorkeur wordt hiervoor samen opgetrokken met andere stakeholders in Hilversum, zoals het Media Park.
- Een mogelijke ontwikkeling van een toekomstig sportcampus op Berestein kan kansen bieden voor bestendiging van de maatschappelijke functie van Zuidwest en mogelijk kunnen sport gerelateerde bedrijven hier een plek krijgen.
- Ook op de bedrijventerreinen kan meer beweging gestimuleerd worden (sporttoestellen, looppaden, e.d.)
- De (commerciële) vastgoedvoorraad kent nog relatief weinig gestapelde bouw en ook de ruimtelijke dichtheidscoëfficiënten laten nog veel mogelijkheid zien voor verdichting.



Uitdagingen

- Hilversum heeft een forse woningmarktopgave. Het voldoen aan de woningbehoefte vraagt om ruimte. Dit botst met de eveneens grote behoefte aan ruimte voor werkgelegenheid in de stad, zo ook in Zuidwest.
- Schaarste aan bedrijfsruimte speelt in het gehele gebied Zuidwest. Er zijn geen vrije uitgeefbare kavels en de enkele herontwikkelingslocaties hebben reeds een bestemming.
- Een deel van het vastgoed is in handen van investeerders. Niet alle ondernemers en vastgoedeigenaren in Hilversum Zuidwest zijn bereid om bij te dragen aan investeringen in de gebiedsimpuls. Verhoging van het draagvlak en deelname is een belangrijke uitdaging.
- Aandacht voor ondermijning.
- Door de huidige inflatie dreigen de kosten van eventueel benodigde investeringen fors op te lopen.



Inleiding

Dit document bevat een foto-opname van de ruimtelijke en economische situatie anno 2022 in het Hilversumse gebied Zuidwest.

Aanleiding

In 2021 heeft Ecorys het bouwstenenrapport ten behoeve van het Economisch perspectief 2040 voor Hilversum uitgebracht. Daarin is het aanbod van werklocaties binnen de gemeente als aandachtspunt benoemd; met een beter kwantitatief en kwalitatief aanbod van werklocaties had de economische ontwikkeling in de gemeente sterker kunnen zijn de afgelopen tien jaar. Het rapport verwijst ook naar de bedrijventerreinen in Zuidwest (Havenkwartier, Kerkelanden, Zeverijnstraat) als mogelijke impulsgebieden.

Er is vanuit de gemeente Hilversum en Ondernemersvereniging Hilversum Zuid West belangstelling voor de toekomstige opgaven in het gebied Zuidwest. Het streven van de betrokken partijen is om naar een gebiedsagenda voor Zuidwest toe te werken.

Voordat een gebiedsagenda opgesteld kan worden is het noodzakelijk om over een feitelijk en objectief beeld van de ruimtelijke en economische situatie in Zuidwest te beschikken. Dit rapport draagt daaraan bij door middel van een gebiedsfoto.

Onderzoeksvragen

In deze gebiedsfoto staan de volgende vragen centraal:

- Wat is de **economische functie** van de bedrijventerreinen in Hilversum Zuidwest?
- Wat is de **ruimtelijke kwaliteit** van de bedrijventerreinen in Hilversum Zuidwest?
- Wat is de **organisatiegraad en samenhang** op de bedrijventerreinen in Hilversum Zuidwest?
- Welke **kansen** zien Ecorys en BVR voor de bedrijventerreinen in Hilversum Zuidwest?

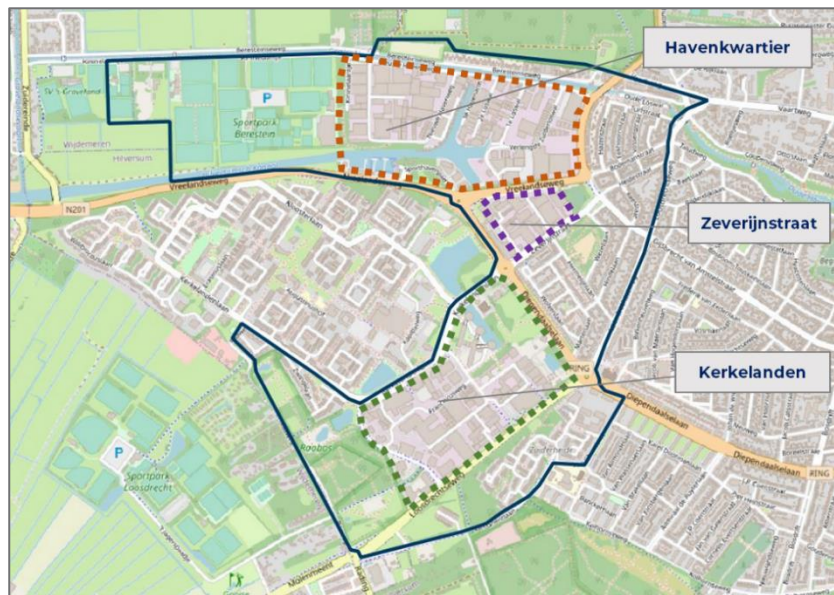
Gebiedsafbakening

Voor het maken van de gebiedsfoto is de scope van het gebied bepaald in samenspraak met gemeente Hilversum en Ondernemersvereniging Hilversum Zuidwest (OVHZW). Er is gezocht naar een functionele gebiedsafbakening die recht doet aan de dagelijkse praktijk: een indeling waarin men zich in Hilversum Zuidwest herkent.

OVHZW spreekt in de dagelijkse praktijk van de werklocatie Zuidwest, met grenzen die lopen tot aan de Loosdrechtseweg, het Raabos en de Kerkelandenlaan aan de zuidelijke kant; aan de noordelijke kant tot aan de Vreelandseweg, sportvelden/ Kininelaantje en Nieuwe Havenweg en aan de oostelijke kant ook weer de Loosdrechtseweg.

Dit is het trekkingsgebied van het Hilversumse Stadsfonds. De begrenzing van dit gebied is weergegeven met een blauwe lijn in Figuur 1.

Figuur 1: Geografische afbakening van werklocatie Zuidwest te Hilversum



Bron: Ecorys

Binnen Zuidwest is er sprake van enkele deelgebieden (met stippelijntjes aangegeven in figuur 1). Dit zijn in de eerste plaats de drie formele bedrijventerreinen Havenkwartier, Zeveerijnstraat en Kerkelanden.

Ten tweede is er nog sprake van bedrijvigheid in de omliggende woongebieden. Dit is het gevolg van het feit dat het trekkingsgebied voor het Stadsfonds als buitengrens voor de werklocatie Zuidwest is gehanteerd in de gebiedsfoto.

Aanpak

Het opstellen van de gebiedsfoto is verlopen door middel van de volgende werkwijzen:

- Uitgebreid bronnenonderzoek, waarbij gekeken is naar beleidsdocumenten van de gemeente Hilversum en OVHZW, vakliteratuur en statistische informatie uit het LISA-werkgelegenheidsregister, de Basisregistratie Adressen en Gebouwen, de Klimateffectatlas en dergelijke bronnen.
- Een gebiedsbezoek aan Zuidwest door Ecorys en BVR, waarbij het gebied beoordeeld is op aspecten waaronder ruimtelijke inrichting, bereikbaarheid, veiligheid, duurzaamheid en economische samenhang.
- Gesprekken met medewerkers van de gemeente Hilversum, uit verschillende disciplines (RO, ecologie, duurzaamheid, mobiliteit, economie, sport en recreatie). Daarnaast is ook met de gebiedsregisseur van Zuidwest gesproken.
- Een dialoogsessie met OVHZW waarin observaties en ontwikkelkansen zijn uitgewisseld.



Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk geeft om te beginnen inzicht in de context van het gebied Hilversum Zuidwest. Aan bod komen daarbij een korte geschiedenis van het gebied, enkele kernindicatoren, het vigerende beleidskader van het gebied en tot slot enkele relevante trends en ontwikkelingen.

Daarna volgen vier hoofdstukken waarin de foto per deelgebied wordt gepresenteerd. Per deelgebied komen daarbij aan de orde:

- Economische functie;
- Ruimtelijke ordening & duurzaamheid;
- Interne en externe samenhang;
- Visie van de daar gevestigde ondernemers;
- Kansen (voor ontwikkeling).



Context

Dit hoofdstuk geeft een eerste algemene indruk van het gebiedsprofiel van Zuidwest. Daarbij komt een korte geschiedenis van het gebied aan de orde, gevolgd door enkele kernindicatoren, het vigerende beleidskader en tot slot enkele relevante trends en ontwikkelingen.

Geschiedenis van Zuidwest

De deelgebieden van Zuidwest hebben een uiteenlopende geschiedenis. Het oudste deel wordt gevormd door het Havenkwartier. Hier is oorspronkelijk in de jaren '30 van de vorige eeuw een binnenhaven aangelegd. In 1937 werd de haven in gebruik genomen met als bedoeling om hieromheen een industriegebied te ontwikkelen (het huidige Havenkwartier). Dit werd verhinderd door de Tweede Wereldoorlog. Na de oorlog groeide het belang van het wegverkeer ten koste van de scheepvaart. Dit leidde tot het dempen van de tweede havenarm in de jaren '80. Nadien is rond 2000 ook de havenarm ter hoogte van de Verlengde Zuiderloswal gedempt. Bedrijventerrein Zeverijnstraat dateert uit dezelfde periode als het Havenkwartier.

Dit in tegenstelling tot bedrijventerrein Kerkelanden. Dit is onderdeel van het grotere gebied Kerkelanden, dat voor een groot deel een woonfunctie heeft. Kerkelanden is vanaf 1966 ontwikkeld vanuit de naoorlogse woningnood. In 1972 is hier bedrijventerrein Kerkelanden aan toegevoegd aan de oostkant van het gebied; zoals Figuur 13 (in het hoofdstuk over

Kerkelanden) laat zien, heeft het bedrijventerrein zich in de jaren '80, '90 en '00 geleidelijk uitgebreid met bedrijfspanden.

Kernindicatoren

De volgende tabel geeft enkele fysieke en demografische kernindicatoren weer van Zuidwest. Daarbij is de uitsplitsing tevens gemaakt naar de buurten binnen Zuidwest zoals die door het CBS worden onderscheiden.

NB: de namen van deze buurten lijken overeen te komen met die van de deelgebieden die in dit rapport worden geanalyseerd. Onderstaande gebieden bevatten echter ook woongebieden en zijn daarom groter dan de functionele werklocaties die hierna in het rapport centraal staan.

Tabel 1: Selectie van fysieke en demografische kernindicatoren over Zuidwest inclusief de buurten

	Hilversum	Zuidwest	Havenkwartier	Het Rode Dorp	Zeeverijn	Kerkelanden
Oppervlakte ha land (2022)	4.558	240	62	13	25	140
Oppervlakte ha water (2022)	77	10	5	-	-	5
Inwoners (2022)	91.733	9.145	75	1.510	1.645	5.910
Huishoudens (2022)	43.396	4.355	45	620	835	2.860

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek (2022)



Tabel 2 is toegespitst op enkele meer economische kernindicatoren die betrekking hebben op de werklocatie Zuidwest zoals die was aangegeven in figuur 1 en zoals die in de rest van het rapport verder geanalyseerd wordt.

Tabel 2: Selectie van economische kernindicatoren over Zuidwest

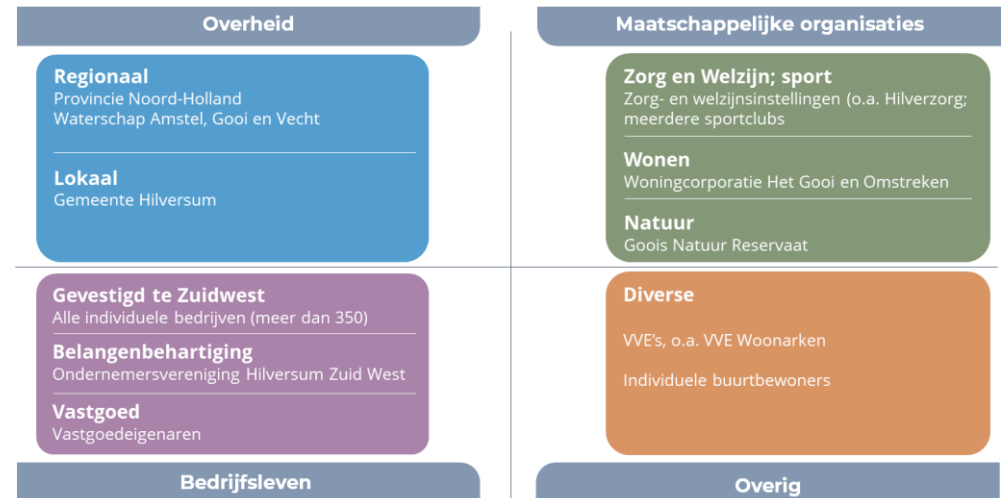
	Hilversum	Zuidwest	Haven kwartier	Zeverijn straat	Kerke landen
Oppervlakte ha bruto werklocatie (2022)	135,2	56,5	34,9	5,2	16,4
Oppervlakte ha netto (2022)	86,4	40,0	20,0	4,0	16,0
Aantal bedrijven (2021*)	10.710	353	164	63	126
Aantal banen (2021*)	49.100	3.788	1.391	230	2.167

Bron: IBIS (2022) ; LISA (2021) * meest recente jaargang

Stakeholderveld

In Zuidwest komen diverse stakeholders met uiteenlopende belangen voor. Met name het bedrijfsleven is sterk vertegenwoordigd in het gebied. Andere groepen van belanghebbenden zijn de maatschappelijke organisaties, de overheid en overige stakeholders zoals VvE's en buurtbewoners. Het overzicht op deze pagina geeft de belangrijkste stakeholders weer; het gaat om een niet-uitputtende lijst.

Figuur 2: Stakeholderveld in Zuidwest



Provinciaal beleidskader

De economische strategie van de Provincie Noord-Holland heeft als doel om welvaart en welzijn te bereiken “*door een duurzame, vernieuwende en ondernemende economie*”. Het strategisch beleidskader economie van de provincie benoemt daarbij beleidsthema's als werklocaties, duurzaamheid, arbeidsmarkt en infrastructuur.

In de uitvoeringsagenda Economie 2021-2023 worden de thema's uit het strategische beleidskader concreet uitgewerkt. Met name voor de gebiedsfoto van Zuidwest is het programma



ten aanzien van aantrekkelijke en duurzame werklocaties relevant. De provincie zet (naast kwantitatieve programmering) voornamelijk in op verduurzaming van werklocaties. Ook is er aandacht voor de aantrekkelijkheid, belevingswaarde en veiligheid van werklocaties. Ook is slim ruimtegebruik van belang: bestaande bedrijventerreinen zullen in de toekomst daarom vooral geïntensiveerd moeten worden met bijvoorbeeld gestapelde bouw en functiemenging waar mogelijk.

Regionaal beleidskader

De Regio Gooi & Vechtstreek zet zich met het programma Ruimte voor werkgelegenheid primair in voor voldoende werklocaties. Niet alleen met aandacht voor de aantallen vierkante meters, maar ook het aantal banen wat binnen die bedrijvigheid gerealiseerd wordt en hoe die banen aansluiten op de beroepsbevolking. Met specifieke aandacht voor werk voor praktijkgeschoolden. Op dit moment wordt door de Regio Gooi & Vechtstreek nog het 'Instrumentarium ruimte voor werklocaties' ontwikkeld.

Gemeentelijk beleidskader

In het Economisch perspectief 2040 wordt gesignaleerd dat de economie van Hilversum zich in vergelijking met andere gebieden in Nederland relatief moeizaam heeft ontwikkeld. Voor een deel is dat te wijten aan de schaarste van economie ontwikkellocaties en bedrijfsruimte voor ondernemers. Om het tij te keren zijn in het EP 2040 ontwikkelprincipes geformuleerd die uit gaan van onder andere een groter aanbod van

werkplekken, slimmer ruimtegebruik, en ontwikkeling met ruimtelijke kwaliteit hoog in het vaandel. In het EP 2040 wordt Zuidwest als belangrijke aandachtslocatie voor een kwaliteitsimpuls benoemd.

In bijlage 1 is het gemeentelijk beleid in meer detail beschreven.

Trends en ontwikkelingen

Wat staat de werklocatie Hilversum Zuidwest de komende jaren te wachten? Ecorys heeft diverse trends en ontwikkelingen geïdentificeerd op het gebied van economie, ruimte en duurzaamheid, die van invloed zijn op werklocaties. Van de volgende trends wordt in dit hoofdstuk bekeken wat deze betekenen voor de werklocatie Zuidwest.

In Hilversum zijn de volgende trends en ontwikkelingen zichtbaar:



Economisch: de economie ontwikkelt zich inmiddels positief, maar de werkgelegenheidsgroei is duidelijk minder sterk dan gemiddeld in Nederland. Sterke groei zit over de afgelopen tien jaar bezien in de volgende sectoren: bouwnijverheid (ca. 30 procent banengroei), onderwijs (ca. 36 procent banengroei), horeca (circa 34 procent banengroei) en onroerend goed (circa 21 procent banengroei). De speerpuntsector Media & ICT is



maar relatief licht gegroeid. Tanende sectoren in Hilversum zijn de industrie, handel, financiële diensten en overheidsdiensten. De Coronacrisis heeft relatief weinig impact op de economie van Hilversum gehad.



Bedrijventerreinen: bijna alle bedrijfsruimte is al uitgegeven in Hilversum. Ook in de wijdere omgeving is de vraag naar bedrijfskavels groot en groter dan het beschikbare aanbod.



Demografisch: Hilversum zal volgens de PRIMOS-prognose een geleidelijke stijging kennen van het aantal inwoners richting 96.870 in 2040 en 99.180 in 2050. Met name vergrijzing is een probleem, omdat hierdoor de relatieve omvang van de beroepsbevolking zal afnemen. Tegelijkertijd ziet Ecorys dat de vraag naar wonen in de meer dichtbevolkte gebieden toeneemt en niet zo zeer buiten de bebouwde kom. De nabijheid van voorzieningen speelt hierbij een grote rol. De vraag naar bedrijfswoningen neemt duidelijk af.

Verder zijn ook in het algemeen enkele relevante trends en ontwikkelingen aan te wijzen:



Verdichting en functiemenging: Veel bedrijventerreinen staan onder druk van de stedelijke dynamiek. De vraag naar nieuwbouwwoningen leidt in toenemende mate tot

transformatie naar wonen.

Wanneer dat geen optie is, zoeken overheden naar mogelijkheden om ruimte op bedrijventerreinen efficiënter te benutten. Bijvoorbeeld via herverkaveling of bouwen in hogere dichtheden. Ook verkleuring/functiemenging komt in toenemende mate voor, gedreven door de technologische ontwikkeling, waarbij bedrijven steeds schoner kunnen produceren.

Gezien de noodzaak van voldoende werklocaties in Hilversum is functiemenging en transformatie naar wonen niet aan de orde. Wel biedt verdichting door slimmer ruimtegebruik mogelijkheden. Bijvoorbeeld kan er ruimte gewonnen worden door bij nieuwbouw meer gebruik te maken van parkeerdekken op de bedrijfspanden. Dit kan ook deels een bijdrage leveren aan de parkeerdruk in Zuidwest.



Duurzaamheid en circulaire economie: De nationale doelstelling is om de CO₂-uitstoot met de helft verminderd te hebben ten opzichte van 1990. Ook het bedrijfsleven zal daaraan moeten bijdragen. Bedrijventerreinen bieden door de grote dakoppervlakken een kans voor de adoptie van zonnepanelen om in de energiebehoefte (deels) zelfstandig te kunnen voorzien. Verduurzaming is een



complexe opgave die een goed proces vergt. Deels kunnen private initiatieven (zoals het Grootste Zonedak van Hilversum, zie volgende hoofdstuk) daarin voorzien, maar ook de rol van de gemeente is belangrijk, zo blijkt uit landelijke voorbeelden. Daarom ziet Ecorys dat een nauwe samenwerking tussen gemeente en ondernemers wenselijk is in de ontwikkelings- en uitvoeringsfase, waarbij de gemeente de leiding neemt en als procesbegeleider/ facilitator fungeert.

Duurzaamheid kan ook worden bereikt door meer vergroening, en meer circulariteit. Voor meer circulariteit is echter veel ruimte nodig (verwerking van afvalstromen), voldoende aanvoer (van productiebronnen), en voldoende bedrijvigheid die zich bezighoudt met circulariteit. Vergroening van zowel de openbare ruimte als vastgoed is een alom nodige ingreep, die zorgt voor minder hittestress, betere waterberging en -afvoer en zelfs een betere belevingswaarde van het gebied.



Digitalisering/robotisering: Door toenemende inzet van robots en andere vormen van automatisering neemt de efficiëntie van het productieproces toe. Daardoor neemt niet zo zeer de ruimtevrage af, maar wel de personeelsvraag van bedrijven in met name de industriële en logistieke sector. Integendeel, er is een

trend zichtbaar naar schaalvergroting (zowel in footprint als in toegevoegde waarde) terwijl dit met minder werknemers kan. Tegelijkertijd is het de vraag of schaalvergroting in de toekomst met gepaard gaande afname van de ruimteproductiviteit (aantal werkzame personen per ha) een gewenste ontwikkeling is. Dit gezien de regionale ambitie om voldoende werkgelegenheid voor alle beroepen te hebben.

Digitalisering is echter niet alleen zichtbaar in de industriële en aanverwante sectoren. Media & ICT is ook als dienstverlenende activiteit een belangrijk speerpunt van Hilversum. Het Media Park in Hilversum is daarbij van belang. Door de aanwezigheid van de hoogwaardige faciliteiten en kennis zijn vrijwel alle Nederlandse media in dit gebied gevestigd. Echter zijn ook elders in Hilversum veel van deze en ondersteunende bedrijven gevestigd – ook in Zuidwest.

De Media & ICT-sector heeft de potentie om zichzelf te herontdekken en door te groeien. Onder meer AI en andere datagedreven toepassingen bieden potentie voor de sector in Hilversum, bijvoorbeeld in het voorspellen en analyseren van kijkgedrag, of het verder digitaliseren van producties.



Onder invloed van de invoer van Het Nieuwe Werken en door de groei van het aantal ZZP'ers in de sector wordt de vraag naar meer flexibelere en alternatieve, kleinschalige werkplekken groter. De voorkeur wordt daarnaast gegeven aan locaties met sterke (OV) verbindingen. Ten aanzien van bereikbaarheid is niet alleen de bereikbaarheid van andere media & ICT-bedrijven (inclusief andere bedrijven in de waardeketen) belangrijk, maar ook digitale bereikbaarheid in de vorm van snel internet.

Ten slotte is voor de doorontwikkeling van de sector de toegang tot voldoende technologisch talent, effectieve branding van Hilversum en verhoging van de aantrekkelijkheid en verblijfswaarde van de werklocaties nodig zijn om een goed vestigingsklimaat voor de Media & ICT-sector te creëren.



Gezond stedelijk leven: door de oplopende kosten in de gezondheidszorg neemt de druk toe om een gezondere leefstijl te stimuleren. Meer bewegen is daarvan één facet. De openbare ruimte kan daartoe bijdragen indien deze zo wordt ingericht dat beweging wordt gestimuleerd. Dit is niet alleen voorbehouden voor woongebieden; ook op werklocaties is in toenemende mate aandacht voor goede loop, fiets- en sportmogelijkheden.

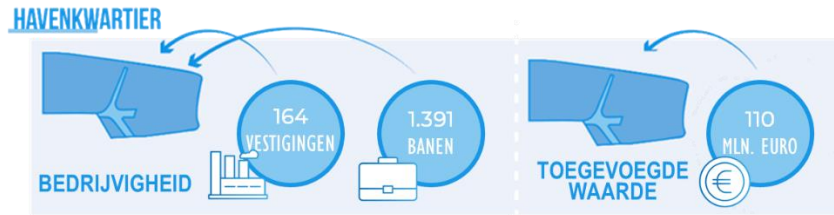
Daarnaast groeit de (innovatieve) gezondheidszorg als business model. Er zijn verschillende ontwikkelingen gaande die de ruimtevraag van de gezondheids- en welzijnszorg beïnvloeden. Ten eerste is een trend zichtbaar van steeds verdere clustering van organisaties, zowel in campussen van bedrijven in de zorg, productie en industrie als in zorgboulevard van kleinere organisaties in de gezondheids- en welzijnszorg die zich rond grotere zorginstellingen clusteren. Ten tweede vestigen zorg gerelateerde bedrijven zich steeds meer in stedelijke gebieden. Deze bedrijven maken met ICT steeds meer toepassingen mogelijk op zorggebied en willen dicht bij hun gebruikers zijn gevestigd. Aspecten die blijvend belangrijk zijn voor locaties voor organisaties in deze sector zijn bijvoorbeeld de goede bereikbaarheid via verschillende vervoersmiddelen en de aanwezigheid van skills. Dit laatste aspect is met name belangrijk voor de kleinere, gespecialiseerde bedrijven.

Als laatste vindt er steeds meer extramuralisering plaats, waarbij het streven is om gelijkwaardige zorg buiten de intramurale instelling te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning door middel van thuiszorg. Dit heeft als gevolg dat met name ziekenhuizen steeds minder m² bruto vloer oppervlak nodig hebben. Dit biedt tevens weer nieuwe kansen voor innovatie.

Havenkwartier

Het Havenkwartier is een intensief benut en fraai gelegen werklocatie aan het Hilversums Kanaal. Het terrein is tevens het grootste en bekendste bedrijventerrein van Hilversum.

Economische functie



Bedrijvigheid

Het Havenkwartier biedt plaats aan relatief veel groothandels en PDV (perifere detailhandelsvestigingen). Deze sector heeft met 74 bedrijven en 446 banen het grootste aandeel, bijna een derde, in de bedrijvigheid in het Havenkwartier. Zoals de tabel op de rechterhelft van de pagina weergeeft, zijn er ook relatief veel bouwbedrijven en industriële bedrijven in het Havenkwartier.

In termen van werkgelegenheidscreatie doet juist (na de handelssector) de sector advies en onderzoek het goed met 240 banen, gevolgd door de bouwsector met 170 banen. Het Havenkwartier herbergt veel grotere bedrijven. 1,8 procent heeft 50 of meer werknemers. Dit is niet zo veel als in Kerkelanden,

maar wel meer dan gemiddeld in Zuidwest. Het aantal banen per ha bedraagt in het Havenkwartier gemiddeld 69.

Ongeveer 61 procent van de werkgelegenheid in het Havenkwartier wordt ingevuld door praktisch opgeleiden (dat wil zeggen personen met lager of middelbaar opleidingsniveau).

Tabel 3: Bedrijvigheid in het Havenkwartier naar economische sector (2021)

Sector (volgens SBI indeling)	Vestigingen	Banen
A – Landbouw, bosbouw en visserij	-	-
C – Industrie	15	68
E – Nutsbedrijven	1	43
F – Bouwnijverheid	22	170
G – Groot- en detailhandel	74	446
H – Vervoer en opslag	7	126
I – Horeca	4	67
J – ICT	7	35
K – Financiële instellingen	-	-
L – Onroerend goed	2	26
M – Advies en onderzoek	11	240
N – Verhuur en overige zakelijke diensten	11	140
P – Onderwijs	4	7
Q – Zorg en welzijn	-	-
R – Cultuur, sport en recreatie	4	10
S – Overige diensten	2	13
Totaal	164	1.391

Bron: LISA (2021), bewerking door Ecorys

Gelet op de veranderingen ten opzichte van 10 jaar terug valt op:

- De totale werkgelegenheid is afgenomen met 9 procent;
- De afname heeft betrekking op de industrie (-65%), logistiek (-81%) en ICT (-8%).
- Groeiers zijn juist de bouw (+55%), handel (+37%), financiële en overige zakelijke diensten (+110%) en recreatie (+233%).

Figuur 3: Gebruiksfuncties in het Havenkwartier



Bron: Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG), bewerking door Ecorys

Bruto toegevoegde waarde bedrijvigheid

Een blik op de toegevoegde waarde leert hoeveel geld er verdiend wordt in het Havenkwartier. De (bruto) toegevoegde waarde is de winst die bedrijven maken na aftrek van de kosten.

Ecorys raamt de bruto toegevoegde waarde in het Havenkwartier op circa 110 miljoen euro per jaar. Een fors deel daarvan komt uit de aanwezige handelsbedrijven (circa 41 miljoen euro) en de rest wordt verdiend door de diversiteit aan andere typen bedrijven die in het Havenkwartier gevestigd zijn.

Maatschappelijke functies

Binnen het Havenkwartier zelf zijn weinig tot geen maatschappelijke functies aanwezig. Tot maatschappelijke functies rekenen we: functies ten aanzien van overheidsdiensten (SBI-sector O), onderwijs (SBI-sector P), zorg en welzijn (SBI-sector Q) en cultuur, sport en recreatie (SBI-sector R).

In het Havenkwartier zijn alleen drie opleidingsinstellingen aanwezig, waarvan twee rijsscholen en een aanbieder van bedrijfsopleidingen en -trainingen.

Wel grenzen direct aan het Havenkwartier aan de westzijde de sportterreinen, met onder meer voetbalvereniging Altius en tennisvereniging Westerveld.

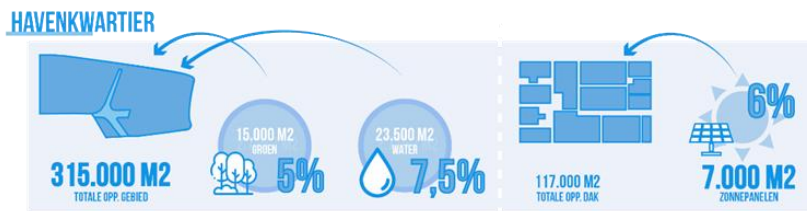


Oneigenlijk gebruik

Er zijn bepaalde economische functies die op weliswaar bedrijventerreinen voorkomen, maar beter op een andere locatie gevestigd zouden kunnen zijn. Bedrijventerreinen zijn immers in principe bedoeld voor gebruiksfuncties met een zwaarder hinderprofiel. De Raad van State heeft dan ook geoordeeld dat op een middelzwaar en zwaar bedrijventerrein de volgende functies als oneigenlijk gebruik gezien moeten worden: het gebruik voor bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, tenzij deze direct verband houden met een of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven en zoveel mogelijk geclusterd zijn gesitueerd.¹

Op basis hiervan kunnen in het Havenkwartier geen duidelijke voorbeelden van oneigenlijk gebruik worden aangewezen.

Ruimtelijke ordening en duurzaamheid



¹ Bron: [ABRvS 5 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:344](#)

Locatie

Het Havenkwartier ligt aan de westzijde van Hilversum en wordt ontsloten door de Nieuwe Havenweg, de Vreelandseweg en de Gijsbrecht van Amstelstraat. Het werkgebied heeft een totaal oppervlak van circa 30 hectare, waarvan circa 5% een groene inrichting heeft (bosje in het zuidwestzijde van het terrein en de oevers van de Gooise Vaart).

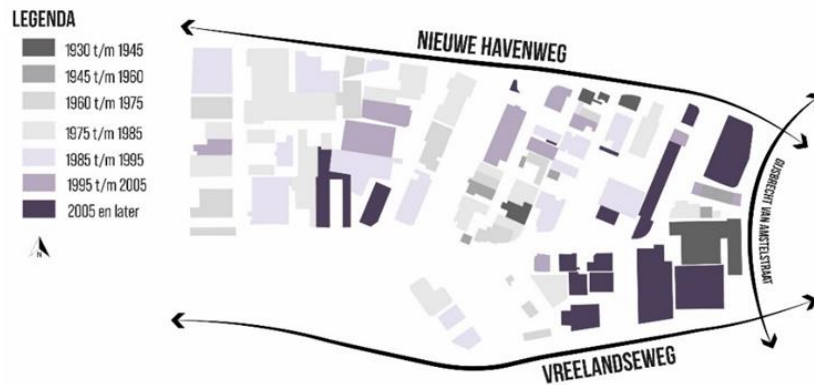
Circa 7,5% van het totale oppervlakte bestaat uit water (de havenarmen van het Hilversums kanaal). Circa 11,5 hectare ofwel 38% van het gebied is bebouwd. De overige ruimte (59,5%) bestaat voornamelijk functionele ruimte voor verkeer en logistiek, parkeren en opslag.

Momenteel wordt circa 6% van het totale dakoppervlak benut voor het opwekken van energie door middel van zonnepanelen (op basis van de luchtfoto van de gemeente Hilversum).

Het gemiddelde bouwjaar van het vastgoed in het Havenkwartier is 1987. Dit komt omdat een aanzienlijk deel van de panden in de oostelijke helft van het terrein na 2000 is gerealiseerd. De eerste bebouwing dateert echter al van de jaren '20 en '30. Circa 7 procent van de panden is vooroorlogs. Het grootste deel, namelijk 54 procent dateert van tussen 1960 en 1995. De ruimtelijke kwaliteit van het vastgoed (uitstraling en courantheid) is over het algemeen ruim voldoende, op enkele

uitzonderingen na (zie sectie Observaties en ruimtelijke analyse).

Figuur 4: Bouwjaren van het vastgoed in het Havenkwartier



Bron: Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG), bewerking door BVR

Observaties & ruimtelijke analyse

Het terrein is functioneel ingericht voor de auto en zwaar vervoer. In het gebied is, met uitzondering van de randen, bijna geen boom of stukje groen te bekennen.

De grote hoeveelheid verharding in het gebied zorgt voor klimaatopgaven als hittestress in warme perioden en een wateropgave bij hevige regenval.

Met name in het oostelijke deel van het Havenkwartier speelt de opgave van hittestress voorkomen, hoewel de omliggende

woonwijken met nog grotere mate van hittestress kampen zoals te zien in figuur 5.

Vergroening kan hierin een uitkomst bieden, waaronder op de volgende concrete locaties (zie ook gebiedskaart):

- Parkeerstroken langs de Verlengde Loswal en 1e Loswal ter hoogte van de gemeentewerf (groenstroken en/of transformatie van de verharde parkeerplaatsen naar half-verharde varianten);
- De U-vormige lus/zijtak van de Nieuwe Havenweg, waar de weg relatief breed is (zeker in de westelijke zijtak) en wellicht een kleine groene middenberm gerealiseerd kan worden.

Het is echter wel zo dat dit geen uitputtend overzicht is en in het gehele Havenkwartier, waar mogelijk, meer groenelementen toegevoegd dienen te worden.

Bij hevige regenbuien ontstaat wateroverlast op het terrein omdat het hemelwater door de grote hoeveelheid verharding niet kan intrekken in de bodem en het riool niet bestand is om in een korte periode grote hoeveelheden water snel genoeg af te voeren. Daarnaast is het terrein ook het laagst gelegen gebied in de omgeving (zie figuur 6).

Wateroverlast wordt in de praktijk met name ervaren bij de Verlengde Zuiderloswal ter hoogte van de gemeentewerf, en op

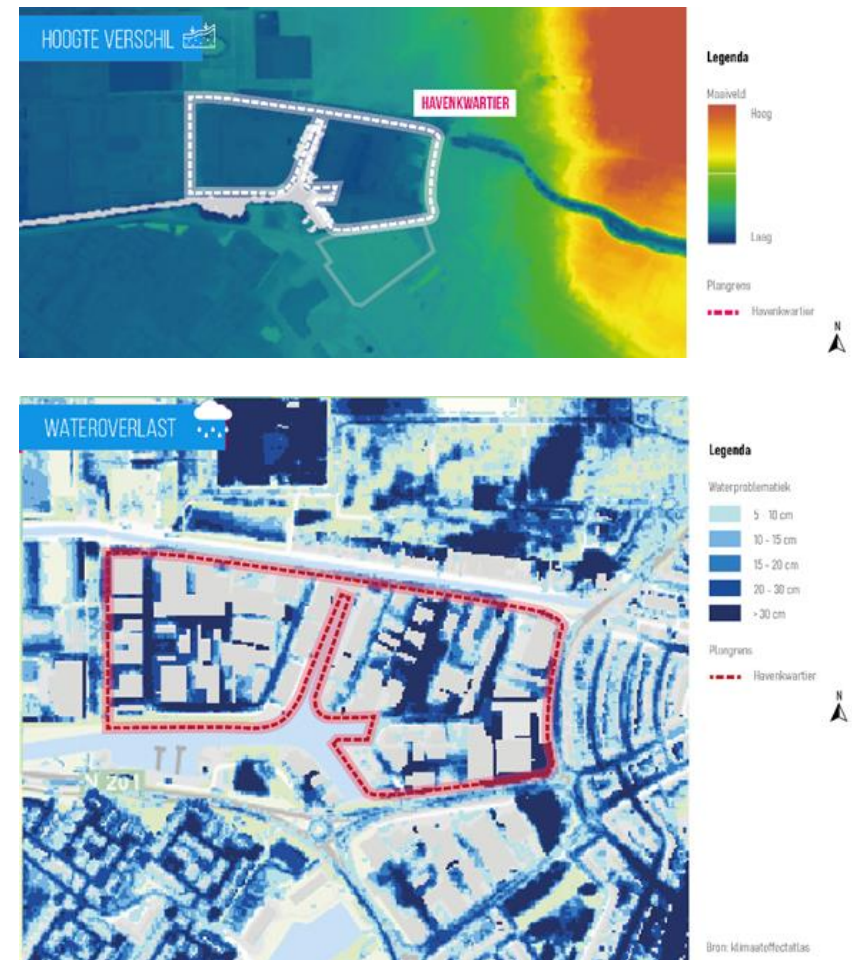
verscheidene punten in de (U-vormige lus van de) Nieuwe Havenweg. Deze punten zijn in de gebiedskaart (pagina 23).

Figuur 5: Mate van hittestress in het Havenkwartier



Bron: Klimaateffectatlas, bewerking door BVR

Figuur 6: Hoogtekaart en waterproblematiek in het Havenkwartier



Bron: Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) en Klimaateffectatlas, bewerking door BVR



Een bijzondere plek in het gebied is de bocht in de Zuiderloswal. Daar is de kwaliteit van het water van de haven echt te beleven en lijkt er nog ruimte te liggen om in de restruimtes bij te dragen aan klimaatopgaven als waterbuffering/infiltratie.

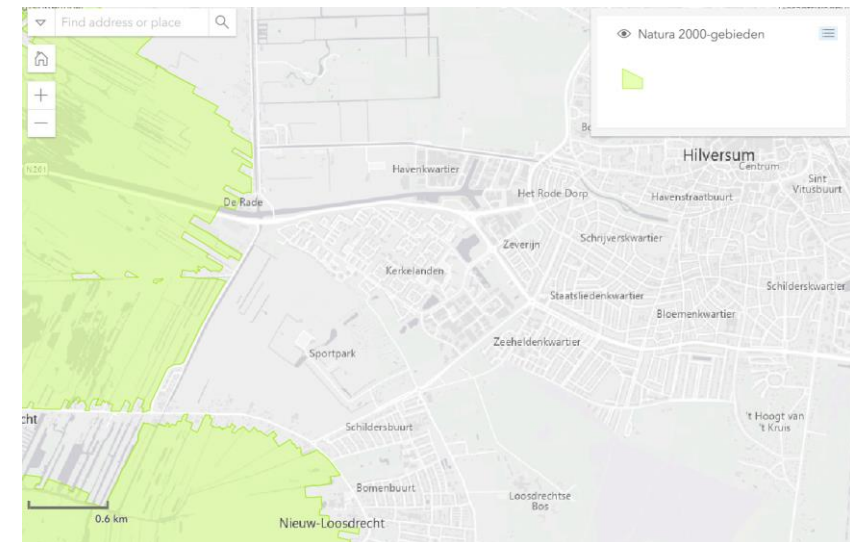
Figuur 7: Havenkwartier ter hoogte van Zuiderloswal



Bij extreme buien kan het kanaal een rol vervullen bij het sneller afvoeren van overtollig water. Daarbij moet wel worden opgelet dat dan ook vervuiling (fijnstof, olieresten en dergelijke) met het regenwater mee spoelt. Het uitgangspunt is daarom om

regenwater zo veel mogelijk te vertragen en bufferen in het gebied zelf. Bijvoorbeeld op daken, in groenstroken of wadi's voor het te laten afstromen op het kanaal. Het kanaal staat namelijk in verbinding met kwetsbare Natura2000 natuur.

Figuur 8: Natura2000 natuur in de buurt van Zuidwest



Bron: Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV)

De grote daken in het Havenkwartier bieden ook kansen voor de energietransitie. Dat wordt gezien door de ondernemers in het gebied. De ondernemersvereniging Hilversum Zuid West heeft het plan om het grootste zonnedak van Hilversum te realiseren. Het plan richt zich erop om de komende jaren de



potentie van het grote dakoppervlak op de bedrijventerreinen in Zuid West te benutten voor het opwekken van duurzame energie. In potentie kan het grootste zonnedak van Hilversum goed zijn voor circa 27% van de doelstelling voor zon op dak in de regio Gooi en Vechtstreek.

Opvallend is dat de routes op en langs het Havenkwartier ook veel gebruikt worden door doorgaand fietsverkeer. Zo is de Nieuwe Havenweg, die doorloopt in het Kininelaantje, ook de route richting sportterrein Berestein. De huidige inrichting van de wegen zorgt voor onveilige situaties tussen langzaam (fiets)verkeer en zwaarder gemotoriseerd verkeer. Dat blijkt ook uit gevoerde gesprekken met betrokkenen, die aangeven dat er veel bijna-ongevallen gebeuren op de Nieuwe Havenweg.

Figuur 9: Gedeelde fiets- en autoweg (Nieuwe Havenweg)



Kortom de verkeersveiligheid voor sporters laat ernstig te wensen over.

Ten aanzien van vervoersbewegingen het Havenkwartier geldt dat er in meerdere straten (o.a. Verlengde Zuiderloswal, 1^e en 2^e Loswal en U-vormige lus van de Nieuwe Havenweg) overlast en gevaarlijke verkeerssituaties ontstaan door laden en lossen en op de weg geparkeerde vrachtwagens en aanhangers. Bovendien zijn enkele wegdelen relatief breed en roept dit rijgedrag met te hoge snelheden op.

De digitale infrastructuur van het Havenkwartier is gewaarborgd met snel internet (tot 1.000 MBit/s) via de kabel (coax). Vanuit de bewoners van het Havenkwartier is echter wel de wens geuit om over een glasvezelverbinding te kunnen beschikken. Deze is momenteel niet aanwezig (in tegenstelling tot alle reguliere woonwijken van Hilversum).

Op het Havenkwartier wordt op een paar plekken gewoond. De functie wonen is, met het oog op gezondheid en veiligheid, niet gewenst op een bedrijventerrein met hoge milieu categorieën. Ook dragen de woningen in het Havenkwartier niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit (zie ter illustratie figuur 10).

In het Havenkwartier zijn woonfuncties voornamelijk aanwezig op en rondom de 2^e Loswal (zie Figuur 3 voor alle woonfuncties in het gebied).



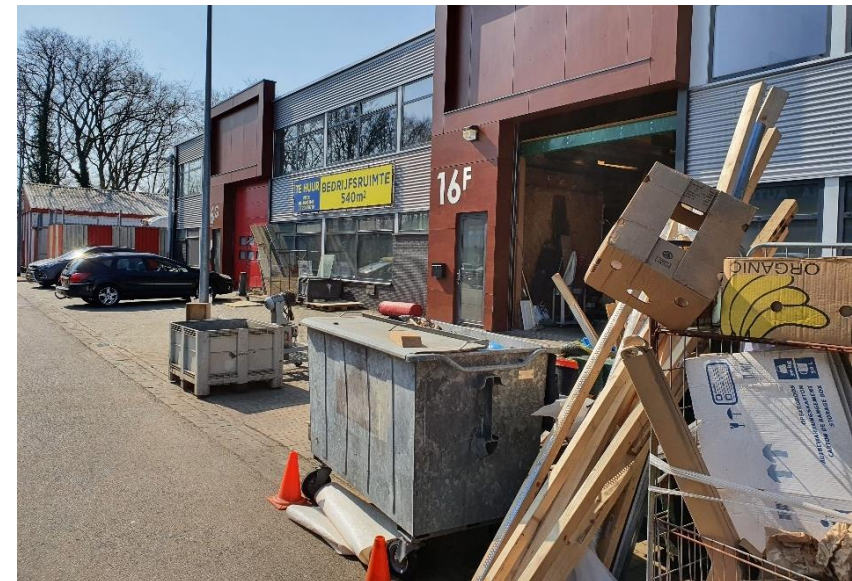
Overigens dragen ook enkele bedrijven bij aan de verrommeling van het Havenkwartier. Dit is gerelateerd aan uitstalling van voorwerpen in de openbare ruimte (zie ook Figuur 11) en aan lage visuele kwaliteit van bedrijfspanden. De ruimtelijke kwaliteit is bijvoorbeeld laag in de 2e Loswal (met name in het doodlopende gedeelte) en in de westelijke zijtak van de Nieuwe Havenweg.

Figuur 10: Voorbeeld van woonfunctie in het Havenkwartier



Ten slotte valt op dat de ruimtelijke dichtheid in het Havenkwartier relatief laag is. De Floor Space Index (FSI) die de huidige mate van verdichting aangeeft, komt uit op 0,43. Ter illustratie: pas vanaf 1,0 wordt gesproken over hoge dichtheden en een gemiddeld Nederlands bedrijventerrein scoort rond 0,7. Er zijn dus nog voldoende mogelijkheden voor verdichting in het Havenkwartier. De weinige gestapelde bouw toont dit ook.

Figuur 11: Verrommeling in de openbare ruimte in het Havenkwartier





Externe veiligheid

Het Havenkwartier kent meerdere risicobronnen ten aanzien van externe veiligheid:

- Tankstation OK Hilversum aan de Nieuwe Havenweg, met LPG vulpunt;
- Ondergrondse buisleiding voor transport van gas langs de Verlengde Zuiderloswal en Nieuwe Havenweg;
- Geregistreerde inrichting voor opslag van gevaarlijke stoffen (pand van XPO Logistics / GXO).

Deze risicobronnen zijn weergegeven op de overzichtskaart in bijlage 4.

Interne en externe samenhang

De interne samenhang op bedrijventerrein Havenkwartier is goed. Relatief veel van de ondernemers op het terrein zijn lid van Ondernemersvereniging Hilversum Zuidwest. De ledenlijst van OVHZW telt 73 ondernemingen die in het Havenkwartier zijn gevestigd. Dit is 44 procent van het totale aantal vestigingen in het Havenkwartier.² Andere ondernemersverenigingen zoals BV Hilversum zijn hierbij niet meegenomen.

De deelname aan collectieve acties kan sterker. Zo zijn er relatief wat minder bedrijven in het Havenkwartier die meedoen

aan de collectieve actie ‘Het grootste zonnedak van Hilversum’ – de meeste aanvragers van de HIRB+ subsidie (in januari 2022) zijn op bedrijventerrein Kerkelanden gevestigd.

OVHZW verwacht echter dat circa 75 procent van de bedrijven in het Havenkwartier op termijn wel wil meewerken aan collectieve acties gericht op verduurzaming.

Bovendien is de commitment aan andere acties van OVHZW zoals het park management wel groot. Het parkmanagement door OVHZW richt zich op de doelen ‘schoon, heel en veilig’. Van die drie doelen schenkt OVHZW met name veel aandacht aan het veiligheidsaspect. Er wordt door OVHZW bijvoorbeeld ingezet op cameratoezicht – op 9 locaties in het Havenkwartier hangen beveiligingscamera’s die eigendom zijn van OVHZW – en het signaleren en tegengaan van ondermijning. OVHZW noemt als voorbeelden van ondermijning in Zuidwest met name illegale hennepkwekerijen, handel in drugs op straat en vermoedens van criminele activiteiten die zich achter schijnbaar legale ondernemingen afspelen. Hiervoor moet meer aandacht komen.

De samenhang met de externe omgeving is vooral gericht op de sportvelden ten westen van het Havenkwartier (zie Figuur 1). Meer hierover is te lezen in het hoofdstuk ‘Overig’.

² Voor de telling is alleen gekeken naar leden van OVHZW die gevestigd zijn in Hilversum. OVHZW heeft ook tientallen leden die in andere plaatsen gevestigd zijn; deze zijn voor de telling buiten beschouwing gelaten.



Visie van gevestigde ondernemers

Met OVHZW is in een gesprek stilgestaan bij de visie van de gevestigde ondernemers in het Havenkwartier. Men benoemt drie belangrijke thema's die aandacht vragen:

- **Verduurzaming.** Men wil toe naar een groener bedrijventerrein met adequate waterberging. Concreet uiten de ondernemers behoefte aan meer bomen in het gebied, en minder verstening. Als voorbeeld wordt de entree van de gemeentewerf genoemd, waar kansen zijn om de betonnen obstakels (zie foto) te vervangen door bomen. OVHZW ziet kansen om de vergroening op te pakken samen met het Mediapark, om zo breder in Hilversum resultaat te boeken.
- **Parkeren en verkeersveiligheid.** Ook de ondernemers benoemen de veiligheid van fietsers langs de Nieuwe Havenweg als risico. Daarnaast roept men op om de parkeerproblematiek aan te pakken door middel van twee of drie parkeergarages.
- **Sport.** De naastgelegen sportvelden hebben volgens OVZHW grote potentie om doorontwikkeld te worden tot een sportcampus. Dit biedt kansen voor het verhuizen van de fitnessclubs in Zuidwest naar de sportcampus, zodat er bedrijfsruimte vrij komt in het Havenkwartier (evenals Kerkelanden en Zeverijnstraat).

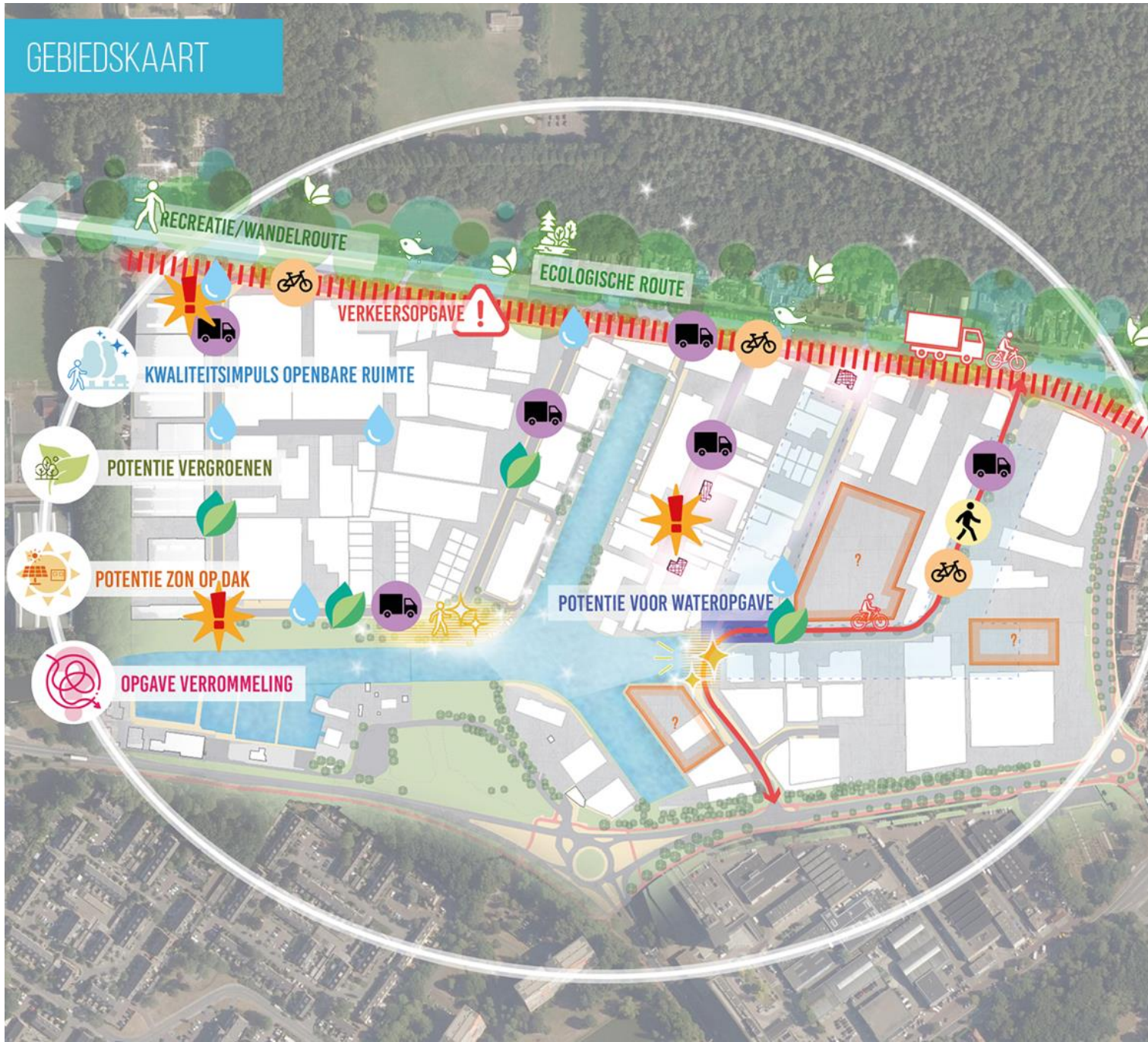
Kansen

De kansen en gebiedskwaliteiten zijn op de volgende pagina in een gebiedskaart verbeeld.

De kaart benoemt de gebiedsbrede opgaven die voor het hele gebied spelen (weergegeven met de cirkel en bijbehorende labels) en toont tevens per relevante thema ook enkele concrete locaties waar kansen liggen. Het betreft de opgaven en kansen die eerder in de tekst reeds zijn besproken.






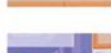










GEBIEDSKAART



legenda



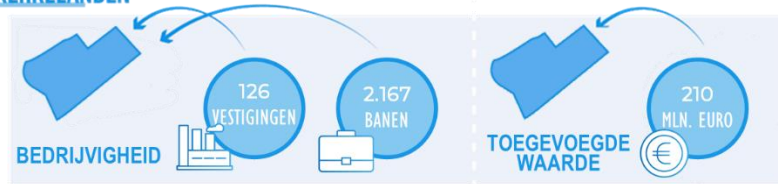
-  Potentie verbeteren verkeersveiligheid
-  Fietsveiligheid doorsteekroute
-  Ruimte maken door verplaatsing van woningen
-  Oude havenarm in de ondergrond
-  Ontwikkellocatie
-  Potentie ruimte voor wateropgave
-  Kwaliteit beleving van het water
-  Kwaliteit Gooise Vaart
-  Gebiedsdekkende opgaven
-  Opgave vergroening
-  Opgave wateroverlast
-  Opgave Infrastructuur voor voetgangers
-  Opgave Infrastructuur voor fietsers
-  Opgave ruimte laden en lossen
-  Opgave verrommeling

Kerkelanden

Kerkelanden is een bedrijventerrein dat ingeklemd ligt tussen de woonwijk Kerkelanden en de Loosdrechtseweg. Het heeft een veelzijdig karakter.

Economische functie

KERKELANDEN



Bedrijvigheid

Op Kerkelanden is een grote diversiteit aan bedrijven gevestigd. De meeste bedrijven zijn handelsbedrijven; met name de automotieve sector is zichtbaar vertegenwoordigd op het terrein. Daarnaast zijn er relatief veel kantoorhoudende organisaties op Kerkelanden aanwezig zoals ICT- en mediabedrijven. Verder zijn advies en onderzoek, zorg en welzijn en de industrie stevig vertegenwoordigd op het terrein.

Het is opvallend dat Kerkelanden minder bedrijven huisvest dan het Havenkwartier, maar juist meer banen: ruim 55 procent meer. Dit betekent dat de ruimteproductiviteit fors hoger is bij de bedrijven op Kerkelanden: ze genereren meer banen per hectare, namelijk 135 per ha. Dit heeft voor een deel te maken met het feit dat er meer kantoorhoudende organisaties op

Kerkelanden te vinden zijn: zij kunnen in het algemeen met minder vierkante meters meer activiteiten ontplooiën. Het is ook zo dat de bedrijven te Kerkelanden gemiddeld groter zijn. 4 procent van de bedrijven heeft 50 of meer werknemers; gemiddeld in Zuidwest is dit slechts 1,26 procent. En in Nederland gemiddeld 0,7 procent.

Tabel 4: Bedrijvigheid op Kerkelanden naar economische sector (2021)

Sector (volgens SBI indeling)	Vestigingen	Banen
A – Landbouw, bosbouw en visserij	1	18
C – Industrie	11	989
E – Nutsbedrijven	-	-
F – Bouwnijverheid	9	106
G – Groot- en detailhandel	36	447
H – Vervoer en opslag	-	-
I – Horeca	-	-
J – ICT	16	101
K – Financiële instellingen	2	22
L – Onroerend goed	4	10
M – Advies en onderzoek	13	76
N – Verhuur en overige zakelijke diensten	6	15
P – Onderwijs	5	16
Q – Zorg en welzijn	13	288
R – Cultuur, sport en recreatie	5	44
S – Overige diensten	5	35
Totaal	126	2.167

Bron: LISA (2021), bewerking door Ecorys

Ongeveer 56 procent van de werkgelegenheid te Kerkelanden wordt ingevuld door praktisch opgeleiden (personen met lager of middelbaar opleidingsniveau).

Gelet op de veranderingen ten opzichte van 10 jaar terug valt op:

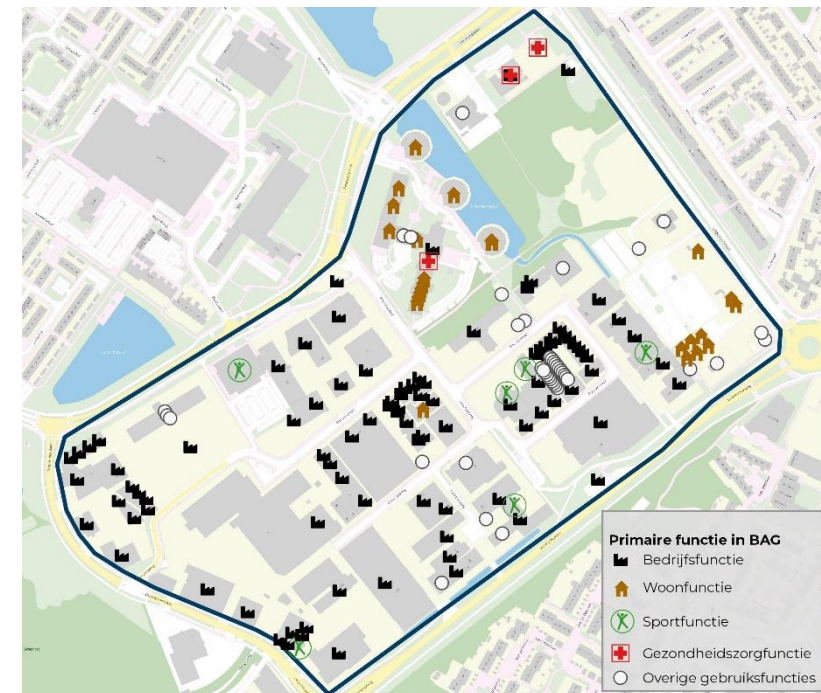
- De totale werkgelegenheid is toegenomen met 16 procent;
- De toename heeft betrekking op de industrie (+14%), bouwsector (+83%), handel (+59%), zakelijke diensten (+49%) (excl. ICT), zorg en welzijn (+12%) en recreatie (+16%).
- Afname was te zien in horeca, ICT en overige diensten.

Bruto toegevoegde waarde bedrijvigheid

Niet alleen het aantal banen is van de deelgebieden het grootst op Kerkelanden; er wordt ook het meeste geld verdiend. Dit blijkt uit de raming van de toegevoegde waarde. De (bruto) toegevoegde waarde is de winst die bedrijven maken na aftrek van de kosten.

Ecorys raamt de bruto toegevoegde waarde op bedrijventerrein Kerkelanden op circa 210 miljoen euro per jaar. Een groot deel daarvan komt vanuit de aanwezige industriële bedrijven (circa 118 miljoen euro) en handelsbedrijven (circa 41 miljoen euro).

Figuur 12: Gebruiksfuncties op Kerkelanden



Bron: Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG), bewerking door Ecorys

Maatschappelijke functies

Volgens de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) zijn er 14 maatschappelijke functies aanwezig op bedrijventerrein Kerkelanden. Tot maatschappelijke functies rekenen we: functies ten aanzien van overheidsdiensten (SBI-



sector O), onderwijs (SBI-sector P), zorg en welzijn (SBI-sector Q) en cultuur, sport en recreatie (SBI-sector R).

Het betreft 11 zorg- en welzijnsfuncties (waaronder huisartsenzorg, ouderenzorg, fysiotherapie en maatschappelijk werk) en verder nog één bijeenkomstfunctie (kerk) en twee overige gebruiksfuncties.

Oneigenlijk gebruik

Er zijn bepaalde economische functies die op weliswaar bedrijventerreinen voorkomen, maar beter op een andere locatie gevestigd zouden kunnen zijn. Bedrijventerreinen zijn immers in principe bedoeld voor gebruiksfuncties met een zwaarder hinderprofiel.

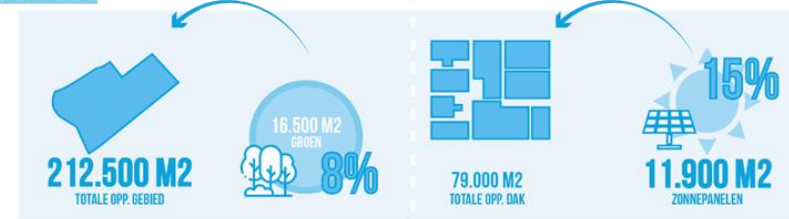
De Raad van State heeft dan ook geoordeeld dat op een middelzwaar en zwaar bedrijventerrein de volgende functies als oneigenlijk gebruik gezien moeten worden: het gebruik voor bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, tenzij deze direct verband houden met een of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven en zoveel mogelijk geclusterd zijn gesitueerd.³

In Kerkelanden zijn meerdere voorbeelden van oneigenlijk gebruik te benoemen:

- Meerdere sportscholen;
- Zwembad/zwemschool;
- Schoonheidsspecialiste;

Ruimtelijke ordening en duurzaamheid

KERKELANDEN



Locatie

Kerkelanden is ontsloten door de Kerkelandenlaan, de Oscar Romerolaan en de Loosdrechtseweg. Het terrein is circa 20 hectare groot waarvan circa 8% is ingericht als groen. Zo'n 8 hectare is bebouwd. De overige ruimte bestaat voornamelijk functionele ruimte voor verkeer en logistiek, parkeren en opslag.

Momenteel wordt circa 15% van het totale dakoppervlak benut voor het opwekken van energie door middel van zonnepanelen (op basis van de luchtfoto van de gemeente Hilversum).

³ Bron: [ABRvS 5 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:344](#)

Kerkelanden dateert uit de jaren '60 van de vorige eeuw. Het gemiddelde bouwjaar van de panden op het bedrijventerrein is 1987, wat suggereert dat de bebouwing relatief jong is. Dat is echter niet zo, want slechts 18 procent van de verblijfsobjecten is van na 2000.

De kwaliteit van het vastgoed is over het algemeen goed. Enige uitzondering vormt een bouwblok aan de westkant van het terrein (zie de sectie Observaties & Ruimtelijke analyse).

Figuur 13: Bouwjaren van het vastgoed op bedrijventerrein Kerkelanden



Bron: Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG), bewerking door BVR

Observaties & ruimtelijke analyse

Het werkgebied kenmerkt zich met mooie verzorgde routes met grote bomen en vrij liggende fietspaden aan de randen van het gebied. Dit is in het grootste deel van Kerkelanden niet het geval.

Op het terrein is de kwaliteit van de fietsinfrastructuur ondermaats. De fietspaden lopen een stukje door op het bedrijventerrein maar houden dan plots op, waardoor fietsers (veelal ouderen uit de verzorgingsflats) de weg delen met vrachtwagens. Dat zorgt voor onveilige situaties.

Aan de westzijde grenst het terrein aan het Goois Natuurreservaat Raabos. En aan de randen van het gebied staan architectonisch interessante panden. Zo is de Loosdrechtseweg echt een zichtlocatie die ook als etalage voor de bedrijven wordt gebruikt.

Hoewel de randen van het gebied groene kwaliteit kennen is de omgevingskwaliteit op het terrein zelf minder hoogstaand. Het gebied is grotendeels verhard met af en toe een klein groen accent. Ook dit gebied kent daarom een opgave met betrekking tot hittestress en water.



Figuur 14: Grote versteende oppervlakken op bedrijventerrein Kerkelanden



Figuur 15: Groene doorsteek aan de noordkant – kans voor doortrekken ter vergroening van Kerkelanden en impuls gebiedskwaliteit



Concrete locaties die zich lenen voor meer vergroening zijn onder andere (en ook aangegeven in de kaart op pagina 35):

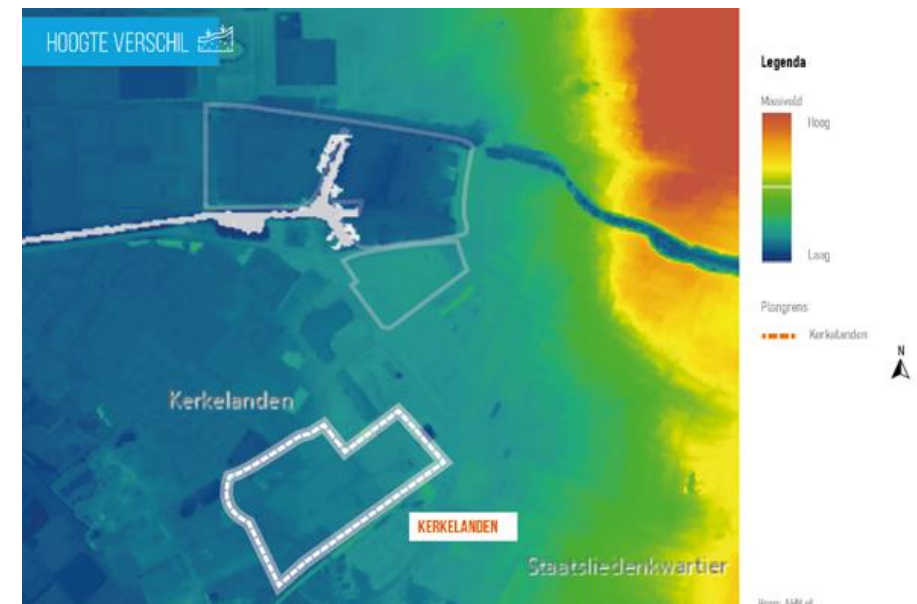
- De parkeerplaats bij sporthal Kerkelanden (zie figuur 14). Deze parkeerplaats heeft een relatief groot oppervlak en kent geen groenelementen. Groenvoorziening toevoegen levert hier relatief veel op. Daarnaast zou een 'quick win' hier zijn om met half verharde parkeerplaatsen te werken indien toevoeging van 'echte' groenvoorziening niet mogelijk blijkt.
- De relatief onbenutte strook direct ten zuidwesten van de Sligro-parkeerplaats;
- De parkeerplaats bij de sportfaciliteit van Van Haren (zelfde principe als genoemd bij sporthal Kerkelanden: inzetten op meer groenvoorziening, en/of half verharde parkeerplaatsen).

Een eerder gemaakt schetsontwerp van gemeente Hilversum liet ook al zien dat het 2^e en 3^e punt mogelijk zijn, inclusief realisatie van (netto) 4 extra parkeerplaatsen. Dit is belangrijk gezien het tekort aan parkeerplaatsen wat in Kerkelanden ervaren wordt.

De wateropgave zal in het westelijk deel waarschijnlijk iets groter zijn aangezien het terrein in het oosten wat hoger ligt dan het westelijk gedeelte (figuur 16). Het is echter wel zo dat op specifieke plaatsen aan de kant van de Loosdrechtseweg, bijvoorbeeld langs het fietspad, onvoldoende infiltratie plaatsvindt met plasvorming tot gevolg. Dit vraagt om verbetering van de afvoer via de greppels.

Uitgangspunt van de gemeente is echter eveneens dat hemelwater op het eigen terrein wordt vastgehouden. Dit vraagt dus niet alleen om wadi's en infiltratieputten in de openbare ruimte, maar ook om bergingsmaatregelen op eigen terrein bij de bedrijven.

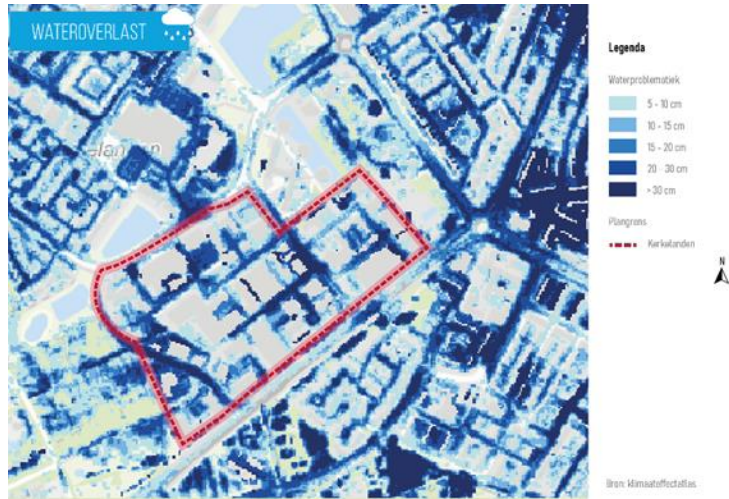
Figuur 16: Hoogtekaart van bedrijventerrein Kerkelanden



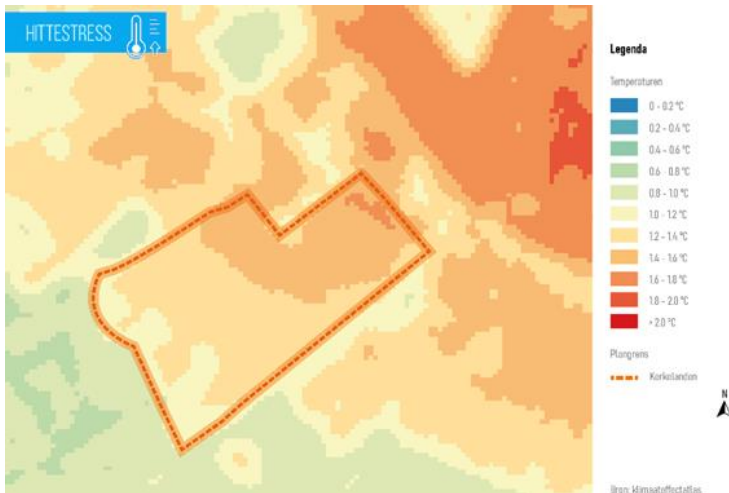
Bron: Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN), bewerking door BVR



Figuur 17: Locaties met wateroverlast op bedrijventerrein Kerkelanden



Figuur 18: Locaties met hittestress op bedrijventerrein Kerkelanden



Er zijn op en in de nabijheid van het gebied meerdere maatschappelijke voorzieningen te vinden. Naast het bedrijventerrein ligt een groot verzorgingstehuis en het winkelcentrum Kerkelanden. Ook is er momenteel relatief veel sportprogramma te vinden op het bedrijventerrein. Idealiter liggen sportvoorzieningen niet op een bedrijventerrein maar op locaties die zijn ingericht op het faciliteren van sport.

Het winkelcentrum en het verzorgingshuis zorgen voor veel fietsbewegingen van omliggende wijken door het bedrijventerrein. Vanuit bewoners uit de wijk zijn bij de gemeente zorgen geuit met betrekking tot de verkeersveiligheid. Fietzers en bestuurders van scootmobielen delen de weg met vrachtwagens en voelen zich daardoor onveilig. Ook zorgen vrachtwagens ter plaatse van HillverZorg en de woontorens van Gooi en Omstreken voor opstoppingen.

Figuur 19: Overlast door vrachtwagens bij de woontorens





Laden en lossen is niet alleen een probleem bij de Kerkelandentorens. Ook aan de Oscar Romerolaan zorgen laad- en losactiviteiten voor overlast en gevaarlijke verkeerssituaties, en hetzelfde geldt voor andere plekken waar automotieve bedrijven (en in het algemeen bedrijven die bevoorrad moeten worden) gevestigd zijn zoals aan de Franciscusweg.

Figuur 20: Voorbeeld van onvolledige fietsinfrastructuur te Kerkelanden



In 2024 worden werkzaamheden verricht aan de kruispunten Kerkelandelaan/Franciscusweg en Kloosterlaan/

Kerkelandenlaan. Dat is een goede aanleiding om voor te sorteren op verbetering van de fietsveiligheid op Kerkelanden. Dit heeft met name betrekking op het stuk Franciscusweg tussen de Hilverzorg-locatie en de Sligro (waar een fietsstrook volgens Ecorys/BVR wenselijk is). Eveneens kunnen genoemd worden: de Franciscusweg langs ABS Autoherstel, LKQ Fource en BMW/Mini, en de Franciscusweg bij het zwembad en achterkant Sligro. Ook hier zijn de fietsstroken onvolledig. Bij laatstgenoemde locatie is eveneens sprake van deels ontbrekende trottoirs. Dit is een opgave voor de voetgangersveiligheid.

De digitale infrastructuur van bedrijventerrein Kerkelanden is gewaarborgd door middel van snel internet via de kabel (coax). Er is ook een glasvezelverbinding, maar deze is alleen beschikbaar voor de inwoners van de Kerkelandentorens en voor sporthal Kerkelanden.

Ten oosten van het gebied ligt het Circusterrein. Dit gebied functioneert momenteel als gronddepot maar heeft in de toekomst de potentie om ontwikkeld te worden tot een werkwoongebied. Een dergelijke ontwikkeling kan een impuls in omgevingskwaliteit teweegbrengen.

Ook op dit terrein ligt er potentie voor het opwekken van duurzame energie door middel van zonnepanelen op daken.



Het werkgebied Kerkelanden is onderdeel van het initiatief 'het grootste zonedak van Hilversum' zoals eerder beschreven.

Verder valt ook in Kerkelanden op dat de ruimtelijke dichtheid net zoals in het Havenkwartier relatief laag is. De Floor Space Index (FSI) die de huidige mate van verdichting aangeeft, komt uit op 0,48. Ter illustratie: pas vanaf 1,0 wordt gesproken over hoge dichtheden en een gemiddeld Nederlands bedrijventerrein scoort rond 0,7. Er zijn dus nog voldoende mogelijkheden voor verdichting te Kerkelanden. Het gebrek aan gestapelde bouw toont dit ook.

Tot slot is de ruimtelijke kwaliteit een aandachtspunt aan de westkant van bedrijventerrein Kerkelanden, specifiek betreffend de percelen van sportschool Burning Heart en textielreiniging Smeerdijk. Deze percelen en het daarop gesitueerde vastgoed zijn een aandachtspunt vanwege de lage vastgoedkwaliteit en de rommelige uitstraling van de percelen. Met name omdat dit zichtbaar is vanaf de Loosdrechtseweg – en dus het potentieel van representatieve zichtlocatie niet benut wordt.

Externe veiligheid

Het Havenkwartier kent één risicobron ten aanzien van externe veiligheid:

- Ondergrondse buisleiding voor transport van gas via de Loosdrechtseweg, Franciscusweg, Kerkelandenlaan en Diependaalselaan.

Deze risicobron is weergegeven op de kaart in bijlage 4.

Interne en externe samenhang

De interne samenhang op bedrijventerrein Kerkelanden is goed. De ledenlijst van Ondernemersvereniging Hilversum Zuidwest telt 57 ondernemingen die op bedrijventerrein Kerkelanden zijn gevestigd. Dit is 45 procent van het totale aantal vestigingen te Kerkelanden.⁴ Andere ondernemersverenigingen zoals BV Hilversum zijn hierbij niet meegenomen.

De commitment van de ondernemers op Kerkelanden om zich te verenigen lijkt ook relatief groot; dit blijkt bijvoorbeeld aan de deelname aan de collectieve actie 'Het grootste zonedak van Hilversum'. Van de in totaal 18 aanvragers van de HIRB+ subsidie in Zuidwest (in januari 2022) zijn er 14 van Kerkelanden afkomstig.

Bovendien is de commitment aan andere acties van OVHZW zoals het park management wel groot. Het parkmanagement door OVHZW richt zich op de doelen 'schoon, heel en veilig'.

⁴ Voor de telling is alleen gekeken naar leden van OVHZW die gevestigd zijn in Hilversum. OVHZW heeft ook tientallen leden die in andere plaatsen gevestigd zijn; deze zijn voor de telling buiten beschouwing gelaten.



Van die drie doelen schenkt OVHZW met name veel aandacht aan het veiligheidsaspect. Er wordt door OVHZW bijvoorbeeld ingezet op cameratoezicht – op 7 locaties in het Havenkwartier hangen beveiligingscamera's die eigendom zijn van OVHZW – en het signaleren en tegengaan van ondermijning. OVHZW noemt als voorbeelden van ondermijning in Zuidwest met name illegale hennepkwekerijen, handel in drugs op straat en vermoedens van criminele activiteiten die zich achter schijnbaar legale ondernemingen afspelen. Hiervoor moet meer aandacht komen.

Relatie met Zonnestraal

Op 1-2 kilometer afstand van Kerkelanden ligt Zonnestraal, een gebied met zorgvoorzieningen. Vanouds is dit bekend vanwege het voormalige sanatorium en ziekenhuis Zonnestraal, thans rijksmonument. Inmiddels zijn er meer voorzieningen op Zonnestraal. Deze zijn in tabel 5 weergegeven.

De vergelijking met het aanbod op Kerkelanden laat zien dat er veel complementariteit is. Weliswaar is er in Kerkelanden relatief meer huisvesting voor de doelgroepen aanwezig dan op Zonnestraal, maar het zorgaanbod van de beide gebieden toont een zekere mate van gelijkens. Dit is relevant, omdat verplaatsing van zorg-, welzijns- en sportvoorzieningen vanuit Kerkelanden naar Zonnestraal schuifruimte voor andere bedrijvigheid op Kerkelanden kan creëren.

Visie van gevestigde ondernemers

De ondernemers op Kerkelanden zien met name verduurzaming als grootste aandachtspunt voor het bedrijventerrein, net zoals bij de andere delen van Zuidwest. Voor Kerkelanden zijn geen andere, specifieke aandachtspunten benoemd.

Kansen

De ruimtelijke kansen voor Kerkelanden zijn in de gebiedskaart op de volgende pagina verbeeld. De kaart benoemt de gebiedsbrede opgaven die voor het hele gebied spelen (weergegeven met de cirkel en bijbehorende labels) en toont tevens per relevante thema ook enkele concrete locaties waar kansen liggen. Het betreft de opgaven en kansen die eerder in de tekst reeds zijn besproken.

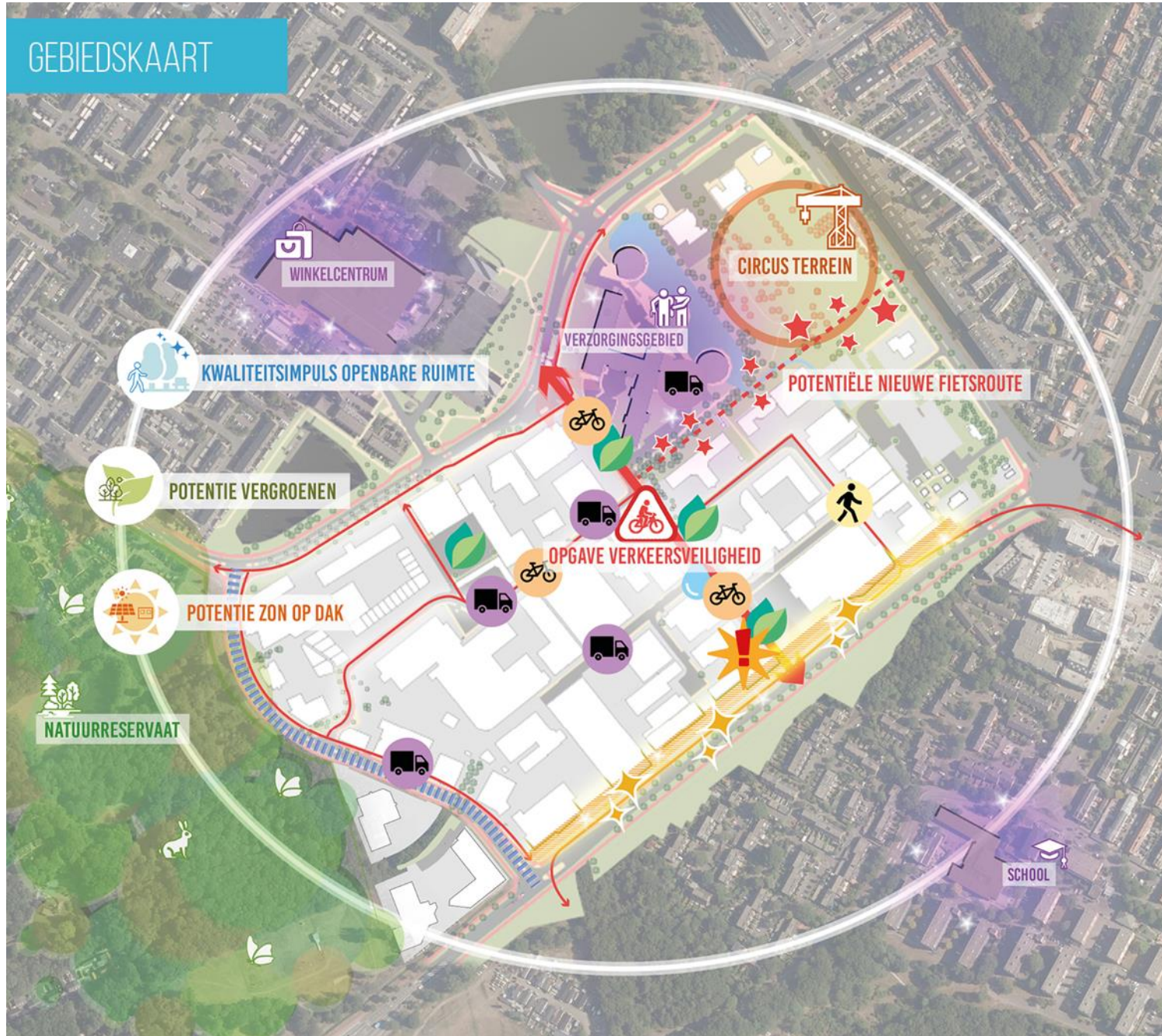


Tabel 5: Vergelijking zorgaanbod Kerkelanden en Zonnestraal

Locatie	Aanbod	Samenvatting oriëntatie
Kerkelanden	HilverZorg locatie Nieuw Kerkelanden (111 appartementen voor mensen met korsakov en/of gerontopsychiatrie, 25 appartementen voor dementiepatiënten, en 65 zelfstandige appartementen voor ouderen)	Mix van gespecialiseerde zorg voor kwetsbaren, algemene gezondheidszorg en thuiszorg.
	Gezondheidscentrum Kerkelanden (huisartsen, apotheek, tandarts, mondhygiëniste, fysiotherapie, chiropractie, psychologische begeleiding, podotherapeut, diëtist, gewichtsbeheersing en schoonheidsspecialist).	
	Dierenkliniek Kerkelanden	
	Kerkelandentorens (ouderenhuisvesting van G&O)	
	De Zorgsteen (huishoudhulp en persoonlijke begeleiding), alleen kantoor	
	Besma Zorg (dagbesteding voor ouderen), alleen kantoor)	
Zonnestraal	Care Residence Zonnestraal (woonzorg-concept: 31 luxe appartementen voor kwetsbare ouderen)	Mix van gespecialiseerde zorg voor kwetsbaren en algemene fysiotherapie en wellness
	HilverZorg locatie Zonnehoeve (verpleeghuis voor dementiepatiënten, met 41 kamers)	
	Autisme Centrum In Contact (complete zorg voor kinderen met autisme)	
	OREC Fysiotherapie	
	Massagepraktijk Loosdrecht	



GEBIEDSKAART



legenda



- Potentie verbetering verkeersveiligheid en kwaliteitsimpuls
- Potentiële nieuwe fietsroute
- Mobiliteitsopgave Laden en lossen
- Kwaliteit etalage/zichtlocatie
- Potentiële Ontwikkellocatie
- Sociale voorzieningen in de omgeving
- Goois Natuurreservaat Raabos
- Gebiedsdekkende opgaven
- Opgave vergroening
- Opgave wateroverlast
- Opgave Infrastructuur voor voetgangers
- Opgave Infrastructuur voor fietsers
- Opgave ruimte laden en lossen
- Opgave verrommeling

Zeeverijnstraat

Zeeverijnstraat is het kleinste bedrijventerrein binnen het gebied Zuidwest. Het ligt in de wijk Zeeverijn op relatief onzichtbare wijze tussen de galerijflats aan de Diependaalselaan en de woonwijk aan de oostzijde van de Zeeverijnstraat.

Economische functie



Bedrijvigheid

Zeeverijnstraat huisvest het minste aantal bedrijven van de deelgebieden in Zuidwest, namelijk 63. Er is op het bedrijventerrein sprake van relatief kleine bedrijven. De gevestigde bedrijven hebben gemiddeld nog geen 4 werkzame personen in dienst waar dit in Kerkelanden op ruim 17 uit komt en in het Havenkwartier op gemiddeld 8 werkzame personen. Het aantal banen per hectare bedraagt gemiddeld 58 en is vergelijkbaar met het Havenkwartier.

Hoewel bedrijventerrein Zeeverijnstraat over een maximale milieucategorie van 3.2 beschikt, is er sprake van vrijwel alleen lichte bedrijvigheid. De handelssector is de grootste sector op het terrein, met ruim 23 bedrijven en 113 banen. Dit betreft met name

de automotive sector. Daarnaast zijn op het terrein nog enkele zakelijke dienstverlenende bedrijven te vinden en een diversiteit aan overige bedrijven.

Ongeveer 55 procent van de werkgelegenheid wordt ingevuld door praktisch opgeleiden (personen met lager of middelbaar opleidingsniveau).

Tabel 6: Bedrijvigheid te Zeeverijnstraat naar economische sector (2021)

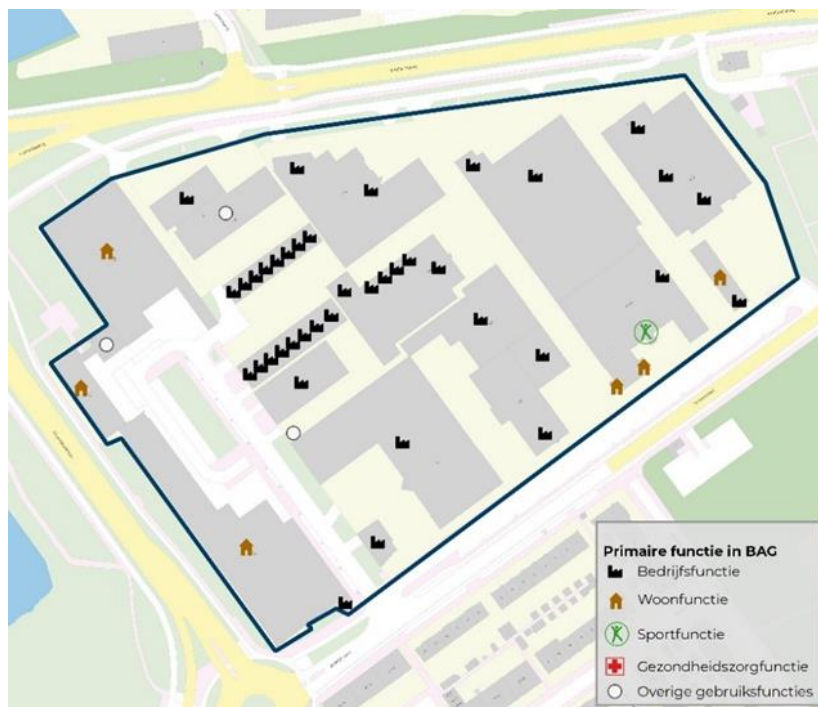
Sector (volgens SBI indeling)	Vestigingen	Banen
A – Landbouw, bosbouw en visserij	-	-
C – Industrie	-	-
E – Nutsbedrijven	-	-
F – Bouwnijverheid	3	6
G – Groot- en detailhandel	23	113
H – Vervoer en opslag	1	3
I – Horeca	-	-
J – ICT	7	15
K – Financiële instellingen	1	1
L – Onroerend goed	-	-
M – Advies en onderzoek	12	43
N – Verhuur en overige zakelijke diensten	7	11
P – Onderwijs	-	-
Q – Zorg en welzijn	6	34
R – Cultuur, sport en recreatie	1	1
S – Overige diensten	2	3
Totaal	63	230

Bron: LISA (2021), bewerking door Ecorys

Gelet op de veranderingen ten opzichte van 10 jaar terug valt op:

- De totale werkgelegenheid is toegenomen met 93 procent;
- De toename heeft betrekking op de handel (+2%) en advisering/onderzoek (+617% - dit ging van 6 naar 43 banen).
- Er was vooral sprake van veel nieuwe branches en dus diversificatie (o.a. ICT, zorg en welzijn).

Figuur 21: Gebruiksfuncties op bedrijventerrein Zeverijnstraat



Bron: Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG), bewerking door Ecorys

Bruto toegevoegde waarde bedrijvigheid

Zeverijnstraat zorgt voor een relatief bescheiden bruto toegevoegde waarde binnen Zuidwest. Dit hangt samen met het relatief grote aantal automotieve bedrijven op het terrein; deze sector kenmerkt zich doorgaans door relatief lage winstmarges.

Ecorys raamt de bruto toegevoegde waarde van bedrijventerrein Zeverijnstraat op circa 20 miljoen euro per jaar.

Maatschappelijke functies

Volgens de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) zijn er zes maatschappelijke functies aanwezig op bedrijventerrein Zeverijnstraat. Tot maatschappelijke functies rekenen we: functies ten aanzien van overheidsdiensten (SBI-sector O), onderwijs (SBI-sector P), zorg en welzijn (SBI-sector Q) en cultuur, sport en recreatie (SBI-sector R).

Het betreft een sportschool en zorgfuncties (fysiotherapie, podotherapie, psychotherapie en thuiszorg).

Oneigenlijk gebruik

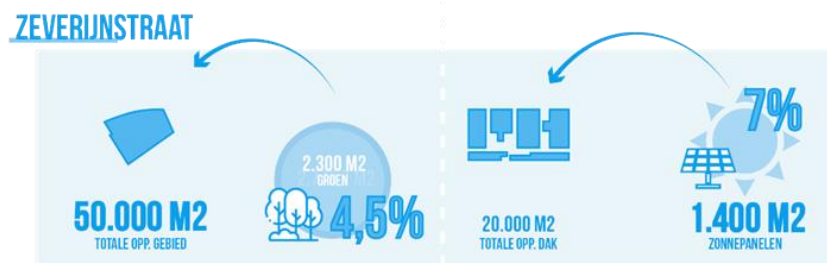
Er zijn bepaalde economische functies die op weliswaar bedrijventerreinen voorkomen, maar beter op een andere locatie gevestigd zouden kunnen zijn. Bedrijventerreinen zijn immers in principe bedoeld voor gebruiksfuncties met een zwaarder hinderprofiel.



De Raad van State heeft dan ook geoordeeld dat op een middelzwaar en zwaar bedrijventerrein de volgende functies als oneigenlijk gebruik gezien moeten worden: het gebruik voor bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, tenzij deze direct verband houden met een of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven en zoveel mogelijk geclusterd zijn gesitueerd.⁵

In het geval van Zeverijnstraat is het minder relevant om te spreken van oneigenlijk gebruik. Het terrein is immers dusdanig ingebed in de wijk dat enkele functies die in theorie als oneigenlijk gebruik zouden kunnen worden getypeerd – zoals een sportschool, bloemist en gezondheidszorgfuncties – een wezenlijke functie voor de omliggende woningen vervullen.

Ruimtelijke ordening en duurzaamheid

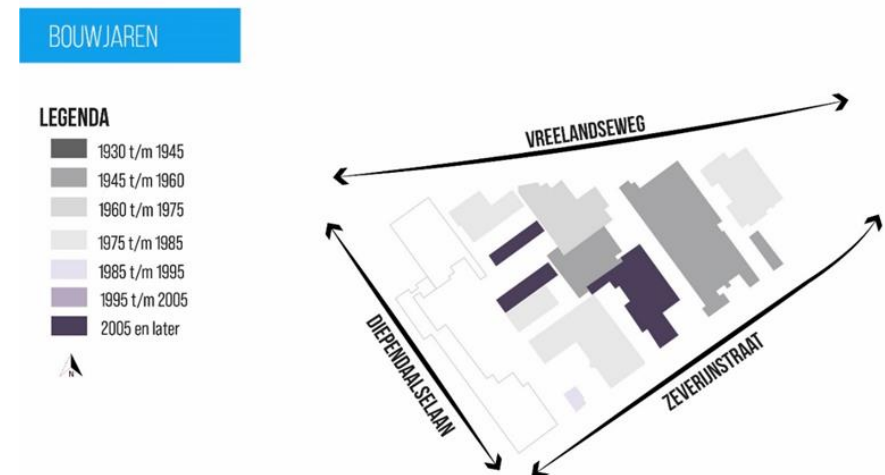


⁵ Bron: [ABRvS 5 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:344](#)

Locatie

Het bedrijventerrein Zeverijnstraat ligt ten zuiden van het Havenkwartier. Het gebied is een goed bereikbare autolocatie met de aansluiting op de N201 in de noordwestkant van het terrein. Het terrein is circa 4,5 hectare groot waarvan circa 2 hectare bebouwd is. Het terrein is grotendeels verhard en functioneel ingericht voor de auto. Momenteel wordt circa 7% van het totale dakoppervlak benut voor het opwekken van energie door middel van zonnepanelen (op basis van de luchtfoto van de gemeente Hilversum).

Figuur 22: Bouwjaren van het vastgoed op bedrijventerrein Zeverijnstraat



Bron: Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG), bewerking door BVR



De wijk Zeverijn, waarin het bedrijventerrein Zeverijnstraat is gelegen, dateert uit de jaren '50 en '60 waarna de werklocatie naderhand is toegevoegd. Het gemiddelde bouwjaar van de panden is dan ook 1970. Bijna 90 procent van de panden is van voor 1975 en slechts 7 procent is van na 2000.

Observaties & ruimtelijke analyse

De werklocatie Zeverijnstraat is een relatief kleine locatie in vergelijking met de andere twee gebieden.

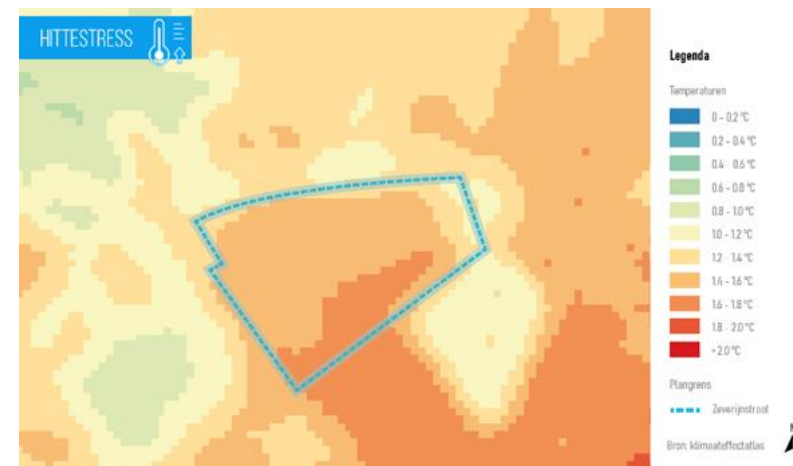
Aan de westkant van het gebied staan twee grote woonflats die elk een eigen parkeergarage hebben. Een ontsluitingsweg vanuit de parkeergarages en een smalle groene strook met een paar mooie bomen markeert de overgang tussen het gebied van de woonflats en het bedrijventerrein. Aan de noord- en zuidzijde ligt een parallelstructuur langs de doorgaande weg. Aan de zuidzijde wordt deze parallelstructuur grotendeels benut voor het parkeren van auto's. Hier ligt de grootste vergroeningskans. De parallelweg langs de Vreelandseweg heeft een groener karakter. Het gebied tussen de parallelwegen is nagenoeg helemaal verhard.

In de buurt is wel groen aanwezig maar dat ligt buiten het bedrijventerrein. Zo ligt aan de oostkant een begraafplaats en aan de zuidoost zijde van de Zeverijnstraat ligt een groengebied. Door de grote hoeveelheid verharding op het terrein zelf ligt er voor dit werkgebied een opgave met betrekking tot hittestress en de wateropgave.

Figuur 23: Locaties met wateroverlast op bedrijventerrein Zeverijnstraat



Figuur 24: Locaties met hittestress op bedrijventerrein Zeverijnstraat

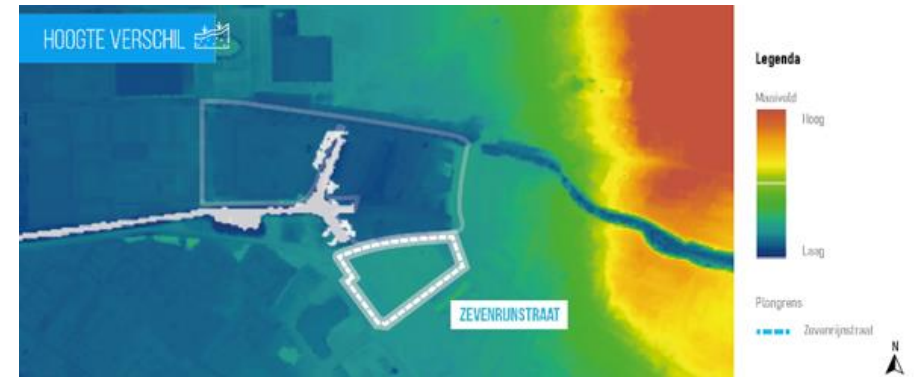




Figuur 25: Bedrijventerrein Zeverijnstraat is relatief versteend, maar kent weliswaar ook een mooi (en uit te breiden) voorbeeld van vergroening via de bedrijfsgevel.



Figuur 26: Hoogtekaart van bedrijventerrein Zeverijnstraat



Bron: Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN)

Het aanpakken van de versteening zou gecombineerd kunnen worden met de rioolvervangingsopgave die over 7-12 jaar nadert.

Met de bushalte op de Zeverijnstraat heeft dit werkgebied een eigen OV-halte. Van de drie werkgebieden in Zuid West is dit het enige terrein met een OV-halte; dat maakt deze locatie uniek.

Het gebied is op sommige plekken lastig te doorkruizen van noord naar zuid. Sociale veiligheid (vooral na sluitingstijd) is een opgave voor de doorsteekroutes door het gebied. Het gebied kenmerkt zich door veel geparkeerde auto's langs de weg en voor de bedrijfspanden, wat resulteert in een rommelig



ogend gebied dat niet uitnodigend is voor bezoekers en bewoners uit de omgeving. In tegenstelling tot de rommeligheid door gebruik van de openbare ruimte, is de vastgoedkwaliteit voldoende. De blauwe garageboxen halverwege de Zeverijnstraat hebben weliswaar een wat minder courante uitstraling, maar het overige bedrijfstvastgoed is verzorgd en heeft een voldoende representatieve uitstraling.

Figuur 27: Bedrijventerrein Zeverijnstraat kent meerdere doorsteekroutes; de veiligheidsbeleving is hier een aandachtspunt, met name na sluitingstijd



Ook op dit terrein ligt er potentie voor het opwekken van duurzame energie door middel van zonnepanelen op daken. Het werkgebied Zeverijnstraat is onderdeel van het initiatief 'het grootste zonnedak van Hilversum' zoals eerder beschreven.

Externe veiligheid

Zeverijnstraat kent de volgende risicobronnen ten aanzien van externe veiligheid:

- Tankstation Gulf, met LPG vulpunt;
- Tankstation Lukoil, hoewel zonder LPG vulpunt;

Het Gulf tankstation is ook weergegeven op de risicokaart van de Atlas voor de Leefomgeving in bijlage 4.

Interne en externe samenhang

Van de bedrijventerreinen in Zuidwest is de interne samenhang het minst op bedrijventerrein Zeverijnstraat. De ledenlijst van Ondernemersvereniging Hilversum Zuidwest telt 12 ondernemingen die op bedrijventerrein Zeverijnstraat zijn gevestigd. Dit is 'slechts' 19 procent van alle ondernemingen op bedrijventerrein Zeverijnstraat. Dat is relatief weinig, aangezien op Kerkelanden circa 45 procent is aangesloten bij OVHZW en in het Havenkwartier 44 procent. Andere ondernemersverenigingen zoals BV Hilversum zijn hierbij niet meegenomen.



Er is geen sprake van externe samenhang. De bedrijvigheid in de Zeverijnstraat vervult niet primair een functie voor de omliggende wijken.

Visie van gevestigde ondernemers

De gevestigde ondernemers aan de Zeverijnstraat zijn over het algemeen tevreden met het vestigingsklimaat van de werklocatie. In het gesprek dat Ecorys met OVHZW heeft gevoerd, zijn ook geen specifieke aandachtspunten voor Zeverijnstraat benoemd.

Kansen

De gebiedskaart op de volgende pagina geeft de ruimtelijke kansen voor bedrijventerrein Zeverijnstraat weer. Met name vergroening springt er hier uit als opgave en kans op het terrein Zeverijnstraat. Dit heeft enerzijds betrekking op het gebruik van de (schaarse) bestaande groenstructuren om meer groen het bedrijventerrein binnen te halen. Anderzijds heeft de kans van vergroening betrekking op het verbeteren van de twee doorsteekroutes (met rode stippellijnen weergegeven). Vergroening van die doorsteekroutes biedt kansen voor meer schaduw en een aantrekkelijkere wandelomgeving.

Op de kaart is te zien dat ook het nabijgelegen woonprogramma (galerijflats) kansen biedt voor het bedrijventerrein, bijvoorbeeld wanneer gedeeld gebruik van de

parkeerfaciliteiten zou worden bewerkstelligd. Hiervoor is wel afstemming met de betrokken woningcorporatie nodig.

De kaart benoemt de gebiedsbrede opgaven die voor het hele gebied spelen (weergegeven met de cirkel en bijbehorende labels) en toont tevens per relevante thema ook enkele concrete locaties waar kansen liggen. Het betreft de opgaven en kansen die eerder in de tekst reeds zijn besproken.



GEBIEDSKAART



legenda



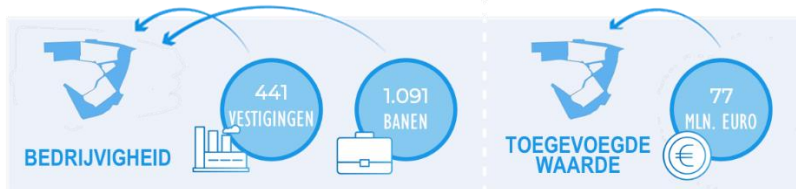
-  Potentie verbetering sociale veiligheid en kwaliteitsimpuls
-  Potentie extra verbinding
-  Opgave barrière
-  Potentiële ruimte combinatie parkeren en wateropgave
-  Potentie bestaande parkeergarages
-  Kwaliteit bushalte
-  Kans nabij woonprogramma
-  Kwaliteit groene randen
-  Gebiedsdekkende opgaven
-  Opgave vergroening
-  Opgave wateroverlast
-  Opgave Infrastructuur voor voetgangers
-  Opgave Infrastructuur voor fietsers
-  Opgave ruimte laden en lossen
-  Opgave verrommeling

Overige gebied

De werklocatie Hilversum Zuidwest bestaat naast de primaire deelgebieden Havenkwartier, Kerkelanden en Zeverijnstraat ook uit het omliggende gebied. Dit laatste hoofdstuk werpt een korte blik op de kenmerken van het overige gebied binnen Zuidwest.

Economische functie

OVERIGE GEBIED



Bedrijvigheid

Het overige gebied binnen Zuidwest kent in absolute aantallen de meeste bedrijven, maar liefst 441. Hiervan heeft 95 procent minder dan 5 werkzame personen. Het wordt echter snel duidelijk dat hiertussen veel ZZP'ers aan huis zijn, want samen zijn deze bedrijven goed voor 1.091 banen, wat neer komt op 'slechts' 2,5 baan per bedrijf. Op de formele bedrijventerreinen in Zuidwest ligt dit fors hoger.

Tabel 7 laat zien dat in het overige gebied binnen de werklocatie Zuidwest met name veel mensen in de zorg- en

welzijnssector werken en dat er veel kleinschalige kantoorhoudende dienstverlening aanwezig is.

Tabel 7: Bedrijvigheid in de rest van Zuidwest naar economische sector (2021)

Sector (volgens SBI-indeling)	Vestigingen	Banen
A – Landbouw, bosbouw en visserij	-	-
C – Industrie	9	9
E – Nutsbedrijven	2	2
F – Bouwnijverheid	40	63
G – Groot- en detailhandel	34	80
H – Vervoer en opslag	4	4
I – Horeca	8	11
J – ICT	53	65
K – Financiële instellingen	2	2
L – Onroerend goed	4	4
M – Advies en onderzoek	129	171
N – Verhuur en overige zakelijke diensten	27	130
P – Onderwijs	24	29
Q – Zorg en welzijn	48	447
R – Cultuur, sport en recreatie	34	41
S – Overige diensten	23	33
Totaal	441	1.091

Bron: LISA (2021), bewerking door Ecorys

Ongeveer 40 procent van de werkgelegenheid in het overige gebied wordt ingevuld door praktisch opgeleiden (dat wil zeggen personen met lager of middelbaar opleidingsniveau).



Gelet op de veranderingen ten opzichte van 10 jaar terug valt op:

- De totale werkgelegenheid is toegenomen met 15 procent;
- De toename is gerealiseerd in bijna alle sectoren, waaronder de handel (+8%), zakelijke dienstverlening (+22%), industrie (+50%), sport en recreatie (+64%) en bouwsector (+75%).
- Alleen zorg en welzijn (-3%) en horeca (-33%) namen af. De overheid verdween volledig uit het gebied, hoewel het met 9 banen om een klein aantal ging.

Bruto toegevoegde waarde bedrijvigheid

Een blik op de toegevoegde waarde leert hoeveel geld er verdiend wordt in het gebied. De (bruto) toegevoegde waarde is de winst die bedrijven maken na aftrek van de kosten.

Ecorys raamt de bruto toegevoegde waarde in het overige deel van Zuidwest op circa 77 miljoen euro per jaar. Een fors deel daarvan komt uit onderzoeks-, advies- en overige zakelijke diensten (circa 28 miljoen euro) en uit de zorg en welzijnssector (circa 22 miljoen euro). De rest wordt verdiend door de diversiteit aan andere typen bedrijven die in het gebied gevestigd zijn.

Maatschappelijke functies

Tot maatschappelijke functies rekenen we: functies ten aanzien van overheidsdiensten (SBI-sector O), onderwijs (SBI-sector P), zorg en welzijn (SBI-sector Q) en cultuur, sport en recreatie (SBI-sector R).

Het overige gebied binnen Zuidwest vervult een belangrijke maatschappelijke functie ten aanzien van sport en recreatie. Dit vindt plaats op de sportvelden ten westen van het Havenkwartier (zie Figuur 1). Op de sportvelden zijn gevestigd:

- Voetbalclubs SC 't Gooi, Altius, Olympia '25 en 's-Graveland;
- Tulip Tennisvereniging Hilversum;
- Kynologenclub Gooi en Eemland;
- Rugby Club Hilversum;
- Handboog Schutterij Hilversum (HSH);
- Gooise Wielerclub de Adelaar;
- Hilversumse Roeivereniging Cornelis Tromp.

Met name de voetbalverenigingen (samen circa 1.500 leden) en Tulip (ook circa 1.500 leden) vervullen een belangrijke maatschappelijke functie voor Hilversum.

SC Het Gooi, Altius en de Rugby Club Hilversum verkennen de mogelijkheid voor een sportcampus Berestein. Eén van de uitkomsten kan zijn dat clubhuizen worden samengevoegd tot één multifunctionele accommodatie (MFA).

Deze schaalvergroting heeft niet alleen efficiënter ruimtegebruik als gevolg, maar ook de mogelijkheid tot betere programmering. Onder andere door gezamenlijke activiteiten van de clubs, maar ook het kunnen verwelkomen van nieuw aanbod op het terrein. Bestaande fysiotherapie die nu nog op de bedrijventerreinen



gevestigd is, zou bijvoorbeeld zodoende een plaats kunnen krijgen op Berestein.

Een andere wens die vanuit de sportclubs benoemd wordt is het onderzoeken van de inzet van verkeersregelaars bij (grotere) sportevenementen zoals bijvoorbeeld het schoolvoetbaltoernooi elk jaar in april.

Ruimtelijke ordening en duurzaamheid

Locatie

Het overige gebied binnen Zuidwest beslaat het deel van Kerkelanden dat woongebied is, en de woongebieden Het Rode Dorp en Zeverijn. De oppervlakte van het overige gebied binnen Zuidwest bedraagt ongeveer 114 hectare.

Het overgrote deel daarvan is in gebruik voor woonfuncties, namelijk zo'n 91 procent. 2,2 procent is in gebruik voor commerciële functies en de rest voor overige gebruiksfuncties zoals bijeenkomsten, sport en gezondheidszorg.

Veel bebouwing is naoorlogs, wat ook tot uiting komt in het gemiddelde bouwjaar 1963. Toch is ook nog 37 procent van de bebouwing van voor 1945. Dezelfde verdeling geldt voor het commerciële vastgoed, waar 38 procent vooroorlogs is. Een kwart dateert van na 1990.

Observaties & ruimtelijke analyse

De overige gebieden in Zuidwest kunnen grofweg in drieën gedeeld worden. De oostelijke kant (Het Rode Dorp, Zeverijn, e.o.) is een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu. Hier zijn de meeste (aan huis gevestigde) ondernemingen gevestigd. Hoewel de bereikbaarheid per bus goed is, zullen de meeste werkenden van een auto gebruik maken. De parkeerdruk is hoog, maar dit vormt vooralsnog geen groot probleem. In het gebied is immers geen bedrijvigheid met meerdere werkzame personen en/of bezoekfunctie toegestaan; parkeerfaciliteit is daarom van onderschikt belang.

De buurt kent een iets grotere mate van openbaar groen in vergelijking met de eerder besproken bedrijventerreinen, maar ten aanzien van verduurzaming valt weliswaar op dat er nog zeer weinig zonnestroom wordt opgewekt. Dit blijkt ook uit informatie van de OVHZW: geen van de subsidieaanvragen voor de HIRB+ subsidie kwam vanuit het oostelijke deelgebied.

Het tweede deelgebied is te vinden aan de zuidelijke kant. Dit is met name natuurgebied (o.a. het Raabos) maar ook woongebied (Van Gelderlaan; Van der Zaenlaan, verbonden via de Van Ghentlaan). Dit deel is relatief vergroend en kent weinig ruimtelijke opgaven.

Het derde deelgebied wordt gevormd door de sportvelden (Berestein). Over de sportvelden is reeds geconstateerd dat de



opgave ligt in de bereikbaarheid en verkeersveiligheid (met name voor fietsers langs de Nieuwe Havenweg). Een wens vanuit de sportclubs is dat de inzet wordt onderzocht van verkeersregelaars bij (grotere) sportevenementen, bijvoorbeeld bij het jaarlijkse schoolvoetbaltoernooi in april.

Berestein ligt aan het water, wat kansen biedt (ook in economische zin) voor ontwikkeling van watergebonden recreatie.

Externe veiligheid

Aan de rand het zuidelijke deel van het overige gebied loopt de ondergrondse hogedruk gastransportleiding (via de Van Ghentlaan en Van der Zaenlaan).

Daarnaast is het zo dat een deel van de woningen in het gebied binnen de contouren van het explosieaandachtsgebied (160 m) ligt van het LPG-tankstation aan de Zeverijnstraat (zie ook bijlage 4).

Interne en externe samenhang

De ledenlijst van Ondernemersvereniging Hilversum Zuidwest telt 55 ondernemingen die in het overige gebied binnen de werklocatie Zuidwest zijn gevestigd. Dit is slechts 12 procent van alle ondernemingen in dit deelgebied. Dat is relatief weinig, aangezien op Kerkelanden circa 45 procent is aangesloten bij OVHZW en in het Havenkwartier 44 procent. Andere

ondernemersverenigingen zoals BV Hilversum zijn hierbij niet meegenomen.

Gelet op de externe samenhang vervullen met name de kleinschalige verzorgingssalons en detailhandelsvestigingen (o.a. slagerij, supermarkt) een functie voor de bredere omgeving.



Inspiratie: ingrepen voor multifunctioneel ruimtegebruik

Voor het werkgebied Zuidwest liggen een aantal kansen die in alle van de deelgebieden kunnen bijdragen aan de toekomstbestendigheid van de werklocaties.

Kansen liggen voornamelijk in het multifunctioneel gebruiken van de schaarse ruimte in de gebieden. Het combineren of stapelen van opgaven. Dat betekent niet direct het toevoegen van bouwvolume. Een groen dak realiseren op een bedrijfshal is ook al een stapeling van opgaven.

In dit hoofdstuk zijn een viertal inspirerende voorbeelden verbeeld die kunnen bijdragen aan de volgende stap in de versterking en toekomstbestendigheid van de werklocaties in Zuidwest.

Het is belangrijk om daarbij niet te vergeten dat de gebieden in Zuidwest werkgebieden zijn en blijven. Functionaliteit vanuit het programma werken blijft de belangrijkste opgave. Met kleine ingrepen kan zonder grote impact op de functionaliteit van de gebieden worden bijgedragen aan een toekomstbestendiger en aantrekkelijkere werkomgeving.



VERTICAAL GROEN

Vergroen het gebied door het gebruik van groene gevels. Veel gebouwen hebben gevels die geen ramen of deuren hebben. Deze gevels lenen zich uitermate goed voor het toevoegen van verticaal groen. Op deze manier kan met minimaal ruimtegebruik het gebied toch een groene uitstraling krijgen.



DE POTENTIE VAN HET DAK

Benut de potentie van het dakoppervlak door middel van zonnepanelen, groene daken of parkeren (eventueel zelfs in combinatie met elkaar). De grote dakoppervlakken op de werklocaties kunnen een aanzienlijke bijdrage leveren aan het opwekken van duurzame energie of het bufferen van water bij piekbuien of het verminderen van hittestress. Vergroening en verduurzaming van de daken bieden ook kansen om aangename pauze plekken te realiseren in de vorm van een daktuin. In potentie zou een deel van de daken ook kunnen worden benut voor parkeren. Niet elke dakconstructie is geschikt voor de beschreven ingrepen.





WATERBUFFERS

Verbeter de infiltratie- en buffercapaciteit van het gebied voor de opvang van regenwater bij piekbuien door het toepassen van halfverharding op parkeerplaatsen of het toevoegen van wadi's of groenstroken op niet onbenutte stukken openbare ruimte. Een aanzienlijk deel van de bedrijventerreinen in Zuidwest wordt gebruikt voor parkeren. Door parkeerplaatsen uit te voeren met waterdoorlatende bestrating, eventueel met buffercapaciteit onder de grond, kan wateroverlast in het gebied worden verminderd. Tevens draagt dit bij aan een groenere uitstraling van het gebied.



VERKEERSVEILIGHEID

Verbeter de verkeersveiligheid door het scheiden van langzaam- en zwaarverkeer waar dat kan. Bijvoorbeeld door herinrichting van een weg waar het autoverkeer wordt gescheiden van het fietspad doormiddel van parkeerplaatsen en/of groenstroken.





Bijlage 1: Beleidskader

Uitgebreidere versie van het beleidskader uit het hoofdstuk 'Context'

Provinciaal beleidskader

Strategisch Beleidskader Economie

De economische strategie van de Provincie Noord-Holland heeft als doel om welvaart en welzijn te bereiken *“door een duurzame, vernieuwende en ondernemende economie”*.

Hieraan zijn de volgende doelstellingen gekoppeld:

- Aantrekkelijke en duurzame werklocaties;
- Goede bereikbaarheid;
- Veerkrachtige arbeidsmarkt;
- Sterk innovatieklimaat;
- Uitstekende digitale infrastructuur;
- Aantrekken van internationale bedrijven;
- Sterke en duurzame agrosector.

Uitvoeringsagenda Economie 2021-2023

In de uitvoeringsagenda worden de thema's uit het strategische beleidskader concreet uitgewerkt. Met name voor de gebiedsfoto van Zuidwest is het programma ten aanzien van aantrekkelijke en duurzame werklocaties relevant. De provincie zet (naast kwantitatieve programmering) voornamelijk in op verduurzaming van werklocaties. Bijvoorbeeld met de HIRB+ subsidie Ondersteuning Toekomstbestendige Werklocaties,

maar ook met het programma zero emissie logistiek. Ook is er aandacht voor de aantrekkelijkheid van bedrijventerreinen: terreinen *“de uitnodigen tot een gezonde wandeling door het groen tijdens de lunchpauze met voorzieningen zoals de supermarkt op fietsafstand”*. Verder beoogt de provincie dat *“werklocaties een grotere bijdrage leveren aan de belevingswaarde van de omgeving”*. Tot slot zet de provincie in op het verbeteren van de veiligheid op werklocaties en daarmee het veiligheidsgevoel van werknemers en passanten.

Omgevingsvisie 2018

De provinciale omgevingsvisie schetst de stip aan de horizon (2050) ten aanzien van de leefomgeving, mobiliteit en de energietransitie. De ambitie van de provincie is om een balans te vinden tussen economische ontwikkeling en leefbaarheid. In de omgevingsvisie is de keuze gemaakt voor zo weinig mogelijk nieuwe ontwikkellocaties. Bestaande bedrijventerreinen zullen in de toekomst daarom vooral geïntensiveerd moeten worden met bijvoorbeeld gestapelde bouw en functiemenging waar mogelijk.

Regionaal beleidskader

De Regio Gooi & Vechtstreek zet zich met het programma Ruimte voor werkgelegenheid primair in voor voldoende werklocaties. Niet alleen met aandacht voor de aantallen vierkante meters, maar ook het aantal banen wat binnen die bedrijvigheid gerealiseerd wordt en hoe die banen aansluiten



op de beroepsbevolking. Met specifieke aandacht voor werk voor praktijkgeschoolden. Op dit moment wordt door de Regio Gooi & Vechtstreek nog het 'Instrumentarium ruimte voor werklocaties' ontwikkeld.

Gemeentelijk beleidskader

Economisch perspectief 2040

In het visiedocument voor de Hilversumse economie in 2040 wordt gesignaleerd dat de economie van Hilversum zich in vergelijking met andere gebieden in Nederland relatief moeizaam heeft ontwikkeld. Voor een deel is dat te wijten aan de schaarste van economie ontwikkellocaties en bedrijfsruimte voor ondernemers. Om het tij te keren zijn in het EP 2040 de volgende ontwikkelprincipes geformuleerd voor de economie:

- Vorming van **gebiedsagenda's** zodat er maatwerk-oplossingen mogelijk zijn.
- Doorontwikkeling in de **Media, ICT en zorg**.
- Stimuleer **kennisintensiteit**.
- **Groter aanbod van werkplekken** op formele en informele werklocaties en compenseer bij transformatie.
- **Funciemenging en verdichting** op informele werklocaties. Verdichting met een bouwhoogte boven de boomgrens moet daarbij mogelijk zijn.
- Meer flexibiliteit voor ondernemers om een **bedrijfsvestiging aan huis** te hebben.

- Doorontwikkeling van het **Media Park** tot high tech campus, met werken, wonen en verblijfskwaliteit.
- **Meer belevingswaarde**, stadsbreed.
- Een **compact center**, waar leegstaande en/of vrijkomende ruimte herbestemd wordt voor werkplekken, ontmoetingsruimte en leisure.
- Ontwikkeling met **ruimtelijke kwaliteit hoog in het vaandel**: voortbouwen op het groene karakter van Hilversum.

In het EP 2040 wordt Zuidwest als belangrijke aandachtslocatie voor een kwaliteitsimpuls benoemd.

Agenda Economie & Media 2022 – 2023

Naar aanleiding van het Economisch Perspectief 2040 is de Agenda Economie & Media geupdate voor 2022-2023. Hierin zijn de volgende thema's/doelen benoemd:

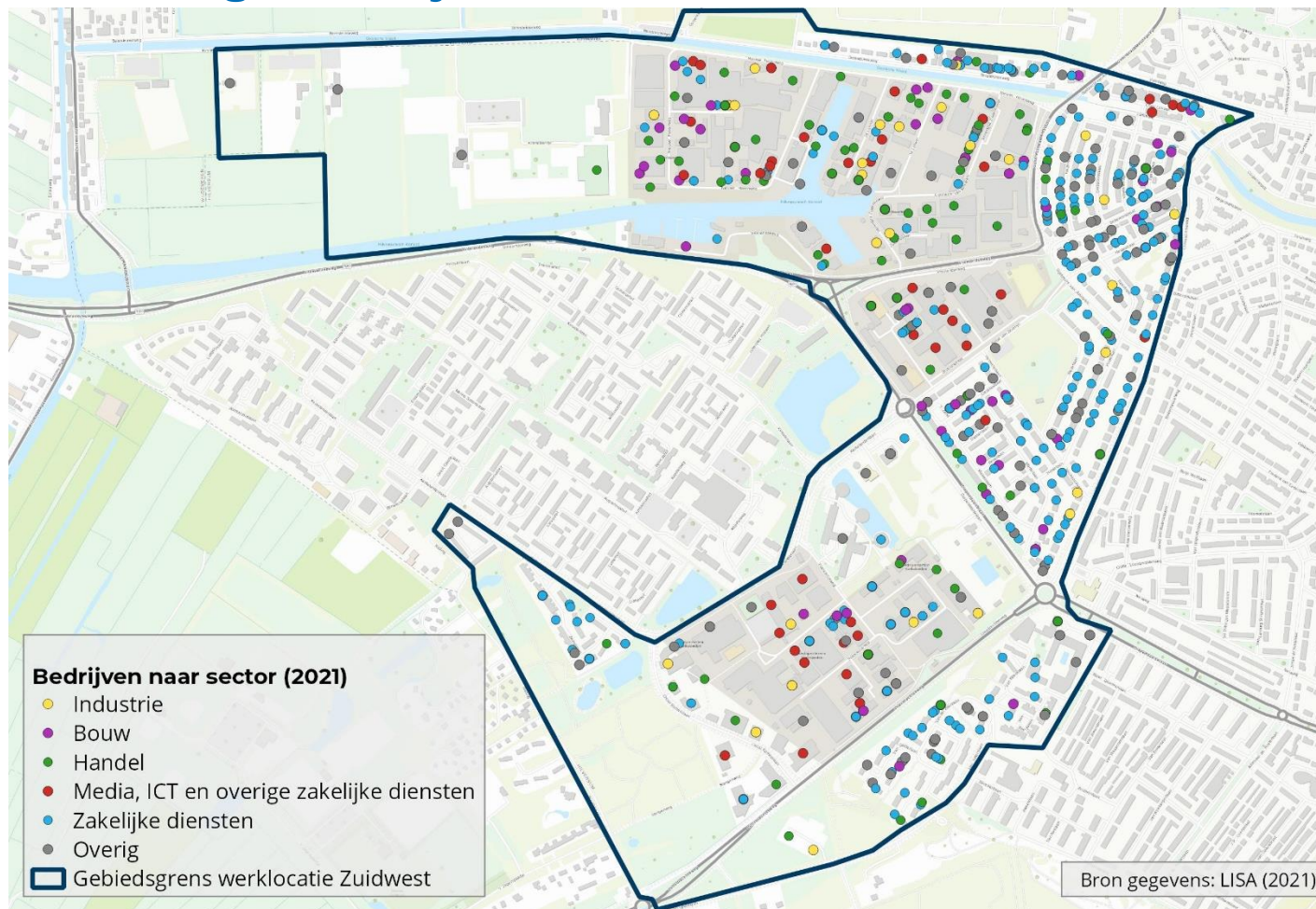
- **Aantrekkelijk vestigingsklimaat**: allereerst wordt het vestigingsklimaat in het centrum aangepakt, met bruisende plekken om te winkelen, werken en te verblijven. Daarna volgen agenda's voor Zuid West, Arenapark en Laapersveld. Op het Media Park wordt de doorontwikkeling naar een campus en daarbij behorende campusorganisatie ondersteund. Op hoofdlijnen wordt de ontwikkeling van broedplaatsen gestimuleerd, maar ook worden (ondernemers)initiatieven op het vlak van duurzaamheid,



mobiliteit, digitale transformatie en andere thema's aangejaagd.

- **Stimuleren van talent en innovatie.** Dit heeft betrekking op talentontwikkeling van de beroepsbevolking, digitalisering en innovatie via cross-overs, incubatie, fieldlabs en dergelijke.
- **Positioneren van Hilversum en acquisitie.** Hilversum wil haar gebieden profileren en goed op de kaart staan voor (nieuwe) bedrijven en onderwijs.
- **Gezonde organisaties en samenwerking:** dit richt zich onder meer op het stimuleren van netwerken tussen de triple helix (overheid, onderwijs, ondernemers) en het ondersteunen en faciliteren ondernemersverenigingen en daarmee publiek-private samenwerking versterken.

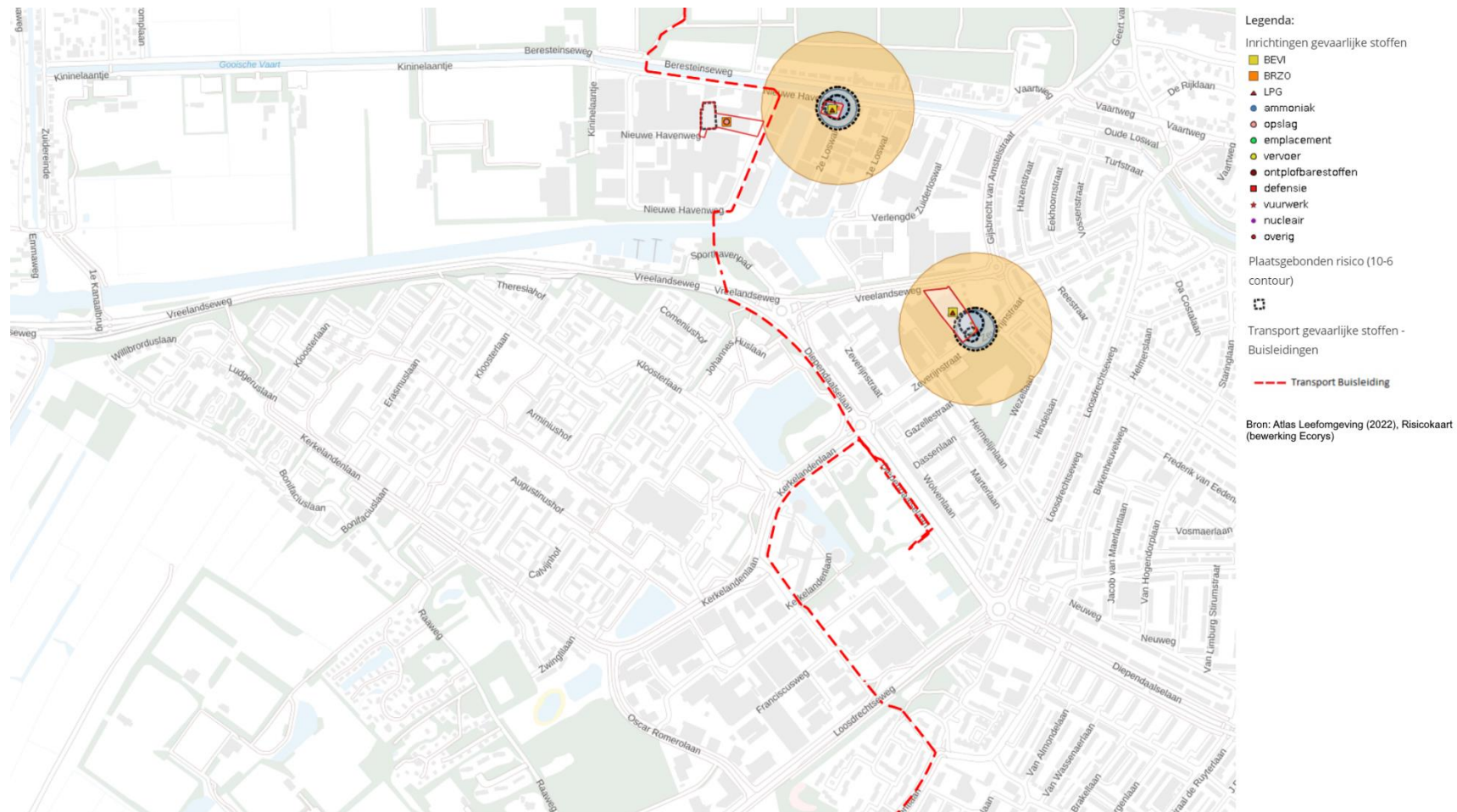
Bijlage 2: Overzichtskaart aanwezige bedrijven/sectoren



Bijlage 3: Overzichtskaart ruimtelijke dichtheden (FSI)



Bijlage 4: Overzichtskaart externe veiligheid (risicobronnen)





Bijlage 5: Gesprekspartners

Organisatie	Naam	Functie
Gemeente Hilversum	Jur Elzinga	Programmamanager Sport & Recreatie
	Natascha Heerschop	Wijkregisseur Zuidwest
	Frances van Kooten	Beleidsadviseur Milieu en Mobiliteit
	Freddy Loosman	Senior Beheerder fysieke leefomgeving
	Jet Lebbink	Beleidsadviseur milieu
	Thomas Snels	Relatiemanager Bedrijven
Hogeschool van Amsterdam en Waternet	Marije Ebbers	Community Manager Klimaatadaptatie
	Arthur Hop	Afstudeerder blauw- groene infrastructuur
Ondernemersvereniging Hilversum Zuid West	Harco van den Hil	Voorzitter Commissie Duurzaam
	Gerrit Mol	Parkmanager
	Minke van Thiel	Secretaris