Zienswijze – Platform Economie 3.0 (ondernemers)

Betreft: Zienswijze op Economische Visie 2040 en Uitvoeringsagenda (gemeente Hilversum)
Van: Platform Economie 3.0 (vertegenwoordiging ondernemers)
Contactpersoon: 5.1.2.e Castanea Bedrijfsmakelaars / Bestuurslid Green Business Club Arenapark
Aan: Gemeenteraad en College van B&W Hilversum

1. Inleiding: steun voor ambitie, maar koerscorrectie nodig

Platform Economie 3.0 onderschrijft de ambitie om Hilversum richting 2040 economisch sterk, leefbaar en toekomstbestendig te houden. Wonen is daarbij evident een grote opgave en in de visie ook ruim erkend.

Juist daarom is het zorgelijk dat “ruimte voor werken” in de praktijk structureel verliest van “ruimte voor wonen”. Niet op papier, maar in besluiten, transformaties en het ontbreken van harde compensatie. Daarmee komt het economische fundament van Hilversum onder druk te staan: banen, voorzieningen, ondernemerschap, innovatie, vakmanschap en de dagelijkse dienstverlening die een stad tot stad maakt.

Onze kernboodschap: **Hilversum kan niet duurzaam wonen oplossen door werken te blijven wegpoetsen.** Zonder voldoende werkruimte ontstaat een stad waar mensen slapen, maar elders werken en voorzieningen onder druk staan. Dat is niet alleen een economisch risico; het tast levendigheid, mobiliteit, veiligheid en sociale veerkracht aan.

2. Werklocaties: cruciale ‘motorruimte’ voor een dynamische stad

Werklocaties zijn niet “restgrond”; het is de fysieke basis onder:

- lokale werkgelegenheid (van MKB tot zzp en starters),
- voorzieningen en diensten (zorg, bouw, techniek, maak, logistiek, creatief),
- economische dynamiek in wijken en centra,
- innovatie en doorstroming (start klein → groei door).

In Hilversum zien wij al jaren een **structurele onbalans**: vraag naar bedrijfsruimte groeit, aanbod krimpt of wordt onttrokken. Vanuit EZ is zelfs een tekort richting 2040 benoemd van circa **38 hectare bedrijventerrein** en **13 hectare overige werklocaties** (bron: 5.1.2.e). Dat is geen mening, maar een signaal dat de stad **boven haar economische draagkracht** dreigt te plannen.

3. Van ‘ja, mits’ naar ‘nee, tenzij’ bij transformatie werk → wonen

In de visie wordt transformatie van werklocaties naar wonen nadrukkelijk opengehouden, mede vanuit een positieve grondhouding (“ja, mits”) in de geest van de Omgevingswet. Wij begrijpen die uitnodigende houding.

Maar: “**ja, mits” is geen beleidsautomaat.** De Omgevingswet vraagt om zorgvuldige afweging en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Gemeenten hebben nadrukkelijk beleidsruimte om functies te beschermen wanneer dat nodig is voor balans en kwaliteit. “Ja denken” betekent niet automatisch “ja zeggen”.

Wij constateren dat in Hilversum de invulling van “ja, mits” in de praktijk te ruim is geworden, met één structureel effect: **werklocaties verdwijnen, woningen komen terug, compensatie blijft uit of is niet hard.** Dat is een eenrichtingsstraat.

Daarom verzoeken wij om een duidelijke koerscorrectie in de Economische Visie 2040 én vooral in de Uitvoeringsagenda:

Wij pleiten voor het principe ‘**nee, tenzij**’ **bij transformatie van werk naar wonen**, met uitzonderingen alleen als aantoonbaar wordt voldaan aan strikte voorwaarden (zie paragraaf 7).

4. Hilversum dreigt ‘**slaapstad**’ **te worden – maak de gevolgen expliciet**

In het publieke debat is de woonopgave begrijpelijk dominant en emotioneel. Juist daardoor sneuvelt het belang van werken te vaak, terwijl de nadelen pas later zichtbaar worden.

Wij vragen gemeente en raad om in de visie expliciet te maken wat “slaapstadvorming” betekent, concreet:

- **minder lokale banen** en minder stage-/leerwerkplekken;
- **minder voorzieningen** (horeca, winkels, ambachten, cultuur, sport) omdat draagvlak verschuift;
- **meer forensenverkeer** en druk op bereikbaarheid (woon-werkverplaatsingen nemen toe);
- **minder economische veerkracht**: de stad wordt afhankelijker van externe werkregio’s;
- **minder start- en groeiruimte**: ondernemers wijken uit, ketens verarmen, innovatie verdwijnt.

Kort gezegd: **straks kan iedereen wonen, maar zijn er te weinig banen en voorzieningen. Einde stad als stad.**

5. Formele én informele werklocaties: bescherm beide, stuur slimmer

Wij vragen om een expliciet onderscheid in beleid en uitvoering tussen:

A. Formele werklocaties (bedrijventerreinen, planmatige werkgebieden)

- Hier moet het beschermingsregime het stevigst zijn.
- Netto onttrekking ondermijnt de economische structuur en is vaak onomkeerbaar.
- Hier past het uitgangspunt ‘**nee, tenzij**’ zonder interpretatieruimte.

B. Informele werklocaties (boven winkels, aanloopstraten, gemengde gebieden, kleinschalige panden)

- Deze plekken zijn essentieel voor zzp’ers, starters en lokale dienstverlening.
- Tegelijk geldt: op specifieke plekken kan transformatie van langdurige leegstand naar wonen juist bijdragen aan kwaliteit en dynamiek, zeker in aanloopgebieden en winkelstraten (bijv. wonen boven winkels, of transformatie van structureel leegstaande opslag/kantoorruimte naar wonen).

- Hier past **gebiedsgericht maatwerk**: stimuleer wonen waar het leegstand oplost én winkelstraten/centra versterkt, maar voorkom dat het de betaalbare werkruimte voor lokale ondernemers wegduwt.

Het voorbeeld van de BIZ-zen op de Gijsbrecht laat zien dat vitaliteit vraagt om actief beheer: branchering, sturen op invulling, investeren in kwaliteit – en tegelijk kansen benutten voor wonen boven winkels en het aanpakken van versnipperde leegstand. Dat vraagt niet om “alles op slot”, maar om **scherp beleid per type gebied**.

6. Maak transformatie transparant: overzicht van omgezette locaties

Wij verzoeken de gemeente om een **publiek, actueel overzicht** op te nemen (of als bijlage bij de Uitvoeringsagenda te publiceren) van alle locaties waar sinds 2010 werkruimte is getransformeerd naar wonen, inclusief:

- locatie/adres,
- voormalige functie (kantoor/bedrijf/ gemengd),
- omvang (m², aantal arbeidsplaatsen-indicatie),
- besluitjaar en instrument (bestemmingsplan/omgevingsplan, afwijking, etc.),
- mate van tijdelijkheid,
- afgesproken compensatie (ja/nee, waar en wanneer),
- status realisatie.

Zonder dit overzicht blijft de discussie abstract (“het valt wel mee”), terwijl ondernemers de optelsom dagelijks merken.

Ter illustratie noemen wij (niet uitputtend) een reeks transformaties/verschuivingen:

- **Circusterrein**: van gemengd werken-wonen naar “tijdelijk” wonen voor 15 jaar;
- **Crailo**: oorspronkelijk substantieel zakelijk aandeel, door de jaren heen sterk teruggebracht;
- **Thebe 22** (voorheen Rabobank, Sportpark): vrijstelling voor opvang Oekraïners (effect: onttrekking werkruimte);
- **Sportpark (Arena)**: aandeel kantoorruimte in masterplan gehalveerd (kan, mits compensatie daadwerkelijk plaatsvindt);
- **Silverpoint** (tegenover station): van (o.a.) Mediamonks naar wonen;
- **Larenseweg 30** (Dudok Wonen): kantoor naar wonen;
- **Korte Noorderweg**: bedrijfsmatig terrein naar wonen + klein stukje kantoor;
- **Heuvellaan 50**: plan is wonen en kantoor maar kantoor staat onder druk;
- **Hunkemöller-locatie**: bedrijfsmatig terrein naar wonen en stukje kantoor;
- **Vaartweg 180**: kantoor/praktijkruimte naar wonen en klein stukje kantoor.

Dit zijn signalen van een patroon: **structurele onttrekking** van economische ruimte.

7. Tijdelijkheid: wat betekent het in de praktijk – en is 15 jaar "tijdelijk"?

De visie en agenda spreken over "tijdelijkheid" en flexibele inzet. Wij zien echter in de praktijk dat "tijdelijk wonen" vaak de opstap is naar permanent, of in elk geval feitelijk langdurig, waardoor werkruimte voor jaren verdwijnt.

Wij vragen daarom om heldere, toetsbare regels:

- Wanneer is iets tijdelijk, en hoe wordt terugkeer naar werk **juridisch en financieel** geborgd?
- Welke verplichtingen gelden voor initiatiefnemers (terugbouwplicht, herprogrammering, boeteclausules, zekerheden)?
- Hoe voorkomt de gemeente dat "tijdelijk" een **politiek label** wordt voor permanente functiewijziging?

En expliciet: **15 jaar is in economische ontwikkeling geen "tijdelijk".** Dat is een hele ondernemersgeneratie, een investeringscyclus, en feitelijk een structurele onttrekking.

8. Voorbeelden elders: stevige bescherming is wél mogelijk

Binnen hetzelfde wettelijke kader kiezen andere gemeenten voor een stevig beschermingsregime bij werklocaties. Het punt is: het kost bestuurlijke discipline om het belang van werken te bewaken wanneer woondruk hoog is. Maar het kan wel.

Wij verzoeken de gemeente om in de Uitvoeringsagenda concreet op te nemen dat Hilversum een vergelijkbaar beschermingsregime invoert, inclusief toetsingskader en compensatie-eisen.

9. Wat wij concreet vragen: aanpassingen in visie én uitvoeringsagenda

Wij verzoeken gemeenteraad en college om de Economische Visie 2040 en Uitvoeringsagenda op de volgende punten aan te passen en te versterken:

1. **Leg "behoud werklocaties" vast als expliciet uitgangspunt** (naast wonen), met meetbare doelen
2. **Voer 'nee, tenzij' in voor transformatie van werk naar wonen** op formele werklocaties
3. **Formuleer strikte 'tenzij'-criteria**, minimaal:
    - aantoonbaar structurele en langdurige ongeschiktheid voor werk (niet incidentele leegstand);
    - aantoonbaar geen reële herontwikkelkans voor werkfuncties;
    - aantoonbare economische versterking (bijv. meer werkgelegenheid elders) óf harde compensatie.
4. **Maak compensatie verplicht** en toetsbaar bij elke netto onttrekking van werkruimte:
    - minimaal gelijkwaardig in m² en kwaliteit (type, milieu-categorie/bruikbaarheid, prijssegment);
    - binnen Hilversum óf aantoonbaar functioneel in de directe regio, met harde zekerheid.

- leg de verplichte vastlegging en uitvoering van de compensatie bij de gemeente

5. **Werk met gebiedsprofielen**:

- formele werklocaties: beschermen en intensiveren;
- winkelgebieden/centrum/aanloopstraten: maatwerk, met ruimte voor wonen boven winkels en transformatie van structurele leegstand waar dat de winkelstraat versterkt;
- voorkom dat juist betaalbare, kleinschalige werkruimte uit het centrum verdwijnt.

6. Publiceer een transformatie-overzicht (zie paragraaf 6) en actualiseer jaarlijks.

7. **Definieer** "**tijdelijkheid" scherp**, met juridische borging en handhaafbaarheid; neem op dat 15 jaar niet als "tijdelijk" wordt beschouwd zonder zware zekerheden.

8. **Monitor frictieruimte en leegstand structureel**, samen met Platform Economie 3.0, en koppel hieraan duidelijke beleidsreacties (bijv. stop op onttrekking bij overschrijding van krapte-indicatoren).

10. Afsluiting: wonen én werken – geen keuze, maar balans

Wij vragen geen onderschatting van de woonopgave. Wij vragen wél dat Hilversum stopt met het structureel oplossen van wonen ten koste van werken, zonder compensatie. Een stad die alleen nog woningen toevoegt, maar haar werkruimte laat wegvloeien, verliest haar economische motor, haar voorzieningen en uiteindelijk haar stedelijkheid.

Wij zijn graag bereid deze zienswijze toe te lichten en mee te werken aan een scherper toetsingskader en uitvoeringslogica, zodat Hilversum richting 2040 een stad blijft waar je niet alleen kunt wonen, maar ook kunt ondernemen, werken en voorzien.

Hoogachtend,
Platform Economie 3.0

5.1.2.e Castanea Bedrijfsmakelaars / Bestuurslid Green Business Club Arenapark