

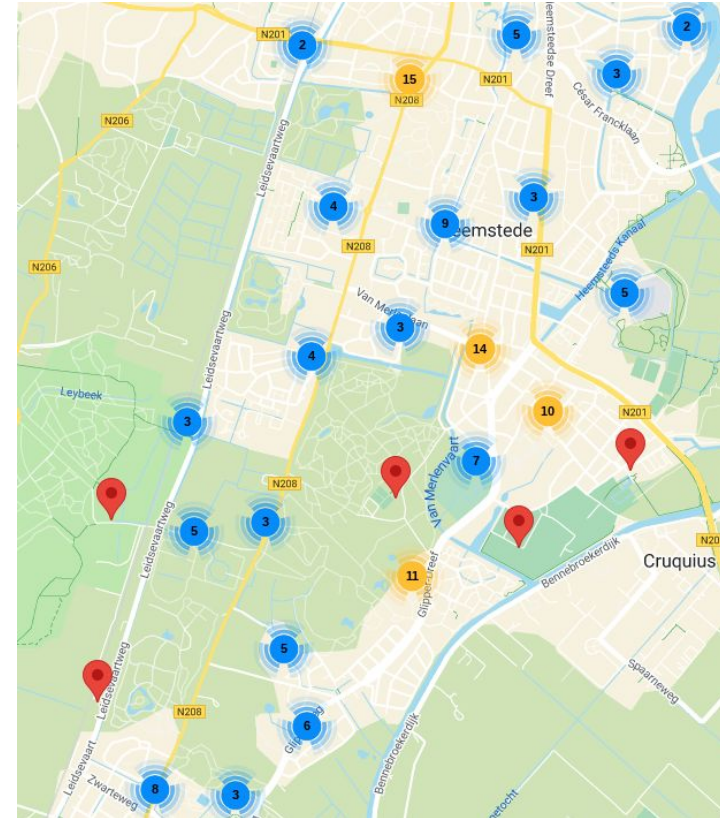


# Behoud van industrieel erfgoed Heemstede

16 mei 2024, commissie Ruimte

# 168 Monumenten Heemstede

- gemeentelijk, provinciaal en rijksmonumenten
- veelal particulier bezit
- afnemende subsidiëring
- noodzaak tot **exploitatie** (werken, wonen, sport, cultuur etc.) ánders dan de originele gebouwfunctie



# waarvan ook 1 monument met een urgente uitdaging

- rijksmonument, industrieel erfgoed
- op industriegebied
- noodzaak tot investeren voor instandhouding en verduurzaming



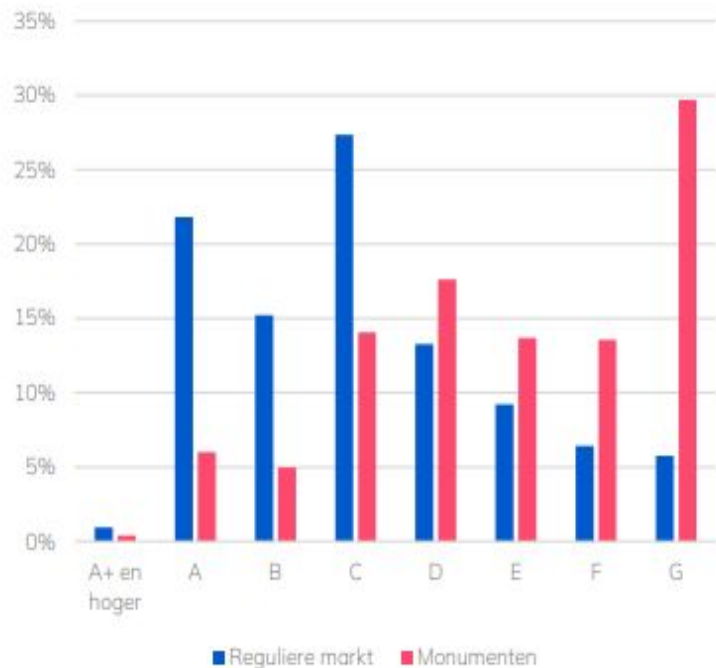


Restauratiefonds.

Duurzaamheidsopgave

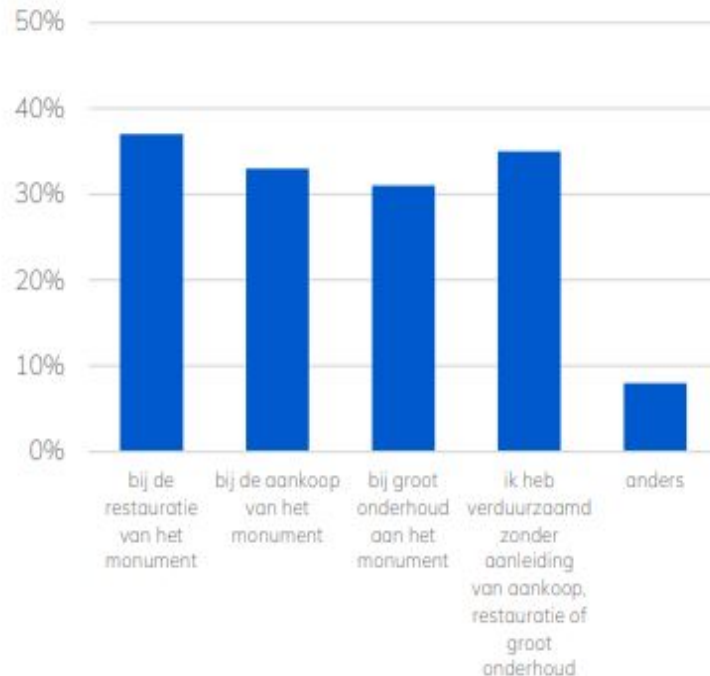
# Monumenten en verduurzaming

Energielabel verkochte woningen (sinds 2018)



Bron: NVM / brainbay

Verduurzamingsmoment van een monument



Bron: Monitor verduurzamen monumenten 2022

# Monumenten en verduurzaming

voorbeeld fin.lasten van **kleine** investering

| werk  | subtotaal      |
|---|----------------|
| dak isolatie                                | € 597.600      |
| buitenmuur voegen, impregneren,<br>reinigen | € 162.400      |
| totaal                                      | € 760.000      |
|   |                |
| leenbedrag                                  | € 760.000      |
| Jaarlijkse rente                            | 2%             |
| leenperiode in jaren                        | 10             |
|   |                |
| <b>extra rente + aflossing / jaar</b>       | <b>€90.503</b> |

**Exploitatieresultaten zijn onvoldoende om investeringen in duurzaamheid en instandhouding te dragen.**

> **toevoegen van extra woonfunctie** ter financiering van de instandhouding en duurzaamheidsopgave is noodzakelijk.



Beleid

# vigerend beleid Heemstede



## Uitdagingen

- Onderlinge afstemming beleid
- Zo min mogelijk conflicterend
- Geen uitsluiting van partijen
- Belangenafweging
- Toekomstbestendig



# ...wonen toevoegen aan bedrijventerrein...

Woonvisie  
2023-2027  
Heemstede



Heemstede

## Projectopdracht Havenkwartier en 't Groot Clooster Heemstede

|                    |  |
|--------------------|--|
| Projectopdracht    | Havenkwartier en 't Groot Clooster Heemstede |
| Zaak               | 1206860                                      |
| Budget (eventueel) | Begroting 2024                               |
| Datum              | 12-09-2023                                   |

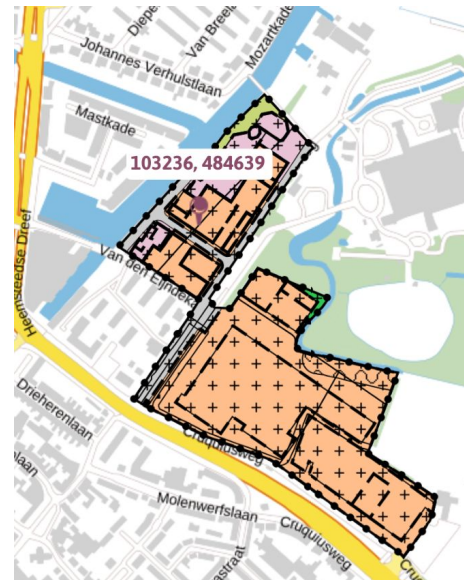
De commissie Ruimte wordt gevraagd om haar zienswijze kenbaar te maken over deze concept-projectopdracht. Dit is een beschrijving van de inhoudelijke en organisatorische aanpak. In het collegevoorstel staat de bestuurlijke afweging en onderbouwing hiervan opgenomen.

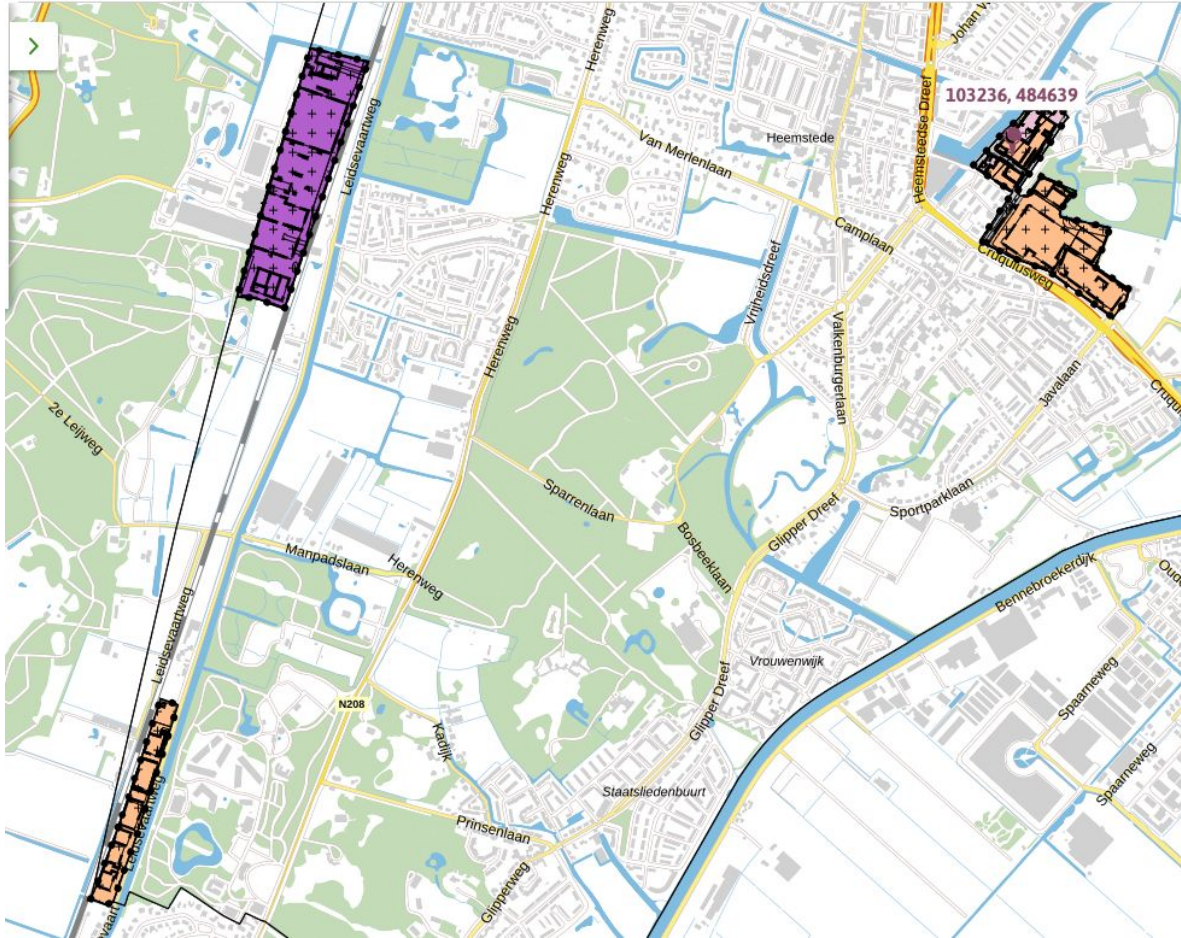
### 1. Opdrachtgever

Opdrachtgever bestuurlijk is de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening. Opdrachtgever ambtelijk is de domeinmanager Ruimte. Projectleider voor producten gebiedsvisie op hoofdlijnen en nota van uitgangspunten Havenkwartier is aangewezen.

### 2. De vraag

- Het weer in beweging krijgen van het (grotendeels) particulier initiatief Havenkwartier teneinde woningen toe te voegen aan het nu nog bedrijventerrein.
- Een procesversnelling te creëren op basis van een helder en navolgbare Nota van Uitgangspunten voor toekomstige gebiedsontwikkelingen.





Omgevings-  
-visie  
Heemstede

- 2 bedrijventerreinen in Heemstede
- ...wonen toevoegen aan deel van bedrijventerrein...

# DE TOEKOMST VAN KANTOREN EN BEDRIJFSRUIMTEN IN HEEMSTEDEN

31 JULI 2018



Omgevings-  
visie  
Heemstede

METROPOOLREGIO AMSTERDAM >>

De MRA heeft in juni 2017 de Uitvoeringsstrategie **"Ruimte voor werken in de MRA van morgen: 2017-2030"** vastgesteld.

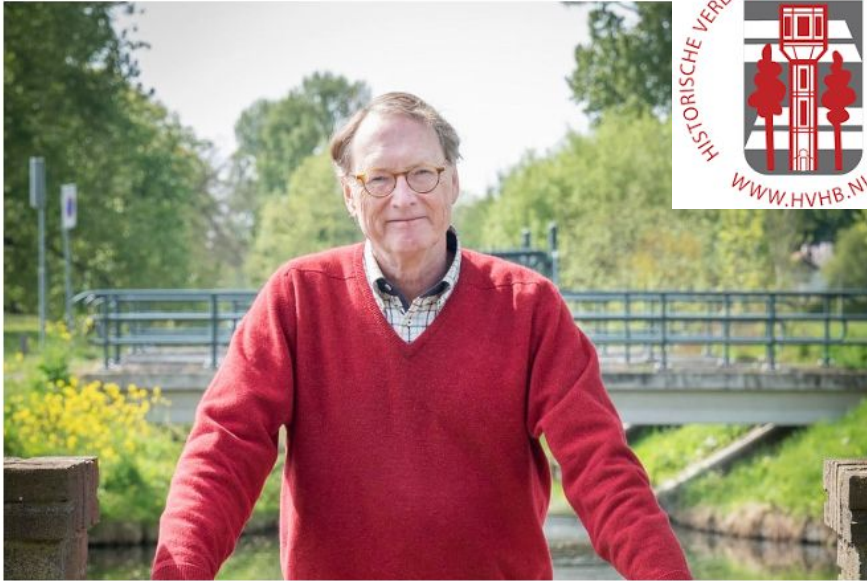
- Informele milieus winnen aan belang; functiemenging op werklocaties neemt toe.
- In Plabeka 3.0 wordt een grote transformatieopgave geconstateerd voor zowel kantoren als bedrijventerreinen die een flinke bijdrage kan leveren aan de woonopgave en meerdere doelen van de MRA-agenda kan dienen.
- Deelregio's waar de leegstand het toelaat, kunnen via transformatie werken aan vernieuwing van de voorraad via een meter-voor-meter-regeling: een getransformeerde meter mag (ter plaatse of elders) worden teruggebouwd.

Overigens gaat het bij transformatie veelal om transformatie van monofunctionele werklocaties naar gemengde gebieden voor wonen én werken, waarbij ook bedrijfsruimte kan worden toegevoegd.

**BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>>>>>>>**

# Mes snijdt aan vele kanten

## Wim Gohres wil meer bescherming voor alles wat geschiedkundig en architectonisch waardevol is in Heemstede



Wim Gohres: „Projectontwikkelaars gaan logischerwijs voor het maximaliseren van de winst. Dan is sloop van een pand heel aantrekkelijk.”

© Foto United Photos/Paul Vreeker

- Geen sloop !
- Toevoeging functies
  - juist in dienst van behoud cultureel erfgoed
  - en verduurzaming **prevaleert** (onder voorwaarden)
  - boven bestemming van gebied.
- Overwaarde ontwikkeling extra woningen kan worden geherinvesteerd in monument.

# Voorbeelden van functiemenging, ook buiten woonkernen



Droste fabriek, Haarlem



Lichtfabriek, Haarlem



Hageveld, Heemstede

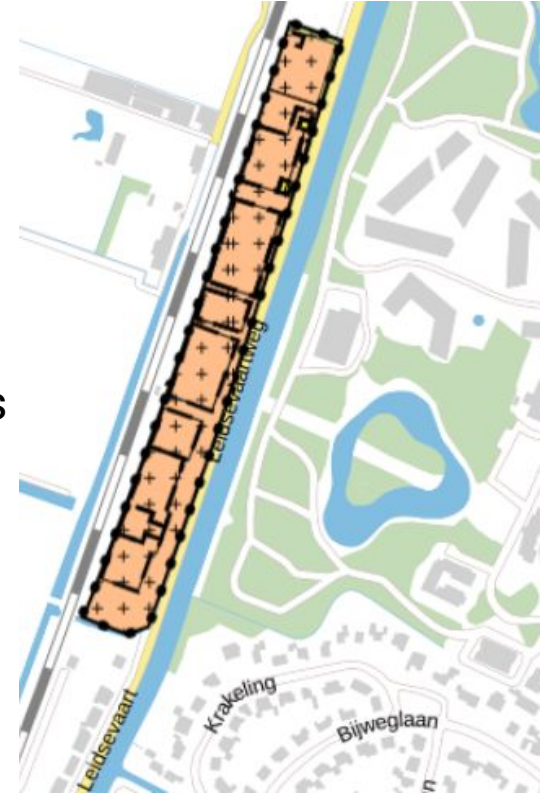


Stoop's bad, Overveen

# Adaptief beleid, juist voor maatwerk

uitdagingen ten aanzien van het huidige beleid, vrij vertaald:

- “In de basis is deze strook langs de Leidsevaartweg namelijk “gereserveerd” voor bedrijvigheid. Ik verwacht dat dit in de toekomst ook gehandhaafd blijft.”
- “Het converteren van bedrijfsruimte naar woonruimte is mogelijk, vermits zo’n pand in een woongebied ligt”.





Zwart schaap of witte raaf?

# Intenties van Bulbspaces ten aanzien van planontwikkeling

1. toevoegen extra functies in het bestaande gebouw zoals **cultuur, zorg, sport en (senioren-)onderwijs**; dubbel niet-conflicterend ruimtegebruik  
(+ beperkte financiële bijdrage in exploitatielast),
2. **herstellen** van de originele contouren van het monument en het doen van **instandhoudings-** en **duurzaamheids**investeringen,
3. en dit te financieren door het **toevoegen van woningen** conform de woonvisie Heemstede.  
(++ vereiste financiële bijdrage in investeringslast)

 **PODIA HEEMSTEDE**  
Theater de Luifel - De Oude Kerk - Pinksterkerk

**PAKHUIS DE ZWIJGER**





## ... dat aansluit op veel punten bij de Woonvisie

1. ...hiervoor is het nodig dat we zorgen voor **meer woningen**...355 woningen in de periode 2023 tot en met 2030..
2. ...**minimale impact** heeft op de leefomgeving...
3. ...De nieuwbouw is **circulair en natuurinclusief**...
4. ...Nieuwbouw is een kans om alle andere ambities te verwezenlijken: van **nieuwe woonconcepten tot kleinschalige woonvoorzieningen**...
5. ...sturen op kwaliteit en betaalbaarheid door te focussen op het bouwen van **kleine wooneenheden**...
6. ...stimuleren van **nieuwe woonconcepten** met oog voor **ontmoeting**...
7. ...stimuleren van **community**...
8. ...stimuleren van **energiebesparend, natuurinclusief en klimaatadaptief** (ver)bouwen met oog op wooncomfort en gezondheid...
9. ...kansen benutten door **transformatie van bedrijfslocaties**...
10. ...Om te voorzien in de woningbehoefte bieden we ruimte aan **transformatie van bestaand vastgoed**. Dit kan in de vorm van sloop/nieuwbouw, het splitsen of **optoppen van woningen en het transformeren van andersoortig vastgoed naar woningen**...
11. ...daar waar het stedenbouwkundig verantwoord is, staan we **hogere bebouwing** toe als hierdoor meer woningen mogelijk worden.
12. ...We zien twee doelgroepen bij het **bevorderen van de doorstroming**: senioren en de 'empty-nesters'...
13. enz. enz.



**Verzoek aan de commissie Ruimte; wilt u meedenken in de mogelijkheden om Bulbspaces de ruimte te bieden deze ambities te verwezenlijken?**



# Werkgroep toekomst Bulbspaces

[bart@bulbspaces.com](mailto:bart@bulbspaces.com)