

An aerial photograph of the town of Heemstede, showing a mix of residential buildings, green spaces, and a railway line. A large, semi-transparent blue diagonal shape is overlaid on the left side of the image, extending from the top left towards the bottom right. The text 'stec groep' is located in the top left corner, and the main title 'Economisch perspectief Heemstede' is centered in the lower half of the image. Below the title, the text 'Stec Groep aan gemeente Heemstede' and the date '1 april 2025' are displayed.

stec
groep

Economisch perspectief Heemstede

Stec Groep aan gemeente Heemstede

1 april 2025

Inhoudsopgave

1. Context	3
1.1 Aanleiding: belang ruimte voor economie	4
1.2 Noodzaak voor economisch perspectief in Heemstede	5
1.3 Leeswijzer	6
2. Heemstedse economie in 10 punten	7
3. Economisch perspectief	10
3.1 Heemstede zet in op balans in wonen en werken met lokale focus	11
3.2 Cruquiusweg	13
3.3 Leidsevaartweg	14
3.4 Centrum	14
3.5 Woonwijken	15
3.6 Solitaire locaties	15
4. Afwegingskader	17

1. Context



1.1 Aanleiding: belang ruimte voor economie

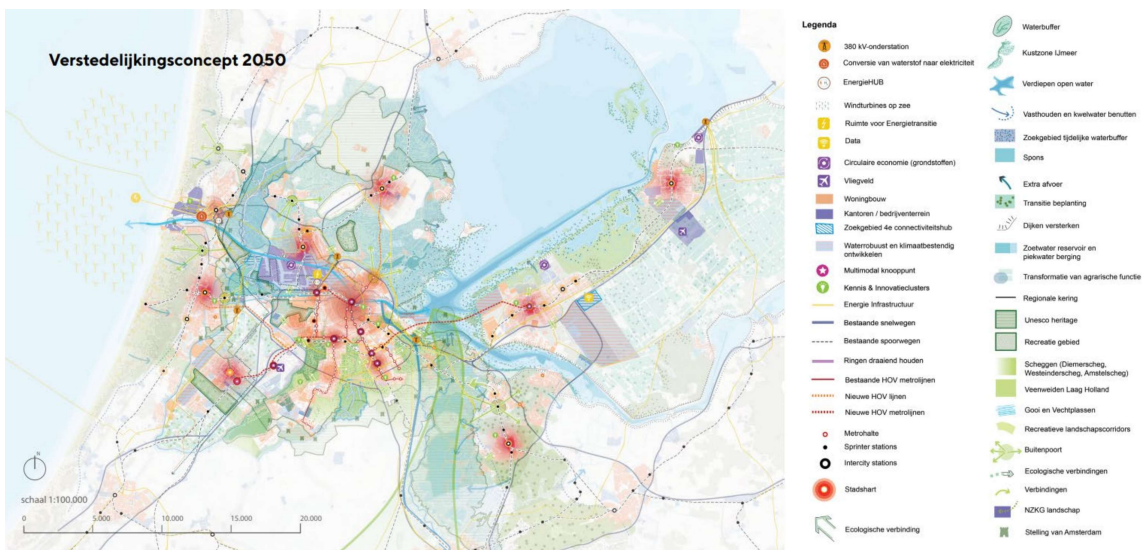
Nationaal groeiende aandacht voor ruimte voor economie

In Nederland groeit de aandacht voor het behoud van economische ruimte, nu de druk op de beschikbare ruimte steeds meer groeit. In toenemende mate komen gebieden waar bedrijvigheid en werkgelegenheid gevestigd zijn onder druk te staan door de vraag naar andere ruimtelijke functies, zoals wonen en recreëren. Dit betekent dat in sommige regio's kostbare economische functies plaats moeten maken voor woningbouw of andere maatschappelijke voorzieningen. Hierdoor neemt het risico toe dat er onvoldoende ruimte overblijft voor essentiële economische activiteiten, die cruciaal zijn voor werkgelegenheid, innovatie en het bredere voorzieningenniveau van steden en dorpen. Op 13 oktober 2023 presenteerde de nationale overheid het programma Ruimte voor Economie, waarmee benadrukt wordt dat economische functies niet langer mogen verdwijnen in gebieden met schaarse ruimte. Dit programma is gericht op het behoud en de versterking van economische functies, zodat de ruimte voor werkgelegenheid en economische ontwikkeling gewaarborgd blijft.

Groei Metropoolregio Amsterdam leidt tot extra ruimtedruk

Deze landelijke druk op de ruimte is ook merkbaar in de Metropoolregio Amsterdam (MRA), waar Heemstede deel van uitmaakt. Tot 2050 wordt in de MRA een forse bevolkingsgroei van zo'n 700.000 extra inwoners verwacht. Die mensen moeten ergens wonen, werken, recreëren en voorzien worden in hun behoefte (supermarkt, tandarts, fysio). De beperkte ruimte binnen de MRA zorgt voor spanningen tussen verschillende ruimtelijke functies (zie figuur 1). Het behoud van economische ruimte krijgt daarbij steeds meer aandacht en prioriteit.

Figuur 1: Verstedelijkingsconcept MRA 2050



Bedrijventerreinenstrategie MRA gericht op behoud en beter benutten bedrijventerreinen

Om hierop in te spelen, heeft de MRA een bedrijventerreinenstrategie ontwikkeld om de beschikbare ruimte efficiënter te benutten en ruimte voor economische activiteit veilig te stellen. Bedrijventerreinen zijn namelijk niet alleen een bron van werkgelegenheid, maar ondersteunen ook lokale voorzieningen die essentieel zijn voor de leefkwaliteit en brede welvaart in de MRA.

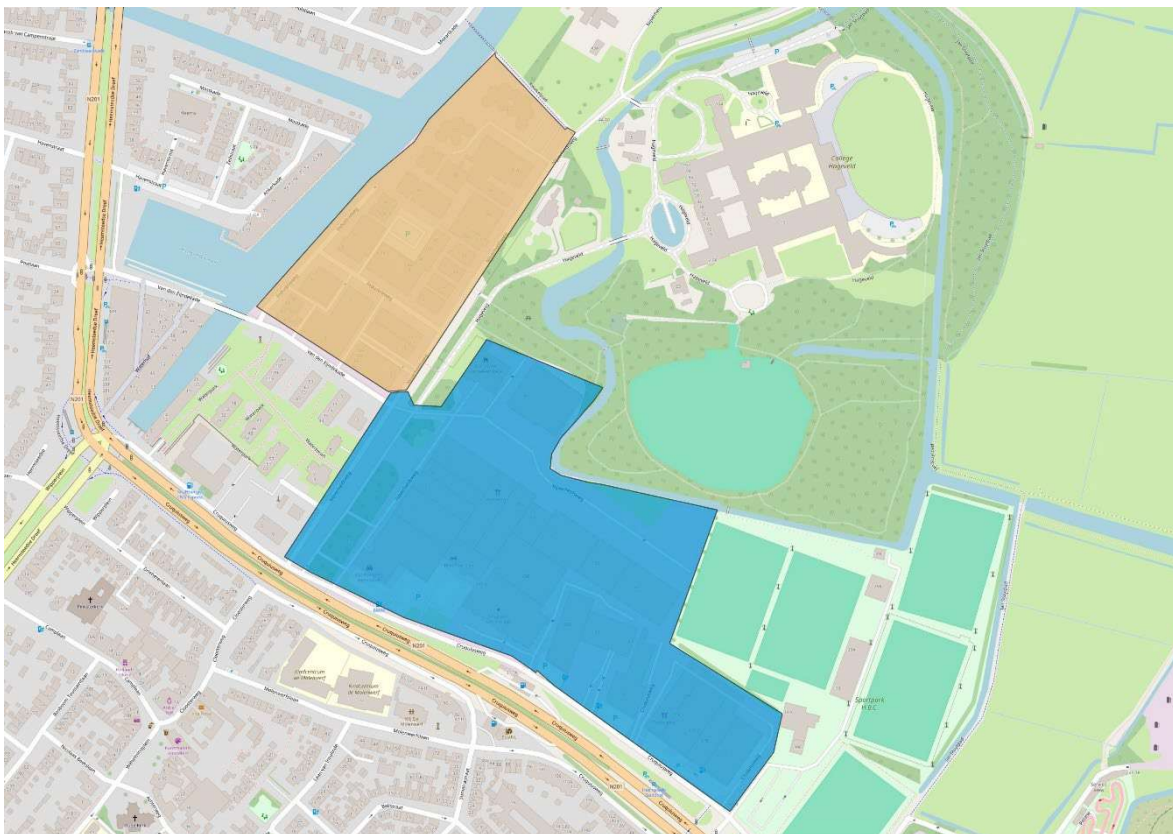
Binnen de bedrijventerreinenstrategie zijn ook afspraken gemaakt op niveau van de regio Zuid-Kennemerland. In deze regio zijn geen nieuwe locaties beschikbaar om te ontwikkelen als bedrijventerrein. Dit betekent dat de bestaande voorraad maximaal benut moet worden. De inzet van de regio Zuid-Kennemerland is daarom gericht op het behouden van de bestaande

bedrijventerreinen en het beter benutten, verduurzamen en vergroenen hiervan. Verder streven de gemeenten naar meer banen per m²/hectare, door onder meer intensivering en innovatie. De ambitie is om waar mogelijk meer functiemenging te realiseren. Uitzondering vormt de Waarderpolder in Haarlem. Daar wordt ingezet op behoud van ruimte voor bedrijven in een hogere milieucategorie.

Havenkwartier

Voor het gebied: het havenkwartier, zijn er bestaande transformatieplannen. Deze transformatie is al regionaal afgestemd en opgenomen in de bedrijventerreinenmonitor genaamd Atlas Plabeka. Dat maakt dat de transformatie van het Havenkwartier niet onderhevig is aan het nieuwe beleidskader. Het havenkwartier is in onderstaande kaart het oranje gekleurde vlak. Dit gebied zal transformeren naar een gemengde woonwerklocatie. Het blauwe vlak, bedrijventerrein de Cruquiusweg, blijft een bedrijventerrein.

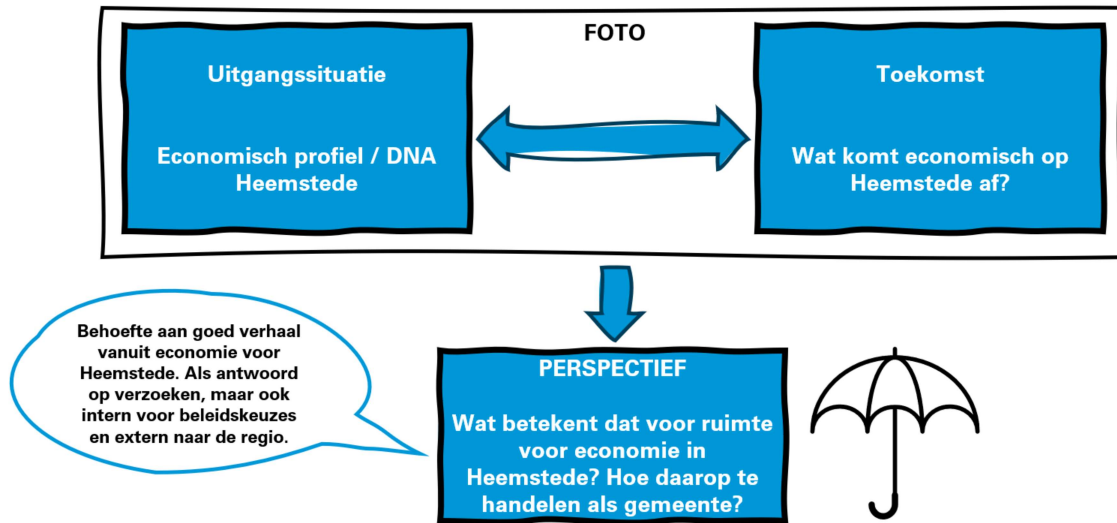
Figuur 2: Overzichtskaat havenkwartier en Cruquiusweg



1.2 Noodzaak voor economisch perspectief in Heemstede

Ook voor Heemstede zelf is zorgvuldig ruimtebeheer van groot belang. De gemeente ontvangt regelmatig transformatieverzoeken voor werklocaties, maar heeft beperkte ontwikkelruimte beschikbaar. Dit maakt het noodzakelijk om de juiste functies op de juiste plekken te bestemmen, zodat zowel de behoefte aan woningen als die aan werkplekken en voorzieningen goed wordt meegewogen. Heemstede heeft hierbij een duidelijk economisch perspectief nodig om de balans tussen wonen en werken in de toekomst te borgen. Voldoende en beter passende arbeidsplaatsen zijn essentieel voor de inwoners van Heemstede en voor het lokale voorzieningenaanbod.

Figuur 3: Wat betekent dit voor Heemstede? Naar een economisch perspectief



Economische foto

Om te bepalen welk economisch perspectief voor Heemstede wenselijk is, zijn we gestart met het inzichtelijk maken van de huidige situatie. Dit is gedaan in een separate bijlage, de economische foto. Deze foto biedt een helder beeld van de kenmerken van de lokale economie, zoals de sectorindeling, werkgelegenheid, arbeidspendel en de beschikbare ruimte voor economische activiteiten. Deze analyses vormen de basis om te begrijpen waar Heemstede nu staat.

Toekomstverwachtingen

In de foto hebben we ook gekeken naar de toekomstverwachtingen voor Heemstede. Wat komt op Heemstede af? Welke ontwikkelingen en trends zijn van invloed op de lokale economie en daarmee op de benodigde ruimte voor economie in de gemeente?

Economisch perspectief

Uit de huidige situatie en de toekomstverwachtingen ontstaat een economisch perspectief: een wenselijke koers voor de (ruimtelijk-)economische ontwikkeling van Heemstede. Een perspectief waarmee u een antwoord kunt bieden aan transformatieverzoeken van initiatiefnemers en dat richting geeft aan interne beleidskeuzes (omgevingsvisie, projecten zoals Transformatiegebied Havenkwartier en het 'gesprek in de regio').

1.3 Leeswijzer

Allereerst leest u in hoofdstuk twee een samenvatting van de economische foto van Heemstede gepresenteerd in tien punten. De volledige economische foto is toegevoegd als separate bijlage. Hoofdstuk drie gaat in op het gewenste economisch perspectief en wat dit betekent voor de verschillende economische gebieden in Heemstede. In hoofdstuk vier vertalen we dit in een handelingsperspectief/afwegingskader.

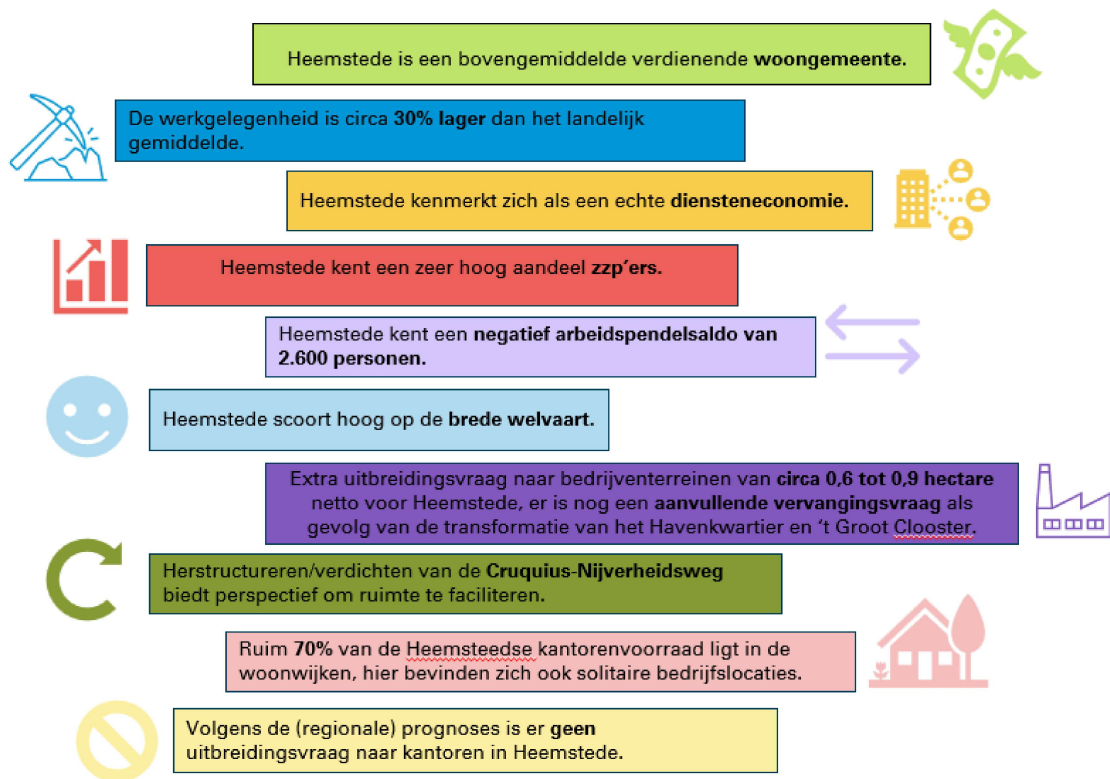


2. Heemstedese economie in 10 punten

1. Heemstede is te kenmerken als een **hoog opgeleide en zeer bovengemiddeld verdienende woongemeente**.
2. Het **aantal arbeidsplaatsen** is in Heemstede **laag**, de werkgelegenheid is circa 30% lager dan het landelijk gemiddelde. De werkgelegenheid binnen de Heemstedse gemeentegrenzen neemt wel jaarlijks toe.
3. Heemstede kenmerkt zich als een **echte diensteneconomie**: 75% van de werkgelegenheid bevindt zich in de dienstverlenende sector. Vooral de zakelijke dienstverlening is zwaar oververtegenwoordigd in de sectorsamenstelling.
4. Heemstede kent een **zeer hoog aandeel zzp'ers**. Het overgrote deel hiervan is actief in de dienstverlening.
5. **Veel inwoners** uit Heemstede **werken in de nabijgelegen grote gemeenten/steden** zoals Haarlem, Amsterdam en Haarlemmermeer. Heemstede kent een negatief arbeidspendelsaldo van 2.600 personen.
6. Heemstede scoort **hoog op de brede welvaart**. Kortom, het is prettig wonen en werken in Heemstede. De trend richting de toekomst is ook positief, maar dit biedt geen garanties. **Economische vitaliteit is belangrijk om de toekomstige brede welvaart te borgen**.
7. **Voldoende en passende ruimte** is een middel om economische vitaliteit te borgen en bevorderen. Uit een doorvertaling van de regionale prognose blijkt een **bescheiden extra uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen van circa 0,6 tot 0,9 hectare netto** voor Heemstede. De vraag naar 'gewoon' gemengd bedrijventerrein is het grootst. Door **transformatie** van het Havenkwartier en 't Groot Clooster kan nog een **aanvullende vervangingsvraag** optreden van **circa 2,5 hectare**. Met vervangingsvraag moet ook rekening worden gehouden bij transformatie van solitaire bedrijfslocaties met actieve bedrijven.
8. De **Cruquiusweg is het enige echte (formele) bedrijventerrein** binnen de gemeente. Verdichten/intensiveren van deze locatie kan een oplossingsrichting zijn om meer ruimte te bieden aan economie.
9. Heemstede heeft een **hoog aandeel kantoren aan huis**. Ruim 70% van de Heemstedse kantorenvorraad ligt in de woonwijken. Daarnaast functioneert de **Leidsevaartweg meer als kantorenlocatie dan als bedrijventerrein**.
10. De regionale vraag naar kantoorruimte concentreert zich in Haarlem. Volgens de (regionale) prognoses is er **geen uitbreidingsvraag naar kantoren in Heemstede**. De vraag die zich eventueel aandient in Heemstede betreft een **kwalitatieve vraag**, bijvoorbeeld naar moderne, toekomstbestendige kantoorruimte. Indien er kwalitatieve vraag ontstaat naar (gecentreerde) kantoorruimte in Heemstede is het intercitystation Heemstede-Aerdenhout bij uitstek de geschikte locatie.

Voor verdere toelichting en onderbouwing zie de separate bijlage: economische foto en kompas van Heemstede. Op de volgende pagina staat een grafische weergave van de tien punten.

Figuur 4: Grafische weergave Heemstedse economie in tien punten





3. Economisch perspectief

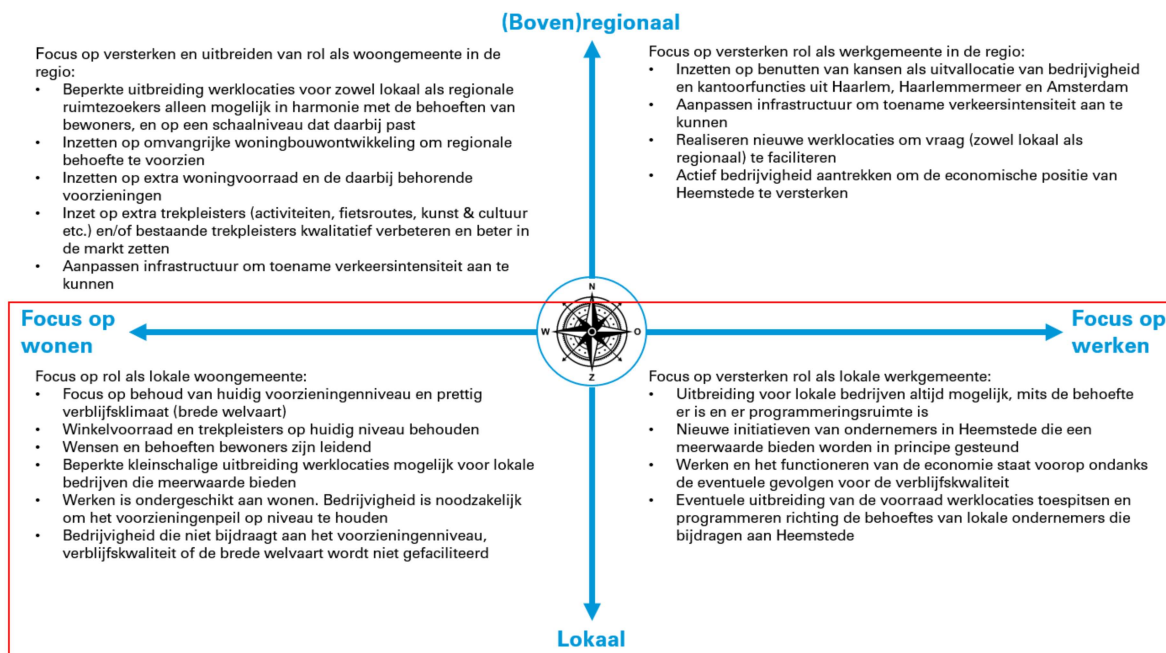
Leeswijzer

Dit hoofdstuk beschrijft het economisch perspectief voor Heemstede. Dit perspectief is gebaseerd op de economische foto en de ambtelijke consultatie over een viertal ontwikkelrichtingen, die zijn uitgewerkt in een kompas. We beschrijven eerst het overkoepelende perspectief: wat voor economie wil Heemstede zijn en faciliteren? Vervolgens beschrijven we in paragraaf 3.2 t/m 3.6 het perspectief per economisch gebied.

3.1 Heemstede zet in op balans in wonen en werken met lokale focus

Voor de economische koersbepaling van Heemstede zijn twee fundamentele keuzes van belang: (1) legt de gemeente de focus vooral op versterking van de woonfunctie of gaat de gemeente meer inzetten op de werkfunctie, en (2) kiest de gemeente vooral een lokale oriëntatie of een (boven)regionale. Deze twee keuzes vormen de assen van het kompas. Dit leidt tot vier kwadranten (windrichtingen) met een economisch perspectief. Voor een verdere toelichting van de assen en perspectieven zie de separate bijlage met economisch foto en kompas van Heemstede.

Figuur 5: Economisch kompas (voorkeursrichting is rood omlijnd)



Heemstede zet in op een lokale economische oriëntatie met een gebalanceerde verhouding tussen wonen en werken. Deze lokale oriëntatie past in het profiel van de MRA bedrijventerreinenstrategie voor Zuid-Kennemerland. Hierin wordt voor Heemstede geen ruimte gezien voor de regionaal gewenste zwaardere bedrijvigheid, wel voor bedienen van de lokale behoefte. De gebalanceerde verhouding tussen wonen en werken is een van de speerpunten in het MRA-beleid. Deze balans is feitelijk de combinatie van de twee onderste kwadranten, in het kompas omcirkeld met de rode lijn. Dit betekent dat Heemstede streeft naar een economie die is afgestemd op de behoeften van de lokale gemeenschap. Focus daarbij ligt op het zoveel als mogelijk behouden en beter benutten van de bestaande ruimte voor economie, het waar mogelijk

combineren van functies en verhogen van de werkgelegenheid binnen de beschikbare ruimte, het beperken van het woon-werkverkeer en het verbeteren van de leefkwaliteit en brede welvaart. Dit past bij de afspraken die Heemstede heeft gemaakt in de regionale bedrijventerreinenstrategie van de MRA, maar ook bij de opgaven/doelstellingen die de gemeente heeft op het vlak van wonen (Woonvisie 2023-2027).

Hieronder volgen de belangrijkste argumenten om in te zetten op deze koers.

Voldoen aan afspraken bedrijventerreinenstrategie MRA van belang

In de bedrijventerreinenstrategie van de MRA hebben de gemeenten afgesproken actief te sturen op voldoende en kwalitatief geschikte werklocaties. Door in te stemmen met deze strategie, heeft Heemstede zich gecommitteerd aan het realiseren van de gestelde doelen en afspraken. Dit betekent dat Heemstede zich moet inspannen om de bestaande ruimte voor bedrijven(terreinen) zoveel als mogelijk te behouden, beter te benutten en te verduurzamen. Daar waar dat meerwaarde heeft kan ingezet worden op functiemenging. De strategie biedt niet alleen lokale voordelen maar draagt ook bij aan een bredere economische stabiliteit en groei binnen de MRA. Hoe beter de regio presteert, hoe beter dat ook is voor Heemstede zelf.

Lokale economische focus past goed bij regionale positionering Heemstede, de kwaliteiten als hoogwaardige woongemeente en de verwachte ruimtevraag in de gemeente

De vraag naar werklocaties binnen de regio Zuid-Kennemerland centreert zich voornamelijk in Haarlem. Binnen de bredere regio MRA centreert de vraag zich in Amsterdam. Hoewel de ruimtedruk ook op deze plekken groot is, is het niet realistisch te verwachten dat Heemstede een belangrijke rol kan spelen in het opvangen van regionale vraag. Bovendien past dit niet bij de kernkwaliteiten van Heemstede als hoogwaardige woongemeente. Een lokale economische oriëntatie van Heemstede sluit goed aan bij de beperkte uitbreidingsvraag en rol binnen de regio.

Voor Heemstede bedraagt de uitbreidingsvraag naar bedrijventerrein ongeveer 0,6 tot 0,9 hectare netto. Dit is, zeker gezien de uitbreidingsbehoefte voor de gehele regio Zuid-Kennemerland (19 tot 29 hectare netto), een relatief beperkte uitbreidingsvraag. Door transformatie van voormalige werklocaties, zoals het Havenkwartier, 't Groot Clooster en solitaire bedrijfslocaties, kan er een aanzienlijke aanvullende vervangingsvraag ontstaan (circa 2,5 tot in potentie zo'n 4 hectare).

Daar bovenop kunnen de energietransitie, transitie naar een circulaire economie en klimaatadaptatie (denk aan meer ruimte voor waterberging en groen) een additionele ruimteclaim op bedrijventerreinen betekenen. Het is dus zaak om zoveel als mogelijk in te zetten op behoud van de bedrijventerreinen in Heemstede en deze waar mogelijk slimmer te benutten. Denk daarbij aan koppelkansen, zoals zonnepanelen op groene bedrijfsdaken met waterberging.

Op de kantorenmarkt is er volgens de MRA-prognoses geen sprake van uitbreidingsvraag in Heemstede. Eventuele vraag naar kantoorruimte bestaat uit een kwalitatieve vervangingsvraag.

Faciliteren lokale economie belangrijk voor borgen (toekomstige) brede welvaart Heemstede

In de 'woongemeente' Heemstede is het prettig wonen en leven. Dit is terug te zien in de score op brede welvaart van het CBS (Monitor Brede Welvaart 2023). Een vitale economie met voldoende en passende banen speelt een wezenlijke rol in de brede welvaart. Werk zorgt immers voor structuur, sociale contacten, ontwikkeling en ontplooiing. Ook spelen bedrijven een rol in het maatschappelijk leven van Heemstede. Denk aan sponsoring van verenigingen, sportclubs en het bieden van stageplaatsen en opleidingsplekken. Het behoud van voldoende passende banen en het verstevigen van de lokale Heemstedse economie is dus belangrijk om ook in de toekomst de brede welvaart in Heemstede op een hoog niveau te kunnen houden. De aard van de Heemstedse economie moet passen bij de hoge kwaliteit van leven in Heemstede. Grote productiebedrijven of grootschalige logistiek passen daar bijvoorbeeld niet bij. Maar wel het

voortbouwen op de sterke dienstensector en het faciliteren van lokaal mkb dat belangrijk is voor het 'dagelijks functioneren' van de Heemstedse samenleving. Denk daarbij aan de verwarmingsmonteur, de loodgieter, de aannemer, et cetera.

3.2 Cruquiusweg

Focus op behoud en verbetering bedrijventerreinactiviteiten

De Cruquiusweg is het enige officiële bedrijventerrein in de gemeente en maakt deel uit van de gebiedsontwikkeling 't Groot Clooster. Het is bij uitstek het gebied binnen de gemeente waar bedrijventerreinactiviteiten kunnen plaatsvinden. De ontwikkelrichting voor de Cruquiusweg is tweeledig. Enerzijds inzetten op verdichting en herstructurering om het onbenutte potentieel invulling te geven. Zodoende kan (een gedeelte van) de vraag gefaciliteerd worden. Anderzijds zitten er bedrijven gevestigd die niet noodzakelijk op een bedrijventerrein hoeven te zitten, zoals een advocatenkantoor, reparatiewinkel voor mobiele telefoons en een kunstatelier. Deze lichte economische activiteiten zijn geschikt om nabij het centrum te huisvesten (zie ook paragraaf 3.4).

Creëer extra ruimte op de Cruquiusweg door te intensiveren/beter te benutten

Uit de Beter-Benutten-Index (BBI) analyse blijkt dat er nog intensiveringpotentie aanwezig is op het bestaande bedrijventerrein. Door intensivering kan extra bedrijventerreinruimte gerealiseerd worden zonder dat hiervoor nieuwe gronden worden gebruikt.

Bij verdichting/intensivering is het van belang om dit op een duurzame en zorgvuldige manier te doen. De ruimte is kostbaar en de eventuele extra gecreëerde ruimte moet toegevoegde waarde hebben: niet alleen economisch, maar ook voor andere opgaven (energie, klimaat, biodiversiteit, wonen et cetera). De krappe bedrijventerreinenmarkt biedt daarbij ook de mogelijkheid om hoge, maar marktconforme, eisen te stellen aan kwaliteit en duurzaamheid.

Werk aan het vergroten van de toekomstbestendigheid van de locatie

Het bedrijventerrein Cruquiusweg is in de huidige situatie een versteende locatie met weinig groen en een matige beeldkwaliteit. In het kader van de bestaande transformatieplannen voor het Havenkwartier is het verstandig om ook te kijken naar een kwaliteitsimpuls voor het gehele bedrijfengebied. Denk daarbij aan het aanpassen van de openbare ruimte, zoals meer groen en waterberging. Dit om hittestress en wateroverlast tegen te gaan en om een aantrekkelijke en gezonde werkomgeving te realiseren.

Maak gebruik van de beschikbare milieuruimte

De Cruquiusweg is, zoals eerder benoemd, het enige officiële bedrijventerrein van de gemeente. Daardoor speelt het bedrijventerrein een cruciale rol in het huisvesten van bedrijvigheid in 'hogere' milieucategorieën. Voor de gehele Cruquiusweg (het bedrijventerrein) geldt een maximale milieucategorie van 3.1. Maak optimaal gebruik van deze ruimte, mits dit goed te combineren is met de geplande transformatie van het havengebied, waar meer woonruimte komt. Biedt de beschikbare ruimte aan bedrijven die op een bedrijventerrein moeten vestigen (vanwege omvang, verkeersaantrekkende werking en hinder). Hierbij is het van belang dat er sturing is op welk type/branchering bedrijvigheid gefaciliteerd wordt (bijdrage brede welvaart, voorzieningenniveau/werkgelegenheid, et cetera). Denk hierbij aan een loodgietersbedrijf, autogarage of kleinschalige logistiek die een directe impact hebben op het voorzieningenniveau in Heemstede.

Stel een toekomstvisie en actieplan op

Overweeg om samen met de ondernemers, eigenaren en andere belanghebbenden op het terrein een toekomstvisie en actieplan op te stellen. Dit geeft duidelijkheid en investeringszekerheid aan iedereen en helpt om de komende jaren te werken aan beter benutten, verduurzaming en kwaliteitsverbetering van de locatie. Bekijk of voor het opstellen en uitvoeren van zo'n visie en

actieplan gebruik gemaakt kan worden van provinciale middelen zoals de HIRB-subsidie en de SPUK-gelden.

3.3 Leidsevaartweg

Leidsevaartweg bestaat uit twee delen

De Leidsevaartweg is momenteel een werklocatie die deels functioneert als bedrijfsverzamelgebouw. De invulling van dit gebouw bestaat voornamelijk uit ondernemers uit Heemstede en directe omgeving. Dit economisch profiel sluit goed aan op de lokale economische oriëntatie en de locatiekwaliteiten (bereikbaarheid, omgeving en behoud cultureel erfgoed). Daarnaast is er een gedeelte van het terrein dat functioneert als een klassiek-gemengd bedrijventerrein.

Faciliteer een economisch gemengd gebied waar ook plek is voor andere functies

Landelijk is er een groeiende focus op gemengde gebieden, waarbij functies als werken, wonen, retail en maatschappelijke/culturele functies op een slimme manier worden gecombineerd. Deze trend speelt in op de toenemende ruimteschaarste en biedt oplossingen voor efficiënter gebruik van de beschikbare ruimte. Daar waar functies elkaar niet belemmeren, is scheiding immers niet nodig. Het resultaat is een levendige, veelzijdige en toekomstbestendige omgeving waar functies naast elkaar bestaan. Vooral het zuidelijke deel van de Leidsevaartweg (het historische pand gelegen aan de Leidsevaartweg 1) biedt een uitstekende kans om in te spelen op deze trend. Het gebied heeft door zijn beperkte bereikbaarheid voor zwaar verkeer geen potentie als intensief bedrijventerrein. Het aanwezige bedrijfsverzamelgebouw functioneert nu al als broedplaats en vestigingsplek voor kleinschalige en lichte economische functies, zoals ateliers, kantoren of ambachtelijke/creatieve bedrijvigheid. Bovendien is het bedrijfsverzamelgebouw cultureel erfgoed, wat een extra aantrekkingskracht heeft op dit soort functies. Ten noorden van het bedrijfsverzamelgebouw is de Leidsevaartweg te typeren als een klassiek-gemengd bedrijventerrein. Evenals bij de Cruquiusweg zit er intensiveringspotentie in dit gebied. Het huidige ruimtegebruik van de bestaande kavels is extensief en suboptimaal. Dit gebied kan (na intensivering) een geschikte locatie zijn voor het verder faciliteren van kleinschalige mkb-bedrijvigheid (verwarmingsmonteur, loodgieter, aannemer). Dit type bedrijvigheid valt goed te combineren met de gemengde locatie in het zuidelijke deel van de Leidsevaartweg vanwege de beperkte mate van hinder. De Leidsevaartweg is niet opgenomen als officieel bedrijventerrein in de regionale bedrijventerreinenstrategie van de MRA, waardoor het ontwikkelen van een mengfunctie niet botst met regionale afspraken.

Stel een toekomstvisie op

Net als bij de Cruquiusweg is het zaak om (samen met zittende ondernemers en vastgoedeigenaren) een duidelijk toekomstplan voor de Leidsevaartweg op te stellen, waarin wordt uitgewerkt waar en in welke verhouding verschillende functies wenselijk zijn. Dit geeft een stip op de horizon en investeringszekerheid voor initiatiefnemers op de locatie.

3.4 Centrum

Inzet op behoud van de economische functie van het (compacte) centrum

Het (winkel)centrum van Heemstede kampt met een oplopende leegstand en een afnemend aanbod. Trends als vergrijzing, veranderende consumentenbehoefte en online aankopen leiden tot een afnemende vraag naar fysieke winkelruimte. In de visie op hoofdlijnen wordt een compact verblijfsvriendelijk centrum gepresenteerd als haalbaar toekomstbeeld. Transformatie van winkelruimte tot andere functies speelt hierin een rol.

In de visie op hoofdlijnen staan voor het centrum enkele (nieuwe) functies beschreven zoals wonen, zorg of ontspanning. Daarnaast is er ruimte voor andere werkfuncties. Dat het fysieke

aantal winkelmeters afneemt betekent namelijk niet dat de economische functie van het centrum verloren hoeft te gaan.

Toevoegen lichte bedrijvigheid aan (randen van) het centrum

Het inkrimpen richting een compact centrum biedt perspectief om aan de randen van het centrum verschillende lichte economische functies te faciliteren. Denk hierbij aan kleinschalige kantoorruimte, reparatiebedrijven, kleinschalige maakindustrie, zoals een meubelmaker met showroom en verkoop van producten. Dat is ook nog eens goed voor de beleving in het centrum. Vestiging van dergelijke functies kan bijdragen aan een levendige, vitale kern en helpt om zuinig om te gaan met de (schaarse) ruimte op de bedrijventerreinen in Heemstede. Bij voorkeur worden bedrijventerreinen primair benut voor bedrijven die écht niet op een andere plek passen. Het verplaatsen van lichte bedrijvigheid vanaf bedrijventerreinen richting het centrum past in het streven naar 'het juiste bedrijf op de juiste plek'.

Bij de verplaatsing van bepaalde economische activiteiten horen instrumenten die deze transitie mogelijk maken. Dit kan bijvoorbeeld door het aanbieden van verplaatsingssubsidies en regelingen voor het verbouwen van panden. Deze subsidies kunnen gekoppeld worden aan bredere doelstellingen zoals vergroening, klimaatadaptatie, en energie-efficiëntie, waardoor het centrum niet alleen economisch vitaal blijft, maar ook toekomstbestendig is. Denk bijvoorbeeld aan het aanbrengen van isolatie bij het transformeren van oude winkelpanden naar lichte bedrijvigheidsfuncties. Dit draagt bij aan prettigere en duurzamer ingerichte gebieden die zowel de leefbaarheid als de economische vitaliteit op peil houden.

Stel een plintenstrategie op

Om bovenstaande visie concreet te maken, wordt aanbevolen om – samen met ondernemers en vastgoedeigenaren – een plintenstrategie voor de binnenstad uit te werken (als onderdeel van de omgevingsvisie). In deze strategie kan een ideaalbeeld worden opgesteld voor de Heemstedese binnenstad en winkelstraten, inclusief een gerichte aanpak voor de transformatie van winkelruimte en de integratie van nieuwe/verplaatste economische functies in het centrum.

3.5 Woonwijken

Woonwijk vormt belangrijk economisch milieu in zzp-gemeente Heemstede

'De woonwijk' vormt in de economische structuur van Heemstede een belangrijke plek. Dit vanwege de forse oververtegenwoordiging van de dienstensector en het aantal zzp'ers. De gemeente heeft nu beleid waarbij de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte van de woonruimte mag bedragen, inclusief de daarbij behorende aan- en uitbouwen, met een maximum van 75 m².

Nader te onderzoeken: de behoefte aan een samenwerkings- en ontmoetingsplek voor zzp'ers

In het algemeen zien we dat zzp'ers vaak en in toenemende mate behoefte hebben aan een aanvullende plek waar men elkaar bijvoorbeeld voor een paar uur of een dag kan ontmoeten en samen kan werken (co-creatie) of aan een werklocatie in het geval van doorgroei van de onderneming. Aan het station Heemstede-Aerdenhout zit het kantorenconcept Kennemerhaghe. Hier worden flexibele kantoorruimtes aangeboden, maar dat is niet hetzelfde als een samenwerkings- en ontmoetingsplek voor zzp'ers. We vinden het verstandig om deze behoefte nader te inventariseren onder de zzp doelgroep in Heemstede. Bij gebleken behoefte is de stationsomgeving of een van de bedrijventerreinen de aangewezen plek voor de eventuele realisatie van zo'n concept.

3.6 Solitaire locaties

Overgrote deel van de Heemsteedse solitaire locaties mengen goed

Onder solitaire locaties verstaan we verspreid door Heemstede gelegen locaties met bedrijven bestaande uit twee of meer arbeidsplaatsen. Voor een groot deel gaat het hierbij om economische activiteiten die prima te mengen zijn met andere functies. Denk aan (kleinschalige) consumentendiensten en dienstverlening.

Daarnaast gaat het om bedrijven actief in de sectoren logistiek, groothandel, industrie of bouw, handel en reparatie. De omvang van deze bedrijven en de mate van hinder (bijvoorbeeld geluid of verkeersaantrekkende werking) bepaalt of deze bedrijven goed te mengen zijn met andere functies, zoals wonen. We constateren dat veel van deze bedrijven in Heemstede kleinschalig zijn. Denk bijvoorbeeld aan een kleinschalig loodgietersbedrijf, fietsenmaker of schildersbedrijf. Voor een levendige wijk en het behouden van een goed voorzieningenniveau is het wenselijk dat deze kleinschalige bedrijvigheid in de wijk aanwezig is. Dit is echter geen wetmatigheid. In het geval van grote mate van overlast kan het wenselijk zijn om deze bedrijven alsnog te verplaatsen. Voor de solitaire locaties geldt dat de wenselijkheid van de bedrijfsactiviteiten zeer afhankelijk is van de ontsluiting, afstand tot nabijgelegen woningen, mate van hinder en totale omvang van het bedrijf.

Overweeg kaders op te stellen voor solitaire locaties

Als algemene regel kan worden overwogen om solitaire bedrijven in sectoren die doorgaans meer overlast veroorzaken, een maximale omvang van vijf arbeidsplaatsen toe te kennen. Dit biedt een richtlijn voor het beheer van mogelijke hinder in de omgeving. Wanneer er transformatie- en/of vestigingsverzoeken/initiatieven binnenkomen op deze locaties, kan dit als eerste grove toetsingskader functioneren, maar maatwerk is hierbij wel gediend. Elk verzoek/initiatief moet specifiek worden afgewogen, omdat de locaties en (beoogde) invullingen, en daarmee de wenselijkheid, sterk kunnen variëren. Vanuit de gedachte 'behouden/beschermen van de huidige voorraad werklocaties' is het advies: verplaats wat moet (bijvoorbeeld vanwege hinder) en behoud wat kan (omdat het goed mengt met andere functies). Zoals beschreven in de economische foto levert het verplaatsen van de tien solitaire bedrijven (in de sectoren logistiek en groothandel, industrie of bouw, handel en reparatie met meer dan 5 arbeidsplaatsen) een vervangingsvraag op van circa anderhalve hectare netto.

Behoud geclusterde economische functies op goed ontsloten locaties

Heemstede kent enkele gebieden die, hoewel ze niet officieel als werklocaties zijn aangemerkt, een duidelijke clustering van bedrijfsactiviteiten laten zien. Een goed voorbeeld hiervan is de Herenweg, waar verschillende ondernemingen zich hebben gevestigd. De clustering van activiteiten op deze locaties zorgt voor een efficiënt gebruik van de ruimte en biedt schaalvoordelen voor bedrijven, zoals betere toegang tot klanten en leveranciers. Bovendien profiteren deze gebieden van een relatief goede bereikbaarheid, wat ze aantrekkelijk maakt voor ondernemers en bezoekers. Het behoud van deze bedrijfsfuncties is niet alleen belangrijk voor de economische vitaliteit van Heemstede, maar ook voor het versterken van de leefbaarheid en het voorzieningenniveau in de omgeving.

Door in te zetten op het behouden van deze bedrijfsclusters, kan Heemstede de diversiteit van haar economische structuur waarborgen en bijdragen aan een duurzame en toekomstbestendige lokale economie. Om bovengenoemde reden is het niet wenselijk om de geclusterde bedrijfslocaties te laten verkleuren/transformeren. Van dit streven kan worden afgeweken indien panden langdurig leegstaan, maar in eerste aanleg is de ambitie om deze economische gebieden te behouden.

4. Afwegingskader



Leeswijzer

Dit hoofdstuk beschrijft het afwegingskader en bijbehorend handelingsperspectief voor vestigings- en/of transformatieverzoeken. Eerst benoemen we de uitgangspunten die bij het afwegingskader horen. Vervolgens lopen we het afwegingskader stap voor stap door.

Het afwegingskader gaat uit van enkele uitgangspunten gebaseerd op bovenstaande hoofdstukken en de economische foto. Hieronder staan de belangrijkste uitgangspunten. De uitgangspunten sluiten aan bij die in de bedrijventerreinstrategie MRA.

A. Bescherming van de bestaande voorraad

- Het is van belang om de bestaande economische voorraad te beschermen, conform de bedrijventerreinstrategie van de MRA. De vraag naar bedrijventerreinruimte overtreft het aanbod (zie separate bijlage 'economische foto' § 4.6), waardoor bescherming van bestaande locaties essentieel is.
- Transformatieverzoeken van huidige (leegstaande) kantoorpanden zijn acceptabel, mits deze voldoen aan de beleidsdoelen en afgestemd zijn op de actuele vraag. Monitoring en evaluatie van de kantorenvorraad blijven van belang om flexibel in te kunnen spelen op veranderingen.

B. Juiste bedrijf op de juiste plek

- Het verplaatsen van lichte economische activiteiten richting het compacte centrum draagt bij aan een betere benutting van de ruimte, waarbij het juiste bedrijf op de juiste plek komt. Bedrijventerreinen moeten primair behouden blijven voor functies die niet in het centrum of op andere locaties kunnen worden gehuisvest vanwege hinder, verkeersveiligheid of omvang.
- Het juiste bedrijf op de juiste plek betekent ook (indien nodig vanwege overlast, hinder) het uitfaseren van solitaire bedrijfslocaties

C. Bij transformatie/intensiveren toekomstbestendigheid realiseren

- Bij nieuwe transformatie en intensivering moet worden gestreefd naar toekomstbestendige oplossingen die bijdragen aan de economische en maatschappelijke waarde van het gebied.

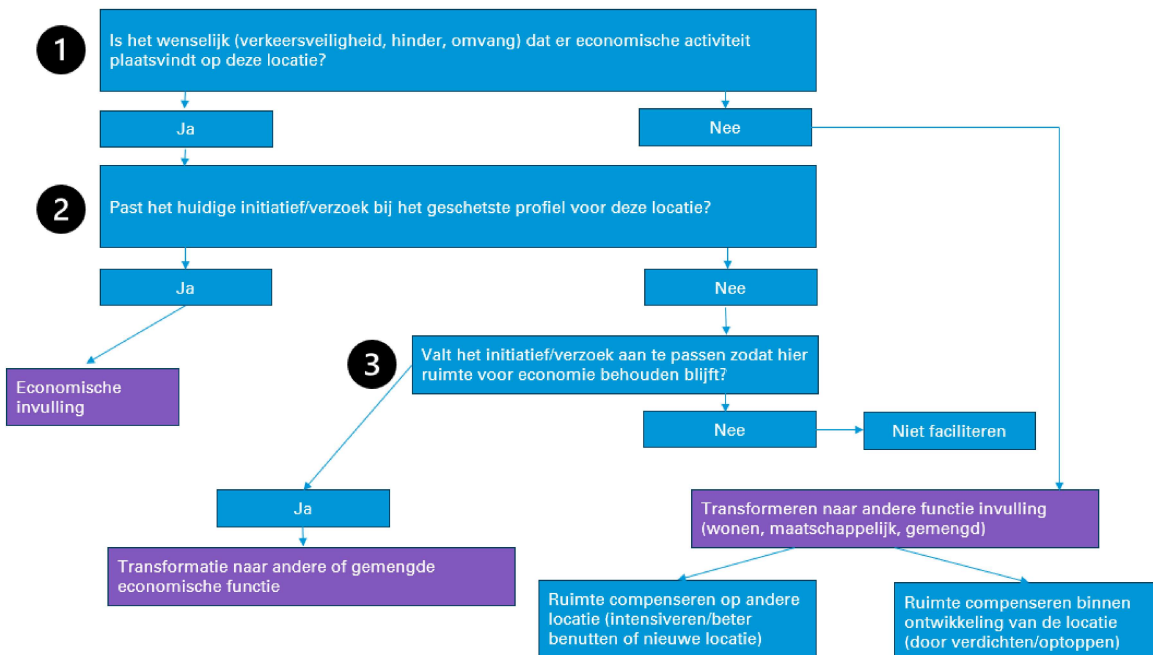
D. Ondersteunen van lokale ondernemers

- De focus ligt op het faciliteren van lokale ondernemers die een toegevoegde waarde leveren aan de Heemstedse maatschappij en bijdragen aan brede welvaart. Dit past bij de lokaal georiënteerde economische focus die Heemstede nastreeft.

Bovengenoemde punten vormen de basis voor het afwegingskader dat richting geeft aan beslissingen over economische functies in Heemstede. Dit kader moet worden gehanteerd om de economische ruimte effectief te benutten en de behoefte aan uitbreiding te minimaliseren.

Hieronder staat het afwegingskader. De stappen 1,2 en 3 zijn grafisch weergegeven in het afwegingskader en worden hierna per stap toegelicht.

Figuur 6: Het afwegingskader voor vestigings- en/of transformatieverzoeken/initiatieven



1 Wenselijkheid van economische activiteit

Het afwegingskader loopt van boven naar beneden. Als er een initiatief, transformatie-/vestigingsverzoek binnenkomt is de eerste vraag of het wenselijk is dat er economische activiteiten plaatsvinden op de beoogde locatie. Vanwege verkeersveiligheid, hinder/overlast of schaalgrootte is het in sommige gevallen niet wenselijk dat er economische activiteiten plaatsvinden. Denk bijvoorbeeld aan een (leegstaande) logistieke hal in een woonwijk. Als er in dit fictieve geval een transformatieverzoek naar woningbouw binnenkomt is dit een acceptabel plan, immers het is niet wenselijk om een (nieuwe) logistieke activiteit in de woonwijk te faciliteren. Indien deze keuze wordt gemaakt, leidt dit tot minder ruimte voor economie. Vanuit het belang voor ruimte voor economie en de richtlijnen van de bedrijventerreinenstrategie MRA is het vervolgens wel essentieel om het verlies aan ‘economisch areaal’ te compenseren. Ofwel op/nabij de bestaande locatie, of op een locatie elders. Mogelijkheden hiervoor zijn het verdichten/beter benutten van het bestaande bedrijventerreinen of het toevoegen van nieuwe locaties.

2 Passend bij beoogd profiel

Als een economische activiteit op de beoogde locatie wel wenselijk is, is de vervolgvraag: past dit initiatief/verzoek bij het geschetste profiel voor deze locatie? De profielen per werklocatie zijn geschetst in hoofdstuk 3. Afhankelijk van het geschetste profiel per locatie zijn bepaalde economische activiteiten wenselijk en passend. Zo is bijvoorbeeld een grootschalig recyclingbedrijf niet wenselijk in een kernwinkelgebied. Andersom is het ook niet wenselijk om het beschikbare bedrijventerreinareaal te ‘verspillen’ aan (lichte economische) activiteiten die ook elders kunnen plaatsvinden.

Als het initiatief/verzoek passend is binnen het geschetste profiel van de locatie kan het worden goedgekeurd. Denk bijvoorbeeld aan het revitaliseren van een oud bedrijfspand op een bedrijventerrein zoals de Leidsevaartweg of Cruquiusweg.

3 Valt het initiatief/verzoek aan te passen zodat hier ruimte voor economie behouden blijft?

Als een initiatief of verzoek niet aansluit bij het profiel dat voor de locatie is geschetst, wordt het niet ondersteund. Er blijft echter altijd de mogelijkheid om het plan aan te passen, zodat het beter bij het profiel past. Hierdoor kan er ruimte voor economische activiteiten behouden blijven (in combinatie met een mogelijke andere functie). Een voorbeeld hiervan is het transformeren van een winkelpand/bedrijfspannd tot wonen. Wanneer deze op een beoogde economische locatie, zoals het centrum, gevestigd zit, is dit niet wenselijk. Door de plannen aan te passen naar het optoppen van de bestaande functie (winkel/bedrijf) met woningen is het mogelijk om de bestaande voorraad te beschermen en het verzoek te faciliteren. Dit fictieve voorbeeld geldt alleen voor gebieden waar het wenselijk is om wonen en economische activiteit te mengen.

Als de plannen niet kunnen worden aangepast om de gewenste economische ruimte op deze locatie te behouden, moet het verzoek/initiatief niet worden ondersteund.

Hardheidsclausule

Als de toepassing van de regels in dit beleid leidt tot uitkomsten die oneerlijk of onredelijk zijn, kan de gemeente besluiten hiervan af te wijken. Het uitgangspunt van het beleid is het behoud en de versterking van economische activiteiten, met als doel bij te dragen aan de brede welvaart van de samenleving.

Een uitzondering kan worden gemaakt als het plan een duidelijke en aantoonbare maatschappelijke meerwaarde biedt. De verzoeker moet zorgvuldig toelichten waarom een afwijking gerechtvaardigd is en hoe het voorstel aansluit bij de maatschappelijke belangen. De gemeente weegt alle relevante factoren af en neemt een besluit op basis van zorgvuldigheid en transparantie. Hierbij wordt duidelijk uitgelegd waarom wel of niet van het beleid wordt afgeweken, met oog voor de impact op de samenleving.

Colofon

Datum: 1 april 2025

Projectnummer: 24.015

Opdrachtgever: Gemeente Heemstede

Opdrachtnemer: Stec Groep bv

Adviseurs: Evert-Jan de Kort & Gijs Giesen

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl