



Verzenddatum : 18 oktober 2023  
Ons kenmerk : 1202491  
Onderwerp : Antwoordbrief Lombokstraat 1A  
Bijlage(n) : Collegebesluit 29 januari 2019

Geachte heer ,

De gemeenteraad heeft het college verzocht uw e-mail van 29 maart 2023 te beantwoorden.

In uw e-mail stelt u dat de gemeente keer op keer uw verzoek blokkeert om de bedrijfsbestemming van Lombokstraat 1A te wijzigen in een gecombineerde woon-/werkbestemming voor uw eigen woning en bedrijf. U overweegt de locatie te verlaten en de opstallen te slopen; de sloopvergunning heeft u al aangevraagd en gekregen. Verder merkt u op dat er recent gegadigden zijn die binnen de geldende bedrijfsbestemming nieuwe ontwikkelingen (vuurwerkopslag en/of bedrijfshub met koeriersbussen) willen opzetten, wat volgens u overlast in de buurt zal opleveren.

#### **Transformatieverzoek van bedrijven naar wonen**

In 2018 verwierf u de bedrijfslocatie Lombokstraat 1A en meldde u zich bij de gemeente met een woningbouwinitiatief voor dat binnenterrein. Het ging om een blok van 10 à 11 starterswoningen, waarbij u vanwege de ontsluiting ook het aangrenzende bedrijfsperceel van een andere eigenaar had betrokken. In dit plan zouden alle huidige bedrijfsbestemmingen komen te vervallen.

#### **Beoordeling transformatieverzoeken, collegebesluit 2019 (zie bijlage)**

In die tijd ontving de gemeente meer van dergelijke transformatieverzoeken. Omdat de gezamenlijke oppervlakte van de (toen) ruim 10 verzoeken aanzienlijk was, met dus in potentie een substantiële impact op de beschikbare bedrijfsruimte en het woningbestand in Heemstede, heeft het college in 2019 besloten deze verzoeken niet individueel te behandelen, maar te betrekken bij de op te stellen Omgevingsvisie. In dat kader kan immers een integrale afweging worden gemaakt tussen wonen en economie.

Het college heeft in 2019 een klein aantal uitzonderingen gemaakt voor kleinere initiatieven, die door hun geringe omvang en ligging niet of nauwelijks invloed zullen hebben op de discussie. Als een initiatief voldoet aan een zestal

voorwaarden (zie bijgevoegd collegebesluit), dan kan deze doorgang vinden. Uw initiatief voldeed niet aan de voorwaarden, met name vanwege de ligging op een binnenterrein.

De uitkomst van het collegebesluit is in 2019 met alle initiatiefnemers gedeeld, ook met u.

#### **Nieuwe verzoeken en contacten sinds 2019**

Gedurende de jaren volgend op het collegebesluit heeft u bij de afdeling Ruimtelijk Beleid diverse informele verzoeken gedaan voor een woon-/werkbestemming op uw terrein.

In juni 2019 wijzigde u uw verzoek naar een woon-/werkbestemming voor uw eigen woning en kantoor, bedrijfsruimten en -terrein. De wijziging hing samen met dat de optie op het aangrenzende perceel verviel, waardoor de ontsluiting van het binnenterrein problematisch werd. Het oostelijke deel van het perceel behield nu zijn bedrijfsbestemming, al dan niet voor eigen gebruik, verhuur of verkoop.

De bij ons bekende varianten voor een woon-/werkbestemming bleven in essentie gelijk, en daarmee bleef het collegebesluit uit 2019 leidend. Uw verzoeken voldeden niet aan de voorwaarden voor kleinere initiatieven, waardoor toetsing wacht op de Omgevingsvisie.

Naast de verzoeken voor een woon-/werkbestemming heeft u ook andere plannen aan ons voorgelegd.

In 2022 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd en gekregen voor een privé-zwembad. De aanvraag vermeldt dat het zwembad bestemd is voor gebruik door eigenaren, personeel en bezoekers van de op het adres gevestigde bedrijven. Voor zover ons bekend, heeft u het zwembad nog niet gebouwd.

Verder bent u in 2022 in gesprek geweest met een onderwijsinstelling. Deze was geïnteresseerd in de huur van uw gebouwen op Lombokstraat 1A voor kantoorruimten, opdat de schoolgebouwen zelf optimaal voor het onderwijs zouden kunnen worden benut. Omdat het collegebesluit uit 2019 zich niet richt op maatschappelijke functies, zou het voordeel voor u zijn dat u niet op de Omgevingsvisie zou hoeven wachten, zoals met u besproken.

De gesprekken hebben niet geleid tot een formele aanvraag.

#### **Laatste gesprekken (2022 en 2023)**

In november 2022 heeft u gesproken met wethouder Stam. U vroeg haar wat u moest doen om uw verzoek behandeld te krijgen. De wethouder antwoordde dat ook zij gebonden is aan het collegebesluit van 2019.

Ze merkte op dat de gemeente wil gaan onderzoeken of er aanleiding is het besluit uit 2019 te heroverwegen, maar dat niet is te voorspellen of dat voor uw initiatief gunstig zou kunnen uitpakken.



De wethouder refereerde tevens aan de concept-Woonvisie en de wenselijkheid van het toevoegen van kleinere woningen. Echter, vooralsnog geeft het collegebesluit uit 2019 aan dat de integrale afweging tussen wonen en werken wordt gemaakt in de op te stellen Omgevingsvisie.

Uw laatste gesprek met de gemeente was in april 2023, met de domeinmanager Ruimte. Tijdens dat gesprek is u verteld dat de gemeente begonnen is met het onderzoek naar de heroverweging van het collegebesluit uit 2019. Het onderzoek omvat vele initiatieven, waaronder dat van u, en dient zorgvuldig te worden uitgevoerd. De verwachting is dat een nieuw collegebesluit eind 2023 komt. De uitkomst zal worden betrokken bij de Omgevingsvisie.

#### **Tot slot**

Wij hebben alle begrip voor uw situatie. Het wijzigen van bestaande rechten vraagt echter om een zorgvuldige motivering en verantwoording. De Woonvisie 2023-2027 is inmiddels van kracht en de vraag naar kleine woningen in Heemstede blijft onverminderd hoog. De Omgevingsvisie wordt het kader waarbinnen de wensen en grenzen worden afgewogen.

#### **Heeft u vragen?**

Neem dan contact op via telefoonnummer (023) 5485 766. U kunt ook een e-mail sturen naar [gemeente@heemstede.nl](mailto:gemeente@heemstede.nl) met vermelding van zaaknummer

Met vriendelijke groet,

Dr. A.M.C.E. (Eveline) Stam  
Wethouder Ruimtelijke Ordening





# Collegebesluit

Collegevergadering: 29 januari 2019

## ONDERWERP

Afweging over transformatie bedrijfs- en kantorenlocaties meenemen in Omgevingsvisie

## SAMENVATTING

Er liggen diverse initiatieven om bedrijfs- en kantorenlocatie te mogen transformeren naar woningbouw. Om hierin een goede afweging te maken heeft het college dit laten onderzoeken. Dit onderzoek zal worden betrokken bij de integrale afweging over bedrijfs- en kantoren locaties in relatie tot wonen, economie en duurzaamheid in de Omgevingsvisie.

## JURIDISCH EN BELEIDSKADER

Wro

Wabo

Omgevingswet

Plan van aanpak Omgevingsvisie

## BESLUIT B&W

1. Kennis te nemen van het rapport: 'De toekomst van kantoren en bedrijfsruimten in Heemstede'
2. De afweging over het al dan niet mogelijk maken van transformatie van kantoor- en bedrijfslocaties op te nemen in de Omgevingsvisie;
3. De kleine initiatieven buiten deze discussie te houden en hierover afzonderlijk te adviseren volgens de aangegeven voorwaarden;
4. Dit besluit ter kennisname te brengen van de commissie Ruimte (C-Stuk).

## AANLEIDING

Al geruime tijd wachten diverse initiatiefnemers op een antwoord van de gemeente op de vraag of zij hun bedrijfs-/kantoorlocatie mogen transformeren naar woningbouw. In enkele gevallen komt het initiatief niet van de eigenaar, maar van een potentiële belangstellende. Bij elkaar gaat het om ruim 10 initiatieven met een totaal bruto vloeroppervlak (bvo) van ruim 16.000 m<sup>2</sup> (bestaand, dan wel mogelijk op grond van geldend bestemmingsplan). In deze oppervlakte is het initiatief Havenkwartier niet meegenomen.

Ongeveer de helft van de initiatieven heeft betrekking op een kantoorgebouw met een bvo van 1.400 à 1.500 m<sup>2</sup>. Enkele initiatieven betreffen kleine locaties (± 60 à ± 460 m<sup>2</sup> bvo), enkele andere grote locaties (± 2.800 en ± 4.000 m<sup>2</sup> bvo), met het Havenkwartier als uitschieter (2,7 ha).

De gemeente heeft geen actueel zicht op de behoeftes aan deze locaties en heeft Bureau Stedelijke Planning gevraagd hierover meer inzichten te verschaffen en een advies te geven hoe met deze vragen op te gaan.

Het is geen eenvoudige opgave. Het is een opgave die integraal moet worden bekeken in relatie tot de woningbouwopgave, de economische positionering van Heemstede en duurzaamheid. Het nu te starten traject om te komen tot een Omgevingsvisie is bij uitstek het moment op deze integrale opgave vorm te geven.

De kleine initiatieven zullen door hun geringe impact geen wezenlijke rol spelen in de discussie. Deze locaties zullen apart worden beoordeeld, op basis van onderstaande voorwaarden. Wordt aan die voorwaarden voldaan, dan hoeft niet te worden gewacht op de Omgevingsvisie.



# Collegebesluit

Collegevergadering: 29 januari 2019

Wat bij kleine locaties wel tot discussie kan leiden, is de ligging op een achterterrein. Het introduceren van de woonfunctie op een achterterrein is namelijk een gevoelig onderwerp gebleken. Daarom is een van de voorwaarden is dat het moet gaan om een gebouw in de straatwand. Een klein bedrijfsgebouw op een achterterrein kan dus niet buiten de integrale afweging over de Omgevingsvisie om verbouwd worden tot woning(en). Ook uitgezonderd zijn (af te splitsten) kleine locaties op een van de Heemstedse bedrijventerreinen, want ook dat vraagt om een afweging in een bredere context.

#### Voorwaarden

- De bruto vloeroppervlakte van het bestaande hoofdgebouw is minder dan 400 m<sup>2</sup>;
- Het toegelaten bouwvolume neemt niet toe (in principe geen verruiming van bouwvlak en hoogtematen);
- Geen van de nieuwe woningen is groter dan 75 m<sup>2</sup>;
- Het te transformeren / herbouwen hoofdgebouw maakt onderdeel uit van de straatwand;
- Het betreft geen gronden geregeld in bestemmingsplan "Bedrijventerreinen";
- Er wordt voldaan aan het op dat moment geldende Heemstedse parkeerbeleid;

Van de liggende kleine initiatieven voldoet er een aan deze voorwaarden. Een tweede is mogelijk als de maximale woningoppervlakte wordt aangepast en aan de parkeernormen wordt voldaan.

#### MOTIVERING

1. Dit rapport is een advies hoe om te gaan met de initiatieven die vragen om een transformatie naar woningbouw.
2. In de Omgevingsvisie komen integraal allerlei vraagstukken samen die de overheid voorheen op sectoraal niveau regelde.
3. De kleine initiatieven spelen nauwelijks een rol in de discussie over transformatie en het behoud van bedrijfs- en kantorenlocaties.
4. De commissie Ruimte wordt hiermee geïnformeerd over de resultaten van het onderzoek en wat de verdere stappen van het college zijn.

#### FINANCIËN

-

#### PLANNING/UITVOERING

Het traject van de Omgevingsvisie start in januari 2019. De geplande vaststelling is voorjaar 2021.

#### PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

In het proces om te komen tot een Omgevingsvisie is voorzien in een participatietraject.

#### DUURZAAMHEID

Maakt onderdeel uit van de integrale inhoudelijke afweging om over te gaan tot transformatie.

#### BIJLAGEN

- kenmerk 708201 onderwerp: 'De toekomst van kantoren en bedrijfsruimten in Heemstede'
- kenmerk 713062 onderwerp: samenvatting rapport 'De toekomst van kantoren en bedrijfsruimten in Heemstede'