



## Haalbaarheidsonderzoek



Landgoed De Hartekamp, Heemstede







## Inhoud

HOOFDSTUK 1	<b>INLEIDING</b> .....	5
1.1	Achtergrond .....	5
1.2	Onderzoeksgebied .....	5
1.3	Doel van het onderzoek .....	6
1.4	Geraadpleegde bronnen .....	6
1.5	Opzet en leeswijzer .....	7
HOOFDSTUK 2	<b>HISTORISCHE WAARDE</b> .....	9
2.1	Inleiding .....	9
2.2	Ontstaansgeschiedenis .....	9
2.2.1	Hoofdhuis .....	9
2.2.2	Tuin- en parkaanleg .....	11
2.3	Waardestelling .....	15
2.4	Afweging en advies .....	16
HOOFDSTUK 3	<b>ONTWIKKELPOTENTIE</b> .....	19
3.1	Inleiding .....	19
3.2	Ruimtelijke en beleidsanalyse .....	19
3.2.1	Bestemmingsplan .....	19
3.2.2	Beleids- en visiedocumenten .....	20
3.2.3	Belemmeringen uit oogpunt van planologie en milieu ...	23
3.3	Technisch- functionele kansen en beperkingen .....	23
3.3.1	Technische staat .....	23
3.3.2	Functionele staat .....	24
3.4	Marktanalyse .....	27
3.5	Actorenanalyse .....	29
3.5.1	Ambities opdrachtgever .....	29
3.5.2	Krachtenveld .....	30
3.6	Conclusies ontwikkelpotentie .....	33
3.6.1	Kansrijke functies .....	33
3.6.2	Ontwikkelvarianten .....	34
HOOFDSTUK 4	<b>TOELICHTING EN SCHETSPLAN</b> .....	37
4.1	Inleiding .....	37
4.2	<b>Variant A: ZORG &amp; WONEN MET ZORG</b> .....	39
4.2.1	Programma .....	39
4.2.2	Ruimtelijke ingrepen .....	39
4.2.3	Schetsplan .....	40
4.2.4	Reactie DHG op variant A .....	41
4.3	<b>Variant B: KANTOOR &amp; WONEN</b> .....	43
4.3.1	Programma .....	43
4.3.2	Ruimtelijke ingrepen .....	43
4.3.3	Schetsplan .....	44
4.3.4	Reactie DHG op variant B .....	45
4.4	<b>Variant C: HOTEL &amp; CONGRES</b> .....	47
4.4.1	Programma .....	47
4.4.2	Ruimtelijke ingrepen .....	47
4.4.3	Schetsplan .....	48
4.4.4	Reactie DHG op variant C .....	48

HOOFDSTUK 5	<b>FINANCIËLE HAALBAARHEID</b> .....	49
5.1	Inleiding .....	49
5.2	Financiële parameters .....	49
5.3	Kosten casco herstel .....	49
5.4	Resultaten variant A, zorg .....	50
5.5	Resultaten variant B, wonen & kantoor .....	51
5.6	Resultaten variant C, hotel & congres .....	52
5.7	Conclusie .....	53
HOOFDSTUK 6	<b>CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN</b> .....	55
6.1	Conclusies .....	55
6.2	Aanbevelingen .....	59
<b>COLOFON</b>	.....	61
<b>BIJLAGE 1:</b>	REDENGEVENDE OMSCHRIJVING COMPLEX .....	63
<b>BIJLAGE 2:</b>	KAARTEN BESTEMMINGSPLAN EN ZOEKLOCATIES .....	65
<b>BIJLAGE 3:</b>	BOUWTECHNISCH ONDERZOEK .....	67
<b>BIJLAGE 4:</b>	ONDERHOUDSKOSTEN .....	69
<b>BIJLAGE 5:</b>	DEMARCATIE PLANGEBIED, INRICHTINGSPLAN .....	71
<b>BIJLAGE 6:</b>	MARKTVERKENNING .....	73
<b>BIJLAGE 7:</b>	METRAGES VARIANTEN .....	75
<b>BIJLAGE 8:</b>	SCHETSPLANNEN .....	77
<b>BIJLAGE 9:</b>	FINANCIËLE QUICK-SCAN .....	79
<b>BIJLAGE 10:</b>	NOTITIE DE HARTEKAMPGROEP MBT. SCENARIO'S .....	81



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Achtergrond

Het landgoed de Hartekamp aan de Herenweg 5 te Heemstede is eigendom van De Hartekamp Groep (DHG), een instelling die zorg en ondersteuning biedt aan mensen met een (verstandelijke) beperking. DHG zit momenteel in een transitiefase waarbij het aantal cliënten zal afnemen van 300 (2011) naar 200 (in 2015). In dat kader is DHG voornemens om het monumentale hoofdbouwwerk af te stoten, aangezien dit gebouw voor de organisatie geen functie meer vervult.

Vorig jaar is, mede met Rijkssubsidie, een casco restauratie van het exterieur van het hoofdhuis afgerond. Deze restauratie heeft twee doelen gehad: primair om het hoofdhuis te behoeden voor verval, maar secundair om het voorgenomen herstel van het gehele landgoed aan te jagen. In dat kader past ook deze haalbaarheidsstudie.

### 1.2 Onderzoeksgebied

- A. zuidelijke zone: de zone waar voorliggende studie betrekking op heeft;
  - B. noordelijke zone: de zone waar de Zorgwijk wordt gerealiseerd, maar waar voorliggende studie slechts indirect betrekking op heeft.
1. entree tot landgoed aan de Herenweg;
  2. hoofdhuis (Rijksmonument nr. 515576);
  3. orangerie met aula (Rijksmonument nr. 529945);
  4. pergola (Rijksmonument nr. 515655);
  5. bestaande bebouwing in zuidstrook (te amoveren);
  6. Leidsevaart.



Afbeelding 1 – overzichtkaart, op het westen georiënteerd, nieuwe situatie cf. de te realiseren zorgwijk in de noordelijke zone, vervaardigd door DS Landschapsarchitecten. De verwijzingen hebben betrekking op nevenstaande nummering.

Op bovenstaande kaart van landgoed De Hartekamp, opgemaakt door DS Landschapsarchitecten in 2010-2011 ten behoeve van de te realiseren zorgwijk, staan de diverse onderdelen aangemerkt die in dit rapport naar voren komen. In hoofdstuk 4 is een nadere demarcatie opgenomen van de exacte grenzen van het plangebied met bijbehorende metrages.

Het plangebied, de zuidelijke zone van het landgoed, in bovenstaande kaart aangeduid met gebied A, bestaat uit de kern van de oorspronkelijk laat 17<sup>de</sup> eeuwse buitenplaats en vormt daarmee een essentieel onderdeel van dit Rijksmonumentale complex (complexnummer 515575; de redengevende omschrijving is als **bijlage 1** bij dit rapport gevoegd).

Het landgoed<sup>1</sup> bevindt zich hoofdzakelijk op één kavel, sectie C nummer 3765 van de kadastrale gemeente Heemstede. Bij de herbestemming dient rekening te worden gehouden met de omstandigheid dat de grond in eigendom blijft van de DHG en in erfpacht wordt uitgegeven. Opstallen, bestaand en/of nieuw, kunnen bij een herbestemmingsscenario worden verkocht of verhuurd.

### 1.3 Doel van het onderzoek

De (ruimtelijke) opgave waar DHG voor staat is meervoudig:

- a. het realiseren van nieuwbouw in de noordelijke zone van het landgoed, de zgn. Zorgwijk;
- b. uitvoering geven aan een herstel- en beheerplan voor het groen van het landgoed (groen plus paden/wegen);
- c. het herbestemmen/afstoten van het monumentale hoofdhuis;
- d. het inpassen van nieuwbouw in de zuidelijke zone van het landgoed om als kostendrager te dienen voor de instandhouding van het monumentale landgoed.

De haalbaarheidsstudie richt zich op de onderdelen c en d, en brengt kansen en belemmeringen in kaart voor de herbestemming van het hoofgebouw en de realisatie van nieuwbouw in de zuidelijke zone van het landgoed. Nieuwbouw dient als kostendrager voor investeringen in het gehele landgoed. Deze investeringen hebben ten doel om de monumentale onderdelen, zowel de tuin- en parkaanleg als de gebouwde objecten, te restaureren en op duurzame wijze voor de toekomst te behouden.

Het eindrapport zal kunnen functioneren als onderlegger voor een principebesluit door De Hartekamp Groep om een ontwikkelrichting te bepalen. Het rapport beoogt te kunnen beantwoorden wat de meest kansrijke doorontwikkeling van het plangebied is, rekening houdend met:

- de wensen vanuit DHG;
- de vraag uit de markt;
- maximalisatie van opbrengsten, met ondergrens van de doorrekening van Stadkwadraat voor het plan van INBO architecten uit 2005<sup>2</sup>.

### 1.4 Geraadpleegde bronnen

1. Bouwhistorische verkenning (2007), Hylkema Consultants;
2. Masterplan 'Hartekamp' (2005), INBO Architecten;

---

<sup>1</sup> De huidige omvang van het landgoed is ongeveer de helft van wat er vroeger, in de 18<sup>de</sup> eeuw, aan tuin- en parkaanleg is geweest. Deze andere helft heeft aan de oostelijke zijde van Herenweg gelegen en behoort niet meer tot het landgoed. Wel hebben er door Landschap Noord-Holland werkzaamheden plaatsgevonden om onderdelen van die aanleg, ten oosten van de Herenweg, in ere te herstellen.

<sup>2</sup> In 2005 is door INBO Architecten een nieuwbouwplan uitgetekend ten behoeve van woningbouw in de zuidstrook en waarvoor een procedure tot bestemmingsplanwijziging was doorlopen. De door het College B en W goedgekeurde bestemmingsplanwijziging is echter op het onderdeel van het plan van INBO Architecten gestrand in een juridische procedure. De overige onderdelen van het bestemmingsplan zijn wel onherroepelijk.



3. Relevante (ruimtelijke) beleidsinstrumenten, Gemeente Heemstede en Provincie Noord-Holland;
4. Ontwerpstudie en inrichtingsplan (2012), DS Landschapsarchitecten;
5. Bouwtechnische opname en kostencalculatie onderhoud exterieur (2012), Bouwburo Vitruvius;
6. Marktverkenning (her)bestemmingsvarianten (2012), DTZ Zadelhoff;
7. Quick-scan (her)bestemming landgoed De Hartekamp te Heemstede (2012), Stadkwadraat;
8. Notitie waardering ruimtelijke scenario's, De Hartekampgroep (27 mei 2013).

#### 1.5 Opzet en leeswijzer

Het rapport is als volgt opgezet:

**Hoofdstuk 2** besteedt aandacht aan de aanwezige cultuurhistorische en tuinhistorische waarden. Er wordt stilgestaan bij de karakteristieken van de locatie, de conclusies van het bouwhistorisch onderzoek en de bevindingen van DS Landschapsarchitecten ten aanzien van de aan- en afwezigheid van de historische tuin- en parkaanleg. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een afweging ten aanzien van bebouwingsruimte en ontwikkeling vanuit cultuurhistorisch en tuinhistorisch oogpunt.

**Hoofdstuk 3** start met een ruimtelijke en beleidsanalyse. Deze analyse brengt de formele ruimtelijke kaders in beeld zoals deze thans zijn vastgelegd. Tevens zal gekeken worden naar de mogelijkheden om af te wijken van deze kaders op basis van – bijvoorbeeld – beleid ten aanzien van zorg, landgoederen, huisvesting enzovoort. Wanneer bijvoorbeeld zorg als speerpunt wordt benoemd, dan kunnen de eventuele ruimtelijke gevolgen in dat licht beschouwd worden. In dit hoofdstuk wordt voorts gekeken naar de marktaspecten die betrekking hebben op de locatie. Ook worden de uitgangspunten als meegegeven door de eigenaar, De Hartekamp Groep, meegewogen. Potentiële functies worden getoetst aan deze aspecten, op basis waarvan een kansrijk eindgebruik kan worden geformuleerd.

**Hoofdstuk 4** start met de toelichting op de drie gekozen ontwikkelvarianten die nadere beschouwing behoeven. Uiteindelijk zullen deze varianten in een stedenbouwkundig beeld worden verwerkt met een architectonische verbeelding op de nieuwbouwonderdelen. Het hoofdstuk vormt met deze ruimtelijke verkenning van de locatie de basis voor de financiële doorrekening in het volgende hoofdstuk.

**Hoofdstuk 5** levert de financiële parameters waarmee gerekend is en de voorwaarden die van toepassing zijn op de financiële doorrekening van de ruimtelijke varianten van het vorige hoofdstuk.

**Hoofdstuk 6** trekt de conclusies op basis van de voorgaande hoofdstukken en geeft aanbevelingen voor het vervolg op deze haalbaarheidsstudie: de concrete uitwerking van de meest haalbaar geachte variant.





## Hoofdstuk 2 Historische waarde

### 2.1 Inleiding

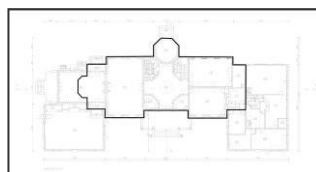
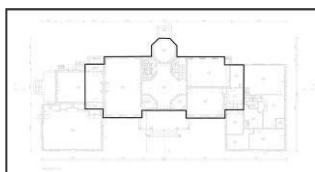
In 2007 is door [redacted] bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd naar de bouwgeschiedenis van het hoofdhuis. Alhoewel destijds ook aandacht is besteed aan de stedenbouwkundige ontstaansgeschiedenis en de ontwikkeling van de tuin- en parkaanleg van de Hartekamp, lag de nadruk vooral op het hoofdhuis. In onderstaande paragrafen zijn de resultaten van het bouwhistorisch onderzoek samengevat en wordt nader ingegaan op de analyse door [redacted] bij de totstandkoming van het Structuurontwerp voor het landgoed uit 2011.

### 2.2 Ontstaansgeschiedenis

#### 2.2.1 Hoofdhuis

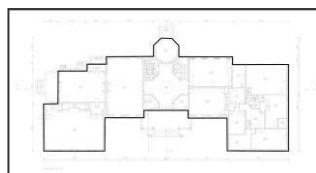
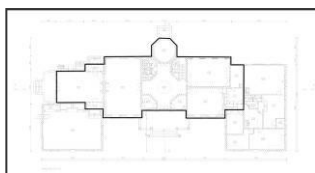


Afbeelding 2 – pentekening uit omstreeks 1775 van H. Tavenier, met zicht op het centraal geplaatste toegangshek waarachter het hoofdhuis.



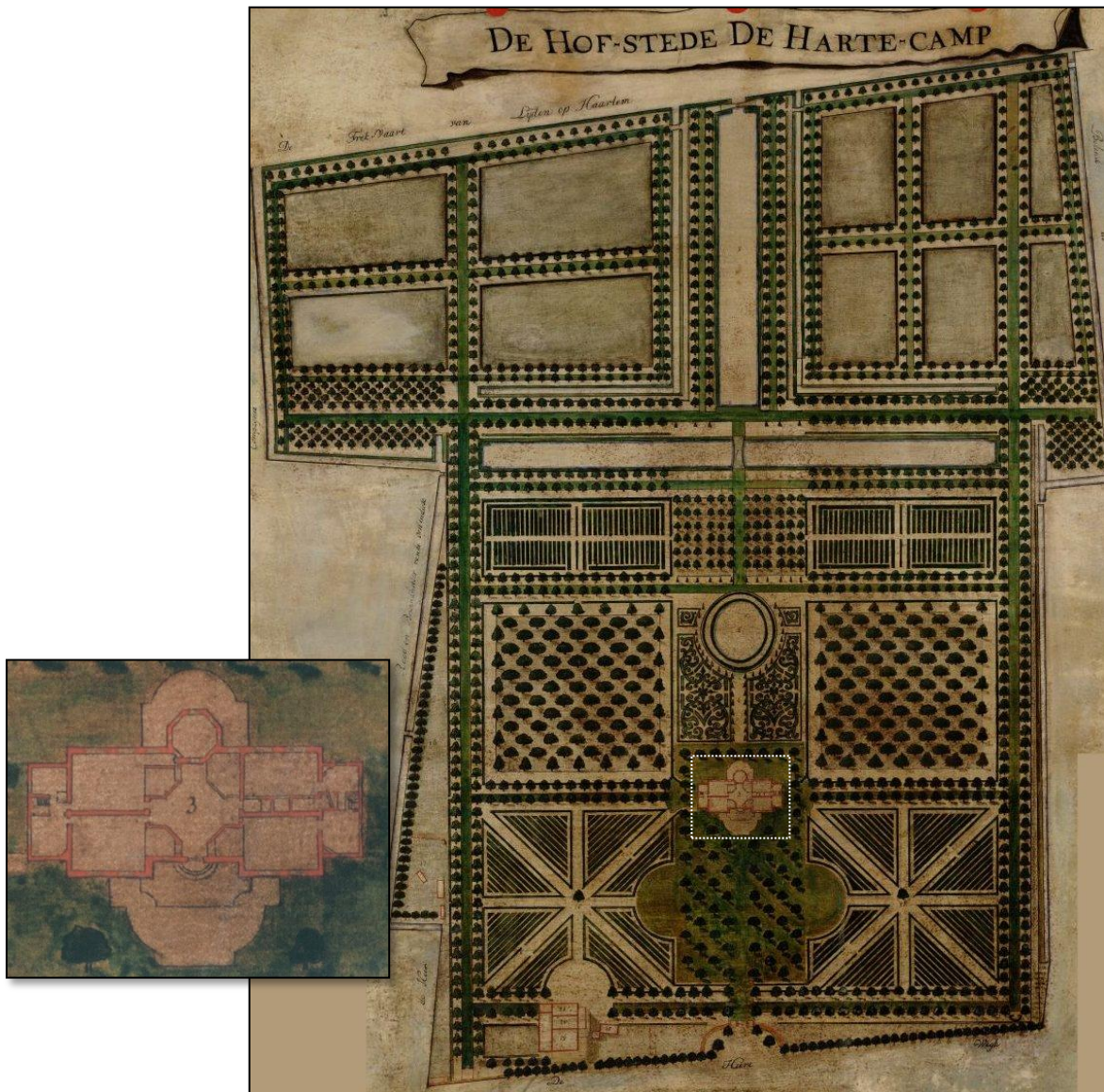
links: fase I, 17<sup>de</sup> eeuw: hoofdhuis werd gebouwd

rechts: fase II, 19<sup>de</sup> eeuw: wijzigingen aan vensters voor- en achtergevel, nieuwe kap



links: fase III, 20<sup>ste</sup> eeuw (ca. 1910): toevoeging uitbouw aan de linkerzijgevel

rechts: fase IV, 20<sup>ste</sup> eeuw (ca. 1920): toevoeging twee vleugels, geven het huis huidig aanzien



Afbeelding 3 – uitsnede van een tekening uit begin 18<sup>de</sup> eeuw van M. Walraven, de kaart is op het westen georiënteerd. De plattegrond van het hoofdhuis (zie inzet) is nog in de huidige situatie in tact, behalve de twee salons links van de centrale hal; deze zijn tijdens een verbouwing in 1910 samengevoegd. Ondanks de toevoegingen in 1910 en 1921 is de oorspronkelijke opzet van het hoofdhuis nog goed afleesbaar.



In 1693 wordt door Joan Hinlopen op de plaats van een oudere buitenplaats de Hartekamp gesticht. De Hartekamp is gelegen aan een oude doorgaande weg van Haarlem naar Den Haag, tegenwoordig de Herenweg. In de 18<sup>de</sup> eeuw beleefde de Hartekamp een glorieuze tijd met de komst van de bekende botanicus Linneaus naar de Hartekamp. Mede vanwege de activiteiten van Linneaus wist de toenmalige bewoner, George Clifford, een zeer succesvolle Hortus samen te stellen: de Hortus Cliffortianus.

Het exterieur van het hoofdhuis is *grosso modo* in vier fasen tot stand gekomen: na de realisatie eind 17<sup>de</sup> eeuw werden in de 19<sup>de</sup> eeuw vele vensters naar toen heersende stijlopvattingen gewijzigd. In de eerste helft van de 19<sup>de</sup> eeuw werd door de toenmalige bewoners, Mattheus Brants en Agentha Hartsen, het hoofdhuis naar Empire-stijl gewijzigd. De vensters kregen een nieuwe roedeverdeling en de vensters werden voorzien van persiennes. Waarschijnlijk is bij deze bouwfase ook de gevel gestukadoord; door wijzigingen immers aan vensterpartijen klopt de oorspronkelijke maatvoering van het metselwerk niet meer.

In de tweede helft van de 19<sup>de</sup> eeuw werd de Hartekamp verder aangepast door Barthold en Anna Maria baron en barones van Verschuer-Brants, vermoedelijk naar ontwerp van L.H. Eberson. Eberson wordt in literatuur genoemd als de architect van een 19<sup>de</sup> eeuwse verbouwing aan de Hartekamp, maar historisch bewijs ontbreekt daarvoor echter. De verbouwing is waarschijnlijk uitgevoerd ter viering van het 25-jarig huwelijksjubileum van de baron en barones.

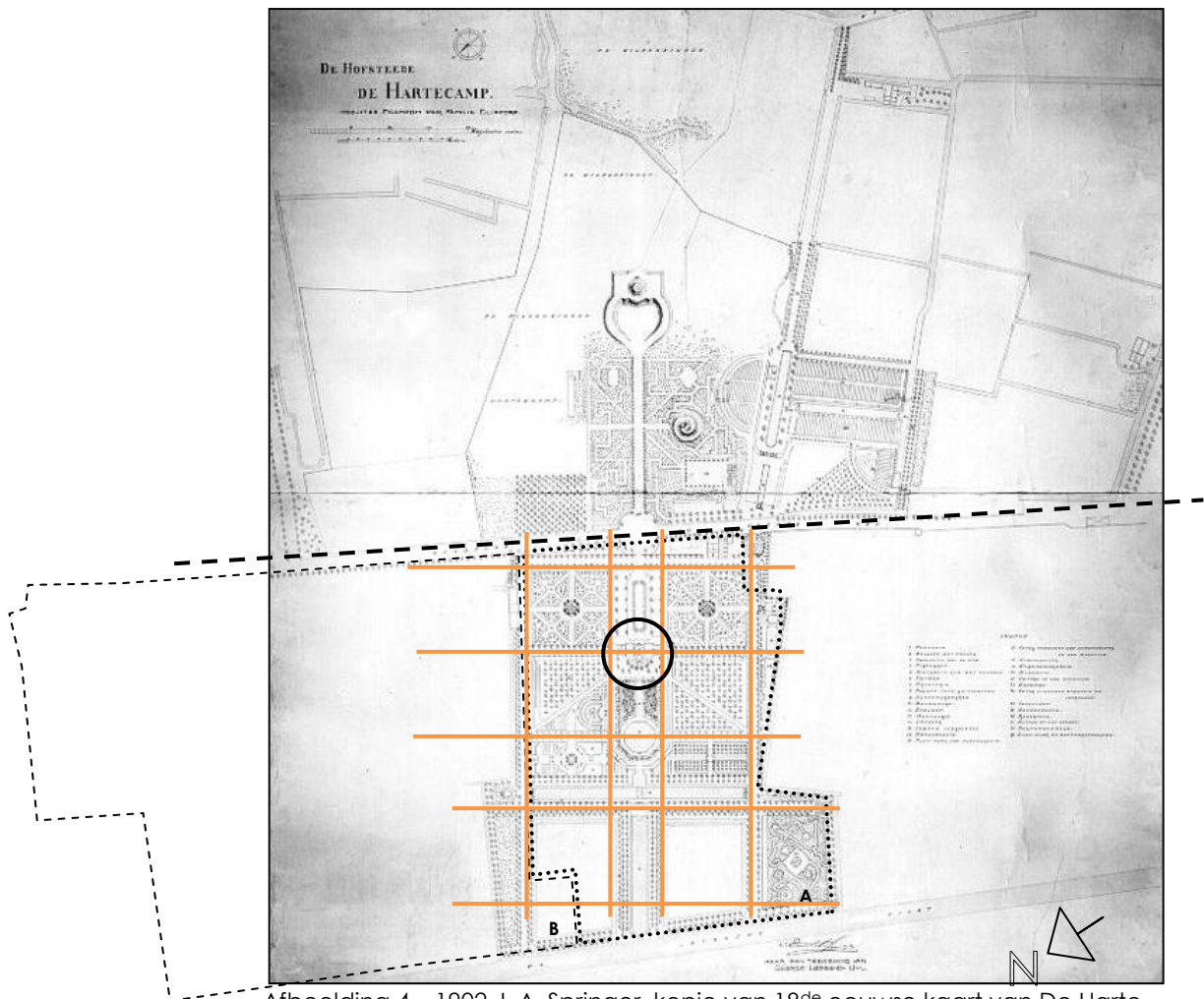
In de 20<sup>ste</sup> eeuw werd in opdracht van Mevrouw Smidt van Gelder-Kaars Sijpesteijn in 1910 naar ontwerp van J. van Nieukerken een aanbouw gerealiseerd ter hoogte van de linker zijvleugel. Bovendien werd daarbij het huis voorzien van een centrale verwarming. In 1921 werden naar ontwerp van de architect H.C. Berchtenbreiter twee zijvleugels aangebouwd die het aanzien van het huis aanzienlijk hebben beïnvloed. In de linker zijvleugel is een origineel (ongedateerd maar aanzienlijk ouder dan de uitbreiding in 1921) Italiaans cassettenplafond geplaatst. Dit plafond kan als uniek worden beschouwd in Nederland.

### 2.2.2 Tuin- en parkaanleg

De ontwikkeling van een symmetrisch aangelegde, 18<sup>de</sup> eeuwse tuin naar een Romantisch aangelegd park is in de huidige situatie nog steeds herkenbaar, alhoewel de Romantische parkaanleg tegenwoordig overheerst. De ordening van diverse onderdelen, niet in de minste plaats het laat 17<sup>de</sup> eeuwse hoofdhuis zelf, volgt echter nog de oude, 18<sup>de</sup> eeuwse aanleg. Een bekende tuinarchitect, L.A. Springer (1855-1940), heeft in 1902 een oorspronkelijk 18<sup>de</sup> eeuwse kaart gekopieerd (zie volgende pagina). Deze originele kaart was destijds in zeer slechte staat. Door deze kopie hebben we tegenwoordig een goed inzicht in de oorspronkelijke, classicistische tuinaanleg van de Hartekamp.

De oorspronkelijk orthogonale opzet van het landgoed en de diverse functies zijn in de kaart van Springer helder weergegeven. DS Landschapsarchitecten heeft deze orthogonale opzet geabstraheerd uit de historische situatie en geprojecteerd op de bestaande situatie (zie kaarten **bijlage 2**). Dat levert een interessant inzicht op in hoe het landgoed geordend is geweest en hoe

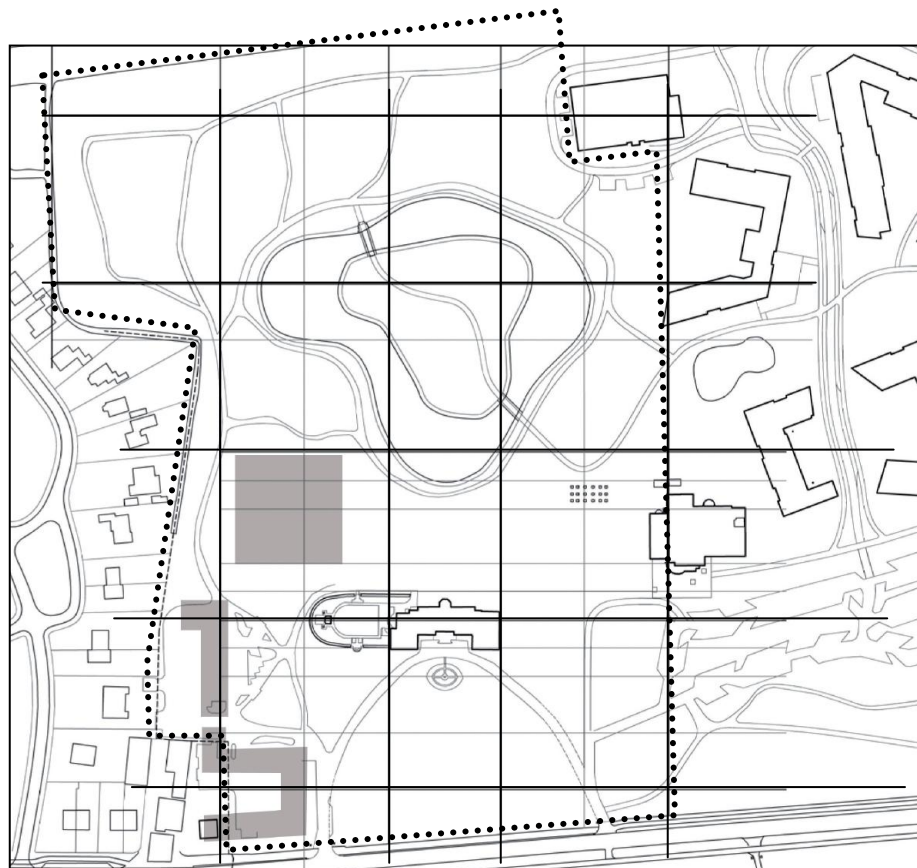
de onderlinge verhoudingen van die oorspronkelijke opzet nog steeds herkenbaar aanwezig zijn.



Afbeelding 4 – 1902, L.A. Springer, kopie van 18<sup>de</sup> eeuwse kaart van De Hartekamp. De kaart is op het oosten georiënteerd. Het hoofdhuis is met een cirkel aangegeven, de gestreepte rechte lijn geeft de Herenweg aan. Ook zijn de Noordelijke zone (A) en Zuidelijke zone (B) zoals ingetekend op de bestaande situatie in Hoofdstuk 1 op bovenstaande situatie geprojecteerd. Zones A en B omvatten het perceel dat De Hartekamp Groep thans in eigendom heeft. Zone A omvat het plangebied dat onderwerp is van deze studie. Belangrijke structuurgevende elementen zijn het hoofdhuis (cirkel), de rechthoekige parterres rondom het huis, de grand canals ten westen daarvan en het doolhof dat in de zuidwestelijke hoek is gelegen. Bij de overtuin was sprake van een zichtas vanuit het huis op een tuinkoepel. Deze as en de tuinkoepel zijn recentelijk door inspanningen van o.a. Landschap Noord-Holland hersteld. Het met oranje lijnen aangegeven raster komt in de tekening van DS Landschapsarchitecten op De geschiedenis van de botanie is in grote mate beïnvloed door de Zweedse geleerde C. Linnæus, die drie jaar, van 1735-1738, op De Hartekamp heeft gewoond. Op zijn beurt is Linnæus beïnvloed door een prominent bewoner van de Hartekamp, de heer George Clifford. Clifford

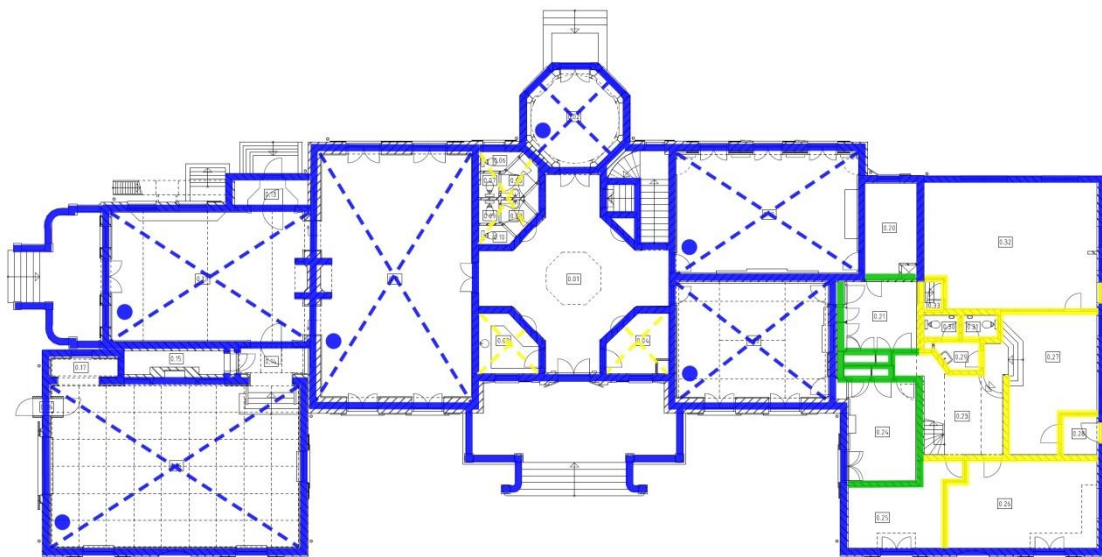


kwam uit een rijke Engelse bankiersfamilie en verzamelde op de Hartekamp planten en bloemen van over de hele wereld. Hij bewoonde de Hartekamp van 1727 tot 1760, de Hartekamp was in eigendom van de familie Clifford van 1709-1788. Linneaus heeft het systeem van de tweeledige Latijnse benaming van planten- en bloemensoorten van Clifford overgenomen.

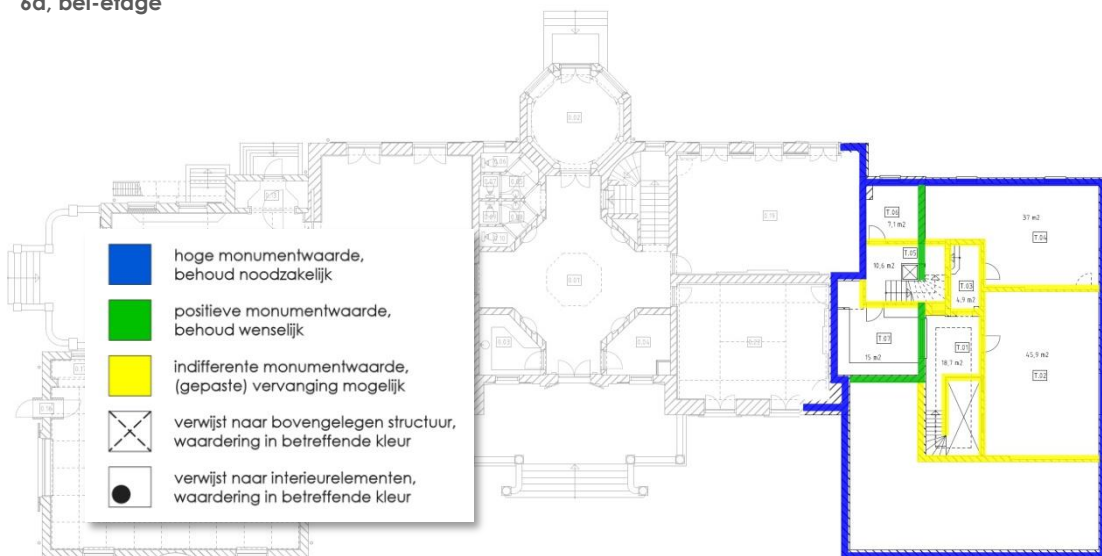


**Afbeelding 5 – uitsnede van een tekening van DS Landschapsarchitecten, georiënteerd op het westen, waarin de 18<sup>de</sup> eeuwse orthogonale structuur is geprojecteerd op het structuurontwerp tbv. de tuin- en parkaanleg. Op de uitsnede is de Zuidelijke zone gemarkeerd met een stippellijn. In de zuidstrook van het plangebied staat het in procedure gebrachte nieuwe bestemmingsplan naar ontwerp van INBO architecten met grijs gearceerd. Dit ontwerp is buiten het vastgestelde bestemmingsplan gehouden.**

Op bovenstaande afbeelding is het 18<sup>de</sup> eeuwse ontwerpgrid over de bestaande situatie geprojecteerd, waarbij de grijs gearceerde vlakken verwijzen naar het ontwerp van INBO architecten uit 2005. Uit dit grid blijkt de logische positie van hoofdhuis en oranjerie, maar ook de dissonantie tussen de 18<sup>de</sup> eeuwse, formele tuin- en parkaanleg en de later gerealiseerde, meer landschappelijke tuin- en parkaanleg. Tevens blijkt uit deze bewerking dat de oorspronkelijke kwadranten met bloemparterres en boomgaarden richting gaven aan de positie van gebouwde elementen, terwijl de bouwvolumes uit het nieuwe bestemmingsplan juist de historische structuur op willekeurige wijze doorkruisen.



6a, bel-etage



6b, tussenvloer noordvleugel



6c, eerste verdieping

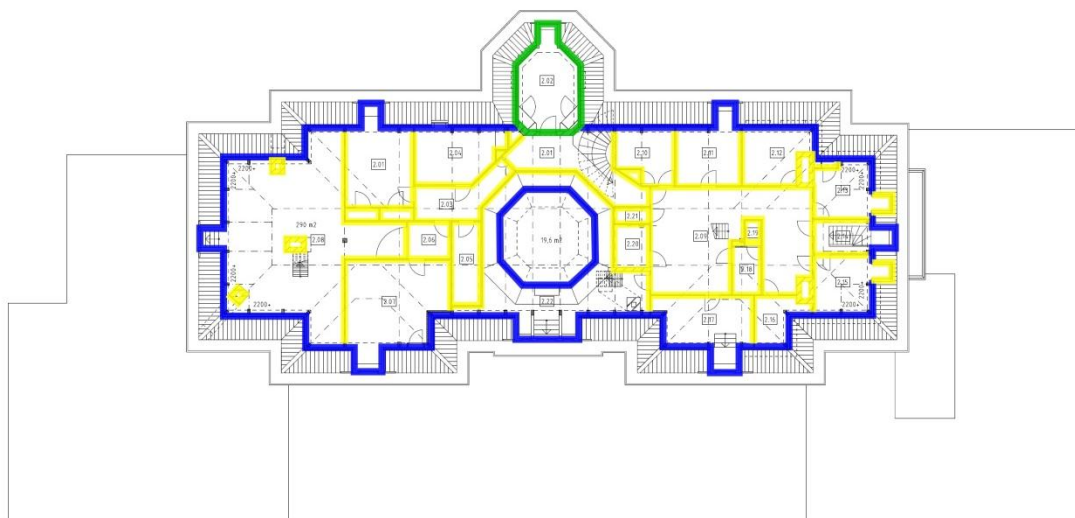


### 2.3 Waardestelling

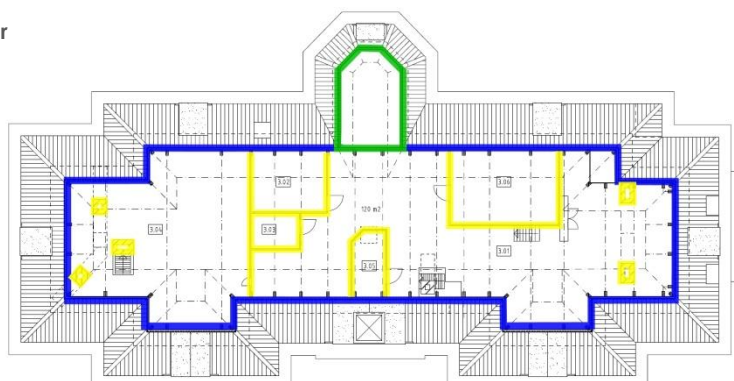
Vanuit het in 2007 uitgevoerde bouwhistorische onderzoek is in 2012 een actualisatie gehouden van de waarderingsplattegronden. Hiernaast en hieronder zijn de diverse plattegronden opgenomen. Deze plattegronden kunnen als onderlegger worden gebruikt bij de herbestemming van het hoofdhuis. Voorgaande kaart van DS Landschapsarchitecten kan als onderlegger worden gebruikt bij de herbestemming van het plangebied.

Toelichting op de waarderingsplattegronden: de plattegronden kunnen gezien worden als een samenvatting van de resultaten van het bouwhistorische onderzoek uit 2007. In 2012 is geconstateerd dat er geen wijzigingen hebben plaatsgevonden aan het interieur die er voor hebben gezorgd dat de waardering lager zou moeten uitvallen. De ruimte om in te grijpen in de bestaande structuur van het hoofdhuis is klein, en slechts beperkt tot de noordelijke aanbouwde vleugel en de kapverdieping. De bel-etage en de verdieping kennen een hoge monumentwaarde, zodat een kritische afweging gemaakt zal moeten worden tussen de beoogde functie en een eventuele wijziging die met die functie in relatie staat.

Afbeelding 6a-e – waarderingsplattegronden hoofdhuis.



6d, eerste zolder



6e, tweede zolder

## 2.4 Afweging en advies

Afgaande op de resultaten van het bouwhistorisch onderzoek en de ontwerp-opgave van DS Landschapsarchitecten kan worden gesteld dat zowel de tuin- en parkaanleg, als het hoofdhuis een hoge monumentwaarde kennen. De ruimte om in te grijpen of te wijzigen dient in beide gevallen van dusdanige aard te zijn dat met de betreffende ingreep het geheel als zodanig wordt versterkt. De casco-restauratie van het exterieur van het hoofdhuis laat een dergelijke benadering zien: door te kiezen voor een andere kleur van het exterieur is een kwaliteitsslag gemaakt die er voor zorgt dat het huis meer uitstraling heeft gekregen dan vóór de restauratie.

De monumentale structuur van het hoofdhuis is met name gelegen in (a) de indeling in kwadranten rondom een centrale hal met vide en (b) de interieur-afwerking op de bel-etage. Alhoewel de zuidelijke vleugel als meest recente toevoeging geldt uit 1921, zorgt het bijzondere interieur er voor dat deze vleugel een hoge monumentwaarde kent. Dit in tegenstelling tot het interieur van de noordelijke vleugel. Deze vleugel is geheel gemoderniseerd en voorzien van een tussenverdieping. In deze zone van het huis is wat ons betreft dan ook het meeste mogelijk. De bestaande structuur van 17<sup>de</sup> eeuws hoofdhuis en zuidelijke, 20<sup>ste</sup> eeuwse toevoegingen dragen het monumentale karakter van het huis.

De orangerie die nabij het hoofdhuis is gelegen maakt inhoudelijk gezien geen onderdeel uit van de herbestemmingopgave (de orangerie met aula blijft onderdeel van de nieuwe Zorgwijk van De Hartekamp Groep), maar speelt als structuurgevend element binnen de historische tuin- en parkaanleg wel degelijk een rol. Gelet op de analyse van DS Landschapsarchitecten zou bij een nieuwbouwprogramma in de zuidelijke zone een tegenhanger van de orangerie kunnen worden gerealiseerd om daarmee een zekere symmetrie en evenwicht te realiseren.

Symmetrie en evenwicht zijn tevens begrippen die terugkomen wanneer het 18<sup>de</sup> eeuwse ontwerpgrid van de tuin wordt bekeken. De ellipsvormige oprijlaan zou idealiter, conform het structuurontwerp van DS Landschapsarchitecten, aangepast worden om aan te sluiten op de oude, verdwenen maar zeer belangrijke en structurerende (zicht-)assen die van oost naar west langs het hoofdhuis lopen.

De ruimte voor een nieuwbouwprogramma zal, net als bij het eerdere Masterplan van INBO architecten, gezocht worden in de zuidelijke strook van het landgoed, grenzend aan de bestaande villawijk. Van oudsher hebben gebouwen gestaan nabij de Herenweg, in de zuidoostelijke punt van het perceel. Daarnaast hebben in de 18<sup>de</sup> eeuwse situatie enkele gebouwde elementen buiten de tuinvakken gelegen: een portiersgebouw, stallen, een speelhuis, een menagerie en een theater.

Alhoewel in de historische situatie de bijgebouwen zich concentreerden aan de zuidelijke strook van het landgoed, is op de kaart van L.A. Springer ook een fors dienstgebouw herkenbaar direct aan de noordzijde van de voor het huis gelegen parterres, ongeveer op de overgang van het plangebied naar de noordelijke zone (nabij de huidige zone met parkeerplaatsen).

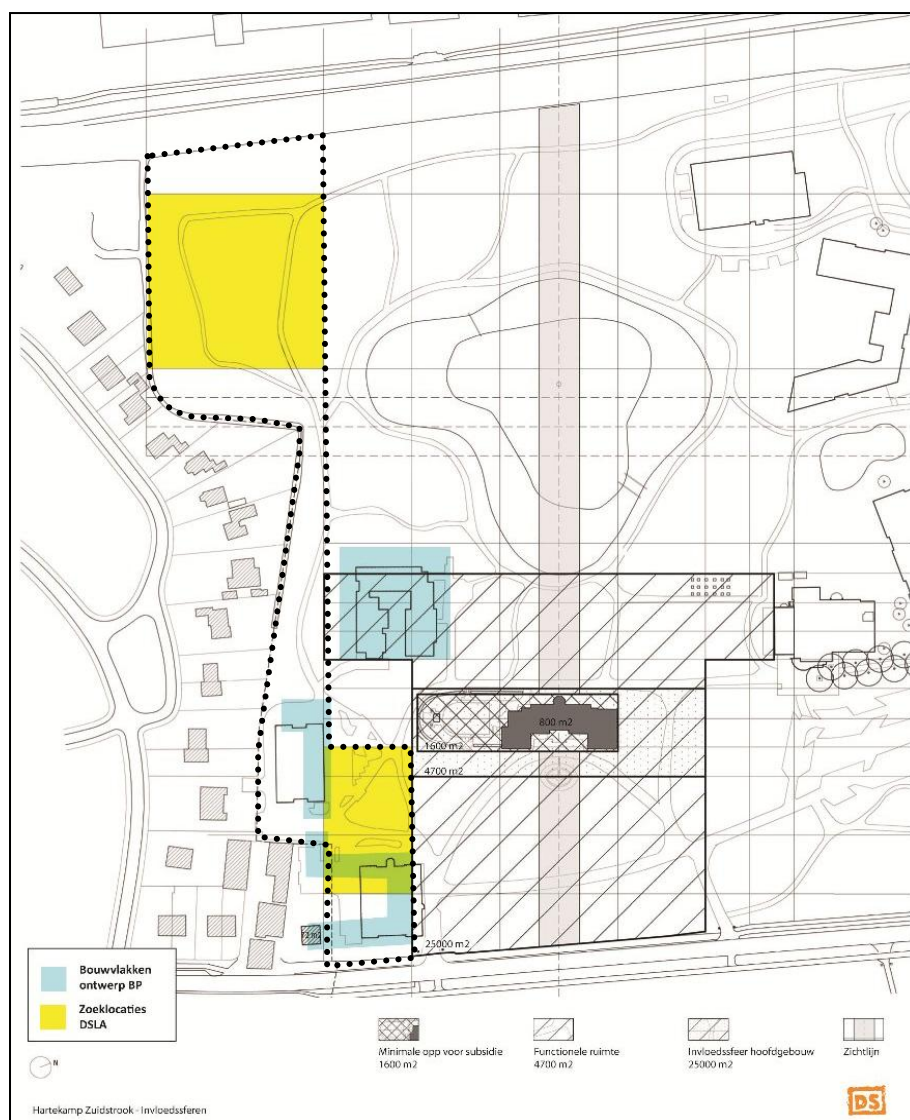
Vanuit de historische achtergronden van het landgoed zijn enkele zones te herkennen waar mogelijk nieuwbouw voor te stellen is om de kosten ten bate



van het landgoed te kunnen compenseren. In lijn met het nieuwbouwplan van INBO Architecten is deze ruimte gevonden in de zuidelijke zone, maar in afwijking met het nieuwbouwplan wordt de zone van mogelijke nieuwbouw zoveel mogelijk verdeeld over de gehele breedte van het landgoed, tussen de Leidsevaart aan de westzijde en de Herenweg aan de oostzijde (zie markering in afbeelding 7).

Reden om de breedte op te zoeken bij het positioneren van nieuwbouw is gelegen in het gevolg dat daardoor bebouwing zoveel mogelijk wordt losgehouden van het hoofdhuis. Massieve en massale nieuwbouw in de nabijheid van het hoofdhuis wordt door het huis zelf noch door de tuin- en parkaanleg goed verdragen. In onderstaande afbeelding zijn de diverse zoeklocaties van nieuwbouw in de zuidstrook van het landgoed weergegeven. Deze locaties vormen de basis voor de verdere ruimtelijke uitwerking van kansrijke functies in Hoofdstuk 4.

Afbeelding 7 – op deze afbeelding is de te amoveren bestaande bebouwing in contour ingetekend. Daaroverheen zijn in blauwe vlakken de contouren opgenomen van het plan van INBO architecten. In geel zijn de zoeklocaties weergegeven waar volgens de analyse van DS Landschapsarchitecten nieuwbouw zou kunnen plaatsvinden. De gele vlakken vallen binnen de met een stippellijn gearceerde zuidstrook. De contour met gestreepte arcering rondom het hoofdhuis betreft de invloedssfeer van het huis: hierbinnen wordt conform de analyse van DSLA in principe geen nieuwbouw verdragen.





Afbeelding 8 –uitsnede uit de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan 'Landgoederen en Groene Gebieden' van de gemeente Heemstede. In de zuidstrook staat het nieuwbouwplan van [redacted] geprojecteerd ten behoeve van wonen (W). Voor dit gedeelte bestaat geen goedkeuring, voor de overige onderdelen – hoofdhuis als kantoor (K) en de daarboven gelegen nieuwe zorgwijk, aangemerkt als maatschappelijk (M) – is het bestemmingsplan onherroepelijk vastgesteld.



## Hoofdstuk 3 **Ontwikkelpotentie**

### 3.1 *Inleiding*

Dit hoofdstuk analyseert welke toekomstige functies op deze plek het meest kansrijk zijn. Daarbij wordt aandacht geschonken aan de volgende aspecten die van invloed zijn op de ontwikkelpotentie van de locatie:

- ruimtelijke en beleidsanalyse (paragraaf 3.2);
- technisch-functionele kansen en beperkingen (paragraaf 3.3);
- marktonderzoek en actorenanalyse (paragraaf 3.4);

Onder 'ontwikkelpotentie' wordt verstaan de mogelijkheden tot herbestemming, maar ook – indien van toepassing – de mogelijkheden tot op-, aan- of nieuwbouw. Onderscheid wordt gemaakt tussen 'harde', kaderstellende randvoorwaarden en 'zachte', richtinggevende wensen en ambities.

Bovenvermelde analyse resulteert in een aantal kansrijke ruimtelijke ingrepen en functies (of functiecombinaties). Deze worden opgesomd in paragraaf 3.5. Dit hoofdstuk sluit af met een opsomming van drie concrete toekomstvarianten, die in het volgende hoofdstuk nader op haalbaarheid worden onderzocht.

### 3.2 *Ruimtelijke en beleidsanalyse*

#### 3.2.1 Bestemmingsplan

Het Bestemmingsplan 'Landgoederen en Groene Gebieden' dateert van april 2007 en is van betrekkelijk recente datum. Op de volgende pagina is een uitsnede opgenomen van de verbeelding van het bestemmingsplan, met zicht op het landgoed de Hartekamp, inclusief de te realiseren Zorgwijk in de noordelijke zone. De geplande nieuwbouw in de zuidelijke zone is niet als onherroepelijk onderdeel opgenomen in het bestemmingsplan.

Het hoofdhuis draagt de bestemming kantoor, welke de volgende omschrijving kent:

De op de plankaart voor 'Kantoren' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoordoeleinden;
- b. zakelijke dienstverlening, met de daarbij behorende bouwwerken.

In de zuidstrook is een (niet goedgekeurd) nieuwbouwplan opgenomen ten behoeve van woningbouw. In dit plan zijn 55 wooneenheden geprojecteerd, de gebouwdelen kennen een goothoogte van 7-10 meter en een bouwhoogte van 10-13 meter. Delen van de bouwkavels kennen een maximum bebouwingspercentage van 80%. Bij de bepaling van een alternatief voor het niet vergunde plan dienen de uitgangspunten en gehanteerde aantallen in principe niet overschreden te worden.

Het gehele perceel van De Hartekamp kent een dubbelbestemming als landgoed met een parkachtige aanleg, waaronder een vijverpartij en een oude laan. Het perceel staat ook aangemerkt als monument. Het huidige bos

is in hoofdzaak begin 20<sup>ste</sup> eeuw aangeplant. Het is een relatief open eikenbeukenbos. De noordelijke boscomplexen hebben de kenmerken van een oud gevarieerd eikenbeukenbos met een rijke etageopbouw. Er zijn diverse (circa 250) bomen die vanwege ouderdom bijzonder zijn.

### 3.2.2 Beleids- en visiedocumenten

Voor het plangebied is geen Structuurvisie voorhanden. Er is wel een voor het plangebied belangrijke nota opgesteld: de **Nota 'Randvoorwaarden en Uitgangspunten Landgoed de Hartekamp'** uit 2002. In deze nota wordt ingegaan op de samenstelling van het landgoed. Het landgoed is in de loop der tijd versnipperd geraakt, door verschillende invullingen van de samenstellende delen.

In de nota wordt aangegeven op welke manier het huidige landgoed weer tot een samenhangend geheel kan worden gemaakt met gebruikmaking van nieuwe ontwikkelingen. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat de ontwikkelingen op het terrein niet het oorspronkelijke hoofdgebouw mogen gaan overheersen. In dat kader is de plantekening van DS landschapsarchitecten van belang (vorige hoofdstuk, p. 17). Op die tekening is met arcering de invloedssfeer aangegeven van het hoofdgebouw, waarbinnen in principe geen nieuwbouw verdragen wordt.

Ook wordt in de nota aangegeven dat de door de Hartekampgroep gewenste integratie kan worden versterkt door functies op het landgoed toe te voegen die ook voor bewoners van buiten het landgoed interessant zijn, zoals een kinderboerderij of een speeltuin.

Doordat het huidige bestemmingsplan binnen het door ons onderzochte plangebied een kantoorfunctie toestaat voor het hoofdgebouw, en in principe een woonfunctie voor een nader vorm te geven nieuwbouwplan in de zuidelijke zone van het landgoed, zal bij alternatieve bestemmingen een procedure moeten worden doorlopen om af te mogen wijken van het vigerende bestemmingsplan. In dat kader is het zinvol te kijken naar het staande beleid ten aanzien van zorg enerzijds en hotel/horeca anderzijds. Wanneer alternatieve bestemmingen binnen zekere beleidslijnen vallen, dan is daarmee ook aan argumentatie gewonnen om eventueel af te wijken van het actuele bestemmingsplan.

In oktober 2012 heeft de gemeente het **Beleidsplan Wmo/Lokaal volksgezondheidsbeleid 2012-2016 "Oog voor Elkaar"** opgesteld waarin een integrale visie wordt gegeven op de uitvoering van de Wet maatschappelijke ondersteuning en de verplichtingen van de gemeente in het kader van de gedecentraliseerde uitvoering van de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten. Hiermee voldoet de gemeente aan haar verplichting om iedere vier jaar een actuele nota te publiceren op het gebied van zorgbeleid.

Het beleid van de gemeente is er op gericht om participatie van burgers te stimuleren. Door voortschrijdende extramuralisering van de zorg krijgt de gemeente meer zorgtaken voor langer thuisblijvende burgers. De gemeente ziet het als haar taak om te zorgen voor mensen met een beperking. In de stukken komt naar voren dat er behoefte is aan voldoende levensloop bestendige woningen die kunnen voldoen aan de ontwikkelingen binnen de zorg.



Ontwikkelingen op het landgoed ten aanzien van zorg en wonen met zorg zouden kunnen aansluiten bij gemeentelijk beleid en haar taken in verband met de decentralisering van de AWBZ-taken begeleiding en dagbesteding. Welke vorm deze ontwikkelingen moeten hebben, blijkt niet uit het beleidsplan. Dat particuliere initiatieven ontstaan ten behoeve van wonen met zorg kan gezien worden als een direct gevolg van de scheiding van wonen en zorg, een speerpunt binnen de AWBZ.

Gemeente Heemstede zoekt aansluiting bij de aangrenzende regiogemeentes in Zuid-Kennemerland (w.o. Bloemendaal en Haarlemmerliede en Spaarnwoude). Dit doet zij door in gesprek te gaan met corporaties en zorginstellingen en gezamenlijk onderzoek op te starten naar de ruimtelijke spreiding van woonvoorzieningen en de daarbij behorende zorginfrastructuur op basis van vraagsturing. Dit onderzoek is op dit moment nog niet opgestart. Daarnaast wil de gemeente met de inzet van provinciale middelen een haalbaarheidsonderzoek uitvoeren naar de mogelijkheid van het realiseren van een woon-servicegebied. Eventuele ontwikkelingen op de Hartekamp op het gebied van (wonen met) zorg zouden meegenomen kunnen worden in deze onderzoeken.

Gelet op de bevolkingssamenstelling (tabel 1) van de gemeente Heemstede, waarbij te zien is dat de bevolking van de gemeente flink meer vergrijsd is dan gemiddeld in Nederland, zal een toenemende vraag voor wonen met zorg of levensloopbestendige woningen zondermeer aanwezig zijn. Op dit aspect wordt in paragraaf 3,4 nader ingegaan. In tabel 2 zijn landelijke en regionale percentages van ziektes opgenomen, in tabel 3 de verwachting van toekomstig verloop van (chronische) ziekten.

Leeftijd	Heemstede	Nederland
< 5 jaar	5,6	5,6
5-10	6,3	6,1
10-15	6,3	5,9
15-20	5,8	6,1
20-25	3,1	6,1
25-40	19,1	27,0
40-65	30,5	27,9
65-80	<b>16,3</b>	11,4
80 en ouder	<b>6,8</b>	3,9

Tabel 1 – samenstelling bevolking naar leeftijd in procenten, uit: gemeente Heemstede, Beleidsnota Lokaal Volksgezondheidsbeleid, oktober 2012.

Tabel 2 en tabel 3 geven kengetallen met betrekking tot landelijke gemiddelden en percentages die binnen Heemstede gelden in relatie tot veel voorkomende ziektes. Heemstede scoort hoger dan het landelijk gemiddelde. De prognose echter van het verloop van ziektes voor de periode 2008-2025 breekt echter met het beeld dat dat ook zou blijven. Bij die prognose scoort Heemstede juist lager dan landelijk gemiddeld, met uitzondering van dementie. In combinatie met bovenstaande waarden uit tabel 1 kan worden geconcludeerd dat met name behoefte zal kunnen zijn aan wonen met zorg (dus geen verpleging) en een woonvoorziening voor psychogeriatrische zorg.

Ziekte	% van de bevolking (2008)			absolute aantallen
	Nederland	Kennemerland	Heemstede	Heemstede
Beroerte	1,14	1,60	2,03	520
Hartfalen	1,64	1,93	2,56	657
Borstkanker	0,59	0,63	0,75	193
COPD	2,01	2,22	2,70	700
Angststoornissen	7,73	7,89	8,17	2.094
Coronaire hartaandoeningen	5,98	6,71	8,49	2.176
Dementie	1,12	1,73	2,37	607
Depressie	5,11	5,23	5,45	1.397
Diabetes	4,57	4,99	6,07	1.556

Tabel 2 – percentages van de bevolking, landelijk, regionaal en lokaal met een (chronische) ziekte, uit: gemeente Heemstede, Beleidsnota Lokaal Volksgezondheidsbeleid, oktober 2012. Bij alle ziektes liggen de percentages bij de Heemsteedse bevolking boven het landelijk gemiddelde.

	Ontwikkeling in 2008-2025 Nederland	Ontwikkeling in 2008-2025 Heemstede
Beroerte	+44%	+33%
Hartfalen	+47%	+36%
Borstkanker	+22%	+12%
COPD	+38%	+27%
Angststoornissen	+ 5%	- 6%
Coronaire hartaandoeningen	+45%	+34%
Dementie	+46%	<b>+58%</b>
Depressie	+ 7%	- 5%
Diabetes	+26%	+16%

Tabel 3 – toekomstig verloop van (chronische) ziekten, uit: gemeente Heemstede, Beleidsnota Lokaal Volksgezondheidsbeleid, oktober 2012. Opvallend is dat de prognose voor alle ziekten in de gemeente Heemstede lager ligt dan het landelijk gemiddelde, behalve voor dementie. Uit: gemeente Heemstede, Beleidsnota Lokaal Volksgezondheidsbeleid, oktober 2012.



Naast de vigerende bestemmingen kantoren en wonen, en de op de voorgaande pagina's besproken beleidsuitgangspunten ten aanzien van zorg, zou een hotel-/horecafunctie een vierde mogelijke bestemming kunnen zijn als alternatieve herbestemming van het landgoed. Hiervoor is geen separaat beleid opgesteld. Aan het starten van een horecabedrijf zijn wel noodzakelijke vergunningen verbonden, evenals de noodzaak tot het wijzigen van het vigerende bestemmingsplan. Dat laatste geldt ook in het geval van een woonzorgvoorziening.

### 3.2.3 Belemmeringen uit oogpunt van planologie en milieu

De mogelijke herbestemming van het landgoed kent in principe twee uitgangssituaties: (1) de huidige, bestaande toestand waarbij sprake is van (gedateerde) bedrijfsbebouwing ten behoeve van de Hartekampgroep in de zuidelijke zone van het perceel, en (2) de (niet vergunde) nieuwbouwsituatie als opgetekend in het nieuwe bestemmingsplan, van de hand van INBO architecten.

Voor voorliggende rapportage is het van belang vast te stellen dat er bij de gemeente een principebereidheid bestaat tot planologische medewerking om de bestaande situatie als onder (1) te wijzigen. De vorm waarin de nieuwe plannen zouden kunnen worden gerealiseerd ligt dus nog niet vast, evenmin het in het nieuwbouwplan opgenomen bebouwd oppervlak en bouwhoogtes. Het nieuwbouwplan (2) geldt voor de Hartekampgroep echter wel als uitgangspunt voor de financiële kaders van een alternatief plan.

Bij de ontwikkeling van het (niet vergunde) nieuwbouwplan zullen onderzoeken zijn uitgevoerd ten aanzien van milieu, water, verkeer, archeologie, natuurwaarden et cetera. De resultaten van die onderzoeken kunnen waarschijnlijk overgenomen worden bij een alternatieve herbestemming van het landgoed. Nadat op basis van voorliggende haalbaarheidsstudie een voorkeursvariant is gekozen, kunnen de bestaande onderzoeken op actualiteit en passendheid worden gecontroleerd. De onderzoeken zullen niet geheel opnieuw uitgevoerd hoeven te worden, zo is de verwachting.

## 3.3 *Technisch- functionele kansen en beperkingen*

### 3.3.1 Technische staat

Het Rijksmonumentale hoofdgebouw is recentelijk aan de buitenzijde gerestaureerd, de bouwkundige toestand van het exterieur (dak, metselwerk, schilderwerken exterieur) is dan ook in orde. Voor de volledigheid is een opname als bijlage (**bijlage 3**) toegevoegd. Het interieur is echter nog niet aangepakt. Ten aanzien van het exterieur is op basis van de uitgangspunten van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een onderhoudsbegroting opgesteld die gebruikt kan worden voor de aanvraag van de onderhoudssubsidie BRIM. Deze begroting is als bijlage (**bijlage 4**) toegevoegd en sluit op circa EUR. 540.000 (incl. opslagen, excl. BTW) voor een periode van zes jaar (reguliere onderhoudsperiode conform uitgangspunten rijkssubsidieregeling BRIM).

Het interieur van het hoofdhuus is ingericht ten behoeve van de laatste functie, kantoor. De technische staat is redelijk, maar het monumentale karakter van het gebouw vraagt een integrale restauratie van de diverse ruimtes.

Daarbij kan het bouwhistorische rapport als uitgangspunt worden genomen, alhoewel die studie verkennend van aard is. Aanvullende onderzoeken ten behoeve van de interieurafwerking zijn gewenst: kleurhistorisch onderzoek om de oorspronkelijke kleurstelling te achterhalen, beperkt destructief onderzoek (verwijderen latere interieurafwerkingen) om de oorspronkelijke uitmontering van de diverse ruimtes inzichtelijk te krijgen.

De bestaande bedrijfsgebouwen ten zuiden van het hoofdgebouw zijn niet monumentwaardig en zullen bij herbestemming worden gesloopt.

### 3.3.2 Functionele staat

Het hoofdgebouw bestaat ruimtelijk gezien in hoofdopzet uit een middenvolume met bel-etage en verdieping, en een dubbele zolderverdieping. Bel-etage en verdieping van het middenvolume zijn ingedeeld in kwadranten rondom een centrale hal met vide van bel-etage naar verdieping. Het middenvolume is aan de noord- en zuidzijde in 1921 voorzien van eenlaagse zijvleugels, waarbij de zuidelijke vleugel van hoge monumentwaarde is. De noordelijke vleugel is voorzien van een tussenverdieping en voor wat betreft het interieur indifferent qua monumentwaarde.

De gebruiksruidtes van het hoofdhuis zijn fors te noemen. Op de bel-etage zijn twee salons ten zuiden van de centrale hal begin 20<sup>ste</sup> eeuw naar ontwerp van de gebroeders van Nieukerken samengevoegd tot één (nog) grote (re) salon. Deze enkelvoudige salon is van hoge monumentwaarde gelet op de interieurafwerking. De zuidvleugel kent twee grote gebruiksruidtes, beiden van monumentwaardige interieurafwerking voorzien. Ten noorden van de centrale hal zijn twee grote salons gelegen, ieder voorzien van monumentwaardige interieurafwerking in eigen kenmerkende stijl.

De verdieping volgt de indeling van de bel-etage: rondom de centrale hal met vide zijn kwadranten ingedeeld met monumentwaardige ruimtes. De ruimtes aan de voorzijde van het pand kennen een monumentwaardige interieurafwerking, de ruimtes aan de achterzijde hebben geen bijzondere interieurafwerking. Aan de zuidzijde van de verdieping is een gebruiksruidte in dwarsrichting geplaatst, met een hoger vloerniveau dan de aangrenzende salons. Deze ruidte aan de zuidzijde is voorzien van een monumentwaardige interieurafwerking.

De eerste en tweede zolderverdieping zijn voorzien van hokkerig geplaatste tussenwanden die geen monumentwaarde vertegenwoordigen. De zolderverdieping zijn moeilijk geschikt te maken voor representatief gebruik, met name vanwege het uurwerk van de klok in het plafond van de centrale hal. De klok met bijbehorende machinerie is van hoge monumentwaarde. De zolder zou wel gebruikt kunnen worden voor functies die een (mogelijk nieuwe) hoofdfunctie ondersteunen. Daarbij valt te denken aan kantoor- en vergadering, personeelsruimte en kleedruimte.

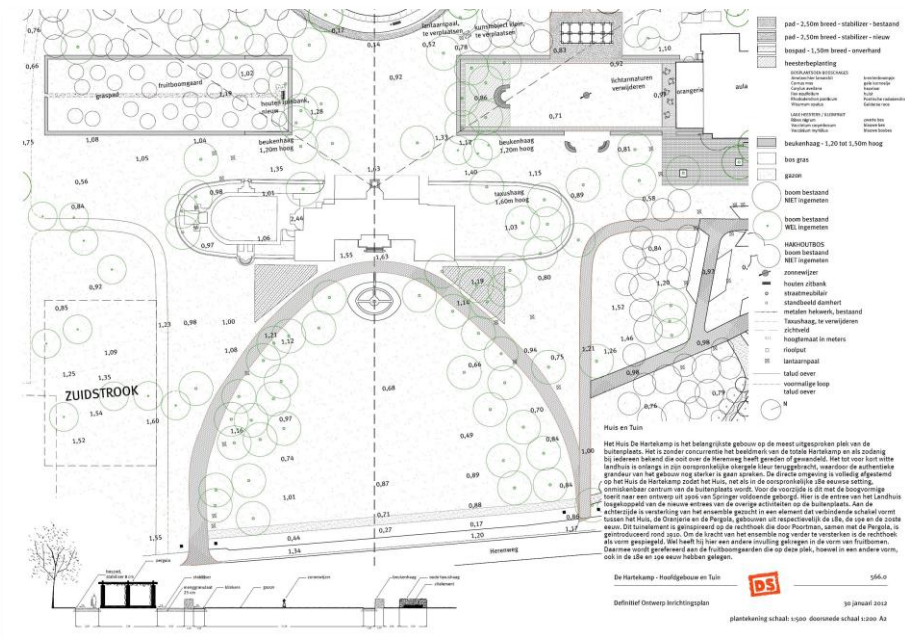
Het landgoed is in redelijke staat, maar de tuin- en parkaanleg kent de nodige herstel- en onderhoudspunten. In verband met de aanstaande herbestemming van de zuidelijke zone en de geplande veranderingen in de noordelijke zone, is door DS Landschapsarchitecten een analyse gemaakt van het landgoed als geheel. Op basis van die analyse is een inrichtingsplan gemaakt van de diverse onderdelen van de noordelijke zone van het landgoed in relatie tot de nieuw aan te leggen Zorgwijk.



Als bijlage (**bijlage 5**) zijn kaarten van dit inrichtingsplan – oorspronkelijk op A2-formaat, verkleind naar A3 – van DS Landschapsarchitecten opgenomen. Tevens is in aanvulling op dit inrichtingsplan een tekening opgenomen met een functionele grens tussen het inrichtingsplan enerzijds en het gebied dat functioneel en financieel meegenomen moet worden in voorliggende herbestemmingsopgave anderzijds. Op de volgende pagina zijn enkele verkleinde uitsneden uit deze tekeningen opgenomen.

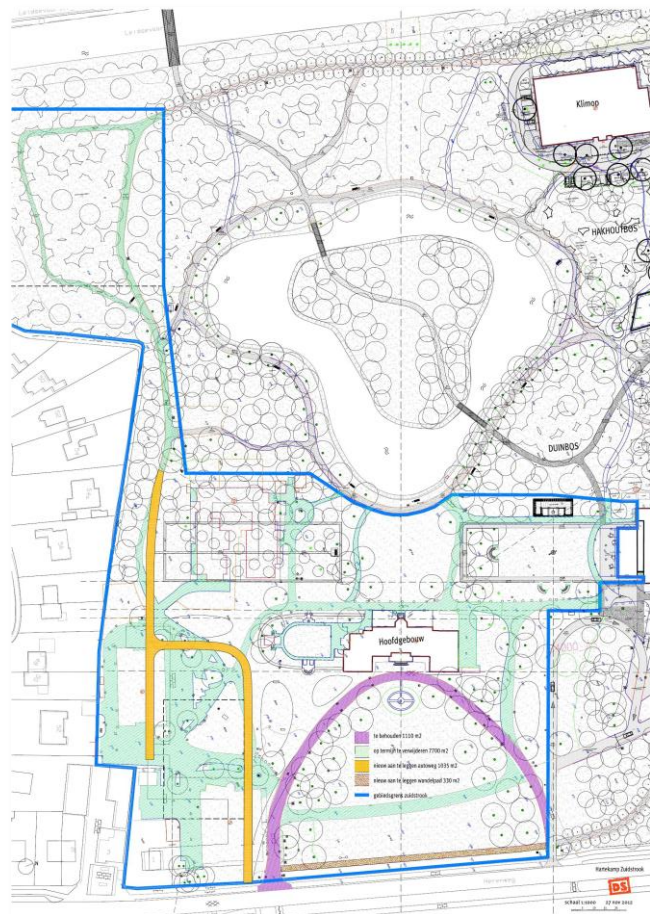
Afbeelding 9 – voorjaar 2012, enkele foto's na oplevering van het gerestaureerde exterieur van het hoofdhuis en de andere objecten (pergola, oranjerie) op het landgoed.





Afbeelding 10 – Inrichtingsplan van DSLA voor het gebied rondom het hoofdhuus, de kaart is op het westen georiënteerd. Links van de oprijlaan naar het huis is met een stippellijn een potentieel bebouwingvlak ingetekend ('Zuidstrook'). Zie ook bijlage 5.

Afbeelding 11 – demarcatie van het plangebied dat in voorliggende haalbaarheidsstudie wordt behandeld. In **groen** is bestaande infrastructuur aangegeven die (op termijn) verwijderd dient te worden. In **geel** een nieuw aan te leggen weg (geschikt voor auto's) om de nieuwbouwlocaties te ontsluiten. In **paars** de te behouden halfronde oprijlaan naar het hoofdhuus. In **bruin** (tegen de Herenweg) een aan te leggen wandelpad dat onderdeel uitmaakt van een wandelpad over het gehele landgoed. Zie ook bijlage 5. De oppervlaktes van de verschillende paden en wegen zijn meegenomen in de financiële ramingen in hoofdstuk 5.





### 3.4 Marktanalyse

Naast de in paragraaf 3.2 weergegeven demografische ontwikkelingen van bevolkingsamenstelling in combinatie met de volksgezondheid, is een bredere marktverkenning uitgevoerd door DTZ Zadelhof. Deze partij heeft een marktverkenning (december 2012) uitgevoerd naar herbestemmingsvarianten van het landgoed, waarbij de potenties van de volgende markten zijn bekeken:

1. particuliere (kleinschalige) woonzorg;
2. kantoren;
3. wonen, koopsector;
4. wonen, huursector;
5. hotel en congres.

De marktverkenning is als bijlage (**bijlage 6**) bij voorliggende rapportage opgenomen. De conclusies ten aanzien van de bovengenoemde markten luiden als volgt:

Tijdens het opstellen van oorspronkelijke studie is de aanwezigheid van een slecht economisch tijden gegeven. Dat heeft gevolgen voor de verkoopbaarheid van te ontwikkelen objecten, ongeacht de variant die gekozen zal worden. Dit gegeven brengt voor alle varianten een zogenoemd afzetrisico met zich mee: er zal bij iedere vorm van herbestemming een ondernemer gevonden moeten worden die het risico aandurft om een bepaalde ontwikkelrichting uit te werken en uit te voeren.

Het uitgangspunt van de openbare toegankelijkheid van het landgoed levert eveneens een bepaald risico op in de verkoopbaarheid van objecten. De objecten zullen in een herbestemmingsvariant weliswaar eigendom kunnen worden van een nieuwe eigenaar, de grond blijft echter in eigendom van De Hartekampgroep en zal in erfpacht worden uitgegeven. Dit aspect verdient bij de uitwerking van een bepaalde variant nadere aandacht, zeker in relatie tot de mogelijkheden en onmogelijkheden van financiering. Daarnaast kan dit uitgangspunt een waardedrukkende factor zijn: bij herbestemming tot woningen of kantoor zal een bepaalde mate van privétuin gewenst zijn. Dit private belang kan botsen met het algemene belang van openbaarheid van het landgoed.

In het volgende hoofdstuk, hoofdstuk 4, worden de ruimtelijke verkenningen weergegeven van drie varianten die door DTZ zijn beoordeeld. De conclusies ten aanzien van deze drie specifieke varianten zijn te vinden in hoofdstuk 5, wanneer de drie ruimtelijke varianten op financiële haalbaarheid worden beoordeeld. In meer algemene zin kunnen de conclusies worden samengevat in de volgende tabel.

	<b>VARIANT 1</b> woonzorg	<b>VARIANT 2</b> kantoren/woningen	<b>VARIANT 3</b> hotel/congres
<b>vraag</b>	[+]  Er is een markt te herkennen voor zorg en wonen met zorg. Gelet op de huidige en toekomstige samenstelling van de bevolking van Heestede, kan (woon)zorg als in principe kansrijk worden beschouwd.	[0]  De kantorenmarkt wordt op dit moment gekenmerkt door overaanbod en ondervraag. Toch zou het hoofdhuis als bijzonder genoeg kunnen worden gezien om enige kans te maken op herbestemming van het object als kantoor.	[0]  Op dit moment ontbreekt het in Heemstede en directe omgeving aan een hotel met congresruimtes. Dit dient niet zozeer opgevat te worden als kans, maar juist als signaal dat er blijkbaar geen markt voor zou zijn.
<b>aanbod</b>	[-]  In de regio van Zuid-Kennemerland zijn verzorgings- en verpleeghuizen aanwezig die zouden kunnen concurreren met een (woon)zorgfunctie op de Hartekamp. In de directe omgeving (Bloemendaal, Haarlem) zijn of worden kleinschalige woon-zorgcomplexen gerealiseerd. In Heemstede ontbreekt het echter aan kleinschalige, particuliere woon-zorgcomplexen, zodat een zwak aanbod is te herkennen.	[0]  Alhoewel er een overaanbod te zien is, landelijk gezien, van kantoorruimtes, dient een nuance te worden aangebracht in het type kantoor. De Hartekamp kan gezien worden als dermate bijzonder, dat hiervoor beperkte concurrentie is te herkennen. Herbestemming van het gehele plangebied, hoofdhuis én nieuwbouw, middels een kantoorbestemming wordt niet als realistisch gezien.	[-]  Zie bovenstaande opmerking; het ontbreekt Heemstede en directe omgeving aan een groot-schalig hotel met congresfaciliteit. De groot-schaligheid van het landgoed zal ertoe leiden dat het segment waartoe deze ontwikkeling zou behoren, zeer klein en beperkt is. Slechts enkele horecaondernemers zijn bekend die in Nederland dergelijk grote objecten exploiteren.
<b>verkoopbaarheid</b>	[0]  In het algemeen kan worden gesteld dat de verkoopbaarheid bij alle varianten in enige mate risicovol is. Hier is de slechte economische situatie debet aan.	[-]  Gelet op het overaanbod van kantoorruimte en de nabijheid van Haarlem als concurrerende locatie met meer voorzieningen, wordt de verkoopbaarheid van kantoorruimte, zeker indien nieuwbouw wordt meegenomen in de kantoorfunctie, als slecht ingeschat.	[0]  Door het karakter van de locatie kan deze variant als in enig mate als kansrijk worden gezien, maar is bij de verkoopbaarheid sterk afhankelijk van een selecte groep ondernemers die dergelijke ontwikkelingen van de grond krijgen.



### 3.5 Actorenanalyse

#### 3.5.1 Ambities opdrachtgever

Doordat de Hartekampgroep (DHG) zich voor een transitieperiode gesteld ziet waarbij het aantal cliënten afneemt van 300 naar 200, wordt het hoofgebouw in principe afgestoten en vinden alle activiteiten van DHG plaats in de nieuwe Zorgwijk. Dat zal vanaf 2015 het geval zijn.

De ambitie van de Hartekampgroep is gelegen in duurzame bestemming van de monumentale karakteristieken van het landgoed, via continuering en omvorming van de Zorgwijk in de noordelijke zone van het landgoed en via herbestemming en potentiële functiewijziging van het monumentale hoofdhuis en aanvullende nieuwbouw in de zuidelijke zone van het landgoed. Het volledige perceel blijft als zodanig onverdeeld in eigendom van het Hartekampgroep, Eventuele nieuwbouw kan worden uitgegeven in erfpacht.

Een nieuwe invulling van de zuidelijke zone van het landgoed heeft ten doel om bij te dragen aan de kosten die zijn gemoeid bij de instandhouding van de monumentale aspecten van de historische tuin- en parkaanleg en van de monumentale opstallen. De nieuwe ontwikkeling zal als één pakket op de markt dienen te worden gezet, [REDACTED] gaat niet optreden als ontwikkelaar met bijbehorende risico's. Een partij of een combinatie van partijen zal zich als afnemer van de ontwikkeling dienen te melden en zorg te dragen voor verdere uitwerking, realisatie en verkoop of verhuur van de verschillende objecten en eenheden.

Tijdens een werksessie met betrokkenen heeft DHG de volgende praktische ambities meegegeven:

1. bepaalde mate van **synergie** mogelijk tussen de Zorgwijk en de nieuwe functie(s);
2. brede **toegankelijkheid** van het park, voor bezoekers en voor cliënten van DHG;
3. **vermijden** van particuliere, ruimtelijke invulling (grote **privétuinen** bijvoorbeeld);
4. **reuring** op het landgoed door nieuwe gebruikers kan positief bijdragen aan de leefbaarheid op het landgoed.

De gemeente heeft aan DHG kenbaar gemaakt dat de ruimtelijke ontwikkeling geen continuering moet zijn van de ten zuiden van het landgoed gelegen wijk, zodat als vijfde ambitie kan worden benoemd:

5. **geen** continuering van de **villawijk** als ten zuiden van het perceel van de Hartekamp;

Voor DHG zijn enkele uitgangspunten meegegeven in een nadere notitie dd. mei 2013:

- het landgoed is vrijelijk toegankelijk voor fietsers en wandelaars;
- cliënten van DHG kunnen zich eveneens vrijelijk over het landgoed verplaatsen;
- de nieuwbouw zal het openbare karakter van het landgoed niet verstoren en de uitstraling van het landgoed niet aantasten;
- parkeren is alleen toegestaan op daarvoor bestemde parkeerplaatsen;

- van beoogde bewoners en gebruikers van het landgoed wordt verwacht begrip te hebben voor het soms bijzondere gedrag van de bewoners van de Zorgwijk.

Deze uitgangspunten zullen bij de beoordeling van de herbestemmingsvarianten als criterium voor DHG meewegen: mate van toegankelijkheid, mate van ruimtelijke kwaliteit, mate van compatibiliteit met cliënten DHG. Op basis van de 'score' van een betreffende variant kan een voorkeursmodel worden bepaald. it zal in het volgende hoofdstuk aan de orde zijn.

### 3.5.2 Krachtenveld

Bij het opstellen van het nieuwbouwplan dat meegenomen is in het nieuwe bestemmingsplan (maar dat als zodanig uit het bestemmingsplan zelf is gehouden), is gebleken dat er vanuit de gemeente en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed randvoorwaarden zijn meegegeven voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in de zuidelijke zone van het landgoed:

- a. principebereidheid tot positief adviseren bijerschikking van bestaande bouw (sloop/nieuwbouw), uitbreiding van het bebouwingsprogramma in zuidelijke zone van het landgoed;
- b. rekening houden met de historische contouren van het landgoed;
- c. rekening houden met de invloedssferen van de monumentale objecten;
- d. geen continuering van de villawijk ten zuiden van het perceel van de Hartekamp;
- e. geen (historiserende) nieuwbouw die zou concurreren met de bestaande historische, monumentale gebouwen;
- f. vrijhouden van belangrijke zichtassen binnen het park en op/vanuit het hoofdhuis.

Op 05 november 2012 is door [REDACTED] een werksessie op de Hartekamp georganiseerd waarbij de volgende partijen aanwezig waren:

- \* de Hartekampgroep: leveren van input als eigenaar en medegebruiker van het perceel;
- \* [REDACTED]: analyse van de historische tuin- en parkaanleg, waarbij gewezen is op mogelijke zoeklocaties voor nieuwbouw die vanuit de historische kaders van het landgoed in principe verdragen zouden kunnen worden;
- \* S [REDACTED]: financieel-ruimtelijk adviesbureau dat in het verleden het "oude nieuwbouwplan" heeft doorgerekend;
- \* [REDACTED]: vanuit makelaarspraktijk analyseren van marktsituatie ten behoeve van ontwikkelrichtingen;
- \* [REDACTED]: procesbegeleider, historische uitgangspunten, karakteristieken en opbouw van het monument, opsteller van de haalbaarheidsstudie.



Tijdens de werksessie zijn diverse functies en deelfuncties ter tafel gekomen, waarbij vanuit drie disciplines een eenvoudige waardering is gegeven: passend (+) of niet passend (-). Deze waarderingen zijn per variant in een tabel opgenomen, waarbij uiteindelijk drie voorkeursvarianten zijn beschreven die in de volgende hoofdstukken nader ruimtelijk en financieel-inhoudelijk worden verkend.

	MONUMENT		MARKT		EIGENAAR	
	hoofdhuis	terrein	hoofdhuis	terrein	hoofdhuis	terrein
<b>WONEN</b>						
. koopwoningen	+/-	+/-	-	-	+	+/-
. huurwoningen	+/-	+/-	-	-	+	+/-
<b>ZORG</b>						
. wonen met zorg	+/-	+	+	+	+	+/-
. intensievere zorg (PG)	-	+	+	+	+	+
. voorzieningen	+	+/-	+	+	+/-	+/-
<b>KANTOOR</b>						
	+	+	+/-	+/-	+/-	+/-
<b>HOTEL</b>						
. hotelkamers	-	+	0	0	+/-	+/-
. horeca/voorzieningen	+	+	0	0	+/-	+/-
. congres	+	+	0	0	+/-	+/-


legenda:	+	voorgestelde functie kan als in principe passend worden gezien voor het betreffende onderdeel
	+/-	voorgestelde functie is in meer of mindere mate passend (+), maar er zijn enkele aandachtspunten bekend (-)
	-	voorgestelde functie geniet niet de voorkeur (-) of het ontbreekt aan gegevens (0) om de passendheid van de voorgestelde functie te bepalen
	0	

Bij bovenstaande waardering dienen de volgende opmerkingen te worden geplaatst:

- I. in relatie tot het **monument, hoofdhuis**:
  - het hoofdhuis leent zich in principe het beste voor de functie die het thans ook heeft: kantoren. Voor deze functie hoeven het minste ingrepen te worden uitgevoerd om het pand geschikt te maken, alhoewel bij alle varianten een groot-scheepse renovatie van met name de installatietechnische onderdelen aan de orde zal zijn;

- het slechtst leent het hoofdhuis zich voor kamergewijze bewoning. Hierdoor zou de monumentaliteit en de historische beleving van het pand worden aangetast;
- belangrijk uitgangspunt bij herbestemming van het hoofdhuis zal zijn: in tact laten van de salons op zowel de bel-etage als de verdieping. De ruimtes daaronder en daarboven bieden meer ruimte voor ingrepen, alhoewel de speelruimte in souterrain en zolder vanwege de slechtere bereikbaarheid wordt beperkt. Eventueel zou het voor te stellen zijn dat de salons op de verdieping aan de achterzijde worden opgedeeld in ieder twee ruimtes;
- de meeste ruimte zit in de noordelijke vleugel, die voor wat betreft het interieur grotendeels een indifferente waarde kent;

II. in relatie tot het **monument, het terrein**:

- de kaart van  met invloedssferen rondom het hoofdhuis en het historische grid kan als ruimtelijk uitgangspunt dienen voor de locatie van nieuwbouw. Deze kaart is tot stand gekomen op basis van uitgebreid historisch onderzoek en gedegen begrip van de historische buitenplaats;
- indien de zoeklocaties zich binnen de aangegeven contouren bevinden, dan vormt de uitwerking veeleer een architectonisch component in plaats van stedenbouwkundig aspect;

III. in relatie tot de **marktanalyse**:

- bezien vanuit vraag en aanbod, geniet een zorg- en/of woonzorgfunctie de voorkeur. Aandachtspunt is het aantal zorgeenheden in relatie tot de locatie; kleinschaligheid is na te streven, terwijl de locatie van dusdanige afmetingen is, dat al snel de kleine schaal wordt ontstegen. Tweede aandachtspunt is de ruimtelijke relatie tussen de (woon-) zorgeenheden en de gemeenschappelijke voorzieningen, de afstanden hiertussen mogen niet te groot zijn;
- een functie als kantoor zou passend kunnen zijn, alhoewel met een dergelijke functie meer afzetrisico wordt gelopen. Er is sprake van een aanzienlijk aanbod van kantoorlocaties, in meer en mindere mate vergelijkbaar met de Hartekamp. Echter, de statuur van het landgoed kan een potentiële huurder of koper ertoe bewegen de locatie te exploiteren als kantoorlocatie. Uitbreiding van bouwvolume ten behoeve van kantoorfunctie lijkt vanuit de markt gezien weinig zinvol. Het kantoorprogramma zou aangevuld moeten worden met een aantrekkelijk woonprogramma;
- ten aanzien van de hotelfunctie dient opgemerkt te worden dat de potentiële schaalgrootte die door de locatie geboden wordt slechts enkele ondernemers (landelijk gezien) in het vizier brengt die de Hartekamp zouden kunnen ontwikkelen tot een succesvolle hotel-/congresfaciliteit. Door deze beperking kan niet goed inschat worden hoe kansrijk deze functie is. In relatie tot de marktpotentie, wordt deze functie niet als voorkeur gepresenteerd;



- IV. in relatie tot input vanuit de **eigenaar**:
- belangrijk zijn de uitgangspunten als genoemd in de vorige paragraaf. Indien hieraan tegemoet gekomen kan worden, dan bestaat geen expliciete voorkeur voor een van de varianten. Zolang de functie zich goed kan verhouden tot het landgoed, en de Hartekampgroep en haar cliënten.

Uit bovenstaande tabel kan de volgende prioritering worden aangegeven om ruimtelijke varianten uit te werken:

▪ <b>Prioriteit 1:</b>	<b>zorg, wonen met zorg</b>
▪ <b>Prioriteit 2:</b>	<b>kantoor, in combinatie met wonen</b>
▪ <b>Prioriteit 3:</b>	<b>hotel/congres</b>

In het volgende hoofdstuk zullen de ruimtelijke uitwerkingen worden gepresenteerd van deze varianten.

### 3.6 Conclusies ontwikkelpotentie

#### 3.6.1 Kansrijke functies

Op basis van de geprioriteerde varianten, kan de volgende matrix worden opgesteld waarbij verschillende deelfuncties ruimtelijk worden verdeeld over de onderdelen (a) hoofdgebouw, bel-etage inclusief zuidvleugel, (b) hoofdgebouw noordvleugel, (c) hoofdgebouw verdieping, (d) hoofdgebouw, zolder, (e) zoeklocatie nieuwbouw oost (nabij entree), (f) zoeklocatie nieuwbouw west (plek waar voorheen het 18<sup>de</sup> eeuwse doolhof was aangelegd):

	<b>VARIANT A</b> ZORG/ WONEN MET ZORG	<b>VARIANT B</b> KANTOOR/ WONEN	<b>VARIANT C</b> HOTEL/ CONGRES
<b>HOOFDGEBOUW</b>			
a. bel-etage, incl. zuidvleugel	representatieve functies, restaurant, kantoor v. zorginstelling, receptiefunctie	representatief, kantoren, ontvangst, receptie	bijeenkomstfuncties, restaurant, grandcafé, ontvangst en receptie
b. noordvleugel	zorgsuite(s)	kantoren	zalen, vrij indeelbaar

c. verdieping	zorgsuites	kantoren, salons aan voorzijde in tact laten, salons aan achterzijde evt. opdelen	suites (salons niet opdelen)
d. zolder(s)	presentatieruimte, vergaderen, personeel, kleedruimte, archief, berging	presentatieruimte, vergaderen, archief, berging	presentatieruimte, vergaderen, personeel, kleedruimte, archief, berging

#### ZOEKLOCATIE NIEUWBOUW ZUIDSTROOK

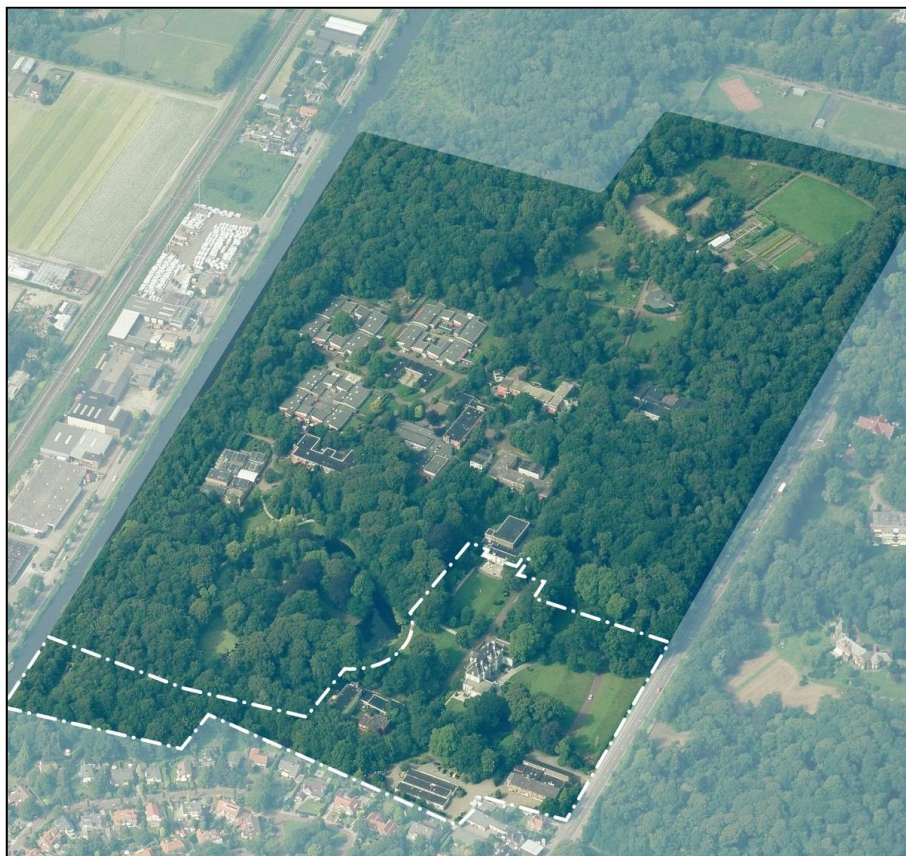
e. west (nabij entree)	intensievere zorg/psychogeriatrische zorg (PG)	kantoor/werkkamers, berging, archief, bijeenkomst, kantine	(volwaardige) hotelkamers
f. oost (thv. vm. doolhof)	wonen met zorg	wonen	(volwaardige) hotelkamers

#### 3.6.2 Ontwikkelvarianten

De bovenstaande varianten met eerste schetsplannen zijn met de opdrachtgever besproken. Hieruit zijn enkele aanpassingen doorgevoerd. Zo is de voorgestelde vormgeving van de woningen bij variant B – aanvankelijk voorgesteld als traditionele bouwvolumes van twee bouwlagen met kap – omgevormd naar een meer paviljoenachtige architectuur.

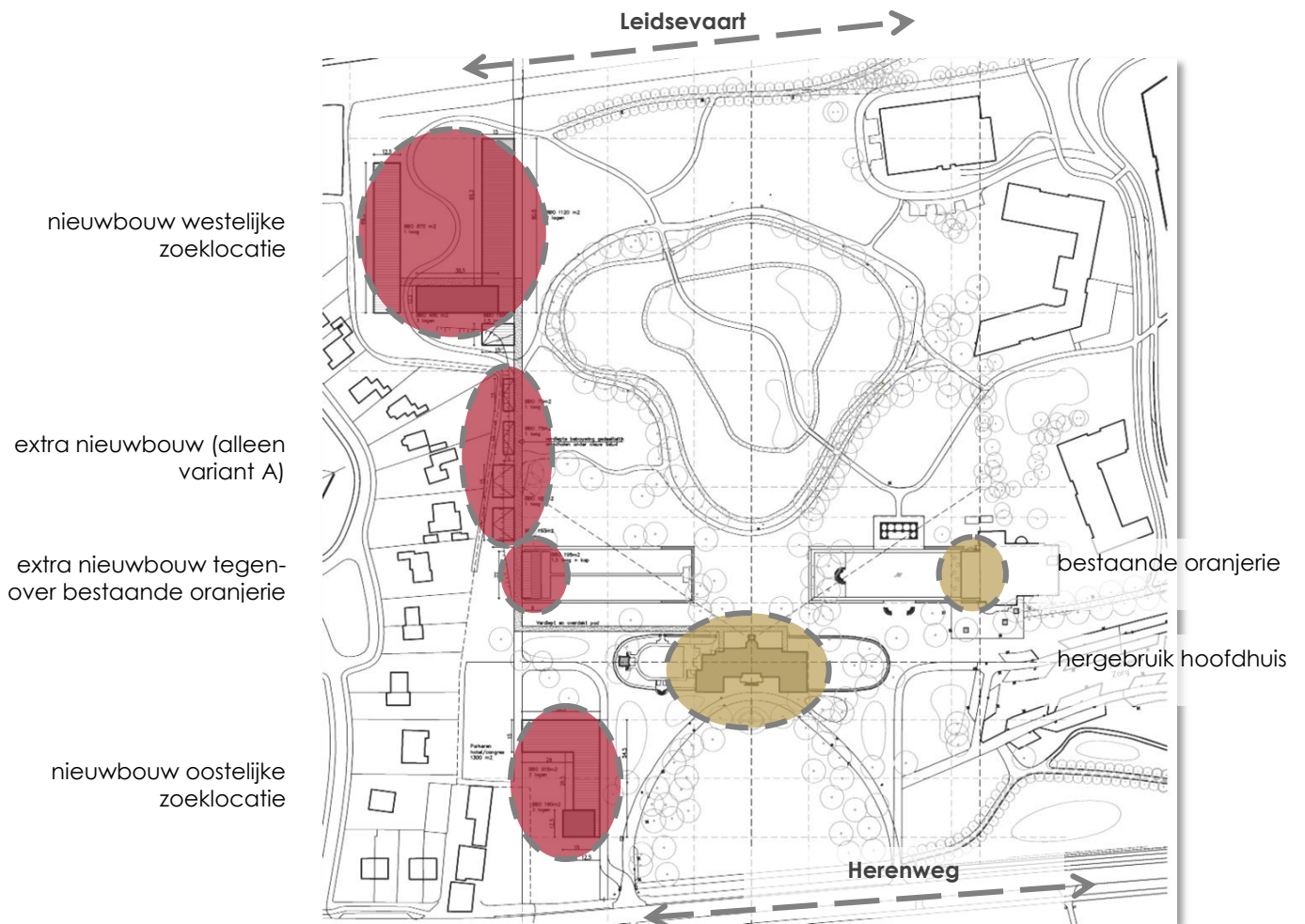
In voorgaande tabel is het mogelijke functionele programma beperkt tot de beschikbare locaties (hoofdgebouw en de twee zoeklocaties). Met name voor de zorgfunctie lijkt een uitbreiding van bebouwingslocaties noodzakelijk; de afstand tussen het hoofdgebouw (daar waar alle centrale functies zijn gehuisvest) en de woonzorgappartementen in de westelijke zuidhoek is behoorlijk. Wanneer de ruimte tussen deze twee locaties wordt benut voor functies als bioscoop/theater, verzorging, bibliotheek/mediacentrum, fitness/wellness/biljart, dan is de verwachting dat de woonlocatie in de zuidwesthoek als minder geïsoleerd zal worden ervaren. In verband met de doelgroep bij variant A zal voorgesteld worden om de verbindingroute tussen de locatie van wonen met zorg en het hoofdhuis overdekt uit te voeren. Om de ruimtelijke impact op de tuinaanleg te minimaliseren, zal het half verdiepen van de verbindingsgang als optie worden meegenomen.

Bij de uitwerking van de drie varianten is gekozen om iedere variant een eigen ruimtelijk karakter mee te geven. Door het programmatische karakter van de verkenning kunnen ruimtelijke aspecten bij de verschillende varianten zonder veel problemen uitgewisseld worden. Zo wordt een woonfunctie weergegeven middels een paviljoenachtige footprint en een representatieve functie ten behoeve van hotel en congres middels een nieuw koetshuis. Deze vormen kunnen vanzelfsprekend uitgewisseld worden indien de ruimtelijke kwaliteit daartoe aanleiding geeft.



Afbeelding 12 – landgoed De Hartekamp, met het plangebied gemarkeerd waar voorliggende studie betrekking op heeft. Ten noorden van het plangebied is bebouwing te zien dat vervangen wordt door nieuwbouw ten behoeve van de Zorgwijk. Als gevolg van deze ontwikkeling komt de zuidelijke zone in principe vrij voor een nieuwe invulling ten behoeve van instandhouding van het landgoed. Het totale landgoed bedraagt circa 273.500m<sup>2</sup>, het in bovenstaande afbeelding gemarkeerde plangebied circa 46.000m<sup>2</sup> (ca. 17%). Vanwege perspectief is de contour niet representatief voor de werkelijke omvang en vorm.

In hoofdstuk 4 worden drie ruimtelijke herbestemmingsvarianten besproken. In onderstaande uitsnede van variant A worden enkele zones benoemd die in de drie varianten terugkomen. In variant A is nog een extra nieuwbouwzone toegevoegd in de zuidstrook als verbindende schakel tussen de westelijke zoeklocatie en het hoofdhuis. De kaarten met herbestemmingsvarianten zijn georiënteerd op het westen.





## Hoofdstuk 4 Toelichting en schetsplan

### 4.1 Inleiding

In voorgaande hoofdstukken is een analyse gegeven van de historische waarde van het landgoed De Hartekamp, van ruimtelijke beleidsaspecten en van potentiële kansrijke functies, afgezet tegen de huidige omstandigheden in de markt. Die analyse heeft geleid tot drie potentieel kansrijke functies:

- A. Zorg en wonen met zorg;
- B. Kantoor en wonen;
- C. Hotel en congres.

In dit hoofdstuk vindt een ruimtelijke vertaling plaats van deze drie functies. Bij die vertaling spelen de volgende uitgangspunten een bepalende rol:

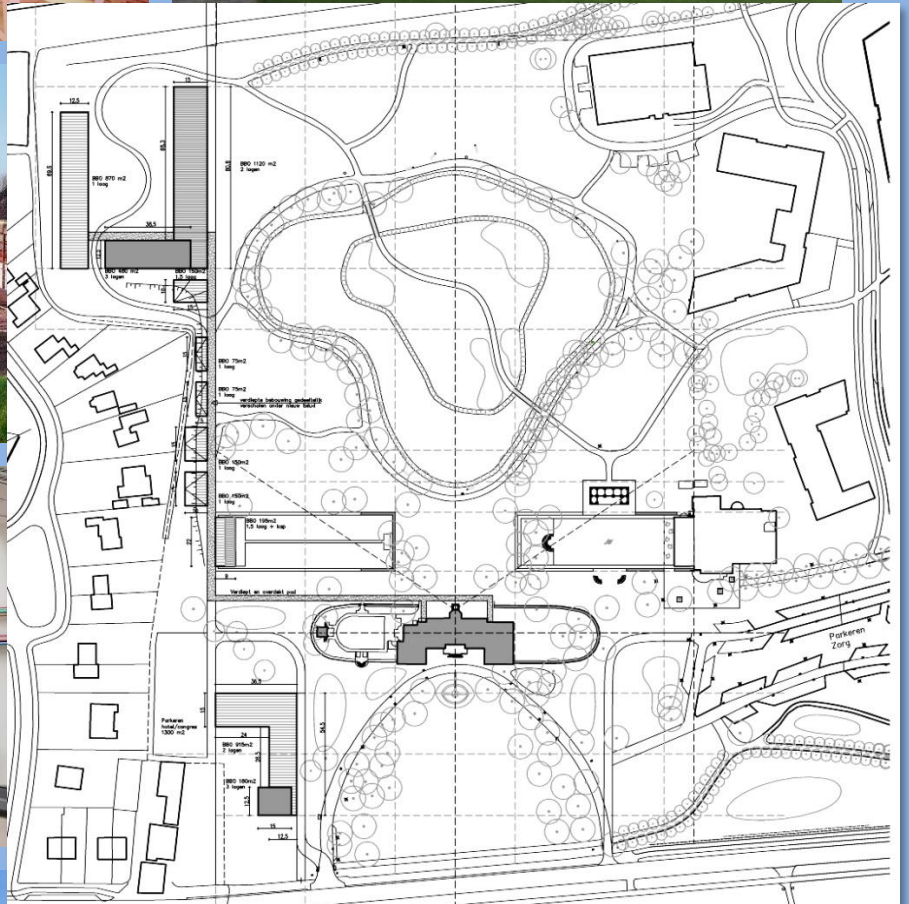
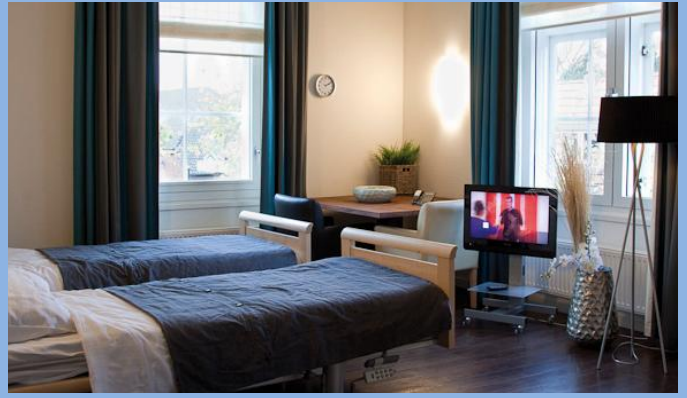
- de omstandigheid dat de Hartekampgroep (DHG) een duurzame functie-invulling van het plangebied nastreeft om de instandhouding van het gehele landgoed te waarborgen, waarbij DHG eigenaar blijft van de grond en waarbij nieuwbouw zal worden uitgegeven in erfpacht;
- de demarcatie van het plangebied voor voorliggende haalbaarheidsstudie ten opzichte van de rest van het perceel en de door DHG te realiseren Zorgwijk;
- de analyse van de historische tuin- en parkaanleg van DS Landschapsarchitecten (DSL) en het door hen opgestelde structuurontwerp.

Om tot een overwogen schetsplan te komen is een tussenoverleg met de eigenaar gehouden. Uit dit tussenoverleg begin december jl. zijn enkele aanpassingen gedaan bij de ruimtelijke uitwerking. Deze aangepaste ruimtelijke uitwerkingen zijn vervolgens in een expertmeeting met DTZ en Stadkwadraat medio december jl. besproken.

Ten aanzien van de tekeningen dient het volgende te worden opgemerkt: de ruimtelijke vertalingen betreffen schetsmatige invullingen op voornamelijk stedenbouwkundig niveau met enkele architectonische uitgangspunten. De hierop gebaseerde metrages kennen eenzelfde, schetsmatige karakter en dienen als basis voor de financiële verkenningen. De financiële verkenningen komen in het volgende hoofdstuk aan de orde. De uiteindelijke architectonische vorm kan vanzelfsprekend bij een nader uit te werken variant aangepast worden aan wensen en eisen van belanghebbenden (eigenaar, gemeente, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).

Van de drie varianten zijn overzichten opgemaakt met vierkante meters waarmee gerekend is. Deze overzichten zijn als bijlage (**bijlage 7**) opgenomen. De ruimtelijke vertaling van de drie varianten zijn eveneens als bijlage (**bijlage 8**) op A3-formaat opgenomen.

Variant A: ZORG & WONEN MET ZORG





## 4.2 Variant A: ZORG & WONEN MET ZORG

### 4.2.1 Programma

Het programma voor een zorgfunctie op het landgoed de Hartekamp bestaat uit de volgende onderdelen:

- hergebruik van het hoofdhuis als voorzieningencentrum, waarbij tevens vier extra luxe zorgsuites met een zorgwaartepakket (ZZP) schaal 3 kunnen worden gerealiseerd;
- een nieuwbouwlocatie (binnen zoeklocatie [REDACTED]) nabij de entree van het landgoed met de faciliteit om een zorgvoorziening te leveren met een ZZP schaal 5 of hoger. Hierbij kan gedacht worden aan psychogeriatrische zorg met beperkte besloten buitenruimte;
- een nieuwbouwlocatie aan de zuidwestzijde (het vm. Doolhof, binnen zoeklocatie DSLA) met appartementen geschikt voor een ZZP schaal 4;
- een strook, verdiept in het landschap met minimale visuele impact op het terrein, met voorzieningen als wellness, fysio, bibliotheek en bioscoop, tussen de westelijke nieuwbouw en het hoofdhuis;
- een nieuwe 'oranjerie-zuid' als ruimtelijke tegenhanger van de bestaande, monumentale oranjerie.

	huidig		INBO	% tov. huidig	% tov. INBO	variant A	% tov. huidig	% tov. INBO
<b>BBO</b>	2.500,0	100,0%	3.572,0	142,9%	100,0%	4.285,0	171,4%	120,0%
<b>BVO</b>			9.278,0		100,0%	7.715,0		83,2%

Tabel 4 – overzicht van m2 bebouwd oppervlak (BBO) en bruto vloeroppervlak (BVO) in de huidige situatie, de situatie als meegenomen in het bestemmingsplan (ontwerp INBO architecten) en de situatie als thans gepresenteerd in variant A. Gedetailleerde metrages per bouwdeel zijn te vinden in bijlage 7.

In bovenstaande tabel is een vergelijking gemaakt tussen het bebouwde oppervlak (BBO) en het bruto vloeroppervlak (BVO) in de huidige situatie, de situatie bij het ontwerp van INBO architecten zoals meegenomen in de bestemmingsplanprocedure en de thans voorgestelde situatie variant A.

Bij deze vergelijking van metrages BBO en BVO valt op dat in variant A een toename is te zien van het bebouwde oppervlak ten opzichte van het ontwerp van INBO architecten, maar dat het uiteindelijke BVO juist lager ligt dan het plan van INBO. Dit verschil vloeit voort uit ons uitgangspunt om de bebouwing lager uit te voeren en daarmee meer op te laten gaan in de groene omgeving van het landgoed. Door verlaging van de bouwvolumes neemt de 'footprint' van de bebouwing toe. Deze footprint wordt verdeeld over meerdere bouwvolumes dan bij het plan van INBO, zodat uiteindelijk de nieuwbouw niet massaal aan hoeft te doen.

### 4.2.2 Ruimtelijke ingrepen

Het zorgprogramma bestaat uit de volgende componenten:

- a. hergebruik van het hoofdhuis als centraal punt van het 'zorglandgoed', met de volgende onderdelen:

- bijeenkomst, kantoor, ontvangst, restaurant/grandcafé, dagbesteding op de bel-etage;
  - twee zorgsuites in de noordelijke vleugel (begane grond en verdieping);
  - twee zorgsuites op de verdieping;
  - presentatieruimte, vergaderfaciliteit, personeelsruimtes op de zolder;
  - installaties, berging, archief in het souterrain en op de tweede zolder;
- b. nieuwbouw ter hoogte van de oostelijke zoeklocatie aan de Herenweg:
- indeling van begane grond en de twee verdiepingen middels verblijfskamers (ca. 28m<sup>2</sup>) voor psychogeriatrische zorg. Op de begane grond en de eerste verdieping zijn gezamenlijke woonkamers met open keukens opgenomen (één woonkamer/keuken van 75m<sup>2</sup> per zeven verblijfskamers);
- c. extra nieuwbouw (buiten zoeklocatie DSLA) tegenover de bestaande orangerie als tegenhanger en op basis van historisch grid van DSLA:
- horeca/theehuis/bijeenkomstfunctie op de begane grond;
  - berging op zolder;
- d. nieuwbouw ter hoogte van westelijke zoeklocatie ter hoogte van het voormalige Doolhof:
- U-vormig bouwvolume van drie vleugels rondom een hof;
  - de vleugels zijn een, twee en drie lagen hoog en bieden in totaal ruimte aan 59 eenheden ten behoeve van wonen met zorg;
  - de eenheden zijn gemiddeld 75m<sup>2</sup> groot;
- e. extra nieuwbouw tussen de zorgwoningen en het hoofdhuis:
- verbindingsgang, eventueel verdiept uit te voeren;
  - drie ruimtes van één laag van circa 150m<sup>2</sup>, één ruimte van één laag van circa 75m<sup>2</sup>;
  - de strook van nieuwbouw dient ter overbrugging van de woonlocatie in de zuidwestelijke hoek van het landgoed en de voorzieningen in het hoofdhuis.

Het hoofdhuis is recentelijk aan de buitenzijde gerestaureerd, het interieur is echter vanwege het ongewisse hergebruik buiten beschouwing gebleven. De interieurafwerking is toe aan een opknapbeurt, monumentale interieuronderdelen op de bel-etage dienen gerestaureerd te worden. De installaties zijn in de afgelopen decennia uitgebreid en aangepast aan wensen en eisen van deze tijd. Een restauratie van het interieur zal waarschijnlijk aangegrepen moeten worden om duidelijkheid en eenheid te genereren in de installaties.

#### 4.2.3 Schetsplan

In het schetsplan ten behoeve van een zorgvoorziening is uitgegaan van twee grotere nieuwbouwlocaties, te verdelen over de twee zoeklocaties uit het ontwerp van DS Landschapsarchitecten. De nieuwbouw oost (nabij entree) geldt voor de zwaardere zorgschaal van psychogeriatrische zorg. Dit gebouwdeel zal daarbij voorzien zijn van een besloten tuin of terras. Deze beslotenheid vloeit voort uit de beoogde functie. De nieuwbouw west voor-



ziet in wonen met zorg, gesitueerd in een hof rondom een gemeenschappelijk binnenterrein.

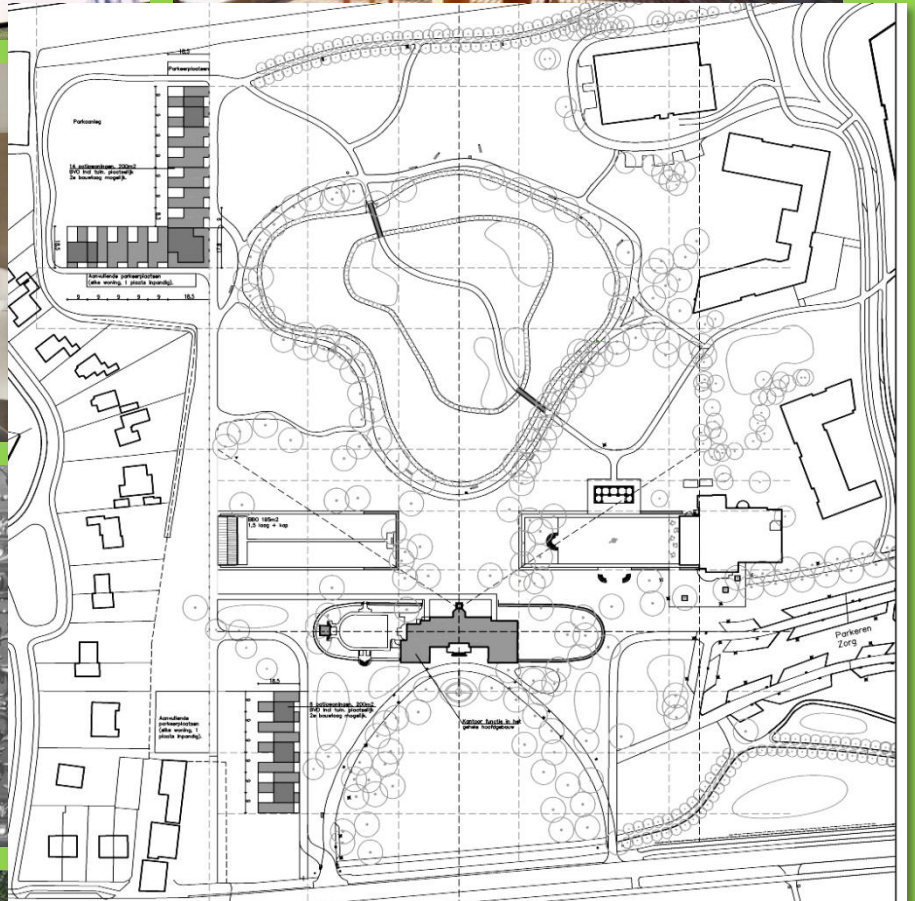
Voorzieningen ondersteunend aan de hoofdfunctie zijn bedacht in een strook tussen de westelijke zoeklocatie en het hoofdhuis, om daarmee een fysieke en functionele koppeling te maken tussen de woonlocatie en het monumentale hoofdhuis. Deze koppeling is van belang om ervoor te zorgen dat de westelijke nieuwbouwlocatie niet als 'achteraf' of 'te ver weg' wordt ervaren.

Het schetsplan is in **bijlage 8** op A3-formaat opgenomen.

#### 4.2.4 Reactie DHG op variant A

"Deze variant zal in het algemeen goed aansluiten bij de doelgroep van de Zorgwijk. Deze variant biedt naar alle waarschijnlijkheid continuïteit in bewoning waardoor integratie tussen beide groepen bevorderd wordt. Hiermee komen we tegemoet aan onze visie om de cliënten van de Hartekamp Groep meer onderdeel te laten zijn van de samenleving. Er is sprake van omgekeerde integratie en de mogelijkheid tot een meer duurzame relatie. Daarnaast biedt het de Hartekamp Groep ook kansen op het gebied van de zorgverlening aan de beoogde doelgroep." (Notitie DHG, 27-05-2013, **bijlage 10**).

Variant B: KANTOOR & WONEN





#### 4.3 Variant B: KANTOOR & WONEN

##### 4.3.1 Programma

Het programma van deze variant bestaat uit twee gescheiden functies: kantoor en wonen. Oorspronkelijk was bedacht om de kantoorfunctie te concentreren aan de oostzijde nabij de Herenweg, en het woonprogramma aan de westzijde nabij de Leidsevaart. Uit de marktverkenning van DTZ (**bijlage 6**) is gebleken dat een kantoorfunctie verspreid over meerdere gebouwdelen geen toegevoegde waarde heeft voor de grondwaarde. Sterker nog, voor nieuwbouwkantoorruimtes bestaat een evident overaanbod. Het verdient daardoor aanbeveling om het woonprogramma te verdelen over de twee zoeklocaties, en de kantoorfunctie te beperken tot het hoofdhuis.

Qua bouwtype voor de woningen wordt gedacht aan een patio-oplossing om privé buitenruimte te combineren met het openbare karakter van het landgoed. Dit bouwtype komt tegemoet aan de wens van de eigenaar om de grond in erfpacht uit te geven, terwijl er toch sprake is van privé buitenruimte. Patiowoningen zijn doorgaans een bouwlaag hoog, met incidenteel een (verdiepte) opbouw, zodat de ruimtelijke impact op de groene omgeving beperkt is. Het bouwtype biedt bovendien kansen om de beleving van de groene omgeving in het interieur te maximaliseren via een paviljoenachtige architectuur.

	huidig		INBO	% tov. huidig	% tov. INBO	variant B	% tov. huidig	% tov. INBO
<b>BBO</b>	2.500,0	100,0%	3.572,0	142,9%	100,0%	3.444,0	137,8%	96,4%
<b>BVO</b>			9.278,0		100,0%	4.195,0		45,2%

Tabel 5 - overzicht van m2 bebouwd oppervlak (BBO) en bruto vloeroppervlak (BVO) in de huidige situatie, de situatie als meegenomen in het bestemmingsplan (ontwerp [redacted]) en de situatie als thans gepresenteerd in variant B. Gedetailleerde metrages per bouwdeel zijn te vinden in bijlage 7.

Vergelijkbaar met variant A, kent ook variant B een grotere footprint van bebouwing ten opzichte van de bestaande situatie. In vergelijking met de plannen van [redacted] is een kleiner bebouwd oppervlak gerealiseerd (96,4%). De hoeveelheid van het BVO is minder dan de helft (45,2%) ten opzichte van de plannen uit 2010.

##### 4.3.2 Ruimtelijke ingrepen

Ten behoeve van de kantoorfunctie wordt de volgende onderverdeling voorgesteld:

- a. hergebruik van het hoofdhuis als kantoor:
  - bijeenkomst en ontvangst op de bel-etage, in ieder geval voor het middenvolume en de zuidvleugel;
  - eenvoudige werkvertrekken in de noordelijke vleugel (begaane grond en verdieping);
  - kantoor/werkkamers op de verdieping;
  - kantoor/werkkamers, presentatieruimte, vergaderfaciliteit op de zolder;
  - installaties, berging, archief in het souterrain en op de tweede zolder;

- b. nieuwbouw ter hoogte van de oostelijke zoeklocatie aan de Herenweg (binnen zoeklocatie DSLA):
  - zes wooneenheden (patiwoningen);
- c. extra nieuwbouw (buiten zoeklocatie DSLA) tegenover de bestaande oranjerie als tegenhanger en op basis van historisch grid van DSLA:
  - horeca/theehuis/bijeenkomstfunctie op de begane grond;
  - berging op zolder;
- d. nieuwbouw ter hoogte van westelijke zoeklocatie ter hoogte van het voormalige Doolhof (binnen zoeklocatie DSLA):
  - woonprogramma van 14 wooneenheden, bij voorkeur uitgevoerd als lage bouwvolumes en met niet zichtbare privéruimtes (patiwoningen);
  - voorkomen dient te worden dat er rijtjeswoningen ontstaan met vrij zicht op privétuinen en dergelijke. De grond blijft in eigendom van De Hartekampgroep, de woonvorm zal zich dus ook moeten verhouden tot de medegebruikers van het landgoed. Particuliere afbakening van percelen is ook niet wenselijk;
  - bij de verdeling van de wooneenheden is gekozen voor een afwijkende stedenbouwkundige opzet in vergelijking met de ten zuiden van het landgoed gelegen villawijk. Het is expliciet niet de bedoeling om in de zuidwesthoek een continuering voor te stellen van de villawijk, waarmee een deel van het landgoed zou worden 'afgesnoept' ten gunste van wonen;
  - bij de woningen is rekening gehouden met een inbandige parkeeroplossing voor één auto, ten oosten en westen van de locatie zijn vakken opgenomen voor collectief parkeren (maximaal één extra plek per woning).

Ten aanzien van de kantoorfunctie voor het hoofdhuis kan worden opgemerkt dat tegenwoordig meer en meer gebruik wordt gemaakt van flexibele werkplekken. Een dergelijk werkconcept kan positief uitpakken voor monumentale gebouwen. Bij het leveren van afdoende plekken binnen de open, bestaande structuur van het monument kan mogelijk voldaan worden aan de eisen die gesteld mogen worden aan werkplekken. Daarmee zou voorkomen kunnen worden dat de grote, monumentale ruimtes opgedeeld gaan worden in kleinere, anonieme kantoorruimtes.

#### 4.3.3 Schetsplan

In deze variant is gekozen om twee functies, kantoor en wonen, op het landgoed onder te brengen. Aanvankelijk was gekozen om de oostelijke zone in te richten ten behoeve van kantoor. Hiertoe zou ook nieuwbouw voor kantoren worden gerealiseerd, maar na marktonderzoek is gekozen om de kantoorfunctie te beperken tot het hoofdhuis. Aanvullende kantoorruimte zal geen meerwaarde opleveren. Bovendien laat de markt zien dat er geen concrete behoefte is aan nieuwe kantoorruimte.

Het kwadrant van het vroegere doolhof kan richting geven aan de maatvoering van de woonvariant. Er is thans een L-vormig volume bedacht van één bouwlaag, eventueel te voorzien van een opbouw. In de architectoni-



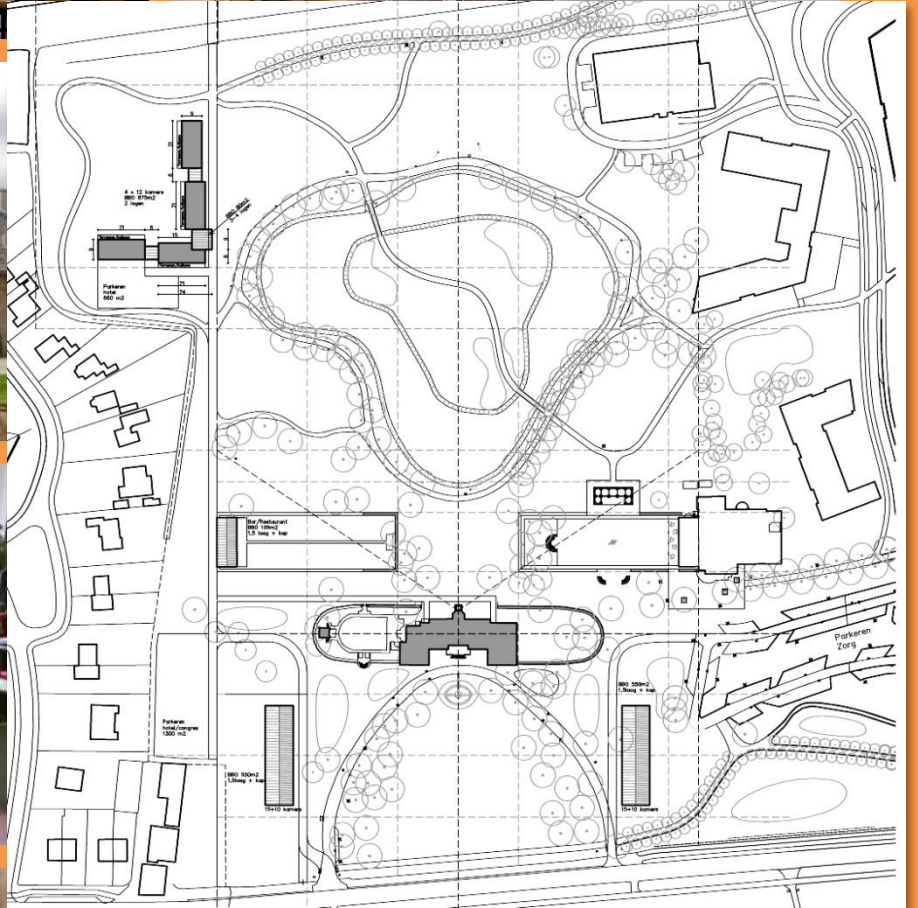
sche vormgeving wordt gedacht aan serie geschakelde patio-woningen, waarmee tegemoet gekomen kan worden aan (1) de behoefte aan privé-buitenruimte, (2) de noodzaak om stedenbouwkundig te variëren ten opzichte van de bestaande villawijk en (3) de mogelijkheid om lage bebouwing te realiseren.

Het schetsplan is in **bijlage 8** op A3-formaat opgenomen.

#### 4.3.4 Reactie DHG op variant B

“Deze variant zal geen onoverkomelijke bezwaren opleveren vanuit de zorg. Door de woonfunctie is er sprake van continuïteit van bewoning met de mogelijkheid tot een duurzame relatie tussen de doelgroepen. Er is sprake van omgekeerde integratie welke aansluit bij de visie van de Hartekamp Groep. De kantoorfunctie in het Hoofdgebouw geeft naar alle waarschijnlijkheid ook enige levendigheid op het terrein. Er zal minder dan in variant A sprake zijn van een duurzame relatie vanwege de kantoorfunctie.” (Notitie DHG, 27-05-2013, **bijlage 10**).

Variant B: HOTEL & CONGRES





#### 4.4 Variant C: HOTEL & CONGRES

##### 4.4.1 Programma

Als derde onderscheidende variant is gekozen voor de inpassing van een hotelprogramma met ruimte voor congresfaciliteit. In de ruimtelijke opzet was gekozen om circa 120 hotelkamers te realiseren. Bij de financiële doorrekening (in het volgende hoofdstuk) is gekozen voor minder hotelkamers (104) en meer ruimte voor de congresfunctie. Ruimtelijke consequenties heeft de verlaging van het aantal hotelkamers niet, doordat de congresfunctie binnen de bedachte bouwvolumes gerealiseerd kan worden.

	huidig		INBO	% tov. huidig	% tov. INBO	variant C	% tov. huidig	% tov. INBO
<b>BBO</b>	2.500,0	100,0%	3.572,0	142,9%	100,0%	2.131,0	85,2%	59,7%
<b>BVO</b>			9.278,0		100,0%	3.897,0		42,0%

Tabel 6 - overzicht van m2 bebouwd oppervlak (BBO) en bruto vloeroppervlak (BVO) in de huidige situatie, de situatie als meegenomen in het bestemmingsplan (ontwerp [REDACTED]) en de situatie als thans gepresenteerd in variant C. Gedetailleerde metrages per bouwdeel zijn te vinden in bijlage 7.

In tegenstelling tot de twee eerdere varianten, blijft variant C ruim binnen de hoeveelheden bebouwd oppervlakte en bruto vloeroppervlak van zowel de huidige situatie als het plan van [REDACTED]

##### 4.4.2 Ruimtelijke ingrepen

Ten behoeve van de hotel- en congresfunctie wordt de volgende onderverdeling voorgesteld:

- a. hergebruik van het hoofdhuis als kantoor:
  - bijeenkomst, receptie en ontvangst op de bel-etage, in ieder geval voor het middenvolume;
  - restaurant/grandcafé in de zuidvleugel;
  - congreszalen in de noordelijke vleugel (begane grond en verdieping);
  - vijf suites op de verdieping;
  - vier suites op de zolder;
  - installaties, berging, archief in het souterrain en op de tweede zolder;
- b. nieuwbouw ter hoogte van de oostelijke zoeklocatie aan de Herenweg:
  - een in historiserende nieuwbouw opgetrokken bouwvolume 'koetshuis' van één bouwlaag met volwaardige kapverdieping;
  - om een evenwichtig beeld te creëren wordt voorgesteld het koetshuis als nieuwbouwvolume te spiegelen op de centrale hoofdas van het hoofdhuis, waardoor een voorplein ontstaat met een ensemble van hoofdhuis en twee koetshuizen;
  - de koetshuizen worden ingericht met 44-50 hotelkamers, het zuidelijke koetshuis herbergt op de begane grond zalen geschikt voor congressen

- c. extra nieuwbouw (buiten zoeklocatie DSLA) tegenover de bestaande oranjerie als tegenhanger en op basis van historisch grid van DSLA:
  - horeca/theehuis/bijeenkomstfunctie op de begane grond;
  - berging op zolder;
- d. nieuwbouw ter hoogte van westelijke zoeklocatie ter hoogte van het voormalige Doolhof:
  - geschakeld, L-vormig nieuwbouwwolume;
  - 110 hotelkamers;
  - verhoogde hoekoplossing als beëindiging/benadrukking van orthogonale as (grid van DSLA);
  - 2-4 bouwlagen.

#### 4.4.3 Schetsplan

In de ruimtelijke verkenning is in principe rekening gehouden met één exploitant die zowel hoofdhuis als de twee zoeklocaties ontwikkelt tot hotel met congresfaciliteit. Twee koetshuizen zorgen in relatie met het hoofdhuis voor een historisch ensemble die drie historische assen versterken: de centrale middenas waar het hoofdhuis op uitgelijnd is, en de twee flankerende assen die de oorspronkelijke indeling van de parterres voor het hoofdhuis begrenzen. In de zuidwesthoek is een geschakeld, in hoofdopzet L-vormig bouwvolume opgenomen met hotelkamers en eventueel aanvullende voorzieningen. Op de hoek van dat volume is een hoogteaccent bedacht om de orthogonale as uit het structuurontwerp van [REDACTED] te benadrukken.

In de ruimtelijke vertaling zijn 110 hotelkamers in de nieuwbouw en 9 suites in het hoofdhuis geprogrammeerd. Ten behoeve van de congresfunctie zouden enkele kamers uitgeruild kunnen worden ten behoeve van zalen.

Het schetsplan is in **bijlage 8** op A3-formaat opgenomen.

#### 4.4.4 Reactie DHG op variant C

“Deze variant levert, vanuit de zorg gezien, nauwelijks meerwaarde op voor de doelgroep van de Zorgwijk. Er is geen sprake van continuïteit van bewoning, eerder is er sprake van een grote discontinuïteit vanwege het vluchtige karakter van de beoogde functies. Potentiële hotelgasten en congresgangers zullen per definitie geen binding ontwikkelen met de doelgroep van de Zorgwijk. Er is geen sprake van omgekeerde integratie.” (Notitie DHG, 27-05-2013, **bijlage 10**).



## Hoofdstuk 5 Financiële haalbaarheid

### 5.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk zijn drie varianten ruimtelijk verkend en vertaald naar drie schetsplannen. Op basis van die schetsplannen zijn metrages bepaald voor de verschillende functies. Deze metrages zijn als onderlegger gebruikt voor het bepalen van kosten die gemoeid zijn met de realisatie van de drie varianten.

Inherent aan deze haalbaarheidsstudie is het richtinggevend en indicatief karakter; kernbegrippen voor de analyse en de ruimtelijke vertaling zijn 'snel en doelmatig'. Oppervlakten zijn globaal berekend aan de hand van de ontvangen informatie en de gepresenteerde resultaten zijn gebaseerd op aannames en kengetallen, waardoor de berekende kosten en opbrengsten in werkelijkheid behoorlijke marges kennen. Dit is het gevolg van het verkennende stadium waarin het zoekproces zich momenteel nog bevindt. Dit onderzoek vormt een eerste stap bij het bepalen van de meest kansrijke ontwikkelrichting(en) voor de locatie, om zo tot steeds gedetailleerdere keuzes te komen, met bijbehorende gedetailleerdere en verder uitgewerkte ruimtelijke en financiële gevolgen.

### 5.2 Financiële parameters

Bij de financiële doorrekeningen is rekening gehouden met een abstractie- en detailniveau horende bij een quick-scan. De kosten die worden gepresenteerd in de als bijlage **(bijlage 9)** opgenomen rapportage van [REDACTED] zijn nominaal waarin nog geen rekening is gehouden met rentekosten en inflatie tijdens ontwikkeling en uitvoering.

Bij de financiële doorrekeningen is uitgegaan van de ruimtelijke schetsplannen als gepresenteerd in het vorige hoofdstuk. Belangrijke uitgangspunten zijn ook terug te vinden in de marktverkenning van DTZ **(bijlage 6)**.

In 2010 heeft [REDACTED] ook het nieuwbouwplan van [REDACTED] doorgerekend. Dit nieuwbouwplan stond los van het monumentale hoofdgebouw en kende een positief financieel resultaat ([REDACTED]; 2012, p. 2). De nominale waarde bedroeg voor de verschillende modellen met een woonprogramma circa 3,1-3,2 miljoen euro. Naar dit waardeniveau zal in de gepresenteerde modellen gestreefd moeten worden.

### 5.3 Kosten casco herstel

In aanvulling op de doorrekeningen van [REDACTED] is tevens een kosten-calcuatie opgesteld voor de instandhouding (exterieur, casco) van het hoofdhuis van de Hartekamp. Deze kosten gelden voor iedere variant en kunnen daardoor buiten de calculaties van [REDACTED] worden gehouden. Bij het totaalbeeld dient met deze kosten echter wel rekening gehouden te worden. De kosten-calcuatie volgt de leidraad voor instandhoudingskosten van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en kan worden gebruikt bij het aanvragen van de onderhoudssubsidie Brim.

De kostencalculatie is als bijlage (**bijlage 4**) opgenomen. De gecalculeerde onderhoudskosten aan het monumentale exterieur van het hoofdhuis bedragen circa [REDACTED] (excl. BTW) voor een periode van zes jaar.

#### 5.4 Resultaten variant A, zorg

##### Particuliere woonzorg

	basis	optimum
<b>Programma</b>	124 zorgunits (4 zorgsuites, 61 units PG, 59 units wonen met zorg), 2.186m <sup>2</sup> zorggerelateerde voorzieningen	
	voorzieningen in verdiepte strook	voorzieningen op maaiveld, met overkapping
<b>Gebiedsontwikkeling</b>	n.v.t.	
<b>Opbrengsten</b>	[REDACTED]	
<b>Kosten:</b>		
- vastgoed	[REDACTED]	[REDACTED]
- terrein	[REDACTED]	[REDACTED]
<b>Saldo</b>	[REDACTED]	[REDACTED]

2012. Bron: [REDACTED]

Alhoewel de analyse van het beleid alsook demografische cijfers redelijk hoopvol waren over de woonzorgvariant, laten de cijfers zien dat deze variant niet haalbaar zal blijken op deze locatie. Er zijn twee varianten berekend: een basisvariant waarbij de planonderdelen uit het schetsplan over zijn genomen en berekend, en een geoptimaliseerde variant waarbij enkele onderdelen zijn aangepast ten behoeve van een verbeterde (kosten)efficiency. Deze kostenefficiency levert een besparing op van EUR. 3,5 miljoen, maar is daarmee nog niet voldoende om de zorgvariant tot een financieel kansrijke herbestemming te maken.

Voornaamste factor die deze variant weinig kan van slagen geeft, ligt in de spreiding van de verschillende locaties. Zoals ook uit de marktverkenning van [REDACTED] naar voren komt, is de maximale afstand tussen de privéruimte en algemene voorzieningen ongeveer 10 meter, met maximaal één verticaal stijgpunt. De ruimtelijke randvoorwaarden van het landgoed zorgen er echter voor dat algemene voorzieningen buiten de verblijfsgebouwen worden geplaatst.

Het hoofdhuis zou vanwege de aankleding en de allure weliswaar geschikt zijn voor een restaurant en/of dagbesteding, maar vanwege de grote afstand tot de twee zoeklocaties dienen kunstgrepen te worden bedacht om de afstand tussen verblijf en voorzieningen gevoelsmatig te verkleinen. De strook met voorzieningen diende daartoe. Om de strook een lagere visuele



impact op het landgoed mee te geven, was gekozen om deze strook verdiept in het landschap aan te leggen. Naast de grote afstand, leverde een dergelijke oplossing het probleem op van meerdere verticale stijgpunten voor de doelgroep. Tot slot kan worden vastgesteld dat het beschikbare oppervlak tot een aanzienlijk aantal zorgunits zou leiden, hetgeen ongebruikelijk is voor kleinschalige, particuliere woon-zorgcomplexen. De grote omvang levert dan ook een zeker risico op dat met een andere variant vermeden kan worden.

### 5.5 Resultaten variant B, wonen & kantoor

Wonen & kantoor	alternatief 1		alternatief 2	
	kantoor (hoofdhuis)	wonen (west)	kantoor (hoofdhuis)	wonen (west + oost)
<b>Aantal eenheden</b>		14 patiowoningen		locatie west: 14 patiowoningen; locatie oost: 6 patiowoningen
<b>Programma (m2 BVO)</b>				
- kantoor	1.900		1.900	
- wonen		2.800		4.000
<b>Kosten:</b>				
- vastgoed	████████	████████	████████	████████
- terrein		████████		████████
<b>Opbrengsten</b>	████████	████████	████████	████████
<b>Saldo</b>		████████		████████

Tabel 8 - kerncijfers variant B, wonen & kantoor. Bedragen in miljoenen, exclusief BTW. Peildatum 2012. Bron: ██████████.

Bij de beoordeling van het ruimtelijke schetsplan van variant B is door ██████ aangegeven dat de kantoorfunctie het beste beperkt kan blijven tot het hoofdhuis. Nieuwbouw voor kantoren levert geen meerwaarde op en kan beter aangewend worden ten behoeve van woningbouw. In afwijking op het ruimtelijke schetsplan is gerekend met twee alternatieven binnen de wonen & kantoor-variant: (1) wonen binnen de westelijke zoeklocatie en kantoor in het hoofdhuis, en (2) wonen binnen de westelijke en oostelijke zoeklocatie en kantoor in het hoofdhuis.

#### Alternatief 1:

Bij deze variant is woningbouw geconcentreerd binnen de westelijke zoeklocatie. De locatie kan plaats bieden aan 14 patiowoningen, waarbij rekening is gehouden met een parkeerplek op eigen terrein en een parkeerplek op een gedeeld parkeerterrein. Het resultaat zou positief kunnen eindigen op een saldo van 3,4 miljoen euro.

#### Alternatief 2:

In aanvulling op de westelijke zoeklocatie is binnen het structuurontwerp van [REDACTED] ook een oostelijke zoeklocatie ingetekend waarbinnen in principe nieuwbouw gerealiseerd zou kunnen worden zonder onevenredige aantasting van het landgoed. De omvang van deze zoeklocatie kan ruimte bieden aan zes patiowoningen, waarmee het aantal woningen binnen deze variant op 20 uit zou komen. Daarmee zou een saldo kunnen worden bewerkstelligd van [REDACTED].

Bij variant B, alternatief 2 dient echter wel opgemerkt te worden dat in ruimtelijke zin patiowoningen aan de voorzijde van het perceel niet gewenst zijn. Ook al bevindt de oostelijke zoeklocatie zich buiten de invloedssfeer van het hoofdhuis, er wordt toch een visuele relatie gelegd tussen de nieuwbouw op deze locatie en het hoofdhuis. Een bouwvolume naar historisch voorbeeld, zoals gepresenteerd in variant C (koetshuistypologie), zou juist het monumentale beeld van het hoofdhuis kunnen versterken, terwijl patiowoningen dat beeld kunnen verzwakken.

#### 5.6 Resultaten variant C, hotel & congres

Hotel & congres	alternatief 1		alternatief 2	
	hotel & congres (west, huis, oost)	hotel & congres (hoofdhuis en oost)	hotel & congres (hoofdhuis en oost)	wonen (west)
<b>Aantal eenheden</b>	104	44		14
<b>Programma (m2 BVO)</b>				
- wonen	-	-		2.800
- hotel	4.753	2.921		-
- horeca	391	391		-
- congres	678	678		-
<b>Kosten:</b>				
- vastgoed	[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]
- terrein	[REDACTED]		[REDACTED]	
<b>Opbrengsten</b>	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<b>Saldo</b>	[REDACTED]		[REDACTED]	

Tabel 9 - kerncijfers variant C, wonen & kantoor. Bedragen in miljoenen, exclusief BTW. Peildatum 2012. Bron: [REDACTED]

De financiële vertaling van de hotel & congres-variant levert een positief beeld op, variërend van EUR. [REDACTED]. Het lage bedrag wordt bewerkstelligd wanneer alle locaties met de hotel & congres-functie zal worden gevuld. Het hoge bedrag kan worden bereikt wanneer voor de westelijke zoeklocatie wordt gekozen voor een woonfunctie.



Bij alternatief 1 is voor alle bebouwing dezelfde functie bedacht; ook voor de westelijke zoeklocatie die ver van het monumentale hoofdhuis is gelegen. Door de afstand tussen de westelijke zoeklocatie en het hoofdhuis wordt een lagere gemiddelde kamerhuur (RevPAR) behaald, en de hotelkamers bedienen eigenlijk een andere markt dan de kamers in en nabij het hoofdhuis. Het totale aantal hotelkamers dat gerealiseerd zou kunnen worden ligt boven een ideaal exploitatiemodel. Hierdoor neemt ook het risico toe om de gehele locatie in ontwikkeling te nemen.

Bij alternatief 2 is de hotel & congres functie beperkt tot de oostelijke zone van hoofdhuis en de twee nieuwe koetshuizen. Het op historische leest geschoeide ensemble dat met deze drie gebouwen ontstaat, kan dusdanig aanspreken dat daarmee een kansrijke hotel & congresfunctie op deze locatie ontwikkeld zou kunnen worden. De westelijke zoeklocatie is vanwege zijn perifere ligging functioneel benaderd met het woonprogramma. In financieel opzicht wordt hiermee een potentieel saldo behaald van 2,9 miljoen euro, terwijl de ontwikkeling van de gehele locatie tot hotel & congres-functie een positief saldo zou kunnen behalen van 0,5 miljoen euro.

#### 5.7 Conclusie

Wat bij de drie besproken varianten opvalt is de schaalgrootte van het plangebied en de soms negatieve doorwerking daarvan op de financiële haalbaarheid van het landgoed. Voor een 'enkel-herbestemming' van het landgoed tot zorg of hotel kent de locatie een te groot oppervlakte, waardoor een te omvangrijk programma ontstaat dat niet meer in de juiste verhouding staat tot de beoogde doelgroepen en daarmee leidt tot meer ontwikkelrisico.

Een van de oplossingen om dat risico te kunnen spreiden is een onderscheid te maken tussen het monumentale en meer openbare gebied aan de oostzijde (zone Herenweg/hoofdhuis) enerzijds en het groene en meer private karakter van het landgoed aan de westzijde (vm. Doolhof) anderzijds. Met een dergelijk onderscheid wordt het mogelijk om meerdere functies op het landgoed te huisvesten en daarmee verschillende doelgroepen te bereiken.

Variant C kent een ruimtelijk sterke indeling van twee koetshuizen en een hoofdhuis waardoor een monumentaal ensemble met voorplein aan de Herenweg ontstaat. deze variant grijpt aan op de oorspronkelijke ontwerpen van de 18<sup>de</sup> eeuwse tuinopzet en op de inspanningen van Landschap Noord-Holland om de voornamelijk zicht as van hoofdhuis naar de overtuin te herstellen. Variant B kent een financieel interessant perspectief van de combinatie van de functies wonen en kantoor.

Alhoewel voor beide markten – woningmarkt en kantorenmarkt - sprake is van een stagnerende groei, kan de Hartekamp als dermate bijzonder en uniek worden gezien dat bij een juiste afstemming van vraag en aanbod (type woningen) een kansrijke ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Het is daarbij van belang om de kantoorfunctie te beperken tot het hoofdhuis; nieuwbouw met een kantoorfunctie biedt geen toegevoegde waarde. Een woonprogramma kan worden gerealiseerd binnen de zoeklocaties van DS Landschapsarchitecten. In aanvulling zou, om de ruimtelijk sterke indeling na te streven, de oostelijke zoeklocatie nabij de entree worden gespiegeld op de centrale middenas van het landgoed, in de buurt waar eertijds, in de 18<sup>de</sup> eeuw, ook een koetshuis moet hebben gestaan.

Het woonprogramma zal in bovenstaande combinatie tweeën moeten worden geknipt: patiowoningen binnen de westelijke zoeklocatie en wooneenheden in de twee koetshuizen op het voorterrein. Patiowoningen nabij de entree zou het historische beeld van het hoofdhuis teveel aantasten. Het koetshuis als gebouwtype biedt aan de achterzijde kansen om een zekere mate van privéruimte te realiseren en daarmee tegemoet te komen aan de woonfunctie.

De combinatie van kantoor in het hoofdhuis en wonen in de nieuwbouw, inclusief de uitbreiding met een tweede koetshuis, zou het potentieel batige saldo kunnen maximaliseren op ██████████

Wonen & kantoor	alternatief 1	alternatief 2	alternatief 3	
			kantoor (hoofdhuis)	wonen (oost + west)
<b>Aantal eenheden</b>	14 patiowoningen	20 patiowoningen		locatie west: 14 patiowoningen; locatie oost: 2 x 6 wooneenheden
<b>Programma (m2 BVO)</b>				
- kantoor			1.900	
- wonen				2.800 (14 woningen) + 1.870 (2 x 6 woningen)
<b>Kosten:</b>				
- vastgoed	████████	████████	████████	████████
- terrein	████████	████████		████████
<b>Opbrengsten</b>	████████	████████	████████	████████
<b>Saldo</b>	████████	████████	████████	

Tabel 10 – op basis van de kerncijfers uit voorgaande tabellen kan een derde alternatief worden berekend voor de combinatie van wonen en werken op het landgoed De Hartekamp. Bedragen zijn exclusief BTW, prijspeil 2012.

Door de spreiding van de bouwlocaties zijn de bouwvolumes beperkt van hoogte (een tot twee bouwlagen voor de patiowoningen, een bouwlaag met kap voor de koetshuizen) en wordt daarmee voor een minimale aantasting gezorgd van het beeld van het landgoed. Bovendien levert de plaatsing van twee koetshuizen – historisch gezien een verwijzing naar eerdere opstallen die in de nabijheid van deze nieuwe koetshuizen hebben gestaan – een visuele ondersteuning aan de door ██████████ kaart gebrachte orthogonale opzet van de 18<sup>de</sup> eeuwse tuinaanleg.



## Hoofdstuk 6 Conclusies en aanbevelingen

### 6.1 *Conclusies*

De Hartekampgroep (DHG) ziet zich voor de belangrijke taak gesteld om het Landgoed de Hartekamp met behoud van cultuurhistorische en monumentale kwaliteiten voor de toekomst in stand te houden. Om de transitiefase van de Hartekampgroep vorm te geven, zal in 2015 op het landgoed een nieuwe Zorgwijk worden gerealiseerd ter vervanging van de huidige (gedateerde, niet-monumentale) bebouwing. In dat kader is DHG voornemens om het monumentale hoofdhuis af te stoten, aangezien dit gebouw voor de organisatie geen functie meer vervult.

De herbestemmingsopgave voor de Hartekamp is tweeledig:

1. er dient een functie gevonden te worden die past binnen het monumentale hoofdhuis en waarvan kan worden vastgesteld dat deze in de huidige tijd als kansrijk mag worden beschouwd;
2. er zal ook middels een uitbreiding van het functionele programma een deel van het landgoed moeten worden ingericht om als kostendrager te gaan dienen voor de bestemming van het monumentale landgoed met bijbehorende parkaanleg.

De nieuwe bestemming van het huis en (de zuidelijke strook van) het park zal zich, kortom, goed moeten verhouden tot de monumentale kwaliteiten van het landgoed. Daarnaast dient er vanuit gegaan te worden dat de Hartekampgroep met haar cliënten ook van het landgoed gebruik zullen blijven maken. Het park is en blijft openbaar toegankelijk en wordt tegelijkertijd ook gebruikt door de cliënten van DHG. Tot slot gelden financiële parameters als belangrijk criterium: de investeringsopgave om het landgoed te onderhouden en te herstellen is aanzienlijk. Voor de zuiverheid van de werkwijze is deze investeringsopgave niet in voorliggende studie betrokken, zodat niet naar een bepaald bedrag kan worden toegerekend.

In hoofdstuk 4 is een ruimtelijke vertaling gemaakt van de diverse criteria en parameters om te komen tot potentieel kansrijke herbestemmingen. Deze vertaling heeft geleid tot drie, in ruimtelijk opzicht van elkaar verschillende scenario's:

- A. Zorg;
- B. Wonen & kantoor;
- C. Hotel & congres.

Vanuit de betreffende programmatische kengetallen voor zorg, wonen, hotel zijn ruimtelijke modellen opgesteld om die programma's vorm te geven. Deze vormen hebben bij ieder scenario een eigen karakter, om daarmee ook eventuele zwakke en sterke kanten van een bepaald ruimtelijk model in kaart te brengen.

De drie varianten zijn op twee aspecten geanalyseerd: kansrijkheid vanuit de markt en batigheid in financiële zin. Die analyse heeft geleid tot een financiële doorrekening van de drie varianten in hoofdstuk 5. Uit die doorrekening is

gebleken dat de **combinatie van wonen en kantoor (scenario B) potentieel het hoogste batige saldo oplevert.**

Dat scenario B een gunstig financieel saldo oplevert wil echter nog niet direct leiden tot een voorkeursscenario. Om een scenario tot voorkeursscenario te kunnen bestempelen zal een afweging moeten worden gemaakt van verschillende belangen en criteria. De stap om te komen tot een voorkeursscenario om verder uit te werken, wordt gezet bij afweging van de volgende criteria:

- cultuurhistorie: de mate waarin de cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteit kan worden bestendigd en bij voorkeur verbeterd binnen de gekozen ruimtelijke oplossing;
- ruimtelijk beleid: de mate waarin een bepaald scenario binnen vastgesteld beleid kan worden gerealiseerd;
- markt: een voorkeursscenario zal zich goed moeten verhouden tot in de markt gesignaleerde ontwikkelingen en kansen;
- financiën: een scenario kan als kansrijk worden beoordeeld wanneer de financiële haalbaarheid niet in het geding is;
- eigenaar: de mate waarin de nieuwe bestemming zich verhoudt tot de cliënten van de Hartekampgroep.

Bovenstaande criteria zijn in de verschillende hoofdstukken aan de orde gekomen, en zijn in de volgende prioriteringsmatrix te plaatsen om de drie scenario's te waarderen:

	<b>Hoofdstuk 2</b> cultuur- en tuin historie	<b>Hoofdstuk 3</b> kansrijk eindgebruik vanuit beleid en markt	<b>Hoofdstuk 5</b> financiële doorreke- ning	<b>criteria DHG</b> wensen en eisen vanuit de eigenaar	<b>eindsaldo</b>
scenario A ZORG	0	+	-	+	+/-
scenario B WONEN & KANTOOR	+	+	+	+	+
scenario C HOTEL & CONGRES	+	-	0	-	0/-

Uit bovenstaande matrix blijkt dat scenario B het hoogste scoort op de verschillende onderdelen. Dat geeft richting aan de verdere uitwerking die na voorliggende studie opgestart kan worden. de vraag dient zich nu aan in welke vorm het functionele programma kan worden gepresenteerd. Daartoe zal nog een beknopte analyse worden gegeven van de sterke en zwakke onderdelen van de ruimtelijke verkenning in hoofdstuk 4.

Uit de drie scenario's blijkt dat scenario B een sterk gebouwtype inbrengt, te weten de patiowoning. Dit type bouwwerk verhoudt zich goed tot zijn omge-



ving door de paviljoenachtige opzet en lage bouw. Bovendien kan met dit gebouwtype privé buitenruimte worden gecreëerd zonder het openbare karakter van het landgoed aan te tasten. Het gebouwtype past echter niet binnen de invloedssfeer van het hoofdhuis, oftewel: voor de oostelijke zoeklocatie aan de Herenweg is de patio woning niet geschikt om woningen te realiseren.

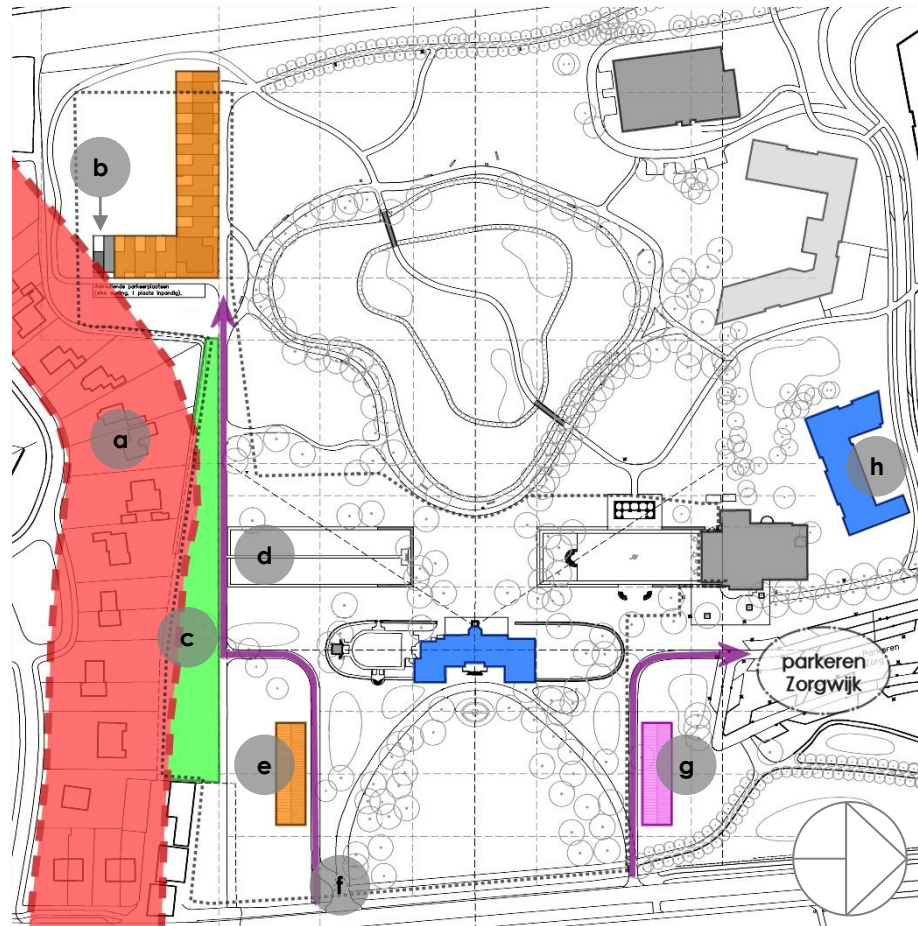
Vanuit de marktanalyse is de oostelijke zoeklocatie niet goed bruikbaar geacht voor een andere functie dan wonen. Ons inziens biedt de analyse van [redacted] aanknopingspunten om een nieuw historisch ensemble te creëren. Een ensemble zoals dat is weergegeven in scenario C (hotel & congres): langs de oprijlanen naar het hoofdhuis worden nieuwe bouwvolumes toegevoegd die verwant zijn aan een koetshuistypologie.



Afbeelding 13 – referentie 1: koetshuis horende bij Villa Meer en Berg, Park Brederode, Bloemendaal.



Afbeelding 14 – referentie 2: koetshuis horende bij landgoed Beeckestijn, Velsen-Zuid.



**Afbeelding 15 – analysekaart, op het westen georiënteerd, van ruimtelijke en functionele mogelijkheden, zie onderstaande toelichting. In stippellijn is het plangebied weergegeven waar in voorliggende rapportage vanuit is gegaan.**

Op bovenstaande kaart zijn onze samenvattende bevindingen opgenomen, waarbij het volgende kan worden toegelicht:

- a. De bestaande woonbebouwing ten zuiden van het landgoed kent een zekere invloedssfeer (vergelijkbaar met de invloedssfeer van het hoofdhuis), waarbinnen een ruimtelijke ontwikkeling niet wenselijk is. Deze zone is in bovenstaande afbeelding aangegeven met een rode band.
- b. Uit de in rood gearceerde zone blijkt dat de geplande woonbebouwing in de westelijke zoeklocatie (oranje) aangepast moet worden om te voorkomen dat nieuwe woonbebouwing te dicht tegen bestaande woonbebouwing aankomt te liggen.
- c. Bij scenario B is de strook tussen de westelijke zoeklocatie en het hoofdhuis functioneel ingevuld met een (al dan niet verdiepte) strook met voorzieningen. Deze strook met voorzieningen blijkt niet haalbaar, maar de schegvormige strook biedt wel aanleiding om ook daar de historische onderlegger naast te leggen. De in groen gearceerde strook in voorgaande afbeelding zou mee kunnen gaan doen binnen het orthogonale systeem van de 18<sup>de</sup> eeuw



waarlangs de nieuwbouw gepositioneerd is, zodat de historische onderlegger zichtbaarder kan worden gemaakt.

- d. Bij de ruimtelijke verkenningen is bij ieder scenario een nieuwe tegenhanger geplaatst ten opzichte van de bestaande oranjerie. Uit de financiële doorrekening blijkt dat de toevoeging van een extra nieuwbouwwolume geen positieve doorwerking kent. Bovendien is er ook geen (historisch) aanknopingspunt om hier een nieuw bouwvolume toe te voegen. Door het weglaten van een bouwvolume op deze plek, wordt het onderscheid (in voorgaande afbeelding gemarkeerd met rode gebogen lijnen) tussen de bebouwde zones versterkt.
- e. De oostelijke zoeklocatie wint aan kwaliteit wanneer deze zal worden uitgevoerd in een vorm die zich goed verhoudt tot het hoofdhuis en de recentelijk herstelde zichtas van hoofdhuis richting de overtuin. Een koetshuistypologie met woonfunctie (oranje) ligt ons inziens voor de hand, getuige de historische voorlopers die in de nabijheid van de oostelijke zoeklocatie hebben gelegen.
- f. Het nieuwe koetshuis versterkt de nieuwe oprijlaan die dienst doet als ontsluitingsweg van de westelijke zoeklocatie, in voorgaande afbeelding met een paarse pijl aangegeven. Deze weg is door DSLA aan de hoofdas gespiegeld naar de overzijde om het parkeerterrein ten behoeve van de nieuwe Zorgwijk te ontsluiten.
- g. De toevoeging van een tweede koetshuis zet het ontwerp van twee nieuwe oprijlanen met het historische ontwerpgrid als basis visuele kracht bij. In functionele zin levert dit tweede ('noordelijke') koetshuis (roze) bovendien nog kansen voor de Hartekampgroep om een entree tot de Zorgwijk vorm te geven. De huidige opzet van de Zorgwijk ken woongebouwen die het bos van het landgoed zijn verscholen en niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.
- h. Scenario B betekent voor het hoofdhuis een bestemming van het huidige gebruik. Bij de eindbespreking van voorliggende haalbaarheidsstudie is gebleken dat een bouwvlek van de Zorgwijk – op voorgaande afbeelding als U-vormig bouwwerk ten noorden van het hoofdhuis gelegen, blauw gekleurd – binnen de plannen van de Zorgwijk vrij komt. Dat betekent dat er zich een kans aandient om een andere functie (dan kantoor) te bedenken die het hoofdhuis en deze nieuwbouw kan benutten. De nieuwbouw valt echter buiten het in deze rapportage besproken plangebied en buiten het bereik van de studie.

## 6.2 Aanbevelingen

Voorgaande analysekaart geeft een samenvatting van de conclusie van voorliggende rapportage: de herbestemming van het hoofdhuis en de zuidelijke zone van het landgoed is het meest kansrijk wanneer gekozen wordt voor een combinatie van kantoor in het hoofdhuis en wonen in nieuwbouw, te realiseren op de in kaart gebrachte zoeklocaties. Naast de financiële haalbaarheid die door Stadkwadraat is herkend, zal ook het verschalen van de nieuwbouwpoging naar kleinere proporties (in vergelijking tot het [REDACTED] plan) bijdragen aan de haalbaarheid van herbestemming.

De volgende stappen worden aanbevolen om het voorkeursscenario van voorliggende haalbaarheidsstudie verder uit te werken:





## Colofon

*Opdrachtgever*  
De Hartekamp Groep  
Contactpersonen:

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]



*Project*  
Haalbaarheidsstudie naar de herbestemming van het landgoed De Hartekamp te Heemstede

Versie: 27-12-2012

Onderzoek uitgevoerd in het kader van de Subsidieregeling stimulering herbestemming monumenten 2011 van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

*Opdrachtnemer*

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

i.s.m.:

[Redacted] [Redacted]



[Redacted] [Redacted]



[Redacted] [Redacted]



[Redacted] [Redacted]







**HYLKEMA**  
CONSULTANTS

**ERFGOED** | RESTAURATIE  
BELEID | HERONTWIKKELING  
FINANCIERING | ONTWERP

## **Bijlage 1:** Redengevende omschrijving complex





**HYLKEMA**  
CONSULTANTS

**ERFGOED** | RESTAURATIE  
BELEID | HERONTWIKKELING  
FINANCIERING | ONTWERP

## **Bijlage 2:** Kaarten bestemmingsplan en zoeklocaties





**HYLKEMA**  
CONSULTANTS

**ERFGOED** | RESTAURATIE  
BELEID | HERONTWIKKELING  
FINANCIERING | ONTWERP

### **Bijlage 3:** Bouwtechnisch onderzoek





## **Bijlage 4:** Onderhoudskosten





## **Bijlage 5:** Demarcatie plangebied, inrichtingsplan





## **Bijlage 6:** Marktverkenning





## **Bijlage 7:** Metrages varianten





## **Bijlage 8:** Schetsplannen





## **Bijlage 9:** Financiële quick-scan





**Bijlage 10:** Notitie De Hartekampgroep mbt. scenario's





**Complexnummer: 515575**



Status : Beschermd  
Aanwijzingsbesluit : 27-01-2006  
Inschrijving register : 18-12-2006  
Kadaster deel/nummer : 51268/82

*Complexnaam:*

Hartekamp

*Aantal complexonderdelen:*

12

*Monumentnummers van complexonderdelen:*

515576, 515653, 515654, 515655, 515656, 515657,  
515658, 515659, 529945, 529946, 529947, 529964

*Gemeente:*

Heemstede

*Provincie:*

Noord-Holland

*Hoofdadres van hoofdobject:*

Herenweg 5 2105 MB Heemstede

*Complexomschrijving:*

Omschrijving van het complex

Complex HISTORISCHE BUITENPLAATS HARTEKAMP bestaande uit het HOOFDGEBOUW (1), de HISTORISCHE PARK EN TUINAANLEG (2), met daarin de volgende onderdelen twee identieke HEKPARTIJEN (3), PERGOLA (4), VAAS (5), TUINBANKEN (6A-6D), ZONNEWIJZER (7), BORSTBEELD VAN LINEAUS (8), ORANJERIE (9), TUINHUIS (10), een HEK (11) en twee gemetselde POORTJES (12).

De Hartekamp, eerder in de 17de-eeuw nog aangeduid met Thorenvliet, kreeg zijn naam in 1662, toen de Amsterdamse koopman Hendrik Zeegersz van de Camp eigenaar werd. Het goed, afgesplitst van het grondgebied van het nabij gelegen Berkenrode, bestond in de eerste decennia van zijn bestaan in hoofdzaak uit gebruiksgronden en een "wooninge". De geschiedenis van de Hartekamp als buitenplaats begint in 1693. In dat jaar werd Johan Hinloopen eigenaar. Hij gaf opdracht voor de bouw van een nieuw huis en de aanleg van een tuin. De kaart die van Hinloopen liet maken is bewaard gebleven. Wie de ontwerper(s) van huis en tuin is (zijn) geweest, is niet bekend. De kaart toont ook de plattegrond van het huis: een rechthoekige symmetrische opzet met een terugliggende centrale hal en een uitgebouwde koepel aan de achterzijde. We moeten aannemen dat dit huis geen belangrijke wijzigingen heeft ondergaan anders dan aanpassingen aan de mode en het comfort, eerder dan 1902. Toen en enkele decennia later is het huis vergroot, maar de kern bestaat nog steeds uit het huis van 1693. Het terrein, ingesloten door de Herenweg in het oosten en de Leidsevaart in het westen, werd in drie gelijke delen verdeeld. Het voorste deel aan de Herenweg, diende als voorterrein voor het huis, dan een middendeel afgesloten door een grand canal en tenslotte het achterste deel, waar een tweede kanaal, haaks op het eerste, het uitzicht tot op de



Leidsevaart begeleidde. Deze opzet heeft tot de wijzigingen in landschappelijke stijl steeds het uitgangspunt gevormd. In 1709 kwam de Hartekamp in het bezit van George Clifford sr. Tot 1788 zou het goed in bezit van de engelse bankiersfamilie Clifford blijven. In deze tijd bereikte het zijn grootste bloei, maar ook direct daarna het verval hiervan. Clifford sr. breidde zijn bezit uit met een stuk grond er tegenover, ten oosten van de Herenweg, tot aan de Binnenweg. Op deze woeste duingrond, liet hij niet meer dan een speelhuis op een hoge top bouwen gelegen in het verlengde van de hoofdas van de Hartekamp. Vanaf hier kon uitgekeken worden over de Haarlemmermeer. Tot in de jaren 1970 heeft hier nog een huisje gestaan. Dit is inmiddels afgebroken, maar de hoge top is nog aanwezig. Het was Cliffords' zoon George Clifford jr., in 1727 eigenaar geworden, die de Hartekamp tot één van de belangrijkste tuinen van Europa van die dagen maakte. Niet alleen was hijzelf een vervent tuin- en plantenliefhebber, maar dit werd vooral mogelijk omdat hij Carolus Linnaeus van 1735 - 1738 naar de Hartekamp wist te halen. Linnaeus breidde de botanische collectie uit én bestudeerde deze, hetgeen tot een aantal publicaties leidde, waarvan zijn Hortus Cliffortianus het belangrijkste was. Zijn werk hier moet van belang worden geacht voor de ontwikkeling van Linnaeus' wetenschappelijk denken. Clifford jr. vergrootte het gebied van de overtuin en voorzag deze van een aanleg, o.a. met moestuinen, een amphitheater en een Parnassusberg te midden van een doolhof. Ook het 30-jaar oude park om het huis werd gemoderniseerd. Het voorplein werd deels vernieuwd, de grote plantvakken opnieuw ingericht en er werd ook hier een doolhof aangelegd. In zijn volle omvang is ook hiervan een kaart bekend, een door Springer gemaakte kopie. Naar aangenomen wordt is Clifford zelf de ontwerper van dit geheel geweest. Van deze aanleg zijn nog steeds elementen terug te vinden. Vrij snel na het vertrek van Linnaeus begonnen de tuinen al achteruit te gaan. Onder het beheer van Cliffords' zoon, Pieter is deze achteruitgang verder gegaan. Tussen 1788 en 1815 wisselde de Hartekamp vijf maal van eigenaar. Zij hebben allen in meer of mindere mate wijzigingen aangebracht. De belangrijkste hiervan is het begin dat gemaakt werd met de modernisering van de tuinen in landschappelijke stijl. J.C. Meijer, eigenaar van 1803 -1809, schakelde hiervoor Zocher Sr. in. Het landschappelijke karakter is thans de overheersende karakteristiek van het park. Tegelijkertijd verkleinde hij door verkoop het oppervlak van de Hartekamp. In 1815 werd Matheus Brants eigenaar. De Hartekamp bleef in het bezit van de familie Brants, later Verschuer-Brants tot 1901. Matheus Brants vergroete de bezittingen weer door de aankoop van weilanden tussen de Hartekamp en het Huis te Manpad. Op dit nieuwe grondgebied werd door Zocher jr. een aanleg verzorgd. Ook vergroete hij het terrein van de overtuin. De huidige oranjerie is tot stand gekomen in deze periode. Na het overlijden van het echtpaar Verschuer-Brants werden de bezittingen geveild. Voor korte tijd was de Binnenlandse Exploitatie Maatschappij eigenaresse. Zij liet de overtuin verkavelen. Hierop kwamen aan de noordzijde de landhuizen Eikenrode en Haag en Duin. Het resterende zuidelijke deel van de Overtuin bestaat nog en is thans in het bezit van het Noord Hollands landschap en in gebruik als openbaar wandelpark. Op het grondgebied ten zuiden hiervan, oorspronkelijk ook tot de Hartekamp behorend ligt de speeltuin Linnaeushof. In 1902 kocht W. De Ridder het huis met een deel van de gronden. Hij liet het huis vergroten door aan de zijgevels uitbouwen te plaatsen naar ontwerp van de architect J.A.G. van de Steur. L. Springer ontwierp een nieuwe oprit bij de nieuwe vleugels. Dit zal grotendeels de nog bestaande oprijlaan in de vorm van een halve ellips zijn. In 1909 werd door H.A.C. Poortman de wit betonnen pergola bij de oranjerie gebouwd. Ook ontwierp hij de tuin daarvoor. Links naast het huis ontwierp hij een inmiddels weer verdwenen rosarium in aansluiting bij het vanuit Amsterdam overgebrachte 18de-eeuwse tuinhuis. Het huis werd nogmaals vergroot gedurende de laatste periode van particuliere bewoning (1921 -1952) door mevrouw Catalina von Pannwitz-Roth. Zij gaf architect H.C. Berchtenbreiter opdracht om vóór de uitbreiding van Van der Steur twee grote zijpaviljoens te bouwen. De uitgebouwde koepel aan de achterzijde, "het uitstek" genoemd, aanvankelijk slechts één bouwlaag, werd over de volle hoogte van het gebouw opgetrokken. Het interieur



werd aangepakt en kreeg een uitmontering in verschillende neo-stijlen, deels door het aanbrengen van van elders overgebrachte onderdelen. Dit alles diende o.a. om de omvangrijke kunstcollectie van de eigenaresse tentoon te stellen. In 1952 werd het huis met de grond verkocht en het kwam in bezit van de Vereniging der Broeders Penitenten, die er een inrichting voor zwakzinnige jongens van maakte. Tot op heden doet het bezit dienst als huisvesting voor geestelijk gehandicapten. Ten behoeve hiervan zijn in het park talrijke voorzieningen voor wonen en recreatie verzezen.

Op de bij de omschrijving behorende kaart is de omgrenzing alsmede de aanduiding van de onderdelen aangegeven. Het complex is gelegen aan beide zijden van de Herenweg. Het oudste terrein, waarop zich het huis bevindt, wordt aan de zuidzijde begrensd door de nog oorspronkelijke grenssloot, vanaf de Herenweg tot aan de Leidsevaart. Aan de westzijde bepaalt de Leidsevaart de grens tot aan de lijn die vanaf de oranjerie naar hier is getrokken, welke lijn doorloopt tot aan de Herenweg. Langs de noordzijde vormt vervolgens de grens met het afgespliste Haag en Duin de grens tot aan de Binnenweg. De Binnenweg bepaalt de grens aan de oostzijde. De Overtuin wordt aan de zuidzijde begrensd door de oorspronkelijke grenssloten. Voorzover er binnen deze omgrenzing bouwwerken en voorzieningen van na 1952 zijn opgenomen vallen deze buiten de bescherming.

#### Waardering van het complex

Complex HISTORISCHE BUITENPLAATS HARTEKAMP is van belang vanwege

- de grote tuinhistorische waarde en de betekenis voor de historische botani met name in relatie tot de persoon en het werk van Carolus Linnaeus;
- zijn relatie tot de reeks van buitenplaatsen in Zuid Kennemerland aangelegd op de binnenduinrand;
- de beeldbepalende ligging van het hoofdhuis;
- de historische park en tuinaanleg waarin restanten van de 18de-eeuwse aanleg nog herkenbaar zijn binnen de latere landschappelijke aanleg;
- vanwege het oeuvre van tuinarchitect Zocher;
- vanwege de ruimtelijk-functionele samenhang tussen de verschillende onderdelen van de buitenplaats.



**Monumentnummer: 515576**



Status : Beschermd  
Aanwijzingsbesluit : 27-01-2006  
Inschrijving register : 18-12-2006  
Kadaster deel/nummer : 51268/82

*Monumentnaam:*

Hartekamp

*Complexnummer:*

515575

*Complexnaam:*

Hartekamp

*Gemeente:*

Heemstede

*Provincie:*

Noord-Holland

*Plaatselijke aanduiding:*

Herenweg 5

2105 MB Heemstede

*Kadastrale gemeente:*

Heemstede

*Sectie:*

C

*Kad.object: App:*

3765

*Grondperceel:*

*Omschrijving:*

**Omschrijving**

HOOFDGEBOUW HARTEKAMP, hoofdonderdeel van het complex historische buitenplaats Hartekamp. De hoofdmassa van het huis bestaat nog altijd uit het huis dat Johan Hinloopen in 1693 liet bouwen. Dit bestaat uit een kelder, twee bouwlagen en een met pannen gedekt schilddak. De voorgevel is totaal zeven traveeën breed en wordt geleed door het iets terugliggende middendeel van drie traveeën. met een geaccentueerde ingangstravee waarvoor een stoep en een bordes. De beide vooruitspringende hoekpartijen zijn beide twee traveeën breed. Op de hoeken zijn vanouds geblokte lisenen aangebracht. Boven de kroonlijst is in de tweede helft van de 19de eeuw een soort attiek in hout aangebracht. De middelste dakkapel heeft sinds de 18de eeuw een torenachtige opbouw met daarin opgenomen een klok. De achtergevel is vlak met in het midden de driezijdig uitgebouwde koepel na de verbouwing van begin jaren 1920 over twee bouwlagen en met een driezijdig dak beëindigd. Tot de oorspronkelijke opzet behoren ook de aan de korte zijgevels uitgebouwde trappenhuizen. M.n. op de begane grond zijn deze opgenomen in de door Van der Steur gemaakte zijvleugels. Aan de voorzijde zijn voorts de uitbreidingen uit de beginjaren 1920 van Berchtenbreiter prominent aanwezig. Deze naar voren uitstekende paviljoenachtige bouwdelen zijn slechts één bouwlaag hoog en hebben een plat dak. De middelste travee van drie is uitgevoerd als rondboogvormige nis waarin een vroeg 20ste-eeuws beeld staat opgesteld. Rechts voorstellende Diana met



hert links Flora. Alle vensters zijn in de eerste helft van de 19de eeuw vervangen door empire vensters en voorzien van persiennes. De vensters in de nieuwere vleugels zijn hierop aangepast. Het geheel, oorspronkelijke huis en nieuwe vleugels, is gepleisterd waarbij het motief van de geblokte hoeklisenen is overgenomen in de nieuwe vleugels. Hierdoor is een grote mate van eenheid verkregen met een paleisachtige allure. INTERIEUR. Het huis is in gebruik als kantoor. Onder meer van belang is de ruimtelijke indeling, die in grote lijnen bewaard is gebleven met als centraal punt de achzijdige centrale hal over beide bouwlagen, bekroond met een lichtkoepel waarin een uurwerk is opgenomen. Door het nieuwe gebruik is in de loop van de tijd het nodige aan interieurafwerking verloren gegaan, maar door het gehele huis worden nog wand- en plafonduafwerkingen gevonden alsmede schouwen en kastenwanden.

#### Waardering

Het HOOFDGEBOUW is van cultuur- en architectuurhistorisch belang vanwege

- vanwege de ouderdom;
- vanwege de architectonische vormgeving;
- vanwege de redelijk gaaf bewaarde ruimtelijke indeling en aankleding van het interieur;
- vanwege zijn beeldbepalende ligging;
- vanwege de functioneel-ruimtelijke relatie met de andere onderdelen van de buitenplaats.

*Hoofdcategorie:*

Kastelen,landh., parken ed

*Subcategorie:*

Kasteel, buitenplaats

*Oorspronkelijke functie:*

Landhuis



**Monumentnummer: 515653**



Status : Beschermd  
Aanwijzingsbesluit : 27-01-2006  
Inschrijving register : 18-12-2006  
Kadaster deel/nummer : 51268/82

*Monumentnaam:*  
Hartekamp

*Complexnummer:* 515575  
*Complexnaam:* Hartekamp

*Gemeente:* Heemstede  
*Provincie:* Noord-Holland

*Plaatselijke aanduiding:*  
Bij Herenweg 5 2105 MB Heemstede

<i>Kadastrale gemeente:</i>	<i>Sectie:</i>	<i>Kad.object:</i>	<i>App:</i>	<i>Grondperceel:</i>
Heemstede	C	3765		
Heemstede	C	4056		
Heemstede	C	4109		
Heemstede	C	4110		
Heemstede	C	4111		
Heemstede	C	4112		
Heemstede	C	4113		
Heemstede	C	5079		
Heemstede	C	4635	A1	C/4267
Heemstede	C	4268		
Heemstede	C	5053		
Heemstede	C	5054		
Heemstede	C	5202		
Heemstede	C	5330		
Heemstede	C	4635	A2	C/4267
Heemstede	C	5331		
Bennebroek	A	4153		
Bennebroek	A	4494		
Bennebroek	A	4495		



#### *Omschrijving:*

#### Omschrijving

HISTORISCHE PARK- EN TUINAANLEG van de historische buitenplaats Hartekamp is te onderscheiden in die rondom het hoofdgebouw (westzijde Herenweg I) en de overtuin (oostzijde Herenweg II).

I. De parkaanleg ten westen van de Herenweg vertoont een tweetal hoofdelementen, te weten het monumentale open voorterrein met daarin de rondgaande toegangslaan door tuinarchitect L. Springer aangelegd en het door tuinarchitect J.D. Zocher sr. in landschappelijke stijl aangelegde deel achter het huis, waarin de grote cirkelvormige vijver het bindend element vormt. Hierbinnen worden restanten van de 17de en 18de-eeuwse aanleg aangetroffen en een drietal kleinere deeltuinen uit het begin van de 20ste eeuw. Van de oorspronkelijk 17de-eeuwse aanleg van de buitenplaats resteert de zuidgrens met de grensslotten, die nog altijd een grillig verspringend verloop hebben. In het nagenoeg uiterste zuidwesten hiervan is een verhoging zichtbaar. Dit is het restant van de 18de-eeuwse heuvel die hier aangelegd was om het doolhof te kunnen overzien. Recent is de zichtas van het huis naar de Leidsevaart weer opengelegd. Het voorterrein, mogelijk ook door Zocher in landschappelijke stijl getransformeerd, vertoont een open karakter met een weids grasveld, waarin langs de randen enkele boomgroepen en solitair. De oprijlaan, door Springer in 1902 aangepast aan de nieuwe vleugels van het huis vertoont de vorm van een halve ellips met aan beide zijden een identieke hekkartij. Het park achter het huis is aangelegd rondom de grote cirkelvormige slingervijver. In het midden hiervan bevindt zich een eiland, dat aan de westzijde met een nog oorspronkelijk hek afsluitbaar bruggetje toegankelijk is. Rondom de vijver is een stelsel van slingerpaden. Door het gehele park, voor en achterzijde worden veel oude bomen aangetroffen o.a. eiken, linden en platanen. Voorts zijn er een drietal kleinere deeltuinen, waarvan er twee door tuinarchitect H.A.C. Poortman zijn aangelegd. In 1909 werd even ten noordwesten van het huis de pergola gebouwd en werd dit deel in samenhang met de orangerie opnieuw ingericht. Het bestaat uit een rechthoekig gazon, omgeven door een wandelpad en ingedeeld met enkele halfronde taxushagen, waarbinnen een zitbank staat opgesteld. Een tweede door Poortman aangelegde tuin bevindt zich direct ten zuiden naast het huis. De oorspronkelijke aanleg met een rosarium is verdwenen, maar de door een haag omgeven tuin is nog goed herkenbaar. Tenslotte bevindt zich een derde, vermoedelijk in de jaren 1930 aangelegde tuin ten noorden van de slingervijver. Deze bestaat uit een kleinschalige aanleg met een gevarieerde heesterbeplanting: het oostelijk deel heeft een aaneengesloten beplanting waartussen enkele smalle kronkelpaden met flagstones begeleid door rotsblokken en een zitje (bank) - en het westelijk deel met een verdiept rechthoekig grasveld omgeven door een muurtje van flagstones.

II. De parkaanleg ten oosten van de Herenweg, de Overtuin, vertoont zich landschappelijk gezien in twee delen. Het noordelijk sterk geaccidenteerd en beboste deel en het zuidelijke, lager gelegen vlakke deel met enkele open ruimtes alwaar ook de moestuinen waren gesitueerd. In beide delen worden nog sporen van de 18de-eeuwse aanleg binnen het latere verlandschappelijkte park aangetroffen. In de eerste plaats is de oudste aanleg van de hoge heuvel - waarop oorspronkelijk het tuinhuis of de koepel stond - nog aanwezig. De zichtas tot aan het huis De Hartekamp is vrijwel geheel verloren door latere aanplant en begroeiing. Van de aanleg uit de tijd van Clifford (1709-1788) is nog herkenbaar: de Parnassusberg, het halfronde amphitheater, de kwartronde verhoogde vorm ter bescherming van de moestuinen in het zuidwesten en de twee gemetselde poortjes die de moestuin markeerden. Mogelijk is het kleine vijvertje een restant van de lange rechte vijver die hier lag.

#### Waardering

De HISTORISCHE PARK- EN TUINAANLEG is van algemeen belang vanwege

- de betekenis van de aanleg voor de historie van de tuinarchitectuur en historische botani;



- de landschappelijke aanleg met daarin nog herkenbare oudere formele elementen;
- vanwege zijn plaats in het oeuvre van J.D. Zocher;
- vanwege het werk van verschillende tuinarchitecten te weten Springer en Poortman;
- vanwege de functioneel-ruimtelijke samenhang met de andere onderdelen van de buitenplaats.

*Hoofdcategorie:*

Kastelen,landh., parken ed

*Subcategorie:*

Tuin, park en plantsoen

*Oorspronkelijke functie:*

Historische aanleg



**Monumentnummer: 515654**



Status : Beschermd  
Aanwijzingsbesluit : 27-01-2006  
Inschrijving register : 18-12-2006  
Kadaster deel/nummer : 51268/82

*Monumentnaam:*

*Complexnummer:* 515575      *Complexnaam:* Hartekamp

*Gemeente:* Heemstede      *Provincie:* Noord-Holland

*Plaatselijke aanduiding:*  
Bij Herenweg 5      2105 MB Heemstede

*Kadastrale gemeente:* Heemstede      *Sectie:* C      *Kad.object:* 3765      *App:*      *Grondperceel:*

*Omschrijving:*

Omschrijving

Twee identieke HEKPARTIJEN. De ellipsvormige oprijlaan wordt aan beide zijden gemarkeerd door een identieke hekpartij uit het begin van de 19de eeuw bestaande uit met een blokpatroon versierde hardstenen pijlers bekroond door een lantaarn. Daartussen een eenvoudig ijzeren hek.

Waardering

De twee HEKPARTIJEN zijn van algemeen belang

- als markering van de toegang tot de buitenplaats;
- vanwege het materiaalgebruik;
- als functioneel en decoratief onderdeel van de buitenplaats;
- vanwege de functioneel-ruimtelijke samenhang met de andere onderdelen van de buitenplaats.



**Monumentnummer: 515655**



Status : Beschermd  
Aanwijzingsbesluit : 27-01-2006  
Inschrijving register : 18-12-2006  
Kadaster deel/nummer : 51268/82

*Monumentnaam:*

*Complexnummer:* 515575      *Complexnaam:* Hartekamp

*Gemeente:* Heemstede      *Provincie:* Noord-Holland

*Plaatselijke aanduiding:*  
Bij Herenweg 5      2105 MB Heemstede

*Kadastrale gemeente:* Heemstede      *Sectie:* C      *Kad.object:* 3765      *App:*      *Grondperceel:*

*Omschrijving:*

#### Omschrijving

Een in 1909 door H.A.C. Poortman ontworpen U-vormige PERGOLA in witgeschilderd beton. Vierkante pilaren dragen het stelsel van langs- en dwarsbalken. In het midden van de U-vorm een fontein met vaas (zie hierna complexonderdeel 5).

#### Waardering

De PERGOLA is van algemeen architectuur- en tuinhistorisch belang

- vanwege de vormgeving en als karakteristiek vroeg 20ste-eeuws element;
- vanwege de materiaaltoepassing, beton, in relatie tot de neo-classicistische vormgeving;
- voor het oeuvre van tuinarchitect Poortman;
- vanwege de decoratieve waarde voor de buitenplaats.



**Monumentnummer: 515656**



Status : Beschermd  
Aanwijzingsbesluit : 27-01-2006  
Inschrijving register : 18-12-2006  
Kadaster deel/nummer : 51268/82

*Monumentnaam:*

*Complexnummer:* 515575      *Complexnaam:* Hartekamp

*Gemeente:* Heemstede      *Provincie:* Noord-Holland

*Plaatselijke aanduiding:*  
Bij Herenweg 5      2105 MB Heemstede

*Kadastrale gemeente:* Heemstede      *Sectie:* C      *Kad.object:* 3765      *App:*      *Grondperceel:*

*Omschrijving:*

#### Omschrijving

Als fontein gebruikte VAAS of bekken uit de tweede helft van de 19de eeuw, bestaande uit een groot rond bassin rustend op een middenzuil aan drie zijden extra ondersteund door op leeuwenpoten rustende pilaartjes. Het bekken is versierd met leeuwenkoppen. De middenzuil is getordeerd boven een voet met acanthusblad en de pilaartjes zijn gedecoreerd met eikenrank motief.

#### Waardering

De VAAS is van algemeen belang

- vanwege de vormgeving;
- als karakteristiek onderdeel op de buitenplaats;
- vanwege de decoratieve waarde op de buitenplaats.



**Monumentnummer: 515657**



Status : Beschermd  
Aanwijzingsbesluit : 27-01-2006  
Inschrijving register : 18-12-2006  
Kadaster deel/nummer : 51268/82

---

*Monumentnaam:*

*Complexnummer:* 515575      *Complexnaam:* Hartekamp

*Gemeente:* Heemstede      *Provincie:* Noord-Holland

*Plaatselijke aanduiding:*  
Bij Herenweg 5      2105 MB Heemstede

*Kadastrale gemeente:* Heemstede      *Sectie:* C      *Kad.object:* 3765      *App:*      *Grondperceel:*

*Omschrijving:*

Omschrijving

Drie halfronde stenen TUINBANKEN op een eenvoudig geprofileerde voet. Vermoedelijk vroeg-20ste-eeuws.

Waardering

TUINBANKEN zijn van algemeen belang vanwege

- als karakteristiek onderdeel op de buitenplaats;
- vanwege de decoratieve waarde als element in de aanleg;
- vanwege de functioneel-ruimtelijke samenhang met de andere onderdelen van de buitenplaats.



**Monumentnummer: 515658**



Status : Beschermd  
Aanwijzingsbesluit : 27-01-2006  
Inschrijving register : 18-12-2006  
Kadaster deel/nummer : 51268/82

*Monumentnaam:*

*Complexnummer:* 515575      *Complexnaam:* Hartekamp

*Gemeente:* Heemstede      *Provincie:* Noord-Holland

*Plaatselijke aanduiding:*  
Bij Herenweg 5      2105 MB Heemstede

*Kadastrale gemeente:* Heemstede      *Sectie:* C      *Kad.object:* 3765      *App:*      *Grondperceel:*

*Omschrijving:*

Omschrijving

ZONNEWIJZER met eenvoudig geprofileerde sokkel met verroeste zonnepijlerplaat.

Waardering

De ZONNEWIJZER is van algemeen belang vanwege

- vanwege de vormgeving;
- als karakteristiek onderdeel op de buitenplaats;
- vanwege de decoratieve waarde op de buitenplaats.



**Monumentnummer: 515659**



Status : Beschermd  
Aanwijzingsbesluit : 27-01-2006  
Inschrijving register : 18-12-2006  
Kadaster deel/nummer : 51268/82

*Monumentnaam:*

*Complexnummer:*  
515575

*Complexnaam:*  
Hartekamp

*Gemeente:*  
Heemstede

*Provincie:*  
Noord-Holland

*Plaatselijke aanduiding:*  
Bij Herenweg 5

2105 MB Heemstede

*Kadastrale gemeente:*  
Heemstede

*Sectie:*  
C

*Kad.object:* *App:*  
3765

*Grondperceel:*

*Omschrijving:*

**Omschrijving**

Even ten noorden van het huis staat een bronzen BORSTBEELD van Carolus Linnaeus opgesteld op een marmeren zuil. Het beeld werd in 1907 vervaardigd door W.M. Retera ter gelegenheid van de tweehonderdste sterfdag van Linnaeus ( 23 mei 1907).

**Waardering**

Het BORSTBEELD is van algemeen cultuurhistorisch belang vanwege

- de herinneringswaarde aan de met de buitenplaats verbonden persoon van Carolus Linnaeus
- als karakteristiek onderdeel;
- vanwege de decoratieve waarde op de buitenplaats.



**Monumentnummer: 529945**



Status : Beschermd  
Aanwijzingsbesluit : 27-01-2006  
Inschrijving register : 18-12-2006  
Kadaster deel/nummer : 51268/82

*Monumentnaam:*

*Complexnummer:* 515575      *Complexnaam:* Hartekamp

*Gemeente:* Heemstede      *Provincie:* Noord-Holland

*Plaatselijke aanduiding:*  
Bij Herenweg 5      2105 MB Heemstede

*Kadastrale gemeente:* Heemstede      *Sectie:* C      *Kad.object:* 3765      *App:*      *Grondperceel:*

*Omschrijving:*

#### Omschrijving

Ten noordwesten van het huis staat de uit het begin van de 19de eeuw daterende ORANJERIE, mogelijk ontworpen door Zocher in aansluiting op de nieuwe landschappelijke aanleg uit die tijd. Deze oranjerie verving twee oudere oranjerieën en is gebouwd op de plaats van de voormalige moestuin. Het in neo-classicistische stijl opgetrokken gebouw is vijf traveeën breed. De grote roedeverdeelde vensters zijn geplaatst tussen gecanneluurde pilasters in Dorische stijl. Daarboven bevindt zich een fries met palmetmotieven. Ter accentuering zijn nog vier rechthoekige dakopbouwen aangebracht. Er voor ligt een stoep met een trap naar de ingang in de middenpartij. De oranjerie is meerdere malen verbouwd en heeft nu een andere functie.

#### Waardering

De ORANJERIE is van algemeen cultuur- en architectuurhistorisch belang

- vanwege de architectonische vormgeving ontworpen door J.D. Zocher;
- als karakteristiek onderdeel;
- vanwege zijn functionele betekenis voor de buitenplaats;
- vanwege de functioneel-ruimtelijke relatie met de andere onderdelen van de buitenplaats.



**Monumentnummer: 529946**



Status : Beschermd  
Aanwijzingsbesluit : 27-01-2006  
Inschrijving register : 18-12-2006  
Kadaster deel/nummer : 51268/82

*Monumentnaam:*

*Complexnummer:* 515575      *Complexnaam:* Hartekamp

*Gemeente:* Heemstede      *Provincie:* Noord-Holland

*Plaatselijke aanduiding:*  
Bij Herenweg 5      2105 MB Heemstede

*Kadastrale gemeente:* Heemstede      *Sectie:* C      *Kad.object:* 3765      *App:*      *Grondperceel:*

*Omschrijving:*

#### Omschrijving

Ten zuiden van het huis in het begin van de 20ste eeuw geplaatst 18de-eeuws TUINHUIS afkomstig uit Amsterdam. Het gebouwtje bestaat uit één bouwlaag en is deels uit hout, deels uit steen opgetrokken. Aan twee zijden is een venster geplaatst en een deur aan de voorzijde. Op de hoeken aan de voorzijde zijn overhoeks twee ionische pilasters aangebracht, waartussen ruimte voor een voetstuk voor een vaas o.i.d. is opengelaten. Aan weerszijden van het huisje staat smeedijzeren treillage in de vorm van een poortje opgesteld.

#### Waardering

Het TUINHUIS is van algemeen belang

- als inmiddels vrij zeldzaam voorbeeld van dit soort Amsterdamse tuinhuizen;
- als decoratief en functioneel onderdeel van de buitenplaats;
- vanwege de functioneel-ruimtelijke relatie met de andere onderdelen van de buitenplaats.



**Monumentnummer: 529947**



Status : Beschermd  
Aanwijzingsbesluit : 27-01-2006  
Inschrijving register : 18-12-2006  
Kadaster deel/nummer : 51268/82

*Monumentnaam:*

*Complexnummer:* 515575      *Complexnaam:* Hartekamp

*Gemeente:* Heemstede      *Provincie:* Noord-Holland

*Plaatselijke aanduiding:*  
Bij Herenweg 5      2105 MB Heemstede

*Kadastrale gemeente:* Heemstede      *Sectie:* C      *Kad.object:* 3765      *App:*      *Grondperceel:*

*Omschrijving:*

#### Omschrijving

Dubbel 19de-eeuws spijlenHEK met speerpunten. Schuinweglopende zijvleugels met spijlen en speerpunten. Het hek sluit de toegang tot het eiland in de vijver af.

#### Waardering

Het HEK zijn van algemeen cultuurhistorisch belang

- vanwege de vormgeving;
- als karakteristiek onderdeel;
- vanwege de functioneel-ruimtelijke samenhang met de andere onderdelen van de buitenplaats.



**Monumentnummer: 529964**



Status : Beschermd  
Aanwijzingsbesluit : 21-09-2006  
Inschrijving register : 04-12-2006  
Kadaster deel/nummer : 51186/5

---

*Monumentnaam:*

*Complexnummer:*  
515575

*Complexnaam:*  
Hartekamp

*Gemeente:*  
Bloemendaal

*Provincie:*  
Noord-Holland

*Plaatselijke aanduiding:*

Bij Rijsstraatweg 4                      2121 AE Bennebroek

*Kadastrale gemeente:*  
Bennebroek

*Sectie:*  
A

*Kad.object:*    *App:*  
4495

*Grondperceel:*

*Omschrijving:*

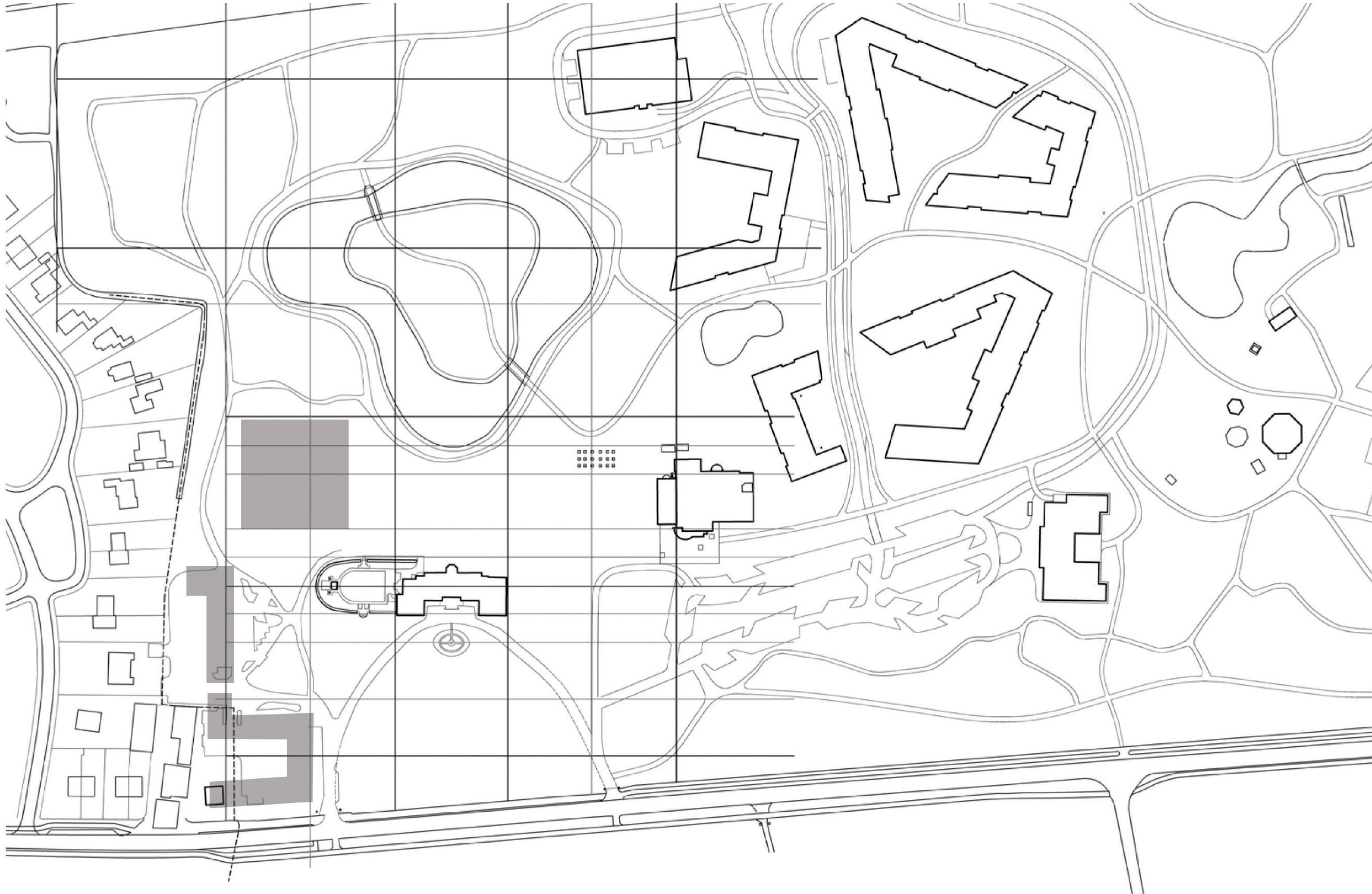
Omschrijving onderdeel 12: Twee gemetselde POORTJES.

Twee gemetselde POORTJES behorende bij de historische buitenplaats De Hartekamp. Aan de oude moestuin herinneren nog twee restanten van bakstenen tuinmuren met daarin een getoogd poortje tussen steunberen. Schuin aflopend zijstuk met zaagtand.

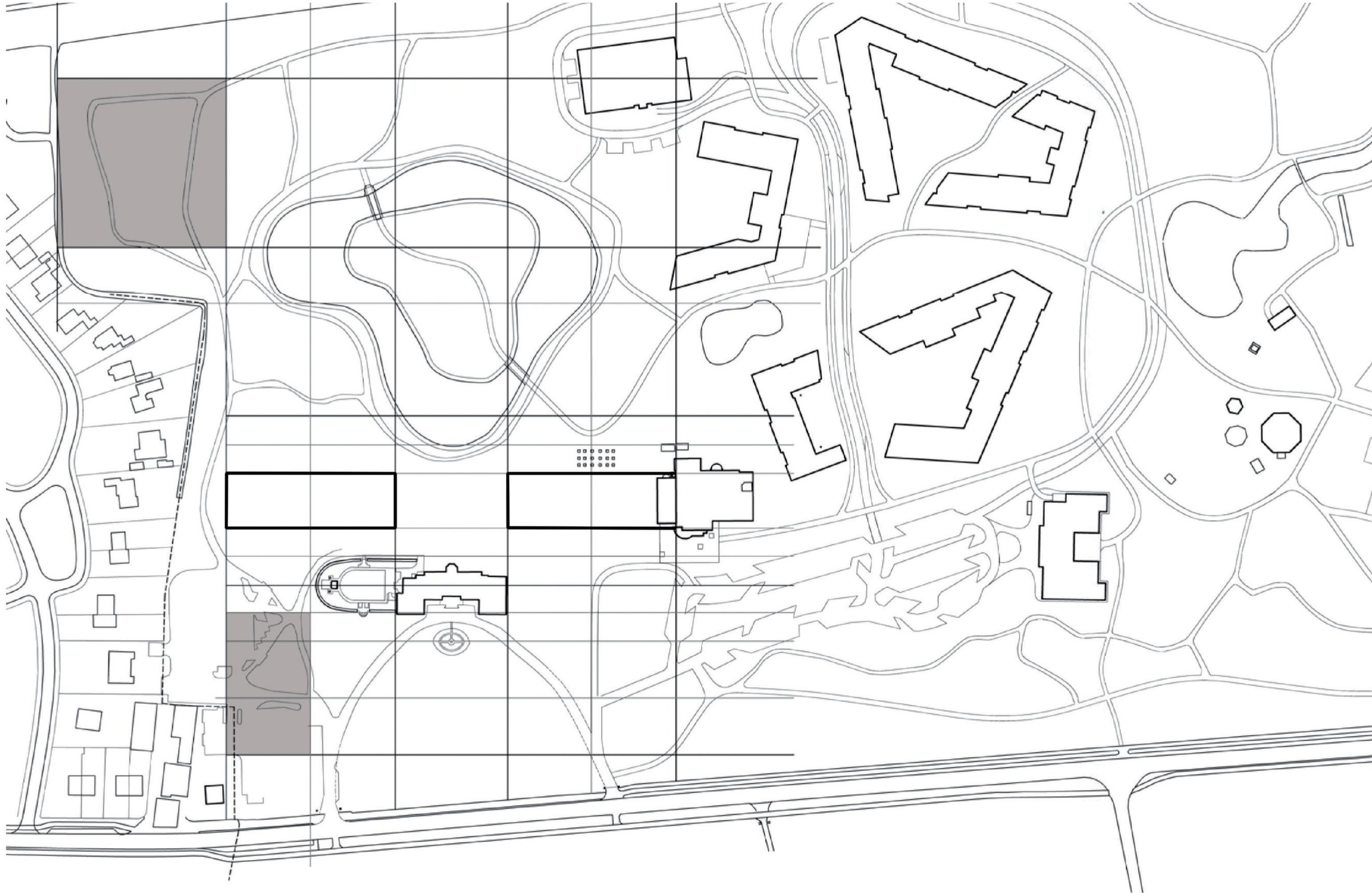
Waardering

De twee gemetselde POORTJES zijn van algemeen belang:

- vanwege de ouderdom;
- als functioneel en karakteristiek onderdeel van de buitenplaats;
- vanwege de functioneel-ruimtelijke relatie met de andere onderdelen van de buitenplaats.



Landgoed de Hartekamp, projectie 18<sup>de</sup> eeuwse formele tuinaanleg en de positionering van de bouwvlakken uit het bestemmingsplan (naar ontwerp van INBO architecten uit 2005). De bouwvlakken liggen in de directe nabijheid van de huidige bestaande opstallen die verwijderd zullen worden. Rechts op de op het westen georiënteerde kaart is de te realiseren Zorgwijk ingetekend.



Landgoed de Hartekamp, projectie 18<sup>de</sup> eeuwse formele tuinaanleg en de positionering van twee zoeklocaties ten behoeve van nieuwbouw: locatie oost (onder) nabij de entree en locatie west (boven), ter hoogte van het historische (maar thans verdwenen) doolhof.

# Bouwkundige inspectie & Beschrijving technische staat

## Hoofdhuis Landgoed “de Hartekamp”

**Straat :** Herenweg 5

**Plaats :** Heemstede

**Monumentstatus :** Rijksmonument

**Monumentnr.:** 515576

**Bouwjaar :** 1693

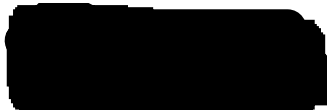
**Datum inspectie :** 05-07-2012

**Rapportnummer :** 12-015-091-02

**Inspecteur :** [REDACTED]

**Datum:** 29-08-2012





# inhoudsopgave

- 1. Algemene gegevens ..... 3
  - 1.1 Inspectiegegevens ..... 3
  - 1.2 Opdrachtgever ..... 3
  - 1.3 Gegevens van het pand ..... 3
- 2. Bouwkundige inspectie ..... 4
  - 2.1 Doel bouwkundige inspectie ..... 4
  - 2.2 Het bouwtechnische rapport ..... 4
  - 2.3 Beoordeling van het object ..... 4
  - 2.4 Werkwijze ..... 5
  - 2.5 Raming van kosten ..... 5
- 3. Technische staat ..... 6
  - 3.1 Toelichting ..... 6
- 4. Rapportage ..... 7
- OVERZICHT EENHEDEN ..... 8
- GEVELS ..... 9
  - Oost gevel (Voorgevel linker deel tot balkon) ..... 9
  - Oost gevel (Voorgevel midden deel) ..... 11
  - Oost gevel (Rechter deel tot balkon) ..... 14
  - Oost gevel (linker deel boven balkongedeelte) ..... 16
  - Oost gevel (rechter deel boven balkongedeelte) ..... 18
  - Noord gevel (Rechter geveldeel) ..... 20
  - Noord gevel (Gevel op de verdieping incl. aanbouw) ..... 22
  - West gevel (Balkon gedeelte incl. geveldeel haaks op het uitspringende deel) ..... 24
  - West gevel (Geveldeel links naast de uitbouw) ..... 26
  - West gevel (Uitbouw vijf-zijdig) ..... 28
  - West gevel (Geveldeel rechts naast uitbouw) ..... 30
  - West gevel (Geveldeel rechts incl. deel haaks op de gevel) ..... 33
  - West gevel (Geveldeel rechts achter brandtrap) ..... 35
  - Zuid gevel (Geveldeel links t.p.v. trappartij incl. deel haaks op de gevel) ..... 37
  - Zuid gevel (Geveldeel links) ..... 39
  - Zuid gevel (Geveldeel verdieping) ..... 41
- DAKEN ..... 43
  - Hellende daken ..... 43
- INTERIEUR ..... 47
  - Kelder ..... 47
  - Begane Grond, en verdiepingen ..... 50



# 1. Algemene gegevens

## 1.1 Inspectiegegevens

Soort inspectie : Bouwkundige inspectie & beschrijving technische staat  
Rapportnummer : 12-015-091-02  
Inspecteur : [Redacted]  
Datum aanvraag : januari 2012  
Datum inspectie : 05-07-2012  
Aanwezig bij de inspectie : [Redacted]  
Weersgesteldheid met inspectie : Gunstig

## 1.2 Opdrachtgever

Naam : De Hartekamp Groep  
Contactpersoon : [Redacted]  
[Redacted]  
Postcode : [Redacted]  
[Redacted]

Vertegenwoordigd door:

Naam : [Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted].nl

## 1.3 Gegevens van het pand

Objecttype : Hoofdgebouw landgoed "de Hartekamp"  
Adres : Herenweg 5  
Postcode : 2105 MB  
Woonplaats : Heemstede  
Bouwjaar : 1693  
Bewoond : ja  
Gebruik : kantoor  
Aantal bouwlagen : 4





## 2. Bouwkundige inspectie

### 2.1 Doel bouwkundige inspectie

De bouwkundige inspectie geeft een duidelijk beeld van de staat en kwaliteit van het object. Daarbij wordt een raming gemaakt van noodzakelijke verbeteringsmaatregelen op termijn. Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de onderhoudstoestand van het object en de eventueel voorkomende gebreken en/of tekortkomingen door middel van een visuele inspectie, dit in relatie tot de in het bouwjaar geldende eisen, bouwaard en bouwwijze. Voornoemde visuele inspectie is een momentopname. Uitsluitend zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gesignaleerd en gerapporteerd. Verborgene gebreken worden tijdens deze inspectie niet geconstateerd en vermoeden hiervan zal worden aangegeven. Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt met zich mee dat specialistische onderzoeken niet worden uitgevoerd, er geen metingen worden verricht, er geen berekeningen worden uitgevoerd en er geen onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgetild, opgegraven etc om achterliggende constructies en of installaties te kunnen beoordelen. Kortom er vinden geen destructieve onderzoeken plaats. Het is binnen de inspectie niet mogelijk een asbestonderzoek uit te voeren. Er wordt niet specifiek gezocht naar mogelijk asbesthoudend materiaal in/aan een object. Indien de inspecteur tijdens de inspectie een asbestverdacht materiaal tegenkomt, zal hiervan melding worden gemaakt in het inspectierapport. Er kunnen geen rechten ontleend worden indien er asbesthoudende materialen over het hoofd gezien worden en/of niet in het rapport opgenomen zijn.

### 2.2 Het bouwtechnische rapport

In het bouwtechnische rapport worden de volgende zaken weergegeven;

- Waardering staat van onderhoud per onderdeel,
- Waarneembaarheid van het element,
- Constateringen en opmerkingen m.b.t. de conditie van een onderdeel,
- Kostenraming voor herstelkosten c.q vervangingswerkzaamheden welke op termijn noodzakelijk zijn omdat de functievervulling niet meer gewaarborgd is of de kans op (vervolg)schade bestaat.
- Evt. adviezen voor het (laten) uitvoeren van nadere (specialistische) onderzoeken, o.a.;
  - onderzoek naar houtborende insecten,
  - onderzoek naar houtaantastende schimmels (zwam),
  - constructief onderzoek (sterkteberekeningen),
  - onderzoek naar betonrot,
  - onderzoek naar asbest.

### 2.3 Beoordeling van het object

De beoordeling van de bouwkundige staat van het object heeft betrekking op twee zaken;

1. De kwaliteit van het object en de samenstellende onderdelen. Hierbij wordt nagegaan of er aan de bouwdeelen gebreken of uitvoeringsfouten zijn te constateren.
2. De mate waarin de kwaliteit van de onderdelen is verminderd door het verouderingsproces, onjuiste uitvoering of calamiteiten.

Het is nimmer exact vast te stellen hoe en in welke mate de onderhoudstoestand van een onderdeel gedurende de geldigheidsduur van het rapport kan verslechteren. In het bouwtechnische rapport worden dan ook geen indicaties gegeven over de resterende levensduur en/of het in de toekomst te verwachten tijdstip van vervanging van een onderdeel. Het rapport dient niet gezien te worden als een garantie m.b.t. het te verwachten onderhoud en de daarmee gemoeide kosten. In die gevallen dat er in het inspectierapport staat vermeld dat een onderdeel niet of deels geïnspecteerd kan worden wordt een inschatting gemaakt, gebaseerd op eventuele (niet) geconstateerde relevante gebreken aan aanverwante onderdelen in combinatie met de kennis en ervaring van de inspecteur. Indien de opdrachtgever zekerheid wenst over een niet of deels inspecteerbaar onderdeel, dient de opdrachtgever een nader / destructief / specialistisch onderzoek uit te laten voeren naar de kwaliteit van het betreffende onderdeel.





## 2.4 Werkwijze

Ruimtes onder en tussen vloeren, wanden, achter plafondconstructies en dakbalken worden geïnspecteerd voor zover bereikbaar onder normale omstandigheden. Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen c.q. gedeelten van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden weergegeven. Indien tijdens inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dat uitsluitend ter beoordeling door de inspecteur, zullen deze objecten/gedeelten niet worden gekeurd en zal hier in de rapportage melding van worden gemaakt. Voor onderdelen die niet visueel zijn te inspecteren zal een afgeleid oordeel worden gegeven op basis van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat dan wel zichtbare, samengestelde en met dit onderdeel verband houdende onderdelen. De inspectie is een momentopname. Dit betekent dat omstandigheden ten tijde van de inspectie sterk bepalend kunnen zijn voor de beoordeling. Dit heeft betrekking op weersomstandigheden, maar ook de mate waarin onderdelen zijn te beoordelen, zoals zicht en bereikbaarheid. Het kan voorkomen dat een schade of gebrek wordt geconstateerd waarvan de oorzaak of ernst zonder aanvullend onderzoek niet goed kan worden vastgesteld. In voorkomende gevallen wordt hierover bij de onderzoeksresultaten een opmerking gemaakt. De beoordeling wordt weergegeven met een algehele kwaliteitsaanduiding verduidelijkt door een toelichtende tekst per gebouwonderdeel.

## 2.5 Raming van kosten

In zoverre binnen de verstrekte opdracht ramingen van herstelkosten en/of onderhoudskosten worden gegeven zijn deze gebaseerd op algemeen geaccepteerde eenheidsprijzen van materialen en normen voor arbeid en materiaalinzet door professionele bedrijven. De prijzen zijn exclusief BTW. Deze kosten hebben betrekking op herstel van gebreken en technisch noodzakelijk onderhoud ten einde het object terug te brengen in een goede staat. Verbeteringen of verfraaiingen zijn niet opgenomen. De kostenramingen dienen uitsluitend als zodanig te worden gehanteerd bij de beoordeling van een object en zijn niet bedoeld als een aannemersbegroting. Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurige mogelijke raming te geven, kunnen aan de in het rapport genoemde prijzen geen rechten worden ontleend. Lokale omstandigheden kunnen aanleiding zijn tot afwijkingen ten opzichte van de kostenramingen. PM-posten (pro memorie) en/of stelposten worden opgenomen indien het niet mogelijk is een exacte inschatting van noodzakelijk herstel of vervanging vast te stellen:

de omvang van de schade is niet vast te stellen (lekkage van verweerde dakbedekking kan leiden tot aantasting van de niet-zichtbare draagconstructie), de herstelkosten hangen sterk af van de gekozen oplossing (afwerking wanden, vervangen van vloer), pas na het vaststellen van de exacte oorzaak kunnen herstelkosten worden vastgesteld (fundering, vocht in kruipruimte), te vernieuwen onderdelen in het interieur zijn sterk afhankelijk van kwaliteit en uitvoering. Van een aantal van deze posten kan binnen ruime marges een schatting worden gemaakt.





# ■ Technische staat

## 3.1 Toelichting

De beoordeling van de technische staat waarin het object verkeerd heeft betrekking op de volgende aspecten:

- a) De kwaliteit van de samenstellende onderdelen en van het object als geheel. Hierbij wordt nagegaan of er in de bouwdelen gebreken of constructiefouten zijn te constateren en in hoeverre de kwaliteit van de bouwdelen is verminderd door het verouderingsproces.
  
- b) De onderhoudstoestand van het object en de samenstellende onderdelen. Bij de beoordeling zijn de volgende criteria aangehouden:

### Waardering Omschrijving

Uitstekend	Het element verkeert in zeer goede staat.
Goed	Het element vertoont geen gebreken en/of verouderingsverschijnselen.
Redelijk	Het verouderingsproces van het element is op gang gekomen. Incidenteel kan een storing in de functie van het element optreden.
Matig	Het verouderingsproces heeft het element duidelijk in zijn greep. Storingen komen plaatselijk voor en/of zijn reeds voorgekomen.
Slecht	De functieervulling van het element is niet meer gewaarborgd. Het einde van de technische levensduur is vrijwel bereikt. Regelmatig komen ernstige gebreken voor.
Zeer slecht	De functieervulling van het element is niet meer gewaarborgd. Het einde van de technische levensduur is bereikt.





## 4. Rapportage

### Gevels:

De casco restauratie van het hoofdhuis op het landgoed "de Hartekamp" is begin 2011 volledig afgerond. De gevels zijn vakkundig gerestaureerd en de schilderwerken aan de buitenzijde volledig opnieuw opgezet.

Met betrekking tot het gevelstucwerk, over het algemeen zit de sauslaag van de Firma Keim er nog goed op. Aan de achterzijde zijn op een paar plaatsen wat aantastingen te zien, dit komt waarschijnlijk door het feit dat de ondergrond nog te nat is geweest toen de sauswerken aangebracht werden. Het schilderwerk van de kozijn, ramen en deuren is nog goed, kleinen aantastingen gaan zich echter al weer vertonen (windscheuren en mechanische slijtage). Hetzelfde geldt voor de goten, lijstwerken en attiek. Het schilderwerk van de kozijnen, ramen en deuren aan de binnenzijde is matig tot slecht. Dit dient tijdens een volgende restauratie in ieder geval meegenomen te worden. De aansluiting van het schilderwerk op het glas is op veel plaatsen slecht. De bouwkundige staat van de draaiende delen is goed maar door de grote van de onderdelen lopen ze wel vaak aan of klemmen ze. Het hang- en sluitwerk is op veel plaatsen los, ontbreekt of incompleet.

### Daken:

De bitumen daken op het hoofdgebouw zijn recent vervangen en in goede staat. De lood en zinkwerken van de toren zijn eveneens in goede staat. Het pannendak is in matige staat. Er zijn diverse opmerkingen op het platte dak te maken die als er afdoende onderhoud gepleegd zou worden niet van toepassing zouden zijn. Diverse pannen liggen scheef of zijn uitgezakt en in de zwikken achter de attiek ligt veel vuil (plastic) wat de waterafvoer belemmerd, bij de uitlopen van de HWA's verzameld zich veel blad dat eenvoudig te verwijderen is. Op het rechter platte dak groeien grassen en planten in het grind.




### Kelder:

De kelder is door langdurig gebruik en de hoge vochtbelasting in de muren redelijk zwaar aangetast. Het stucwerk van de buitenmuren is slecht en dient vervangen te worden. De overige muren zijn ook zwaar aangetast. De balklagen zijn op diverse plaatsen aangetast door houtrot.



  
**EENHEDEN**

	Omschrijving	Hvhd	Ehd	Opmerkingen:
	Bebouwd oppervlak:	795	M2	
	Perceel oppervlak			Onbekend
	Inhoud gebouw	Ca. 7000	M3	
	Omtrek gebouw	207	M1	
BVO	Bruto Vloeroppervlak	2212	M2	
NVO	Netto Vloeroppervlak (bij benadering)	1880	M2	
<b>GEVELS</b>				
	Geveloppervlak Bruto	1525	M2	
	Opgenomen kozijnen in gevels	322	M2	
	Geveloppervlak Netto	1203	M2	
<b>DAKEN</b>				
	Hellende daken	535	M2	
	Platte daken	572	M2	





# GEVELS

## Oost gevel (Voorgevel linker deel tot balkon)



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
<b>OG-01-01</b>		<b>Fundatie</b>					
OG-01-01	G	Fundatie	De fundering verkeert in goede staat.	Geen werkzaamheden opgenomen			
<b>OG-01-02</b>		<b>Gevelonderdelen</b>					
OG-01-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel en dak	Aanbrengen en verwijderen van steigerwerk	127,72	M2	05.10.01
OG-01-02	M	Begroeiing	Langs de gevel zit begroeiing die de schilderwerkzaamheden belemmeren	Verwijderen van beplanting tegen de gevel t.b.v. schilder werkzaamheden	20,6	M1	16.90.01
<b>OG-01-03</b>		<b>Gevelopeningen</b>					
OG-01-03	R	Hang en sluitwerk, ramen	Het hang en sluitwerk van de ramen is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de ramen herstellen	6	St	30.80.01
OG-01-03	R	Hang en sluitwerk, persiennes	Het hang en sluitwerk van de persiennes is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de persiennes herstellen	6	St	30.80.03
OG-01-03	R	Ramen	Bestaande ramen lopen aan of sluiten slecht	Bestaande ramen nalopen en gangbaar maken	6	St	30.24.02
<b>OG-01-04</b>		<b>Schilderwerken</b>					
OG-01-04	R	Kozijnen, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Kozijnen binnenzijde incl. dagstukken volledig overschilderen	20,4	M2	46.22.01



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
OG-01-04	R	Ramen, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Ramen binnenzijde volledig overschilderen	20,4	M2	46.22.02
		<i>Onderhoudsbeurt</i>					
							
OG-01-04	G	Persiennes	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk persiennes bijwerken	20,4	M2	46.25.14
OG-01-04	G	Stucwerk	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk gevelstucwerk bijwerken	106,8	M2	46.40.33
OG-01-04	G	Kozijnen	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk kozijnen bijwerken	20,4	M2	46.25.11
OG-01-04	G	Ramen	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk ramen bijwerken	20,4	M2	46.25.12
<b>OG-01-05</b>		<b>Diverse</b>					
							
OG-01-05	R	Beeldhouwwerken	De beeldhouwwerken moeten tijdens schilderwerkzaamheden worden beschermd	Beeldhouwwerken afdekken ter bescherming tijdens het schilderwerk van de gevel	1	Pst	05.90.01






## Oost gevel (Voorgevel midden deel)





Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
<b>OG-02-01</b>		<b>Fundatie</b>					
OG-02-01	G	Fundatie	De fundering verkeert in goede staat.	Geen werkzaamheden opgenomen			
<b>OG-02-02</b>		<b>Gevelonderdelen</b>					
OG-02-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel en dak	Aanbrengen en verwijderen van steigerwerk	309,8	M2	05.10.01
OG-02-02		Begroeiing	Langs de gevel zit begroeiing die de schilderwerkzaamheden belemmeren	Verwijderen van beplanting tegen de gevel t.b.v. schilder werkzaamheden	17,2	M1	16.90.01
<b>OG-02-03</b>		<b>Gevelopeningen</b>					
OG-02-03	R	Hang en sluitwerk, ramen	Het hang en sluitwerk van de ramen is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de ramen herstellen	14	St	30.80.01
OG-02-03	R	Hang en sluitwerk, deuren	Het hang en sluitwerk van de deuren is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de deuren herstellen	20	St	30.80.02
OG-02-03	R	Hang en sluitwerk, persiennes	Het hang en sluitwerk van de persiennes is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de persiennes herstellen	26	St	30.80.03
OG-02-03	R	Ramen	Bestaande ramen lopen aan of sluiten slecht	Bestaande ramen nalopen en gangbaar maken	14	St	30.24.02
OG-02-03	R	Deuren	Bestaande deuren lopen aan of sluiten slecht	Bestaande deuren nalopen en gangbaar maken	20	St	30.23.02



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
OG-02-04		Schilderwerken					
							
OG-02-04	R	Kozijnen, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Kozijnen binnenzijde incl. dagstukken volledig overschilderen	81,58	M2	46.22.01
OG-02-04	R	Ramen, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Ramen binnenzijde volledig overschilderen	19,58	M2	46.22.02
OG-02-04	R	Deuren , binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Deuren binnenzijde volledig overschilderen	62	M2	46.22.03
		<i>Onderhoudsbeurt</i>					
OG-02-04	G	Persiennes	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk persiennes bijwerken	72,6	M2	46.25.14
OG-02-04	G	Stucwerk	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk gevelstucwerk bijwerken	228,22	M2	46.40.33
OG-02-04	G	Kozijnen	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk kozijnen bijwerken	81,58	M2	46.25.11
OG-02-04	G	Ramen	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk ramen bijwerken	19,58	M2	46.25.12
OG-02-04	G	Deuren	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk deuren bijwerken	62	M2	46.25.13
OG-02-04	G	Smeedijzeren balkon hekwerken	Het schilderwerk van de balkon hekwerken verkeert in goede staat	Schilderwerk smeedijzeren balkon hekwerken bijwerken	7	M2	46.48.01
OG-02-04	G	Smeedijzeren balustrades	Het schilderwerk van de smeedijzeren balustrades verkeert in goede staat	Schilderwerk smeedijzeren balustrades franse balkon bijwerken	8,6	M2	46.48.02



							
	<b>K</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Gebrek</b>	<b>Advies</b>	<b>Hvhd</b>	<b>Ehd</b>	<b>Stabu</b>
OG-02-04	G	Architraven	Het schilderwerk van de architraven boven de kozijnen verkeert in goede staat	Schilderwerk architraven boven kozijnen bijwerken	11	M1	46.25.25
OG-02-04	G	Geornamenteerde plafonds met consoles	Het schilderwerk van de plafonds met consoles verkeert in goede staat	Schilderwerk geornamenteerde plafonds incl. consoles bijwerken	11	M1	46.25.26
OG-02-04	G	Smeedijzeren tralies, souterrain	Het schilderwerk van de smeedijzeren tralies verkeert in goede staat	Schilderwerk smeedijzeren tralies souterrain kozijnen bijwerken	5,8	M2	46.48.03
OG-02-04	G	Smeedijzeren entreedeuren	Het schilderwerk van de smeedijzeren entreedeuren verkeert in goede staat	Schilderwerk bestaande smeedijzeren entreedeuren, bijwerken	7,38	M2	46.48.04
<b>OG-02-05</b>		<b>Diverse</b>		NVT			









**gevel (Rechter deel tot balkon)**



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
<b>OG-03-01</b>		<b>Fundatie</b>					
OG-03-01	G	Fundatie	De fundering verkeert in goede staat.	Geen werkzaamheden opgenomen			
<b>OG-03-02</b>		<b>Gevelonderdelen</b>					
OG-03-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel en dak	Aanbrengen en verwijderen van steigerwerk	127,72	M2	05.10.01
<b>OG-03-03</b>		<b>Gevelopeningen</b>					
OG-03-03	M	Hang en sluitwerk, ramen	Het hang en sluitwerk van de ramen is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de ramen herstellen	6	St	30.80.01
OG-03-03	M	Hang en sluitwerk, persiennes	Het hang en sluitwerk van de persiennes is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de persiennes herstellen	6	St	30.80.03
OG-03-03	R	Ramen	Bestaande ramen lopen aan of sluiten slecht	Bestaande ramen nalopen en gangbaar maken	6	St	30.24.02
<b>OG-03-04</b>		<b>Schilderwerken</b>					
OG-03-04	R	Kozijnen, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Kozijnen binnenzijde incl. dagstukken volledig overschilderen	22,4	M2	46.22.01
OG-03-04	R	Ramen, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Ramen binnenzijde volledig overschilderen	22,4	M2	46.22.02



	K	Omschrijving <i>Onderhoudsbeurt</i>	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
							
OG-03-04	G	Stucwerk	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk gevel stucwerk bijwerken	107,32	M2	46.40.33
OG-03-04	G	Kozijnen	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk kozijnen bijwerken	22,4	M2	46.25.11
OG-03-04	G	Ramen	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk ramen bijwerken	22.4	M2	46.25.12
OG-03-04	G	Persiennes	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk persiennes bijwerken	10,8	M2	46.25.14
OG-03-04	G	Smeedijzeren tralies, souterrain	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk smeedijzeren tralies souterrain kozijnen bijwerken	1	M2	46.48.43
<b>OG-03-05</b>		<b>Diverse</b>					
							
OG-03-05	R	Beeldhouwwerken	De beeldhouwwerken moeten tijdens schilderwerkzaamheden worden beschermd	Beeldhouwwerken afdekken ter bescherming	1	Pst	05.90.01





Oost gevel (linker deel boven balkongedeelte)



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
		<b>Fundatie</b>					
OG-04-01	G	Fundatie	De fundering verkeert in goede staat.	Geen werkzaamheden opgenomen			
		<b>Gevelonderdelen</b>					
OG-04-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel en dak	Aanbrengen en verwijderen van steigerwerk	27,48	M2	05.10.01
OG-04-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel en dak	Aanbrengen onderslagvoorzieningen	6	M1	05.14.01
		<b>Gevelopeningen</b>					
OG-04-03	M	Hang en sluitwerk, ramen	Het hang en sluitwerk van de ramen is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de ramen herstellen	2	St	30.80.01
OG-04-03	M	Hang en sluitwerk, persiennes	Het hang en sluitwerk van de persiennes is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de persiennes herstellen	2	St	30.80.03
OG-04-03	R	Ramen	Bestaande ramen lopen aan of sluiten slecht	Bestaande ramen nalopen en gangbaar maken	2	St	30.24.02
		<b>Schilderwerken</b>					
OG-04-04	R	Kozijnen, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Kozijnen binnenzijde incl. dagstukken volledig overschilderen	1,3	M2	46.22.01
OG-04-04	R	Ramen, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Ramen binnenzijde volledig overschilderen	1,3	M2	46.22.02
		<i>Onderhoudsbeurt</i>					
OG-04-04	G	Stucwerk	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk gevel stucwerken bijwerken	26,06	M2	46.40.33





<b>Locatie</b>	<b>K</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Gebrek</b>	<b>Advies</b>	<b>Hvhd</b>	<b>Ehd</b>	<b>Stabu</b>
OG-04-04	G	Kozijnen	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk kozijnen bijwerken	1,3	M2	46.25.11
OG-04-04	G	Ramen	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk ramen bijwerken	1,3	M2	46.25.12
OG-04-04	G	Persiennes	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk persiennes bijwerken	1,3	M2	46.25.14
<b>OG-04-05</b>		<b>Diverse</b>		NVT			






**gevel (rechter deel boven balkongedeelte)**



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
<b>OG-05-01</b>		<b>Fundatie</b>					
OG-05-01	G	Fundatie	De fundering verkeert in goede staat.	Geen werkzaamheden opgenomen			
<b>OG-05-02</b>		<b>Gevelonderdelen</b>					
OG-05-01		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel en dak	Aanbrengen en verwijderen van steigerwerk	27,48	M2	05.10.01
OG-05-01		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel en dak	Aanbrengen onderslagvoorzieningen	6	M1	05.14.01
<b>OG-05-03</b>		<b>Gevelopeningen</b>					
OG-05-03	M	Hang en sluitwerk, ramen	Het hang en sluitwerk van de ramen is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de ramen herstellen	2	St	30.80.01
OG-05-03	M	Hang en sluitwerk, persiennes	Het hang en sluitwerk van de persiennes is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de persiennes herstellen	2	St	30.80.03
OG-05-03	R	Ramen	Bestaande ramen lopen aan of sluiten slecht	Bestaande ramen nalopen en gangbaar maken	2	St	30.24.02
<b>OG-05-04</b>		<b>Schilderwerken</b>					
OG-05-04	R	Kozijnen, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Kozijnen binnenzijde incl. dagstukken volledig overschilderen	1,3	M2	46.22.01
OG-05-04	R	Ramen, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Ramen binnenzijde volledig overschilderen	1,3	M2	46.22.02





	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
		<i>Onderhoudsbeurt</i>					
							
OG-05-04	G	Stucwerk	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk gevel stucwerken bijwerken	26,06	M2	46.40.33
OG-05-04	G	Kozijnen	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk kozijnen bijwerken	1,3	M2	46.25.11
OG-05-04	G	Ramen	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk ramen bijwerken	1,3	M2	46.25.12
OG-05-04	G	Persiennes	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk persiennes bijwerken	1,3	M2	46.25.14
<b>OG-05-05</b>		<b>Diverse</b>		NVT			





**gevel (Rechter geveldeel)**



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
<b>NG-01-01</b>		<b>Fundatie</b>					
NG-01-01	G	Fundatie	De fundering verkeert in goede staat.	Geen werkzaamheden opgenomen			
<b>NG-01-02</b>		<b>Gevelonderdelen</b>					
NG-01-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel en dak	Aanbrengen en verwijderen van steigerwerk	115,3	M2	05.10.01
<b>NG-01-03</b>		<b>Gevelopeningen</b>					
NG-01-03	M	Hang en sluitwerk, ramen	Het hang en sluitwerk van de ramen is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de ramen herstellen	12	St	30.80.01
NG-01-03	M	Hang en sluitwerk, deuren	Het hang en sluitwerk van de deuren is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de deuren herstellen	1	St	30.80.02
NG-01-03	M	Hang en sluitwerk, persiennes	Het hang en sluitwerk van de persiennes is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de persiennes herstellen	8	St	30.80.03
NG-01-03	R	Ramen	Bestaande ramen lopen aan of sluiten slecht	Bestaande ramen nalopen en gangbaar maken	12	St	30.24.02
NG-01-03	R	Deuren	Bestaande deuren lopen aan of sluiten slecht	Bestaande deuren nalopen en gangbaar maken	1	St	30.23.02





	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
NG-01-04		<b>Schilderwerken</b>					
							
NG-01-04	R	Kozijnen, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Kozijnen binnenzijde incl. dagstukken volledig overschilderen	21,55	M2	46.22.01
NG-01-04	R	Ramen binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Ramen binnenzijde volledig overschilderen	21,55	M2	46.22.02
NG-01-04	R	Deuren, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Deuren binnenzijde volledig overschilderen	21,55	M2	46.22.03
		<i>Onderhoudsbeurt</i>					
							
NG-01-04	G	Stucwerk	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk gevel stucwerken bijwerken	93,7	M2	46.40.33
NG-01-04	G	Kozijnen	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk kozijnen bijwerken	21,55	M2	46.25.11
NG-01-04	G	Ramen	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk ramen bijwerken	19,35	M2	46.25.12
NG-01-04	G	Deuren	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk deuren bijwerken	2,2	M2	46.25.13
NG-01-04	G	Persiennes	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk persiennes bijwerken	10,65	M2	46.25.14
NG-01-04	G	Smeedijzeren tralies, souterrain	Het schilderwerk van de smeedijzeren tralies verkeert in goede staat	Schilderwerk smeedijzeren tralies souterrain kozijnen bijwerken	1	M2	46.48.03





**gevel (Gevel op de verdieping incl. aanbouw)**



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
<b>NG-02-01</b>		<b>Fundatie</b>					
NG-02-01	G	Fundatie	De fundering verkeert in goede staat.	Geen werkzaamheden opgenomen			
<b>NG-02-02</b>		<b>Gevelonderdelen</b>					
NG-02-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel en dak	Aanbrengen en verwijderen van steigerwerk	59,18	M2	05.10.01
NG-02-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel en dak	Aanbrengen onderslagvoorzieningen	17	M1	05.14.01
<b>NG-02-03</b>		<b>Gevelopeningen</b>					
NG-02-03	M	Hang en sluitwerk, ramen	Het hang en sluitwerk van de ramen is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de ramen herstellen	3	St	30.80.01
NG-02-03	M	Hang en sluitwerk, deuren	Het hang en sluitwerk van de deuren is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de deuren herstellen	1	St	30.80.02
NG-02-03	R	Ramen	Bestaande ramen lopen aan of sluiten slecht	Bestaande ramen nalopen en gangbaar maken	3	St	30.24.02
NG-02-03	R	Deuren	Bestaande deuren lopen aan of sluiten slecht	Bestaande deuren nalopen en gangbaar maken	1	St	30.23.02
<b>NG-02-04</b>		<b>Schilderwerken</b>					
NG-02-04	R	Kozijnen, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Kozijnen binnenzijde incl. dagstukken volledig overschilderen	5,76	M2	46.22.01
NG-02-04	R	Ramen, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Ramen binnenzijde volledig overschilderen	3,65	M2	46.22.02



	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
NG-02-04	R	Deuren, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Deuren binnenzijde volledig overschilderen	2,2	M2	46.22.03
		<i>Onderhoudsbeurt</i>					
							
NG-02-04	G	Stucwerk	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk gevel stucwerken bijwerken	53,42	M2	46.40.33
NG-02-04	G	Kozijnen	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk kozijnen bijwerken	5,76	M2	46.25.11
NG-02-04	G	Ramen	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk ramen bijwerken	3,65	M2	46.25.12
NG-02-04	G	Deuren	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk deuren bijwerken	2,2	M2	46.24.13
NG-02-04	G	Daklijst aanbouw	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk daklijst aanbouw bijwerken	7,5	M1	46.25.27
<b>NG-02-05</b>		<b>Diverse</b>		NVT			

██████████  
 ██████████  
 ██████████

██████████

██████████  
 ██████████  
 ██████████



**gevel (Balkon gedeelte incl. geveldeel haaks op het uitspringende deel)**



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
<b>WG-01-01</b>		<b>Fundatie</b>					
WG-01-01	G	Fundatie	De fundering verkeert in goede staat.	Geen werkzaamheden opgenomen			
<b>WG-01-02</b>		<b>Gevelonderdelen</b>					
WG-01-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel en dak	Aanbrengen en verwijderen van steigerwerk	107,38	M2	05.10.01
<b>WG-01-03</b>		<b>Gevelopeningen</b>					
WG-01-03	R	Hang en sluitwerk, ramen	Het hang en sluitwerk van de ramen is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de ramen herstellen	16	St	30.80.01
WG-01-03	R	Hang en sluitwerk, persiennes	Het hang en sluitwerk van de persiennes is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de persiennes herstellen	8	St	30.80.03
WG-01-03	R	Ramen	Bestaande ramen lopen aan of sluiten slecht	Bestaande ramen nalopen en gangbaar maken	16	St	30.24.02





	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
WG-01-04		<b>Schilderwerken</b>					
							
WG-01-04	M	Stucwerk	Het schilderwerk op het stucwerk t.p.v. de vergaarbak is beschadigd.	Gevel stucwerken opnieuw schilderen	90,35	M2	46.33.01
WG-01-04	R	Kozijnen, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Kozijnen binnenzijde incl. dagstukken volledig overschilderen	17,3	M2	46.22.01
WG-01-04	R	Ramen, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Ramen binnenzijde volledig overschilderen	17,3	M2	46.22.02
		<i>Onderhoudsbeurt</i>					
WG-01-04	G	Stucwerk	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk gevel stucwerken bijwerken	90,35	M2	46.40.33
WG-01-04	G	Kozijnen	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk kozijnen bijwerken	17,3	M2	46.25.11
WG-01-04	G	Ramen	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk ramen bijwerken	17,3	M2	46.25.12
WG-01-04	G	Persiennes	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk persiennes bijwerken	7,5	M2	46.25.14
WG-01-05		<b>Diverse</b>		NVT			





**gevel (Geveldeel links naast de uitbouw)**



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
<b>WG-02-01</b>		<b>Fundatie</b>					
WG-02-01	G	Fundatie	De fundering verkeert in goede staat.	Geen werkzaamheden opgenomen			
<b>WG-02-02</b>		<b>Gevelonderdelen</b>					
WG-02-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel en dak	Aanbrengen en verwijderen van steigerwerk	128,1	M2	05.10.01
<b>WG-02-03</b>		<b>Gevelopeningen</b>					
WG-02-03	M	Hang en sluitwerk, ramen	Het hang en sluitwerk van de ramen is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de ramen herstellen	4	St	30.80.01
WG-02-03	M	Hang en sluitwerk, deuren	Het hang en sluitwerk van de deuren is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de deuren herstellen	10	St	30.80.02
WG-02-03	M	Hang en sluitwerk, persiennes	Het hang en sluitwerk van de persiennes is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de persiennes herstellen	14	St	30.80.03
WG-02-03	R	Ramen	Bestaande ramen lopen aan of sluiten slecht	Bestaande ramen nalopen en gangbaar maken	4	St	30.24.02
WG-02-03	R	Deuren	Bestaande deuren lopen aan of sluiten slecht	Bestaande deuren nalopen en gangbaar maken	10	St	30.23.02
<b>WG-02-04</b>		<b>Schilderwerken</b>					
WG-02-04	R	Kozijnen, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Kozijnen binnenzijde incl. dagstukken volledig overschilderen	37,21	M2	46.22.01
WG-02-04	R	Ramen, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Ramen binnenzijde volledig overschilderen	7	M2	46.22.02



	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
WG-02-04	R	Deuren, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Deuren binnenzijde volledig overschilderen	30,21	M2	46.22.03
		<i>Onderhoudsbeurt</i>					
							
WG-02-04	G	Stucwerk	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk gevel stucwerken bijwerken	90,94	M2	46.40.33
WG-02-04	G	Kozijnen	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk kozijnen bijwerken	37,21	M2	46.25.11
WG-02-04	G	Ramen	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk ramen bijwerken	7	M2	46.25.12
WG-02-04	G	Deuren	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk deuren bijwerken	30,21	M2	46.25.13
WG-02-04	G	Persiennes	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk persiennes bijwerken	33,88	M2	46.25.14
WG-02-04	G	Smeedijzeren balustrades	Het schilderwerk van de smeedijzeren balustrades verkeert in goede staat	Schilderwerk smeedijzeren balustrades franse balkon bijwerken	2	St	46.48.02
WG-02-04	G	Smeedijzeren tralies, souterrain	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk smeedijzeren tralies souterrain kozijnen bijwerken	3,5	M2	46.48.03
WG-02-05		<b>Diverse</b>		NVT			






**gevel (Uitbouw vijf-zijdig)**



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
<b>WG-03-01</b>		<b>Fundatie</b>					
WG-03-01	G	Fundatie	De fundering verkeert in goede staat.	Geen werkzaamheden opgenomen			
<b>WG-03-02</b>		<b>Gevelonderdelen</b>					
WG-03-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel en dak	Aanbrengen en verwijderen van steigerwerk	121	M2	05.10.01
<b>WG-03-03</b>		<b>Gevelopeningen</b>					
WG-03-03	M	Hang en sluitwerk, ramen	Het hang en sluitwerk van de ramen is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de ramen herstellen	8	St	30.80.01
WG-03-03	M	Hang en sluitwerk, deuren	Het hang en sluitwerk van de deuren is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de deuren herstellen	8	St	30.80.02
WG-03-03	R	Ramen	Bestaande ramen lopen aan of sluiten slecht	Bestaande ramen nalopen en gangbaar maken	8	St	30.24.02
WG-03-03	R	Deuren	Bestaande deuren lopen aan of sluiten slecht	Bestaande deuren nalopen en gangbaar maken	8	St	30.23.02
<b>WG-03-04</b>		<b>Schilderwerken</b>					
WG-03-04	R	Kozijnen, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Kozijnen binnenzijde incl. dagstukken volledig overschilderen	28,67	M2	46.22.01
WG-03-04	R	Ramen, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Ramen binnenzijde volledig overschilderen	15,67	M2	46.22.02
WG-03-04	R	Deuren, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Deuren binnenzijde volledig overschilderen	13	M2	46.22.03



	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
		<i>Onderhoudsbeurt</i>					
WG-03-04	G	Stucwerk	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk gevel stucwerken bijwerken	92,36	M2	46.40.33
WG-03-04	G	Kozijnen	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk kozijnen bijwerken	28,67	M2	46.25.11
WG-03-04	G	Ramen	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk ramen bijwerken	15,67	M2	46.25.12
WG-03-04	G	Deuren	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk deuren bijwerken	13	M2	46.25.13
							
WG-03-04	G	Balustrades	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk houten balustrade t.p.v. verdiepingskozijnen bijwerken	4,8	M1	46.25.28
WG-03-04	G	Waterlijst t.h.v. 1e verdieping	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk waterlijst t.h.v. de 1 <sup>e</sup> verdieping bijwerken	11	M1	46.25.29
WG-03-04	G	Rolluik omkasting	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk rolluik omkasting bijwerken	4,8	M1	46.25.30
WG-03-04	G	Rolluik stalen onderdelen	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk rolluik bijwerken	4,8	M1	46.25.30
WG-03-04	G	Smeedijzeren tralies, souterrain	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk smeedijzeren tralies souterrain kozijnen bijwerken	2	M2	46.48.03
<b>WG-03-05</b>		<b>Diverse</b>		NVT			







**gevel (Geveldeel rechts naast uitbouw)**



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
<b>WG-04-01</b>		<b>Fundatie</b>					
WG-04-01	G	Fundatie	De fundering verkeert in goede staat.	Geen werkzaamheden opgenomen			
<b>WG-04-02</b>		<b>Gevelonderdelen</b>					
WG-04-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel en dak	Aanbrengen en verwijderen van steigerwerk	84,32	M2	05.10.01
<b>WG-04-03</b>		<b>Gevelopeningen</b>					
WG-04-03	R	Hang en sluitwerk, ramen	Het hang en sluitwerk van de ramen is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de ramen herstellen	4	St	30.80.01
WG-04-03	R	Hang en sluitwerk, deuren	Het hang en sluitwerk van de deuren is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de deuren herstellen	8	St	30.80.02
WG-04-03	R	Hang en sluitwerk, persiennes	Het hang en sluitwerk van de persiennes is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de persiennes herstellen	12	St	30.80.03
WG-04-03	R	Ramen	Bestaande ramen lopen aan of sluiten slecht	Bestaande ramen nalopen en gangbaar maken	4	St	30.24.02
WG-04-03	R	Deuren	Bestaande deuren lopen aan of sluiten slecht	Bestaande deuren nalopen en gangbaar maken	8	St	30.23.02



	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
WG-04-04		<b>Schilderwerken</b>					
							
WG-04-04	R	Stucwerk	Het schilderwerk op het stucwerk t.p.v. de hemelwaterafvoer is beschadigd.	Gevel stucwerken opnieuw schilderen	82	M2	46.33.01
WG-04-04	R	Kozijnen, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Kozijnen binnenzijde incl. dagstukken volledig overschilderen	32	M2	46.22.01
WG-04-04	R	Ramen, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Ramen binnenzijde volledig overschilderen	6	M2	46.22.02
WG-04-04	R	Deuren, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Deuren binnenzijde volledig overschilderen	26	M2	46.22.03
		<i>Onderhoudsbeurt</i>					
							
WG-04-04	G	Stucwerk	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk gevel stucwerken bijwerken	82	M2	46.40.33
WG-04-04	G	Kozijnen	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk kozijnen bijwerken	32	M2	46.25.11
WG-04-04	G	Ramen	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk ramen bijwerken	6	M2	46.25.12
WG-04-04	G	Deuren	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk deuren bijwerken	26	M2	46.25.13
WG-04-04	G	Persiennes	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk persiennes bijwerken	29,48	M2	46.25.14



	<b>K</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Gebrek</b>	<b>Advies</b>	<b>Hvhd</b>	<b>Ehd</b>	<b>Stabu</b>
WG-04-04	G	Smeedijzeren balustrades	Het schilderwerk van de smeedijzeren balustrades verkeert in goede staat	Schilderwerk smeedijzeren balustrades franse balkon bijwerken	2	St	46.48.02
WG-04-04	G	Smeedijzeren tralies, souterrain	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk smeedijzeren tralies souterrain kozijnen bijwerken	2,5	M2	46.48.03
<b>WG-04-05</b>		<b>Diverse</b>		NVT			



gevel (Geveldeel rechts incl. deel haaks op de gevel)



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
<b>WG-05-01</b>		<b>Fundatie</b>					
WG-05-01	G	Fundatie	De fundering verkeert in goede staat.	Geen werkzaamheden opgenomen			
<b>WG-05-02</b>		<b>Gevelonderdelen</b>					
WG-05-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel en dak	Aanbrengen en verwijderen van steigerwerk	62,07	M2	05.10.01
<b>WG-05-03</b>		<b>Gevelopeningen</b>					
WG-05-03	M	Hang en sluitwerk, ramen	Het hang en sluitwerk van de ramen is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de ramen herstellen	2	St	30.80.01
WG-05-03	M	Hang en sluitwerk, deuren	Het hang en sluitwerk van de deuren is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de deuren herstellen	1	St	30.80.02
WG-05-03	M	Hang en sluitwerk, persiennes	Het hang en sluitwerk van de persiennes is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de persiennes herstellen	2	St	30.80.03
WG-05-03	R	Ramen	Bestaande ramen lopen aan of sluiten slecht	Bestaande ramen nalopen en gangbaar maken	2	St	30.24.02
WG-05-03	R	Deuren	Bestaande deuren lopen aan of sluiten slecht	Bestaande deuren nalopen en gangbaar maken	1	St	30.23.02



	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
WG-05-04		<b>Schilderwerken</b>					
							
WG-05-04	R	Stucwerk	Het schilderwerk op het stucwerk t.p.v. de hemelwaterafvoer is beschadigd.	Gevel stucwerken opnieuw schilderen	58,17	M2	46.33.01
WG-05-04	R	Kozijnen, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Kozijnen binnenzijde incl. dagstukken volledig overschilderen	4,8	M2	46.22.01
WG-05-04	R	Ramen, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Ramen binnenzijde volledig overschilderen	2,6	M2	46.22.02
WG-05-04	R	Deuren, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Deuren binnenzijde volledig overschilderen	2,2	M2	46.22.03
		<i>Onderhoudsbeurt</i>					
WG-05-04	G	Stucwerk	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk gevel stucwerken bijwerken	58,17	M2	46.40.33
WG-05-04	G	Kozijnen	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk kozijnen bijwerken	4,2	M2	46.25.11
WG-05-04	G	Ramen	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk ramen bijwerken	2,6	M2	46.25.12
WG-05-04	G	Deuren	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk deuren bijwerken	2,2	M2	46.25.13
WG-05-04	G	Persiennes	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk persiennes bijwerken	2,6	M2	46.25.14
WG-05-05		<b>Diverse</b>		NVT			





**gevel (Geveldeel rechts achter brandtrap)**



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
<b>WG-06-01</b>		<b>Fundatie</b>					
WG-06-01	G	Fundatie	De fundering verkeert in goede staat.	Geen werkzaamheden opgenomen			
<b>WG-06-02</b>		<b>Gevelonderdelen</b>					
WG-06-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel en dak	Aanbrengen en verwijderen van steigerwerk	53,98	M2	05.10.01
<b>WG-06-03</b>		<b>Gevelopeningen</b>					
WG-06-03	M	Hang en sluitwerk, ramen	Het hang en sluitwerk van de ramen is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de ramen herstellen	2	St	30.80.01
WG-06-03	M	Hang en sluitwerk, deuren	Het hang en sluitwerk van de deuren is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de deuren herstellen	1	St	30.80.02
WG-06-03	M	Hang en sluitwerk, persiennes	Het hang en sluitwerk van de persiennes is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de persiennes herstellen	1	St	30.80.03
WG-06-03	R	Ramen	Bestaande ramen lopen aan of sluiten slecht	Bestaande ramen nalopen en gangbaar maken	2	St	30.24.02
WG-06-03	R	Deuren	Bestaande deuren lopen aan of sluiten slecht	Bestaande deuren nalopen en gangbaar maken	1	St	30.23.02
<b>WG-06-04</b>		<b>Schilderwerken</b>					
WG-06-04	R	Kozijnen, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Kozijnen binnenzijde incl. dagstukken volledig overschilderen	9,84	M2	46.22.01
WG-06-04	R	Ramen, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Ramen binnenzijde volledig overschilderen	7,84	M2	46.22.02



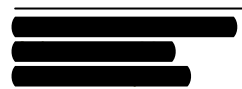
	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
WG-06-04	R	Deuren, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Deuren binnenzijde volledig overschilderen	2	M2	46.22.03
		<i>Onderhoudsbeurt</i>					
							
WG-06-04	G	Stucwerk	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk gevel stucwerken bijwerken	44,12	M2	46.40.33
WG-06-04	G	Kozijnen	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk kozijnen bijwerken	9,84	M2	46.25.11
WG-06-04	G	Ramen	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk ramen bijwerken	7,84	M2	46.25.12
WG-06-04	G	Deuren	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk deuren bijwerken	2	M2	46.25.13
WG-06-04	G	Persiennes	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk persiennes bijwerken	3,9	M2	46.25.14
WG-06-04	G	Stalen brandtrap	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk stalen brandtrap bijwerken	1	Pst	46.25.46
<b>WG-06-05</b>		<b>Diverse</b>		NVT			



**gevel (Geveldeel links t.p.v. trappartij incl. deel haaks op de gevel)**



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
<b>ZG-01-01</b>		<b>Fundatie</b>					
ZG-01-01	G	Fundatie	De fundering verkeert in goede staat.	Geen werkzaamheden opgenomen			
<b>ZG-01-02</b>		<b>Gevelonderdelen</b>					
ZG-01-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel en dak	Aanbrengen en verwijderen van steigerwerk	63,94	M2	05.10.01
<b>ZG-01-03</b>		<b>Gevelopeningen</b>					
ZG-01-03	M	Hang en sluitwerk, ramen	Het hang en sluitwerk van de ramen is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de ramen herstellen	3	St	30.80.01
ZG-01-03	M	Hang en sluitwerk, deuren	Het hang en sluitwerk van de deuren is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de deuren herstellen	2	St	30.80.02
ZG-01-03	M	Hang en sluitwerk, persiennes	Het hang en sluitwerk van de persiennes is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de persiennes herstellen	4	St	30.80.03
ZG-01-03	R	Ramen	Bestaande ramen lopen aan of sluiten slecht	Bestaande ramen nalopen en gangbaar maken	3	St	30.24.02
ZG-01-03	R	Deuren	Bestaande deuren lopen aan of sluiten slecht	Bestaande deuren nalopen en gangbaar maken	2	St	30.23.02
<b>ZG-01-04</b>		<b>Schilderwerken</b>					
ZG-01-04	R	Kozijnen, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Kozijnen binnenzijde incl. dagstukken volledig overschilderen	14,06	M2	46.22.01
ZG-01-04	R	Ramen, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Ramen binnenzijde volledig overschilderen	8,06	M2	46.22.02





	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
ZG-01-04	R	Deuren, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Deuren binnenzijde volledig overschilderen	6	M2	46.22.03
		<i>Onderhoudsbeurt</i>					
							
ZG-01-04	G	Stucwerk	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk gevel stucwerken bijwerken	49,88	M2	46.40.33
ZG-01-04	G	Stucwerk entree trap/bordes	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk stucwerk trap/bordes bijwerken	8	M2	46.40.33
ZG-01-04	G	Kozijnen	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk kozijnen bijwerken	14,06	M2	46.25.11
ZG-01-04	G	Ramen	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk ramen bijwerken	8,06	M2	46.25.12
ZG-01-04	G	Deuren	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk deuren bijwerken	6	M2	46.25.13
ZG-01-04	G	Persiennes	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk persiennes bijwerken	4,8	M2	46.25.14
ZG-01-04	G	Smeedijzeren raamwerk	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk smeedijzeren tralies souterrain kozijnen bijwerken	2,8	M2	46.25.45
ZG-01-04	G	Rolluik omkasting	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk rolluik omkasting bijwerken	1,6	M1	46.25.30
<b>ZG-01-05</b>		<b>Diverse</b>		NVT			





**gevel (Geveldeel links)**



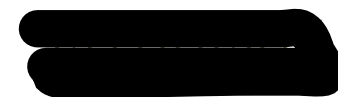
Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
<b>ZG-02-01</b>		<b>Fundatie</b>					
ZG-02-01	G	Fundatie	De fundering verkeert in goede staat.	Geen werkzaamheden opgenomen			
<b>ZG-02-02</b>		<b>Gevelonderdelen</b>					
ZG-02-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel en dak	Aanbrengen en verwijderen van steigerwerk	63,63	M2	05.10.01
<b>ZG-02-03</b>		<b>Gevelopeningen</b>					
ZG-02-03	M	Hang en sluitwerk, ramen	Het hang en sluitwerk van de ramen is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de ramen herstellen	2	St	30.80.01
ZG-02-03	M	Hang en sluitwerk, deuren	Het hang en sluitwerk van de deuren is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de deuren herstellen	1	St	30.80.02
ZG-02-03	M	Hang en sluitwerk, persiennes	Het hang en sluitwerk van de persiennes is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de persiennes herstellen	2	St	30.80.03
ZG-02-03	R	Ramen	Bestaande ramen lopen aan of sluiten slecht	Bestaande ramen nalopen en gangbaar maken	2	St	30.24.02
ZG-02-03	R	Deuren	Bestaande deuren lopen aan of sluiten slecht	Bestaande deuren nalopen en gangbaar maken	1	St	30.23.02
<b>ZG-02-04</b>		<b>Schilderwerken</b>					
ZG-02-04	R	Kozijnen, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Kozijnen binnenzijde incl. dagstukken volledig overschilderen	13,8	M2	46.22.01
ZG-02-04	R	Ramen, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Ramen binnenzijde volledig overschilderen	11,6	M2	46.22.02





	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
ZG-02-04	R	Deuren, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Deuren binnenzijde volledig overschilderen	2,2	M2	46.22.03
		<i>Onderhoudsbeurt</i>					
							
ZG-02-04	G	Stucwerk	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk gevel stucwerken bijwerken	49,8	M2	46.40.33
ZG-02-04	G	Kozijnen	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk kozijnen bijwerken	13,8	M2	46.25.11
ZG-02-04	G	Ramen	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk ramen bijwerken	11,6	M2	46.25.12
ZG-02-04	G	Deuren	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk deuren bijwerken	2,2	M2	46.25.13
ZG-02-04	G	Persiennes	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk persiennes bijwerken	11,6	M2	46.25.14
<b>ZG-02-05</b>		<b>Diverse</b>		NVT			

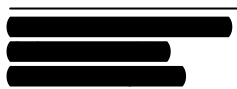




**gevel (Geveldeel verdieping)**



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
<b>ZG-03-01</b>		<b>Fundatie</b>					
ZG-03-01	G	Fundatie	De fundering verkeert in goede staat.	Geen werkzaamheden opgenomen			
<b>ZG-03-02</b>		<b>Gevelonderdelen</b>					
ZG-03-02		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel en dak	Aanbrengen en verwijderen van steigerwerk	46,46	M2	05.10.01
<b>ZG-03-03</b>		<b>Gevelopeningen</b>					
ZG-03-03	M	Hang en sluitwerk, ramen	Het hang en sluitwerk van de ramen is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de ramen herstellen	2	St	30.80.01
ZG-03-03	M	Hang en sluitwerk, deuren	Het hang en sluitwerk van de deuren is beschadigd of werkt niet	Hang en sluitwerk van de deuren herstellen	4	St	30.80.02
ZG-03-03	R	Ramen	Bestaande ramen lopen aan of sluiten slecht	Bestaande ramen nalopen en gangbaar maken	2	St	30.24.02
ZG-03-03	R	Deuren	Bestaande deuren lopen aan of sluiten slecht	Bestaande deuren nalopen en gangbaar maken	4	St	30.23.02
<b>ZG-03-04</b>		<b>Schilderwerken</b>					
ZG-03-04	R	Kozijnen, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Kozijnen binnenzijde incl. dagstukken volledig overschilderen	10,24	M2	46.22.01





	<b>K</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Gebrek</b>	<b>Advies</b>	<b>Hvhd</b>	<b>Ehd</b>	<b>Stabu</b>
ZG-03-04	R	Ramen, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Ramen binnenzijde volledig overschilderen	7,24	M2	46.22.02
ZG-03-04	R	Deuren, binnenzijde	Het binnen schilderwerk verkeert in redelijke staat	Deuren binnenzijde volledig overschilderen	3	M2	46.22.03
		<i>Onderhoudsbeurt</i>					
ZG-03-04	G	Stucwerk	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk gevel stucwerken bijwerken	36,22	M2	46.40.33
ZG-03-04	G	Kozijnen	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk kozijnen bijwerken	10,24	M2	46.25.11
ZG-03-04	G	Ramen	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk ramen bijwerken	7,24	M2	46.25.12
ZG-03-04	G	Deuren	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk deuren bijwerken	3	M2	46.25.13
<b>ZG-03-05</b>		<b>Diverse</b>		NVT			

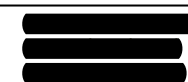
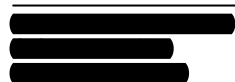










## Hellende daken



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
<b>DK-01-01</b>		<b>Dakconstructies, exterieur</b>					
DK-01-01		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel en dak	Zie gevels.			
DK-01-01		Gevel en dak werkzaamheden	Bereikbaarheid gevel en dak	Steigerwerk t.b.v. bereikbaarheid torentje	128	M2	05.10.02
							
DK-01-01	R	Attiek	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Attiek schilderwerk bijwerken, 2-zijdig	70	M1	46.25.11
DK-01-01	R	Metalen daksteunen attiek	De metalen daksteunen van de attiek zijn licht aangetast.	Schilderwerk van de metalen daksteunen van de attiek bijwerken	35	M1	46.25.50
DK-01-01	R	Gootlijst	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk gootlijst incl. plafond bijwerken	109	M1	46.25.12

	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
DK-01-01	R	Ondersteuningsconstructie schoorsteenkap	De ondersteuningsconstructie is licht aangetast door roestvorming	Ondersteuningsconstructie van de schoorsteenkappen ontroesten en schilderen	20	St	46.25.51
DK-01-01	R	Dakkapellen	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk dakkapellen bijwerken	4	St	46.25.32
							
DK-01-01	R	Toren	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Schilderwerk van de toren bijwerken	1	St	46.25.33
DK-01-01	R	Schoorstenen	Het schilderwerk verkeert in goede staat.	Het schilderwerk van de schoorstenen bijwerken	5	St	46.25.34
DK-01-01	R	Platte dak balkons	Het platte dak van de grote balkons zijn begroeid	Begroeiing verwijderen	20	M2	16.90.01
<b>DK-01-02</b>		<b>Dakbeschoot en constructies</b>					
							
DK-01-02	M	Dakbeschoot	Op diverse plaatsen vertoont het dakbeschoot vochtige plekken wat leidt tot schimmelvorming	Delen van het dakbeschoot vervangen	25	M2	24.30.01
DK-01-02	R	Tengels en panlatten	Om het dakbeschoot te kunnen vervangen zullen de panlatten en tengels moeten worden verwijderd.	Vervangen van tengels en panlatten t.b.v. dakbeschoot herstel	25	M2	24.44.01



	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
							
DK-01-02	S	Spantslof	Aangetast tpv de muuroplegging.	Herstel van de spantslof	1	Pst	24.23.03
							
DK-01-02	R	Kapconstructie	Niet alles is inspecteerbaar, er zijn echter wel sporen van aantastingen aanwezig.	Onvoorziene herstellingen aan spantconstructies	1	Pst	24.23.01
DK-01-03		<b>Dakbedekking</b>					
							
DK-01-03	R	Dakbedekking, dakpannen	Delen van het pannen oppervlak is aangetast door mosbegroeiing.	Reinigen van het pannendak	535	M2	33.06.01





**Kelder**



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
Int-01-01		<b>Keldermuren</b>					
Int-01-01							
Int-01-01	S	Gevel-stucwerken	De stucwerken zijn zwaar aangetast	Vervangen van de gevelstucwerken	427	M2	40.10.01
Int-01-01	S	Stucwerk binnenwanden	Stucwerken zijn op veel plaatsen aangetast.	Vervangen van stucwerk binnenwanden 50%	500	M2	40.10.10

	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
Int-01-01							
Int-01-01	M	Metselwerken, kelder	Achter stucwerken is metselwerk aangetast	Herstel metselwerken achter stucwerken	10	M2	22.22.01
Int-01-01		Metselwerken, kelder	Achter stucwerken is metselwerk aangetast	Injecteren van doorslaande metselwerken	427	M2	22.08.01
<b>Int-01-02</b>		<b>Keldervloeren/plafonds</b>					
Int-01-02							
Int-01-02	S	Stucwerk plafonds	De plafonds zijn op veel plaatsen verwijderd of zwaar beschadigd	Herstellen van de stucwerk plafonds, 50% vervangen gerekend.	390	M2	40.43.01
Int-01-02							
Int-01-02	S	Houten balklagen	Diverse balken zijn zwaar aangetast in het muurwerk.	Vervangen van de balkkoppen van de aangetaste balken. 5% van de balken gerekend	16	St	24.21.02





	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
Int-01-02							
Int-01-02	S	Houten balklagen	Diverse balken zijn beschadigd of ingerot.	Herstellen van de balklagen	1	Stp	24.21.01





**Grond, en verdiepingen**



Locatie	K	Omschrijving	Gebrek	Advies	Hvhd	Ehd	Stabu
<b>Int-02-01</b>		<b>Monumentale ruimten</b>					
Int-02-01		Monumentale ruimten	De monumentale ruimten zijn in redelijke staat, ze behoeven wel een grondige opfrisbeurt incl. een gedeelte restauratie van de diverse onderdelen	Hiervoor zijn <b>geen</b> kosten opgenomen in de casco begroting, deze vallen onder de herontwikkelingskosten.			

Asperen, 29-08-2012





# Begroting

**12-15-009-05-10 Casco-onderhoudsbegroting Hoofdhuis Hartekamp 28-08-2012**

Onderhoudsbegroting Hoofdhuis "de Hartekamp"



Project: Onderhoudsbegroting Hoofdhuis "de Hartekamp"

Plaats: Heemstede

Architect: [REDACTED]

peildatum: 4-9-2012

uurloon: € 38,50

Calculatiec	Alternatieve	LOCATIE	S	Langtekst	Omschrijving	Hoeveel Ehd	Norm	TOT. Uren	Materiaal	TOT.MAT.	Onderaann.	TOT.OA	TOTAAL
<b>05.00.00</b>				*	<b>BOUWPLAATSVOORZIENINGEN</b>								
05.10.01		OG-01-02		Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen van steigerwerk	127,72 M2	0,200	26	4,00	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	1 [REDACTED]
05.10.01		OG-02-02		Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen van steigerwerk	309,8 M2	0,200	62	4,00	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	3 [REDACTED]
05.10.01		OG-03-02		Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen van steigerwerk	127,72 M2	0,200	26	4,00	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	1 [REDACTED]
05.10.01		OG-04-02		Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen van steigerwerk	27,48 M2	0,200	5	4,00	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] 0
05.10.01		OG-05-01		Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen van steigerwerk	27,48 M2	0,200	5	4,00	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	3 [REDACTED]
05.10.01		NG-01-02		Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen van steigerwerk	115,3 M2	0,200	23	4,00	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
05.10.01		NG-02-02		Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen van steigerwerk	59,18 M2	0,200	12	4,00	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
05.10.01		WG-01-02		Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen van steigerwerk	107,38 M2	0,200	21	4,00	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	1 [REDACTED]
05.10.01		WG-02-02		Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen van steigerwerk	128,1 M2	0,200	26	4,00	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
05.10.01		WG-03-02		Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen van steigerwerk	121 M2	0,200	24	4,00	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
05.10.01		WG-04-02		Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen van steigerwerk	84,32 M2	0,200	17	4,00	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	1 [REDACTED]
05.10.01		WG-05-02		Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen van steigerwerk	62,07 M2	0,200	12	4,00	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	7 [REDACTED] 9
05.10.01		WG-06-02		Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen van steigerwerk	53,98 M2	0,200	11	4,00	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
05.10.01		ZG-01-02		Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen van steigerwerk	63,94 M2	0,200	13	4,00	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
05.10.01		ZG-02-02		Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen van steigerwerk	63,63 M2	0,200	13	4,00	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] 0
05.10.01		ZG-03-02		Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen en verwijderen van steigerwerk	46,46 M2	0,200	9	4,00	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] 6	5 [REDACTED]
05.10.02		DK-01-01		Gevel en dak werkzaamheden	Steigerwerk t.b.v. bereikbaarheid torentje	128 M2	0,350	45	5,00	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
05.14.01		OG-04-02		Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen onderslagvoorzieningen	6 M1	0,500	3	5,00	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	1 [REDACTED]
05.14.01		OG-05-01		Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen onderslagvoorzieningen	6 M1	0,500	3	5,00	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	1 [REDACTED] 0
05.14.01		NG-02-02		Gevel en dak werkzaamheden	Aanbrengen onderslagvoorzieningen	17 M1	0,500	9	5,00	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
05.90.01	R	OG-01-05		Beeldhouwwerken	Beeldhouwwerken afdekken ter bescherming tijdens het schilderen van de gevel	1 Pst	6,000	6	25,00	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
05.90.01	R	OG-03-05		Beeldhouwwerken	Beeldhouwwerken afdekken ter bescherming	1 Pst	6,000	6	25,00	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<b>10.00.00</b>				*	<b>STUT EN SLOOPWERK</b>								
10.90.01	M	DK-01-05		Bevuiling	Verwijderen van plastic afval	1 Pst	4,000	4	15,00	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	1 [REDACTED]
<b>15.00.00</b>				*	<b>BESTRATINGEN</b>								
16.90.01	M	OG-01-02		Begroeiing	Verwijderen van beplanting tegen de gevel t.b.v. schilder werkzaamheden	20,6 M1	0,150	3	1,00	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
16.90.01		OG-02-02		Begroeiing	Verwijderen van beplanting tegen de gevel t.b.v. schilder werkzaamheden	17,2 M1	0,150	3	1,00	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
16.90.01	R	DK-01-01		Platte dak balkons	Begroeiing verwijderen	20 M2	0,150	3	1,00	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<b>BESTRATINGEN</b>								<b>9</b>		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Calculatiec	Alternatieve	LOCATIE	S	Langtekst	Omschrijving	Hoeveel Ehd	Norm	TOT. Uren	Materiaal	TOT.MAT.	Onderaann.	TOT.OA	TOTAAL
<b>22.00.00</b>			*		<b>METSELWERK</b>								
22.08.01		Int-01-01		Metselwerken, kelder	Injecteren van doorslaande metselwerken	427 M2					25,00		
22.22.01	M	Int-01-01		Metselwerken, kelder	Herstel metselwerken achter stucwerken	10 M2				00			
					<b>METSELWERK</b>			80					
<b>24.00.00</b>			*		<b>RUWBOUWTIMMERWERK</b>								
24.10.01	M	DK-01-05		Balustrade balkons	Vervangen van de rotte delen in de balustrade	1 Pst							
24.21.01	S	Int-01-02		Houten balklagen	Herstellen van de balklagen	1 Stp							
24.21.02	S	Int-01-02		Houten balklagen	Vervangen van de balkkoppen van de aangetaste balken. 5% van de balken gerekend	16 St			5,00				
24.23.01	R	DK-01-02		Kapconstructie	Onvoorziene herstellingen aan spantconstructies	1 Pst							
24.23.03	S	DK-01-02		Spantslof	Herstel van de spantslof	1 Pst							
24.30.01	M	DK-01-02		Dakbeschoot	Delen van het dakbeschoot vervangen	25 M2							
24.44.01	R	DK-01-02		Tengels en panlatten	Vervangen van tengels en panlatten t.b.v. dakbeschoot herstel	25 M2							
					<b>RUWBOUWTIMMERWERK</b>			516					
<b>30.00.00</b>			*		<b>KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN</b>								
30.23.02	R	OG-02-03		Deuren	Bestaande deuren nalopen en gangbaar maken								
30.23.02	R	NG-01-03		Deuren	Bestaande deuren nalopen en gangbaar maken	1 St							
30.23.02	R	NG-02-03		Deuren	Bestaande deuren nalopen en gangbaar maken	1 St							
30.23.02	R	WG-02-03		Deuren	Bestaande deuren nalopen en gangbaar maken	10 St							
30.23.02	R	WG-03-03		Deuren	Bestaande deuren nalopen en gangbaar maken	8 St							
30.23.02	R	WG-04-03		Deuren	Bestaande deuren nalopen en gangbaar maken	8 St							
30.23.02	R	WG-05-03		Deuren	Bestaande deuren nalopen en gangbaar maken	1 St	3						
30.23.02	R	WG-06-03		Deuren	Bestaande deuren nalopen en gangbaar maken	1 St							
30.23.02	R	ZG-01-03		Deuren	Bestaande deuren nalopen en gangbaar maken	2 St							
30.23.02	R	ZG-02-03		Deuren	Bestaande deuren nalopen en gangbaar maken	1 St							
30.23.02	R	ZG-03-03		Deuren	Bestaande deuren nalopen en gangbaar maken	4 St							
30.24.02	R	OG-01-03		Ramen	Bestaande ramen nalopen en gangbaar maken	6 St							
30.24.02	R	OG-02-03		Ramen	Bestaande ramen nalopen en gangbaar maken	14 St							
30.24.02	R	OG-04-03		Ramen	Bestaande ramen nalopen en gangbaar maken	2 St							
30.24.02	R	OG-05-03		Ramen	Bestaande ramen nalopen en gangbaar maken	2 St							
30.24.02	R	NG-01-03		Ramen	Bestaande ramen nalopen en gangbaar maken	12 St	2						
30.24.02	R	NG-02-03		Ramen	Bestaande ramen nalopen en gangbaar maken	3 St							2,00
30.24.02	R	WG-01-03		Ramen	Bestaande ramen nalopen en gangbaar maken	16 St							
30.24.02	R	WG-02-03		Ramen	Bestaande ramen nalopen en gangbaar maken	4 St							3,00
30.24.02	R	WG-03-03		Ramen	Bestaande ramen nalopen en gangbaar maken	8 St							6,00
30.24.02	R	WG-04-03		Ramen	Bestaande ramen nalopen en gangbaar maken	4 St							
30.24.02	R	WG-05-03		Ramen	Bestaande ramen nalopen en gangbaar maken	2 St							
30.24.02	R	WG-06-03		Ramen	Bestaande ramen nalopen en gangbaar maken	2 St							
30.24.02	R	ZG-01-03		Ramen	Bestaande ramen nalopen en gangbaar maken	3 St							
30.24.02	R	ZG-02-03		Ramen	Bestaande ramen nalopen en gangbaar maken	2 St							
30.24.02	R	ZG-03-03		Ramen	Bestaande ramen nalopen en gangbaar maken	2 St							

Calculatiec	Alternatieve	LOCATIE	S	Langtekst	Omschrijving	Hoeveel Ehd	Norm	TOT. Uren	Materiaal	TOT.MAT.	Onderaann.	TOT.OA	TOTAAL
<b>Normering H&amp;S uit nalopen en gangbaar maken</b>													
30.80.01	R	OG-01-03		Hang en sluitwerk, ramen	Hang en sluitwerk van de ramen herstellen	6 St							
30.80.01	R	OG-02-03		Hang en sluitwerk, ramen	Hang en sluitwerk van de ramen herstellen	14 St							
30.80.01	M	OG-03-03		Hang en sluitwerk, ramen	Hang en sluitwerk van de ramen herstellen	6 St							
30.80.01	M	OG-04-03		Hang en sluitwerk, ramen	Hang en sluitwerk van de ramen herstellen	2 St							
30.80.01	M	OG-05-03		Hang en sluitwerk, ramen	Hang en sluitwerk van de ramen herstellen	2 St							
30.80.01	M	NG-01-03		Hang en sluitwerk, ramen	Hang en sluitwerk van de ramen herstellen	12 St							
30.80.01	M	NG-02-03		Hang en sluitwerk, ramen	Hang en sluitwerk van de ramen herstellen	3 St							
30.80.01	M	WG-02-03		Hang en sluitwerk, ramen	Hang en sluitwerk van de ramen herstellen	4 St							
30.80.01	M	WG-03-03		Hang en sluitwerk, ramen	Hang en sluitwerk van de ramen herstellen	8 St							1,000
30.80.01	R	WG-04-03		Hang en sluitwerk, ramen	Hang en sluitwerk van de ramen herstellen	4 St							8,000
30.80.01	M	WG-05-03		Hang en sluitwerk, ramen	Hang en sluitwerk van de ramen herstellen	2 St							4,000
30.80.01	M	WG-06-03		Hang en sluitwerk, ramen	Hang en sluitwerk van de ramen herstellen	2 St							
30.80.01	M	ZG-01-03		Hang en sluitwerk, ramen	Hang en sluitwerk van de ramen herstellen	3 St							0,000
30.80.01	M	ZG-02-03		Hang en sluitwerk, ramen	Hang en sluitwerk van de ramen herstellen	2 St							
30.80.01	M	ZG-03-03		Hang en sluitwerk, ramen	Hang en sluitwerk van de ramen herstellen	2 St							
30.80.02	R	OG-02-03		Hang en sluitwerk, deuren	Hang en sluitwerk van de deuren herstellen	20 St							
30.80.02	M	NG-01-03		Hang en sluitwerk, deuren	Hang en sluitwerk van de deuren herstellen	1 St							
30.80.02	M	NG-02-03		Hang en sluitwerk, deuren	Hang en sluitwerk van de deuren herstellen	1 St							1,000
30.80.02	M	WG-02-03		Hang en sluitwerk, deuren	Hang en sluitwerk van de deuren herstellen	10 St							1,000
30.80.02	M	WG-03-03		Hang en sluitwerk, deuren	Hang en sluitwerk van de deuren herstellen	8 St							0,000
30.80.02	R	WG-04-03		Hang en sluitwerk, deuren	Hang en sluitwerk van de deuren herstellen	8 St							
30.80.02	M	WG-05-03		Hang en sluitwerk, deuren	Hang en sluitwerk van de deuren herstellen	1 St							
30.80.02	M	WG-06-03		Hang en sluitwerk, deuren	Hang en sluitwerk van de deuren herstellen	1 St							1,000
30.80.02	M	ZG-01-03		Hang en sluitwerk, deuren	Hang en sluitwerk van de deuren herstellen	2 St							0,000
30.80.02	M	ZG-02-03		Hang en sluitwerk, deuren	Hang en sluitwerk van de deuren herstellen	1 St							
30.80.02	M	ZG-03-03		Hang en sluitwerk, deuren	Hang en sluitwerk van de deuren herstellen	4 St							
30.80.03	R	OG-01-03		Hang en sluitwerk, persiennes	Hang en sluitwerk van de persiennes herstellen	6 St	1,000	6					3,000
30.80.03	R	OG-02-03		Hang en sluitwerk, persiennes	Hang en sluitwerk van de persiennes herstellen	26 St	1,000	26					0,000
30.80.03	M	OG-03-03		Hang en sluitwerk, persiennes	Hang en sluitwerk van de persiennes herstellen	6 St	1,000	6					3,000
30.80.03	M	OG-04-03		Hang en sluitwerk, persiennes	Hang en sluitwerk van de persiennes herstellen	2 St	1,000	2					
30.80.03	M	OG-05-03		Hang en sluitwerk, persiennes	Hang en sluitwerk van de persiennes herstellen	2 St	1,000	2					
30.80.03	M	NG-01-03		Hang en sluitwerk, persiennes	Hang en sluitwerk van de persiennes herstellen	8 St	1,000	8					
30.80.03	R	WG-01-03		Hang en sluitwerk, persiennes	Hang en sluitwerk van de persiennes herstellen	8 St	1,000	8					
30.80.03	M	WG-02-03		Hang en sluitwerk, persiennes	Hang en sluitwerk van de persiennes herstellen	14 St	1,000	14					
30.80.03	R	WG-04-03		Hang en sluitwerk, persiennes	Hang en sluitwerk van de persiennes herstellen	12 St	1,000	12					
30.80.03	M	WG-05-03		Hang en sluitwerk, persiennes	Hang en sluitwerk van de persiennes herstellen	2 St	1,000	2					0,000
30.80.03	M	WG-06-03		Hang en sluitwerk, persiennes	Hang en sluitwerk van de persiennes herstellen	1 St	1,000	1					
30.80.03	M	ZG-01-03		Hang en sluitwerk, persiennes	Hang en sluitwerk van de persiennes herstellen	4 St	1,000	4					
30.80.03	M	ZG-02-03		Hang en sluitwerk, persiennes	Hang en sluitwerk van de persiennes herstellen	2 St	1,000	2					

Calculatiec	Alternatieve	LOCATIE	S	Langtekst	Omschrijving	Hoeveel	Ehd	Norm	TOT. Uren	Materiaal	TOT.MAT.	Onderaann.	TOT.OA	TOTAAL
<b>KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN</b>														
<b>33.00.00</b> * <b>DAKBEDEKKINGEN</b>														
33.06.01	R	DK-01-03		Dakbedekking, dakpannen	Reinigen van het pannendak	535	M2					5,00		
33.41.01	R	DK-01-03		Dakbedekking, dakpannen	Dakpannen rechtleggen en beschadigde pannen vervangen.	1	Pst	24,000						
33.51.90	G	DK-01-03		Dakbedekking, dakpannen	Jaarlijks preventief onderhoud pannendak en loodwerk	1	X							
33.51.91	G	DK-01-03		Leien dakbedekking toren	Jaarlijks preventief onderhoud leien dakbedekking	1	X							
33.64.01	G	DK-01-03		Dakbedekking, koper dakkapel	Jaarlijks preventief onderhoud koperen dakbedekking	1	X					500,00		
33.68.90	R	DK-01-04		Loodwerk	Jaarlijkse inspectie en correctief onderhoud	1	Pst							
<b>DAKBEDEKKINGEN</b>														
<b>40.00.00</b> * <b>STUKADOORSWERK</b>														
40.10.01	S	Int-01-01		Gevel-stucwerken	Vervangen van de gevelstucwerken	427	M2							
40.10.10	S	Int-01-01		Stucwerk binnenwanden	Vervangen van stucwerk binnenwanden 50%	500	M2							
40.43.01	S	Int-01-02		Stucwerk plafonds	Herstellen van de stucwerk plafonds, 50% vervangen gerekend.	390	M2							
<b>STUKADOORSWERK</b>														
<b>46.00.00</b> * <b>SCHILDERWERK</b>														
<b># BINNENSCHILDERWERK</b>														
46.22.01	R	OG-01-04		Kozijnen, binnenzijde	Kozijnen binnenzijde incl. dagstukken volledig overschilderen	20,4	M2							
46.22.01	R	OG-02-04		Kozijnen, binnenzijde	Kozijnen binnenzijde incl. dagstukken volledig overschilderen	81,58	M2							
46.22.01	R	OG-03-04		Kozijnen, binnenzijde	Kozijnen binnenzijde incl. dagstukken volledig overschilderen	22,4	M2							
46.22.01	R	OG-04-04		Kozijnen, binnenzijde	Kozijnen binnenzijde incl. dagstukken volledig overschilderen	1,3	M2							
46.22.01	R	OG-05-04		Kozijnen, binnenzijde	Kozijnen binnenzijde incl. dagstukken volledig overschilderen	1,3	M2							
46.22.01	R	NG-01-04		Kozijnen, binnenzijde	Kozijnen binnenzijde incl. dagstukken volledig overschilderen	21,55	M2							
46.22.01	R	NG-02-04		Kozijnen, binnenzijde	Kozijnen binnenzijde incl. dagstukken volledig overschilderen	5,76	M2							
46.22.01	R	WG-01-04		Kozijnen, binnenzijde	Kozijnen binnenzijde incl. dagstukken volledig overschilderen	17,3	M2							
46.22.01	R	WG-02-04		Kozijnen, binnenzijde	Kozijnen binnenzijde incl. dagstukken volledig overschilderen	37,21	M2							
46.22.01	R	WG-03-04		Kozijnen, binnenzijde	Kozijnen binnenzijde incl. dagstukken volledig overschilderen	28,67	M2							
46.22.01	R	WG-04-04		Kozijnen, binnenzijde	Kozijnen binnenzijde incl. dagstukken volledig overschilderen	32	M2							
46.22.01	R	WG-05-04		Kozijnen, binnenzijde	Kozijnen binnenzijde incl. dagstukken volledig overschilderen	4,8	M2							
46.22.01	R	WG-06-04		Kozijnen, binnenzijde	Kozijnen binnenzijde incl. dagstukken volledig overschilderen	9,84	M2							
46.22.01	R	ZG-01-04		Kozijnen, binnenzijde	Kozijnen binnenzijde incl. dagstukken volledig overschilderen	14,06	M2							
46.22.01	R	ZG-02-04		Kozijnen, binnenzijde	Kozijnen binnenzijde incl. dagstukken volledig overschilderen	13,8	M2							
46.22.01	R	ZG-03-04		Kozijnen, binnenzijde	Kozijnen binnenzijde incl. dagstukken volledig overschilderen	10,24	M2							
46.22.02	R	OG-01-04		Ramen, binnenzijde	Ramen binnenzijde volledig overschilderen	20,4	M2							
46.22.02	R	OG-02-04		Ramen, binnenzijde	Ramen binnenzijde volledig overschilderen	19,58	M2							
46.22.02	R	OG-03-04		Ramen, binnenzijde	Ramen binnenzijde volledig overschilderen	22,4	M2							
46.22.02	R	OG-04-04		Ramen, binnenzijde	Ramen binnenzijde volledig overschilderen	1,3	M2							
46.22.02	R	OG-05-04		Ramen, binnenzijde	Ramen binnenzijde volledig overschilderen	1,3	M2							
46.22.02	R	NG-01-04		Ramen, binnenzijde	Ramen binnenzijde volledig overschilderen	21,55	M2							
46.22.02	R	NG-02-04		Ramen, binnenzijde	Ramen binnenzijde volledig overschilderen	3,65	M2							
46.22.02	R	WG-01-04		Ramen, binnenzijde	Ramen binnenzijde volledig overschilderen	17,3	M2							

Calculatiec	Alternatieve	LOCATIE	S	Langtekst	Omschrijving	Hoeveel Ehd	Norm	TOT. Uren	Materiaal	TOT.MAT.	Onderaann.	TOT.OA	TOTAAL
46.22.02	R	WG-02-04		Ramen, binnenzijde	Ramen binnenzijde volledig overschilderen	7 M2							
46.22.02	R	WG-03-04		Ramen, binnenzijde	Ramen binnenzijde volledig overschilderen	15,67 M2							
46.22.02	R	WG-04-04		Ramen, binnenzijde	Ramen binnenzijde volledig overschilderen	6 M2							
46.22.02	R	WG-05-04		Ramen, binnenzijde	Ramen binnenzijde volledig overschilderen	2,6 M2							
46.22.02	R	WG-06-04		Ramen, binnenzijde	Ramen binnenzijde volledig overschilderen	7,84 M2							
46.22.02	R	ZG-01-04		Ramen, binnenzijde	Ramen binnenzijde volledig overschilderen	8,06 M2							
46.22.02	R	ZG-02-04		Ramen, binnenzijde	Ramen binnenzijde volledig overschilderen	11,6 M2							
46.22.02	R	ZG-03-04		Ramen, binnenzijde	Ramen binnenzijde volledig overschilderen	7,24 M2							
46.22.03	R	OG-02-04		Deuren, binnenzijde	Deuren binnenzijde volledig overschilderen	62 M2							
46.22.03	R	NG-01-04		Deuren, binnenzijde	Deuren binnenzijde volledig overschilderen	21,55 M2							
46.22.03	R	NG-02-04		Deuren, binnenzijde	Deuren binnenzijde volledig overschilderen	2,2 M2							
46.22.03	R	WG-02-04		Deuren, binnenzijde	Deuren binnenzijde volledig overschilderen	30,21 M2							
46.22.03	R	WG-03-04		Deuren, binnenzijde	Deuren binnenzijde volledig overschilderen	13 M2							
46.22.03	R	WG-04-04		Deuren, binnenzijde	Deuren binnenzijde volledig overschilderen	26 M2							
46.22.03	R	WG-05-04		Deuren, binnenzijde	Deuren binnenzijde volledig overschilderen	2,2 M2							
46.22.03	R	WG-06-04		Deuren, binnenzijde	Deuren binnenzijde volledig overschilderen	2 M2							
46.22.03	R	ZG-01-04		Deuren, binnenzijde	Deuren binnenzijde volledig overschilderen	6 M2							
46.22.03	R	ZG-02-04		Deuren, binnenzijde	Deuren binnenzijde volledig overschilderen	2,2 M2							
46.22.03	R	ZG-03-04		Deuren, binnenzijde	Deuren binnenzijde volledig overschilderen	3 M2							

**BINNENSCHILDERWERK**

#	<b>BUITENSCHILDERWERK ONDERHOUDSBEURT</b>												
46.25.11	G	OG-01-04		Kozijnen	Schilderwerk kozijnen bijwerken	20,4 M2							
46.25.11	G	OG-02-04		Kozijnen	Schilderwerk kozijnen bijwerken	81,58 M2							
46.25.11	G	OG-03-04		Kozijnen	Schilderwerk kozijnen bijwerken	22,4 M2							
46.25.11	G	OG-04-04		Kozijnen	Schilderwerk kozijnen bijwerken	1,3 M2							
46.25.11	G	OG-05-04		Kozijnen	Schilderwerk kozijnen bijwerken	1,3 M2							
46.25.11	G	NG-01-04		Kozijnen	Schilderwerk kozijnen bijwerken	21,55 M2							
46.25.11	G	NG-02-04		Kozijnen	Schilderwerk kozijnen bijwerken	5,76 M2							
46.25.11	G	WG-01-04		Kozijnen	Schilderwerk kozijnen bijwerken	17,3 M2							
46.25.11	G	WG-02-04		Kozijnen	Schilderwerk kozijnen bijwerken	37,21 M2							
46.25.11	G	WG-03-04		Kozijnen	Schilderwerk kozijnen bijwerken	28,67 M2							
46.25.11	G	WG-04-04		Kozijnen	Schilderwerk kozijnen bijwerken	32 M2							
46.25.11	G	WG-05-04		Kozijnen	Schilderwerk kozijnen bijwerken	4,2 M2							
46.25.11	G	WG-06-04		Kozijnen	Schilderwerk kozijnen bijwerken	9,84 M2							
46.25.11	G	ZG-01-04		Kozijnen	Schilderwerk kozijnen bijwerken	14,06 M2							
46.25.11	G	ZG-02-04		Kozijnen	Schilderwerk kozijnen bijwerken	13,8 M2							
46.25.11	G	ZG-03-04		Kozijnen	Schilderwerk kozijnen bijwerken	10,24 M2							
46.25.11	R	DK-01-01		Attiek	Attiek schilderwerk bijwerken, 2-zijdig	70 M1							
46.25.12	G	OG-01-04		Ramen	Schilderwerk ramen bijwerken	20,4 M2							
46.25.12	G	OG-02-04		Ramen	Schilderwerk ramen bijwerken	19,58 M2							
46.25.12	G	OG-03-04		Ramen	Schilderwerk ramen bijwerken	224 M2							
46.25.12	G	OG-04-04		Ramen	Schilderwerk ramen bijwerken	1,3 M2							
46.25.12	G	OG-05-04		Ramen	Schilderwerk ramen bijwerken	1,3 M2							

Calculatiec	Alternatieve	LOCATIE	S	Langtekst	Omschrijving	Hoeveel Ehd	Norm	TOT. Uren	Materiaal	TOT.MAT.	Onderaann.	TOT.OA	TOTAAL
46.25.12	G	NG-01-04		Ramen	Schilderwerk ramen bijwerken	19,35 M2							
46.25.12	G	NG-02-04		Ramen	Schilderwerk ramen bijwerken	3,65 M2							
46.25.12	G	WG-01-04		Ramen	Schilderwerk ramen bijwerken	17,3 M2							
46.25.12	G	WG-02-04		Ramen	Schilderwerk ramen bijwerken	7 M2							
46.25.12	G	WG-03-04		Ramen	Schilderwerk ramen bijwerken	15,67 M2							
46.25.12	G	WG-04-04		Ramen	Schilderwerk ramen bijwerken	6 M2							
46.25.12	G	WG-05-04		Ramen	Schilderwerk ramen bijwerken	2,6 M2							
46.25.12	G	WG-06-04		Ramen	Schilderwerk ramen bijwerken	7,84 M2							
46.25.12	G	ZG-01-04		Ramen	Schilderwerk ramen bijwerken	8,06 M2							
46.25.12	G	ZG-02-04		Ramen	Schilderwerk ramen bijwerken	11,6 M2							
46.25.12	G	ZG-03-04		Ramen	Schilderwerk ramen bijwerken	7,24 M2							
46.25.12	R	DK-01-01		Gootlijst	Schilderwerk gootlijst incl. plafond bijwerken	109 M1							
46.25.13	G	OG-02-04		Deuren	Schilderwerk deuren bijwerken	62 M2							
46.25.13	G	NG-01-04		Deuren	Schilderwerk deuren bijwerken	2,2 M2							
46.25.13	G	WG-02-04		Deuren	Schilderwerk deuren bijwerken	30,21 M2							
46.25.13	G	WG-03-04		Deuren	Schilderwerk deuren bijwerken	13 M2							
46.25.13	G	WG-04-04		Deuren	Schilderwerk deuren bijwerken	26 M2							
46.25.13	G	WG-05-04		Deuren	Schilderwerk deuren bijwerken	2,2 M2							
46.25.13	G	WG-06-04		Deuren	Schilderwerk deuren bijwerken	2 M2							
46.25.13	G	ZG-01-04		Deuren	Schilderwerk deuren bijwerken	6 M2							
46.25.13	G	ZG-02-04		Deuren	Schilderwerk deuren bijwerken	2,2 M2							
46.25.13	G	ZG-03-04		Deuren	Schilderwerk deuren bijwerken	3 M2							
46.25.13	G	NG-02-04		Deuren	Schilderwerk deuren bijwerken	2,2 M2							
46.25.14	G	OG-01-04		Persiennes	Schilderwerk persiennes bijwerken	20,4 M2							
46.25.14	G	OG-02-04		Persiennes	Schilderwerk persiennes bijwerken	72,6 M2							
46.25.14	G	OG-03-04		Persiennes	Schilderwerk persiennes bijwerken	10,8 M2							
46.25.14	G	OG-04-04		Persiennes	Schilderwerk persiennes bijwerken	1,3 M2							
46.25.14	G	OG-05-04		Persiennes	Schilderwerk persiennes bijwerken	1,3 M2							
46.25.14	G	NG-01-04		Persiennes	Schilderwerk persiennes bijwerken	10,65 M2							
46.25.14	G	WG-01-04		Persiennes	Schilderwerk persiennes bijwerken	7,5 M2							
46.25.14	G	WG-02-04		Persiennes	Schilderwerk persiennes bijwerken	33,88 M2							
46.25.14	G	WG-04-04		Persiennes	Schilderwerk persiennes bijwerken	29,48 M2							
46.25.14	G	WG-05-04		Persiennes	Schilderwerk persiennes bijwerken	2,6 M2							
46.25.14	G	WG-06-04		Persiennes	Schilderwerk persiennes bijwerken	3,9 M2							
46.25.14	G	ZG-01-04		Persiennes	Schilderwerk persiennes bijwerken	4,8 M2							
46.25.14	G	ZG-02-04		Persiennes	Schilderwerk persiennes bijwerken	11,6 M2							
46.25.25	G	OG-02-04		Architraven	Schilderwerk architraven boven kozijnen bijwerken	11 M1							
46.25.26	G	OG-02-04		Geornamenteerde plafonds met consoles	Schilderwerk geornamenteerde plafonds incl. consoles bijwerken	11 M1							
46.25.27	G	NG-02-04		Daklijst aanbouw	Schilderwerk daklijst aanbouw bijwerken	7,5 M1							
46.25.28	G	WG-03-04		Balustrades	Schilderwerk houten balustrade t.p.v. verdiepingskozijnen bijwerken	4,8 M1							
46.25.29	G	WG-03-04		Waterlijst t.h.v. 1e verdieping	Schilderwerk waterlijst t.h.v. de 1e verdieping bijwerken	11 M1							
46.25.30	G	WG-03-04		Rolluik omkasting	Schilderwerk rolluik omkasting bijwerken	4,8 M1							
46.25.30	G	WG-03-04		Rolluik stalen onderdelen	Schilderwerk rolluik bijwerken	4,8 M1							

Calculatiec	Alternatieve	LOCATIE	S	Langtekst	Omschrijving	Hoeveel Ehd	Norm	TOT. Uren	Materiaal	TOT.MAT.	Onderaann.	TOT.OA	TOTAAL
46.25.30	G	ZG-01-04		Rolluik omkasting	Schilderwerk rolluik omkasting bijwerken	1,6 M1							
46.25.32	R	DK-01-01		Dakkapellen	Schilderwerk dakkapellen bijwerken	4 St							
46.25.33	R	DK-01-01		Toren	Schilderwerk van de toren bijwerken	1 St							
46.25.34	R	DK-01-01		Schoorstenen	Het schilderwerk van de schoorstenen bijwerken	5 St							
46.25.45	G	ZG-01-04		Smeedijzeren raamwerk	Schilderwerk smeedijzeren tralies souterrain kozijnen bijwerken	2,8 M2							
46.25.46	G	WG-06-04		Stalen brandtrap	Schilderwerk stalen brandtrap bijwerken	1 Pst							
46.25.50	R	DK-01-01		Metalen daksteunen attiek	Schilderwerk van de metalen daksteunen van de attiek bijwerken	35 M1							
46.25.51	R	DK-01-01		Ondersteuningsconstructie schoorsteenkap	Ondersteuningsconstructie van de schoorsteenkappen ontroesten en schilderen	20 St							
46.48.01	G	OG-02-04		Smeedijzeren balkon hekwerken	Schilderwerk smeedijzeren balkon hekwerken bijwerken	7 M2							
46.48.02	G	OG-02-04		Smeedijzeren balustrades	Schilderwerk smeedijzeren balustrades franse balkon bijwerken	8,6 M2							
46.48.02	G	WG-02-04		Smeedijzeren balustrades	Schilderwerk smeedijzeren balustrades franse balkon bijwerken	2 St							
46.48.02	G	WG-04-04		Smeedijzeren balustrades	Schilderwerk smeedijzeren balustrades franse balkon bijwerken	2 St							
46.48.03	G	OG-02-04		Smeedijzeren tralies, souterrain	Schilderwerk smeedijzeren tralies souterrain kozijnen bijwerken	5,8 M2							
46.48.03	G	NG-01-04		Smeedijzeren tralies, souterrain	Schilderwerk smeedijzeren tralies souterrain kozijnen bijwerken	1 M2							
46.48.03	G	WG-02-04		Smeedijzeren tralies, souterrain	Schilderwerk smeedijzeren tralies souterrain kozijnen bijwerken	3,5 M2							
46.48.03	G	WG-03-04		Smeedijzeren tralies, souterrain	Schilderwerk smeedijzeren tralies souterrain kozijnen bijwerken	2 M2							
46.48.03	G	WG-04-04		Smeedijzeren tralies, souterrain	Schilderwerk smeedijzeren tralies souterrain kozijnen bijwerken	2,5 M2							
46.48.04	G	OG-02-04		Smeedijzeren entreedeuren	Schilderwerk bestaande smeedijzeren entreedeuren, bijwerken	7,38 M2							
46.48.43	G	OG-03-04		Smeedijzeren tralies, souterrain	Schilderwerk smeedijzeren tralies souterrain kozijnen bijwerken	1 M2					15,00		

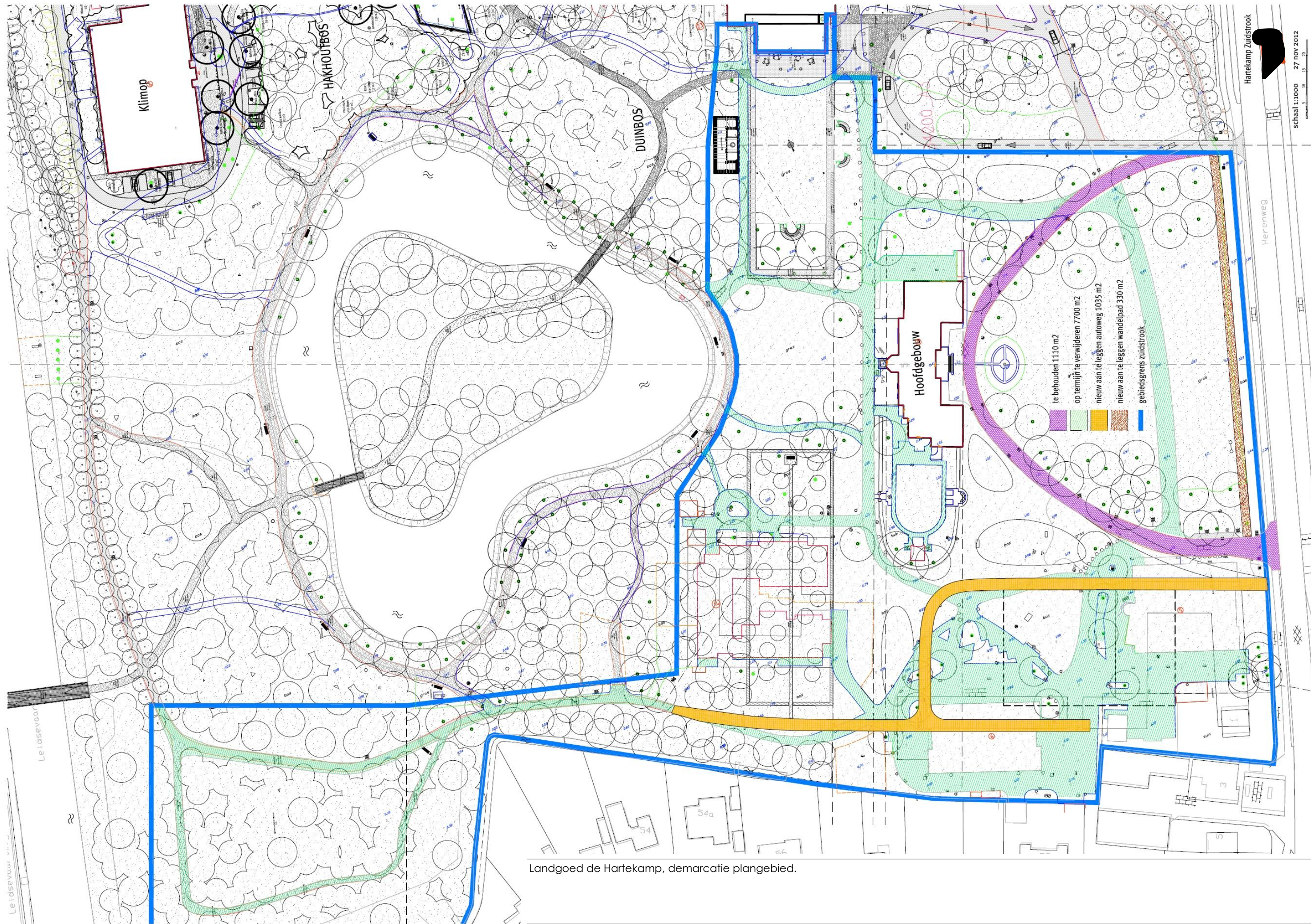
**BUITENSCHILDERWERK ONDERHOUDSBEURT**

#	<b>SCHILDEREN GEVELSTUCWERKEN</b>												
46.33.01	M	WG-01-04		Stucwerk	Gevel stucwerken opnieuw schilderen	90,35 M2							
46.33.01	R	WG-04-04		Stucwerk	Gevel stucwerken opnieuw schilderen	82 M2							
46.33.01	R	WG-05-04		Stucwerk	Gevel stucwerken opnieuw schilderen	58,17 M2							
46.40.33	G	OG-01-04		Stucwerk	Schilderwerk gevelstucwerk bijwerken	106,8 M2							
46.40.33	G	OG-02-04		Stucwerk	Schilderwerk gevelstucwerk bijwerken	228,22 M2							
46.40.33	G	OG-03-04		Stucwerk	Schilderwerk gevel stucwerk bijwerken	107,32 M2							
46.40.33	G	OG-04-04		Stucwerk	Schilderwerk gevel stucwerken bijwerken	26,06 M2							
46.40.33	G	OG-05-04		Stucwerk	Schilderwerk gevel stucwerken bijwerken	26,06 M2							
46.40.33	G	NG-01-04		Stucwerk	Schilderwerk gevel stucwerken bijwerken	93,7 M2							
46.40.33	G	NG-02-04		Stucwerk	Schilderwerk gevel stucwerken bijwerken	53,42 M2							
46.40.33	G	WG-01-04		Stucwerk	Schilderwerk gevel stucwerken bijwerken	90,35 M2							
46.40.33	G	WG-02-04		Stucwerk	Schilderwerk gevel stucwerken bijwerken	90,94 M2							
46.40.33	G	WG-03-04		Stucwerk	Schilderwerk gevel stucwerken bijwerken	92,36 M2							
46.40.33	G	WG-04-04		Stucwerk	Schilderwerk gevel stucwerken bijwerken	82 M2							
46.40.33	G	WG-05-04		Stucwerk	Schilderwerk gevel stucwerken bijwerken	58,17 M2							
46.40.33	G	ZG-01-04		Stucwerk	Schilderwerk gevel stucwerken bijwerken	49,88 M2							
46.40.33	G	ZG-01-04		Stucwerk entree trap/bordes	Schilderwerk stucwerk trap/bordes bijwerken	8 M2							
46.40.33	G	ZG-02-04		Stucwerk	Schilderwerk gevel stucwerken bijwerken	49,8 M2							
46.40.33	G	ZG-03-04		Stucwerk	Schilderwerk gevel stucwerken bijwerken	36,22 M2							

**SCHILDEREN GEVELSTUCWERKEN**

Calculatiec	Alternatieve	LOCATIE	S	Langtekst	Omschrijving	Hoeveel Ehd	Norm	TOT. Uren	Materiaal	TOT.MAT.	Onderaann.	TOT.OA	TOTAAL
<b>SCHILDERWERK</b>													
<b>50.00.00</b>			*		<b>GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN</b>								
50.33.01	R	DK-01-04		Koper goten	Jaarlijkse inspectie en correctief onderhoud	1	Pst						
<b>GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN</b>													

S	Omschrijving	Hoefv heid	Ee heid	Arbeid	Materiaal	Materieel	Onderaan neming	Alle kost. soorten	Totaal	Totaal Sectie	Totaal Generaal
@		1									
*	<b>TOTAAL</b>										
.											
%	ABK/AK/W&R	%						20%			
.											
*	<b>Totaal BOUWKUNDIG exclusief BTW</b>										
.											
%	ONVOORZIEN	%						10%			
.											
*	<b>SUBTOTAAL</b>										
.											
%	Architect	%						10%			
%	Leges en overige adviseurs	%						4%			
.											
*	<b>TOTAAL EXCLUSIEF BTW</b>										
.											
%	BTW	%						21%			
.											
*	<b>TOTAAL INCL.BTW exclusief</b>										
.	indexeringen										



Landgoed de Hartekamp, demarcatie plangebied.

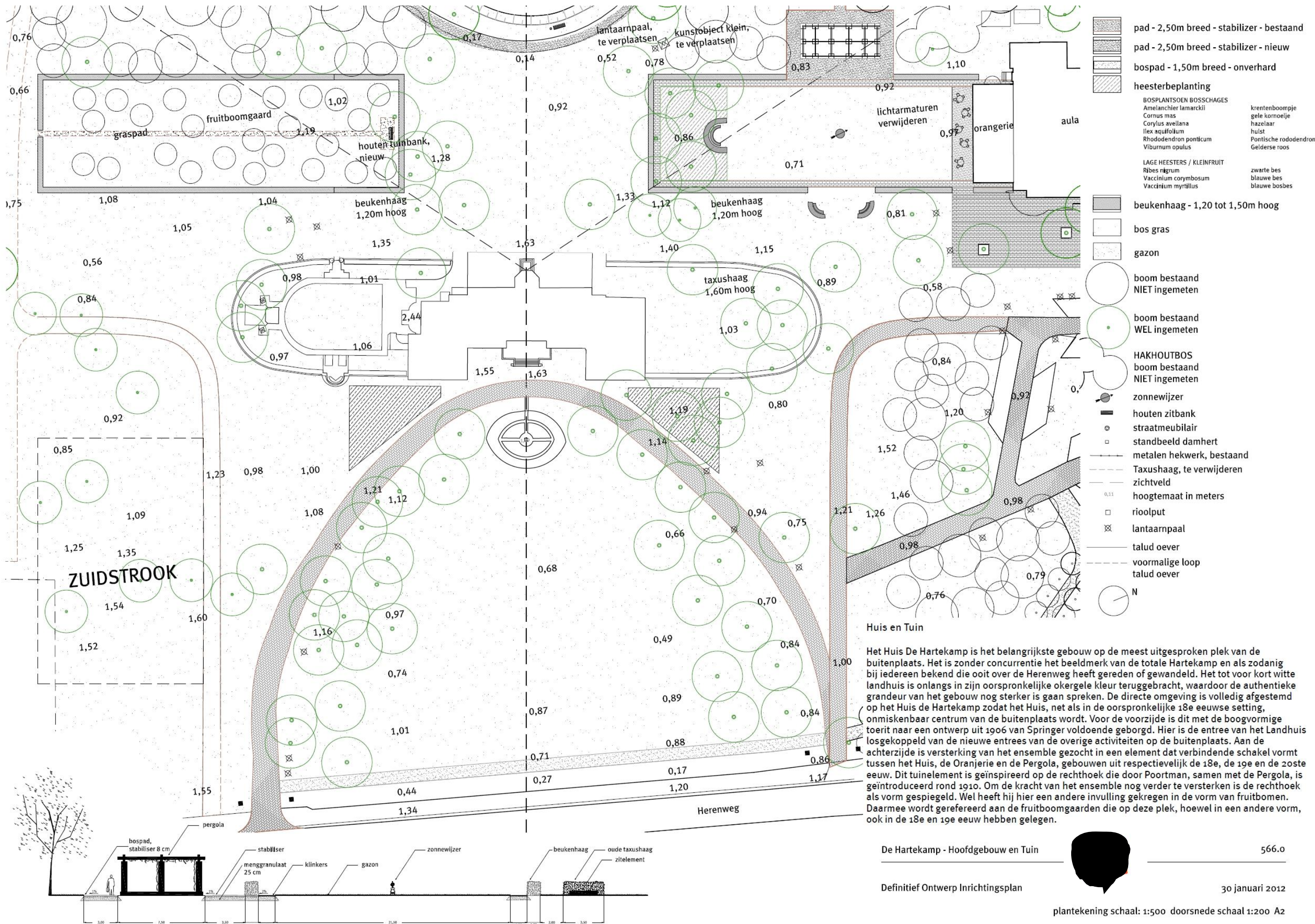
Hartekamp Zuidstrook

Herenweg

Schaal 1:1000 27 nov 2012

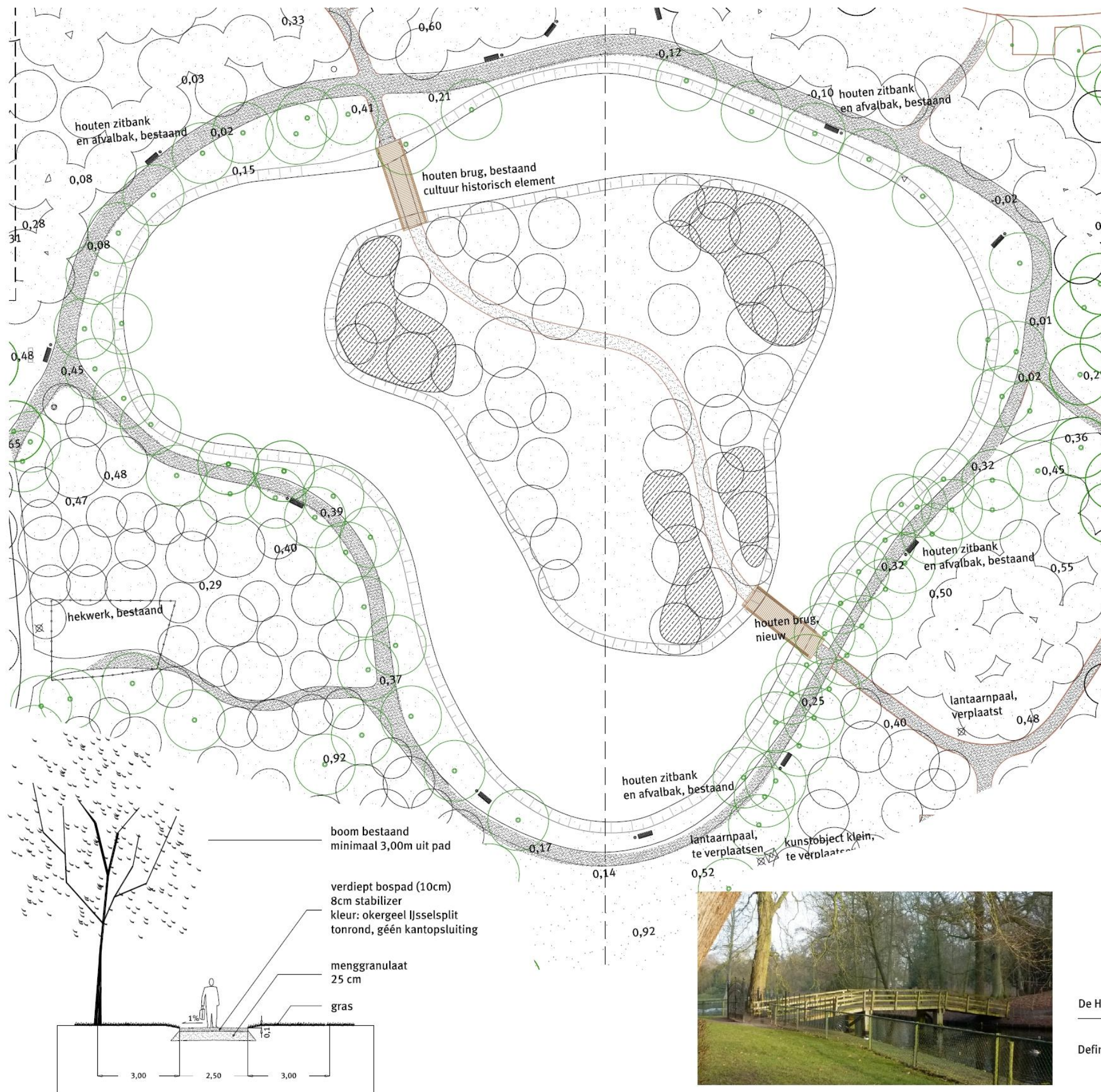
# De Hartekamp





**Huis en Tuin**

Het Huis De Hartekamp is het belangrijkste gebouw op de meest uitgesproken plek van de buitenplaats. Het is zonder concurrentie het beeldmerk van de totale Hartekamp en als zodanig bij iedereen bekend die ooit over de Herenweg heeft gereden of gewandeld. Het tot voor kort witte landhuis is onlangs in zijn oorspronkelijke okergele kleur teruggebracht, waardoor de authentieke grandeur van het gebouw nog sterker is gaan spreken. De directe omgeving is volledig afgestemd op het Huis de Hartekamp zodat het Huis, net als in de oorspronkelijke 18e eeuwse setting, onmiskenbaar centrum van de buitenplaats wordt. Voor de voorzijde is dit met de boogvormige toerit naar een ontwerp uit 1906 van Springer voldoende geborgd. Hier is de entree van het Landhuis losgekoppeld van de nieuwe entrees van de overige activiteiten op de buitenplaats. Aan de achterzijde is versterking van het ensemble gezocht in een element dat verbindende schakel vormt tussen het Huis, de Oranjerie en de Pergola, gebouwen uit respectievelijk de 18e, de 19e en de 20ste eeuw. Dit tuinelement is geïnspireerd op de rechthoek die door Poortman, samen met de Pergola, is geïntroduceerd rond 1910. Om de kracht van het ensemble nog verder te versterken is de rechthoek als vorm gespiegeld. Wel heeft hij hier een andere invulling gekregen in de vorm van fruitbomen. Daarmee wordt gerefereerd aan de fruitboomgaarden die op deze plek, hoewel in een andere vorm, ook in de 18e en 19e eeuw hebben gelegen.



- pad - 2,50m breed - stabilizer - bestaand
  - pad - 2,50m breed - stabilizer - nieuw
  - bospad - 1,50m breed - onverhard
  - heesterbeplanting
- |                         |  |                       |
|-------------------------|--|-----------------------|
| BOSPLANTSOEN BOSSCHAGES |  |                       |
| Amelanchier lamarckii   |  | krentenboompje        |
| Cornus mas              |  | gele kornoelje        |
| Corylus avellana        |  | hazelaar              |
| Ilex aquifolium         |  | hulst                 |
| Rhododendron ponticum   |  | Pontische rododendron |
| Viburnum opulus         |  | Gelderse roos         |
- 
- |                            |  |               |
|----------------------------|--|---------------|
| LAGE HEESTERS / KLEINFRUIT |  |               |
| Ribes nigrum               |  | zwarte bes    |
| Vaccinium corymbosum       |  | blauwe bes    |
| Vaccinium myrtillus        |  | blauwe bosbes |
- 
- beukenhaag - 1,20 tot 1,50m hoog
  - bos gras
  - gazon
  - boom bestaand NIET ingemeten
  - boom bestaand WEL ingemeten
  - HAKHOUTBOS boom bestaand NIET ingemeten
  - zonnwijzer
  - houten zitbank
  - straatmeubilair
  - standbeeld damhert
  - metalen hekwerk, bestaand
  - Taxushaag, te verwijderen
  - zichtveld
  - hoogtemaat in meters
  - rioolput
  - lantaarnpaal
  - talud oever
  - voormalige loop talud oever

**Zochereiland**

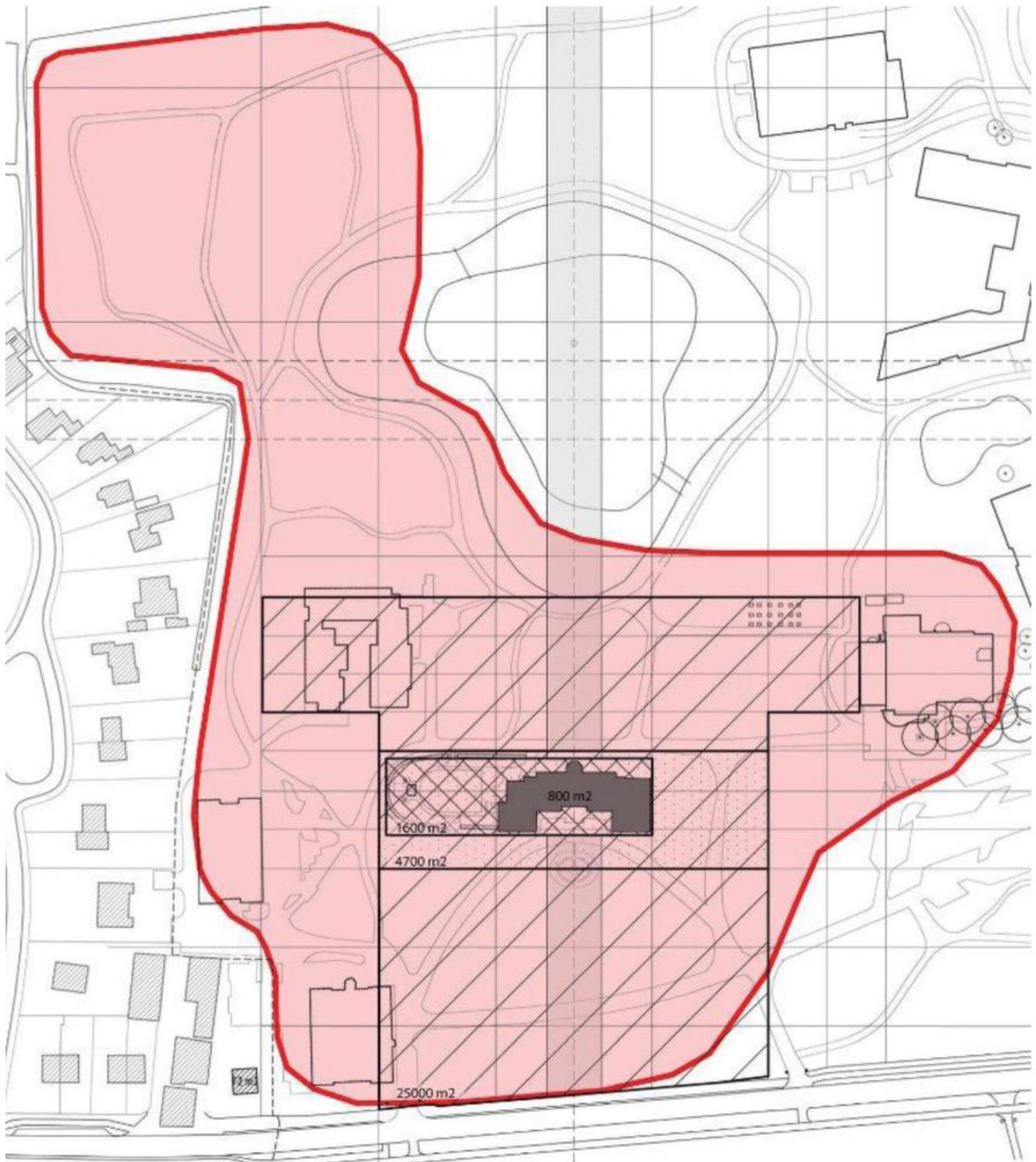
Het Zochereiland is ontstaan na de aanpassingen van de buitenplaats aan de romantische stijl uit de 19e eeuw. Doordat het eiland altijd slechts met een brug toegankelijk is geweest is het nooit onderdeel van een doorgaande wandelroute geweest. Het eiland was aanvankelijk ontsloten vanuit het noordoosten en vanaf de 20ste eeuw vanuit het zuidwesten. Een permanent afgesloten hek maakt het eiland de laatste jaren ontoegankelijk. Om het eiland volwaardig onderdeel van het padenstelsel van de buitenplaats te laten worden wordt een nieuwe brug toegevoegd, deze komt te liggen op de oude plek van de brug. Hierdoor hoeft niet meer rond de vijver te worden gewandeld maar kan een wandeling over het eiland worden gemaakt. De wandeling wordt hierdoor een stuk gevarieerder. Het pad over het eiland komt iets verdiept te liggen, waardoor het pad niet zichtbaar is vanaf de andere kant van de vijver. Beplanting op strategische plekken langs de oever zorgt ervoor dat het water van de vijver verdwijnt achter beplanting. Het water lijkt door te lopen en gaat worden ervaren als eeuwig stromende oneindige rivier.



# Landgoed De Hartekamp

Marktverkenning (her)bestemmingsvarianten

december 2012



Minimale opp voor subsidie  
1600 m<sup>2</sup>



Functionele ruimte  
4700 m<sup>2</sup>



Invloedsfeer hoofdgebouw  
25000 m<sup>2</sup>



Zichtlijn



# Inhoud

Inleiding .....	4
1. Uitwerking .....	5
1.1. Ligging .....	5
1.2. Invulling.....	5
1.3. Uitgangspunten.....	6
2. Marktanalyse .....	7
2.1. Economie .....	7
2.2. Particuliere woonzorg .....	7
2.3. Kantoren .....	9
2.4. Woningen.....	10
2.5. Hotel/congres.....	12
3. Beoordeling (her)bestemmingsvarianten .....	14
3.1. bedreigingen voor verkoopbaarheid .....	14
3.2. Beoordeling .....	15

## Inleiding

gevraagd om een marktverkenning uit te voeren voor een aantal (her)bestemmingsvarianten voor landgoed De Hartekamp te Heemstede.

Tijdens de werksessie die op 5 november 2012 heeft plaatsgevonden, zijn drie uit te werken (her)bestemmingsvarianten vastgesteld. Besloten is om een herbestemming van het Hoofdgebouw in woningen – zoals een aantal jaar geleden onderwerp van onderzoek is geweest – buiten beschouwing te laten om twee redenen die nauw samenhangen met de huidige marktomstandigheden. Ten eerste zullen de opbrengsten naar verwachting achterblijven bij de inschatting van een aantal jaar geleden. Ten tweede wordt het afzetrisico voor De Hartekamp Groep (DHG) van meerdere te realiseren woningen in het Hoofdgebouw als te groot gezien.

De drie varianten die tijdens de werksessie zijn besproken, zijn daarna verder uitgewerkt en aangepast. Naast het Hoofdgebouw en Nieuwbouw Oost (ook wel Zuidstrook genoemd) zijn later ook Nieuwbouw West en de zogenaamde Verdiepte Strook aan de varianten toegevoegd. De te onderzoeken (her)bestemmingsvarianten zijn hieronder weergegeven en zullen in dit onderzoek op de markttechnische haalbaarheid worden getoetst.

### (Her)bestemmingsvarianten

	Variant 1	Variant 2	Variant 3
Hoofdgebouw	Particuliere woonzorg	Kantoren	Hotel/congres
Nieuwbouw Oost		n.v.t.	n.v.t.
Verdiepte Strook		n.v.t.	n.v.t.
Nieuwbouw West		Woningen	Hotel/congres

Voor de (her)bestemmingsvarianten 1 en 3 geldt dat het Hoofdgebouw vooral dient als plek waar algemene en ondersteunende voorzieningen worden samengebracht en de Nieuwbouw Oost en Nieuwbouw West worden benut voor een nieuwbouwontwikkeling van (een complex met) woningen/kamers. Voor deze varianten wordt de markt voor particuliere woonzorg en hotel/congressen bekeken. Voor variant 2 geldt dat twee solitaire functies worden onderzocht namelijk de kantoren en woningen. Op het idee voor een horecabestemming in de Oranjerie-Zuid wordt in de marktverkenning niet ingegaan.

Zoals met besproken, dient een eerder door uitgevoerd onderzoek als voorbeeld<sup>1</sup>. Voorliggend onderzoek wordt in dezelfde lijn gesplitst in drie delen:

1. Uitgangspunten
2. Marktanalyse
3. Beoordeling (her)bestemmingsvarianten

In deel 1 wordt de huidige situatie op landgoed De Hartekamp kort belicht en een aantal uitgangspunten voor het onderzoek geformuleerd.

In deel 2 wordt de stand van zaken van de Nederlandse economie beschreven en wordt de markt voor particuliere woonzorg, hotel/congres, kantoren en woningen verkend. Hierbij zal een algemeen beeld van de landelijke markt worden gegeven om daarna in te zoomen op de regionale of bij voorkeur lokale marktsituatie. Voor de particuliere woonzorgmarkt en hotel/congressen wordt een kwalitatieve basis gelegd voor de beoordeling van de (her)bestemmingsvarianten. Voor de kantoren- en woningmarkt is het mogelijk een (theoretische) verkooptijd te bepalen en een inschatting te geven van de te verwachten prijzen om de beoordeling zowel kwantitatief als kwalitatief te kunnen onderbouwen en een goede basis te vormen voor de financiële doorrekening van de verschillende varianten waarvoor dit belangrijke ingrediënten zullen zijn. Zoals in de werksessie is vastgesteld, is de markt ongeacht de gekozen (her)bestemmingsvariant mager en zal een beperkt aantal partijen interesse hebben.

Voorgaande leidt in deel 3 mede tot een beoordeling van de drie (her)bestemmingsvarianten en hier worden de conclusies opgemaakt.

# 1. Uitwerking

## 1.1. Ligging

De marktanalyse heeft betrekking op landgoed De Hartekamp aan de Herenweg in Heemstede. Niet alleen het Hoofdgebouw dat lange tijd niet in gebruik is geweest en nu in lijn met het bestemmingsplan tijdelijk door DHG zal worden benut als kantoorruimte, maar ook de nabijgelegen gronden worden in de verkenning betrokken. Op onderstaande overzichtskaart is De Hartekamp in het rood weergegeven.

### Overzichtskaart landgoed De Hartekamp



Het doel van DHG is om het landgoed De Hartekamp integraal in stand te houden. DHG ziet zicht door de realisatie van de Zorgwijk en een teruglopend aantal cliënten echter genoodzaakt om het Hoofdgebouw en de nabij gelegen gronden af te stoten. Wel is het de bedoeling om de grond in eigendom te houden ten behoeve van de eenheid van het landgoed en uit te geven in erfpacht om inkomsten te genereren voor instandhouding van de monumentale tuin- en parkaanleg.

## 1.2. Invulling

Onderstaande beschrijving is ontvangen van [REDACTED]

**Variant 1 - Particuliere woonzorg:** de woonzorgeenheden zijn verspreid over drie gebouwen. Het hoofdgebouw (luke appartementen of zorghotel); een bouwvlak aan de zuidoostzijde (kleine eenheden voor senioren die veel zorg behoeven, bijvoorbeeld psychogeriatric) en een bouwvlak aan de zuidwestzijde (grondgebonden woningen, liefst nultreden, voor senioren die weinig zorg behoeven). Deze drie bouwdelen worden met elkaar verbonden door een halfverdiepte gang langs de zuidelijke terreingrens, waaraan een aantal gemeenschappelijke voorzieningen (wellness, fysio, arts, bioscoop) is gelegen. Een 'kralenketting' van functies dus, zoveel mogelijk ingepast in het landschap. Hiermee hopen we eventuele weerstand door omwonenden tegen de plannen te minimaliseren. De visuele impact op het landgoed kan beperkt blijven. Ook is de impact op het hoofdgebouw beperkt; de kelder hoeft immers niet te worden aangepast voor dit soort functies. De nieuwbouw aan de zuidwestzijde wordt een carré/hof.

**Variante 2 - Kantoren/woningen:** door een poortgebouw aan de weg te maken, kunnen we de achterliggende kantoren aan het zicht onttrekken. Dit poortgebouw krijgt twee lagen met een kap (aansluitend op de bebouwing van de Herenweg). De achterliggende kantoorpanden liggen evenwijdig aan de weg zodat ze vanuit de weg of landgoed op de kopse kant zichtbaar zijn en dus minder opvallen. De ontsluitingsweg op het terrein wordt verlegd. Deze moet een afscheiding vormen tussen de kantoren en het gazon voor De Hartekamp. Door de weg te volgen, kom je bij de parkeerplaatsen achter de kantoorpanden, tegen de burens aan. Achter op het terrein ligt een cluster van woningen. De verkavelingsvorm en andere stijlelementen verwijzen naar het doolhof dat ooit op deze plek gelegen heeft. De woningen staan los op de strak geordende percelen. Denk hierbij aan grasvelden met haagjes afgesloten en een metselwerk bouwwerkje van 1 laag met een kap. De paden zijn vrij breed, maar niet met de auto toegankelijk. Dit wijkje krijgt een eigen ontsluiting door middel van een brug aan de achterzijde van het terrein. Het is belangrijk dat de woningen en de kantoren een andere inrit hebben. Wij gaan hier uit van patiowoningen. Het zijn er 14 geworden. De kantoren hebben een bruto bebouwd oppervlak van 450 m<sup>2</sup>. Wij gaan uit van zo'n twee bouwlagen. Eventueel voorzien van kap. Achter het hoofdgebouw is een extra gebouw opgenomen met een horeca functie, gespiegeld aan de orangerie.

**Variante 3 - Hotel/congres:** deze laatste variant heeft twee grote koetshuisachtige bouwvolumes op het voorterrein, beide met een bruto bebouwd oppervlak van 550 m<sup>2</sup>. De goot ligt tussen de 4,5 en 5 m waardoor ook de kap volledig bruikbaar is voor hotelkamers. We gaan voor de indeling uit van een symmetrisch geordende gevel met kamers aan weerszijden van een centrale gang. Er passen nu 25 kamers in per gebouw, maar dat zouden er ook meer kunnen worden. Dit is afhankelijk van de gewenste grootte en de voorzieningen als lift, trappen, installaties etc. Mogelijk zijn er ook andere functies gewenst op de begane grond, zoals vergaderkamers. Deze kamers zijn vooral gericht op de zakelijke markt (doordeweeks) en beschikken niet over een eigen buitenruimte. Achter op het terrein ligt een tweede beddenhuis met een eigen karakter. Deze kamers zijn vooral gericht op de particuliere markt. Op tekening hebben wij een blok aangegeven als landmark. Dit moet een herkenbaar en duidelijk zichtbaar element zijn van meerdere bouwlagen. Duidelijk herkenbaar op de zichtas, maar ook als herkenningsteken. Hierdoor is dit deel van het hotel vanaf het hoofdhuis zichtbaar en andersom. Dit volume onttrekt de aandacht van de andere, geschakelde en lagere volumes, die half verscholen liggen in het groen. Over het algemeen liggen de gevels waaraan de kamers ontsloten worden aan de zijde van het hoofdgebouw, en hebben de kamers op het zuidwesten zicht en een buitenruimte. Afhankelijk van de benodigde kamers is een fragment kamers af te stoten of aan te vullen. Wel zouden wij graag zien dat de volumes vanuit de stramienlijnen terug trekken zodat het volume echt verscholen ligt. De verdeling in segmenten versterkt dit.

### 1.3. Uitgangspunten

Om dit onderzoek te kunnen uitvoeren, wordt uitgegaan van de metrages die in onderstaande schema zijn opgenomen (ontvangen van Hylkema Consultants). Als alleen de vierkante meters in bruto vloeroppervlak (b.v.o.) beschikbaar waren, is uitgegaan van een bruto/netto-verhouding van 80% om het aantal vierkante meters in verhuurbaar vloeroppervlak (v.v.o.) te bepalen. Het aantal vierkante meters is afgerond op honderdtallen.

#### (Her)bestemmingsvarianten en grootte in m<sup>2</sup> v.v.o. (eenheden)

	Variant 1	Variant 2	Variant 3
Hoofdgebouw	Zorg 1.900 m <sup>2</sup>	Kantoren 1.900 m <sup>2</sup>	Hotel/congres 1.900 m <sup>2</sup> (9)
Nieuwbouw Oost	Zorg 1.900 m <sup>2</sup> (61)	Kantoren 1.500 m <sup>2</sup>	Hotel 1.500 m <sup>2</sup> (50)
Verdiepte Strook	Zorgvoorzieningen 500 m <sup>2</sup>	<i>n.v.t.</i>	<i>n.v.t.</i>
Nieuwbouw West	Wonen met zorg 3.600 m <sup>2</sup> (59)	Woningen 3.200 m <sup>2</sup> (14)	Hotel 1.500 m <sup>2</sup> (60)

## 2. Marktanalyse

### 2.1. Economie

De Nederlandse economie krimpt in 2012 naar verwachting met 1,0%. Volgens het Centraal Planbureau (CPB) laat de economie in 2013 eveneens een negatieve groei zien van 0,5%, nadat eerder nog op een groei werd gerekend. De krimp van de economie in 2012 en 2013 is vooral te wijten aan een daling van de binnenlandse bestedingen door verminderde consumptie van huishoudens en overheden. In het licht van de voorgenomen bezuinigingen op de overheidsuitgaven door het kabinet Rutte II is de kans groot dat er de komende jaren blijvend sprake zal zijn van gedempte consumptieve bestedingen in Nederland. Tussen 2010 en 2017 zal namelijk in totaal 46 miljard euro worden bezuinigd door de Rijksoverheid. Dat heeft onherroepelijk consequenties voor de koopkracht van grote groepen consumenten en ook het bedrijfsleven zal hiervan de gevolgen ondervinden.

Verwachte economische ontwikkeling Nederland				
	2010	2011	2012	2013
Groei BBP	1,6%	1,0%	-1,0%	-0,5%
Werkloosheid	4,5%	4,4%	5,3%	6,0%
Inflatie (CPI)	1,3%	2,3%	2,5%	2,8%
EMU saldo (% BBP)	-5,1%	-4,5%	-3,8%	-3,3%
Koopkracht	-0,5%	-0,9%	-2,0%	-1,3%

Bron: CPB, december 2012

De economische laagconjunctuur heeft invloed op de vastgoedmarkt in Nederland. Huishoudens en bedrijven houden de hand op de knip. Voor de woningmarkt heeft dit geleid tot een groot aanbod van koopwoningen en dalende woningprijzen. De kantorenmarkt kampt met hoge leegstandscijfers en dalende huurprijzen. Hierdoor richten ontwikkelaars en beleggers zich op potentiële groeimarkten. Een bijzondere vorm van woningen is particuliere woonzorg dat door de vergrijzing als interessant alternatief wordt gezien en in bijvoorbeeld Amsterdam is een aantal kantoren herbestemd tot hotel.

### 2.2. Particuliere woonzorg

#### Landelijk

Dat de markt voor particuliere woonzorg in Nederland in opkomt is, blijkt uit onderzoek van [REDACTED]. Per augustus 2012 telde Nederland meer dan 130 particuliere woonzorglocaties waarvan 65% de afgelopen vijf jaar is geopend. Er liggen concrete plannen voor minimaal 25 nieuwe locaties. Door de opkomst van particuliere woonzorglocaties komen er alternatieven voor reguliere verzorgings- of verpleeghuizen. Er ontstaat meer keuze in de woonomgeving waarin zorgbehoevenden kunnen verblijven.

Momenteel is circa 15% van de Nederlandse bevolking ouder dan 65 jaar. In 2030 zal dit circa 25% zijn. Het aantal zorgbehoevenden en de bijbehorende zorgkosten nemen de komende jaren dan ook fors toe. Mensen die zorg nodig hebben, betalen nu een eigen bijdrage voor zorg en inwoning in een reguliere zorginstelling. De hoogte hiervan is wettelijk bepaald en afhankelijk van het inkomen. Voor de 'lichtere' zorg, de zorg voor ouderen die op bepaalde momenten extra ondersteuning nodig hebben, verandert dit systeem per 1 januari 2013. Vanaf volgend jaar betalen zij alleen nog een inkomensafhankelijke bijdrage voor de zorg en komen de woonlasten voor eigen rekening. In de toekomst zal dit ook voor de 'zwaardere' zorg, de zorg voor ouderen die intensief geholpen moeten worden, gaan gelden. Zorgbehoevenden krijgen hierdoor meer keuze in waar zij kunnen wonen.

Ouderen willen vaak met gelijkgestemden wonen in een vertrouwde omgeving. De een geeft de voorkeur aan een groot luxe appartement, terwijl de ander voor een eenvoudige aanleunwoning kiest. Bestaande en nieuwe zorgexploitanten spelen hierop in door particuliere woonzorg aan te bieden. Zij faciliteren huisvesting, leveren zorg en bieden aanvullende diensten.

Een aantal particuliere woonzorgcomplexen bestaat al lang. Deze complexen zijn vaak klein (minder dan tien bewoners) en worden doorgaans geëxploiteerd door echtparen die tevens meewerken in de zorg. Zorgexploitanten richten zich doorgaans echter op (middel)grote complexen, hebben vaak meerdere vestigingen en een professioneel management. De complexen zijn zowel in een landelijke als stedelijke omgeving gevestigd en liggen vaak op een groot perceel. Zij hebben een monumentale uitstraling en een hoogwaardig afwerkingniveau. Het vastgoed straalt 'wonen' uit in plaats van 'zorg'. De bestaande complexen beschikken gemiddeld over zeventien appartementen. De gemiddelde omvang (appartement en algemene ruimten) bedraagt 88 m<sup>2</sup> per bewoner. De totale oppervlakte per locatie varieert tussen de 350 m<sup>2</sup> en 7.500 m<sup>2</sup> en komt gemiddeld uit op 1.500 m<sup>2</sup>. Veel complexen zijn voorzien van algemene voorzieningen zoals een bibliotheek, keuken, meerdere ruime woonkamers, bioscoop en ruimte voor dagactiviteiten.

Zorgexploitanten ontvangen een vergoeding vanuit de AWBZ of WMO voor het leveren van de basiszorg aan de bewoner. De bewoner betaalt een eigen bijdrage variërend tussen de EUR 1.000,- en EUR 7.500,- per appartement per maand. Deze bijdrage bestaat uit een vergoeding voor huisvesting, aanvullende zorg en diensten zoals verse maaltijden, extra activiteiten en faciliteiten. Een deel van de eigen bijdrage van de bewoner is fiscaal aftrekbaar.

### **Regionaal/lokaal**

De doelgroep van particuliere woonzorg zijn ouderen die het zich kunnen veroorloven om een (hoge) eigen bijdrage te betalen en dus een zorgbehoefte hebben. Het aantal ouderen en hun vermogenspositie wordt nader bekeken.

In Heemstede woonden op 1 januari 2012 volgens het CBS 26.200 personen. Hiervan waren er 6.250 ouder dan 65 jaar. Daarmee wordt 24% van de bevolking gerekend tot de ouderen wat een hoger percentage betreft dan het Nederlandse gemiddelde. De omliggende gemeenten Bloemendaal en Zandvoort zijn met respectievelijk 25% en 23% min of meer even 'grijs' te noemen, terwijl Haarlem en Haarlemmerliede met 16% en Velsen met 18% relatief minder ouderen huisvesten. De vooruitzichten zijn positief aangezien voor Heemstede in de Primos Prognose een groei van de bevolking wordt verwacht tot in ieder geval 2040 en het aandeel ouderen zal toenemen van 24% nu naar 33% in 2040.

Op gemeenteniveau is geen inzicht in de vermogensverdeling van ouderen. Als indicator voor vermogen wordt daarom gekeken naar de inkomensverdeling. Personen met een inkomen in Nederland zijn in 2009 op basis van de hoogte van het inkomen gelijkmatig verdeeld over 10 groepen van 10%. Voor een 'arme' gemeente geldt dat het percentage in de lage inkomensgroepen hoger zal zijn dan 10% en voor de hoge inkomensgroepen lager. Voor rijke gemeenten werkt het andersom en dat is ook voor Heemstede het geval. In Heemstede behoort niet 10% tot de rijkste inkomensgroep zoals in Nederland als geheel, maar 23%, waarmee Heemstede rijk genoemd kan worden. Dat geldt overigens ook voor Bloemendaal waar 28% tot de hoogste inkomensgroep behoort en in mindere mate voor de andere omliggende gemeenten waar 11% tot 14% tot de rijkste Nederlanders kan worden gerekend.

Aan de aanbodzijde vormen bedden in verzorgings- en verpleeghuizen concurrentie. In Heemstede zijn 394 bedden in verzorgingshuizen en 62 bedden in verpleeghuizen te vinden. Dat is een bed per 57 inwoners. In Nederland is voor elke 63 inwoners een bed te vinden zo blijkt uit cijfers van CegeDim Dendrite. In Haarlemmerliede zijn geen bedden, terwijl Haarlem en Velsen verhoudingsgewijs minder bedden tellen. In Bloemendaal en Zandvoort hoeft een bed met minder mensen te worden gedeeld aangezien zij respectievelijk 44 en 39 inwoners tellen per bed.

Uit de inventarisatie van DTZ Zadelhoff blijkt dat in Heemstede geen particuliere woonzorgcomplexen zijn. In Bloemendaal biedt Fleurance Residence 11 studio's/appartementen en in Haarlem bestaat de regionale concurrentie uit nieuwbouw op het Deo Neo terrein waar 30 studio's/appartementen per medio 2013 worden opgeleverd en uit DS Verzorgd Wonen dat binnenkort een nieuw complex met 27 plekken opent. Door onze specialist wordt geschat dat particuliere woonzorg circa EUR 500,- per vierkante meter b.v.o. grond kan opbrengen en voor het Hoofdhuus – indien turnkey opgeleverd – circa EUR 2.000,- v.v.o. kan worden betaald.

## 2.3. Kantoren

### Landelijk

Het aanbod van beschikbare kantoorruimte is in de eerste helft van 2012 verder toegenomen en komt uit op 7,7 miljoen vierkante meter in Nederland. Hiervan stond 6,9 miljoen vierkante meter ook daadwerkelijk leeg, waarmee de leegstand uitkomt op 14,1% van de totale kantorenvoorraad. Het is goed om te realiseren dat de kantorenmarkt desondanks niet overal slecht is en daarom niet over één kam mag worden geschoren. Er is een duidelijk verschil per markt, locatie of gebouw en er is duidelijk een verschil in het perspectief dat leegstaande kantoren hebben op het vinden van een gebruiker. Op het aanbod zijn drie kanslabels te plakken: kansrijk, kanshebbend en kansarm.

Kansrijk aanbod betreft kantoorruimte dat zowel wat betreft locatiekenmerken als gebouwspecifieke kenmerken ook in de huidige markt een gunstige uitgangspositie heeft een gebruiker te vinden. Wanneer de locatie of het gebouw zelf te wensen over laat, behoort het aanbod tot het kanshebbende deel. Dat betekent dat het perspectief op het vinden van een gebruiker minder groot is, maar dat het beïnvloeden van de kwaliteit van de omgeving of van het gebouw deze kans wel vergroot. Een deel van de kantoorruimte staat al lang leeg en hiervan is het maar de vraag of hier nog kandidaat-huurders voor te vinden zijn. Als de opname in de eerste zes maanden van 2012 wordt ingedeeld naar kanslabel blijkt dat de verhuur-/verkoopkansen in de huidige markt inderdaad niet even groot zijn. Van de totale opname geldt dat 54% van de transactie tot het kansrijke aanbod behoorde, 41% tot het kanshebbende en toch nog 5% tot het kansarme. Kansarm betekent dan ook niet kansloos.

In het eerste halfjaar van 2012 is er door gebruikers 561.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte opgenomen. Huurverlengingen komen steeds vaker voor, maar worden in dit cijfer niet meegenomen. Het zwaartepunt van de opnamedynamiek ligt op de vier grote steden in Nederland, hoewel een opvallende trend is dat organisaties niet alleen mikken op de toplocaties binnen steden. Zo vestigden hoofdkantoren van grote Nederlandse bedrijven zich de afgelopen jaren veelal op de Zuidas, terwijl Amsterdam Zuidoost in 2012 erg in trek blijkt te zijn. In het derde kwartaal is de opname teruggeslagen en daarom is het de verwachting dat het opnameniveau over het hele jaar op 1,2 miljoen vierkante meter uit zal komen. Tussen 10% en 15% van de opname is koop waarmee het overgrote deel huur betreft.

### Regionaal/lokaal

De kantorenmarkt in Heemstede heeft volgens cijfers van Bak een voorraad van 25.900 m<sup>2</sup>. Per medio 2012 was hiervan 4.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte beschikbaar. De leegstand komt met 15,4% hoger uit dan het gemiddelde in Nederland<sup>3</sup>. Deze markt is te kleinschalig om diepgaand te analyseren getuige ook de gemiddelde opname in de periode 2005 tot en met 2011 die slechts 2.200 m<sup>2</sup> bedroeg. Daarom wordt de kantorenmarkt in Heemstede en omgeving als geheel bekeken.

In deze analyse waarin overigens een ondergrens van 500 m<sup>2</sup> v.v.o. is aangehouden, wordt gekeken naar de kantorenmarkt in Zuid-Kennemerland<sup>6</sup>. Sinds 2005 komt de opname in Zuid-Kennemerland gemiddeld uit op 25.100 m<sup>2</sup>. Van de opname is 23% door de gebruiker gekocht om zelf te gebruiken wat een aanzienlijk hoger percentage is dan geldt voor de landelijke kantorenmarkt. In de afgelopen jaren was de gerealiseerde vraag naar te kopen kantoren dus gemiddeld 5.700 m<sup>2</sup>. Omdat de opname op enkele uitschieters na redelijk stabiel is, wordt ook voor de komende jaren een soortgelijk opnameniveau verwacht. Het aanbod in deze regio was 119.400 m<sup>2</sup> per medio 2012. Hiervan was 8% beschikbaar voor potentiële kopers en wordt daarom gezien als concurrerend. Daarnaast werd 11% zowel te koop als te huur aangeboden. Hiervan wordt de helft meegenomen als concurrerend aanbod omdat niet alleen kopers maar ook huurders kunnen toehappen. Van het totale aanbod is (8%+6%) 14% concurrerend voor het Hoofdgebouw en dat betreft 16.600 m<sup>2</sup>. Bovenstaande is samengevat en vormt input voor de inschatting van de theoretische verkooptijd. De verwachte opname en het marktaandeel van De Hartekamp in het totale aanbod komen terug in de output.

### Input vraag en aanbod kantoren in Heemstede e.o.

Aanbod Zuid-Kennemerland:	16.600 m <sup>2</sup>
Metrage Hartekamp:	3.400 m <sup>2</sup>
<b>Marktaandeel Hartekamp:</b>	<b>17 %</b>

Om de theoretische verkooptijd te kunnen schatten, worden vraag en aanbod in het onderstaande schema gecombineerd. Om de marktvraag te benaderen wordt de opname vermenigvuldigd met het marktaandeel en uit deze analyse blijkt dat De Hartekamp bij een normale vraag en een gemiddelde concurrentiepositie kan rekenen op een gemiddelde vraag van 1.000 m<sup>2</sup> per jaar. In dit scenario zouden de plannen met een metrage van 3.400 m<sup>2</sup> in ongeveer 40 maanden verkocht zijn. Bij een zwakke concurrentiepositie ten opzichte van ander aanbod komt de vraag naar verwachting lager uit.

### Output vraag en aanbod kantoren in Heemstede e.o.

Concurrentiepositie		Omvang vraag		
		Klein 4.000	Normaal 5.700	Groot 7.400
Zwak	12%	500	700	900
Gemiddeld	<b>17%</b>	700	1.000	1.300
Sterk	22%	900	1.300	1.600

Als naar de koopprijs per vierkante meter sinds 2005 wordt gekeken, komt het gemiddelde uit op circa EUR 1.600,-. In de afgelopen twee jaar lag de prijs zelfs iets hoger, maar omdat het hier om een klein aantal transacties gaat, is hieraan geen harde conclusie te verbinden. Wel kan worden gesteld dat de prijs per vierkante meter redelijk stabiel gebleven ondanks de crisis. De verwachting is dat de koopprijs tussen EUR 1.400,- en EUR 1.600,- zal liggen mits de kantooruimte en dus ook het Hoofgebouw in goede (gerenoveerde) staat wordt aangeboden.

## 2.4. Woningen

### Landelijk

De landelijke markt voor koopwoningen vertoont een grillig verloop. Mede door de strengere hypotheekvoorschriften heeft de verlaging van de overdrachtsbelasting, die op 1 juli 2011 is ingegaan, een kortstondig effect gehad. Juist van de verlaging van deze 'verhuisboete' werd een hoop dynamiek verwacht. Na het eerste kwartaal van 2012 waarin slechts weinig transacties plaatsvonden, hebben huishoudens hun verkoopbeslissing naar voren gehaald doordat onduidelijk was of de overdrachtsbelasting 2% zou blijven en zij daar nog van wilden profiteren. Waar de teller in het eerste kwartaal op bijna 18.800 woningtransacties bleef steken, registreerde de NVM in het tweede kwartaal van 2012 ruim 22.500 transacties. Hoewel inmiddels bekend is dat de overdrachtsbelasting 2% blijft, was deze opleving echter van korte duur met een transactieaantal van 18.700 in het derde kwartaal tot gevolg. Daarmee was het derde kwartaal samen met het eerste kwartaal de slechtste sinds het uitbreken van de schulden crisis.

Omdat weinig nieuw woningaanbod te verwelkomen was, is in het derde kwartaal sprake van een lichte groei van het aantal woningen dat te koop is. Dat het aanbod, dat momenteel op 235.000 wordt geschat, minder ververst wordt, heeft een drukkend effect op de transactiedynamiek. Nieuw aanbod zorgt namelijk voor een groot deel van de dynamiek aangezien bijna een kwart van de woningen binnen drie maanden wordt verkocht. De gemiddelde woningprijs is op dit moment EUR 209.000,-. Per vierkante meter wordt op dit moment EUR 1.926,- voor een woning betaald. Economen van de Rabobank becijferden dat de woningprijzen in 2013 gemiddeld 7% lager zullen liggen<sup>4</sup>.

Er is niet alleen slecht nieuws. Nu Rutte II haar plannen voor de woningmarkt heeft ontvouwd, (her)vinden potentiële kopers mogelijk het vertrouwen omdat zij voor de komende periode weten waaraan zij toe zijn. Waar aan de aanbodkant van de woningmarkt sprake is van problematiek, blijft de vraagzijde – het aantal huishoudens – groeien in de komende vijftien jaar. Als de nieuwbouwproductie zo laag blijft als nu leidt dat dan ook tot een woningtekort dat kan oplopen tot 300.000 woningen in 2020. Dat betreft een tekort van 4% voor de hele Nederlandse markt<sup>5</sup>.

Een noemenswaardige trend is dat de voorspelling dat senioren massaal naar appartementen zouden verhuizen, lijkt uit te blijven. Mensen willen zo lang mogelijk in een eigen woning blijven wonen. Desondanks wordt door marktpartijen op deze doelgroep ingespeeld met 'levensloopbestendige woningen', 'meergeneratiewoningen' en 'derdegeneratiewoningen'. Verder is huren de afgelopen jaren

populairder geworden omdat huishoudens door de strengere hypotheekvoorwaarden geen woning kunnen kopen of zij door onzekerheid niet tot koop durven over te gaan.

### Regionaal/lokaal

Dat de moeizame omstandigheden op de landelijke koopwoningmarkt ook voelbaar zijn in Heemstede en omgeving is duidelijk als wordt gekeken naar het aantal woningtransacties in de NVM-regio Zuid-Kennemerland<sup>6</sup> waartoe ook Heemstede wordt gerekend. In 2007 lag het aantal verkochte woningen nog boven of rond 900, terwijl dit aantal sinds 2009 vrij stabiel tussen 400 en 650 per kwartaal ligt<sup>7</sup>. Uit cijfers van Funda is op te maken dat de afgelopen twaalf maanden 2.190 woningen zijn verkocht waarvan 200 in Heemstede. Op hetzelfde moment waren 4.959 woningen beschikbaar voor verkoop, waarvan er 490 in Heemstede te vinden waren<sup>8</sup>.

Voor onderstaande analyse hebben voldoende transacties plaatsgevonden en worden genoeg woningen te koop aangeboden om te kunnen inzoomen op Heemstede specifiek. Als naar de 200 woningen wordt gekeken die in het afgelopen jaar zijn verkocht in deze gemeente, dan valt op dat 42% in de prijsklasse tot EUR 300.000,- valt. Naast deze goedkope prijsklasse wordt onderscheid gemaakt in middeldure en dure woningen. Van het totaal betrof 67% een woonhuis en 33% een appartement.

### Woningen verkocht in Heemstede

Transacties naar woningtype en prijs	< EUR 300.000	300.000 - 500.000	> EUR 500.000
Woonhuis	30	42	61
Appartement	53	7	7
<b>Aantal:</b>			<b>200</b>

Het aanbod in Heemstede is op dezelfde manier in klassen verdeeld. Hieruit blijkt een andere procentuele verdeling qua prijsklasse dan voor verkochte woningen geldt: met 40% van het totaal zijn vooral dure woningen beschikbaar.

### Woningen beschikbaar voor koop in Heemstede

Aanbod naar woningtype en prijs	< EUR 300.000	300.000 - 500.000	> EUR 500.000
Woonhuis	46	97	163
Appartement	119	34	31
<b>Aantal:</b>			<b>490</b>

Aangezien het aantal woningverkoop in Heemstede en omgeving sinds 2009 redelijk gelijk is gebleven, kan worden verondersteld dat de vraag qua aantal transacties ook de komende tijd stabiel zal blijven. Om inzicht te krijgen in de theoretische verkooptijd wordt vervolgens het aantal woningen dat te koop is, gedeeld door het aantal verkochte woningen (en omgerekend naar maanden). Dat resulteert er in dat als bijvoorbeeld 10 woningen te koop staan en jaarlijks eveneens 10 woningen worden verkocht de theoretische verkooptijd uitkomt op 12 maanden.

### Theoretische verkooptijd in Heemstede

	< EUR 300.000	300.000 - 500.000	> EUR 500.000
Woonhuis	18	28	32
Appartement	27	58	53
<b>Theoretische verkooptijd in maanden:</b>			<b>29</b>

Op het moment van peilen wordt op basis van deze methodiek geschat dat de gemiddelde theoretische verkooptijd van woningen in Heemstede 29 maanden is. Vooral goedkope woonhuizen vinden sneller dan gemiddeld een koper, terwijl middeldure woonhuizen en goedkope appartementen

rond het gemiddelde uitkomen. Middeldure appartementen en dure woningen hebben een langere theoretische verkooptijd. In deze analyse zijn nieuwbouw en bestaande woningen meegenomen.

Om een indruk te krijgen van vierkante meterprijzen wordt gekeken naar twee concurrerende nieuwbouwprojecten. In 'Volmaakt Wonen'<sup>9</sup> worden woningen aangeboden met een oppervlakte van circa 220 m<sup>2</sup>. De vraagprijs ligt tussen EUR 793.000,- en EUR 1.088.000,- wat omgerekend naar vierkante meterprijzen tussen EUR 3.500,- en EUR 5.000,- is. Van de 22 woningen zijn momenteel vier woningen verkocht waarvan één onder voorbehoud. Watermuziek fase 1 omvat 25 woningen met uiteenlopende metrages. De qua metrage best te vergelijken woningen met de plannen voor De Hartekamp zijn de woningen aan de Hendrik Andriessenlaan10 die 170 m<sup>2</sup> zijn. De vraagprijs van deze woningen varieert tussen EUR 700.000,- en EUR 749.000,- wat per vierkante meter ongeveer op EUR 4.100,- en EUR 4.400,- uitkomt. Van de vier woningen in deze straat zijn er twee verkocht op het moment van schrijven<sup>11</sup>.

Hoewel in bovenstaande analyse dankbaar gebruik is gemaakt van Funda-cijfers kan op basis hiervan geen exacte inschatting worden gegeven van gerealiseerde prijzen. Dat komt doordat de prijzen feitelijk de vraagprijzen betreffen en het mogelijk is dat de transactieprijs dus afwijkt. Gezien de daling in de afgelopen periode en omdat de vooruitzichten van de Rabobank niet duiden op prijsherstel wordt verwacht dat de prijzen eerder verder zullen dalen dan stijgen. Hoeveel de prijsdaling zal zijn, is moeilijk in te schatten. Daarom wordt de aanbeveling gedaan in de financiële uitwerking een conservatieve inschatting aan te houden.

## 2.5. Hotel/congres

### Landelijk

De laatste jaren zijn veel hotelmeters toegevoegd aan de voorraad waaronder in (voormalige) kantoren die kampten met leegstand. Zo heeft de The Vincent Hotel Group dit jaar kantoren in Amsterdam, Hoofddorp, Den Haag en Arnhem gehuurd of gekocht. Vorig jaar telde Nederland 3.100 hotels met in totaal 108.500 kamers.

Gemiddeld heeft een hotel 35 kamers. De gemiddelde bezettingsgraad van kamers is sinds 2009 gestegen en komt in 2011 uit op 65,2%. Hoewel de gemiddelde kamerprijs met EUR 90,- stabiel is, staat de totale opbrengst per kamer onder druk. In 2010 bracht een kamer meer op dan EUR 46.000,-, maar is in 2011 gedaald tot onder EUR 40.000,- wat met name komt doordat de uitgaven in het restaurant en voor bijvoorbeeld congressen zijn afgenomen<sup>12</sup>. De zakelijke markt is gevoelig voor conjuncturele schommelingen en daardoor is het aantal meerdaagse cursussen en conferenciers buiten de grote steden afgenomen. Hotels proberen deze nachten te vullen met toeristen, maar moeten hiervoor hun prijs naar beneden bijstellen.

### Indicatoren Hotelmarkt

	Bezettingsgraad			Gemiddelde kamerprijs (EUR)			Totale opbrengst per kamer (EUR)		
	2011	2010	2009	2011	2010	2009	2011	2010	2009
Drie sterren	64,8%	60,2%	61,8%	76	67	78	28.935	40.441	35.019
Vier sterren	65,7%	66,2%	63,0%	88	91	87	39.033	44.057	43.854
Vijf sterren	63,1%	62,3%	58,6%	216	189	201	95.248	89.649	85.034
<b>Totaal</b>	<b>65,2%</b>	<b>63,6%</b>	<b>62,5%</b>	<b>90</b>	<b>87</b>	<b>90</b>	<b>39.694</b>	<b>46.374</b>	<b>44.332</b>

Het aantal buitenlandse gasten is gegroeid en bijna de helft van hen verblijft in een hotel in Amsterdam. Ook het aantal binnenlandse hotelvakanties is de eerste helft van 2012 toegenomen. Een groeiend aantal aanbiedingen en acties vanuit hotels en de opkomst van veiling- en kortingsites dragen hieraan bij. In het verlengde hiervan zijn budgethotels in toenemende mate populair. De prijsconcurrentie is überhaupt toegenomen door de transparantie via internet. Omdat er veel nieuwbouwplannen voor hotels zijn, is het waarschijnlijk dat de prijzen ook de komende jaren onder druk blijven staan en bestaat de kans dat de bezettingsgraden zullen dalen<sup>13</sup>.

### Regionaal/lokaal

In Zuid-Kennemerland zijn 67 hotels en 1.962 kamers te vinden. Heemstede heeft volgens cijfers van Bedrijfschap Horeca en Catering die op 2011 betrekking hebben geen hotel. In de omliggende gemeenten zijn wel hotels te vinden en telt een hotel gemiddeld 29 kamers wat lager is het gemiddelde in Nederland. Vooral hotels in Bloemendaal en Zandvoort hebben relatief weinig kamers, terwijl Haarlem waar 14 hotels zijn met een gemiddelde van 51 de meeste kamers per hotel heeft.

Bovenstaande manier van vergelijken, geeft een gevoel van het aanbod. Anders dan winkels hebben hotels niet zoiets als een verzorgingsgebied en is de vraag naar hotelkamers moeilijk te schatten. Dat in de regio van Heemstede vooral hotels te vinden zijn in Zandvoort en Haarlem komt doordat Zandvoort aan de kust ligt en ook voor andere natuurrecreatie interessant is en Haarlem veel toeristen trekt. In Heemstede is volgens Horwath politiek draagvlak is voor een hotel zo constateerde zij in 2011. Een hotel kan namelijk een positieve bijdrage leveren aan de mate van gastvrijheid van de gemeente en draagt bij aan de levendigheid. Weliswaar heeft Heemstede een aantal aantrekkelijke elementen, maar die blijken vooralsnog onvoldoende aantrekkingskracht te hebben voor hotelexploitanten. Een middelgroot tot groot hotel zou eerder bestaansrecht hebben in gemeenten waar het aanbod soms niet aan de vraag kan voldoen, waarbij kan worden gedacht aan Amsterdam, Haarlemmermeer en Haarlem stelt Horwath HTL. Een kleinschalig hotel is dan ook beter op zijn plaats in Heemstede<sup>14</sup>.

In het rapport van Horwath HTL wordt vooral gefocust op Haarlem en Zandvoort en voor deze gemeenten stellen zij dat er sprake is van een zwakke zakelijke markt. In Haarlem is het aantal zakelijke spelers dat gebruik maakt van hotelovernachtingen en congresruimte beperkt, terwijl in Zandvoort nagenoeg geen zakelijk markt is. Naast hotels bieden andere accommodaties ook zaalruimte aan waarmee de concurrentie breed moeten worden gezocht. Voor het aantrekken van de zakelijke markt is dan ook een goede autobereikbaarheid van belang. Een locatie langs de snelweg is daarom een pre en voldoende parkeergelegenheid een must.

## 3. Beoordeling (her)bestemmingsvarianten

### 3.1. bedreigingen voor verkoopbaarheid

Aangegeven is dat de markt ongeacht de gekozen (her)bestemmingsvariant mager is en een beperkt aantal partijen interesse zal hebben. Op de invulling in het algemeen en van de drie (her)bestemmingsvarianten specifiek is met het oog op de afzetpotentie een aantal kanttekeningen te plaatsen. In het algemeen kan worden gesteld dat het feit dat iedereen het openbaar gebied van De Hartekamp kan betreden een nadeel kan zijn voor potentiële kopers. Het uitgeven van de grond in erfpacht is gezien het doel van DHG begrijpelijk, maar kan eveneens een drempel vormen voor gegadigden ook omdat het verkrijgen van een financiering moeilijker wordt. Hierna wordt kort ingegaan op een aantal aspecten dat een bedreiging vormt voor de verkoopbaarheid van de drie varianten specifiek.

#### Variant 1 - Particuliere woonzorg:

- De fysieke afstanden tussen de wooneenheden en voorzieningen zullen waarschijnlijk als te groot worden ervaren voor de doelgroep. De halfverdiepte gang die de fysieke afstand gevoelsmatig moet verkleinen, brengt kosten met zich mee terwijl de afstand daarmee niet kleiner of beter te overbruggen wordt. Dat geldt ook voor de afstand tussen de Nieuwbouw Oost en het Hoofdgebouw. De ervaring leert dat de afstand tussen verblijf en voorzieningen maximaal 10 meter mag zijn (en maximaal één liftopgang).
- Voor de eenheden die op de Nieuwbouw Oost gepland zijn, ligt de nadruk op zorg. Voor zorgeenheden geldt dat gerekend moet worden met circa 1/3 privé en 2/3 algemene voorzieningen. Er is in de huidige plannen te weinig plek ingeruimd voor algemene voorzieningen.
- Nieuwbouw West is een vrij geïsoleerd deel van landgoed De Hartekamp. Het is de vraag of ouderen zich hier op hun gemak zullen voelen en voor de combinatie wonen en zorg zijn de afstanden te groot. Als hier zorg wordt geboden, is thuiszorg beter op zijn plaats gezien de afstand tot voorzieningen. Maar dan is geen sprake meer van een zorgconcept meer, maar ligt de nadruk op wonen.
- Hoewel in verschillende woonwensenonderzoeken naar voren komt dat ouderen graag met gelijkgestemden willen wonen, blijkt dat zij in praktijk graag vaak zo lang mogelijk thuis willen blijven wonen en niet willen verhuizen. Er is daarom twijfel over het kunnen vullen van meer dan 100 eenheden.
- De eenheden in het Hoofdgebouw zijn met 200 m<sup>2</sup> b.v.o. erg groot. In deze eenheden is waarschijnlijk ruimte voor meer voorzieningen dan in een standaardeenheid, terwijl in het Hoofdgebouw ook het grandcafé en de dagbesteding zijn ondergebracht. Daarnaast willen bewoners die een dergelijke grote ruimte huren privacy.

#### Variant 2 - Kantoren/woningen:

- De afzetbaarheid aan één eigenaargebruiker van de geplande kantoren op de Nieuwbouw Oost in deze vorm samen met het Hoofdgebouw wordt niet-kansrijk geacht. Een soort campusconcept is op deze schaal onpraktisch. Bovendien is al voldoende aanbod van doorsnee kantoren in de regio en wordt eigenlijk alleen de verkoop van het Hoofdgebouw door het aansprekende monumentale karakter als meer kansrijk beoordeeld.
- Nieuwbouw West is dichtbebouwd met woningen. Daarnaast is een enkele parkeerplaats per woning te weinig en dit wordt slechts ten dele gecompenseerd door de algemene parkeerplaatsen.
- Het realiseren van een extra verkeersontsluiting via de noordzijde brengt kosten met zich mee. Daarbij moet rekening worden gehouden met de boten die door de Leidsevaart komen en de smalle weg die langs de vaart loopt.

#### Oranjerie-Zuid:

Horecavoorzieningen hebben zichtbaarheid en passanten nodig om van te profiteren. Als dat ontbreekt, moet een uniek concept of beleving zorgen voor de nodige toeloop. Hoewel landgoed De Hartekamp openbaar toegankelijk is en het landgoed wellicht binnenkort meer bewoners mag verwelkomen met het oog op de nieuwbouwplannen, is het de vraag of het aantal passanten alleen voldoende is voor de haalbaarheid van de horecabestemming in de Oranjerie-Zuid. De eigenaar van restaurant Les Jumeaux in Bennebroek heeft bijvoorbeeld onlangs faillissement aangevraagd en wijt

dit aan de crisis, maar ook aan vaker gehoorde trends dat mensen vaker kiezen voor laagdrempelige gelegenheden en all-you-can-eat. Dat maakt het creëren van succesvol uniek concept moeilijk.

### Variant 3 - Hotel/congres:

- De hotelkamers die zijn gepland op Nieuwbouw West zijn relatief ver gelegen van het Hoofdgebouw. Hotelgasten willen het liefst hun kamer en voorzieningen onder een dak hebben en dat is hier nadrukkelijk niet het geval.
- Met het aantal hotelkamers van 110 wordt een grootschalige hotelontwikkeling beoogd. Er is zorg over de afzetbaarheid van een hotel met deze omvang. De plannen zijn veel groter dan gemiddeld en de twijfel over de verkoopbaarheid wordt versterkt door het feit dat Heemstede nog geen hotel heeft. Dat hotelexploitanten (nog) niet hebben toegehapt, heeft een reden maar daarom moet bovendien een min of meer nieuwe markt wordt aangeboord wat moeilijker is dan toetreden tot een bestaande markt.
- Als congresruimte is het Hoofdgebouw interessant vanwege de monumentale uitstraling. Wel is er enige zorg over de zakelijke markt in Heemstede omdat uit onderzoek van Horwath HTL blijkt dat in de regio sprake is van een beperkt aantal zakelijke spelers. De Hartekamp ligt bovendien niet centraal in Nederland noch direct aan de snelweg.

## 3.2. Beoordeling

De vraag naar particuliere woonzorg in variant 1 wordt als positief gezien omdat Heemstede (en omgeving) relatief veel vermogende ouderen telt en de gemeente de komende jaren sterker vergrijst. In Heemstede zelf vormen bedden in verzorgings- en verpleeghuizen concurrentie, terwijl in de omgeving van Heemstede ook particuliere woonzorgcomplexen te vinden zijn. Mede gezien de concurrerende particuliere woonzorgcomplexen (die overigens vrij kleinschalig zijn) wordt het aanbod van 100 eenheden en de afstanden in het plan als te groot gezien waarmee het aanbod als zwak wordt beoordeeld.

In variant 2 wordt de vraag als zwak beoordeeld. De afzetbaarheid van alleen het Hoofdgebouw als kantoor is relatief kansrijk door het monumentale karakter. De vraag in de huidige vorm waarbij daarnaast kantoren in een campusachtige opzet aan één eigenaargebruiker moeten worden verkocht, wordt niet groot geacht. De vraag op de huidige woningmarkt is niet positief getuige de dalende prijzen en lange verkooptijden, maar uit de analyse blijkt dat de theoretische verkooptijd van goedkope woningen beter is dan van duurdere woningen waarop kan worden ingespeeld.

Heemstede heeft nog geen hotel. Dat komt doordat de aantrekkingskracht van Heemstede op hotelexploitanten blijktbaar te gering is. Desondanks wordt in lijn met het rapport van Horwath HTL gesteld dat in Heemstede ruimte is voor een kleinschalig hotel. Omdat de zakelijke markt in Heemstede en omgeving beperkt is, mag hiervan niet teveel worden verwacht. Het aanbod in de huidige plannen voor De Hartekamp zijn te grootschalig waardoor het aanbod als minder positief wordt beoordeeld.

### Beoordeling (her)bestemmingsvarianten

	Variant 1: Particuliere woonzorg	Variant 2: Kantoren/woningen	Variant 3: Hotel/congres
Vraag	+	0	0
Aanbod	-	0	-
<b>Verkoopbaarheid</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>

- Zwak; 0 Neutraal; + Sterk

Hierboven wordt de beoordeling schematisch samengevat in vraag, aanbod en de uiteindelijke verkoopbaarheid. De verkoopbaarheid kan positief worden beïnvloed door rekening te houden met de in paragraaf 3.1. genoemde kanttekeningen en de plannen hierop aan te passen.

## Eindnoten

- 
- <sup>1</sup> DTZ Zadelhoff, Marktanalyse herbestemming 'Arsenaal Mariëngrave' te Doesburg. September 2012.
  - <sup>2</sup> DTZ Zadelhoff, Prachtig boven tachtig. Augustus 2012.
  - <sup>3</sup> Als wordt aangenomen dat het aanbod fysiek leeg was op het moment van peilen
  - <sup>4</sup> Rabobank, Kwartaalbericht woningmarkt. November 2012.
  - <sup>5</sup> ABF Research, Malaise in de woningbouw: woningtekort verdubbelt. Augustus 2012.
  - <sup>6</sup> Gemeenten Bennebroek, Bloemendaal, Haarlem, Heemstede, Velsen en Zandvoort en plaatsen Haarlemmerliede en Spaarndam in gemeente Haarlemmerliede c.a.
  - <sup>7</sup> NVM, Transactiecijfers Zuid-Kennemerland 3e kwartaal 2012. Oktober 2012.
  - <sup>8</sup> d.d. 14 november 2012
  - <sup>9</sup> [www.funda.nl/nieuwbouw/heimstede/project-47803885-volmaackt-wonen/woningtypen/](http://www.funda.nl/nieuwbouw/heimstede/project-47803885-volmaackt-wonen/woningtypen/)
  - <sup>10</sup> [www.funda.nl/nieuwbouw/heimstede/project-47049163-watermuziek-fase-1/woningtypen/](http://www.funda.nl/nieuwbouw/heimstede/project-47049163-watermuziek-fase-1/woningtypen/)
  - <sup>11</sup> d.d. 12 december 2012
  - <sup>12</sup> KPMG Hospitality Benchmark 2012
  - <sup>13</sup> Rabobank Cijfers en Trends, Branche-informatie Hotels. November 2012.
  - <sup>14</sup> Horwath HTL, Onderzoek marktpotentie hotels Zuid-Kennemerland met concentratie op Haarlem en Zandvoort. Juli 2011.



**In opdracht van**

[Redacted text]

Landgoed De Hartekamp,  
Marktverkenning (her)bestemmingsvarianten.  
Dossiernummer T39007

**Uitgevoerd door**

[Redacted text]



Studie naar de haalbaarheid van herbestemming

datum: 27-12-2012

Programmatisch overzicht ruimtelijke varianten herbestemming hoofdhuis en landgoed

Variant A: **Zorg**

gebouwdeel	bbo, m2	functie	m2 BVO/e.h.	aantal e.h.	BVO, m2	GO, m2	
hoofdhuis	810,0	souterrain	installaties, berging, technische dienst, keuken		849,5	413,3	
		bel-etage, middenvolume	bijeenkomst, kantoor, ontvangst		347,9		
		bel-etage, noordvleugel	zorgsuite 1	200	1	228,3	654,0
		bel-etage zuidvleugel	restaurant, grandcafé, dagbesteding			205,9	
		verdieping, middenvolume	zorgsuites 2, 3	200	2	454,3	278,6
		verdieping, noordvleugel	zorgsuite 4	200	1	228,3	127,5
		zolder 1	presentatie/vergaderen/personeel			435,4	259,0
		zolder 2	installaties, archief, berging			297,2	192,0
			4		3.046,7	1.924,4	

gebouwdeel	bbo, m2	functie	m2/e.h.	aantal e.h.	BVO, m2	
nieuwbouw oost (bij entree)	1.095,0	begane grond	psychogeriatric, verblijf + 4 algemene woonk./keuken	28	28	1.095,0
		verdieping 1	psychogeriatric, verblijf + 4 algemene woonk./keuken	28	28	1.095,0
		verdieping 2	psychogeriatric, enkel verblijfskamers	35	5	180,0
				61	2.370,0	

gebouwdeel	bbo, m2	functie	m2/e.h.	aantal e.h.	BVO, m2
"oranjerie-zuid"	195,0	begane grond	horeca/theehuis/bijeenkomst		195,0
		zolder	niet bruikbaar, evt. berging		
					195,0

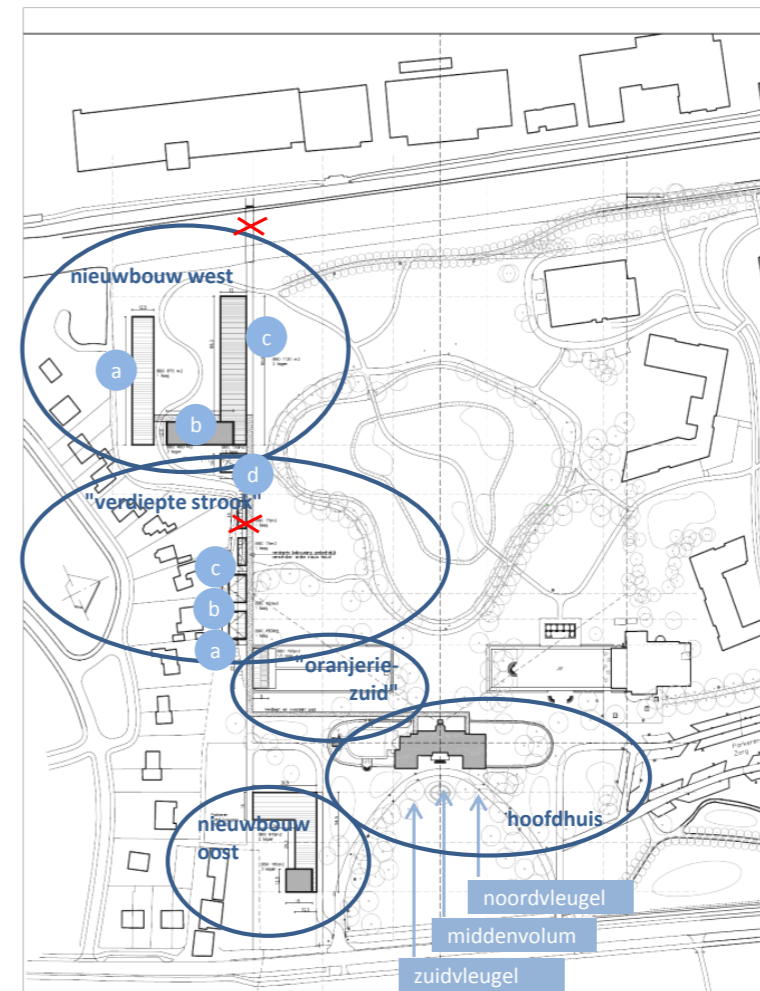
gebouwdeel	bbo, m2	functie	m2/e.h.	aantal e.h.	BVO, m2
"verdiepte strook"	150,0	bouwdeel a (oostzijde)	bioscoop/theater		150,0
		bouwdeel b (midden)	verzorging		150,0
		bouwdeel c (midden)	bibliotheek		75,0
		bouwdeel d (westzijde)	fitness/wellness/bijart		225,0

gebouwdeel	bbo, m2	functie	m2/e.h.	aantal e.h.	BVO, m2	
nieuwbouw west (vm. doolhof)	870,0	bouwdeel a (zuidzijde)	wonen met zorg	75	11	870,0
		bouwdeel b (midden)	wonen met zorg	75	19	1.440,0
		bouwdeel c (noord)	wonen met zorg	75	29	2.240,0
				59	4.550,0	

tuin- en parkaanleg	m2	m1	BVO, m2
	46.000,0		onderhoud bestaande toestand zuidstrook
	7.700,0		plan DS te verwijderen bestaande paden en wegen
	1.035,0		plan DS aan te leggen autoweg
	330,0		plan DS aan te leggen pad langs Herenweg
		350,0	plan DS aan te leggen hagen bij oranjerie en overzijde (zuid)
	495,0		verdiepte strook gang ca. 1,5m boven maaiveld, -2,0m onder maaiveld uitgraven
	652,5	217,5	wandelpad door (dool)hof halfverharding, aantakken op bestaande parkaanleg

Overzicht metrages, huidig, bestemmingsplan en nieuw

	huidig	INBO	% tov. huidig	% tov. INBO	variant A	% tov. huidig	% tov. INBO
BBO	2.500,0	100,0%	3.572,0	142,9%	4.285,0	171,4%	120,0%
BVO			9.278,0	100,0%	7.715,0	83,2%	



Haalbaarheidsonderzoek		De Hartekamp	
Opdrachtgever	De Hartekampgroep	Schaal	1:1500
Projectnaam	De Hartekamp te Heemstede	Datum	20-11-2012
Overzicht	Zorgvariant	Formaat	A3
		Edingnummer	02
		Geekend	M.P.
		Gevestigd	



Studie naar de haalbaarheid van herbestemming

datum: 27-12-2012

**Programmatisch overzicht ruimtelijke varianten herbestemming hoofdhuis en landgoed**

**Variant B: Kantoor & wonen** **Alternatieve opzet met uitbreiding woonfunctie in twee koetshuizen cf. model Hotel/congres**

gebouwdeel	bbo, m2	functie	m2 BVO/e.h.	aantal e.h.	BVO, m2	GO, m2
hoofdhuis	810,0	souterrain	installaties, berging, technische dienst, keuken		849,5	413,3
		bel-etage, middenvolume	ontvangstruimten, kantoor		347,9	
		bel-etage, noordvleugel	kantoor/werkkamers		228,3	654,0
		bel-etage zuidvleugel	bijeenkomst/ontvangst		205,9	
		verdieping, middenvolume	kantoor/werkkamers		454,3	278,6
		verdieping, noordvleugel	kantoor/werkkamers		228,3	127,5
		zolder 1	kantoor/werkkamers		435,4	259,0
		zolder 2	installaties, archief, berging		297,2	192,0
					3.046,7	1.924,4

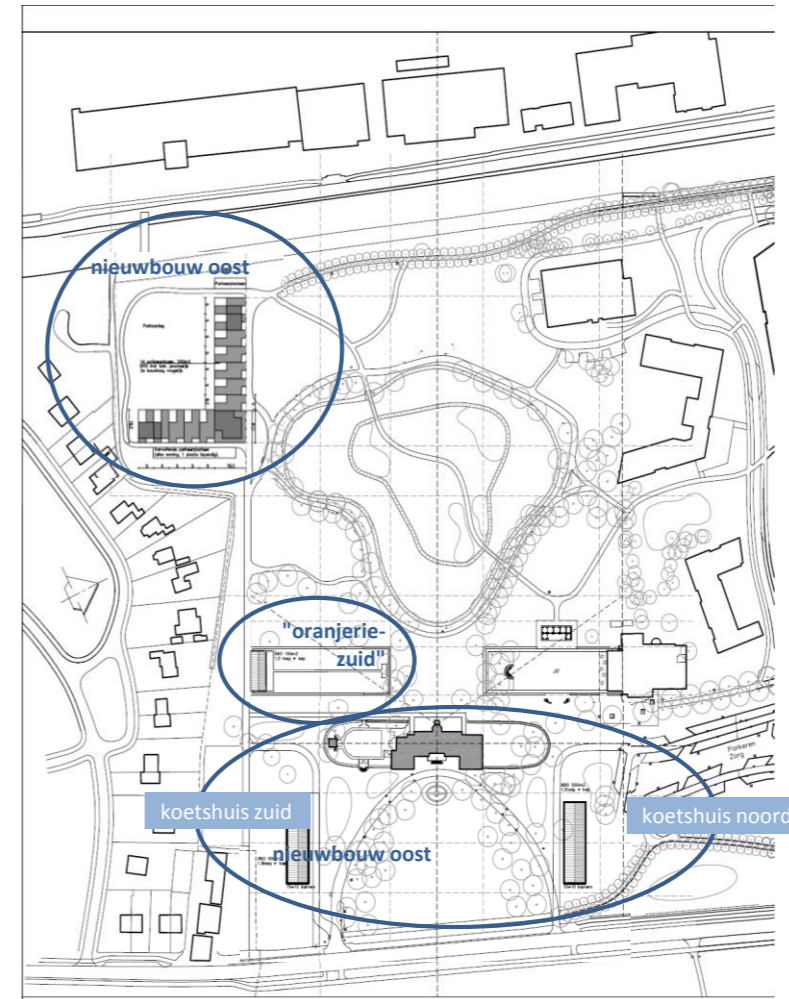
gebouwdeel	bbo, m2	functie	m2/e.h.	aantal e.h.	BVO, m2
nieuwbouw oost	550,0	koetshuis zuid, begane grond		6	550,0
(bij entree)		koetshuis zuid, zolder		6	385,0
	550,0	koetshuis noord, begane grond		6	550,0
		koetshuis noord, zolder		6	385,0
			155,8	12	1.870,0

gebouwdeel	bbo, m2	functie	m2/e.h.	aantal e.h.	BVO, m2
"oranjerie-zuid"	195,0	begane grond			195,0
		zolder			
					195,0

gebouwdeel	bbo, m2	functie	m2/e.h.	aantal e.h.	BVO, m2
nieuwbouw west	2.331,0	begane grond			200,0
(vm. doolhof)	166,5	verdieping (geen kap)			
					200,0
					2.800,0

tuin- en parkaanleg	m2	m1	BVO, m2
	46.000,0	onderhoud bestaande toestand zuidstrook	
	7.700,0	plan DS te verwijderen bestaande paden en wegen	
	1.035,0	plan DS aan te leggen autoweg	
	330,0	plan DS aan te leggen pad langs Herenweg	
	1.280,0	350,0 plan DS aan te leggen hagen bij oranjerie en overzijde (zuid)	
	860,0	parkeerterrein nabij nieuwbouw oost (entree)	
		30,0 aan te leggen autoweg, vanaf nieuwbouw oranjerie-zuid tot aan Leidsevaart	
		nieuwe brug tbv. ontsluiting woonzone	

Overzicht metrages, huidig, bestemmingsplan en nieuw							
	huidig		INBO	% tov. huidig	% tov. INBO	variant B	% tov. huidig % tov. INBO
BBO	2.500,0	100,0%	3.572,0	142,9%	100,0%	3.076,0	123,0% 86,1%
BVO			9.278,0		100,0%	2.995,0	32,3%



Haalbaarheidsonderzoek		De Hartekamp	
Opgesteld door:	De Hartekampgroep	Schaal:	1:1500
Projectnaam:	De Hartekamp te Heemstede	Formaat:	A3
Datumbest:	Kantoren en wonen variant	Tekening nummer:	03
		Getekend:	M.P.
		Geveegd:	



Studie naar de haalbaarheid van herbestemming

datum: 27-12-2012

Programmatisch overzicht ruimtelijke varianten herbestemming hoofdhuis en landgoed

Variant B: Kantoor & wonen

gebouwdeel	bbo, m2	functie	m2 BVO/e.h.	aantal e.h.	BVO, m2	GO, m2
hoofdhuis	810,0	souterrain	installaties, berging, technische dienst, keuken		849,5	413,3
		bel-etage, middenvolume	ontvangstruimten, kantoor		347,9	
		bel-etage, noordvleugel	kantoor/werkkamers		228,3	654,0
		bel-etage zuidvleugel	bijeenkomst/ontvangst		205,9	
		verdieping, middenvolume	kantoor/werkkamers		454,3	278,6
		verdieping, noordvleugel	kantoor/werkkamers		228,3	127,5
		zolder 1	kantoor/werkkamers		435,4	259,0
		zolder 2	installaties, archief, berging		297,2	192,0
					3.046,7	1.924,4

gebouwdeel	bbo, m2	functie	m2/e.h.	aantal e.h.	BVO, m2	
nieuwbouw oost	1.925,0	bouwdeel a, begane grond	kantoor/werkkamers		325,0	
(bij entree)	350,0	bouwdeel a, bg/tussenlid	verkeersruimte		25,0	
		bouwdeel a, verdieping	kantoor/werkkamers		243,8	
		bouwdeel a, zolder	kantoor/werkkamers/berging/archief		81,3	
		bouwdeel b, begane grond	kantoor/werkkamers		245,0	
	245,0	bouwdeel b, verdieping	kantoor/werkkamers		245,0	
		bouwdeel b, zolder	kantoor/werkkamers/berging/archief		122,5	
		bouwdeel c, begane grond	kantoor/werkkamers		245,0	
	245,0	bouwdeel c, verdieping	kantoor/werkkamers		245,0	
		bouwdeel c, zolder	kantoor/werkkamers/berging/archief		122,5	
					0	1.900,0

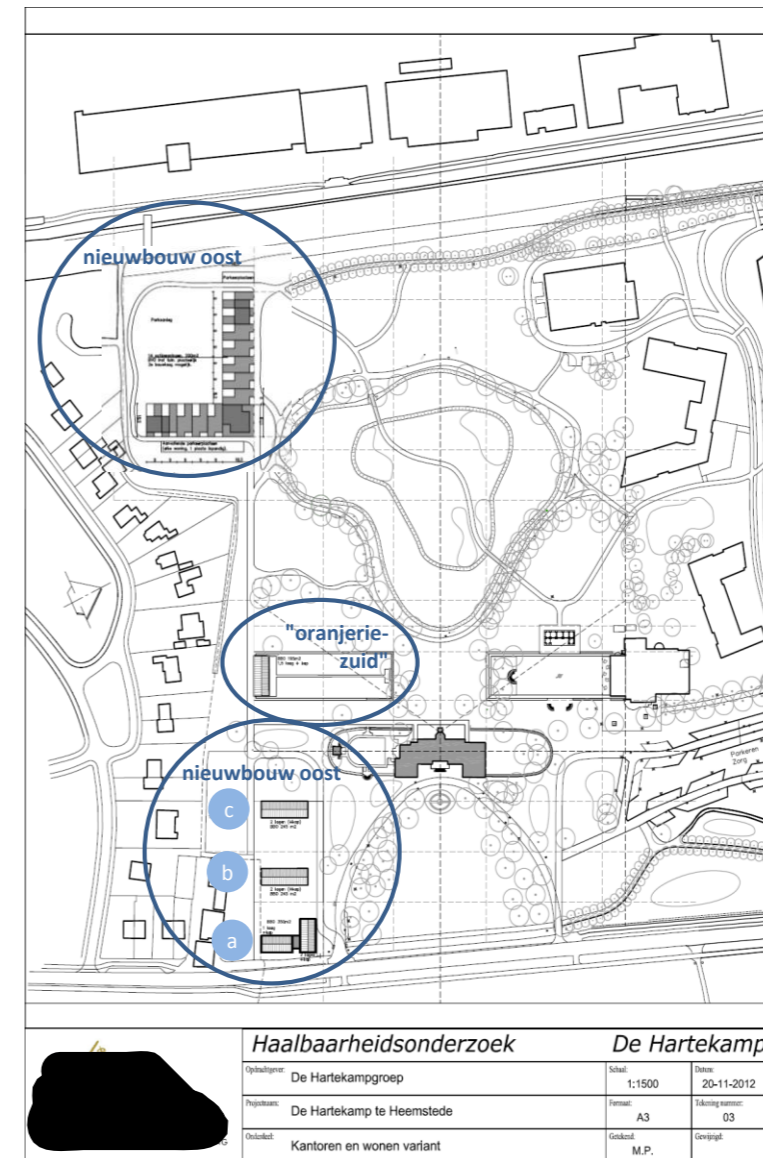
gebouwdeel	bbo, m2	functie	m2/e.h.	aantal e.h.	BVO, m2
"oranjerie-zuid"	195,0	begane grond	kantoor/horeca/bijeenkomst		195,0
		zolder	niet bruikbaar, evt. berging		
					195,0

gebouwdeel	bbo, m2	functie	m2/e.h.	aantal e.h.	BVO, m2	
nieuwbouw west (vm. doolhof)	2.250,0	150,0 begane grond	wonen (NB: evt. patio binnen bvo's)		200,0	
		verdieping (geen kap)	wonen (NB: evt. patio binnen bvo's)			
					200,0	
					14	2.800,0

tuin- en parkaanleg	m2	m1	BVO, m2
	46.000,0	onderhoud bestaande toestand zuidstrook	
	7.700,0	plan DS	te verwijderen bestaande paden en wegen
	1.035,0	plan DS	aan te leggen autoweg
	330,0	plan DS	aan te leggen pad langs Herenweg
	1.280,0	350,0 plan DS	aan te leggen hagen bij oranjerie en overzijde (zuid)
	860,0		parkeerterrein nabij nieuwbouw oost (entree)
		30,0	aan te leggen autoweg, vanaf nieuwbouw oranjerie-zuid tot aan Leidsevaart
			nieuwe brug tbv. ontsluiting woonzone

Overzicht metrages, huidig, bestemmingsplan en nieuw

	huidig	INBO	% tov. huidig	% tov. INBO	variant B	% tov. huidig	% tov. INBO
BBO	2.500,0	100,0%	3.572,0	142,9%	100,0%	0,0%	0,0%
BVO			9.278,0		100,0%	4.895,0	52,8%



Haalbaarheidsonderzoek		De Hartekamp	
Opdrachtgever:	De Hartekampgroep	Schaal:	1:1500
Projectnaam:	De Hartekamp te Heemstede	Datum:	20-11-2012
Ontwerper:	Kantoren en wonen variant	Formaat:	A3
		Tekening nummer:	03
		Ontwerper:	M.P.
		Overzigt:	



Studie naar de haalbaarheid van herbestemming

datum: 27-12-2012

Programmatisch overzicht ruimtelijke varianten herbestemming hoofdhuis en landgoed

Variant C: Hotel & congres

gebouwdeel	bbo, m2	functie	m2 BVO/e.h.	aantal e.h.	BVO, m2	GO, m2	
hoofdhuis	810,0	souterrain	installaties, berging, technische dienst, keuken		849,5	413,3	
		bel-etage, middenvolume	bijeenkomst, receptie/kantoor		347,9		
		bel-etage, noordvleugel	herindeling met vrij indeelbare zalen		228,3	654,0	
		bel-etage zuidvleugel	restaurant, grandcafé		205,9		
		verdieping, middenvolume	suites (grote zalen niet opgedeeld)	91	5	454,3	278,6
		verdieping, noordvleugel	suites (te kleine ruimte, trappartij verhindert indeling in suite)		0	228,3	127,5
		zolder 1	suites	109	4	435,4	259,0
		zolder 2	installaties, archief, berging			297,2	192,0
			9		3.046,7	1.924,4	

gebouwdeel	bbo, m2	functie	m2/e.h.	aantal e.h.	BVO, m2
nieuwbouw oost	550,0	koetshuis zuid, begane grond	37	15	550,0
		koetshuis zuid, zolder	39	10	385,0
(bij entree)	550,0	koetshuis noord, begane grond	37	15	550,0
		koetshuis noord, zolder	39	10	385,0
			50		1.870,0

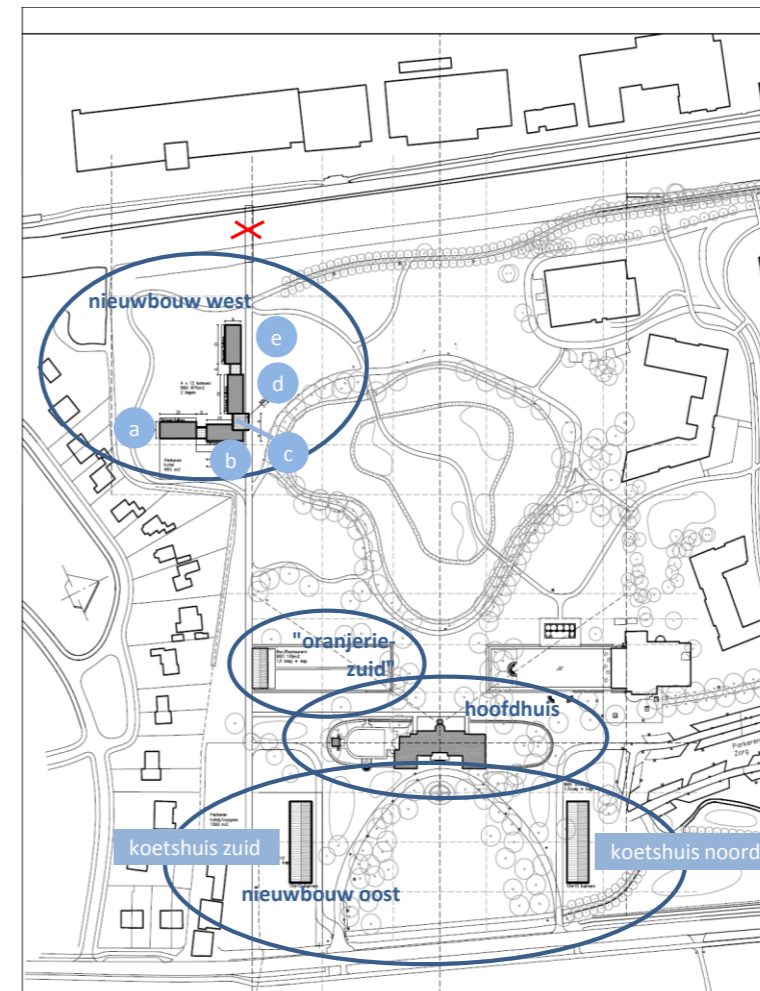
gebouwdeel	bbo, m2	functie	m2/e.h.	aantal e.h.	BVO, m2
"oranjerie-zuid"	195,0	begane grond	horeca (bar, restaurant), bijeenkomst		195,0
		zolder	niet bruikbaar, evt. berging		
					195,0

gebouwdeel	bbo, m2	functie	m2/e.h.	aantal e.h.	BVO, m2
nieuwbouw west	189,0	bouwdeel a, begane grond	32	6	189,0
		bouwdeel a, verdieping	32	6	189,0
(vm. doolhof)	189,0	bouwdeel b, begane grond	32	6	189,0
		bouwdeel b, verdieping	32	6	189,0
	189,0	bouwdeel c, begane grond	32	6	189,0
		bouwdeel c, verdieping	32	6	189,0
80,0		bouwdeel d, begane grond	27	3	80,0
		bouwdeel d, verdieping 1	27	3	80,0
		bouwdeel d, verdieping 2	27	3	80,0
		bouwdeel d, verdieping 3	27	3	80,0
189,0		bouwdeel e, begane grond	32	6	189,0
		bouwdeel e, verdieping	32	6	189,0
	836,0			60	1.832,0

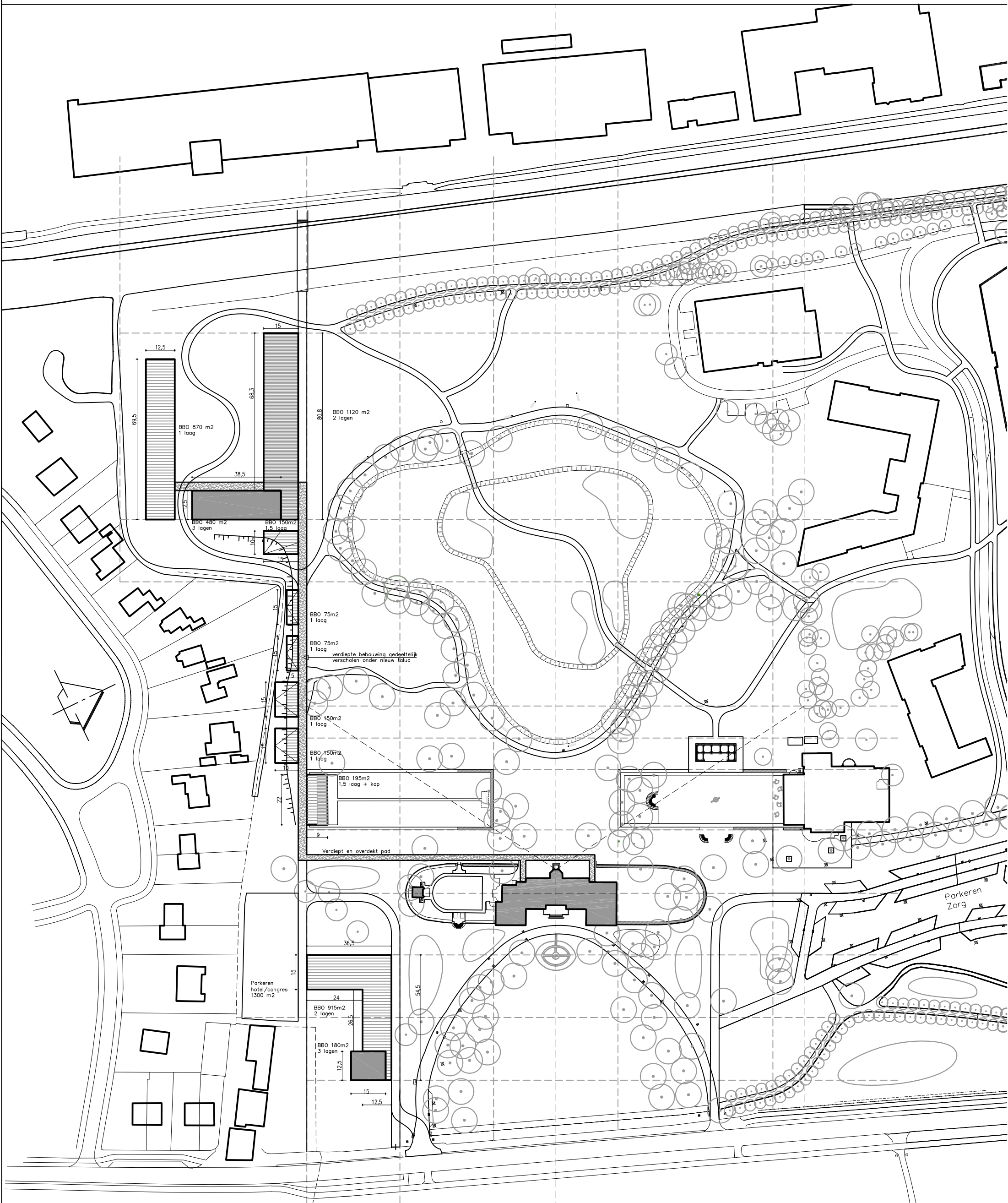
tuin- en parkaanleg	m2	m1	BVO, m2
	46.000,0		onderhoud bestaande toestand zuidstrook
	7.700,0		plan DS te verwijderen bestaande paden en wegen
	1.035,0		plan DS aan te leggen autoweg
	330,0		plan DS aan te leggen pad langs Herenweg
		350,0	plan DS aan te leggen hagen bij oranjerie en overzijde (zuid)
	1.280,0		parkeerterrein nabij nieuwbouw oost (entree)
	660,0		parkeerterrein nabij hotel westzijde

Overzicht metrages, huidig, bestemmingsplan en nieuw

	huidig	INBO	% tov. huidig	% tov. INBO	variant B	% tov. huidig	% tov. INBO
BBO	2.500,0	100,0%	3.572,0	142,9%	2.131,0	85,2%	59,7%
BVO			9.278,0		3.897,0	42,0%	



Haalbaarheidsonderzoek		De Hartekamp	
Opdrachtgever:	De Hartekampgroep	Schaal:	1:1500
Projectnaam:	De Hartekamp te Heemstede	Formaat:	A3
Ontwerper:	Hotel en congresvariant	Tekeningnummer:	04
		Geekend:	M.P.
		Gevirgde:	



# Haalbaarheidsonderzoek

# De Hartekamp

Opdrachtgever: De Hartekampgroep

Schaal: 1:1500

Datum: 20-11-2012

Projectnaam: De Hartekamp te Heemstede

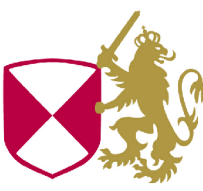
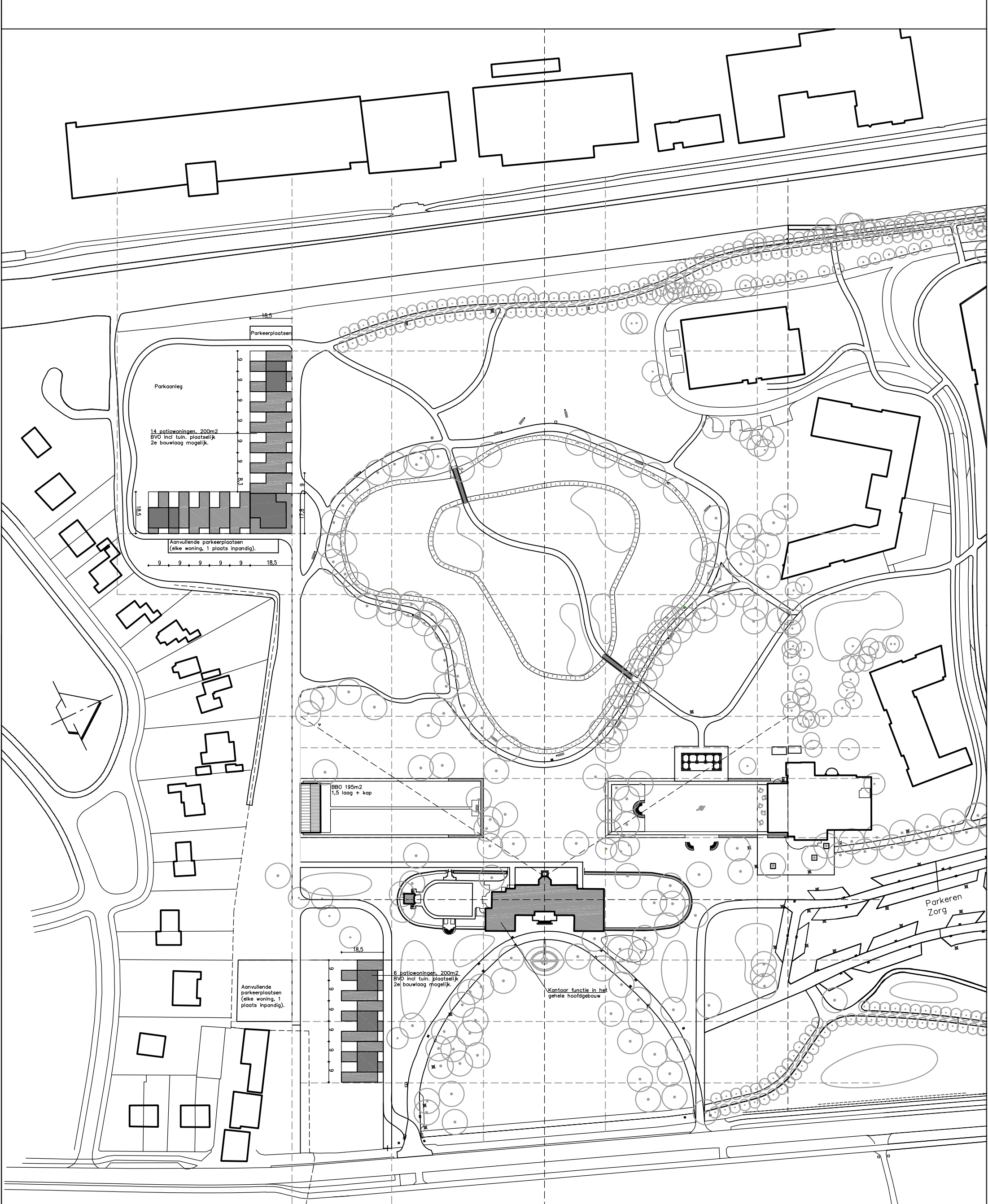
Formaat: A3

Tekening nummer: 02

Onderdeel: Zorgvariant

Getekend: M.P.

Gewijzigd:



# Haalbaarheidsonderzoek

# De Hartekamp

Opdrachtgever: De Hartekampgroep

Schaal: 1:1500

Datum: 21-12-2012

Projectnaam: De Hartekamp te Heemstede

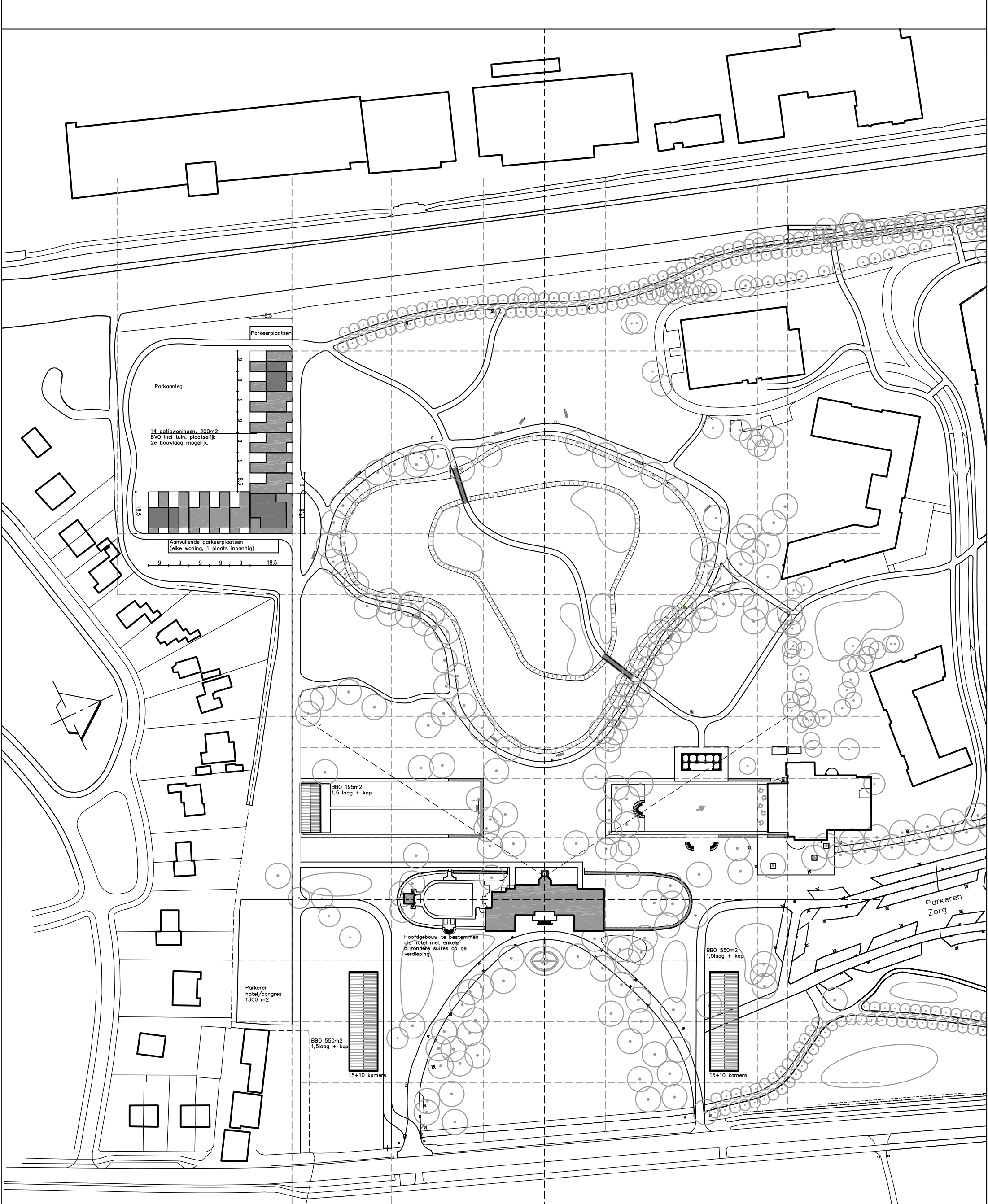
Formaat: A3

Tekening nummer: 05

Onderdeel: Kantoren en wonen variant

Getekend: M.P.

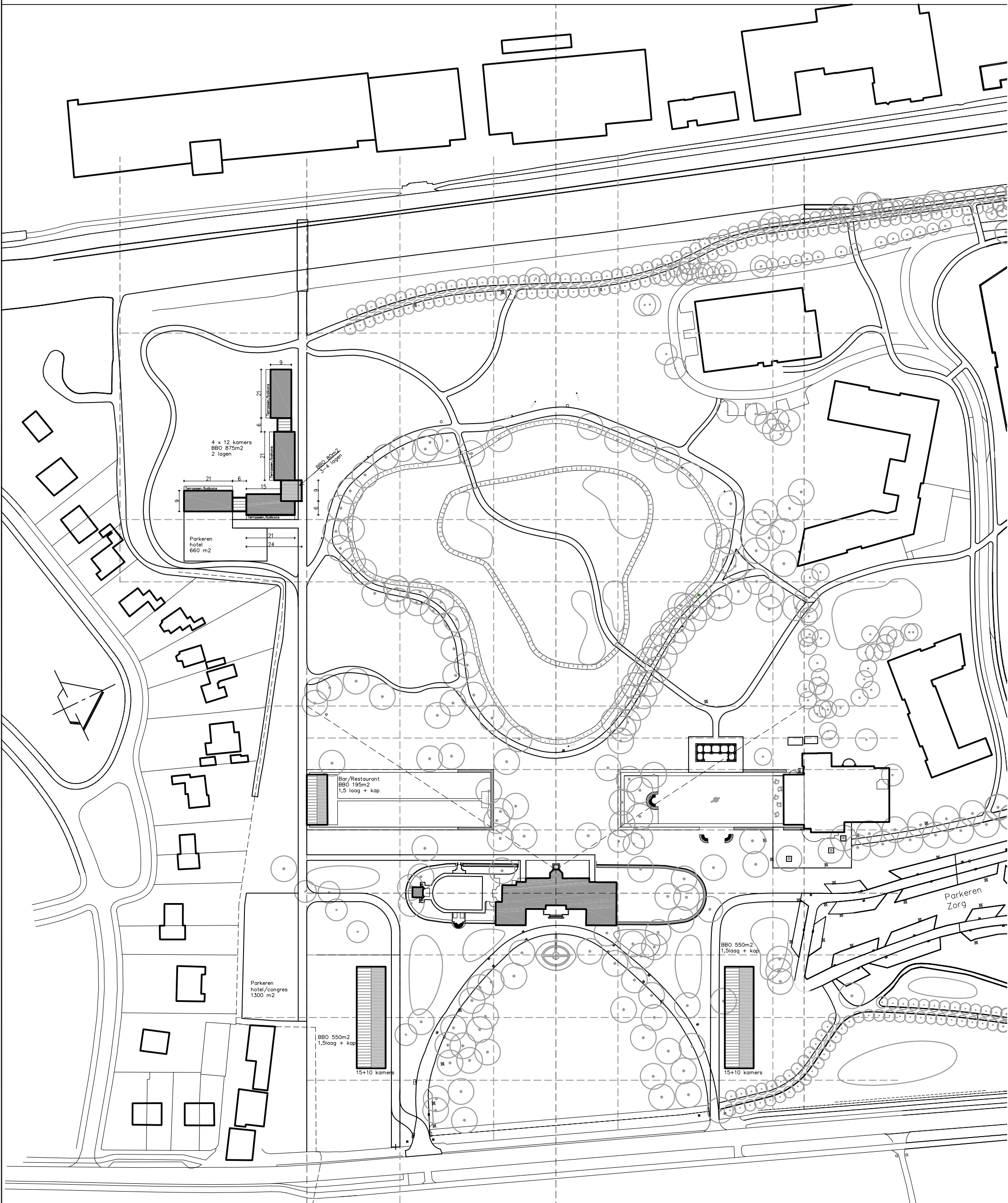
Gewijzigd:



# Haalbaarheidsonderzoek

# De Hartekamp

Opdrachtgever: <b>De Hartekampgroep</b>	Schaal: <b>1:1500</b>	Datum: <b>21-12-2012</b>
Projectnaam: <b>De Hartekamp te Heemstede</b>	Formaat: <b>A3</b>	Tekening nummer: <b>06</b>
Onderdeel: <b>Hotel en wonen variant</b>	Getekend: <b>M.P.</b>	Gewijzigd:



# Haalbaarheidsonderzoek

# De Hartekamp

Opdrachtgever:	De Hartekampgroep	Schaal:	1:1500	Datum:	20-11-2012
Projectnaam:	De Hartekamp te Heemstede	Formaat:	A3	Tekening nummer:	04
Onderdeel:	Hotel en congresvariant	Getekend:	M.P.	Gewijzigd:	

# QUICK SCAN (HER)BESTEMMING LANDGOED DE HARTEKAMP TE HEEMSTEDE

Bijlagerapport: Haalbaarheidsonderzoek Landgoed De  
Hartekamp, Heemstede, versie december 2012

**NAMENS DE  
HARTEKAMP GROEP TE HEEMSTEDE**



## RAPPORTKENMERKEN

<b>Onderwerp:</b>	Quick scan (her)bestemming Landgoed De Hartekamp te Heemstede Bijlagerapport: Haalbaarheidsonderzoek Landgoed De Hartekamp, Heemstede, versie december 2012
<b>Opdrachtgever:</b>	████████████████████ namens De Hartekamp Groep te Heemstede
<b>Auteurs:</b>	████████████████████
<b>Datum:</b>	10 januari 2013
<b>Kenmerk:</b>	1029-2013RT01-v1.0 Quick scan (her)bestemming Landgoed de Hartekamp te Heemstede.docx

# RAPPORT

Datum: 10 januari 2013

Onderwerp: Quick scan (her)bestemming Landgoed De Hartekamp te Heemstede

Kenmerk: 1029-2013RT01-v1.0 Quick scan (her)bestemming Landgoed de Hartekamp te Heemstede.docx

## INHOUDSOPGAVE

<b>1. ACHTERGROND EN KADER .....</b>	<b>3</b>
<b>2. HAALBAARHEIDSANALYSE MEI 2010 .....</b>	<b>5</b>
<b>3. TE ONDERZOEKEN LOCATIES .....</b>	<b>7</b>
3.1. Haalbaarheid herbestemming en terreinontwikkeling en – beheer .....	7
3.2. Scenario A. Particuliere woonzorg .....	7
3.3. Scenario B. Kantoor & Wonen .....	9
3.4. C. Hotel & Congres .....	10
<b>4. CONCLUSIE &amp; RESULTAAT .....</b>	<b>13</b>

## BIJLAGEN

### **Bijlage 1**

- Beschrijving civiel technische raming De Hartekamp te Heemstede

### **Bijlage 2**

- Opstelling haalbaarheid mogelijke exploitatie van woonzorgvoorziening, Project “Heemstede / Hartekamp”, versie d.d. 18 december 2012 (aangeleverd door Hylkema Consultants)

### **Bijlage 3**

- Quick Scan A. Woonzorg, I. Basis
- Quick Scan A. Woonzorg, II. Optimum

### **Bijlage 4**

- Quick Scan B.I. Kantoor & Wonen
- Quick Scan B.II. Kantoor & Wonen

### **Bijlage 5**

- Quick Scan C. Hotel & Congres, I. 104 kamers
- Quick Scan C. Hotel & Congres, II. 44 kamers & 14 patiowoningen

# RAPPORT

Datum: 10 januari 2013

Onderwerp: Quick scan (her)bestemming Landgoed De Hartekamp te Heemstede

Kenmerk: 1029-2013RT01-v1.0 Quick scan (her)bestemming Landgoed de Hartekamp te Heemstede.docx

## 1. ACHTERGROND EN KADER

Door De Hartekamp Groep wordt gezocht naar mogelijkheden voor (her)bestemming van het Landgoed De Hartekamp te Heemstede. Aan [REDACTED] in dit traject gevraagd mee te denken op het gebied van financiële haalbaarheid en vervolgens tijdens de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek zorg te dragen voor een quick scan van de te onderzoeken varianten.

De herbestemming van het hoofdgebouw biedt een beperkt aantal kansen. De omvang van het gebouw is relatief beperkt en het aantal ruimtes dat flexibel is in te vullen, is gering. Dit onder andere door de aanwezigheid van monumentale waarden. Om voldoende schaal en kritische massa te verkrijgen, is het van belang naast het gebouw ook terreindelen in de herbestemming te betrekken. Het hoofdgebouw kan dan één van de functies zijn waarbinnen, met een complex van gebouwen, invulling kan worden gegeven aan een nieuwe functie of een nieuw concept. De haalbaarheid van herbestemming wordt hierdoor aanzienlijk vergroot, omdat naast het hoofdgebouw nieuwbouw kan worden gerealiseerd die efficiënt is en volledig is afgestemd op een nieuw programma.

Voor de herbestemming zijn drie scenario's benoemd en op hun programmatische, ruimtelijke en financieel-economische haalbaarheid onderzocht.

- A. Particuliere woonzorg
- B. Kantoor & Wonen
- C. Hotel / Congres

De herbestemming van het hoofdgebouw is onderdeel van de herontwikkeling van het gehele terrein. De realisatie van de nieuwe zorgwijk voor cliënten van de Hartekamp Groep en het herstel van het park zijn de basis van de herontwikkeling. Daarnaast zijn de ontwikkeling van de zuidstrook en de verkoop van het hoofdgebouw onderdeel van de ontwikkelwaarde van het terrein en de gebouwen die worden verkocht.



Figuur 1: Plankaart bestemmingsplan Heemstede  
De Hartekamp d.d. 27-09-2005

### Presentatie van de cijfers

De in deze rapportage gepresenteerde cijfers hebben het abstractie- en detailniveau van een quick scan en worden gepresenteerd op nominaal niveau. Dat wil zeggen dat voor de ontwikkeling nog geen rekening is gehouden met rentekosten en inflatie tijdens de ontwikkeling en uitvoering. De haalbaarheidsstudie is indicatief van aard en geeft richting aan de grondopbrengsten bij herontwikkeling in drie varianten. Belangrijkste functie van het haalbaarheidsonderzoek is dat de cijfers het mogelijk maken de varianten ten opzichte van elkaar financieel te wegen.

# RAPPORT

Datum: 10 januari 2013

Onderwerp: Quick scan (her)bestemming Landgoed De Hartekamp te Heemstede

Kenmerk: 1029-2013RT01-v1.0 Quick scan (her)bestemming Landgoed de Hartekamp te Heemstede.docx

## 2. HAALBAARHEIDSANALYSE MEI 2010

In een aantal varianten is in de afgelopen jaren onderzocht hoe de zuidstrook kan worden ontwikkeld als woongebied. Het in figuur 1 opgenomen bestemmingsplangebied is daarbij betrokken<sup>1</sup>. Voor de locatie is een aantal scenario's gemaakt die in de volgende tabel zijn opgenomen.

Tabel 1: Financiële resultaten per scenario (mei 2010)

	INBO prog. +fin. T&P	INBO prog. +fin. T&P	INBO prog. T&P, fin. SK	INBO prog. T&P, fin. SK	Villa model	Vrije kavels
<b>Aantal</b>						
- appartementen	█	█	█	█	-	-
- eengezinswoningen	█	█	█	█	█	█
- parkeerplekken	30	█	█	█	█	-
<b>Opbrengsten (incl. pp)</b>	€ █	█	█	█	█	█
<b>Kosten</b>	€ █	█	█	█	█	█
<b>Saldo</b>						
- nominaal	€ █	█	█	█	█	█
- eindwaarde	█	█	█	█	█	█
- contante waarde	█	█	█	█	█	█

	Landgoederen / vrije kavels	Villa model -O- maximalisatie (groter plangebied)	Villa/Inbo model -O- maximalisatie (groter plangebied)
<b>Aantal</b>			
- eengezinswoningen	3 tot 10	19	15 + 12
- parkeerplekken	-	-	-
<b>Opbrengsten</b>	█	█	█
<b>Kosten</b>	€ █	█	█
<b>Saldo</b>			
- nominaal	█	█	█
- eindwaarde	€ █	█	█
- contante waarde	€ █	█	█

(EUR x miljoen; peildatum 1 januari 2010)

Herontwikkeling van de zuidstrook van landgoed De Hartekamp met woningbouw, zo was de conclusie in mei 2010<sup>2</sup>, heeft een financieel positief resultaat. Sinds de laatste haalbaarheidsonderzoeken is de woningmarkt nog steeds negatief gestemd en dalen woning- en grondprijzen. De zuidstrook is fysiek en programmatisch gekoppeld met het hoofdgebouw. Het is dan ook een optie om voor deze locatie andere opbrengsten te onderzoeken dan woningbouw.

<sup>1</sup> Op 3 december 2008 heeft de Raad van State het besluit van het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland van 30 oktober 2007, kenmerk 2007-60858, betrekking hebbend op de goedkeuring verleend aan de plandelen met de bestemming "Woondoeleinden" in de zuidstrook van landgoed De Hartekamp vernietigd.

<sup>2</sup> Conceptrapport Financiële haalbaarheidsanalyse herontwikkeling Zuidweststrook, De Hartekamp Groep, Stadkwadraat (v/h City Beautiful) d.d. 25 mei 2010.

# RAPPORT

Datum: 10 januari 2013

Onderwerp: Quick scan (her)bestemming Landgoed De Hartekamp te Heemstede

Kenmerk: 1029-2013RT01-v1.0 Quick scan (her)bestemming Landgoed de Hartekamp te Heemstede.docx

## 3. TE ONDERZOEKEN LOCATIES

Ten opzichte van eerdere onderzoeken is er een aantal locaties toegevoegd waar nieuwe functies op het terrein mogelijk zijn. De argumentatie voor deze locaties is zowel vanuit cultuurhistorie alsook vanuit landschapsarchitectuur en stedenbouw te onderbouwen. Naast de zuidstrook is voor deze locaties nog niets bekend omtrent draagvlak vanuit de omgeving of de gemeente.

De locaties die in diverse scenario's naar voren komen zijn:

- Hoofdhuis
- Nieuwbouw oost (bij entree)
- Middengebied
- Nieuwbouw west (vm. doolhof)

De te onderzoeken locaties hebben een omvang van circa 2,2 ha.

### 3.1. Haalbaarheid herbestemming en terreinontwikkeling en - beheer

De herbestemming van het hoofdgebouw met bijgebouwen is geen ontwikkeling "op zich". Tezamen met andere gebruikers zal ook het terrein beheerd moeten worden en dienen afspraken te worden gemaakt over een vorm van parkmanagement. De verkenning van de financiële haalbaarheid van de drie scenario's gaat op deze onderdelen niet in. Het is van belang deze kanttekeningen wel te maken, omdat hier zowel kansen als bedreigingen liggen. De beheerslast van het park zal in de toekomst moeten worden opgebracht door de zorgwijk, de nieuwe functie in het hoofdgebouw en de ontwikkellocaties. Op basis van eerder onderzoek voor De Hartekamp Groep zijn er voor toekomstige eigenaren echter ook fiscale regelingen waardoor financiële voordelen kunnen worden genoten.

### 3.2. Scenario A. Particuliere woonzorg

In toenemende mate is er sprake van vraag naar luxe zorgcomplexen, waarin (oudere en hulpbehoevende) mensen wonen en verzorgd en verpleegd worden. De verzorging is intensief ook op het gebied van gezondheid, fysiotherapie e.d. Naast de woonfunctie beschikken de woonzorgcomplexen over restauratieve voorzieningen, vrijetijdsvoorzieningen, zorgfuncties e.d. Alles bevindt zich "onder een dak".

Bij de woonzorgvoorziening zoals beoogd op Landgoed De Hartekamp kan het hoofdgebouw met name dienst doen als ontmoetingsplek, met restaurant, bioscoop e.d. Met het oog op de omvang van het gebouw is het mogelijk nog ca. vier woonunits te realiseren in het gebouw. De andere woonunits komen in de nieuwbouw in de bijgebouwen. In totaal kunnen ca. 124 woonunits gerealiseerd worden.

Bij realisatie van het woonzorgcomplex zijn de volgende locaties betrokken:

Locatie	Functies
Hoofdhuis	Zorgsuites (4) Zorggerelateerde voorzieningen (restaurant, grand cafe dagbesteding) Kantoor en andere bedrijfs- en technische ruimten
Nieuwbouw oost (bij entree)	Psychogeriatric (61): 8 units bestaande uit zeven verblijfskamers met woonkamer/keuken 5 enkele verblijfskamers
Middengebied Oranjerie-zuid Verdiepte strook	Horeca / theehuis / bijeenkomst bioscoop/theater, verzorging, bibliotheek, fitness/wellness/biljart
Nieuwbouw west (vm. doolhof)	Wonen met zorg (59)

Ten behoeve van de haalbaarheidsstudie is onderzocht hoeveel oppervlakte wonen en voorzieningen noodzakelijk is. Stadskwadrat heeft op basis van bekende kengetallen gezien hoeveel oppervlakte moet worden gerealiseerd (bvo's) en hoeveel kan worden gebruikt. Vervolgens zijn de stichtingskosten van het nieuwe complex berekend inclusief de verbouwingskosten die nodig zijn om het hoofdgebouw geschikt te maken voor zijn nieuwe functies.

# RAPPORT

Datum: 10 januari 2013

Onderwerp: Quick scan (her)bestemming Landgoed De Hartekamp te Heemstede

Kenmerk: 1029-2013RT01-v1.0 Quick scan (her)bestemming Landgoed de Hartekamp te Heemstede.docx

Het concept van woonzorgontwikkeling is getoetst op financiële haalbaarheid, uitgaande van het concept zoals geschetst door Hylkema Consultants. De opbrengstpotentie van het vastgoed is een afgeleide van de business case voor een woonzorgcluster met 124 eenheden. [REDACTED] heeft op basis van referenties inzichtelijk gemaakt wat het bedrijfsresultaat is voor 60%, 80% en 100% bezetting.

Uitgangspunt is een 80% bezetting en een rendement van 7%. Dit leidt tot een investeringsvolume van € [REDACTED]. De investeringskosten voor de gebouwen, de infrastructuur en de (fysieke) verbindinggang bedragen [REDACTED]. Er is derhalve een tekort van ruim € [REDACTED]. Wanneer het bedrijfsresultaat wordt geoptimaliseerd richting de 90% bezetting, ontstaat er maximaal € [REDACTED] miljoen investeringsruimte, wat nog geen haalbare ontwikkeling mogelijk maakt.

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste kencijfers opgenomen.

Tabel 2 Kencijfers scenario woonzorg

	Particuliere woonzorg	
	Basis	Optimum
Zorgunits	124	
Programma (m <sup>2</sup> bvo)		
- zorgunits	7.454	
- zorggerelateerde voorz.	2.186	
Totaal m <sup>2</sup> bvo	9.640	
Investeringsvolume	[REDACTED]	
Kosten:		
- vastgoed	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

(EUR x miljoen, inclusief btw; peildatum 1 januari 2012)

De basisvariant is voor wat betreft programma, infrastructuur en verbindingen geoptimaliseerd. De verbinding tussen de gebouwen wordt daarin niet als afgesloten gang uitgevoerd, maar als overdekt wandelpad. De aanpassingen in het vastgoed en in de terreininrichting leiden tot een bijstelling van het investeringsniveau tot € [REDACTED]. Pas wanneer een optimale bezettingsgraad wordt gerealiseerd, ontstaat er ruimte voor aankoop van gronden en gebouwen.

In de expertmeeting is geconcludeerd dat de lage grondwaarde een gevolg is van:

- De ligging van de gebouwen verspreid op het terrein
  - hoge kosten voor terreinaanpassing
  - het realiseren van een dure verbindinggang
- De inefficiëntie van het hoofdgebouw
  - Hoge kosten voor aanpassing ruimtes
  - Relatief beperkte hoeveelheid nuttig te gebruiken ruimten

Op basis van referenties van [REDACTED] en [REDACTED] een grondprijs van ca. € [REDACTED] - per m<sup>2</sup> bvo (inclusief btw) niet ongebruikelijk. De meerkosten voor de renovatie van het hoofdhuis worden geschat op € [REDACTED] en de extra kosten voor terrein inrichting en de verbindinggang (beiden € [REDACTED] miljoen) op € [REDACTED] miljoen. Deze extra kosten maken het realiseren van een redelijke grondprijs niet mogelijk. Een efficiënte nieuwbouw voor een woonzorgcluster met ca. 124 eenheden kan derhalve niet worden gerealiseerd met een marktconforme grondwaarde.

### 3.3. Scenario B. Kantoor & Wonen

Voor het landgoed De Hartekamp is een variant uitgewerkt met een combinatie van kantoren en wonen. De volgende locaties zijn geschikt om mee te nemen in dit concept:

Locatie	Functies
Hoofdhuis	Kantoor en andere bedrijfs- en technische ruimten
Nieuwbouw oost (bij entree)	Separate kantoorunits (3)
Middengebied (Oranjerie-zuid)	Kantoor, horeca en bijeenkomst
Nieuwbouw west (vm. doolhof)	Patio woningen met garage (14) collectieve privétuin

Door [REDACTED] is het voorgestelde programma op basis van ervaring en kengetallen voor kosten en opbrengsten van vastgoed- en grondexploitatie doorgerekend. In de expertmeeting is geconcludeerd dat nieuwbouw kantoorunits in de voorgestelde vorm onhaalbaar zijn. Het levert, zo geven [REDACTED] beide aan, nauwelijks grondwaarde op en er is geen markt voor. Per saldo is er geen opbrengst voor de grondexploitatie.

[REDACTED] is daarom nagegaan op welke locaties kantoor of wonen het meest kansrijk zijn.

Kansrijke functie	Locatie		
	Hoofdhuis	Nieuwbouw oost	Nieuwbouw west
Kantoor	+	-	-
Wonen	-	+	+
Optimum	Kantoor	Wonen	Wonen

Dit levert een alternatief waarbij rekening wordt gehouden met de verkoop van het hoofdhuis als kantoor, waarbij de turnkey renovatie nog moet plaatsvinden. [REDACTED] geeft aan dat een vraagprijs van [REDACTED] - exclusief btw in de huidige markt tot de mogelijkheden behoort. [REDACTED] verwachten dat een turnkey renovatie, gelet op de uitgevoerde cascorenovatie van het hoofdhuis, voor € [REDACTED] exclusief btw (stichtingskosten/m<sup>2</sup>bvo) zou moeten kunnen worden uitgevoerd. Zij verwachten tegen deze achtergrond, in deze staat een prijs van € [REDACTED] per m<sup>2</sup>gbo haalbaar.

Daarbij worden op de locaties nieuwbouw oost en nieuwbouw west, respectievelijk 6 en 14 patiowoningen met garage gesitueerd.

In alternatief 2 worden de 6 patiowoningen aan de oostzijde vervangen door 6 vrije kavels.

De locaties Oranjerie (middengebied) en koetshuis noord (onderdeel van locatie nieuwbouw oost) blijven in beide alternatieven onbenut. Een en ander ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

Tabel 3: Kencijfers scenario kantoren & woningbouw

	Alternatief 1		Alternatief 2	
	Kantoor hh	Wonen oost /west	Kantoor hh	Wonen oost /west
Eenheden		6 +14 patiowoningen		6 vrije kavels 14 patiowoningen
Programma (m <sup>2</sup> bvo)				
- kantoor	1.900	-	1.900	-
- wonen	-	4.000	-	8.058 m <sup>2</sup> uitgeefbaar
Vastgoed:				
- opbrengsten	■	■	■	■
■	■	■	■	■
Kosten inrichting terrein		■		■
Saldo		■		€ ■

(EUR x miljoen, exclusief btw; peildatum 1 januari 2012)

Het saldo van de beide alternatieven ligt om en nabij de € ■ miljoen. In de eerdere studies is de totale opbrengst van de locatie nieuwbouw oost hoger, als gevolg van het feit dat hier meer ontwikkelruimte was dan in de huidige variant (5.600 m<sup>2</sup> uitgeefbaar versus circa 2.400 m<sup>2</sup>). Mogelijk dat de combinatie met andere deelgebieden ertoe heeft geleid dat het oppervlak dat te ontwikkelen is op de locatie nieuwbouw oost, is verkleind. DS Landschapsarchitecten heeft in een structuurontwerp twee zoeklocaties herkend waarbinnen nieuwbouw geprojecteerd zou kunnen worden zonder de invloedssfeer van het historische landgoed en het hoofdhuis negatief te beïnvloeden.

Een opzet waarbij op de locatie nieuwbouw oost in koetshuizen een historisch ensemble van tweemaal 6 woningen wordt gerealiseerd, kan nog leiden tot optimalisatie van het financieel resultaat van dit scenario. Opgemerkt wordt dat bij patiowoningen binnen het bouwblok privé tuinruimte wordt gerealiseerd. De vraag is hoe dit, bij de opzet met twee koetshuizen, gerealiseerd kan worden.

### 3.4. C. Hotel & Congres

In Nederland is een aantal organisaties gespecialiseerd in de organisatie en exploitatie van luxe evenementen voor de zakelijke markt en feesten en partijen in privésfeer. Voorbeelden hiervan zijn Hoge Vuursche (Baarn), Landgoed Te Werve (Rijswijk) en Vanenburg (Putten). Een aantal van deze locaties is onderdeel van een beperkt aantal ketens. Er is daardoor geen grote markt van vraag en aanbod, wat vraagt om een kwalitatieve benadering waar het gaat om opbrengstbepaling van grond- en vastgoed.

In tegenstelling tot de kantorenmarkt en woningmarkt is onderscheid tussen kosten en opbrengsten van vastgoed complex. Bij evenementen worden ruimtes gehuurd, maar wordt tevens catering verzorgd, personeel ingezet, e.d. Voor het bepalen van de haalbaarheid van dergelijke functies gaat het dan ook eigenlijk om het beoordelen van het businessplan.

# RAPPORT

Datum: 10 januari 2013

Onderwerp: Quick scan (her)bestemming Landgoed De Hartekamp te Heemstede

Kenmerk: 1029-2013RT01-v1.0 Quick scan (her)bestemming Landgoed de Hartekamp te Heemstede.docx

Op basis van het ruimtelijk onderzoek zijn de volgende locaties geschikt om mee te nemen in het concept:

Locatie	Functies
Hoofdhuis	Suites (9) Horeca voorzieningen (restaurant, grand cafe) Zalen Kantoor en andere bedrijfs- en technische ruimten
Nieuwbouw oost (koetshuis aan weerszijden van de entree)	Hotelkamers zakelijke markt (35) Zalen (begane grond)
Middengebied (Oranjerie-zuid)	Horeca / zaal
Nieuwbouw west (vm. doolhof)	Hotelkamers particuliere markt (60)

Een hotel- / congresaccommodatie op het terrein van De Hartekamp Groep is bedrijfsmatig het meest succesvol, uitgaande van een ruim programma aan congres- en evenementenruimte. Het hoofdgebouw heeft hiervoor de adequate uitstraling. S [REDACTED] heeft op basis van referenties inzichtelijk gemaakt wat het bedrijfsresultaat is voor dergelijke accommodaties<sup>3</sup>. Uit de business case blijkt, dat de toegevoegde waarde van de hotelkamers aan de financiële haalbaarheid beperkt is. Dit is met name een gevolg van de kamerprijzen die in de dependances in de westhoek gerealiseerd kunnen worden. [REDACTED] concludeert op basis van marktonderzoek dat een gemiddelde prijs van € 105,- per kamer per nacht mogelijk is. [REDACTED] eens dat minder kamers het concept aantrekkelijker maken en dat de kamerprijs voor gebouwen nabij het hoofdhuis gemiddeld € 25,- hoger liggen.

Tabel 4: Kencijfers scenario Hotel & Congres

	Hotel / Congres oost / midden / west	Hotel / Congres oost / midden	Wonen west
Eenheden	104 kamers	44 kamers	14 patiowoningen
Programma (m <sup>2</sup> bvo)			
- wonen	-	-	1.680
- hotel	4.753	2.921	-
- horeca	391	391	-
- congres	678	678	-
Totaal m <sup>2</sup> bvo	5.822	3.990	1.680
Vastgoed			
- opbrengsten	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
- kosten	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]5
Kosten inrichting terrein	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Saldo	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED] EUR x miljoen, exclusief btw; peildatum 1 januari 2012)

Er zijn derhalve twee varianten beoordeeld. In de variant met 104 kamers (concept [REDACTED]) is het saldo van de ontwikkeling dat maximaal voor de grond kan worden betaald ca. € [REDACTED]. In een variant met 44 kamers is de locatie nieuwbouw west te gebruiken voor de realisatie van woningbouw. In dat geval ligt de totale grondwaarde op € [REDACTED].

<sup>3</sup> Binnen het businessplan is een onderscheid te maken tussen exploitatie, afschrijving op inrichting en financiering van gebouw en grond. Deze twee laatste componenten zijn van belang voor de haalbaarheidsstudie maar zijn direct afhankelijk van inkomsten uit evenementen, congressen en hotelovernachtingen. Onderzoek naar deze drie deelmarkten vormt de basis voor een uitgebreid haalbaarheidsonderzoek. Voor de huidige fase van onderzoek gaat een dergelijke benadering te ver.

# RAPPORT

Datum: 10 januari 2013

Onderwerp: Quick scan (her)bestemming Landgoed De Hartekamp te Heemstede

Kenmerk: 1029-2013RT01-v1.0 Quick scan (her)bestemming Landgoed de Hartekamp te Heemstede.docx

## 4. CONCLUSIE & RESULTAAT

De haalbaarheid van de zuidstrook van het Landgoed De Hartekamp te Heemstede is verkend voor drie kwalitatief als kansrijk beoordeelde varianten. De belangrijkste resultaten van deze verkenning zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 5 Samenvatting kencijfers

	A. Particuliere woonzorg		B. Kantoor & Wonen		C. Hotel & Congres	
	Basis	Optimum	Alt 1	Alt 2		met Wonen
<b>Programma</b>	124 zorgunits 2.186 m <sup>2</sup> zorggerelateerde voorzieningen		20 patiowon.  1.900 m <sup>2</sup> kantoor	14 patiowon. 6 kavels 1.900 m <sup>2</sup> kantoor	104 kamers 391 m <sup>2</sup> horeca 678 m <sup>2</sup> congres	14 patiowon. 44 kamers 391 m <sup>2</sup> horeca 678 m <sup>2</sup> congres
<b>Gebiedsontwikkeling</b>						
<b>Opbrengsten</b>	investeringsruimte					
<b>Kosten:</b>						
- vastgoed	€					
- inrichting terrein	€					
<b>Saldo</b>						

(EUR x miljoen; peildatum 1 januari 2012)

# RAPPORT

Datum: 10 januari 2013

Onderwerp: Quick scan (her)bestemming Landgoed De Hartekamp te Heemstede

Bestandsnaam: 1029-2013RT01-v1.0 Quick scan (her)bestemming Landgoed de Hartekamp te Heemstede.docx

# RAPPORT

Datum: 10 januari 2013

Onderwerp: Quick scan (her)bestemming Landgoed De Hartekamp te Heemstede

Bestandsnaam: 1029-2013RT01-v1.0 Quick scan (her)bestemming Landgoed de Hartekamp te Heemstede.docx

## BIJLAGE 1

Beschrijving civiel technische raming De Hartekamp te Heemstede

# RAPPORT

Datum: 10 januari 2013

Onderwerp: Quick scan (her)bestemming Landgoed De Hartekamp te Heemstede

Bestandsnaam: 1029-2013RT01-v1.0 Quick scan (her)bestemming Landgoed de Hartekamp te Heemstede

# RAPPORT

Datum: 10 januari 2013

Onderwerp: Quick scan (her)bestemming Landgoed De Hartekamp te Heemstede

Bestandsnaam: 1029-2013RT01-v1.0 Quick scan (her)bestemming Landgoed de Hartekamp te Heemstede.docx

## Beschrijving civiel technische raming De Hartekamp te Heemstede

Deze beschrijving betreft de civiel technische raming, zoals deze voor de locatie De Hartekamp te Heemstede in de grondexploitatie opgenomen zijn.

### Ruimtegebruik

- Van [REDACTED] zijn per variant de programmatische uitgangspunten en een schets ontvangen (e-mail d.d. 6 december 2012), inclusief per gebouwdeel het bebouwde oppervlak, bruto vloeroppervlak en het gebruiksvloeroppervlak.
- Bij de bepaling van de omvang van het plangebied en het bijbehorende ruimtegebruik is alleen uitgegaan van de deellocaties, welke in één of meerdere varianten een functie of inrichtingswijziging ondergaan.
- Er wordt in geen van de varianten rekening gehouden met verkeerontsluiting (hoge brug en uitrit) over de Leidsevaart.
- Een sluitende ruimtegebruikanalyse is niet voor handen. Het ruimtegebruik is voor de bestaande situatie en van de drie varianten (handmatig) bepaald.

### Kosten (grex nominaal)

- Prijspeil ramingen 1 januari 2012.
- Ramingen zijn exclusief btw, tenzij anders vermeld.
- Ramingen op globaal niveau geraamd op basis van ruimtegebruik.
- Er zijn geen nadere onderzoeken bekend omtrent de locatie. In de raming is geen rekening gehouden met kosten voor terreinophoging.
- De sloop- en civiele werken zijn geraamd op basis van kennis en ervaring met soortgelijke projecten binnen de adviespraktijk van Stadkwadraat.
- Er is 5% van de basisraming als nadere detaillering opgenomen.
- Voor planontwikkeling en voorbereiding & toezicht tijdens de uitvoering is rekening gehouden met 20%

### Niet in kostenraming opgenomen

- Boekwaarde te slopen panden.
- Getaxeerde waarde hoofdhuis.
- Kosten van milieumaatregelen
- Kosten voor opgraving archeologische objecten
- Kosten voor aanleg / verwijderen kabels en leidingen
- Kosten voor verdere nutsvoorzieningen
- Ten behoeve van riolering geen persleidingen, gemaal of bergingsbassin.
- Kosten voor planschade als gevolg van de voorgestane (her)ontwikkeling.
- Faseringskosten.
- Kosten voor beheer, onderhoud etc. van het vastgoed en de (semi) openbare ruimte (landschapspark).

# RAPPORT

Datum: 10 januari 2013

Onderwerp: Quick scan (her)bestemming Landgoed De Hartekamp te Heemstede

Bestandsnaam: 1029-2013RT01-v1.0 Quick scan (her)bestemming Landgoed de Hartekamp te Heemstede.docx

# RAPPORT

Datum: 10 januari 2013

Onderwerp: Quick scan (her)bestemming Landgoed De Hartekamp te Heemstede

Bestandsnaam: 1029-2013RT01-v1.0 Quick scan (her)bestemming Landgoed de Hartekamp te Heemstede.docx

## BIJLAGE 2

Opstelling haalbaarheid mogelijke exploitatie van woonzorgvoorziening, Project  
"Heemstede / Hartekamp", versie d.d. 18 december 2012 (aangeleverd door [REDACTED])  
[REDACTED]

# RAPPORT

Datum: 10 januari 2013

Onderwerp: Quick scan (her)bestemming Landgoed De Hartekamp te Heemstede

Bestandsnaam: 1029-2013RT01-v1.0 Quick scan (her)bestemming Landgoed de Hartekamp te Heemstede.docx

**OPSTELLING HAALBAARHEID MOGELIJKE EXPLOITATIE VAN WOONZORGVOORZIENING**  
**Project "Heemstede / Hartekamp"**

De onderstaande opstelling betreft een bespreekversie. Er kunnen nog wijzigingen komen.

Opbrengsten	Bezettingsgraad		
	60%	80%	100%
	€	€	€
Huur inclusief dienstverlening (12 x 4 x € 4.500) (zorgsuites)	████████	████████	████████
Huur inclusief dienstverlening (12 x 61 x € 2.500) (PG)	████████	████████	████████
Huur inclusief dienstverlening (12 x 59 x € 3.500) (wonen met zorg)	████████	████████	████████
AWBZ-gelden (13 x 4 x € 1.500) (zorgsuites)	████████	████████	████████
AWBZ-gelden (13 x 61 x € 3.250) (PG)	████████	████████	████████
AWBZ-gelden (13 x 59 x € 2.000) (wonen met zorg)	████████	████████	████████
Overige	pm	pm	pm
Af: BTW conform huidig besluitvrijstelling	████████	████████	████████
	████████	████████	████████
<b>Kosten</b>			
Personeelkosten 90,0 FTE € 37.500			
(24 uurs-aanwezigheid/dienstverlening/AWBZ-gelden)	████████	████████	████████
Onregelmatigheidstoeslag (15% van personeelskosten)	████████	████████	████████
Personeelkosten 18,0 FTE € 30.000			
(interieurverzorging/receptie/keuken/dagbesteding)	████████	████████	████████
Management/directie	████████	████████	████████
Behandelaars	pm	pm	pm
Overige personeelskosten (verzuimverz./trainingen)	████████	████████	████████
Afschrijving onroerend goed (3% van € 0)	pm	pm	pm
Afschrijving verbouwing (3% van € 0)	pm	pm	pm
Afschrijving inrichting/inventaris (15% van € 1.000.000)	████████	████████	████████
Huur onroerend goed	pm	pm	pm
Inkoop voeding (365 dagen, 140 personen à € 12,50)	████████	████████	████████
Huisvestingskosten (onderhoud / energie)	████████	████████	████████
Exploitatiekosten (wasserij/kleine materialen)	████████	████████	████████
Kantoorkosten	████████	████████	████████
Autokosten	████████	████████	████████
Verkoopkosten (PR/reclame)	████████	████████	████████
Algemene kosten (accountant/advies/overige)	████████	████████	████████
Financieringskosten lening o/g (6,0% van € 1.000.000) (inrichting/inventaris)	████████	████████	████████
Financieringskosten werkkapitaal (6,5% van € 500.000)	████████	████████	████████
Financieringskosten (kosten bankgarantie)	pm	pm	pm
Financieringskosten afsluitprovisie	pm	pm	pm
Onvoorzien / niet te verrekenen BTW / aanloopkosten	████████	████████	████████
	████████	████████	████████
<b>Resultaat voor belasting / huur of aankoop onroerend goed</b>	████████	████████	████████
Afschrijvingen vaste activa	████████	████████	████████
Aflossing lening	0	████████	████████
<b>Cashflow voor belasting / huur of aankoop onroerend goed</b>	████████	████████	████████

**OPSTELLING HAALBAARHEID MOGELIJKE EXPLOITATIE VAN WOONZORGVOORZIENING**  
**Project "Heemstede / Hartekamp"**

De door u aangeleverde uitgangspunten :

- er zullen 4 zorgsuites (conform uw opgave) beschikbaar zijn met een huur inclusief dienstverlening van [REDACTED] (= schatting);
- er zullen 61 zorgeenheden voor psychogeriatrische bewoners (conform uw opgave) beschikbaar zijn met een huur inclusief dienstverlening van [REDACTED] (= schatting);
- er zullen 59 eenheden voor wonen met zorg (conform uw opgave) beschikbaar zijn met een huur inclusief dienstverlening van [REDACTED] schatting);  
U dient er wel rekening mee te houden dat het veel bewoners met een zware zorgindicatie op één locatie zijn, een dergelijke grootte zijn we bij extramurale voorzieningen niet gewend (normaliter maximaal 40 tot 50 bewoners). U dient er rekening mee te houden dat bij een dergelijke voorziening qua omvang volgens het schrijven van de staatssecretaris d.d. 4 december 2012 niet meer aan de definitie van een kleinschalige woonvoorziening voor een PGB-gefinancierde woonzorgvoorziening (maximaal 26 bewoners) voldaan wordt;
- er is uitgegaan van één bewoner per kamer (in de praktijk kunnen er ook echtparen komen wonen);
- met betrekking tot de AWBZ-gelden is er met de volgende opbrengsten gerekend:
  - \* zorgsuites (Zorgzwaartepakket schaal 3) ad € [REDACTED] per 4 weken (tarief 2013: € 1.950);
  - \* zorgeenheden (Zorgzwaartepakket schaal 5 en hoger) ad [REDACTED] per 4 weken (tarief 2013: € 3.500);
  - \* eenheden wonen met zorg (Zorgzwaartepakket schaal 4) ad € [REDACTED] per 4 weken (tarief 2013: € 2.250);In werkelijkheid kunnen deze AWBZ-gelden afwijken, dit kan mede veroorzaakt worden door de daadwerkelijke indicatie.  
Voorzichtigheidshalve zijn we van een lager bedrag uitgegaan dan de thans (in 2013) geldende tarieven. Er dient rekening gehouden te worden met het feit dat er in de toekomst een (mogelijke) wijziging in de AWBZ-gelden aan de orde komt als gevolg van overheidsbesluiten / -ingrijpen;  
Er is uitgegaan van een situatie van PersoonsGebonden Budget (PGB).
- Een andere financieringsvorm betreft de situatie van onderaanneming (Zorg in Natura), echter hierbij is het maar de vraag is of een dergelijke extra productie, zoals blijkt uit de bovenstaande opstelling, ondergebracht kan worden bij een WTZi-erkende thuiszorginstelling. Het lijkt voor het jaren 2013 en verder erg lastig te worden om dit te organiseren.  
U dient hiermee rekening te houden.

Opmerkingen:

- Uit de cashflow voor belasting / huur of aankoop onroerend goed zal nog belasting moeten worden betaald en tevens zal er een bedrag voor het pand gerekend moeten worden (zijnde huur of afschrijvingen);
- Over het resultaat voor belastingen zal belasting moeten worden betaald.
- Uit de cashflow moet vanaf het 2e jaar de aflossing betaald worden, echter in deze cashflow is geen rekening gehouden met de te betalen belastingen;
- Er is uitgegaan van exploitatie in de vorm van een besloten vennootschap, waarbij (één van) de ondernemers zich zal gaan bezighouden op gebied van de registratie en administratie inzake de zorg, alsmede met algemene en ondersteunende zaken. Deze ondernemers zullen tevens een deel van de nachtdiensten voor zijn/haar rekening gaan nemen. In werkelijkheid kan dit anders zijn, wat gevolgen heeft voor de personele bezetting en dus ook voor de exploitatie;
- De af te dragen BTW conform de besluitvrijstelling (6/106% van 20%) is berekend over de opbrengsten exclusief de opbrengsten AWBZ-gelden. Daarnaast kan er geen omzetbelasting verrekend worden tenzij het betrekking heeft op horecagerelateerde investeringen en kosten.  
De Belastingdienst kan hier echter een standpunt innemen;
- De totale investering bedraagt € 1 [REDACTED] (inclusief BTW (inventaris / inrichting algemene ruimtes) (=schatting). Samen met het werkkapitaal ad [REDACTED] (schatting) komt de financieringsaanvraag uit op € [REDACTED].
- De financieringsaanvraag bedraagt [REDACTED] investeringen ad € 1 [REDACTED] en werkkapitaal ad € [REDACTED]. Hierbij is uitgegaan van een lening [REDACTED] (af te lossen in 7 jaar) en een rekening-courantkrediet van € [REDACTED].  
Uit het opstellen van een liquiditeitsbegroting zal echter blijken wat de werkelijke hoogte van het rekening-courantkrediet zal (gaan) bedragen. Echter, in de financiering is geen rekening gehouden met een (eventuele) verliesfinanciering. In bovenstaande opstelling is er vanuit gegaan dat een (eventuele) bankgarantie volstaat via het werkkapitaal.  
Een en ander zorgt voor een jaarlijkse aflossing van € [REDACTED].  
Bij een aflossing van € [REDACTED] per jaar daalt de rentelast met ongeveer € [REDACTED] per jaar. Wij zijn ervan uitgegaan dat er in het tweede jaar gestart wordt met de aflossing;
- Bij de ontwikkeling van een bestaande onroerende zaak naar een particuliere woonzorgvoorziening kan er sprake van de zogenaamde integratieheffing BTW (art. 3-3-B Wet OB). Eenvoudig geredeneerd houdt deze regeling in dat er over de aankoopwaarde van de onroerende zaak naast de kosten koper (kk) ook 21% BTW aan de Belastingdienst afgedragen dient te worden. Dit kan gevolgen hebben voor de door te berekenen huurprijs.
- De AWBZ-gelden worden in 13 termijnen per jaar uitbetaald;
- Voor wat betreft de uitgangspunten, voor het merendeel zijn we uitgegaan van de door u aangeleverde uitgangspunten.

**OPSTELLING HAALBAARHEID MOGELIJKE EXPLOITATIE VAN WOONZORGVOORZIENING**  
**Project "Heemstede / Hartekamp"**

**Bespreekpunten:**

1. hoogte van de aankoopprijs van de onroerende zaak;
2. hoogte van de verbouwingskosten;
3. hoogte van de investering in inventaris / inrichting / infrastructuur;
4. hoogte van de huurpenningen (inclusief service/dienstverlening) voor de bewoners;
5. integratieheffing BTW;
6. personele inzet;
7. financiering in relatie tot eigen inbreng alsmede dekking qua zekerheden;
8. marktonderzoek;
9. voorzieningen in omgeving / nabijheid;
10. geïnteresseerde partijen;
11. haalbaarheid van het project.

**Extra punten van aandacht:**

- Verder dienen we er rekening mee te houden dat we een vastgoedbelegger dienen te vinden welke bereid is hierin te investeren.
- Belangrijk punt hierbij is dat de hoeveelheid bewoners met een "zware" zorgindicatie op één locatie erg veel is te noemen, met name voor een particuliere woonzorgvoorziening.  
Een dergelijke grootte zijn we bij extramurale voorzieningen niet gewend (normaliter maximaal 40 tot 50 bewoners).  
U dient er rekening mee te houden dat bij een dergelijke voorziening qua omvang volgens het schrijven van de staatssecretaris d.d. 4 december 2012 niet meer aan de definitie van een kleinschalige woonvoorziening voor een PGB-gefinancierde woonzorgvoorziening (maximaal 26 bewoners) voldaan wordt.
- Tevens is het van belang om een goed onderbouwd marktonderzoek in de omgeving van de locatie te houden, op deze manier kunt u bepalen of er behoefte is aan dergelijk initiatief op deze locatie.

CONCERN




# RAPPORT

Datum: 10 januari 2013

Onderwerp: Quick scan (her)bestemming Landgoed De Hartekamp te Heemstede

Bestandsnaam: 1029-2013RT01-v1.0 Quick scan (her)bestemming Landgoed de Hartekamp te Heemstede.docx



# RAPPORT

Datum: 10 januari 2013

Onderwerp: Quick scan (her)bestemming Landgoed De Hartekamp te Heemstede

Bestandsnaam: 1029-2013RT01-v1.0 Quick scan (her)bestemming Landgoed de Hartekamp te Heemstede.docx

## BIJLAGE 3

- Quick Scan A. Woonzorg, I. Basis
- Quick Scan A. Woonzorg, II. Optimum



# RAPPORT

Datum: 10 januari 2013

Onderwerp: Quick scan (her)bestemming Landgoed De Hartekamp te Heemstede

Bestandsnaam: 1029-2013RT01-v1.0 Quick scan (her)bestemming Landgoed de Hartekamp te Heemstede.docx

**A, Particuliere woonzorg; I. basis (schets HC en 80% bezettingsgraad)**

Investeringsruimte			opmerkingen
<b>Exploitatie woonzorg</b>			
Opbrengsten uit exploitatie (bij bezettingsgraad van 80%)	€		obv. 'opstelling haalbaarheid mogelijke exploitatie van zorgvoorzieningen. Project "Heemstede / Hartekamp" d.d. 18-12-2012
Exploitatielasten	€		
Afschrijving & Aflossing	€		
Cashflow voor belasting / huur of aankoop OG	€		
<b>Aandeel huisvesting in exploitatie</b>			
Marge over netto opbrengst	5,0%	€	Cashflow minus marge
Netto beschikbaar voor huisvesting		€	
<b>Investeringsruimte</b>			
obv. rendement	7,0%		

Investeringen			
Realisatie vastgoed	m <sup>2</sup> bvo		
woon/zorgeenheden	7	€	
overig vastgoed	840	€	
Grondexploitatie	m <sup>2</sup> plangebied		
inbrengwaarde & boekwaarde		€	
sloop, bouw-/woonrijpmaken, plankosten & onvoorzien	20.197	€	
Btw	m <sup>2</sup> bvo	€	
<b>Totaal investering</b>	<b>10.479</b>	<b>€</b>	

<b>Resultaat woonzorgontwikkeling</b>			-6,3%	resultaat teruggerekend naar exploitatie woonzorg
---------------------------------------	--	--	-------	---

Programma	totaal oppervlak (m <sup>2</sup> bvo)	eenheden	opp. / eenheid	maand-huur / m <sup>2</sup> bvo		huur / eenheid		opmerkingen
				/ maand	/ jaar	/ maand	/ jaar	
<b>Woon/Zorgeenheden</b>								
woonsuites (hh)	ws	534	4	133				in hoofdhuus uitgegaan van m <sup>2</sup> gbo
psychogeriatric (nb-oost)	pg	2.370	61	39				
wonen met zorg (nb-west)	wz	4.550	59	77				
<b>Subtotaal</b>		<b>7.454</b>	<b>124</b>	<b>60</b>				
<b>Zorggerelateerde voorzieningen</b>								
hoofdhuus		1.391						in hoofdhuus uitgegaan van m <sup>2</sup> gbo
nb-oost		-						
oranjerie-zuid		195						
verdiepte strook		600						
nb-west		-						
<b>Subtotaal</b>		<b>2.186</b>	<b>124</b>	<b>18</b>				
<b>Totaal</b>		<b>9.639</b>	<b>124</b>	<b>78</b>				

<b>Marktwaarde (incl. btw)</b>			€ 2.373 / m <sup>2</sup> bvo
Rendement	7,0%		
Jaarhuur			

Kosten						
Bouwkosten	hoeveelheid	bouw-kosten	bkk	bouwkosten incl bkk	totale bouwkosten	
<b>Woon/Zorgeenheden</b>						
verbouw hoofdhuus	534 m <sup>2</sup> bvo	€ 550	30%			
nieuwbouw, overige woon/zorgeenheden	6.920 m <sup>2</sup> bvo	€ 1.100	30%			
inrichting	124 eenheden					
<b>Zorggerelateerde voorzieningen</b>						
in hoofdhuus	1.391 m <sup>2</sup> bvo	€ 550	30%			
gebouwde voorzieningen aan verdiepte strook	600 m <sup>2</sup> bvo	€ 2.000	30%			
overige nieuwbouw	195 m <sup>2</sup> bvo	€ 1.100	30%			
inrichting	2.186 m <sup>2</sup> bvo	€ 150				
<b>Overige bouwkosten</b>						
verdiepte (tot 2 m <sup>1</sup> ) verbinding	280 m <sup>1</sup>	€ 7.000	30%			grondwater ± 1 m <sup>1</sup> beneden mv
<b>BTW</b>	21%					
				<b>Totaal bouwkosten</b>		

Kosten grondexploitatie			
	hoeveelheid	prijs	bedrag
Aankoop hoofdhuus	- post	€ -	€ -
Boekwaarde te slopen panden	- post	€ -	€ -
Sloopkosten	2.500 m <sup>2</sup>	€	
<b>Bouwrijpmaken</b>			
- verwijderen houtopstand (wz)	8.485 m <sup>2</sup>	€	
- verwijderen best. paden & wegen	5.400 m <sup>2</sup>	€	
- verwijderen overig (oz)	4.177 m <sup>2</sup>	€	
- aanleg bouwwegen	1.900 m <sup>2</sup>	€	
- aanleg riolering	380 m <sup>1</sup>	€	
- leveren kolken	42 st.	€	
- brug over Leidsevaart (incl. aansl.)	- st.	€	
<b>Woonrijpmaken</b>			
- aanleg verharding	2.535 m <sup>2</sup>	€	
- inrichting parkgroen	12.537 m <sup>2</sup>	€	
- openbare verlichting	25 st.	€	
- overige terrein inrichting	1 post	€	
- nader detaillering	5%	€	
POK & VTU (plankosten)	20%	€	
Risico & Onvoorzien	5%	€	
<b>Totaal kosten grondexploitatie</b>		€	

<b>Totaal bouwkosten / kosten grondexploitatie</b>	btw	21%	€	€ 181.559 per woon/zorgeenheid
--	-----	-----	---	--------------------------------

Ruimtegebruik		
	nieuw	bestaand
<b>totaal plangebied</b>		
te ontwikkelen	20.197	20.197
uitgeefbaar	5.125	2.500
verharding	2.535	5.400
groen	12.537	12.297
water	-	-

hoofdhuus & locatie koetshuis noord



# RAPPORT

Datum: 10 januari 2013

Onderwerp: Quick scan (her)bestemming Landgoed De Hartekamp te Heemstede

Bestandsnaam: 1029-2013RT01-v1.0 Quick scan (her)bestemming Landgoed de Hartekamp te Heemstede.docx

**A, Particuliere woonzorg; II. optimum (optimalisatie schets HC; 80% bezettingsgraad)**

Investeringsruimte			opmerkingen
<b>Exploitatie woonzorg</b>			
Opbrengsten uit exploitatie (bij bezettingsgraad van 80%)	€		obv. 'opstelling haalbaarheid mogelijke exploitatie van zorgvoorzieningen. Project "Heemstede / Hartekamp" d.d. 18-12-2012
Exploitatielasten	€		
Afschrijving & Aflossing	€		
Cashflow voor belasting / huur of aankoop OG	€		
<b>Aandeel huisvesting in exploitatie</b>			
Marge over netto opbrengst	5,0%	€	
Netto beschikbaar voor huisvesting	9.639	€ 128,44	Cashflow minus marge
<b>Investeringsruimte</b>			
obv. rendement	7,0%	€	

Investeringen			
Realisatie vastgoed	m²bvo		
woon/zorgeenheden	7.454	€	
zorggerelateerde voorzieningen	2.186	€	
overig vastgoed	840	€	
Grondexploitatie	m²plangebied		
inbrengwaarde & boekwaarde		€	
sloop, bouw-/woonrijpmaken, plankosten & onvoorzien	20.197	€	
Btw	m²bvo	€	
<b>Totaal investering</b>	10.479	€	

<b>Investeringsruimte versus raming</b>	€	€	-1,7%	resultaat teruggerekend naar exploitatie woonzorg
---	---	---	-------	---

Programma		totaal oppervlak (m²bvo)	eenheden	opp. / eenheid	maand-huur / m²bvo	huur / eenheid / maand	huur / jaar	opmerkingen
<b>Woon/Zorgeenheden</b>								
woonsuites (hh)	ws	534	4	133	€			in hoofdhuis uitgegaan van m²gbo
psychogeriatricie (nb-oost)	pg	2.370	61	39	€			
wonen met zorg (nb-west)	wz	4.550	59	77	€			
<b>Subtotaal</b>		<b>7.454</b>	<b>124</b>	<b>60</b>				
<b>Zorggerelateerde voorzieningen</b>								
hoofdhuis		1.391						in hoofdhuis uitgegaan van m²gbo
nb-oost		-						
oranjerie-zuid		195						
verdiepte strook		600						
nb-west		-						
<b>Subtotaal</b>		<b>2.186</b>	<b>124</b>	<b>18</b>				
<b>Totaal</b>		<b>9.639</b>	<b>124</b>	<b>78</b>				

<b>Marktwaarde (incl. btw)</b>			€ 2.373 / m²bvo
Rendement	7,0%		
Jaarhuur	€		

Kosten						
Bouwkosten	hoeveelheid	bouw-kosten	bkk	bouwkosten incl bkk	totale bouwkosten	
<b>Woon/Zorgeenheden</b>						
verbouw hoofdhuis	534 m²bvo	€				
nieuwbouw, overige woon/zorgeenheden	6.920 m²bvo	€				
		€ 9.000				
<b>Zorggerelateerde voorzieningen</b>						
in hoofdhuis	1.391 m²bvo	€				
gebouwde voorzieningen aan verdiepte strook	600 m²bvo	€				
overige nieuwbouw	195 m²bvo	€				
inrichting	2.186 m²bvo	€				
<b>Overige bouwkosten</b>						
verdiepte (tot 2 m¹) verbinding	280 m¹	€				grondwater ± 1 m¹ beneden mv
<b>BTW</b>	21%			€		
<b>Totaal bouwkosten</b>						€

Kosten grondexploitatie	hoeveelheid	prijs	bedrag	
Aankoop hoofdhuis	- post	€	-	
Boekwaarde te slopen panden	- post	€		peildatum januari 2016
Sloopkosten	2.500 m²	€		
<b>Bouwrijpmaken</b>				
- verwijderen houtopstand (wz)	8.485 m²	€		
- verwijderen best. paden & wegen	5.400 m²	€		
- verwijderen overig (oz)	4.177 m²	€		
- aanleg bouwwegen	1.900 m²	€		
- aanleg riolering	380 m¹	€		
- leveren kolken	42 st.	€		
- brug over Leidsevaart (incl. aansl.)	- st.	€		
<b>Woonrijpmaken</b>				
- aanleg verharding	2.535 m²	€		
- inrichting parkgroen	12.537 m²	€		
- openbare verlichting	25 st.	€		
- overige terrein inrichting	1 post	€		
- nader detaillering	5%	€		
POK & VTU (plankosten)	20%	€		
Risico & Onvoorzien	5%	€		
BTW	21%	€		
<b>Totaal kosten grondexploitatie</b>				€

<b>Totaal bouwkosten / kosten grondexploitatie</b>	btw	21%	€	€ per woon/zorgeenheid
--	-----	-----	---	------------------------

Ruimtegebruik	nieuw	bestaand	
totaal plangebied			
te handhaven			hoofdhuis & locatie koetshuis noord
te ontwikkelen			
uitgeefbaar			
verharding			
groen			
water			



# RAPPORT

Datum: 10 januari 2013

Onderwerp: Quick scan (her)bestemming Landgoed De Hartekamp te Heemstede

Bestandsnaam: 1029-2013RT01-v1.0 Quick scan (her)bestemming Landgoed de Hartekamp te Heemstede.docx

# RAPPORT

Datum: 10 januari 2013

Onderwerp: Quick scan (her)bestemming Landgoed De Hartekamp te Heemstede

Bestandsnaam: 1029-2013RT01-v1.0 Quick scan (her)bestemming Landgoed de Hartekamp te Heemstede.docx

## BIJLAGE 4

- Quick Scan B.I. Kantoor & Wonen
- Quick Scan B.II. Kantoor & Wonen




# RAPPORT

Datum: 10 januari 2013

Onderwerp: Quick scan (her)bestemming Landgoed De Hartekamp te Heemstede

Bestandsnaam: 1029-2013RT01-v1.0 Quick scan (her)bestemming Landgoed de Hartekamp te Heemstede.docx



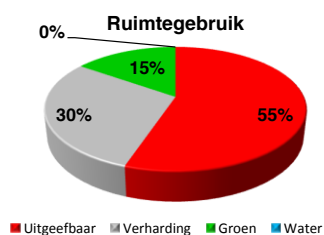
### RUIMTEGEBRUIK EN PROGRAMMA

#### Ruimtegebruik

<b>Totaal plangebied</b>	135,1%	<b>21.557 m<sup>2</sup></b>
Te handhaven	35,1%	5.605 m <sup>2</sup>
<b>Totaal ontwikkelgebied</b>	100,0%	<b>15.952 m<sup>2</sup></b>
Uitgeefbaar	55,2%	8.810 m <sup>2</sup>
Verharding	29,5%	4.699 m <sup>2</sup>
Groen	15,3%	2.443 m <sup>2</sup>
Water	0,0%	0 m <sup>2</sup>

#### PLANEIGENSCHAPPEN

Woningdichtheid	12,5 won./ha.
Totaal ontwikkelvolume	5.900 m <sup>2</sup> bvo
Floor Space Index (FSI)	0,27



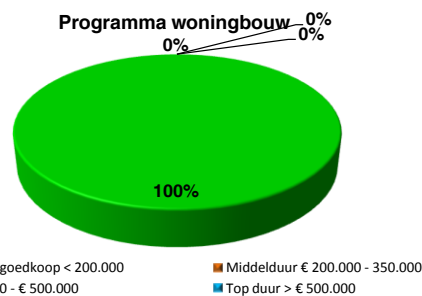
#### Programma

##### Woningbouw

Sociale huur / goedkoop < 200.000	0,0%	<b>0 stks</b>
Middelduur € 200.000 - 350.000	0,0%	0 stks
Duur € 350.000 - € 500.000	100,0%	<b>20 stks</b>
Top duur > € 500.000	0,0%	0 stks

##### Overige functies

		<b>3.405 m<sup>2</sup> bvo</b>
		0 m <sup>2</sup> bvo
Kantoren nw	44,2%	1.505 m <sup>2</sup> bvo
Kantoren ren	55,8%	1.900 m <sup>2</sup> bvo
		0 m <sup>2</sup> bvo



### PARAMETERS & SALDI

#### Data exploitatie

Nominale prijspeildatum:	1-1-2012
Startdatum exploitatie:	1-1-2012

#### Saldi

Totale nominale opbrengsten	
<i>Vastgoedopbrengsten</i>	
<i>Overige opbrengsten</i>	-
Totale nominale kosten	
<i>Inbreng/verwervingskosten</i>	
<i>Grondproductiekosten</i>	
<b>Nominaal saldo</b>	<b>1-1-2012</b>

**RUIMTEGEBRUIK**
**RUIMTEGEBRUIK BESTAANDE SITUATIE**

	Totaal	zuidstrook	-	-	-	-	-	Subtotaal	Totaal
	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[%]	[m²]
<b>Plangebied</b>									<b>21.557 m²</b>
<b>Te handhaven gebied</b>								<b>26,0%</b>	<b>5.605 m²</b>
Hoofdgebouw	810 m²	810 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	3,8%	810 m²
Koetshuis noord	550 m²	550 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	2,6%	550 m²
Parkgroen	4.245 m²	4.245 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	19,7%	4.245 m²
Te handhaven ...	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0,0%	0 m²
<b>Ontwikkeld gebied</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>74,0%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Ontwikkeld gebied</b>	<b>15.952</b>	<b>15.952</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100,0%</b>	<b>15.952 m²</b>
Bebouwd (footprint)	2.500 m²	2.500 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	15,7%	2.500 m²
Overig uitgeefbaar	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0,0%	0 m²
Verharding	5.400 m²	5.400 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	33,9%	5.400 m²
Groen bos	2.000 m²	2.000 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	12,5%	2.000 m²
Groen overig	6.052 m²	6.052 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	37,9%	6.052 m²
<b>Totaal ontwikkelgebied</b>								<b>100%</b>	<b>OK</b> <b>15.952 m²</b>

**RUIMTEGEBRUIK TOEKOMSTIGE SITUATIE**

	HPS	rijwegen	parkeren	verh. nw.	-	Bedrijven	Wonen	Subtotaal	Totaal
	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[%]	[m²]
<b>Plangebied</b>									<b>21.557 m²</b>
<b>Te handhaven gebied</b>								<b>26,0%</b>	<b>5.605 m²</b>
<b>Ontwikkeld gebied</b>	<b>15%</b>	<b>6%</b>	<b>10%</b>	<b>13%</b>	<b>0%</b>	<b>5%</b>	<b>50%</b>	<b>100,0%</b>	<b>15.952 m²</b>
<b>Ontwikkeld gebied</b>	<b>2.443</b>	<b>1.035</b>	<b>1.630</b>	<b>2.034</b>	<b>-</b>	<b>810</b>	<b>8.000</b>	<b>100,0%</b>	<b>15.952 m²</b>
Uitgeefbaar	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	810 m²	8.000 m²	55,2%	8.810 m²
Verharding	0 m²	1.035 m²	1.630 m²	2.034 m²	0 m²	0 m²	0 m²	29,5%	4.699 m²
Groen	2.443 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	15,3%	2.443 m²
Water	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0,0%	0 m²
<b>Totaal ontwikkelgebied</b>								<b>113%</b>	<b>OK</b> <b>15.952 m²</b>

**GRONDEXPLOITATIEMODEL STAD²**

Opdrachtgever:	De Hartekamp Groep	Modelversie:	-
Plannaam:	De Hartekamp te Heemstede	Auteur:	-
Deellocatie:	Zuidstrook	Datum aanmaken:	-
Variante:	B.I. Kantoor & Wonen	Laatst bewerkt:	8-1-2013
Versie:	-	Status:	-

**RESIDUELE GRONDWAARDEBEREKENING PER VASTGOEDTYPE**

**INVULLING BOUWVOLUME**

VASTGOEDSOORT	TOTALEN	Woningen en vrije kavels			
		Woningen	patio	vrije kavels	0
TYPE					
AANTALLEN	20	20	-	-	-

TOTALEN	
Niet-won.	Kantoren ren
1	1

RUIMTEGEBRUIK EENHEID	TOTALEN	(Bouwvolume woningen)			
		Woningen	patio	vrije kavels	0
Bruto oppervlak per eenheid [m² BVO, vrije kavelopp.]	4.000	200	200	406	0
BVO/GBO factor		0,77	0,77	1,00	-
Netto oppervlak per eenheid [m² GO, vrije kavel, VVO]	3.080	154	154	406	0

1.900	1.900
	1,00
1.900	1.900

**RESIDUELE BEREKENING**

OPBRENGST PER EENHEID (zonder parkeren)	TOTALEN	Woningen en vrije kavels			
		Woningen	patio	vrije kavels	0
Maandhuur per eenheid (N.B. vrijgesteld van BTW)		-	-	-	-
Jaarhuur per m² VVO		-	-	-	-
Bruto AanvangsRendement (BAR)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Marktwaaarde per eenheid (vrijgesteld van BTW)	0	0	0	0	0
VON-prijs per eenheid	10.780.000				
Opbrengst per eenheid					
Opbrengst per eenheid (exclusief BTW)	21% 8.909.091				0

TOTALEN	Kantoren ren
	-
	7,00%

STICHTINGSKOSTEN PER EENHEID (zonder parkeren)		(Residuele grondwaarde per woning/vrije kavel)			
Aanneemsom per m² BVO		925	925	-	-
Aanneemsom per eenheid exclusief BTW	3.700.000			0	0
Totaal % over aanneemsom		35%	35%	0%	0%
Stichtingskosten per eenheid exclusief BTW	4.990.905			0	0
Niet terugvorderbare BTW-kosten	0	0	0	0	0
Totale stichtingskosten incl. niet terugvorderbare BTW	4.990.905			0	0
Totale stichtingskosten incl. n.t.v. BTW per m² BVO				0	0

	379
	32%
	0
	0
	500

RESIDUELE GRONDWAARDE PER EENHEID (zonder parkeren)		(Residuele grondwaarde per woning/vrije kavel)			
Residuele grondwaarde per eenheid (zonder parkeren)	3.918.186				0
Grondquote		44%	44%	100%	0%
Te hanteren grondwaarde per eenheid (excl. BTW)	3.918.186				

	69%

**RESIDUELE BEREKENING PARKEREN**

Residuele grondwaarde parkeren	0	0	0	0	0
--------------------------------	---	---	---	---	---

0	0
---	---

**RESIDUELE GRONDWAARDE ALL-IN (inclusief kosten parkeren)**

RESIDUELE GRONDWAARDE TOTAAL	OVERALL	TOTALEN	patio	vrije kavels	0	0
Marktwaaarde vastgoedtype (exclusief BTW)					2	0
Marktwaaarde parkeren (exclusief BTW)			0	0	0	0
Totale marktwaarde per eenheid						0
Totale marktwaarde (bij gegeven aantal)				0	0	0
Stichtingskosten vastgoedtype					0	0
Stichtingskosten parkeren			0	0	0	0
Totale stichtingskosten (incl. niet terugvorderbare BTW)					0	0
Totale stichtingskosten (bij gegeven aantal)				0	0	0
Residuele grondwaarde vastgoedtype						0
Residuele grondwaarde parkeren			0	0	0	0
Totale all-in grondwaarde per eenheid						0
Totale grondwaarde (bij gegeven aantal)				0	0	0
Totale all-in grondwaarde per m² BVO						0
Totale all-in grondwaarde per m² uitgeefbaar						0

TOTALEN	Kantoren ren
	0
	0
	2
	0

## GRONDEXPLOITATIEMODEL STAD²

Opdrachtgever:	De Hartekamp Groep	Modelversie:	-
Plannaam:	De Hartekamp te Heemstede	Auteur:	-
Deellocatie:	Zuidstrook	Datum aanmaken:	-
Variant:	B.I. Kantoor & Wonen	Laatst bewerkt:	8-1-2013
Versie:	-	Status:	-

## OPBRENGSTEN

Duur € 350.000 - € 500.000

(b. Opbrengst gronduitgifte)

Omschrijving 1	Omschrijving 2	Aantal	Marktwaaarde (excl. BTW)	Stichtingsk. (excl. BTW)	Nominaal bedrag	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
patio	-	20	-	-	-	-	-	-	-
Totale opbrengsten		20	-	-	-	-	-	-	-

Top duur &gt; € 500.000

(b. Opbrengst gronduitgifte)

Totale opbrengsten		-	-	-	-	-	-	-	-
--------------------	--	---	---	---	---	---	---	---	---

Niet woningen

(a. Subsidies en bijdragen van derden, niet zijnde gemeente danwel eigenaar)

Omschrijving 1	Omschrijving 2	Aantal	Marktwaaarde (excl. BTW)	Stichtingsk. (excl. BTW)	Nominaal bedrag	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
Kantoren ren	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Totale opbrengsten		1	-	-	-	-	-	-	-

TOTALE OPBRENGSTEN

	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal
Totale opbrengsten	-	-	-

OK

## KOSTEN

BOEKWAARDE

(a. Inbrengwaarde grond en/of opstellen)

Naam pand	Code	Aantal	Inbreng jaar	Nominaal bedrag	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
Inbreng boekwaarde 2016	-	1,00	post 2016	-	-	-	-	-
Totale afschrijving tot moment inbreng								
Nominale boekwaarde op prijspeildatum								

INBRENGWAARDE

(a. Inbrengwaarde grond en/of opstellen)

Eigenaar	Percelen	Aantal [m²]	Nominaal bedrag	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
De Hartekampgroep	Hoofdhuis	-	-	-	-	-	-
Totale opbrengsten		-	-	-	-	-	-

SLOOP

(a. Inbrengwaarde grond en/of opstellen)

Adres	Omschrijving 2	Aantal	bvo	Nominaal bedrag	Totaal nominaal	Realisatie	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
Totaal gebouwen	-	-	post	60	-	-	-	-
Totale opbrengsten		-		-	-	-	-	-

BODEMSANERING EN GRONDWERK

(c. Bodemsanering, grondwerk e.d.)

Totale opbrengsten		-	-	-	-	-	-	-
--------------------	--	---	---	---	---	---	---	---

BOUWRIJP MAKEN

(d. Aanleg voorzieningen exploitatiegebied)

Omschrijving 1	Omschrijving 2	Eenheid	Eenheidsprijs all-in	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
Aanleg bouwwegen	-	4.699,00	m²	-	-	-	-
Verwijderen houtopstand (wz)	-	2.000,00	m²	-	-	-	-
Verwijderen bestaande paden & wegen	-	5.400,00	m²	-	-	-	-
Verwijderen overig (oz)	-	6.052,00	m²	-	-	-	-
Leveren kolken (1/5 van m³ riolering)	-	114,00	st.	-	-	-	-
Brug over Leidschevaart	-	-	post	-	-	-	-
Totale opbrengsten				-	-	-	-

WOONRIJP MAKEN

(d. Aanleg voorzieningen exploitatiegebied)

Omschrijving 1	Omschrijving 2	Eenheid	Eenheidsprijs all-in	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
Aanleg verhardingen	-	4.699,00	m²	-	-	-	-
Inrichting parkgroen	-	2.443,00	m²	-	-	-	-
Openbare verlichting	-	28,50	st.	-	-	-	-
Stelpost overige inrichting gebied	-	1,00	post	-	-	-	-
Nadere detaillering over bouw-/woonrijpmaken		5%	-	-	-	-	-
Totale opbrengsten				-	-	-	-

PLANONTWIKKELINGSKOSTEN

(b. Onderzoeken, i. Opstellen ruimtelijk plan, j. Toerekenbare apparaatskosten)

Omschrijving 1	Omschrijving 2	%	Grondslag bedrag	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
Onderzoekskosten	-	0,0%	-	-	-	-	-
Planontwikkelingskosten (POK)	-	7,0%	-	-	-	-	-
Totale opbrengsten				-	-	-	-

VOORBEREIDING EN TOEZICHT UITVOERING

(h. Voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht)

Omschrijving 1	Omschrijving 2	%	Grondslag bedrag	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
VTU	-	13,0%	-	-	-	-	-
Totale opbrengsten				-	-	-	-

RISICO EN ONVOORZIEN

(...)

Omschrijving 1	Omschrijving 2	%	Grondslag bedrag	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
Globale raming R&O	-	5%	-	-	-	-	-
Detailraming R&O	-	-	-	-	-	-	-
Totale opbrengsten				-	-	-	-

TOTALE KOSTEN

Omschrijving 1	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Afschrijving totaal	Prognose nominaal
Totale kosten	-	-	-	-

**GRONDEXPLOITATIEMODEL STAD<sup>2</sup>**

Opdrachtgever: De Hartekamp G Modelversie: -  
 Afnemer: De Hartekamp te Auteur: -  
 Locatie: Zuidstrook Datum aanmaken: -  
 Variant: W Laatste bewerkt: 8-1-2013  
 Versie: - Status: -

**OPBRENGSTEN**

Opbrengsten elementen	Gerealiseerde opbrengsten	Prognose	Subtotaal <i>(alle bedragen zijn exclusief BTW)</i>	Totaal
<b>OPBRENGST UIT GRONDUITGIFTE</b>				
Sociale huur / goedkoop < 200.000	-	-	-	
Middelduur € 200.000 - 350.000	-	-	-	
Duur € 350.000 - € 500.000	-			
Top duur > € 500.000	-	-	-	
Niet woningen	-	-		
<b>SUBSIDIES EN BIJDRAGEN DERDEN</b>	-	-		-
<b>TOTALE NOMINALE OPBRENGSTEN</b>				
<b>TOTALE REËLE OPBRENGSTEN</b>				

**KOSTEN**

Kosten elementen	Gerealiseerde kosten	Prognose	Subtotaal <i>(alle bedragen zijn exclusief BTW)</i>	Totaal
<b>INBRENGWAARDE GROND EN/OF OPSTALLEN</b>				
BOEKWAARDE	-	-	-	
INBRENGWAARDE	-	-	-	
SLOOP	-			
<b>BODEMSANERING EN GRONDWERK</b>	-	-		-
<b>AANLEG VOORZIENING IN EXPLOITATIEGEBIED</b>				
BOUWRIJP MAKEN	-			
WOONRIJP MAKEN	-			
<b>PLANONTWIKKELINGSKOSTEN</b>	-			
<b>VOORBEREIDING EN TOEZICHT UITVOERING</b>	-			
<b>RISICO EN ONVOORZIEN</b>	-			
<b>NIET TERUGVORDERBARE BTW</b>	-	-		-
<b>TOTALE NOMINALE KOSTEN INCLUSIEF FISCALE KOSTEN</b>				
<b>TOTALE REËLE KOSTEN</b>				

**SALDI GRONDEXPLOITATIE**

TOTALE NOMINALE OPBRENGSTEN			
TOTALE NOMINALE KOSTEN (INCLUSIEF NIET TERUGVORDERBARE BTW)			
<b>NOMINAAL SALDO</b>		<b>op prijspeildatum:</b>	<b>1-1-2012</b>



# RAPPORT

Datum: 10 januari 2013

Onderwerp: Quick scan (her)bestemming Landgoed De Hartekamp te Heemstede

Bestandsnaam: 1029-2013RT01-v1.0 Quick scan (her)bestemming Landgoed de Hartekamp te Heemstede.docx

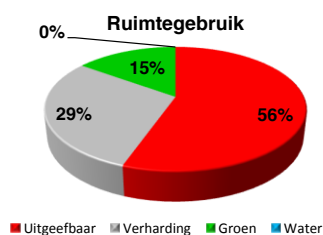
### RUIMTEGEBRUIK EN PROGRAMMA

#### Ruimtegebruik

<b>Totaal plangebied</b>	135,1%	<b>21.557 m<sup>2</sup></b>
Te handhaven	35,1%	5.605 m <sup>2</sup>
<b>Totaal ontwikkelgebied</b>	100,0%	<b>15.952 m<sup>2</sup></b>
Uitgeefbaar	55,5%	8.848 m <sup>2</sup>
Verharding	29,5%	4.699 m <sup>2</sup>
Groen	15,1%	2.406 m <sup>2</sup>
Water	0,0%	0 m <sup>2</sup>

#### PLANEIGENSCHAPPEN

Woningdichtheid	12,5 won./ha.
Totaal ontwikkelvolume	4.700 m <sup>2</sup> bvo
Floor Space Index (FSI)	0,22



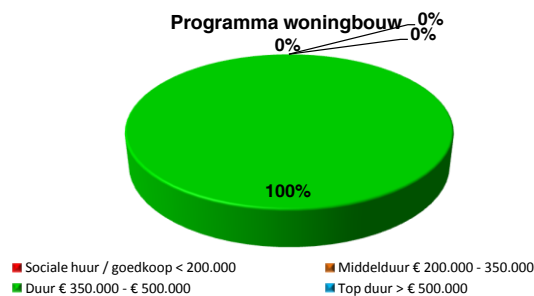
#### Programma

##### Woningbouw

Sociale huur / goedkoop < 200.000	0,0%	<b>20 stks</b>
Middelduur € 200.000 - 350.000	0,0%	0 stks
Duur € 350.000 - € 500.000	100,0%	20 stks
Top duur > € 500.000	0,0%	0 stks

##### Overige functies

Kantoren nw	44,2%	3.405 m <sup>2</sup> bvo
Kantoren ren	55,8%	0 m <sup>2</sup> bvo
		1.505 m <sup>2</sup> bvo
		1.900 m <sup>2</sup> bvo
		0 m <sup>2</sup> bvo



### PARAMETERS & SALDI

#### Data exploitatie

Nominale prijspeildatum:	1-1-2012
Startdatum exploitatie:	1-1-2012

#### Saldi

Totale nominale opbrengsten	
Vastgoedopbrengsten	
Overige opbrengsten	-
Totale nominale kosten	
Inbreng/verwervingskosten	-
Grondproductiekosten	
<b>Nominaal saldo</b>	<b>1-1-2012</b>

**RUIMTEGEBRUIK**
**RUIMTEGEBRUIK BESTAANDE SITUATIE**

	Totaal	zuidstrook	-	-	-	-	-	Subtotaal	Totaal
	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[%]	[m2]
<b>Plangebied</b>									<b>21.557 m²</b>
<b>Te handhaven gebied</b>								<b>26,0%</b>	<b>5.605 m²</b>
Hoofdgebouw	810 m²	810 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	3,8%	810 m²
Koetshuis noord	550 m²	550 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	2,6%	550 m²
Parkgroen	4.245 m²	4.245 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	19,7%	4.245 m²
Te handhaven ...	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0,0%	0 m²
<b>Ontwikkeld gebied</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>74,0%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Ontwikkeld gebied</b>	<b>15.952</b>	<b>15.952</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100,0%</b>	<b>15.952 m²</b>
Bebouwd (footprint)	2.500 m²	2.500 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	15,7%	2.500 m²
Overig uitgeefbaar	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0,0%	0 m²
Verharding	5.400 m²	5.400 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	33,9%	5.400 m²
Groen bos	2.000 m²	2.000 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	12,5%	2.000 m²
Groen overig	6.052 m²	6.052 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	37,9%	6.052 m²
<b>Totaal ontwikkelgebied</b>								<b>100%</b>	<b>OK</b> <b>15.952 m²</b>

**RUIMTEGEBRUIK TOEKOMSTIGE SITUATIE**

	HPS	rijwegen	parkeren	verh. nw.	-	Bedrijven	Wonen	Subtotaal	Totaal
	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[%]	[m2]
<b>Plangebied</b>									<b>21.557 m²</b>
<b>Te handhaven gebied</b>								<b>26,0%</b>	<b>5.605 m²</b>
<b>Ontwikkeld gebied</b>	<b>15%</b>	<b>6%</b>	<b>10%</b>	<b>13%</b>	<b>0%</b>	<b>5%</b>	<b>50%</b>	<b>100,0%</b>	<b>15.952 m²</b>
<b>Ontwikkeld gebied</b>	<b>2.406</b>	<b>1.035</b>	<b>1.630</b>	<b>2.034</b>	<b>-</b>	<b>810</b>	<b>8.038</b>	<b>100,0%</b>	<b>15.952 m²</b>
Uitgeefbaar	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	810 m²	8.038 m²	55,5%	8.848 m²
Verharding	0 m²	1.035 m²	1.630 m²	2.034 m²	0 m²	0 m²	0 m²	29,5%	4.699 m²
Groen	2.406 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	15,1%	2.406 m²
Water	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0,0%	0 m²
<b>Totaal ontwikkelgebied</b>								<b>113%</b>	<b>OK</b> <b>15.952 m²</b>



## GRONDEXPLOITATIEMODEL STAD²

Opdrachtgever:	De Hartekamp Groep	Modelversie:	-
Plannaam:	De Hartekamp te Heemstede	Auteur:	-
Deellocatie:	Zuidstrook	Datum aanmaken:	-
Variante:	B.II. Kantoor & Wonen	Laatst bewerkt:	8-1-2013
Versie:	-	Status:	-

## OPBRENGSTEN

## Duur € 350.000 - € 500.000

## (b. Opbrengst gronduitgifte)

Omschrijving 1	Omschrijving 2	Aantal	Marktwaaarde (excl. BTW)	Stichtingsk. (excl. BTW)	Nominaal bedrag	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
patio west	-	14	██████	██████	██████	██████	██████	██████	-
SK2010	-	6	██████	██████	██████	██████	██████	██████	-
<b>Totalen</b>		<b>20</b>	██████	██████	██████	██████	██████	██████	-

## Top duur &gt; € 500.000

## (b. Opbrengst gronduitgifte)

<b>Totalen</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
----------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

## Niet woningen

## (a. Subsidies en bijdragen van derden, niet zijnde gemeente danwel eigenaar)

Omschrijving 1	Omschrijving 2	Aantal	Marktwaaarde (excl. BTW)	Stichtingsk. (excl. BTW)	Nominaal bedrag	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
Kantoren ren	-	1	██████	██████	██████	██████	██████	██████	-
<b>Totalen</b>		<b>1</b>	██████	██████	██████	██████	██████	██████	-

## TOTALE OPBRENGSTEN

	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal
<b>Totale opbrengsten</b>	██████	██████	██████

## KOSTEN

## BOEKWAARDE

## (a. Inbrengwaarde grond en/of opstellen)

Naam pand	Code	Aantal	Inbreng jaar	Nominaal bedrag	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
Inbreng boekwaarde 2016	-	1,00	post 2016	-	-	-	-	-
Totale afschrijving tot moment inbreng				██████	██████	██████	██████	██████
Nominale boekwaarde op prijspeildatum				██████	██████	██████	██████	██████

## INBRENGWAARDE

## (a. Inbrengwaarde grond en/of opstellen)

Eigenaar	Percelen	Aantal [m²]	Nominaal bedrag	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
De Hartekampgroep	Hoofdhuis	-	post	-	-	-	-
<b>Totalen</b>				-	-	-	-

## SLOOP

## (a. Inbrengwaarde grond en/of opstellen)

Adres	Omschrijving 2	Aantal	bvo	Nominaal bedrag	Totaal nominaal	Realisatie	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
Totaal gebouwen	-	2.500,00	post	60	██████	██████	██████	-
<b>Totalen</b>		<b>2.500</b>			██████	██████	150.000	-

## BODEMSANERING EN GRONDWERK

## (c. Bodemsanering, grondwerk e.d.)

<b>Totalen</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
----------------	---	---	---	---	---	---	---	---

## BOUWRIJP MAKEN

## (d. Aanleg voorzieningen exploitatiegebied)

Omschrijving 1	Omschrijving 2	Eenheid	Eenheidsprijs all-in	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
Aanleg bouwwegen	-	4.699,00	m²	20	██████	██████	-
verwijderen houtopstand (wz)	-	2.000,00	m²	20	██████	██████	-
Verwijderen bestaande paden & wegen	-	5.400,00	m²	17	██████	██████	-
Aanleg riolering	-	614,00	m¹	240	██████	██████	-
Leveren kolken (1/5 van m¹ riolering)	-	123,00	post	380	██████	██████	-
Brug over Leidschevaart	-	-	post	610.000	██████	██████	-
<b>Totalen</b>				██████	██████	██████	-

## WOONRIJP MAKEN

## (d. Aanleg voorzieningen exploitatiegebied)

Omschrijving 1	Omschrijving 2	Eenheid	Eenheidsprijs all-in	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
Aanleg verhardingen	-	4.699,00	m²	██████	██████	██████	-
Inrichting parkgroen	-	2.405,50	m²	██████	██████	██████	-
Openbare verlichting	-	31,00	██████	██████	██████	██████	-
Stelpost overige inrichting gebied	-	1,00	██████	██████	██████	██████	-
Nadere detaillering over bouw-/woonrijpmaken	-	5%	██████	██████	██████	██████	-
<b>Totalen</b>				██████	██████	██████	-

## PLANONTWIKKELINGSKOSTEN

## (b. Onderzoeken, i. Opstellen ruimtelijk plan, j. Toerekenbare apparaatskosten)

Omschrijving 1	Omschrijving 2	%	Grondslag bedrag	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
Onderzoekskosten	-	0,0%	██████	██████	██████	██████	-
Planontwikkelingskosten (POK)	-	7,0%	██████	██████	██████	██████	-
<b>Totalen</b>			██████	██████	██████	██████	-

## VOORBEREIDING EN TOEZICHT UITVOERING

## (h. Voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht)

Omschrijving 1	Omschrijving 2	%	Grondslag bedrag	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
VTU	-	13,0%	██████	██████	██████	██████	-
<b>Totalen</b>			██████	██████	██████	██████	-

## RISICO EN ONVOORZIEN

## (...)

Omschrijving 1	Omschrijving 2	%	Grondslag bedrag	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
Globale raming R&O	-	5%	██████	██████	██████	██████	-
Detailraming R&O	-	-	██████	██████	██████	██████	-
<b>Totalen</b>			██████	██████	██████	██████	-

## TOTALE KOSTEN

Omschrijving 1	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Afschrijving totaal	Prognose nominaal
<b>Totale kosten</b>	██████	██████	██████	██████ OK

Opdrachtgever:	De Hartekamp G Modelversie:	-
Plannaam:	De Hartekamp te Auteur:	-
Deellocatie:	Zuidstrook Datum aanmaken:	-
Variant:	B.II. Kantoor & W Laatst bewerkt:	8-1-2013
Versie:	- Status:	-

**OPBRENGSTEN**

Opbrengsten elementen	Gerealiseerde opbrengsten	Prognose	Subtotaal <i>(alle bedragen zijn exclusief BTW)</i>	Totaal
<b>OPBRENGST UIT GRONDUITGIFTE</b>				
Sociale huur / goedkoop < 200.000	-	-	-	
Middelduur € 200.000 - 350.000	-	-	-	
Duur € 350.000 - € 500.000	-			
Top duur > € 500.000	-	-	-	
Niet woningen	-	-		
<b>SUBSIDIES EN BIJDRAGEN DERDEN</b>	-	-		-
<b>TOTALE NOMINALE OPBRENGSTEN</b>				
<b>TOTALE REËLE OPBRENGSTEN</b>				

**KOSTEN**

Kosten elementen	Gerealiseerde kosten	Prognose	Subtotaal <i>(alle bedragen zijn exclusief BTW)</i>	Totaal
<b>INBRENGWAARDE GROND EN/OF OPSTALLEN</b>				
BOEKWAARDE	-	-	-	
INBRENGWAARDE	-	-	-	
SLOOP	-			
<b>BODEMSANERING EN GRONDWERK</b>	-	-		-
<b>AANLEG VOORZIENING IN EXPLOITATIEGEBIED</b>				
BOUWRIJP MAKEN	-			
WOONRIJP MAKEN	-			
<b>PLANONTWIKKELINGSKOSTEN</b>	-			
<b>VOORBEREIDING EN TOEZICHT UITVOERING</b>	-			
<b>RISICO EN ONVOORZIEN</b>	-			
<b>TIJDELIJK BEHEER</b>	-	-		-
<b>PLANSCHADE</b>	-	-		-
<b>BOVENPLANSE KOSTEN</b>	-	-		-
<b>HISTORISCHE RENTE KOSTEN</b>	-	-		-
<b>TOTALE NOMINALE KOSTEN</b>				
<b>NIET TERUGVORDERBARE BTW</b>	-	-		-
<b>TOTALE NOMINALE KOSTEN INCLUSIEF FISCALE KOSTEN</b>				
<b>TOTALE REËLE KOSTEN</b>				

**SALDI GRONDEXPLOITATIE**

TOTALE NOMINALE OPBRENGSTEN			
TOTALE NOMINALE KOSTEN (INCLUSIEF NIET TERUGVORDERBARE BTW)			
<b>NOMINAAL SALDO</b>	<b>op prijspeildatum:</b>	<b>1-1-2012</b>	



# RAPPORT

Datum: 10 januari 2013

Onderwerp: Quick scan (her)bestemming Landgoed De Hartekamp te Heemstede

Bestandsnaam: 1029-2013RT01-v1.0 Quick scan (her)bestemming Landgoed de Hartekamp te Heemstede.docx

# RAPPORT

Datum: 10 januari 2013

Onderwerp: Quick scan (her)bestemming Landgoed De Hartekamp te Heemstede

Bestandsnaam: 1029-2013RT01-v1.0 Quick scan (her)bestemming Landgoed de Hartekamp te Heemstede.docx

## BIJLAGE 5

- Quick Scan C. Hotel & Congres, I. 104 kamers
- Quick Scan C. Hotel & Congres, II. 44 kamers & 14 patiowoningen



# RAPPORT

Datum: 10 januari 2013

Onderwerp: Quick scan (her)bestemming Landgoed De Hartekamp te Heemstede

Bestandsnaam: 1029-2013RT01-v1.0 Quick scan (her)bestemming Landgoed de Hartekamp te Heemstede.docx

**C. Hotel & Congres: I. 104 kamers**

	hh *)	nb-oost **)	oranjerie	nb-west	TOTAAL	
Hotel ****	h					81,6%
Horeca (restaurant/grand cafe)	r					6,7%
Conferentie (congres/zalen)	z					11,6%
Wellness	w					0,0%
Overig hotel gerelateerd	-	-	-	-	-	0,0%
<b>TOTAAL</b>						

\*) in hoofdhuis uitgegaan van m²gbo  
 \*\*) begane grond congres/zalen (ipv kamers 37 kamers)

	TOTAAL	HOTEL ****	HORECA	CONGRES / ZALEN
Oppervlak m²bvo	5.821	4.753	391	678
aandeel in totale programma	100,0%	81,6%	6,7%	11,6%
Aantal kamers/bezoekers per dag		104		
Bezetting		68%		
Prijs per eenheid (maaltijd/nacht)		€ 105		
REVpar		€ 71		
Totale omzet per jaar (excl. btw)	€			
aandeel in totale omzet per jaar	100,0%	56,3%	21,1%	22,5%
Totale omzet per m²bvo (excl btw)	€			
Huisvestingslasten	20% €			
Resultaat per jaar	€			
Kapitalisatiefactor	12,0	12,0	12,0	12,0
<b>Totale marktwaarde</b>	€			
Totale marktwaarde per kamer	€			
Totale marktwaarde per m²bvo	€			
<b>Bouwkosten</b>				
- renovatie / inbouw	€			
- nieuwbouw	€			
Totaal bouwkosten				
Bijkomende kosten				
Afbouwpakket				
<b>Totaal bouwkosten</b>				
Totale bouwkosten per m²bvo				
<b>Grondwaarde</b>	€			
Grondwaarde per m²bvo	€			

Opbrengsten grondexploitatie	hoeveelheid	prijs	bedrag
Hotel/Congres	5.821 m²bvo	€	
Woningbouw	0 won.	€	- € - per m2 uitgeefbaar
<b>Totaal</b>		<b>Totale opbrengsten</b>	€

Kosten grondexploitatie	hoeveelheid	prijs	bedrag
Aankoop hoofdhuis	- post	€	- € -
Boekwaarde te slopen panden	- post	€	- € - peildatum januari 2016
Sloopkosten	2.500 m²	€	
<b>Bouwrijpmaken</b>			
- verwijderen houtopstand (wz)	3.270 m²	€	
- verwijderen best. paden & wegen	5.400 m²	€	
- verwijderen overig (oz)	4.177 m²	€	
- aanleg bouwwegen	4.395 m²	€	
- aanleg riolering	415 m¹	€	
- leveren kolken	83 st.	€	
- brug over Leidsevaart (incl. aansl.)	- st.	€	- € -
<b>Woonrijpmaken</b>			
- aanleg verharding	4.395 m²	€	
- inrichting parkgroen	8.456 m²	€	
- openbare verlichting	44 st.	€	
- overige terrein inrichting	1 post	€	
- nader detaillering	5%	€	
POK & VTU (plankosten)	20%	€	
Risico & Onvoorzien	5%	€	
BTW	0%	€	-
<b>Totale kosten</b>			€

<b>Resultaat gebiedsontwikkeling</b>	btw	21%	€
--------------------------------------	-----	-----	---

Ruimtegebruik	nieuw	oud
totaal plangebied	21.557	21.557
te handhaven	6.575	6.575
te ontwikkelen	14.982	14.982
uitgeefbaar	2.131	2.500
verharding	4.395	5.400
groen	8.456	7.082
water	-	-



# RAPPORT

Datum: 10 januari 2013

Onderwerp: Quick scan (her)bestemming Landgoed De Hartekamp te Heemstede

Bestandsnaam: 1029-2013RT01-v1.0 Quick scan (her)bestemming Landgoed de Hartekamp te Heemstede.docx

### C. Hotel & Congres: II. 44 kamers & 14 patlowoningen (nb-oost)

	hh *)	nb-oost **)	oranjerie	nb-west	TOTAAL	
Hotel ****	h					51,5%
Horeca (restaurant/grand cafe)	r					6,9%
Conferentie (congres/zalen)	z					12,0%
....						0,0%
Wonen	w					29,6%
<b>TOTAAL</b>						

CONTOLE WAAR WAAR WAAR WAAR

\*) in hoofdhuis uitgegaan van m<sup>2</sup>gbo

\*\*) begane grond congres/zalen (ipv kamers 37 kamers)

	TOTAAL	HOTEL ****	HORECA	CONGRES / ZALEN	Patio woningen
Oppervlak m <sup>2</sup> bvo	3.989	2.921	391	678	
aandeel in totale programma	100,0%	73,2%	9,8%	17,0%	
Aantal kamers/bezoekers per dag		44			14
Bezetting		68%			
Prijs per eenheid (maaltijd/nacht)					
REVpar					
Totale omzet per jaar (excl. btw)					
aandeel in totale omzet per jaar	100,0%	40,3%	28,9%	30,8%	
Totale omzet per m <sup>2</sup> bvo (excl. btw)	€	€	€	€	
Huisvestingslasten	18% €	€	€	€	
Resultaat per jaar	€	€	€	€	
Kapitalisatiefactor	12,0	12,0	12,0	12,0	
Totale marktwaarde (excl. btw)	€	€	€	€	€
Totale marktwaarde per kamer	€	€	€	€	€
Totale marktwaarde per m <sup>2</sup> bvo	€	€	€	€	€
Bouwkosten					
- renovatie / inbouw	€	€	€	€	
- nieuwbouw	€	€	€	€	
Totaal bouwkosten	€	€	€	€	
Bijkomende kosten	€	€	€	€	
Afbouwpakket	€	€	€	€	
Totaal bouwkosten	€	€	€	€	€
Totale bouwkosten per m <sup>2</sup> bvo	€	€	€	€	€
Grondwaarde	€	€	€	€	€

Opbrengsten grondexploitatie	hoeveelheid	prijs	bedrag
Hotel/Congres	3.989 m <sup>2</sup> bvo	€	€
Woningbouw	14 won.	€	€
		<b>Totale opbrengsten</b>	€

Kosten grondexploitatie	hoeveelheid	prijs	bedrag
Aankoop hoofdhuis	- post	€ -	€ -
Boekwaarde te slopen panden	- post	€	€
peildatum januari 2016			
Sloopkosten	2.500 m <sup>2</sup>	€	€
Bouwruijpmaken			
- verwijderen houtopstand (wz)	3.270 m <sup>2</sup>	€	€
- verwijderen best. paden & wegen	5.400 m <sup>2</sup>	€	€
- verwijderen overig (oz)	4.177 m <sup>2</sup>	€	€
- aanleg bouwwegen	4.745 m <sup>2</sup>	€	€
- aanleg riolering	415 m <sup>1</sup>	€	€
- leveren kolken	83 st.	€	€
- brug over Leidsevaart (incl. aansl.)	- st.	€	-
Woonrijpmaken			
- aanleg verharding	4.745 m <sup>2</sup>	€	€
- inrichting parkgroen	6.092 m <sup>2</sup>	€	€
- openbare verlichting	47 st.	€	€
- overige terrein inrichting	1 post	€	€
- nader detaillering	5%	€	€
POK & VTU (plankosten)	20%	€	€
Risico & Onvoorzien	5%	€	€
BTW	0%	€	-
		<b>Totale kosten</b>	€

Resultaat gebiedsontwikkeling	btw	21%	€
			€

Ruimtegebruik	nieuw	bestaand
totaal plangebied	21.557	21.557
te handhaven	3.375	3.375
te ontwikkelen	18.182	18.182
uitgeefbaar	7.345	2.500
verharding	4.745	5.400
groen	6.092	10.282
water	-	-



# RAPPORT

Datum: 10 januari 2013

Onderwerp: Quick scan (her)bestemming Landgoed De Hartekamp te Heemstede

Bestandsnaam: 1029-2013RT01-v1.0 Quick scan (her)bestemming Landgoed de Hartekamp te Heemstede.docx

Notitie “Uitgangspunten vanuit de zorg bij de drie herbestemmingsvarianten A,B,C uit het rapport Quick scan (her) bestemming landgoed de Hartekamp te Heemstede.”

#### 1. Algemene uitgangspunten:

- Het landgoed is vrij toegankelijk voor derden om te wandelen, fietsen en dergelijke, uitgezonderd de privétuinen.
- Cliënten van de Hartekamp Groep kunnen zich vrijelijk over het landgoed verplaatsen, uitgezonderd de privétuinen.
- De verschillende kavels op het landgoed (Zuidstrook, Hoofdgebouw en Zorgwijk) worden niet zichtbaar omsloten waardoor het openbaar karakter wordt verstoord c.q. de uitstraling van het landgoed wordt aangetast.
- De verkeerswet is van toepassing, bijvoorbeeld parkeren is alleen toegestaan op de daarvoor bestemde parkeerplaatsen.
- Van de beoogde bewoners van het landgoed wordt verwacht dat er begrip is voor het soms bijzondere gedrag van de bewoners van de Zorgwijk.

#### 2. Variant A: Zorg & Wonen met zorg

Deze variant zal in het algemeen goed aansluiten bij de doelgroep van de Zorgwijk. Deze variant biedt naar alle waarschijnlijkheid continuïteit in bewoning waardoor integratie tussen beide groepen bevordert wordt. Hiermee komen we tegemoet aan onze visie om de cliënten van de Hartekamp Groep meer onderdeel te laten zijn van de samenleving. Er is sprake van omgekeerde integratie en de mogelijkheid tot een meer duurzame relatie. Daarnaast biedt het de Hartekamp Groep ook kansen op het gebied van de zorgverlening aan de beoogde doelgroep.

#### 3. Variant B: Kantoor & Wonen

Deze variant zal geen onoverkomelijke bezwaren opleveren vanuit de zorg. Door de woonfunctie is er sprake van continuïteit van bewoning met de mogelijkheid tot een duurzame relatie tussen de doelgroepen. Er is sprake van omgekeerde integratie welke aansluit bij de visie van de Hartekamp Groep. De kantoorfunctie in het Hoofdgebouw geeft naar alle waarschijnlijkheid ook enige levendigheid op het terrein. Er zal minder dan in variant A sprake zijn van een duurzame relatie vanwege de kantoorfunctie.

#### 4. Variant C: Hotel & Congres

Deze variant levert, vanuit de zorg gezien, nauwelijks meerwaarde op voor de doelgroep van de Zorgwijk. Er is geen sprake van continuïteit van bewoning, eerder is er sprake van een grote discontinuïteit vanwege het vluchtige karakter van de beoogde functies. Potentiële hotelgasten en congresgangers zullen per definitie geen binding ontwikkelen met de doelgroep van de Zorgwijk. Er is geen sprake van omgekeerde integratie.

De voorkeur van de zorg gaat uit naar variant B.

Hans Jacob  
Directeur Zorg  
22 mei 2013