

INGEKOMEN

10 OKT. 2012



## Aanvraagformulier Stimulering Herbestemming Monumenten Noord-Holland 2012

### Toelichting

#### Voorwaarden voor subsidieaanvraag.

Onderstaand treft u een aantal vragen aan die u kunnen helpen met vast te stellen of u mogelijk in aanmerking komt voor een subsidie.

1. Subsidie kan worden aangevraagd door de eigenaar van het monument of een belanghebbende die toestemming heeft van de eigenaar.  
Ja: ga verder met vraag 2.  
Nee: u valt niet onder de doelgroep en komt niet in aanmerking voor deze subsidie.
2. Subsidie kan worden verstrekt voor het verrichten van een haalbaarheidsonderzoek naar de herbestemming van een monument of een identiteitsbepalend gebouw zonder beschermde status, welke door de gemeente wordt erkend, gelegen in de provincie Noord-Holland.  
Ja: ga verder naar de toelichting en het aanvraagformulier  
Nee: u komt niet in aanmerking voor deze subsidie.

Invullen door aanvrager:

**Naam monument (indien van toepassing):** De Hartekamp (hoofdgebouw)

**Subsidieontvanger:**



**Aangevraagd bedrag:**

€ 7.627,00

### Toelichting – zorgvuldig doornemen voordat u het formulier verder invult

U wilt graag voor subsidie in aanmerking komen. Leest u daarom eerst:

- o De Uitvoeringsregeling Stimulering Herbestemming Monumenten Noord-Holland 2012 staat op de website [www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl), digitaal loket, onderdeel subsidies. Hierin staat of u tot de doelgroep behoort en waar een project aan moet voldoen om voor subsidie in aanmerking te komen. Daarnaast staan er ook de **verplichtingen** in waaraan u moet voldoen als u subsidie ontvangt.

### Invullen

Voor het indienen van uw subsidie aanvraag kunt u alleen dit aanvraagformulier gebruiken. **Let op:** Om uw aanvraag te kunnen beoordelen hebben wij **alle gegevens** nodig die in dit formulier gevraagd worden. Als u het aanvraagformulier of onderdelen daarvan niet of onvoldoende invult, kunnen wij uw aanvraag niet goed beoordelen. U loopt het risico dat uw aanvraag **niet in behandeling** wordt genomen.

### Bijlagen

Wij verzoeken u de bijlagen die u meestuurt met uw aanvraag, het nummer te geven van de vraag waarin om de betreffende stukken wordt verzocht (eventueel met onderverdeling a,b,c etc.)

### Opsturen

Uw aanvraag stuurt u op naar:  
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland  
Sector Subsidies  
Postbus 3007  
2001 DA Haarlem

### Indiendatum

Uw aanvraag dient door ons **ontvangen te zijn tussen 17 september en uiterlijk 16 november 2012.**

Als uw aanvraag na 16 **november 2012** wordt ontvangen, wordt deze **geweigerd**. Dit houdt in dat uw aanvraag uiterlijk 16 november 2012 door **de postkamer van de Provincie Noord-Holland** geregistreerd dient te zijn. Indien u zeker wilt zijn dat uw aanvraag op tijd door ons ontvangen en geregistreerd wordt, is het raadzaam uw aanvraag **tijdig op de post** te doen. U kunt uw aanvraag ook afleveren bij **de balie van de Provincie Noord-Holland** (Ceylonpoort 5-25 te Haarlem). U ontvangt dan een ontvangstbevestiging gedateerd op de datum van aflevering.

NB Als uw aanvraag onvolledig is en u **aanvullende informatie** moet indienen dan geldt de ontvangstdatum van deze aanvullende informatie als ontvangstdatum van uw aanvraag. Dit is belangrijk, omdat in de tussentijd het subsidieplafond door het honoreren van andere (volledige) aanvragen bereikt kan worden. Ook duurt het langer voordat u een besluit ontvangt.

### Behandeltermijn

Als uw aanvraag in behandeling wordt genomen, ontvangt u uiterlijk binnen 10 weken bericht of u in aanmerking komt voor een subsidie.

### Meer informatie

Meer informatie over de uitvoeringsregeling en over de wijze waarop het subsidieproces verloopt, treft u aan op onze website, [www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl), via het digitaal loket, onderdeel subsidies.

U kunt ook contact opnemen met:

Servicepunt Subsidies, Handhaving en Vergunningen

Tel: 0800 - 998 67 34 (gratis)

E-mail: [servicepunt-shv@noord-holland.nl](mailto:servicepunt-shv@noord-holland.nl)

## Gegevens aanvrager

1) Bent u:

- eigenaar monument

**belanghebbende bij de herbestemming.** [redacted] heeft de casco restauratie begeleid. Indien er een goede en financieel haalbare nieuwe functie wordt gevonden, kan [redacted] de restauratie/herbestemming afronden. Dit is het eerste belang. Daarnaast zet [redacted] zich, vanuit haar missie, als gespecialiseerd adviesbureau op het gebied van erfgoed, herbestemming en restauratie in voor het functioneren en in stand houden van gebouwd erfgoed. Instemmingsbrief van de eigenaar is bijgevoegd.

2) Adres: [redacted]

3) Postadres: idem

4) Postcode en plaats: [redacted]

5) Banknummer: [redacted]

Voeg als u nog niet eerder een subsidieaanvraag heeft ingediend of als u uw rekeningnummer heeft gewijzigd een (digitaal) bankafschrift bij.

6) Contactpersoon:

Naam: [redacted] m

Afdeling:

Functie: [redacted]

E-mail: [redacted]

Rechtstreeks telefoonnummer: [redacted]

**Gegevens monument:**

Indien van toepassing naam monument: Hoofdgebouw De Hartekamp

Adres: Herenweg 5

Postcode en plaats: 2105 MB Heemstede

Geef aan: rijksmonument

Geef aan tot welke categorie het monument behoort: landgoederen/buitenplaatsen

Wat is de huidige of laatste functie van het gebouw? Kantoor

Is er op dit moment sprake van leegstand? Zo ja, sinds wanneer? Zo nee, wanneer is leegstand te verwachten? Het pand staat sinds de start van de restauratie in 2009 leeg. De Hartekamp Groep is sindsdien vertrokken naar een locatie in Haarlem.

7) Kunt u BTW verrekenen of compenseren?

- Ja.** In uw aanvraag hoeft u geen rekening met BTW te houden. U kunt alle bedragen **exclusief BTW** invullen. Vermeld uw BTW-nummer.

Zo ja; wat is uw **BTW-nummer** [redacted]

- Nee.** In uw aanvraag moet u rekening met BTW houden. U kunt alle bedragen **inclusief BTW** invullen

8) Rechtsvorm:

Stichting

Vereniging

- Overheid
- Commerciële instelling
- Particulier
- Anders, namelijk:

## Inhoud

Beantwoord de volgende vragen. U kunt daarvoor gebruik maken van de ruimte bij de vraag of een aparte bijlage toevoegen. Verwijst u in een eventuele bijlage zorgvuldig naar de nummers van onderstaande vragen:

- 9) Wat is de **begindatum** van het haalbaarheidsonderzoek?  
Let op: u mag niet gestart zijn met de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek waarvoor u subsidie aanvraagt.  
De begindatum is 15 oktober 2012
- 10) Wat is de **einddatum** van het haalbaarheidsonderzoek?  
De geplande einddatum is 31 januari 2013
- 11) Wat is het **doel** van het haalbaarheidsonderzoek?  
Eerste doel van het onderzoek is het inzichtelijk maken van de probleemstelling. Tweede doel is vinden van een goede en financieel haalbare functie. Hopelijk derde doel is het vinden van een geïnteresseerde marktpartij voor huur/erfpacht van het monument (incl. eventuele nieuwbouw)
- 12) Welke partijen **werken mee** aan het onderzoek, al dan niet door een financiële bijdrage?  
Hiervoor wordt in eerste instantie verwezen naar het bijgevoegde document 'Haalbaarheidsstudie Hartekamp'. Deelnemende partijen zijn RCE (financieel), Hartekamp Groep, [REDACTED]. Ook de gemeente Heemstede en Landschap Noord-Holland zullen betrokken worden bij het onderzoek.
- 13) Geef een omschrijving van het uit te voeren haalbaarheidsonderzoek. (de 4 elementen van artikel 2.2. van de uitvoeringsregeling dienen hier aan bod te komen).  
Zie bijgevoegd document.
- 14) Geef aan hoe de **communicatie** naar de direct betrokkenen en de buitenwereld gaat plaatsvinden. Vertel wat over de informatievoorziening en de berichtgeving rond het project. Als subsidie wordt verleend, hoe gaat u communiceren dat uw project (mede) mogelijk wordt gemaakt met financiële steun van de provincie Noord-Holland?  
De communicatie naar de direct betrokkenen (deelnemers) verloopt via mail, in een aantal werksessies en door overlegging van de relevante documenten. De buitenwereld wordt voor een deel (gemeente, RCE) betrokken door een uitnodiging om te spreken over de concept-documenten en verder via bijv. de nieuwsbrief en de website van [REDACTED]

- 15) Hoe verloopt de **overdracht** van de projectresultaten? (op welke wijze, aan welke organisaties)?  
 Overdracht geschiedt via website, nieuwsbrief en digital overdracht van het eindrapport. Verder ontvangen de subsidiegevers (provincie en RCE) een exemplaar van het eindrapport als bewijsstuk.

### Financiële gegevens

Let op: het is belangrijk dat u een sluitende begroting aanlevert. Eventuele co-financiers dienen duidelijk vermeld te worden (in het schema onder 'inkomsten'). Stuur eventuele offertes mee met deze aanvraag.

Daar waar nodig kunt u meerdere regels toevoegen.

#### Totaaloverzicht

	Bedrag
<b>Totale kosten</b>	██████████
<b>Totale inkomsten</b>	████████████████████
<b>Gevraagde subsidie</b>	██████████

**Totale kosten** van het project uitgesplitst op onderdelen.

Als u bij 7) **Ja** heeft ingevuld moet u hier alle kosten **exclusief BTW** opgeven.

Als u bij 7) **Nee** heeft ingevuld, moet u hier alle kosten **inclusief BTW** opgeven.

Onderdeel	Kosten
Bouwhistorische verkenning	Reeds aanwezig
Bouwtechnische rapport	██████████
Ruimtelijke analyse en Beleidsonderzoek	██████████
Marktverkenning	██████████
Analyse financiële haalbaarheid	██████████
Schetsplan/Vlekkenplan	██████████
Coördinatie, communicatie en eindrapport	██████████
Verschotten 6%	██████████
<b>Totale kosten</b>	████████████████

#### Inkomsten

Naam	Bijdrage / Subsidie	Al verleend?
Eigen bijdrage	██████████	Ja
Bijdrage gemeente	0,00	N.v.t.
Bijdrage RCE	██████████	Ja
Bijdrage provincie	7.627,00	Nee, aanvraag
<b>Totale inkomsten</b>	██████████	

### Ondertekening

**Belangrijk: In te vullen door de aanvrager.**

Naar waarheid ingevuld door:

\*Naam

\*Functie

\*Datum:

4 oktober 2012

\*Plaats:

\*Handtekening

**Meegezonden bijlagen:**

- Voor vereniging of stichting: akte van oprichting of statuten
- Projectplan
- Begroting
- Planning
- Anders, namelijk:
- X Offerte van de partij die het onderzoek gaat uitvoeren;
  - o Indien een identiteitsbepalend gebouw: verklaring van B&W dat de gemeente achter het uit te voeren onderzoek naar de haalbaarheid van de herbestemming staat;
  - X Indien niet eigenaar: machtiging van de eigenaar.

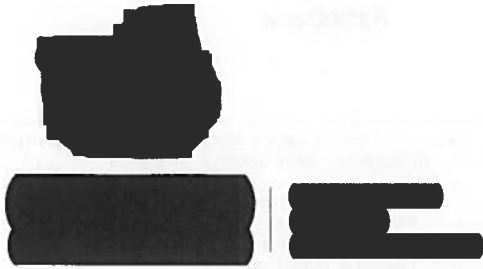
**Bij onvolledig ingevulde aanvraagformulieren kunnen wij besluiten deze niet in behandeling te nemen**



Rabobank

**Rekeningafschrift**  
Rekening-Courant.

Voor uw actuele saldo en bij- en afschrijvingen: Rabofoon 0900-0909 (€ 0,15 p/m)		Voor overige informatie: Internet <a href="http://www.rabobank.nl">www.rabobank.nl</a> E-mail <a href="mailto:info@utrecht.rabobank.nl">info@utrecht.rabobank.nl</a> Telefoon (030) 287 87 87 BIC RABONL2U	
		Datum afschrift 09-08-2012	Volgnummer 0291
Vorig afschrift 02-08-2012		Vorig saldo € 152,18	Nieuw saldo [Redacted]
Nieuw afschrift 09-08-2012		Nieuw saldo [Redacted]	
Kredietmaximum 75.000,00			
Rekeningnummer [Redacted]		IBAN nummer [Redacted]	
Totaal afgeschreven 0,00		Totaal bijgeschreven [Redacted]	
Rente	Code	Tegenrekening/omschrijving/naam	Mutaties af (debet)
Datum			Mutaties bij (credit)



*Haalbaarheidsstudie herbestemming  
Landgoed De Hartekamp te Heemstede*



# 1 Gegevens:

Naam Buitenplaats De Hartekamp

Adres Herenweg 5, 2105 MB Heemstede

Gemeente Heemstede

Kad. Sectie/nr Heemstede C/3765

Monumentnr 515576 (hoofdgebouw), 515653 (historische park en tuinaanleg), 515654 (heupartijen), 515655 (pergola), 515656 (vaas), 515657 (tuinbanken), 515658 (zonnwijzer), 515659 (borstbeeld van lineaus), 539945 (oranjerie), 529946 (tuinhuis), 529947 (hek), 529964 (poortjes).

Complexnr 515575

Locatie



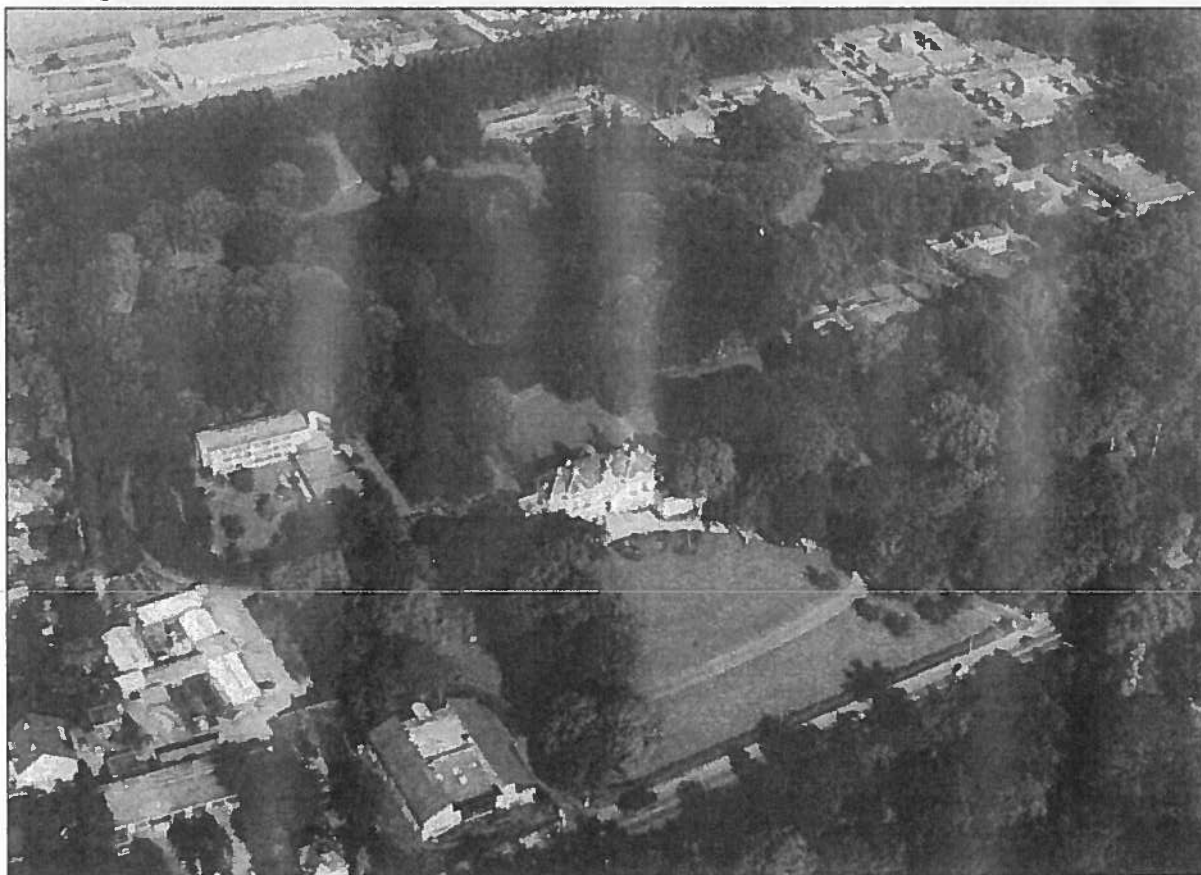
## 2 Achtergrond

De Hartekamp ligt ten Noorden van Bennebroek, nog net binnen de grenzen van de gemeente Heemstede. De buitenplaats werd in 1952 gekocht door de Broeders Penitenten uit Boekel, hiermee eindigde de particuliere bewoning van deze buitenplaats. De broeders begonnen in het hoofdhuis een inrichting voor zwakzinnige jongens. Later werden er verschillende paviljoens op het landgoed gebouwd.

Huidige eigenaar is stichting de Hartekamp Groep, een instelling voor mensen met een verstandelijke of meervoudige beperking. Tot voor kort had deze instelling zijn hoofdkantoor in het hoofdhuis. De instelling blijft op het landgoed gevestigd maar verplaatst zijn activiteiten naar de noordzijde van het terrein.

Recent is het hoofdhuis gerestaureerd en evenals een aantal tuinmonumenten. Het hoofdgebouw wordt voorlopig nog zeer incidenteel gebruikt als opleidings- en vergaderaccommodatie. Er wordt naar gestreefd het gebouw een goede nieuwe toekomst te geven buiten de zorginstelling.

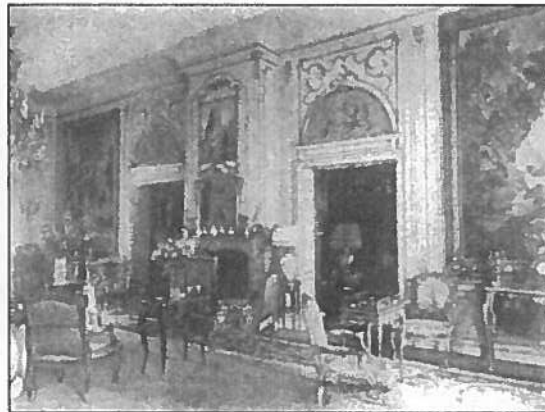
Naast de toekomstplannen voor het hoofdgebouw is de Hartekamp Groep in een afrondend gesprek met het Landschap Noord-Holland over een overname van het beheer en onderhoud van het landgoed. Aan de zuidzijde van het landgoed wordt gedacht aan de realisatie van woningen voor particulieren, maar hier is een deel van het bestemmingsplan vernietigd.



### 3 Monumenten

De geschiedenis van de Hartekamp gaat terug tot de zestiende eeuw. Toen was er een boerenhofstede van de familie Van Berkenrode, deze droeg de naam Thorenvliet. De Amsterdamse koopman Hendrik Zeegersz. van der Camp was van 1662-1666 eigenaar van de hofstede en gaf het de naam 'Hartekamp'.

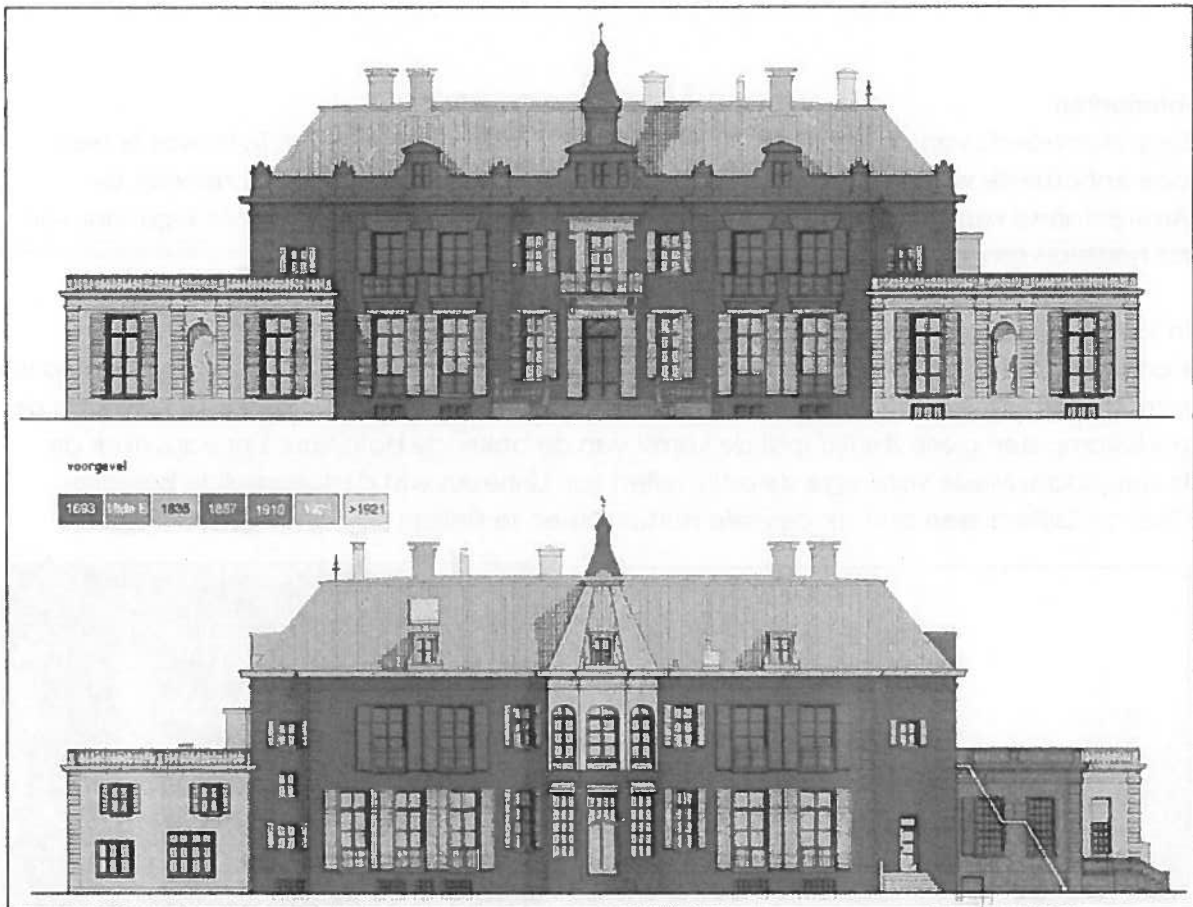
In 1693 wordt door Joan Hinlopen op de plaats van de oudere boerenhofstede de Hartekamp gesticht. De Hartekamp is gelegen aan een oude doorgaande weg van Haarlem naar Den Haag, tegenwoordig de Herenweg geheten. In de achttiende eeuw beleefde de Hartekamp een glorieuze tijd met de komst van de bekende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



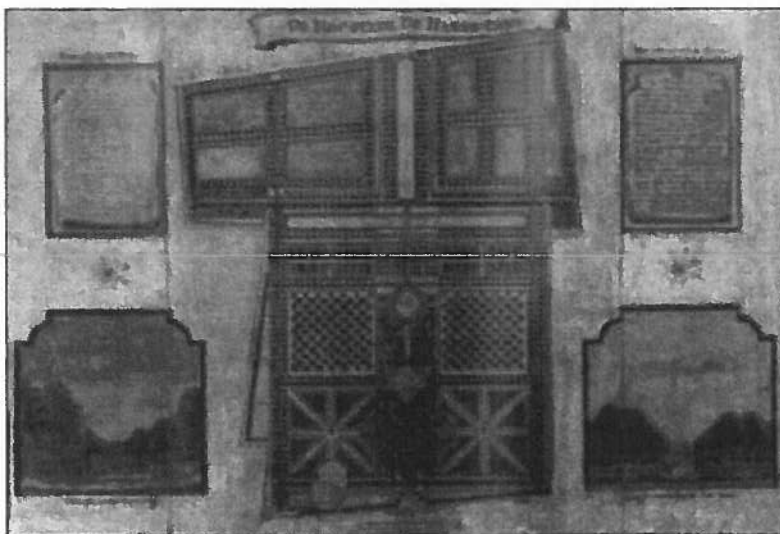
Het exterieur is *grosso modo* in vier fasen tot stand gekomen: na de realisatie in 1693 werden in de negentiende eeuw vele vensters naar toen heersende stijlopvattingen gewijzigd. In de eerste helft van de negentiende eeuw werd door de toenmalige bewoners, Mattheus Brants en Agentha Hartsen, het hoofdhuis naar Empire-stijl gewijzigd. De vensters kregen een nieuwe roedeverdeling en de vensters werden voorzien van persiennes. Waarschijnlijk is bij deze bouwphase ook de gevel gestuct.

In de tweede helft van de negentiende eeuw werd de Hartekamp verder aangepast door Barthold en Anna Maria baron en barones van Verschuer-Brants, vermoedelijk naar ontwerp van L.H. Ebersson. Ebersson wordt in de literatuur genoemd als de architect van een negentiende 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 twintigste 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 loop van de tijd is er niet alleen aan het hoofdhuus veel gewijzigd (zie afgebeelde faseringsplattegrond), maar werden er ook verschillende bijgebouwen gerealiseerd. Zo is de pergola in 1909 ten noordwesten van het huis gebouwd. De oranjerie (mogelijk ontworpen door Zocher) is uit het begin van de 19<sup>e</sup> eeuw. Ten zuiden van het huis is in het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw een tuinhuis gebouwd.



#### 4 Herbestemming

De huidige eigenaar, stichting De Hartekamp Groep, is niet bij machte om kandidaten te vinden voor de koop van dit unieke rijksmonument. Op uitdrukkelijk verzoek van de RCE is gezocht naar één hoofdgebruiker voor dit rijksmonument. Helaas is deze, na een zoektocht van ruim drie jaar, nog niet gevonden.

Om die reden heeft de Hartekamp Groep nu besloten om andere mogelijkheden van herbestemming te laten onderzoeken. Hiertoe bestaat een pure noodzaak omdat de vervangende nieuwbouw elders op dit terrein ten behoeve van de cliënten van de stichting, mede moet worden gefinancierd door de opbrengst van het hoofdhuis, eventueel in combinatie met passende nieuwbouw. Daarnaast is restaureren voor de leegstand een dure en onverantwoorde situatie.

Behalve een woonbestemming kan ook gedacht worden aan een kantoorfunctie, zorgwonen/begeleid wonen of een combinatie van functies. Deze zorgfunctie zou daarbij kunnen worden gecombineerd met een soortgelijke functie in de eveneens te realiseren nieuwbouw.

Gelet op de zeer gunstige ligging en de bijzondere uitstraling biedt het unieke kansen op een onderscheidend initiatief.

Het is niet eenvoudig om tot een verantwoorde nieuwe bestemming te komen, die voldoende financieel draagvlak biedt voor een duurzame instandhouding van het gehele landgoed, inclusief het beheer van de park- en tuinaanleg.

Voor een verantwoord herbestemmingplan is het nodig om gedegen onderzoek te doen, waarmee de inhoudelijke, beleidsmatige en financiële haalbaarheid wordt onderbouwd. Op basis van het reeds beschikbare bouwhistorisch onderzoek en nog uit te voeren DNA-onderzoek (de bijzondere geschiedenis en identiteit) worden de kernwaarden gedefinieerd, die vertaald worden naar een programma van eisen en wensen. Door een nadere verkenning van beleidsdoelstellingen, belangenonderzoek, draagvlakonderzoek en een ruimtelijke analyse worden mogelijke opties voor bestemmingen in beeld gebracht. Een onderzoek onder potentiële huurders en makelaars zal duidelijk maken welke partijen actief in een exploitatie zouden willen deelnemen en in welke vorm. Door een summiere bouwtechnische opname, een raming van initiële investeringskosten en structurele kosten van beheer en onderhoud en een inschatting van de verwachte inkomsten uit de exploitatie en van eventuele subsidies en fondsen wordt een business case uitgewerkt, waaruit de financiële haalbaarheid zal moeten blijken. In een schetsplan wordt verbeeld hoe de beoogde bestemmingen, inclusief nieuwbouw ingevuld kunnen worden.

Voor dit haalbaarheidsonderzoek is een bijdrage verkregen uit de Subsidieregeling Stimulering Herbestemming Monumenten en wordt nu een bijdrage gevraagd uit de provinciale Stimuleringsregeling Monumenten 2012.

## 5 Financiële aspecten

Voor de uitvoering van dit haalbaarheidsonderzoek geldt de hieronder staande offerte (met uitzondering van onderdeel 2. inclusief reis- en verblijfkosten):

1. <i>Bouwhistorische verkenning</i> Reeds aanwezig	EUR 0,00
2. <i>Bouwtechnisch rapport en begroting stichtingskosten</i> Uitvoering door [REDACTED] (zie deellofferte)	[REDACTED]
3. <i>Ruimtelijke analyse en beleidsonderzoek</i> Uit te voeren door [REDACTED] 28 uur a EUR [REDACTED]	[REDACTED]
4. <i>Marktverkenning</i> Uit te voeren door [REDACTED] (zie deellofferte)	[REDACTED]
5. <i>Analyse financiële haalbaarheid (business case)</i> Uit te voeren door [REDACTED] 32 uur a [REDACTED]	[REDACTED]
6. <i>Schetsplan/vlekkenplan</i> Uit te voeren door [REDACTED] 40 uur a [REDACTED]	[REDACTED]
7. <i>Coördinatie, communicatie en opstelling eindrapport</i> Uit te voeren door [REDACTED] 26 uur a [REDACTED]	[REDACTED]
Subtotaal	[REDACTED]
8. Verschotten 6%	[REDACTED]
<b>Totaal excl. BTW</b>	[REDACTED]



STANDARD FORM NO. 64

UNITED STATES GOVERNMENT  
GENERAL INVESTIGATION

Form 64 (Rev. 1-25-60) (Indicate by checkmark whether this report is a preliminary report, a final report, or a report of a continuing investigation.)

1. TITLE AND SUBTITLE	2. AUTHOR	3. PERIODICITY	4. NUMBER OF PAGES	5. PRICE	6. STATEMENT OF WORK
1. TITLE AND SUBTITLE	2. AUTHOR	3. PERIODICITY	4. NUMBER OF PAGES	5. PRICE	6. STATEMENT OF WORK
1. TITLE AND SUBTITLE	2. AUTHOR	3. PERIODICITY	4. NUMBER OF PAGES	5. PRICE	6. STATEMENT OF WORK
1. TITLE AND SUBTITLE	2. AUTHOR	3. PERIODICITY	4. NUMBER OF PAGES	5. PRICE	6. STATEMENT OF WORK
1. TITLE AND SUBTITLE	2. AUTHOR	3. PERIODICITY	4. NUMBER OF PAGES	5. PRICE	6. STATEMENT OF WORK



E-mail: [redacted]

Datum: 28-10-11

**Exterieur opname en begroten Hoofdhuis "de Hartekamp"**

515575

	uren	gem. uurloon	totaal	reiskosten
<b>Opname</b>				
Exterieur	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Interieur (quickscan constructie)	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Kraan/steigerkosten t.b.v. onderzoek rekening houden met ca.			[redacted]	
<b>Uitwerkinging opname, uittrekken hoeveelheden</b>				
Exterieur verwerking, opname rapportage incl. hoeveelheden	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Interieur verwerking, opname rapportage (quickscan)	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Kopieerkosten, presentaties etc.			[redacted]	
<b>Totalen</b>	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Begroten restauratiekosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
<b>Kosten</b>	<b>exclusief BTW</b>			[redacted]



**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 8 oktober 2012 9:13  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Aanvraag offerte marktverkenning herbestemming hoofdgebouw landgoed de Hartekamp



bezoek ook onze website: [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

Hartelijk dank voor jullie verzoek. Ook ik hanteer even de korte klap dmv offerte per e-mail. Op basis van onderstaande 3 stappen kunnen wij de werkzaamheden als volgt aanbieden.  
Stap 1 quick scan functies en voorbereiden bespreking: 1,5 uur Partner, 3 uur senior  
Stap 2 werksessie 3 uur partner, 3 uur senior  
Stap 3 rapportage conform [REDACTED] 16 uur senior  
Overigens vind ik het opmerkelijk dat [REDACTED] niet gevraagd wordt de opbrengsten in beeld te brengen, juist hierin wordt mijn inziens de toegevoegde waarde van een vastgoedadviseur gevonden. [REDACTED] staat met zijn team uitsluitend opgesteld voor Haarlem en omliggende plaatsen en daarmee letterlijk in de markt.  
De werkzaamheden worden uitgevoerd door [REDACTED] (senior, research, uurtarief EUR [REDACTED]-) en [REDACTED] [REDACTED] (-).  
Totaal uren \* tarief resulteert in EUR [REDACTED] ex. BTW. Extra werkzaamheden worden conform genoemde tarieven in rekening gebracht.

Ik ben graag tot nadere toelichting bereid,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
namens deze,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 3 oktober 2012 14:00  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Aanvraag offerte marktverkenning herbestemming hoofdgebouw landgoed de Hartekamp

Beste Feddo,

[REDACTED]

Met excuses voor de vertraging stuur ik je hierbij alsnog een offerte-aanvraag voor het uitvoeren van een marktverkenning naar de herbestemmingsmogelijkheden van het hoofdgebouw van landgoed de Hartekamp te Heemstede.

De marktverkenning zou wat mij betreft moeten bestaan uit de volgende drie stappen:

Stap 1: een eerste globale quick-scan (literatuurstudie en interviews), resulterend in een shortlist van doelgroepen die door jullie qua marktpotentie kansrijk of juist niet kansrijk worden geacht voor dit gebouw. Wat zijn de kwalitatieve en kwantitatieve marktomstandigheden voor de meest kansrijke functies?

Stap 2: tijdens een werksessie met de opdrachtgever en andere betrokkenen (waaronder jullie) zullen we twee tot drie concrete herbestemmingsvarianten bepalen. Tijdens deze werksessie verwachten wij inbreng van jullie in de vorm van een korte toelichting (eventueel d.m.v. powerpointpresentatie) en een actieve bijdrage aan de daaropvolgende discussie. [REDACTED] treedt op als voorzitter van de werksessie. Na de sessie nader uitgewerkt worden in woord en beeld (tekstuele toelichting, vlekkenplannen en programma-overzichten met ingrepen en metrages in Excel). Dit laatste zullen wij bij [REDACTED] doen.

Stap 3: wij sturen de tekeningen en overzichten van de drie varianten naar jullie, zodat jullie een wat uitgebreidere markttoets kunnen uitvoeren, met aandacht voor zowel de vraag- als de aanbodzijde. Kernvraag is: wat is gezien de marktomstandigheden en de locatietekeningen het optimale programma (kwalitatief en kwantitatief)?

De scope: de marktverkenning dient vooralsnog alleen de herbestemming van het hoofdgebouw te betreffen; we gaan dus niet in op de marktpotentie van nieuwbouw elders op het terrein. Jullie onderzoek gaat over de marktpotentie (commerciële haalbaarheid); de berekening van de kosten en opbrengsten (financiële haalbaarheid) zal worden uitgevoerd door [REDACTED]

Het gewenste resultaat: de marktverkenning dient te resulteren in een bondige adviesrapportage, die als bijlage aan de hoofdrapportage van de haalbaarheidsstudie zal worden toegevoegd. Qua vorm en inhoud vinden wij jullie recente rapport voor het [REDACTED] een goed voorbeeld.

De organisatie: [REDACTED] zal optreden als gedelegeerd opdrachtgever namens de Hartekamp Groep. Wij sturen [REDACTED] aan. Jullie offerte (en straks ook de factuur) kan worden gericht aan [REDACTED] via onderstaande adresgegevens.

De financiën: aangezien de marktverkenning deel uitmaakt van een breder haalbaarheidsstudie met diverse deelonderzoeken, is de financiële ruimte helaas beperkt. Als budgetindicatie heb ik van mijn directeur [REDACTED] exclusief BTW meegekregen. Wij vragen jullie om een vaste prijs (lump sum) aan te bieden.

De planning: stap 1 (quick-scan) dient in oktober te worden uitgevoerd. In dit kader lijkt het me verstandig om zo spoedig mogelijk een nadere kennismaking te organiseren, liefst op locatie zodat we meteen het pand kunnen bezoeken. Stap 2 (programmeren) vindt plaats begin november. De werksessie is verschoven naar week 44 of 45; de secretaresse van [REDACTED] neemt contact met jullie op om een datum te plannen. Het ontwerpen en programmeren van de drie varianten zal plaatsvinden in de daaropvolgende weken (uiterlijk eind week 46 gereed). Stap 3 (advies en rapportage) dient vervolgens eind november (uiterlijk eind week 48) te worden opgeleverd. Dit geeft mij net voldoende tijd om het totaalonderzoek nog dit kalenderjaar af te ronden. *13 COLLECT*

Tot slot: om jullie een beter beeld te geven van het hoofdgebouw stuur ik je bijgaand de bouwhistorische verkenning die enkele jaren geleden door [REDACTED] is uitgevoerd, evenals een recente quick-scan naar het vigerende beleid dat van toepassing is op deze locatie. Beide documenten worden momenteel geupdate. Bij de opdrachtverlening kan ik desgewenst zorgen voor meer uitgebreid teken- en kaartmateriaal.

Hopelijk heb je hiermee voldoende informatie. Heb je vragen of opmerkingen, bel of mail gerust. Ik zie jullie offerte graag zo spoedig mogelijk tegemoet, inclusief enkele datavoorstellen voor een bezoek aan het pand. Dit zou volgende week (week 41) moeten gebeuren of anders pas in week 43; van 15-19 oktober ben ik met verlof.

Bij voorbaat dank en met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
CONSULTANT

[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]



## deHartekampgroep

Directeur van de Rijksdienst voor  
het Cultureel Erfgoed  
Postbus 1600  
3800 BPAMERSFOORT

**Raad van Bestuur**  
Delftlaan 327  
2024 CJ Haarlem  
Tel.: 023 - 5101405  
Fax: 023 - 5101493

Ons kenmerk:  
RvB/JB/ef/11 0599/1.3.1

Bijlage  
-

Haarlem,  
27 oktober 2011

Onderwerp: Subsidieregeling stimulering herbesteding monumenten

Geachte heer,

Mij heeft, als eigenaar van het beschermde rijksmonument met monumentnummer 515575, gelegen aan Herenweg 5 te Heemstede, het verzoek bereikt van [redacted] om een aanvraag voor een uit te voeren haalbaarheidsonderzoek in te mogen dienen bij uw dienst in het kader van de Subsidieregeling stimulering herbesteding monumenten.

Gelet op artikel 7 van deze regeling verklaar ik hierbij akkoord te zijn met de indiening van een subsidieaanvraag bij uw dienst door de hierboven genoemde rechtspersoon welke belang heeft bij de herbesteding van het eerdergenoemde object.

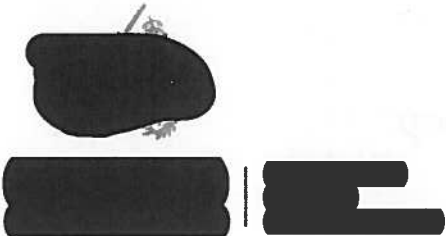
De niet door subsidie gedekte kosten, zijnde 30% van de totale subsidiabele kosten met een maximum van [redacted] zullen worden gedekt door de eigenaar.

↳ = EUR 5.573,- GEWOORDEN. JK

Deze instemming met de indiening van een subsidieaanvraag is tevens op het aanvraagformulier aangegeven.

Hoogachtend,

[redacted]  
[redacted]  
Voorzitter Raad van Bestuur



# Haalbaarheidsonderzoek

Landgoed De Hartekamp, Heemstede

© 2012. [Redacted]



## Inhoud

HOOFDSTUK 1	<b>INLEIDING</b> .....	4
1.1	Achtergrond .....	4
1.2	Onderzoeksgebied .....	4
1.3	Doel van het onderzoek .....	4
1.4	Geraadpleegde bronnen .....	4
1.5	Opzet en leeswijzer .....	4
HOOFDSTUK 2	<b>HISTORISCHE WAARDE</b> .....	5
2.1	Inleiding .....	5
2.2	Ontstaansgeschiedenis .....	5
2.3	Waardstelling .....	5
2.4	Afweging en advies .....	5
HOOFDSTUK 3	<b>ONTWIKKELPOTENTIE</b> .....	6
3.1	Inleiding .....	6
3.2	Ruimtelijke en beleidsanalyse .....	6
3.2.1	Inleiding .....	6
3.2.2	Bestemmingsplan .....	6
3.2.3	Beleids- en visiedocumenten .....	6
3.2.3	Belemmeringen uit oogpunt van planologie en milieu .....	6
3.2.4	Afwegingen en advies .....	6
3.3	Technisch- functionele kansen en beperkingen .....	6
3.3.1	Inleiding .....	6
3.3.2	Technische staat .....	6
3.3.3	Functionele staat .....	6
3.3.4	Afwegingen en advies .....	6
3.4	Marktanalyse .....	6
3.4.1	Inleiding .....	6
3.4.2	Kansrijke eindgebruikers .....	6
3.4.3	Actorenanalyse .....	6
3.4.4	Afwegingen en advies .....	6
3.5	Conclusies ontwikkelpotentie .....	6
3.5.1	Kansrijke functies .....	6
3.5.2	Ontwikkelvarianten .....	6
HOOFDSTUK 4	<b>TOELICHTING EN SCHETSPLAN</b> .....	7
4.1	Inleiding .....	7
4.2	Variant 1: .....	7
4.2.1	Programma .....	7
4.2.2	Ruimtelijke ingrepen .....	7
4.2.3	Schetsplan .....	7
4.3	Variant 2: .....	7
4.3.1	Programma .....	7
4.3.2	Ruimtelijke ingrepen .....	7
4.3.3	Schetsplan .....	7
HOOFDSTUK 5	<b>FINANCIËLE HAALBAARHEID</b> .....	8
5.1	Inleiding .....	8
5.2	Financiële parameters .....	8
5.3	Resultaten variant 1 .....	8
5.3.1	Investing .....	8



5.3.2	Exploitatie .....	8
5.4	Resultaten variant 2.....	8
5.4.1	Investering .....	8
5.4.2	Exploitatie .....	8
5.5	Samenvatting .....	8
HOOFDSTUK 6	<b>CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN</b> .....	9
6.1	Conclusies .....	9
6.2	Aanbevelingen .....	9
COLOFON	.....	10
VERANTWOORDING	.....	11
<b>BIJLAGE 1: BOUWHISTORISCHE VERKENNING</b>	.....	12
<b>BIJLAGE 2: QUICK-SCAN RUIMTELIJKE EN BELEIDSANALYSE</b>	.....	13
<b>BIJLAGE 3: BOUWTECHNISCH ONDERZOEK</b>	.....	14
<b>BIJLAGE 4: MARKTANALYSE</b>	.....	15
<b>BIJLAGE 5: SCHETSPLAN(NEN)</b>	.....	16
<b>BIJLAGE 6: KOSTENRAMINGEN</b>	.....	17



## Hoofdstuk 1 **Inleiding**

- 1.1 *Achtergrond*
- 1.2 *Onderzoeksgebied*
- 1.3 *Doel van het onderzoek*
- 1.4 *Geraadpleegde bronnen*
- 1.5 *Opzet en leeswijzer*



## Hoofdstuk 2 **Historische waarde**

- 2.1 *Inleiding*
- 2.2 *Ontstaansgeschiedenis*
- 2.3 *Waardestelling*
- 2.4 *Afweging en advies*





## Hoofdstuk 3 **Ontwikkelpotentie**

### 3.1 *Inleiding*

### 3.2 *Ruimtelijke en beleidsanalyse*

#### 3.2.1 Inleiding

#### 3.2.2 Bestemmingsplan

#### 3.2.3 Beleids- en visiedocumenten

#### 3.2.3 Belemmeringen uit oogpunt van planologie en milieu

#### 3.2.4 Afwegingen en advies

### 3.3 *Technisch- functionele kansen en beperkingen*

#### 3.3.1 Inleiding

#### 3.3.2 Technische staat

#### 3.3.3 Functionele staat

#### 3.3.4 Afwegingen en advies

### 3.4 *Marktanalyse*

#### 3.4.1 Inleiding

#### 3.4.2 Kansrijke eindgebruikers

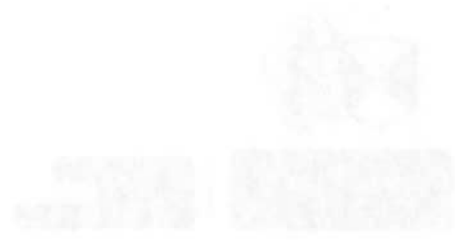
#### 3.4.3 Actorenanalyse

#### 3.4.4 Afwegingen en advies

### 3.5 *Conclusies ontwikkelpotentie*

#### 3.5.1 Kansrijke functies

#### 3.5.2 Ontwikkelvarianten



## Hoofdstuk 4 **Toelichting en schetsplan**

4.1 *Inleiding*

4.2 *Variant 1: ...*

4.2.1 Programma

4.2.2 Ruimtelijke ingrepen

4.2.3 Schetsplan

4.3 *Variant 2: ...*

4.3.1 Programma

4.3.2 Ruimtelijke ingrepen

4.3.3 Schetsplan



## Hoofdstuk 5 **Financiële haalbaarheid**

5.1 *Inleiding*

5.2 *Financiële parameters*

5.2 *Kosten casco herstel*

5.4 *Resultaten variant 1*

5.4.1 Investering

5.4.2 Exploitatie

5.5 *Resultaten variant 2*

5.5.1 Investering

5.5.2 Exploitatie

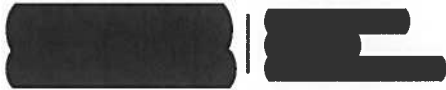
5.6 *Samenvatting*



## Hoofdstuk 6 **Conclusies en aanbevelingen**

6.1 *Conclusies*

6.2 *Aanbevelingen en ontwikkelvoorstel*

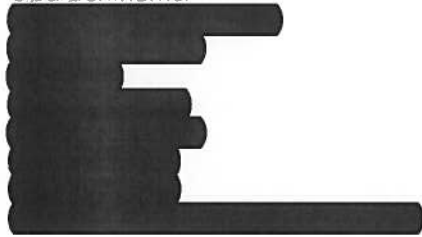


## Colofon

Opdrachtgever

Project

Opdrachtnemer





## Verantwoording



## Bijlage 1: Bouwhistorische verkenning



## Bijlage 2: Quick-scan ruimtelijke en beleidsanalyse





### Bijlage 3: Bouwtechnisch onderzoek





## Bijlage 4: Marktanalyse



**Bijlage 5: Schetsplan(nen)**



## Bijlage 6: Kostenramingen