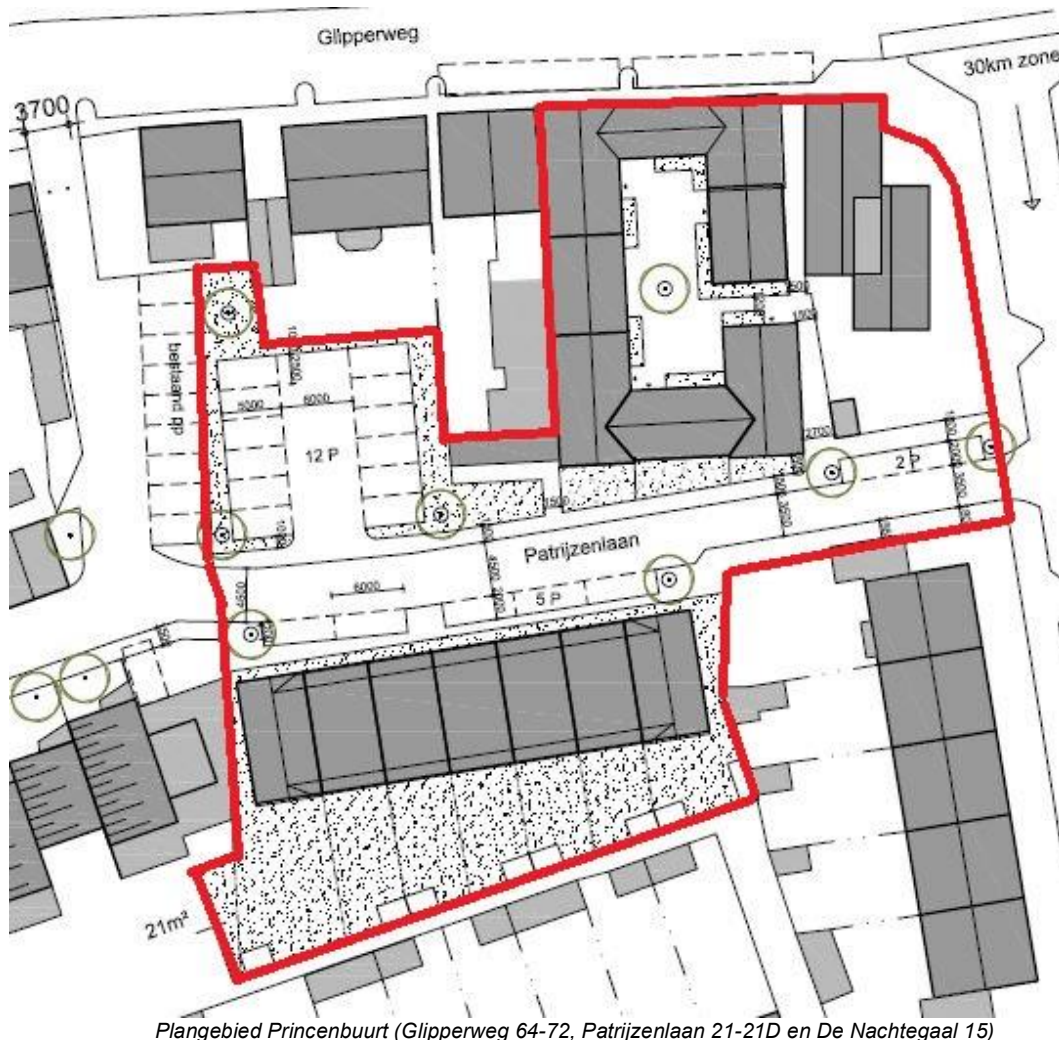


## Ruimtelijke uitgangspunten plan Princenbuurt

Versie: Januari 2022, wijzigingen ten opzichte van ontwerp in **groen**

Merwestreek BV wenst op de locatie van de voormalige timmerfabriek Van de Veldt en omgeving woningen te realiseren. Het betreft een plan met 15 woningen in de vorm van een hofje (7 woningen), een rijtje eengezinswoningen (7 woningen) en de herbouw van de monumentale woning Glipperweg 72. De betrokken gronden zijn grotendeels in eigendom van Merwestreek BV, die de gronden heeft aangekocht van de vorige ontwikkelaar Holland Vast Bouwgroep.

Een deel van de gronden is in eigendom van de gemeente Heemstede. De partijen hebben overeenstemming bereikt over de grondprijs en de verkoop wordt momenteel voorbereid. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Woonwijken Zuid en West". Om het plan mogelijk te maken is planologische medewerking van de gemeente nodig.



Deze notitie vermeldt aan welke ruimtelijke voorwaarden het plan moet voldoen om ruimtelijke medewerking te verlenen aan de ontwikkelaar. Deze voorwaarden zijn gedeeld met de ontwikkelaar Merwestreek BV. Hierbij wordt nadrukkelijk opgemerkt dat het uiteindelijke besluit om al dan niet planologische medewerking te verlenen aan het plan bij de gemeenteraad berust (vaststellen bestemmingsplan/afgeven verklaring van geen bedenkingen).

De ruimtelijke uitgangspunten zijn besproken in de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. De opmerkingen van de adviescommissie zijn verwerkt in de voorliggende nota. Parallel aan het opstellen van de uitgangspunten heeft overleg plaatsgevonden tussen de stedenbouwkundige, welstand en architect over het ontwerp. Deze overleggen worden gecontinueerd zolang als dat nodig is voor vormgeven van een aantrekkelijk, ruimtelijk (ontwerp)plan.

### *Participatie*

Op 16 oktober 2019 heeft de gemeente een inloopavond voor omwonenden georganiseerd om inbreng op te halen over het procesvoorstel. Het procesvoorstel is vastgesteld op 10 december 2019 door het college. De commissie Ruimte heeft haar positieve zienswijze op het procesvoorstel gegeven.

Tijdens deze avond zijn er ook inhoudelijke reacties op het plan ontvangen. De meeste inhoudelijke reacties gaan over parkeren en de verkeerssituatie in De Nachtegaal. Daarnaast zijn er enkele opmerkingen gemaakt over het aanzicht van het rijtje woningen. In deze uitgangspunten wordt een reactie gegeven op deze onderdelen.

Op uitdrukkelijk verzoek van de omwonenden wordt een tweede bewonersavond georganiseerd. Tijdens deze avond kunnen bewoners reageren op het door Merwestreek BV opgestelde ontwerpbestemmingsplan, voordat deze in procedure wordt gebracht. Daarnaast biedt de wet in de bestemmingsplanprocedure bewoners de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen en beroep in te stellen.

## **Stedenbouwkundige opzet**

### **Historische context**

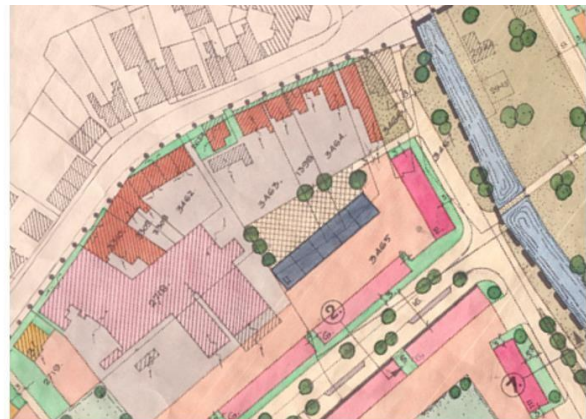
De ligging en kleinschaligheid van het nieuwbouwproject bepalen in sterke mate de stedenbouwkundige opzet ervan. De projectlocatie ligt namelijk in het hart van De Glip, een van de historische kerntjes langs de oude route over de binnenste strandwal. Vlakbij de locatie kruist de Glipperzandvaart de Glipperweg.

Eind jaren '60 en '80 van de 20e eeuw kreeg de omgeving van de projectlocatie zijn huidige vorm. Eerst werd achter de oorspronkelijke lintbebouwing de wijk Glip II gebouwd, die grotendeels bestaat uit rijtswoningen in een mix van koop en huur. Later werd de locatie van bloembollenbedrijf Bonkenburg & Co herontwikkeld voor de bouw van koopwoningen aan De Nachtegaal.

De projectlocatie zelf is tot eind 2018 in gebruik gebleven voor bedrijvigheid, als laatste door Timmerfabriek Van de Veldt. In 2019 heeft de vorige eigenaar alle bebouwing afgebroken en het terrein leeggemaakt.



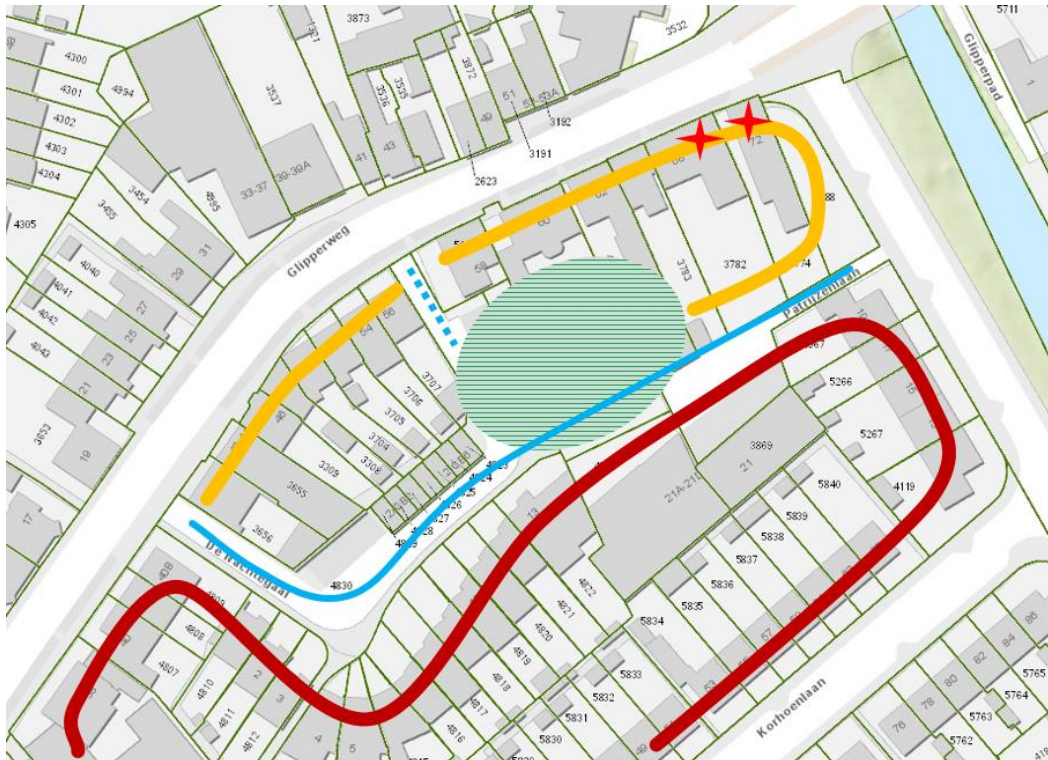
*Projectlocatie in De Glip van voor 20<sup>e</sup> eeuwse uitbreidingen (1909, ondergrond ontwerp-Uitbreidingsplan Heemstede)*



*Planologische regeling voor nieuwbouw Glip II (1964, plankaart Herziening 54C)*

### **Stedenbouwkundige opzet verklaard**

Het kaartje op de volgende pagina laat zien waartoe de herontwikkeling moet leiden. Dit zijn harde voorwaarden. De toelichting per onderdeel gaat in op de achtergronden en geeft aan waar speelruimte zit en welke punten meer dwingend zijn. De toelichting is ook bedoeld als inspiratie voor een aantrekkelijk plan.



 Historische straatwand herstellen en aanhelen: 1 bouwlaag + kap



Gevelbeeld afgebroken rijksmonument restauratief terugbrengen



Wanden stratenblok afmaken: 2 bouwlagen + kap



Open ruimte: parkeren, groen en spelen



Alle verkeer



Langzaam verkeer

**a. Historische straatwand herstellen en aanhelen, gevelbeeld rijksmonumenten terugbrengen**

Voor zover de projectlocatie de gronden van de oorspronkelijke lintbebouwing betreft, zijn kleinschaligheid en individualiteit essentieel. Verder vraagt de historische context erom dat eventuele energievoorzieningen en duurzaamheidsmaatregelen met extra zorg worden aangebracht en ingepast.

Voor twee panden gelden extra voorwaarden. Het betreft de vervanging van de voormalige rijksmonumenten Glipperweg 70 en 72. Beide panden verkeerden in een deplorabele staat. Na adviezen van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit heeft de gemeente de sloopvergunningen verleend onder de voorwaarde dat het oorspronkelijke gevelbeeld in de nieuwbouw leidend moet zijn. De voorgevels moeten restauratief worden teruggebracht, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van oude materialen.

Het voorste deel van het nieuwe pand Glipperweg 70 moet op de exacte contouren van zijn voorganger worden gebouwd. Het pand gaat onderdeel uitmaken van een hofje, waarvan de voorgevel in dezelfde lijn komt te staan als die van de afgebroken panden Glipperweg 64 en 68.

Voor het hofje geldt een goothoogte van max. 4 m en een bouwhoogte van max. 8 m, waarmee wordt aangesloten bij de maat en schaal van het historische deel van de locatie.

De woningen van het hofje dienen een architectonisch ensemble te vormen en een kenmerkende onderlinge oriëntatie te hebben, waarbij Glipperweg 70 overigens een afwijkende positie inneemt.

Het perceel Glipperweg 72 grenst aan drie zijden aan openbare wegen. Op de hoek Glipperweg / Patrijzenlaan moet de nieuwbouw exact op de oorspronkelijke contouren worden teruggebouwd.

Op de hoek Patrijzenlaan / verlengde De Nachtegaal is het denkbaar dat een deel van het nieuwe hoofdgebouw wat meer richting Patrijzenlaan wordt gepositioneerd, ter plaatse van de vroegere zijtuin. Voorwaarde is dat de nieuwbouw bijdraagt aan een evenwichtig straatbeeld, waarbij ook het te bouwen hofje en de bestaande woningen aan de Patrijzenlaan en het Glipperpad worden betrokken.

De nieuwbouw op de achterzijde van de percelen Glipperweg 64 - 70 maakt onderdeel uit van eerdergenoemd hofje. De gevels aan deze zijde van het hofje staan enerzijds op zichzelf (het betreft immers een hofje), maar dienen ook bij te dragen aan een aantrekkelijk straatbeeld langs de verlengde De Nachtegaal.

Tussen de afgebroken rijksmonumenten Glipperweg 70 en 72 bevond zich een smalle, onbebouwde zijtuin. Doordat de nieuwe panden op de oorspronkelijke contouren moeten worden teruggebouwd, zal ook die tussenruimte moeten terugkomen, tenminste aan de kant van de Glipperweg. Overwogen kan worden hier het toegangspad van het hofje te situeren, vormgegeven als aantrekkelijk element.

Waarschijnlijk worden de bergingen van de (meeste) hofjeswoningen als een blokje – al dan niet als gezamenlijk blok – buiten het hofje gesitueerd, tegen de achtererfgrens van het buurperceel. De plaats van het bergingenblokje - zeer zichtbaar tussen het hofje en de centrale open ruimte - vraagt om een zorgvuldige inpassing en vormgeving.

Het bergingenblok moet worden vormgegeven als een (ondergeschikt) onderdeel van het hofje én een vanzelfsprekende overgang vormen tussen het hofje en de erfafscheidingen rond de centrale open ruimte. Een zorgvuldige architectonische uitwerking in relatie tot het hofje is vereist, waarbij de zuidgevel van het bergingenblok niet voor de zuidgevel van het hofje mag komen. De bergingen worden bij voorkeur ontsloten via een binnengang. Indien de deuren toch in de zuidgevel worden geplaatst, dan dient die gevel tenminste een 0,5 m teruggeplaatst te zijn ten opzichte van die van het hofje. Bergingen die niet in het blokje worden ondergebracht, worden in het hofje ingepast, al dan niet inpandig in de woningen.

De erfbebouwingsmogelijkheden in dit plandeel zijn afhankelijk van of het een individuele woning betreft of een woning in het hofje. Voor de individuele woning Glipperweg 72 zal worden aangesloten bij de in Heemstede meest voorkomende bepalingen (o.a. max. oppervlakte 70 m<sup>2</sup>, max. goothoogte 3 m, max. bouwhoogte 4 m).

#### *b. Wanden stratenblok afmaken*

De vroegere bedrijfsgebouwen op dit deel van de projectlocatie en het voormalige Bonkenburgterrein vormden een enclave tussen de oorspronkelijke lintbebouwing en de wijk Glip II. Met het doortrekken van De Nachtegaal tot de Patrijzenlaan ontstaat de mogelijkheid het stratenblok op een vanzelfsprekende manier af te maken.

Hoewel uit verschillende bouwperiodes en van ongelijke architectuur, hebben de aangrenzende woningen gemeen dat ze in middellange rijen aaneen zijn gebouwd en bestaan uit twee bouwlagen met kap. De jaren '60-woningen vormen strakke blokken met een zadeldak en de nok evenwijdig aan de straat. De woningen aan De Nachtegaal vormen een gebogen lijn, staan versprongen geschakeld en hebben individuele lessenaarsdaken dwars op de straat.

De hoofdvorm van de nieuwbouw in dit plandeel moet aansluiten op genoemde overeenkomsten: twee bouwlagen en hellende dakvlakken. Terugliggende derde bouwlagen zijn niet toegestaan. Voor de hoogtematen moet worden aangesloten bij die van de omliggende woningen aan De Nachtegaal, Patrijzenlaan en Korhoenlaan: goothoogte max. 6 m, bouwhoogte max. 9 m.

Gelet op de maat en schaal van de omgeving worden de woningen bij voorkeur gebouwd met (een) onderlinge verspringing(en). Als de woningen als een recht blok worden gebouwd, dan moeten maat en schaal in de architectuur tot uitdrukking komen. Indien de woningen worden uitgevoerd met steile dakvlakken (max. 70 graden) gecombineerd met een grotendeels plat dak, dienen ook de kopgevels te worden voorzien van een dakvlak.

De bouwdiepte mag niet meer zijn dan 10 m. Gelet op de plaatselijke terreinkenmerken, zullen de achtertuinen van de nieuwbouwwoningen globaal 8 à 15 m diep worden en grenzen aan de achtertuinen aan de Korhoenlaan.

Voor de bewoners aan de Korhoenlaan betekent dit dat de nieuwbouw op grotere afstand komt dan de afgebroken bedrijfsbebouwing (stond tegen hun achtertuinen aan), maar hoger mag zijn, namelijk net zo hoog als de eigen woning. Speciale aandacht dient te worden geschonken aan de situering en verschijningsvorm van de nieuwe kopgevel die gericht zal zijn op de achterkanten van de woningen aan de Patrijzenlaan.

De woningen kunnen worden voorzien van in het hellende dakvlak geïntegreerde zonnepanelen en/of van vegetatiedaken en/of -gevels.

Voor de erfbouwingsmogelijkheden zal worden aangesloten bij de in Heemstede meest voorkomende bepalingen (o.a. oppervlakte max. 70 m<sup>2</sup>, goothoogte max. 3 m, bouwhoogte max. 4 m).

### *c. Centrale open ruimte*

Er komt een min of meer centraal gelegen open ruimte, die lucht geeft aan zowel de nieuwbouw als De Nachtegaal. De open ruimte wordt aantrekkelijk, groen, veilig en kindvriendelijk ingericht. Hoewel het parkeren om een substantieel deel van de ruimte zal vragen, mag het niet het overheersende beeld zijn. Het moet zo groen mogelijk worden ingericht, bijvoorbeeld door de toepassing van hagen bij parkeerplaatsen.

De centrale open ruimte zal grotendeels worden begrensd door nieuw te bouwen woningen en erfafscheidingen. De erfafscheidingen betreffen met name de percelen aan de Glipperweg, waarvan de achtertuinen door de sloop van de bedrijfsgebouwen in het zicht zijn komen te liggen. Deze woningen en erfafscheidingen vormen de wanden van de openbare ruimte en dragen daarmee in belangrijke mate bij aan de kwalitatieve verschijningsvorm. In het belang van een kwalitatieve hechting, dienen de ontwerpen voor de bouwwerken en de openbare ruimte in hoge mate op elkaar te zijn afgestemd.

## **Beeldkwaliteit**

Het is niet nodig een separaat beeldkwaliteitsplan op te stellen, daarvoor is de nieuwbouwontwikkeling te kleinschalig. Voor de esthetische beoordeling van de te bouwen woningen biedt de Welstandsnota Heemstede (2016) voldoende criteria en aanknopingspunten.



■ Dorpslint  
■ Woongebied jaren '70 - '80

Voor de planlocatie onderscheidt de welstandsnota de gebieden “Dorpslint” en “Woongebied jaren '70-'80”.

De waarde van de Heemstedse dorpslinten is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met hoofdzakelijk kleinschalige bebouwing.

Diverse panden en ensembles zijn cultuurhistorisch waardevol. De welstandscriteria zijn hierop afgestemd.

De indeling in “Woongebied jaren '70-'80” blijkt voor dit deel van De Glijp een omissie, want

gelet op de meest voorkomende bouwjaren van de woningen had dit “Woongebied jaren ’40-’60” moeten zijn. De Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit zal dit bij haar advisering betrekken.

### **Duurzaamheid en klimaatadaptatie**

Nieuwbouwwoningen moeten per 1 juli 2018 aardgasloos zijn. Per 1 januari 2021 is het ook verplicht om (bijna) energieneutraal te bouwen, oftewel BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw).

De ontwikkelaar dient alle mogelijke inspanningen verrichten om een duurzame woningbouwontwikkeling te realiseren met gebruikmaking van duurzame materialen en technieken, zoals (esthetisch verantwoorde, ingepaste) zonnepanelen.

Vanuit het oogpunt van klimaatadaptatie zijn hittestress en wateroverlast een aandachtspunt.

De ontwikkelaar moet in zijn ontwerp aantonen dat er maatregelen zijn genomen om hittestress in woningen en de openbare ruimte zo veel mogelijk te beperken. De oplossing hiervan kan liggen in het materiaalgebruik op of tegen de woning (zoals vegetatiedaken en -gevels), de positionering van de woning ten opzichte van de zon en bij het ontwerp van de groene buitenruimte. Bomen van een goed formaat en minder stenen hebben een zeer positief effect op hittestress.

Tevens dient in het ontwerp rekening gehouden te worden met hevige regenval. Er moet zodanig ontworpen worden dat water geen overlast geeft tegen de panden aan en dat de woning met droge voeten benaderd kan worden. Het aanleggen van straten met trottoirbanden en een verhoogd trottoir hebben de voorkeur ten opzichte van een inrichting op één niveau. Het water moet mede via het maaiveld geleid worden naar een plek waar het op oppervlaktewater geloosd kan worden of waar het tijdelijk kan worden geborgen.

Waterdoorlatende verharding kan worden toegepast. Het type doorlatende verharding dient met de gemeente te worden afgestemd. Grastegels of ritterplaten met ingezaaid gras in parkeervakken genieten niet de voorkeur omdat van gras geen sprake is op een plek met flinke parkeerdruk.

### **Volkshuisvesting**

De gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond hebben in het regionale Woonakkoord bestuurlijke afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma tot en met 2025. *Het regionale Woonakkoord benadrukt de grote uitdagingen waar de regio voor staat, waaronder een actueel woningtekort en een sterk groeiende woningbehoefte en een vergrijzende bevolking die zo lang mogelijk zelfstandig wil wonen. Deze uitdagingen zijn gebaseerd op het rapport ‘Raming woningbehoefte Zuid-kennemerland/IJmond op basis van het WiMRA (Wonen in de MRA) 2019 (RIGO, september 2020).*

*In het regionale Woonakkoord zijn daarom opgaven en doelen geformuleerd voor de gemeenten uit de regio. In de bijbehorende uitvoeringsagenda zijn onder andere de volgende doelen geformuleerd:*

- We voegen voldoende woningen toe, ook in elk van de deelregio’s, om te voorzien in de verwachte groei van de woningbehoefte én om het huidige woningtekort te verminderen. Voor Heemstede betekent dit een toevoeging van minimaal 144 woningen (netto = toevoeging minus sloop)*
- We breiden het aantal sociale huurwoningen in de regio uit. Voor Heemstede betekent dit een inzet voor een per saldo uitbreiding van de sociale huurvoorraad met 30%*
- We stimuleren dat zoveel mogelijk senioren passend (gaan) wonen, zowel huur als koop. Senioren blijven relatief lang in hun huidige eengezinswoning wonen. Dit beperkt de doorstroom op de huizenmarkt. De regio zet in op het vergroten van het aanbod van passende woningen voor kleine huishoudens, zoals ouderen.*

Het totale plan levert een netto toevoeging van 11 woningen op (15 nieuwbouwwoningen minus 4 sloop). Van de 15 te bouwen woningen worden 7 relatief kleine woningen in de vorm van een hofje aan de Glipperweg teruggebouwd. De andere zeven woningen bestaan uit een rijtje eengezinswoningen.

Gelet op de hoge druk op de woningmarkt is het belang van het toevoegen en behouden van voldoende en passende woningen in de regio groot. De gewenste stedenbouwkundige opzet van het hofje woningen (zeven in totaal) zorgt voor het meest efficiënte ruimtegebruik om de meeste woningen toe te voegen aan de Heemstedse woningvoorraad. De Heemstedse woningvoorraad wordt gekenmerkt door veel relatief grotere woningen, terwijl de huishoudens gemiddeld genomen kleiner worden. De hofjeswoningen zijn relatief kleine woningen variërend van 80m<sup>2</sup> tot 110m<sup>2</sup> en geschikt voor kleinere huishoudens, zoals senioren zonder kinderen of startende huishoudens. Dit bevordert de doorstroming. Bovendien wordt hiermee de woningvoorraad voor middeldure woningen, waar in Heemstede een tekort aan is, uitgebreid. Daarom vormt deze woningbouwontwikkeling een waardevolle aanvulling op de bestaande Heemstedse woningvoorraad.

Het aantal woningen in het hofje en de rij eengezinswoningen is daarom vastgelegd in het bestemmingsplan. Bovendien worden door middel van een kwalitatieve verplichting (met kettingbeding) in de anterieure de ontwikkelaar en toekomstige koper gehouden aan de verplichting dat de hofjeswoningen niet bouwkundig kunnen worden samengevoegd tot grotere woningen.

Er is geen gemeentelijke verplichte norm voor sociale woningbouw bij nieuwbouwprojecten. Per geval worden de mogelijkheden tot sociale woningbouw bekeken. Bij woningbouwprojecten van een geringe omvang (tot 15 woningen), is er weinig (financiële) ruimte om hoge eisen te stellen aan sociale woningbouw. Dit brengt de haalbaarheid van een kleinschalig woningbouwproject in gevaar. Om dit woningbouwproject (financieel) aantrekkelijk te maken voor sociale woningbouw moeten meer woningen worden toegevoegd. De ruimte op deze locatie is echter te beperkt om meer woningen aan de ontwikkeling toe te voegen zonder afbreuk te doen aan een functionele, maar groene openbare ruimte met voldoende parkeermogelijkheden.

#### *Zelfbewoningsplicht*

In de commissie Ruimte van 25 oktober 2021 heeft de commissie gevraagd of het mogelijk is een zelfbewoningsplicht te hanteren voor het woningbouwproject Princenbuurt.

De vraag van de commissie Ruimte sluit aan bij de landelijke trend van gemeenten die een zelfbewoningsplicht opnemen voor zowel bestaande bouw als nieuwbouwprojecten. Deze zelfbewoningsplicht wordt in de praktijk gebaseerd op de WOZ-waarde van de woningen, en wordt er een grenswaarde gehanteerd tot welke (VON-)prijs een zelfbewoningsplicht wordt opgenomen.

Uit het Besluit ruimtelijke ordening volgt dat een sociale koopwoning een maximale VON-prijs van €200.000,- heeft. Uit de Crisis en Herstelwet volgt dat gemeenten deze grens ook mogen ophogen naar de NHG-grens (€355.000 in 2022).

In het geval van Princenbuurt is de kleinste (en daarom goedkoopste) woning uit het woningbouwprogramma door de taxateur begin 2021 getaxeerd op €318.800. Gelet op de laatste ontwikkelingen in de woningmarkt zal deze prijs momenteel hoger zijn. Het hanteren van een zelfbewoningsplicht op basis van de NHG-grens is in dit geval dus niet relevant.

Uit de laatste cijfers van het CBS<sup>1</sup> blijkt dat de gemiddelde verkoopprijs van koopwoningen in 2021 €647.500 bedroeg. Daarmee is de gemiddelde verkoopprijs van woningen in Heemstede fors hoger dan het landelijk gemiddelde €408.900 in oktober 2021. Bovendien blijkt uit het meest recente woningmarktonderzoek van RIGO (Wonen in de MRA, 2019) dat 44% van de totale woningvoorraad in Heemstede een koopwoning met een WOZ-waarde hoger dan

---

<sup>1</sup> Bestaande koopwoningen; verkoopprijs index. CBS StatLine, november 2021

€409.000 is<sup>2</sup>.

Gelet op deze cijfers kan gemotiveerd worden dat het hanteren van een hogere grenswaarde dan de NHG-grens voor zelfbewoningsplicht mogelijk is. In dat geval is €409.000 een logisch hanteerbare grens, aangezien beleggers over het algemeen woningen met een relatief lage prijs in de omgeving aankopen. Bovendien blijkt uit de verdeling van de woningvoorraad dat het aandeel woningen met een WOZ-waarde tot en met €409.000 schaars is, en daarom gesteld kan worden dat deze prijscategorieën bij voorkeur beschermd worden tegen opkoop.

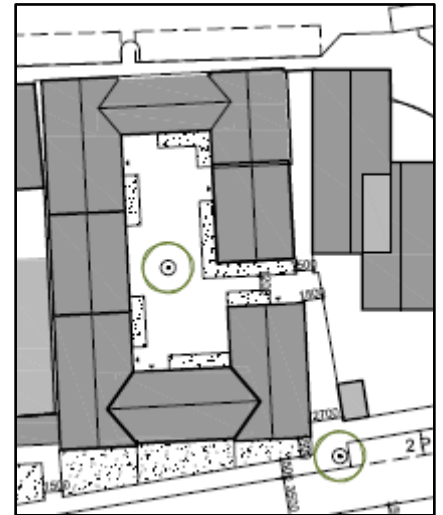
In de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt met de ontwikkelaar voor het hanteren van een zelfbewoningsplicht voor woningen met een VON-prijs tot en met €409.000.

### Inrichting openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte moet voldoen aan de eisen die worden gesteld aan de openbare ruimte volgens het Programma van Eisen (2014) (bijlage 1). De centrale open ruimte wordt aantrekkelijk en groen ingericht met (voldoende) ruimte voor parkeren. Gezien de schaarse ruimte voor openbare ruimte moet de inrichting vooral functioneel maar leefbaar zijn. Er moet hier vooral aandacht zijn voor volwaardige parkeerplekken aangevuld met groen. In de wijk de Glip in de nabijheid van het plan zijn voldoende speelmogelijkheden, zoals bijvoorbeeld de speelvoorzieningen aan de Fazantenlaan en Korhoenlaan. De ontwikkelaar voegt, indien mogelijk, een (kleine) speelvoorziening /ontmoetingsplek toe aan het ontwerp.

Te midden van het hofje bevindt zich een stuk grond die fungeert als de toegang tot de hofjeswoningen en waar ruimte is voor groen (zie afbeelding). Het is niet wenselijk om deze grond in eigendom te verkrijgen, omdat de gemeente dan ook verantwoordelijk is voor het onderhoud.

Deze locatie is wel geschikt voor de realisatie van een gezamenlijke binnentuin (bijvoorbeeld via een Vereniging van Eigenaren). De bewoners zijn dan ieder deels eigenaar en daarmee verantwoordelijk voor de inrichting en het onderhoud.



### Groen

In het Programma van Eisen (2014) (bijlage 1) staan duidelijke randvoorwaarden en eisen met betrekking tot de groene inrichting van het terrein. Een randvoorwaarde is de 'groene uitstraling borgen en waar mogelijk versterken'. Hiermee moet voorkomen worden dat de beperkte openbare ruimte wordt ingevuld met verschillende functies waardoor er voor groen (bomen / struiken / beplanting) geen plek meer overblijft. Een voorbeeld is de toepassing van hagen bij parkeerplaatsen (zie ook *Stedenbouwkundige opzet - centrale open ruimte*).

### Reiniging

Afvalinzameling bij laagbouw woningen vindt per woning plaats met 2 rolcontainers aan huis (restafval en GFT). Overige afvalstromen kunnen worden weggebracht naar de verschillende brengparkjes in de gemeente of naar de Milieustraat. Indien in de toekomst het gemeentelijk afvalbeleid vraagt om toevoeging van extra brengparkjes zal er een centrale plek in de wijk gezocht moeten worden. Het is dus niet noodzakelijk om hier rekening mee te houden bij deze ontwikkeling.

### Verkeer en parkeren

De Nachtegaal wordt doorgetrokken tot de Patrijzenlaan. De straat is momenteel tweerichtingsverkeer. De Nachtegaal is een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. Op een erftoegangsweg rijdt bestemmingsverkeer. Dat zijn bewoners van de straat en diens bezoekers.

<sup>2</sup> Wonen in de Metropoolregio Amsterdam, RIGO 2020: <https://www.metropoolregioamsterdam.nl/wimra-2019/> - factsheet Heemstede.



Tijdens de inloopavond op 16 oktober 2019 gaven omwonenden aan dat er behoefte is aan éénrichtingsverkeer (via De Nachtegaal inrijden en via de Patrijzenlaan uitrijden). De locatie zou te smal zijn voor tweerichtingsverkeer. Met name de in-/uitrit van De Nachtegaal naar de Glipperweg wordt als verkeersonveilig ervaren. De voorliggende ontwikkeling biedt de kans om de bestaande verkeerssituatie te wijzigen en de toekomstige situatie hier op aan te laten sluiten.

Naast de bebording voor eenrichtingsverkeer moet de profielbreedte en uitstraling van De Nachtegaal passen bij het gewenste gedrag van de weggebruiker. Het gedrag van weggebruikers laat zich (onbewust) sturen door de inrichting van de weg. Door de straat aan het begin (vanaf inrit Glipperweg) en aan het eind (uitrit aan Patrijzenlaan) zodanig te versmallen wordt de neiging om in tegengestelde richting te rijden verkleind. Op deze delen van De Nachtegaal wordt de rijbaan 3,5 meter breed met verhoogde trottoirs. De uitrit aan de Patrijzenlaan wordt gerealiseerd door de ontwikkelaar en moet voldoen aan deze technische eisen en verwerkt de ontwikkelaar in het ontwerp. De inrit aan de Glipperweg wordt (her)ingericht door de gemeente. Het kostenverhaal wordt geregeld via de anterieure overeenkomst. De uitvoering van de werkzaamheden zal plaatsvinden na afronding van het woningbouwproject om de overlast voor omwonenden zo veel mogelijk te beperken en de verkeersdoorstroming tijdens de bouw te kunnen blijven garanderen. Op het tussenliggende middenstuk kan de huidige breedte worden gehandhaafd en worden doorgetrokken naar de verlengde De Nachtegaal. De hulpdiensten zijn akkoord gegaan met deze uitgangspunten.

Daarnaast dient de ontwikkelaar te zorgen voor voldoende parkeerplaatsen conform de Nota Parkeernormen Heemstede (2010): 2,1 parkeerplaatsen per dure koopwoning, 1,9 parkeerplaats per middeldure koopwoning en per sociale (eengezins)huurwoning 1,7 parkeerplaats per woning. De parkeervakken moeten een minimale breedte hebben van 2 meter.

Op basis van het Bouwbesluit is de ontwikkelaar in ieder geval verplicht om bij meer dan 10 wooneenheden voor elk parkeervak de leidinginfrastructuur (loze leidingen) aan te leggen voor de (toekomstige) aanleg van laadpalen.

De initiatiefnemer heeft aangegeven bereid te zijn om in ieder geval 1 laadpunt op te nemen in de openbare ruimte. Hiervoor volgt t.z.t. een voorstel voor de inrichting van de openbare ruimte in het plangebied.

### **Openbare verlichting**

Voor de openbare verlichting zijn standaard materialen vastgesteld (zie bijlage 1). Voor deze locatie betreft dit:

- Lichtmast: masthoogte 4 m, aluminium, conisch, ongekleurd, met grondstuk 80 cm, corrosiewerende bandage, maaiveldbeschermer van HDPE en kabelinvoermanchet.
- Armatuur: Lightronics Prunus A3, LED, RAL 7016, heldere kap, code 7, dimmen in de nacht tussen 0.00 uur en 6.00 uur, dimregime 2A, 20% dimmen bij vol vermogen.

Het ontwerp inrichtingsplan, inclusief lichtberekening, wordt door de initiatiefnemer opgesteld en voorgelegd aan de gemeente.

Aansluiting op het openbare verlichting-net dient te geschieden door netbeheerder Stedin. Hiervoor dient de initiatiefnemer tijdig contact op te nemen met de netbeheerder (zie relevante websites).

### **Kabels en leidingen**

Kabels- en leidingentracé in principe conform standaarddwarsprofiel (zie bijlage 1). Bij afwijking dient de initiatiefnemer in overleg te gaan met de gemeente.

### **Verhardingen**

Rijbaanverharding wordt uitgevoerd in straatbaksteen df, kleur rood-bruin. De initiatiefnemer overlegt een monster aan de gemeente ter beoordeling. Bestrating aanbrengen in keper-

verband op fundering van menggranulaat 25 cm. Te leveren betonmaterialen (betonbanden, tegels) dienen te zijn vervaardigd van duurzaam beton (zie relevante websites).  
Waterdoorlatende verharding wordt in overleg met de gemeente toegepast (zie ook *duurzaamheid en klimaatadaptatie*).

### **Relevante websites**

Stedin: [www.stedin.net/aansluiting](http://www.stedin.net/aansluiting)

Verhardingen betonmaterialen: <https://moederbestek.nl/beton/productblad/>

### **Bijlagen**

1. **Programma van Eisen Openbare Ruimte gemeente Heemstede (2014)**
2. **Reacties ontvangen inloopavond Glipperweg/De Nachtegaal 16 oktober 2019 (geanonimiseerd)**