

Haalbaarheidsonderzoek permanente inzetbare Flexwoningen

Verkenning van de ontwerptechnische, ruimtelijke en financiële mogelijkheden om permanent inzetbare flexwoningen te realiseren op de gemeentelijke vastgoedlocaties: Lieven de Keylaan 24, Glipperweg 55-57 en Kerklaan 61

Projectteam Flexwonen
7-11-2023

1 Gegevens

Opgesteld door	: Projectteam Flexwonen
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid
Datum	: 7 november 2023
Onderwerp	: Haalbaarheidsonderzoek permanent inzetbare flexwoningen
Bijlage(n)	: 1. Globale kostenraming totale kosten per variant d.d. 7 november 2023 2. Planning en capaciteit d.d. 9 november 2023

Inhoud

1	Gegevens.....	1
2	Samenvatting	2
3	Aanleiding	3
4	Opgaven	4
5	Aanpak	5
6.	Onderzoeksresultaten per locatie	7
<u>6.1</u>	Lieven de Keylaan 24	7
<u>6.2</u>	Glipperweg 55-57 (Princehof)	14
<u>6.3</u>	Kerklaan 61	21
7	Financiën	25
8	Planning in relatie met taakstelling.....	26
9	Bronvermelding en adviezen	28

2 Samenvatting

De gemeente Heemstede wil over meer zelfstandige permanente flexwoningen beschikken. Tijdelijke woningen voor mensen die dringend een dak boven hun hoofd nodig hebben. Denk aan Oekraïense vluchtelingen en aan Heemstedenaren zoals jongeren, statushouders en (her)starters.

De afgelopen periode hebben we onderzocht hoe we dit in Heemstede mogelijk kunnen maken. Hierbij hebben we de inzet van onze eigen gemeentelijke locaties aan de Lieven de Keylaan 24, Glipperweg 55-57 en Kerklaan 61 in samenhang met elkaar bekeken.

Integrale afweging

Deze integrale afweging houdt rekening met een goede ruimtelijke inpassing, de urgentie om flexwoningen in te zetten, de financiële haalbaarheid, parkeren en de flexibiliteit om in te kunnen spelen op de veranderingen in de vraag naar flexwoningen. Ook is er rekening gehouden met het feit dat de Glipperweg 55-57 en Kerklaan 61 momenteel bewoond worden door Oekraïense vluchtelingen en met de zorgen van omwonenden over hun buurt. Het streven is dan ook om de huidige bewoners direct te kunnen laten doorstromen naar een nieuwe locatie.

Voorkeursvarianten

Voor de Lieven de Keylaan 24 gaat de voorkeur uit naar een tijdelijke verbouwing van het bestaande gebouw. Hierdoor ontstaan zes tot acht wooneenheden voor maximaal 32 personen. De bouwtijd is kort, de investering is relatief laag en het blijft mogelijk om de komende jaren flexibel in te spelen op de veranderende vraag naar woningen. De eerste bewoners worden de Oekraïense vluchtelingen die vanuit de Glipperweg 55-57 verhuizen naar de Lieven de Keylaan 24.

Voor de Glipperweg 55-57 lijkt een eerste voorkeur uit te gaan naar nieuwbouw met twee bouwlagen in een bouwstijl die past in de buurt. Hierdoor ontstaan rond de 18 zelfstandige wooneenheden voor maximaal 54 personen. Het gebouw krijgt een gemeenschappelijke ruimte voor activiteiten voor zowel de bewoners van het pand als de buurtbewoners. De eerste bewoners zijn waarschijnlijk de Oekraïense vluchtelingen die vanuit de Kerklaan 61 verhuizen naar de Glipperweg 55-57.

Voor de Kerklaan 61 gaat de voorkeur uit naar een nieuw markant hoekgebouw met een hofje dat meer richting het kruispunt ligt. De gemeente streeft ernaar om met een woningbouwcorporatie tot overeenstemming te komen over de verkoop van deze locatie onder voorwaarden.

3 Aanleiding

Naar aanleiding van het raadsbesluit “Permanente Huisvesting voor Oekraïense vluchtelingen en statushouders” van 24 november 2022 is er een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden om permanent inzetbare flexwoningen te realiseren op de gemeentelijke locaties Lieven de Keylaan 24, Glipperweg 55-57 en Kerklaan 61. Om richting te geven aan het haalbaarheidsonderzoek is de Nota van Uitgangspunten Flexwonen opgesteld en op 20 juni 2023 voor het geven van zienswijzen.



Herontwikkeling, Kerklaan 61 te Heemstede
KPG Architecten



Princehof, Glipperweg 55-57 te Heemstede
Peeperkom. Architect BNA



Lieven de Keylaan 24 te Heemstede
Architectenbureau Ron Spanjaard BNA

4 Opgaven

De gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van Oekraïense vluchtelingen wordt per 2024 verhoogd van 143 naar 151 bedden. De gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders wordt per 2024 verhoogd van 76 naar 86 personen per jaar. Ten opzichte van het aantal (geschikte) huurwoningen dat per jaar vrijkomt zijn dat mogelijk meer statushouders dan de woningcorporaties kunnen plaatsen. Daarom moet de gemeente er rekening mee houden dat er opnieuw een aantal statushouders tijdelijk in flexwoningen moet worden opgevangen.

	Huisvesting Statushouders		Opvang Oekraïense Ontheemden		Opvang Asielzoekers	
	Okt 2023	2024	Okt 2023	2024	Okt 2023	2024
Taakstelling	76	86*	143	151***	108	108
Gerealiseerd	58	43**	128	130****	0	16
Resterend	18	43	15	21	108	92

*Prognose (tweemaal taakstelling tweede helft 2023)

**Prognose (100 mutaties op sociale woningmarkt, 15% prestatieafspraken, 15 woningen huisvesten 43 statushouders)

***Taakstelling Kennemerland per feb 2024: 3.029 bedden. Heemstede draagt daarvan 5%.

****Per 2024 staan units op het Oude Slot (20 bedden) in plaats van Kohnstamlaan (16 bedden).

Het college wil de te realiseren flexwoningen op termijn ook inzetten voor de tijdelijke huisvesting van jongeren en van spoedzoekers. Daarnaast zijn er nog andere maatschappelijke doelgroepen waarvoor de gemeente met urgentie moet bijdragen aan het bieden van huisvesting. Zo moet de gemeente per 2032 onder meer zorgdragen voor 35 plekken beschermd wonen en voor kinderen die niet langer thuis kunnen wonen. Tegelijkertijd wil het college door de realisatie van permanente flexwoningen de noodzaak tot het inzetten van verplaatsbare woonunits beperken.

5 Aanpak

Het haalbaarheidsonderzoek betreft een verkenning van de ontwerptechnische, ruimtelijke en financiële mogelijkheden om op genoemde locaties permanent inzetbare flexwoningen te realiseren door renovatie, transformatie of sloop-nieuwbouw. Voor iedere locatie zijn door een architect uit Heemstede de ontwerpmogelijkheden onderzocht om daar flexwoningen. Hiervoor is de Nota van Uitgangspunten Flexwonen, die op 20 juni 2023 in de commissie is besproken, als leidraad gebruikt. Het projectteam heeft zelf de ruimtelijke aspecten op hoofdlijnen onderzocht. Hierbij is extra aandacht besteed aan de ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing, suggesties en zorgen van buurtbewoners en parkeren. De ontwerpvarianten zijn met architecten en met een adviseur van woningbouwcorporatie Elan Wonen besproken. Door een plan-economisch adviesbureau is een raming gemaakt van de totale kosten (stichtingskosten) per ontwerpvariant. Door een gespecialiseerd bureau is een inschatting gemaakt van het risico op planschade (nadeelcompensatie) onder de Omgevingswet.

Woningbouwcorporatie

Aan woningbouwcorporaties Elan Wonen en Pré is gevraagd of zij interesse hebben in het realiseren en exploiteren van flexwoningen op één of meer van de drie gemeentelijke locaties. Elan Wonen heeft in interesse, Pré niet. Omdat Elan Wonen niet alle doelgroepen voor flexwonen kan huisvesten en dezelfde prioriteiten heeft als de gemeente, heeft het college het voornemen om een deel van de flexwoningen in eigen beheer te realiseren en exploiteren. Met Elan Wonen wordt gesproken over de voorwaarden voor verkoop en ontwikkeling van de locatie Kerklaan 61. Hierover heeft ook bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en Elan Wonen. Het college streeft ernaar om met Elan Wonen tot overeenstemming te komen over de verkoopvoorwaarden. Het verkopen van dit vastgoed betreft een raadsbevoegdheid, waarvoor instemming zal worden gevraagd aan de raad.

Integrale en gefaseerde aanpak

Er is een integrale afweging gemaakt ten aanzien van de vraag hoe er een optimaal aantal zelfstandige flexwoningen kan worden gerealiseerd op basis van een goede ruimtelijke inpassing en financiële haalbaarheid. Tegelijkertijd is er gekeken hoe de flexwoningen zo snel mogelijk kunnen worden gerealiseerd en hoe er flexibiliteit behouden blijft om te kunnen inspelen op eventuele veranderingen in het aanbod van doelgroepen waarvoor tijdelijke huisvesting nodig is. Er is ook rekening gehouden met het feit dat de locaties Glipperweg 55-57 en Kerklaan 61 momenteel worden gebruikt als tijdelijke (nood)opvang van Oekraïense vluchtelingen. Het streven is om de huidige bewoners direct te kunnen laten doorstromen naar een nieuwe locatie. Hiermee wordt rust gecreëerd voor de bewoners van tijdelijke woningen en wordt voorkomen dat zij

bijvoorbeeld tijdelijk in verplaatsbare wooneenheden moeten worden gehuisvest.

Er is ook rekening gehouden met de voorbereidingstijd die per locatie nodig is om:

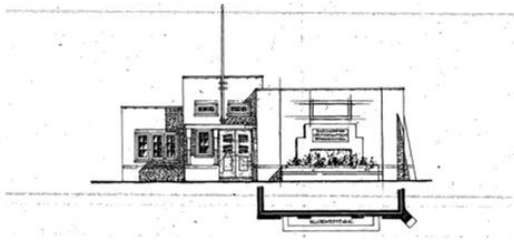
- tot een definitief ontwerp te komen,
- ruimtelijke procedures te doorlopen,
- voor de Kerklaan: om tot overeenstemming te komen over de voorwaarden tot verkoop van een locatie aan een woningbouwcorporatie; en
- het project aan te besteden
- de bouwtijd t/m oplevering

6. Onderzoeksresultaten per locatie

Onderstaand zijn de locatie en voorkeursvariant van de betreffende locatie aangegeven. Vervolgens zijn de varianten per locatie weergegeven waarvoor een schetsontwerp en financiële doorrekening is gemaakt.

6.1 Lieven de Keylaan 24

Architectenbureau Ron Spanjaard BNA




Bij de Lieven de Keylaan speelt de locatie in de buurt een belangrijke rol. Het bestaande pand is ingekaderd door diverse meerlaagse woonhuizen voorzien van grote kapconstructies. Het pand valt ondanks haar bescheiden hoogte in de buurt op door haar afwijkende vorm en bestemming.




Naast het bestemmingsplan zijn hier de belangrijkste ontwerp-technische aspecten dan ook:

- de historische situatie;
- het bestaande bouwvlak;
- de inpasbaarheid binnen de leefomgeving van de buurt.

Onderzochte voorkeursscenario en varianten

Voorkeursscenario: Tijdelijke verbouwing en/of inrichting van het bestaande gebouw.	
	
Statistieken:	<p>Aantal units 8</p> <p>Wijkt af van Nota van Uitgangspunten m.b.t. gezamenlijke voorzieningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - toiletten en douches - keuken en woonkamer - opp. onzelfstandige wooneenheden ca. 20m² <p>Totale oppervlakte circa 337 m²</p>
Bouwtijd:	Realisatie: ca. 4 maanden
Kosten:	<p>Totale kosten: € 240.000</p> <p>Per unit: € 30.000 (inclusief gemeenschappelijke voorzieningen)</p>
Voordelen:	Nadelen:
<ul style="list-style-type: none"> - Korte verbouw- en ontwikkeltijd; - Bestaande gebouw blijft gehandhaafd; 	<ul style="list-style-type: none"> - Beperkt aantal units ten opzichte van locatie-potentieel;

<ul style="list-style-type: none">- <i>Geen toename bouwmassa;</i>- <i>Bestaande tuinruimte blijft gehandhaafd;</i>- <i>Zeer sociale manier van wonen;</i>- <i>Duurzaam door gebruik van bestaand gebouw;</i>- <i>Economisch voordelige uitvoering, behoudens bouwfysische maatregelen;</i>- <i>Vanwege tijdelijke karakter verbouw ontstaat wellicht meer draagvlak in de buurt;</i>- <i>Het betreft een beperkte investering, waardoor er flexibiliteit behouden blijft voor het nemen van een besluit over de definitieve inzet van de locatie over ca. 5 jaar.</i>	<ul style="list-style-type: none">- <i>Gezamenlijk sanitair, keuken en woonkamer;</i>- <i>Maatregelen nodig om bouwfysische beperkingen te verbeteren i.v.m. matig klimaat en risico geluidoverlast tussen de wooneenheden onderling;</i>- <i>Het pand wordt beperkt verduurzaamd, waardoor de energiekosten relatief hoog blijven;</i>- <i>Het betreft een korte termijnoplossing, waarbij er relatief hoge onderhoudskosten zijn.</i>
--	--

<i>Variant 1. Grondige renovatie en verbouw van het bestaande pand.</i>	
	
Statistieken:	Aantal units 5 Totale oppervlakte circa 337 m ² Voldoet aan Nota van Uitgangspunten
Bouwtijd:	realisatie ca. 6 maanden
Kosten:	Totale kosten: € 1.046.200 Per unit: € 209.240 (incl. gemeenschappelijke ruimte)
Voordelen:	Nadelen:
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Korte verbouw en ontwikkeltijd;</i> - <i>Bestaande architectuur blijft gehandhaafd;</i> - <i>Geen toename bouwmassa;</i> - <i>Bestaande tuinruimte blijft gehandhaafd;</i> - <i>Duurzaam door gebruik bestaand hoofdgebouw;</i> - <i>Binnen de huidige bouwmassa zijn ruime zelfstandige wooneenheden te realiseren;</i> - <i>Kleinschalige oplossing heeft voorkeur van de buurt.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Er worden minder units gecreëerd dan het potentieel van de locatie;</i> - <i>Relatief hoge investering per wooneenheid;</i> - <i>Hoge investering ten opzichte van het voorkeursscenario.</i>

Variante 2. Transformatie en opbouw van het bestaande gebouw.



Statistieken:	Aantal units 10 Totale oppervlakte circa 474 m ² Voldoet aan Nota van Uitgangspunten	
Bouwtijd:	Realisatie ca. 10 maanden	
Kosten:	Totale kosten: € 1.642.200 Per unit: € 164.220 (incl. gemeenschappelijke ruimte)	
Voordelen:	Nadelen:	
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Relatief korte verbouwtijd;</i> - <i>Past binnen bestemmingsplan;</i> - <i>Beter gebruik van het potentieel van de locatie;</i> - <i>Bestaande tuinruimte blijft gehandhaafd;</i> - <i>Relatief goedkoop ten opzichte van nieuwbouw;</i> - <i>Duurzaam door gebruik bestaande hoofdgebouw;</i> - <i>Parkeren is inpasbaar.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Minder units dan het potentieel van de locatie;</i> - <i>Oude voetprint en gebouwkolommen belemmeren optimale indeling van het gebouw;</i> - <i>Opbouw geeft weerstand in de buurt;</i> - <i>Isolatie en energiezuinigheid zijn minder dan bij nieuwbouw;</i> - <i>Gebouw wordt aan buitenzijde geïsoleerd, waardoor het aanzicht van de gevel veranderd (naar pleister).</i> 	

Variant 3. Sloop en nieuwbouw en ophoging in stijl van bestaande gebouw (Kleinschalige nieuwbouw) op bestaande voetprint.



Statistieken:	Aantal units 14 Totale oppervlakte circa 487 m ² + eventueel 70 m ² uitbouw extra = 557 m ²	
Bouwtijd:	Realisatie ca. 18 maanden	
Kosten:	Totale kosten: € 2.343.800 Per unit: € 167.414 (incl. gemeenschappelijke ruimte)	
Voordelen:	Nadelen:	
<ul style="list-style-type: none"> - Past binnen bestemmingsplan; - Beter gebruik van het potentieel van de locatie; - Bestaande tuinruimte blijft gehandhaafd; - Originele gebouwtijl blijft behouden; - Bestaande tuinruimte blijft gehandhaafd; - Het gebouw wordt energieneutraal; - Nieuwbouw leidt tot relatief lage energie en onderhoudskosten; - Parkeerdruk is inpasbaar. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sloop- en nieuwbouw vereist lange doorlooptijd; - Verkeer en geluidsoverlast gedurende de bouw; - Er worden minder units gecreëerd dan het potentieel van de locatie; - Oude voetprint belemmert optimale / vrije indeelbaarheid; - Opbouw geeft weerstand draagvlak in de buurt. 	

Variante 4. Nieuwbouw binnen de uiterste grenzen van het bestemmingsplan (grootschalige nieuwbouw, incl. parkeergarage).



Statistieken:	Aantal units 22 Totale oppervlakte bruto circa 1448 m ²	
Bouwtijd:	Realisatie: ca. 24 maanden	
Geraamde kosten:	Totale kosten: € 5.053.500 Per unit: € 221.205 (incl. gemeenschappelijke ruimte)	
Voordelen:	Nadelen:	
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Maximaal gebruik maken van het potentieel van de locatie;</i> - <i>Optimale vrije indeelbaarheid (bruto/netto verhouding);</i> - <i>Hoog energielabel zoals A+++</i> - <i>Parkeergarage geeft geen verhoogde parkeerdruk.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Sloop- en nieuwbouw vereist lange doorlooptijd;</i> - <i>Verkeer en geluidsoverlast gedurende de bouw;</i> - <i>Hoge kosten per wooneenheid vanwege benodigde eigen parkeergarage om parkeerdruk passend te maken;</i> - <i>Weinig buitenruimte over;</i> - <i>Minder privacy voor aangrenzende bewoners;</i> - <i>Weinig/geen draagvlak in de buurt;</i> - <i>Aantal bewoners vanuit de 'doelgroep' is wellicht te hoog voor deze wijk.</i> 	

6.2 Glipperweg 55-57 (Princehof)

Princehof te Heemstede door Peeperkorn. Architect BNA



Afb. 1 - luchtfoto uit 1985 (Noord-Hollands Archief)



Locatiebeschrijving


Hoekpand Glipperweg 55-57 staat beter bekend als buurtcentrum Princehof. Dit pand is gebouwd op de plek waar tot de jaren '50 een tweetal panden hebben gestaan met een café. Toen waren deze panden met de voorgevel gericht op de Prinsenlaan. Dat was als één van de weinige oost-west verbindingen in directe omgeving een belangrijkere weg dan de Glipperweg.



Het pand sluit aan twee kanten (langs de straten die er samenkomen) aan op panden van twee verdiepingen met een zadeldak. Beide hoger dan de huidige bebouwing op adres Glipperweg 55-57. Ook aan de andere kant van de Glipperweg staan voornamelijk panden van twee verdiepingen met een kap. Glipperweg 55-57

ligt dus ingeklemd door relatief grote panden. Langs de Prinsenlaan ligt tegenover Glipperweg 55-57 een aantal parkeerplekken en een groen perceel.


Onderzochte varianten

Voorkeursscenario: Variant 5. Nieuwbouw in 2 bouwlagen (met hoekaccent)	
	
Statistieken:	18 zelfstandige units gemeenschappelijke ruimte bruto vloeroppervlak: 835 m ² units van circa 30m ²
Sloop- en Bouwtijd:	Circa 18 tot 24 maanden
Kosten:	Totale kosten: € 3.633.900 Per unit: € 201.883 (incl. gemeenschappelijke ruimtes)
Voordelen:	Nadelen:
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Goede ruimtelijke inpassing in bestaande omgeving;</i> - <i>Functioneel: goede verhouding netto/ bruto oppervlakte;</i> - <i>Duurzaam bouwen/ hoog energielabel zoals A+++;</i> - <i>Bij aanvang beperkte onderhoudskosten.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Parkeerdruk neemt enigszins toe, maar is inpasbaar;</i> - <i>Langere bouwtijd i.v.m. sloop- en nieuwbouw;</i> - <i>Forse investering vereist lange termijn gebruik voor specifieke doelgroep.</i>

Variant 1. Hergebruik bestaand pand (interne verbouwing), zonder het volume te vergroten



Statistieken:	6 units + gemeenschappelijke ruimte bruto vloeroppervlak: 341 m ² Gebruiksoppervlak: ongewijzigd	
(Ver)Bouwtijd:	10 maanden	
Kosten:	Totale kosten: € 989.700 Per unit: € 164.950 (incl. gemeenschappelijke ruimte)	
Voordelen:	Nadelen:	
<ul style="list-style-type: none"> - Alleen intern verbouwen, geen volumevergroting; - Relatief snelle beschikbaarheid (korte planvorming, geen sloop en nieuwbouw); - Realisatie zelfstandige wooneenheden; - Lage investeringskosten. 	<ul style="list-style-type: none"> - Weinig units mogelijk (ca. 6 units) door bestaande structuur. Het aantal units neemt niet toe. - Energielabel A vraagt forse investering in relatie tot de algemene kwaliteit van het gebouw; - Relatief hoge exploitatiekosten vanwege ouder gebouw (bouwjaar 1954) en beperkt aantal wooneenheden; - Slechte bruto – netto verhouding vloeroppervlakte. 	

Variant 2. Toevoegen 2e bouwlaag + interne verbouwing	
	
Statistieken:	10 units + gemeenschappelijke ruimte bruto vloeroppervlak: 560 m ²
Bouwtijd:	12 maanden
Kosten:	Totale kosten: € 1.744.700 Per unit: € 174.700 (incl. gemeenschappelijke ruimte)
Voordelen:	Nadelen:
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Deels intern verbouwen met hergebruik van bestaand gebouw;</i> - <i>Meer units mogelijk dan in bij variant 1;</i> - <i>Relatief snelle beschikbaarheid.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Slechts ca. 10 units door bestaande structuur;</i> - <i>Ruimtelijke inpassing en vormgeving lastig i.v.m. aansluiting van bestaand en nieuw;</i> - <i>Energielabel A vraagt relatief hoge investering;</i> - <i>Relatief hoge investering voor verouderd gebouw en beperkte kwaliteitsverbetering;</i> - <i>Slechte bruto – netto vloeroppervlakte (op oude plint).</i>

Variant 3. Woning op nr. 55 handhaven, toevoegen 2^e bouwlaag (bovenop de grote zaal), voorzijde slopen en terugbouwen in twee bouwlagen



Statistieken:	13 units + gemeenschappelijke ruimte
(Ver)Bouwtijd:	18 maanden
Kosten:	Totale kosten: € 2.581.000 Per unit: € 198.538
Voordelen:	Nadelen:
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Deels intern verbouwen met hergebruik van bestaand gebouw.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Slechts ca. 13 units door bestaande structuur;</i> - <i>Ruimtelijke inpassing en vormgeving lastig i.v.m. aansluiting van bestaand en nieuw;</i> - <i>Relatief hoge investering voor verouderd gebouw.</i>

Variant 4. Nieuwbouw in 1 bouwlaag



Statistieken:	8 units + gemeenschappelijke ruimte
VerBouwtijd:	14 maanden
Kosten:	Totale kosten: € 1.744.500 Per unit: € 218.062
Voordelen:	Nadelen:
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Functioneel: goede verhouding netto/ bruto oppervlakte;</i> - <i>Duurzaam bouwen/ hoog energielabel zoals A+++;</i> - <i>Bij aanvang beperkte onderhoudskosten.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Slechts ca. 8 (of 10) units;</i> - <i>Hoge kosten per unit;</i> - <i>Parkeerdruk neemt enigszins toe.</i> - <i>Relatief lange bouwtijd i.v.m. sloop- en nieuwbouw.</i>

Variant 6. nieuwbouw in 3 bouwlagen



Door sloop en nieuwbouw ontstaat er de mogelijkheid om een voor de doelgroep ontworpen en efficiënt gebouw te ontwerpen. In deze variant is maximaal efficiënt gebruik gemaakt van de ruimte die de kavel te bieden heeft met drie verdiepingen waarvan de bovenste dels in de kap is verwerkt.

Statistieken:	28 units + gemeenschappelijke ruimte
Bouwtijd:	2 jaar
Kosten:	Totale kosten: € 5.156.100 Per unit: € 184.146 (incl. gemeenschappelijke ruimte)
Voordelen:	Nadelen:
<ul style="list-style-type: none"> - 28 zelfstandige units; - Relatief lage prijs per unit; - Functioneel: zeer goede verhouding netto/bruto vierkante meters; - Duurzaam bouwen/ hoog energielabel zoals A+++; - Vanwege nieuwbouw: lage stook- en onderhoudskosten; - Goede huurwaarde als zelfstandige woning vanwege nieuwbouw; - Hoge restwaarde en verkoopbaarheid. 	<ul style="list-style-type: none"> - Vergunningprocedure met wijziging functie (uitgebreide procedure); - Lastige ruimtelijke inpassing vanwege groot volume, afname bezonning van burens, mogelijk bezwaar (lage maatschappelijke acceptatie); - Daarom ook een langere voorbereidingstijd en een langere bouwtijd; - Leidt tot te hoge parkeerdruk (Vooralsnog niet oplosbaar).

6.3 Kerklaan 61

door KPG Architecten te Heemstede



Bron afbeelding: VVRB

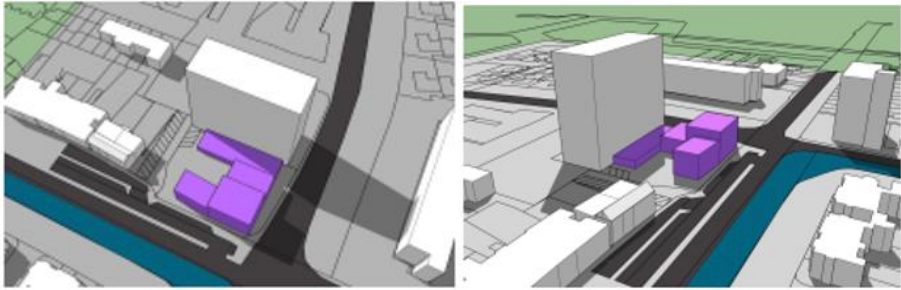


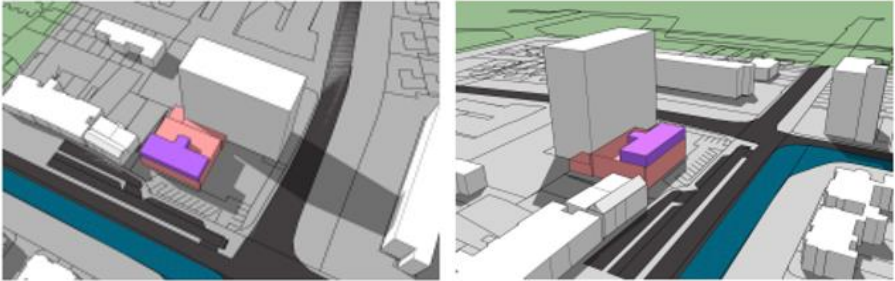
De kavel is gelegen op de hoek van de Kerklaan en de Provinciënlaan, op het kruispunt van drie buurten. Tussen de woonwijken uit de jaren '70 en de kleinschalig bebouwing vanaf 1900 is een groot verschil in schaal, volume, bouwhoogte en architectuur. Kerklaan 61 vormt de overgang tussen kleinschalige woonhuizen aan de Kerklaan en de hoge flatgebouwen aan de Brabantlaan achter de Kerklaan. Het kantoorgebouw is in 1970 tegelijkertijd ontworpen met de flat erachter. Het gebouw vormt een overgang tussen verschillende bouwvolumen.

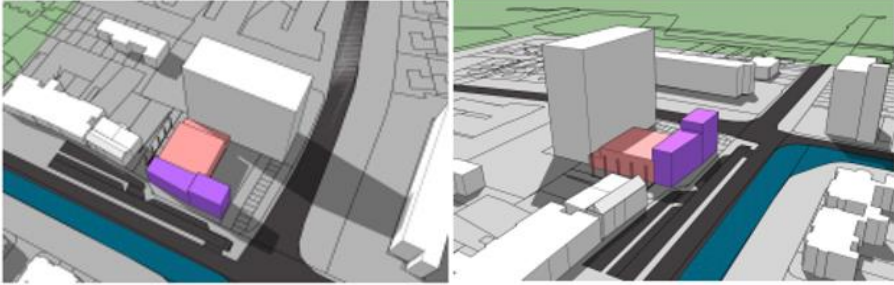
De omgeving van de kavel is groen en er zijn voldoende parkeermogelijkheden. Voor alle varianten dient een omgevingsvergunningsprocedures met functiewijziging te worden doorlopen.



Onderzochte varianten

Voorkeursscenario: Variant 3 Nieuwbouw hofje met markant hoekgebouw.	
	
Statistieken:	37 units bruto vloeroppervlak: 1.816 m ² 20 parkeerplaatsen 34 wooneenheden van ca 35m ² 3 wooneenheden van ca. 55m ² 3 gemeenschappelijke ruimtes
Bouwtijd:	Sloop en nieuwbouw circa 18 maanden
Kosten:	Totale kosten: 7.880.100 Per unit: € 212.000 (incl. gemeenschappelijke ruimtes)
Voordelen:	Nadelen:
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Optimale vrije indeelbaarheid;</i> - <i>Optimaal aantal units mogelijk;</i> - <i>Variatie in opp. wooneenheden;</i> - <i>Investering en beheer waarschijnlijk goed onder te brengen bij woningcorporaties;</i> - <i>Bouwwolume verplaatst weg van nr. 59 en vanaf de Brabantflat waardoor meer draagvlak verwacht wordt bij buurtbewoners.</i> - <i>Parkeren is inpasbaar.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Vrij lange planvoorbereiding- en realisatietijd;</i> - <i>Bouwwolume op hoek kruispunt kan leiden tot stedenbouwkundige weerstand (nog niet verkend);</i> - <i>Langetermijn huisvesting voor specifiek doelgroep;</i> - <i>Op termijn is omzetting naar reguliere sociale huur wellicht mogelijk.</i>

<i>Variant 1. Verbouwing bestaande gebouw en opbouw (passend binnen bestemmingsplan).</i>	
	
Statistieken:	26 units bruto vloeroppervlak: 1.518 m ² 19 parkeerplaatsen
Bouwtijd:	15 maanden voor renovatie. 5 maanden voor opbouw
Kosten:	Totale kosten: € 5.075.500 Per unit: € 187.981 (incl. gemeenschappelijke ruimtes)
Voordelen:	Nadelen:
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Volume past binnen bestemmingsplan;</i> - <i>Hergebruik bestaand pand (duurzaam);</i> - <i>Fasering misschien mogelijk, eerst de opbouw en daarna de verbouwing van het bestaande gebouw;</i> - <i>Mogelijkheid om appartementen met elkaar te verbinden door een doorbraak;</i> - <i>Parkeren is inpasbaar.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Minder vrije indeelbaarheid vanwege bestaande constructie (stramien 5m);</i> - <i>Veroorzaakt meer inkijk bij Kerklaan nr. 59;</i> - <i>Zonlicht in de woningen is beperkt;</i> - <i>Niveaunderschil tussen gebouw en straat, plint 1.10 m.</i>

<i>Variant 2. Aanpassen en uitbreiden bestaande gebouw (aanbouw).</i>	
	
Statistieken:	32 units bruto vloeroppervlak: 1.816 m ² 20 parkeerplaatsen
Bouwtijd:	15 maanden voor renovatie. 9 maanden voor aanbouw
Kosten:	Totale kosten: € 6.768.900 Per unit: € 211.528 (incl. gemeenschappelijke ruimtes)
Voordelen:	Nadelen:
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Volume past binnen bestemmingsplan;</i> - <i>Hergebruik bestaand pand (duurzaam);</i> - <i>Parkeren is inpasbaar.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Minder vrije indeelbaarheid vanwege bestaande constructie (stramien 5m);</i> - <i>Veroorzaakt extra inkijk bij Kerklaan nr. 59;</i> - <i>Zonlicht op gebouw is beperkt; gebouw staat grotendeels in schaduw van Brabantflat;</i> - <i>Niveau verschil tussen gebouw en straat, plint 1.10 m;</i> - <i>Toename voetprint en volume aan de Kerklaan levert wellicht weerstand op.</i>

7 Financiën

Voorlopige (voorzichtige) raming kosten per variant. Dit zijn inschattingen waarvan de (financiële) haalbaarheid verder zal worden uitgewerkt. We constateren dat de huidige scenario's niet passen binnen de huidige Meerjarenraming. Om deze reden is een planoptimalisatie noodzakelijk. Deze zal in 2024 separaat aan de raad worden voorgelegd.

RESULTAAT LIEVEN DE KETJLAAN						
	Voorkeursscenario Aanpassing 8 woonunits en centr. voorz.	Scenario 1 Verbouw 5 woonunits	Scenario 2 Transformatie 10 woonunits	Scenario 3 Sloop-nieuwbouw 14 woonunits	Scenario 4 Sloop-nieuwbouw 22 woonunits	
Investering						
Totaal kosten	240.000	1.046.200	1.642.200	2.343.800	5.063.500	
INVESTERINGSBEDRAG per verhuurbare unit (€)	30.000	209.240	164.220	167.414	229.705	
RESULTAAT GLIPPERWEG						
	Scenario 1 renovatie 6 woonunits	Scenario 2 renovatie en optoppen 10 woonunits	Scenario 3 deels nieuwbouw 13 woonunits	Scenario 4 sloop-nieuwbouw 1- laags 8 woonunits	Voorkeursscenario 5 sloop-nieuwbouw 2- laags 18 woonunits	Scenario 6 sloop-nieuwbouw 3- laags 28 woonunits
Investering						
Totaal kosten	989.700	1.744.700	2.581.000	1.744.500	3.633.900	5.156.100
INVESTERINGSBEDRAG per verhuurbare unit(€)	156.450	174.470	198.538	218.063	201.883	184.146
RESULTAAT KERKLAAN 61						
	Scenario 1 verbouw-opbouw 27 woonunits	Scenario 2 transformatie 32 woonunits	Voorkeursscenario 3 sloop-nieuwbouw 37 woonunits			
Investering						
Totaal kosten	5.075.500	6.768.900	7.880.100			
INVESTERINGSBEDRAG (€) per verhuurbare unit	187.981	211.528	212.976			

Kostenberekeningen Stadswaistraat Okt-2023

8 Planning in relatie met taakstelling

Project		Huisvesting opvang Heemstede				Planning en capaciteit																																									
Zaaknr.		9-nov-23				2023							2024							2025							2026							2027							2028						
Locatie	Spoor	1 km ² /units	Amt. bedden	Bezet	Vrij	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4														
Kohnstammlaan	3	8 Kamers	16			17	17	17	0	Algehandeld																																					
Oude Slot	3	10 Units (groot)	20			20	20	20	20	verbouw																																					
Lieven de Keylaan	2	8 Kamers	32			24	19	19	19	19 sloop-nieuwbouw																																					
Glipperweg 55-57	2	8 Kamers	24			70	70	70	70	70 sloop-nieuwbouw																																					
Kerklaan 61	2	18 Kamers	70			70	70	70	70	70 sloop-nieuwbouw																																					
Locatie n.t.b.		20 Units (klein)	40	(units Sportpark)		18	18	18	18	18																																					
Particulier		10 Adressen	18			129	124	124	127	127																																					
Subtotaal	2					129	124	124	127	127																																					
DOELGROEP	SPOOR	TAAK																																													
Deelnemers	2-3		143			143	143	143	143	151																																					
Verschil	2-3					-34	-37	-37	-34	-42																																					

Bovenstaande planning geeft zowel de beoogde tijdlijn van de schuifoperatie als de capaciteit van het aantal plekken voor de permanente huisvesting weer. Zie bijlage 2 voor de beter leesbare versie. De planning en capaciteit betreft de periode 2023 tot en met 2028 en is verdeeld in kwartalen. Voor wat betreft de capaciteit is een prognose opgenomen voor de in de toekomst verwachte extra taakstelling of inspanningsverplichting.

Het uitgangspunt is om, vanuit de huidige situatie (Q1 t/m Q3 2023), in de periode Q4 de locatie Oude Slot gereed te maken en de verplaatsbare units van de Sportparklaan en Kohnstammlaan naar de Ringvaartlaan te verhuizen. Vanuit de Sportparklaan blijft een aantal verplaatsbare woonunits over met een totale capaciteit van circa 40 plekken. Deze woonunits slaan we voorlopig op.

In de periode Q2 en Q3 van 2024 staat het verbouwen van de Lieven de Keylaan gepland. Eind Q2-2024 verhuizen de bewoners van de Glipperweg naar de Lieven de Keylaan. Er ontstaat dan een extra capaciteit van circa 13 plekken. Parallel aan de verhuizing naar de Lieven de Keylaan is de planoptimalisatie voor de Glipperweg gepland.

Zodra de nieuwbouw van Glipperweg gereed is, verhuizen de bewoners van de Kerklaan naar de Glipperweg. Hoewel het aantal wooneenheden op de Kerklaan gelijk is aan het aantal nieuwe wooneenheden op de Glipperweg, gaan we voor de bezetting uit van gemiddeld 3 in plaats van 4 plekken per wooneenheid. Hierdoor zijn er 16 plekken minder beschikbaar. Als het aantal plekken op de Glipperweg ontoereikend blijkt om het aantal bewoners van de Kerklaan te huisvesten, kan een aantal eerder opgeslagen verplaatsbare woonunits van de Sportparklaan ingezet worden. Ook kan de woningbouwcorporatie die het bouwplan op de Kerklaan realiseert, een andere tijdelijke oplossing voor deze bewoners aandragen. Hierover moeten bij onderhandeling afspraken worden gemaakt.

Vanaf Q4-2025 vindt sloop en nieuwbouw van de locatie Kerklaan plaats. De beoogde oplevering van deze locatie is voorjaar 2027. Dan verhuizen de bewoners van de verplaatsbare woonunits weer terug naar de Kerklaan. Vanaf dat moment

kunnen de verplaatsbare woonunits voor een andere doelgroep worden ingezet of vervalt de noodzaak om deze woonunits in te zetten.

Huidige situatie (nov 2023) versus eindsituatie

Locatie	Huidige units	Plekken	bezet	Eind-situatie Units	Plekken
Lieven de Keylaan	0	0	0	8	32
Kerklaan	18	70	52	37	120
Glipperweg	6	24	19	18	54
Kohnstammlaan=> Oude Slot	8	16	17	10	20
Particuliere opvang	nvt	18	18	Nvt	18
Totaal		128	106		244
Totaal (excl particuliere opvang)	32	110	88	73	226

N.B. Het aantal plekken betreft het aantal bedden dat er beschikbaar is. Het aantal maximaal inzetbare bedden verschilt per grootte en indeling van de units. Het daadwerkelijke aantal plekken dat gebruikt wordt is afhankelijk van de samenstelling van de huishoudens die gehuisvest worden. Er worden in beginsel geen huishoudens samengevoegd in de beschikbare units. Voorbeeld: Als er een 4-persoonsunit beschikbaar is en het huishouden bestaat uit 3 personen, dan blijft er 1 bed onbezet. Als er een 1-persoonshuishouden wordt gehuisvest wordt daar in beginsel 1 unit voor gebruikt en blijven de andere bedden onbezet. In de huidige situatie bestaan de huishoudens van Oekraïense vluchtelingen doorgaans uit meerpersoonshuishoudens. Andere doelgroepen voor flexwoningen bestaan vaker uit 1-persoonshuishoudens.

9 Bronvermelding en adviezen

- Architecten:
 - Spanjaard architecten
 - Peeperkorn architect BNA
 - KPG architecten

- Adviesbureaus
 - Stadskwadraat (planeconomie)
 - Langhout & Wiarda bestuursschade- en omgevingsrecht deskundigen (planschaderisico)

- Rapport samengesteld door Projectteam Flexwonen van de Gemeente Heemstede. Advisering door vakspecialisten van de afdeling Ruimtelijk Beleid inzake:
 - Planologie
 - Bouwkunde
 - Verkeer & Parkeren
 - Stedenbouw
 - Communicatie
 - Duurzaamheid