

Bijlage 1. Beschrijving bouwplan flexwoningen Glipperweg 55-57

d.d. 5 maart 2024

Inleiding

Deze studie betreft de sloop van De Princehof (Glipperweg 55-57) voor de nieuw te bouwen permanente woningen voor flexibele huisvesting. Flexwonen omvat hier niet alleende tijdelijke huisvesting van Oekraïense vluchtelingen, maar is op de middellange termijn ook geschikt voor tijdelijke huisvesting van Heemstedenaren uit andere aandachtgroepen.

Flexwonen komt onder andere voort uit de Woonvisie 2023-2027 en het raadsbesluit 'Permanente huisvesting statushouders en Oekraïense vluchtelingen'. Met het realiseren van een flexibele schil krijgt de gemeente meer regie op het toewijzen van tijdelijke woningen aan urgente doelgroepen. Op basis van de Nota van Uitgangspunten Flexwonen is het bouwplan voor de Glipperweg 55-57 verder uitgewerkt.



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

Eerdere studies

In 2022 is een QuickScan op hoofdlijnen uitgevoerd naar verbouwing en nieuwbouw voor de Glipperweg 55-57 als mogelijke tijdelijke opvanglocatie. In april 2023 is een uitgebreider schetsontwerp gemaakt, waarbij de Glipperweg 55-57 is bekeken in zijn omgeving en historische context. De buurpanden zijn gebouwd in 1938. De Glipperweg 55-57 is door Openbare Werken ontworpen als wijkgebouw voor Buurtschap De Glip en gebouwd in 1954.

In juli 2023 zijn zes varianten onderzocht: drie voor verbouw en drie voor nieuwbouw. De varianten zijn op hoofdlijnen bekeken op aspecten zoals energiezuinigheid, ruimtelijke inpasbaarheid en functionaliteit. Variant 5 bleek de meest kansrijke variant om nader te onderzoeken. Deze variant gaat uit van nieuwbouw in twee bouwlagen met een hoekaccent en omvat 18 flexwoningen en een gemeenschappelijke ruimte met buurtfunctie. Mocht de gemeenschappelijke ruimte kleiner kunnen of zelfs helemaal vervallen, dan zou er ruimte zijn voor 19 of 20 woonunits.

In november 2023 heeft het college het besluit genomen om de financiering van variant 5 nader te willen onderzoeken en uitwerken. Dit besluit is voor het geven van zienswijzen besproken in de commissie samenleving van 4 december 2023, omdat het beschikbaar stellen van de benodigde financiële middelen een raadsbevoegdheid is. De raad heeft hierop een positieve zienswijze gegeven.

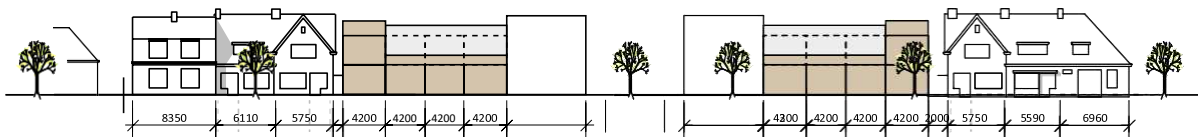
Uitwerking ontwerpvariant 5: nieuwbouw van 18 flexwoningen met gemeenschappelijke ruimte annex buurtkamer

De variant gaat uit van een tweelaagse bebouwing met een hoekaccent, passend in het dorps karakter van één of anderhalve bouwlaag met kap. Het hoekaccent sluit aan op de bestaande hogere bebouwing aan de Glipperweg 61 en hoger (oneven huisnummers).



Afb. 2 - grove schets van variant 5

De buurpanden aan de Prinsenlaan 1 en 3 en de Glipperweg 51 en 53a zijn gebouwd in 1938 en hebben een goothoogte van ruim 4 meter en een bouwhoogte van ruim 8 meter. Voor een visueel goede aansluiting is het voorstel om het bouwvolume in drie hoofddelen te verdelen: een recht deel (met kroonlijst), een middeldeel met pannendak en een nader te bepalen hoekaccent. De parcellering wordt daarbij bewust smal gehouden zodat het gebouw zich goed kan voegen in de omgeving:



Afb. 3 – maatvoering van de straatgevels: links de Glipperweg, rechts de Prinsenlaan

Stedenbouwkundige inpassing

Op dit moment is alle bebouwing geconcentreerd op het achterterrein, op korte afstand van de burens. Het voorterrein wordt eigenlijk niet gebruikt. Er staan veel ongebruikte fietsen en er is wat snippergroen. Om redenen van bezonning, licht, lucht en privacy zou het beter zijn om de bebouwing meer te concentreren op het huidige voorplein (in de rooilijn). Op die manier ontstaat een stedenbouwkundige beëindiging van het bouwblok. Historisch was de bebouwing meer naar voren op de hoek geplaatst. Door de nieuwe gevels op beide wegen te oriënteren wordt dit beeld voor een deel hersteld. Tegelijk wordt de binnenruimte semi-openbaar. Dit geeft aanleiding om te vergroenen. De ruimte die overblijft wordt teruggegeven aan de openbare ruimte in de vorm van een bredere stoep.



Afb. 4 – Hoek Prinsenlaan - Glipperweg in ca. 1910. De bebouwing was meer naar voren geplaatst, in de rooilijn, en was georiënteerd op beide wegen (Noord-Hollands Archief)

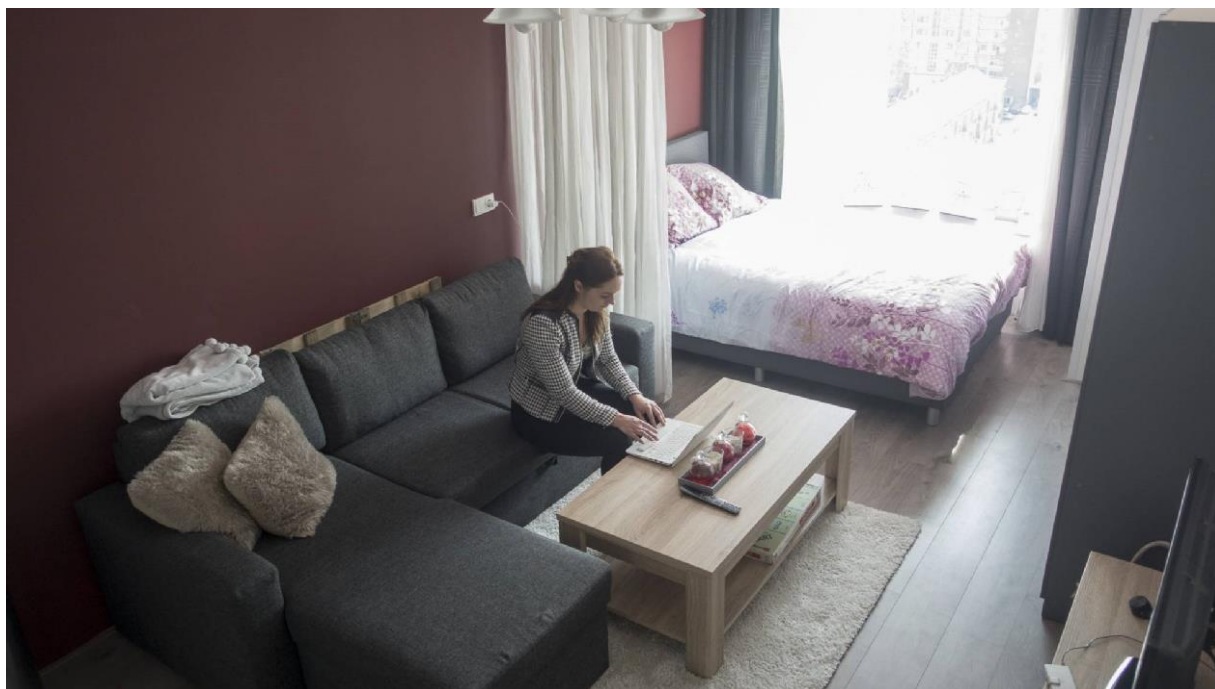
Woonunits

Hoewel de vraag naar flexwoningen in eerste instantie uitging naar woningen van ca. 35 m² bruto vloeroppervlak (bvo) is aangegeven dat voor Glipperweg 55-57 kleinere wooneenheden denkbaar zijn van rond de 30 m² bvo en een gemeenschappelijke ruimte annex buurtkamer van rond de 75m² bvo.

De 18 units zijn doelmatig en functioneel ingedeeld. Elke unit heeft een verblijfsruimte, waarvan de slaapnis bijvoorbeeld met een gordijn kan worden afgesloten van het woongedeelte. Er is een eenvoudige keuken in de entree, zodat deze afgescheiden kan worden. De badkamer heeft een douche, wc en wastafel. De gangzone is verbreed ter plaatse van de voordeuren zodat er een soort zitje/ ontmoetingsplek ontstaat met ruimte voor een bankje of wat groen.

Het hoekaccent geeft aanleiding om één grotere unit te realiseren, zie afbeelding 6. Bemetering (water en elektriciteit) gaat via tussenmeters. Alle units worden geheel zelfstandig. Overwogen wordt om het gebouw zoveel als mogelijk te prefabriceren en ter plaatse te monteren. Dit zal mede afhankelijk zijn van de mogelijkheden die de nog te selecteren aannemer ziet en van de vraag of dat ook tot kostenbesparingen kan leiden.

Het concept en de indeling van de woningen is in mei 2023 besproken met wooncorporatie Elan Wonen. Dit had enerzijds als doel om kennis te delen en anderzijds om de mogelijkheid open te houden om de locatie in beheer/eigendom uit te geven aan een woningcorporatie. Elan Wonen heeft aangegeven niet alle gemeentelijke aandachtsgroepen voor flexwonen te kunnen huisvesten. Bovendien heeft Elan Wonen een voorkeur voor meer schaalgroottes en past de exploitatie van een gemeenschappelijke ruimte annex buurtkamer niet binnen hun woonconcept. Op termijn zou Elan Wonen mogelijk wel interesse hebben om de woningen als jongerenwoningen te exploiteren.



Afb. 5 – Voorbeeld van een compact appartement (NOS Nieuws, 1 april 2017)



Afb. 6 - concept begane grond - eerste verdieping - tweede verdieping. De units zijn genummerd van 1 t/m 18. De gemeenschappelijke ruimte is aangeduid met 'gem.'. Het grijze vlak wordt teruggegeven aan de openbare ruimte. Het groene vlak is het semi-openbare binnenterrein.

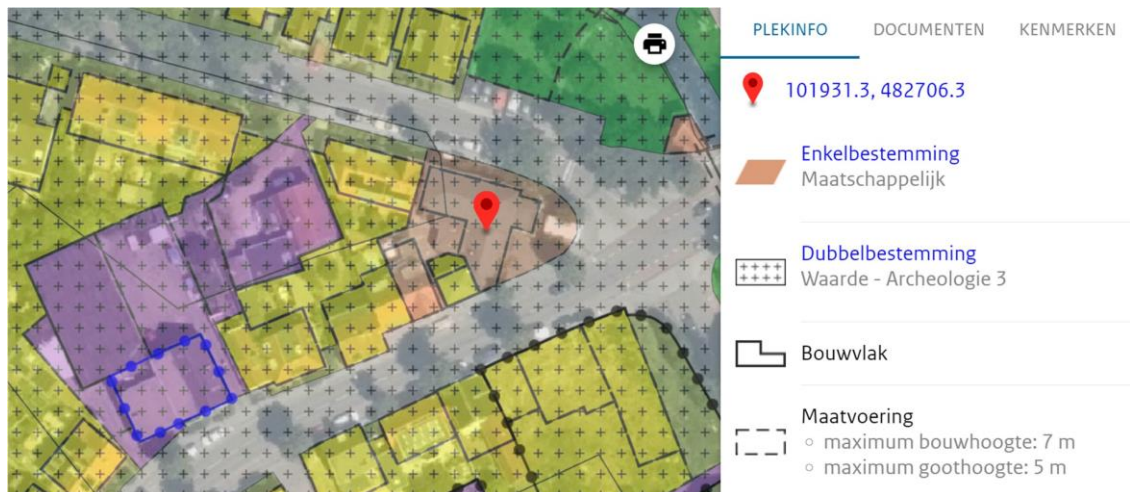
Gemeenschappelijke ruimte

Het maken van een gemeenschappelijke ruimte van ca. 75 m² is onderdeel van de opgave. Deze ruimte is zowel inzetbaar als gemeenschappelijke huiskamer voor de bewoners, als voor gebruik door de buurt. De ruimte bevindt zich op de begane grond bij de ingang en wordt multifunctioneel ingericht. De ruimte kan op gezette tijden worden gebruikt voor het organiseren van buurtfuncties, zoals een wijksteunpunt, klaverjaszaal, stembureau, koffie-uurtje met de wijkagent, taalles, etc. Dit zijn functies die nu ontbreken, maar waar in het verleden vraag naar was en ook nu heeft de buurt aangegeven hier behoefte aan te hebben. Het team Sociaal Domein van de gemeente zal samen met WIJ Heemstede in overleg met de buurt invulling geven aan de inrichting en programmering van deze ruimte.

De gemeenschappelijke ruimte wordt in het stramien van de woningen ontworpen, zodat deze desgewenst in de toekomst kan worden omgezet naar twee woonunits van resp. 31 en 36 m² gvo. De gemeente kan er ook voor kiezen om de buurtkamer voor onbepaalde tijd in stand te houden.

Omgevingsplan

Het plan past niet in het geldende omgevingsplan. Dit heeft vooral te maken met de huidige hoofdbestemming/functie die vooralsnog 'maatschappelijk' is. Voor de doorvoer van dit plan zou de hoofdbestemming/functie moeten worden omgezet naar 'wonen' of 'gemengd'. De maximale bouwhoogte van 7 meter wordt wel grotendeels gerespecteerd, de huidige maximale bouwhoogte van Glipperweg 53(a) is 9 meter.



Afb. 7 - Uitsnede omgevingsplan Woonwijken Zuid en West (2013)

Parkeren

In april 2024 heeft de gemeenteraad een nieuw parkeerbeleid vastgesteld. Het plan voor de Glipperweg is ontworpen voor mensen met een gering autobezit en past binnen dit nieuwe parkeerbeleid. Het parkeren van fietsen kan op het eigen terrein worden opgelost door het realiseren van een gemeenschappelijke fietsenberging.

Aangrenzende percelen

De aangrenzende adressen Glipperweg 53, 53a, het plangebied zelf op nummer 55-57 zijn in eigendom van de gemeente Heemstede. Op nummer 53 en 53a worden op dit moment statushouders gehuisvest. De woning aan de Prinsentlaan 1 is onlangs verkocht. De koper is bekend met de huidige opvang van Oekraïners en weet dat er nieuwe plannen worden onderzocht. De locatie heeft geen overburen. De overburen aan Glipperweg 70-72 en het in ontwikkeling zijnde hofje 'Princenbuurt'⁴ zijn nog niet in bekend. Het terrein ligt braak.

Exploitatie in eigen beheer

De gemeente wil meer regie voeren over de huisvesting van mensen die dringend een dak boven hun hoofd nodig hebben. Door de Glipperweg 55-57 in eigen beheer te exploiteren wordt dat mogelijk. De gemeente kan zo bepalen wie tijdelijke huisvesting krijgt op dit adres, als overbrugging naar een permanente(re) woning.



Afb. 9 - foto van de bestaande situatie (april 2023)

Kostenraming

Er is een nieuwe planeconoom ingeschakeld om de kostenraming voor de gekozen variant verder uit te werken. Hieruit blijkt dat de geraamde kosten bijna € 1 miljoen lager uitvallen. Het verschil in de kostenramingen wordt hieronder nader toegelicht.

Eerdere globale raming

In de eerdere berekening is voorzichtigheidshalve gebruik gemaakt van ruime kentallen om een indruk te krijgen van de bouwkosten en de totale kosten per ontwerpvariant. Als bouwkosten voor de nieuwbouw is hier gerekend met ronde bedragen met een zeer ruime post onvoorzien. In de berekeningen was een ruime marge aangehouden voor onzekerheden die nog moesten worden uitgezocht. Deze eerste raming kwam uit op een investering van ruim € 3,6 miljoen voor de ontwikkeling van de nieuwbouw situatie aan de Glipperweg. Uit de herziene doorrekening van de bouwkosten en totale kosten voor dit bouwplan blijkt dat de eerdere kosten erg ruim waren ingeschat en dat er in een aantal posten een dubbeltelling zat in de door de architect en de door de eerdere planeconoom geraamde kosten.

Nieuwe raming

De nieuwe raming is gebaseerd op een gemiddelde eenheidsprijs voor stichtingskosten van gestapelde woningen van het BouwkostenKompas. Daarnaast is gerekend met een opslag voor de bouw van kleine woningen (hoe kleiner een bouwproject, hoe hoger de prijs per m²), ook aanbevolen door het BouwkostenKompas. Verder zijn de kosten voor de sloop, het bouw en woonrijp maken en de plankosten specifiek voor dit project geraamd. Er is gekeken naar de specifieke situatie van dit project en de te verwachte werkzaamheden voor de gemeente. Daarmee is een meer nauwkeurige raming van de kosten ontstaan die tegelijkertijd nog rekening houdt met onvoorziene kosten. De nieuwe raming voor de totale investeringskosten komt uit op een totaal van ca. € 2,7 miljoen.

Subsidie

Per woning mag € 7.000 worden toegekend uit de reeds ontvangen Rijkssubsidie Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen. Dit komt neer op € 126.000 ingeval van 18 units en kan in het eerste jaar (startbouw) worden meegenomen als opbrengsten. In eerste instantie was deze subsidie niet (ook) bestemd voor de (tijdelijke) huisvesting van Oekraïense vluchtelingen. Daarom heeft de gemeente de subsidie nog niet aangewend. Inmiddels is de regeling met terugwerkende

kracht aangepast en vallen Oekraïense vluchtelingen ook onder definitie “aandachtsgroepen”.

Huurprijzen

Een voorlopige berekening van huurpunten via de website van Huurcommissie geeft aan dat de woonunits onder de huurliberalisatiegrens blijven, met tegelijkertijd een goede huurwaarde. Volgens het huurpuntensysteem ligt de maximale kale huurprijs van de (zelfstandige) units op € 802,94 (periode juli 2023 – juli 2024). Dit lijkt aan de hoge kant voor de doelgroep, maar zij veelal kunnen aanspraak maken op huurtoeslag. Ook zijn de energielasten van deze woonunits relatief laag. Voor de huuropbrengsten van de gezamenlijke ruimte is gerekend met twee maal de huuropbrengst van een unit. Dit omdat het oppervlak van de gezamenlijke ruimte gelijk staat aan die van twee units tezamen.

Tot slot

Het schetsontwerp van het bouwplan betreft twee lagen met een hoekaccent, en biedt ruimte aan 18 units en een gemeenschappelijke ruimte met buurtfunctie. Diverse aspecten zijn meegewogen, zoals: energiezuinigheid, duurzaamheid, ruimtelijke inpasbaarheid (inclusief bezonning, licht, lucht en privacy), functionaliteit, parkeren, verhouding prijs/kwaliteit, toekomstwaarde en de kosten van onderhoud en exploitatie.