



Nota beantwoording zienswijzen

Concept Nota Ruimtelijke uitgangspunten Princenbuurt

Inleiding

Op 12 oktober 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van Heemstede de voorbereiding voor het bestemmingsplan Princenbuurt conform het Besluit ruimtelijke ordening 1.3.1 bekend gemaakt. Met deze bekendmaking heeft zij de concept Nota ruimtelijke uitgangspunten Princenbuurt voor 4 weken ter inzage heeft gelegd. Inwoners hadden de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen. Bovendien konden zij tijdens de inloopavond op 26 oktober 2021 een reactieformulier invullen om hun zienswijze kenbaar te maken. Vijf zienswijzen zijn ingediend via dit reactieformulier. Eén zienswijze is per brief verzonden aan de gemeente.

Op 25 oktober 2021 heeft de commissie Ruimte van de gemeente Heemstede een zienswijze gegeven op de nota. In deze nota van beantwoording wordt ook ingegaan op deze zienswijze.

Samenvatting en anonimisering

Voor de leesbaarheid en overzichtelijkheid zijn de zienswijzen samengevat. De zienswijzen van omwonenden zijn geanonimiseerd.

Vervolg

De ingekomen zienswijzen worden indien relevant betrokken bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Zienswijzen die betrekking hebben op de bouwaanvraag en uitvoering/realisatie van het project worden op dat moment verwerkt.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt ook voor 6 weken ter inzage gelegd, zodat een ieder een zienswijze in kan dienen.

Ingekomen zienswijzen

Reactie		Beantwoording
1	De indiener vraagt aandacht voor de oversteek bij de Prinsenlaan richting de Patrijzenlaan i.v.m. tegenliggers vanuit de Patrijzenlaan. Dit ligt buiten het plangebied.	In de reactie geeft de indiener zelf al aan dat de oversteek buiten het plangebied ligt. De verkeersstromen aan de Glipperweg zijn nader bekeken bij het opstellen van het wegcategoryplan. Het desbetreffende stuk tussen de Prinsenlaan en Kempphaanlaan wordt ingericht als een gebiedsontsluitingsweg met 30 km/u als maximale snelheid. Dit vraagt om aanpassingen aan de straat. Hiervoor wordt t.z.t. een voorstel aangeboden aan het bestuur.
2	a. Geen bouwverkeer door De Nachtegaal, geen bouw/bedrijfsbusjes in De Nachtegaal	Bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt een inrichting van de bouwplaats en bouwverkeerroute vastgesteld. De ontwikkelaar maakt hiervoor een plan. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt deze zienswijze betrokken.
	b. Eenrichtingsverkeer: Glipperweg erin – Patrijzenlaan eruit	Met de nota ruimtelijke uitgangspunten wordt voldaan aan deze wens (zie paragraaf verkeer en parkeren)
3	a. Geen bouwverkeer en bouwbusjes via De Nachtegaal	Zie reactie bij 2a
	b. Eenrichtingsverkeer via de Glipperweg erin, bij Patrijzenlaan eruit	Zie reactie bij 2b
	c. De 7 woningen aan De Nachtegaal zijn te massief ingetekend. De indiener vraagt om het formaat woningen van de bestaande bebouwing in De Nachtegaal	In de nota ruimtelijke uitgangspunten staat opgenomen dat de woningen aan De Nachtegaal maximaal 9 meter hoog mogen zijn met een goothoogte van maximaal 6 meter. Dit is overgenomen uit het huidige bestemmingsplan "Woonwijken Zuid en West" die voor De Nachtegaal dezelfde maten hanteert. De woningen moeten worden uitgevoerd met een zadeldak of een steile dakhelling van 70 graden. Drielaagse woningen met een opgetrokken gevel zijn niet toegestaan. Hierdoor sluit de maat en schaal van de woningen aan op het kleinschalige karakter van de omgeving.
4	a. Geen woningen van 9 meter hoog	Zie reactie bij 3c
	b. De indieners wenst parkeerplaatsen met een vergunning i.v.m. de parkeerschaarste.	De ontwikkelaar moet zich houden aan de bestaande parkeernormen. Volgens de parkeernormen moeten er 21 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. In de voorliggende conceptplannen voldoet de ontwikkelaar aan deze eis. In de nieuwe situatie blijft de parkeerdruk dus hetzelfde. Indien er parkeerschaarste wordt ervaren, kan hiervoor een melding worden gemaakt. Dan wordt de situatie voor het gehele gebied – en niet alleen in het plangebied – opnieuw onderzocht. Het uitgeven van parkeervergunningen gebeurt echter alleen op drukke locaties, zoals de centrumgebied. Het is niet aannemelijk dat dit gebied in aanmerking komt voor een parkeervergunning voor bewoners.
5	Geen bouwverkeer en bouwbusjes in De Nachtegaal i.v.m. bereikbaarheid en veiligheid	Zie reactie bij 2a
6	De indiener heeft zorgen over de bezonning van de tuin en de woning als gevolg van de voorgenomen bebouwing in De Nachtegaal.	Met de voorgenomen planologische situatie verandert de situatie aan de achterzijde van het perceel van de indiener. In de nieuwe situatie ontstaat een hoger bouwvolume op een kortere afstand van het perceel van de indiener.
	De indiener stelt concreet voor om in plaats van woningen een parkeergelegenheid te realiseren op deze locatie.	De voorgenomen situatie is vergelijkbaar met de stedenbouwkundige opzet van de omliggende omgeving: stratenblokken met woningen met twee lagen en een kap. De zijgevels en achtergevels van de hoekwoningen in deze wijk zijn op een afstand van circa 12 meter gepositioneerd.

	<p>In het voorgenomen plan is de nieuwe situatie van de indiener niet anders dan de meest voorkomende structuur in deze woonwijk. Er bestaat daarom geen stedenbouwkundige aanleiding om hier van af te wijken (zie ook reactie bij 3c). De voorgenomen bebouwing in De Nachtegaal wordt zoveel mogelijk geïntegreerd met de bestaande bebouwing in De Nachtegaal, dus van het perceel van de indiener af.</p> <p>Vanuit het Burgerlijk Wetboek is het niet toegestaan om zonder toestemming van de bureaus een venster te plaatsen in de zijgevel die op minder dan 2 meter van de perceelsgrens afstaat.</p> <p>In de bouwregels van het (ontwerp)bestemmingsplan wordt de bepaling opgenomen dat het niet is toegestaan om ramen te plaatsen in de kopgevel aan de oostzijde. Op deze manier wordt zo goed mogelijk rekening gehouden met de privacy van de indiener.</p> <p>Uit de bezonningsstudie blijkt dat wordt voldaan aan de lichte TNO¹-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober in midden vensterbank binnenkant raam. De strengste TNO-norm gaat uit van ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november in midden vensterbank binnenkant raam. Deze strengere norm wordt slechts aan de uiteinden (januari en november) van de periode niet gehaald. Aangezien het plangebied zich bevindt binnen stedelijk gebied mag worden uitgegaan van de lichte normen voor bezonning.</p> <p>Het voorstel van de indiener voor een parkeerstrook is bij de planvorming eerder onderzocht. Hier is echter onvoldoende ruimte voor. Om te kunnen voldoen aan de eisen van volwaardige parkeerplekken (inclusief draaicirkels) zullen 2 tot 3 woningen verplaatst moeten worden. Deze ruimte bestaat niet binnen het plangebied.</p>
--	---

Conclusie: Deze zienswijzen geven geen aanleiding de Nota ruimtelijke uitgangspunten Princenbuurt te wijzigen.

¹ TNO-normen voor bezonning zijn niet vastgelegd in gemeentelijk beleid. Uit jurisprudentie over bezonning bij ruimtelijke plannen van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de TNO-normen een veel gebruikt beoordelingskader is.

Zienswijze commissie Ruimte

Reactie	Beantwoording
1. De commissie vraagt aandacht voor de parkeerdruk in het gebied	De ontwikkelaar moet zich houden aan de bestaande parkeernormen. De parkeernormen schrijven voor dat in dit specifieke geval er 21 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. In de voorliggende conceptplannen voldoet de ontwikkelaar aan deze eis.
2. De commissie vraagt aandacht voor voldoende groen in het plangebied	Hoewel het grootste gedeelte van de openbare ruimte functioneel moet worden ingericht voor bereikbaarheid en parkeren geeft de nota ruimtelijke uitgangspunten voldoende aanknopingspunten om waar mogelijk het openbare gebied zo groen mogelijk in te richten, zoals het werken met hagen, groene erfafscheidingen en groene daken. Bij het inrichtingsplan zal worden beoordeeld of de groenvoorziening voldoende en geschikt is voor dit specifieke plangebied.
3. De commissie vraagt het college om genoeg laadpalen te realiseren (bij voorkeur lantaarnpalen)	<p>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.</p> <p>Op dit moment hanteert de gemeente een vraag gestuurd beleid. Op korte termijn wordt aan de Glipperweg een laadpunt geplaatst op aanvraag. Het is op dit moment niet duidelijk of er (meer) vraag is naar laadpalen in en rondom het plangebied.</p> <p>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.</p>
4. Zelfbewoningsplicht uitzoeken en opnemen als eis	<p>Voor nieuwbouw kan de gemeente een zelfbewoningsplicht instellen, waarbij de koper van de woning voor een bepaalde tijd daadwerkelijk zelf in het huis moet wonen. Binnen deze zelfbewoningsplicht gelden er wettelijk gezien drie uitzonderingen zoals verhuur aan familieleden, woningen die onderdeel zijn van een winkel, kantoor of bedrijfspand en tijdelijke verhuur (eigenaar moet minimaal 1 jaar de woning zelf bewonen).</p> <p>Uit de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties² blijkt dat gemeenten in het geval van passief grondbeleid dit kunnen verplichten aan de ontwikkelaar middels het sluiten van een anterieure overeenkomst. Dit moet wel goed gemotiveerd zijn (motiveringsbeginsel).</p> <p>Een 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 (artikel 1.1.1 onder e Bro). Uit de Crisis en Herstelwet volgt dat gemeenten deze grens ook mogen ophogen naar de NHG-grens (€355.000 in 2022).</p> <p>Uit de laatste cijfers van het CBS³ 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.</p>

² Brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 'Mogelijkheden gemeenten voor regie op de woonruimteverdeling voor starters' van 10 oktober 2019 (Kamerstukken II 2019/20, 32847, nr. 572) en bijlage II bij de brief.

³ Bestaande koopwoningen; verkoopprijs index. CBS StatLine, november 2021

	<p>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 €409.000 is⁴.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Dit is echter geen garantie; de ontwikkelaar behoudt het recht om de woningen voor een hogere VON-prijs aan te bieden op de markt op basis van de taxatiewaarde.</p> <p>De zelfbewoningsplicht voor dit specifieke project loopt vooruit op de nog op te stellen Woonvisie voor Heemstede. De ontwikkelaar is akkoord met deze voorwaarde. In de Woonvisie kunnen andere uitgangspunten worden gehanteerd op basis van nieuwe onderzoeken en inzichten, en wensen van betrokken partijen.</p>
--	--

Conclusie: de Nota ruimtelijke uitgangspunten Princenbuurt wordt aangevuld met de reactie op zienswijzen 3 (laadinfrastructuur) en 4 (zelfbewoningsplicht).

⁴ Wonen in de Metropoolregio Amsterdam, RIGO 2020: <https://www.metropoolregioamsterdam.nl/wimra-2019/> - factsheet Heemstede.