

Aan de gemeenteraad van de gemeente Heemstede,
Ter attentie van de griffier.
Postbus 352
2100 AJ Heemstede

PARCK MANPAD

10 . Amsterdam

Amsterdam, 05-02-2024

Betreft: verzoek tot goedkeuring

- Van het woningbouwprogramma Manpadslaangebied met 149 woningen, in categorieën en verdeling volgens de woonvisie.
- Om te starten met de participatie voor het gebied, in acht nemend bovenstaand woningbouwprogramma.

Geachte leden van de gemeenteraad,

Als volgende stap in het proces om te komen tot ontwikkeling van het Manpadslaangebied, wordt het verzoek gedaan het voorgestelde woningbouwprogramma van 149 woningen in de verdeling 30% sociaal, 36% betaalbare koop en 34% midden duur en duur vast te stellen. Daarnaast het verzoek om in te stemmen met de start van het participatieproces om met dit kaderstellende programma tot een voorkeursalternatief te komen voor de landschappelijke en stedenbouwkundige invulling van het Manpadslaangebied.

Achtergrond

In een aantal stappen is in gezamenlijk overleg met de gemeente Heemstede onderzocht hoe de woonvisie uitgewerkt kan worden in woningbouwprogramma dat past binnen de kaders van de gemeente, en recht doet aan de ruimtelijke karakteristieken van het gebied.

De nodige onderzoeken zijn verricht om voldoende houvast te krijgen met betrekking tot de kwalitatieve eigenschappen van het programma en met betrekking tot de haalbaarheid van toepassing van het programma. Zowel de technische, ruimtelijke als ecologische onderzoeken leveren geen belemmeringen op.

Uit de beoordeling die Rho adviseurs in opdracht van de gemeente heeft verricht met betrekking tot de financiële componenten, blijkt dat het plan, binnen de aangegeven kaders van de gemeente, als haalbaar kan worden beschouwd.

Met dit haalbare programma kan het eigendom van Parck Manpad (+ perceel prov. NH) voor eigen rekening en risico van de ontwikkelaar ontwikkeld worden als groengebied met 149 woningen (woningen, ontsluiting, voorzieningen, groen, water, etc.).

Verdeling wooncategorieën		GBO		Kavel		AANTALLEN		WOONVISIE	Parkeren	UITGEEFBAAR	FOOTPRINT
		m ²	m ²	units	perc	perc	total no				
SOCIAAL	APP	50/60	1500	44	30	30	30	54	1500	630	
GOEDKOPE KOOP	APP	60	1500	30	20	36	57	1500	578		
	RUG/RUG	60	60	24	16		24	1440	1008		
MIDDENDUUR	APP	120	1500	22	15		61	1500	578		
DUUR	Z*1	166	240	20	13	34	40	4800	1790		
	VRU	185	430	9	6		18	3870	1035		
Totaal aantal units				149		100,0		14610	5619		
Totaal aantal app				96		64,4					
Totaal aantal bouwvolumes				24							

Het voorgestelde programma in aantal en verdeling.

Participatie

Om de participatie vlot te laten verlopen, is het van belang dat er geen discussie meer is over de aard en omvang van het woningbouwprogramma, dat gezamenlijk door de gemeente en projectontwikkelaar wordt bepaald. Met het bovenstaande is aan deze voorwaarde voldaan en kan gestart worden met participatie.

Tijdens de participatie kan gebruik gemaakt worden van de ruimtelijke tests die met bovenstaand programma zijn gemaakt: Panorama, State en Waterrijk. Niet om te kiezen, maar ter inspiratie.



Panorama



State



Waterrijk

Vervolg

We verzoeken de gemeenteraad, in navolging van bovenstaand, akkoord te gaan met 149 woningen voor het Manpadslaangebied in de verdeling 30% sociaal, 36% betaalbare koop en 34% midden duur en duur. Daarnaast verzoeken we de gemeenteraad in te stemmen met het starten van het participatietraject, waarmee verdere input voor de ontwikkeling opgehaald kan worden. Na de participatie kan dan conform de vastgestelde marsroute gewerkt worden aan een (ontwerp-) ontwikkelingsvisie die uiteindelijk door u wordt vastgesteld.

Als aanvullende informatie gewenst is, kunt u vanzelfsprekend contact opnemen met de betrokken medewerkers van de gemeente of met de ontwikkelaar.

Met vriendelijke groet, Parck Manpad B.V.

Datum: 05-02-2024

Datum: 05-02-2024