

Collegebesluit

Collegevergadering: 15 september 2020

Zaaknummer	678337
Afdeling	Ruimtelijk Beleid
Portefeuillehouder	A.P. van der Have
Openbaarheid	Openbaar

ONDERWERP

Terugkoppeling verkennende gesprekken Manpadslaangebied

SAMENVATTING

Afgelopen jaar zijn er verkennende gesprekken gevoerd met de bij het Manpadslaangebied betrokken ontwikkelaars. De ontwikkelaars hebben een nieuwe visie voor het gebied ingediend. Deze visie van Delva is naast de door de commissie Ruimte geformuleerde uitgangspunten gelegd. Er zijn aanknopingspunten om met de ontwikkelaars verder te spreken over het in deze visie Delva aangegeven concept.

JURIDISCH EN BELEIDSKADER

- Raadsbesluit 29 juni 2017 “Het groene casco van het Manpadslaangebied”,
- Collegebesluit 23 april 2019 “Manpadslaangebied, Uitwerking denkrichtingen”

BESLUIT B&W

1. Kennis te nemen van de visie voor het Manpadslaangebied (Delva Landscape Architecture Urbanism, 28 mei 2020, gewijzigd 13 augustus 2020),
2. Kennis te nemen van de verslagen van de verkennende gesprekken met de ontwikkelaars;
3. Kennis te nemen van de verslagen van de gesprekken met de betrokken partijen;
4. In te stemmen met de toets van de visie aan de 10 uitgangspunten (notitie ‘Toets van de visie Delva aan de uitgangspunten’ (7 september 2020);
5. De zienswijze van de commissie Ruimte te vragen of er op basis van de toets van de visie Delva aan de 10 uitgangspunten aanknopingspunten zijn om verder te praten met de ontwikkelaars over de visie van Delva, en over de vraag aan de ontwikkelaar dat:
 1. duidelijk moet worden gemaakt dat er niet meer wordt gebouwd dan noodzakelijk is,
 2. duidelijk moet worden of ontsluiting mogelijk dan wel wenselijk is via de Manpadslaan of dat een andere ontsluiting noodzakelijk is.(B-stuk)

AANLEIDING

Op 23 april 2019 heeft het college kennis genomen van het rapport “Manpadslaangebied, Uitwerking denkrichtingen” (geheim) en ingestemd met 10 uitgangspunten (bijlage 1). Op 13 mei 2019 heeft de raadscommissie Ruimte opdracht gegeven verkennende gesprekken te voeren met de ontwikkelaars op

Collegebesluit

Collegevergadering: 15 september 2020

basis van deze 10 uitgangspunten. Daarnaast hebben de verschillende partijen nog 6 extra aandachtspunten meegegeven.

DE VERKENNENDE GESPREKKEN HEBBEN AFGELOPEN JAAR PLAATSGEVONDEN

Er is gesproken met vertegenwoordigers van Parck Manpad en Synchron (verder te noemen de ontwikkelaars). De verslagen van deze gesprekken zijn bij dit voorstel gevoegd (bijlage 2, 3, 4).

Op 28 mei 2020 hebben de ontwikkelaars aan de fracties van de gemeenteraad een nieuwe visie voor het Manpadslaangebied gepresenteerd (bijlage 5). Deze presentatie/visie van Delva Landscape Architecture Urbanism hebben de ontwikkelaars op 17 juni 2020 aan het college toegezonden (bijlage 6). Met de ontwikkelaars is afgesproken, de presentatie ter bespreking aan de raadscommissie voor te leggen.

Op 17 augustus hebben de ontwikkelaars een nieuwe versie (gedateerd 13 augustus 2020) van de visie Delva aan de gemeente toegezonden. Op verzoek van volkstuinvereniging Groenendaal is de eerste versie gewijzigd, omdat de tuinders bezwaar hebben tegen het aanleggen van een openbaar pad door het tuinencomplex. In de nieuwe versie zijn enkele tekeningen aangepast zodat de paden niet over de tuinen lopen. Voor het overige is de visie gelijk aan die van 28 mei 2020.



PLANVISIE MANPADSLAANGEBIED DELVA LANDSCAPE ARCHITECTURE URBANISM

De visie Delva ziet nagenoeg enkel op het eigendom van de ontwikkelaars in het Manpadslaangebied. Het gaat uit van 47 woningen in de zuidwesthoek van het gebied met weinig eigen buitenruimte, geplaatst in een natuurlijk ingerichte en openbaar toegankelijke setting. Parkeren vindt voornamelijk plaats in hiervoor bedoelde schuren. De overige, niet rondom de woningen gelegen gronden van de ontwikkelaars, zullen ingericht als natuurgebied met lichte recreatie over worden gedragen aan een publieke organisatie, gedacht wordt aan Landschap Noord-Holland. De gronden direct rondom de woningen worden eigendom van de gezamenlijke eigenaren van de woningen.

Collegebesluit

Collegevergadering: 15 september 2020



De visie Delva introduceert een nieuwe vorm van landschappelijk, ecologisch wonen, waarbij het wonen te gast is in het landschap.

Volgens de ontwikkelaars biedt de visie kansen om de verrommeling in het Manpadslaangebied op te lossen. De visie gaat uit van het creëren van waardevol landschap en natuur, aansluitend op de natuur van het gebied Leyduin.

De ontwikkelaars stellen dat de planvisie voldoet aan de 10 + 6 geformuleerde uitgangspunten. De visie voldoet volgens hen eveneens aan de in het gesprek van 14 oktober 2019 aangegeven aantal uitgeefbare meters voor wonen (10 kavels à 1.000 m²).

DE VISIE DELVA VAN DE ONTWIKKELAARS IS BESPROKEN MET BETROKKEN PARTIJEN

Er is gesproken met de aanwonenden van de Manpadslaan, de Volkstuinvereniging Groenendaal, de Historische Vereniging Heemstede Bennebroek, de Stichting Manpadslaangebied en Landschap Noord-Holland. De verslagen van de gesprekken zijn bij dit collegebesluit toegevoegd (bijlage 7, 8, 9, 10, 11). Partijen hebben aangegeven dat de verslagen openbaar gemaakt mogen worden en gepubliceerd op de website van de gemeente Heemstede. Hieronder een weergave.

- *Historische Vereniging Heemstede Bennebroek*
De HVHB vindt dat de ontwikkelaars serieus werk hebben gemaakt van de uitwerking van hun idee voor het gebied. Het is een goede start voor het verdere gesprek over het gebied. De vereniging is positief over de visie Delva. Als punt van aandacht wordt genoemd dat de groene scheg aan de zuidzijde deels wordt bebouwd. De HVHB opteert voor zo min mogelijk woningen om dit plan te realiseren en de ingetekende woningen die het uitzicht van de groene scheg versmallen als eerste te schrappen. De Manpadslaan dient het nu aanwezige karakter te behouden.
- *Aanwonenden Manpadslaan*
De aanwonenden vinden de visie Delva stuitend en buiten alle proporties, het houdt op geen enkele wijze rekening met hun belangen die zij in het verleden duidelijk hebben aangegeven in een manifest. Door ontsluiting

Collegebesluit

Collegevergadering: 15 september 2020

van de nieuwe bebouwing via de Manpadslaan zal de forse toename van het aantal verkeersbewegingen het unieke karakter van het laantje tenietdoen. De bewoners vinden het onvoorstelbaar dat de gemeente ingaat op de visie. De aanwonenden vinden dat het besluitvormingsproces niet deugt. Zij hebben hierover een brief aan de portefeuillehouder gezonden, waarop deze hen een antwoord heeft gezonden. Beide brieven zijn bij dit besluit gevoegd, evenals de reactie van de bewoners op de brief van de portefeuillehouder (bijlage 12, 13, 14).

- *Stichting Manpadslaangebied*
De stichting constateert dat bijna geheel voldaan wordt aan de 10 uitgangspunten, met uitzondering van de geplande woningbouw in de groene scheg en een wandelpad over het volkstuincomplex aan de Manpadslaan. Het aantal van 47 woningen is vreselijk veel en dit zal leiden tot te veel verkeer op de Manpadslaan. Het is jammer dat de visie Delva alleen ziet op de gronden van de ontwikkelaars en niet ook op die van de gemeente (volkstuinten) en provincie. Het eigendom en beheer van de openbare gronden rondom de woningen én het overige gebied dient in één hand te komen om de eenheid, natuurlijkheid en toegankelijkheid van het gebied te garanderen. Landschap Noord-Holland is hiervoor een goede partij. De kosten en opbrengsten dienen transparant te zijn. Het maken van grote winsten door de ontwikkelaars is ongewenst. Aandacht wordt gevraagd voor stikstof, van belang omdat het Manpadslaangebied grenst aan Huis te Manpad en Leyduin, beide Natura-2000 gebieden (onderdeel Kennemerland-zuid).
- *Volkstuinvereniging Groenendaal*
De volkstuinvereniging heeft een positief gevoel bij de visie Delva, het is een goede start. Er wordt voldaan aan de geformuleerde uitgangspunten. De volkstuinten blijven in de visie op hun huidige plekken. Wel wordt gebouwd in de groene scheg, waarin ook een deel van het volkstuincomplex Manpadslaan ligt. Het vrije panorama Groenendaal richting Leyduin wordt hierdoor verstoord. Het aantal van 47 woning is fors en kan mogelijk het rustige karakter van het gebied aantasten. De vereniging is tegen de geplande paden over het volkstuincomplex Manpadslaan (in de aangepaste versie van de visie lopen de paden niet meer over het complex).
- *Landschap Noord-Holland*
LNH is in de basis geïnteresseerd om bij de ontwikkeling en het beheer van het Manpadslaangebied betrokken te zijn. Er dient wel duidelijkheid te zijn welke rol LNH hierbij heeft. Er dient een duidelijk proces te zijn, betrokken partijen zijn eendrachtig in hun streven en weten wat zij willen. Er is ook concreet zicht op uitvoering. LNH wil niet enkel bij het project betrokken zijn om hieraan legitimiteit te geven.

DE VISIE DELVA IS GETOETST AAN DE UITGANGSPUNTEN

Hiervoor is een concept-toets opgesteld. Deze toets is ambtelijk besproken met de ontwikkelaars. De schriftelijke reactie van de ontwikkelaars is opgenomen in de notitie. De ontwikkelaars melden in hun reactie (bijlage 15 en 16) met nadruk dat er

Collegebesluit

Collegevergadering: 15 september 2020

conflicterende uitgangspunten zijn. Uitgangspunt 1 (model 2 met bijbehorende vlekkenkaart 2 is gekozen als groen casco - de groene scheg) conflicteert met uitgangspunten 8, 9 en 10 (gronden volkstuinen, bedrijven en particulieren niet bij plannen betrekken). De omvang van de gronden in eigendom van de ontwikkelaars waarop gebouwd kan worden is klein.

In de bijgevoegd notitie "Toets van de visie Delva aan de uitgangspunten (7 september 2020)" (bijlage 17) zijn de concepttoets van de gemeente, de reactie van de ontwikkelaars en de toets van de gemeente samengevoegd.

De visie van Delva voldoet grotendeels aan de geformuleerde uitgangspunten. Er zijn aanknopingspunten om over de visie van Delva verder te praten met de ontwikkelaars.

De toets geeft aanleiding tot het maken van de hieronder genoemde opmerkingen.

De visie Delva past niet in de groene scheg van het groene casco en de daarop gebaseerde vlekkenkaart

De gemeenteraad heeft op 29 juni 2017 'model 2' met bijbehorende vlekkenkaart gekozen als groen casco voor verdere uitwerking van het Manpadslaangebied. Ruim 90% van de 47 woningen is gepland in de groene scheg (Vlek1). De woningen komen op de plek waar volgens de vlekkenkaart open weide gebied, overwegend groene functies (volkstuinen, paviljoen boomgaard) en enige bebouwing (camping, tiny houses, manege, volkstuinen, villa's) kunnen komen.



Onduidelijk is of de footprint zo klein mogelijk is en er niet meer woningen dan financieel noodzakelijk gepland zijn

Het aantal van 47 woningen is een fors aantal. Aangetoond dient te worden dat de footprint en het aantal woningen de omvang dienen te hebben als aangegeven in de voorliggende visie Delva. De stelling van de ontwikkelaars dat het aantal woningen voortkomt uit het ontwerp én voldaan door hen wordt aan de wens van het college om niet meer dan 10 kavels à 1.000 m², doet hieraan niets af. Er moet duidelijk en transparant aangegeven worden of 47 woningen van geschetste omvang financieel nodig zijn. Hierbij hoort ook hoe en van welke kwaliteit de openbare ruimte rondom de woningen en het natuurgebied worden ingericht en welke kosten hiermee voor de ontwikkelaars gemoeid zijn. De visie Delva voorziet in dure elementen als een brug over de Leidsevaart en de aankoop van het perceel van de provincie Noord-Holland.

Behoud van het historische karakter van de Manpadslaan

Het historische karakter van de Manpadslaan wordt door diverse partijen waardevol geacht. Het college onderschrijft dit uitgangspunt. Onderzocht moet worden hoeveel extra verkeer vanwege de bouw van woningen mogelijk is, zonder dat het karakter wordt aangetast. Ook moet nader onderzoek uitwijzen of een

Collegebesluit

Collegevergadering: 15 september 2020

nieuwe ontsluiting voor het woongebied door het Manpadslaangebied mogelijkheid is.

OVERWEGINGEN VAN HET COLLEGE OVER DE VISIE DELVA

Onderhavige visie van de ontwikkelaars op het gebied wordt niet beschouwd als een concreet en uitvoerbaar plan, maar als een voorstel voor discussie over een nieuw woonconcept voor het gebied: 'te gast in het landschap'. Een geheel andere manier van wonen dan de traditionele vrijstaande woningen op kavels, waar tot nu over gesproken is. De visie zoals ingediend is weliswaar nog niet rijp voor uitvoering, maar er zijn aanknopingspunten voor het verder onderzoeken en uitwerken van het concept. In die zin is het college gematigd optimistisch voor toepassing van het concept in het Manpadslaangebied. Voorwaarde is dat de belofte 'te gast in het landschap' kan worden waargemaakt. In de ingediende visie staan de meeste woningblokken daarvoor echter nog (veel) te dicht op elkaar, vaak op niet meer dan een woningbreedte afstand. Dat veel van de tussenliggende gronden geen privé-eigendom, maar gezamenlijk eigendom zullen zijn, kan niet wegnemen dat de 47 woningen zich als een relatief compacte wijk zullen presenteren. Dit wordt versterkt doordat de visie Delva uitgaat van de gebruikelijke 2 bouwlagen + kap.

Het aantal van 47 woningen met deze footprint is fors. Omdat gestreefd wordt naar zo weinig mogelijk woningen met een zo klein mogelijke footprint, dient aangetoond te worden welk aantal woningen van welke omvang werkelijk nodig is om het doel zo veel mogelijk groen, zo min mogelijk rood te verwezenlijken.

Hoewel de door de ontwikkelaars ingediende visie niet geheel past binnen de door de commissie Ruimte aangegeven uitgangspunten, zijn er aanknopingspunten om verder te spreken met de ontwikkelaars over het gepresenteerde concept en te onderzoeken of op basis hiervan een realistisch plan voor het Manpadslaangebied mogelijk is, rekening houdend met de belangen van de diverse betrokken partijen. Vanzelfsprekend mag de scheg zo min mogelijk aangetast worden. Het is noodzakelijk dat het perceel van de provincie Noord-Holland betrokken wordt bij de planvorming ten behoeve van de ontsluiting van het gebied.

AAN DE COMMISSIE WORDT GEVRAAGD EEN ZIENSWIJZE TE GEVEN

Afgelopen jaar hebben verkennende gesprekken met de ontwikkelaars plaatsgevonden en is door hen de visie Delva aan de gemeente toegezonden. Deze is getoetst aan de uitgangspunten en besproken met betrokken partijen. Het college is gematigd positief over de visie en ziet aanknopingspunten aanwezig om op basis van het in de visie gepresenteerde concept, verder te spreken met de ontwikkelaars. Deze informatie wordt nu teruggekoppeld aan de raadscommissie Ruimte.

De raadscommissie Ruimte wordt om een zienswijze gevraagd of er op basis van de toets van de visie Delva aan de 10 uitgangspunten aanknopingspunten zijn om verder te praten met de ontwikkelaars over de visie van Delva, en over de vraag aan de ontwikkelaar dat:

1. duidelijk moet worden gemaakt dat er niet meer wordt gebouwd dan noodzakelijk is,
2. duidelijk moet worden of ontsluiting mogelijk dan wel wenselijk is via de Manpadslaan of dat een andere ontsluiting noodzakelijk is.

Collegebesluit

Collegevergadering: 15 september 2020

FINANCIËN

Bij dit besluit zijn geen financiële zaken betrokken.

PLANNING/UITVOERING

Nadat de zienswijze van de commissie Ruimte is gehoord, neemt het college een besluit over de voortgang van het project Manpadslaan. In dit besluit zal een nieuwe planning worden opgenomen, hoe deze eruit ziet is afhankelijk van de zienswijze van de commissie.

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

Betrokkenen worden als gebruikelijk geïnformeerd over de behandeling van onderhavig collegebesluit en de mogelijkheid hierop in te spreken bij de behandeling in de raadscommissie Ruimte.

DUURZAAMHEID

In de nadere uitwerking van het plan en onderhandelingen hierover met partijen zal duurzaamheid een nadrukkelijke rol spelen.

BIJLAGEN

1. Collegebesluit Uitwerking denkrichtingen 23 april 2019
2. Verslag gesprek gemeente – ontwikkelaars 25 juli 2019
3. Verslag gesprek gemeente – ontwikkelaars 14 oktober 2019
4. Verslag gesprek gemeente – ontwikkelaars 16 juni 2020
5. Presentatie visie Delva 28 mei 2020
6. Brief ontwikkelaars aanbieden presentatie visie Delva 17 juni 2020
7. Verslag gesprek gemeente – bewoners Manpadslaan 14 juli 2020
8. Verslag gesprek gemeente – volkstuinvereniging Groenendaal 16 juli 2020
9. Verslag gesprek gemeente - HVHB 14 juli 2020
10. Verslag gesprek gemeente - Stichting Manpadslaangebied 16 juli 2020
11. Verslag gesprek gemeente – Landschap Noord-Holland 13 augustus 2020
12. Ingekomen brief 3 bewoners Manpadslaan 19 juli 2020
13. Beantwoording brief 3 bewoners Manpadslaan 29 juli 2020
14. Ingekomen brief bewoner Manpadslaan 18 augustus 2020
15. Verslag gesprek gemeente – ontwikkelaars 7 juli 2020 (opmerkingen ontwikkelaars)
16. E-mailbericht ontwikkelaars toezenden opmerkingen verslag gemeente - ontwikkelaars 7 juli 2020
17. Toets van de visie Delva aan de uitgangspunten 7 september 2020

E-mailbericht Synchroon 14 september 2020