

Notitie

TOETS VAN DE VISIE DELVA AAN DE UITGANGSPUNTEN (7 september 2020)

1. Groene scheg

De gemeenteraad heeft op 29 juni 2017 'Model 2' met bijbehorende vlekkenkaart, gekozen als groen casco voor verdere uitwerking van een het Manpadslaangebied. Dit model gaat uit van een wigvormige open groene scheg Groenendaal-Leyduin. Buiten deze scheg kan enige verdichting en andere functies plaatsvinden.

Concept-toets gemeente

De visie van Delva voorziet in woningbouw in de door de gemeenteraad gekozen (uitgangspunt voor verdere uitwerking) groene scheg zoals aangegeven in het groene casco model 2.



Groen casco model 2 + visie Delva

De visie voorziet in woningbouw in 3 zones zoals aangegeven op de eveneens door de raad vastgestelde vlekkenkaart 2:

- Vlek 1 (open weide gebied (ecologisch waardevol),
- Vlek 2 (overwegend groen met in principe geen bebouwing, bijv. volkstuinten, paviljoen, boomgaard),
- Vlek 3 (overwegend groen met enige vorm van bebouwing mogelijk bv. camping, tiny houses, manege, volkstuinten, villa's).



Vlekkenkaart 2 + visie Delva

Reactie ontwikkelaars

Het vastgestelde groene casco met scheg en de vlekkenkaart is gebaseerd op de toenmalige visie, d.d. 29 mei 2017, van bureau Rho, welke is gemaakt op basis van een integrale ontwikkelingsvisie van het gehele Manpadslaangebied. De bijbehorende vlekkenkaart, versie 2 uit die visie, is onverenigbaar en in strijd met de volgende uitgangspunten. Het bedrijf Admiraal moet verdwijnen van de vlekkenkaart, terwijl uitgangspunt 9 juist stelt dat bedrijven **niet** worden verworven voor herontwikkeling. Hetzelfde geldt voor het niet verplaatsen van de volkstuinten (uitgangspunt 8) en het niet verwerven van particuliere eigendommen (uitgangspunt 10). Indien de ontwikkelaars gehouden zijn aan de exacte vlekkenkaart zonder gebruik te kunnen maken van het gebied van Admiraal, de Volkstuinen en particulier eigendom, bestaat voor hen enkel de mogelijkheid om te bouwen in een te kleine strook langs de Manpadslaan, en de Rivierenbuurt. Dit wordt ook onderkend in hetzelfde collegebesluit van 23 april 2019 waarin staat: Het oorspronkelijke model Rho lijkt overigens moeilijk haalbaar vanwege het uitgangspunt dat de volkstuinten niet gedwongen verplaatst mogen worden. (pagina 4 Hoofdstuk; De drie modellen beoordeeld.)

Feitelijk staan de uitgangspunten haaks op elkaar. Daarnaast heeft Rho aangegeven dat model 3 (en 5) voldoende kwaliteit heeft om tot een integraal groen casco te komen. Model 3 past goed bij de visie van Delva.

De visie Delva betreft een andere kijk op het gebied en het wonen. De woningen zijn onderdeel van het landschap en door de transparante opzet van de bebouwing stoort deze het landschap en de zichtlijn niet. Indien de gemeente dit wenst kunnen de woningen verder uit elkaar worden geplaatst.

Toets gemeente

De visie van Delva voorziet in woningbouw in de door de gemeenteraad gekozen (uitgangspunt voor verdere uitwerking) groene scheg zoals aangegeven in het groene casco model 2. De visie voorziet in woningbouw in 3 zones zoals aangegeven op de eveneens door de raad vastgestelde vlekkenkaart 2. In zone 1 is geen bebouwing en zone 2 is in principe geen bebouwing toegestaan, dus ook geen woningbouw. In zone 3 is voor wat betreft woningbouw enkel villa's in een overwegend groene omgeving mogelijk.

De visie van Delva is in strijd met dit uitgangspunt.

De stelling van de ontwikkelaars dat de uitgangspunten voor hen leiden tot enkel de mogelijkheid om te bouwen in een te kleine strook langs de Manpadslaan en de Rivierenwijk wordt onderkend. Model 3 waarnaar wordt gewezen en waarin de visie Delva volgens de ontwikkelaars wel mogelijk is, is niet gekozen door de gemeenteraad. Overigens is ook hier binnen zone 3 van de vlekkenkaart voor wat betreft woningbouw enkel villa's in een overwegend groene omgeving mogelijk.



Model 3



Vlekkenkaart model 3

De stelling van de ontwikkelaars dat de woningen onderdeel zijn van het landschap en door de transparante opzet van de bebouwing deze het landschap en de zichtlijn (het panorama) niet stoort, wordt niet onderschreven. De woningen staan dicht bij elkaar en zullen mede door hun hoogte als woongebied worden ervaren. Zie ook uitgangspunt 5.

2. De footprint van eventuele woonbebouwing zo klein mogelijk

Om zoveel mogelijk groene ruimte te creëren voor natuur- en landschappelijke waarden dient zo min mogelijk oppervlakte bebouwing in het gebied te komen.

Concept-toets gemeente

Vergeleken met de woningen in de omgeving, lijkt de footprint van de ingetekende woningen redelijk traditioneel, zo'n 60 à 70 m². Elk van de parkeerschuren telt 26 parkeerplaatsen, m.a.w. heeft een oppervlak van globaal 600 m². De totale footprint zou daarmee op ca. 4.000 à 4.500 m² komen. Tijdens de videopresentatie werd aangegeven dat de woningen maximaal 2 of 3 lagen inclusief kap hoog worden. Het overheersende beeld in de ingediende presentatie is 3 à 4 lagen inclusief kap (zie blz. 25 en diverse referenties en impressies).

Reactie ontwikkelaars

De ontwikkelaars gaan uit van woningen met een footprint van 60 tot 90 m² met een terras van 30 à 50 m². Per woning wordt 150 tot 200 m² grond uitgegeven. De woningen worden maximaal 3 bouwlagen (inclusief kap), wat dit betreft klopt de bij de presentatie gevoegde impressie niet. Indien de parkeerschuren te veel bebouwd oppervlakte opleveren, kunnen alternatieven onderzocht worden, zoals een met hagen afgeschermd parkeercluster in de openbare ruimte. Uitgangspunt is dat geparkeerde auto's niet te zeer in het beeld aanwezig zijn. Voorkomen dient te worden dat bij de woningen bij- of aanbouwen komen. In totaal wordt ± 10.000 m² grond uitgegeven (47 woningen x 200 m²). Van deze grond wordt ongeveer 3.300 m² bebouwd (footprint woning). Dit is vergelijkbaar met het vorige plan van 20 kavels van 1.000 m².

Toets gemeente

In de reactie van de ontwikkelaars wordt enkel gerekend met de footprint van de woningen en terrassen. Geen rekening wordt gehouden met de mogelijkheid van de bouw van vrije bouwwerken en de parkeergebouwen zijn niet meegerekend. Hierbij wordt opgemerkt dat de in de visie opgenomen 2 parkeergebouwen plaats bieden aan globaal 50% van de bij de 47 woningen behorende parkeerbehoefte.

Of de visie voldoet aan dit uitgangspunt is op dit moment niet toetsbaar en moet uit toekomstig nader onderzoek blijken, waarbij er een duidelijke link bestaat met uitgangspunt 3.

3. Niet meer woningen dan financieel noodzakelijk

De toe te voegen woningbouw mag niet meer zijn dan noodzakelijk is voor het in eigendom verkrijgen van de betrokken gronden in het gebied en de inrichting hiervan als natuurgebied met lichte recreatie.

Concept-toets gemeente

De ontwikkelaars worden uitgenodigd aan te geven dat het programma met 47 woningen zoals nu aangegeven financieel noodzakelijk is.

Reactie ontwikkelaars

Het aantal van 47 woningen volgt uit het concept/ontwerp, niet vanuit een berekening. Het is nog onbekend hoeveel woningen precies nodig zijn, eerst moet bekend zijn hoe de rest van het gebied wordt ingericht.

Er wordt voldaan aan de politieke wens van de gemeente zoals uitgesproken door de wethouder tijdens de gesprekken afgelopen jaar, een financiële onderbouwing van zowel ontwikkelaar als gemeente was niet de bedoeling. Het oppervlakte uitgeefbare grond is conform de politieke wens gehalveerd van 20.000 m² naar 10.000 m². De achterliggende financiële berekeningen zijn derhalve niet van belang. Indien de gemeente inzicht wil in de achterliggende financiën dient zij hiernaar zelf onderzoek te doen.

Toets gemeente

47 Woningen is een fors aantal. De gemeente wenst dat de ontwikkelaars duidelijk en transparant aantonen dat het programma met 47 woningen zoals nu aangegeven financieel noodzakelijk is. Dan wel waarom meer of minder woningen noodzakelijk zijn. Het is van meet af aan de wens/eis van de gemeente geweest dat er niet meer bebouwing in het gebied dient te komen dan noodzakelijk om het gebied in publiek eigendom te brengen en in te richten als natuurgebied met lichte recreatie. Dat er vanuit de gemeente indicatief is aangegeven aan welk oppervlak uitgifbare grond wordt gedacht, doet hieraan niets af. De hoeveelheid noodzakelijke bebouwing heeft niet enkel te maken met uitgifbare grond, maar ook met hoeveelheid bebouwd oppervlakte, hoogte van de bebouwing en inrichting van het gebied. De visie van Delva kent dure elementen als een brug over de Leidsevaart en de aankoop van het perceel van de provincie Noord-Holland.

4. Het gebied ontrommelen

Het bollengebied heeft deze functie nagenoeg geheel verloren. Door de aanwezigheid van oude verwaarloosde kassen en ongebruikte tuinbouwgronden biedt het gebied een rommelig aanzicht. Door het gebied duidelijke nieuwe functies te geven, kan met een goed en eenduidig ontwerp hiervoor dit aanzicht verbeterd worden.

Concept-toets gemeente

Visie Delva ziet op het gebied in eigendom van de ontwikkelaars, niet op de overige delen ($\pm 50\%$) van het Manpadslaangebied. Doordat er verwaarloosde kassen aanwezig zijn op het eigendom van de ontwikkelaars, zal het aanzicht van het gebied als geheel wijzigen/ontrommelen.

Reactie ontwikkelaars

Geen opmerkingen.

Toets gemeente

Conform concept-toets.

5. Natuur- en landschapswaarden versterken

Het Manpadslaangebied dient een open en aantrekkelijk gebied te worden met hoge natuur-en landschapswaarde.

Concept-toets gemeente

Het Manpadslaangebied is de laatste plek waar nagenoeg onbelemmerd gekeken van worden van strandwal (Groenendaal) naar strandwal (Leyduin). Het groene casco met groene scheg is erop gericht dit panorama te handhaven en te versterken. De visie Delva voorziet in woningen in een deel van de groene scheg/panorama met maximaal 3 à 4 lagen inclusief kap.



Overigens staan op deze plek nu kassen en het oppervlakte kassen kan overeenkomstig het bestemmingsplan "Herziening Landgoederen en Groene Gebieden" worden uitgebreid. Kassen mogen maximaal 3 m (gothoogte) en 6 m (bouwhoogte) hoog zijn.

Voor de impact van de rand van een woongebied op het landschap maakt het minder uit of het om vrijstaande villa's gaat of om rijtjeswoningen. De impact wordt namelijk in hoofdzaak bepaald door het zicht op gevels, daken, tuininrichtingen, wegen en straatmeubilair. De beleving kan zijn dat bij de rand van de woonwijk het agrarische gebied eindigt of begint. En wat betreft de randen: deze dienen goed en helder te zijn ontworpen, ander dreigt vroeg of laat hierover weer discussie.

De visie Delva voorziet in natuur- en landschapontwikkeling op het eigendom van de ontwikkelaars. De natuur wordt samen met Landschap Noord-Holland ontwikkeld en sluit aan bij de waarden van Leyduin.

Reactie ontwikkelaars

Het type woningen is wel van invloed op de beleving van het woongebied vanuit het omliggende gebied. Een woonwijk met eigen tuinen oogt anders dan het gekozen woningtype zonder eigen grond/tuin (geen schuttingen, hagen, etc.). Het woongebied dient een duidelijke afronding te hebben en geen aanleiding te geven om de bebouwing in de toekomst uit te breiden. Het overdragen van het eigendom van de grond speelt hierbij ook een rol. De woningen worden maximaal drie bouwlagen incl. kap, zie ook punt 2.

Toets gemeente

Conform concept-toets. Hierbij wordt opgemerkt dat de opmerking over de rand van de wijk op een hoger abstractieniveau is bedoeld. Het zicht vanuit de omgeving op de nieuwe woningen/woonwijk - gelet op hoogte en dichtheid van de woningen - zal invloed hebben op de beleving van het landschap. De inrichting van het gronden van de ontwikkelaars tot landschappelijk fraai natuurgebied, is een duidelijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Hierbij wordt nog opgemerkt dat vanwege de dichtheid van de woningen en de hier doorheen gaande infrastructuur, dit niet opgaat voor het nieuwe woongebied. Hier zal van natuur en natuurlandschap niet of nauwelijks sprake zijn. Er kan zeker wel sprake zijn van een fraai woonlandschap, mits met aandacht en zorg ontworpen en uitgevoerd.

6. Recreatief medegebruik

Door enige lichte recreatie in het gebied toe te voegen wordt de belevingswaarde van het gebied vergroot. De recreatie moet passen bij de hoge natuur-en landschapswaarde waarnaar gestreefd wordt.

Concept-toets gemeente

De visie Delva voorziet in enige lichte recreatiemogelijkheden (wandelpaden, natuurbeleving, brug over Leidsevaart) in het gebied. De Manpadslaan blijft een fietsverbinding tussen Groenendaal en Leyduin. De volkstuinten blijven in het gebied gehandhaafd.

Reactie ontwikkelaars

Geen opmerkingen.

Toets gemeente

Conform concept-toets.

7. Publiek eigendom en openbaar toegankelijk

Door het eigendom van delen van het gebied in publieke handen te brengen en (gedeeltelijk) openbaar toegankelijk te maken, kunnen er interessante routes (doorgaande en rondjes) worden gecreëerd en gebieden verbonden worden.

Concept-toets gemeente

Het overgrote deel van het eigendom van de ontwikkelaars wordt publiek eigendom en openbaar toegankelijk. Het deel van het eigendom rondom de geplande woningen wordt eigendom van de eigenaren van de woningen, maar wel openbaar toegankelijk. Het handhaven van deze openbare toegankelijkheid dient gegarandeerd te zijn.

Reactie ontwikkelaars

Geen opmerkingen.

Toets gemeente

Conform concept-toets.

8. De 2 volkstuincomplexen in het gebied worden niet gedwongen verplaatst

Concept-toets gemeente



De visie Delva handhaaft de volkstuincomplexen aan de Manpadslaan en de Herenweg. Over het complex Manpadslaan zijn wel wandelpaden ingetekend.

Het aanleggen van een wandelpad vanaf de Herenweg naar de Leidsevaart zonder over de volkstuinen te gaan, is mogelijk indien het perceel in eigendom van de provincie hiervoor wordt gebruikt.

Reactie ontwikkelaars

De volkstuinvereniging heeft aangegeven geen paden over hun complex te wensen. Er is een afspraak tussen de gemeente en de provincie. Het ligt daarom a priori niet voor de hand om als ontwikkelaars in overleg met de provincie te gaan over een mogelijke aankoop van deze gronden. Desgewenst zijn we daartoe wel bereid, als dit leidt tot een wandelpad door het gebied.

Toets gemeente

Conform concept-toets. Indien hier aanleiding toe is zal de gemeente initiatief nemen om over de verwerving hiervan te spreken met de ontwikkelaars en de provincie Noord-Holland.

De ontwikkelaars hebben naar aanleiding van de opmerking van de volkstuinvereniging een nieuwe versie (13 augustus 2020) van hun visie aan te gemeente toegezonden, waarin het fietspad niet over het volkstuinencomplex loopt, maar over het perceel van de provincie Noord-Holland.



9. Bedrijven niet verworven voor herontwikkeling

De in het gebied aanwezige bedrijven Pollvast BV en Admiraal BV worden niet verworven voor herontwikkeling. De kosten die hiermee gemoeid gaan zijn naar verwachting dusdanig, dat bedrijfsverplaatsing waarschijnlijk niet bijdraagt aan het streven het gebied zo groen mogelijk en voor natuurontwikkeling in te richten.

Concept-toets gemeente

De visie Delva ziet niet op de twee genoemde bedrijven en hun eigendommen.

Reactie ontwikkelaars

Geen opmerkingen.

Toets gemeente

Conform concept-toets

10. Particuliere eigenaren handhaven

Enkele particuliere eigenaren hebben aangegeven mee te willen doen met de planvorming voor het Manpadslaangebied. Gelet op hun ligging en groene inrichting, zijn deze percelen niet nodig voor het groen(er) inrichten van het gebied.

Concept-toets gemeente

De visie Delva ziet niet op de in het gebied aanwezige particuliere eigendommen.

Reactie ontwikkelaars

Geen opmerkingen.

Toets gemeente

Conform concept-toets

Door de raadscommissie Ruimte aangegeven punten

11 De gemeente neemt geen grondposities in (VVD)

Concept-toets gemeente

In de visie Delva neemt de gemeente geen grondposities in, anders van het eventueel in eigendom nemen van gronden die door de ontwikkelaars in het kader van de woningbouwontwikkeling worden overgedragen voor natuur- en landschapontwikkeling. Het is overigens de bedoeling dat deze gronden in eigendom komen van Landschap Noord-Holland.

Reactie ontwikkelaars

Geen opmerkingen.

Toets gemeente

Conform concept-toets. Hierbij wordt opgemerkt dat indien hiertoe aanleiding is, de gemeente zo nodig initiatief neemt om met de ontwikkelaars en de provincie Noord-Holland te spreken over het perceel grond in eigendom van de provincie Noord-Holland.

12 Behoud cultuur-historische waarde Manpadslaan (HBB)

Concept-toets gemeente

De visie Delva heeft geen invloed op het cultuurhistorische karakter van de Manpadslaan. Volgens de visie worden de 47 nieuwe woningen ontsloten via de Manpadslaan, wat van invloed kan zijn op de als rustig ervaren laan. Hier tegenover staat dat de nu toegestane bedrijvigheid verdwijnt en rust oplevert.

Reactie ontwikkelaars

Geen opmerkingen.

Toets gemeente

Conform concept-toets. 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 nieuwe ontsluiting voor het woongebied door het Manpadslaangebied mogelijkheid is.

13 Maak een plan voor het gehele gebied (D66)

Concept-toets gemeente

De visie van Delva ziet alleen op het eigendom van de ontwikkelaars, niet op de overige percelen in het gebied.

Reactie ontwikkelaars

Geen opmerkingen. Zie de punten 8, 9 en 10.

Toets gemeente

Conform concept-toets.

14 Er moet een combinatie mogelijk zijn tussen variant 1 en 2 (CDA)

Concept-toets gemeente

Variante 1 (Rho) en variant 2 (Akro Consult) staan los van de nu gepresenteerde visie Delva.

Reactie ontwikkelaars

Model 3 van Rho past wel bij het ontwerp van Delva, hierover staat in het rapport van Rho: De modellen 3 en 5 worden gezien als mogelijke alternatieven (ten opzichte van model 2) omdat in deze modellen de ruimtelijke uitgangspunten eveneens tot uiting komen. (plan zit dicht bij variant Akro).

Toets gemeente

Conform concept-toets. V.w.b. model 3 van Rho wordt verwezen naar uitgangspunt 1.



Model 5

15 Woningbouw moet passend zijn binnen de woonvisie (CDA)

Concept-toets gemeente

De gemeente Heemstede heeft geen woonvisie. De gemeenteraad heeft ervoor gekozen alleen een volkshuisvestingsbeleid op te stellen. Het volkshuisvestingsbeleid van Heemstede (raadsbesluit 30 juni 2016) is gemaakt voor het maken van prestatieafspraken met de corporaties. Het beleid geeft voor de vijf in de Woningwet benoemde thema's ambities en doelstellingen aan. Deze thema's zijn:

1. Nieuwbouw en gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad (betaalbaarheid en beschikbaarheid)
2. Liberalisatie en verkoop
3. Huisvesting specifieke groepen
4. Kwaliteit en duurzaamheid woningen
5. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

Reactie ontwikkelaars

De prijzen van de geplande woningen komen in het duurdere middensegment en hoger. Er komen geen dure grote villa's. Indien de gemeente ook goedkopere woningen wenst dienen er meer woningen te komen. Dit geldt ook voor aanvullende eisen op het gebied van duurzaamheid ed.

Toets gemeente

Conform concept-toets.

16 Flexibiliteit behouden ten aanzien van de volkstuinen (D66, GL)

Concept-toets gemeente

De visie Delva heeft geen betrekking op de volkstuinen, anders dan dat wandelpaden door de noordkop van het complex Manpadslaan lopen.

Reactie ontwikkelaars

De paden over het volkstuincomplex verdwijnen uit het ontwerp.

Toets gemeente

Conform concept-toets. Zie ook uitgangspunt 8.