

Vervolg vragen

GroenLinks Heemstede heeft 45 technische vragen gesteld over het raadsvoorstel Woonprogramma Manpad. De beantwoording noopt ons tot de volgende vervolgvragen:

1. Het antwoord op vraag 2 is geen antwoord. Wij willen dus kunnen beoordelen dat het college een goede afweging heeft gemaakt tussen het financiële belang van de projectontwikkelaar, en de algemene belangen van de woonvisie, behoud van landschap, en verbetering van de natuur en stikstofuitstoot. Wij vragen daarom nogmaals om de onderbouwing inclusief grondexploitatie berekeningen, ook met minder en meer dan 149 woningen, waaruit blijkt dat 149 woningen het optimum is;
2. Het antwoord op vraag 5 stelt dat er door diverse partijen zal worden meegepraat over de inrichting van het gebied. Welke partijen zijn er nog betrokken bij het participatieproces (bijvoorbeeld de St. Gebied Manpad heeft aangegeven niet meer betrokken te willen worden bij de participatie)?
3. Het antwoord op vraag 14 is ook geen antwoord. U stelt dat alle drie de varianten zijn doorgerekend. Dat is precies de informatie die wij willen hebben om het raadsvoorstel te kunnen controleren. Daarom vragen we nogmaals om de berekeningen waaruit blijkt dat alle drie de varianten financieel haalbaar zijn;
4. Vraag 23 is niet beantwoord. U verwijst naar de participatie. Is er werkelijk ruimte voor meer laagbouw en zo ja, hoeveel ruimte en hoeveel m² denkt u dat er ongeveer nog kan worden bebouwd?
5. In het antwoord op vraag 43 is uw uitgangspunt dat RHO rekent met een gerealiseerde woningbouw van € 8.425.000 (pag. 12 van het Rho rapport). Er moet o.i. echter gerekend worden met een verwachtingswaarde van € 3.590.000 (zie het Antea rapport, bijlage 2), want de woningen zijn nog niet gebouwd. Moet er niet uitgegaan worden van de verwachtingswaarde?
6. In het antwoord op vraag 44 stelt u dat alle aannamen staan beschreven in de rapportage. Wij zien dat inderdaad maar zonder onderbouwing met kentallen. Kunt u de tabel in paragraaf 8.2 aanvullen met de kentallen per lengte in m¹, per (bouw)volume, per m³, per (bouw)oppervlakte en per m², en met aantallen, zodat wij de bedragen in de tabel kunnen controleren?

ANTWOORDEN

Antwoord vraag 1:

Binnen alle randvoorwaarden meegegeven door de gemeenteraad en de vigerende wetgeving, die van toepassing zijn op de ontwikkeling van het Gebied Manpad, zoals de woningdifferentiatie, zoals de residuele grondwaarden per woningtype, zoals de kosten van de ontsluiting via de Herenweg en de daarvoor noodzakelijke overkluizingen, zoals de stikstof-ruimte, zoals het oppervlak bebouwbaar en groen, is de uitkomst van 149 woningen het optimum. De gemeente toetst of het plan van de ontwikkelaar voldoet aan de gestelde kaders, zoals de woonvisie, en hecht geen waarde aan het financiële belang van de ontwikkelaar.

Antwoord vraag 2:

De volgende partijen ontvangen een uitnodiging om deel te nemen aan de participatie (p. 7 en 8 van het vastgestelde participatieplan):

- Bewoners Manpadslaan
- Bewoners Herenweg

- Aanwonenden Rivierenwijk
- Bedrijven en overige eigenaren in het gebied
- Volkstuinenvereniging Groenendaal
- Stichting Manpadslaan

Deze partijen worden geraadpleegd.

Daarnaast worden een aantal organisaties ook nog gevraagd om advies te geven, zoals de Historische Vereniging Heemstede-Bennebroek, Provincie Noord-Holland, natuur -en milieuorganisaties etc.

Antwoord vraag 3:

In deze fase wordt het woonprogramma met 149 woningen doorgerekend op financiële haalbaarheid. De drie modellen dienen als visualisatie en inspiratie voor de participatie.

Het model Waterrijk is doorgerekend in de rapportage van de financiële haalbaarheid. De verschillen tussen het model Waterrijk en de andere modellen Panorama en State zitten niet in de opbrengsten, want het woonprogramma en de woningdifferentiatie is in alle modellen gelijk gehouden. Ook de inbrengwaarde is in alle modellen niet verschillend. Het verschil zit in de kosten bouw- en woonrijp maken en dat heeft te maken met het oppervlak groen, water en wegen/fiets/voetpaden in de verschillende modellen. Deze verschillen zijn becijferd en blijken te zitten in de orde van grootte van enkele honderdduizenden euro's. Op basis van die analyse hebben de ontwikkelaars aangegeven dat zij bereid zijn alle modellen te zullen gaan uitvoeren als de programmatische kaders zijn bepaald door de gemeente.

Antwoord vraag 4:

Het antwoord bij vraag 23 luidde: De locatie, hoogte en laagte van de woningen is onderwerp participatie.

Vanzelfsprekend dient wel voldaan te worden aan de overige door de raad vastgestelde kaders en wettelijke criteria. Lagere bebouwing betekent wel meer oppervlakte bebouwing.

Het antwoord op vervolgvraag 4 is niet exacter te formuleren, omdat er - afgezien van het woningprogramma - veel variabelen kunnen meespelen.

Antwoord vraag 5:

Omdat er in het gebied woningen gerealiseerd gaan worden is in de rapportage financiële haalbaarheid uitgegaan van de verwachtingswaarde die hoort bij een woonbestemming (na ontwikkeling van het gebied) en niet van een verwachtingswaarde, die uitgaat van de huidige agrarische functie.

Antwoord vraag 6:

Alle getallen in de rapportage financiële haalbaarheid zijn gebaseerd op feitelijke informatie als een analyse van het grondgebruik van de modellen en landelijk erkende en gebruikte kentallen uit het bouwkostenkompas en plan-economische handboeken. Daarbij is alles gebaseerd op het uitwerkingsniveau van de modellen en de uitgangspunten zoals in de financiële rapportage verwoord.