



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 28 maart 2024

doorgeschoven naar 25 april 2024

Zaaknummer : 1211417
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : A.M.C.E. Stam
Openbaarheid : Actief openbaar

Onderwerp

Woonprogramma gebied Manpad

Kernboodschap

De ontwikkelaar Parck Manpad, heeft voor zijn eigendom in het gebied Manpad een woonprogramma aan de gemeente toegezonden voor 149 woningen (grondgebonden woningen en appartementen) in een groene omgeving. Het programma voldoet aan de in de woonvisie opgenomen percentages sociale (30%) en betaalbare woningen (36%) en het gebied heeft ecologische potentie om natuurwaarde te ontwikkelen.

De ontwikkelaar verklaart dat dit programma – ook financieel - haalbaar is en wil het voor eigen rekening en risico uitvoeren.

Omdat het programma bijdraagt aan de realisatie van een kwalitatief volwaardig nieuw woongebied, wordt de gemeenteraad gevraagd om hiermee in te stemmen. Het woonprogramma is een kader voor de hierna volgende participatie overeenkomstig het door de gemeenteraad vastgestelde participatieplan.

Besluit B&W

1. De raad voor te stellen het woonprogramma (aantal en soort woningen) in het gebied Manpad met 149 woningen zoals ingediend door de ontwikkelaar Parck Manpad (5 februari 2024) vast te stellen,
2. De raad voor te stellen het vastgestelde woonprogramma als basis in te zetten bij de komende participatie voor de herontwikkeling van het gebied Manpad,
3. Het woonprogramma voor te leggen aan de commissie Ruimte om advies te geven aan de raad (A-stuk).

Besluit raad

De raad van de gemeente Heemstede;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 februari 2024

Besluit:

1. Het woonprogramma (aantal en soort woningen) in het gebied Manpad met 149 woningen zoals ingediend door de ontwikkelaar Parck Manpad (5 februari 2024) vast te stellen,
2. Het vastgestelde woonprogramma als basis in te zetten bij de komende participatie voor de herontwikkeling van het gebied Manpad.

De raad voornoemd,

de griffier,

~~de voorzitter,~~

Wettelijke grondslag

Juridisch en beleidskader

- Omgevingswet
- Woonvisie 2023-2027 'Samen werken aan wonen'
- Marsroute Natuurpark Manpad
- Participatieplan Natuurpark Manpad
- Omgevingsplan Heemstede (bestemmingsplan 'Herziening Landgoederen en groene gebieden')
- Uitvoeringsprogramma College 2022-2026
- Ontwikkelperspectief Binnenduinrand
- Provinciale Ruimtelijke Verordening

Het college zet in op het gebied Manpad als ontwikkellocatie voor woningbouw.

Bevoegdheid

De gemeenteraad stelt kaders, controleert het college en vertegenwoordigt de samenleving. De gemeenteraad stelt een omgevingsplan vast voor het gemeentelijk grondgebied (artikel 2.4 Omgevingswet). De gemeente zorgt dat het omgevingsplan leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2, eerste lid Omgevingswet). Een omgevingsplan wordt in beginsel voor onbepaalde tijd vastgesteld. Op onderdelen wordt het plan gewijzigd op de momenten waarop dat nodig is. Dit gebeurt dus onder meer aan de hand van de besluiten van de gemeenteraad en het college van B&W over het afwijken van het omgevingsplan.

Aanleiding

Eind 20^e en begin 21^e eeuw verwerft ontwikkelaar Parck Manpad I + II¹ (verder te noemen de ontwikkelaar) het eigendom van ± 11,5 hectare grond in het Manpadslaangebied. Hiermee is de ontwikkelaar eigenaar van ongeveer de helft van het gebied van 24 hectare. Naast het eigendom van de ontwikkelaar is eveneens het perceel in eigendom van de provincie Noord-Holland bij de planvorming betrokken. Dit perceel is nodig ten behoeve van een ontsluiting vanaf de Herenweg.

Doel van de ontwikkelaar is het bouwen van woningen in een groene omgeving op de verworven voormalige bollengronden. De aanwezige kassen op het eigendom zullen hiervoor worden gesloopt. Gesteld wordt dat het huidig agrarisch gebruik van de bollengronden hier niet meer functioneert. Sindsdien wordt over een herinrichting van het gebied gesproken².

¹ Ook ontwikkelaar Synchroon heeft enige tijd eigendom in het gebied. In 2022 wordt dit belang overgedragen aan Parck Manpad I en II BV

² Bijlage Chronologisch overzicht Manpadslaangebied 2001 - 2023
pagina 3 van 15

Het Uitvoeringsprogramma College 2022-2026 vermeldt de herontwikkeling van het gebied Manpad en dat het college ontwikkelafspraken wil maken met de ontwikkelaar over het bouwen van woningen in het gebied. Het heeft hiertoe een marsroute vastgesteld en de gemeenteraad heeft een participatieplan vastgesteld om dit mogelijk te maken.

In het participatieplan heeft de gemeenteraad besloten dat het aantal woningen en het type woningen worden bepaald door de gemeente en de ontwikkelaar. De plek van de woningen op de percelen in eigendom van de ontwikkelaar, de inrichting van het groen en de inbedding van de al aanwezige woningen/percelen in het plan, zijn onderdeel van de participatie.

De ontwikkelaar heeft in vervolg hierop, de Woonvisie in acht nemend, een woonprogramma voor 149 woningen in een groene omgeving opgesteld en aan de gemeente toegezonden (brief 5 februari 2024, bijlage). De ontwikkelaar stelt dat het programma voldoet aan de beleidsuitgangspunten van de gemeente en andere overheden, waaronder de door de raad vastgestelde Woonvisie (30% sociale huurwoningen, 36% betaalbare woningen). De ontwikkelaar Parck Manpad verklaart de ontwikkeling geheel voor eigen rekening en risico uit te voeren. In de aan de gemeente toegezonden brief stelt de ontwikkelaar dat het plan financieel en anderszins haalbaar en uitvoerbaar is.

Elan Wonen geeft aan met de gemeente en de ontwikkelaar samen te willen werken om de 30% sociale huurwoningen (44) in het gebied te bouwen en te verhuren. Elan Wonen is hiertoe in gesprek met de ontwikkelaar.

Bestuurlijke achtergrond

Het Uitvoeringsprogramma College 2022-2026 (vastgesteld 18 oktober 2022) vermeldt dat het college ontwikkelafspraken maakt met de eigenaren/initiatiefnemers voor het natuurpark Manpad en woningen op het gebied Manpad.

Waar nodig buigt het college bestaande kaders bij en gaat creatiever en met durf woningopgave aan. Creatieve woonoplossingen worden gestimuleerd waarbij ook hogere bebouwing tot de mogelijkheden behoort.

Marsroute en Participatieplan Natuurpark Manpad

Om hieraan uitvoering te geven stelt het college de 'Marsroute Natuurpark Manpad met woningen te gast' vast (24 januari 2023). Hierna stelt de gemeenteraad het participatieplan 'Natuurpark Manpad met woningen te gast' vast (23 maart 2023). Het participatieplan vermeldt dat de gemeente en ontwikkelaar het gewenste aantal en soort woningen bepalen.

Vastgestelde kaders zijn:

- alleen gronden in eigendom ontwikkelaar en provincie Noord-Holland worden ontwikkeld,
- maximaal te bebouwen gebied blijft onder 20.000 m²,
- het (cultuurhistorische) karakter en de waarden van het gebied en de Manpadslaan blijven behouden,
- de volkstuinten blijven op hun huidige plek,
- er wordt een natuurpark gecreëerd met een maximaal oppervlakte en dat een (groene) verbinding met het Groenendaalse Bos vormt,
- bollenschuur Manpadslaan 12a wordt gerestaureerd/herbouwd,
- er wordt gebouwd voor verschillende doelgroepen (de Woonvisie is hiervoor een kader),
- er wordt voldaan aan de opgestelde participatie
- woningen zijn te gast in het groen,

- bouwen conform convenant Toekomstbestendig Bouwen (maart 2023),
- klimaatadaptief
- de toegang tot de bebouwing komt via de Herenweg,
- de gemeente en ontwikkelaar bepalen aantal en soort woningen en infrastructurele voorzieningen op basis financiële noodzaak hiervoor.

Woonvisie juni 2023

In juni 2023 heeft de gemeenteraad de Woonvisie vastgesteld. Deze vermeldt onder meer het mogelijk maken van wooninitiatieven in het buitengebied Manpadslaan, gekoppeld aan de opgaven rond natuurontwikkeling en de energietransitie. Bij nieuwbouw wordt 30% sociale huur gebouwd en 36% middenhuur en betaalbare koop (< € 355.000³). Ook richten we ons op 'starter-plus-woningen' (€ 350.000 - € 450.000). De Woonvisie stelt hoge ambities voor woningbouw in de komende jaren. Bij conflicterende belangen gaat het belang van 'wonen' boven andere belangen.

Naar aanleiding van de vastgestelde Woonvisie met doelgroepenbepaling, geeft het college in het collegebericht van 27 juni 2023 aan, dat er eerst duidelijkheid moet zijn over het aantal en soort woningen (het woonprogramma) in het gebied, alvorens te starten met de participatie. De raad wordt hiertoe een voorstel gedaan. Deze stap wordt toegevoegd aan de in de marsroute en het participatieplan aangegeven trajecten.

Ecologische potentie van het gebied Manpad

Het in opdracht van de gemeente uitgevoerde onderzoek naar de ecologische potentie van het gebied Manpad, geeft aan dat het gebied op basis van de beoogde indeling een belangrijke ecologische functie gaan vervullen als stapsteen voor NNN, rust-, schuil- en foerageergebied, en voorts een beperkte rol in de bos- en parknatuur.

Het college geeft mee dat in de participatie de potentie en optimale invulling van de natuur, landschap en ecologie een belangrijke pijler is voor de belangenafweging over de uiteindelijke invulling van het gebied.

Optimaal woonprogramma

Met het woonprogramma dat door de ontwikkelaar is ingeleverd en is afgestemd met de gemeente, wordt het optimum bereikt van de aspecten percentages woningcategorieën Woonvisie, de financiële haalbaarheid, stikstofberekening, ecologische potentie en landschap.

Eveneens opgestelde woonprogramma's met een hoger of lager aantal woningen en/of andere percentages typologie woningen, scoren lager op een of meerdere van de genoemde aspecten en zijn daarom afgevalen.

³ Per 1 januari 2024 MRA norm €390.000

Motivering

Argumenten

1. De ontwikkelaar heeft in afstemming met de gemeente een woonprogramma voor het gebied Manpad opgesteld dat het college onderschrijft

Dit woonprogramma voldoet aan de in juni 2023 door de gemeenteraad vastgestelde kaders en de Woonvisie. Het woningbouwprogramma voor het gebied telt in totaal 149 woningen. Hiervan zijn 96 woningen appartementen verdeeld over een drietal woongebouwen van 5 bouwlagen op een half ondergrondse parkeerkelder. De overige 53 woningen zijn grondgebonden woningen.

Categorie woning	type woning	aantal	percentage (afgerond)	percentage totaal	GBO	uitgeefbare grond
Sociaal huur	appartement	44	30%	30%	50/60 m2	1.500 m2
Goedkoop koop	appartement	30	20%	36%	60 m2	1.500 m2
	rug-rug	24	16%		60 m2	1.440 m2
Duur koop	appartement	22	15%	34%	120 m2	1.500 m2
	2-onder-1 kap	20	13%		166 m2	4.800 m2
	vrijstaand	9	6%		185 m2	3.870 m2
Totaal		149	100%	100%		14.610 m2

2. Het woonprogramma voldoet aan de doelgroep-eis in de Woonvisie

De gemeenteraad stelt in juni 2023 de Woonvisie 2023 – 2027 ‘Samen werken aan wonen’ vast. Volgens het raadsbesluit heeft de Woonvisie 2023-2027 het hoofddoel een grotere verscheidenheid te creëren van aantrekkelijk woonmilieus met meer passende woningen voor verschillende doelgroepen. Randvoorwaarde is de realisatie van een woningvoorraad die aansluit bij de veranderende huishoudenssamenstelling waarbij doorstromen gemakkelijker wordt.

De Woonvisie stelt: Omdat de gemeente Heemstede nog geen Omgevingsvisie heeft en de ambities voor woningbouw de komende jaren hoog zijn, gaat bij conflicterende belangen het belang van ‘wonen’ boven andere belangen.

Het raadsbesluit Woonvisie vermeldt in het 'afwegingskader woningbouw' dat er minimaal 30% sociale huur geldt voor heel Heemstede, dus ook voor de ontwikkeling in het gebied Manpad. Op basis van de door Heemstede ondertekende 'Woondeal MRA' is in de Woonvisie de richtlijn voor nieuwe woningbouw het percentage voor het middensegment van 36% opgenomen. Met 30% sociaal en 36% middensegment stuurt Heemstede bij woningbouw op 2/3de betaalbare woningen. Het overige deel van het woonprogramma kan de initiatiefnemer ontwikkelen naar eigen inzicht om de haalbaarheid van projecten te kunnen borgen in een gemeente met een relatieve hoge grondprijs. Met deze kaders wordt voldaan aan de grote behoefte naar sociale huur en middeldure woningen in de gemeente Heemstede, dit draagt ook bij aan doorstromen.

3. Elan Wonen ziet kans om de sociale woningbouw in het gebied Manpad mogelijk te maken

De woningcorporatie is in nauw overleg met de ontwikkelaar en beiden zien gelegenheid om in het gebied de 44 sociale huurwoningen te bouwen in één appartementengebouw (incl. parkeerkelder) en te verhuren. Er is vooral behoefte aan 2-kamerwoningen vanwege de aanwezige grote groep kleine huishoudens. Gelet op de ligging en de afstand tot basisvoorzieningen geeft Elan Wonen er de voorkeur aan deze niet specifiek te labelen voor ouderen. Gelijkvloerse woningen zijn wel zeer geschikt voor ouderen. Indien er ouderen komen wonen, bevordert dit doorstroming. Een voorspoedig proces rondom de locatieontwikkeling in het gebied is een positieve ontwikkeling voor de woningmarkt in Heemstede, die aansluit op de door de gemeente geformuleerde ambitie in de woonvisie. De brief van Elan Wonen is als bijlage aan dit raadsvoorstel bijgevoegd.

4. Het woonprogramma voldoet aan de kaders participatieplan

Het in maart 2023 door de gemeenteraad vastgestelde participatieplan vermeldt een aantal kaders. Het ingediende programma is getoetst aan deze kaders.

Grondkaders

- *Alleen de gronden in eigendom van ontwikkelaar Parck Manpad en zo mogelijk het perceel van de provincie Noord-Holland worden ontwikkeld*
Het programma wordt gerealiseerd op eigendom van de ontwikkelaar Parck Manpad. De ontsluiting vanaf de Herenweg loopt ook via het perceel dat in eigendom is van de provincie Noord-Holland. Ontwikkelaar Parck Manpad zal met de provincie in overleg treden om het perceel te kopen.
- *Het maximaal bebouwd gebied blijft onder de 20.000 m², de oppervlakte van de af te breken tuinbouwkassen*
Het programma voorziet in 14.610 m² uitgeefbare grond.

Landschappelijke en cultuurhistorische kaders

- *Het (cultuurhistorische) karakter en waarden van de Manpadslaan en Manpadslaangebied blijven behouden*
Het gebied Manpad wijzigt van een enigszins verrommeld agrarisch gebied met kassen, in een aantrekkelijk groen woongebied dat mogelijkheden biedt voor ecologische en recreatieve verbindingen (Groenendaal – Leyduin). Het karakter van het gebied wijzigt hierdoor ontegenzeggelijk. Door een zorgvuldige herinrichting (die onderdeel is van participatie) behouden we zoveel mogelijk de aanwezige cultuurhistorische waarden van het gebied. Hierbij valt te denken aan het historische verkavelings- en slotenpatroon en verwijzingen naar de bollencultuur.
Het rustige en landelijke karakter van de Manpadslaan blijft gehandhaafd. De ontsluiting van de nieuwe woningen vindt plaats vanaf de Herenweg.
- *De volkstuinten blijven op hun huidige plek*
Het programma voldoet hieraan.
- *Er wordt een natuurpark gecreëerd met een maximaal oppervlak en dat een (groene) verbinding met het Groenendaalse Bos vormt*
Het programma kan hieraan voldoen. Zie ook onderzoek Copijn dat hieronder wordt gemeld.
- *De bollenschuur Manpadslaan 12a wordt gerestaureerd*
Ontwikkelaar Parck Manpad heeft aangegeven dat het niet mogelijk is de schuur te restaureren. De kwaliteit van het gebouw laat dit redelijkerwijs niet toe. Wel zal na sloop een kopie van het gebouw wordt gebouwd, eventueel met een uitbreiding zoals het nu geldende omgevingsplan toelaat.

Maatschappelijke kaders

- *Er wordt gebouwd voor verschillende doelgroepen (de Woonvisie is hiervoor een kader)*
Het programma voldoet hieraan.
- *Er wordt voldaan aan de opgestelde participatie*
De inrichting van het gebied dat eigendom is van de ontwikkelaar is onderdeel van de participatie. Nadat de gemeente en de ontwikkelaar onderhavig programma overeenkomen, start de participatie en het woonprogramma geldt als kader in de participatie.

Duurzaamheidskaders (zie ook onder punt 7 stikstof en paragraaf Duurzaamheid)

- *Woningen zijn te gast in het groen*
Het programma voldoet hieraan. Het programma geeft in meerdere mate voorrang aan woningbouw ten opzichte van een groene inrichting van het gebied zoals eerder uitgangspunt was. Desondanks krijgt het gebied na herinrichting een groen karakter met hierin woningbouw.
- *Bouwen conform convenant Toekomstbestendig Bouwen (maart 2023)*
Hieraan wordt gevolg gegeven. Hierover later mee in paragraaf Duurzaamheid.
- *Klimaatadaptief* (zie ook paragraaf Duurzaamheid)
Hieraan wordt gevolg gegeven. Het nu toegestane oppervlakte kassen (verhard) van 4 hectare (waarvan 2 hectare aanwezig) vermindert tot een oppervlakte 0,56 hectare bebouwing met woningen (footprint) en 1 hectare ontsluiting. Het verhard oppervlak neemt aanzienlijk af.

Mobiliteitskaders

- *De toegang tot de bebouwing komt via de Herenweg*
Het programma kan hieraan voldoen.

Financiële kaders

- *De gemeente en ontwikkelaar bepalen aantal en soort woningen en infrastructurele voorzieningen (afhankelijk van scenario's) op basis financiële noodzaak hiervoor.*
Uitgangspunt is altijd geweest dat er geen financiële middelen van de gemeente in het gebied worden gestoken
Onderhavig besluit geeft hier uitvoering aan.

5. Het programma is getoetst aan overig relevant beleid

Het woonprogramma vraagt om een wijziging van het Omgevingsplan Heemstede omdat de bestemming niet in overeenstemming is met het omgevingsplan. Desalniettemin lijkt het beleid van de gemeente Heemstede en andere betrokken overheden geeft geen aanleiding te veronderstellen dat de herontwikkeling van het gebied Manpad met 149 woningen in een groene setting op onoverkomelijke bezwaren stuit.

- *Omgevingsplan Heemstede* (vh. bestemmingsplan Herziening Landgoederen en Groene Gebieden)
Het eigendom van de ontwikkelaar (+ provincie NH) heeft de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden'. Het ontwikkelen van het gebied Manpad tot een groen woongebied past niet binnen de nu aanwezige bestemmingen. Door middel van het wijzigen van het Omgevingsplan of verlenen van een 'Bopa-vergunning' (Buitenplanse omgevingsplanactiviteit-vergunning) kan medewerking worden verleend aan het initiatief. Dit is mogelijk indien er een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie mogelijk is (artikel 4.2, eerste lid Omgevingswet). Met het nu voorliggende woonprogramma is dit naar verwachting mogelijk.

- *Ontwikkelperspectief Binnenduinrand*

Het Ontwikkelperspectief heeft geen wettelijke basis, zoals een bestemmingsplan of structuurvisie. Door vaststelling committeren de betrokken gemeenteraden zich aan de visie, ambities en spelregels. Dit betekent concreet dat activiteiten en ruimtelijke ontwikkelingen mede worden getoetst aan het Ontwikkelperspectief en dat hiervan alleen kan worden afgeweken met een goede motivatie. De visie bevat een vijftal ambities en een tiental spelregels.

Voor het gebied Manpad zijn met name de openheid van het gebied en de stads- en dorpsranden van belang. Deze zullen aandachtspunten zijn bij de planvorming voor het gebied en de motivering ervan.

Naar verwachting zal de Ontwikkelingsvisie Binnenduinrand een inrichting met het woningbouwprogramma met 149 woningen niet verhinderen.

- *Omgevingsvisie NH2050/Omgevingsverordening NH2022*

In de provinciale Omgevingsverordening NH2022 staan de regels waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen. In de verordening is nagenoeg het gehele Manpadslaangebied aangeduid als 'MRA landelijk gebied' (m.u.v. bebouwd gebied Herenweg 29 – 36). Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied MRA landelijk gebied niet voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling. Een kleinschalige woningbouwontwikkeling is nieuwe bebouwing voor de functie wonen die niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling (maximaal 11 woningen). Grotere woningbouwontwikkeling is mogelijk na regionale afstemming.

6. Visualisaties woonprogramma

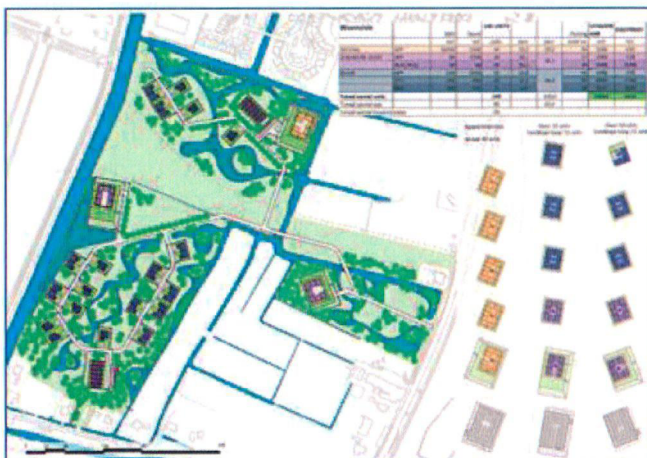
Door de ontwikkelaar zijn een drietal visualisaties met de 149 woningen gemaakt. Alle drie hebben hetzelfde woonprogramma en gronduitgifte zoals hierboven vermeld.



Panorama



State



Waterrijk

In de bijlagen zijn grotere versies van de drie visualisaties opgenomen. Het gaat hier nadrukkelijk om visualisaties teneinde de (o.m. financiële en ruimtelijke) haalbaarheid van het aantal en type woningen in het gebied te kunnen bepalen in relatie tot de ecologische potentie van het gebied. Dit raadsvoorstel betreft alleen het bepalen van het aantal en type woningen.

De visualisaties worden ook gebruikt om tijdens de participatie verder vorm te geven aan de nieuwe invulling van het gebied.

7. Woningen staan in een groene omgeving

Naast de 149 woningen en de ontsluiting hiervan, blijft er veel ruimte voor groen en water. Het te ontwikkelen terrein van de ontwikkelaar en provincie Noord-Holland is ruim 12 hectare groot. De hier nu aanwezige kassen (± 2 hectare) verdwijnen geheel. Ook de mogelijkheid die het geldende omgevingsplan biedt om nog ± 2 hectare kassen te bouwen vervalt in de nieuwe situatie.

Het nu voorliggende woonprogramma (en de visualisaties) voorzien alle in ruim 9,5 hectare groen en water. Voor wonen (inclusief tuinen) is een kleine 1,5 hectare (uitgeefbaar terrein) en voor infrastructuur is ± 1 hectare gerekend.

Ten opzichte van de huidige planologische situatie neemt het oppervlakte groen en water toe. Door een zorgvuldige inrichting van het groen en het water van het terrein, neemt de landschappelijke en ecologische kwaliteit van het gebied toe.

Naast het eigendom van de ontwikkelaar dat een nieuwe groene inrichting krijgt, kent het gebied Manpad ook verder groene functies als de volkstuinten, (grote) tuinen en weilanden. Tezamen zorgen deze voor een groene uitstraling van het gebied.

8. Het gebied kan na herinrichting met woningen een belangrijke ecologische functie vervullen

In opdracht van de gemeente is de ecologische potentie van het gebied in samenhang met de visualisaties van de drie schetsen onderzocht en is hiervoor een rapportage geleverd. Het rapport geeft aan dat door herinrichting van het gebied overeenkomstig de drie visualisaties, het gebied onder voorwaarden een belangrijke ecologische functie kan vervullen als stapsteen voor NNN, rust-, schuil- en foerageergebied, en een beperkte rol in bos- en parknatuur. Het rapport is als bijlage bij dit raadsvoorstel toegevoegd en is een belangrijke pijler voor de belangenafweging over de uiteindelijke invulling van het gebied in de komende participatie.

9. In opdracht van de ontwikkelaar is een stikstofonderzoek uitgevoerd (Wet natuurbescherming)

Deze Aeries berekening (31 oktober 2023, bijlage) gaat uit van de visualisatie 'Waterrijk' met 149 woningen. De berekening geeft aan dat de bijdrage van het project Manpad bij (interne) saldering in de aanleg- en gebruiksfase als verwaarloosbaar kan worden beschouwd (0,00 mol/ha/jaar). Hierbij is er vanuit gegaan dat tijdens de aanlegfase veel gebruik wordt gemaakt van werktuigen die op elektriciteit opereren.

De Omgevingsdienst IJmond geeft aan dat op dit moment nog te weinig informatie aanwezig is om een definitief advies te geven. Onder meer de locatie van de te bouwen woningen is nog niet definitief bekend en deze bouwplek is medebepalend voor de saldering ten opzichte van onder meer de 20.000 m² kassen die afgebroken worden en de 20.000 m² kassen die niet meer gebouwd zullen worden.

Nadat er een meer definitieve opzet voor het gebied aanwezig is, zal hiervoor een nieuwe of aangepaste berekening worden gemaakt en aan de omgevingsdienst voorgelegd. Er is op voorhand geen reden aan te nemen dat niet kan worden voldaan aan de geldende stikstofregels.

10. Het programma is passend bij het vastgestelde uitgangspunt van ontsluiting vanaf de Herenweg

Het gebied wordt (in de drie visualisatie) ontsloten vanaf een nieuwe kruising op de Herenweg. Deze weg loopt onder meer via het perceel dat eigendom is van de provincie Noord-Holland. Vanwege de aanwezigheid van enkele oost-west lopende grote leidingen in het gebied, is het noodzakelijk overkluizingen te maken ter plaatse waar de wegen deze leidingen kruisen. Het gebied dat niet voor woningbouw wordt uitgegeven, wordt als groengebied ingericht en wordt vervolgens eigendom van de gemeente. Deze inrichting van het groengebied is onderdeel van de participatie.

De voorgestelde infrastructuur in de visualisaties is het uitgangspunt voor het woonprogramma met daarin geen mogelijkheid tot uitbreiding mede om het gebied zo groen en open te houden.

11. Het programma is financieel uitvoerbaar

In opdracht van de gemeente is de (financiële) haalbaarheid van het woonprogramma van 149 woningen (visualisatie Waterrijk) in het gebied onderzocht. Vastgesteld wordt dat de realisatie van 149 woningen in het gebied Manpad voor rekening en risico van de ontwikkelaar, financieel uitvoerbaar is.

Indien de benadering van de ontwikkelaars wordt gehanteerd leidt de raming tot een negatief saldo van afgerond € 6 miljoen. Omdat de ontwikkelaar heeft verklaard dat hij bereid is om het gecalculeerde tekort af te boeken en als verlies te nemen, kan geconstateerd worden dat, uitgaande van de aannames in deze berekening, het plan met 149 woningen in de, op basis van de Woonvisie verlangde woningdifferentiatie, financieel uitvoerbaar is.

Indien meer geobjectiveerde informatie gebruikt wordt, leidt de raming tot een positief saldo van afgerond € 0,2 miljoen.

12. Met het woonprogramma is een inrichting van gebied Manpad mogelijk binnen de gestelde kaders

De kaders zijn correct ingevuld. Er is een bouwplan mogelijk waarin enerzijds het belang van een aantal nieuwe woningen voor diverse doelgroepen waaraan grote behoefte is wordt bediend, en anderzijds een groene inrichting en uitstraling, het behoud van een ecologische potentie en de belangen van bewoners, omwonenden en gebruikers van het gebied.

De verwachting is dat met het woonprogramma voldaan kan worden aan het in de Omgevingswet genoemde criterium van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Kanttekeningen, risico's en beheersmaatregelen

Werving perceel van de provincie

De ontsluiting van de te bouwen woningen vanaf de Herenweg, loopt via het perceel dat eigendom is van de provincie Noord-Holland. Het is noodzakelijk dat gebruik kan worden gemaakt van dit perceel. De ontwikkelaar heeft de taak hierover te spreken met de provincie Noord-Holland en afspraken te maken. Uitgegaan wordt van aankoop van het perceel door de ontwikkelaar. Hiermee is in de berekeningen rekening gehouden.

Juridische consequenties raadsbesluit woonprogramma

Aan de juridisch adviseur van de gemeente is gevraagd welke juridische consequenties er verbonden zijn aan het vaststellen van het woonprogramma als kader voor participatie door de raad en/of sluiten van een intentieovereenkomst met de projectontwikkelaar in het voortraject van de ontwikkeling van het gebied Manpad.

Met een intentieovereenkomst kunnen eventuele (gerechtvaardigde) verwachtingen van de ontwikkelaar en bouwpartners op grond van het (woningbouw)programma in de voorfase van de herontwikkeling worden ondervangen. Ook in een later stadium kan in theorie nog worden afgezien van het beoogde plan. In dat geval zal goed gemotiveerd moeten worden waarom bepaalde feiten en belangen zwaarder wegen dan het (financiële) belang van de ontwikkelaar en het belang om ter plaatse te voorzien in nieuwe woningbouw. In dat kader is het van belang om in de overeenkomst zo veel als mogelijk te borgen dat het de gemeente vrij staat om af te zien van de ontwikkeling zonder dat zij gehouden is tot vergoeding van welke schade dan ook.

De rapportage (5 februari 2024) is als bijlage aan dit raadsvoorstel bijgevoegd.

Dit raadsbesluit waarmee het woonprogramma met 149 woningen zoals ingediend door de ontwikkelaar Parck Manpad (5 februari 2024) wordt vastgesteld, wordt genomen met de nadrukkelijke constatering dat partijen zich nog in de voorfase van de herontwikkeling van het gebied Manpad bevinden. Beoogd wordt (inspanningsverplichting) om in samenspraak met overige belanghebbenden tot een ontwikkelvisie te komen met 149 woningen. Dat deze inspanningsverplichting echter de publiekrechtelijke en verantwoordelijkheden van de gemeente onverlet laat.

Huisvestingsverordening

Vanuit de gemeenteraad is aangegeven de mogelijkheid te bieden om woningen toe te kunnen wijzen aan zogenaamde vitale beroepsgroepen, zoals veiligheid- en zorgpersoneel. Dit kan vastgesteld worden via de Huisvestingsverordening.

Het is mogelijk om in januari 2025 een nieuwe gemeentelijke Huisvestingsverordening te hebben waarin dit kan worden geregeld (Q2-2024: raadsbesluit regionale uitgangspunten, Q3-2024 vaststelling gemeenteraad). Dat betekent dat vanaf januari 2025 de mogelijkheid bestaat om nieuwbouwwoningen toe te wijzen aan vitale beroepsgroepen, dus ook de nieuwe woningen in gebied Manpad die na het moment van inwerkingtreding van de verordening verkocht/gebouwd worden.

Duurzaamheid

De gemeente Heemstede heeft het MRA Convenant 'Toekomstbestendige woningbouw' ondertekend. Deze richt zich op diverse thema's:

- circulair en biobased bouwen,
- energie (energie neutraal of energieleverend),
- duurzame mobiliteit (fietsen en lopen stimuleren, autobezit en -gebruik ontmoedigen, goed openbaar vervoer),
- klimaat adaptatie (waterberging, natuurlijke afwatering, droog- en hittebestendige inrichting),

- natuurinclusiviteit biodiversiteit (30% biodivers en hoogwaardig groen, 3-30-300 regel⁴).

De landelijke doelstellingen voor deze thema's zijn in het convenant uitgewerkt in duidelijke afspraken.

Financiën

De gemeente Heemstede en de ontwikkelaar Parck Manpad maken in een ontwikkelovereenkomst (Stap 12 Marsroute) afspraken over de historische en nog te maken kosten voor de gemeente Heemstede die verbonden aan de herontwikkeling van het gebied Manpad. Hierin wordt betrokken de afkoop door de ontwikkelaar van de kosten voor het toekomstige beheer en onderhoud van het aan de gemeente te leveren groengebied en infrastructuur.

Samenwerking en communicatie

Afgelopen jaren is veel en uitgebreid gesproken over het gebied Manpad. In het feitenrelaas is hiervan een beknopt overzicht gegeven. Hierin is ook een overzicht gegeven van de aandachtspunten en eisen die diverse betrokkenen hebben aangegeven tijdens gesprekken met de wethouder ruimtelijke ordening in de zomer van 2022. Dit overzicht is ook bij dit raadsbesluit gevoegd.

Ten behoeve van de herinrichting van het gebied Manpad tot aantrekkelijk groen woongebied, is door de gemeenteraad in de vergadering van maart 2023 een participatieplan vastgesteld. Nadat de gemeenteraad met onderhavig raadsvoorstel instemt met het aantal en type woningen, vervolgen we het vastgestelde participatietraject vervolgd. De eerder aan de orde gekomen visualisaties worden gebruikt om tijdens de participatie verder vorm te geven aan de nieuwe invulling van het gebied.

Planning/uitvoering

In het participatieplan is een planning opgenomen. Nadat de gemeenteraad met het programma voor het gebied Manpad heeft ingestemd, worden de stappen genoemd in het participatieplan vervolgd en hierna de stappen genoemd in de marsroute. De planning is aangevuld, nieuw 'in de tijd gezet' en als bijlage bij dit raadsbesluit toegevoegd.

Daar waar mogelijk wordt gestreefd naar versnelling van processen en versneld beschikbaar komen van inhoudelijke producten.

Bijlage(n)

1. Chronologisch overzicht gebied Manpad (5 februari 2024), geanonimiseerd
2. Brief Parck Manpad BV met woonprogramma (5 februari 2024), geanonimiseerd
3. Visualisaties Panorama, State, Waterrijk (5 februari 2024),
4. Ecologisch advies, Ecologische potentie gebied Manpadslaan (8 januari 2024), geanonimiseerd
5. Aerius berekening (31 oktober 2023), geanonimiseerd

⁴ 3 bomen zichtbaar vanuit ieder huis, 30% bladerdek in elke buurt, 300 m van het dichtstbijzijnde park of groene ruimte met koelte

6. Brief Elan Wonen (8 november 2023), geanonimiseerd
7. Financiële rapportage (5 februari 2024), geanonimiseerd (niet actief openbaar)
8. Juridisch advies (5 februari 2024), geanonimiseerd
9. Overzicht gesprekken wethouder zomer 2022,
10. Planning