

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 30 januari 2025

Zaaknummer : 1267398
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : A.H.A. Grummel, namens A.M.C.E. Stam
Openbaarheid : Actief openbaar

Onderwerp

Herijking planning gebiedsontwikkeling gebied Manpad

Kernboodschap

De participatie voor de ontwikkeling van het gebied Manpad is zoals afgesproken gestart. Het college ziet aanleiding om de planning voor de geplande Ontwikkelvisie te herijken. Deze herijking heeft tot doel om de betrokken partijen eerder en concreter te betrekken bij het opstellen van de Ontwikkelvisie waardoor een versnelling ontstaat. Dit is een uitdrukkelijke wens van de betrokken partijen (kerngroep) en conform nieuw beleid 'parallel plannen' van de provincie. De voorgestelde wijziging van de planning blijft binnen de inhoudelijke kaders van de marsroute en het participatieplan.

Besluit B&W

1. In te stemmen met de gewijzigde planning voor de totstandkoming van de Ontwikkelvisie gebied Manpad;
2. De raad voor te stellen het gewijzigde planning voor de totstandkoming van de Ontwikkelvisie gebied Manpad vast te stellen;
3. De gewijzigde planning voor de totstandkoming van Ontwikkelvisie 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 10 december 2024,

Besluit:

Het gewijzigde planning voor de totstandkoming van de Ontwikkelvisie gebied Manpad vast te stellen.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

Wettelijke grondslag

Juridisch en beleidskader

- Marsroute Natuurpark Manpad met woningen te gast (collegebesluit 24 januari 2023)
- Participatieplan Park Manpad met woningen te gast (raadsbesluit 23 maart 2023)
- Woonprogramma gebied Manpad (raadsbesluit 25 april 2024)
- Participatiebeleid Heemstede (2020)
- Woonvisie (2023)
- Subsidie versnelling woningbouw provincie Noord-Holland (17 oktober 2024)

Bevoegdheid

De gemeenteraad stelt kaders, controleert het college en vertegenwoordigt de samenleving.

Doel van de planning voor de herontwikkeling voor het gebied Manpad is het vaststellen van een wijziging van het omgevingsplan.

De gemeenteraad stelt een omgevingsplan vast. De gemeente zorgt dat het omgevingsplan leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. 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 over het afwijken van het omgevingsplan.

Bestuurlijke achtergrond

De Woonvisie (vastgesteld 8 juni 2023) bepaalt dat bij nieuwbouw 30% sociale huur, 36% middenhuur en betaalbare koop wordt gebouwd.

Op 24 januari 2023 heeft het college de 'Marsroute natuurpark Manpad met woningen te gast' vastgesteld. Stap 4 van deze route betreft het opstellen van een participatieplan.

Op 23 maart 2023 heeft de raad het participatieplan 'Natuurpark Manpad met woningen te gast' vastgesteld. Gezien de complexiteit van het project, het belang van het project voor de gemeente en de verschillende belangen die gewogen en geborgd moeten worden, is het participatieplan opgesteld door de gemeente, in samenwerking met de ontwikkelaar Parck Manpad. De uitvoering van het participatieplan is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeente en ontwikkelaar.

Op 25 april 2024 heeft de raad vervolgens ingestemd met het woonprogramma met 149 woningen. Op basis hiervan is gestart met het participatieproces.

Motivering

Inleiding

Afgelopen maanden is door initiatiefnemer ontwikkelaar Parck Manpad gestart met het participatieproces voor de ontwikkeling van delen van het gebied Manpad.

Dit participatieproces vindt plaats op basis van de door het college vastgestelde marsroute en het door de gemeenteraad vastgestelde participatieplan en het woonprogramma. Deze besluiten geven de kaders aan waarbinnen ruimte is voor participatie van de diverse betrokken partijen. De twee plannen en het programma zijn opgenomen in de bijlagen.

Echter is er aanleiding om het proces, zoals dat anderhalf jaar geleden is vastgesteld, te herijken. Dit betreffen enkel procesmatige wijzigingen. De participatie voor de totstandkoming van de ontwikkelvisie blijft binnen de inhoudelijke kaders van de marsroute, het participatieplan en het al vastgestelde woonprogramma. De voorgestelde wijzigingen beogen het versnellen van het proces en het eerder betrekken van betrokken bij partijen bij de verdere planvorming, zonder dat de bevoegdheden van partijen, waaronder de gemeenteraad, verminderen.

Aanleiding herijking planning

Het is de wens van de kerngroep van betrokken partijen om de ontwikkelvisie en het stedenbouwkundig plan parallel op te stellen

De eigenaar/ontwikkelaar is de partij die de participatie uitvoert conform de Omgevingswet.

Afgelopen periode zijn er een zestal bijeenkomsten geweest in het kader van de uitvoering van de participatie. In de eerste twee plenaire bijeenkomsten is aan deze partijen gevraagd twee of drie personen af te vaardigen voor een kerngroep. Deze kerngroep denkt en tekent in enkele sessies actief mee aan de ontwikkelvisie. Zij koppelen terug aan de 'achterban'.

Er zijn nu vier bijeenkomsten geweest waar de kerngroep actief heeft meegedacht en 'getekend' aan de ontwikkelvisie.¹

Tijdens de sessies is door deelnemers gevraagd of het mogelijk is of bij de vaststelling van de ontwikkelvisie (stap/fase 1) ook het stedenbouwkundig plan (stap/fase 2) al betrokken kan worden. In de brief van ontwikkelaar Parck Manpad aan de gemeenteraad (15 oktober 2024) wordt deze vraag gesteld. Deelnemers vinden het zinvol om het opstellen de ontwikkelvisie (meer abstract) te combineren met een inrichtingsplan natuur, landschap en openbare ruimte, een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan (meer concreet). Hiermee ontstaat voor hen een completer beeld van de plannen. Dit wordt door de deelnemers belangrijk gevonden, zodat zij geen standpunten innemen met betrekking tot de ontwikkelvisie, die later bij de nadere uitwerking in het stedenbouwkundig plan onvoorzien ongunstig uitpakken. Het combineren van de meer abstracte ontwikkelvisie en het concretere inrichtingsplan natuur, landschap en openbare ruimte en stedenbouwkundig plan biedt namelijk meer inzicht en samenhang.

De later nadere uitwerking in het inrichtingsplan en het stedenbouwkundig plan kan – hoewel gewenst - in strijd zijn met de eerder vastgestelde ontwikkelvisie. Door de twee documenten parallel aan elkaar op te stellen en hierover met betrokken partijen te participeren, ontstaat ook volgens de ontwikkelaar naar verwachting sneller een door zoveel mogelijk partijen gedragen plan.

¹ In de kerngroep zitten de volgende betrokken partijen: bewoners Manpadslaan en Herenweg, aanwonenden Rivierenwijk, bedrijven/overige eigenaren, volkstuinvereniging Groenendaal, Landschap Noord-Holland, Historische Vereniging Heemstede Bennebroek, Elan Wonen. Stichting Manpadslaangebied heeft naar aanleiding van het raadsbesluit om uit te gaan van een woonprogramma met 149 woningen, aangegeven niet deel te nemen aan de participatie.

Een parallel traject zorgt voor meer efficiëntie

Bij het raadsvoorstel Woonprogramma gebied Manpad behoort een geactualiseerde planning. Op basis van de oorspronkelijke volgorde van (1) ontwikkelvisie, (2) stedenbouwkundig plan en (3) ontwikkelovereenkomst gaat deze planning uit van ondertekening van de ontwikkelovereenkomst (anterieure overeenkomst) in april 2026. Door het proces efficiënter in te richten, kan naar verwachting een half jaar eerder duidelijkheid ontstaan over een haalbare herontwikkeling van het gebied Manpad. Hierdoor kan vervolgens eerder besluitvorming in het college en de gemeenteraad plaatsvinden.

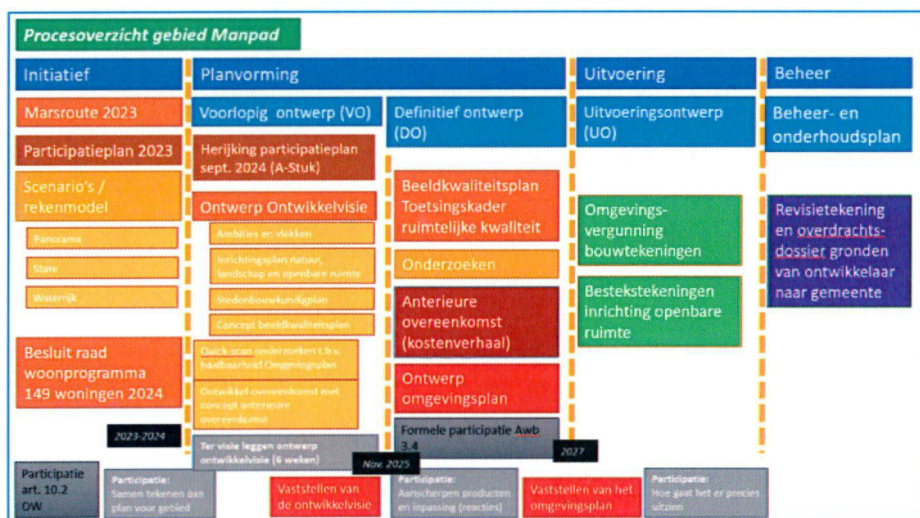
Subsidie Versnelling Woningbouw van de provincie Noord-Holland

Er is een grote behoefte aan woningen in Nederland, ook in de provincie Noord-Holland. De provincie stelt daarom een subsidie beschikbaar met als doel het tijdelijk uitbreiden van ambtelijke capaciteit binnen gemeenten in Noord-Holland om versnelling van woningbouw te bevorderen. De gemeente Heemstede heeft een subsidieverzoek ingediend om de woningbouwontwikkelingen in de gebieden 't Groot Clooster en Manpad te versnellen. Dit verzoek is op 17 oktober 2024 toegekend.

Door de voorgestelde wijziging in het proces project gebied Manpad wordt een versnelling bereikt en kan naar verwachting eerder gestart worden met de bouw van de woningen.

Het beleid van de provincie (Actieagenda Wonen en Versnellen Woningbouw 2024-2028) is gericht op parallel plannen. Dit betekent dat verschillende stappen of procedures in het woningbouwproces tegelijkertijd worden uitgevoerd in plaats van afzonderlijk. Dit kan helpen om tijd te besparen en de totale doorlooptijd van een project te verkorten.

Voorgestelde wijziging van het proces gebied Manpad



De voorgestelde wijzigingen vinden plaats in het blok 'Planvorming'. Hieronder worden de belangrijkste wijzigingen toegelicht:

Voorlopig ontwerp

De (ontwerp-)ontwikkelvisie wordt uitgebreid met (1) een inrichtingsplan voor natuur, landschap en openbare ruimte, (2) een stedenbouwkundig plan, (3) een beeldkwaliteitsplan en indien mogelijk (4) ontwerp omgevingsplanwijziging. Deze documenten worden gelijktijdig/parallel opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan wordt als toetsingskader opgesteld door de gemeente.

Er wordt een of meer scenario's opgesteld. Deze worden op haalbaarheid getoetst door middel van quick-scans.

In deze fase bestaat voor de leden van de raadscommissie Ruimte de mogelijkheid om deze documenten in een of meer informele bijeenkomsten te bespreken met partijen (uitvoering motie 'Samenspraak commissievergadering').

Hierna wordt een ontwikkelovereenkomst opgesteld met hierin opgenomen een concept van een anterieure overeenkomst.

Het geheel wordt – de raadscommissie Ruimte hierover gehoord hebbend – 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd en is inspraak mogelijk. Hierna wordt de definitieve ontwikkelvisie voor vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Hiermee geeft de gemeenteraad een grote mate van duidelijkheid welke ontwikkeling in het gebied Manpad wordt voorgestaan. De ontwikkelovereenkomst wordt ondertekend door eigenaar/ontwikkelaar en gemeente.

Definitief ontwerp

In deze fase vindt een definitieve toets plaats van de ontwikkelvisie/stedenbouwkundig plan/inrichtingsplan groen aan het beeldkwaliteitsplan. Door initiatiefnemer worden de definitieve onderzoeken naar de haalbaarheid van de plannen uitgevoerd en de aanvraag voor het wijzigen van het omgevingsplan voorbereid.

De gemeente completeert de in de vorige fase in concept opgestelde anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst worden de gemeentelijke kosten voor het project bepaald, alsmede de afkoop onderhoud nieuw ontstane openbare groen en infrastructuur in het gebied.

Hierna volgt de wettelijk voorgeschreven procedure om het omgevingsplan te wijzigen.

Kanttelingen, risico's en beheersmaatregelen

In 2025 hoeft nog niet aan de nieuwe digitale standaarden van de Omgevingswet te worden voldaan

Dit kan op basis van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM). Bij de wijziging van het omgevingsplan hoeft nog niet aan de nieuwe digitale standaarden te worden voldaan omdat er nog een functionaliteit mist in de DSO-keten of het DSO nog niet goed werkt.

Deze tijdelijke regeling geldt tot 1 januari 2026. Procedures gestart voor deze datum kunnen met deze regeling worden afgerond. Dit betekent dat het ontwerp voor een bestemmingsplanwijziging voor 1 januari 2026 ter inzage dient te zijn gelegd. Dit is een zeer ambitieus streven.

In de loop van 2025 zal bekeken worden of het proces en de stukken zodanig ver gevorderd zijn, dat het mogelijk is gebruik te maken van deze tijdelijk regeling. Mogelijk is dan ook bekend of de tijdelijke regeling wordt verlengd.

De gemeenteraad kan besluiten niet in te stemmen met het wijzigen van de planning. Dit project loopt al ruim 20 jaar. Het is aan de gemeenteraad en het college om na meer dan 20 jaar zo snel als mogelijk duidelijkheid te geven over de koers voor dit gebied. Dit mede in overeenstemming met de voorwaarden om aanspraak te kunnen maken op de versnellingssubsidie van de provincie Noord-Holland.

Duurzaamheid

Dit besluit betreft enkel het wijzigen van het proces. Bij het gehele project gebied Manpad speelt duurzaamheid een belangrijke rol en er moet voldaan worden aan de Nota Duurzaamheid Heemstede 2020-2024.

Financiën

Dit besluit ziet toe op de planning. Dit heeft geen directe financiële consequenties.

Samenwerking en communicatie

Ten behoeve van de herinrichting van het gebied Manpad tot aantrekkelijk groen woongebied, is door de gemeenteraad een participatieplan vastgesteld. Hierin is voor fase 1 van het proces (opstellen ontwikkelvisie) aangegeven hoe de participatie verloopt en wie hierbij betrokken worden. Voor de hierop volgende 2 fases (stedenbouwkundig plan + anterieure overeenkomst) stelt het participatieplan dat de participatie hiervoor nog nader wordt uitgewerkt, mede op basis van het resultaat van fase 1.

Het stedenbouwkundig plan en de ontwerp anterieure overeenkomst worden nu opgenomen in de ontwikkelovereenkomst. De participatie hierover vindt nu plaats in deze fase.

Planning/uitvoering

In de bijlagen is een uitgebreide planning opgenomen. De planning is aangepast aan het nieuwe voorgestelde proces.

Bijlage(n)

1. Marsroute (vastgesteld college 24 januari 2023)
2. Participatieplan (vastgesteld gemeenteraad 23 maart 2023)
3. Woonprogramma (vastgesteld gemeenteraad 25 april 2024)
4. Planning