

=

Technische vragen fractie GroenLinks Heemstede m.b.t. het Raadsvoorstel woonprogramma Manpad:

1. 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. Dit is een belangrijk kader van de raad. Voldoet het programma daar nu wel of niet volgens het college, en kan het college die keuze onderbouwen met argumenten?
2. Kan het college aangeven hoe het tot 149 woningen is gekomen, en dan ter onderbouwing ook grondexploitatieberekeningen met minder woningen? Ergens is er een optimum tussen het oppervlakte natuur (zo maximaal als mogelijk) en het aantal woningen (zo laag mogelijk).
3. Welke expertises heeft Bureau Copijn Boomspecialisten ingezet om te beoordelen in hoeverre er een maximaal oppervlak natuur komt met een groene verbinding?
4. Volgens Copijn scoort alleen de variant Panorama (net) een voldoende. Daar kan 5 hectare hoogwaardige natuur gerealiseerd worden volgens Copijn. Waarom stelt het college niet voor, dat alleen met de variant Panorama 5 hectare natuur kan worden gerealiseerd en dat deze variant daarom verder ontwikkeld moet worden tijdens de Marsroute die volgt?
5. Vanuit natuur heeft Panorama de voorkeur. Echter in de stikstofberekeningen gaat de projectontwikkelaar uit van de variant "Waterrijk". Zijn alle drie de varianten doorgerekend w.b. Bouwfase en de gebruiksfase daarna? Zo ja, wat zijn de resultaten daarvan en zo nee, kan de uitkomst van latere stikstofberekeningen gevolgen hebben voor het aantal woningen dat gebouwd kan worden?
6. Totaal wordt bijna 12 hectare ontwikkeld en zou maximaal 2 hectare bebouwd worden. Hoe kan het dat het niet lukt om bij een bebouwing van 1,5 hectare een natuurgebied te laten ontstaan van ca. 9 hectare? Het is toch de bedoeling om natuurgebied te maken. In de plannen staat juist veel snippergroen, iets waar de gemeente eigenlijk niet voor is, omdat het duur is in onderhoud en weinig kwaliteit toevoegt.
7. Het college stelt bij het kader "Woningen te gast": "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." Kan het college onderbouwen waarom het programma voldoet aan het kader "Woningen te gast", als slechts

- maximaal 5 van de 12 hectare als natuur kan worden ontwikkeld, dus minder dan de helft?
8. De toegang via de Herenweg: Het programma kan hieraan voldoen volgens het college. Ook dit is een belangrijk kader van de raad. Voldoet het programma nu wel of niet daaraan?
 9. Heeft het college al contact gehad met de provincie over de toegang tot de Herenweg; het is immers een provinciale weg?
 10. Is er al contact geweest met de provincie over de verwerving van het perceel dat zij in eigendom hebben? Dit perceel is immers cruciaal voor de realisatie van het plan?
 11. De provinciale omgevingsverordening staat stedelijke ontwikkeling niet toe in het gebied. Is daar al over gesproken met de provincie?
 12. Waarom is Landschap Noord-Holland niet betrokken geweest tot nu toe? Vinden zij die 5 hectare wel natuur en willen zij die maximaal vijf hectare die nog rest wel als natuur beheren ?
 13. Heeft het college voldoende rekening gehouden met de kosten voor toekomstig beheer van de plantsoenen in de woonwijk, de waterpartijen en wat nog rest aan natuur? Hoe hoog moet het afkoopbedrag voor toekomstig beheer en onderhoud van alle openbare ruimte worden die de ontwikkelaar aan de gemeente betaalt?
 14. Het college stelt over de drie varianten: “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.” Zijn alle drie de varianten financieel haalbaar, kan het college dat voorrekenen?
 15. “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.” Houdt dit in volgens het college, dat een plantsoentje of een waterpartij in een woonwijk natuur is? Onderschrijft het college onze conclusie dat alleen met de variant Panorama een min of meer aangesloten natuurgebied mogelijk is met een oppervlakte van maximaal 5 hectare? Voor de andere varianten, State en Waterrijk kan natuur, zoals in Panorama, niet serieus ontwikkeld worden, omdat het daar gaat om een waterrijke,

- groene wijk, met een smalle corridor en een paar snippers grasland? Hoe ziet het college dat?
16. Is er overleg geweest met de beheerder van de waterleidingen, o.a. onder het perceel van de provincie, met name of het mogelijk is daar een ontsluitingsweg te realiseren (al dan niet met overkluizing)?
 17. In het Raadsbesluit is sprake van 5 bouwlagen appartementen. In de besloten voorlichtingsbijeenkomst voor Raadsleden was sprake van 6 tot 7 bouwlagen. In de voorlichtingsbijeenkomst voor inwoners van 6 bouwlagen. Wat zijn nu de plannen?
 18. Welke woningen heeft u op het oog als u spreekt over gelijkvloerse woningen die geschikt zouden zijn voor ouderen? De onderste verdiepingen van de sociale huurwoningen nemen wij aan, want u zegt dit onder het kopje ELAN WONEN?
 19. Gesteld wordt n.a.v. het feit dat de Omgevingsdienst IJmond nog te weinig info heeft: "Er is op voorhand geen reden om aan te nemen dat niet kan worden voldaan aan de geldende stikstofregels". Waarop baseert het college zich, wij nemen aan dat het college dezelfde info heeft als de Omgevingsdienst?
 20. Het Europees parlement heeft recentelijk de natuurherstelwet aangenomen. Volgens de nieuwe wet moeten de lidstaten voor 2030 maatregelen doorvoeren om 30 procent van de Europese natuurgebieden te herstellen en voor 2050 90 procent om zo de planten- en dierenwereld in Europa te beschermen. Demissionair Minister Van der Wal heeft het nieuwste ambtelijke impact assessment van de Natuurherstelverordening, die in beeld brengt wat de betekenis voor Nederland zal zijn van de finale wettekst, nog niet naar de Tweede Kamer gestuurd. Het demissionaire kabinet moet het assessment eerst nog beoordelen. Als het assessment beschikbaar is, wil het college dan onmiddellijk laten uitzoeken wat de impact is van de natuurherstelwet op de bouwplannen in het Manpadslaangebied?
 21. Tijdens de eerste presentatie van de ontwikkelvisie aan raadsleden is aangegeven dat bebouwing past binnen de stikstofregels. Maar dat bebouwing aan de westkant overschreiding van de stikstofregels eerder aan de orde is. Ook alle drie de scenario's gaan uit van bebouwing aan de westkant. Waarom is er niet gekozen voor meer variatie in scenario's?
 22. Tijdens de bewonersavond is aangegeven dat over de hoogte van de appartementen complexen nog geparticipeerd kan worden en er gekozen kan worden voor laagbouw. Voor het aanleggen van grondgebonden woningen is meer stikstofruimte nodig. Wat is het verschil in stikstofuitstoot

in de bouwfase voor een appartement ten opzichte van een grondgebonden woning?

23. In vervolg daarop, hoeveel ruimte is er werkelijk om meer laagbouw te realiseren?

Over bijlage 5: Stikstofberekeningen

- 24.3.1.1: Er is een gemiddeld gasverbruik van 61.396 m³ per jaar berekend voor de kassen. Over welke jaren is het gemiddelde berekend? En om hoeveel m² kassen gaat het? GL heeft namelijk de indruk dat de kassen grotendeels al jaren niet meer gebruikt worden.
- 25.3.1.2: Daarnaast verbruiken de kassen 1.600 liter diesel per jaar voor een heater en 1.000 liter voor een tractor. Gerekend is met 2 maal 1.000 liter als “voorzichtige inschatting. Zijn er kentallen om deze getallen te controleren? Nu moeten we vertrouwen op wat de gebruiker aangeeft en zijn de berekeningen niet te controleren. Hoeveel m² kas kan verwarmd worden met een heater die 1.600 liter diesel verbruikt en hoeveel uur per jaar wordt een tractor daadwerkelijk gebruikt in de kassen?
- 26.3.1.3: De berekeningen van het verbruik van de tractor zijn gebaseerd op 7,4 liter diesel per uur en 255 uur per jaar. Wederom moeten we vertrouwen of deze aannames kloppen. Zijn er kentallen om deze getallen te controleren? Hoeveel uur tractor is nodig met m² maisland, want dat is het enige dat verbouwd wordt?
- 27.3.2: W.b. de huidige verkeersaantrekkingswaarde wordt uitgegaan van 20 bewegingen per etmaal. Dit houdt in dat er per dag 10 auto's aankomen en vertrekken. Is dat realistisch; om hoeveel werknemers gaat het?
- 28.3.3: “Indien deze referentiesituatie in het rekenjaar 2025 wordt doorgerekend komt dit neer op een grootste toename van depositie in het nabijgelegen N2000-gebied van 0,22 mol N/ha/jaar en een oppervlak met toename van depositie van 670,68 hectare”. Graag onderbouwing en uitleg over die 0,22 mol en 670,68 hectare, d.w.z. hoe is het berekend en hoe moeten deze getallen onderbouwd worden en geduid moeten worden?
- 29.4.1: Fase I in 2025: Wat wordt verstaan onder “voorbelasting” en het wegrijden van de “voorbelasting naar deelgebied 2?
- 30.4.1.1, Mobiele werktuigen: “De materiële inzet is zo accuraat mogelijk ingeschat door de initiatiefnemer”. Wederom de vraag: Zijn er kentallen om deze getallen te controleren? PS, geldt ook voor Fase 2, zie vraag 33.
- 31.4.1.1: Er wordt voor veel mobiele werktuigen uitgegaan van elektrische werktuigen die aangesloten worden op het bestaande stroomnet. Hoe wordt geborgd dat de uitvoering in de praktijk inderdaad zo gaat?

- 32.4.1.1: Er wordt uitgegaan van 5.000 verkeersbewegingen voor werknemers en 3.000 voor materieel (ca. 19 en 12 per werkdag). Is dat realistisch, zijn daar kentallen voor om dit te controleren? En klopt het dat het aantal verkeersbewegingen gelijk is voor Fase 1 en Fase 2?
- 33.4.2.1: Er staat onder tabel 3 “De bijdrage van de mobiele werktuigen tijdens de aanlegfase 1 in 2025 is hierdoor 136,2 kg NOx/jaar en 5,6 kg NH₃/jaar”. Moet dat niet Fase 2 zijn? Kentallen om dit te kunnen controleren? Worden er minder woningen gebouwd in Fase 2?
- 34.4.3: Tijdens Fase 1 is er een toename in stikstof depositie van 0,18 mol/ha/jaar over een oppervlak van 671,35 hectare, tijdens Fase 2 gaat het om 0,17 mol/ha/jaar over een oppervlak van 778,92 hectare. Zie ook vraag 25, hoe moeten we deze getallen duiden?
- 35.4.3: Fase 1 en Fase 2 zijn vergunningplichtig. Om welke vergunning of vergunningen gaat het?
- 36.7.2: Is er al vooroverleg geweest met de provincie over de benodigde vergunning(en) en in hoeverre het nodig is de plannen te toetsen op de gevolgen van veranderingen in licht, geluid, optische verstoring of anderszins?
- 37.7.7: “Geadviseerd wordt een vooronderzoek uit te laten voeren waarin de potentie hiervan wordt onderzocht, een zogeheten (ecologische) quickscan”. Wanneer komt die er, en kan dan invloed hebben op de plannen? (Wij denken bijvoorbeeld aan reeën, een beschermde diersoort, waarvan bekend is dat ze van Leyduin naar het Groenendaalse Bos bewegen. Ze kunnen het spoor kruisen en de Leidsevaart over zwemmen).

Over bijlage 7, de financiële doorrekening

38. Blz. 5: “In de overleggen over deze inspiratieschetsen hebben de ontwikkelaars aangegeven dat zij een voorkeur hebben voor het model Waterrijk. Dat model is de basis geweest voor de toetsing van de financiële haalbaarheid.” Waarom deze keuze? Wat als de raad een andere variant wenst of uit de Marsroute een andere variant komt. Is die dan financieel haalbaar met hetzelfde of minder aantal woningen?
39. Blz. 6: “Bij appartementengebouwen zal dat oppervlak volledig bebouwd worden, maar bij grondgebonden woningen is een deel van het uitgeefbaar tuin en de mate waarin dat verhard wordt moet o.a. in het beeldkwaliteitsplan nog bepaald worden.” Komt er een beeldkwaliteitsplan? En zo ja, wordt die dan onderdeel van het participatieproces tijdens de Marsroute? En wat komt daarin te staan: wat verhard wordt en wat groen blijft, wat openbaar blijft en wat privé?
40. Blz. 7: “De balans tussen de milieueffecten op de omgeving, de financiële

haalbaarheid en de kwaliteit wordt gevonden bij de realisatie van 149 woningen in de differentiatie zoals in onderstaande tabel is opgenomen.”
Kunnen wij de berekeningen en argumenten toegezonden krijgen waaruit dat blijkt? [Zie ook vraag 2]

41. Aanvullend op vraag 37: Het criterium “de balans tussen de milieueffecten op de omgeving, de financiële haalbaarheid en de kwaliteit” is toch geen kader dat de raad heeft vastgesteld?
42. Blz. 8: De projectontwikkelaars hebben aangegeven de gronden te hebben aangekocht voor € 7.008.597, terwijl volgens het taxatierapport, opgesteld door Antea, d.d. 7/2/2022, de marktwaarde op basis van agrarisch gebruik ten tijde van de verwerving € 2.215.000 bedroeg. Kunt u het verschil verklaren?
43. Op bladzijde 9 staat “In deze financiële haalbaarheidsanalyse is voor het eigendom van de ontwikkelaars de door Antea getaxeerde waarde op basis van de verwachting woningbouw in het jaar 2022 aangehouden”. In het Antea rapport staat een bedrag van € 8.275.000 genoemd “na realisatie” en dus niet de verwachte realisatie. Die was namelijk volgens Antea € 3.590.000. Waarom gaat Rho in bijlage 7 uit van € 8.275.00 i.p.v. € 3.590.000? Het gaat immers om de verwachtingswaarde.
44. Hoe zijn de tabellen in paragraaf 8.1 en 8.2 tot stand gekomen? Gaarne uitleg en toelichting.
45. Blz. 10: In de tabel in paragraaf 8.2 wordt een bedrag van € 8.430.000 genoemd voor de inbreng/realisatie van de grond. Hoe is dat bedrag tot stand gekomen, gaarne exacte onderbouwing van dit bedrag?
- 46.