

Mail 24 april 2024 14:44u

Hierbij, op de valreep, nog de schriftelijke vragen naar aanleiding van de laatste commissievergadering 'ruimte' voor de raad.

1. Veel insprekers geven aan moeite te hebben met de appartementen van 6 hoog. Is er een mogelijkheid om van 6 naar 3 verdiepingen te gaan, En zo ja, wat zijn hier de consequenties van?

Halvering (-/ 3 bouwlagen) van het aantal bouwlagen heeft ingrijpende ruimtelijke, financiële en programmatische consequenties.

De drie appartementsgebouwen bestaan alle uit 1 bouwlaag parkeren en 5 bouwlagen wonen. Indien de parkeerlaag vervalt, dient het parkeren buiten op parkeerterreinen plaats te vinden. Dit is vanuit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit ongewenst.

Voor het gebouw met de sociale huurappartementen geldt dat deze in één gebouw dienen te komen. Dit is een eis van de woningcorporatie i.v.m. beheer van de woningen. Lager betekent dan meer oppervlakte en dus minder groen gebied en een risico voor de inzet van de woningbouwcorporatie.

Voor de andere twee private appartementsgebouwen betekent vermindering van het aantal bouwlagen eveneens een gebouw met groter oppervlakte en/of meer grondgebonden woningen. Ook hier geldt dat dit ten koste gaat van het oppervlakte groen.

De ontwikkelaar geeft aan dat het minimale aantal bouwlagen in verband met ontsluiting en efficiëntie vier bouwlagen is.

2. Ook hebben wij gehoord dat de bouw van woningen de natuurwaarde van het gebied zou kunnen aantasten. Het natuurpark dat er moet komen is nu nog geen onderdeel van het voorstel.

Uitvoering van het woonprogramma tast de bestaande natuurwaarde van het gebied niet aan. De natuurwaarde van het gebied wordt immers juist ontwikkeld op de ongeveer 9,5 hectare aan openbare gebied dat hiervoor voorzien is. Het bij het raadsvoorstel gevoegde rapport over de ecologische potentie van het gebied Manpad vermeldt dat de natuurwaarde door een herinrichting (met onder meer 149 woningen) aanzienlijk kan worden vergroot en een belangrijke ecologische functie gaan vervullen als stapsteen voor NNN, rust-, schuil- en foerageergebied, en voorts een beperkte rol in de bos- en parknatuur.

Dit terwijl het voor ons essentieel is. Daarom een paar vragen hierover:

- Wie is verantwoordelijk voor het creëren van het natuurpark? Uitgangspunt is dat het eigendom van de ontwikkelaar dat niet voor woningbouw wordt uitgegeven, door de ontwikkelaar ingericht wordt en vervolgens overgedragen aan te gemeente Heemstede.

De brief van ontwikkelaar Parck Manpad die bij de stukken is gevoegd (bijlage 2) vermeldt: Met dit haalbare programma kan het eigendom van Parck Manpad (+ perceel prov. NH) voor eigen rekening en risico van de ontwikkelaar ontwikkeld worden als groengebied met 149 woningen (woningen, ontsluiting, voorzieningen, groen, water, etc.).

- Welke afspraken kunnen we hierover aan de voorkant maken?

Met de input uit de participatie wordt in de volgende fase aan een ontwikkelperspectief voor het gebied gewerkt. Na vaststelling door de raad van een ontwikkelperspectief, wordt in de fase daarna een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en ontwikkelaar. Hierin wordt onder meer bepaald hoe het groene openbare gebied wordt ingericht. Dit is mede afhankelijk van de komende participatie. In de fase weer daarna gaat de gemeenteraad een wijziging van het Omgevingsplan Heemstede vaststellen om de ontwikkeling in het gebied Manpad planologisch mogelijk te maken

- Hoe voorkomen we dat eventuele financiële tegenvallers voor de bouw van woningen (bijv. de bouw wordt veel duurder) leiden tot lagere uitgaven op het natuurpark?

Het gebied dat overgedragen wordt aan de gemeente Heemstede, wordt ingericht door de ontwikkelaar overeenkomstig de afspraken die hierover gemaakt worden in de anterieure overeenkomst. De inrichting van het gebied gebeurt voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Indien er financiële tegenvallers zijn komen deze ten laste van de ontwikkelaar en niet opgevangen door lagere uitgaven (soberder inrichting) aan het groen.

3. In hoeverre is er rekening gehouden met waterberging in het gebied?

Water en waterberging is een integraal onderdeel van de planvorming. Hierover wordt overlegd met het Hoogheemraadschap Rijnland. Het uiteindelijke inrichtingsplan zal worden voorgelegd aan het hoogheemraadschap voor een zogenaamd positief wateradvies.

4. Als we het hebben over natuurwaarde en ecologie, hoeft dit niet per se minder van kwaliteit te worden als je gaat bouwen. We gaan ervan uit dat de natuurwaarde versterkt wordt en dat hebben we altijd al gezegd, staat tevens in het verkiezingsprogramma van 8 jaar geleden. Wij zijn voor woningbouw, maar wel met behoud van historische en culturele waarden, versterking van de natuur en ecologische waarden en behoud van de volkstuinten. Kunt u hierop reflecteren?

Behoud van genoemde waarden en het behoud van de volkstuinten zijn kaders van het door de gemeenteraad vastgestelde participatieplan.
Zie ook onder 2.

5. Als we het hebben over private eigendom en publieke armoede in combinatie met versterking van de natuurwaarde en ecologie, willen we graag benadrukken dat het natuurpark toegankelijk moet zijn. Dat het geen afgesloten hof wordt, waar niemand kan komen maar, dat het openbaar toegankelijk is. Misschien ook prettig voor de wijken eromheen. Kunt u hier een reactie op geven?

Uitgangspunt is een openbaar toegankelijk groengebied Manpad. Vanzelfsprekend zijn particuliere percelen in het gebied niet toegankelijk.

Groet,
Celmo

Celmo Vidal Queta

Raadslid PvdA Heemstede

06 48783468 | C.VidalQueta@heemstede.nl |