

=

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?

Het programma voldoet volgens het college aan dit kader. De rapportage van Copijn vermeldt dat het gebied Manpad op basis van de beoogde indeling een belangrijke ecologische functie gaat vervullen als stapsteen voor NNN, rust- en schuil- en foerageergebied, en een beperkte rol in de bos- en parknatuur.

Het gebied wijzigt van een enigszins verrommeld agrarisch gebied met kassen, in een landschappelijk aantrekkelijk groen gebied met woningen dat ook mogelijkheden biedt voor ecologische en recreatieve verbindingen.

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).

Het raadsvoorstel vermeldt dat met het woonprogramma dat door de ontwikkelaar Parck Manpad is ingeleverd en dat is afgestemd met de gemeente, het optimum wordt bereikt van de aspecten percentage woningcategorieën Woonvisie, de financiële haalbaarheid, de stikstofberekening, de ecologische potentie en landschap. Eveneens opgestelde woonprogramma's met een hoger of lager aantal woningen en/of andere percentage typologieën woningen scoren hoger of lager op een of meerdere van de genoemde aspecten en zijn daarom afgevallen.

3. Welke expertises heeft Bureau Copijn Boomspecialisten ingezet om te beoordelen in hoeverre er een maximaal oppervlak natuur komt met een groene verbinding?

Copijn is een gerenommeerd bureau dat deskundigheid heeft op verschillende disciplines met betrekking tot landschap en ecologie.

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?

Het door de gemeenteraad vastgestelde participatieplan bepaalt dat meegedacht kan worden over de plaats/locatie van de woningen en de verdere inrichting van het gebied. De kaders liggen hiervoor nog niet vast. Door nu al te bepalen dat enkel variant Panorama verder ontwikkeld wordt, wordt de vastgestelde ruimte voor participatie nu al zodanig ingevuld en daarmee beperkt, dat weinig overblijft van het meepraten over de locatie van de woningen. Meepraten over de locatie van de woningen is belangrijk voor een goede, serieuze en zinvolle participatie.

Hierbij komt dat er geen sprake is van drie varianten, maar van drie visualisaties. De uiteindelijke invulling wordt mede op basis van de komende participatie bepaald.

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 gebruikfase 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?

Het doorrekenen van een visualisatie is nodig om te bepalen of deze haalbaar is voor wat betreft stikstof. Hiervoor is nu alleen visualisatie Waterrijk doorgerekend. Het heeft geen toegevoegde waarde nu ook de 2 andere visualisaties door te rekenen. De inrichting van het gebied en de locaties van de woningen zullen naar alle waarschijnlijkheid wijzigen als gevolg van de participatie. Hier wordt door diverse partijen over de meegepraat over de inrichting van het gebied. Nadat onder meer vastligt waar de woningen komen (de vastgestelde marsroute spreekt van een beperkt aantal scenario's), zal een nieuwe berekening worden opgesteld om te bepalen of voldaan wordt aan de wettelijk bepalingen omtrent stikstof. Onder meer op basis hiervan kan door de gemeenteraad een besluit genomen worden het omgevingsplan te wijzigen.

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.

In de drie voorliggende visualisaties is geen snippergroen aanwezig.

De locatie van de woningen is onderwerp van gesprek tijdens de participatie. Hier kan gesproken worden over het meer of minder concentreren van de woningen. Hiermee kan een in meer of minder mate aaneengesloten groen gebied ontstaan. De kosten van aanleg en onderhoud van de in de participatie voorgestelde inrichting van het gebied, zijn onderdeel van de uiteindelijk besluitvorming door de gemeenteraad. Tijdens de participatie zal hieraan aandacht worden besteed, ook aan het voorkomen van potentieel snippergroen. De kosten van het onderhoud van het openbaar groen zijn onderdeel van het uiteindelijke onderzoek naar de haalbaarheid van het plan.

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?

In de drie visualisaties is 9,5 hectare bestemd voor groen en water.

Er is sprake van 149 woningen op 12 hectare grond, dit betekent een dichtheid van ca. 12,5 woningen per ha. De gemiddelde dichtheid van woningbouw in nieuwbouwwijken ligt op 40 woningen per ha. Hoewel het voorliggende woonprogramma in meerdere mate voorrang geeft aan woningbouw dan eerdere voorstellen voor het gebied Manpad, krijgt het gebied met dit lage aantal woningen per hectare toch een groen karakter dat ecologisch waardevol is en waarin woningen te gast zijn. Hoe hieraan verder invulling wordt gegeven is mede onderwerp van participatie.

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?
Het programma bepaalt enkel het aantal en soort woningen. Het zegt niets over de inrichting en ontsluiting van het gebied.
Het participatieplan bepaalt dat de ontsluiting van de woningen plaatsvindt vanaf de Herenweg. Hieraan zal het uiteindelijke plan voor het gebied dienen te voldoen.
Mede gelet op het lage aantal woningen in het gebied, is er geen aanleiding te veronderstellen dat een goede en veilige ontsluiting op de Herenweg niet mogelijk is.
9. Heeft het college al contact gehad met de provincie over de toegang tot de Herenweg; het is immers een provinciale weg?
De Herenweg is een gemeentelijke 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? Hierover is bestuurlijk en ambtelijk contact geweest met de provincie Noord-Holland. De provincie Noord-Holland heeft in 2009 het perceel aangekocht. Dit is gebeurd onder voorwaarde dat de gemeente Heemstede de grond van de provincie overneemt indien de groene ontwikkeling (kleinschalige woningbouw met groen) van het gebied Manpad niet tot stand komt.
Over een eventuele aankoop door de gemeente is ook recent contact geweest met de provincie. De provincie heeft op voorhand, geen bezwaren tegen verkoop aan de gemeente of ontwikkelaar om het project gebied Manpad mogelijk te maken. Hierbij dient nu wel rekening te worden gehouden met het zogenaamde Didam-arrest. De provincie dient bij de verkoop van grond alle (potentiële) gegadigden een gelijke kans te bieden. Indien het een verzoek verkoop grond betreft van een medeoverheid voor een project die het algemeen belang dient, is hiervan vrijstelling mogelijk.
11. De provinciale omgevingsverordening staat stedelijke ontwikkeling niet toe in het gebied. Is daar al over gesproken met de provincie?
Hierover is bestuurlijk en ambtelijk gesproken met de provincie Noord-Holland. Hier is bevestigd hetgeen het raadsvoorstel aangeeft. Het gebied Manpad is in de verordening NH2022 grotendeels aangeduid als 'MRA landelijk gebied'. Een ruimtelijk plan - bijvoorbeeld een Omgevingsplan – kan hier volgens de instructieregels van de verordening niet voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling (maximaal 11 woningen). Grotere woningbouwontwikkelingen zijn mogelijk na regionale afstemming. De provinciale verordening staat uitvoering van het woonprogramma op voorhand niet in de weg.
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?
Twee jaar geleden is gesproken met een vertegenwoordiger van de stichting Landschap Noord-Holland. De stichting heeft aangegeven alleen gebieden te verwerven, in te richten en te beheren die aangeduid zijn als NNN. De kans dat het gebied Manpad deze aanduiding krijgt is redelijkerwijs niet aanwezig. Landschap Noord-Holland is wel bereid om tegen betaling het beheer op zich te nemen. Over het nu voorliggende woonprogramma is nog geen overleg geweest met het landschap. Het participatieplan vermeldt het landschap als gesprekspartner.

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?
Het bepalen van de hoogte van de onderhoudskosten is niet mogelijk zonder een inrichtingsplan. Dit is nog onderwerp van participatie en onderdeel van de studie naar de uiteindelijke haalbaarheid van het uiteindelijke scenario.
Op 26 juni 2007 is door het college de Regeling afkoop onderhoud bij overdracht openbaar gebied aan de gemeente vastgesteld. De ontwikkelaar is hiermee bekend.
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?
Alle drie varianten zijn financieel haalbaar. Dit blijkt uit het onderzoek Rho dat als bijlage bij het raadsvoorstel is gevoegd. De varianten zijn al alle drie doorgerekend. Er zijn wel kleine verschillen in de kosten van de aanleg van het landschap. Deze verschillen zijn geen aanleiding om één van de ruimtelijke tests als onhaalbaar te beschouwen.
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?
Het raadsvoorstel geeft aan dat er een aanzienlijk oppervlak 'groen en water'. Er wordt niet gesproken over oppervlak 'natuur'.
De variant Panorama heeft een aaneengesloten areaal van 5 ha waar natuur ontwikkeld kan worden als stapsteen. De variant State en Waterrijk hebben deze aaneengesloten oppervlakte niet en scoren daarom minder. Het verschil tussen de varianten is echter gering. Alle drie varianten voegen in aanzienlijke mate natuurwaarden toe aan het gebied.
De uiteindelijke inrichting van het gebied dat voor herontwikkeling in aanmerking komt, is onderwerp van participatie.
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)?
Ja, ontwikkelaar heeft hierover overleg gevoerd met de beheerder en hiernaar is studie verricht. Er zal nog verder overleg met de leidingbeheerder plaatsvinden.

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?
[De 3 appartementsgebouwen hebben 6 bouwlagen, 5 woonlagen op een parkeerlaag met hier tegenaan een grondwal.](#)
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?
[De 96 appartementen zijn nultreden. De appartementen zijn bereikbaar met een lift. De appartementen zijn hiermee ook geschikt voor ouderen.](#)
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?
[Dit is gebaseerd op de Aerius berekening die is opgesteld en bij het raadsvoorstel is gevoegd. Deze geeft aan dat de stikstofbijdrage van het project Manpad met 149 \(visualisatie Waterrijk\) verwaarloosbaar is. Hierbij is rekening gehouden met intern salderen vanwege verdwijnende activiteiten, zoals de kassen. Aangenomen wordt dat dit ook geldt voor de visualisaties State en Panorama met eveneens 149 woningen. Uiteraard dient nadat de uiteindelijk inrichtingsvariant is bepaald, hiervoor een Aerius berekening te worden opgesteld. Er is daarmee geen reden nu aan te nemen dat het project niet mogelijk is vanwege overschrijding stikstofnormen. De Omgevingsdienst geeft terecht aan dat pas nadat er definitief een inrichting van het gebied is bepaald en hiervoor een Aerius berekening is gemaakt, een uiteindelijk oordeel en advies kan worden gegeven. Het bevoegd gezag v.w.b. stikstof is de provincie Noord-Holland \(Wet natuurbescherming\). De provincie heeft een factsheet \(bijlage\) opgesteld met effectieve maatregelen om te komen tot een qua stikstofdepositie acceptabel besluit. Hiermee zal bij de komende participatie en planuitwerking rekening gehouden worden.](#)
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?
[Het woningbouwplan voor het gebied Manpad dient te voldoen aan de wettelijke eisen die gelden. Uiteraard zal hierbij naar de laatste ontwikkelingen worden gekeken.](#)

21. Tijdens de eerste presentatie van de ontwikkelvisie aan raadsleden is aangegeven dat bebouwing past binnen de stikstofregels. Maar dat bebouwing aan de westkant overschrijding 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?
- De inrichting van het gebied en de locatie van de woningen is onderdeel van de komende participatie. Er is nog niet gekozen voor een scenario. Het uiteindelijke voorstel wordt getoetst aan de geldende regelgeving, onder meer met betrekking tot stikstof.
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?
- Deze vraag kan in deze fase niet beantwoord worden omdat het onder meer afhangt van plek van de woningen en bouwmethode. Na de resultaten van de participatie, de besluitvorming en de detaillering van de woningen zal de definitieve Aerius berekening op deze vraag antwoord geven.
23. In vervolg daarop, hoeveel ruimte is er werkelijk om meer laagbouw te realiseren? 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.

Over bijlage 5: Stikstofberekeningen

Met betrekking tot de uitgevoerde stikstofberekening is het van belang te melden dat deze berekening, hoewel volledig verricht volgens de officiële methode, een test is om gevoel te krijgen bij de haalbaarheid van het voorgestelde woningbouwprogramma. Aangezien de participatie nog moet plaatsvinden en hoogstwaarschijnlijk gaat leiden tot een andere locaties van de woningen dan aangegeven in de visualisaties, zal er te zijner tijd ook een nieuwe berekening voor het uiteindelijke plan gemaakt moeten worden. Dat is pas het moment dat onderstaande vragen relevant zijn. Mocht het zo zijn dat uit toekomstige berekeningen naar voren komt dat het programma onverhoopt toch niet haalbaar is, dan is dat op dat moment voor risico van de ontwikkelaar. Voorts is het niet de taak van de raad om deze gegevens te controleren. Die taak ligt bij de Omgevingsdienst.

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.
- Volgens de ontwikkelaar (eigenaar) worden de kassen nog steeds gebruikt. Er wordt geen gas meer gestookt. Bij de interne saldering mag naar het gasverbruik van voorgaande jaren gekeken worden. Het gasgebruik dat bij de berekening is gebruikt valt binnen de termijn waarvoor gesaldeerd mag 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?
[Nee, er zijn geen kentallen. De aard van de methode is juist dat deze voor elk bedrijf en elke locatie specifiek gemaakt moet worden. Het is de taak van de Omgevingsdienst om de gegevens die aangeleverd worden door de gebruiker te controleren. Na de definitieve planvorming \(na participatie en detaillering\) zal dat ook gebeuren.](#)
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?
[Zie vraag 25.](#)
27. 3.2: W.b. de huidige verkeersaantrekking 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?
[Niet valt in te zien dat deze getallen niet realistische zijn.](#)
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 geïdentificeerd worden?
[De voorlopige berekening is beschikbaar. Hierin is de onderbouwing te vinden. De berekening is gedaan volgens de algemeen geaccepteerde 'Aerius-berekening'. Voor de werking van de Aerius-berekening wordt verwezen naar de website van het RIVM en van Aerius zelf.](#)
29. 4.1: Fase I in 2025: Wat wordt verstaan onder “voorbelasting” en het weggrijden van de “voorbelasting naar deelgebied 2?
Onder voorbelasting wordt verstaan het belasten van grond met een grondpakket om deze te verdichten zodat er geen verzakkingen meer optreden na de bouw van de woningen en aanleg van de wegen. Als de grond voldoende is belast wordt de voorbelasting weer verwijderd. Op dit moment zijn nog geen berekeningen met betrekking tot de voorbelasting bekend. Deze worden pas na besluitvorming en bij de verdere uitwerking gemaakt.
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.
[Dit is afhankelijk van bouwmethode en resultaten van ontwerp en constructieberekeningen. Er zijn geen kentallen.](#)

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?
Wat er wordt geborgd is niet persé het elektrisch bouwen, maar dat de bouwfase van de woningen binnen de stikstofnorm blijft. Dit wordt geborgd door het moeten voldoen aan die norm en door de handhaving die daarmee gepaard gaat. Als er een andere bouwmethode is die ook binnen die norm valt, is dat ook goed.
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?
De uiteindelijke stikstofberekening wordt gemaakt op basis van het uiteindelijke plan dat na de participatie zal worden gemaakt. Deze berekening wordt vervolgens door de Omgevingsdienst gecontroleerd. De huidige berekening is een test die aantoont dat het naar verwachting mogelijk is om het voorgestelde woningbouwprogramma te realiseren.
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?
Dank voor het kritisch lezen. De vraag zal bij het maken van de uiteindelijke berekening voorgelegd worden aan de stikstofdeskundige. De uiteindelijke stikstofberekening wordt gemaakt op basis van het uiteindelijke plan dat na de participatie zal worden gemaakt. Deze berekening wordt vervolgens door de Omgevingsdienst gecontroleerd. De huidige berekening is een test die aantoont dat het mogelijk is om het voorgestelde woningbouwprogramma te realiseren. De fasering in de berekening is een voorlopige aanname die is gedaan om de test van de stikstofberekening mogelijk te maken. Deze zal waarschijnlijk bij het uiteindelijke plan veranderen.
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?
Deze getallen moeten geduid worden in vergelijking met de huidige stikstofdepositie als gevolg van landbouwactiviteiten en verkeer en in de saldering is te zien dat de toekomstige aanlegfase en gebruiksfase geen noemenswaardige vermeerdering van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen hebben (0 mol/ha/jaar)
35. 4.3: Fase 1 en Fase 2 zijn vergunningplichtig. Om welke vergunning of vergunningen gaat het?
Vergunning(en) in het kader van de Wet natuurbescherming.
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?
Hierover is nog geen overleg geweest met de provincie. Er is nog teveel onbekend om hierover zinvol vooroverleg te voeren. Uiteraard dient er voldaan te worden aan de wettelijke eisen die worden gesteld aan de genoemde aspecten.

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).

De marsroute vermeldt dat gedurende het proces van opstellen van de ontwikkelvisie, concepten hiervan op haalbaarheid worden getoetst (quick scans). De uiteindelijke ontwikkelvisie wordt definitief getoetst op haalbaarheid.

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? In het model Waterrijk zien de ontwikkelaars de beste woonkwaliteit ontstaan en daarmee de grootste mogelijkheden om de woningen af te zetten. De andere modellen zijn niet doorgerekend en zullen inderdaad een andere financiële uitkomst hebben. De ontwikkelaars hebben verklaard dat zij de andere modellen dan wel het model dat uit de participatie voorkomt, zullen uitvoeren mits er sprake is van 149 woningen en een grondgebruiksverhouding dat overeenkomt met het plan Waterrijk.
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? Ja, er komt een beeldkwaliteitsplan met onder andere de genoemde specificaties en nee, het beeldkwaliteitsplan is nog niet gemaakt, maar zal wel na het participatieproces gemaakt worden. Het beeldkwaliteitsplan is geen onderdeel van de participatie en wat er exact in komt te staan is logischerwijs nog niet bekend.
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] Deze staan vermeld in de rapportage van Rho Adviseurs dat bij het raadsvoorstel is gevoegd.
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? Dat is correct. Om echter tot een uit te voeren plan te komen moet met alle randvoorwaarden rekening gehouden worden en kunnen niet alle ambities voor 100% bereikt worden. In de optiek van het college is daarbij in dit voorstel een goede balans gevonden.

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?
Dat zijn twee verschillende zaken. Voor de ontwikkelaars zijn deze gronden blijkbaar het bedrag van € 7.008.597 waard geweest. Antea heeft in haar taxatie op verzoek van de gemeente als onafhankelijke partij de gronden op basis van meerdere verwachtingen getaxeerd. Daarbij heeft zij als onafhankelijke partij beredeneerd dat de grond anno 2000 € 2.215.000 waard zou zijn geweest, indien uitgegaan zou worden van de verwachtingswaarde behorend bij een agrarische bestemming. Dat staat individuele partijen nog steeds vrij om de waarde van de gronden anders in te schatten.
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.
In de financiële verkenning van Rho Adviseurs is ervan uitgegaan dat er woningen gerealiseerd gaan worden en er dus geen sprake is van een verwachting woningbouw.
44. Hoe zijn de tabellen in paragraaf 8.1 en 8.2 tot stand gekomen? Gaarne uitleg en toelichting.
De tabellen tonen het resultaat van de uitgevoerde berekeningen van de grondexploitatie gebied Manpad op basis van de twee benaderingswijzen. Alle aannamen ten aanzien van de getallen, die in de tabellen terugkomen, staan beschreven in de rapportage.
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?
Dat bedrag is 1 op 1 overgenomen uit de taxatie van Antea. Voor de uitgangspunten die horen bij die taxatiewaarde wordt verwezen naar de taxatie van Antea.

Bijlage

Factsheet stikstof en woningenbouw, oplossingen en stikstofreducerende maatregelen (provincie Noord-Holland)

Factsheet stikstof en woningbouw

oplossingen en stikstofreducerende maatregelen



Intern salderen:

Bij intern salderen is vaak meer mogelijk dan je denkt. Denk aan verdwijnende gasemissies bij sloop/herbouw van woningen of bij transitie van kantoor naar woningen. Ook verdwijnende verkeersbewegingen (naar bijvoorbeeld kantoor) kunnen een rol spelen.

Extern salderen:

In een aantal beroepszaken hebben rechters bij het gebruik maken van externe saldering aangegeven, dat degelijk gemotiveerd moet worden dat het gebruik van het externe saldo geen afbreuk doet aan de algemene doelstelling van de Wet natuurbescherming. Met andere woorden: was het saldo al niet nodig om de in de wet gestelde natuurdoelen te halen. Een dergelijke motivering is thans niet altijd mogelijk. Extern salderen gaat minder risico opleveren op het moment dat duidelijk is hoe de natuurdoelen in Nederland gehaald gaan worden. Dat is op dit moment nog niet in alle gevallen concreet genoeg. Omdat het gebruik maken van een salderingsbank (o.a. SSRS) een vorm van extern salderen is, geldt dat ook daarvoor.

Effectiviteit maatregelen

Zowel voor de gebruiksfase als voor de realisatiefase zijn onderstaand een aantal maatregelen weergegeven. Niet alle maatregelen hebben het zelfde effect en ze kunnen ook niet altijd bij elke ontwikkeling worden toegepast. Het is voor elk plan/project maatwerk om te komen tot een qua stikstofdepositie acceptabel besluit.

Gebruiksfase:

- Zorg voor verkeersbeperkende maatregelen (planverkeer).

Dit kunnen onder andere zijn:

- **Beperkt faciliteren autovervoer (lage parkeernorm)**

Het opleggen van een lage parkeernorm kan niet zomaar. Jarenlang verkeersbeleid en ontmoedigende maatregelen dienen daaraan vooraf gegaan te zijn. Bovendien mag in de omgeving geen ontoelaatbare parkeerdruk ontstaan. Maar de randen van het grijze gebied opzoeken (wat kan nog net wel en wat is niet) is zeker mogelijk.

- **Optimaliseren vervoer met fiets/elektrische scooters**

Dit zorgt voor minder autogebruik op de kortere afstanden

- **OV optimaliseren**

Dit kan zowel bij de locatiekeuze van een ontwikkeling een rol spelen (zoek locaties nabij goed OV) als bij een inmiddels gekozen locatie (leg OV aan).

- **Stimuleren elektrisch vervoer (laadpalen) eventueel via contracten met nieuwe bewoners**
 Voldoende laadpalen en bewustwording bij bewoners helpt de verkeerbewegingen met door fossiele brandstoffen gedreven auto's te beperken. Bij afdoende borging *in het plan of project kan dit effect bij een stikstofberekening voor dat plan/project worden betrokken.*
- **Instellen milieuzone (alleen relatief schone verbrandingsmotoren toegestaan)**
Dit is een beproefde manier om emissies (en daarmee stikstofdepositie) te reduceren.
- **Instellen emissieloze zone (alleen elektrisch vervoer toegestaan)**
Dit relatief nieuwe fenomeen lijkt juridisch voldoende geborgd te kunnen worden. Handhaving is mogelijk (camera-toezicht), maar wel aandacht voor sociale woningbouw (dure elektrische auto's, mogelijk te compenseren met specifieke subsidie)
- **Pakket-hub bij ingang woonwijk**
 De pakketdiensten leveren dan hun pakjes niet huis aan huis, maar bij een bezorgpunt (hub) aan het begin van de wijk. Bewoners halen de pakjes dan lopend of met de fiets op.
Mogelijk zijn daarover afspraken met de pakjesvervoerders te maken.
- **Goede voorzieningen in een wijk**
Des te dichterbij de voorzieningen zijn, des te minder er auto-bewegingen nodig zijn.
- **Optimaliseren/faseren van het beoogde programma**
Niet altijd is alles mogelijk. Een verkleining van het programma of een fasering in de besluitvorming (eerste fase in een planbesluit, jaren later volgende fase in een volgend planbesluit) kan een oplossing bieden.
- **Ontsluiting woonwijk van Natura 2000-gebieden af**
Het ontwerp van een nieuwe woonwijk of bouwplan kan invloed hebben op de stikstofdepositie. Zo kan het ontsluiten van een wijk/bouwplan aan een zijde die het meest ver van een Natura 2000-gebied is gelegen de stikstofdepositie op dat gebied beperken. Dit kan vooral een rol spelen bij ontwikkelingen die op korte afstand van een Natura 2000-gebied spelen.
- **Afscherming door ontwerp woonwijk of schermen/wallen**
Afscherming van een emissiebron (verkeer) kan een verlaging van de stikstofdepositie tot gevolg hebben. Dit kan met name een rol spelen bij een ontsluitingsweg die dicht langs een Natura 2000-gebied loopt of bij een woonwijk op korte afstand van zo'n gebied.

Realisatiefase:

Onder de Omgevingswet is een initiatiefnemer verplicht om zo schoon als redelijkerwijs kan worden verwacht een ontwikkeling te realiseren. Handvatten en instructies om dat te kunnen toetsen zijn in de maak. Afhankelijk daarvan zal duidelijk worden welke van de onderstaande stappen in ieder geval beschouwd moeten worden. Nu in willekeurige volgorde enkele mogelijkheden:

- **Inzet schonere mobiele werktuigen**
Op dit moment is Stage IV-materieel redelijk voorhanden. Dit betreft materieel met bouwjaren van 2014 tot 2018. In de meeste gevallen is dit materieel voorzien van een SCR (AdBlue) om de NOx-emissies te reduceren.
- **Toepassen elektrische bouwkraan i.p.v. mobiele dieselkranen**
Mobiele dieselkranen zorgen voor aanzienlijke stikstofdepositie. Terug naar de tijd van de elektrische torenkranen is een goede zet bij het reduceren van de stikstofdepositie.
- **Toepassen elektrische bronbemaling bij ontgravingen i.p.v. dieselpomp/aggregaat**
Omdat de bemaling vaak langdurig noodzakelijk is (24 uur per etmaal gedurende meerdere weken) zorgt dit voor een aanzienlijke bijdrage aan de stikstofdepositie. Elektrische bemaling kan de stikstofdepositie aanzienlijk reduceren.
- **Toepassen biobrandstoffen (o.a. HVO-diesel)**
Door het toepassen van HVO-diesel bij conventioneel materieel kan een NOx-reductie van 9% bereikt worden.
- **Instellen bouwhub**
Een mogelijkheid is om al het bouw materiaal centraal (op een gunstige plaats) af te laten leveren en behoefte gestuurd naar de bouwplaats te vervoeren. Meest optimaal is de situatie waarbij dit laatste transport elektrisch plaatsvindt.
- **Toepassen NOx-filter**
Het toepassen van een NOx-filter bij mobiele werktuigen kan 95% reductie van de NOx-emissies opleveren. Let wel op de toename van de NH₃-emissies bij het toepassen van zo'n filter. Het toepassen van een NOx-filter heeft vooral zin bij relatief oud materieel (bijvoorbeeld Stage IIIB) of nieuwer materieel dat nog geen SCR (AdBlue) heeft. Bij het meeste nieuwer materieel is al standaard een NOx-reductiesysteem (SCR) ingebouwd.
- **Zo veel mogelijk elektrisch bouwen**
Volledig elektrisch bouwen is nog maar beperkt mogelijk in verband met beperkte beschikbaarheid van het materieel.

- **Spreiding in de tijd bij uitvoeren van projecten (faseren)**
Het eerst slopen, dan grond ophogen, dan bouwrijp maken en dan bouwen in hetzelfde jaar levert een hoge stikstofdepositie op (gemiddelde depositie per jaar). Sloop en ophoging in het ene jaar en bouwrijp maken en bouwen in het andere jaar zorgt per jaar voor een lagere stikstofdepositie.

- **Industrieel (prefab) bouwen**
Industrieel bouwen kan een reductie van de stikstofdepositie opleveren. Met name omdat de bouwtijd korter is en de fabricage efficiënter kan verlopen.

- **Leasen stikstofruimte**
Indien een planontwikkeling tot een ongewenste bijdrage aan de stikstofdepositie leidt, kan het gedurende de realisatiefase leasen van stikstofruimte een oplossing bieden. Zo kan een in de buurt gelegen boer tijdelijk minder koeien op stal houden of een fabriek minder productie leveren. Alhoewel dit ook een vorm van extern salderen is, spelen de eerder genoemde risico's bij deze vorm van salderen minder een rol. De afspraken met de saldogever moeten schriftelijk worden gemaakt en er moet aan de overige vereisten van de beleidsregels worden voldaan.

- **Lage bijdragen ecologisch beoordelen als het echt niet anders kan**
Op de site van BII12 staan hiervoor criteria. Het gaat bij het ecologisch beoordelen wel om een oordeel van de bijdrage aan de stikstofdepositie op een betreffend habitat (op die plaats, bij dat habitatype, onder die omstandigheden) en niet om het generiek wegschrijven van een lage bijdrage.