

Collegebesluit

Collegevergadering: 21 september 2021

Zaaknummer : 879622
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : A.P. van der Have
Openbaarheid : Actief openbaar

ONDERWERP

Manpadslaangebied, positionering Visie Delva

SAMENVATTING

Op 17 juni 2020 heeft een ontwikkelende partij de Visie Delva aan de gemeente toegestuurd. Deze visie voor het Manpadslaangebied is besproken in de raadscommissie Ruimte (oktober 2020). Het in het verleden gebruikte cijfermateriaal is geactualiseerd. Uit de actualisatie blijkt dat de Visie Delva met 47 woningen in een collectief gebied financieel niet haalbaar is. Ook een aangepaste en versoberde visie (eveneens met 47 woningen) toont nog een aanzienlijk tekort en is niet haalbaar. Geconcludeerd wordt dat de visie van de ontwikkelende partij niet voldoet aan de door de gemeenteraad en raadscommissie bepaalde kaders en uitgangspunten.

De ontwikkelaars hebben op 8 augustus 2021 een nieuwe visie aan de gemeenteraad toegezonden. Deze gaat uit van 44 woningen, deels op eigen kavels en deels in collectief gebied geplaatst. Deze visie past ook niet binnen de gestelde kaders en uitgangspunten.

JURIDISCH EN BELEIDSKADER

- Ontwikkelingsvisie 'Landgoederen en Groene Gebieden' (2005),
- Raadsbesluit 29 juni 2017 "Het groene casco van het Manpadslaangebied",
- Collegebesluit 23 april 2019 "Manpadslaangebied, Uitwerking denkrichtingen",
- Collegebesluit 15 september 2020 "Terugkoppeling verkennende gesprekken Manpadslaangebied",
- Collegebesluit 5 januari 2021 "Terugkoppeling verkennende gesprekken Manpadslaangebied".

BESLUIT B&W

1. Kennis te nemen van
 - a. de memo "Stand van zaken Manpadslaangebied" (Rho Adviseurs, 21 juli 2021);
 - b. de conclusie van de ontwikkelaars dat de inrichting van het Manpadslaangebied conform de Visie Delva (28 mei 2020) en de aangepaste/versoberde versie hiervan, een negatief financieel resultaat laten zien;
 - c. de notitie "Zienswijze ontwikkelingscombinatie Manpadslaangebied" (8 augustus 2021) met daarin een nieuwe voorstel van de ontwikkelaars.
2. Te constateren dat de 3 varianten van de Visie Delva niet voldoen aan de door de gemeenteraad en raadscommissie bepaalde kaders;
3. Dit besluit voor te leggen aan de commissie Ruimte voor zienswijze met de vraag of de constatering van het college zoals beschreven onder 2 wordt gedeeld (B-stuk).

AANLEIDING

Ambitie gemeenteraad Manpadslaangebied

De gemeenteraad heeft in het verleden haar ambities voor het Manpadslaangebied verwoord in de Ontwikkelingsvisie Landgoederen & Groene Gebieden (L&GG) (vastgesteld in 2005) en “Het groene casco van het Manpadslaangebied”, (vastgesteld in 2017). Deze ambities sluiten aan op de consequente lijn waarmee de gemeenteraad sinds de jaren '70 het open landschap ter plaatse zo veel mogelijk wil behouden (bestemmingsplannen vastgesteld in 1976 (“Gedeelte der gronden ten westen van de Herenweg”), 1978 (“Manpadslaan Noordzijde”) en 1987 (“Groenenhoven”)).

Uitwerking ambities naar opgaven binnen gestelde kaders

In 2019 en 2020 zijn er verkennende gesprekken geweest met de ontwikkelaars Parck Manpad I + II en Synchron. De ontwikkelaars hebben gedurende deze periode een nieuwe visie voor het Manpadslaangebied van “Delva Landscape Architecture Urbanism” (28 mei 2020) aan de gemeente toegezonden. Deze visie is door de gemeente getoetst aan de in het collegebesluit van 23 april 2019 geformuleerde 10 uitgangspunten en de 6 aanvullende aandachtspunten van de raadscommissie Ruimte. Deze toets is gevoegd bij het collegevoorstel van 15 september 2020. Genoemde stukken zijn als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

De toets geeft aan dat de Visie Delva niet past in de door de raad vastgestelde groene scheg van het groene casco en de daarop gebaseerde vlekkenkaart (raadsbesluit “Het groene casco van het Manpadslaangebied”, 29 juni 2017, bijlage). De toets geeft eveneens aan dat het onduidelijk is of de footprint zo klein mogelijk is en er niet meer woningen dan financieel noodzakelijk gepland zijn. En voorts dat onderzocht moet worden hoeveel extra verkeer vanwege de bouw van woningen mogelijk is, zonder dat het karakter wordt aangetast en of een nieuwe ontsluiting voor het woongebied door het Manpadslaangebied een mogelijkheid is.

De Visie Delva en de toets zijn besproken in de vergadering van de raadscommissie Ruimte op 22 oktober 2020. De commissie geeft aan dat er aanknopingspunten zijn om het overleg door het college met de ontwikkelaars over de Visie Delva voort te zetten, waarbij wordt meegegeven dat het in de Visie Delva genoemde aantal van 47 woningen te veel is en er niet meer woningen mogen worden gebouwd dan financieel noodzakelijk.

Actualisatie cijfers

Na een gesprek in december 2020 (bijlage) is in het collegebesluit van 5 januari 2021 (bijlage) aangegeven dat partijen het erover eens zijn dat het allereerst nodig is dat het in het verleden gebruikte cijfermateriaal van onder meer Akro Consult, Rho Adviseurs, Oranjewoud en de ontwikkelaars wordt geactualiseerd. Er dient in ieder geval duidelijkheid te komen over de kosten gemoeid met de aankoop van de gronden in het Manpadslaangebied door de ontwikkelaars. De actualisatie gebeurt in samenspraak met de ontwikkelaars en zij hebben aangegeven openheid te zullen geven over hun financiële uitgangspunten.

Voorts overleggen partijen over een voorstel voor het vervolg van het project, waarin over tal van zaken overeenstemming dient te worden bereikt, onder meer over het aantal woningen en de ontsluiting hiervan. De raadscommissie wordt

Collegebesluit

Collegevergadering: 21 september 2021

geconsulteerd alvorens het college definitieve afspraken maakt met de ontwikkelaars.

In juni 2021 is overleg geweest (bijlage) met de ontwikkelaars over het geactualiseerde cijfermateriaal. Hier is afgesproken dat het materiaal ter bespreking aan de raadscommissie Ruimte kan worden toegezonden.

MOTIVERING

De gemeente Heemstede heeft in samenspraak met de ontwikkelaars de cijfers Manpadslaangebied geactualiseerd

De gemeente is hierbij ondersteund door bureau Rho Adviseurs voor Leefruimte. Het resultaat is door Rho Adviseurs neergelegd in de bijgevoegde memo 'Stand van zaken Manpadslaangebied' met 6 bijlagen van 18 augustus 2021 (bijlage).

Het in de memo opgenomen cijfermateriaal is afkomstig van de ontwikkelaars. Rho Advies heeft deze beoordeeld en compleet bevonden. De ontwikkelaars hebben aangegeven in te stemmen met de inhoud en openbaarmaking van deze memo. Het college wordt voorgesteld kennis te nemen van de inhoud van de memo.

Er is nu duidelijkheid over de kosten verwerving, rente en exploitatie van de gronden van de ontwikkelaars

De ontwikkelaars hebben de beschikking over een vijftal percelen (bestaande uit meerdere kadastrale percelen) in het Manpadslaangebied. De kosten voor verwerving, rente en exploitatie van de gronden bedragen tot nu toe:

• Verwerving	€ 7.008.597
• Rente	€ 4.739.232
• Exploitatie	€ 1.130.636
• <u>Perceel provincie</u>	<u>€ 150.000</u>
• Totaal	€ 13.028.465

'Perceel provincie' betreft het eventueel nog aan te kopen perceel van de provincie Noord-Holland ten behoeve van een nieuwe ontsluiting van de nieuwe woningen via de Herenweg.

Voor de Visie Delva (mei 2020) is een grondexploitatie gemaakt

Deze door de ontwikkelaars opgestelde grondexploitatie (kosten -/- opbrengsten), gaat uit van 47 woningen in de zuidwesthoek van het gebied en van de door Delva voorgestelde inrichting van het groene deel. De woningen worden ontsloten met een nieuwe weg vanaf de Herenweg.

De exploitatie toont een tekort van € 8.400.000.

Collegebesluit

Collegevergadering: 21 september 2021

Grondexploitatie Manpadslaan			
KOSTEN		OPBRENGSTEN	
Verwervingen	€ 13.028.465	Rijwoningen	Aantal 12 € 2.479.666
Onderzoeken	€ 50.000	Twee ^ één kapwoningen	24 € 6.506.424
Bouw- en woonrijp maken	€ 4.596.663	Vrijstaande woningen	11 € 3.281.256
Sloop	€ 239.406		
Bovenwijken	€ 775.000		47
Planontwikkeling	€ 1.659.328		
Onvoorzien	€ 366.020		
TOTAAL	€ 20.714.881	TOTAAL	€ 12.267.346
Totaal afgerond	€ 20.700.000	Totaal afgerond	€ 12.300.000
Resultaat grondexploitatie Manpadslaangebied		€ -8.400.000	

Geconstateerd wordt dat de Visie Delva zoals deze door de ontwikkelaars aan de gemeente is toegezonden, financieel niet haalbaar is.

De Visie van Delva is in opdracht van de ontwikkelaars aangepast/versoerd om het exploitatietekort te verkleinen

De aanpassingen (versie 22 april 2021) bestaan uit:

- *Het aanpassen van de woningtypes*
Het oorspronkelijk programma Visie Delva bestaat uit 47 rijwoningen (drie- en vier-onder-een-kap woningen). Het gewijzigde programma nu bestaat uit rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen, in totaal eveneens 47 woningen in een collectieve setting
- *Het versoeren van de inrichting van het groene open gebied*
De oorspronkelijke visie Delva ging onder meer uit van vlonderpaden en andere dure elementen. De kosten hiervoor – uitgaande van 9 hectare - waren begroot op € 1.800.000 (€ 200.000/ha).
Het streven is het open gebied te laten beheren door Landschap Noord-Holland (LNH). Hierover is overleg geweest met LNH (verslag in bijlage). LNH gaat uit van een veel soberder inrichting van het gebied van maximaal € 15.000/ha (€ 135.000).
De aangepaste versoerde Visie van Delva voor het gebied sluit aan op de uitgangspunten van LNH en bestaat vooral uit grasland met daarin ruimte voor (wilde) bloemsoorten in een drassige biotoop. Door het gebied heen lopen wandel-, en fietspaden en er komt een brug over de Leidsevaart nabij de Rivierenwijk.
- *Optie ontsluiting op Herenweg*
In de oorspronkelijke Visie van Delva zit het financiële effect van een ontsluitingsweg van de nieuwe woningen via de Herenweg (ter ontlasting van de Manpadslaan), terwijl die keuze nog niet gemaakt is. Deze ontsluiting heeft niet de voorkeur van Delva en de ontwikkelaars. De ontsluiting van het woondeel via de Herenweg wordt niet meer in de basisberekening opgenomen, maar als optie zichtbaar gemaakt.

In onderstaande tabel worden de belangrijkste getallen samengevat (variant met alternatieve ontsluiting op de Herenweg):

Collegebesluit

Collegevergadering: 21 september 2021

Grondexploitatie Manpadslaan			
KOSTEN		OPBRENGSTEN	
Verwervingen	€ 13.028.465	Rijwoningen	Aantal 12 € 2.479.666
Onderzoeken	€ 50.000	Twee ^ één kapwoningen	24 € 6.506.424
Bouw- en woonrijp maken	€ 2.206.163	Vrijstaande woningen	11 € 3.281.256
Sloop	€ 239.406		
Bovenwijken	€ 775.000		47
Planontwikkeling	€ 1.372.468		
Onvoorzien	€ 232.152		
TOTAAL	€ 17.903.853	TOTAAL	€ 12.267.346
Totaal afgerond	€ 17.900.000	Totaal afgerond	€ 12.300.000
Resultaat grondexploitatie Manpadslaangebied		€ -5.600.000	

In onderstaande tabel worden de belangrijkste getallen samengevat (variant zonder alternatieve ontsluiting op de Herenweg):

Grondexploitatie Manpadslaan			
KOSTEN		OPBRENGSTEN	
Verwervingen	€ 12.878.465	Rijwoningen	Aantal 12 € 2.479.666
Onderzoeken	€ 50.000	Twee ^ één kapwoningen	24 € 6.506.424
Bouw- en woonrijp maken	€ 2.206.163	Vrijstaande woningen	11 € 3.281.256
Sloop	€ 239.406		
Bovenwijken	€ 100.000		47
Planontwikkeling	€ 1.291.468		
Onvoorzien	€ 194.352		
TOTAAL	€ 16.959.853	TOTAAL	€ 12.267.346
Totaal afgerond	€ 17.000.000	Totaal afgerond	€ 12.300.000
Resultaat grondexploitatie Manpadslaangebied		€ -4.700.000	

Het resultaat 'verbetert' door de aanpassingen van een tekort van € 8.400.000 naar een tekort van € 4.700.000 of € 5.600.000 indien een nieuwe ontsluitingsweg wordt aangelegd.

Ontwikkelaars achten de Visie Delva en de aangepaste Visie Delva financieel niet realiseerbaar

De actualisatie van de cijfers en de exploitatieopzet van zowel de oorspronkelijke Visie Delva als de aangepast en versoepelde versie hiervan, laten een aanzienlijk negatief resultaat zien. Het college acht dit eveneens het geval.

De ontwikkelaars komen niet tegemoet aan de wensen van de raadscommissie Ruimte

De commissie heeft in september 2020 ten aanzien van de oorspronkelijke Visie Delva (28 mei 2020) aangegeven hierin aanknopingspunten te zien om verder te spreken met de ontwikkelaars. Wel vond de commissie onder meer de

Collegebesluit

Collegevergadering: 21 september 2021

voorgestelde 47 woningen te veel en wil niet dat er meer wordt gebouwd dan noodzakelijk is.

Afgelopen maanden is gebleken dat op basis van de Visie Delva - in tegenstelling tot hetgeen de ontwikkelaars hebben aangegeven in hun brief van 17 juni 2020 (bijlage) – geen haalbare exploitatie is op te zetten. Uitgaande van 47 woningen in een collectieve setting blijkt de visie financieel niet haalbaar. Ook een aangepaste en versoberde versie van de Visie Delva met 47 woningen is financieel niet haalbaar. Het verminderen van het aantal woningen, zoals door de raadscommissie Ruimte gewenst, is op basis van de door de ontwikkelaars gehanteerde uitgangspunten niet mogelijk.

De ontwikkelaars hebben een nieuw voorstel voor de inrichting van het Manpadslaangebied toegezonden

Zij verzoeken hun memo (8 augustus 2021) met hierin hun zienswijze, nieuw voorstel en verzoek aan de gemeenteraad door te geleiden. Het memo is bij dit collegevoorstel gevoegd.

Dit nieuwe voorstel telt 44 woningen (28 twee-onder-een-kap + 16 vrijstaande woningen). 16 Woningen (6 twee-onder-een-kap + 10 vrijstaande woningen) staan op een eigen kavel en hebben dus een privé tuin. De overige woningen (22 twee-onder-een-kap + 6 vrijstaande woningen) staan wel in een collectief gebied, zoals in de Visie Delva bedoeld. De ontsluiting van de nieuwe woningen vindt plaats via de Manpadslaan, hetgeen volgens bureau Witteveen en Bos verkeerstechnisch mogelijk is. Het over te dragen open gebied (8 ha) wordt ingericht overeenkomstig de normen van Landschap Noord-Holland. Qua beeld moet hierbij gedacht worden aan het gebied tussen het Manpadslaangebied en Leyduin, dat al beheerd wordt door LNH.

De ontwikkelaars stellen in hun memo dat in deze nieuwe visie 47 woningen minimaal noodzakelijk zijn voor een haalbare ontwikkeling. Desondanks maken zij een gebaar en stellen voor om het aantal woningen aan te passen naar 44 stuks. Om deze visie te realiseren is het volgens hen noodzakelijk dat de gemeente Heemstede hier ook een bijdrage in levert, door de historische en toekomstige kosten van de gemeente aan het project Manpadslaangebied, niet bij hen in rekening te brengen. Deze kosten bedragen voor 20 jaar voornamelijk ambtelijke kosten en nog te maken kosten circa € 800.000 tot € 1.000.000.

De gemeenteraad wordt door de ontwikkelaars verzocht aan te geven of ze achter dit plan kunnen staan zodat de volgende stappen gezet kunnen worden.

De nieuwe visie van 8 augustus 2021 van de ontwikkelaars past niet binnen de 10 geformuleerde uitgangspunten + 6 aandachtspunten én het college vindt deze nieuwe visie te zeer afwijken van de oorspronkelijke Visie Delva

In de oorspronkelijke Visie Delva zag de raadscommissie aanknopingspunten om verder te spreken met de ontwikkelaars. De nieuwe visie met een aanzienlijk aantal privé kavels wijkt te zeer af van de oorspronkelijke Visie Delva waarin werd uitgegaan van woningen in een collectief groen en natuurlijk gebied.

Voorts heeft de raad zich altijd op het standpunt gesteld dat de gemeente financieel geen bijdrage aan de herontwikkeling van het Manpadslaangebied zal leveren. Door de door ontwikkelaars gevraagde financiële bijdrage (in de vorm van het door de gemeente niet vragen van een vergoeding voor gemaakte en nog te maken gemeentelijke kosten) wordt hieraan niet voldaan.

Collegebesluit

Collegevergadering: 21 september 2021

Constaterend

Geconstateerd kan worden dat de Visie Delva niet aansluit bij de ambities van de gemeenteraad en niet past binnen de door de gemeenteraad gestelde kaders. Op basis van de actualisering van het cijfermateriaal en de door de ontwikkelaars ingediende visies. De wens van de raad en het college om van het Manpadslaangebied een aantrekkelijk groen gebied te maken met enige woningen en recreatie, zal met de uitvoering van de Visie Delva van de ontwikkelaars niet worden vervuld.

FINANCIËN

Nvt

PLANNING/UITVOERING

Het college legt nu eerst de actualisatie van het cijfermateriaal c.a. en de memo van 8 augustus 2021 van de ontwikkelaars met hun nieuwe visie voor aan de raadscommissie. Nadat de mening van de raadscommissie Ruimte hierover gehoord is, wordt een voorstel aan de commissie over een vervolg gedaan.

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

Over de eerste visie Delva zijn gesprekken gevoerd met diverse stakeholders. Hierover is de commissie al eerder geïnformeerd.

Nadat de mening van de raadscommissie Ruimte gehoord is, wordt een voorstel over het vervolg gedaan. Hierin zal ook worden aangegeven hoe in het verdere vervolg van de procedure participatie en communicatie vorm wordt gegeven. Omwonenden en stakeholders zullen voorafgaand aan de commissiebehandeling tijdig worden geïnformeerd.

DUURZAAMHEID

In alle gesprekken met de ontwikkelaars zal het college sturen op een plan dat binnen de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente past.

BIJLAGEN

1. Collegebesluit Manpadslaangebied, uitwerking denkrichtingen, 23 april 2019,
2. Toets van de Visie Delva aan de uitgangspunten, 7 september 2020,
3. Visie Delva, 28 mei 2020,
4. Collegebesluit Terugkoppeling verkennende gesprekken Manpadslaangebied, 15 september 2020,
5. Raadsbesluit Het groene casco van het Manpadslaangebied, 29 juni 2017,
6. Verslag gesprek Manpadslaangebied 14 december 2020,
7. Collegebesluit Terugkoppeling verkennende gesprekken Manpadslaangebied, 5 januari 2021,
8. Verslag gesprek Manpadslaangebied 21 juni 2021,
9. Memo Stand van zaken Manpadslaangebied Rho Adviseurs 21 juli 2021 met bijlagen:
 - 9-1 Visie Delva 28 mei 2020 (zie bijlage 3)
 - 9-2 Collegebesluit 5 januari 2021 (zie bijlage 7)
 - 9-3 Verslag gemeente Landschap Noord-Holland 3 maart 2021



Collegebesluit

Collegevergadering: 21 september 2021

- 9-4 Overzicht verzameld cijfermateriaal 15 september 2021
 - 9-5a tekening aangepaste Visie Delva (ontsluiting via Manpadslaan)
 - 9-5b tekening aangepaste Visie Delva (ontsluiting via Herenweg)
 - 9-5c tekening aangepaste Visie Delva (woongebied)
 - 9-5d tekening aangepaste Visie Delva (woongebied vogelvlucht)
 - 9-6 Financiële effecten van de aanpassing ontwerp, 15 september 2021
10. Memo Zienswijze ontwikkelingscombinatie Manpadslaangebied 8 augustus 2021
 11. Brief ontwikkelaars 17 juni 2020