

ZIENSWIJZE ONTWIKKELINGSCOMBINATIE MANPADSLAANGEBIED

In de Commissie Ruimte van 22 oktober 2020 is de visie van bureau Delva Landscape Architectuur & Urbanism (Delva) en de gemeentelijke toets hiervan aan de geformuleerde uitgangspunten voor het gebied besproken.

In het collegebesluit van 5 januari 2021 staat dat de Commissie Ruimte genoeg aanknopingspunten ziet om verder te praten met de ontwikkelaars over de visie van bureau Delva. Besloten is om samen met de ontwikkelaars het aanwezige cijfermateriaal te actualiseren en in overleg met de ontwikkelaars een voorstel te formuleren voor het vervolg van het project.

De verdere onderbouwing hiervan moet meer helderheid geven over de volgende punten:

1. Duidelijk moet worden gemaakt dat er niet meer wordt gebouwd dan financieel noodzakelijk.
2. Duidelijk moet worden of ontsluiting mogelijk dan wel wenselijk is via de Manpadslaan of dat een andere ontsluiting noodzakelijk is.

DE FINANCIËLE ONDERBOUWING:

In de afgelopen periode heeft Rho Adviseurs (Rho), in opdracht van gemeente Heemstede, gesproken met de ontwikkelaars om de onderliggende financiële uitgangspunten van het project duidelijk te krijgen en te actualiseren. Tijdens deze gesprekken is informatie uitgewisseld over de verwerving- en ontwikkelingskosten die zijn gemaakt in de afgelopen 21 jaar. Rho heeft deze cijfers beoordeeld en verwerkt in een model voor de grondexploitatie.

Om te komen tot een totaalbeeld is er door de ontwikkelaars, en in overleg met Rho op basis van de visie van Delva een opstalexploitatie opgesteld met 47 woningen.

De uitkomst is dat de grond- en opstalexploitatie een negatief resultaat laat zien. Hiermee is duidelijk geworden dat het realiseren van minder dan de 47 woningen niet haalbaar blijkt.

Samen met de gemeente en Rho hebben de ontwikkelaars gekeken waar de mogelijkheden liggen om het resultaat te verbeteren. Uit deze verkenning is een aantal onderwerpen geformuleerd dat verder onderzocht diende te worden:

- Inrichting en bijbehorende kosten voor aanleg ca. 8 ha openbaar groen.
- Woningtypologieën.
- Project- en managementkosten Ontwikkelaars en Gemeente.
- Ontsluiting over de Manpadslaan of Herenweg.

INRICHTING OPENBAAR GROEN:

Er heeft een gesprek plaatsgevonden tussen Gemeente Heemstede en Landschap Noord Holland (LNH). Het verslag hiervan staat in de memo van 3 maart van Rho, (zie bijlage 1). Kortweg komt het erop neer dat de locatie niet in aanmerking komt voor de NNN status, zodat verwerving door LNH niet aan de orde is. Wel kan het gebied, als dat in het bezit van de Gemeente is, door LNH worden beheerd. In dit geval zal het gebied naar de eisen van LNH moeten worden ingericht, waarbij moet worden uitgegaan van een sobere inrichting. Op basis hiervan zijn door Rho in de financiële onderbouwing de kosten voor inrichting van openbaar groen naar beneden bijgesteld, volgens het door LNH genoemde normbedrag. Na inrichting van het openbaar groen en na overdracht aan de gemeente, komen de kosten voor beheer en exploitatie voor rekening van de Gemeente.

WONINGTYPOLOGIEËN:

Om tot een beter financieel resultaat te komen is er gekeken naar de differentiatie in woningtypologieën. Vanuit de opstalexplotatie bleek dat sommige woningtypes een minder gunstige bijdrage leveren aan de grondopbrengst. Vanuit de ontwikkelaars is aangegeven dat wanneer we hierop het plan aanpassen dit een positieve bijdrage levert aan de grondexploitatie en het negatieve resultaat dus zal verkleinen. Hierbij blijft het uitgangspunt 47 woningen. In de uitgangspunten is geen rekening gehouden met een ontsluiting van dit woongebied op de Herenweg.

Bovenstaande punten leveren een positieve bijdrage aan de financiële onderbouwing van het plan. Zoals u in de memo van 21 juni heeft kunnen lezen geven deze optimalisaties nog steeds een negatief resultaat.

HOE NU VERDER.....

De ontwikkelingscombinatie heeft op basis van de visie van Delva een verdere optimalisatie van de stedenbouwkundige invulling gemaakt. Hierbij wordt vastgehouden aan de visie van wonen in een collectieve ruimte maar er is ook gekeken hoe het gebied kan worden geoptimaliseerd en de grond- en opstalexploitatie kunnen worden verbeterd.



Uitgangspunt voor deze verkaveling is een visie met:

- Een woongebied met 28 twee onder een kap woningen en 16 vrijstaande woningen
- Ontsluiting via de Manpadslaan
- Circa 80.000 m² openbaar groen en recreatiegebied

WOONGEBIED:

In de visie is een aantal ingrepen gedaan die het plan zowel inhoudelijk als qua haalbaarheid optimaliseren. Belangrijk hierbij is het minimaliseren van de verharding, zodat het toekomstige groene karakter van het gebied zo min mogelijk verstoord wordt. Ten tweede wordt er aan de zuidkant en oostkant een nieuwe rand naar het collectieve gebied gemaakt, zodat er voorkanten grenzen aan dit collectieve gebied in plaats van achterkanten. Deze rand kan ook compacter worden ontwikkeld zodat de ruimte in het collectieve deel ook daar komt te liggen waar deze het meeste kwaliteit krijgt: aan de Leidse Vaart en aan het toekomstige recreatieve natuurdeel.

De ordening van de woontypologieën is vervolgens op zo'n manier aangepast dat rekening gehouden kon worden met de mogelijkheden die de types bieden met betrekking tot compactheid, clustering en privacy. Deze nieuwe ordening komt ten goede aan de samenhang en kracht van de collectieve ruimte. Tot slot is de collectieve ruimte zo ingezet dat ook een zicht tussen Manpadslaan en Natuurdeel mogelijk wordt.

DE ONTSLUITING OP DE MANPADSLAAN:

Advies- en ingenieursbureau Witteveen en Bos heeft een eerdere verkeerskundige analyse geactualiseerd, nu gebaseerd op 47 woningen en de huidige situatie ter plekke. Uit de conclusie komt naar voren dat het geen enkel probleem vormt om 47 woningen via de Manpadslaan te ontsluiten. Wel wordt geadviseerd om maatregelen te nemen in verband met de huidige maximale snelheid van 60 km/uur op de Manpadslaan.

OPENBAAR GROEN EN RECREATIEGEBIED:

Ongeveer 80.000 m² van het eigendom wordt ingericht als openbaar natuurgebied waarin extensieve recreatie mogelijk is. Het gebied kan alleen door LNH worden beheerd indien gekozen wordt voor een sobere inrichting waarbij de nadruk licht op natuur. De ingrepen zullen dus vooral gericht zijn op het verbeteren van de kwaliteit van bodem en water en in tweede instantie op het ontsluiten van het gebied voor recreatie door middel van een fietspad en een beperkt aantal voetpaden. Qua beeld moet hierbij gedacht worden aan het gebied tussen het Manpadslaangebied en Leyduin, dat al beheerd wordt door LNH.



Situatie bestand: *Bebouwing kassen en schuren ca 20.000 vierkante meter (rode lijn).
Mogelijkheid huidig beleid voor uitbreiding kassen tot 38.000 vierkante meter en schuren tot
700 vierkante meter (gele lijn)*



Situatie nieuw: Bebouwing woningen ca. 5.000 vierkante meter footprint. Door de voorgestelde ontwikkeling wordt ca 15.000 vierkante meter minder bebouwd ten opzichte van de bestaande situatie (kassen verdwijnen).

Het verschil met een ontwikkeling conform huidig beleid (gebruik maken van mogelijkheden bestemmingsplan) is ca 33.000 vierkante meter minder bebouwing in de voorgestelde ontwikkeling (bestemming uitbreiding kassen wordt niet ontwikkeld).



Montage plan in context Manpadslaangebied. Rode lijn is grondeigendom. De onbebouwde gebieden worden ingericht volgens richtlijnen Landschap Noord Holland. Ca. 80.000 vierkante meter van het huidige eigendom wordt openbaar gebied ingericht als natuur met extensieve recreatie.

TENSLOTTE:

Inmiddels zijn we ruim 20 jaar in gesprek over de ontwikkeling in het gebied nabij de Manpadslaan. Wij zijn van mening dat de visie een optimalisatie is die goed aansluit bij hetgeen de raadscommissie heeft geformuleerd op 22 oktober 2020.

Verder gaan wij ervan uit dat nu voldoende helder is geworden dat naar aanleiding van het door ons geleverde en door Rho gecontroleerde cijfermateriaal het genoemde aantal van 47 woningen minimaal noodzakelijk is voor een haalbare ontwikkeling inclusief de gewenste invulling van ca. 80.000 m² ingericht als natuur die, om niet, aan de Gemeente zal worden overgedragen op deze locatie.

Desondanks hebben wij gemeend een gebaar te moeten maken en zou ons voorstel zijn om het aantal woningen aan te passen naar 44 stuks zoals op de tekening hierboven aangegeven. Hoewel de negatieve financiële uitkomst in de begroting door alle genoemde acties sterk is teruggelopen blijft er een flink tekort over. Om het mogelijk te maken deze visie te realiseren is het noodzakelijk dat de gemeente Heemstede hier ook een bijdrage in levert. Onzes inziens kan dit door de historische- en toekomstige projectmanagementkosten, van de Gemeente te laten vervallen uit de grondexploitatie.

Vanuit de ontwikkelingscombinatie willen wij dan ook graag tot een afspraak komen, zodat we kunnen starten met de verdere uitwerking van het groengebied en het woongebied. Wij zijn bereid om op basis van de laatste visie met 28 2/1 kapwoningen en 16 vrijstaande woningen (totaal 44 woningen), zoals aangegeven in dit memo, het plan verder uit te werken. Wij vernemen graag van de Raad of ze achter dit plan kunnen staan zodat we de volgende stappen kunnen gaan zetten.