

Documenten Manpadslaangebied geheimhouding opgeheven

Op (delen van) de aangehechte documenten met betrekking tot het Manpadslaangebied, hebben het college van burgemeester en wethouder, de commissie Ruimte en de gemeenteraad in het verleden geheimhouding opgelegd.

Het college, de commissie en de raad hebben besloten de geheimhouding op deze documenten voor zover deze betrekking heeft op het onderwerp Manpadslaangebied, geheel op te heffen.



Manpadslaangebied Uitwerking denkrichtingen



16-4-2019

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	2
Hoofdstuk 2	Model 1 Rho Adviseurs	4
Hoofdstuk 3	Model 2 Akro Consult	8
Hoofdstuk 4	Model 3 Huidige situatie	11
Hoofdstuk 5	Afwegingsmatrix	13

Hoofdstuk 1 – Inleiding

Nu klip en klaar is dat er door de provincie of andere instantie geen geld beschikbaar wordt gesteld voor een volledig groene en recreatieve inrichting van het Manpadslaangebied, dient de fundamentele keuze te worden gemaakt of het proces voor de herontwikkeling van het Manpadslaangebied al dan niet wordt voortgezet door de gemeente Heemstede.

Het collegeakkoord vermeldt dat er niet gebouwd mag worden in groene gebieden. Slechts in uitzonderlijke gevallen is **beperkt** bouwen mogelijk als dat leidt tot meer natuur en kwalitatieve meerwaarde, zoals het behoud van cultuurhistorie en het openbaar toegankelijk maken van natuur.

Er dient daarom nu een zorgvuldige afweging plaats te vinden.

Het college ziet 3 denkrichtingen:

- Model 1 Rho Adviseurs
Door het vorige College van B&W is aan Rho Adviseurs gevraagd met een frisse blik opnieuw te kijken naar het Manpadslaangebied. Dat heeft geleid tot de vaststelling door de gemeenteraad van het 'groene casco en vlekkenkaart model 2'. Op basis van deze besluiten is door adviesbureau Rho Adviseurs een aantal verkenningen uitgevoerd naar een meer gedetailleerde verkavelingsopzet. Volgens de berekeningen van Rho zijn, afhankelijk van de verkenning en de keuze voor een bepaalde woningtypologie, de realisatie van 36 tot 47 woningen/appartementen in het gebied noodzakelijk om de rest van het gebied een natuurlijke en recreatieve inrichting te kunnen geven. Door Rho zijn naast de gronden van de projectontwikkelaars ook de gronden van andere eigenaren in het Manpadslaangebied betrokken.
- Model 2 Akro Consult
In 2015 heeft Akro Consult in opdracht van de gemeente Heemstede onderhandeld met projectontwikkelaars Parck Manpad I + II en Synchron. Resultaat van deze gesprekken is dat het college (na overleg met de raadscommissie Ruimte) heeft ingestemd met het onderzoeken van de haalbaarheid van 20 woningbouw kavels van 1.000 m² in de zuidwesthoek van het Manpadslaangebied. Uitgangspunt is dat hierbij enkel de gronden van genoemde projectontwikkelaars betrokken zijn.
- Model 3 Huidige situatie handhaven
Het Manpadslaangebied heeft volgens het geldende bestemmingsplan 'Herziening Landgoederen en Groene Gebieden' grotendeels groene bestemmingen en conserveert nagenoeg de aanwezige situatie. In de zuidwesthoek van het gebied is nog wel enige uitbreiding van het oppervlakte kassen mogelijk.

In deze rapportage wordt nader ingegaan op de bovengenoemde 3 denkrichtingen.

Daarbij is een globale verkenning uitgevoerd naar de kenmerken van de denkrichtingen op basis van het ingezette beleid van het huidige College van B&W (beperkte bebouwing is onder strikte voorwaarden toegestaan) en zullen de bij de denkrichtingen behorende financiële berekeningen geïndexeerd worden naar een zelfde prijspeil, zodat deze uitgaan onderling vergelijkbaar worden.

Relevant in dit verband is verder dat bij het nader onderzoek naar de denkrichtingen het uitgangspunt is verlaten dat alle gronden in het Manpadslaangebied beschikbaar zijn voor herontwikkeling. Uitgangspunten voor de beschikbaarheid van gronden voor eventuele herontwikkeling, die in deze studie zijn aangehouden zijn:

- Op verzoek van de Raadscommissie worden de beide volkstuintencomplexen niet gedwongen om te verhuizen;
- De bebouwde delen van de bedrijven Admiraal en Pollvast worden niet verworven t.b.v. voor de herontwikkeling. Een herontwikkeling van de bebouwde delen van deze bedrijven wordt op termijn niet uitgesloten (en zou zelfs een verbetering van de groene kwaliteit van het gebied inhouden). Dat zal dan aan de orde zijn als de bedrijven zelf aangeven te willen verplaatsen. Hier zal niet actief op worden gestuurd in het kader van de (mogelijke) herontwikkeling;
- Particuliere woningbezitters, die in gesprekken hebben aangegeven niet mee te willen doen aan de herontwikkeling, blijven gehandhaafd.

De bedoeling is op basis van deze rapportage een keuze te maken voor één van de 3 genoemde denkrichtingen.

Hoofdstuk 2 – Model 1 Studie Rho Adviseurs

In 2017 heeft Rho Adviseurs op basis van hernieuwde uitgangspunten een nieuwe visie ontwikkeld voor een ontwikkeling van het gehele Manpadslaangebied zonder bebouwing. Dit heeft geleid tot de vaststelling door de gemeenteraad van een groen casco. Na een verkenning van de mogelijkheden om voldoende financiën te genereren voor een inrichting zonder bebouwing is geconcludeerd dat daarvoor onvoldoende middelen bij elkaar gebracht konden worden. Vervolgens zijn dekkingsscenario's verkend. Die aanvullende verkenning heeft geleid tot een vlekkenkaart met 5 zones waar bebouwing meer of minder strijdig is met het primaire uitgangspunt: een groen ingericht Manpadslaangebied.

De beide vastgestelde verbeeldingen op basis van de studie van Rho Adviseurs worden onderstaand weergegeven:



Op basis van de nu aan te houden uitgangspunten kunnen bovenstaande verbeeldingen uit de studies van Rho Adviseurs niet meer volledig gerealiseerd worden. Met name doordat de beide volkstuinen en de beide bedrijven niet gedwongen zullen worden om te verplaatsten is op dit moment het meeste aannemelijk dat deze gronden niet beschikbaar zullen komen voor herontwikkeling. De andere kant van de medaille is dat hierdoor in het kader van de verkenning van de drie denkrichtingen ook financiële ruimte ontstaat omdat er geen rekening gehouden behoeft te worden met verwervings- en verplaatsingskosten van de bedrijven en de volkstuinen.

Uitgangspunten voor de herberekening van de modellen van Rho Adviseurs zijn:

- Beperkt bouwen: dus footprint van de bebouwing zo klein mogelijk houden;
- Niet meer woningen bouwen dan financieel noodzakelijk;
- Inbreng van alle te ontwikkelen gronden op dezelfde verwervingsbasis als die gebruikt is bij de studie van Akro Consult¹;
- Niet bebouwd gebied omvormen tot natuur en gebied openbaar toegankelijk maken.

Om alle kosten en opbrengsten op een vergelijkbaar niveau te brengen en te actualiseren zijn deze geïndexeerd van het prijspeil 2017 naar het prijspeil 2019. Relevante indices daarbij zijn:

- CBS prijsindexcijfer (17 januari 2019) voor verkoopprijzen van nieuwbouw-koopwoningen (1 januari 2015 -1 januari 2019): + 20,4 %;
- CBS-prijsindexcijfer (28 februari 2019) voor de grond-, weg-, en waterbouwsector (1 januari 2015 -1 januari 2019): + 4,7 %
- CBS-prijsindexcijfer (29 maart 2019) voor de bouwkosten van woningen (1 januari 2017 -1 januari 2019): +8,1 %.

Uitgaande van het belangrijkste principe van het groene casco, zijnde een niet bebouwd gebied in de zichtlijn van Groenendaal naar Leyduin, is een nieuw ontwerp gemaakt, zoals in bijgevoegde visualisatie is weergegeven.

¹ In de studie van Rho Adviseurs is uitgegaan van verwerving van grond ten behoeve van een 'groene' ontwikkeling (verwerving op basis van de verwachtingswaarde groen). In de studie van Akro Consult is uitgegaan van de verwerving van grond ten behoeve van een 'rode' ontwikkeling (verwerving op basis van de verwachtingswaarde wonen). De verwachtingswaarde wonen is nu ook gebruikt voor de berekening van het noodzakelijk aantal woningen in het model 1 van Rho Adviseurs.

In onderstaande illustratie wordt de visualisatie van model 1 (uitwerking resultaat studie Rho Adviseurs) weergegeven:



Om bovenstaande visualisatie met bebouwing aan de randen van de open te houden scheg te kunnen realiseren zijn 4 appartementengebouwen noodzakelijk, variërend in een bouwhoogte van 3 tot 4 bouwlagen met in totaal tussen de 30-36 appartementen.

Hiervoor dienen de gronden van de volgende grondeigenaren ontwikkeld te worden:

- Ontwikkelaars;
- Provincie Noord Holland;
- Onbebouwde deel van Pollvast;
- Gemeente Heemstede (noordelijk deel van het noordelijk gelegen volkstuintcomplex).

Deze gronden worden allemaal voor dezelfde inbrengwaarde in de ontwikkeling gebracht. Daarbij is uitgegaan van de verwachtingswaarde woningbouw.

Hierbij is vooralsnog geen rekening gehouden met beheerkosten.

Verdere kenmerken van deze visualisatie zijn:

- Beperking van de bebouwing in het gebied door een zo klein mogelijke 'footprint' van de bebouwing te maken en dus zo veel mogelijk ruimte voor groen, natuur en recreatief gebruik;
- Realisering van een nieuwe ontsluitingsweg aan de rand van het noordelijke volkstuintcomplex. De daarvoor op te offeren ruimte in het volkstuintcomplex wordt gecompenseerd aan de randen van het huidige volkstuintcomplex in het noorden;
- Het zuidelijk gelegen volkstuintcomplex blijft volledig gehandhaafd;
- De te realiseren woningen worden deels ontsloten via de Manpadslaan en deels via de Herenweg;
- De bedrijven Pollvast en Admiraal blijven gehandhaafd;
- De gronden van de ontwikkelaars, de provincie en het onbebouwde deel van Pollvast worden groen ingericht en worden openbaar toegankelijk inclusief een uitbreiding van het oppervlak water;

Hoofdstuk 3 – Model 2 Studie Akro Consult

In 2015 heeft Akro Consult een analyse gemaakt van de grond- en vastgoedexploitatie ten behoeve van de ontwikkeling van de gronden die in eigendom zijn van de projectontwikkelaars Parck Manpad I + II en Synchron In het Manpadslaangebied. Daarbij zijn de berekeningen van de projectontwikkelaars afgezet tegen eigen berekeningen van Akro Consult en daaraan ten grondslag liggende taxatierapportages.

Na een aantal onderhandelingsrondes is een resultaat verkregen dat erop op neer komt dat de gronden van de genoemde ontwikkelaars financieel rendabel ontwikkeld kunnen worden door de realisatie van 20 woningbouw kavels van 1.000 m² in de zuidwesthoek van het Manpadslaangebied toe te staan.

Ten behoeve van de afweging in het kader van de denkrichtingen is uitgegaan van dit onderhandelingsresultaat van 20 woningbouw kavels van 1.000 m² en een bijbehorende VON-prijs van € 1 miljoen (allemaal prijspeil 2015).

Dit onderhandelingsresultaat is in het kader van deze studie geïndexeerd naar het huidige prijspeil. Relevante indices daarbij zijn:

- CBS prijsindexcijfer (17 januari 2019) voor verkoopprijzen van nieuwbouw-koopwoningen (1 januari 2015 -1 januari 2019): + 30,3 %;
- CBS-prijsindexcijfer (28 februari 2019) voor de grond-, weg-, en waterbouwsector (1 januari 2015 -1 januari 2019): + 8,2 %
- CBS-prijsindexcijfer (29 maart 2019) voor de bouwkosten van woningen (1 januari 2015 -1 januari 2019): +12,9 %.

Op basis van deze indices is berekend dat anno 2019 minder woningbouw kavels noodzakelijk zijn om hetzelfde financiële resultaat te halen in vergelijking met 2015.

Omdat het uitgangspunt van het College is om beperkt bouwen in het Manpadslaangebied (onder voorwaarden) toe te laten staan wordt in de bijgevoegde visualisatie van het ontwerp van deze woningbouw kavels uitgegaan van de realisatie van tussen de 12 en 16 kavels in het zuidwestelijk gedeelte van het terrein.

In de afspraken van destijds is rekening gehouden met een bedrag (ter grootte van circa € 300.000,-) voor de inrichtingskosten van het groene gebied.

In die raming is geen rekening gehouden van de beheerskosten van het groene gebied.

In onderstaande illustratie wordt de visualisatie van model 2 (resultaat studie Akro Consult) weergegeven:



Verdere kenmerken van deze visualisatie zijn:

- Alleen gronden van de ontwikkelaars worden tot ontwikkeling gebracht²;
- De woningen worden allemaal ontsloten via de Manpadslaan;
- De beide volkstuincomplexen blijven volledig gehandhaafd;
- De bedrijven Pollvast en Admiraal blijven gehandhaafd;
- De niet met kavels te bebouwen gronden van de ontwikkelaars worden groen ingericht inclusief een uitbreiding van het oppervlak water.

² Ook de gronden van de provincie en het onbebouwde deel van Pollvast zouden in deze ontwikkeling op basis van het model van Akro Consult tot ontwikkeling gebracht kunnen worden. Financieel is daar in de afspraken van destijds geen rekening gehouden.







Hoofdstuk 4 – Model 3 Handhaven huidige situatie

Uitgangspunt in dit model is dat het Manpadslaangebied in de basis haar huidige (gemengde) bestemming behoudt. Het gebied heeft thans de volgende bestemmingen:

- Agrarisch met landschappelijke waarde;
- Agrarisch glastuinbouw;
- Recreatie (volkstuin);
- Wonen, bedrijf en horeca;

In onderstaande illustratie staan de toegestane bestemmingen op basis van het vigerende bestemmingsplan weergegeven:

Legenda:

- Agrarisch met waarde 
- Agrarisch glastuinbouw 
- Recreatie (volkstuin) 
- Wonen 
- Bedrijven 
- Horeca 



Partijen zullen uitgaande van de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt een toekomstperspectief moeten creëren. Mogelijkheden, waaraan daarbij gedacht zou kunnen worden zijn:

- De vrij gekomen kassen benutten als overdekte volkstuin³;
- De vrij gekomen kassen omvormen tot een recreatief element in bijvoorbeeld de vorm van een escape-room of een belevingscentrum;
- Het onderbrengen van één of meerdere nieuw agrarische bedrijven op de locatie;
- Het realiseren van een zonnepark in combinatie met landbouw en volkstuinen;

Afhankelijk van de toe te stane mogelijkheden zullen (geringe) aanpassingen van het huidige bestemmingsplan noodzakelijk zijn.

Voor de gemeente betekent model 1 dat er geen investeringen gedaan zullen worden voor de herinrichting van het gebied: er zullen alleen planologische voorwaarden gecreëerd worden waarna marktpartijen de investeringen moeten doen.

Omdat de gemeente alleen maar verkend heeft in welke mate een woningbouwontwikkeling in het Manpadslaangebied mogelijk zou kunnen zijn past dit model in de formele afspraken die gemaakt zijn over de toekomst van het gebied. Formeel uitgangspunt van de gemeente is immers altijd een groen en openbaar toegankelijk Manpadslaangebied.

³ Elders in Nederland bestaan voorbeelden van vrijgekomen kassen, die zijn omgevormd tot overdekte volkstuinen. Ook in Heemstede is sprake van een ondernemer, die een dergelijke ontwikkeling (op een andere locatie) aan het verkennen is.

Hoofdstuk 5 – Afwegingsmatrix

Doordat in het model Rho Adviseurs niet meer alle gronden in de herontwikkeling worden betrokken en doordat er in dat model niet meer uitgegaan wordt van een inbrengwaarde behorend bij een groene ontwikkeling beginnen de modellen Rho Adviseurs en Akro Consult in financiële termen in elkaars verlengde te liggen.

Het grote verschil tussen de beide modellen is de keuze voor kavels in het ene model en de keuze voor 4 appartementengebouwen in het andere model.

In de studie van Rho Adviseurs was langs de Manpadslaan ruimte voor zogenaamde 'parels' langs het lint. Die ruimte is in alle 3 de denkrichtingen nog steeds aanwezig. In die zone zouden bijvoorbeeld een aantal tiny houses gesitueerd kunnen worden. Omdat die ontwikkeling vooral op basis van zelfrealisatie zal moeten gaan plaats vinden is daarmee nu geen rekening gehouden in de verkenning van de drie denkrichtingen.

In de modellen Rho Adviseurs worden de gronden van een aantal partijen (deels) ontwikkeld. In het model van Akro Consult wordt de grond van de ontwikkelaars tot ontwikkeling gebracht. Dat wil niet zeggen dat de andere gronden niet ontwikkeld zouden kunnen worden. Ook dat zal dan vooral op basis van particulier initiatief moeten gaan plaats vinden. Deze ontwikkeling moet dan uiteraard wel passen binnen de kaders zoals die na de keuze voor één van de denkrichtingen door de gemeenteraad heeft plaats gevonden.

Op de navolgende pagina wordt een overzicht gegeven van de score van de 3 denkrichtingen op een aantal relevante aspecten.

Afwegingsmatrix		Uitwerking denkrichtingen Manpadslaangebied Heemstede		
Kriterium	Model 1	Model 2	Model 3	
	Rho Adviseurs	Akro Consult	Huidige situatie	
Open en landschappelijk aantrekkelijk gebied	++	+	0	
Openbaar toegankelijk gebied	++	++	--	
Mogelijkheden voor natuurontwikkeling	++	++	-	
Mogelijkheden om dure en exclusieve woningen te realiseren	+	++	--	
Mogelijkheden om minder dure woningen te realiseren	++	0	--	
Financiele haalbaarheid grondexploitatie	+	+	+	
Financiele haalbaarheid vastgoedexploitatie	+	++	--	
Verwachte reactie vanuit omwonenden Rivierenbuurt	--	++	++	
Verwachte reactie vanuit omwonenden Manpadslaan	-	0	-	
Aantrekkelijk voor de ontwikkelaars	+	++	--	
Verkeersaantrekkende werking op Manpadslaan	-	-	-	
Verkeersaantrekkende werking langs volkstuin Herenweg	--	++	++	
Totaalscore: 2*--; 2*-; 0*0; 4*+ -; 4*++ 0*--; 1*-; 2*0; 2*+ -; 7*++ 5*--; 3*-; 1*0; 1*+ -; 2*++				