

Overzicht kosten en dekkingsmiddelen ontwikkeling Natuurpark Manpadslaan

Leon de Laat, Stichting Manpadslaangebied, versie 14 december 2018

In deze notitie doen wij een inschatting van de kosten en dekkingsmiddelen van het voorstel Natuurpark Manpadslaan van de Stichting Manpadslaangebied. We baseren ons op ons schetsplan dat nog globaal en flexibel invulbaar is, maar dat uitgaat van een aaneengesloten toegankelijk natuurgebied dat voor de wandelaars het Groenendaalse Bos met Leyduin verbindt. Een regionale fietsroute loopt via de Manpadslaan. In het natuurpark is ruimte voor tuinieren en spelen, en we bieden de mogelijkheid voor een weide met zonnepanelen en een kleine uitspanning.

Omdat het plan nog globaal is in deze fase, is ons financieringsmodel ook nog globaal. Dat neemt niet weg dat wij denken een sluitend plaatje te kunnen maken. Voorwaarde daarvoor is dat het Manpadslaangebied wordt opgenomen binnen de begrenzing van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). De provincie is verantwoordelijk voor het toevoegen van gebieden aan het NNN. Het College van B&W van de gemeente Heemstede heeft de provincie in een brief van 23 augustus 2018 gevraagd om het Manpadslaangebied op te nemen in het NNN. Wij ondersteunen die aanvraag van harte.

Vanuit het landelijk beleid, vanuit provinciaal beleid, maar ook vanuit de regio Kennemerland (Visie Binnenduinstrand) is er alle aanleiding om dit gebied om te vormen tot een belangrijke regionale groenverbinding. Die kans ligt er nu.

A. KOSTEN

A1. Verwervingskosten

Het minimaal benodigde plangebied voor Natuurpark Manpadslaan is 13 hectare groot (zie bijlage). Het plangebied omvat:

- kavels in bezit van Parck Manpad BV en Synchron BV (11,6 hectare)
- deel van de kavel in bezit van Pollvast BV (0,4 hectare)
- kavel in bezit van de provincie (0,7 hectare)
- gedeelte van volkstuintencomplex dat verplaatst moet worden i.v.m. zichtlijn (0,5 hectare). De bewuste tuinen worden in eerste instantie binnen bestaand volkstuintencomplex gecompenseerd. Voor de tuinen waarvoor dat niet lukt, wordt ruimte vrijgemaakt binnen het Natuurpark.

De particuliere gronden hebben een agrarische bestemming. De agrarische waarde is op dit moment 7 euro per m².

Op de kavel van Parck Manpad bevinden zich nog verouderde bedrijfsbebouwing en glasopstanden. Voor de glasopstanden rekenen we de prijs voor agrarische grond. Voor de gebouwtjes (één van 375m² en twee van 200 m²), rekenen we 130 euro per m². We zitten daarbij iets lager dan de waardes die het Schrieken in 2013 rekende, aangezien er sinds 2013 niet meer in de gebouwen is geïnvesteerd.¹ Totale kosten voor bebouwing komen dan op 100.000 euro

Tot slot houden we rekening met een tegemoetkoming voor de eigenaars gezien de onzekerheid waar ze lang in verkeerd hebben. Deze is als PM post opgenomen.

<i>post</i>	<i>oppervlak</i>	<i>normprijs</i>	<i>totaal</i>
<i>Verwerving Parck Manpad/Synchron (agr.)</i>	<i>11,6 ha</i>	<i>7,00 euro</i>	<i>812.000</i>
<i>Verwerving Pollvast (agrarisch)</i>	<i>0,4 ha</i>	<i>7,00 euro</i>	<i>28.000</i>
<i>Verwerving provincie (agrarisch)</i>	<i>0,7 ha</i>	<i>7,00</i>	<i>49.000</i>
<i>Verwerving gemeente (volkstuin)</i>	<i>0,5 ha</i>	<i>7,00</i>	<i>35.000</i>
<i>Verwerving bebouwing Parck Manpad</i>	<i>775 m²</i>	<i>130,00 euro</i>	<i>100.000</i>

¹ Schrieken hanteerde in zijn rapport uit 2013 voor de verwerving van de kavels van Parck Manpad en Synchron (11,6 hectare) een bedrag van 3,1 miljoen. Zij hanteerden veel hogere m² prijzen, variërend van 15 – 40 euro/m². Voor de bedrijfsbebouwing werden bedragen gerekend van 150-175 euro per m².

<i>Tegemoetkoming eigenaar</i>	<i>PM</i>
<i>Totaal verwerving</i>	<i>1.024.000</i>
	<i>+ PM</i>

A2. Waardevermindering

Door het herbestemmen van agrarisch gebied tot natuurgebied treedt een waardedaling op. Een m2 agrarische grond is 7 euro waard, een m2 natuur 1 euro. Per saldo leidt dit tot een verlies van 6 euro per m2.

<i>post</i>	<i>oppervlak</i>	<i>Normprijs</i>	<i>totaal</i>
<i>Waardedaling t.g.v. herbestemming</i>	<i>127.000</i>	<i>6,00 euro</i>	<i>762.000</i>

A3. Sloop- en verwijderingskosten

Om de ontwikkeling tot natuurgebied mogelijk te maken moeten bestaande bebouwing en kassen verwijderd worden. Ook zal de bovenlaag van de grond verwijderd moeten worden. Mogelijk is er asbest aanwezig. Bureau Schrieken raamde dit in 2013 als volgt:

<i>post</i>	<i>opp</i>	<i>normprijs</i>	<i>totaal</i>
<i>Sloop kassen</i>	<i>16.180</i>	<i>7,48</i>	<i>121.026</i>
<i>Sloop bedrijfsruimte</i>	<i>995</i>	<i>17,31</i>	<i>17.224</i>
<i>Stelpost asbest</i>			<i>50.000</i>
<i>Opschonen terrein</i>			<i>40.997</i>
<i>Totaal</i>			<i>229.247</i>

We zullen hierover een inflatiecorrectietoepassen (verschil 2013-2018) van x%. Het bedrag komt dan uit op [300.000] euro.

A4. Inrichtingskosten

Wij becijferen de inrichtingskosten voor het gebied globaal als volgt:

In het schetsplan Natuurpark Manpadslaan zit circa 4 hectare water, 4 hectare moeras, 4 hectare volkstuin (grotendeels bestaand), 2 hectare weiland, 1 hectare zonnepanelen en 1 hectare speelbos en voorzieningen. Er is geen verharding noodzakelijk in het plan, wel halfverharding en enkele bruggetjes.

Daarnaast is in het schetsplan een recreatieve regionale fietsroute voorzien via de Manpadslaan. De bestaande brug over de Leidsevaart moet hiervoor worden aangepast. We hanteren hiervoor een stelpost (uitzoeken PM).

Tot slot zijn er inrichtingselementen die vanuit particulier initiatief zullen komen. Dat betreft de zonnepanelen en de eventuele commerciële voorzieningen in het gebied. De kosten hiervoor zijn op dit moment niet bekend.

<i>post</i>	<i>oppervlak</i>	<i>normprijs per ha²</i>	<i>totaal</i>
<i>Moeras</i>	<i>4 ha</i>	<i>45.000</i>	<i>180.000</i>
<i>Water</i>	<i>4 ha</i>	<i>68.000</i>	<i>272.000</i>
<i>Kruiden en plantenwei</i>	<i>2 ha</i>	<i>15.000</i>	<i>30.000</i>
<i>Boomgaard</i>	<i>0,5 ha</i>	<i>25.000</i>	<i>13.000</i>
<i>Overig (bruggen, speeltuin)</i>			<i>200.000</i>
<i>Totaal groengebied</i>			<i>695.000</i>
<i>Aanpassing fietsbrug</i>			<i>PM</i>
<i>Particulier initiatief</i>			<i>PM</i>
<i>Plankosten</i>			<i>PM</i>

A5. Beheerkosten

De beheerkosten zijn kosten die jaarlijks terugkomen. Op basis van normkosten komen we op de volgende schatting uit.

<i>post</i>	<i>oppervlak</i>	<i>beheerkosten per ha/jr³</i>	<i>kosten/jaar</i>
<i>Moeras</i>	<i>4 ha</i>	<i>954</i>	<i>3.816</i>
<i>Water</i>	<i>4 ha</i>	<i>57</i>	<i>228</i>
<i>Kruiden en planten</i>	<i>2 ha</i>	<i>230</i>	<i>460</i>
<i>Boomgaard</i>	<i>0,5 ha</i>	<i>55</i>	<i>28</i>
<i>Overig (stelpost)</i>			<i>5.000</i>
<i>Totaal</i>			<i>9.732</i>
<i>Overige delen</i>			<i>PM</i>

We schatten de beheerskosten voor het groengebied op 10.000 euro per jaar. Van het resterende deel (zonneweide, volkstuinten, uitspanning) zal het beheer onder particuliere of

² Informatie derden

³ Informatie derden

gemeentelijke verantwoordelijkheid vallen. Deze partijen nemen hun eigen beheerkosten voor hun rekening.

B. DEKKING

B1. Verwervingskosten

De verwerving kan worden gefinancierd door een landschapsbeheerder, bijv. Landschap Noord-Holland. Dat kan alleen als er zekerheid is dat het gebied onderdeel wordt van het Natuur Netwerk Nederland. LNH kan alleen het natuurgebied verwerven, niet de kavels voor zonnepanelen, parkeren etc. We rekenen voor het natuurgebied 12 hectare.

<i>post</i>	<i>kosten</i>	<i>dekking</i>
<i>Verwerving natuurgebied (12 ha) + bebouwing</i>	<i>940.000</i>	<i>LNH</i>
<i>Verwerving overig gebied (1,2 ha)</i>	<i>84.000</i>	<i>PM</i>
<i>Tegemoetkoming eigenaars</i>	<i>PM</i>	<i>PM</i>

B2. Waardevermindering

Als het gebied een onderdeel wordt van Natuur Netwerk Nederland (NNN) dan heeft de provincie geld om een groot deel te betalen. Hiervoor is het Subsiestelsel Natuur en Landschap (SNL) in het leven geroepen. Een onderdeel van het SNL is de Subsidieregeling Kwaliteitsimpuls Natuur en Landschap (SKNL). Deze regeling vergoed zowel inrichtingskosten als waardevermindering die het gevolg is van functieverandering.

De provincie Noord-Holland stelt als aanvullende voorwaarde dat de subsidie is bedoeld voor realisatie van het natuurbeheertype dat is vastgesteld op de ambitiekaart van het geldende Natuurbeheerplan. Het is dus een voorwaarde om het Manpadslaangebied op deze kaart te krijgen. Dat is redelijk kansrijk omdat het gebied al is omgeven door gebieden die onderdeel zijn van NNN. De gemeente Heemstede heeft de provincie gevraagd om het gebied binnen de begrenzing van het NN te trekken.

<i>post</i>	<i>kosten</i>	<i>dekking</i>
<i>waardevermindering</i>	<i>780.000</i>	<i>SKNL</i>

B3. Sloop- en verwijderingskosten

Het is niet geheel duidelijk of sloopkosten uit de SKNL gefinancierd kunnen worden. Kosten voor de verwijdering van bodemverontreiniging of afval worden in ieder geval niet vergoed. We gaan er vanuit dat we alternatieve dekking moeten zoeken.

<i>post</i>	<i>kosten</i>	<i>dekking</i>
<i>Sloop- en verwijderingskosten</i>	<i>300.000</i>	<i>PM</i>

B4. Inrichtingskosten

Voor de inrichting kan een beroep worden gedaan op de SKNL. Voor de inrichting van een natuurgebied is dan maximaal 100% vergoeding beschikbaar.

De aanpassing van de brug kan uit provinciale fietsgelden gefinancierd worden, op provinciaal niveau is geld gereserveerd voor een regionale fietsverbinding tussen de Haarlemmermeer en Leyduin [check waar dit staat].

<i>post</i>	<i>kosten</i>	<i>dekking</i>
<i>Groengebied</i>	<i>695.000</i>	<i>SKNL</i>
<i>Aanpassing fietsbrug</i>	<i>PM</i>	<i>provincie</i>
<i>Inrichting zonneweide</i>	<i>PM</i>	<i>Stichting ZOH</i>
<i>Overig particulier initiatief</i>	<i>PM</i>	<i>particulier</i>
<i>Plankosten</i>	<i>PM</i>	<i>SKNL</i>

B5. Beheerkosten

Voor de beheervergoeding in het kader van SNL geldt de Subsidieverordening Natuur- en Landschapsbeheer (SVNL). De subsidie geldt alleen voor het natuurgebied. De beheervergoeding SNL dekt niet alle beheerkosten (officieel 75%).

De rest van de beheerkosten zou kunnen worden afgevangen door de inkomsten van een zonnepaneelweide. 1 hectare levert circa 6500 euro per jaar op (bron: Stichting Zon op Heemstede). De gemeente verzorgt het beheer van de volkstuinen.

Voor het beheer kan ook een beroep gedaan worden op bewoners. Betrokken bewoners zijn daar vaak toe bereid.

<i>post</i>	<i>kosten/jaar</i>	<i>dekking</i>
<i>Beheer groengebied</i>	<i>10.000</i>	<i>75% SVNL</i>
<i>Overige delen</i>	<i>PM</i>	<i>25% zonneweide particulier</i>

Conclusie

Als we kosten en dekkingsmiddelen tegenover elkaar zetten krijgen we het volgende totaalplaatje (in rood de bedragen waar geen dekking voor is).

<i>Post</i>	<i>Kosten</i>	<i>Dekking</i>
<i>Verwerving natuurgebied (12 ha) + bebouwing</i>	<i>940.000</i>	<i>LNH</i>
<i>Verwerving overig gebied (1,2 ha)</i>	<i>84.000</i>	<i>PM</i>
<i>Onkostenvergoeding grondeigenaren</i>	<i>PM</i>	<i>PM</i>
<i>Waardevermindering</i>	<i>780.000</i>	<i>SKNL</i>
<i>Sloop en verwijdering</i>	<i>300.000</i>	<i>PM</i>
<i>Inrichting groengebied</i>	<i>700.000</i>	<i>SKNL</i>
<i>Aanpassing fietsbrug</i>	<i>PM</i>	<i>provincie</i>
<i>Inrichting zonneweide</i>	<i>PM</i>	<i>Stichting ZOH</i>
<i>Overig particulier initiatief</i>	<i>PM</i>	<i>particulier</i>
<i>Plankosten</i>	<i>PM</i>	<i>SKNL</i>
<i>Totaal eenmalige kosten</i>	<i>2.800.000</i>	
	<i>+PM</i>	
<i>Beheer groengebied / jaar</i>	<i>10.000</i>	<i>75% SNL</i>
		<i>25% zonneweide</i>
<i>Beheer overige delen/jr</i>	<i>PM</i>	<i>particulier</i>

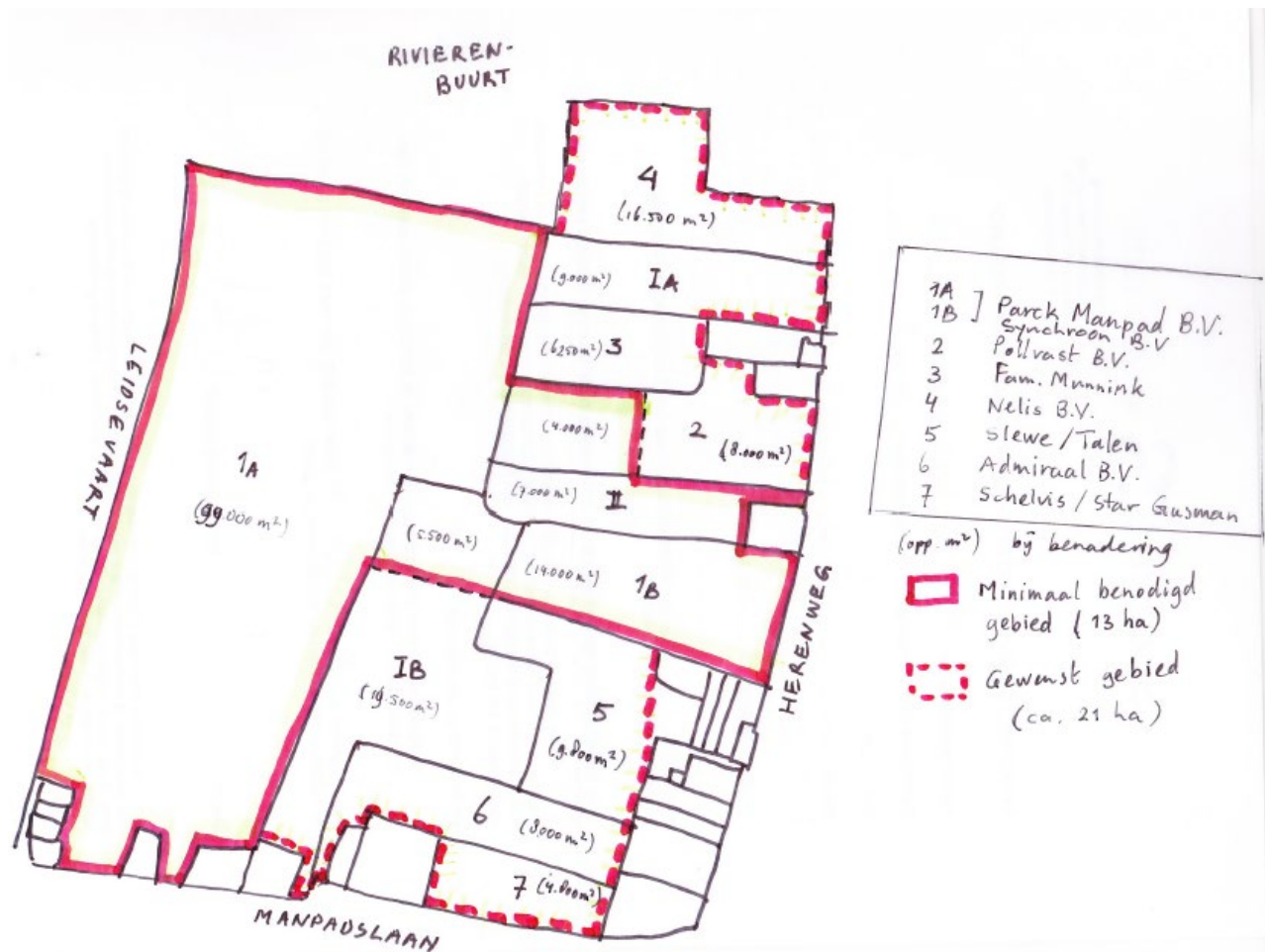
Voor de kosten van inrichting en beheer is dekking te vinden als het Manpadslaangebied onderdeel wordt van de NNN en wordt opgenomen in het provinciale Natuurbeheerplan. De verwervingskosten voor het natuurgebied kunnen worden betaald door Landschap Noord-Holland. Wat dan nog rest zijn sloopkosten en een stuk verwervings- en inrichtingskosten van de delen die niet formeel tot het natuurgebied gerekend kunnen worden (bv. parkeerplaats, weide voor zonnepanelen, nutstuinen).

Vervolgens rest nog een tekort van enkele tonnen op het plan. Hiervoor kunnen we aanvullende financiering zoeken, bijvoorbeeld bij PostcodeLoterij, Stichting Doen, Prins Bernard Cultuurfonds. Ook kunnen we proberen aanvullende middelen te genereren via crowdfunding. Daarnaast kunnen we jaarlijkse opbrengsten uit verhuur van de zonneweide inzetten. Tot slot is het zinvol te onderzoeken of er aanvullende financieringsbronnen op provinciaal en gemeentelijk niveau zijn.

Als aanvullende financieringsmogelijkheid adviseren wij de gemeente om ook actief te kijken naar de mogelijkheden om de bestaande grootschalige bedrijven in het gebied te verplaatsen. We denken daarbij specifiek aan Nelis & Zonen en Admiraal. Deze bedrijven zijn wellicht beter op hun plek in een goed bereikbaar bedrijventerrein of greenport elders in de regio. Een herontwikkeling van deze bedrijfskavels met (deels) woningbouw kan extra middelen opbrengen die in het Manpadslaangebied kunnen worden ingezet. Mogelijk kan ook het bedrijfsverzamelgebouw van Pollvast aan de Herenweg in een dergelijk onderzoek betrokken worden.

Wanneer gemeente en provincie zich inzetten voor opname in het NNN schatten wij het groenhouden van het Manpadslaangebied zonder woningbouw in als een zeer haalbaar plan.

BIJLAGE 1: Te verwerven gronden t.b.v. Natuurpark Manpadslaan



BIJLAGE 2: Voorwaarden SKNL

De SKNL vergoed: (*bron: website SKNL*)

- de kosten voor het opstellen van het investeringsplan
- alle kosten voor de uitvoering van de maatregelen die in het investeringsplan staan
- de kosten die u heeft gemaakt voor het laten opstellen van een accountantsverklaring, als dit voor de eindverantwoording verplicht is

Alleen voor de werkelijk gemaakte kosten kunt u subsidie krijgen. De subsidie is maximaal 95% of 100% hiervan. Dit verschilt per provincie. De provincie kan er ook voor kiezen om een maximum bedrag aan kosten voor de subsidie per hectare vast te stellen.

De volgende kosten vallen **niet** onder deze subsidie:

- kosten voor de verwijdering van bodemverontreiniging of afval
- kosten voor de bouw van opstallen, behalve de opstallen die direct met het beheer te maken hebben
- kosten voor de aanschaf van machines
- kosten voor de aanschaf of plaatsing van recreatieve voorzieningen
- kosten voor de aanleg van parkeergelegenheid
- kosten voor het wegwerken van achterstallig onderhoud
- kosten voor de uitvoering van wettelijke verplichtingen of een bestaande (publiekrechtelijke) regeling of afspraak