

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.



Interne memo

GEHEIM

Aan : Raadscommissie Ruimte Heemstede
Van : College B&W
Afdeling : Ruimtelijk Beleid
Datum : 15 juni 2016
Kenmerk : 676750
Betreft : Manpadslaangebied, geheime informatie

In het verzoek van D66, GL en PvdA (24 mei 2016) om een extra besloten vergadering van de raadscommissie Ruimte wordt gevraagd welke geheim bij de gemeenteraad aanwezige informatie onder het Manpadslaangebied openbaar kan worden gemaakt.

Welke geheime informatie is aanwezig?

Om de onderhandelingspositie van de gemeente niet te ondermijnen, is door het college op grond van artikel 55 Gemeentewet op enkele documenten/informatie geheimhouding gelegd.

De volgende geheime documenten/informatie in aanwezig bij de gemeenteraad:

1. 16 september 2013:
Visualisatie indicatief ruimtebeslag 13 woningen (kenmerk 613367).
- Geheim toegezonden aan raadscommissie Ruimte.
2. 28 november 2014:
Notitie 'Manpadslaangebied, besloten vergadering op 4 december 2014' met bijlages Aanpak + Chronologisch overzicht (kenmerk 642086),
- Besproken besloten vergadering commissie Ruimte 4 december 2014,
- Besloten besluitenlijst commissie Ruimte 4 december 2014 door commissie Ruimte vastgesteld 15 januari 2015 (kenmerk 644423).
3. 14 april 2015:
Notitie 'Manpadslaangebied, presentatie Akro Consult van 13 april 2015' met bijlages Presentatie Akro Consult Manpadslaan van 13 april 2015 + Visualisatie ruimtebeslag (kenmerk 650987),
- Geheimhouding bekrachtigd door gemeenteraad 23 april 2015
- Presentatie besloten vergadering commissie Ruimte 13 april 2015
- Besloten besluitenlijst commissie Ruimte 14 april 2015 door commissie Ruimte vastgesteld 26 mei 2015 (kenmerk 650856).
- Besproken besloten vergadering commissie Ruimte 26 mei 2015
- Besloten besluitenlijst commissie Ruimte 26 mei 2015 door commissie Ruimte vastgesteld 11 juni 2015 (kenmerk 653209)



Interne memo

GEHEIM

4. 21 augustus 2015:
Vrijdagbericht 'Verloop onderhandelingen Manpadslaangebied' (657850)
met bijlagen brief M2 (projectontwikkelaars) 2 juli 2015 (655331) + brief
wethouder Ates 3 augustus (656633),
- Geheimhouding bekrachtigd door gemeenteraad 1 september 2015
5. 14 september 2015:
Notitie 'Manpadslaangebied; openbaar maken geheime informatie'.
- Besproken besloten vergadering commissie Ruimte 14 september 2015
- Besloten besluitenlijst commissie Ruimte 14 september 2015 vastgesteld
door commissie Ruimte 15 oktober 2015 (kenmerk 659395).
6. De audioverslagen van genoemde besloten vergaderingen.

Wie besluit de informatie al dan niet openbaar te maken?

Opheffing van de geheimhouding van geheime documenten/informatie gericht aan de gemeenteraad (en waarvan de geheimhouding is bekrachtigd door de gemeenteraad) wordt bepaald door de gemeenteraad.

De raadscommissie Ruimte bepaalt of de geheime documenten/informatie die toegestuurd zijn en/of behandeld zijn in de raadscommissie Ruimte, al dan niet openbaar worden gemaakt.

Wat kan openbaar worden?

Bijgevoegd zijn genoemde geheime documenten. Hierin is de geheim te blijven informatie geel gemarkeerd. Openbaarmaking schaadt de onderhandelingspositie van de gemeente in de toekomst.

De niet gemarkeerde delen bevatten al openbare informatie en/of informatie die bij openbaarmaking ervan de onderhandelingspositie van de gemeente niet schaadt. Van de presentatie van Akro Consult bevat pagina 9 t/m 14 informatie ("de cijfers") die geheim moet blijven.

Gelet op de geheime informatie in de audioverslagen wordt voorgesteld deze niet openbaar te maken.

Voorstel

Voorgesteld wordt de documenten/informatie openbaar te maken met uitzondering van de geel gemarkeerde delen. Deze delen zullen in de openbare stukken onleesbaar worden gemaakt.

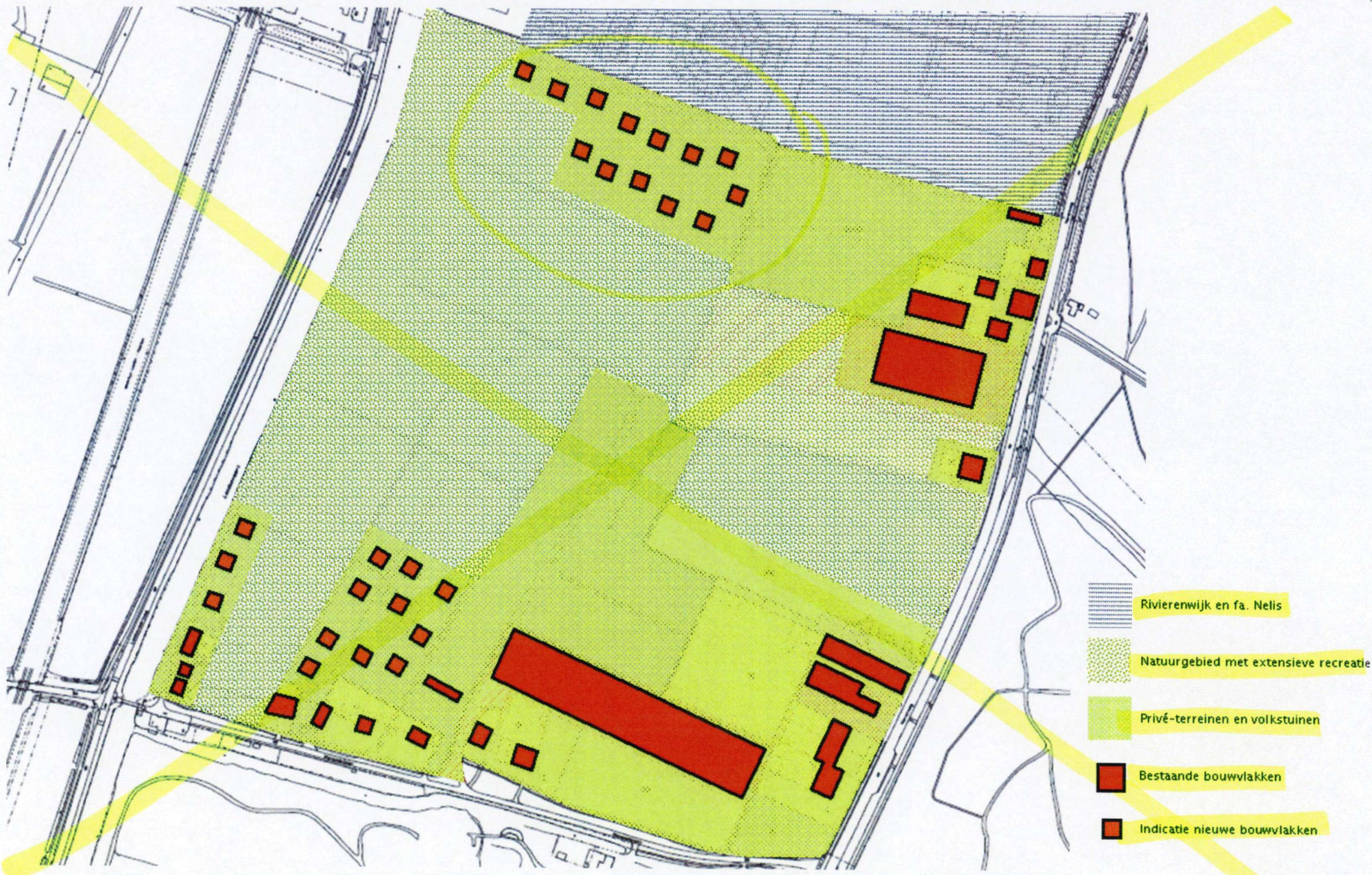
Voorgesteld wordt de audioverslagen niet openbaar te maken.

15 juni 2016/RB



Onbebouwd / Bebouwd 13

Indicatie ruimtebeslag van 13 vrijstaande woningen (conform rode vlakken in collegebesluit 20-08-2013)








± 100 m

Onbebouwd / Bebouwd 13+13

Indicatief ruimtebeslag van 13 vrijstaande woningen (conform rode vlakken in collegebesluit 20-08-2013) + 13 vrijstaande woningen langs Rivierenwijk

16 september 2013



-  Rivierenwijk en fa. Nelis
-  Agrarische bestemmingen
-  Privé-terreinen en volkstuinten
-  Bestaande bouwvlakken
-  Bestaande agrarische bouwvlakken

± 100 m



GEHEIM

Interne memo

Aan : Leden van de raadscommissie Ruimte
Van : Burgemeester en wethouders
Datum : 28 november 2014
Betreft : Manpadslaangebied, besloten vergadering op 4 december 2014
Kenmerk : 642086

Op 21 oktober 2014 en 13 november 2014 heeft de begeleidingsgroep Manpadslaangebied zijn inrichtingsvisie (3^e advies) voor het gebied gepresenteerd aan het college van b&w respectievelijk uw raadscommissie. Zoals door u gevraagd, is in de agenda commissie van de gemeenteraad over het verdere verloop van de procedure gesproken. Besloten is het onderwerp te bespreken in de besloten vergadering van de commissie Ruimte op 4 december 2014.

Ten behoeve van deze bespreking geven wij u hierbij de context waarbinnen dit advies is ontvangen aan, alsmede een kort verslag van het verkennende gesprek dat wethouder Ates gisteren, 27 november 2014, heeft gehad met de projectontwikkelaars.

Plan van Aanpak Haalbaarheidsonderzoek & Structuurvisie Manpadslaangebied
Gehoord de raadscommissie Ruimte stellen b&w op 10 juni 2012 het ontwerp-Plan van Aanpak Haalbaarheidsonderzoek & Structuurvisie Manpadslaangebied (pva) vast. Hierin is een uitgebreid stappenplan opgenomen met onder meer de door de commissie gewenste stappen:

1. haalbaarheidsonderzoek of bebouwing nodig is,
2. formatie van een begeleidingsgroep.

Dit ontwerp-pva is ter informatie toegezonden aan de raadscommissie Ruimte (C-stuk).

Op 4 december 2012 stellen b&w het pva gewijzigd vast. De wijziging betrof het vervangen van de term "*betrokken gebied*" (= eigendom projectontwikkelaars Parck Manpad I en II + Synchron) in "*de daarvoor in aanmerking komende delen*". Dit op verzoek van de geformeerde begeleidingsgroep. Het besluit is als C-stuk aan de commissie Ruimte toegezonden.
Het stappenplan (Aanpak) is volledigheidshalve achter deze notitie gevoegd.

Doel van het project Manpadslaangebied

Volgens het pva is het doel van het project het herinrichten van (delen van) het gebied tot natuurgebied met recreatief medegebruik. Voor zover nodig worden enkele nieuwe woningen/woongebouwen ingepast. Deze financieren de overdracht van het eigendom van de resterende gronden van de projectontwikkelaars aan de gemeente of andere (semi)publieke instelling alsmede de herinrichting ervan tot natuurgebied met extensief recreatief medegebruik. Er zullen niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om deze doelstelling te bereiken.

Om dit doel te bereiken hoeft enkel met de projectontwikkelaars te worden onderhandeld over hun eigendom, andere grondeigenaren in het gebied zijn hiervoor niet van belang.



GEHEIM

Interne memo

Proces

Tot op heden volgt het college het stappenplan uit het pva.

Omdat uit onderzoek is gebleken dat enige woningbouw nodig is om de doelstelling te bereiken, is de raadscommissie Ruimte geadviseerd de onderhandelingen met de ontwikkelaars te starten. De meerderheid van de commissie stemt hiermee op 15 oktober 2013 in.

De onderhandelingen met de projectontwikkelaars zijn in december 2013 gestart. Vertrekpunt van de gemeente is 12 à 13 kavels van 1.000 m². Aan de ontwikkelaars is gevraagd met een bod te komen. Hierop is nog niet gereageerd. In juli 2014 is een 2^e gesprek geweest. De ontwikkelaars hebben de onderhandelingen stilgezet in afwachting van de inrichtingsvisie van de begeleidingsgroep.

De inrichtingsvisie is nu in bezit van de gemeente. De visie is een extra stap die niet is opgenomen in het pva, maar waarmee de gemeente wel mee heeft ingestemd.

Om zo dicht mogelijk bij het vastgestelde stappenplan te blijven wil het college nu:

1. de onderhandelingen met de ontwikkelaars voortzetten (spoor 1),
2. een mening vormen over de inrichtingsvisie (spoor 2).

De 2 sporen komen tezamen in de volgende vastgestelde stap, de ontwerpstructuurvisie. Deze wordt te zijner tijd aan de raadscommissie Ruimte voorgelegd.

Als ervoor gekozen wordt om nu een ander vervolg te geven en hierbij ook andere gronden te betrekken dan die van de projectontwikkelaars, betekent dit dat er onderhandeld moet worden met meer eigenaren. Naar de mening van het college is dit gelet op het eerder genoemde doel niet passend en geeft het risico op een toename van het aantal woningen dat uiteindelijk gerealiseerd gaat worden. Ter informatie is achter deze notitie een kaart met de eigendommen van o.a. de ontwikkelaars gevoegd met hierop aangegeven de 5 modules.

Gesprek met ontwikkelaars 27 november 2014

De ontwikkelaars hebben wethouder Ates in dit gesprek het volgende meegegeven:

- Zij kunnen zich vinden in de ontwikkelingsvisie + het 3^e advies van de begeleidingsgroep. Zij willen met de gemeente tot een vergelijk komen met de inrichtingsvisie van Karres en Brands als uitgangspunt.
- In hun eigendom liggen 3 modules: module 1 met grondgebonden woningen en modules 2 en 4 met landgoedappartementen. De ontwikkelaars zijn van mening dat deze vorm van bebouwing en het genoemde aantal appartementen (35 tot 45), tezamen met de voorgestelde groene, parkachtige omlijsting, het open karakter van het gebied te zeer geweld aandoet. Voorts is er vanuit de markt minder vraag naar appartementen in een landelijke omgeving. Zij geven er de voorkeur aan om ook op deze locaties grondgebonden woningen te bouwen.
- De wijze van ontsluiting van het gebied en de woningen dient volgens hen te worden onderzocht.
- De keuze of de modules 3 en 5 genoemd in de visie die niet in eigendom van de ontwikkelaars zijn (eigendom).

GEHEIM

Interne memo

respectievelijk Pollvast) bij het vervolg van het project moeten worden betrokken, is volgens hen aan het college.

- De ontwikkelaars (Parck Manpad I en II + Synchron) blijven in de toekomst wellicht niet als combinatie in dit project optreden.
- Ontwikkelaars en gemeente spreken zich pas bij de (ontwerp)structuurvisie uit over de wenselijkheid en haalbaarheid van de herinrichting van het gebied.
- In de volgende fase willen zij spreken over de wijze waarop en de kaders (waaronder aantal woningen) waarbinnen de onderhandelingen gaan plaatsvinden. Gepleit wordt voor onderhandelingsruimte voor het college.
- Aangedrongen wordt om tempo te maken, want ieder jaar vertraging kost de ontwikkelaar € 400.000 rentelasten die moet worden terugverdiend.
- De monumentale bollenschuur aan de Manpadslaan wordt opgeknapt als overeenstemming is bereikt over een herinrichting van hun eigendommen. Indien geen overeenstemming wordt bereikt zal deze enkel wind- en waterdicht worden gemaakt.
- De huidige huurder van de kassen heeft gevraagd om een verlenging van de huur en uitbreiding van de kassen zoals mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden.

Wethouder Ates heeft aangegeven vorenstaande mee te delen aan de raadscommissie Ruimte en er zal na de commissievergadering van 4 december 2014 weer contact zijn.

Voorstel

Voorgesteld wordt vorenstaande te betrekken bij uw bespreking in de raadscommissie. De vragen gesteld in commissievergadering van 13 november 2014 worden voor zover mogelijk tijdens deze vergadering eveneens graag beantwoord.

Ter informatie is achter deze notitie een chronologisch overzicht Manpadsaangebied 2001 – heden gevoegd.

28 november 2014/GK



GEHEIM

Interne memo

Aanpak

1. *Formeren begeleidingsgroep*
2. *Bespreken PvA Haalbaarheidsonderzoek & Structuurvisie Manpadslaangebied (ontwerp) in begeleidingsgroep*
3. *Vaststellen Plan van Aanpak Haalbaarheidstudie & Structuurvisie in college B&W (als C-stuk naar raadscommissie Ruimte)*
4. *Opstellen financiële onderbouwing*

In het verleden zijn in opdracht van de gemeente Heemstede een tweetal onderzoeken uitgevoerd die als bijlage bij dit plan van aanpak zijn gevoegd:

A)
Taxatie onteigeningswaarde gronden van Parck Manpad en Synchron (Ingenieursbureau Oranjewoud BV, 13 april 2010). De waarde van de gronden in eigendom bij de projectontwikkelaars wordt getaxeerd op € 3.475.000.

B)
Berekening aantal uit te geven kavels om de doelstelling om het resterende gebied in eigendom te verkrijgen en groen te richten (Schrieken Gebiedseconomie & Management, 15 mei 2010). Schrieken begroot de totale kosten om alle gronden van Parck Manpad en Synchron te verwerven en in te richten op € 5.393.000. Uitgaande van vrije kavels, brengen kavels in het gebied € 592/m² op. Om tot een neutraal projectsaldo te komen dient er 7.254 m² te worden uitgegeven, oftewel 7 kavels van 1.000 m².

Ten tijde van dit onderzoek was er ten behoeve van het gebied een ILG-bijdrage van ± € 1.100.000 beschikbaar. Dit is nu niet meer het geval. Vanwege het wegvallen van de ILG-subsidie zal er ± 1.500 m² (1,5 kavel) meer dienen te worden uitgegeven om de betrokken percelen van de projectontwikkelaars kosten neutraal te verkrijgen en te transformeren tot een groengebied.

Gelet op de sterk gewijzigde marktomstandigheden afgelopen 2 jaar zal door de gemeente een nieuwe actuele financiële onderbouwing worden opgesteld, op basis waarvan besloten kan worden of bebouwing noodzakelijk is en indien dit nodig is de onderhandelingen met de projectontwikkelaars zullen worden gevoerd.
5. *Bespreken uitkomsten nieuwe financiële onderbouwing en conceptbesluit of bebouwing noodzakelijk is in college B&W in begeleidingsgroep*
6. *Besluitvorming of bebouwing noodzakelijk is in college B&W*
7. *Bespreken besluit college B&W in raadscommissie Ruimte*
8. *Onderhandelingen gemeente – projectontwikkelaars*

De gemeente en de projectontwikkelaars gaan met elkaar in gesprek over de voorwaarden waaronder het project zal worden uitgevoerd. Parck Manpad/Synchron verzoekt om 15 kavels van 1.000 m² te mogen

GEHEIM

Interne memo

uitgeven. Uitgangspunt van de gemeente is het uitgeven van zo min mogelijk kavels. Uitgaande van een prijs van € 592/m² zou dit de projectontwikkelaars € 8.880.000 opleveren.

Uitgangspunt voor de gemeente is het uitgeven van zo min mogelijk kavels en het verkrijgen van de resterende gronden.

9. *Gesprek gemeente met Bureau Beheer Landbouwgronden/provincie Noord-Holland*

Het perceel B9426 is in mei 2010 gekocht door BBL namens de provincie Noord-Holland voor

€ 134.725. Het perceel is aangekocht in het kader van het project Recreatie om de Stad (RodS). De provincie was bereid het perceel aan te kopen onder de voorwaarde dat de gemeente Heemstede de grond van de provincie overneemt indien de groene ontwikkeling van het Manpadslaangebied in het kader van de RodS onverhoopt niet tot stand komt. De gemeente heeft aangegeven bereid te zijn de grond over te nemen (aankoop prijs + kosten) indien de groene ontwikkeling niet tot stand komt.

De gemeente stelt zich op het standpunt dat ook nu sprake is van een groene ontwikkeling van het Manpadslaangebied, weliswaar niet meer in het kader van de RodS. De BBL/provincie NH zal door de gemeente gevraagd worden deze grond in eigendom aan de gemeente over te dragen of op andere wijze aan de gemeente in gebruik te geven ten behoeve van de groene inrichting van het Manpadslaangebied.

10. *Ontwerpstructuurvisie opstellen*

Op basis van de resultaten van de onderhandelingen wordt in ontwerp een structuurvisie gemaakt voor het gebied. Uitgangspunt hierbij is dat de bouw kavels in de zuidwesthoek van het gebied worden gesitueerd. Er zullen 2 varianten worden onderzocht: een variant waarbij alleen gebruik van het eigendom van de projectontwikkelaars wordt gemaakt en een variant waarbij ook gekeken wordt naar gronden die niet hun eigendom zijn. De ontwerpvisie wordt opgesteld mede met inachtneming van de Lijst van wensen en randvoorwaarden opgesteld door de Werkgroep Manpadslaangebied. De ontwerpvisie geeft ook een beeld van de toekomst van het volkstuincomplex aan de Manpadslaan, waarbij in ieder geval gekeken wordt hoe de tuinen gelegen in de "kop" aan de noordzijde van het complex aan de Manpadslaan te verplaatsen. Hierdoor kan de zichtlijn Groenendaal-Leijduin worden versterkt. De visie wordt in samenspraak met de op te richten Begeleidingsgroep Manpadslaangebied (en Volkstuinvereniging Groenendaal) opgesteld. Hiermee wordt deels voldaan aan de gewenste burgerparticipatie.

11. *Besluitvorming resultaat onderhandelingen en ontwerpstructuurvisie in college B&W*

Het resultaat van de onderhandelingen tussen projectontwikkelaars en gemeente en de ontwerpstructuurvisie wordt voorgelegd aan burgemeester en wethouders.

12. *Bespreking resultaat onderhandelingen ontwerpstructuurvisie in raadscommissie Ruimte*

Na goedkeuring door het college wordt een en ander voorgelegd aan de raadscommissie Ruimte.

GEHEIM

Interne memo

13. *Inspraak resultaat onderhandelingen en ontwerpstructuurvisie*
Burgemeester en wethouders besluiten vervolgens het – naar aanleiding van de bespreking in de commissie eventueel gewijzigde – resultaat van de onderhandelingen en de ontwerpstructuurvisie ter inzage te leggen en een ieder de mogelijkheid te geven een zienswijze in te dienen. Hiermee wordt voldaan aan de gewenste burgerparticipatie.
14. *Inspraakverslag*
Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen wordt een verslag van inspraak gemaakt waarin het college een reactie geeft op deze zienswijzen.
15. *Bespreken inspraakverslag in begeleidingsgroep*
16. *Besluitvorming inspraakverslag in college B&W*
17. *Bespreken inspraakverslag in raadscommissie Ruimte*
18. *Opstellen exploitatieovereenkomst*
Hierin wordt hetgeen tussen projectontwikkelaars en gemeente is overeengekomen vastgelegd. Deze overeenkomst is een anterieure overeenkomst ex artikel 6.12, tweede lid Wro.
19. *Opstellen structuurvisie*
Met inachtneming van dat wat gesteld is in de raadscommissie Ruimte en het inspraakverslag, wordt een definitieve structuurvisie opgesteld.
20. *Bespreken structuurvisie en exploitatieovereenkomst in begeleidingsgroep*
21. *Bespreken structuurvisie en exploitatieovereenkomst in college B&W*
22. *Bespreken structuurvisie en exploitatieovereenkomst raadscommissie Ruimte*
23. *Vaststellen structuurvisie en exploitatieovereenkomst in gemeenteraad*
24. *Bekendmaken structuurvisie en exploitatieovereenkomst*
25. *Ondertekenen exploitatieovereenkomst en overdracht grond door projectontwikkelaars*
Voorkomen dient te worden dat de projectontwikkelaars later dienen te presteren (overdracht grond) dan de gemeente (vaststellen bestemmingsplan). Een vastgesteld bestemmingsplan kan immers niet worden teruggedraaid indien de ontwikkelaars hun verplichting niet nakomen. De grond dient om deze reden op een wezenlijk eerder moment dan de vaststelling van het bestemmingsplan te gebeuren, bijvoorbeeld onder een ontbinde voorwaarde dat de eigendom weer naar de ontwikkelaars terugkeert indien het betreffende bestemmingsplan niet op een zeker moment nadien wordt vastgesteld.
26. *Opstellen ontwerpingerichtingsplan*
Hierin wordt gedetailleerd aangegeven waar de kavels komen en hoe de resterende deel van het gebied wordt ingericht en wat dit kost (begroting). De visie wordt in samenspraak met de Begeleidingsgroep Manpadslaan

GEHEIM

Interne memo

opgesteld.

27. *Opstellen ontwerpbestemmingsplan*

Het geldende bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden geeft de bij dit project betrokken percelen de bestemmingen Agrarische doeleinden, Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden, Recreatieve doeleinden (nutstuinen) en Verkeers- en verblijfsdoeleinden. Woningen c.a., natuurgebied c.a. passen hier niet in. Om de plannen planologisch mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan voor (in ieder geval de betrokken delen) het gebied te worden vastgesteld. In het kader van het opstellen van het ontwerp-bestemmingsplan wordt onderzocht of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hiertoe zullen diverse onderzoeken worden uitgevoerd, zoals verkeer, watertoets, archeologie, flora en fauna, bodem, milieu en economische uitvoerbaarheid.

28. *Bespreken ontwerp inrichtingsplan en ontwerpbestemmingsplan in begeleidingsgroep*

29. *Besluitvorming ontwerp inrichtingsplan en ontwerpbestemmingsplan in college B&W*

30. *Bespreken ontwerp inrichtingsplan en ontwerpbestemmingsplan in raadscommissie Ruimte*

31. *Ter inzage leggen ontwerp inrichtingsplan en ontwerpbestemmingsplan en inspraak*

32. *Verslag van inspraak*

33. *Opstellen bestemmingsplan*

34. *Opstellen inrichtingsplan*

35. *Besluitvorming inrichtingsplan en bestemmingsplan in college B&W*

36. *Besluit vaststellen inrichtingsplan en bestemmingsplan in raadscommissie Ruimte (A-stuk)*

37. *Vaststellen inrichtingsplan en bestemmingsplan door gemeenteraad*

38. *Beroep Raad van State bestemmingsplan*



GEHEIM

Interne memo

Chronologisch overzicht Manpadslaangebied

(getallen tussen haakjes zijn versienummers)

1. In 2001 meldt projectontwikkelaar Parck Manpad I B.V. de gemeente eigenaar te zijn van een groot deel (± 10 ha) van het Manpadslaangebied (= ± 24 ha) en heeft een ontwikkelplan voor het gebied gemaakt. Van gemeentezijde is aangegeven dat een bestemmingsplan voor onder meer dit gebied wordt voorbereid (bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden -L&GG) en dat het plan door de ontwikkelaar kan worden ingebracht.
2. Na op 18 maart 2003 te zijn besproken in een besloten vergadering van de raadscommissie (79813), is het concept van een Ontwikkelingsvisie L&GG in mei 2003 ter inzage gelegd. Deze ontwikkelingsvisie zal als onderlegger voor het op te stellen bestemmingsplan L&GG worden gebruikt. Het concept stelt ten aanzien van het Manpadslaangebied dat de huidige functies (tuinbouw en de huidige nutstuinen) een bedreiging vormen voor de openheid van het gebied. een actieve herinrichting van het grondgebruik voor het hele gebied voor de toekomst de beste aanpak zou zijn. De concrete situatie laat een actief optreden niet toe en de bestaande situatie wordt gehandhaafd.
Parck Manpad I B.V. dient in augustus 2003 naar aanleiding van het concept-Ontwikkelingsvisie het ontwikkelingsplan voor het gebied in (28867). Het plan gaat uit van woningbouw in het gebied, waarbij de zichtlijn Groenendaal – Leyduin wordt gerespecteerd. Volgens Parck Manpad heeft de landbouw in het gebied geen perspectief meer.
3. Naar aanleiding van de reactie op het concept, zijn in opdracht van de gemeente een tweetal onderzoeken uitgevoerd.
Jan Buijs Agro-advies heeft in maart 2004 een rapport geschreven over het perspectief van de landbouw in het Manpadslaangebied (8429). Hieruit blijkt dat de in het gebied aanwezige landbouwbedrijven (m.u.v. Handelsonderneming Admiraal) niet goed functioneren. Dit wordt veroorzaakt door de geringe schaal van de bedrijven, de ouderdom van de kassen, de toegankelijkheid van het gebied en de verslechtering van de bodem in het westelijke deel van het gebied (het oostelijk gedeelte is wel geschikt voor tuinbouw/ bollenteelt). De landbouw is levensvatbaar indien er een ingrijpende herstructurering plaatsvindt.
Door adviesbureau SAB is in een Vraagpuntennotitie (onder meer) gekeken hoe eventuele woningbouw ruimtelijk in het Manpadslaangebied ingepast kan worden (evt. woningbouw aan noordzijde Manpadslaangebied tegen Rivierenwijk aan), indien hiertoe besloten worden.
4. In maart 2004 hebben b&w de Vraagpuntennotitie vastgesteld (79982) en aan de raadscommissie Ruimte gevraagd hierop een reactie te geven. Het rapport over het perspectief van de landbouw is hierbij door de commissie betrokken (79990).
Naar aanleiding van de behandeling in de commissie hebben b&w een notitie geschreven (vastgesteld 6 juli 2004 / 80019) waarin zij het standpunt van de commissie verwoorden: de bouwplannen van Parck Manpad zullen worden afgewezen en onderzocht zal worden of een ingrijpende herstructurering van het gebied mogelijk is. Ten aanzien van de toekomst van de nutstuinen zal overleg worden gevoerd met het



GEHEIM

Interne memo

bestuur van de nutstuincomplexen. Deze notitie is ter kennisname gebracht aan de commissie Ruimte.

5. Op 20 juli 2004 hebben b&w het ontwerp van de Ontwikkelingsvisie L&GG vastgesteld (80037) en ter inzage gelegd. Parck Manpad geeft in een reactie aan dat het waarschijnlijk is dat alle landbouwfuncties uit het gebied zullen verdwijnen (9121).
6. Op 26 oktober 2004 hebben b&w een notitie geschreven (80082) omdat leden van de commissie Ruimte hebben aangegeven zich niet te kunnen vinden in de onder 4 genoemde notitie. De nieuwe notitie is bedoeld om te komen tot zowel door het college als de raadscommissie gedragen algemene uitgangspunten en hoofdlijnen die kunnen worden gebruikt bij het opstellen van de definitieve Ontwikkelingsvisie L&GG. De notitie gaat in op de aspecten toegestaan oppervlakte, volume en functie bebouwing.
7. Op 1 maart 2005 besluiten b&w (80132) de gemeenteraad voor te stellen de Ontwikkelingsvisie L&GG vast te stellen als onderlegger van het bestemmingsplan L&GG. Ten aanzien van het Manpadslaan wordt voorgesteld de huidige/bestaande juridisch planologische situatie in het nieuwe plan op te nemen. Onderzocht zal worden of door middel van een ingrijpende herstructurering de aanwezige landbouw behouden kan blijven. Ook zou het gebied een andere (groene) functie kunnen krijgen (natuur, recreatie).
8. Op 1 april 2005 meldt projectontwikkelaar Thunnissen Ontwikkeling B.V. het perceel van CNB Bloembollen aan de Herenweg te hebben gekocht (9440). Oppervlakte ± 1,6 ha.
9. Op 7 april 2005 organiseert de gemeenteraad een burgeravond over de Ontwikkelingsvisie L&GG.
10. Op 15 april 2005 bespreekt de raadscommissie Ruimte het raadsvoorstel Vaststelling Ontwikkelingsvisie L&GG. De wethouder zegt hier toe dat de raad nog zal worden geïnformeerd over het traject dat gevolgd gaat worden t.a.v. de herstructurering van het Manpadslaangebied.
11. Op 19 april 2005 stelt b&w een aanvullende notitie vast (80205) waarin t.a.v. het Manpadslaan wordt gesteld dat in juni aan de raadscommissie een procedurevoorstel zal worden gedaan. Voorgesteld zal worden een projectgroep met belanghebbenden (eigenaren, volkstuinen, omwonenden) op te richten waarin de aanpak van het gebied zal worden besproken.
12. Op 28 april 2005 wordt de Ontwikkelingsvisie L&GG vastgesteld door de gemeenteraad (80144). Parallel aan de procedure bestemmingsplan L&GG (bestaande situatie Manpadslaan handhaven) vindt beleidsontwikkeling plaats voor de toekomstige inrichting van het gebied.
13. Op 2 juni 2005 stelt b&w de aanvullende notitie op de vastgestelde ontwikkelingsvisie L&GG vast (80212). Hierin wordt een voorstel gedaan om te komen tot een werkgroep over de toekomst van het Manpadslaangebied. Doel van de werkgroep is het komen van een lijst met wensen en randvoorwaarden voor het gebied.

GEHEIM

Interne memo

Uitgangspunten:

- het gebied moet open en groen blijven,
- de nutstuinen houden een plaats in het gebied,
- de kwaliteit van het gebied moet worden verbeterd.

Er dient te worden uitgegaan van 2 scenario's: één zonder aanvullende bebouwing en één met enige bebouwing. De raadscommissie Ruimte stemt hiermee in.

14. Tussen december 2005 en april 2006 heeft de werkgroep Manpadslaangebied een lijst met wensen en randvoorwaarden opgesteld. De werkgroep bestond uit bewoners Herenweg, Manpadslaan, Rivierenbuurt, tuinders, bedrijven, projectontwikkelaars, eigenaren percelen, volkstuinvereniging, LTO NH, en milieu- en natuurorganisaties. De werkgroep stond onder voorzitterschap van een onafhankelijke voorzitter. De vertegenwoordigers van de volkstuinen hebben op zeker moment besloten de werkgroep te verlaten.
15. In april 2006 zendt de werkgroep een lijst met wensen en randvoorwaarden naar de gemeente (135733). Bij de lijst hebben diverse leden een individuele brief gevoegd. De werkgroep heeft de lijst toegelicht in de vergadering van de commissie Ruimte van 16 mei 2006.

Randvoorwaarden:

- behoud open en groen karakter,
- zichtlijn Leyduin-Groenendaal behouden en versterken,
- behoud karakteristiek Manpadslaan,
- verwijderen oude kassen,
- een natuurlijke inrichting tot stand brengen,
- eenheid landschap,
- duurzame kwaliteit.

Voor wat betreft bebouwing geeft de werkgroep aan als je het gebied duurzaam wilt verbeteren, het realistisch is om woningbouw niet uit te sluiten. De werkgroep spreekt zich niet uit over hoeveelheden woningen; dat is een politiek besluit. Enkele leden zien woningbouw als een kans, de meesten echter zien bebouwing als een mogelijk noodzakelijke voorwaarde om structurele verbetering van het gebied financieel haalbaar te maken. De werkgroep ziet het begrip "beperkte woningbouw" als de hoeveelheid die nodig is om het gebied duurzaam in te richten als natuur. Langs de Manpadslaan hier en daar een huis.

Geen woningbouw:

- tegen de Rivierenwijk aan (uitzicht bewoners),
- aan de Leidsevaart (zicht Leyduin-Groenendaal),
- direct rond de volkstuinen (vanwege beheersproblemen),
- op aanwezige waterleidingen.

Rekening houden met de omgeving. Geen overlast van verkeersontsluiting voor bewoners Rivierenbuurt, Herenweg en Manpadslaan. Huidige kwaliteit voor bewoners en omwonenden behouden. Nieuwe grootschalige bedrijvigheid is ongewenst.

Wensen:

- gebied beperkt en passend toegankelijk voor wandelaars,
- fietspad niet noodzakelijk,
- meer water, natuurlijke inrichting watergangen (riet en wilgen etc.), ook langs Rivierenwijk.

GEHEIM

Interne memo

- kwel biedt goede mogelijkheden verbeteren ecologische kwaliteit,
- afkoppeling Leidsevaart (water vaart vuiler dan water in Manpadslaangebied),
- begroeiing van Manpadslaan richting Rivierenwijk steeds lager,
- geen dichte begroeiing,
- openheid behouden (hooiland, weilanden met bloemen), bollenvelden niet haalbaar,
- concentratie bedrijvigheid in gebied of uitplaatsing,
- bedrijfsverzamelgebouw aan zicht onttrekken of gevels verfraaien,
- vanuit Manpadslaan smalle doorzichten creëren,
- vanuit Herenweg brede doorzichten creëren,
- vanuit Rivierenwijk doorzicht behouden afgewisseld met lage begroeiing,
- beheer door Landschap Noord-Holland,
- liever één locatie dan huidige twee,
- tuin af te sluiten,
- geen huisjes, alleen gereedschapsschuur,
- verfraaiing aangezicht en verheldering van de structuur,
- verwijzing naar bollenteelt.

De werkgroep heeft met een extern financieel deskundig bureau de globale kosten van herinrichting en potentiële opbrengsten in kaart gebracht. De werkgroep stelt dat het haalbaar lijkt om de ambities kwaliteitsverbetering gebied en creëren natuur te financieren met het mogelijk maken van woningbouw van de 5 hectare glastuinbouw die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

De werkgroep wil dat de mogelijkheden tot subsidie worden onderzocht. Er bestond de mogelijkheid op de lijst te reageren.

16. Thunnissen Ontwikkeling verkoopt in 2006 het CNB terrein aan Parck Manpad I B.V. en Synchron B.V.. Synchron B.V. en Parck Manpad I B.V. trekken samen op.
17. De volgende stap in het proces was het geven van een opdracht aan een bureau om een tweetal varianten (één zonder en één met enige bebouwing) te maken voor een mogelijke ontwikkeling van het Manpadslaangebied.
Vanwege de rol van de projectontwikkelaar in het gebied, is besloten hiervoor vooralsnog geen opdracht te geven, maar hierover een interne discussie te voeren. Deze discussie is gevoerd en heeft in april 2007 tot de conclusie geleid dat het niet zinvol is om een inrichtingsplan op te stellen. De projectontwikkelaar zal naar alle waarschijnlijkheid niet meewerken aan natuurontwikkeling (evt. met enige bebouwing), maar zijn kans in de toekomst afwachten.
18. Begin 2007 hebben diverse gesprekken plaatsgevonden met (beslissing bevoegde) vertegenwoordigers van de Dienst Landelijk Gebied. De gemeente werd meegedeeld dat het rijk van mening is dat het Manpadslaangebied een belangrijke rol speelt in de groenstructuur van onze regio. Bij het rijk bestaat de wens om het gebied als natuurgebied en recreatiegebied in te richten, dus zonder enige bebouwing. Geld voor verwerving, inrichting en beheer zal beschikbaar worden gesteld door het rijk.



GEHEIM

Interne memo

19. De gemeenteraad heeft op 29 maart 2007 unaniem een motie aangenomen waarin wordt gesteld dat de Manpadslaangebied bij voorkeur een bestemming moet krijgen voor natuur met recreatieve functie, zonder verdere bebouwing. Plannen voor het Manpadslaangebied die hierop gericht zijn zullen duidelijk voorrang krijgen van de raad.
20. Al vrij snel bleek dat niet de DLG, maar de provincie Noord-Holland beslist over inrichting van gebieden als het Manpadslaan in het kader van het Investeringsbudget Landelijk Gebied (ILG), Recreatie om de Stad (RodS)/Haarlemmerméér Groen.
21. In september 2007 ontvangt de gemeente gedeputeerden Moens en Visser om ter plaatse het belang van een groene inrichting van het Manpadslaan te aanschouwen. Door gedeputeerde Moens wordt een businessplan voor het gebied toegezegd. Dit wordt het rapport Gebiedsontwikkeling Groene Manpadslaan (juni 2008).
22. In januari 2008 wordt door B&W een startnotitie vastgesteld voor het bestemmingsplan Manpadslaangebied (383117 + 383118). Deze is op 11 februari 2008 besproken in de raadscommissie Ruimte. De commissie stemt in met de startnotitie.
23. B&W maken de voorbereiding van het bestemmingsplan Manpadslaan bekend (394859).
24. In december 2008 stelt het college het ontwerpbestemmingsplan Manpadslaangebied vast (401174). Het Manpadslaangebied dat in eigendom is van de projectontwikkelaars en gemeente, wordt als natuurgebied en recreatief medegebruik bestemd. Na deze te hebben besproken met de raadscommissie Ruimte wordt besloten deze ter inzage te leggen (404287). In de economische paragraaf van het bestemmingsplan staat dat het plan niet eerder door de gemeenteraad kan worden vastgesteld dan nadat duidelijk is dat het plan economisch uitvoerbaar is. Hiervoor is het noodzakelijk dat de subsidies definitief aan het gebied worden toegewezen.
25. In het kader van het ontwerp-bestemmingsplan melden Gedeputeerde Staten dat het onzeker is of er voldoende financiële middelen vrijvallen om het bestemmingsplan in de huidige vorm te verwezenlijken (402234).
26. Na eerst enkel als zoekgebied in het kader van het ILG te zijn aangewezen, is in 2009 het Manpadslaan op advies van de ILG-gebiedscommissie Zuidwest/Rijnland, door de provincie hectares (€€) beschikbaar gesteld voor het Manpadslaangebied. Het betreffen hectares die in eerste instantie aan de gemeente Haarlemmermeer waren toegewezen, maar die hiervoor op dat moment geen uitvoerbare plannen had. Het toegezegde subsidiebedrag bedraagt ± € 1.000.000. Dit is onvoldoende om het gebied te kopen, in te richten en te beheren. Voorwaarde is dat de gemeente voor eind 2010 met een uitvoerbaar plan voor het gebied komt.
27. In opdracht van de gemeente heeft bureau Schrieken Gebiedseconomie & Management in juni 2009 een eerste berekening gemaakt hoeveel m2 ten



GEHEIM

Interne memo

behoefte van woningbouw dient te worden uitgegeven om de projectontwikkelaar de werkelijke waarde van de grond te vergoeden (waarde landbouwgrond) en het gebied grotendeels in te richten als natuur/recreatiegebied (473321). Uitgaande van € 1.000.000 ILG-subsidie zijn 7 kavels van 1.000 m² nodig.

28. In opdracht van de gemeente Heemstede is door bureau Oranjewoud in januari 2010 een berekening gemaakt van het bedrag dat noodzakelijk is om de grond in eigendom van de projectontwikkelaar te onteigenen en in te richten (465664). Deze berekening bevestigt dat hiervoor inderdaad uitgifte van 7 kavels nodig is.
29. De gemeente heeft vervolgens de vertegenwoordiger van de projectontwikkelaars benaderd met het verzoek of zij hun grond tegen onteigeningswaarde willen verkopen. De projectontwikkelaars hebben aangegeven minimaal 15 kavels van 1.000 m² nodig te hebben om uit de kosten (aankoopkosten + rente + onkosten projectontwikkelaars + afkoop vruchtgebruik) te komen. Van gemeentezijde is aangegeven dat de grond veel minder waard is en dat de gemeenschap van Heemstede niet hoeft op te draaien voor het speculatierisico van de projectontwikkelaar in de vorm van meer woningen.
30. In november 2010 deelt de provincie mee dat de minister van ELI aan de provincie heeft meegedeeld dat het verboden is nog nieuwe verplichtingen voor het ILG aan te gaan. Er is geen zicht meer op een bijdrage voor het Manpadslaangebied in het kader van het ILG (491906).
31. In 2011 is de gemeente door de vertegenwoordiger van de projectontwikkelaars benaderd met het verzoek om 15 kavels van 1.000 m² te mogen uitgeven in het Manpadslaangebied.
32. Op 17 april 2012 besluiten b&w:
 - Het voorlopige standpunt in te nemen om delen van het Manpadslaangebied tot natuurgebied met enige extensieve recreatie in te richten, om dit te betalen enige bebouwing in het gebied toe te staan en te onderzoeken of deze bebouwing in de zuidwesthoek van het gebied haalbaar is. Hierbij twee varianten te onderzoeken: een variant waarbij alleen gebruik wordt gemaakt van grond in eigendom van Parck Manpad I B.V. en Synchron B.V. en een variant waarbij ook gekeken wordt naar gronden die niet hun eigendom zijn.
 - stoppen met de procedure bestemmingsplan "Manpadslaangebied". (570049)
33. In de vergadering van mei 2012 stemt de raadscommissie Ruimte in met een haalbaarheidsonderzoek of bebouwing nodig is om het gebied in te richten als natuurgebied met enige extensieve recreatie. Het haalbaarheidsonderzoek moet worden uitgevoerd in samenwerking met een begeleidingsgroep van belanghebbenden. Het haalbaarheidsonderzoek moet zijn afgerond in 2012. De commissie stemt nadrukkelijk nu niet in met het toestaan van enige bebouwing.
34. Op 12 juli 2012 nemen b&w het standpunt in om:
 - betrokken delen van het Manpadslaangebied als natuurgebied met enige extensieve recreatie in te richten,

GEHEIM

Interne memo

- te onderzoeken of en zo ja met hoeveel woningbouw in het gebied voldoende financiële middelen beschikbaar komen om dit haalbaar te maken,
 - indien ja, te onderzoeken of deze woningbouw in de zuidwesthoek haalbaar is; hierbij twee varianten te onderzoeken: een variant waarbij alleen gebruik wordt gemaakt van grond in eigendom van Parck Manpad I B.V, Parck Manpad II B.V. en Synchron B.V. en een variant waarbij ook gekeken wordt naar gronden die niet hun eigendom zijn.
 - En voorts om het Plan van Aanpak Haalbaarheidsonderzoek & Structuurvisie in ontwerp vast te stellen. (578356)
35. In september 2012 wordt de begeleidingsgroep Manpadslaangebied opgericht. De groep besluit om uit hun midden een kerngroep samen te stellen. De heer Henk de Graaff wordt voorzitter van beide groepen.
36. In november 2012 wordt het eerste advies van de kerngroep aan b&w toegezonden inzake het ontwerp Plan van Aanpak Haalbaarheidsonderzoek & Structuurvisie in ontwerp vast te stellen (592502). De kerngroep adviseert het college hen de mogelijkheid te geven het gehele Manpadslaangebied in haar overwegingen en besprekingen te betrekken, in plaats van alleen de voor het college voorgestelde betrokken delen (= eigendom projectontwikkelaars, gemeente en provincie).
37. Op 4 december 2012 besluiten b&w
- de daarvoor in aanmerking komende delen van het Manpadslaangebied in te richten als natuurgebied met enige extensieve recreatie,
 - te onderzoeken of en zo ja met hoeveel woningbouw in het gebied voldoende financiële middelen beschikbaar komen om dit haalbaar te maken,
 - indien ja, te onderzoeken of deze woningbouw in de zuidwesthoek haalbaar is;
 - hierbij twee varianten te onderzoeken: een variant waarbij alleen gebruik wordt gemaakt van grond in eigendom van Parck Manpad I B.V, Parck Manpad II B.V. en Synchron B.V. en een variant waarbij ook gekeken wordt naar gronden die niet hun eigendom zijn,
 - het Plan van Aanpak Haalbaarheidsonderzoek & Structuurvisie Manpadslaangebied gewijzigd vast te stellen (advies kerngroep wordt gevolgd, zie onder 36) (592709)
38. In opdracht van de gemeente heeft bureau Schrieken Gebiedseconomie & Management in februari 2013 een actualisatie opgesteld van de berekening uit juni 2009 hoeveel m2 ten behoeve van woningbouw dient te worden uitgegeven om de projectontwikkelaar de werkelijke waarde van de grond te vergoeden (waarde landbouwgrond) en het gebied grotendeels in te richten als natuur/recreatiegebied (598035 + 598534). Volgens het bureau zijn 12 à 13 kavels van 1.000 m2 nodig.
39. In mei 2013 bespreekt de kerngroep het in concept aan de groep toegezonden voorstel aan b&w inzake de conclusie dat enige woningbouw noodzakelijk is om de rest van het gebied groen in te richten, deze woningbouw toe te staan in de aangewezen plekken in het gebied en de



GEHEIM

Interne memo

onderhandelingen met de projectontwikkelaars te starten. De kerngroep zendt een 2^e advies aan de gemeente (606508) waarin zij aangeven niet in te stemmen met de beperkingen gesteld in het conceptbesluit.

40. Op 20 augustus 2013 besluiten b&w:
- Te concluderen dat er geen andere manier aanwezig is om delen van het Manpadslaangebied groen in te richten en in eigendom te brengen van de gemeente of andere publieke organisatie, dan door het toestaan van enige woningbouw.
 - Er dient zo min mogelijk bebouwing in het Manpadslaangebied te komen en deze wordt slechts toegestaan, indien de opbrengsten hiervan worden gebruikt voor de verdere ontwikkeling van het Manpadslaangebied als natuurgebied met enige extensieve recreatie.
 - Deze woningbouw (12 à 13 kavels van ± 1.000 m²) alleen toe te staan in het met rood aangegeven gebied (uitgeefbaar terrein) op de bij dit besluit behorende kaart.
 - De onderhandelingen met Parck Manpad I BV, Parck Manpad II BV en Synchron BV te starten.
 - Bij deze onderhandelingen de onder 2 en 3 genoemde uitgangspunten als vertrekpunt te hanteren.
 - De commissie Ruimte in de gelegenheid stellen een zienswijze te geven over dit voorgenomen besluit (B-stuk).

In het besluit staat in reactie op het advies van kerngroep aangegeven dat de groep buiten de door de gemeente gestelde kaders kan treden en nadrukkelijk wordt uitgenodigd met eigen ideeën, verbeteringen en initiatieven te komen. (599026)

41. Op 2 september 2013 licht wethouder Van de Stadt het besluit van 20 augustus toe in de kerngroep.
42. Op 12 september 2013 bespreekt de raadscommissie Ruimte het besluit van b&w. De VVD is akkoord met het op een behouden manier starten van de onderhandelingen. D66 wil een projectmatige aanpak van het gehele gebied. De overige leden van de commissie willen eerst visueel zien wat het voor het gebied betekent als ze het voorstel van de wethouder volgen voordat ze het fiat geven voor het starten van de onderhandelingen met de projectontwikkelaars. De leden van de commissie hebben op 16 september 2013 dit visuele inzicht gekregen (**niet openbaar** omdat dit de onderhandelingspositie van de gemeente betreft). De commissie wacht met belangstelling op het integrale advies van de kerngroep en is akkoord met het beschikbaar stellen van budget voor extern advies dat de kerngroep nodig heeft om te komen tot de integrale benadering.

Openbaarheid vergaderingen kerngroep/begeleidingsgroep

In antwoord op vraag raadslid Leenderts in de vergadering van 12 september 2013 stelt voorzitter van de kerngroep dat vergaderingen van de kerngroep openbaar zijn.

Omdat de kerngroep heeft afgesproken dat de vergaderingen niet openbaar zijn meldt de voorzitter per email op 13 september 2013 aan raadslid Leenderts: "Op de gisteren door u gestelde vraag of de vergaderingen van de kerngroep Manpad openbaar zijn, heb ik u niet het juiste antwoord gegeven. Deze vergaderingen zijn, in tegenstelling tot wat ik u heb gezegd, niet openbaar. Excuses voor het ongemak."

GEHEIM

Interne memo

In de vergadering van de raadscommissie Ruimte van 15 september 2013 spreekt de commissie zich uit dat alle vergaderingen van de kerngroep openbaar dienen te zijn. Dit wordt op 17 september 2013 aan de kerngroep meegedeeld (612795).

De voorzitter van de kerngroep schrijft de commissie op 24 september 2013 (ontvangen 2 oktober 2013) dat hij openbaarheid van de vergaderingen van de kerngroep ongewenst acht, maar leden B&W en raad zijn welkom (613780). Dit wordt besproken in de vergadering van de raadscommissie Ruimte van 17 oktober 2013: conclusie vergaderingen kerngroep dienen openbaar te zijn. Dit wordt op 21 oktober 2013 aan de kerngroep meegedeeld (615160). Deze brief wordt ingetrokken vanwege een juridisch advies van de afdeling AJZ (Vergaderingen kerngroep zijn niet openbaar, maar dit heeft geen enkele formele status. De leden hebben afgesproken zich hieraan te houden).

43. Op 15 oktober 2013 besluiten b&w:
 - te concluderen dat er geen andere manier aanwezig is om delen van het Manpadslaangebied groen in te richten en in eigendom te brengen van de gemeente of andere publieke organisatie, dan door het toestaan van enige woningbouw.
 - er dient zo min mogelijk bebouwing in het Manpadslaangebied te komen en deze wordt slechts toegestaan, indien de opbrengsten hiervan worden gebruikt voor de verdere ontwikkeling van het Manpadslaangebied als natuurgebied met enige extensieve recreatie.
 - deze woningbouw (12 à 13 kavels van ± 1.000 m²) alleen toe te staan in het met rood aangegeven gebied (uitgeefbaar terrein) op de bij dit besluit behorende kaart (600239).
 - de onderhandelingen met Parck Manpad I BV, Parck Manpad II BV en Synchron BV te starten.
 - bij deze onderhandelingen de onder 2 en 3 genoemde uitgangspunten als vertrekpunt te hanteren.
 - met de provincie in gesprek te gaan over het project in het algemeen en de overdracht van het perceel kadastraal bekend B9426 aan de Herenweg (tussen Herenweg 27 en 29) in het bijzonder.
 - De commissie Ruimte opnieuw in de gelegenheid stellen een zienswijze te geven over dit voorgenomen besluit (B-stuk).(613289)
44. Besluit 15 oktober 2013 wordt op 22 oktober besproken in kerngroep Manpadslaangebied.
45. Het besluit van B&W van 15 oktober 2013 wordt besproken in de vergadering van de raadscommissie Ruimte van 14 november 2013. Conclusie voorzitter: de meerderheid van de commissie stemt in met het voorstel van het college om de onderhandelingen te starten. HBB, CDA en VVD stemmen in met de start van de onderhandelingen met de projectontwikkelaars. D66 is tegen de start van de onderhandelingen en wil een integrale visie. GroenLinks wil geen woningbouw toestaan in het gebied. PvdA geeft geen ruimte voor formele onderhandelingen, maar wel voor een voorzichtige oriëntatie van de wethouder, waarbij de uitkomst gelijktijdig met het advies van de kerngroep ter bespreking terugkomt in de commissie.

GEHEIM

Interne memo

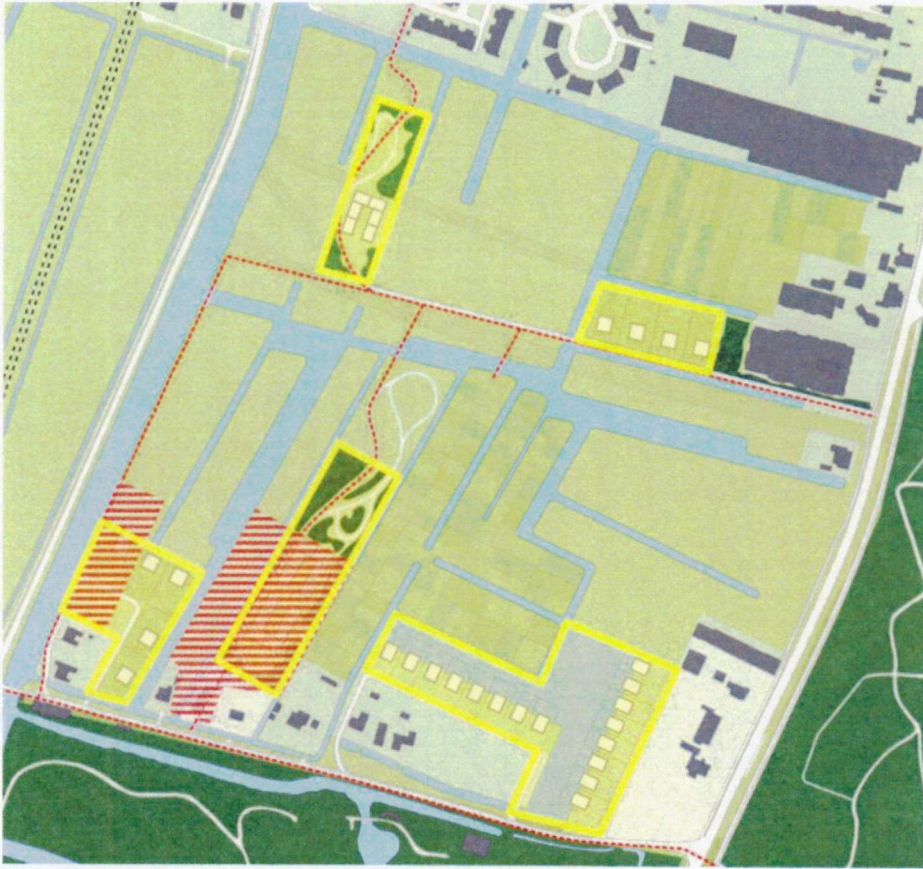
46. Op 26 november 2013 besluiten b&w:
- Te concluderen dat er geen andere manier aanwezig is om delen van het Manpadslaangebied groen in te richten en in eigendom te brengen van de gemeente of andere publieke organisatie, dan door het toestaan van enige woningbouw.
 - Er dient zo min mogelijk bebouwing in het Manpadslaangebied te komen en deze wordt slechts toegestaan, indien de opbrengsten hiervan worden gebruikt voor de verdere ontwikkeling van het Manpadslaangebied als natuurgebied met enige extensieve recreatie.
 - Deze woningbouw (12 à 13 kavels van ± 1.000 m²) alleen toe te staan in het met rood aangegeven gebied (uitgeefbaar terrein) op de bij dit besluit behorende kaart.
 - De onderhandelingen met Parck Manpad I BV, Parck Manpad II BV en Synchron BV te starten.
 - Bij deze onderhandelingen de onder 2 en 3 genoemde uitgangspunten als vertrekpunt te hanteren.
 - Met de provincie in gesprek te gaan over het project in het algemeen en de overdracht van het perceel kadastraal bekend B9426 aan de Herenweg (tussen Herenweg 27 en 29) in het bijzonder.
 - Dit besluit ter informatie te zenden aan de commissie Ruimte (C-stuk). (617373)
47. Tijdens de bijeenkomst bij de kerngroep op 9 december 2013 besluit de kerngroep Karres en Brands te vragen een onafhankelijk advies te geven over de wijze van bebouwen van het Manpadslaangebied, mede op basis van de door de kerngroep geformuleerde uitgangspunten (lijst wensen en randvoorwaarden met de ogen van nu). Kosten € 10.000.
Het betreft een opdracht van de kerngroep, maar om praktische redenen wordt de opdracht verstrekt door de gemeente (621123).
48. Op 17 december wordt ambtelijk gesproken met de provincie Noord-Holland. Volgens de provincie is het Manpadslaangebied niet aangeduid als bestaand bebouwd gebied, maar verstedelijking is evenwel niet uitgesloten. Indien het plan niet past in de Ruimte voor Ruimte regeling dient nut en noodzaak te worden aangetoond. Het is provinciaal beleid om gronden in eigendom van de provincie (hier land Braam) tegen marktwaarde te verkopen.
49. Op 16 december 2013 spreekt wethouder Van de Stadt met de vertegenwoordigers van Parck Manpad I en II en Synchron.
50. Op 28 januari 2014 geeft Karres en Brands een presentatie aan de kerngroep, gevolgd door een workshop (629343).
51. Op 16 april 2014 presenteert Karres en Brands concept-eindadvies aan kerngroep. Kerngroep krijgt gelegenheid op dit concept te reageren (629345).
Tijdens deze bijeenkomst van de kerngroep wordt de heer Chr. van Willenswaard gevraagd de kerngroep te verlaten i.v.m. brief die hij buiten kerngroep om aan Karres en Brands heeft geschreven (629361).
Van Willenswaard verzendt openbrief (629367).
52. Definitieve Inrichtingsvisie Manpadslaangebied van Karres en Brands d.d. 5 juni 2014.



GEHEIM

Interne memo

53. Op 30 juli kennismakingsgesprek Parck Manpad + Synchron () met wethouder Ates. Afgesproken wordt advies van de begeleidingsgroep en inrichtingsvisie Karres en Brands af te wachten.
54. Op 21 oktober 2014 presenteert de begeleidingsgroep het 3^e advies (advies + visie Karres en Brands) aan college b&w (639780 aanbiedingsbrief, 639788 advies, 639790 Inrichtingsvisie Karres en Brands).
55. Op 13 november 2014 presenteert de begeleidingsgroep het 3^e advies aan raadscommissie Ruimte. Commissie wil in agendacommissie spreken over verdere procedure.
56. Op 28 november wordt de vertrouwelijke notitie t.b.v. besloten commissie behandeling 4 december 2014 verzonden.



Visie Karres en Brands (modules zijn voorzien van gele contouren), gecombineerd met de vlakken uit het collegebesluit van augustus 2013 (rood gearceerde vlakken van $\pm 3.000 \text{ m}^2$ en $\pm 10.000 \text{ m}^2$)



Eigendomskaart (2012) gecombineerd met de contouren van de modules uit de visie van Karres en Brand



Besluitenlijst Besloten commissie Ruimte

4 december 2014

AANWEZIG: Mw. J. Goedkoop (HBB), Mw. A.P. van der Have (HBB), Dhr. H.M. Klaasen (D66), Mw. Y.E.G.M.M. Schul (D66), Dhr. C.G.T.F.J. Leenders (VVD), Dhr. M.B.H.J. Radix (VVD), Dhr. E.J.M. van Vlijmen (CDA), Dhr. E. de Zeeuw (GL), Dhr. J.H. Maas (PvdA), Dhr. R.M.F. Ates (wethouder), Dhr. P.H. van de Stadt (wethouder), wethouder en Dhr. A. Schumacher (Directeur Ruimte en Welzijn).
RAADSLEDEN: Dhr. E.H. van der Linden (D66), Mw. T.J.G. van der Heijden (GL), Mw. A.M.C.E. Stam (VVD)
AMBTENAREN: Dhr. A. Borg (hoofd afdeling ruimtelijk beleid), Dhr. G.A.M. Klaassen (senior beleidsmedewerker ruimtelijke ordening)

VOORZITTER: Dhr. S.M. Nieuwland
COMMISSIEGRIFFIER: Mw. W.J. Vrolijk-Gevaert

1 Vaststellen agenda BESLOTEN vergadering commissie Ruimte

De voorzitter opent de besloten vergadering om 21u10.

De voorzitter licht de procedure rond de geheimhouding toe. 1. op alle stukken die u ontvangen heeft voor deze vergadering rust geheimhouding. 2. tevens rust omtrent de beraadslagingen die gevoerd worden geheimhouding. 3. Het audioverslag en de besluitenlijst is na afloop van de vergadering uitsluitend bij de griffie na te luisteren respectievelijk in te zien.

Conclusie voorzitter: de agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2 Routebepaling project Manpadslaangebied

Conclusie voorzitter: de commissie gaat akkoord met de voorgestelde route van het college. PvdA en GroenLinks geven mandaat voor het starten van onderhandelingen voor maximaal 12/13 kavels. D66 hanteert 'geen woningbouw' als vertrekpunt voor de onderhandelingen. De wethouder zal halverwege de onderhandelingen in een besloten commissievergadering een tussentijdse update over geven.

3

4

5

6

7 Sluiting

Na de bevestiging dat de commissie besluit geheimhouding op te leggen omtrent hetgeen in deze vergadering is besproken sluit de voorzitter de vergadering om 22u56.

Aldus vastgesteld d.d. 15 januari 2015

De voorzitter:

De commissiegriffier:

Dhr. S.M. Nieuwland

Mw. W.J. Vrolijk-Gevaert



Memo

GEHEIM

Aan : gemeenteraad
Van : college burgemeester en wethouders
Afdeling : --
Datum : 14 april 2015
Kenmerk : 650987
Betreft : Manpadslaangebied, presentatie Akro Consult van 13 april 2015

Hierbij zenden wij u de presentatie van Akro Consult over de stand van zaken van de lopende onderhandelingen met de ontwikkelaars Parck Manpad I + II en Synchron inzake het Manpadslaangebied.

Wethouder Ates vraagt u om in een besloten vergadering van de commissie Ruimte in mei aan te geven of het college, naar aanleiding van de door Akro Consult gepresenteerde informatie, met de ontwikkelaars kan gaan onderhandelen over **het toestaan van 13 tot 30 kavels van 1.000 m2 in het Manpadslaangebied.**

In de besloten vergadering van de commissie Ruimte op 13 april jl. is gevraagd om **een visualisatie van het ruimtebeslag van 30 kavels van 1.000 m2 in het Manpadslaangebied op het eigendom van genoemde ontwikkelaars.** Deze informatie treft u bijgaand aan.

Op grond van artikel 55 Gemeentewet hebben wij op deze notitie, alsmede op de bijgevoegde presentatie en kaart geheimhouding gelegd vanwege de onderhandelingspositie van de gemeente.

14/04/15/GK

GEHEIM

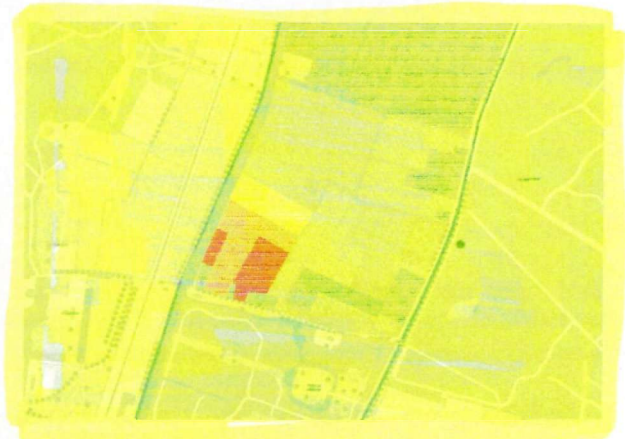
Visualisatie ruimtebeslag 30 kavels à 1.000 m² in zuidwesthoek Manpadslaangebied (n.a.v. commissie Ruimte 13-04-2015)

In augustus 2013 heeft het college besloten bebouwing alleen toe te staan op 2 locaties in de zuidwesthoek, waarmee ook is besloten welk gebied tenminste open moet blijven of worden om de visuele en functionele relaties naar de omgeving veilig te stellen. De opdracht voor de (summiere) ruimtelijke exercitie die aan dit standpunt ten grondslag ligt was: voorzie in 12 à 13 kavels van 1.000 m², betrek alleen de eigendommen van de ontwikkelaars erbij en situeer geen nieuwbouw tegen de Rivierenwijk aan.

Dat hieruit de zuidwesthoek is voortgekomen is niet verbazingwekkend, want hier bevinden zich de meeste openheid-verstorende kassen, hier liggen bouw mogelijkheden voor nog meer kassen en hier zijn 13 woningen tamelijk eenvoudig te ontsluiten. De keuze voor de zuidwesthoek wordt in de visie van de begeleidingsgroep in feite onderschreven, want van de 3 modules die de begeleidingsgroep op de eigendommen van de ontwikkelaars heeft gesitueerd, liggen er 2 in de zuidwesthoek.

N.a.v. het verslag van Akro Consult wil de commissie Ruimte een indruk krijgen van het ruimtebeslag van 30 kavels van 1.000 m² in de zuidwesthoek.

In nevenstaand kaartje is dit gedaan door aan de 1,3 ha uit het collegebesluit van 2013 (rode vlakken) simpelweg 1,7 ha toe te voegen (oranje vlak). Omdat deze 3 ha netto kaveloppervlak betreft, geeft dit nog geen realistisch beeld van het ruimtebeslag van een dergelijke villawijk. Daarom geeft het gele vlak een indicatie van de oppervlakte die nodig is voor openbare ruimten (aanname 1 ha).



Opgemerkt wordt dat dit de meest compacte wijze is om 4 ha te visualiseren. Er liggen geen stedenbouwkundige of landschappelijke uitgangspunten aan ten grondslag. Het mag duidelijk zijn dat als het ingekleurde gebied zou worden verkaveld tot een villawijk, dit zal leiden tot een geïsoleerde cluster van woningen in een overwegend open omgeving. Met slechts 13 kavels is nog enigszins te 'spelen', maar dat gaat niet op voor een wijk van 30 villa's.

Om een meer concreet beeld te kunnen vormen van een dergelijke villawijk is een uitsnede van de plankaart van de wijk Haringbuys geplakt over het kaartje van het Manpadslaangebied.

In deze in aanbouw zijnde Bloemendaalse villawijk worden, in de meeste opgesplitste variant, 24 kavels uitgegeven van 380 m² - 1440 m² op een totale oppervlakte van 3,5 ha.





AKROCONSULT

MANPADSLAAN

Commissie Ruimte (besloten)
13 april 2015



Manpadslaan

inhoud

- ✓ **Uitgangspunten**
- ✓ **Verkenning**
- ✓ **Conclusies**

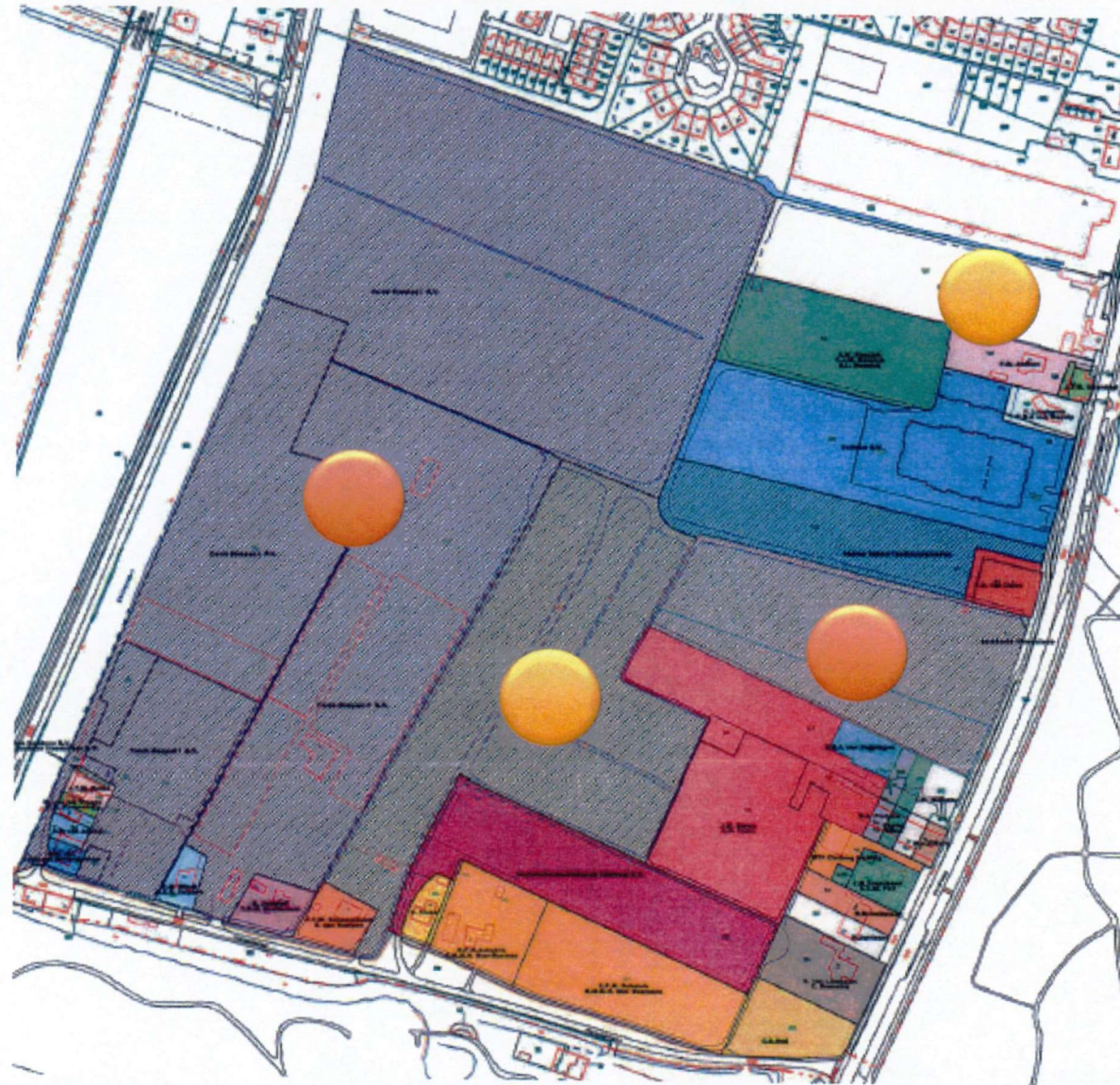
Manpadslaan *uitgangspunten*

- ✓ **Schrieken Advies (28 januari 2013)**
 - Transformatiekosten € 5,2 miljoen
 - Dekking: uitgifte 12.500 m² functie wonen
 - 17 kavels van 735 m² (grond)
 - 12 à 13 kavels van 1.000 m² (projectmatig)
- ✓ **Vertrekpunt onderhandelingen eigenaren plangebied**

Manpadslaan *uitgangspunten / situatie*



Manpadslaan uitgangspunten / eigendom

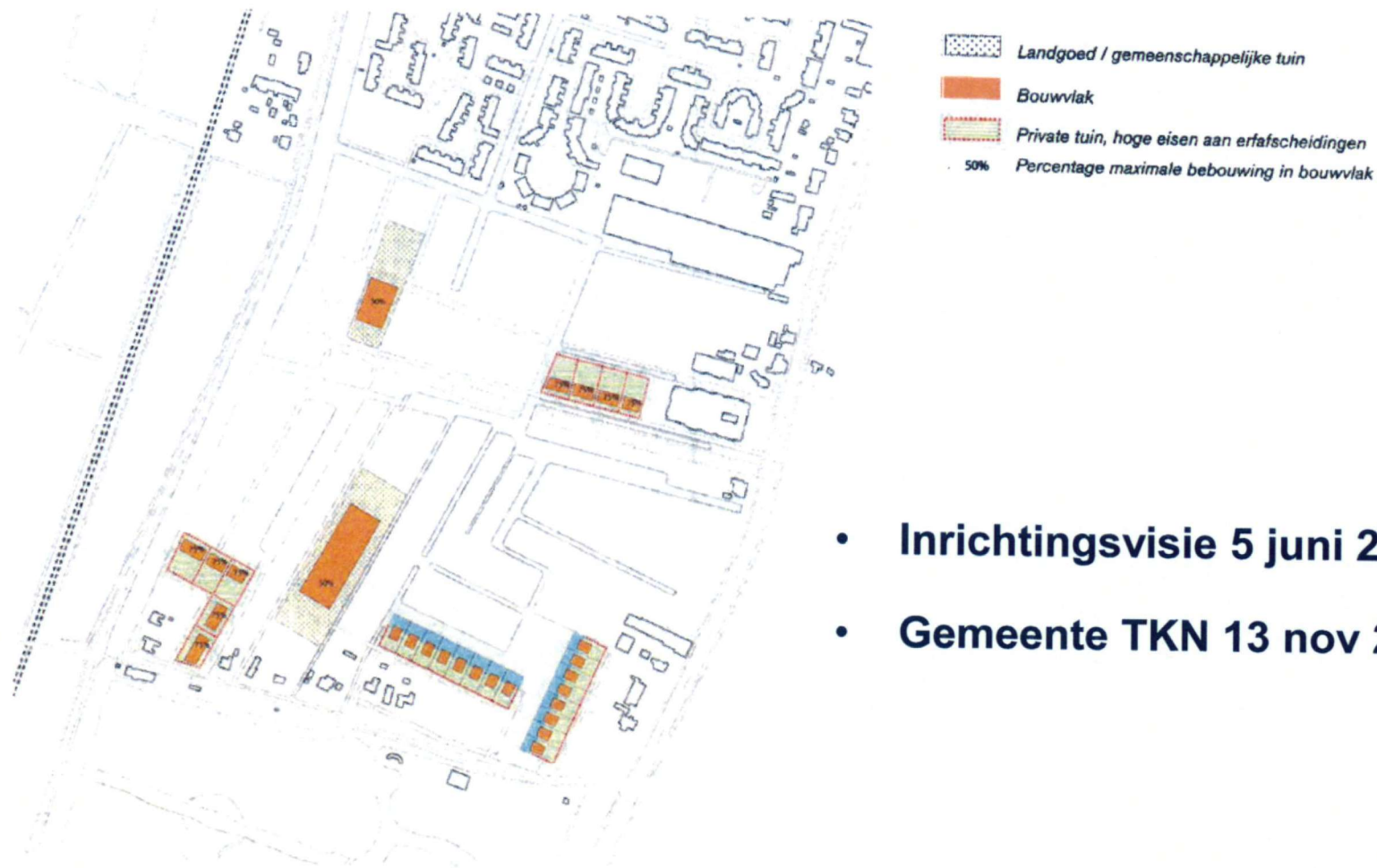


Manpadslaan uitgangspunten / bestemmingsplan



Manpadslaan

planspoor begeleidingsgroep Manpadslaan



- Inrichtingsvisie 5 juni 2014
- Gemeente TKN 13 nov 2014

De diverse modules en hun randvoorwaarden samengevat

Manpadslaan zuidwesthoek



- **Collegevoorstel besloten Cie. 4 dec 2014**
- **Stappenplan Plan van Aanpak**
 - **Onderhandelingen ontwikkelaars**
 - **Mening over inrichtingsvisie**
- **Sporen bijeen (ontwerp)structuurvisie**

Manpadslaan *verkenning*

- ✓ **Financiële uitgangspunten & projectomvang**
 - Ontwikkelaars versus Gemeente
 - Maximum & Minimum
 - Onderhandelingsstappen I / II / III /

Samenstelling onderdelen kostprijs

Parck Manpad I&II
Synchroon

Gemeente
Heemstede

verwervingskosten t/m 2014
optievergoedingen t/m 2014

7.030.000

nabetalingen

vermogenswaarde (taxatie CNB)
onteigeningsvergoeding (CNB)

vermogenswaarde (taxatie Oranjewoud)
bijkomende vergoedingen (Oranjewoud)

3.176.000

beheerkosten 2001 - 2014 (saldo)

136.000

0

rente t/m 2014 PM I&II / Synchroon

3.144.000

0

managementkosten 2001 - 2014 PM I&II / Synchroon
planvorming 2001 - 2014 Gemeente

760.000
0

0

inrichtingskosten
VAT

2.850.000

1.991.000

13.920.000

5.167.000

Indicatie aantal kavels

35
|
45

13
|
17

Samenstelling onderdelen kostprijs	MAXIMUM	MINIMUM
verwervingskosten t/m 2014 optievergoedingen t/m 2014	7.030.000	
nabetalingen		
vermogenswaarde (taxatie CNB) onteigeningsvergoeding (CNB)		
vermogenswaarde (taxatie Oranjewoud) bijkomende vergoedingen (Oranjewoud) correcties (vergelijking taxaties)		3.440.000
beheerkosten 2001 - 2014 (saldo)	136.000	0
rente t/m 2014 PM I&II / Synchron	3.144.000	0
managementkosten 2001 - 2014 PM I&II / Synchron planvorming 2001 - 2014 Gemeente	760.000 597.000	679.000
inrichtingskosten VAT	2.850.000	1.991.000
	14.517.000	6.110.000
Indicatie aantal kavels	36 47	15 20

Samenstelling onderdelen kostprijs	MAXIMUM	MINIMUM	ONDERHANDELING (I)
verwervingskosten t/m 2014 optievergoedingen t/m 2014	7.030.000		0% 0
nabetalingen			
vermogenswaarde (taxatie CNB) onteigeningsvergoeding (CNB)			0% 0
vermogenswaarde (taxatie Oranjewoud) bijkomende vergoedingen (Oranjewoud) correcties (vergelijking taxaties)		3.440.000	100% 3.440.000
beheerkosten 2001 - 2014 (saldo)	136.000	0	50% 68.000
rente t/m 2014 PM I&II / Synchron	3.144.000	0	50% 1.572.000
managementkosten 2001 - 2014 PM I&II / Synchron planvorming 2001 - 2014 Gemeente	760.000 597.000	679.000	50% 50% 678.500
inrichtingskosten VAT	2.850.000	1.991.000	100% 2.850.000
	14.517.000	6.110.000	8.609.000
Indicatie aantal kavels	36 47	15 20	22 28

Samenstelling onderdelen kostprijs	MAXIMUM	MINIMUM	ONDERHANDELING (II)
verwervingskosten t/m 2014 optievergoedingen t/m 2014 nabetalingen	7.030.000		0% 0
vermogenswaarde (taxatie CNB) onteigeningsvergoeding (CNB)			50% 2.064.000
vermogenswaarde (taxatie Oranjewoud) bijkomende vergoedingen (Oranjewoud) correcties (vergelijking taxaties)		3.440.000	50% 1.720.000
beheerkosten 2001 - 2014 (saldo)	136.000	0	50% 68.000
rente t/m 2014 PM I&II / Synchron	3.144.000	0	50% 1.572.000
managementkosten 2001 - 2014 PM I&II / Synchron planvorming 2001 - 2014 Gemeente	760.000 597.000	679.000	50% 50% 678.500
inrichtingskosten VAT	2.850.000	1.991.000	100% 2.850.000
	14.517.000	6.110.000	8.953.000
Indicatie aantal kavels	36 47	15 20	22 29

Samenstelling onderdelen kostprijs	MAXIMUM	MINIMUM	ONDERHANDELING (III)
verwervingskosten t/m 2014 optievergoedingen t/m 2014	7.030.000		0%
nabetalingen			0
vermogenswaarde (taxatie CNB) onteigeningsvergoeding (CNB)			100%
			4.128.000
vermogenswaarde (taxatie Oranjewoud) bijkomende vergoedingen (Oranjewoud) correcties (vergelijking taxaties)		3.440.000	0%
			0
beheerkosten 2001 - 2014 (saldo)	136.000	0	50%
			68.000
rente t/m 2014 PM I&II / Synchron	3.144.000	0	50%
			1.572.000
managementkosten 2001 - 2014 PM I&II / Synchron planvorming 2001 - 2014 Gemeente	760.000 597.000	679.000	50% 50%
			678.500
inrichtingskosten VAT	2.850.000	1.991.000	100%
			2.850.000
	14.517.000	6.110.000	9.297.000
Indicatie aantal kavels	36 47	15 20	23 30

Manpadslaan

conclusies

- ✓ Ruimer plankader noodzakelijk
- ✓ Gemeente aan zet
- ✓ Overwegingen
 - Lang traject (vanaf 2001)
 - Kans herstructurering gebied
 -



**gemeente
HEEMSTEDE**

**Besluitenlijst
BESLOTEN
commissie Ruimte**

GEHEIM

13 april 2015

AANWEZIG: Mw. J. Goedkoop (HBB), Mw. A.P. van der Have (HBB), Dhr. H.M. Klaasen (D66), Mw. Y.E.G.M.M. Schul (D66), Dhr. C.G.T.F.J. Leenders (VVD), Dhr. M.B.H.J. Radix (VVD), Dhr. E.J.M. van Vlijmen (CDA), Dhr. E. de Zeeuw (GL), Dhr. J.H. Maas (PvdA), Dhr. R.M.F. Ates (wethouder), Dhr. P.H. van de Stadt (wethouder) en Dhr. A.W.M. Schumacher (Directeur Ruimte en Welzijn).
TOEHOREND RAADSLID: Dhr. E.H. van der Linden (D66).
AMBTENAREN: Dhr. G.A.M. Klaassen, Mw. L.C. Wijker, Mw. M.D.L. Ensing.
GASTEN (bij agendapunt 3): Dhr. A. van der Ven (senior adviseur grondbeleid en planeconomie Akro Consult), Dhr. R. Kersten (partner/directeur Akro Consult).

VOORZITTER: Dhr. S.M. Nieuwland
COMMISSIEGRIFFIER: Mw. W.J. Vrolijk-Gevaert

1 Vaststellen agenda BESLOTEN vergadering commissie Ruimte

De voorzitter opent de besloten vergadering om 21u45.

Vanwege de aanwezigheid van de heer A. van der Ven, senior adviseur grondbeleid en planeconomie, en de heer R. Kersten, partner/directeur van Akro Consult stelt de voorzitter voor agendapunt 3 "Manpadslaangebied" eerst te behandelen.

De voorzitter licht de procedure rond de geheimhouding toe. 1. op alle stukken die u ontvangen heeft voor deze vergadering rust geheimhouding. 2. tevens rust omtrent de beraadslagingen die gevoerd worden geheimhouding. 3. Het audioverslag en de besluitenlijst is na afloop van de vergadering uitsluitend bij de griffie na te luisteren respectievelijk in te zien.

Conclusie voorzitter: de commissie stemt in met het voorstel. De agenda wordt aldus vastgesteld.

3 Manpadslaangebied

De heer A. van der Ven geeft een presentatie over het voorlopige resultaat van de gesprekken tot nu toe met betrekking tot het Manpadslaangebied.

De presentatie zal na oplegging van geheimhouding door het college voor de hele raad beschikbaar worden gemaakt, zodat deze informatie in de fractie besproken kan worden.

Conclusie voorzitter: voldoende besproken. In een volgende besloten commissie Ruimte wordt de commissie gevraagd een mening te geven over hetgeen gepresenteerd is.

4

5

6 Sluiting

Na de bevestiging dat de commissie besluit geheimhouding op te leggen omtrent hetgeen in deze vergadering is besproken sluit de voorzitter de vergadering om 22u56.

Aldus vastgesteld d.d. 26 mei 2015

De voorzitter:

De commissieariffier:

Dhr. S.M. Nieuwland

Mw. W.J. Vrolijk-Gevaert

**Besluitenlijst
Besloten
commissie Ruimte**

26 mei 2015

AANWEZIG: Mw. A.P. van der Have (HBB), Dhr. H.M. Klaasen (D66), Mw. Y.E.G.M.M. Schul (D66), Dhr. C.G.T.F.J. Leenders (VVD), Dhr. E.J.M. van Vlijmen (CDA), Dhr. E. de Zeeuw (GL), Dhr. J.H. Maas (PvdA), Dhr. R.M.F. Ates (wethouder), Dhr. P.H. van de Stadt (wethouder), Dhr. A.W.M. Schumacher (Directeur Ruimte en Welzijn).
AFWEZIG: Mw. J. Goedkoop (HBB), Dhr. M.B.H.J. Radix (VVD)

TOEHORENDE RAADSLEDEN: Mw. J.C. Brouwers-Oosterbaan (VVD), Mw. A.M.C.E. Stam (VVD) (vanaf 20u55)
AANWEZIGE AMBTENAREN: Dhr. A.J. Borg, Dhr. G.A.M. Klaassen, Dhr. B. ter Haak

VOORZITTER: Dhr. S.M. Nieuwland
COMMISSIEGRIFFIER: Mw. W.J. Vrolijk-Gevaert

1 Vaststellen agenda BESLOTEN vergadering commissie Ruimte 26 mei 2015

De voorzitter licht de procedure rond de geheimhouding toe. 1. op alle stukken die u ontvangen heeft voor deze vergadering rust geheimhouding. 2. tevens rust omtrent de beraadslagingen die gevoerd worden geheimhouding. 3. Het audioverslag en de besluitenlijst is na afloop van de vergadering uitsluitend bij de griffie na te luisteren respectievelijk in te zien.

De voorzitter stelt voor een agendapunt (agendapunt 4) aan de vergadering toe te voegen " " en dit punt als eerste te behandelen.

Conclusie voorzitter: de commissie stemt in met het voorstel. De agenda wordt aldus vastgesteld.

4



GEHEIM

2 Manpadslaangebied

In de besloten vergadering van 13 april 2015 heeft Akro Consult een presentatie gegeven over de lopende onderhandelingen met ontwikkelaars Parck Manpad I + II en Synchron inzake het Manpadslaangebied.

De wethouder geeft een rectificatie op de in de memo gepresenteerde aantallen kavels:

In de memo wordt gesproken over het toestaan van 13 tot 30 kavels van 1000 m². De

bandbreedte blijft liggen tussen 13 en 30 kavels, maar "30 kavels van 1000 m²" moet zijn:

23 kavels van 1000 m² of 30 kavels van 750 m² (of eventuele mengvormen). De commissie wordt gevraagd of het college op basis van deze gegevens verder kan gaan met onderhandelen.

Conclusie voorzitter: de meerderheid van de commissie (VVD, CDA en HBB) gaat akkoord met het starten van de onderhandelingen op basis van de gegevens die zijn gepresenteerd: tussen 13 tot 23 kavels van 1000 m² of 30 kavels van 750 m². Het uitgangspunt bij de onderhandelingen blijft zo min mogelijk bebouwing.

D66, GL en PvdA gaan niet akkoord met het voorstel en wensen eerst een groenvisie, voordat de eventuele bebouwing wordt bepaald.

3

5 Sluiting

Na de bevestiging dat de commissie besluit geheimhouding op te leggen omtrent hetgeen in deze vergadering is besproken sluit de voorzitter de vergadering om 21u19.

Vastgesteld met inachtneming van aantekeningen bij punt 4 en 2,
d.d. 15 juni 2015

De voorzitter:

De commissiegriffier:

Dhr. S.M. Nieuwland

Mw. W.J. Vrolijk-Gevaert



Vrijdagbericht

GEHEIM

Aan : Gemeenteraad
Van : Wethouder Ates
Afdeling : College b&w
Datum : 21 augustus 2015
Betreft : Verloop onderhandelingen Manpadslaangebied

Op 13 april 2015 heeft Akro Consult, die namens de gemeente met de projectontwikkelaars Parck Manpad I en II BV en Synchron BV onderhandelt over het Manpadslaangebied, in een besloten vergadering aan de raadscommissie Ruimte, de resultaten gepresenteerd van de eerste in dit kader gevoerde gesprekken (verkenningen) met de ontwikkelaars. De presentatie is in uw bezit.

Op 26 mei 2015 is in een besloten vergadering van de raadscommissie Ruimte besproken of, naar aanleiding van de door Akro Consult gepresenteerde informatie, door het college met de ontwikkelaars kan gaan worden onderhandeld over **het toestaan van 30 kavels van 750 m2 of 23 kavels van 1.000 m2 in het Manpadslaangebied**. De raadscommissie heeft hier in meerderheid mee ingestemd.

Door Akro Consult is aan de projectontwikkelaars te kennen gegeven dat de gemeente bereid is te spreken over 20 kavels van 1.000 m2.

Naar aanleiding hiervan heeft de vertegenwoordiger van de projectontwikkelaars een brief aan het college gezonden (bijlage 1).

Bijgaand treft u aan de reactie van wethouder Ates hierop (bijlage 2).

De projectontwikkelaars hebben aangegeven graag te willen ingaan op het aanbod van de wethouder voor een startgesprek. Deze staat geagendeerd voor 7 september 2015.

Afhankelijk van het verloop van de gesprekken, zal naar verwachting in november aanstaande een voorlopig resultaat van de onderhandelingen aan u kunnen worden bekendgemaakt.

Vrijdagbericht

GEHEIM

Bijlage 1



Gemeente Heemstede
College Burgemeester en Wethouders
t.a.v de heer R. Ates
Raadhuisplein 1
2101 HA HEEMSTED E

- 3 JULI 2015

Datum
2 juli 2015

Betreft
Manpadslaan gebied

Geachte heer Ates,

Via Akro consult hebben wij het verzoek gehad om te reageren op het voorstel van het College van B&W naar aanleiding van de besloten vergaderingen met de Raadscie. Het voorstel dat door het College is gedaan om uit de impasse te komen behelst 20 kavels van 1000 m2 in de Zuidwesthoek. Helaas moeten wij nog steeds constateren dat er alleen maar over het aantal kavels wordt gesproken en niet over de methodiek van berekenen en over de gewenste kwaliteit. Het systeem dat door Akro consult is ingebracht geeft die mogelijkheid.

Om te kunnen reageren op uw voorstel hebben wij u om een gesprek verzocht met daarbij de betrokken ambtenaren en Akro consult. Dit verzoek werd helaas niet gehonoreerd, omdat u van ons eerst het antwoord op de door u gestelde vraag wil hebben.

Zoals u wellicht begrijpt is het antwoord op deze manier niet zo makkelijk te geven. Een belangrijk aspect in deze is dat wij geen enkel beeld hebben over wat er na het beantwoorden van de vraag gaat gebeuren met ons voorstel richting de Raadscie, maar ook richting de werkgroep, die maanden geleden een visie heeft uitgebracht naar het College en de Raadscie. Wij hebben geen behoefte om daar tussen in te staan.

Om verder te komen proberen we toch antwoord te geven op uw vraag. Om een heldere en goede basis te leggen bij ons antwoord, nemen we het rapport van Schrieken dat tot nu toe door het College, de ambtenaren en de Raadscie is omarmd, als uitgangspunt. Wij kunnen akkoord gaan met het voortzetten van de onderhandelingen met als start circa 20 kavels van 1000 m2 onder de volgende voorwaarden:

- Rapport Schrieken is ons uitgangspunt. Het aantal kavels wordt aangepast van 12-13 naar circa 20 stuks van 1000 m2. Het kwaliteitsnivo van de openbare ruimten staat omschreven in het rapport van Schrieken. Uitgegaan wordt van geen tot zeer beperkte grondvervuiling. Grondopbrengst waarde in de overeenkomst tussen de gemeente en het consortium wordt vastgesteld

Vrijdagbericht

GEHEIM



overeenkomstig hetzelfde rapport op € 407.-/m2 en € 414.-/m2 bij vrije kavels. Er worden geen historische kosten in rekening gebracht door de gemeente.

- Prijspeil is 1-1-2015.
- Het consortium is vrij in de grootte, hoogte, prijsvorming en de kwaliteit van de woningen en tevens in het afwerkingsnivo van de openbare voorzieningen van het woongebiedje rondom de woningen/kavels.
- De gemeente is verantwoordelijk voor het vaststellen van de ontsluiting via de Manpadslaan, zolang zij zich vasthoudt aan een ontwikkeling in de Zuidwesthoek.
- De gemeente zal in het contact met de werkgroep aangeven dat zij degene zijn die alleen in de Zuidwesthoek woningen wil realiseren en dat zij niet ingaat op de visie van de werkgroep om ook andere gebieden erbij te betrekken.
- Het consortium zal pas, nadat er duidelijkheid is over het aantal woningen/kavels en de verdere vervolprocedure, in gesprek gaan met Ootes & Lammerse om te bewerkstelligen dat de verwervingsprijs drastisch omlaag moet omdat er maar een beperkt aantal woningen gerealiseerd mogen worden. De gemeente is bereid om mee te werken aan een onteigeningsprocedure om de gronden te kunnen verwerven van Ootes & Lammerse
- De gemeente zal voortvarend de structuurvisie opstellen en de omgevingsvergunning afgeven zodat verdere vertraging wordt uitgesloten.
- Er wordt pas naar buiten gecommuniceerd nadat er overeenstemming is bereikt over de verdere aanpak.

Te allen tijden zijn wij natuurlijk bereid om nadere toelichting te geven op ons voorstel.

Vertrouwende goed ingespeeld te hebben op uw vraagstelling, verblijf ik mede namens de grondeigenaren Parck Manpad BV en Synchron BV,

Hoofzakelijk.

Projectmanager

c.c. Akro consult



Vrijdagbericht

GEHEIM

Bijlage 2



M2 Groep B.V.
De heer W. Meuwese
Blekersvaartweg 9b
2101 CA HEEMSTED E

Verzenddatum : - 3 AUG. 2015
Bijlage :
Uw kenmerk/datum : 2 juli 2015
Ons kenmerk : 656633
Betreft : Manpadslaangebied

Geachte heer Meuwese,

Hartelijk dank voor uw reactie op ons aanbod om tot verdere afspraken te komen over het Manpadslaangebied. Zoals u weet wil de gemeente dit gebied graag een structureel groene inrichting geven en daarvoor enige bebouwing toestaan. In uw brief roept u een aantal vragen op en stelt u een aantal randvoorwaarden aan ons aanbod, maar in de kern begrijp ik dat u mogelijkheden ziet om binnen de door ons geformuleerde kaders tot een verdere uitwerking te komen. Dat is ons een genoegen.

Wel wil ik in deze brief helder maken dat wij een ontwikkeling voorstaan die past binnen het gestelde kader én uitgaat van een heldere rolverdeling. Het door ons gestelde maximum in aantal bouwkavels is voor ons uitgangspunt en geen vertrekpunt. Er is onvoldoende bestuurlijk draagvlak om dat verder op te rekken.

Daarnaast betreft het hier een particulier initiatief dat wij kunnen faciliteren door medewerking te verlenen aan het bestemmingsplan en waarvoor wij grond overgedragen krijgen voor een groene functie. Ik ben bereid uw planinitiatief binnen de politieke mogelijkheden voortvarend te faciliteren, waarbij ik er overigens vanuit ben gegaan dat uw overeenkomst met Ootes & Lammerse voldoende basis heeft voor een omzetting van de agrarische bestemming ter plaatse naar woningbouw. Het voeren van een eventuele onteigeningsprocedure door de gemeente is wat mij betreft dan ook niet aan de orde.

Ik vraag u de vorm van uw initiatief met het oog op de (financiële) haalbaarheid eerst zelf integraal gestalte te geven, waarna de gemeente het plan zal toetsen op maatschappelijke haalbaarheid met inbegrip van de aan de orde zijnde aspecten van het bestemmingsplan. Wij zullen ons daarbij baseren op onze verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening. De gemeente zal verder binnen de wettelijke mogelijkheden haar kosten verhalen in principe door het sluiten van een anterieure overeenkomst.

Gemeente Heemstede
Raadhuisplein 1
2101 HA Heemstede

Postadres
Postbus 352
2100 AJ Heemstede

Tel: 14 023
gemeente@heemstede.nl
www.heemstede.nl



Vrijdagbericht

GEHEIM

Over de aard van de planvorming en –toetsing zal de komende tijd op ambtelijk niveau nader met u dienen te worden overlegd. Uiteraard ben ik bereid een startgesprek hieromtrent met u te voeren. Daarin kunnen we ook afspraken maken over de externe communicatie.

Met vriendelijke groeten. *

R.M.F. Ates
Wethouder ruimtelijke ordening



Interne memo

GEHEIM

Aan : Raadscommissie Ruimte
Van : College burgemeester en wethouders
Datum : 14 september 2015
Kenmerk : 658708
Betreft : Manpadslaangebied; openbaar maken geheime informatie

Inleiding

Op dit moment wordt namens de gemeente door Akro Consult onderhandeld met de projectontwikkelaars Parck Manpad I en II en Synchron over het mogelijk maken van een aantal woningbouw kavels in het Manpadslaangebied in ruil voor het in eigendom verkrijgen van de resterende gronden van de projectontwikkelaars. De gemeenteraad/raadscommissie Ruimte wordt over de insteek, uitgangspunten en voortgang van de onderhandelingen door het college geïnformeerd. Om de onderhandelingspositie van de gemeente niet te ondermijnen, wordt door het college op grond van artikel 55 Gemeentewet op deze informatie geheimhouding gelegd.

Door u is aan ons gevraagd aan te geven van welke vertrouwelijk (geheim) bij de raadscommissie Ruimte/gemeenteraad aanwezige informatie deze geheimhoudingsplicht kan worden afgehaald en in openbaarheid kan worden besproken. Deze notitie geeft het standpunt van ons college hierover ten behoeve van bespreking in de besloten vergadering van de raadscommissie Ruimte van 14 september 2015.

Aanwezige vertrouwelijke informatie

De volgende geheime stukken/informatie zijn/is aan de raad(scommissie) toegezonden:

1. 20 augustus 2013:
Visualisatie indicatief ruimtebeslag 13 woningen (kenmerk 613367)
2. 28 november 2014:
Notitie 'Manpadslaangebied, besloten vergadering op 4 december 2014' met bijlages Aanpak + Chronologisch overzicht (kenmerk 642086),
3. 14 april 2014:
Notitie 'Manpadslaangebied, presentatie Akro Consult van 13 april 2015' met bijlages Presentatie Akro Consult Manpadslaan van 13 april 2015 + Visualisatie ruimtebeslag (kenmerk 650987),
4. 21 augustus:
Vrijdagbericht 'Verloop onderhandelingen Manpadslaangebied' (657850) met bijlagen brief M2 (projectontwikkelaars) 2 juli 2015 (655331) + brief wethouder Ates 3 augustus (656633).

Deze informatie is besproken tijdens de besloten vergaderingen van de raadscommissie Ruimte van:

- 4 december 2014,
- 13 april 2015,
- 26 mei 2015.



Interne memo

GEHEIM

Wat kan openbaar worden?

De volgende informatie die geheim bij de raadscommissie Ruimte aanwezig is kan openbaar worden gemaakt.

Uit de verkenning (uitwisseling informatie) die door Akro Consult en de projectontwikkelaars in het kader van de onderhandelingen is uitgevoerd, is naar voren gekomen dat het aantal van 12 à 13 kavels van 1.000 m² niet tot overeenstemming zal leiden tussen partijen. Het college heeft aan de raadscommissie gevraagd of het college, naar aanleiding van de door Akro Consult gepresenteerde informatie, met de ontwikkelaars mag onderhandelen over het toestaan van een ruimer aantal kavels in het Manpadslaangebied als uitgangspunt.

De raadscommissie Ruimte wordt gevraagd te besluiten het volgende openbaar te maken:

De meerderheid van de commissie Ruimte (HBB, VVD en CDA) heeft op 26 mei 2015 ingestemd met het onderhandelen over het toestaan van een ruimer aantal kavels in het Manpadslaangebied.

D66, GL en PvdA wensen eerst een structuurvisie voor het gehele gebied voordat de eventuele bebouwing wordt bepaald.

Hierbij dient wel onderkend te worden dat de meerderheid van de commissie Ruimte akkoord is gegaan met het starten van de onderhandelingen op basis van 13 tot 23 kavels van 1.000 m² of 30 kavels van 750 m². In de onderhandelingen is namens de gemeente ingezet op 20 kavels van 1.000 m², waarmee inmiddels door de ontwikkelaar is ingestemd. Dat de instemming van de raadscommissie meer ruimte gaf, is uiteraard geen openbaar gegeven.

14 september 2015



Interne memo

GEHEIM

Openbare bijlage

Uit de verkenning (uitwisseling informatie) die door Akro Consult en de projectontwikkelaars in het kader van de onderhandelingen is uitgevoerd, is naar voren gekomen dat het aantal van 12 à 13 kavels van 1.000 m² niet tot overeenstemming zal leiden tussen partijen. Het college heeft aan de raadscommissie gevraagd of het college, naar aanleiding van de door Akro Consult gepresenteerde informatie, met de ontwikkelaars mag onderhandelen over het toestaan van een ruimer aantal kavels in het Manpadslaangebied als uitgangspunt.

De meerderheid van de commissie Ruimte (HBB, VVD en CDA) heeft op 26 mei 2015 ingestemd met het onderhandelen over het toestaan van een ruimer aantal kavels in het Manpadslaangebied. D66, GL en PvdA wensen eerst een structuurvisie voor het gehele gebied voordat de eventuele bebouwing wordt bepaald.

14 september 2015

**Besluitenlijst
BESLOTEN
commissie Ruimte**

14 september 2015

AANWEZIG: Mw. J. Goedkoop (HBB), Mw. A.P. van der Have (HBB), Dhr. H.M. Klaasen (D66), Mw. Y.E.G.M.M. Schul (D66), Dhr. C.G.T.F.J. Leenders (VVD), Dhr. M.B.H.J. Radix (VVD), Dhr. E.J.M. van Vlijmen (CDA), Dhr. E. de Zeeuw (GL), Dhr. J.H. Maas (PvdA), Dhr. R.M.F. Ates (wethouder), en Dhr. A.W.M. Schumacher (Directeur Ruimte en Welzijn).

TOEHORENDE RAADSLEDEN: Dhr. van Zon (D66)

AANWEZIGE AMBTENAREN: Dhr. G.A.M. Klaasen, Dhr. B. ter Haak

VOORZITTER: Dhr. S.M. Nieuwland

COMMISSIEGRIFFIER: Mw. W.J. Vrolijk-Gevaert

1 Vaststellen agenda besloten vergadering commissie Ruimte 14 september 2015

De voorzitter opent de vergadering om 22u52.

De voorzitter licht de procedure rond de geheimhouding toe. 1. op alle stukken die u ontvangen heeft voor deze vergadering rust geheimhouding. 2. tevens rust omtrent de beraadslagingen die gevoerd worden geheimhouding. 3. Het audioverslag en de besluitenlijst is na afloop van de vergadering uitsluitend bij de griffie na te luisteren respectievelijk in te zien.

Conclusie voorzitter: de agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2 (Gedeeltelijke) openbaarmaking memo "verloop onderhandelingen Manpadslaangebied"

De commissieleden ontvangen een memo van het college: "Manpadslaangebied, openbaar maken geheime informatie".

De wethouder meldt dat hij op 7 september 2015 heeft gesproken met de vertegenwoordigers van Parck Manpad en ze gezamenlijk zijn uitgekomen op 20 kavels van 1.000 m². Hiervoor wordt een haalbaarheidsonderzoek gestart. Zodra de commissie Ruimte een besluit heeft genomen over het openbaar maken van de tekst uit de vergadering van de commissie Ruimte van 26 mei 2015 stuurt het college een openbare memo uit met deze informatie.

Dhr. Klaasen (D66) stelt inhoudelijke vragen over de klankbordgroep Manpadslaangebied en de grond van Ootes & Lammerse.

Conclusie voorzitter: de commissie besluit de volgende tekst openbaar te maken: De meerderheid van de commissie Ruimte (HBB, VVD en CDA) heeft op 26 mei 2015 ingestemd met het onderhandelen over een ruimer aantal kavels in het Manpadslaangebied. D66, GroenLinks en PvdA hebben hier niet mee ingestemd en wensen eerst een structuurvisie voor het gehele gebied.

GEHEIM

3 Sluiting

Na de bevestiging dat de commissie besluit geheimhouding op te leggen omtrent het in deze vergadering behandelde en omtrent de inhoud van de stukken die daarbij aan de commissie zijn overlegd sluit de voorzitter de vergadering om 23u19.

Aldus vastgesteld d.d. 15 oktober 2015

De voorzitter:

De commissiegriffier:

Dhr. S.M. Nieuwland

Mw. W.J. Vrolijk-Gevaert