

Collegebericht

Collegevergadering: 3 maart 2020

Zaaknummer : 549242
Afdeling : Ruimtelijk Beleid
Portefeuillehouder : A.P. van der Have
Openbaarheid : Openbaar

ONDERWERP

Manpadslaangebied

SAMENVATTING

Er hebben verkennende gesprekken plaatsgevonden met de in het Manpadslaangebied aanwezige ontwikkelaars. De verslagen worden aan de raad toegezonden.

BESLUIT B&W

Het collegebericht Manpadslaangebied vast te stellen

AANLEIDING

In mei 2019 heeft de commissie Ruimte kennis genomen van het rapport 'Manpadslaangebied, uitwerking denkrichtingen' van Bureau Rho, waarin 3 varianten/denkrichtingen voor de inrichting van het Manpadslaangebied staan beschreven (Variant Rho, Variant Akro Consult, Variant huidige situatie handhaven). Het genoemde rapport is geheim verklaard.

Een meerderheid van de commissie is akkoord gegaan met de opdracht aan het college om op basis van de in het besluit opgenomen 10 uitgangspunten, verkennende gesprekken te starten met de betrokken grondeigenaren en de haalbaarheid van de varianten Rho en Akro Consult te onderzoeken.

VERKENNENDE GESPREKKEN

De wethouder ruimtelijke ordening heeft op 25 juli 2019 en 14 oktober 2019 verkennende gesprekken gevoerd met ontwikkelaars Parck Manpad I + II en Synchroon. De verslagen van deze gesprekken zijn bij dit besluit gevoegd. De ontwikkelaars hebben met de verslagen ingestemd.

BIJLAGEN

1. Verslag gemeente – ontwikkelaars 25 juli 2019
2. Verslag gemeente – ontwikkelaars 14 oktober 2019



Manpadslaangebied Heemstede

- Datum:** 14 oktober 2019
- Locatie:** Raadhuis Heemstede
- Aanwezig:** De heer W. Roosendaal (Parck Manpad I en II)
De heer W. Meuwese (adviseur Parck Manpad I en II + Synchron)
Mevrouw A. van der Have (wethouder gemeente Heemstede)
De heer A. Schumacher (directeur Ruimte gemeente Heemstede)
De heer G. Klaassen (beleidsmedewerker ruimtelijke ordening gemeente Heemstede)

Er wordt ingestemd met het verslag van het gesprek van 25 juli 2019 (versie 9 oktober 2019).

Dit gesprek vindt plaats in vervolg op het gesprek van 25 juli 2019. Hierin is door wethouder Van der Have aangegeven dat de ontwikkelaars rekening moeten houden met een aanzienlijk minder aantal kavels à 1.000 m² in het Manpadslaangebied dan de 20 waarvan eerder uitgegaan werd. Gedacht moet worden aan ongeveer de helft. De huidige economische situatie laat dit toe en het huidige politieke draagvlak om meer kavels toe te staan lijkt te ontbreken. De overige condities over het eigendom en inrichting van de resterende gronden van de ontwikkelaars blijven gelijk. Afgesproken is dat in een tweede gesprek besproken zal worden of er naar aanleiding hiervan bij de ontwikkelaars ruimte is om overeenstemming te bereiken.

De heer Meuwese is van mening dat het voorstel van de gemeente voor ongeveer de helft minder kavels geen onderbouwing kent. Het aantal is volgens hem niet te beargumenteren. Het eerder met het college overeengekomen plan aantal van 20 voldoet aan 9 van de 10 uitgangspunten die door de raadscommissie zijn aangegeven. Ook wordt voldaan aan de door de raadscommissie genoemde aanvullende 6 uitgangspunten. Er is volgens hem geen enkele aanleiding het aantal kavels te verminderen. Integendeel, als alles wordt meegerekend en door het voortschrijden van de tijd, is er aanleiding voor een hoger aantal kavels (23). Hij wenst de aan dit voorstel van de gemeente ten grondslag liggende berekeningen te zien. Het lijkt erop dat de gemeente niets wil. Als dat het geval is trekken de ontwikkelaars hun eigen plan en dan komt er zeker geen natuur. Tot nu toe hebben de ontwikkelaars meegedaan aan het door de gemeente bepaalde proces en hebben water bij de wijn gedaan, maar dit stopt ergens.

Wethouder Van der Have geeft aan dat het mindere aantal kavels voortkomt uit een politieke wens van de gemeenteraad is en niet is doorgerekend.

De heer Roosendaal mist de motivatie van deze politieke wens. Het is volgens hem ondenkbaar dat de ontwikkelaars akkoord gaan met het voorgestelde aantal kavels. Dit kan cijfermatig niet. De gemeente is een "rupsje nooitgenoeg".

Wethouder Van der Have stelt dat de politieke wensen heeft ten aanzien van het gebied en er ruimte is voor kavels, maar de grens ligt bij het aantal kavels dat nu voorligt.

De heer Meuwese herhaalt zijn voorstel voor een open discussie met de raadscommissie Ruimte en alle overige bij het gebied betrokken partijen. Deze discussie vindt plaats onder leiding van een onafhankelijke voorzitter. Doel van de discussie is het er gezamenlijk uitkomen op basis van kwaliteit. Als de gemeente hier niet voor open staat, trekken de ontwikkelaars hun eigen plan. Mogelijk verkopen zij hun eigendom in onderdelen en/of gaan deze commercieel invullen.

Wethouder Van der Have zal het verzoek van de ontwikkelaars voor een discussie intern bespreken. De ontwikkelaars vinden dat deze discussie moet worden geïnitieerd voor het college van B&W. De ontwikkelaars zullen hierover nog onderling spreken alvorens een verzoek hiertoe aan de gemeente te richten.

De heer Roosendaal acht de plannen van de Stichting Manpadslaangebied niet realistisch. Het aantal van 20 kavels maakt een haalbaar plan al moeilijker, praten over minder kavels heeft geen zin. De

ontwikkelaars hebben al veel geld moeten inleveren. De ontwikkelaars stellen dat 23 kavels hun eis is. Indien de gemeente minder kavels wenst moet zij met berekeningen aantonen dat dit mogelijk is. Wethouder Van der Have zal naar aanleiding van de 2 gesprekken de raadscommissie Ruimte op korte termijn informeren over de stand van zaken en de zienswijze van de ontwikkelaars.

Heemstede, 26 november 2019



Manpadslaangebied Heemstede

Datum: 25 juli 2019

Locatie: Raadhuis Heemstede

Aanwezig: De heer W. Roosendaal (Parck Manpad I en II)
De heer W. Meuwese (adviseur Parck Manpad I en II + Synchron)
Mevrouw A. van der Have (wethouder gemeente Heemstede)
De heer A. Schumacher (directeur Ruimte gemeente Heemstede)
De heer G. Klaassen (beleidsmedewerker ruimtelijke ordening gemeente Heemstede)

Wethouder Van der Have heeft de heren Roosendaal en Meuwese uitgenodigd in vervolg op het besluit van het college van B&W van 23 april 2019 over het Manpadslaangebied. Besloten is om op basis van 10 uitgangspunten verkennende gesprekken te starten met de ontwikkelaars en de provincie Noord-Holland om de haalbaarheid ervan te onderzoeken. De wethouder geeft aan dat Parck Manpad de enige partij is waar de gemeente nu mee in gesprek gaat. Dit besluit is besproken in de vergadering van de raadscommissie Ruimte van 13 mei 2019. De commissie heeft het college nog een zestal uitgangspunten aangegeven. Het college dient naar aanleiding van de bespreking in de commissie nog een besluit te nemen. Dit is nog niet gebeurd, eerst wordt dit gesprek met de ontwikkelaars gevoerd.

Wethouder Van der Have geeft aan dat rekening moet worden gehouden met een aanzienlijk minder aantal kavels à 1.000 m² in het Manpadslaangebied dan de 20 waarvan eerder uitgegaan werd. Daarbij moet gedacht worden aan ongeveer de helft. De huidige economische situatie laat dit toe en het huidige politieke draagvlak om meer kavels toe te staan lijkt te ontbreken. De overige condities over het eigendom en inrichting van de resterende gronden van de ontwikkelaars blijven gelijk. De gemeenteraad heeft aangegeven deze raadsperiode een besluit te willen nemen over de toekomst van het Manpadslaangebied.

De heer Meuwese wacht af wat het college besluit over de 6 door de commissie aangegeven uitgangspunten. Hij stelt dat de ontwikkelaars aan 9 van de 10 uitgangspunten kunnen voldoen. Hij mist argumenten om uit te gaan van minder kavels dan de 20 kavels waarover in 2016 overeenstemming is bereikt. Dit aantal is na uitgebreid onderzoek en overleg tussen externe adviseur van de gemeente, wethouder en professionals van de gemeente en ontwikkelaars bepaald. De heer Schumacher brengt in herinnering dat door de gemeenteraad nooit is ingestemd met het aantal van 20 kavels. De heer Meuwese geeft aan dat in de raadscommissie een meerderheid van VVD, CDA en HBB (de coalitie) akkoord was. De overige partijen beweerden dat zij de berekeningen nooit gezien hadden, terwijl deze in de 3 besloten vergaderingen uitgebreid besproken waren. Vlak daarna viel de coalitie zodat er in de gemeenteraad geen standpunt meer is ingenomen.

De heer Roosendaal wijst op de enorme afname van het bebouwd oppervlakte dat bereikt wordt met de afgesproken 20 kavels. Het bestemmingsplan laat een oppervlakte van 4 hectare kassen toe. De heer Meuwese wil graag een open discussie met de gemeenteraad en alle betrokken partijen om het juiste verhaal op tafel te krijgen. Er was in 2016 een meerderheid in de raad voor 20 kavels. Volgens hem mist bij de gemeenteraad de wil om eruit te komen.

De heren Roosendaal en Meuwese zijn van mening dat de gemeenteraad geen respect toont voor de gevoerde participatieprocessen, er was overeenstemming met de eigenaren/gebruikers van het gebied en ook de bewoners van de Rivierenwijk stemden grotendeels in met het uitgangspunt van 20 kavels in de zuidwesthoek van het Manpadslaangebied.

Het aantal van 10 kavels is geen serieus aantal, het is ongefundeerd en in strijd met wat in het verleden tussen partijen is afgesproken. Er zijn geen argumenten die dit aantal rechtvaardigen, het is enkel een wens. Het valt de heer Meuwese op dat er in dit gesprek alleen maar wordt gesproken over minder kavels en dat de overige 9 punten niet aan de orde komen. Van de 10 punten zijn er 9 oplosbaar. Het aantal kavels zou meer over de kwaliteit van het gebied dan over het aantal moeten gaan.

De heer Roosendaal meldt te overwegen een andere richting in te slaan en de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan te gaan benutten.

Afgesproken wordt dat aanwezigen eind september verder spreken of er ruimte is om overeenstemming te bereiken.

Heemstede, 29 juli 2019 (gewijzigd n.a.v. dhr. W. Meuwese 9 oktober 2019)