

Collegebesluit

Collegevergadering: 23 april 2019

ONDERWERP

Manpadslaangebied, uitwerking denkrichtingen

SAMENVATTING

Na hierover gesproken te hebben met de raadscommissie Ruimte, heeft het college aan Adviesbureau Rho gevraagd een drietal denkrichtingen/varianten voor het Manpadslaangebied uit te werken op basis van actuele uitgangspunten. Voorgesteld wordt kennis te nemen van de rapportage van Rho en in te stemmen met de geformuleerde 10 uitgangspunten. De raadscommissie Ruimte te vragen het college opdracht te geven om op basis van de 10 uitgangspunten verkennende gesprekken te starten met de betrokken grondeigenaren om de haalbaarheid hiervan te onderzoeken.

JURIDISCH EN BELEIDSKADER

- Motie 'Voortgang Manpadslaangebied'
- Raadsbesluit 29 juni 2017 'Het groene casco van het Manpadslaangebied'
- Plan van aanpak Rho (2016 & gewijzigd 2017)
- Collegeakkoord 2018

BESLUIT B&W

1. Kennis te nemen van het rapport 'Manpadslaangebied, Uitwerking denkrichtingen' (Adviesbureau Rho, 16 april 2019),
2. In te stemmen met de in dit voorstel opgenomen 10 uitgangspunten,
3. De raadscommissie Ruimte te vragen het college opdracht te geven om op basis van de geformuleerde 10 uitgangspunten verkennende gesprekken te starten met de betrokken grondeigenaren om de haalbaarheid hiervan te onderzoeken.
4. Op grond van de artikel 86, lid 2 van de Gemeentewet wordt op het rapport 'Manpadslaangebied, Uitwerking denkrichtingen' van Adviesbureau Rho (d.d. 16 april 2019) geheimhouding opgelegd gelet op de belangen als genoemd in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur die prevaleren boven het belang van openbaarheid;
5. Dit besluit voor te leggen aan de raadscommissie Ruimte om haar zienswijzen kenbaar te maken (B-stuk).

AANLEIDING

Op 18 maart 2019 heeft de raadscommissie Ruimte ingestemd met het door het college voorgestelde aanpak voor het Manpadslaangebied (bijlage).

Het college geeft hierin aan een afweging te willen maken tussen de volgende 3 denkrichtingen/varianten:

- Variant 1 Rho
Het in 2017 door de gemeenteraad gekozen 'groene casco en vlekkenkaart model 2' is door adviesbureau Rho nader uitgewerkt in een aantal verkenningen (november 2017) voor het Manpadslaangebied. Volgens berekeningen van Rho zijn, afhankelijk van de gekozen verkenning, **36 tot 47 woningen/appartementen** in het gebied noodzakelijk om de rest van het gebied een natuurlijke en recreatieve inrichting te geven. Door Rho zijn naast de gronden van de projectontwikkelaars ook de gronden van meerdere eigenaren in Manpadslaangebied betrokken.

Collegebesluit

Collegevergadering: 23 april 2019

- Variant 2 Akro Consult
In 2015 heeft Akro Consult in opdracht van de gemeente Heemstede onderhandeld met projectontwikkelaars Parck Manpad I + II en Synchron. Resultaat hiervan is dat het college (na overleg met de raadscommissie Ruimte) heeft ingestemd met het onderzoeken van de haalbaarheid van **20 woningbouwkwavels van 1.000 m2 in de zuidwesthoek** van het Manpadslaangebied. Uitgangspunt is dat hierbij enkel de gronden van genoemde projectontwikkelaars betrokken zijn die een natuurlijke en recreatieve inrichting krijgen.
- Variant 3 Huidige situatie handhaven
Het Manpadslaangebied heeft volgens het geldende bestemmingsplan 'Herziening Landgoederen en Groene Gebieden' grotendeels groene bestemmingen en conserveert nagenoeg de aanwezige situatie. In de zuidwesthoek van het gebied is nog wel enige uitbreiding van het oppervlakte kassen mogelijk.

Om uit deze 3 varianten een zorgvuldige en verantwoorde keuze te kunnen maken, is actueel onderzoek nodig. Aan bureau Rho is gevraagd hoeveel woonbebouwing nodig is, gebaseerd op actuele uitgangspunten en cijfers/indexatie.

De resultaten van het onderzoek worden door het college aan de raadscommissie Ruimte voorgelegd om in samenspraak een uiteindelijke keuze te maken over het voortzetten van het project Manpadslaangebied.

Rho heeft het onderzoek uitgevoerd: 'Manpadslaangebied, Uitwerking denkrichtingen' (16 april 2019, bijlage). In het onderzoek van Rho Adviseurs is een matrix opgenomen waarin verschillende relevante criteria zijn overwogen en afgewogen. Dit rapport is geheim omdat het informatie bevat die bij openbaarmaking de economische en financiële belangen van de gemeente schaadt of anderen hierdoor onevenredig worden bevoordeeld of benadeeld.

UITGANGSPUNTEN

De rapportage van Rho is door het college beoordeeld aan de hand van de volgende uitgangspunten.

1. *Groene scheg*
De gemeenteraad heeft op 29 juni 2017 'Model 2' met bijbehorende vlekkenkaart, gekozen als groen casco voor verdere uitwerking van een het Manpadslaangebied. Dit model gaat uit van een wigvormige open groene scheg Groenendaal-Leyduin. Buiten deze scheg kan enige verdichting en andere functies plaatsvinden.
2. *De footprint van eventuele woonbebouwing zo klein mogelijk*
Om zoveel mogelijk groene ruimte te creëren voor natuur- en landschappelijke waarden dient zo min mogelijk oppervlakte bebouwing in het gebied te komen.
3. *Niet meer woningen dan financieel noodzakelijk*
De toe te voegen woningbouw mag niet meer zijn dan noodzakelijk is voor het in eigendom verkrijgen van de betrokken gronden in het gebied en de inrichting hiervan als natuurgebied met lichte recreatie.
4. *Het gebied ontrommelen*
Het bollengebied heeft deze functie nagenoeg geheel verloren. Door de aanwezigheid van oude verwaarloosde kassen en ongebruikte tuinbouwgronden biedt het gebied een rommelig aanzicht. Door het gebied duidelijke nieuwe functies te geven, kan met een goed en eenduidig ontwerp hiervoor dit aanzicht verbeterd worden.
5. *Natuur- en landschapswaarden versterken*
Het Manpadslaangebied dient een open en aantrekkelijk gebied te worden met hoge natuur-en landschapswaarde.

Collegebesluit

Collegevergadering: 23 april 2019

6. *Recreatie medegebruik*
Door enige lichte recreatie in het gebied toe te voegen wordt de belevingswaarde van het gebied vergroot. De recreatie moet passen bij de hoge natuur-en landschapswaarde waarnaar gestreefd wordt.
7. *Publiek eigendom en openbaar toegankelijk*
Door het eigendom van delen het gebied in publieke handen te brengen en (gedeeltelijk) openbaar toegankelijk te maken, kunnen er interessante routes (doorgaande en rondjes) worden gecreëerd en gebieden verbonden worden.
8. *De 2 volkstuincomplexen in het gebied worden niet gedwongen verplaatst*
9. *Bedrijven niet verworven voor herontwikkeling*
De in het gebied aanwezige bedrijven Pollvast BV en Admiraal BV worden niet verworven voor herontwikkeling. De kosten die hiermee gemoeid gaan zijn naar verwachting dusdanig, dat bedrijfsverplaatsing waarschijnlijk niet bijdraagt aan het streven het gebied zo groen mogelijk en voor natuurontwikkeling in te richten.
10. *Particuliere eigenaren handhaven*
Enkele particuliere eigenaren hebben aangegeven mee te willen doen met de planvorming voor het Manpadslaangebied. Gelet op hun ligging en groene inrichting, zijn deze percelen niet nodig voor het groen(er) inrichten van het gebied.

DRIE MODELLEN

De drie varianten (modellen) zijn in het onderzoek uitgewerkt en gevisualiseerd op basis van de uitgangspunten.

Model 1 Rho

In dit model waren in eerste instantie bijna alle gronden in het gebied beschikbaar voor de herontwikkeling van het gebied. Er is sprake van een groene scheg met hierbuiten enige verdichting en andere functies dan groen/natuur. Door genoemde uitgangspunten kan hier niet meer aan worden voldaan. Thans zijn alleen de gronden van de ontwikkelaars, provincie Noord-Holland, gemeente en het onbebouwde deel van het bedrijf Pollvast BV bij het model betrokken.

In dit model zouden de noordelijke appartementsgebouwen ontsloten worden via een nieuw aan te leggen weg over het volkstuincomplexen. Dit verlies aan oppervlakte volkstuinen wordt gecompenseerd op onder meer gronden van Pollvast BV. Omdat als uitgangspunt is bepaald dat beide volkstuincomplexen niet gedwongen worden verplaatst, is de weg nu niet in beeld.

Rekening houdend met de uitgangspunten zijn minder appartementen nodig dan in eerdere Rho verkenningen aangegeven (36 – 47 woningen/appartementen). Hierbij zijn de eigendommen van de ontwikkelaars en provincie betrokken.

Model 2 Akro

Het onderhandelingsresultaat met de projectontwikkelaars wordt gerespecteerd. Bij dit model zijn enkel de gronden van de ontwikkelaars betrokken. In 2014 waren er 20 kavels van 1.000 m² nodig om het overige eigendom van de ontwikkelaars groen ingericht in publiek eigendom te brengen. Indien het onderhandelingsresultaat wordt geactualiseerd en geïndexeerd/opgehoogd van prijspeil 2014 naar prijspeil 2019, zijn nu aanzienlijk minder kavels van 1.000 m² in de zuidwesthoek van het gebied nodig om het overige eigendom van de ontwikkelaars in eigendom te verkrijgen.

Model 3 Handhaven huidige situatie

Uitgangspunt in dit model is dat het Manpadslaangebied in de basis haar huidige (gemengde) bestemming behoudt. Eventueel kunnen (geringe) aanpassingen in het huidige bestemmingsplan worden toegestaan om een toekomstperspectief te creëren. Voorbeelden hiervan zijn overdekte volkstuinen of andere recreatie in kassen, nieuwe agrarische bedrijven, zonnepark in combinatie met landbouw en volkstuinen.

Collegebesluit

Collegevergadering: 23 april 2019

DE DRIE MODELLEN BEOORDEELD

Model 3 Handhaven huidige situatie past niet in uitgangspunten

Het college kiest voor een openbaar toegankelijk groen en landschappelijk aantrekkelijk gebied met hoge natuurwaarden en lichte recreatie. Het huidige gebied voldoet niet aan deze uitgangspunten. Het college stelt voor dit model niet te kiezen.

Model 1 Rho en 2 Akro kunnen voldoen aan de uitgangspunten

Naar de mening van het college kunnen beide modellen voldoen aan de geformuleerde uitgangspunten. Door het respecteren van de geformuleerde uitgangspunten verschillen deze varianten weinig. Enkel het gekozen woningtype verschilt (appartementen – villa's). Beide modellen hebben hun eigen voor- en nadelen, maar het streven naar een openbaar toegankelijk groen en landschappelijk aantrekkelijk gebied met hoge natuurwaarden en lichte recreatie lijkt bij beide mogelijk.

Het oorspronkelijke model Rho lijkt overigens moeilijk haalbaar vanwege het uitgangspunt dat de volkstuinen niet gedwongen verplaatst mogen worden.

VOORSTEL

Om een openbaar toegankelijk groen en landschappelijk aantrekkelijk gebied met hoge natuurwaarden en lichte recreatie is enige bebouwing nodig als kostendrager. De geheime rapportage van 19 april 2019 geeft aantallen woningen op basis waarvan dit mogelijk is. De in de rapportage opgenomen Model 1 Rho en Model 2 Akro hebben beide hun voor- en nadelen.

Voorgesteld wordt de raadscommissie Ruimte te vragen het college opdracht te geven om op basis van de geformuleerde 10 uitgangspunten verkennende gesprekken te starten met de betrokken grondeigenaren (ontwikkelaars Parck Manpad I + II en Synchroon en provincie Noord-Holland) om de haalbaarheid hiervan te onderzoeken.

FINANCIËN

Het nu door Rho uitgevoerde onderzoek wordt betaald uit het in 2016 beschikbaar gestelde bedrag voor de uitvoering van het plan van aanpak Rho.

PLANNING/UITVOERING

Nadat dit collegebesluit is besproken met de raadscommissie Ruimte, zal het hierna te volgen proces nader worden uitgewerkt, inclusief benodigde financiën voor bijvoorbeeld externe bijstand bij formele onderhandelingen en planning. Indien er financiële middelen nodig zijn zal dit aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

Betrokkenen worden als gebruikelijk per brief geïnformeerd over de behandeling van dit besluit en de mogelijkheid hierop in te spreken in de raadscommissie Ruimte.

Afgelopen jaren is uitgebreid gesproken met de bij het gebied betrokken belanghebbenden en belangstellenden en is in diverse stukken verslag gedaan van hun standpunten. In de bijlagen zijn de documenten opgenomen waarin hiervan verslag wordt gedaan.

Nadat in deze stap de verkennende gesprekken met de grondeigenaren zijn gevoerd, zullen, indien hier aanleiding toe is, ontwerp(en) voor een mogelijke gebiedsinrichting worden opgesteld. Deze zullen in een nog voor te stellen participatietraject aan belanghebbenden en belangstellenden worden voorgelegd.



Collegebesluit

Collegevergadering: 23 april 2019

DUURZAAMHEID

Dit betreft een procedurevoorstel waarbij nu geen duurzaamheidsaspecten zijn betrokken.

BIJLAGEN

- **GEHEIM** kenmerk: 715732 onderwerp: Manpadslaangebied Uitwerking denkrichtingen (Rho)
- kenmerk: 713879 onderwerp: collegebesluit 26 februari 2019

Participatie:

- kenmerk: 713879 onderwerp: bbv aanpak Manpadslaangebied
- kenmerk: 703845 onderwerp: memo stand van zaken project Manpadslaangebied
- kenmerk: 695130 onderwerp: bbv Plan van aanpak Manpadslaangebied Heemstede van adviesbureau Rho.
- kenmerk: 699189 onderwerp: memo Stand van zaken Manpadslaangebied (Rho)
- kenmerk: 715893 onderwerp: verslag gesprek bewoners Manpadslaan