Raadsbesluit

Raadsvergadering: 29 juni 2017

ONDERWERP
Het groene casco van het Manpadslaangebied

SAMENVATTING
Afgelopen maanden zijn stap 1 en 2 van het 'Plan van Aanpak Manpadslaangebied' uitgevoerd en dit heeft geresulteerd in de rapportage 'Het groene casco van het Manpadslaangebied'. De gemeenteraad wordt uitgenodigd te besluiten welk model, met vlekkenkaart, uitgangspunt wordt voor verdere uitwerking.
Het komende zomerreces wordt gebruikt om met betrokken partijen het vervolg (inclusief participatie) voor te bereiden.

JURIDISCH EN BELEIDSKADER
Coalitieakkoord 2016-2018 (7 juni 2016);
Plan van aanpak Manpadslaangebied Heemstede (4 januari 2017).

BESLUIT B&W

1. Neemt kennis van het rapport 'Het groene casco van het Manpadslaangebied' van Adviesbureau Rho d.d 29 mei 2017 en constateert dat voldaan is aan de opdracht;
2. De gemeenteraad voor te stellen kennis te nemen van het rapport 'Het groene casco van het Manpadslaangebied' van Adviesbureau Rho d.d 29 mei 2017;
3. De gemeenteraad uit te nodigen te besluiten welk model, met vlekkenkaart, uitgangspunt wordt voor verdere uitwerking;
4. Het komende zomerreces te gebruiken om met betrokken partijen het vervolg (inclusief participatie) voor te bereiden;
5. Op grond van de artikelen 25 en 55 van de Gemeentewet wordt op de financiële analyse behorende bij het rapport van Adviesbureau Rho (d.d. 29 mei 2017, verseonnummer 691244) 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;
6. Het voorstel voor te leggen aan de commissie Ruimte om advies te geven aan de raad (A-stuk).

BESLUIT RAAD

De raad van de gemeente Heemstede;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 juni 2017

besluit:

1. kennis te nemen van het rapport 'Het groene casco van het Manpadslaangebied' van Adviesbureau Rho d.d. 29 mei 2017;
2. te besluiten welk model, met vlekkenkaart, uitgangspunt wordt voor verdere uitwerking; → model 2
3. de geheimhouding van de financiële analyse behorende bij het rapport van Adviesbureau Rho (d.d. 29 mei 2017, verseonnummer 691244), opgelegd door het college, te bekrachtigen.

De raad voornoemd,

de griffier de voorzitter

AANLEIDING
Nadat dit op 17 november 2016 is besproken in de raadscommissie Ruimte, heeft het college op 22 november ingestemd met het 'Plan van Aanpak Manpadslaangebied Heemstede' van adviesbureau Rho en heeft de gemeenteraad op 24 november voor de uitvoering hiervan geld beschikbaar gesteld.
Het vastgestelde plan van aanpak stelt dat eerst de gemeente(raad) duidelijk dient aan te geven en te bepalen wat de toekomst van het gebied zal zijn, voordat er verdere processtappen worden ondernomen.

Het plan van aanpak bestaat uit een drietal stappen:
1. Ontwikkelen groencasco,
2. Ontwikkelen dekkingsscenario's (vlekkenkaarten ontwikkelpotenties),
3. Draagvlak verkennen en bepalen voorstel (plan) en realisatiestrategie.

Afgelopen maanden zijn stap 1 en 2 van het plan van aanpak uitgevoerd en dit heeft geresulteerd in de rapportage 'Het groene casco van het Manpadslaangebied' (bijlage). Nadat de gemeenteraad zich uitgesproken heeft over het groene casco en de financiële dekking hiervan, volgt een nader te bepalen participatie traject en een uiteindelijk besluit over het kader voor de ontwikkeling van het Manpadslaangebied.

HET GROENE CASCO
Het Manpadslaangebied heeft thans een verrommelde uitstraling en weinig ruimtelijke samenhang. Dit in tegenstelling tot de omliggende historische buitenplaatsen die een duurzaam en robuust groen raamwerk hebben. Ook voor het Manpadslaangebied is een dergelijk robuust raamwerk wenselijk: een integraal groen casco. Eventueel in het gebied toe te voegen functies moeten zich schikken naar dit casco waarin de ambities voor het gebied vanuit ecologie, landschap, cultuurhistorie en recreatie centraal staan.

De nu in het gebied aanwezige functies (bedrijven, kassen, volkstuinen) zijn bij de ontwikkeling van het casco 'weggedacht' om op een 'blanco vel' een zo groen mogelijk gebied te kunnen creëren. De aanwezige woningen en het pannenkoekenhuis zijn wel in de studie aanwezig gebleven.

Rho heeft een vijftal modellen voor een groen casco uitgewerkt. Tijdens twee workshops met de gemeenteraad blijkt dat de voorkeur uitgaat naar groen casco model 2, met als alternatieven modellen 3 en 5.

FINANCIËLE DOORREKENING
De 5 modellen zijn financieel doorgerekend. In de bij dit raadsvoorstel behorende geheime financiële analyse (bijlage) wordt hierop nader ingegaan.

Ervanuit gaande dat de gemeente geen middelen beschikbaar stelt, wordt door Rho geconcludeerd dat alleen door toevoeging van bebouwing de ontwikkeling van het Manpadslaangebied interessant te maken is voor ontwikkelende partijen.

In de studie van Rho is gekeken naar financiële dekking door de toevoeging van woningbouw. Ook andere vormen van bebouwing kunnen opbrengsten genereren, maar de opbrengsten daarvan liggen lager.

VLEKKENKAARTEN
Na hierover gesproken te hebben met de gemeenteraad tijdens een 2^{e} workshop, zijn voor de modellen 2, 3 en 5 van het groene casco vlekkenkaarten gemaakt met hierop aangegeven locaties waar in het gebied bebouwing al dan niet mogelijk is

(ontwikkelpotenties). Hierbinnen zijn meerdere dekkingsscenario's mogelijk met verschillende invulling. Deze dekkingsscenario's zijn opgenomen in de financiële bijlage.

De Manpadslaan zelf is buiten de vlekkenkaarten gehouden omdat uitgangspunt is dat deze laan haar bijzondere karakter behoudt en zo min mogelijk wordt aangetast. Wel kan hier eventueel bijzondere bebouwing ('parels') worden toegevoegd.
Het bedrijfsverzamelgebouw aan de Herenweg dat niet in het groene casco is opgenomen, trekt een zware financiële wissel op de business case voor het gebied. Omdat het verwijderen van dit gebouw niet per se noodzakelijk is voor realisatie van de essentie van het casco, is er voor gekozen het bedrijfsverzamelgebouw te handhaven en in te passen in de vlekkenkaarten. In alle voorstellen verdwijnt het kassencomplex in de zuidoosthoek van het gebied (Handelskwekerij Admiraal) wel. In alle modellen is ruimte voor volkstuinen.

CONCLUSIES
Alle onderzochte modellen zijn financieel haalbaar op basis van gehanteerde aannames. Er is een ruim pallet aan mogelijkheden waarbinnen - binnen de kwaliteiten van het integraal groen casco - gezocht kan worden naar de benodigde financiële middelen om de herontwikkeling van het gebied te realiseren. Met toevoeging van woonbebouwing kan het groene casco grotendeels in stand blijven. Er dient nagedacht te worden over de gewenste uitstraling van de woonbebouwing, vertaald in eisen/wensen t.a.v. het woonprogramma en prijssegment als richtinggevend kader voor de ontwikkelende partijen. In het geheel is ruimte om creatieve ideeën een plek te geven.

KANTTEKENINGEN
Afgelopen jaren is planvorming door de gemeente voor de toekomstige ontwikkeling van het Manpadslaangebied enkel gericht geweest op het eigendom van de ontwikkelaars en het hierop toestaan van woningbouw in de zuidwesthoek van het gebied. De gemeente (of andere publieke organisatie) zou in ruil hiervoor het restende eigendom van de ontwikkelaars in eigendom krijgen.
De nu voorliggende modellen gaan uit van geen of beperktere woningbouw in de zuidwesthoek of elders op de gronden in eigendom van genoemde ontwikkelaars.
Bij het project worden nu ook andere grondeigenaren betrokken.

PLANNING/UITVOERING
De keuze van het model is aan de gemeenteraad volgend op de door de raad gevolgde workshops. Nadat de gemeenteraad een model heeft gekozen zal het komend zomerreces met betrokken partijen het vervolg van het project (w.o. participatie) worden voorbereid. Naar verwachting in oktober zal de raadscommissie Ruimte een voorstel voor het verdere proces worden gedaan.

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE
Hoewel het plan van aanpak ervanuit gaat dat de gemeenteraad eerst duidelijk dient aan te geven en te bepalen wat de toekomst van het gebied zal zijn, is op initiatief van de raadscommissie Ruimte aan een ieder de mogelijkheid te geven (creatieve) ideeën voor de toekomstige inrichting van het Manpadslaangebied in te dienen. De ideeën dienen als inspiratie voor de gemeenteraad. Hiervan is door ruim 40 mensen/instanties gebruik gemaakt en een 10-tal mensen hebben gebruikt gemaakt van de mogelijkheid hun idee de presenteren aan de leden van gemeenteraad (en aan elkaar). De gemeenteraad heeft de ideeën gebruikt in de 2^{e} workshop. Het rapport van Rho gaat in op de ideeën.

Nadat de gemeenteraad zich heeft uitgesproken over de wenselijkheid van modellen, zal met betrokken partijen het vervolg van het project (w.o. participatie) worden voorbereid.

Betrokkenen worden als gebruikelijk per brief geïnformeerd over de behandeling van onderhavig raadsvoorstel en de mogelijkheid hierop in ter spreken bij de behandeling in de raadscommissie Ruimte.

DUURZAAMHEID
In de nadere uitwerking van het plan en onderhandelingen hierover met partijen zal duurzaamheid een nadrukkelijke rol spelen.

BIJLAGEN

- kenmerk: 691243 onderwerp: 'Het groene casco van het Manpadslaangebied' (Adviesbureau Rho, 29 mei 2017),
- **GEHEIM** kenmerk: 691244 onderwerp: Financiële analyse behorend bij rapportage 'Het groene casco van het Manpadslaangebied',