

Raadsinformatiebericht

Collegevergadering: 23 september 2025

Zaaknummer : 1337150
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : A.M.C.E. Stam
Openbaarheid : Actief openbaar

Onderwerp

Raadsinformatiebericht: project Gebied Manpad

- | | |
|--|---|
| ☒ Ter informatie/update | ☒ Toezeggingen/actielijst commissie of raad |
| ☒ Beantwoording schriftelijke vragen | ☐ Overige |

Met dit bericht informeren wij u over een tweetal punten met betrekking tot de planvorming project gebied Manpad.

1. Actiepunt 25-02 n.a.v. RIB park Manpad verkocht aan Stichting Timpaan

In de vergadering van de gemeenteraad op 27 maart 2025 is door de wethouder toegezegd om de geprognosticeerde winstmarge extern te toetsen en de raad te informeren.

In de financiële haalbaarheidsanalyse van de ontwerpen Manpadslaangebied Heemstede van februari 2024 is ten aanzien van de inbrengwaarde op basis van de informatie van de ontwikkelaars het volgende opgenomen:

- Verwervingskosten conform aktes afgerond € 7 mln.

Uiteindelijk resulteerde de berekening van de haalbaarheidsanalyse op basis van de berekeningssystematiek van de ontwikkelaars in een negatief saldo van afgerond - € 6 mln. op prijspeil.

Uit de koopakte (27 juni 2025) van de gronden van het gebied Manpad door Timpaan is duidelijk geworden dat Timpaan voor de verwerving van de gronden een bedrag van afgerond € 5,1 mln. heeft betaald.

Navraag bij Timpaan heeft opgeleverd dat dit niet de volledige verwervingskosten zijn en dat er een nabetaling met één van de eigenaren is afgesproken ter grootte van afgerond € 2 mln. Dit bedrag dient door Timpaan betaald te worden op het moment dat die eigenaar de gronden levert t.b.v. de realisatie van de plannen. Op dit moment heeft de eigenaar die gronden namelijk nog in gebruik. Dit is een gebruikelijke constructie in planontwikkeling.

Deze nabetaling is inmiddels ook notarieel vastgelegd, waardoor ook de verwerving van deze gronden door Timpaan geborgd is.

Daarmee zijn de verwervingskosten zoals Timpaan die gemaakt heeft en nog gaat maken in lijn met de door Parck Manpad B.V. geleverde informatie t.a.v. de verwervingskosten in het stichtingskostenoverzicht. Daarnaast wordt de winstmarge uiteindelijk bepaald door heel veel andere factoren zoals o.a. de VON-prijs, de bouwkosten ten tijde van de uitvoering, de verdere uitwerking van de plannen, de eisen vanuit vergunningen en procedures en de wensen voortkomend uit de participatie.

2. Gebiedsvisie aanvullend op Manpadslaangebied

Om toekomstige initiatieven in het overige delen van het Manpadslaangebied te kunnen afwegen, wordt conform de aangekondigde Omgevingsvisie een integrale gebiedsvisie opgesteld aanvullend op en in samenhang met, project 'Gebied Manpad'.

In juni 2025 is een verzoek om vooroverleg (concept aanvraag) ontvangen van de eigenaar van het perceel Herenweg 29. Op dit perceel is nu een bedrijfsverzamelgebouw gevestigd en een deel ervan is agrarisch. Er wordt gevraagd om overleg om het terrein te ontwikkelen tot een woongebied. Afwegingen hierover gaan plaatsvinden in de nog op te stellen integrale gebiedsvisie.