

**SCHRIFTELIJKE VRAGEN AAN HET COLLEGE:****Pag 1  
INDIENING**

Steller vragen: D66 – Klaasen

Datum: 10 mei 2016

Onderwerp: Mandpadslaangebied – onderhandelingsresultateen  
Wijze van beantwoording: schriftelijk of mondeling: wat haalbaar / meest praktisch is  
Uiterlijke beantwoording: ten behoeve van aanstaande commissie ruimte

**TOELICHTING**

*D66 heeft veel vragen over het onderhandelingsresultaat met als uitkomst dat 20 kavels nodig zouden zijn om het Manpadslaan groen in te richten. Ten behoeve van een vlotte behandeling van de eerste termijn in de commissie, stellen we het grootste deel van onze vragen vooraf schriftelijk.*

**VRAAG**

1. *Zijn de onderhandelingen tussen de gemeente en de projectontwikkelaars nu afgerond? (zo nee: waarover moet dan nog onderhandeld worden?)*

Nee. Op basis van de haalbaarheidsstudie is geconcludeerd dat het haalbaar is om met het uitgangspunt van 20 kavels van 1.000 m<sup>2</sup> in de zuidwesthoek van het gebied als kostendrager, de rest van het eigendom van de projectontwikkelaars Parck Manpad en Synchron in publiek eigendom te verkrijgen en als natuurgebied met extensieve recreatie in te richten. In het besluit van 19 april 2016 (pagina 9) staat aangegeven dat door middel van het sluiten van een intentieovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelaars afspraken worden gemaakt over het in samenhang nader onderzoeken van de stedenbouwkundige, ruimtelijke, planologische, recreatieve en financieel-economische uitvoerbaarheid gericht op de uit te werken planvariant en het formuleren van uitgangspunten ten behoeve van de in de vervolgfase af te sluiten anterieure overeenkomst. Alvorens de anterieure overeenkomst door partijen kan worden getekend, dient derhalve over tal van zaken te worden onderhandeld en overeenstemming te worden bereikt. De uitgangspunten zoals aangegeven in het collegebesluit worden gehanteerd bij het vervolg van de procedure.

2. *Wat was de inzet van de wethouder voor zijn gesprek met de volkstuinvereniging?*

Er was geen inzet, het betrof een informeren gesprek. De wethouder heeft de volkstuinvereniging als huurder en direct belanghebbende uitgenodigd omdat in de haalbaarheidsstudie planvarianten zijn opgenomen die de aan- of afwezigheid van de noordkop van het volkstuinencomplex als uitgangspunt nemen. Indien voor een compacte variant wordt gekozen, leidt het verdwijnen van de noordelijke tuinen en de daarlangs gelegen groensingel tot het optimaliseren van het open landschap tussen Groenendaal en Leyduin. Indien gekozen wordt voor een minder compacte variant is dit volgens de projectontwikkelaars niet of in minder mate aan de orde. De wethouder wilde van de vereniging weten hoe zij tegenover het verplaatsen van de noordelijk gelegen tuinen staat. Hierbij is aangegeven dat de gemeente uitgaat van het handhaven van de tuinen op de huidige locatie en gedwongen vertrek of verplaatsing van tuinen niet aan de orde is. De vereniging is bereid om op vrijwillige basis hierover te spreken.

Het college is van mening dat de telmodellen die tot achter de noordkop van het volkstuinencomplex reiken (telmodel 3) een onomkeerbare inbreuk zullen hebben op het open karakter / potentieel van het landschap, met andere woorden een eventuele toekomstige inkorting van het tuinencomplex op voorhand zinloos maken.

3. *De gemiddelde prijs van een hectare akkerbouwland in Nederland is over de afgelopen drie jaar (peil 2014): 54.831 euro. De gemiddelde prijs van een hectare grasland is over de afgelopen drie jaar: 48.733 euro.*  
*Uit het rapport van Oranjewoud blijkt dat het goedkoopste perceel per hectare (het grote weiland aan de noordkant) op 160.527 euro getaxeerd wordt (perceel B 8739, 4½ ha, 719.000 euro). Dat is drie maal zo duur als de gemiddelde prijs in Nederland.*  
*Hoe verklaart het college dit verschil?*

De gemiddelde prijs van een hectare landbouwgrond in Nederland is geen goede vergelijking voor de getaxeerde waarde van een individueel perceel in het westen van Nederland. De druk op landbouwgrond is in het westen het hoogst en daarmee de prijzen ook. Verder is het weiland als tuinbouwgrond getaxeerd, hetgeen ook bijdraagt aan de hogere dan gemiddelde prijs.

4. *In het rapport Schrieken (p.4) staat dat voor een deel van de percelen een nabetalingsregeling geldt, dan wel ontbinding, indien deze percelen uiterlijk 15 januari 2016 wel of niet als bouwterrein zijn te kwalificeren. "Dit kan leiden tot een aanzienlijk meerwaarde, en de koop kan worden ontbonden".*  
*– Is bekend welke de consequenties zijn (geweest) van het verstrijken van deze termijn?*  
*– Is het mogelijk dat eventuele nabetalingsregelingen nu verdisconteerd zijn in de onderhandelingen met als uitkomst 20 kavels?*

De eigenaren hebben de gebruiksovereenkomst verlengd. Over de aard en hoogte van een eventuele vernieuwde nabetalingsregeling is de gemeente niets bekend. Dit risico ligt bij de eigenaren en moet passen binnen het (financiële) kader van 20 bouw kavels.

5. *Heeft het college nog een andere / actuelere taxatie van de gronden laten maken?*

Nee.

6. *Kan het college een rekenkundige onderbouwing geven van het aantal van 20 kavels die nodig lijken te zijn?*

Tijdens de besloten vergadering van de raadscommissie Ruimte in april 2015 is door Akro Consult is deze onderbouwing (verkenning) gegeven. Deze bij de leden van de raadscommissie Ruimte bekende onderbouwing is geheim verklaard. De commissie heeft over deze onderbouwing gesproken tijdens de besloten vergadering in mei 2015.

7. *Er wordt steeds gesproken over 20 kavels, maar mag er op 1 kavel méér dan 1 woning gebouwd worden?*

Dat op één kavel één woning wordt gebouwd is nog niet overeengekomen met de ontwikkelaars. De haalbaarheidsstudie van de ontwikkelaars (telmodellen) en de daarbij behorende rapporten (verkeer) gaan uit van 20 woningen op 20 kavels. In het kader van het opstellen van de structuurvisie die door de gemeenteraad wordt vastgesteld en de intentieovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelaars zullen hierover afspraken worden gemaakt.

8. *Zijn er afspraken gemaakt over maximale bouwhoogtes of bouwlagen?*

Nee. Hierover worden in het kader van de structuurvisie die door de gemeenteraad wordt vastgesteld en (bepalen van de uitgangspunten voor) de intentieovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelaars afspraken gemaakt. Het nu voorliggende collegebesluit van 19 april vermeldt: "Het college neemt nadrukkelijk nog geen standpunt in ten aanzien van de situering en grootte van de hierop te bouwen woningen".

9. *Kan het college nader toelichting waarom Herenweg 29 en Manpadslaan 4A geen onderdeel van het project uitmaken, terwijl dat naar eigen zeggen “tot duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan leiden”?*

Uitgangspunt voor het college is dat er enkel wordt gesproken over de gronden in eigendom van de projectontwikkelaars Parck Manpad I + II en Synchron.

Bij het vaststellen van het plan van aanpak in 2012 is al aangegeven dat vanuit de doelstelling van het project (verwerven grond t.b.v. natuur/recreatie, zo min mogelijk woningen) niet wordt ingezien hoe de andere gronden in het gebied (waaronder Herenweg 29 en Manpadslaan 4A) aan deze doelstelling een bijdrage kunnen leveren. Dit nog afgezien van het gegeven dat de op deze percelen gevestigde bedrijven – voor zover bekend – goed functioneren en bedrijfsverplaatsing op dit moment niet aan de orde is.

10. *Er staat tegenstrijdige informatie in de stukken over de inrichtingskosten. Eerst zeggen projectontwikkelaars dat het 3 tot 5 ton méér kost (brief Meuwese 1 maart), later wordt er gezegd dat het 3 maal hoger is dan door Schrieken berekend (brief Meuwese 11 maart), en vervolgens staat er dat overschrijdingen niet aan de orde zijn. Hoe zit het nu?*

In de brief van 1 maart 2016 staat dat het gehele plan € 300.000 tot € 500.000 duurder is dan begroot door Schrieken. In de brief van 11 maart staat dat de begrote kosten voor het inrichten van het natuur-/recreatiegebied op basis van het inrichtingsprofiel van Landschap Noord-Holland bijna 3 keer duurder is dan door Schrieken begroot (Schrieken € 90.000 - Landschap Noord-Holland € 260.000, excl. BTW)).

De opmerkingen ten aanzien van het niet aan de orde zijn van verrekenen overschrijdingen, ziet op het te kort voor het gehele plan (€ 300.000 tot € 500.000). Door kritisch te kijken naar de begroting voor het gehele plan, is het volgens de ontwikkelaars mogelijk om een financieel haalbaar plan te maken zonder dat zij om meer woningen zullen vragen. Dit laatste is niet aan de orde, ook niet indien blijkt dat er onvoldoende ruimte in de begroting aanwezig is om het tekort weg te werken. Dit risico nemen de ontwikkelaars. Volgens de ontwikkelaars zal niet bezuinigd worden op kwaliteit.

11. *Het college spreekt over een “momentum”, en vreest dat er een risico is dat dit gemist wordt. Kan uitgelegd worden wat dit risico is, en wie dit risico loopt?*

Hoewel er nog veel moet worden bepaald, is op dit moment – na 16 jaar overleg en onderzoek - overeenstemming tussen college en projectontwikkelaars om op basis van 20 kavels van 1.000 m<sup>2</sup> in de zuidwesthoek, 9 hectare van de 12 hectare van het eigendom van de ontwikkelaars in publiek eigendom te brengen en in te richten als natuur-/recreatiegebied. Het risico bestaat dat één van de partijen zich terugtrekt of nadere eisen gaat stellen met het risico dat dit plan daardoor niet meer haalbaar is. Nu bestaat de mogelijkheid om het overgrote deel van het gebied waardevol en duurzaam in te richten, waardoor verdere verstedelijking in de toekomst wordt voorkomen.

12. *Kan toegelicht worden waarom een nieuw kruispunt “niet bij de functie van de Herenweg past”?*

Het bij het besluit van 19 april 2016 gevoegde bijlage “Verkeerskundige quickscan ontsluiting woningbouw Manpadslaangebied” stelt ten aanzien van een extra ontsluiting op de Herenweg: “De N208/Herenweg is een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom. De hoofdfunctie van gebiedsontsluitingswegen is het zo vlot mogelijk afwikkelen van verkeer op wegvakken en uitwisselen op kruispunten. Om voor een maximale doorstroming op wegvakniveau te zorgen is het wenselijk om het aantal kruispunten te beperken. In deze variant wordt een extra kruispunt gecreëerd ter hoogte van de woning Herenstraat 27, hetgeen gezien de functie van de weg niet wenselijk is. Wat betreft de verkeersveiligheid is een extra kruispunt ook niet wenselijk. Op kruispunten kunnen conflicten tussen verkeersdeelnemers ontstaan. Een extra kruispunt zorgt voor extra conflictpunten, wat een ongunstig effect heeft op de verkeersveiligheid.”

13. Kan toegelicht waarom er voor het Manpadslaangebied een structuurvisie nodig is? Hoe verhoudt zich die dan tot bestaande (provinciale) structuurvisies?

Het vastgestelde plan van aanpak uit 2012 stelt hierover:

#### **Aanleiding Structuurvisie Manpadslaangebied**

Naar aanleiding van het besluit van burgemeester en wethouders en advies van de raadscommissie Ruimte is nader juridisch onderzoek verricht naar de aanwezigheid van een wettelijke grondslag voor de eventuele overeenkomst met de projectontwikkelaars, waarin wordt vastgelegd dat door hen een aantal woningen in het gebied mag worden gebouwd, indien de rest van het bij hen in eigendom zijnde gronden in het gebied wordt overgedragen aan de gemeente of andere (semi-)overheid. Voorkomen dient te worden dat een dergelijke overeenkomst na vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan, nietig/vernietigbaar blijkt. Deze kwestie is voorgelegd aan Pot, Jonker, Seunke Advocaten. Naar het oordeel van dit advocatenkantoor moet het mogelijk zijn om een overeenkomst zo in te richten, dat sprake is van een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Via deze overeenkomst kunnen onder meer "financiële bijdragen ... op basis van een vastgestelde structuurvisie aan ruimtelijke ontwikkelingen" op de projectontwikkelaar worden verhaald (artikel 6.24 lid 1 onder a Wro). De financiële bijdrage dient aan een ruimtelijke ontwikkeling te worden gerelateerd. Dit betekent dat een structuurvisie dient te worden opgesteld, waarin de relatie wordt benoemd die de gemeente beoogt te leggen tussen het in ontwikkeling brengen van de betreffende bouwlocaties en de aanleg van het natuurgebied. Het is mogelijk om enkel voor het Manpadslaangebied een structuurvisie vast te stellen. Na het vaststellen van een structuurvisie voor het gebied is het dus mogelijk een rechtsgeldige overeenkomst met de projectontwikkelaars te sluiten waarin de overdracht van de resterende grond aan de gemeente of andere (semi-)overheid wordt geregeld. Het vaststellen van een structuurvisie is een raadsbevoegdheid. De structuurvisie wordt alleen opgesteld indien blijkt dat enige bebouwing in het Manpadslaangebied noodzakelijk is om het resterende gebied te verkrijgen om dit in te richten als natuurgebied met extensief recreatief medegebruik.

datum: 12 mei 2016

portefeuillehouder: wethouder R. Ates