



Heemstede

Raadsinformatiebijeenkomst
25 februari 2025

Participatie gebied Manpad opbrengst tot nu toe



Agenda

- Welkom - inleiding
- Terugblik Parck Manpad op de gevoerde participatie
- Toelichting Parck Manpad op resultaat tot nu toe
- Bestuurlijk vervolg



Inleiding

Doel van vanavond

Het informeel bijpraten van de leden van de gemeenteraad over het resultaat van de participatie gebied Manpad tot nu toe.



Inleiding

Bestuurlijke achtergrond

- Eerdere raadsbesluiten (groene scheg 2017, behoud volkstuinen)
- Marsroute (college 24 januari 2023)
- Participatieplan met kaders (gemeenteraad 23 maart 2023)
- Woonvisie (gemeenteraad 8 juni 2023)
- Woonprogramma (gemeenteraad 25 april 2024)
149 woningen – 30% sociaal – 36% betaalbaar
- Motie “minimaal aantal ha aaneengesloten natuurgebied” 25 april 2024
- Herijking proces (gemeenteraad 30 januari 2025)



Gebied Manpad

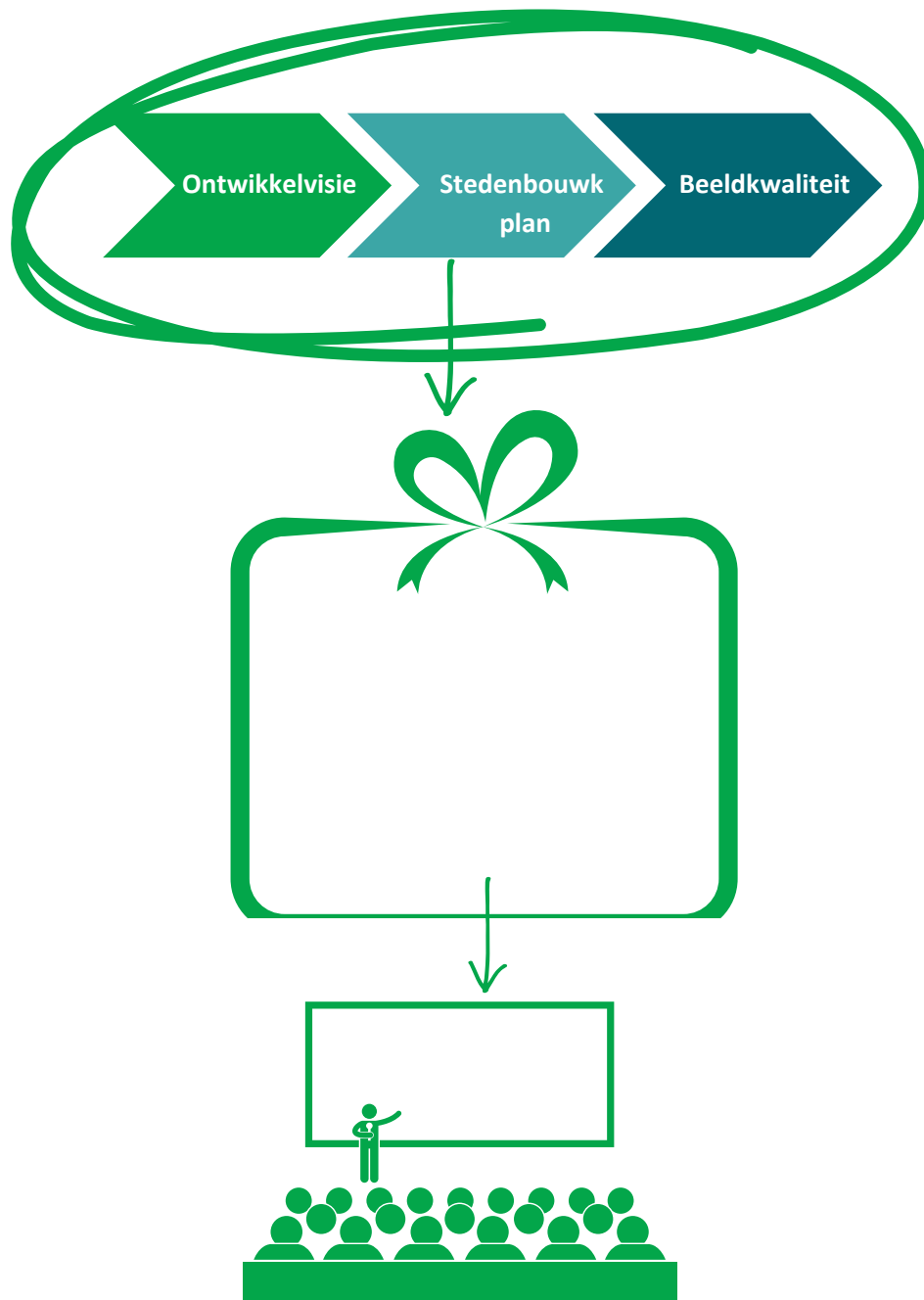
Wonen in het groen

Presentatie B&W / Gemeenteraad

25.02.2025

VE-R landscape architecture and Urbanism

Filmpje vanwege grootte niet opgenomen



25/2

Collegemiddag en
technische sessie Raad

DIV
data

Kerngroepbijeenkomsten
over SP, BKP en Groen/Ecologie

Eind maart
begin april

Concept Ontwikkelvisie
incl stedenbouwk
plan/BKP/Groeninvulling

April
25

Advies ophalen
betrokken instanties
belangengroepen

Eind april
begin mei

Bijpraten college
Bijpraten raadscommissie Ruimte
Brede inloopbijeenkomst

G
mei
25

Verwerken input
bijeenkomsten tot concept
ontwikkelvisie

juni
25

Advies ophalen
betrokken instanties
belangengroepen

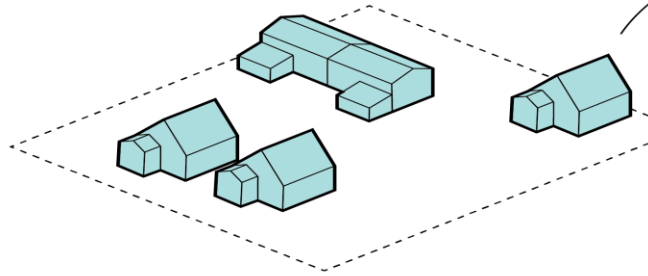
Terugblik

Stand van zaken planvorming

Aandachtspunten uit de kaders gesteld door de gemeente

- » Maximaal **20.000 m2** (uitgeefbaar plus parkeren), het oppervlakte van de af te breken tuinbouwkassen;
- » Het **karakter van de Manpadslaan** en Manpadslaangebied blijft behouden;
- » De **volkstuinten** blijven op hun **huidige plek**;
- » Creëren van een **Natuurpark Manpad** met een **maximaal oppervlak** en met behoud van **cultuurhistorische waarden** dat een **(groene)verbinding** met het Groenendaalse Bos vormt;
(Uiteraard verandert de interpretatie daarvan na het aannemen van de woonvisie)
- » De bollenschuur wordt gerestaureerd; *(Dit moet zijn: herbouwd; (restaureren is fysiek onmogelijk))*
- » Ook bouwen voor **doelgroepen**
- » Er is voldaan aan de opgestelde **participatie**;
- » Woningen zijn te gast in het groen; *(Uiteraard verandert de interpretatie daarvan na het aannemen van de woonvisie)*
- » De **toegang** tot de bebouwing komt **via de Herenweg**

Kostendrager:
Uitsluitend woningen in de
dure
categorie

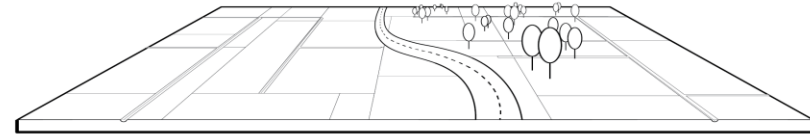


Opbrengst uit de verkoop
van de woningen
(dure categorie)

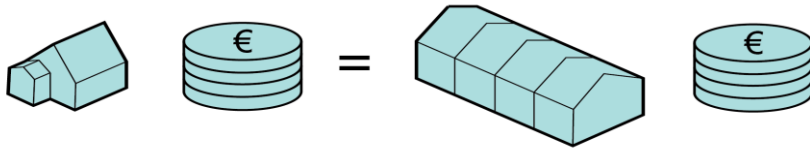
50 woningen
=



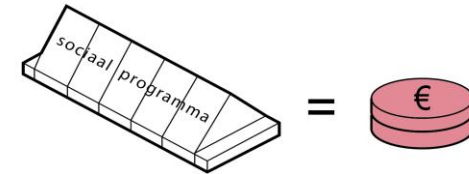
Volledige opbrengst is nodig
voor het landschap
(er is geen winst)



Hoe betaalbaarder de woning, hoe meer er nodig zijn voor dezelfde kostendekking



Sociaal programma levert
extra kosten op en geen opbrengsten



Drie Ontwerprichtingen



1. Panorama

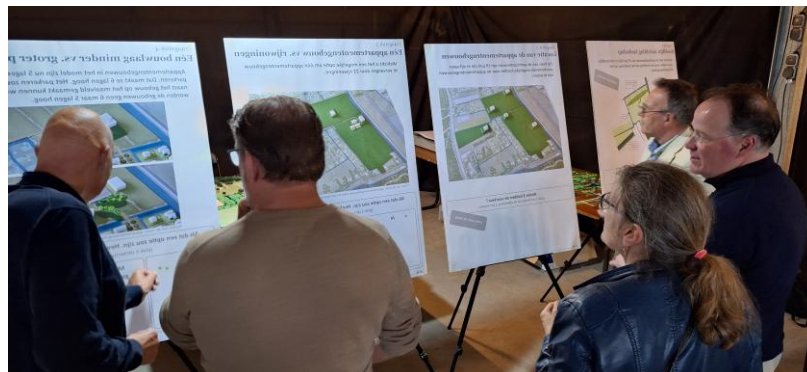


2. State



3. Waterrijk

Intensieve werksessies





Vlekkenplan op Hoofdpijnen



Koers uit de participatie: Stand van zaken / concept SO

Maquette als werkmodel en tastbaar resultaat van de sessies



Welke onderwerpen hebben we afgelopen tijd bestudeerd

Stand van zaken planvorming

Ecologische betekenis van het gebied



- stinzenbos: ca. 1.5 ha
- kruidrijk grasland: ca. 3.5 ha
- vochtig hooiland: ca. 3.5 ha
- water met n.v.o.: ca. 1.5 ha

Variatie aan habitattype



Aaneengesloten natuur



Indicatie van soorten en verbindingen



Cultuurhistorie: Agrarische geschiedenis





*Palet aan groentype
De kleur van de cirkels verwijst naar de
diverse groengebieden in het plan*









Doelsoorten Manpadslaangebied

- » Dwergmuis, noordse woelmuis, poelkikker, rugstreeppad, rietzanger, ringslang en waterspitsmuis zijn de **primaire doelsoorten**.
- » Het voorkomen van soorten die aan zandgronden, struweel en boomrijke gebieden zijn gebonden worden ook kansrijk geacht.
- » Daarnaast zijn een aantal doelsoorten benoemd die kunnen gaan voorkomen vanwege de verbinding met Buitenplaats Huis te Manpad.
- » Aanvullend worden vleermuizen genoemd. Deze soortgroep gaat de natuurinrichting gebruiken om te foerageren.
- » Als uitgangspunt is genoemd dat boven de ondergrondse waterleidingen geen maatregelen getroffen mogen worden. Dit areaal kan worden ingericht voor vlinders. Met de keuze van waardplanten kan sturing worden gegeven aan de te verwachten soorten.

Mogelijkheden ecologie

Doelsoorten Ecologische zone ZNV1

doelsoort		kansrijk		bosgebonden (verbinding met Buitenplaats)	
amfibie	poelkikker (rugstreeppad)	amfibie	boomkikker	vogel	boomklever
	rugstreeppad	reptiel	hazelworm	vogel	glanskop
vogel	rietzanger	vlinder	bospareldmoervlinder	zoogdier	boommarter
zoogdier	dwergmuis	vlinder	bruine eikenpage	zoogdier	eekhoorn
zoogdier	noordse woelmuis	vlinder	grote weerschijnvlinder		
zoogdier	waterspitsmuis	vlinder	keizersmantel		
reptiel	ringslang	vogel	blauwborst (snor)		
zoogdier	vleermuizen				
vis	bittervoorn				
vis	kleine modderkruiper				
vis	vetje				

Mogelijkheden ecologie

Stand van zaken Planvorming

Het Landschaps- en Stedenbouwkundig Plan (schets februari 2025)

Het Landschaps- en Stedenbouwkundig Plan (schets februari 2025)



Gebied Manpad
Schets Landschaps- en Stedenbouwkundig Plan
Februari 2025
1:500

VE-R

Facetten van het plan

Verkeer, Beplanting, typologieën enz.

Het Landschaps- en Stedenbouwkundig Plan (schets februari 2025)



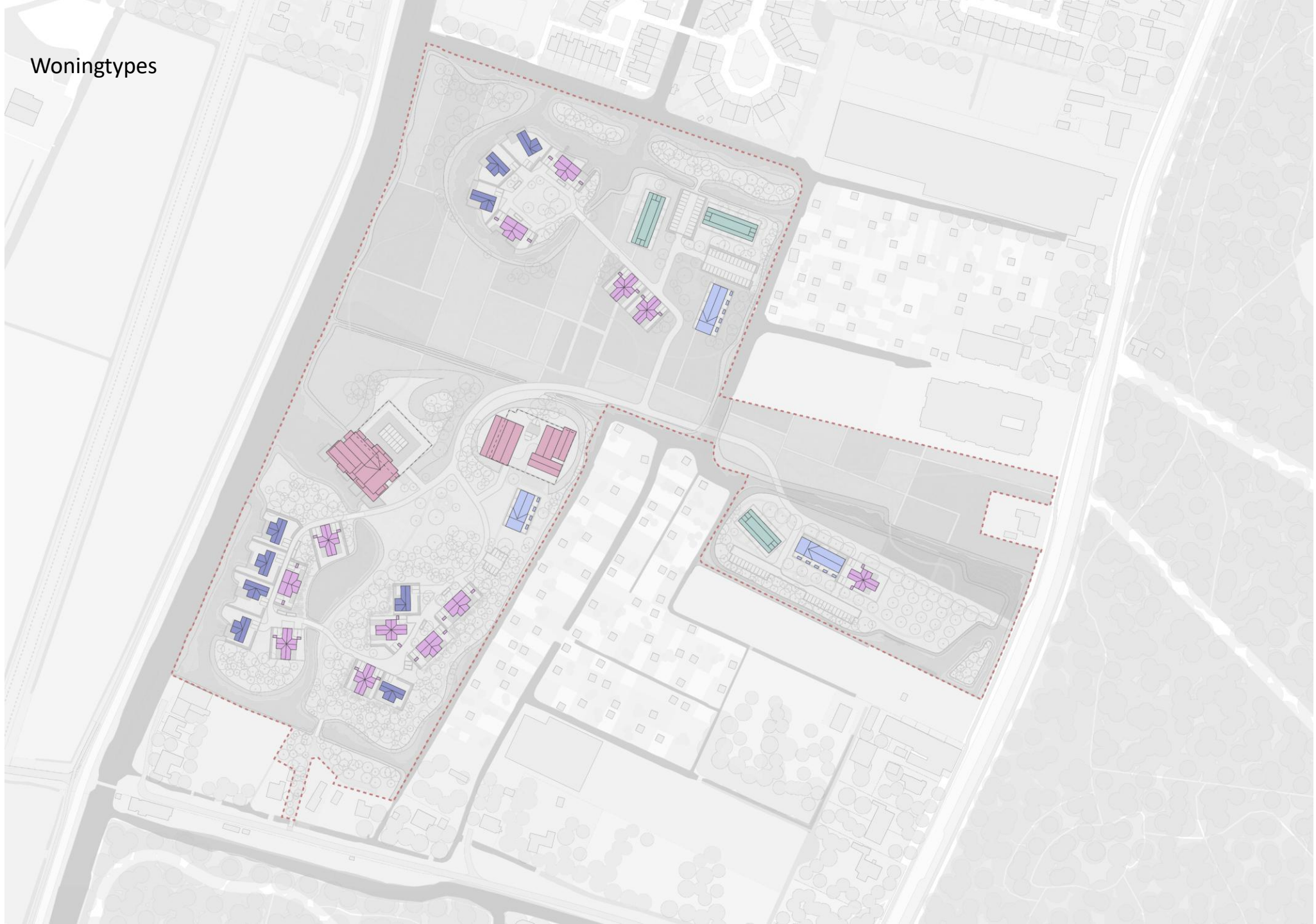
Gebied Manpad
Schets Landschaps- en Stedenbouwkundig Plan
Februari 2025
1:500

VE-R

Woningbouwpercelen



Woningtypes



Terrassen en steigers



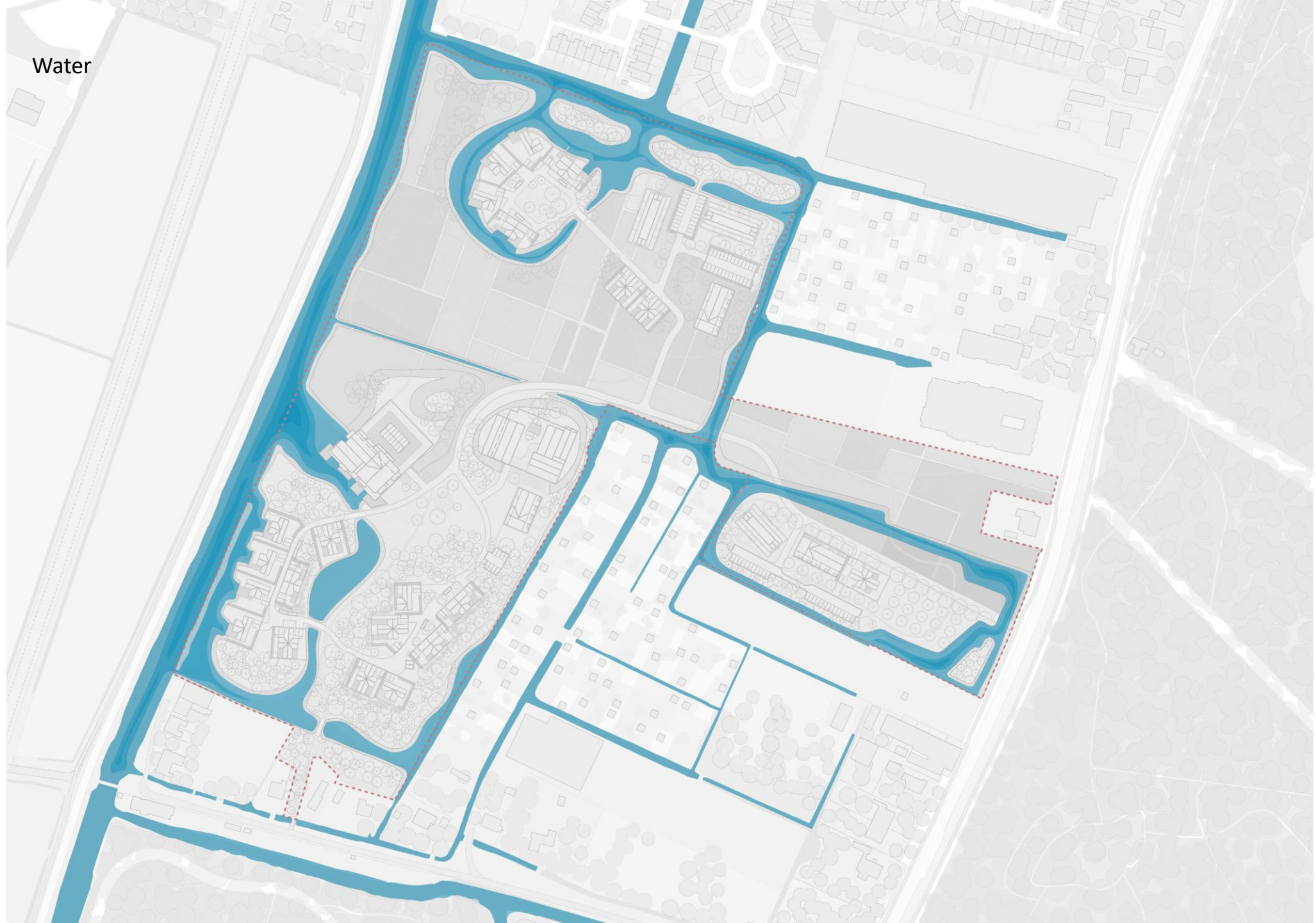
Ontsluiting



Parkeren



Water



Bruggen en duikers



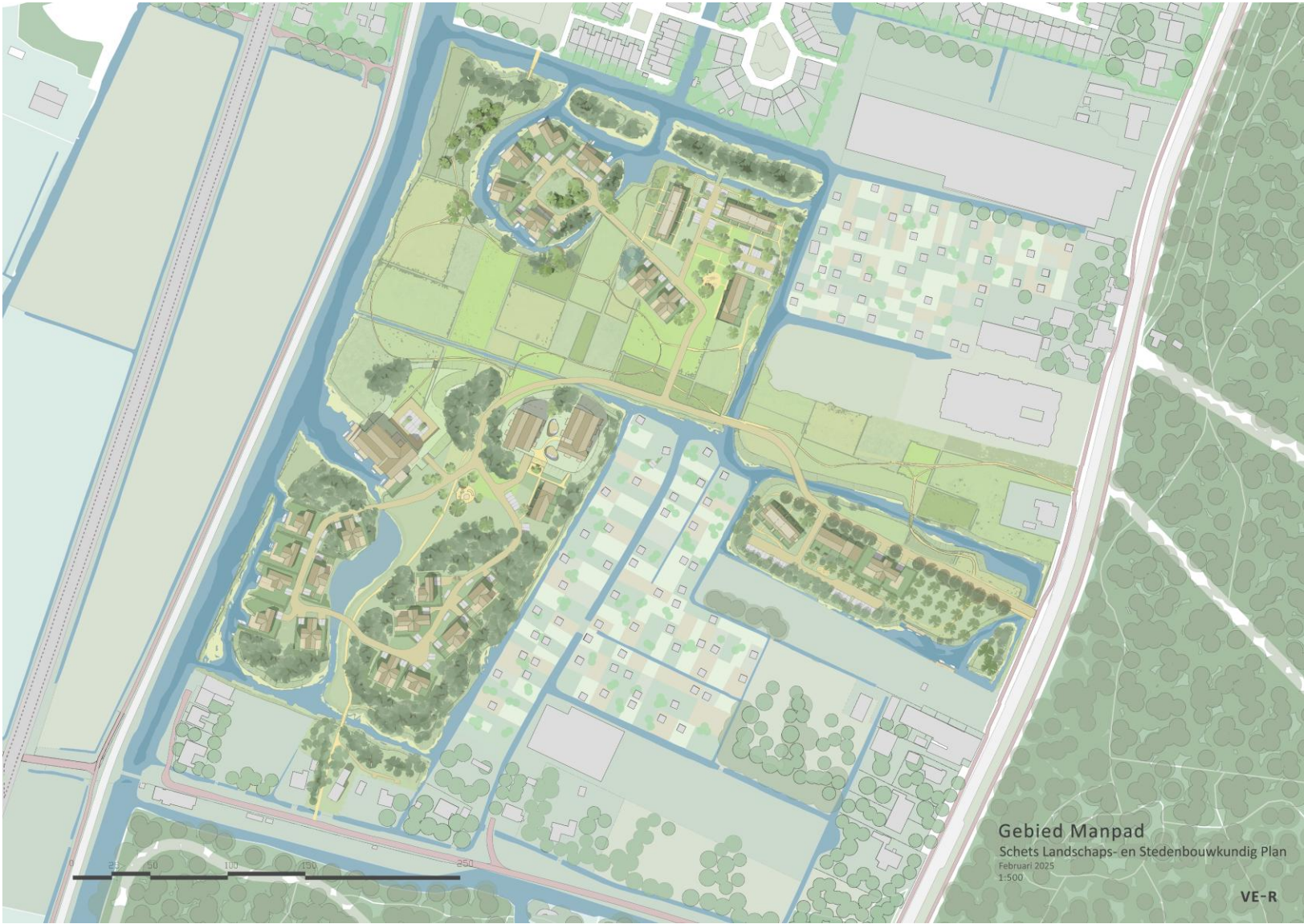
Bomen



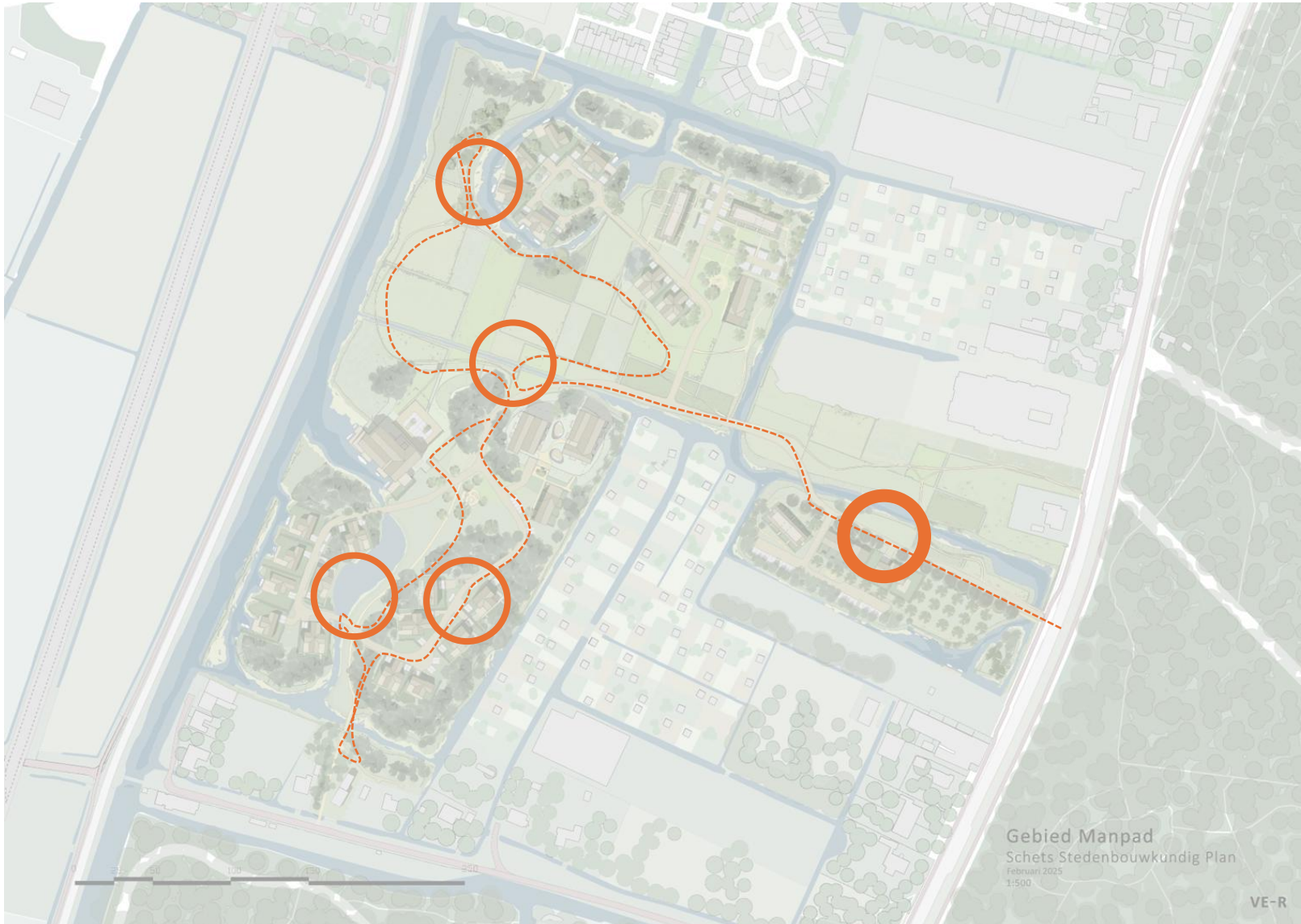
Rondje door het plan

Stand van zaken planvorming

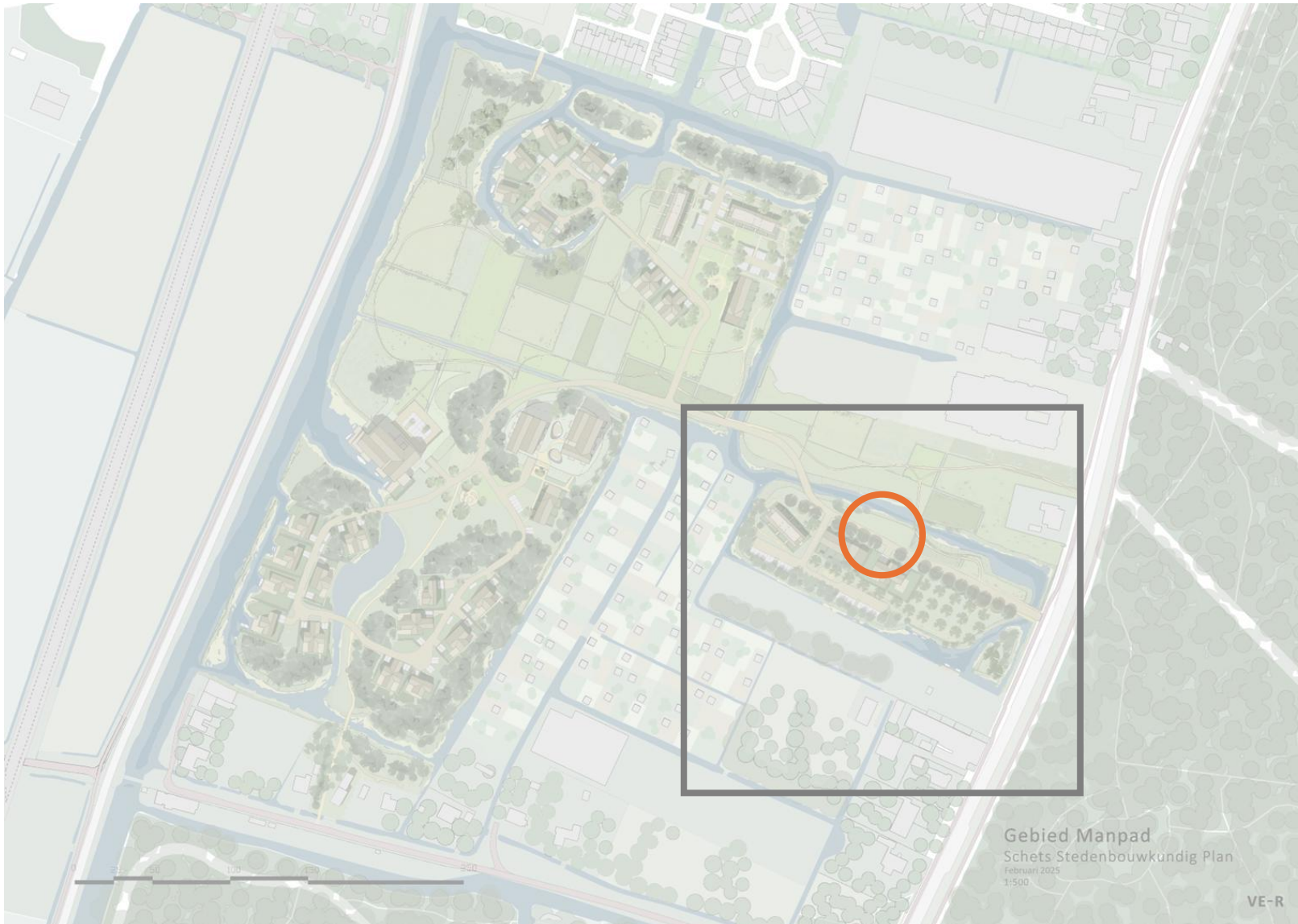
Het Landschaps- en Stedenbouwkundig Plan (schets februari 2025)



Een rondje door het nieuwe Gebied Manpad: ...1: Vanaf de Herenweg



Een rondje door het nieuwe Gebied Manpad: ...1: Vanaf de Herenweg



Vanaf de Herenweg



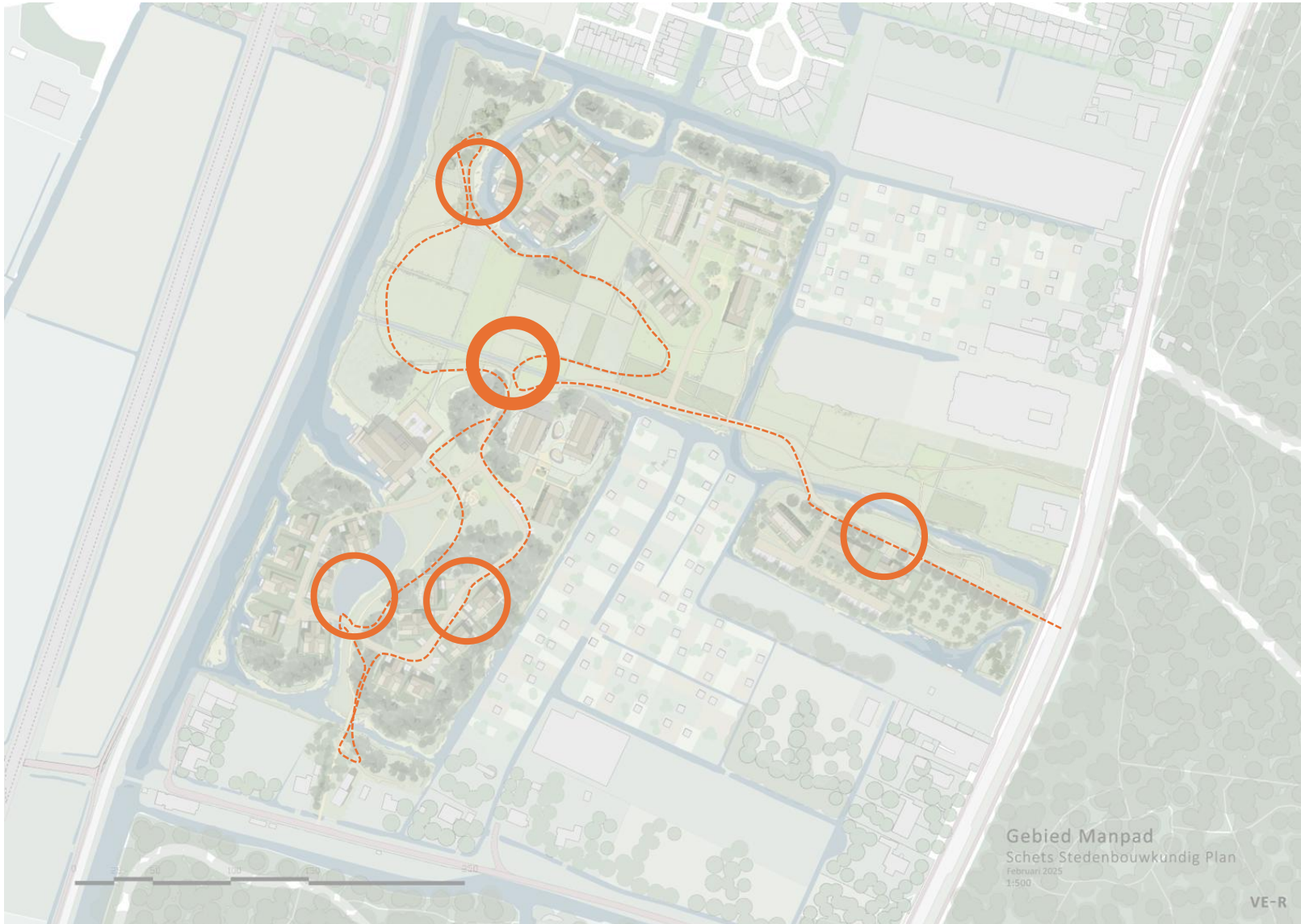
Vanaf de Herenweg



Vanaf de Herenweg



Een rondje door het nieuwe Gebied Manpad:2: door het Open Middengebied



Een rondje door het nieuwe Gebied Manpad:2: door het Open Middengebied



Door het Open Middengebied



Door het Open Middengebied



Door het Open Middengebied



Een rondje door het nieuwe Gebied Manpad:3: Op het Noordereiland



Een rondje door het nieuwe Gebied Manpad:3: Op het Noordereiland



Op het Noordereiland



Op het Noordereiland



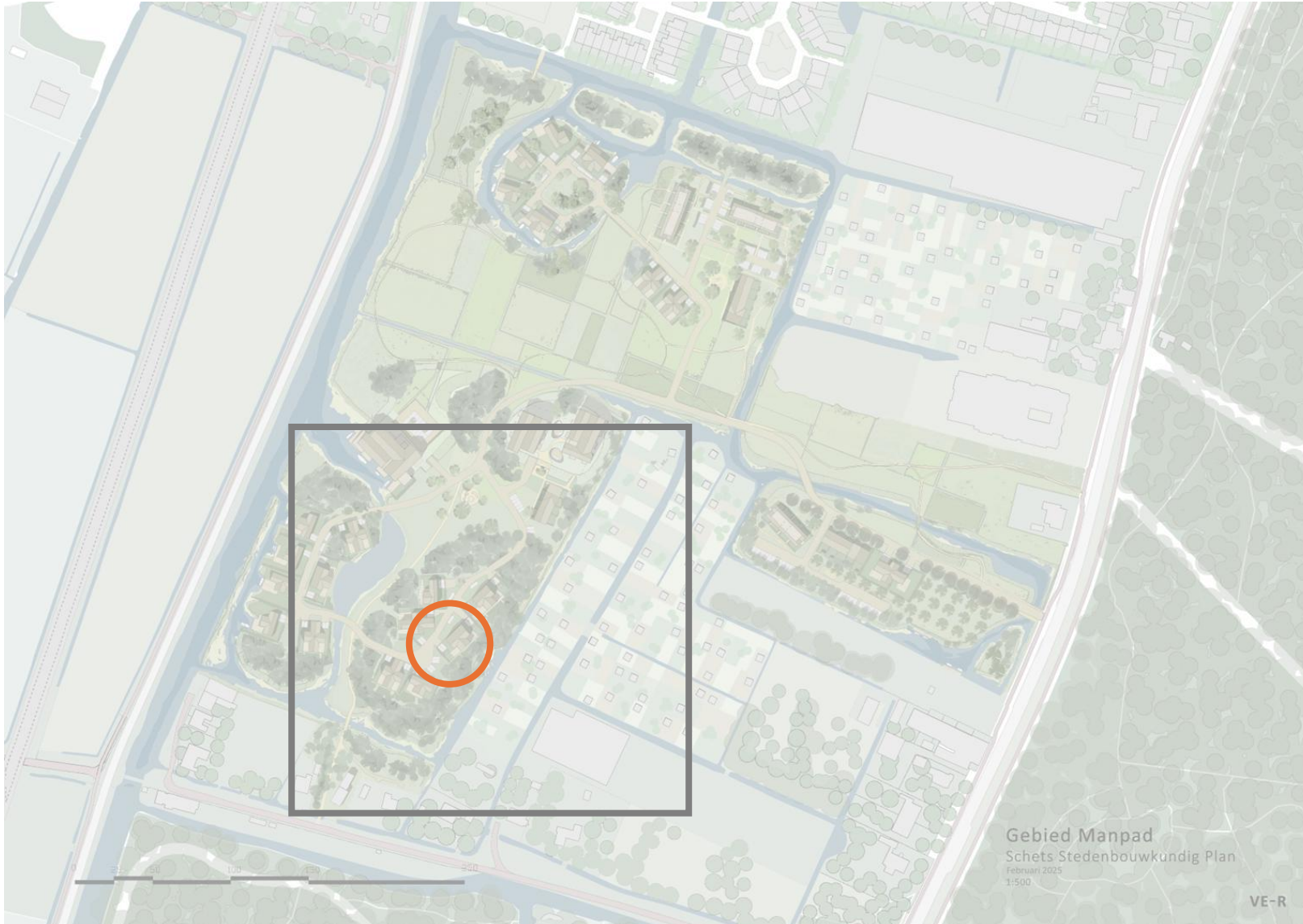
Op het Noordereiland



Een rondje door het nieuwe Gebied Manpad:4: In het Landgoed Cluster



Een rondje door het nieuwe Gebied Manpad:4: In het Landgoed Cluster



In het Landgoed Cluster



In het Landgoed Cluster



In het Landgoed Cluster



Een rondje door het nieuwe Gebied Manpad:6: In het Binnenwater Park



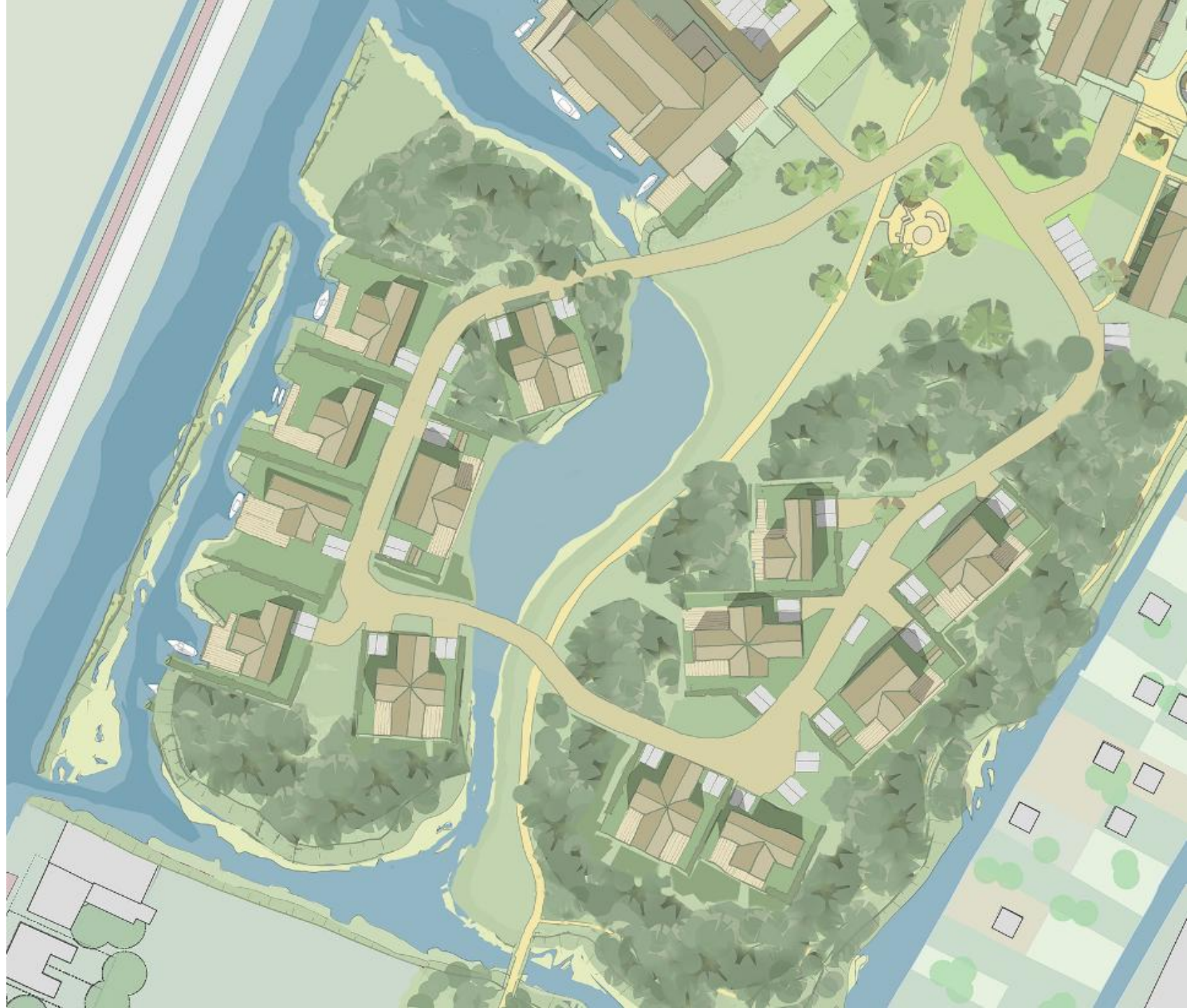
Een rondje door het nieuwe Gebied Manpad:6: In het Binnenwater Park



In het Binnenwater Park



In het Binnenwater Park



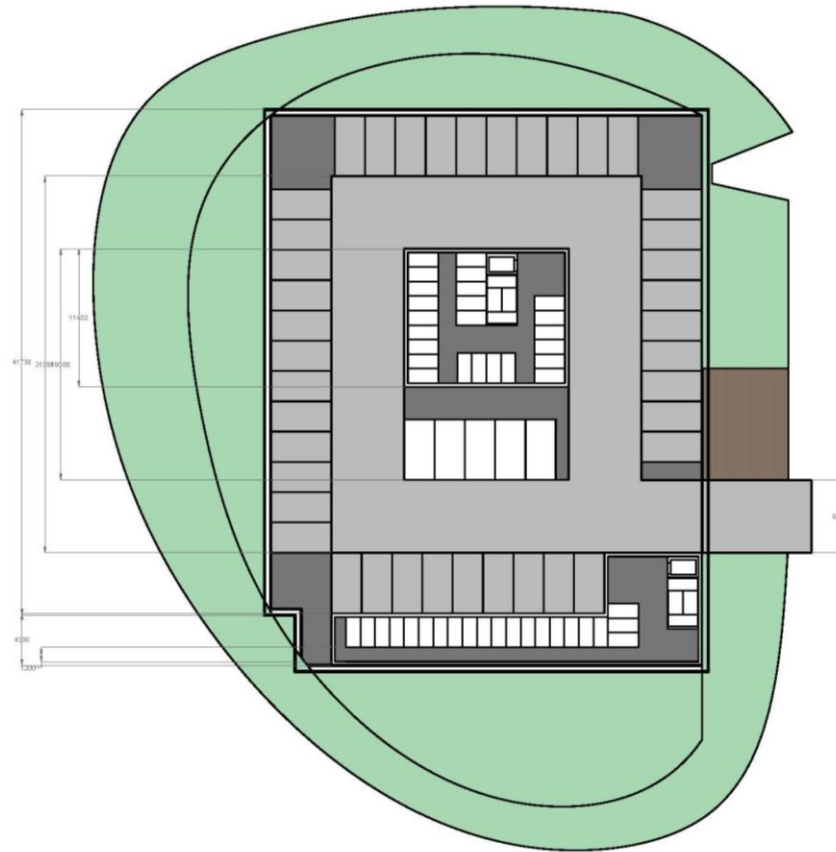
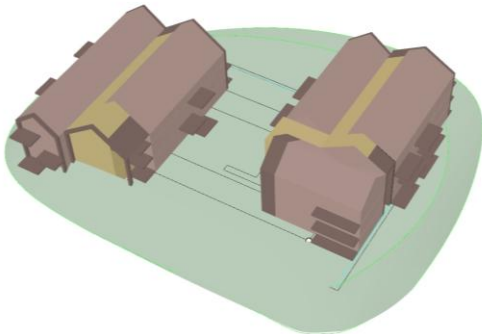
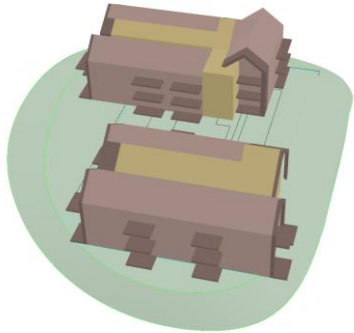
In het Binnenwater Park



Bebouwing

Stand van zaken planvorming

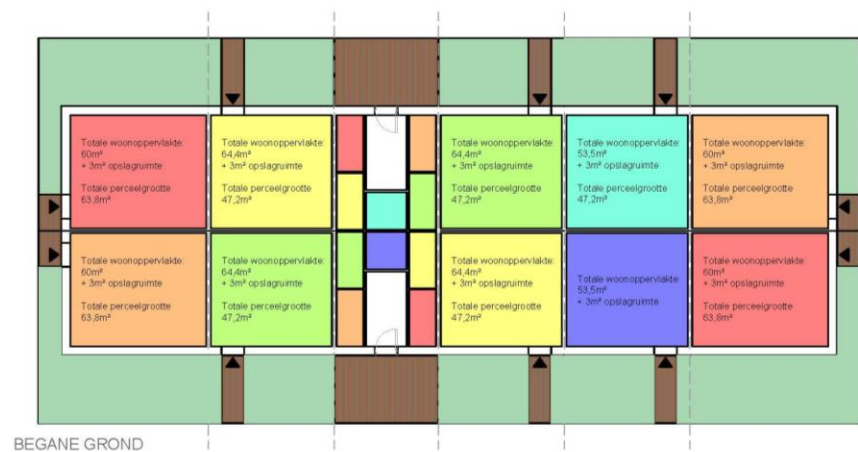
A stylized illustration of a row of four brown houses with yellow roofs and green lawns. The houses are arranged in a line, and the lawns are depicted as green patches in front of each house.



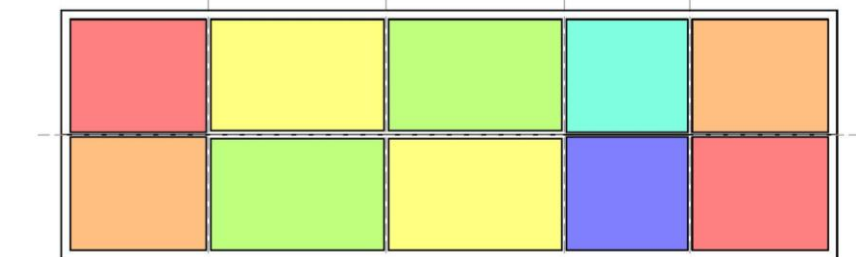
The architectural floor plan shows a large green area representing the building's footprint, with a brown area representing the courtyard. The building is divided into several rectangular rooms, each labeled with its dimensions and area. The rooms are arranged in a grid-like pattern, with some rooms having a central courtyard area. The plan includes dimensions for the overall building footprint and for individual rooms. The rooms are labeled with their dimensions and area, such as "Totale vocooppenslakte 49,3m² = 3m² opslagruimte".

EERSTE VERDIEPING

Gebouw-enveloppe betaalbare koop: rug aan rug woningen



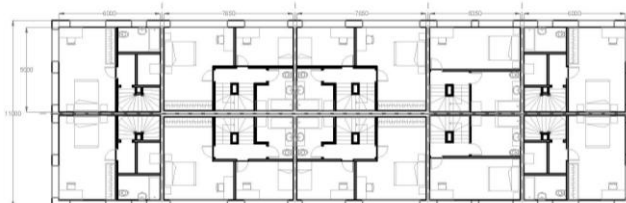
BEGANE GROND



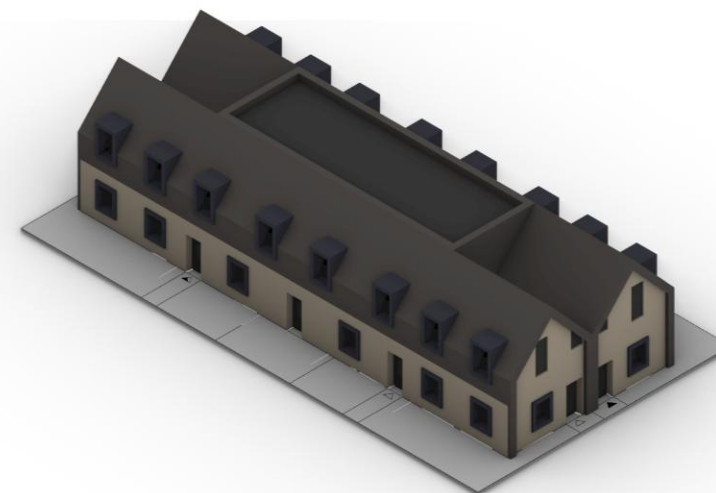
EERSTE VERDIEPING



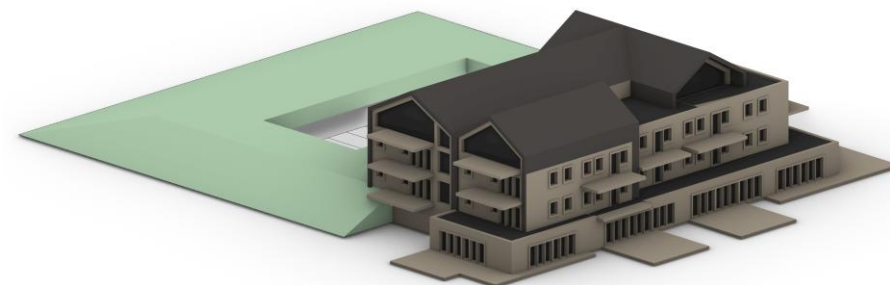
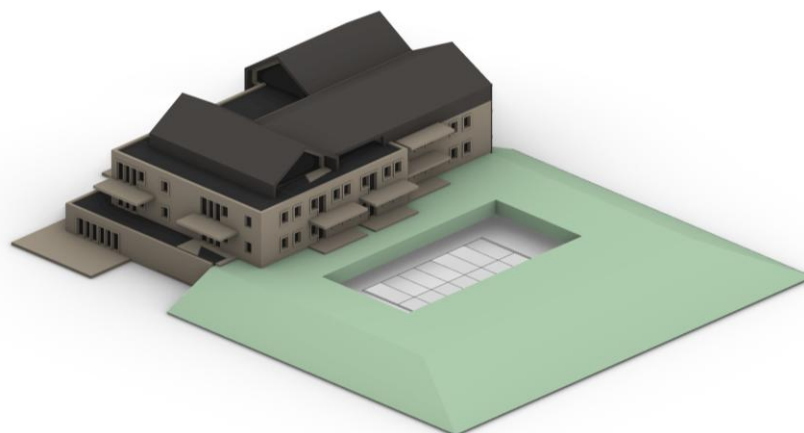
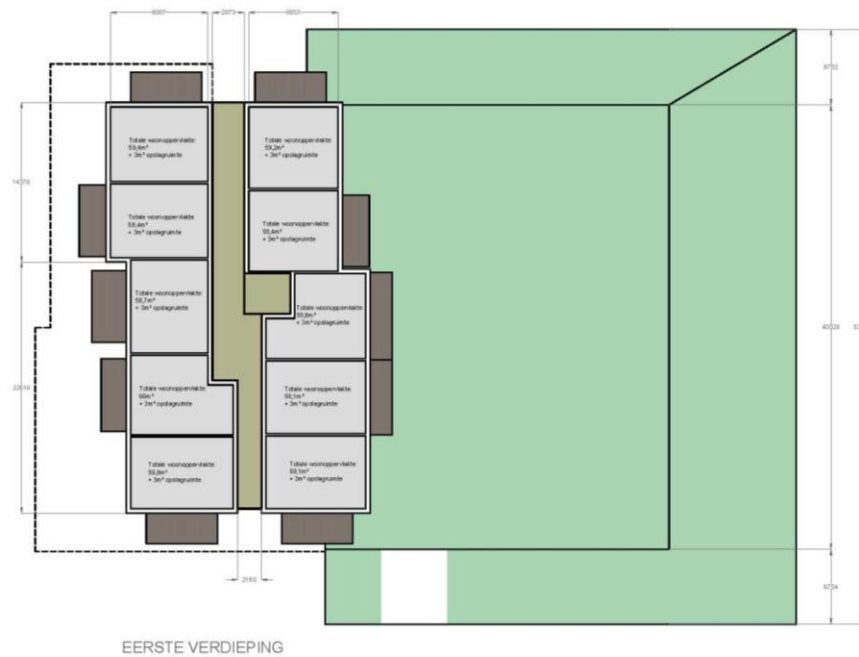
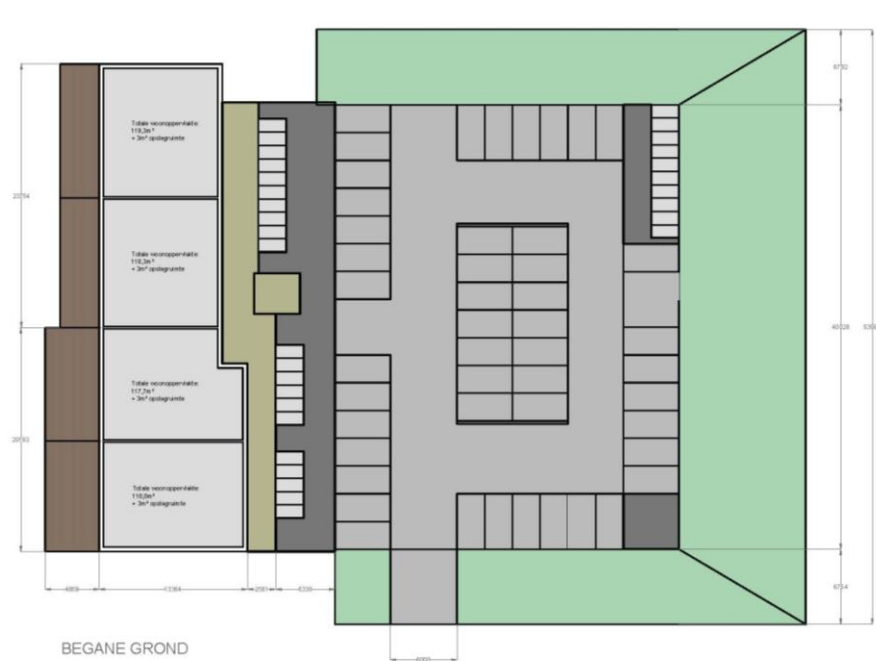
BEGANE GROND



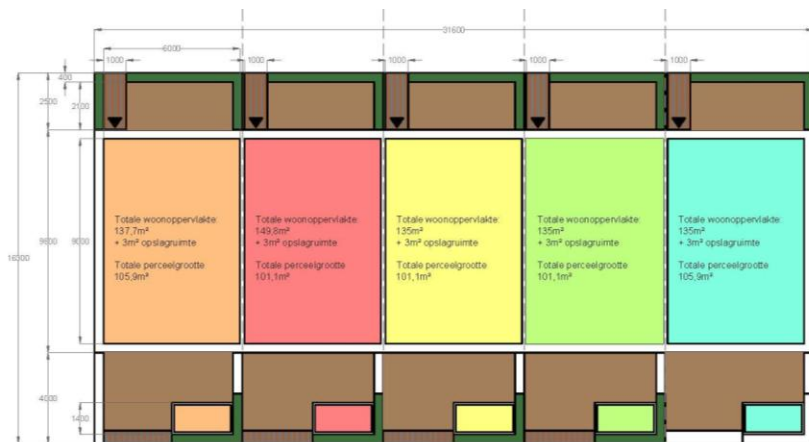
EERSTE VERDIEPING



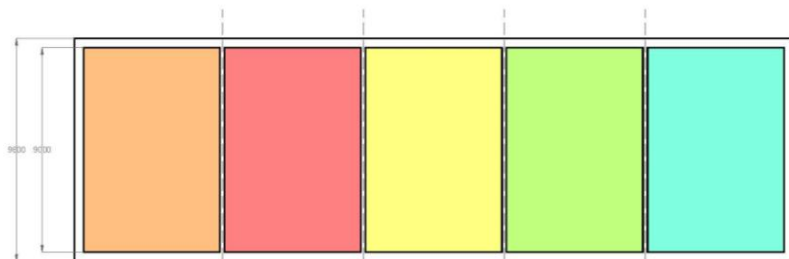
Gebouw-enveloppe betaalbare koop: appartementen



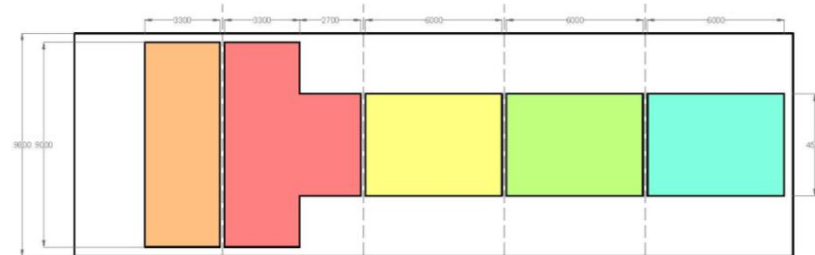
Gebouw-enveloppe: rijwoningen



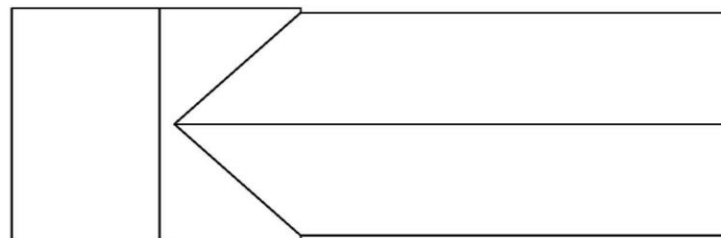
BEGANE GROND



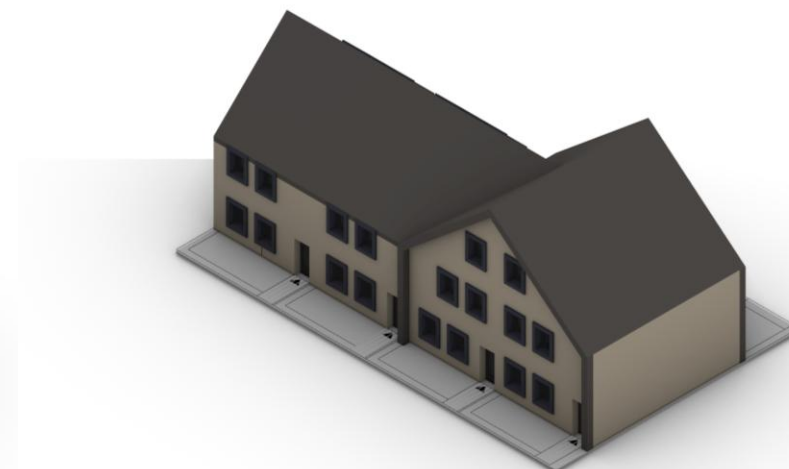
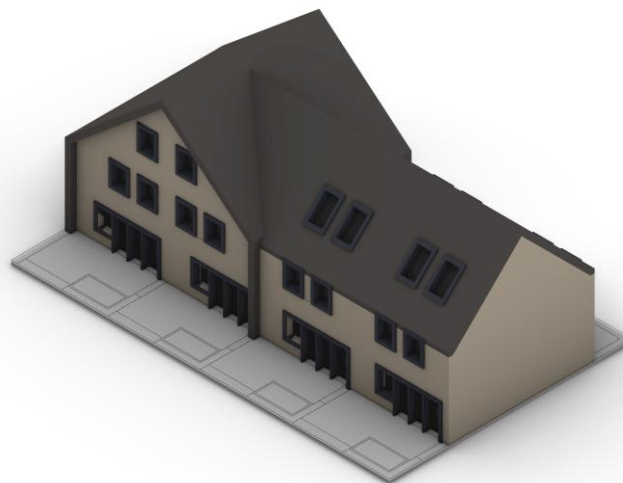
EERSTE VERDIEPING



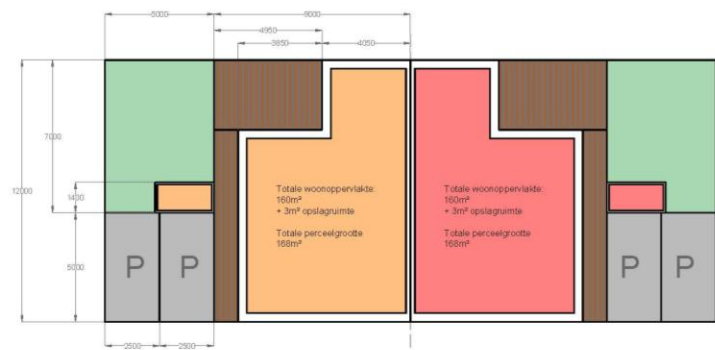
TWEDE VERDIEPING



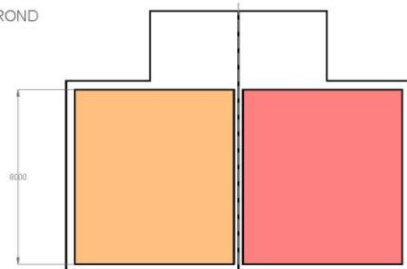
DAK



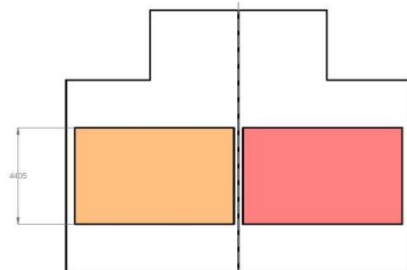
Gebouw-enveloppe: Twee-onder-één kap (type breed)



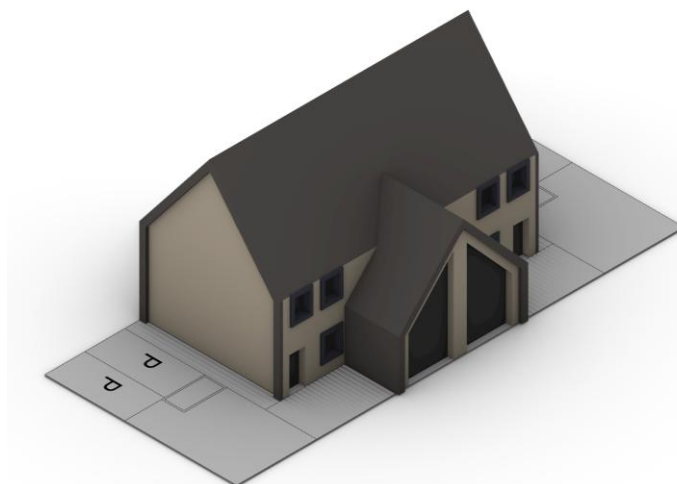
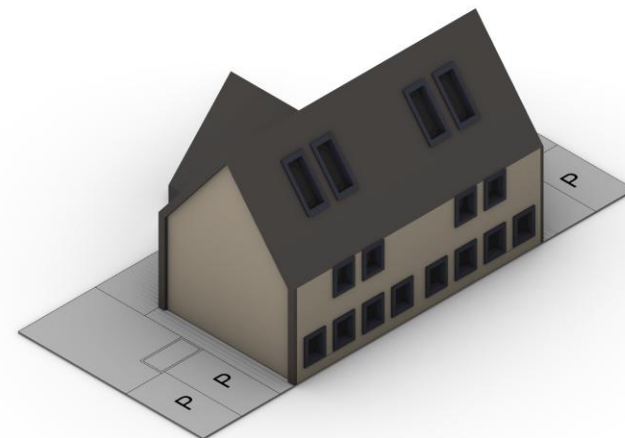
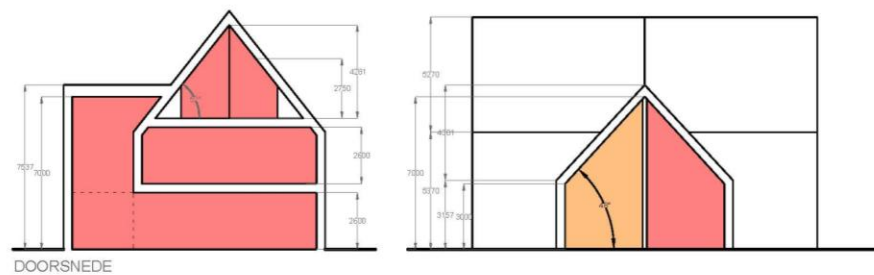
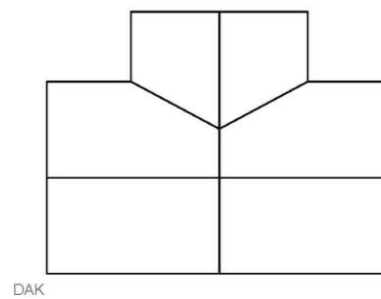
BEGANE GROND



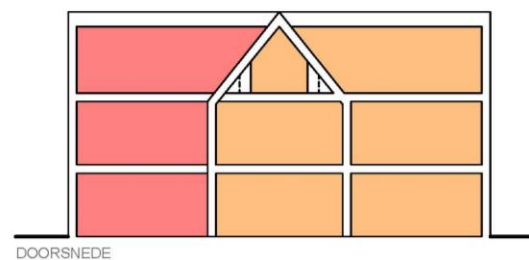
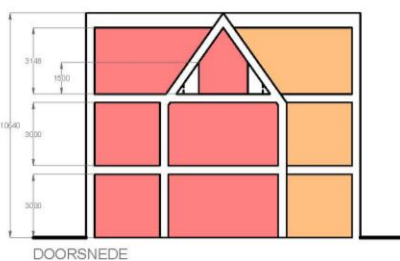
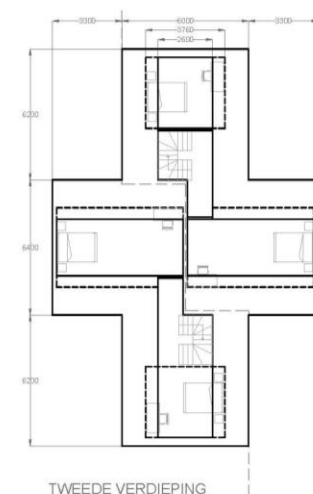
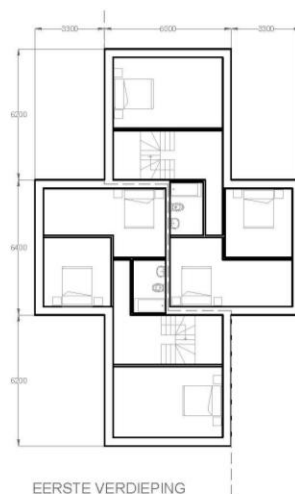
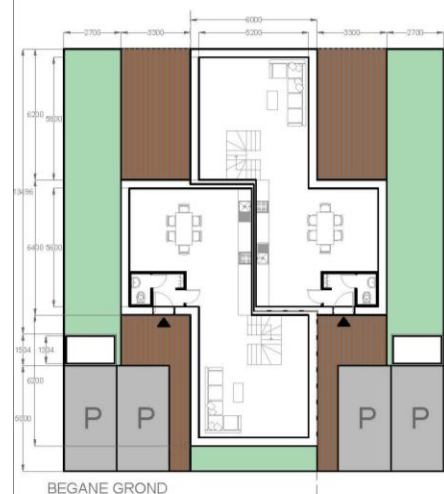
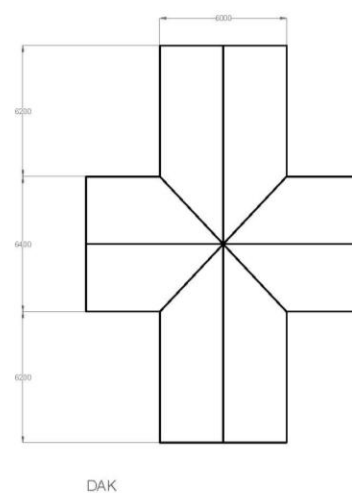
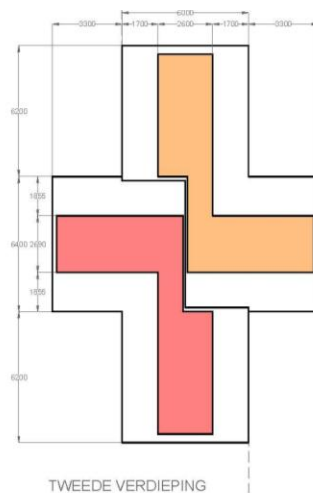
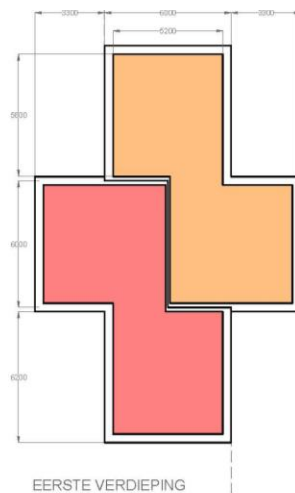
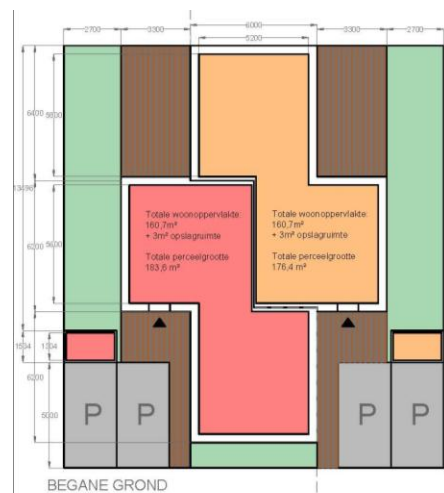
EERSTE VERDIEPING



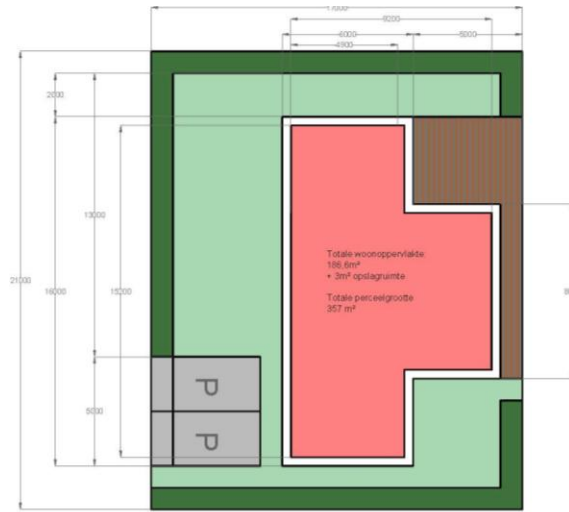
TWEDE VERDIEPING



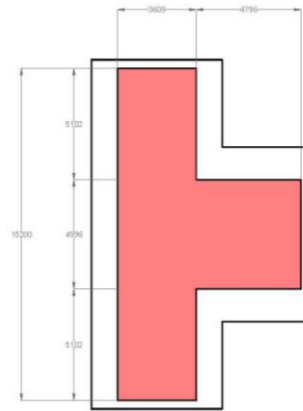
Gebouw-enveloppe: Twee-onder-één kap (type bajonet)



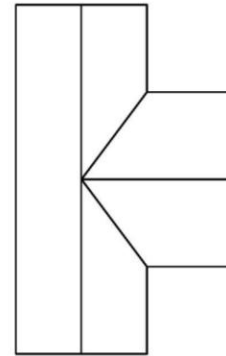
Gebouw-enveloppe: vrijstaande woning



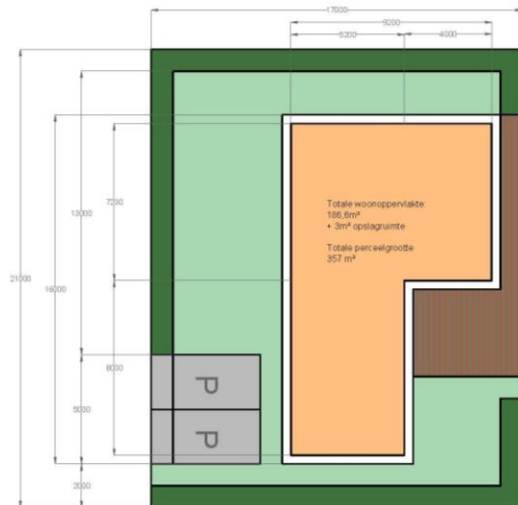
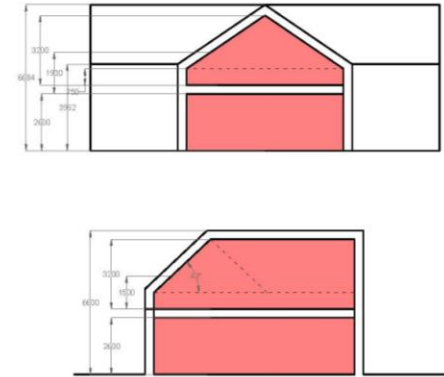
BEGANE GROND



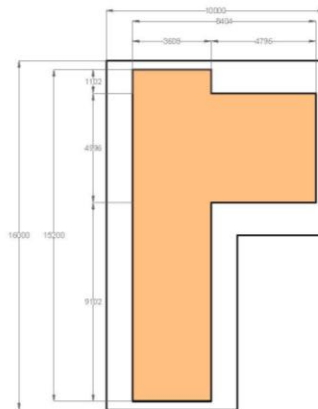
EERSTE VERDIEPING



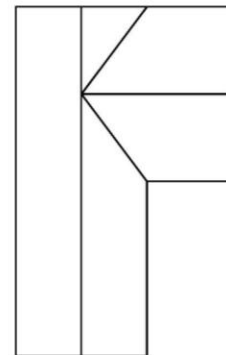
DAK



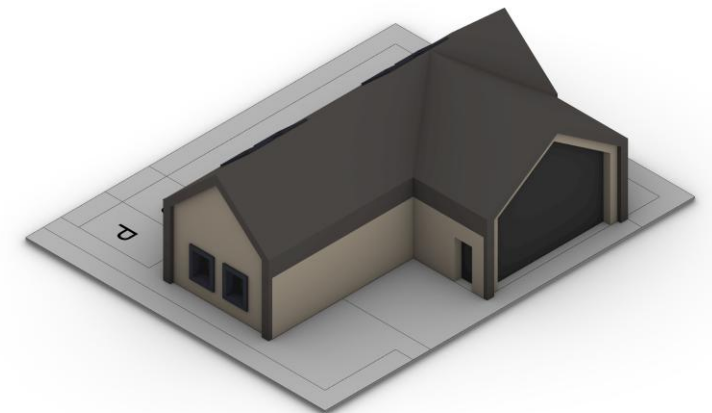
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



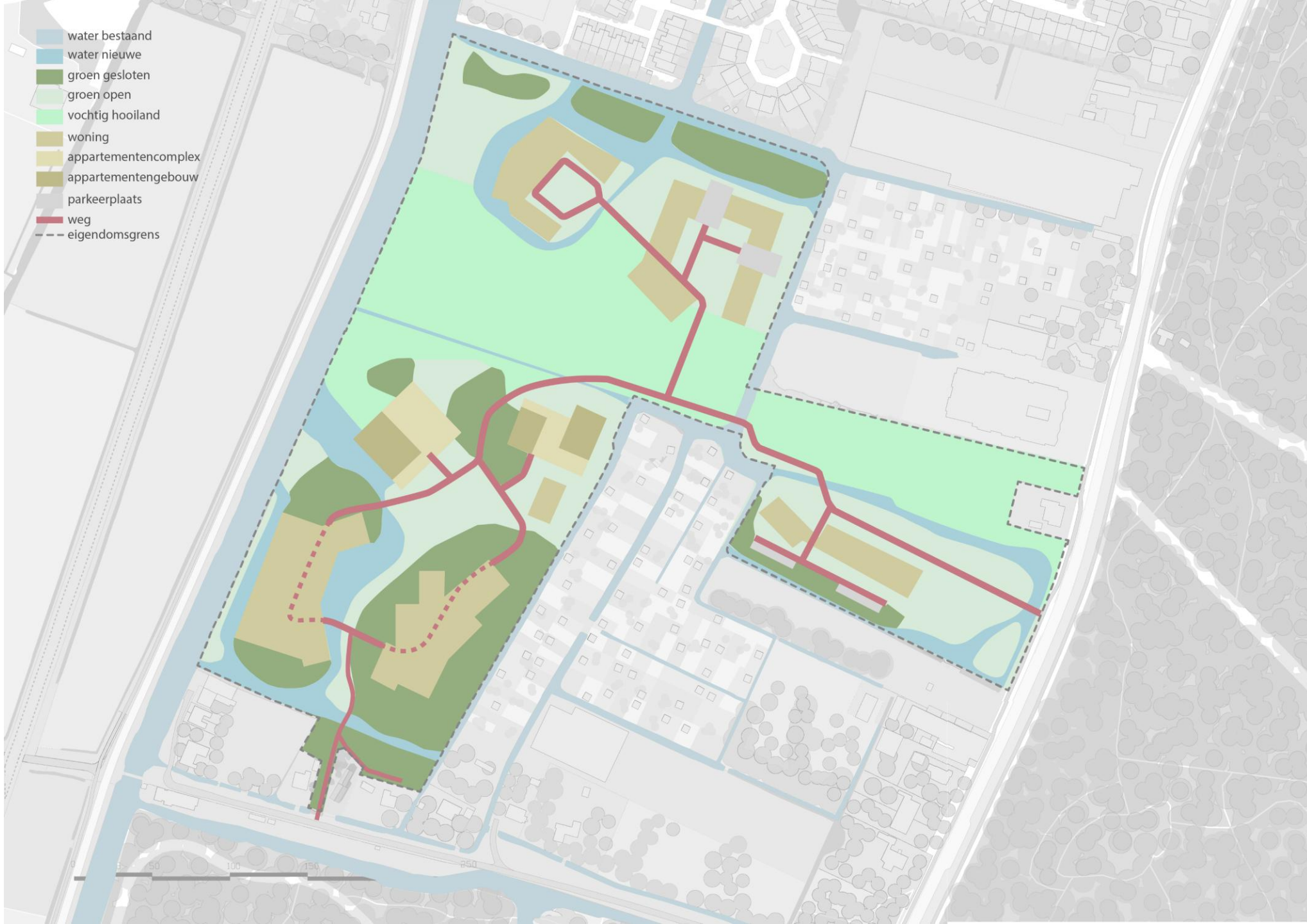
DAK



Vlekkenkaart

Basis voor omgevingsplan

- water bestaand
- water nieuwe
- groen gesloten
- groen open
- vochtig hooiland
- woning
- appartementencomplex
- appartementengebouw
- parkeerplaats
- weg
- eigendomsgrens



Vragen en Feedback



Parck Manpad II B.V.

M2ontwikkelaars

VE-R Landscape Architecture and Urbanism

Bestuurlijk vervolg

Vervolg bestuurlijk (gewijzigde planning opgenomen in raadsvoorstel herijking:

Ontwikkelvisie

- maart/april 2025: collegemiddag (concept) ontwerp-ontwikkelvisie
- april 2025: informele bijeenkomst commissie Ruimte (concept) ontwerp-ontwikkelvisie
- september 2025: ontwerp-ontwikkelvisie in college
- oktober 2025: ontwerp-ontwikkelvisie in commissie Ruimte
- Eind 2025/begin 2026: ontwikkelvisie (def.) in commissie Ruimte + gemeenteraad

Ontwikkelvisie = stedenbouwkundig plan, groeninrichtingsplan, beeldkwaliteitsplan, concept-anterieure overeenkomst.

