

Gebiedsontwikkeling Manpadslaangebied

**Natuurpark Manpad
met
woningen te gast**

Marsroute

Versie 15 november 2022

INHOUD

1. Inleiding
2. Doel marsroute
3. Aanleiding - kaders college
4. Accordering marsroute
5. Gesprekken met betrokken partijen
6. Feitenrelaas
7. Partijen
8. Marsroute gebiedsontwikkeling
9. Wat hebben we nodig voor het opstellen van de ontwikkelvisie?
10. Financiën
11. Planning

1. Inleiding

Het Manpadslaangebied is een (voormalig) tuinbouwgebied van in totaal 24 hectare, dat voor ongeveer de helft eigendom is van de ontwikkelaar Parck Manpad I + II (eerder ook van Synchron, deze partij heeft zijn belang overgedragen aan Parck Manpad).

Bij de ontwikkelaar bestaat de wens om (een deel van) het gebied te ontwikkelen voor woningbouw. Uitgangspunten van de gemeente zijn altijd geweest dat het gebied groen wordt ingericht, de gemeente geen middelen beschikbaar stelt voor een ontwikkeling/herinrichting van het gebied en om de groene inrichting te betalen enige woonbebouwing in het gebied kan worden toegestaan. Het deel van het gebied in eigendom van de ontwikkelaar dat voor natuur en recreatie wordt ingericht komt om niet in eigendom van de gemeente of andere publieke organisatie.

Leeswijzer

§2 geeft het doel van deze marsroute aan,

§3 meldt de aanleiding van de marsroute,

§4 vermeldt de accordering,

§5 geeft de standpunten van diverse betrokkenen weer waarmee gesproken is,

§6 duidt het feitenrelaas dat het college gaat opstellen,

§7 vermeldt de bij de marsroute betrokken partijen,

§8 geeft de marsroute van de gebiedsontwikkeling aan,

§9 gaat in op wat nodig is voor het uitvoeren van de marsroute,

§10 meldt de financiële aspecten,

§11 geeft de planning.

2. Doel marsroute

Het college heeft zich tot doel gesteld om voor einde 2023 samen met de initiatiefnemer (ontwikkelaar) ontwikkelafspraken te maken over de herontwikkeling van het Manpadslaangebied. Deze marsroute markeert de start van het proces om hieraan uitvoering te geven. De marsroute is een gedragen werkroute met uitwerking binnen aangegeven kaders, randvoorwaarden en planning.

Het college wil samen naar een gedragen plan voor het gebied door in stappen de vraagstukken die hierbij spelen aan de orde te stellen, te bespreken en conclusies te trekken. Dit is dé manier om samen tot een plan te komen.

Voorgesteld wordt voor eind 2023 de ontwikkelafspraken met de ontwikkelaar concreet te maken in een ontwikkelovereenkomst met een stedenbouwkundig plan voor de gebiedsontwikkeling Natuurpark Manpad waarin woningen te gast zijn.

Dit vraagt om heldere afspraken over wie op welk moment over welk onderwerp aan zet is. Om dit voor elkaar te krijgen heeft het college een marsroute opgesteld.

3. Aanleiding + kaders

Het college wil voor het dossier Manpadslaangebied in de komende 4 jaar een ontknoping realiseren. Het college geeft hiervoor de volgende kaders.

- Voor eind 2023 maken de gemeente en de initiatiefnemers ontwikkelafspraken voor woningen op het Manpadslaangebied;
- Het maximale bebouwd gebied blijft onder de 20.000 m²; het oppervlakte van de af te breken tuinbouwkassen;
- Creëren van een Natuurpark Manpad met een maximaal oppervlak en dat een (groene)verbinding met het Groenendaalse Bos vormt;
- Ook bouwen voor doelgroepen en woningen zijn te gast in het groen;
- De volkstuinten blijven op hun huidige plek;
- Het karakter van de Manpadslaan blijft behouden; de toegang tot de bebouwing komt via de Herenweg.

Er wordt toegewerkt naar de realisatie van meer betaalbare woningen voor doelgroepen zoals starters, ouderen, ouderen met zorgbehoefte en woningzoekenden met maatschappelijke beroepen die economisch of sociaal gebonden zijn aan Heemstede.

Bij nieuwbouwprojecten wordt waar kan geborgd de bouw van 30% sociale huurwoningen en 20% woningen in het betaalbare middensegment binnen het totaal van de projecten. Waar nodig worden bestaande kaders omgebogen en wordt met creativiteit en met durf de woonopgave aangegaan.

Creatieve woonoplossingen waarvoor ook hogere bebouwing tot de mogelijkheden hoort, wordt gestimuleerd. De leefbaarheid en verkeersafwikkeling wordt ten allen tijde goed in de gaten gehouden.

De vast te stellen Woonvisie zal hieraan richting geven.

4. Accordering marsroute

Het college van burgemeester en wethouders heeft onderhavige ontwerp-marsroute opgesteld, dat ter bespreking aan de raadscommissie Ruimte wordt voorgelegd. De commissie gehoord hebbende, stelt het college de marsroute vast.

5. Gesprekken met betrokken partijen

Afgelopen zomer zijn gesprekken gevoerd met een groot deel de betrokken partijen. Hieruit volgen de volgende uitspraken:

Stichting Manpadslaangebied

- een zo open en groen mogelijk gebied met veel ruimte voor natuur dat betekenis heeft voor Heemstede en regio en ecologisch en recreatief een verbinding legt tussen Groenendaal en Leyduin
- een natuurpark met activiteiten en voorzieningen met relatie tot groen, water, natuur en tuinbouw
- inrichting met respect voor cultuurhistorische waarden zoals relatie met Huis te Manpad, behoud karakter Manpadslaan en herstel bollenschuur aan de Manpadslaan
- duidelijkheid over aantal woningen en doelgroepen, bouwhoogtes, hoeveelheid groen, verkeersafwikkeling, ambities natuurpark
- onderzoek naar stikstof
- bouwen voor doelgroep ouderen niet verstandig vanwege ontbreken voorzieningen in nabijheid
- nadenken over rol van de volkstuinen, deze kunnen bijdrage leveren aan het natuurpark (creëren zichtlijn)
- verbinding Manpadslaangebied met Wandelbos Groenendaal
- betrek vrijwilligers en zelfbouwgroepen bij de ontwikkeling van het gebied

Volkstuinvereniging Groenendaal

- goede aansluiting Wandelbos Groenendaal op het Manpadslaangebied
- open karakter aan zijde Rivierenwijk passend, aan zijde Manpadslaan meer verdicht
- liever verspreid liggende bebouwing en geen wijkje in zuidwesthoek van het gebied
- zichtlijnen niet waarneembaar
- bedrijfsverzamelgebouw afschermen met groen
- behoud bollenschuur aan de Manpadslaan
- behoud stilte van het gebied
- mogelijk kunnen leden van de volkstuinvereniging rol spelen bij onderhoud natuurdeel

Bewoners Manpadslaan

- nieuwe woningen niet ontsluiten via Manpadslaan
- buffer van 75 m tussen bestaande woningen Manpadslaan en nieuwe woningen
- behoud openruimte/zichtlijn tussen Manpadslaan 14 en 18
- woningen in plukjes verspreid over het gebied (concept wonen in het groen)
- behoud landelijk karakter Manpadslaan en versterken recreatief karakter hiervan
- Manpadslaangebied verbinden met buitenplaatsen Huis te Manpad en Leyduin
- handhaven privégebruik particuliere zijweg Manpadslaan langs de Leidsevaart (geen openbaar fietspad, recreatieve route of ontsluiting nieuwe woningen)
- handhaaf karakteristieke Kwakelbrug over Leidsevaart

Bewoners Herenweg

- ontsluiting van de nieuwe woningen op Herenweg onlogisch, hun woningen in de monumentale bollenschuur aan de Herenweg kunnen geen extra verkeersbewegingen hebben
- pleiten voor een ontsluiting vanaf een andere kant, en noemen met name de Leidsevaartweg.
- ontsluiting nieuwe woningen niet langs hun woningen, maar zover mogelijk daar vandaan
- nieuwe woningen concentreren, bijvoorbeeld op locatie huidige kassen

Pollvast BV

- het handhaven + uitbreiden van het bedrijfsgebouw is een mogelijkheid
- het bedrijfsperceel bestemmen voor woningbouw is ook mogelijk
- een combinatie van deze twee is ook mogelijkheid

Handelskwekerij Admiraal

- wil bedrijfshal uitbreiden van 5.000 m² naar 7.000 m², maar dit is nu niet mogelijk op huidige locatie
- locaties volkstuincomplexen staan hun bedrijfsuitbreiding in de weg, volkstuinencomplex Herenweg geschikte locatie voor bedrijfsverplaatsing

Nelis en zoon's Bloembollenkwekerij en Handel

- Het bedrijf op de huidige locatie voortzetten zolang er geen alternatief elders is gevonden
- Ontwikkelingen Manpadslaangebied mogen bedrijfsvoering Nelis niet hinderen
- Motoren van het bedrijf maken geluid

Konijnenberg

- blijven graag aangesloten bij de ontwikkelmogelijkheden voor hun bedrijf in combinatie met een recreatieve ontwikkeling in het gebied
- het bedrijf dient goed bereikbaar te blijven en de aanwezige parkeerplaatsen gehandhaafd blijven
- voorstander van het bouwen van een zo groot mogelijk aantal woningen voor starters
- het doortrekken van groene recreatie vanuit het Groenendaalse bos richting het Manpadslaangebied wordt ondersteund

Historische vereniging Heemstede Bennebroek

Er is afgelopen periode niet over het onderwerp Manpadslaangebied gesproken met de vereniging. In overleg met de vereniging wordt hetgeen is besproken op 14 juli 2020 hier herhaald, alsmede hetgeen in een bericht van 3 november 2022 is aangegeven.

- Vindt het belangrijk dat het Manpadslaan in de huidige vorm en afmetingen behouden blijft. Ook de structuur graag behouden
- Creëren natuurpark is toe te juichen, aan de gemeente wordt gevraagd hiervoor financiële middelen beschikbaar te stellen en een waardevol gebied te maken
- De zichtlijnen tussen Groenendaal en Leyduin (tussen de 2 duinwallen) behouden, deze wordt nu door beplanting beperkt
- Zo min mogelijk woningen in het gebied bouwen en de groene scheg behouden
- De verwaarloosde staat van de bollenschuur wordt betreurd, deze is belangrijk voor het behoud van het karakter van de Manpadslaan
- Behoud karakter Manpadslaan
- Perceel van de provincie Noord-Holland bij de plannen betrekken omdat dit de mogelijkheid geeft het bedrijfsverzamelgebouw aan de Herenweg aan het zicht onttrekken

6. Feitenrelaas

Over het dossier Manpadslaangebied is veel (nog actuele) informatie aanwezig. Deze verzamelen we en hier wordt een actueel feitenrelaas van gemaakt.

Zo mogelijk geven we aan welke kaders er zijn. Hierbij is te denken aan:

- wettelijke kaders (milieunormen als geluid en stikstof, provinciale verordening)
- beleidsmatige kaders (eigen gemeentelijke beleidsnota's, cultuur- en landschapshistorie)
- financiële kader (eigendommen)
- praktische kaders (kabels en leidingen)
- feedback, standpunten van de betrokken stakeholders.

Resultaat is een overzicht van actuele uitgangspunten, kaders, feedback en standpunten die betrekking hebben op het Manpadslaangebied. Het feitenrelaas dient als onderlegger voor het samenwerken met belanghebbenden om tot een gedragen stedenbouwkundig plan te komen. Tevens dient het overzicht als input om de rol van de raad en haar besluitpunten, besluitruimten en samenwerkingsplan met belanghebbenden vorm te geven.

7. Partijen

In het proces worden diverse partijen onderscheiden met allen een eigen rol

- Parck Manpad I + II initiatiefnemer/eigenaar/ontwikkelaar
- Bewoners belanghebbenden
 Omwonenden
 Gebruikers
 Stichting Manpadslaangebied
 Historische ver. Heemstede Bennebroek
- Gemeenteraad vaststellen bestemmingsplan (omgevingsplan)
- College burgemeester en wethouders voorbereiden bestemmingsplan
 (omgevingsplan)
- Provincie Noord-Holland adviseurs
 Hoogheemraadschap Rijnland
 Rijksdienst Cultureel Erfgoed
 Landschap Noord-Holland
 Omgevingsdienst IJmond

8. Marsroute gebiedsontwikkeling

Stappen:

1. **Kennismaking** wethouder met betrokken partijen
Wethouder Stam heeft in juli, augustus en september kennismakingsgesprekken gevoerd met diverse betrokken partijen. Gesproken is met de bewoners Manpadslaan en Herenweg, de Stichting Manpadslaangebied, Handelskwekerij Admiraal BV, Pollvast BV, P. Nelis en zoon's BV, Volkstuinvereniging Groenendaal en de Konijnenberg.
(juli, augustus, september 2022)
2. **Kennismaking** met ontwikkelaar Parck Manpad I + II
Op 4 augustus 2022 heeft een overleg plaatsgevonden tussen wethouder Stam en de ontwikkelaar.
Hier is afgesproken dat de gemeente een document opstelt met hierin afspraken over de komende periode opgenomen, op basis waarvan de ontwikkelaar en de gemeente verder met elkaar spreken en te gaan te gaan samenwerken om stap voor stap tot een gedragen stedenbouwkundig plan te komen. Onderhavige notitie is hiervan de uitvoering.
(augustus 2022)
3. Vaststellen ontwerp **marsroute** met planning door college en bespreken in raadscommissie Ruimte (B-stuk).
(november, december 2022)

4. Opstellen participatieplan, instemmen met participatieplan door college en vaststellen gemeenteraad (A-stuk). Het plan bepaalt ook wanneer belanghebbenden en de raad bij het proces wordt betrokken. Het participatieplan bepaalt de grenzen van de ruimte voor overleg. De in het verleden bij partijen opgehaalde inspraakreacties en bijdragen worden hierbij betrokken.
(november/januari 2022)
5. Informeren betrokken partijen en belangstellenden over marsroute en participatieplan voor Natuurpark Manpad met hierin woningen te gast. Hierin wordt aangegeven hoe partijen, belanghebbenden en -stellenden overeenkomstig het participatieplan, bij de te maken ontwikkelafspraken worden betrokken. Aangegeven wordt dat de gemeente een ontwikkelvisie voor de gebiedsontwikkeling Manpad opstelt.
(januari 2022)
6. Samen met de ontwikkelaar opstellen van het ontwikkelvisie voor de gebiedsontwikkeling Manpad van 11,5 ha waarvan maximaal 2 ha bebouwd gebied met woningen te gast in het groen. Hierbij worden de door het college gestelde kaders in acht genomen. De resultaten van de feitenrelaas worden hierin overwogen.
Bij de ontwikkelvisie wordt ook het perceel in eigendom van de provincie betrokken (0,8 ha). Hierover wordt overleg gevoerd met de provincie. Gekeken wordt hoe het overig groen zoals volkstuinen en particuliere tuinen etc. in de ontwikkelvisie kunnen worden ingebed.

Doel van de ontwikkelvisie voor de gebiedsontwikkeling Manpad voor het natuurpark met woningen te gast is het samen met de ontwikkelaar maken van afspraken over de ontwikkeling.

Onder de ontwikkelvisie voor de gebiedsontwikkeling Manpad wordt verstaan een ontwerp voor het gebied met daarop aangegeven de gebruiks- en de bouw mogelijkheden voor het gebied. De ontwikkelvisie bestaat uit kaart(en), ruimtelijke en programmatische eisen en een toelichting met onderbouwing en haalbaarheid.

De ontwikkelvisie wordt zodanig geformuleerd dat voor iedereen duidelijk is welke grenzen er zijn, hoe hard deze zijn en wat verwacht kan worden.

Onderwerpen die hierbij in ieder geval worden betrokken zijn: inrichting groendeel, aantal en locatie woningen, ontsluiting/verkeer, duurzaamheid, woningen voor doelgroepen, cultuurhistorie, financiën.

In het onder 4 genoemde participatieplan wordt aangegeven hoe de gemeenteraad en overige belanghebbenden bij het opstellen van de ontwikkelvisie worden betrokken.
(november - maart 2023)

7. Gedurende het proces van opstellen van de ontwikkelvisie worden de concepten hiervan op haalbaarheid getoetst (financieel, maatschappelijk, politiek, juridisch, globale goede ruimtelijke ordening). Ten behoeve hiervan worden zo nodig onderzoeken uitgevoerd (quick scans) om te haalbaarheid te bepalen.
De ontwikkelvisie voor de gebiedsontwikkeling voor het Natuurpark Manpad wordt definitief op haalbaarheid getoetst. De ontwikkelaar wordt bij de haalbaarheidstoets betrokken.
(maart 2023)

8. **Instemmen met de ontwerp-ontwikkelvisie voor de gebiedsontwikkeling Manpad** door college en bespreken ontwerp-ontwikkelvisie door raadscommissie Ruimte (B-stuk). Hierna wordt met het (eventueel gewijzigde) ontwerp van de ontwikkelvisie voorgelegd aan het college voor instemming.
(april – mei 2023)
9. **Inspraak ontwerp-ontwikkelvisie voor de gebiedsontwikkeling Manpad**
De ontwerp-ontwikkelvisie wordt breed bekendgemaakt en wordt de gelegenheid gegeven een zienswijze te geven op het ontwerp. In het onder 4 genoemde participatieplan wordt aangegeven op welke wijze informatie wordt verstrekt over de ontwikkelvisie en hoe inspraak vorm wordt gegeven.
(mei - juni 2023)
10. **Ter vaststelling voorleggen ontwikkelvisie voor de gebiedsontwikkeling Natuurpark Manpad met woningen te gast** aan college en raad (A-stuk)
(augustus – september 2023)
11. **Toezenden ontwikkelvisie voor de gebiedsontwikkeling Natuurpark Manpad met woningen te gast aan de ontwikkelaar** met verzoek deze te vertalen in een **stedenbouwkundig plan**. Onder het stedenbouwkundig plan wordt verstaan een tekening met toelichting van de gewenste inrichting van het eigendom van de ontwikkelaar en provincie Noord-Holland, waarop alle elementen die ruimte vragen (de kavels, het groen, de wegen, de parkeerplaatsen en het water) zijn weergegeven. In het stedenbouwkundig plan moet rekening worden gehouden met diverse aspecten, zoals aansluiting op het omliggende landschap en bebouwing, een goede bereikbaarheid, voldoende parkeerplaatsen, duurzaam groen en water, milieutechnische aspecten en veiligheidsaspecten.
Ontwikkelaar betreft belanghebbenden bij het opstellen hiervan.
De ontwikkelaar zendt het stedenbouwkundig plan aan de gemeente toe. Het stedenbouwkundig plan wordt getoetst aan de ontwikkelvisie.
(september – oktober 2023)
12. Opstellen **ontwikkelovereenkomst met ontwikkelafspraken** met ontwikkelaar
Aspecten die hier aan de orde moeten zijn in ieder geval:
 - inachtneming – uitvoeringsprogramma college 2022 - 2026
 - stedenbouwkundig plan voor gehele Manpad (+ inbedding overige percelen)
 - overdracht gronden aan gemeente/publieke organisatie
 - voorzieningen woonlocatie(s)
 - voorzieningen natuurpark
 - ontsluiting Herenweg
 - planschade
 - plankosten gemeente

In de overeenkomst wordt ook het vervolg van het project aangegeven (uitwerking, inrichtingsplan, planologische procedures, etc.).

De ontwikkelovereenkomst wordt besproken in de raadscommissie Ruimte (B-stuk) en ter vaststelling voorgelegd aan het college van B&W. Hierna wordt deze ondertekend.

(november – december 2023)

9. Wat hebben we nodig voor het opstellen ontwikkelvisie voor de gebiedsontwikkeling Natuurpark Manpad?

De gemeente Heemstede beschikt over ruime inhoudelijke en praktische kennis en kunde om de procesbegeleiding voor een ontwikkelvisie voor de gebiedsontwikkeling op te stellen. Mogelijk is voor aspecten die bij het opstellen van een dergelijke ontwikkelvisie komen kijken, deskundigheid van externe deskundigen nodig. Hierbij wordt gedacht aan tekenwerk, communicatie, materiaal, onderzoek (financiële) consequenties & haalbaarheid, opstellen en juridische check overeenkomst ontwikkelafspraken.

10. Financiën

De gemeente Heemstede en de ontwikkelaar Parck Manpad maken afspraken over de kosten verbonden aan het uitvoeren van de marsroute, waarbij uitgangspunt is dat in ieder geval de kosten voor in opdracht van de ontwikkelaar uitgevoerde werkzaamheden van stedenbouwkundigen, landschapsarchitecten en architecten voor rekening van de ontwikkelaar zijn. Ook onderzoeken en quick scans en dergelijke zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Eventuele kosten die voor rekening van de gemeente Heemstede komen, kunnen worden betaald uit hiervoor bestemde reguliere budgetten in de begroting.

11 Planning

Het voornemen van het college om voor eind 2023 ontwikkelafspraken te maken met de ontwikkelaar is ambitieus. Het college streeft er naar dit te halen en de planning gaat hier vanuit.

stap	omschrijving	planning	Actie - eigenaar
1.	Kennismaking wethouder r.o. met betrokkenen Manpadsaangebied	juli, augustus september 2022	Gemeente
2.	Kennismaking wethouder r.o. met Parck Manpad I + II	augustus 2022	Gemeente + ontwikkelaar
--	Opstellen feitenrelaas	oktober/november 2022	Gemeente
3.1	Marsroute gebiedsontwikkeling Manpad (ontwerp) in college	november 2022	Gemeente
3.2	Marsroute gebiedsontwikkeling Manpad (ontwerp) in commissie Ruimte Betrokkenen worden hierover geïnformeerd en uitgenodigd voor vergadering	december 2022	Gemeente
3.3	Vaststellen Marsroute gebiedsontwikkeling Manpad in college B&W	december 2022	Gemeente
4.	Participatieplan in college, raadscommissie Ruimte en gemeenteraad (A-stuk)	november/januari 2022	Gemeente
5.	Informereren betrokkenen over Marsroute gebiedsontwikkeling Manpad en participatieplan	januari 2022	Gemeente
6.	Opstellen van het ontwerp-ontwikkelvisie voor de gebiedsontwikkeling Manpad	november - maart 2023	Gemeente + ontwikkelaar
7.	Haalbaarheidstoets ontwerp-ontwikkelvisie voor de gebiedsontwikkeling Manpad	maart 2023	Gemeente + ontwikkelaar
8.1	Instemmen met ontwerp-ontwikkelvisie voor de gebiedsontwikkeling Manpad in college B&W	april 2023	Gemeente

8.2	Ontwerp-ontwikkelvisie voor de gebiedsontwikkeling Manpad in raadscommissie Ruimte (B-stuk)	mei 2023	Gemeente
8.3	Instemmen college met (evt. gewijzigde) ontwerp-ontwikkelvisie voor de gebiedsontwikkeling Manpad	mei 2023	Gemeente
9	Ontwerp-ontwikkelvisie voor de gebiedsontwikkeling Manpad ter inzage + inspraak	mei - juni 2023	Gemeente
10.1	Ontwikkelvisie voor de gebiedsontwikkeling Manpad voorlopig vaststellen in college B&W	augustus 2023	Gemeente
10.2	Ontwikkelvisie voor de gebiedsontwikkeling Manpad in raadscommissie Ruimte en gemeenteraad (A-stuk)	september 2023	Gemeente
11	Toezenen vastgesteld ontwikkelvisie voor de gebiedsontwikkeling Manpad aan ontwikkelaar met verzoek om stedenbouwkundig plan	oktober 2023	Gemeente
12.1	Opstellen ontwikkelovereenkomst met ontwikkelaars met hierin opgenomen stedenbouwkundig plan	november 2023	Gemeente + ontwikkelaar
12.2	Ontwikkelovereenkomst met ontwikkelaars en stedenbouwkundig plan voor instemming in college B&W	november 2023	Gemeente
12.3	Ontwikkelovereenkomst met ontwikkelaars en stedenbouwkundig plan voor instemming in commissie Ruimte	december 2023	Gemeente
12.3	Ontwikkelovereenkomst met ontwikkelaars en stedenbouwkundig plan voor vaststelling in college	december 2023	Gemeente
12.4	Ontwikkelovereenkomst met ontwikkelaars en stedenbouwkundig plan ondertekenen	pm	Gemeente