



VOLUME 1

Gebied Manpad
Ontwerp Ontwikkelvisie

VOLUME 1: Achtergronden

Gebied Manpad

Ontwerp Ontwikkelvisie

VOLUME 1: Achtergronden

Colofon

Gebied Manpad Ontwerp Ontwikkelvisie

Parck Manpad
M2 Ontwikkelaars
Timpaan

VE-R landschapsarchitectuur & stedenbouw

Oktober 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding	7
1.1 Doelstelling en planproces	12
1.2 Wat vooraf ging	16
1.3 Doel en structuur van Volume 1	18
2. Beleid	21
2.1 Nationaal en regionaal	26
2.2 Lokaal	34
3. Landschapsanalyse	43
3.1 Cultuurhistorie	48
3.2 Bodem	66
3.3 Natuur	72
3.4 Water	80
3.5 Ruimtelijk	88
4. Technische onderzoeken	101
4.1 Aeriusberekening	106
4.2 Grondboringen	110
4.3 Ecologische potentie	114
4.4 Kabels en leidingen	120
4.5 Archeologie	126
4.6 Verkeer	128
4.7 Geluid	132

5. Woningbouwprogramma	137
5.1 Uitgangspunten	142
5.2 Woningbouwprogramma	144
5.3. Woningtypologieënstudie	146
5.4 Drie programmatests	160
6. Kaders voor de opgave	167
6.1 Overzicht kaders	172
6.2 Kaders nader toegelicht	174
Bronnen	176

Hoofdstuk 1
Inleiding

*“Het heeft lang geduurd, maar
nu is er een brede en gedragen
basis voor een prachtig plan.”*



Doelstelling en planproces

De Ontwikkelvisie Gebied Manpad vormt de basis voor het formele besluit voor de herinrichting en ontwikkeling van het betreffende plangebied in het Omgevingsplan. Daarmee is deze Ontwikkelvisie een belangrijke mijlpaal in de transformatie van het Gebied Manpad van agrarische functie met kassen naar een woonmilieu met veel aandacht voor landschap, natuurwaarden en een afgewogen inpassing in de bestaande omgeving.

1.1.1 Wat is een Ontwikkelvisie?

De Ontwikkelvisie geeft richting aan de ontwikkeling van het Gebied Manpad in de gemeente Heemstede. Een Ontwikkelvisie is nog niet het plan voor uitvoering, maar is bedoeld om richting te geven aan de uitwerking in meer details. Het is een strategisch, richtinggevend document dat de langetermijnvisie schetst voor de ontwikkeling van een gebied. De uitwerking vindt normaliter na vaststelling van de Ontwikkelvisie plaats in het Omgevingsplan. Omwille van het belang van de participatie en om tijdens die participatie inhoudelijke gesprekken te kunnen voeren die over concrete voorstellen gaan, in plaats van over abstractere visies, is er voor gekozen om delen van het proces parallel te laten lopen (zie 1.1.4.)

1.1.2 De doelstelling

De doelstelling van de Ontwikkelvisie Gebied Manpad is om op basis van de gestelde kaders de contouren van het plan voor de inrichting van het gebied te maken. Daarbij staan landschap, natuurwaarden en een afgewogen inpassing in de omgeving centraal, waarbij de opgave van het nieuwe programma een transformatie van agrarisch gebied met kassen naar een ontspannen woonmilieu voor 149 woningen is. De Ontwikkelvisie Gebied Manpad komt tot stand via een participatieproces waarbij afwegingen tussen alle aspecten van een goede omgevingskwaliteit worden gemaakt en wat een integraal plan oplevert dat de grondslag is voor het omgevingsplan en de verdere uitwerking richting de uitvoering.

1.1.3 Ontwikkelvisie documenten

De Ontwikkelvisie bestaat uit een serie documenten: volumes. Samen vormen ze één onlosmakelijk geheel. In de volumes van de Ontwikkelvisie worden de verschillende stadia van de voorbereiding weergegeven. Hieronder wordt een overzicht gegeven van alle volumes waaruit de Ontwikkelvisie Gebied Manpad bestaat.

Volume 1 - Achtergronden en Woningbouwprogramma

Volume 2 - Participatieproces en planontwikkeling

Volume 3 - Vlekkenplan en Landschaps- en Stedenbouwkundig Plan (LSP)

Volume 4 - Inrichtingsplan Landschap, Natuur en Openbare Ruimte (IP)

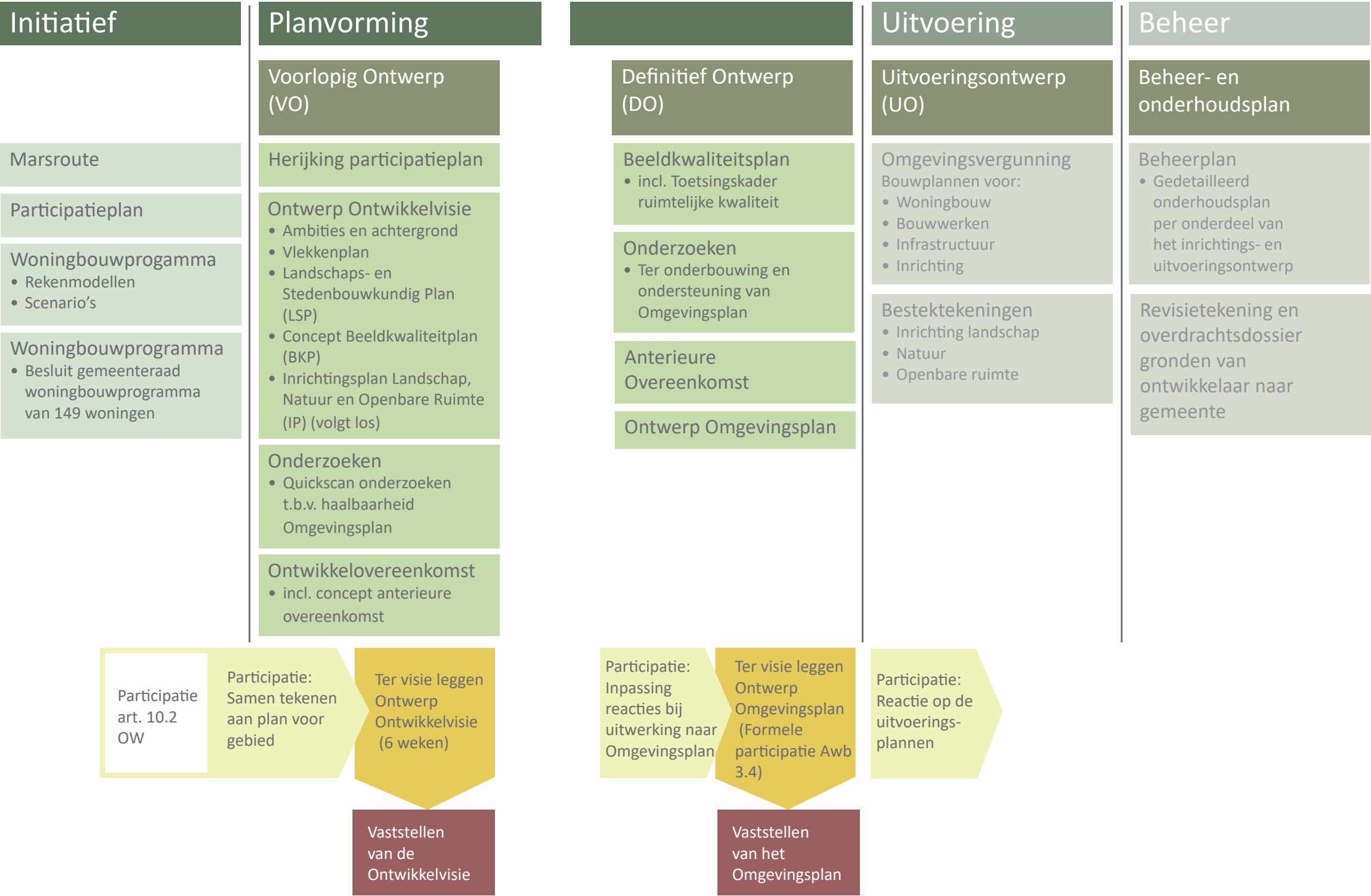
1.1.4 Het planproces om tot de Ontwikkelvisie te komen

Het ontwikkelproces voor het Gebied Manpad is al heel lang gaande. Vanaf 2001 lopen er al trajecten om de kassen te verwijderen en het gebied een andere functie te geven. Zonder op alle stappen en ontwikkelingen in die afgelopen decennia in te gaan wordt in de paragraaf hierna een overzicht gegeven aan wat voorafging aan de Ontwikkelvisie die er nu ligt.

Het meest recente planproces is gestart met het opstellen van de Marsroute voor het proces in 2023. Parallel daaraan liep ook de besluitvorming over de gemeentelijke woonvisie voor heel Heemstede. Het uiteindelijke besluit daarover vormde de basis voor het vastgestelde woonprogramma voor het Gebied Manpad begin 2024. Over deze en andere kaders voor het maken van de Ontwikkelvisie wordt nader ingegaan in zowel hoofdstuk 2 als in hoofdstuk 6.

Op de hiernavolgende pagina’s staat in een eenvoudig blokschema weergegeven hoe de stappen in de tijd tot aan het vaststellen van de Ontwikkelvisie zullen zijn. En een identiek schema voor de periode en stappen vanaf de vastgestelde Ontwikkelvisie tot aan de uitvoering. Voor het eerste deel van dat procesoverzicht geldt dat een deel van de stappen al genomen is bij het verschijnen van dit document. Als gezegd zijn de marsroute en het participatieplan al vastgesteld in 2023 en zijn er scenario’s met ruimtelijke modellen als mogelijke voorbeelden ter illustratie van het woningbouwprogramma gemaakt om mede te dienen om tot een vastgesteld woningbouwprogramma voor gebied Manpad op basis van de gemeentelijke woonvisie te komen. Dit waren essentiële stappen die onder de initiatieffase vallen. Dit wordt gevolgd door de fase van het Voorlopig Ontwerp die uiteindelijk via het participatieproces leidt tot de serie documenten die als volumes onder de Ontwikkelvisie vallen.

Een aantal ambtenaren van de gemeente Heemstede, een aantal personen van het team van eigenaar en ontwikkelaar van het gebied, meerdere omwonenden en ook de ontwerpers zijn al sinds het eerste begin van het denken over de ontwikkeling van het gebied betrokken geweest. De tijd vanaf 2001 beslaat vele gesprekken, voorstellen en wendingen in de ontwikkelingen die uiteindelijk allemaal een bijdrage hebben geleverd aan de vorming van dit plan. Voor enkele betrokkenen dus een ware marathon en voor vele anderen in ieder geval een hele intensieve recente periode van participatie in het meedenken over dit plan. Zowel de gemeente als de grondeigenaar en ontwikkelaar willen iedereen bedanken voor de inspanningen en de bijdrage om de uiteindelijke Ontwikkelvisie zo goed mogelijk te maken.



Procesoverzicht gebied Manpad tot aan de vaststelling van de Ontwikkelvisie.

Procesoverzicht gebied Manpad vanaf de vaststelling van de Ontwikkelvisie naar vaststelling Omgevingsplan en uitvoering.

Wat vooraf ging

Ruim twintig jaar wordt er al nagedacht over de mogelijkheden voor ontwikkeling van het Gebied Manpad. In die tijd is er veel uitgezocht dat ook in de planvorming van nu goed bruikbaar is. Uiteraard zijn er ook veel zaken gepasseerd die nu geen relevantie meer hebben. In deze paragraaf wordt niet zozeer teruggekeken naar de voorgaande decennia en wat er chronologisch gebeurd is, maar wat er in die tijd ter tafel is gekomen dat van belang is voor het proces, inhoud of afwegingen van de huidige Ontwikkelvisie.

1.2.1 De plangeschiedenis in vogelvlucht

Wanneer gekeken wordt naar de geschiedenis van de planvorming voor het Gebied Manpad, is het eenvoudig om kopje onder te gaan in alle details, besluiten en plannen. Wanneer echter door de ooghalen gekeken wordt naar die geschiedenis, dan is de hoofdlijn van het gesprek over het gebied wel duidelijk. Ruim 25 jaar geleden werd onderzoek gedaan naar het laadvermogen van het gebied, toen nog geheel in lijn met de bouwplannen van de jaren 90, VINEX locaties en uitbreidingswijken die gekenmerkt worden door een dichtheid van 30-40 woningen per hectare en in die tijd veel ontwikkeld werden. Het leverde een capaciteitsstudie op, waarin grof gezegd het karakter van de Rivierenbuurt ook in het gebied Manpad gerealiseerd zou worden, met een open middenzone van de Herenweg tot de Leidsevaart. Hiertegen was veel protest, en het protest vond ook politieke steun. In de jaren er na werd door de gemeente intensief onderzocht of het niet mogelijk was om het gebied zónder woningbouw te ontwikkelen als natuurgebied met recreatie. Dit bleek niet mogelijk.

Daarna werd de koers voor het gebied om woningbouw toe te staan als kostendrager voor de sanering van de kassen en de inrichting tot natuur- en recreatiegebied. Meerdere plannen werden binnen deze opvatting gemaakt door aansprekende bureaus voor landschap en stedenbouw: Hosper, v-eld, Karres en Brands, Rho en Delva. Soms was er steun, soms niet, soms gooide een andere ontwikkeling roet in het eten. De aantallen woningen liepen in deze tijd op van circa 8, via 15 en later 20 vrije kavels, naar eerst 35 en later circa 45 woningen, vaak (niet altijd) in de zuidwesthoek van het gebied, waar de kassen staan.

Het maatschappelijk debat gedurende die tijd was zeer intensief en meerdere keren werd een groep bewoners betrokken bij de planvorming. Dat gebeurde bijvoorbeeld in 2006 en in 2012 tot 2016. In 2017 werd een inventarisatieronde georganiseerd voor creatieve ideeën en in 2022 werd een ronde langs partijen gedaan om te bespreken wat de verschillende partijen belangrijk vonden bij een ontwikkeling van het gebied. Diverse malen was er ook maatschappelijk draagvlak voor een ontwikkeling. Toch lukte het dan niet om er een politiek besluit aan te koppelen.

In de meest recente periode is een nieuwe verschuiving zichtbaar. De druk op de woningmarkt is landelijk zó groot en het woningprobleem is, ook lokaal in Heemstede, zó urgent dat er een verschuiving in prioriteit te zien is naar woningbouw. In de laatste jaren is niet meer ‘zo min mogelijk woningen’ het belangrijkste criterium voor gebied Manpad, maar ‘zo min mogelijk woningen, waarbij ook ruimte is voor sociaal programma en betaalbare woningen’. Deze verschuiving is voor het aantal woningen in gebied Manpad van belang omdat het grootste deel van de woningen die nu voorzien zijn, niet als kostendrager kan functioneren en dus bovenop het aandeel duurdere woningen komt. Deze verschuiving is door de gemeente bestendigd in het aannemen van de Woonvisie in 2024.

1.2.2 Vorming van kaders voor ontwikkeling

Door het intensieve gesprek van gemeente, eigenaar en partijen en bewoners, werden op verschillende momenten kaders ontwikkeld, waaraan een ontwikkeling moest voldoen. Vaak werden deze kaders vergezeld van ambities, wensen of ideeën. Door de jaren heen is zo een lange lijst ontstaan met randvoorwaarden, eisen of kaders die soms ook enigszins intern conflicteren. Maar ook hier geldt dat de hoofdlijn van die kaders door de tijd heen wel duidelijk wordt. In hoofdstuk 6 gaan we nader op deze kaders in.

1.3

Doel en structuur van Volume 1

Dit is het eerste document van een serie volumes die samen de Ontwikkelvisie vormen. In de huidige vorm als Ontwerp Ontwikkelvisie om uiteindelijk na vaststelling als Ontwikkelvisie sturing te geven aan de planuitwerkingen. Dit Volume 1 beschrijft de achtergronden voorafgaand aan of ter begeleiding van de visie. Dat gaat zowel over het overzicht van het proces, beleidskaders, de analyse van het gebied en alle gerelateerde aspecten, als over het programma voor de ontwikkeling van wonen, studie naar woontypologieën en de kaders voor de opgave.

1.3.1 Doel van Volume 1

Dit document heeft tot doel om in één overzicht de achtergronden van de Ontwikkelvisie inzichtelijk te maken. Daarmee dient het ter ondersteuning van de overige Volumes die gezamenlijk de Ontwikkelvisie vormen en functioneert het als naslagwerk om bijvoorbeeld de gehanteerde beleidskaders, analyse van het bestaande gebied of de cultuurhistorische basis te kunnen beschouwen ter ondersteuning van keuzes in het ontwerpproces. De onderwerpen van Volume 1 zijn als uitgebreide samenvatting per onderwerp weergegeven. Bewust is voor deze vorm van samenvatten gekozen, omwille van de leesbaarheid en om niet verstrikt te raken in de uitgebreide onderzoeken die er afgelopen jaren zijn gedaan.

1.3.2 Structuur van het document

Dit document behandelt na dit inleidende hoofdstuk eerst de relevante beleidsaspecten op nationaal, regionaal en lokaal niveau. Vervolgens beslaat hoofdstuk drie de landschapsanalyse waarin cultuurhistorie, bodem, natuur, water en overige ruimtelijke elementen van het plangebied en de omgeving behandeld worden. Dit wordt gevolgd door de technische onderzoeken die zijn uitgevoerd met een samenvatting van ecologisch onderzoek, kabels en leidingen, archeologie en grondslag voor de stikstofberekening. Het betreft hier de technische onderzoeken die in de aanloop naar en parallel aan het participatieproces voor de Ontwerp Ontwikkelvisie zijn gemaakt. In hoofdstuk vijf komt het woningbouwprogramma aan bod. Hier wordt aangegeven hoe op basis van de Woonvisie het woningbouwprogramma is opgebouwd en wordt het programma ondersteund door de woningtypologieënstudie. Het overzicht van de kaders voor de complete opgave worden in het laatste hoofdstuk toegelicht.

Hoofdstuk 2

Beleid

*“De ontwikkeling van het
Gebied Manpad naar een
hoogwaardig woonmilieu
ondersteunt de realisatie van
het ontwikkelperspectief voor
de binnenduinrand.”*



Nationaal en regionaal

Het beleid dat mede bepalend is voor de ontwikkeling in het Gebied Manpad wordt van nationaal tot lokaal beschreven. Er wordt niet uitgebreid op alle mogelijke wetgeving ingegaan die enige betrekking kan hebben de ontwikkeling, maar vooral op een korte duiding van de relatief nieuwe context van de omgevingswet. Vervolgens wordt in dit hoofdstuk uitgebreider stilgestaan bij de regionale beleidsaspecten van de diverse platforms op dit bestuursniveau zoals de Metropool Regio Amsterdam en het Ontwikkelperspectief Binnenduinrand.

2.1.1 Omgevingswet

De Omgevingswet gaat over de fysieke leefomgeving. Deze nieuwe wet voegt tientallen bestaande wetten en regels samen, onder meer op het gebied van geluid, bodem en milieu. Hierdoor wordt duidelijker welke regels en voorschriften van de verschillende bestuurslagen (gemeenten, waterschappen, provincies en Rijk) waar gelden in Nederland. De Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden.

In de Omgevingsverordening van Noord-Holland (OVNH) zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Hierdoor is het makkelijker om te zien welke regels waar gelden. Voor sommige activiteiten geldt een vergunningplicht: de plicht om eerst een vergunning aan te vragen bij het bevoegd gezag. In het Omgevingsloket kunnen initiatiefnemers onder andere checken of ze een vergunning nodig hebben of een melding moeten doen.

Met de komst van de Omgevingswet wordt van initiatiefnemers van plannen verwacht dat er ook aandacht is voor participatie. Wat dat precies inhoudt hangt af van het initiatief. De kern ervan is wel dat initiatiefnemers met belanghebbenden, zoals omwonenden of anderen die iets van het initiatief kunnen merken, in gesprek gaan. De provincie Noord-Holland vindt participatie ook belangrijk, en heeft uitgangspunten geformuleerd (zie website provincie) om te zorgen voor een evenwichtig proces en kwalitatief goed participatietraject.

2.1.2 Metropool Regio Amsterdam (MRA)

De visie voor de westflank van de Metropool Regio Amsterdam (MRA West) werd in januari 2014 opgesteld in samenwerking met tien gemeenten in de regio’s Zuid-Kennemerland, IJmond en Haarlemmermeer.

In deze visie wordt de nadruk gelegd op de bijdrage van dit westelijke gebied aan de Metropoolregio en de mogelijkheden tot verbeterde samenwerking binnen de MRA. De conclusies in MRA West hebben voornamelijk betrekking op bestuurlijke afspraken en samenwerking op een ander bestuursniveau dan het specifieke plangebied Manpadslaan.

Het is van belang om te af te wegen in welke mate de ontwikkeling van het Gebied Manpad bijdraagt aan of afbreuk doet aan de doelen en ambities die in MRA West worden gesteld. Hierbij moeten vooral de aspecten van het recreatieve landschap en het woonmilieu binnen de MRA in acht worden genomen. Met betrekking tot het woonmilieu wordt in de MRA gezegd:

“De MRA West beschikt over alle benodigde woonmilieus om de arbeidsmarkt van de toekomst te kunnen huisvesten. Het hoogwaardige woonmilieu van Zuid- en Midden Kennemerland, waaronder Haarlem, Bloemendaal en Heemstede, maar ook het groene woonmilieu van Uitgeest en het wonen rond de landgoederenzone, zoals die tot stand is gekomen in de 17e en 18e eeuw en die zich uitstrekt van Heemstede en Bloemendaal tot aan beverwijk en Heemskerk, heeft voor de MRA een specifiek economisch belang. Een goed woonmilieu biedt net als in de Gooi – en Vechtstreek, plaats aan de top van het Nederlandse en internationale bedrijfsleven en een steeds grotere groep expats, hoogopgeleiden, ondernemers en vertegenwoordigers van de creatieve klasse.”

Het aantrekkelijke landschap biedt daarnaast ook in recreatieve en toeristische zin allerlei mogelijkheden, die op dit moment al zodanig benut worden dat het overvolle toeristische centrum van Amsterdam daardoor enigszins ontlast kunnen worden. Deze kwaliteiten in woonmilieu en landschap krijgen even later in de visie ook hun beslag in twee van de doelstellingen uit de MRA:

1. Het versterken van de veelzijdige woonmilieus en het hoogwaardige woonmilieu in het bijzonder ten behoeve van de internationale concurrentiepositie, maar ook voor onze eigen (toekomstige) bevolking.
2. Behoud en versterking van de metropolitane landschappen Binnenduinrand en Bufferzone ten behoeve van het leef- en vestigingsklimaat van de MRA. In de visie wordt aangehaald dat Zuid Kennemerland en IJmond ten tijde van het maken van de visie een afspraak hebben met de provincie voor een woningbouwprogramma van 7300 woningen in 2016. Wat belangrijk is, is dat de uitbreiding van het aantal woningen de ruimtelijke kwaliteit van het leefmilieu moet versterken.

Op recreatief gebied wil de MRA West met betrekking tot de ontwikkeling en beheer van o.a. de binnenduinrand, de recreatieve mogelijkheden versterken. Daarbij willen de partners regie voeren op versterking van de groene waarden en ecologische verbindingen, op recreatief medegebruik van het landschap en willen ze afspraken maken over de financiering daarvan.

Met betrekking tot het Gebied Manpad kan gesteld worden dat de bijdrage aan de doelstellingen van het woningbouwprogramma niet groot is, maar dat deze opgave wel tegemoetkomt aan de wens voor een hoogwaardig woonmilieu. Ook het openbaar maken van de gronden in het Gebied Manpad en het vervangen van de kassen door een veel kleiner oppervlak bebouwd gebied ondersteunen de doelstellingen uit het beleid van de MRA West.

2.1.3 Ontwikkelperspectief Binnenduinrand

In december 2018 is het definitieve Ontwikkelperspectief Binnenduinrand genaamd ‘Gedeelde Weelde’ vastgesteld. Dit besluit kwam voort uit een breed gedragen inzicht in de kwaliteiten van het gebied, maar tevens de erkenning dat er bedreigingen zijn die de waarde van het gebied kunnen aantasten. Deze bedreigingen kunnen variëren van onzorgvuldige inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen tot de ruimtevraag van bepaalde Metropool Regio Amsterdam (MRA) projecten, gevolgen van klimaatverandering en het ontbreken van financiële middelen.

De studie signaleert ook dat overheidsinstanties soms belemmerende procedures hanteren bij het aanpakken van deze problematiek. Voorbeelden hiervan zijn onder andere:

- 1. De neiging om de kwaliteit van het landschap vooral te willen waarborgen door ruimtelijke ontwikkelingen uit te sluiten. Hierdoor worden niet alleen de ongewenste, maar ook gewenste ontwikkelingen tegengehouden. Gevolg is dat het gebied eerder op slot wordt gedraaid dan toekomstbestendig gemaakt.
- 2. De neiging om regionale problemen lokaal op te willen lossen. Kwaliteitsverbetering in het landschap wordt bijvoorbeeld gefinancierd door het toestaan van bebouwing in een deel van datzelfde landschap. Daardoor worden kansen om het gebied duurzaam te ontwikkelen gemist en verliest de Binnenduinrand aan kwaliteit.
- 3. De neiging om vast te houden aan een sectorale aanpak van ruimtelijke vraagstukken. Dit doet afbreuk aan een zorgvuldige afweging van (soms tegenstrijdige) ruimtelijke, economische en maatschappelijke belangen.

Vanuit Belvédère en MRA en Binnenduinrandvisie is er aanleiding om in dit gebied meer aandacht te geven aan de landschappelijke kwaliteit en de recreatieve en ecologische potentie van het gebied. Woningbouw wordt daarbij niet uitgesloten, maar moet wel voldoen aan eisen.

Die eisen worden geformuleerd in 20 spelregels voor nieuwe ontwikkelingen. Met die regels kan de kwaliteit van een nieuwe ontwikkeling passend gemaakt worden voor de Binnenduinrand.

De kaarten gaan over de gehele binnenduinrand. De informatie die in de kaarten wordt gegeven voor het Gebied Manpad is daarom relatief abstract en dient dus ook in relatie tot de beschrijvingen en de spelregels te worden gelezen. In de kaart van de binnenduinrandvisie als totaal wordt vooral aandacht besteed aan het maken van een nieuwe stadsrand aan de Rivierenbuurt om er voor te zorgen dat er hier een voorkant aan het openbaar gebied ontstaat.

Daarnaast worden drie themakaarten gegeven waarin het Gebied Manpad herkenbaar is.

- In de kaart voor Landschap en Ecologie valt op dat bij de ruimtelijke begrenzing alle privé kavels en kassen verdwenen zijn. Deels kan dit een wens zijn; deels gaat het voorbij aan de huidige bewoners van het gebied. De zichtlijnen die zijn getekend zijn vooral op Huis te Manpad gericht en parallel aan de spoorweg

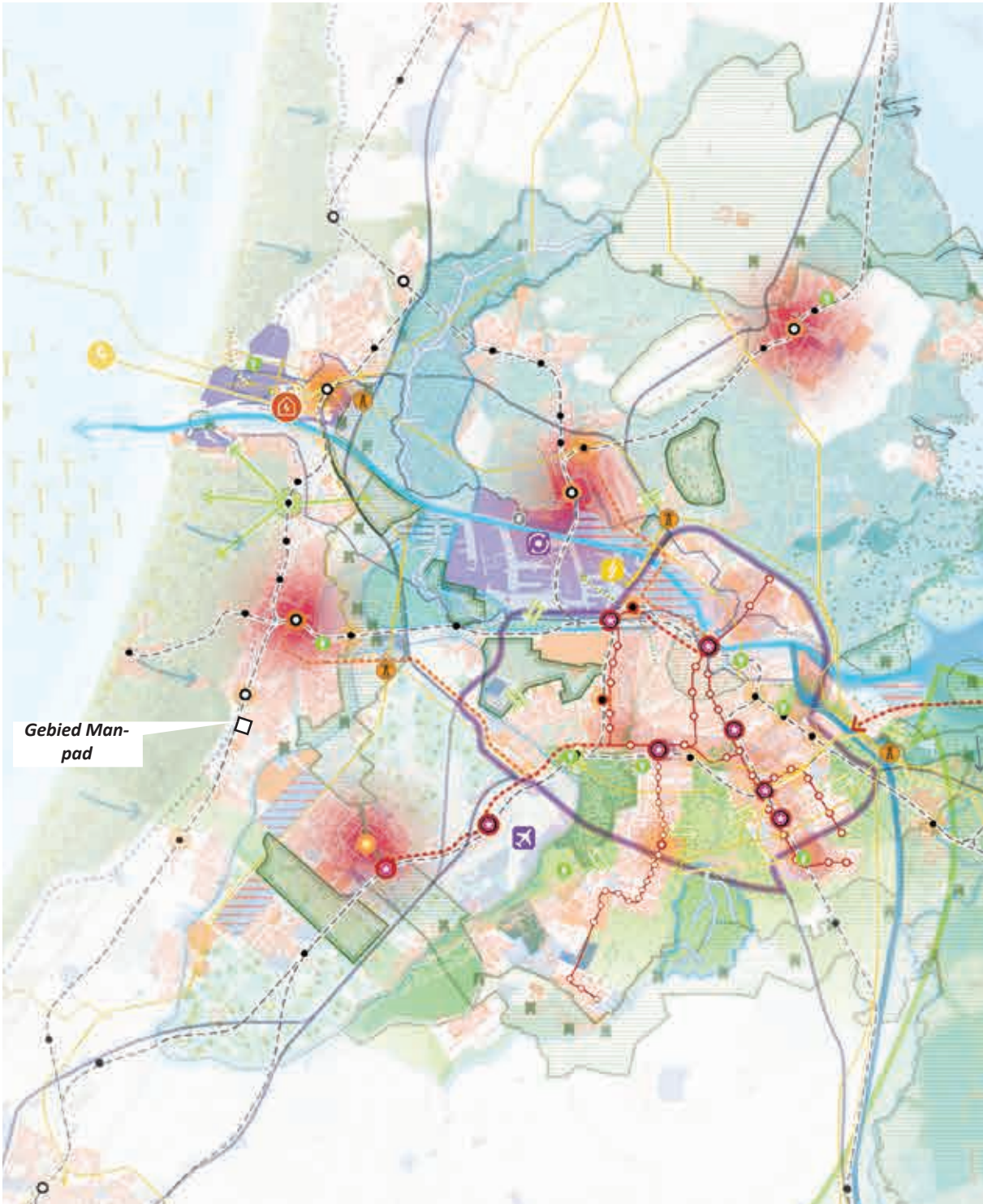
ten westen van het Gebied Manpad.

- In de kaart voor recreatie en toerisme is aangegeven dat ommetjes vanuit het stedelijk gebied gewenst zijn evenals een versterking van de relatie bebouwd gebied - landschap. Een regionale fietsroute loopt door Groenendaal via het gebied naar Leyduin.
- In de kaart Hoogwaardig woonmilieu worden de ommetjes nogmaals benadrukt en staat ook de nieuwe voorkant naar het open gebied als antwoord op de achterkant van de Rivierenbuurt op de kaart.

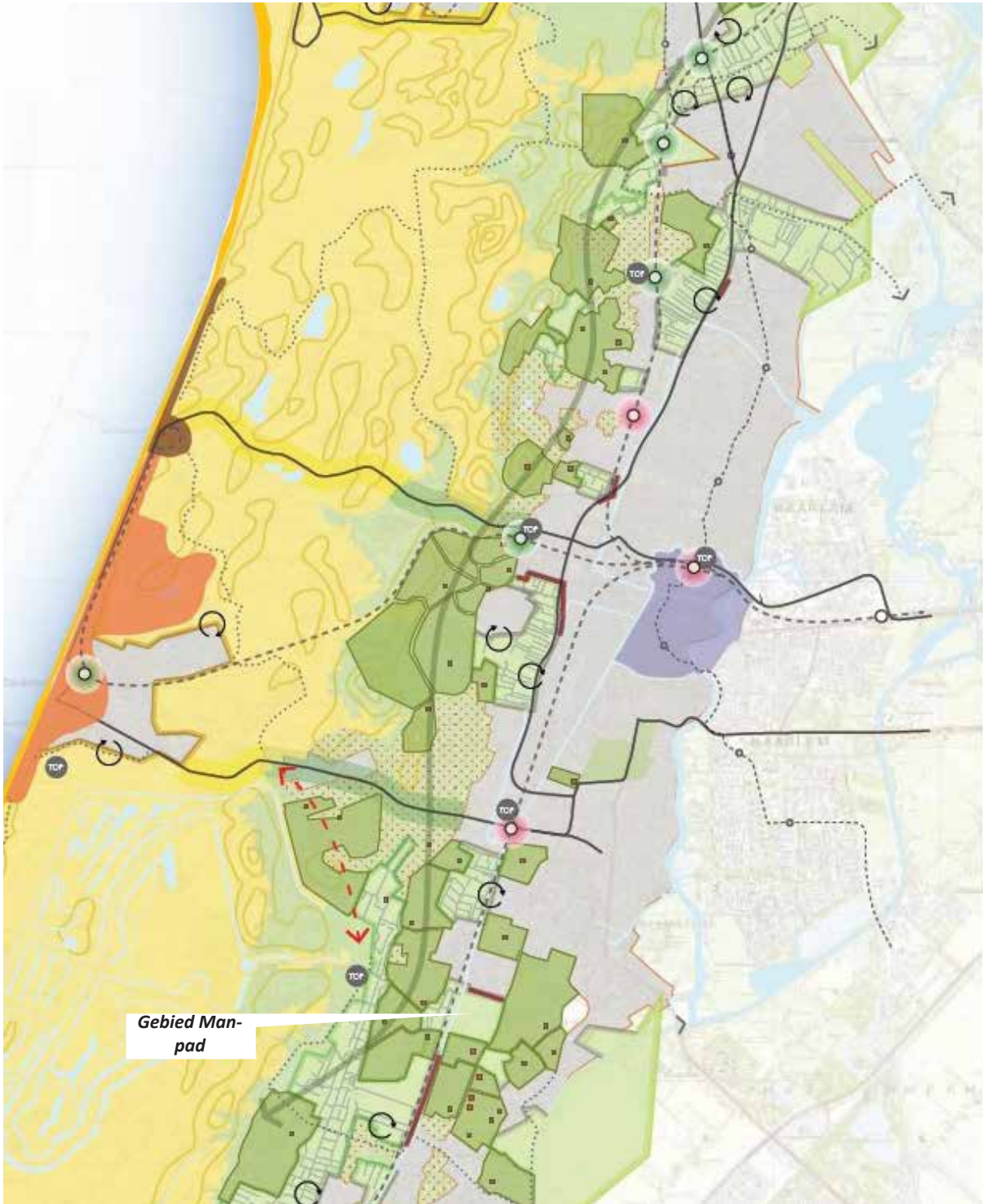
De binnenduinrandvisie biedt veel aanknopingspunten om de ontwikkeling van het Gebied Manpad kwaliteit te geven. Het gaat daarbij vooral om de mogelijkheden om een groene verbinding met ecologische betekenis te maken vanaf Groenendaal tot de duinen die de mogelijkheden van de gradiënten in het gebied benut en om de kans een nieuwe voorkant te maken aan de Rivierenbuurt. De ontwikkeling van het Gebied Manpad van kassen en mais in de huidige situatie naar hoogwaardig woonmilieu in de toekomst ondersteunt de realisatie van het ontwikkelperspectief voor de binnenduinrand.

Daarbij zal gedetailleerder gekeken moeten worden naar de kwaliteiten van het gebied dan in de binnenduinrand mogelijk was, zodat ook rekening gehouden kan worden met de huidige bewoners en met functies als bijvoorbeeld de volkstuinen.

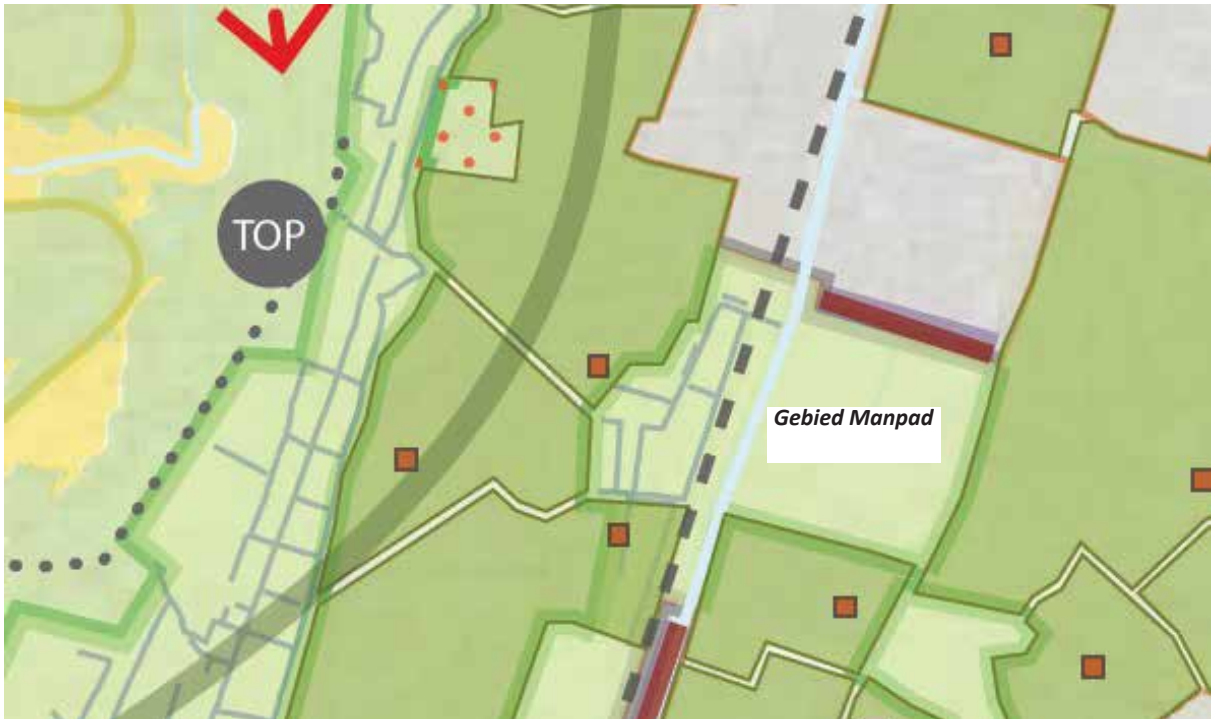
Tot slot is nog van belang te melden dat de snelheid van ontwikkelingen soms hoger ligt dan het aanpassen van dit type omvangrijke beleidsdocumenten op relatief hoog schaalniveau. Daardoor zijn sommige zaken die in deze documenten aangegeven worden, inmiddels deels of volledig achterhaald. Een voorbeeld hiervan is de veranderde houding ten opzichte van de kruising van de fietsroute met de spoorlijn Heemstede - Leiden.



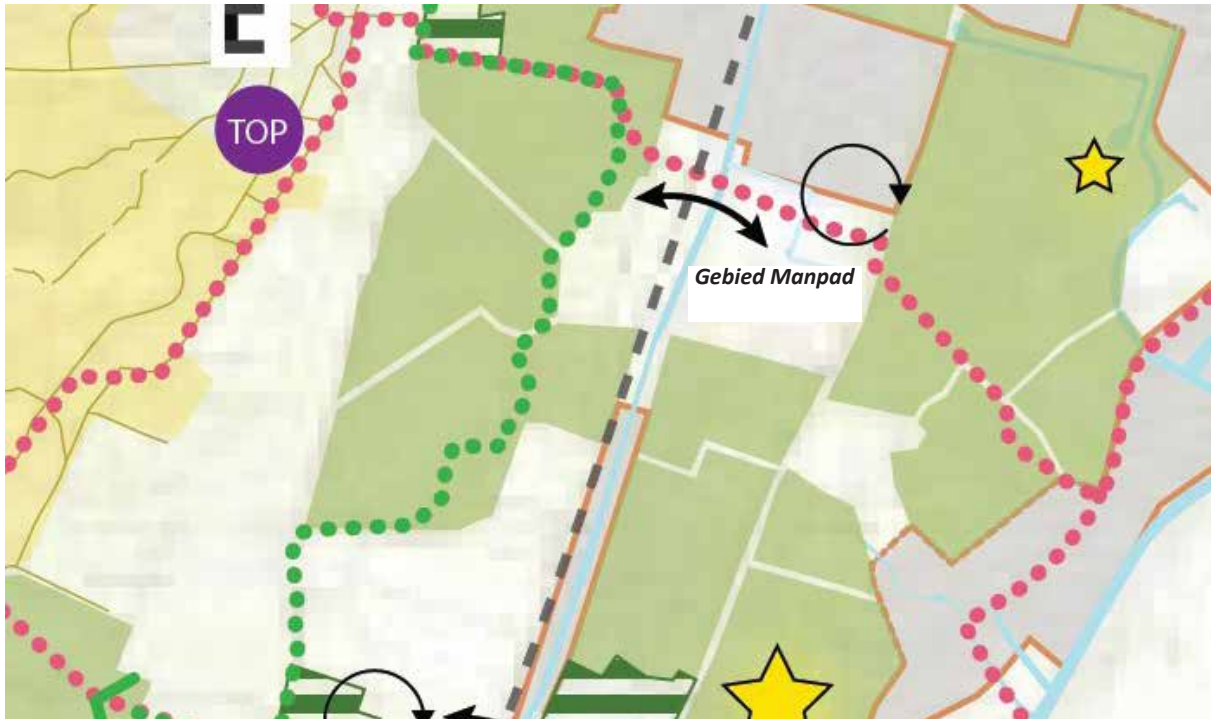
Verstedelijkingsconcept 2050 Metropool Regio Amsterdam



Ontwikkelperspectief Binnenduintrand (2018)



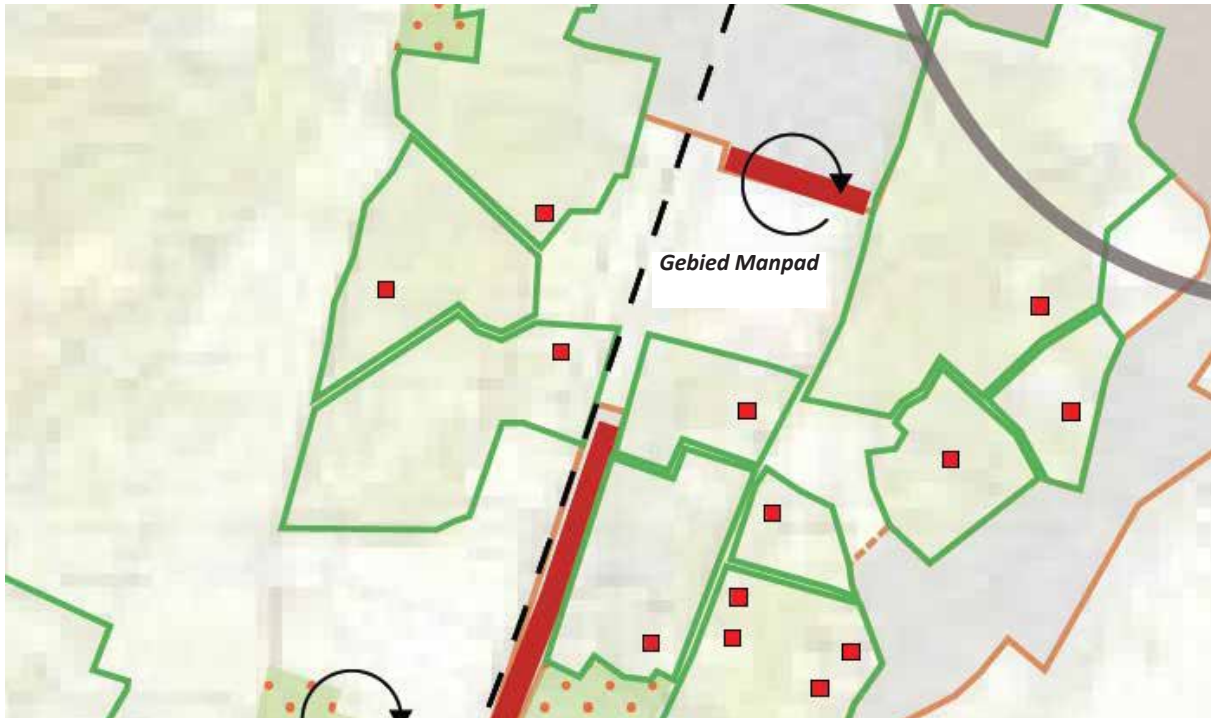
Inzoom totaalkaartbeeld Binnenduintrand perspectief



Inzoom kaartbeeld 'Toeristische en recreatieve structuur Binnenduintrand'



Inzoom kaartbeeld 'Hoogwaardige landschappelijke en ecologische structuur Binnenduintrand'



Inzoom kaartbeeld 'Hoogwaardig woonmilieu Binnenduintrand'

2.2

Lokaal

In dit hoofdstuk staat het lokale beleid centraal. Een korte samenvatting van een serie relevante en op het plangebied van toepassing zijnde documenten worden behandeld. Daaronder onder meer bestemmingsplan, welstandsnota, programma water, groenbeleidsplan en de woonvisie. Omdat de omgevingswet nog relatief nieuw is, wordt hier ook ingegaan op oudere documenten.

2.2.1 Bestemmingsplan ‘Herziening Landgoederen en Groene Gebieden (2017)

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan ‘Herziening Landgoederen en Groene Gebieden’ is een startnotitie (6 mei 2014) en een beleidskader (1 maart 2016) vastgesteld. De startnotitie vermeldt dat in afwachting van besluitvorming over de herontwikkeling van het gebied, het bestemmingsplan voor wat betreft het Gebied Manpad wordt geactualiseerd, doch zonder beleidsmatige wijzigingen. In het beleidskader wordt hiernaar verwezen. Het beleidskader vermeldt dat het beleid van de gemeente (en regio, provincie en rijk) is gericht op behoud, veiligstellen en versterken van de in het bestemmingsplangebied aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het conserveren van de bestaande juridisch planologische situatie. Het verlenen van medewerking aan het afwijken van het uitgangspunt ‘conserveren’ wordt enkel voorgesteld indien hiervoor een planologische aanleiding is (nee, tenzij). Planologische aanleidingen zijn bijvoorbeeld behoefte aan (een bepaalde categorie) woningen, natuur, wegen en bedrijfsterreinen. Ook de instandhouding van een landgoed door middel van het toevoegen van een economische drager voor een landgoed is een planologische aanleiding. Het specifieke karakter en de oorspronkelijke structuur zijn leidend bij eventuele ontwikkelingen, die kwalitatief hoogstaand en met respect worden uitgevoerd. Toevoeging van nieuwe woningen



Bestemmingsplankaart

- Agrarisch – glastuinbouw
- Agrarisch met waarden
- Recreatie – volkstuin
- Wonen
- Tuin
- Bedrijf – 1
- Horeca
- Gemengd – 5
- Natuur – 1
- Verkeer
- Leiding – Water (dubbelbestemming)
- Waarde – Archeologie 4 (dubbelbestemming)
- Waarde – Archeologie 5 (dubbelbestemming)

in het landelijk gebied is in beginsel niet toegestaan. Het beleidskader is opgenomen in het bestemmingsplan Herziening Landgoederen en Groene Gebieden.

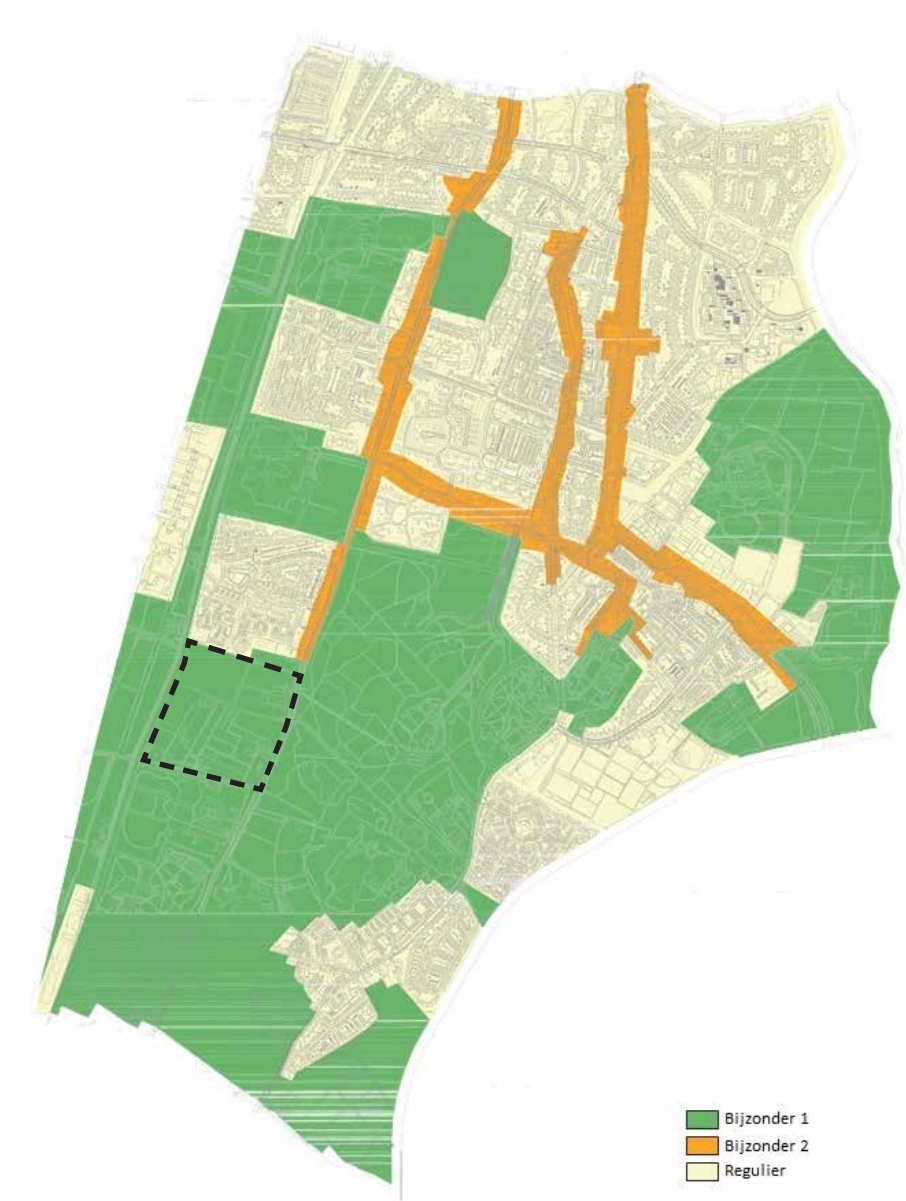
De gemeenteraad heeft op 29 juni 2017 het bestemmingsplan waaronder het Gebied Manpad valt, vastgesteld. Het plan is op 21 september 2017 in werking getreden. Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State 13 juni 2018. (<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0397.BPh1landgoederen-0201>)

Ruimtelijke visie bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden + Visie per deelgebied (2005)

In de Ruimtelijke visie Landgoederen en Groene gebieden is de landschappelijke structuur van Heemstede verkend. In het stuk gemaakt in opdracht van de gemeente Heemstede wordt geconcludeerd dat deze landschappelijke structuur nog altijd aanwezig is en een van de belangrijkste kenmerken én kwaliteiten van Heemstede vormt. De landgoederen en grote groengebieden dragen hier in hoge mate aan bij. Tegelijkertijd is geconcludeerd dat binnen de te ontwikkelen structuur de landgoederen een specifieke plaats innemen. De visie per deelgebied is een uitwerking van de ruimtelijke visie. Het doel is om tot een nadere afbakening te komen van de mogelijkheden die er zijn om de landschappelijke structuur én de landgoederen en groene gebieden indien nodig door functieverandering een bestaansrecht te geven voor nu en voor de toekomst, als voorbereiding op het te maken bestemmingsplan. Het beleid op de schaal van de verschillende terreinen afzonderlijk wordt in de visie per deelgebied’ beschreven en richt zich primair op het gebruik van bebouwing en terreinen. Door het gebruik te reguleren tracht de gemeente naast de zichtbare elementen van het terrein, ook de aard van het terrein (voor zover deze waardevol is) te behouden of te versterken. Te denken valt aan het behoud van de aanwezige rust, cultuurhistorische, archeologische of natuurlijke waarden enzovoorts. De visie per deelgebied geeft aan welke functies aan het betreffende terrein en de aanwezige bebouwing in het bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden kunnen worden toegekend.

2.2.2 Welstandsnota (2016)

Volgens de Woningwet moet een plan voldoen aan redelijke eisen van welstand. Deze eisen betreffen het bouwwerk op zichzelf en in zijn omgeving. De door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota 2016 is het kader waaraan de ‘Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Heemstede’ plannen toetst. Het Gebied Manpad ligt volgens de welstandsnota in het gebied waarvoor de criteria voor ‘Landgoederen en buitengebied’ gelden. De waarde van dit gebied is vooral gelegen in het groene karakter, waarin de landgoederen met hun representatieve aanleg en architectuur tot hun recht kunnen komen. De overige bebouwing is in de regel informeler van aard en kleiner van schaal, wat het onderscheid met de landgoederen en het karakter van het gebied ten goede komt. Voor het gebied geldt het bijzonder welstandsniveau. Dit betekent dat de nadruk in het beeld op het groen ligt. In alle bijzondere gebieden is extra inspanning ten behoeve van het behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst. Bouwplannen in bijzondere gebieden



Kaart met de welstandsniveaus uit de Welstandsnota (met globale markering Gebied Manpad toegevoegd)

worden met meer aandacht bekeken en zorgvuldiger gewogen dan bouwplannen in reguliere gebieden. Ook hierbij geldt dat plannen in het zicht grondiger worden bekeken dan plannen aan achterkanten. Het beleid is gericht op het beheer van het groene karakter met de landgoederen als beeldbepalende elementen. Bij de advisering wordt onder meer aandacht geschonken aan zowel de cultuurhistorische betekenis als de inpassing in het landschap en aan het verschil tussen de complexmatige en monumentale bebouwing op de landgoederen en de meer informele en kleinschalige bebouwing aan de wegen en paden door het gebied. De architectonische uitwerking is verzorgd met inbegrip van de detaillering en het materiaalgebruik. Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de gestelde criteria ten aanzien van ligging, massa, architectonische uitwerking en materiaal & kleur.\ (https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR419716/1)

2.2.3 Groenbeleidsplan (2014)

Voor de hoeveelheid groen per woning is het landelijke richtcijfer voor gebruiksgroen de referentie. “Het rijk (Ministeries van VROM, LNV, VenW en EZ (2004). Nota Ruimte: Ruimte voor ontwikkeling) rekent erop dat gemeenten bij de opzet van nieuwe locaties het door de praktijk ingegeven richtgetal van circa 75 m2 gebruiksgroen per woning hanteren. Bij nieuwe stedenbouwkundige ontwikkelingen moet worden getoetst of er voldoende groen in de woonomgeving gepland is. Naast de hoeveelheid (kwantiteit) is de kwaliteit van het groen zeker zo belangrijk. Het is belangrijk dat er functioneel groen wordt aangebracht om aan de gestelde hoeveelheidnorm te komen. Door in dit Groenbeleidsplan de belangrijke waarden van groen in de directe woonomgeving te erkennen, wordt een basis gelegd om een groene woonomgeving te kunnen borgen. In ruimtelijke en planologische (beleid)stukken kan worden verwezen naar de waarden van het groen. Deze uitgangspunten en de richtlijn kan worden opgenomen in het (nog op te stellen) Standaard Programma van Eisen (PvE) voor de openbare ruimte. Het PvE wordt aan de projectontwikkelaar meegegeven als onderdeel van de overeenkomst met de gemeente. Voor Gebied Manpad zou deze norm neerkomen op ca. 1.1 ha. Er wordt gewerkt met 9 tot 10 ha.

2.2.4 Programma water

De openbare ruimte wordt klimaatbestendig gemaakt. De openbare ruimte wordt zo ingericht dat er geen hittestress of wateroverlast wordt gecreëerd. Waar een riool ligt worden geen bomen geplant. Waar bomen komen leggen we geen riool.

Aandachtsgebieden

In het grondwaterbeleidsplan van Bloemendaal en Heemstede zijn grondwateraandachtsgebieden gedefinieerd, op basis van de gegevens uit het grondwatermodel en grondwatermeetnet. Uit de klimaatstresstest rapportage komt een aantal aanvullende aandachtsgebieden voor grondwateroverlast naar voren. Deze gebieden worden in detail beoordeeld om een prioritering te kunnen maken voor het aanpakken van de knelpunten. Hiertoe zijn specifieke onderzoeksacties opgenomen in het grondwaterbeleidsplan van Bloemendaal en Heemstede. Bijvoorbeeld het uitvoeren van aanvullend grondwateronderzoek op wijkniveau, en het inspecteren van aanwezige

drainage en/of deepwells. De noordoosthoek van het Gebied Manpad is aangewezen als aandachtsgebied. Deze hoek is geen onderdeel van het eigendom van de ontwikkelaar.

Geen grijs water

Een grijs watercircuit? Liever niet. Wel: schoon en vuil water scheiden. Dus regenwater opvangen voor de tuin. Dat is zeer welkom. Op watergebied betekent dit dat nieuwe percelen aangesloten moeten worden op de (afval)waterafvoer. Met rioolberekeningen wordt nagegaan of het huidige systeem het extra water aankan. Als knelpunten voorzien worden, wordt nagegaan hoe deze doelmatig opgelost kunnen worden. Bij nieuwbouwprojecten geeft de gemeente vooraf eisen aan de ontwikkelaar/bouwer mee voor het ontwerp van het water- en rioleringssysteem.

Waterberging

Het hoogheemraadschap van Rijnland stelt eisen aan de hoeveelheid te realiseren oppervlaktewater als ruimte voor waterberging. Het hoogheemraadschap eist dat uitbreiding van verharding gecompenseerd moet worden door het aanleggen van water met een oppervlak van ten minste 15% van de toegevoegde verharding. Deze regel geldt zowel voor particulier terrein als voor het openbare gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen heeft het de voorkeur dat het bergen van neerslag zo veel mogelijk in groenstroken of in oppervlaktewater gebeurt, en niet in bijvoorbeeld bergingskratten onder de weg. Bovengrondse berging levert een directere bijdrage aan de hoeveelheid groen en natuur. Bovendien zijn ondergrondse systemen lastiger te onderhouden en hebben dus hogere onderhoudskosten. Bij werkzaamheden langs watergangen wordt met het hoogheemraadschap van Rijnland verkend of er mogelijkheden zijn om het oppervlaktewatersysteem te verbeteren. Dit komt de waterkwaliteit ten goede.

Natuur en biodiversiteit in het stedelijke gebied

Biodiversiteit, de verscheidenheid aan plant- en diersoorten, is belangrijk voor de leefomgeving. Daarom is het doel de biodiversiteit in het stedelijke gebied op peil te houden of waar mogelijk te vergoten. Dat kan het beste door groenstroken en natuurgebieden met elkaar te verbinden. Water speelt een belangrijke rol in het verbinden van verschillende natuurgebieden en biedt zelf ook ecologische waarde. Samen met het hoogheemraadschap wordt in de gaten gehouden dat bij (her)ontwikkelingen in het bebouwde gebied voldoende oppervlaktewater blijft, of dat dit wordt aangelegd. Waar mogelijk worden de oevers van het water natuurvriendelijk ingericht.

Binnenduinrand

Er wordt naar een goede balans tussen recreatieve en toeristische ontwikkelingen en natuurwaarden, rust en ruimte gezocht. Het vinden en bewaken van deze balans valt onder de werkzaamheden van Sport en Welzijn en van Groen. Zonering in de toegankelijkheid van gebieden is hierbij één van de onderdelen. Watergangen kunnen worden ingezet als natuurlijke grens.

2.2.5 Woonvisie (2023)

Wonen in Heemstede is aangenaam en gewild. Gelegen tussen duinen en grote steden, in een groene omgeving met landgoederen en een luchthaven onder handbereik. Er wordt ingezet op een goede woonomgeving en woonkansen en het behouden daarvan voor zowel de huidige bewoners als voor toekomstige generaties. Hiervoor is het nodig dat er meer woningen komen.

Deze woningen staan in inclusieve wijken waar, indien gewenst, ook zorg onder handbereik is. De komende jaren wordt ingezet op een woningvoorraad die een minimale impact heeft op de leefomgeving. De nieuwbouw is circulair en natuurinclusief.

De gemeente Heemstede heeft een duidelijke ambitie: ze wil nu en in de toekomst zorgen voor passende woningen, waar mensen van alle leeftijden kunnen wonen. De druk op de woningmarkt wordt niet minder. De betaalbaarheid én beschikbaarheid van woningen zal een grote inspanning vragen. De gemeente vindt daarom dat ze een andere koers moet inzetten en zelfs veranderen. De leefomgeving moet groen en fijn blijven. Met name de doorstroming en de nieuwe bouwplannen vragen om een ander perspectief.

Ambities voor het wonen

- Een grote verscheidenheid creëren van aantrekkelijke woonmilieus met meer passende en betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen. De ambitie is zoveel mogelijk de verscheidenheid van aantrekkelijke woonmilieus vergroten. Daarmee wordt bedoeld dat aan de huidige woningvoorraad meer passende en betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen worden toegevoegd. Een voorraad die beter past bij de woonwens, het inkomen, de levensfase en huishoudenssamenstelling van inwoners. Daarbij extra aandacht voor het steeds groter wordende aandeel kleine huishoudens.
- Zorgen voor een woningvoorraad die aansluit bij de veranderende huishoudenssamenstelling waarbij doorstromen gemakkelijker wordt.
- Energiepositief bouwen, circulair bouwen, natuurinclusief bouwen, duurzame mobiliteit en gezonde leefomgeving in relatie tot nieuwbouw. De woonwijken zijn klaar voor de toekomst. Ze voldoen aan de eisen en wensen van huidige en toekomstige bewoners, bieden meer comfort en zijn energiezuinig en klimaatbestendig waardoor woonlasten betaalbaar blijven.
- Aansluiten bij de ambities uit het convenant ‘Toekomstbestendige woningbouw MRA’ (circulair bouwen, natuurinclusief bouwen en duurzame mobiliteit).
- Werken aan voldoende woonoplossingen voor specifieke doelgroepen. Mensen kunnen zelfstandig wonen en zijn onderdeel van de gemeenschap, ook als zij zorg nodig hebben.
- Mogelijk maken van kleinschalige wooninitiatieven in het buitengebied Manpadslaan, gekoppeld aan de opgaven rond natuurontwikkeling en de energietransitie.
- Zorgen voor huisvesting van kwetsbare doelgroepen met oog voor de wijk waarin ze terecht komen.
- Stimuleren van nieuwe woonconcepten met oog voor ontmoeting.
- Stimuleren van community.

- Sociale onveiligheid voorkomen en waar nodig aanpakken (WMO advies).
- Stimuleren van bewonersinitiatieven die bijdragen aan leefbaarheid en veiligheid.
- Minimaal 30% sociale huur.
- Minimaal 35% middenhuur en sociale koopwoningen.
- Stimuleren van energiebesparend, natuurinclusief en klimaatadaptief (ver)bouwen met oog op wooncomfort en gezondheid.

Op verschillende manieren wordt aan de ambities en aan het realiseren van de woonopgaven gewerkt. Dit wordt gedaan door in de totale belangenafweging de woonambities prioriteit te geven. Er wordt ingezet op doorstroming door kleine wooneenheden te bouwen en doelgroepen te mixen. Daar waar mogelijk wordt maatwerk voor doelgroepen Beschermd Wonen geboden. Met name wordt ingezet op kleinschalige woonvormen. In de uitvoering zal het zwaartepunt komen te liggen op de doelgroepenverordening, de prestatieafspraken en het verzilveren van kansen op projecten die zich voordoen. Ook worden nieuwe prijsklassen voor huur- en koopwoningen vastgesteld.

De gemeente werkt aan heldere kaders voor de marktpartijen. Daarbij wordt het als een uitdaging gezien om samen te werken aan de gewenste woningprogrammering en kwaliteit. Daarbij wordt niet alleen gelet op de actuele woningbehoefte, maar ook gekeken naar de langere termijn. Dit met aandacht voor de eigenheid van de buurten. Ook van marktpartijen wordt betrokkenheid op de maatschappelijke opgaven verwacht.

De gemeente neemt meer regie bij de start van de planvorming van woningbouw. De druk op de sociale huurmarkt maakt noodzakelijk dat de gemeente bij nieuwbouw voorwaarden stellen aan het programma. Zo komen de benodigde sociale huurwoningen ook daadwerkelijk van de grond. Dat betekent dat een intensievere samenwerking met ontwikkelaars, corporaties maar ook met de zorg-aanbieders in een vroeg stadium nodig is.

Omdat de gemeente Heemstede nog geen Omgevingsvisie heeft en de ambities voor woningbouw de komende vier jaar hoog zijn, gaat bij conflicterende belangen het belang van ‘wonen’ boven andere belangen.

Er wordt invloed uitgeoefend op het bouwprogramma van marktpartijen als aanpassing van het bestemmingsplan nodig is. Doorgaans treden marktpartij en gemeente in onderhandeling met de bedoeling om overeenstemming te bereiken over het woningbouwprogramma en de daar bijbehorende ruimtelijke uitgangspunten. De afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Afwegingskader woningbouw	
Kwalitatief • Variatie in het plan	Bij kleinere plannen, bijdrage aan variatie in de omgeving. Bij plannen van meer dan 10 woningen, variatie binnen het bouwplan.
• Duurzaamheid	We gaan uit van ons verduurzamingsbeleid en de uitgangspunten van het ondertekende Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Samengevat wordt ingezet op: - circulaire bouw - energiezuinig wonen - duurzame mobiliteit - biodiversiteit - houtbouw waar mogelijk
• Lokale community building	We stimuleren initiatiefnemers die eerst een community vormen.
• Levensloopgeschikt	Volgens Woonkeur-label op aspect toegankelijkheid; - Als eis op locatie nabij (300 meter) het centrum of zorgvoorzieningen; - Op andere locaties als wens; - We bouwen vraaggericht voor senioren. Elk project bevat minimaal 10% woningen in het bijzonder geschikt voor senioren.
Bouwprogramma	Voor ontwikkelingen van meer dan 10 woningen.
• Vrij bouwprogramma	35%
• Sociale huur tot € 763,47 (liberalisatiegrens, prijspeil 2022) bij voorkeur door toegelaten instelling	30%, minimaal woonoppervlak van 40 m² bij bouwplannen die binnenstedelijk worden geïnitieerd.
• Betaalbare koopwoningen tot € 355.000/middeldure huur tot € 1000 (jaarlijks maximaal te verhogen met consumenten-prijsindex)	35%, minimaal woonoppervlak van 50 m².

Tabel met kwalitatieve en kwantitatieve aspecten (min of meer relevant voor het Gebied Manpad)

Hoofdstuk 3

Landschapsanalyse

*“De rijkdom van het gebied
komt voort uit de geomorfologie;
het gevarieerde reliëf heeft
geleid tot verschillende
watersystemen, vegetaties en
gebruik van het landschap.”*



3.1

Cultuurhistorie

Het regionale landschap heeft een rijke geschiedenis. Elementen uit verschillende tijden zijn nog terug te vinden, zoals buitenplaatsen, lanen, bollenvelden en vaarten. De zuidkant van het gebied is het meest interessant uit cultuurhistorisch oogpunt bezien, omdat juist hier de verschillende tijdlagen in het gebied nog goed zichtbaar zijn. Daarnaast zijn de Herenweg, de Leidse Vaart en het zicht naar Leyduin van cultuurhistorisch belang. Het kassengebied en de volkstuinten ademen nog wat van de geschiedenis van het de bollenteelt, maar hebben niet veel overgehouden van de kwaliteit van toen.

3.1.1 Regionaal

De strandwallen in de Binnenduinrand waren vanwege de zandige ondergrond en de relatief droge gronden het meest geschikt voor menselijke bewoning en bebouwing. De occupatie van het gebied begon met de aanleg van wegen op deze strandwallen en met later de ontginning van de venige strandvlakten ten behoeve van de landbouw. De naam “Heemstede” is afgeleid van de Oudnederlandse woorden “heem” (huis of woning) en “stede” (plaats). Tijdens de Middeleeuwen was Heemstede verdeeld in enkele heerlijkheden, die werden beheerd door adellijke families die hun macht probeerden uit te spreiden. Uiteindelijk leidde dit tot het ontstaan van de Heerlijkheid Heemstede welke het gebied van de tegenwoordige kernen Heemstede en Bennebroek omvatte. Steeds meer mensen vestigden zich in de Heerlijkheid. Er ontstond een dorpskern met als middelpunt een kapel. De nederzettingen op de strandwallen werden verbonden door wegen die in noord-zuid richting langs de rand van de strandwallen lagen, zoals de Herenweg. Hierdoor is een aaneengesloten stedenband ontstaan, waar Heemstede onderdeel van is. Zo ontstond de kenmerkende structuur van dit deel van Heemstede: een beboste en bebouwde strandwal die aan weerszijde begrenst is door lager liggend open weidegebied met waterlopen.

Landgoederen

Vanaf de tweede helft van de 17^e eeuw kocht de gegoede burgerij bezittingen op van verarmde edelen en bouwde deze om tot landgoederen. Als gevolg hiervan ontstonden langs de herenweg in de 17e en 18e eeuw onder andere de volgende landgoederen en buitenplaatsen: Berkenrode, Oud Berkenrode, Ipenrode, Huis te Manpad, Hartekamp en Kennemeroord. Later werden hier Franse baroktuinen, en nog later tuinen in Engelse landschapsstijl aan toegevoegd. Naast vijfverpartijen, werden ook bouwwerken als theekoepels, oranjerieën en belvédères aangelegd.

Ten westen van de Leidse Vaart ligt de Leyduin, de oudste vermelding dateert uit 1596. Opeenvolgende eigenaren hebben het landgoed uitgebreid en verfraaid met onder andere vinkenbanen, een Franse Patte d’oie - driepoot van lanen - en een grote heuvel met een neogotisch bouwwerk, de Belvédère, erop. Rond 1920 wordt het terrein gesplitst in het huidige Leyduin, Woestduin en Vinkenduin. Tuinarchitect Leonard Springer ontwerpt de tuinen bij de nieuwe huizen van Leyduin en Vinkenduin,

hier is helaas weinig meer van over.

De geschiedenis van landgoed Groenendaal, ten oosten van de Herenweg, gaat terug naar 1634. Het verwees naar een stuk groen te midden de kale duingrond. Het stuk land werd gekocht door eigenaren die hun geld verdienden met het zandafgravingen en bleekvelden. Pas in de 18e eeuw ontstond de buitenplaats. In 1948 is door de gemeente een groot deel van het naastgelegen landgoed Meer en Berg aangekocht, waardoor een doorlopend wandelbos kon worden gecreëerd.

De Leidse Vaart

De Leidse Vaart is met de Amsterdamse Vaart een van de oudste trekvaarten in Nederland. In 1657 lieten de steden Haarlem en Leiden samen de Leidsevaart (Haarlemmertrekvaart) aanleggen die de steden verbond. Het tracé volgde het natte gebied van de strandvlakten, op één punt na, tussen Hillegom, De Zilk en Vogelenzang, waar een verbinding door de strandwal gegraven moest worden. De vaart werd in ca. 8 maanden gegraven in 1656 en 1657. In Heemstede stond een tolhuis langs de trekvaart, dat nu niet meer aanwezig is. De poort heeft een wel een nieuwe plek gevonden bij de entree van de tennisbanen van het landgoed Groenendaal. Bij het Manpad, aan de Leidse Vaart, stond lange tijd Café De Winter. Dit café is ook op de luchtfoto van 1926 nog te zien. Tot de treinverbinding werd aangelegd in de 1842, zijn miljoenen reizigers vervoerd via de trekvaartverbinding. Vanaf dat moment werd de trekvaart voornamelijk nog gebruikt voor het vervoer van afgegraven duinzand, groenten, fruit, bloembollen, mest en riet. Voor het vervoeren van zand, afgegraven van de strandwal werden ook de Blekersvaart en de Zandvaart gegraven. Na de tweede wereldoorlog nemen vrachtwagens deze functie over. Nu wordt de Leidse Vaart alleen nog gebruikt voor recreatieve doeleinden.

Zanderij

In de 17e eeuw werden strandwallen afgegraven ten behoeve van het zand. Het zand was bestemd voor Amsterdam, dat sterk groeide en ophoogzand nodig had. Er ontstonden een hele reeks zanderijen in de strandwallen die aan het Haarlemmermeer grensden omdat het hier makkelijk te vervoeren was. Het zand werd verplaatst in roeiboten over de gegraven ‘zandvaarten’, zoals de Glipper ten oosten van Manpadslaan. De Glipper monde uit in de Haarlemmermeer, waar het zand in grotere zeilschepen werd overgeslagen.

De Bloementeelt

In de tweede helft van de 16e eeuw kwamen de bloembollencultuur en de blekerijen op. Sinds de 17e eeuw was het gebied van Haarlem het centrum van de bloembollenteelt. Bloembollen waren toen nog een luxeproduct, en werden op kleine schaal geteeld. In de 19e eeuw veranderde dit en kwam ook de export op gang. Tuinders verhuisden toen naar het zuiden (Heemstede en verder) en ook de aanwezige boeren stapten over. Verschillende belangrijke bloembollenkwekers als Tubbergen, Roozen en van Meeuwen hebben gronden in het Gebied Manpad gehad. Toen in 1880 het stoomgemaal van Katwijk in gebruik werd genomen, en de grondwaterstand beter kon worden gereguleerd, kwam de massaproductie echt op gang. Op de luchtfoto’s van 1926 en 1950 is het belang van de bloementeelt voor het gebied goed te zien. De meest opvallende elementen van de bollenkweek zijn de bollenschuren. Aanvankelijk legden de

boeren en tuinders de bloembollen op de zolder om te drogen, maar vanaf het midden van de 19e eeuw werden hier speciale schuren voor gebouwd. De stellingen waar de bollen te drogen werden gelegd waren onderdeel van de constructie van het gebouw, waarop de vloeren en het dak steunen. Houten deuren in de gevels zorgden voor natuurlijke ventilatie. Later werden de strandvlakten ook gebruikt voor de bouw van woonwijken en diverse stadsrandfuncties, als sportvelden, maneges en volkstuinen.



Kaart Groenendaal en Gebied Manpad uit 1950



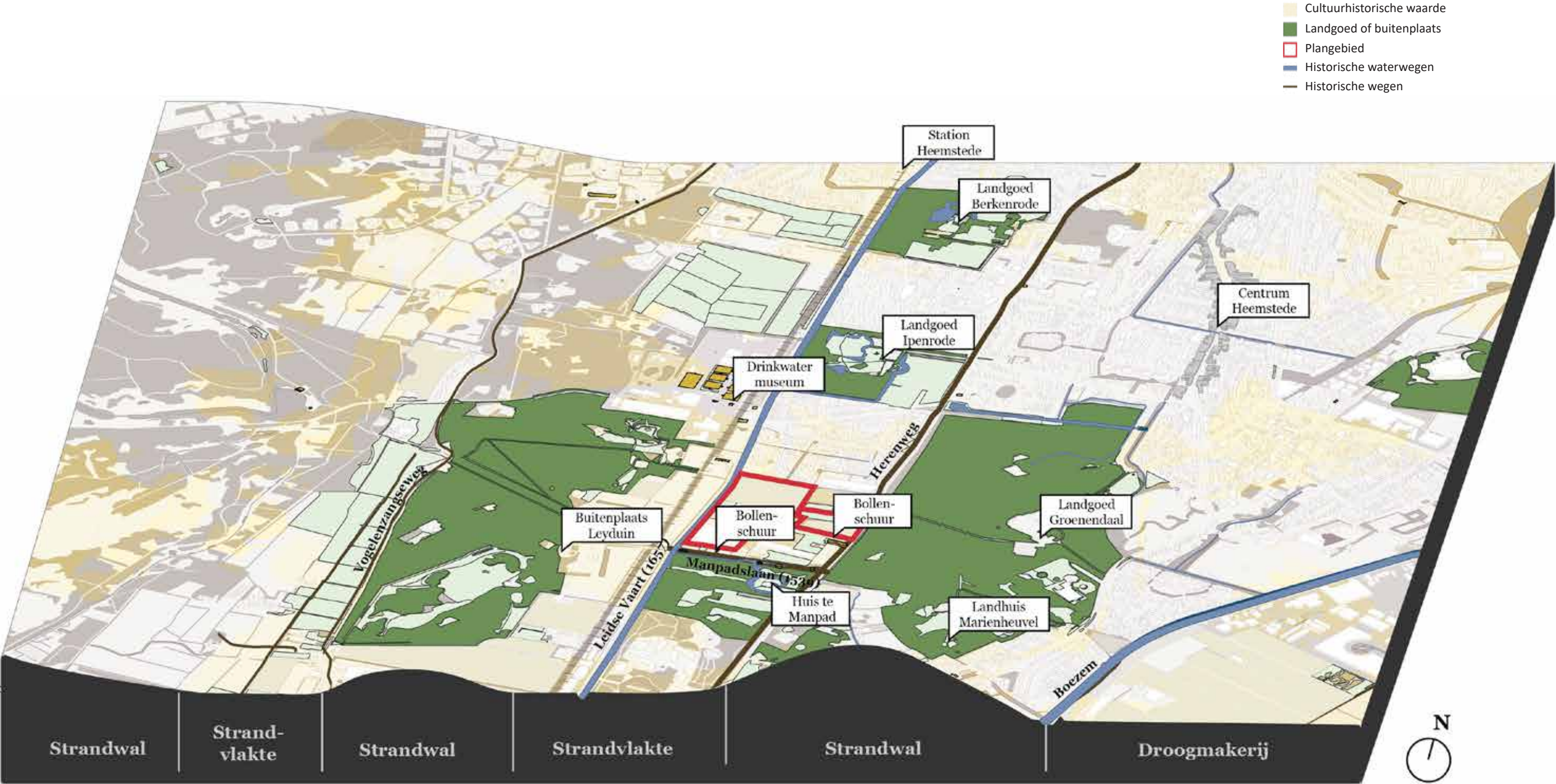
Tolpoort aan Leidse Vaart in Heemstede



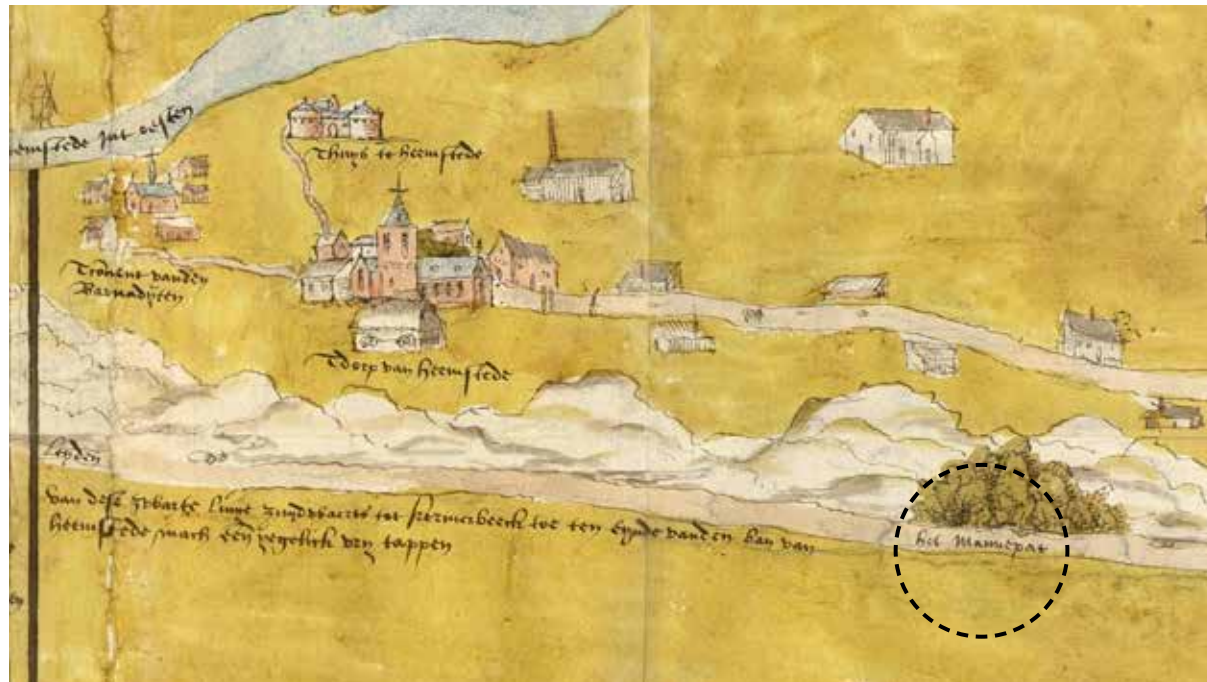
Woestduin (Librarians)



Renbaan Woestduin (de Heemsteder)



3D Doorsnede van de cultuurhistorie in de regionale context van Manpadslaun



Oudste kaart van Heemstede (1539), Simon Meeuszn met Manpadslaan aangeduid; met blijkbaar een stevig begroeid stuk oude duinen erbij.



Kaart uit 1643 met Manpadslaan aangeduid. De weergegeven kavelstructuur met ontwateringssloten geeft een mooi beeld van de verschillende stadia van ontginning waarin het gebied zich toen bevond.



Kaart uit 1816 met Manpadslaan aangeduid. Mooi is de, nu verdwenen, vrij directe verbinding met het centrum van Heemstede te zien.



Kaart uit 1860 met Manpadslaan aangeduid

De ontwikkeling van het gebied in grote stappen

In de beelden op de pagina's hiernaast is de ontwikkeling van het gebied in grote stappen weergegeven, om op hoofdlijnen de grote transformaties van het gebied nogmaals, in gelijke grafiek, te tonen.

Voordat de mens hier zijn intrede deed in het gebied, was er sprake van een divers strandwallenlandschap afgewisseld met strandvlakten. Deze door de zee afgezette zandgronden lagen parallel aan de kust. De oude strandwallen lagen verder het binnenland in en de nieuwe duinen beschermden het gebied tegen de zee. Tussen de oude en nieuwe duinen lagen strandvlakten die veel natter waren en soms gekenmerkt werden door veengroei (denk aan 'Overveen'). De eerste tekenen van occupatie vonden plaats op de overgang van de drogere strandwallen en nattere strandvlakten. Op die overgang werden de eerste routes aangelegd, die dus ook parallel aan de kust liepen en tot de dag van vandaag de structuur van de steden hier bepalen.

Omdat deze routes ook in de nieuwe duinen aangelegd werden, ontstond ook de behoefte aan dwarsverbindingen. Die waren lastiger aan te leggen, omdat de natte gronden gekruist moesten worden, en zijn dus ook minder talrijk. Nog steeds is het in Heemstede of Haarlem eenvoudiger om van noord naar zuid of vice versa te reizen dan haaks daar op. De oost-westroutes worden vaak gekenmerkt door haakse bochten en afslagen, terwijl de noord-zuidroutes een veel meer continu karakter hebben.

De Manpadslaan, voorheen het Mannenpad, was een van deze weinige oost-westroutes. In eerste instantie verbond het de duingebieden en de noord-zuidroutes met het centrum van Heemstede.

In deze tijd ging het overgrote deel van het transport echter nog over water en het maken van een goede waterverbinding was dus al snel prioriteit. De Leidse Vaart werd, ook weer parallel aan de geomorfologische structuren in het gebied, aangelegd in het natste deel van de strandvlakte.



De eerste grote menselijke ingreep in een verder overwegend woest landschap: het aanleggen van de eerste noord-zuidroutes op de overgang van strandwal naar strandvlakte



Het Mannenpad: een van de weinige oost-westroutes die het centrum van Heemstede verbinden met de noord-zuidroutes en de duinen en de zee. Ook de Leidse Vaart wordt aangelegd.

De derde stap die is aangegeven is de grote ontginning van het gebied, tezamen met de aanleg van grote landgoederen en buitens. Op de kaart zijn de locaties van Leyduin en Huis te Manpad aangegeven. Ook Woestduin en Ipenrode werden in dit gebied aangelegd. Belangrijk waren ook de aanleg van de spoorlijn (uiteeraard weer parallel aan de overige infrastructuur) en de drinkwaterwinning in de duinen, die leidde tot de aanleg van pompstations, gebouwen en waterbekkens in dit gebied.

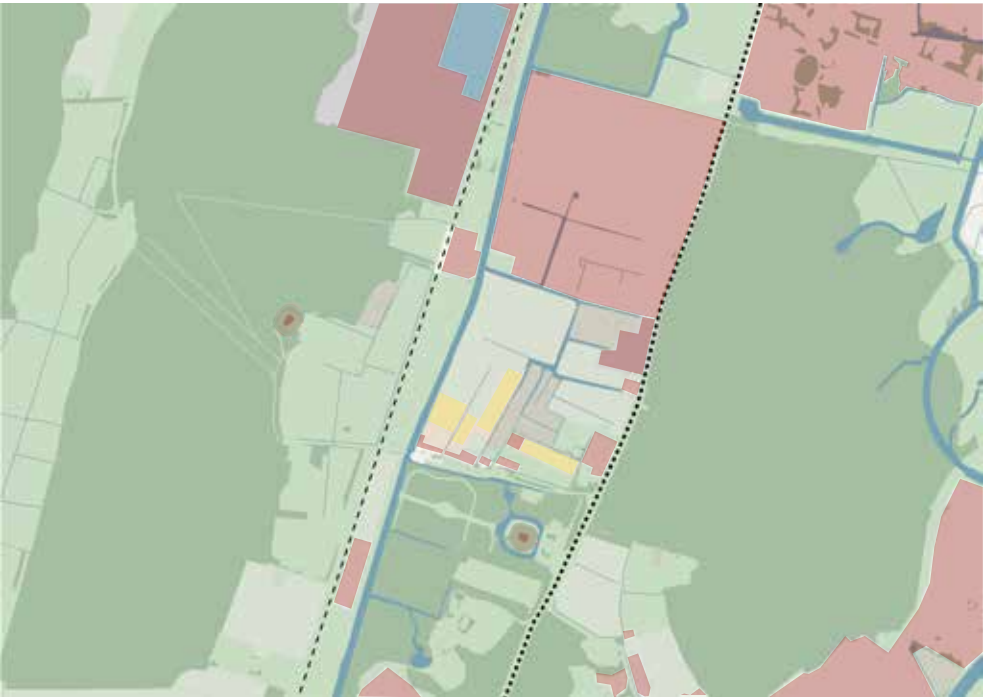
Het volledige gebied, met uitzondering van de duinen, is in deze stap in cultuur genomen en vanwege de goede omstandigheden voor bollenteelt is dit een veel voorkomend landgebruik. Het gebied is ontwaterd en op veel plekken worden bollenschuren gebouwd en soms ook bedrijfswoningen. Het gebied transformeert van een gebied dat woest, natuurlijk en ontoegankelijk was, naar een goed verbonden agrarisch tuinbouwgebied.

De laatste stap in deze reeks is die van de grote verstedelijkingsstap in de regio. In minder dan 100 jaar verschiet het gebied wederom volledig van kleur. De agrarische gebieden verliezen meer en meer aan betekenis en grote gebieden worden ingericht als woonwijk, soms als villawijk, soms als de meer standaard woonwijk die in de jaren 50 tot en met 90 zo veel gebouwd werden. De zone tussen Herenweg en Leidse Vaart krijgt zo de zo kenmerkende signatuur van de ‘ladder’ met dan weer een landgoed, dan weer een stukje agrarisch tuinbouwgebied en dan weer een woonwijk.

Ook gebied Manpad verschiet van kleur. Weliswaar is het nog steeds overwegend ‘landelijk’, maar er komen toch meer bebouwde en stedelijke functies in het gebied, zoals kassen, woningen, bedrijven en volkstuinen. Zo verschuift het karakter van Gebied Manpad van een agrarisch gebied naar een sfeer die minder eenduidig is dan de meeste van de ‘sporten’ van de Heemsteedse ladder. Het is niet helemaal een landgoed, of helemaal een woonwijk, of zelfs helemaal agrarisch. Het best is de sfeer op dit moment wellicht te karakteriseren als landelijk mozaïek.



De aanleg van het spoor ontsluit het gebied nog weer beter. De strandvlakte wordt grootschalig ontgonnen en het gebied is populair voor de aanleg van buitens en landgoederen.



De laatste stap in de ontwikkeling met stevige verstedelijking. Het gebied tussen Herenweg en Leidse Vaart krijgt de kenmerkende ‘ladderstructuur’ en Gebied Manpad ontwikkeld zich tot landelijk Mozaïek

3.1.2 Lokaal

Wanneer de geschiedenis van het Gebied Manpad bekeken wordt, valt op dat de Manpadslaan en de Herenweg veel ouder zijn dan de rest van het gebied. Het Huis te Manpad dankt haar naam aan de Manpadslaan die al voorkomt op de oudst bekende kaart van Heemstede. Uit latere tijd (20e eeuw) stammen de bloembollen-monumenten zoals De bollenschuur van Van Meeuwen aan het Manpad (gemeentelijk monument) en de bollenschuur van Van Meeuwen aan de Herenweg (rijksmonument). Op oudere kaarten is duidelijk het verschil te zien tussen het natte strandvlaktegebied en de hoger gelegen delen van de oude strandwal en de duinen. In vroegere tijden bestond die oude strandwal zelf uit duingebied.

Manpadslaan

De naam Manpad (of Mannenpad, of Manpadt) komt al in 1539 voor op een kaart van Heemstede, als naam voor een weggetje tussen de Herenweg en de duinen. Westelijk (onder) de duinenrij op deze kaart ligt de Herenweg, er staat: *“dit is de wegh die men rijt uyt haerlem nae Leyden”*. Het huis te Manpad is dus later naar dit weggetje vernoemd en niet andersom.

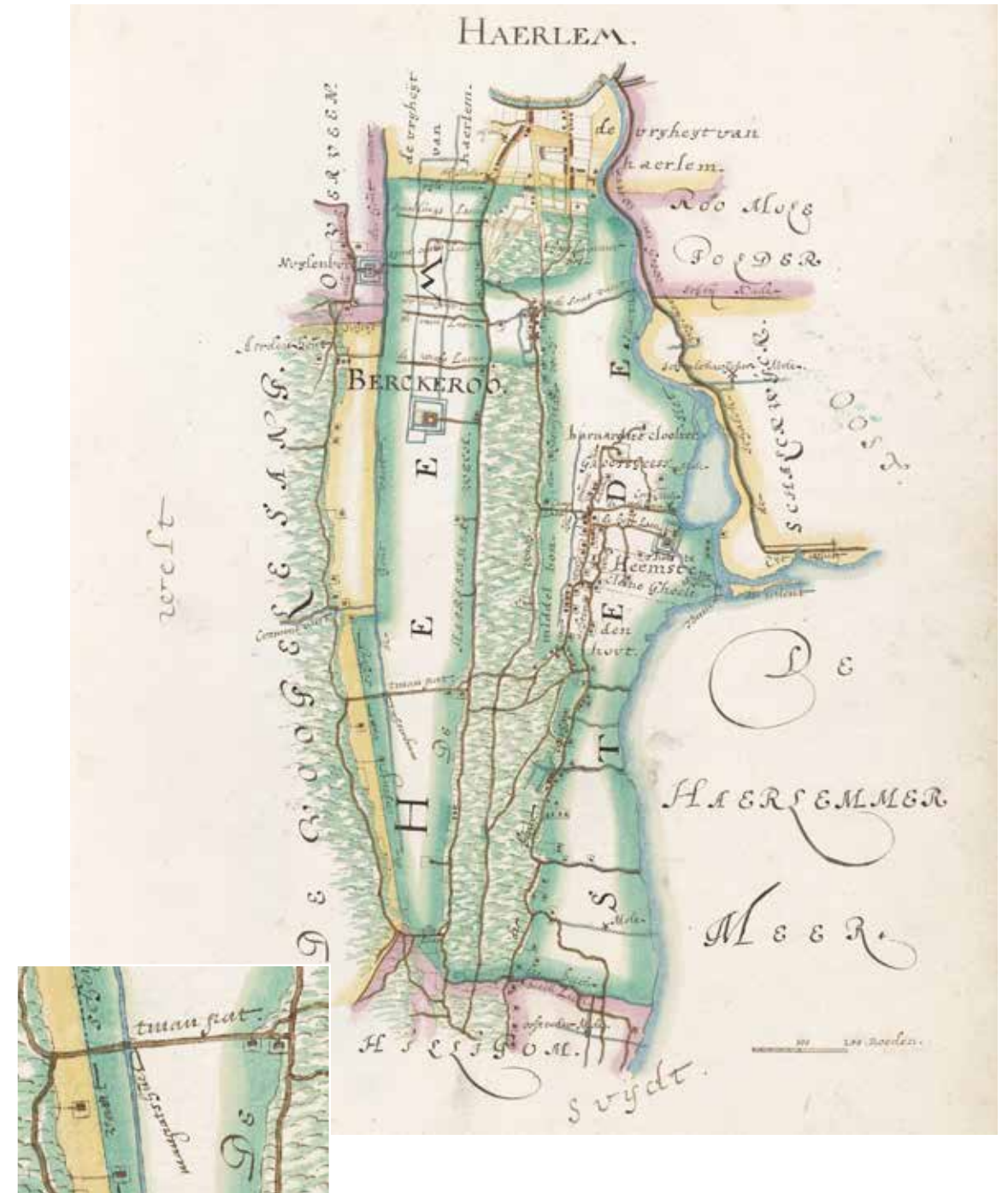
De huidige Manpadslaan dankt zijn naam aan een vermeende veldslag die hier in 1304 zou hebben plaatsgevonden, waarbij Witte van Haemstede (niet Heemstede maar Haamstede in Zeeland) de Vlamingen versloeg. Er vielen zoveel slachtoffers in de strijd dat de locatie de naam “Mannenpad” kreeg. Op het Huis te Manpad staat nu De Naald, een gedenkteken opgericht door Jacob van Lennep ter herdenking van deze vermeende slag. Er heerst echter twijfel over de historiciteit van dit evenement en de geschiedschrijving lijkt te zijn beïnvloed door dichters en romantici. Verscheidene geleerden betwijfelen daarom of deze slag ooit heeft plaatsgevonden. Later zou er opnieuw gevochten zijn op deze locatie, in 1573, in een poging om het belegerde Haarlem te ontzetten. Over deze slag is echter veel minder bekend. Desalniettemin is de Manpadslaan een van de oudste weggetjes in de omgeving, zoals te zien is op de kaart van 1643. Het vormt een van de weinige verbindingen tussen de strandvlakte en de duinen, dwars door het drassige gebied.

De ontwikkelingen in het gebied hebben het karakter van de Manpadslaan steeds veranderd. Zo vestigde de menagerie van het Huis te Manpad zich aan de Manpadslaan, evenals de Kapel, die lange tijd dienstdeed als woning voor het personeel van het Huis te Manpad. Verder heeft de uitbreiding van de Leidsevaart geleid tot de aanleg van een brug op de Manpadslaan. Dit was een lange tijd de enige oversteekplaats over de vaart tussen de Zandvoortselaan en de Margrietenlaan in Vogelenzang. Bovendien staat een van de monumenten van de bollenteelt aan de Manpadslaan.

Het Huis te Manpad

Het oorspronkelijke Huis te Manpad werd opgericht in 1634 en heeft daarna meerdere keren uitbreidingen en verbouwingen ondergaan. Het landgoed was lange tijd eigendom van de familie Van Lennep, een bekende familie van schrijvers en politici.

Het landgoed heeft vele beroemde gasten mogen verwelkomen, waaronder Godfried Bomans en Leonard Springer. Jacob van Lennep was tevens de uitgever van “Max Havelaar,” waaraan hij persoonlijke aanpassingen maakte (plaatsen en data werden vervangen door puntjes vanwege de gevoe-



*Caertboeck van Rynland familie Balthasar van Bercekenrode, blad met de Ambachtsheerlijkheid Heemstede (1615).
 “Tman pat” verbindt de noord-zuid lopende strandwallen over de venige laagte, waar ook de ‘hout vaert’ loopt. Er ligt een
 brug (hue) over de vaart: “de Manpats heul”*

ligheid), wat leidde tot een hoog opgelopen ruzie met Edouard Douwes Dekker die uiteindelijk in de rechtszaal werd uitgevochten, waarbij Van Lennep won. Niet alleen het Huis te Manpad ontving overigens beroemde gasten. Linnaeus, de grondlegger van de naamgeving van planten, werkte 2 jaar lang in de Hartekamp voor George Clifford. Het benadrukt nog maar eens het belang en de ontwikkeling die deze binnenduintrand doormaakte tijdens de 17e, 18e en 19e eeuw.

Daarnaast nam de familie Van Lennep het initiatief om water uit de duinen beschikbaar te maken voor de stad Amsterdam. Hiervoor werd in 1853 een pompstation gebouwd en de allereerste waterleiding in Nederland aangelegd naar Amsterdam. Het gebied waar nu de Rivierenbuurt ligt, was lange tijd in gebruik door de Duinwaterinrichting, ongeveer tegenover de huidige locatie van het gemeentelijke waterleidingbedrijf.

De zanderij ter hoogte van Manpadslaan ontstond in het oosten van de strandvlakte en breide zich uit naar het westen. De zandvaarten zijn hier nog aanwezig. Het afgegraven zand had wel gevolgen voor de waterhuishouding omdat het voorplein 0,5-1m hoger kwam te liggen dan de zanderij. Hiermee verdween de zoetwatervoorraad die in de duinen zat opgeslagen, en de zoetwatertoevoer richting de buitenplaats. Ook verloren de kwel sloten die bedoeld waren om het schone duinwater op te vangen hun functie. Daarom besloot een nieuwe eigenaar, Wigbolt Slicher, de sloten te dempen en nieuw watertoevoer aan te leggen vanaf de Leidsevaart. De nieuwe sloot ten zuiden van de buitenplaats werd in 1721 gegraven. In 1813 kreeg het park volgens de mode een meer landschappelijke stijl. De gracht kreeg vloeiende lijnen en er werden kronkelige paden en doorzichten aangelegd. Mogelijk kwam de reden om de gracht te vergraven voort uit een wens te verbreden en eigen watertoevoer te bieden. Zo kon een mooie waterpartij ontstaan, met goede wateraanvoer uit de trekvaart.

Monumenten

Het complex, tuin, park, kapel en voorterrein van Huis te Manpad zijn monumentaal. Daarnaast zijn de bollenschuren van Van Meeuwen en de portierswoning van Groenendaal ook aangewezen als monumenten. De Bollenschuur uit 1910, gelegen aan de Manpadslaan, heeft de status van een gemeentelijk monument en is ontworpen door architect Reijneveld, met een opmerkelijke constructie. De bollenschuur uit 1930, gelegen aan de Herenweg, is zelfs aangemerkt als een rijksmonument en is aangebouwd aan een voormalig koetshuis. De verbouwing is ontworpen door D. van Letten, en later is er een aanbouw ontworpen door L. Tol.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie geeft aan welke kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zijn. Provinciale Staten willen dat deze kwaliteiten op een zorgvuldige wijze worden meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen waar nut en noodzaak van zijn onderbouwd. Het betreft ontwikkelingen zoals woningbouw, bedrijfsontwikkeling, natuur- en recreatieprojecten, infrastructuur et cetera. Of veranderingen wel of niet plaatsvinden is eigenlijk geen discussiepunt, het gaat om de wijze waarop, de mate waarin en de vormgeving ervan.



Voormalig Koetshuis en bollenschuur uit 1930



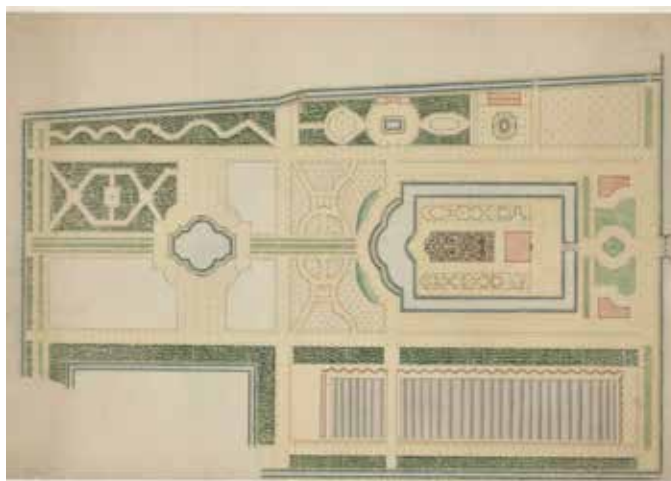
Luchtfoto uit 1926



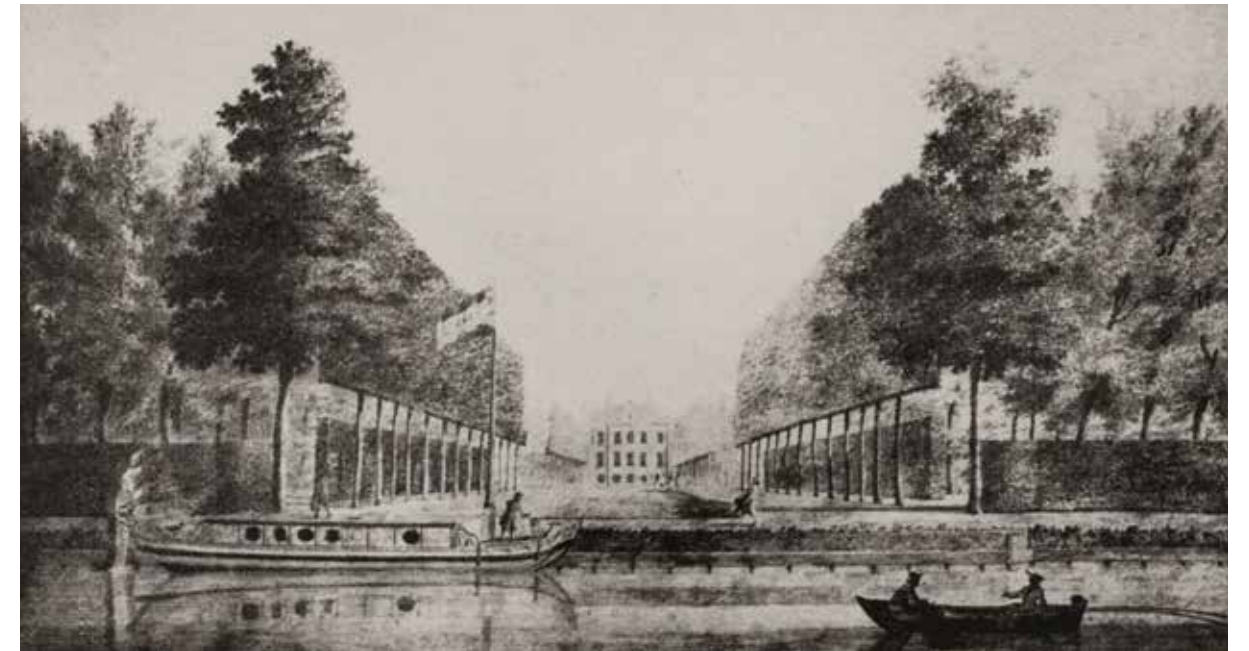
Foto van bollenschuur Van Meeuwen uit 1910



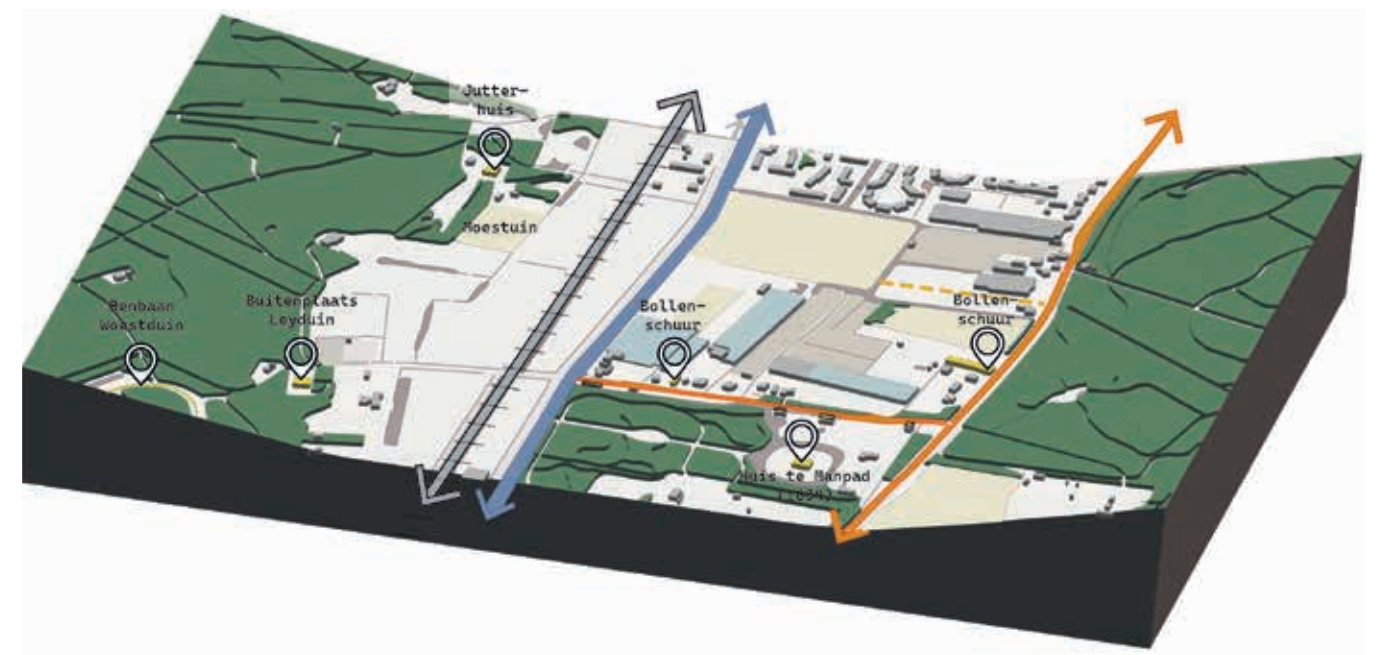
Westzijde van Huis te Manpad met de vijver (1835-1845)



Links: A. Tuin in barok stijl Speelman 1730-1740. Rechts: Tuin in landschappelijke stijl (NO-hoek), A.de Haan ca. 1814
Bron: Beeldenbank Noord-Holland



Achterzijde van Huis te Manpad vanuit de Leidse Vaart, Hendrik Keun (1773)



3D Doorsnede van de cultuurhistorie in de lokale context van Manpadslaan

3.2

Bodem

In het westen van de provincie Noord-Holland bevindt zich het landschap van strandwallen en strandvlakten. Dit landschap ontstond ongeveer 5000 jaar geleden, tijdens het Midden-Neolithicum. De strandwallen zijn vrij laag en lopen min of meer evenwijdig aan de kustlijn. Het zand dat onder water vrijkwam, werd door de zee naar het strand getransporteerd. Tussen de strandwallen bevinden zich de strandvlakten.

3.2.1 Regionaal

Door de vorming van de strandwallen raakte het achterliggende gebied afgesloten van de zee. Dit gaf de mogelijkheid voor veenvorming op de strandvlakten. Soms doorbrak de zee echter een strandwal, waardoor bijvoorbeeld tijdens een overstroming klei op de strandvlakten werd afgezet. De vorming van duinen en strandwallen ging door tot in de Middeleeuwen, en vervolgens ontstonden de zogenaamde Jonge Duinen. Deze Jonge Duinen hebben een meer uitgesproken reliëf en zijn minder langwerpig van vorm.

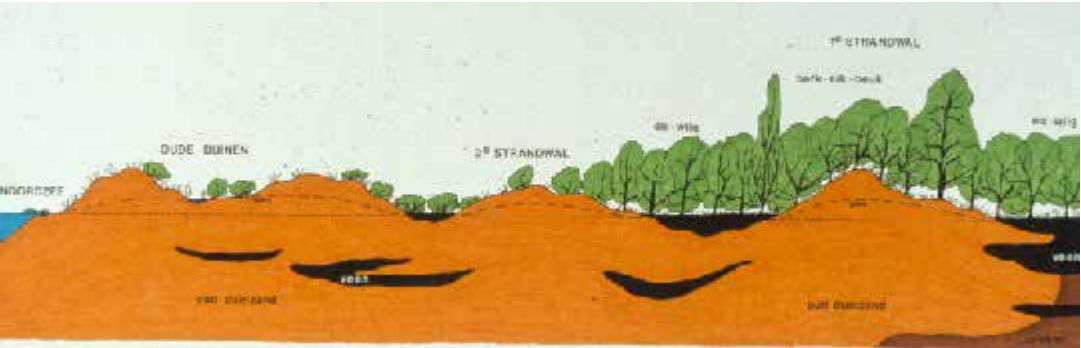
Het duinlandschap is zeer gevarieerd en soortenrijk door eeuwenlange invloed van water, zout, zand en wind wat leidt tot verjonging van het landschap. Deze directe dynamiek neemt landinwaarts af, waar successie, bodemvorming en ontkalking juist toeneemt. Verder landinwaarts, op de oude duinen en strandwallen is vegetatie ontstaan in verschillende successiefases. Landinwaarts groeien eikenbossen op de strandwallen. Door de hoogteverschillen is er een grote verscheidenheid in grondwaterstand. In de strandvlakte, waar het plangebied ligt, is sprake van kwelwater aan de oppervlakte. Als op regionaal niveau naar het gebied gekeken wordt, gaan de duingronden via de strandwallen en strandvlakten over naar het veen.



Doorsnede van de Hollandse kust: 6000 jaar geleden



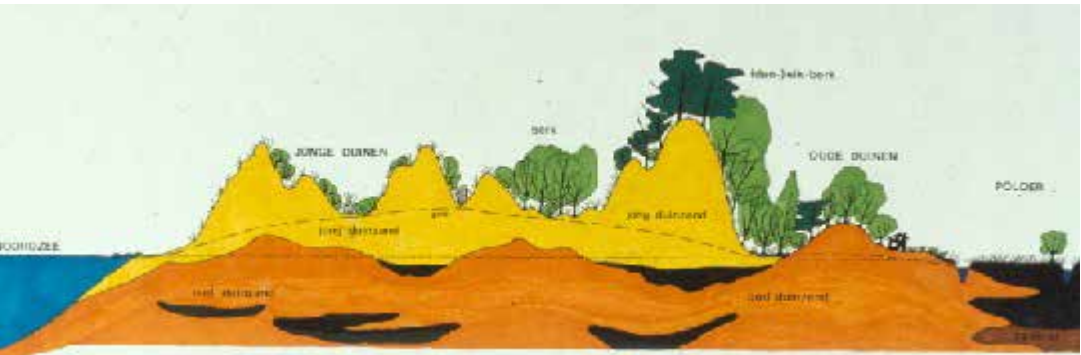
Doorsnede van de Hollandse kust: 4000 jaar geleden



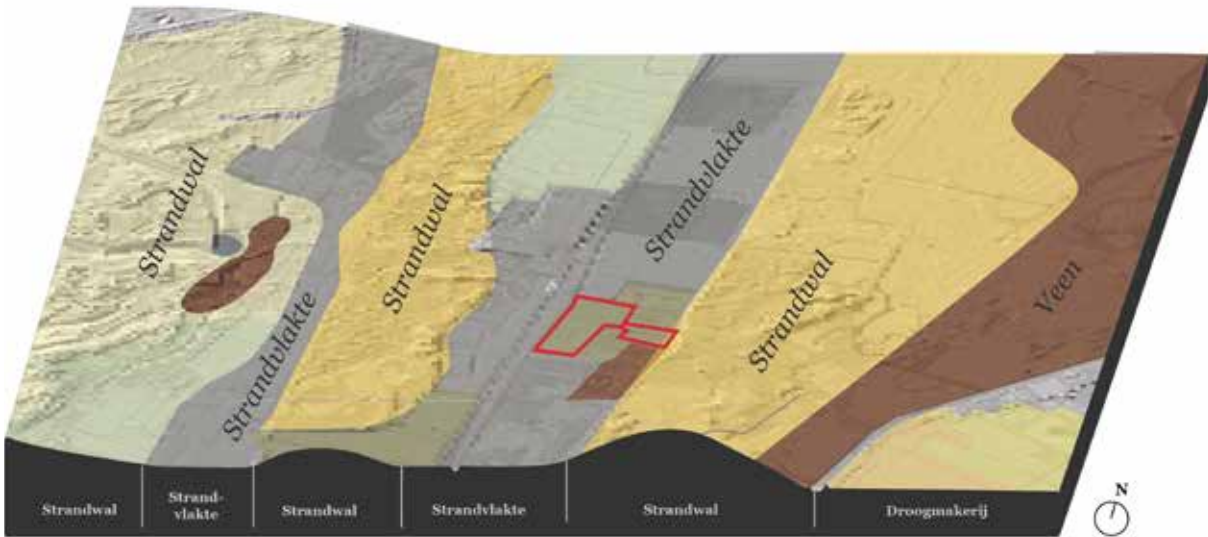
Doorsnede van de Hollandse kust: 2000 jaar geleden



Doorsnede van de Hollandse kust: 700 jaar geleden



Doorsnede van de Hollandse kust: 100 jaar geleden



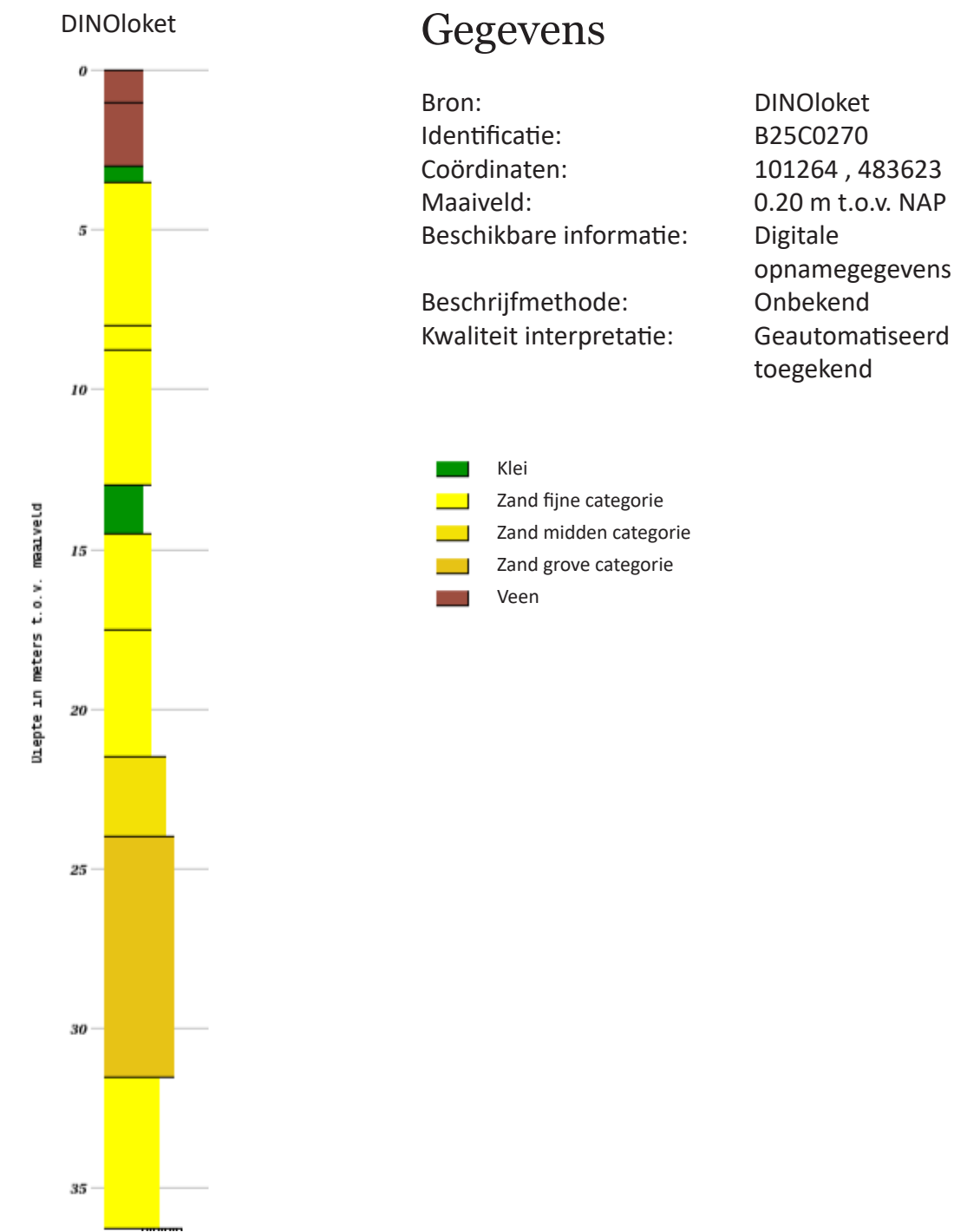
3D Doorsnede van de bodem in de regionale context van Manpadslaan



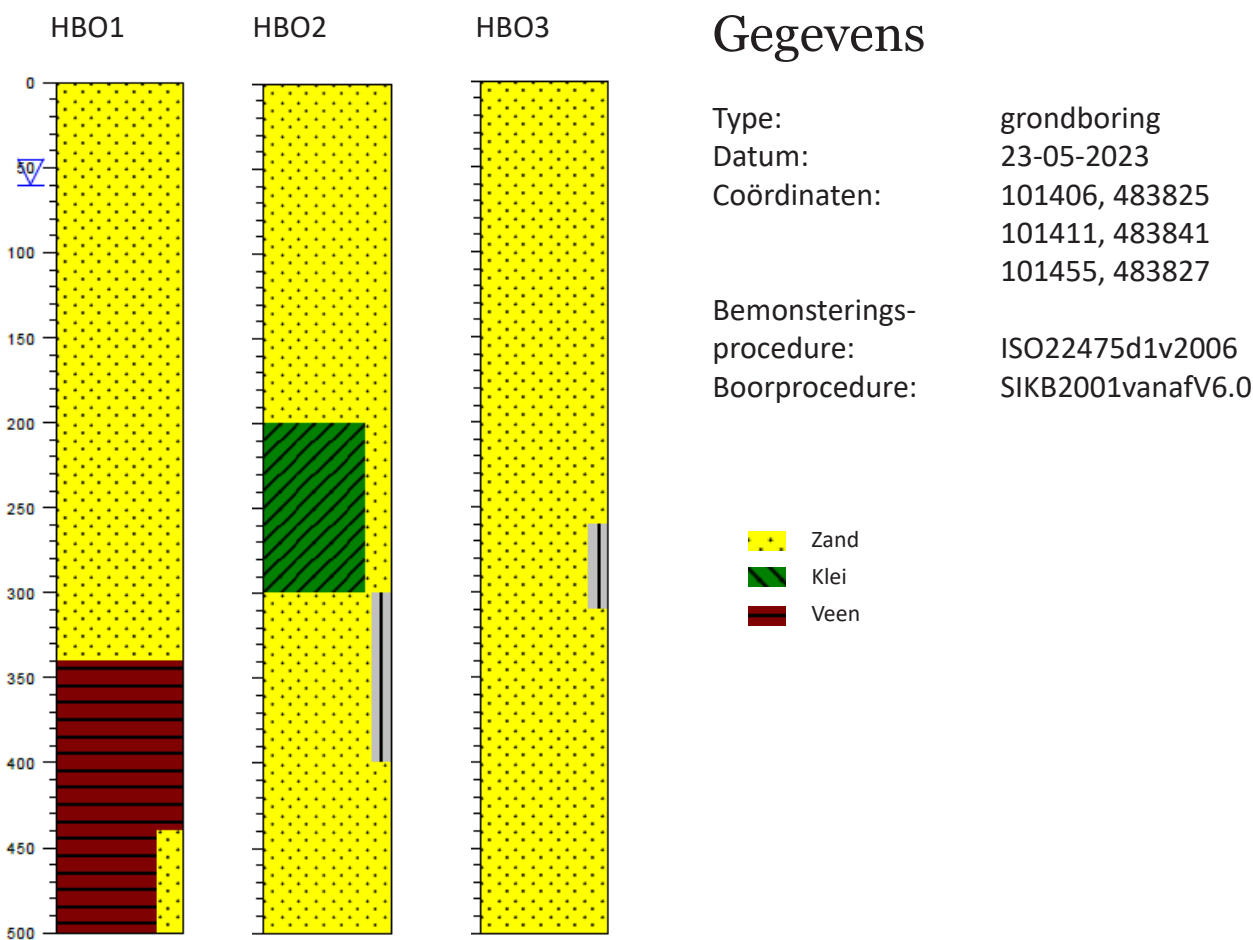
Foto van akker in huidige Gebied Manpad (links) en locatie van grondboringen (rechts).

3.2.2 Lokaal

Er zijn verschillende grondboringen uitgevoerd op het terrein van Manpadslaan. Volgens de BRO Bodemkaart is het bodemtype van Manpadslaan een kalkhoudende enkeerdgrond met matig fijn zand, die vaak voorkomen in de bollenstreek. Ze zijn kalkrijk vanwege de vaak voorkomende resten van schelpen en mariene afzettingen. Kenmerkend voor Enkeerdgronden zijn de ophoping van organisch materiaal en de vorming van een donkere, vruchtbare bovenlaag, door langdurige bemesting. Op de volgende pagina's zijn ook een de resultaten van de boringen weergegeven die in het gebied genomen zijn. De grondboringen zijn vervaardigd van DINOlaket of uitgevoerd door GeoRisQ BV in het kader van dit project (zie ook hoofdstuk 4.2). Aangezien de boringen uitgevoerd door GeoRisQ dicht bij elkaar en bij kabels en leidingen in de burt liggen kan niet met zekerheid worden gezegd of de boringen representatief zijn voor het gebied.



Grondboring DINOloket



Grondboringen uitgevoerd door GeoRisQ BV in het kader van dit project (zie ook hoofdstuk 4.2)

3.3

Natuur

De geleidelijke overgang van de duinen naar het achterliggende polderlandschap biedt unieke eigenschappen voor de natuur. De rijkdom van het gebied hangt samen met de breedte van de duinen, het hoge kalkgehalte en het kwelwater uit de duinen. Het gebied varieert van de voedselarme droge duinen tot de lager gelegen kwelgevoede binnenduinrand en het voedselrijke achterland. Ook bevinden zich er diverse oude landgoedbossen met goed ontwikkelde stinzenflora.

3.3.1 Regionaal

In het regionale gebied liggen verschillende natuurgebieden, zoals Wandelbos Groenendaal (NNN, BPL), Huis te Manpad en Leyduin (NNN, BPL en Natura-2000 Kennemerland-Zuid). Deze landgoederen krijgen een hoge of zeer hoge waardering in de ‘Natuurwaardenkaart van Heemstede’, die is opgesteld door Van der Goes en Groot in 2008. De graslanden en agrarische gebieden in het westelijke deel van Heemstede worden het laagst gewaardeerd.

Het zoete, voedselarme kwelwater uit de duinen komt naar boven in de glooiende binnenduinranden. Dit komt maar in beperkte mate boven het maaiveld, maar het grondwater zakt hierdoor niet te diep weg in de bodem. Hoewel dit slechts in beperkte mate boven het maaiveld verschijnt, voorkomt het dat het grondwater te diep in de bodem wegzakt. Dankzij deze combinatie van natte, voedselarme maar mineraalrijke omstandigheden, vormt de binnenduinrand een bijzondere biotoop met minimale schommelingen in het grondwaterpeil.

Zowel de kwantiteit als de kwaliteit van de kwel is aanzienlijk verminderd door factoren zoals zandwinning, waterwinning, de invoer van vreemd water in het gebied en verdroging. Bovendien heeft de ontwikkeling van woonwijken, intensieve bollenteelt en tuinbouw in het gebied een negatieve invloed gehad op de natuur. Bij de bollenteelt is vaak de waterstand verlaagd, is diep geploegd en mest toegevoegd.

Er komen verschillende natuurtypes voor in het gebied zoals Duinbos, Open Duin, Park en stinzenbos, Vochtig hooiland en Kruiden- en faunarijk grasland. De natuur in de binnenduinrand kan sterker met elkaar verbonden worden door nieuwe natuur in te richten.

De duinen

De duinen en een deel van de binnenduinrand is onderdeel van het kennemerland-Zuid Natura 2000 gebied, dat grotendeels bestaat uit kalkrijke jonge duinen. Binnen de duinstrook is sprake van grote beheereenheden. In de duinen komen verschillende vegetaties voor variërend van open

duin, duingraslanden, vochtige en droge duinvalleien, ontwikkelde struwelen en diverse vormen van duinbossen voor. De Amsterdamse Waterleidingduinen, ten oosten van het plangebied, zijn in beheer bij Waternet. Hier is door de aanleg van bijvoorbeeld infiltratieplassen en aan- en afvoerkanalen het oorspronkelijke reliëf over grote oppervlakten verdwenen.

Park- en stinzenbos

De natuur die te vinden is op en rond de oude landgoederen is sterk verbonden met de historische landschapsstijl. Deze park- en stinzenbossen zijn oude bossen met eiken, beuken maar ook uitheemse boomsoorten ter verfraaiing van het bos. In de onderbegroeiing zijn karakteristieke stinzenflora, bolgewassen, struiklaag en kruidachtige te vinden, die vooral in het voorjaar bloeien. Deze planten zijn oorspronkelijk aangeplant, maar inmiddels verwilderd en inheems geworden.

Het beheer is gericht op het behouden van de oude (uitheemse) bomen en boomholten, mede door de aanwezigheid van broedvogels en vleermuizen. Door plekken vrij te houden van opslag kan de stinzenflora en struiklaag (zoals azelea en rhodondendron) behouden blijven. Het beheer hangt ook samen met belangrijke landschappelijke elementen zoals lanen en andere gebouwde elementen.

Vochtig hooiland

Dit type grasland komt voor op natte veen- en kleibodems en is doorgaans soortenrijk, met veel kruiden. En zijn hierdoor aantrekkelijk voor insecten, vlinders en kwetsbare vogelsoorten. Vochtige hooilanden zijn door ontginning, ontwatering en bemesting zeldzaam geworden, en beperken zich tegenwoordig tot natuurgebieden. Het zijn vegetaties van niet te voedselrijke omstandigheden met hoge waterstanden.

Kruidenrijk grasland

Kruiden- en faunarijk grasland omvat graslanden die rijk zijn aan kruiden en kleine fauna, maar niet tot de schraallanden behoren. Ze kunnen voorkomen op verschillende bodems en hebben meestal een matig voedselrijk karakter. Het grasland wordt meestal extensief beweid of gehooid en niet of slechts licht bemest. Het type is belangrijk voor vlinders, insecten, vogels en kleine zoogdieren.

Ecologische verbindingszone ZNV1

In het ecologische advies van Copijn (2024) worden enkele kansen genoemd om natuur in de regio beter met elkaar te verbinden, waaronder de natte verbindingszone langs de Leidsevaart en de ZNV1. Het doel van de ZNV1 verbindingszone is om een ecologische corridor te creëren tussen grote, waterrijke natuurgebieden in Zuid-West Rijnland en de Amstel, Gooi en Vechtstreek. Deze corridor heeft ook tot doel de natte gebieden te verbinden met de drogere natuur op de landgoederen langs de binnenduinrand. Dit biedt een mogelijkheid voor verschillende diersoorten, zoals de boomarter, om zich te verplaatsen en van leefgebied te wisselen.

De verbinding bestaat uit een netwerk van brede waterwegen, zoals ringvaarten en ruime sloten, en



3D Doorsnede van de natuur in de regionale context van Manpadslaan

aangrenzende moerasgebieden, graslanden langs de oevers en open water. Deze zone zou voldoende schuilplaatsen en voedsel moeten bieden voor de dieren. De “stapstenen” van 5,5 ha in deze corridor-verbinding bevinden zich op bepaalde afstanden van elkaar, afhankelijk van de diersoorten. In deze stapstenen vinden de dieren voedsel, beschutting en kunnen sommige kleinere soorten zich zelfs voortplanten. De corridor heeft een breedte van 25 meter, met aan beide zijden een oeverzone van minimaal vijf meter breed.

3.3.2 Lokaal

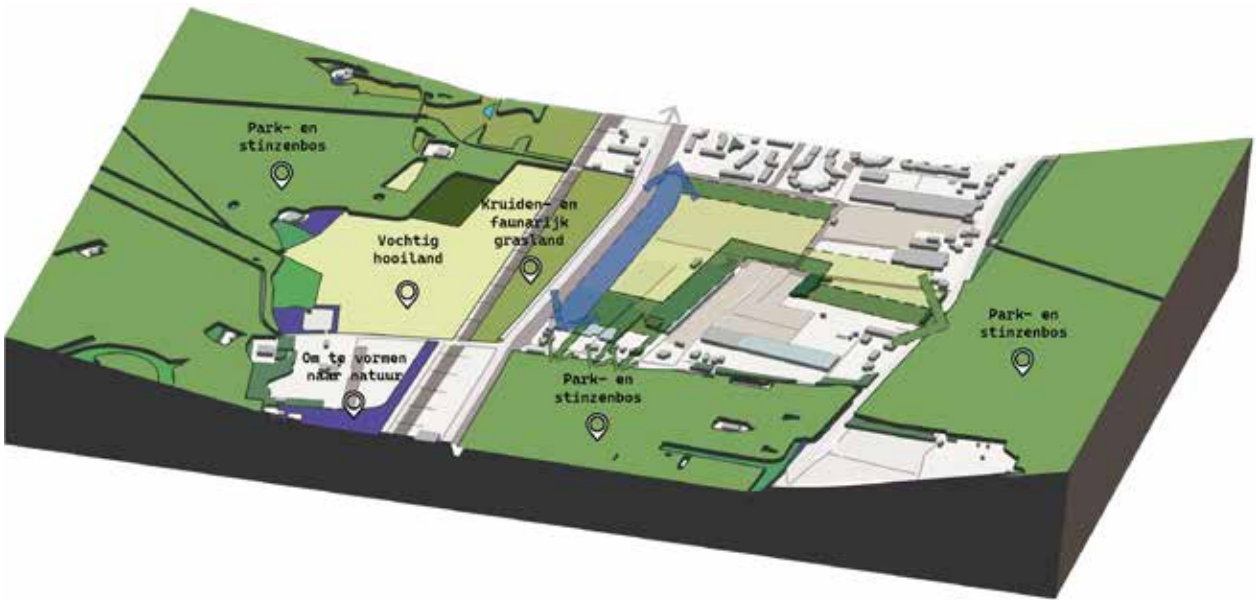
In 2016 heeft het ecologische onderzoeks- en adviesbureau Van de Goes en Groot een toetsing uitgevoerd in het kader van de Flora en Faunawet. In 2024 heeft Copijn een ecologisch advies uitgebracht voor het plangebied, vanuit de ambitie van de gemeente om kwalitatief hoogwaardige natuur te ontwikkelen in combinatie met woningbouw. Ook in 2024 is door Van der Goes en Groot een herijking gemaakt van de ecologische Quicksan.

Er worden geen grote beperkingen gezien voor de plannen van natuurontwikkeling in combinatie met kleinschalige woningbouw op het onderzochte terrein. De ontwikkelingen in het gebied zoals de bollenteelt hebben een negatieve invloed gehad op de aanwezigheid van beschermde soorten. Op dit moment zijn alleen licht beschermde soorten aanwezig, maar ook beschermde soorten als de Rugstreeppad kunnen voorkomen. Door Copijn zijn er veel waarnemingen van broedvogels en vaatplanten vastgesteld, met name langs de Leidsevaart, Manpadslaan en op het volkstuincomplex. Een aantal soorten staan op de Rode Lijst zoals de Kneu, Snor en Veldleeuwerik. Door de beperkte ecologische staat van het gebied is de waardering bijgesteld naar ‘gemiddeld’. Voor de aanwezige soorten geldt dat er specifieke maatregelen moeten worden genomen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

Door van de Goes en Groot wordt aanbevolen de scheidende sloot waar mogelijk de Rugstreeppad huist te handhaven en in de toekomstige bebouwing bijvoorbeeld vleermuisvriendelijke voorzieningen te creëren. De oevers van de bestaande wateren kunnen gedeeltelijk met flauw talud natuurvriendelijk worden ingericht waardoor een vochtige bloemrijke oeverrand kan ontstaan.

Verbinding oost-west (NNN gebieden)

Om de landgoederen (NNN gebieden) met elkaar te verbinden in oost-westelijke richting zijn aardig wat fysieke barrières binnen en buiten het plangebied. Een voorbeeld hiervan is het fijnmazige hekwerk langs het Wandelbos Groenendaal. Bovendien vormt de Herenweg, een drukke verbindingsweg tussen Haarlem en Hillegom, een uitdaging. Langs het voetpad aan de westkant van deze weg bevinden zich woningen en bedrijfsgebouwen. In het plangebied zelf is er een laag hekwerk en een groenstrook met verschillende bomen, struiken en coniferen. Aan de westkant bevindt zich een stevige, betonnen beschoeiing bij de overgang naar de Leidschevaart. Vanwege de geringe recreatiedruk en vele oude bomen is deze locatie meer geschikt voor een brede, ononderbroken droge oost-west verbinding. Om barrières te overbruggen zijn diverse faunavoorzieningen noodzakelijk, zoals beschreven in het advies van Copijn (2024).



3D Doorsnede van de natuur in de lokale context van Manpadslaan met suggesties voor ecologische verbindingen



Natuur en oude bomen NNN gebied rond Huis te Manpad (links) en rand van de volkstuincomplex met struweel en lage hekken (rechts).

Verbinding noord-zuid

Volgens het ecologische advies van Copijn (2024) is er geen logische noord-zuid verbinding via het plangebied te maken. Dit komt door de begrenzing van een woonwijk aan de noordzijde zonder expliciete natuurfunctie. Het is ook lastig om het plangebied te verbinden met het NNN gebied van Huis te Manpad vanwege hindernissen als woningen, bedrijfsgebouwen, tuinen, sloten en de weg Manpadslaan.

Wel is een natte verbinding langs de Leidsevaart mogelijk in het kader van de ZNV1. De huidige bijdrage van het Gebied Manpad daaraan is momenteel zeer beperkt vanwege de hoge verharde oever. Het Gebied Manpad kan een belangrijke ecologische functie vervullen als het wordt ingericht als stapsteen in de natte natuurverbinding 'ZNV1 Haarlemmermeer en omgeving'. De stapsteen van min. 5,5 hectare kan een zone langs de Leidsevaart beslaan van 25 meter breedte en bestaat uit water en een oeverzone van minimaal 5 meter breedte aan weerszijden.

De primaire doelsoorten zijn de dwergmuis, noordse woelmuis, poelkikker, rugstreeppad, rietzanger, ringslang en waterspitsmuis. Ook worden soorten die aan zandgronden, struweel en boomrijke gebieden zijn gebonden als kansrijk geacht. Aanvullend worden vleermuizen genoemd. Het gebied ter plaatse van de ondergrondse waterleidingen, waar niet gegraven mag worden en geen hoge beplanting gesitueerd mag worden, kan bijvoorbeeld als areaal worden ingericht voor vlinders.

3.3.3 Verdiepende vervolgstudie

Aanvullend aan het eerdere ecologische onderzoek wordt geadviseerd meer in detail ecologisch onderzoek te doen dat te handhaven, te versterken of te mitigeren waarden verder in kaart brengt en een maximale ondersteuning aan de inhoud van de ruimtelijke planvorming biedt. Dit ecologische onderzoek, dat ook nodig is voor de vergunningen, is inmiddels van start gegaan.



Erven liggend aan de Manpadslaan vormen barrière voor verschillende dieren.



Leidse Vaart met de harde hoge overgang naar het plangebied (rechts op de foto).

3.4

Water

Het huidige landschap, zoals eerder beschreven in de voorgaande paragrafen, is grotendeels tot stand gekomen door de invloed van water in dit gebied. Water heeft een cruciale rol gespeeld in diverse aspecten, zoals transport (bijvoorbeeld de trekvaart en de zandvaarten), dienstverlening, zoals in de bleekindustrie, en natuurlijke processen, zoals de aanwezigheid van voedselarme kwel die van belang is voor de ecologie. In deze paragraaf zullen we het regionale en lokale watersysteem nader analyseren.

3.4.1 Regionaal

Het duinwatersysteem omvat zowel bovengrondse als ondergrondse waterstromen. In de duinen kan het grondwater zich op een diepte van 10 meter bevinden en opwellen aan de voet van de duinen. Vanwege de kwaliteit ervan wordt duinwater al eeuwenlang gebruikt voor diverse doeleinden, zoals bierbrouwen, wassen en bleken. Sinds het midden van de 19e eeuw wordt er in dit gebied ook drinkwater gewonnen, en het blijft een essentiële bron van drinkwater voor de omliggende steden, met name Amsterdam. Rivierwater uit de Rijn wordt via het Lekkanaal aangevoerd en door de duinen geleid, die fungeren als een biogeochemisch filter. Via kanalen en grondwaterputten wordt dit voorbehandelde rivierwater geïnfiltreerd en vervolgens in gezuiverde vorm weer opgepompt.

Zonder de toevoer van rivierwater voor de drinkwatervoorziening zou de grondwaterstand in een duinmassief sterk fluctueren als gevolg van neerslagoverschotten, wat tot uitdroging van valleien zou kunnen leiden. Wanneer grondwater wel wordt aangevuld, ontstaan vaak kwelvalleien waarin nutriëntrijk infiltratiewater stroomt. Tot in de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw werd het water niet voorgezuiverd, wat leidde tot eutrofiëring en de ophoping van fosfaat in het duinzand. Tegenwoordig wordt het infiltratiewater ontfosfateerd om het destijds opgehoopte fosfaat weg te spoelen. Pas wanneer het zandpakket voldoende is gereinigd, kunnen voedselarme duinvalleivegetaties gedijen in de kwelzones van het kunstmatige infiltratiesysteem, op voorwaarde dat de grondwaterstromen niet te groot zijn.

Daarnaast is er afstromend oppervlaktewater dat zich verzamelt in de strandvlakten, sloten en vaarten. Het boezemwater dat de droogmakerij omringt, ligt relatief hoog in het landschap. Een belangrijke trekvaart loopt parallel aan de duinen in het landschap.

Beheer

De taken van Hoogheemraadschap van Rijnland is droge voeten te houden en het oppervlakte water schoon. Ze reguleren het watersysteem door gebruik te maken van inlaten, stuwen en gemalen. Om water goed te laten afstromen wordt gebaggerd en worden waterplanten verwijderd (de schouw).

De taak van de gemeente is om de mogelijkheid te bieden aan mensen om gebruik te maken van het water zoals ligplaatsen voor pleziervaart. Ook beschermen zij de grond langs het water. Door natuur-

vriendelijke oevers aan te leggen kan de gemeente ervoor zorgen dat de oevers minder afkalven, er meer ruimte is voor dieren als kikkers, insecten en salamanders en de waterkwaliteit verbetert.

Verziltning

In 2018 nam het hoogheemraadschap tijdelijke maatregelen om verdere verziltning van het oppervlaktewater te voorkomen. Dit is met name schadelijk voor de bollenteelt. Hierdoor was recreatievaart op de Leidse Vaart niet mogelijk. Normaliter krijgt het westen van Nederland voldoende zoet water via de Hollandse IJssel, maar dat was toen niet het geval. Om te voorkomen dat het zoutgehalte in het water vanuit het noorden richting de Bollenstreek oprukte, zijn daarom schotten geplaatst onder de noordelijke brug bij Heemstede. De verwachting is dat in de toekomst het verziltingsprobleem zal toenemen vanwege klimaatverandering (droogtes) en bodemdaling.

3.4.2 Lokaal

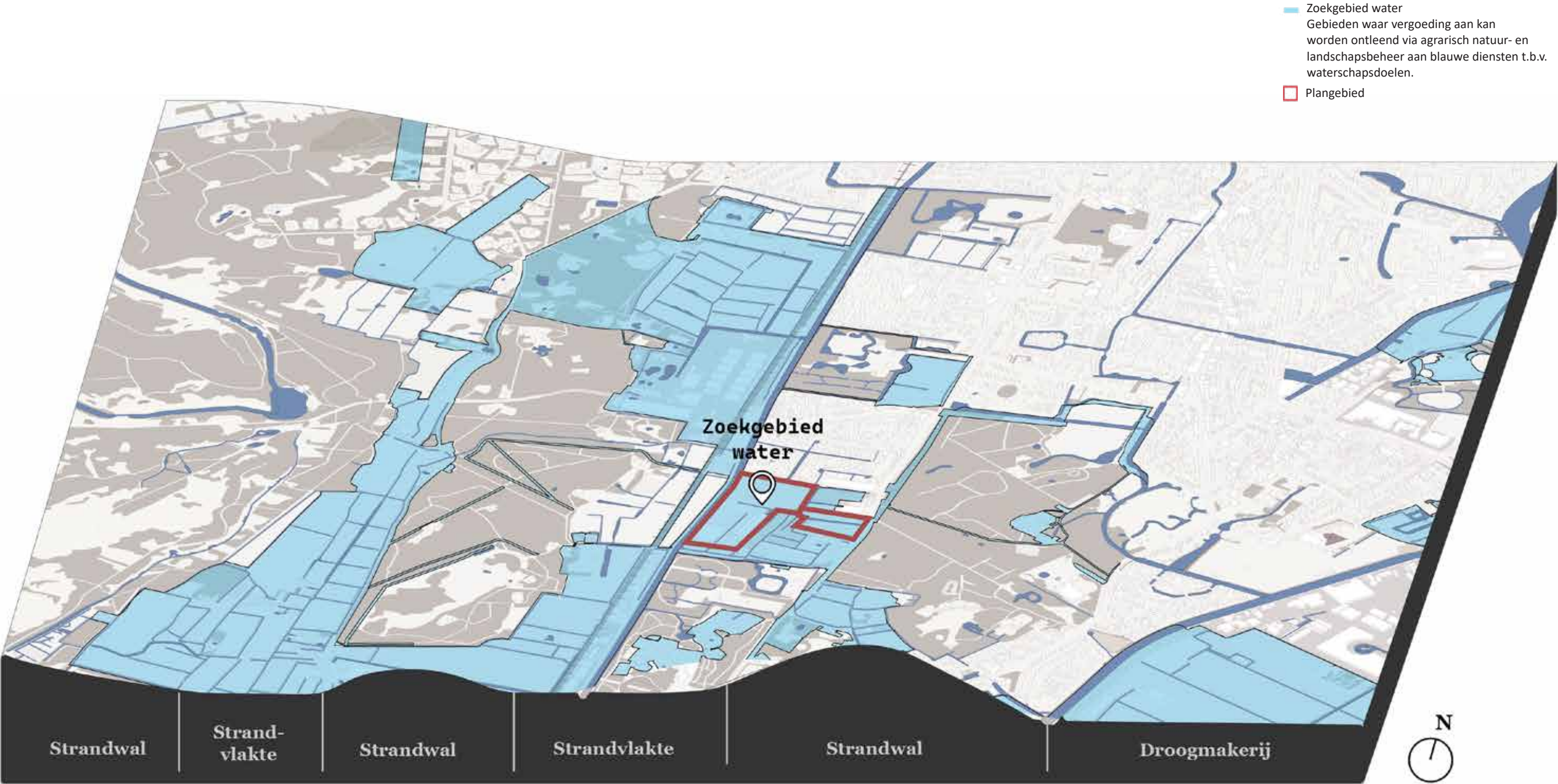
Het plangebied wordt begrenst door de Leidse Vaart en een aantal sloten, die met elkaar zijn verbonden. De Leidse Vaart staat in open verbinding aan de noordzijde van het gebied. De sloten zijn onderling met elkaar verbonden door duikers, behalve twee sloten die eindigen in het gebied zelf. Bij enkele is begroeiing toegestaan volgens het beheerplan. In het verlengde van de Manpadslaan ligt een brug over de vaart. Ten noorden van het plangebied ligt nog een brug, in het verlengde van de Amstellaan. De Leidse Vaart is een primaire watergang. Op de overgang van de Leidse Vaart naar het gebied ligt een harde beschoeiing.

Wat betreft de waterkwaliteit, metingen in Zijkanaal C3 laten zien dat het zoutgehalte in het water varieert tussen 1 en 3 mg/l, wat als licht brak en zwak brak wordt beschouwd. De waterkwaliteit van de Leidse Vaart is ongeschikt bevonden voor zwemmers.

De haven van Heemstede is niet bereikbaar vanaf de Leidse Vaart maar via het Heemsteeds Kanaal dat verbonden is met het Spaarne. Op sommige locaties zijn aanmeerplekken voor kleine boten. Ook in de wijk ten noorden van het plangebied zijn aanleglocaties gemaakt voor kleine boten.

Er is weinig reliëf aanwezig in het gebied. Het terrein ligt op 0 tot -0,1m NAP. Het grondwaterpeil in het Manpadslaan gebied varieert gedurende het jaar tussen 39cm (GHG) en 75cm (GLG) met 63cm (GVG) in het voorjaar. Tijdens de uitvoering van het grondonderzoek (zie hoofdstuk 4.2) is de (grond)waterstand in het boorgat van HB01 aangetroffen op circa 0,50 m beneden maaiveld. Dit komt overeen met circa NAP -0,74 m. Conform het Hoogheemraadschap van Rijnland bevindt de projectlocatie zich in het peilgebied PBS_RIJNLANDSBOEZEM. Op basis van dit peilbesluit wordt een freatische grondwaterstand aangehouden van NAP -0,61 m (zomerpeil) en NAP -0,64 m (winterpeil).

Het watersysteem wordt gevoed door regenwater en oppervlaktewater. Volgens regenval data van de afgelopen 30 jaar is de minimale neerslag 0,186 mm/dag en de maximale 7,416 mm/dag. Gezien het oppervlak van Manpadslaan van 117.602 m² moet er maximaal 872 m³ worden opgevangen of afgevoerd.



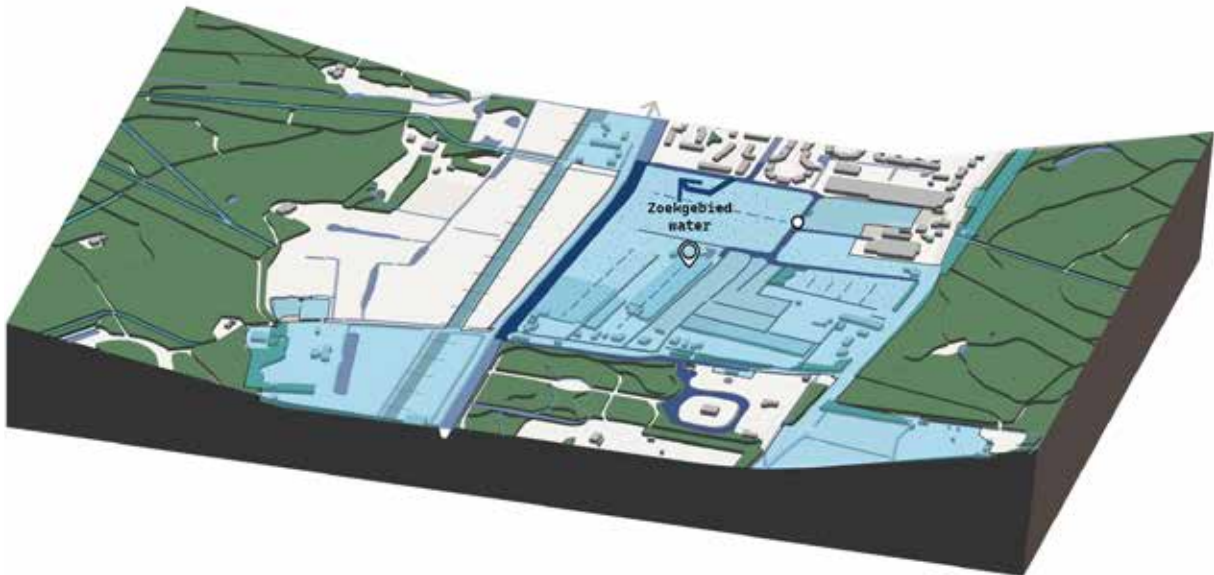
3D Doorsnede van het oppervlakte water in de regionale context van Manpadslaan

3.4.3 Waterkwaliteit

In het gebiedsdocument ‘Trekvaartsysteem’ KRW3 van Hoogheemraadschap van Rijnland wordt de huidige toestand van de Leidsevaart en daarmee de sloten in het gebied van Manpadslaan op het gebied van biologie als ‘matig’ beschouwd en op het gebied van chemie voldoet het niet. De grote overmaat van nutriënten is ook een probleem. De waterkwaliteit staat onder zware druk vanwege de zandige bollenpercelen. Rijnland heeft “zoekgebieden” geïntroduceerd die hydrologisch met de Leidse Vaart zijn verbonden (zelfde peilgebied en niet gescheiden door stuwen of dammen). Ze hebben een belangrijke invloed op de waterlichamen. Er is een overmaat fosfor aanwezig in het Trekvaartsysteem. Het knelpunt is dat er onvoldoende onderwaterplanten zijn, of ze krijgen niet voldoende licht waardoor zij niet kunnen groeien. Er wordt geadviseerd om natuurvriendelijke oevers aan te leggen. Ook wordt het Gebied Manpad op een kaart aangeduid als kansrijke locatie voor het aanbrengen van natuur (vernatting en natuurvriendelijke oevers).

Het Gebied Manpad kan dus een belangrijke rol spelen bij het verbeteren van de waterkwaliteit en natuur. Het aanleggen van natuurvriendelijke oevers kan bijdragen aan de verbetering van de waterkwaliteit in de Leidse Vaart. De vraag is echter of hiermee de optimale natuurwaarden kunnen worden gecreëerd in het Gebied Manpad. Zo wordt namelijk vervuild water uit het Trekvaartsysteem toegelaten die het behalen van natuurdoelen kan bemoeilijken. Mogelijk kan er een combinatie worden gezocht van een systeem dat verbonden blijft met de Leidse Vaart (Noordwest) en een afgekoppeld systeem waar de waterkwaliteit en natuurwaarde geoptimaliseerd kunnen worden. De sloten kunnen worden afgekoppeld door middel van een stuwkje. Om dit te realiseren, zal ook onderzocht moeten worden of de toplaag van de bodem geschikt is, of dat deze deels moet worden afgegraven om aanwezige voedingsstoffen in het gebied te verwijderen, zodat ruimte wordt gecreëerd voor voedselarme (regen- en kwelgestuurde) natuur.

Een lokaal voorbeeld hiervan is het natuurvriendelijk ingerichte Vochtige Hooiland dat ligt tussen het landgoed Leyduin en de Leidse Vaart. In 2012 is hier door Landschap Noord-Holland ca. 9 hectare intensief beweide grasland afgeplagd om het terug te brengen in de staat zoals het ooit was. Volgens boswachter Kees Perquin bestaat de grond nu bijna alleen uit zand, met schoon kwelwater uit de duinen. Op dit moment groeien er in dit waterrijke gebied zo’n 150 plantensoorten, waaronder orchideeën. Wellicht kan een dergelijk natuurstype ook in het plangebied gerealiseerd worden.



3D Doorsnede van het oppervlakte water in de lokale context van Manpadslaan met suggestie duiker en afplaggen



- primair oppervlaktewater
- overig oppervlaktewater
- geen begroeiing toegestaan
- 10% begroeiing toegestaan
- 20% begroeiing toegestaan

Legger oppervlakte wateren van Hoogheemraadschap Rijnland van de omgeving van het plangebied



Foto van de sloot met begroeiing in het midden van het plangebied en het volkstuinten complex rechts

Ruimtelijk

Er zijn verschillende ruimtelijke analyses voor het gebied gemaakt. Voorbeelden hiervan zijn: 1) de analyse gemaakt door SAB met betrekking tot de context, 2) een studie van v-eld naar bruikbare uitgangspunten voor een ruimtelijke ontwikkeling van het gebied en 3) de ruimtelijke analyses van het Gebied Manpad door Karres en Brands en Delva. Vastgesteld wordt dat de gewenste openheid in het gebied voor een groot deel wordt geblokkeerd door bijvoorbeeld de kassen. Ook worden mogelijke zichten geïdentificeerd en ingegaan op de ruimtelijke kwaliteiten in de omgeving.

3.5.1 Regionaal

Door SAB wordt het Gebied Manpad toegeschreven aan de westelijke overgangszone tussen centrale strandwal en strandvlakte. Deze zone wordt beschreven als een regelmatig mozaïek van landgoederen, woongebieden en een tuinbouwgebied. Op regionaal schaalniveau valt op dat de ontwikkeling van de westelijke overgangszone van de gemeente Heemstede heeft geleid tot een situatie waarbij die zone steeds meer gaat lijken op de strandwal. Oorspronkelijk had de strandvlakte een meer open karakter. De open ruimtes slibben dicht met bebouwing en opgaande beplanting en het karakteristieke onderscheid van de open strandvlakte en de besloten strandwal verdwijnt. Het Gebied Manpad is het enige gebied in die zone waar het onderscheid nog zichtbaar is.

3.5.2 Lokaal

In het Gebied Manpad zijn grote verschillen in ruimtelijke kwaliteit te herkennen. De zuidkant van het gebied, gekenmerkt door Manpadslaan en Huis te Manpad, beschikt over de meeste ruimtelijke kwaliteiten. Deze rand is ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt het meest interessant, omdat verschillende tijdlagen goed leesbaar zijn. Aan de Manpadslaan staat riante en monumentale beplanting en er liggen grote, ruim beplante kavels aan de noordzijde. Ook wordt de Manpadslaan gezien als de belangrijkste recreatieve schakel in het fietsroutenetwerk tussen Groenendaal en de duinen. Op beide locaties zijn veel wandel- en fietsroutes aanwezig. De Manpadslaan, samen met de wegen parallel aan de kust zoals de Herenweg en de Leidse Vaart, vormen de belangrijkste routes van waaruit het gebied kan worden ervaren.

Het noordelijke deel van het gebied wordt begrensd door de achterkanten van de bebouwing van de Rivierenbuurt, wat een negatieve invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit van het open gedeelte van het Gebied Manpad. Dit deel van het gebied is vanuit cultuurhistorisch oogpunt het minst interessant. Het middengebied met de kassen en de schuren is grotendeels verouderd en vervallen en heeft een verrommeld karakter. Ze ademen nog wat van de geschiedenis van het de bollenteelt, maar hebben niet veel overgehouden van de kwaliteit van toen. Dit deel blokkeert de zichten vanaf de

Manpadslaan richting het noorden, maar ook het zicht tussen de Leyduin en Groenendaal. Ook heeft het een negatieve invloed op het beeld van het gebied gezien vanaf de Leidse Vaart.

3.5.3 Uitgangspunten

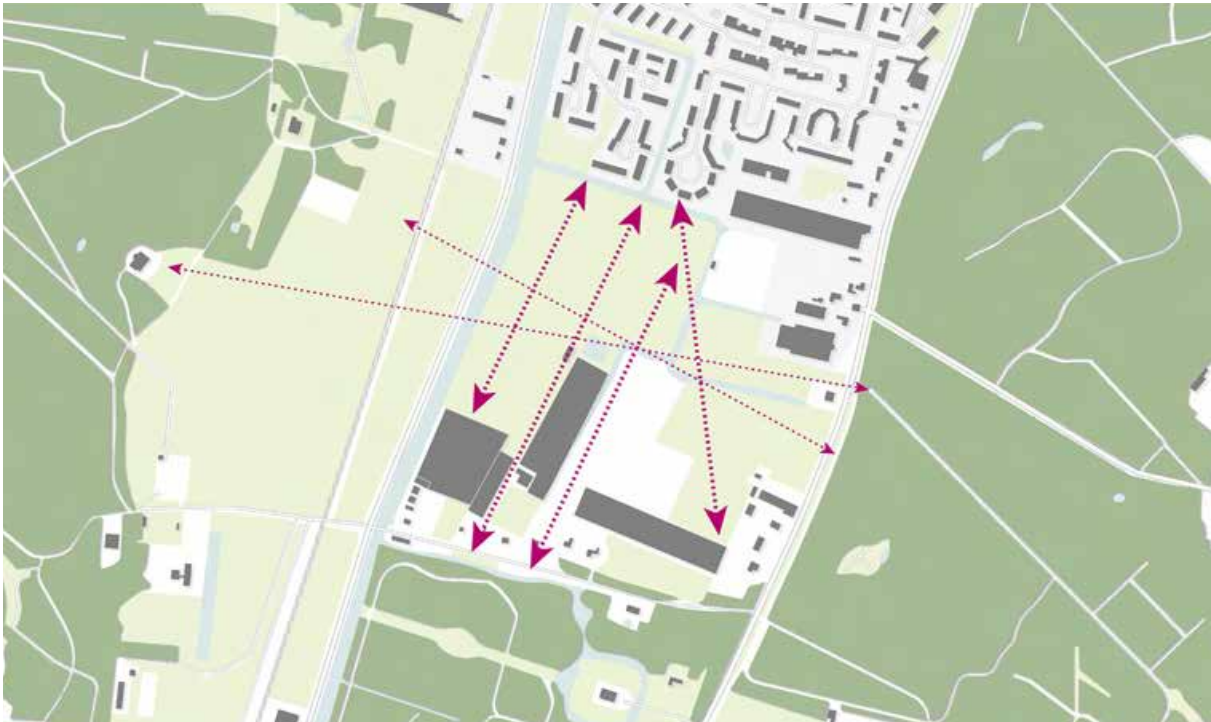
- De belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied zijn:
1. Het Gebied Manpad ligt in een strandvlakte. Het Gebied Manpad is het enige gebied waar de open ruimte van de strandvlakte nog te ervaren is. Het middendeel van het gebied moet daarom open blijven.
 2. Het weghalen van de kassen zal de doorzichten tussen de Leyduin en Groenendaal versterken.
 3. Bij de planvorming moet rekening worden gehouden met de manieren waarop het gebied vanuit alle richtingen wordt ervaren. De Manpadslaan, Leidse Vaart, Herenweg en het spoor spelen een cruciale rol als belangrijke routes rondom het gebied.
 4. In het plangebied moet gestreefd worden naar één samenhangend karakter.
 5. Nieuwe bebouwing past binnen de regionale context, bijvoorbeeld door aan te sluiten bij de sfeer van Manpadslaan en de omliggende landgoederen en/of is aanvullend voor de minder gunstige rand van de Rivierenbuurt.
 6. Ruimtelijke kwaliteit kan worden toegevoegd door het groene karakter te versterken.
 7. De ruimtelijke beleving van het landschap kan worden verbeterd door het gebied beter toegankelijk te maken en aan te haken bij het omliggende recreatieve netwerk zoals de trekvaart, Herenweg en manpadslaan.



De 'lange lijnen' parallel aan de kust en op de grens van strandvlakte en -wal, worden gevormd door de Leidse Vaart, spoorlijn, Herenweg en Glipper Dreef en zijn de dragers van de ruimtelijke structuur op regionaal niveau. Ook wordt vanaf deze lijnen door veel mensen het landschap beleefd (SAB, 2004)



De Manpadslaan vanaf het bruggetje



Grootste ruimtelijke kwaliteiten in het gebied: doorzichten en Manpadslaan



Zicht tussen woning en bedrijvengebouw aan de Herenweg richting duinen



Vanaf de Manpadslaan is geen ruimtelijk contact met het open gebied



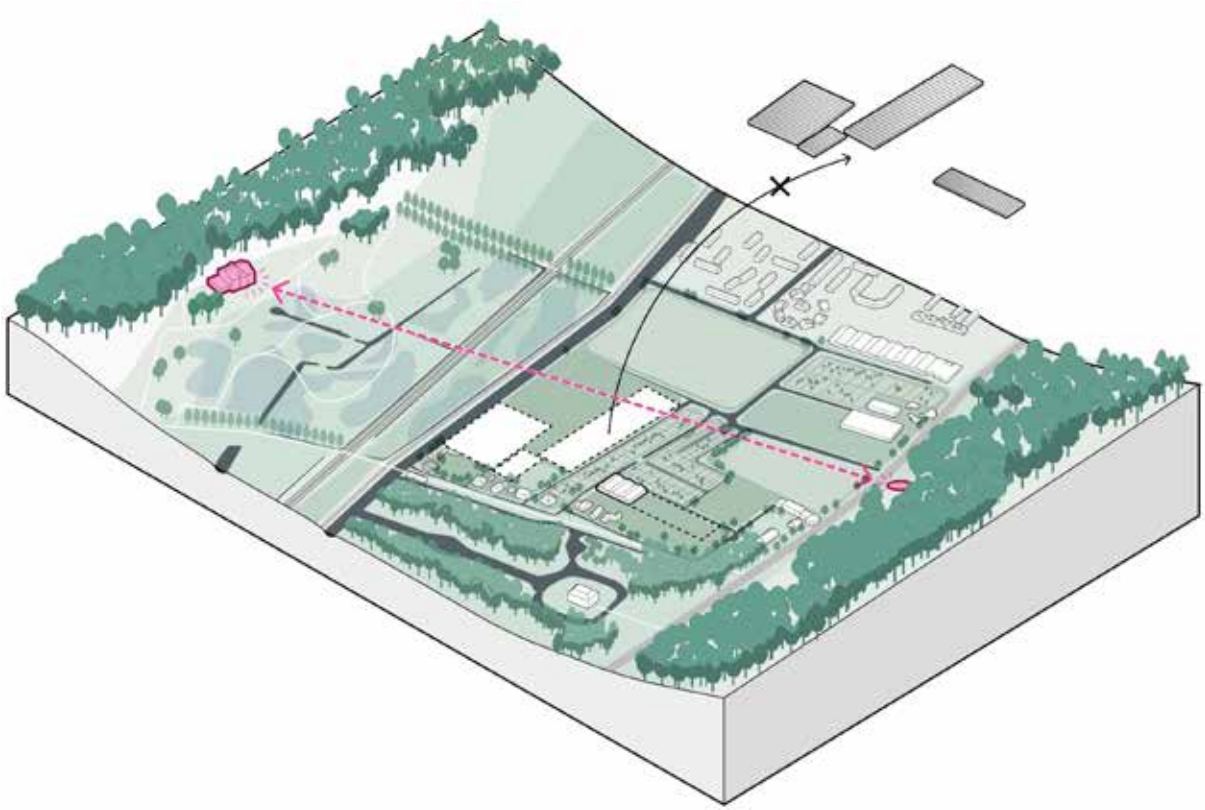
Verrommeld gebied: opslag en oude vervallen plastic kas in zuidwesthoek



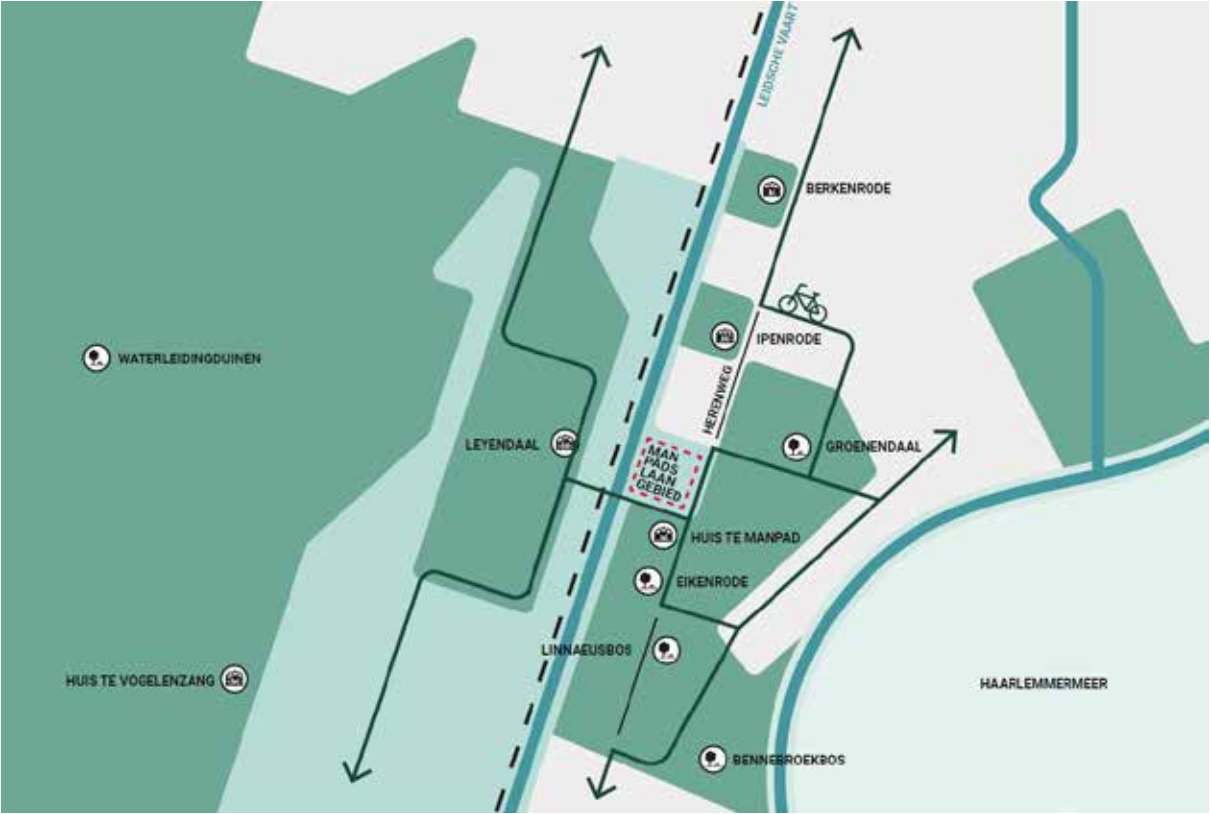
Kwaliteit van voormalige bollenschuur en rijksmonument aan de Herenweg



Bebouwing en kassen langs de Leidse Vaart



Zichtlijn tussen Leyduin en Groenendaal herstellen door kassen weg te halen (Delva 2020).



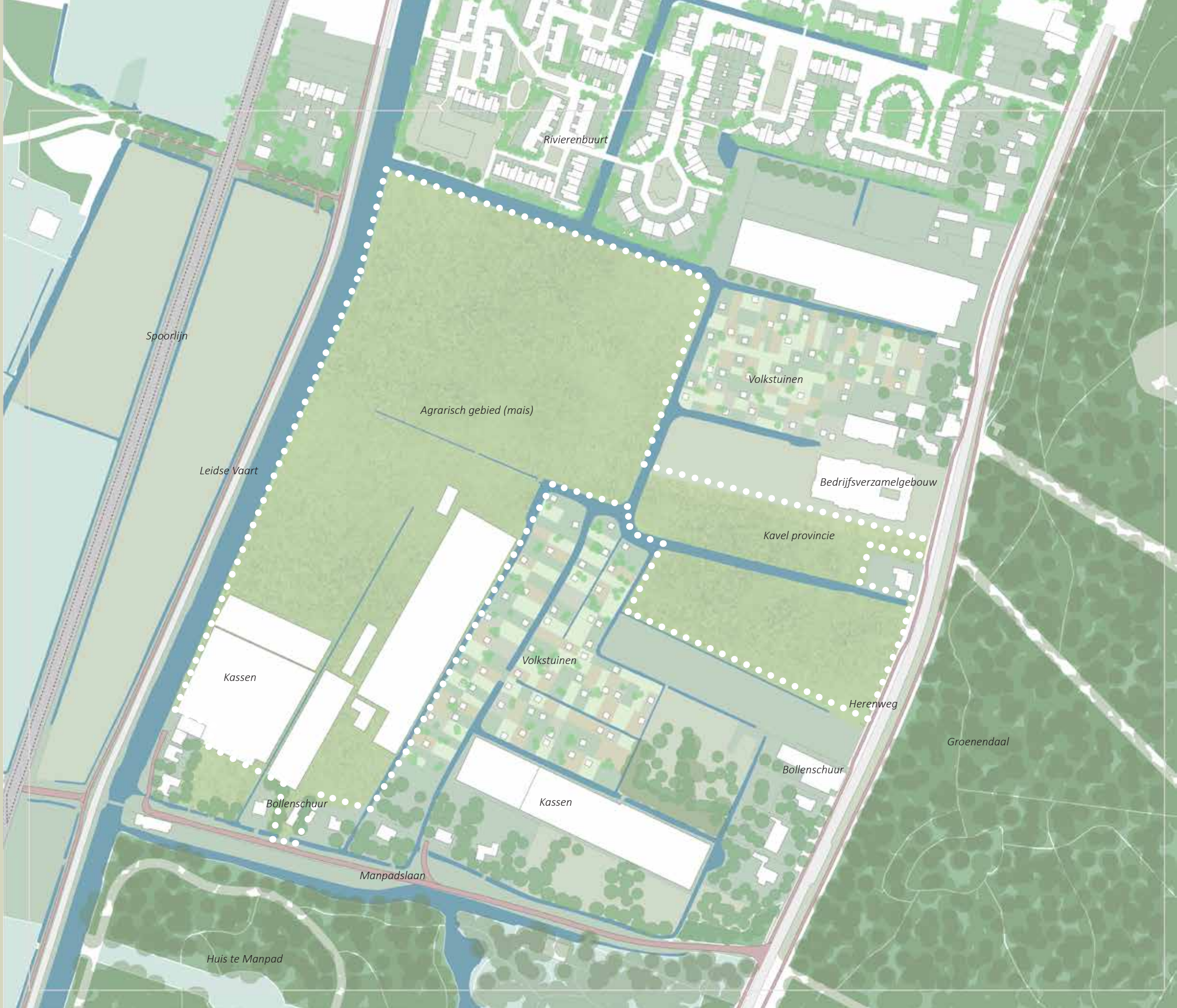
Recreatief netwerk tussen Leyendaal (Leyduin) en Groenendaal (Delva, 2020)



Het zicht tussen Groenendaal en Leyduin wordt momenteel geblokkeerd, lange zichten worden verhinderd. Het open gebied aan de Herenweg staat gevoelsmatig niet in verbinding staat met de andere open ruimtes aan de vaart. Door een samenhangende, open ruimte te maken kan de volledige breedte van de strandvlakte weer worden ervaren (v-eld 2012).



Plangebiet



Spoorlijn

Leidse Vaart

Agrarisch gebied (mais)

Rivierenbuurt

Volkstuinen

Bedrijfsverzamelgebouw

Kavel provincie

Kassen

Volkstuinen

Herenweg

Groenendaal

Bollenschuur

Kassen

Bollenschuur

Manpadslaan

Huis te Manpad

Plangebied

Hoofdstuk 4
**Technische
onderzoeken**

*“Het gebied heeft de
potentie voor hoogwaardige
natuurontwikkeling,
afhankelijk van het ontwerp.”*



Aerius berekeningen

In oktober 2024 is door ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Van der Goes en Groot een herijking van de stikstofberekening uit 2023 gemaakt in het kader van de Wet natuurbescherming. Uit de conclusie blijkt dat bij (interne) saldering van het bestaande gebruik op de referentiedatum, de huidige projectbijdrage van zowel de beide aanlegfases als de gebruiksfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Inmiddels heeft de uitspraak van de Raad van State in het stikstofdosier veel stof doen opwaaien. Nu moet een passende beoordeling worden gemaakt. Deze is in de maak bij Witteveen en Bos.

4.1.1 Aanleiding en methode

Nederland heeft zich verplicht om bepaalde vegetaties te beschermen binnen het Natura 2000-netwerk van gebieden, vanwege de Europese Habitatrichtlijn. Sommige van deze vegetaties zijn gevoelig voor bodemverrijking en verzuring, en de neerslag van stikstofmoleculen. Dit is vooral zorgelijk als de maximale depositiewaarde (KDW) voor stikstof op deze vegetaties al is bereikt.

Het plan is de te realiseren bebouwing in het gebied zonder gasaansluiting aan te leggen, maar er is wel sprake van extra verkeer en de inzet van mobiele werktuigen door de herinrichting. Alle verbrandingsprocessen waarbij fossiele brandstoffen en hitte zijn betrokken, leveren door oxidatie van vrije stikstof uit de lucht de gebonden stikstofoxiden nitriet (NO2) en/of nitraat (NO3). Tevens komt soms ammoniak (NH3) vrij. De gebonden stikstofmoleculen worden na verbranding luchtzijdig verspreid en slaan na verloop van tijd neer. De gebonden moleculen werken na het neerslaan vervolgens bodemverrijkend en/of verzurend.

Om depositie van het project te berekenen wordt de meest recente versie van de rekentool ‘Aerius’ (AERIUS 2023, 2023) gebruikt. In de berekening wordt de projectbijdrage door Aerius Calculator exact berekend, waarbij ook habitattypen, vegetaties of Natura 2000-gebieden op meer dan 3 km afstand betrokken worden. De depositie op de meest nabijgelegen ‘stikstofgevoelige habitattypen’ (zoals gedefinieerd in Aerius) wordt doorgerekend om te onderzoeken of deze hoger is dan 0,00.

Bij de berekening van stikstofemissie zijn twee fases te onderscheiden, de aanlegfase (sloop en bouw) en de gebruiksfase (gebruik ontwikkelde gebied na afloop van de aanlegfase, inclusief verkeersaantrekkng).

4.1.2 Resultaat

Aanlegfase

De stikstofemissies tijdens de aanlegfase (sloop en bouw) zijn toe te wijzen aan het gebruik van mobiele werktuigen op de bouwplaats en de verkeersaantrekkende werking tijdens de werkzaamheden. De aanlegfase zal ongeveer twee jaar in beslag nemen.

De totale bijdrage van aanlegfase 1 2025 komt uit op 159,9 kg NOx/jaar en 6,1 kg NH3/jaar. Uit de berekeningen blijkt dat de projectbijdrage van aanlegfase 1 2025 van het initiatief op Natura 2000-gebieden (Kennemerland-Zuid) maximaal 0,18 mol/ha/jaar is, waarbij een toename van depositie wordt berekend op een oppervlak van 671,35 hectare. Deze bijdrage wordt in principe als vergunningplichtig beschouwd.

De totale bijdrage van aanlegfase 2 2026 (inzet mobiele werktuigen en verkeersaantrekking door bouw en gebruik) komt uit op 191,2 kg NOx/jaar en 7,4 kg NH3/jaar. Uit de berekeningen blijkt dat de projectbijdrage van aanlegfase 2 2026 van het initiatief op Natura 2000-gebieden (Kennemerland-Zuid) maximaal 0,17 mol/ha/jaar is, waarbij een toename van depositie wordt berekend op een oppervlak van 778,92 hectare. Deze bijdrage wordt in principe als vergunningplichtig beschouwd.

Gebruiksfase

De stikstofemissies tijdens de gebruiksfase is toe te wijzen aan één bron. Het betreft de verkeersaantrekkende werking van het gebruik van het totaal aantal woningen van zowel deelgebieden 1 als 2. De verwachting is dat de woningen in 2027 volledig in gebruik zijn. Er wordt bij de berekening met betrekking tot gebruik uitgegaan van 149 woningen, verdeeld over verschillende type. De bebouwing wordt gasloos en zonder andere stookinstallaties aangelegd, zodat hier van emissie geen sprake is.

De totale bijdrage van de gebruiksfase (verkeersaantrekking) betreft 97,0 kg NOx/jaar en 3,7 kg NH3/jaar. Uit de berekeningen blijkt dat de projectbijdrage van aanlegfase 2 2026 van het initiatief op Natura 2000-gebieden (Kennemerland-Zuid) maximaal 0,08 mol/ha/jaar is, waarbij een toename van depositie wordt berekend op een oppervlak van 319,59 hectare. Deze bijdrage wordt in principe als vergunningplichtig beschouwd.

Saldering

Omdat in de referentiesituatie sprake was van een zekere uitstoot van stikstof, en deze bij aanwijzen van de Natura 2000-gebieden reeds bestond, wordt deze gerekend tot ‘bestaand gebruik’ en kan de jaarlijkse uitstoot hiervan worden afgetrokken van de nieuwe uitstoot. Deze verrekening heet ‘saldering’.

Uit de berekeningen blijkt dat op alle natuurgebieden de projectbijdrage van het initiatief 0,00 mol/ha/jaar is. Door het verdwijnen van het huidige gebruik wordt er met deze berekening een kleine afname van depositie in de omgeving berekend van 0,05 mol N/ha/jr in de eerste aanlegfase; 0,06 mol N/ha/jr in de tweede aanlegfase en 0,14 mol N/ha/jr in de gebruiksfase.

Overige gebiedsbeschermende natuurwetgeving

In het plangebied is mogelijk sprake van soorten die beschermd zijn onder de Wet natuurbescherming (Wnb). Bij (tijdelijke) werkzaamheden in de aanlegfase of in de gebruiksfase bestaat de kans dat deze soorten of hun (essentiële) leefomgeving verstoord of vernietigd worden. Geadviseerd wordt een vooronderzoek uit te laten voeren waarin de potentie hiervan wordt onderzocht, een zogeheten (ecologische) quickscan.

Gezien de ligging van het plangebied in de nabijheid van het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid is een aanvullende toetsing, buiten de berekening van de stikstofemissie, van de gevolgen van dit plan voor dit Natura 2000-gebied mogelijk aan de orde. Aanbevolen wordt hierover een vooroverleg te organiseren met het bevoegd gezag (Provincie Noord-Holland). Inmiddels is een onderzoek naar soorten die beschermd zijn onder de Wet natuurbescherming nagenoeg afgerond door ecologisch adviesbureau Van der Goes en Groot.



Links: plangebied in huidige situatie, met onderverdeling in deelgebieden/fase 1 en 2. Rechts: test woningbouwprogramma.

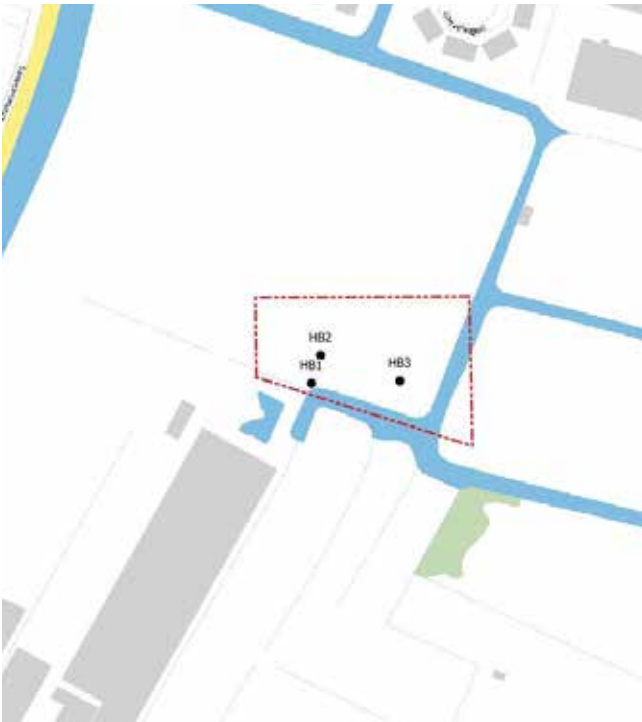


Beschermde natuurwaarden in de omgeving van het plangebied (Van der Goes en Groot, 2023)

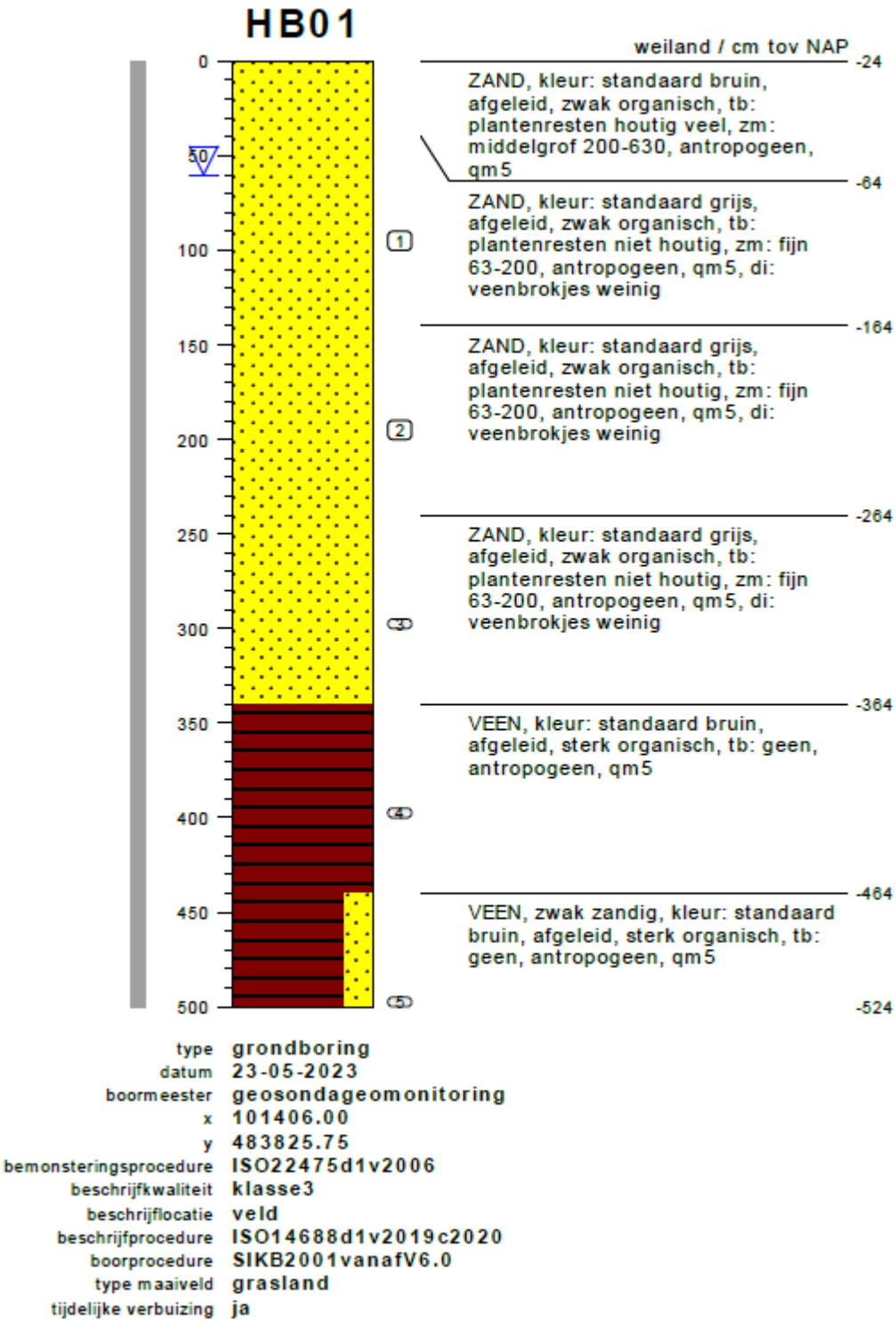
4.2

Grondboringen

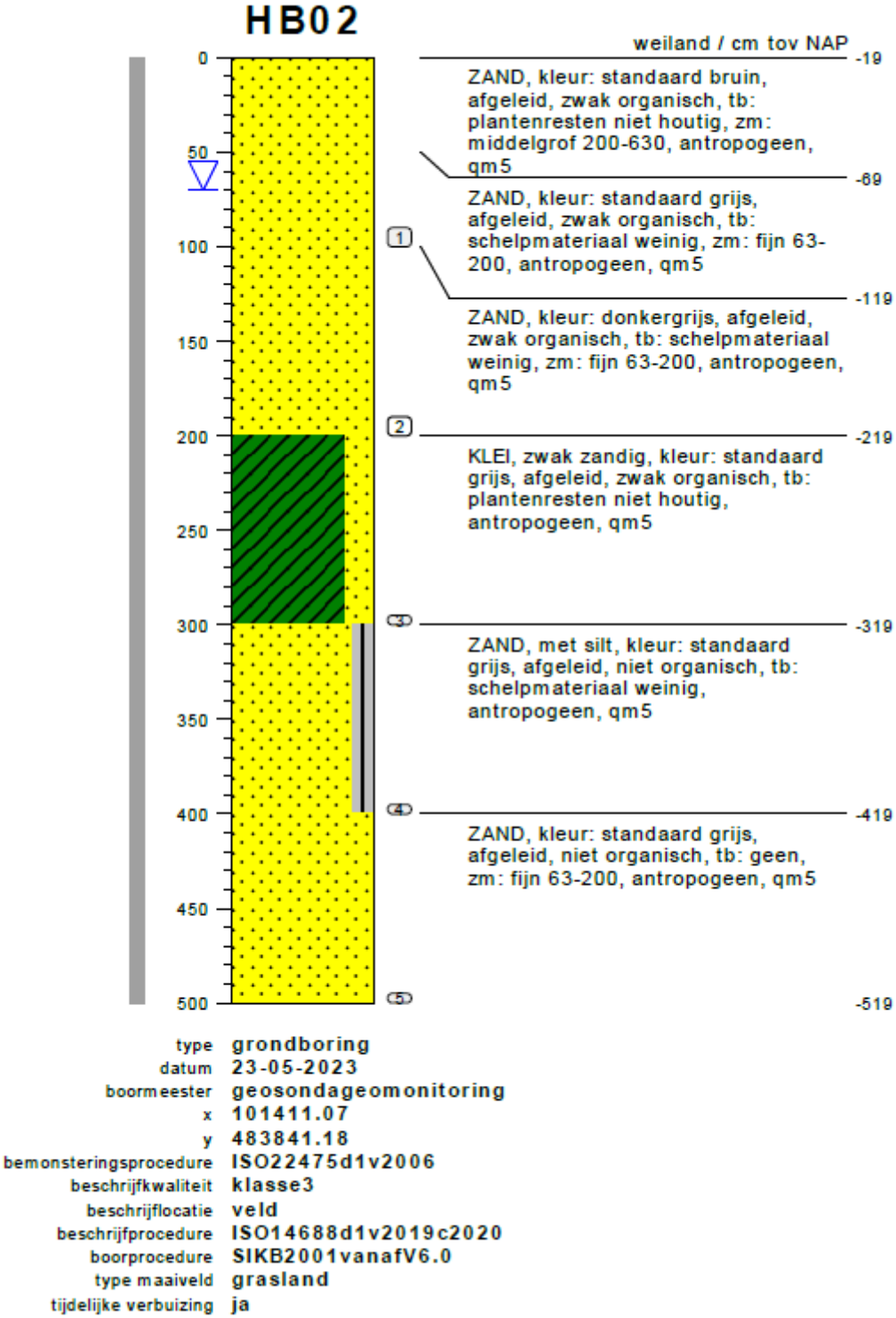
Geosonda van GeoRisQ BV heeft een grondonderzoek uitgevoerd in het gebied. De resultaten van het grondonderzoek zijn in het veldrapport opgenomen. In het uitgevoerde grondonderzoek zijn verschillende metingen uitgevoerd waaronder een KLIC-melding en boorstaten afgenomen op 3 locaties (HBO01 t/m HBO03). De handboringen zijn uitgevoerd conform ISO14688d1 v2019c2020 tot een diepte van 5 m beneden maaiveld.



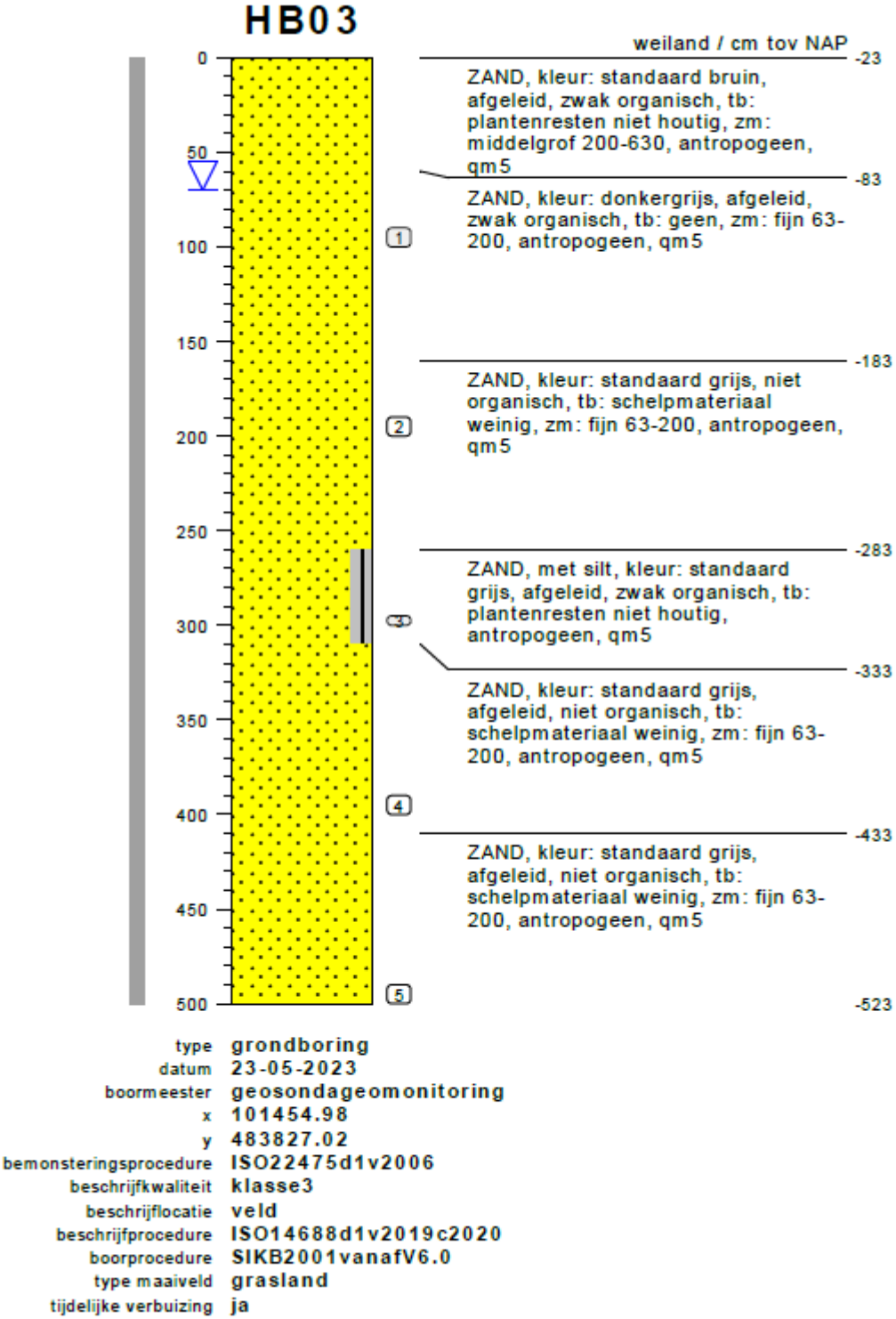
Locatie grondboringen in Gebied Manpad



Resultaat grondboring HBO01



Resultaat grondboring HBO02



Resultaat grondboring HBO03

Ecologische potentie

In 2024 is een ecologisch advies uitgebracht in opdracht van de gemeente Heemstede door Copijn Boomspecialisten, in verband met de herontwikkeling van het gebied Manpad te Heemstede. Gemeente Heemstede wilde hierdoor meer inzicht krijgen in de mogelijkheden voor het bestemmen van het gebied voor woningbouw én tegelijkertijd het waardevoller maken van het gebied voor ecologie en landschappelijke waarden. De ambitie is in dit gebied kwalitatief hoogwaardige natuur te ontwikkelen.

4.3.1 Context en hoofdlijn van bevindingen

Het gebied Manpadslaan heeft een flinke aaneengesloten omvang (24 hectare) met daarbinnen diverse watergangen. Een deel van het gebied is agrarisch (landbouw en tuinbouw) in gebruik en langs de randen staan woningen en bedrijfsgebouwen. Aanwezige dier- en plantensoorten vormen de spiegel van de huidige natuurkwaliteit. De waargenomen soorten zijn grotendeels algemeen voorkomend. Alleen kneu, snor en veldleeuwerik staan op de Rode lijst. Het zijn soorten die het karakter van het gebied weerspiegelen met de aanwezigheid van struweel, water met riet en open terrein. De potentiële oost-west verbinding met aangelegene natuurgebieden is door de vele barrières slecht en zonder ingrijpende maatregelen (diverse vormen van faunapassages) niet te realiseren. De verbinding in de noord-zuidrichting is over land aanwezig, maar niet sterk en loopt in noordelijke richting dood in de woonwijk.

Van noord naar zuid is een natte verbinding mogelijk. Momenteel is de bijdrage aan de natte verbinding in het gebied zeer beperkt bijvoorbeeld vanwege de hoge verharde oever langs de Leidse Vaart. Het gebied kan een belangrijke ecologische functie gaan vervullen als het wordt ingericht als stapsteen in de natte natuurverbinding ‘ZNV1 Haarlemmermeer en omgeving’. Doordat het gebied grenst aan landgoederen en duinen met bosgebieden, kan het gebied ook een beperkte rol spelen voor bos- en parknatuur.

4.3.2 Aanpak

Voor het opstellen van deze notitie is gestart met een bureaustudie. Hiervoor zijn diverse rapporten en websites geraadpleegd. Er is gebruik gemaakt van de door Van der Goes en Groot opgestelde rapporten, van beschikbare flora en fauna informatie vanuit de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF), van reliëf en hoogteligging gegevens verkregen via www.ahn.nl, van de bodemdata digitaal verkregen via Wageningen Universiteit, van informatie over het watersysteem via de legger van het hoogheemraadschap en informatie die van Provincie Noord Holland over de wezenlijke kenmerken en waarden van de Natura 2000 gebieden, NNN-gebieden en ecologische verbindingzones. Via de www.topotijdreis.nl is inzicht gekregen in de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied en de directe omgeving vanaf 1815 tot nu. Aanvullend op de bureaustudie heeft een veldbezoek plaatsgevonden

om een indruk te krijgen van de ligging van het gebied en de ruimtelijke relaties. De bevindingen zijn geanalyseerd en geïnterpreteerd en hebben geleid tot een beoordeling.

Veldbezoek

Het veldbezoek betrof een fietsverkenning van het gebied rondom de Manpadslaan. Aan de zuidzijde bevonden zich woningen, kassen en bedrijfsgebouwen langs sloten, met de buitenplaats Huis te Manpad in het zuiden. De westzijde grensde aan de Leidse Vaart met een voormalig jaagpad, en aan de westkant was er een spoorlijn met watergangen. Richting het oosten waren akkerland, kassen, een bomenhaag en volkstuinten zichtbaar. Het volkstuintencomplex heeft een gevarieerde uitstraling, van goed onderhouden tot rommelig, met overjarige vegetatie zoals fruitbomen en hagen in sommige tuinen. Aan de noordzijde scheidde een watergang het gebied van de Rivierenbuurt. De oostzijde werd begrensd door de Herenweg, waarbij een groenstrook het vrije zicht naar de duinen beperkte. Het gebied had variabele volkstuinten en ondergrondse waterleidingen van oost naar west, waarop geen permanente objecten mogen worden geplaatst.

Ecologische studies en waargenomen soorten

De gemeente Heemstede heeft recentelijk ecologische studies laten uitvoeren om de natuurwaarden en kwaliteitsverbeteringen in kaart te brengen. De ‘Natuurwaardenkaart van Heemstede’ door Van de Goes en Groot uit 2008 beoordeelde gebieden op basis van criteria zoals natuurlijkheid, vervangbaarheid, ligging, biodiversiteit en de aanwezigheid van beschermde soorten. Landgoederen en bijbehorende bossen bleken de belangrijkste natuurgebieden te zijn, met hoge of zeer hoge waardering. Graslanden en agrarische gebieden in het westelijke deel van Heemstede scoorden lager. Het Manpadslaan-gebied, hoewel beoordeeld als ‘vrij hoog’ vanwege het voorkomen van de rugstreeppad, werd herzien naar ‘gemiddeld’ vanwege de onnatuurlijke opbouw en beperkte soortenrijkdom. De waarnemingen in het gebied omvatten broedvogels, vaatplanten en enkele andere diersoorten, vooral langs de Leidse Vaart, Manpadslaan en volkstuinten. Enkele soorten zoals kneu, snor en veldleeuwerik vertegenwoordigen het gebied, hoewel de lijst niet uitputtend is en in het verleden ook amfibieën en grondgebonden zoogdieren zijn gemeld.

Verbindingszone ZNV1

De ecologische verbindingzone ZNV1 is bedoeld als een natuurlijke corridor tussen grote waterrijke natuurgebieden in Zuid-West Rijnland en de Amstel, Gooi en Vechtstreek, en dient als een migratieroute voor soorten zoals de boomarter. Het bestaat uit brede watergangen, moeraszones, graslanden langs oevers en open water. Deze 25 meter brede corridor met 5 meter brede oeverzones aan beide zijden verbindt sleutelgebieden via “stapstenen” met voedsel en beschutting voor soorten. De watergangen worden gekenmerkt door brasem en snoekbaars, terwijl de oevers belangrijk zijn voor amfibieën, reptielen en kleine marterachtigen. Het biedt ook broedgebied en migratieroutes voor moeras- en rietvogels, vleermuizen en migrerende otters. Doelsoorten zijn zorgvuldig geselecteerd om de verbinding te optimaliseren.

Bijzonder Provinciaal Landschap

Het gebied Manpadslaan maakt geen deel uit van het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Ook valt het gebied niet onder een van de zichtlijnen die als kernkwaliteit staat beschreven onder ‘Openheid en ruimte beleving’ van het BPL Zuid-Kennemerland.

Potentiële ecologische verbindingen

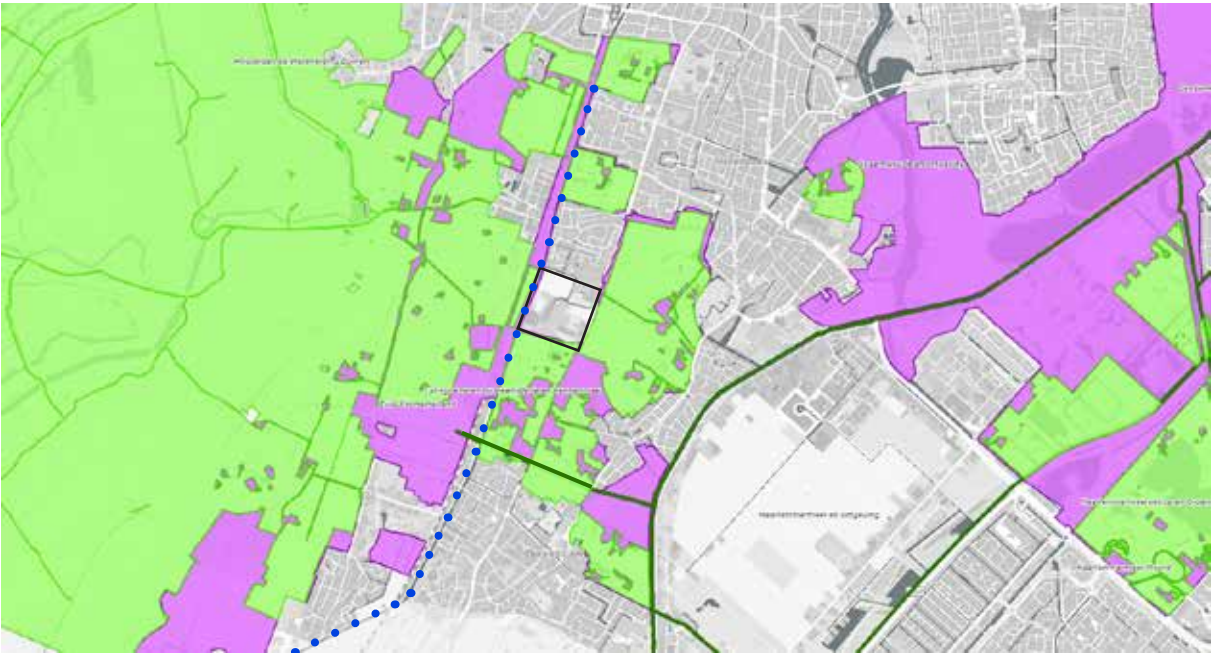
Het Manpadslaan-gebied heeft aanzienlijke fysieke barrières die grondgebonden dieren belemmeren om de oost- en westzijden met elkaar te verbinden. Deze omvatten een hekwerk bij Wandelbos Groenendaal, de drukke N208-weg met woningen en bedrijfsgebouwen langs het voetpad, en een harde beschoeiing langs de Leidse Vaart. Hoewel er sloten binnen het gebied zijn, ontbreekt een brede droge verbinding voor veilige migratie. Buitenplaats Huis te Manpad ten zuiden van het gebied biedt potentieel voor een ononderbroken oost-west droge verbinding vanwege de oude bomen en lage recreatiedruk, maar er zijn faunavoorzieningen nodig om de bestaande barrières te overwinnen.

Aan de noord- en zuidzijde van het Manpadslaan-gebied zijn geen natuurlijke verbindingen tussen gebieden. Het noorden bestaat uit een woonwijk zonder natuurfunctie, terwijl aan de zuidkant Buitenplaats Huis te Manpad, een onderdeel van het NNN met oude bossen en biodiversiteit, ligt. De focus voor natuurverbetering ligt op het verbeteren van de oost-west verbinding, vooral bij de slangenmuur aan de noordzijde, die de gronduitwisseling belemmert. Hoewel er hindernissen zijn in de noord-zuidrichting, zoals woningen, sloten en de Manpadslaan, zijn deze minder extreem en gevaarlijk, waardoor grondgebonden soorten er beter en veiliger kunnen bewegen. Langs de Leidse Vaart is er een harde en hoge oeverbeschoeiing die niet geschikt is voor watergebonden soorten.

Ecologische potentie Manpadslaan

Het gebied Manpadslaan kan een belangrijke ecologische functie gaan vervullen als het wordt ingericht als stapsteen in de natte natuurverbinding ‘ZNV1 Haarlemmermeer en omgeving’. Er zijn diverse doelsoorten voor de verbindingzone benoemd. Voor het gebied Manpadslaan is een selectie gemaakt. De inrichting van het gebied dient te worden afgestemd op de eisen die deze soorten aan hun leefomgeving stellen. Doordat het gebied grenst aan landgoederen en duinen met bosgebieden, kan het gebied ook een beperkte rol spelen voor bos- en parknatuur.

Een stapsteen heeft een omvang van 5,5 hectare. De corridor (zone langs de Leidse Vaart) heeft een breedte van 25 meter en bestaat uit water en een oeverzone van minimaal 5 meter breed aan weerszijden. Naast de stapsteen wordt in het gebied Manpadslaan een fijnmazig watergebonden netwerk aangelegd. Het karakter van de waterpartijen is overeenkomstig de corridor. Het netwerk gaat over in haarvaten die ook op het droge een inrichting kunnen hebben. Op deze wijze draagt het hele gebied bij aan de ontwikkeling van natuurwaarden en wordt invulling gegeven aan de ambitie kwalitatief hoogwaardige natuur.



- Natuurnetwerk Nederland (NNN)
- Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)
- Natuurverbindingen
- Verbindingszone Leidse Vaart

NNN, BPL, ecologische verbindingzone ZNV1 en verbindingzone Haarlemmertrekvaart (blauwe stippen)



Hekwerk langs wandelbos en N208



Hekwerk naast voetpad N208



Hoge harde beschoeiing Leidschevaart



Harde steile kadewand naast fietspad



Spoorweg met talud



Overgang spoorweg met hekwerk

Barrières ecologische oost-west verbinding Manpadslaan

Impressie natuurinrichting gebied Manpadslaan

De inrichting van het gebied biedt rust-, verblijf-, foerageer- en voortplantingsgebieden voor verschillende soorten. Dit betekent dat het een gevarieerde inrichting krijgt. Diverse gradiënten gaan voorkomen: gradiënten in vochtigheid, hoogteligging, openheid, beschaduwing en toegankelijkheid. Voortplantingsplaatsen zijn bijvoorbeeld paaiplaatsen voor vis, van vis afgesloten poelen voor amfibieën, ruige oeverzones voor kleine zoogdieren en allerlei ongewervelden en specifieke waardplanten voor bepaalde vlindersoorten. Om invulling te kunnen geven aan de functie als paaiplaats dient het watertype een andere kwaliteit te hebben. Een type met helderder water en meer (ondergedoken) waterplanten. Bijvoorbeeld het type Ruisvoorn-Snoek of Snoek-Blankvoorn.

Toetsing drie ontwerpen

Ten behoeve van berekeningen en besluitvorming van de toekomstige situatie Manpadslaan zijn drie inspiratiebeelden voorgesteld: Panorama, State en Waterrijk. Deze inspiratiebeelden zijn door Copijn alvast getoetst aan de vereisten voor een kwalitatief hoogwaardige natuurontwikkeling middels de ontwikkeling van een stapsteen en het fijnmazige netwerk de woonwijk in.

‘Panorama’ scoort in deze toetsing het hoogst op de mogelijkheden voor de stapsteen en de andere twee inspiratiebeelden scoren hoger op de andere criteria. Daarbij stelt Copijn dat het maken van de stapsteen de zwaarste waardering verdient, maar in de tekst wordt uitgelegd dat ook het maken van de verbinding met Huis te Manpad door het realiseren van verwante habitattypen veel op kan leveren.

Voor het vervolg en het maken van het uiteindelijke Landschaps- en Stedenbouwkundig plan is het van belang deze toetsing als een eerste vingeroefening te zien die bruikbare handvatten oplevert voor het maken van het uiteindelijke ontwerp. Daarbij verdient het aanbeveling om een groot aaneengesloten gebied in het plan te hebben, dat met de Leidse Vaart verbonden is en dat gekenmerkt wordt door een wat nattere natuur. En bovendien is het van belang daarbij niet de andere ecologische mogelijkheden in het gebied uit het oog te verliezen. Deze zullen immers ook bijdragen aan de kwaliteit van de stapsteen. Hoe meer gradiënten van hoog en droog naar laag en nat gemaakt kan worden, hoe rijker ook die stapsteen zal worden.



Referentie beelden die wenselijke natuurinrichting weerspiegelen

	Panorama	State	Waterrijk
Natuurkern 5,5 ha	4	2	2
Fijnmazig netwerk 920 m1 (25m breed)	2	3	4
Haarvaten: gemeente- en particuliergroen	3	3	4
Verbinding met Buitenplaats	2	3	3
Aansluiting op Leidschevaart	4	4	2
Na weging van de aspecten wordt de volgende totaal score bepaald:			
	Panorama	State	Waterrijk
Natuurkern 5,5 ha	2	1	1
Fijnmazig netwerk 920 m1 (25m breed)	0,4	0,6	0,8
Haarvaten: gemeente- en particuliergroen	0,3	0,3	0,4
Verbinding met Buitenplaats	0,2	0,3	0,3
Aansluiting op Leidschevaart	0,4	0,4	0,2
totaal score	3,3	2,6	2,7

Beoordeling van de drie ontwerpen op verschillende natuurcriteria

4.4

Kabels en leidingen

In het gebied liggen 3 cruciale waterleidingen die water aan- en afvoeren richting duinen en drinkwaterbedrijven. Op de zone van de leidingen is weinig mogelijk. Voor de woningbouw is een ontsluitingsweg nodig die in de buurt ligt van deze waterleidingen en ze ook kruist. Hiervoor dient het bestaande maaiveld lokaal te worden opgehoogd, waardoor zettingen van de ondergrond en mogelijk grondvervormingen onder de waterleidingen kunnen optreden. In een onderzoek zijn evenwichtsberekeningen uitgevoerd om aan te tonen of deze grondvervormingen vermeden kunnen worden. Ook is gecontroleerd of de ontsluitingweg evenwijdig aan de zuidelijke waterleiding zonder aanvullende maatregelen kan worden uitgevoerd.

4.4.1 Proefsleuven

Op pagina 122 is de KLIC melding van de leidingen te zien. In het gebied zijn proefsleuven gemaakt om de locatie van de leidingen te testen en eventuele afwijkingen ten opzichte van de KLIC te identificeren.

De bovenkant van de waterleidingen ligt circa 1,44 m onder maaiveld. De afstand tussen de zijkant van de beoogde weg en de zijkant van de (zuidelijke) waterleiding bedraagt circa 3,0 m. Het betreft drie waterleidingen van:

- 800 mm, bovenzijde van NAP-1,27 m tot NAP -2,21 m;
- 1500 mm, bovenzijde van NAP-1,74 m tot NAP -2,22 m;
- 1200 mm, bovenzijde van NAP-1,44 m tot NAP -2,31 m.

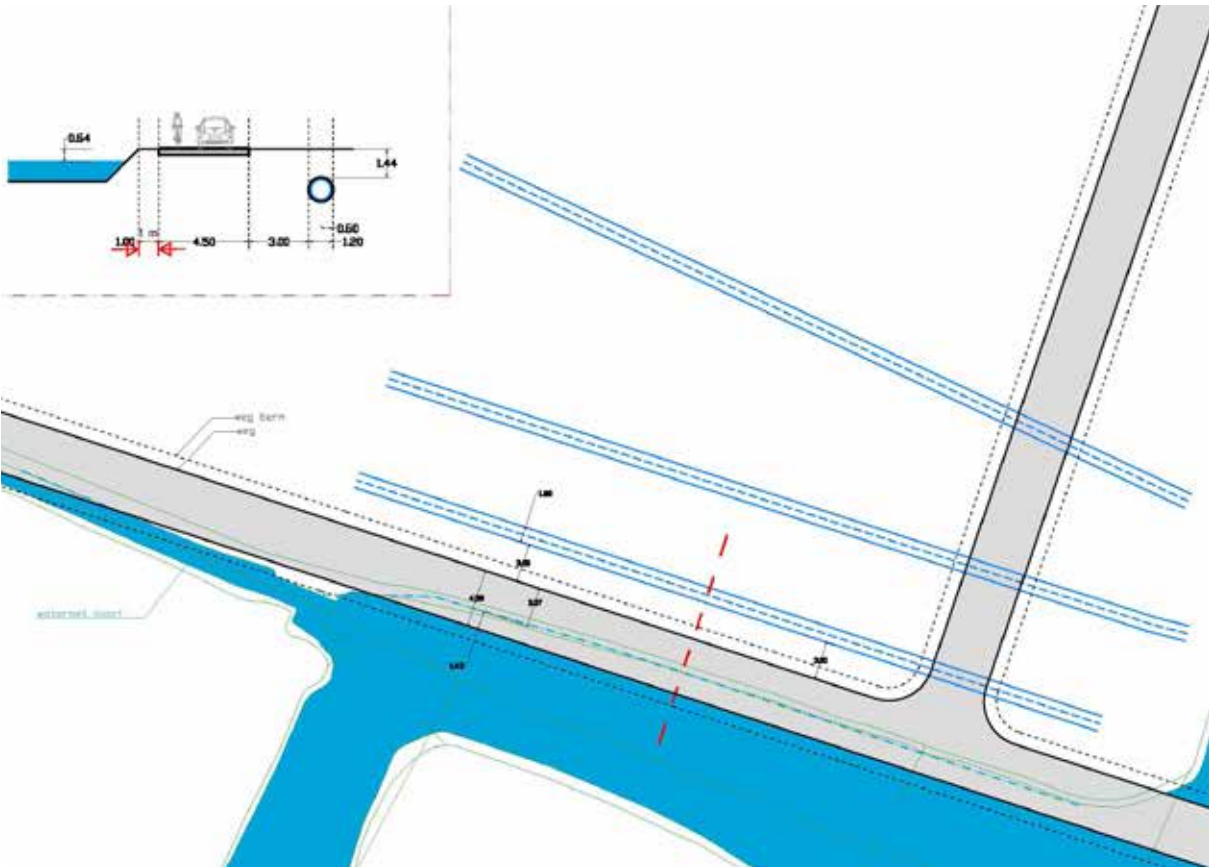
De kaart op de volgende pagina geeft de locatie van de waterleidingen aan ten opzichte van de eerder uitgevoerde KLIC-melding.

4.4.2 Grondonderzoek

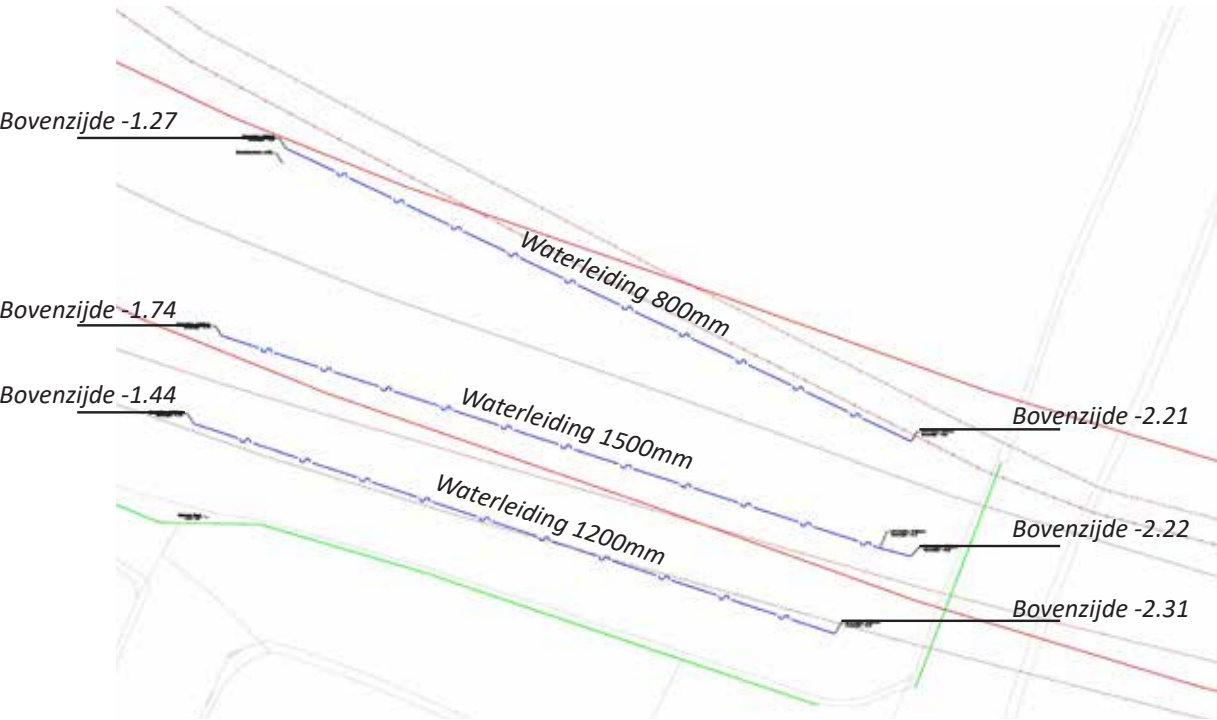
Voor het opstellen van het geotechnisch advies is gebruik gemaakt van uitgevoerde grondonderzoek, zie hoofdstuk 4.2. Voor de optimalisatie van de wegconstructie evenwijdig aan de waterleiding wordt geadviseerd in een latere fase van het project aanvullend geotechnisch grondonderzoek in de vorm van enkele sonderingen uit te laten voeren om de aangehouden grondopbouw in de zettingsberekening te controleren. Dit aanvullend grondonderzoek kan tevens worden toegepast voor het dimensioneren van een eventueel toe te passen grondkering/ beschoeiing.

4.4.3 Evenwichtsconstructie

Met behulp van een indicatieve zettingsberekening is gecontroleerd wat het invloedsgebied is van de aan te leggen ontsluitingsweg ten opzichte van de waterleidingen. Hiermee wordt de afstand van de belasting tot de leiding gecontroleerd waarbij zonder lichtgewicht ophoogmateriaal er geen invloed meer is op de dichtstbijzijnde waterleiding.

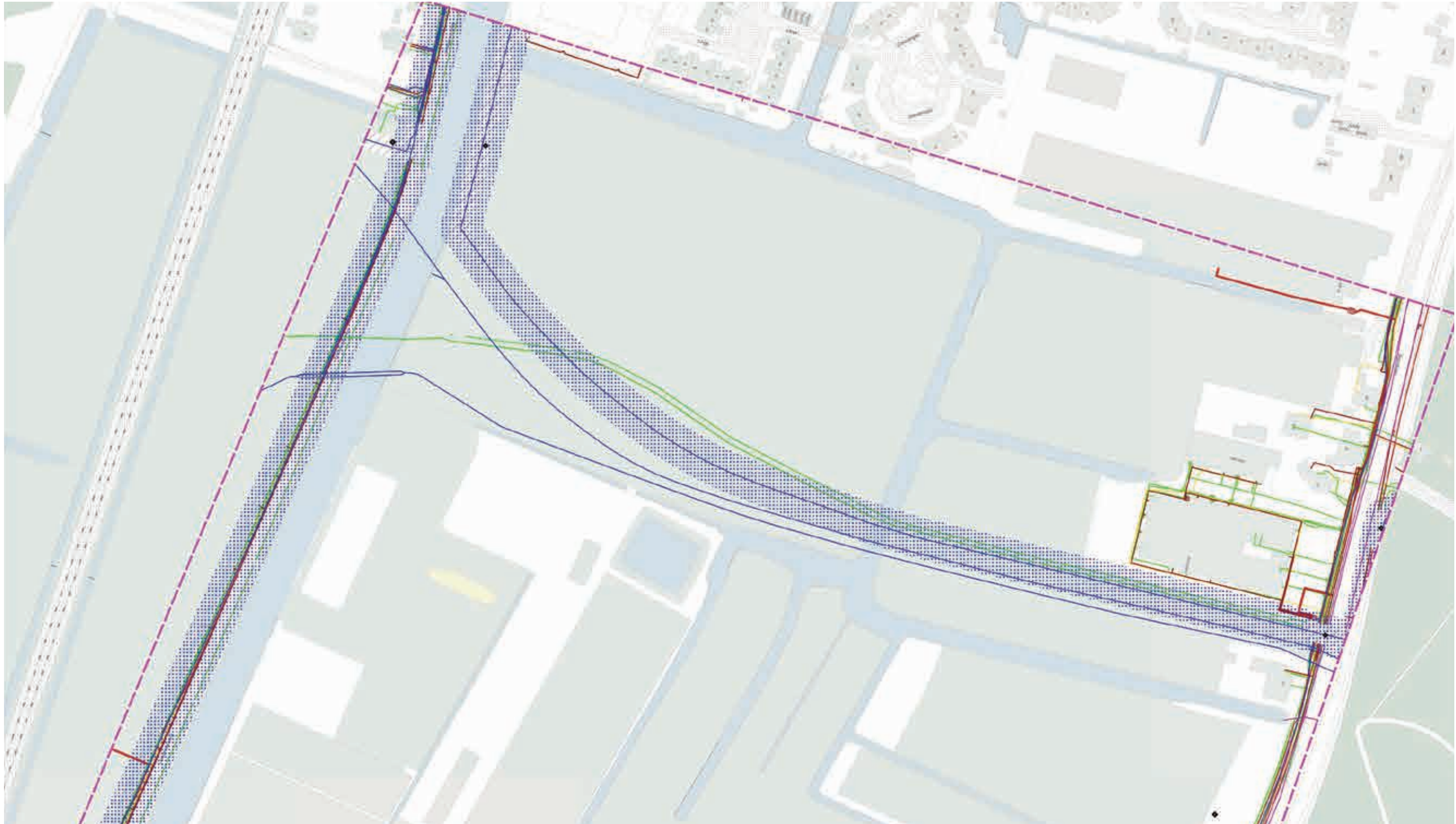


Testprojectie van mogelijke verharding t.b.v. ontsluiting naast de diverse waterleidingen in het smalste stuk op de locatie.



- Datatransportkabel, Klic-melding
- Waterleiding, Klic-melding

Proefsleuven Gebied Manpad om locatie waterleidingen te traceren (AW Infrabouw, 2023)



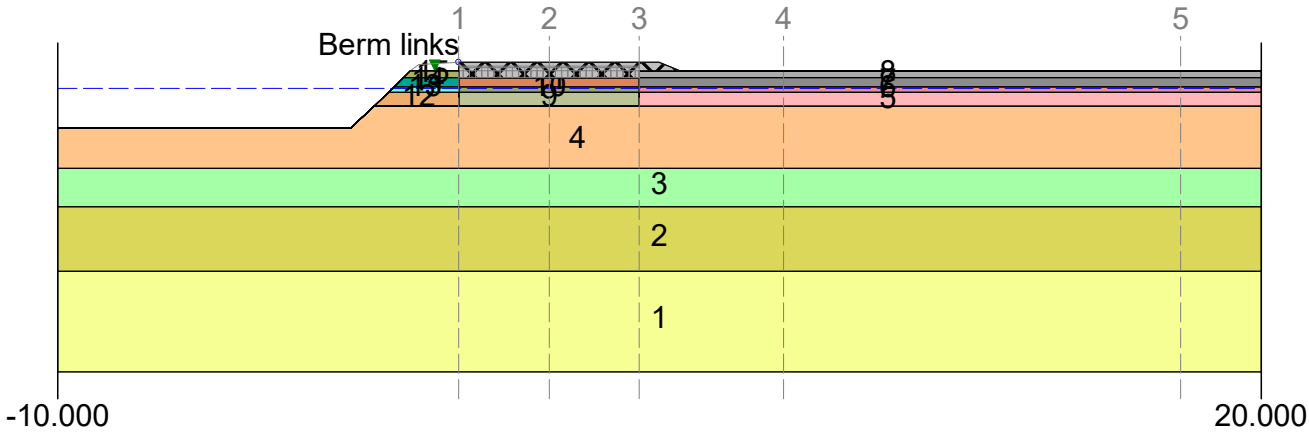
Samenvatting KLIC melding Kabels en leidingen centraal in het gebied. De PWN-leiding heeft een administratieve zone (arcering). Een dergelijke zone geldt ook voor de 2 Waternet-leidingen.

Voor het toepassen van een evenwichtsconstructie waarbij er geen spanningstoename op de waterleidingen wordt aangebracht wordt geadviseerd het lichtgewicht ophoogmateriaal Bims of Glasschuim toe te passen. Het voordeel van het materiaal Glasschuim is dat het lichter is dan Bims en de grondverbetering minder diep onder de grondwaterstand uitgevoerd hoeft te worden.

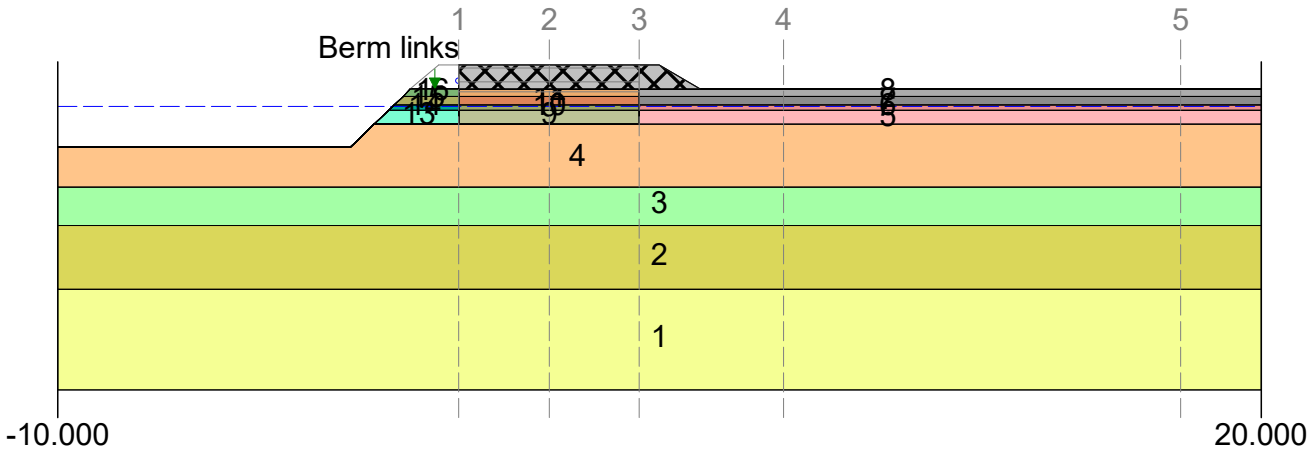
Op basis van de indicatieve zettingsberekeningen kan worden opgemaakt dat bij de aanleg van de weg op een afstand van 3,0 m uit de waterleiding de berekende zettingen onder de waterleiding verwaarloosbaar klein (2 mm á 5 mm) zijn. Geadviseerd wordt in overleg met de beheerder van de waterleidingen te bepalen of deze zeer beperkte zettingen opneembaar zijn voor de waterleidingen.

Met betrekking tot het geotechnisch ontwerp van de evenwichtsconstructie ter plaatse van de nieuwe ontsluitingsweg en de kruising met de waterleidingen worden de volgende aandachtspunten gesignaleerd:

- Geadviseerd wordt om de aangehouden verhardingsconstructie te laten controleren door een verhardingsspecialist;
- Geadviseerd wordt de berekeningsresultaten te bespreken met de beheerder van de waterleidingen.
- Geadviseerd wordt om het zand conform de standaard RAW-bepalingen laagsgewijs aan te brengen en te verdichten;
- In het ontwerp van de ontsluitingsweg wordt een gedeelte van de bestaande watergang gedempt waarop de nieuwe weg wordt aangelegd. Daarbij wordt een relatief smalle berm toegepast met een relatief steil talud. Rekening dient te worden gehouden met de macro-stabiliteit van de ondergrond ter plaatse van de watergang in relatie tot de aan te brengen weg en bovenbelasting. Geadviseerd wordt om deze macro-stabiliteit in een latere fase te laten toetsen. Indien de macro-stabiliteit van deze geometrie niet voldoende blijkt, dient rekening te worden gehouden met stabiliserende maatregelen in de vorm van een (houten) grondkering.



In- en uitvoer zettingsberekening ontwerppeil NAP +0,00 m



In- en uitvoer zettingsberekening ontwerppeil NAP +0,40 m

15. Zand los	11. Zand los	7. Zand los	3. Zand los
14. Zand los	10. Zand los	6. Zand los	2. Veen matig
13. Zand los	9. Zand los	5. Zand los	1. Zand matig
12. Zand los	8. Zand los	4. Zand los	

4.5

Archeologie

In 2008 is door RAAP archeologisch adviesbureau zowel een bureauonderzoek als een booronderzoek naar de archeologische aspecten van het gebied verricht. In de nota “cultuurnota 2016-2019” (november 2015), wordt het gemeentelijk beleid uitgebreid uitgelegd.

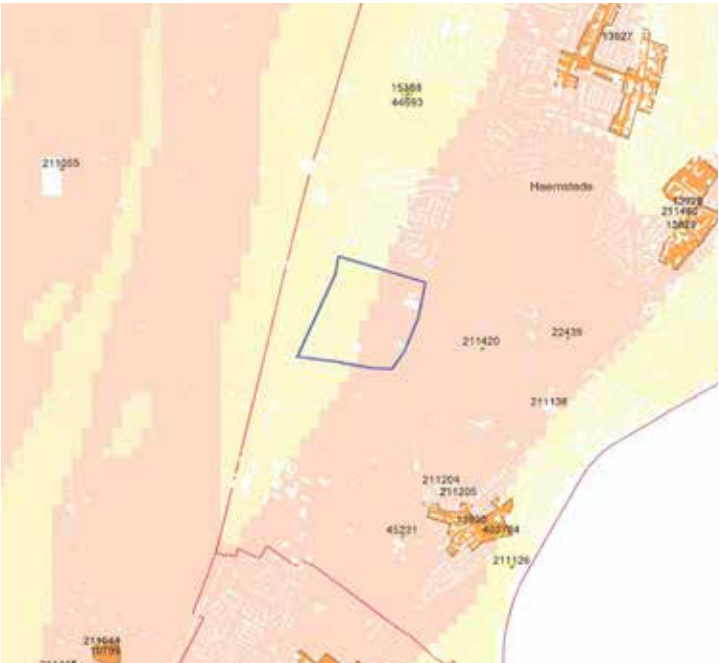
4.5.1 Archeologische waarden

In het bureauonderzoek van RAAP wordt gesteld dat het gebied gezien de ontstaans- en bewoningsgeschiedenis in principe een grote kans kent op archeologische waarden die behoudwaardig zijn. Indien die waarden aanwezig zijn, valt ook te verwachten dat deze door de voorgenomen verandering (in dit geval het ontwerp bestemmingsplan, 2009) aangetast zullen worden. Die aanwezigheid hangt bijvoorbeeld samen met de vraag of de bodemopbouw al dan niet verstoord is.

De trefkans is het hoogst langs de historische wegen en zoals in het kaartje van de rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten hiernaast te zien is, in het oosten van het gebied. De gele kleur in het westelijk deel staat voor een lage trefkans.

Om te testen of de waarden aanwezig zijn is een verkennend booronderzoek verricht, ook in 2008. In dit onderzoek is geen onverstoord bodemprofiel aangetroffen. De top van het duinzand evenals het bovenste traject van de strandwal is diep afgegraven / omgespit (ca. 0,8 m. tot meer dan 2m. onder maaiveld).

Er kunnen twee zones aangewezen worden waar op basis van de boringen een beperking op de graafdiepte bij een eventuele herinrichting van toepassing zou kunnen zijn: Het centrale deel waar een restant van een ophogings-akkerlaag aanwezig is die waarschijnlijk vanaf de late middeleeuwen is gevormd; en een zone van 60 meter langs de historische wegen Manpadslaan en Herenweg, waar de aanwezigheid van resten van historische bebouwing niet uitgesloten kan worden. Voor beide zones is bij graafwerkzaamheden aanvullend onderzoek nodig.



- Zeer lage trefkans
- Lage trefkans
- Hoge trefkans

Het gebied op de grens van ‘lage trefkans’ tot ‘hoge trefkans’(RAAP, 2008)



- Boring
- Boringnummer
- Zone 1: bij ingrepen dieper dan 0.8m -mv; karterend booronderderzoek
- Zone 2: bij ingrepen dieper dan 0.3m -mv; karterend booronderderzoek/zoeksleuvenonderzoek

Ophogings-akkerlaag met puinspikkels en aardewerk uit de Late Middeleeuwen (RAAP, 2008)

4.6

Verkeer

Om de haalbaarheid te kunnen testen voor de aansluiting van de woonwijk op de Herenweg (zie Hoofdstuk 6: Ontwikkelkaders) is een verkeersonderzoek gedaan op basis van de te verwachten verkeersbewegingen van het voorgenomen woningbouwprogramma (zie Hoofdstuk 5). Daarbij zijn de verkeersintensiteiten in de huidige situatie op de Herenweg (N208) als baseline meegenomen.

De Herenweg (N208) is de belangrijkste gebiedsontsluitingsweg van het plangebied. Volgens het basisjaar (2018) van het verkeersmodel Noord Holland Zuid 3.3 bedraagt de verkeersintensiteit 4.400 mvt/etmaal in beide richtingen samen. In de ochtendspits (07:00 - 09:00) bedraagt de verkeersintensiteit op de Herenweg 550 mvt in zuidelijke richting en 780 mvt in noordelijke richting. In de avondspits (16:00 - 18:00) bedraagt de verkeersintensiteit 810 mvt in zuidelijke richting en 760 mvt in noordelijke richting.

4.6.1 Verkeerskundige analyse

De nieuwe ontwikkeling binnen het plangebied genereert verkeersbewegingen. Om een inschatting te maken van de verkeersgeneratie die de nieuwe ontwikkeling teweeg brengt, zijn de kencijfers verkeersgeneratie van het CROW (2024) en het woonprogramma van het Gebied Manpad als uitgangspunt genomen. De verkeersgeneratie wordt specifiek bepaald om een inschatting te maken van de verkeersafwikkeling, daarom is naar de verkeersgeneratie op een gemiddelde werkdagetmaal gekeken. De verkeersgeneratie van het Gebied Manpad ligt tussen de 862 en 993 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Als rekenwaarde wordt de maximale (worst-case) waarde gehanteerd en naar boven afgerond: 993 mvt/werkdagetmaal.

De analyse is uitgevoerd met het intensiteitscriterium van Slop. Met het intensiteitscriterium Slop kan berekend worden of de capaciteit van het kruispunt voldoende is voor een voorrangskruispunt of niet. Dit criterium wordt gebruikt om op een snelle manier te bepalen of er op een kruispunt maatregelen noodzakelijk zijn om het verkeer te kunnen afwikkelen, bijvoorbeeld door verkeerslichten te installeren.

	Verkeersintensiteiten					
	mvt/etmaal	mvt/ochtendspits	mvt/drukste uur	vracht %	PAE/drukste uur	PAE/achtste drukste uur
arm 1: Herenweg (noordelijke tak)	6.000	810	445,5	10 %	490	343
arm 2: Toegangsweg Manpadslaangebied	993	-	99*	0%	99	70
arm 3: Herenweg (zuidelijke tak)	7.000	1.180	649	10 %	714	500

Verkeersintensiteiten ochtendspits (prognose 2040)

De verkeersintensiteit op de Herenweg (drukt bereden weg) is 843 PAE/achtste drukste uur (noordelijke en zuidelijke tak samen), de verkeersintensiteit op de toegangsweg tot het Gebied Manpad (zijweg) is 70 PAE/achtste drukste uur.

Binnen het plangebied geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Gezien de verkeersgeneratie per etmaal van maximaal 993 voertuigen, volstaat een rijloper met een breedte van minimaal 3,00 meter met suggestiestroken en maximaal 4,50 meter waar motorvoertuigen elkaar kunnen passeren. In het plangebied zijn meerdere bruggen over sloten voorzien. Door de breedte van het profiel van de bruggen te versmallen, kunnen deze als verkeer remmende elementen worden ingezet.

De extra verkeersgeneratie als gevolg van de woningbouwontwikkeling zal niet zorgen voor afwikkelingsproblemen in het studiegebied. Bij een factor onder de 1,33 voor T-kruispunten zijn de nadelen van een verkeerslicht groter dan de voordelen en is een verkeerslicht dus ongewenst. Het resultaat van de analyse is dat een verkeerslicht op het kruispunt ongewenst is (a = 1,04). De factor ligt onder de grenswaarde van 1,33 voor T-kruispunten, de oplossing moet zitten in fysieke aanpassing van het kruispunt, door bijvoorbeeld een lange middengeleider of middenberm aan te leggen.

4.6.2 Parkeren

De parkeerbalans is opgesteld op basis van het woonprogramma en de Nota Parkeernormen Heemstede 2024. In de Nota Parkeernormen Heemstede 2024 worden drie stappen uiteengezet om tot de bepaling van de parkeeropgave te komen.

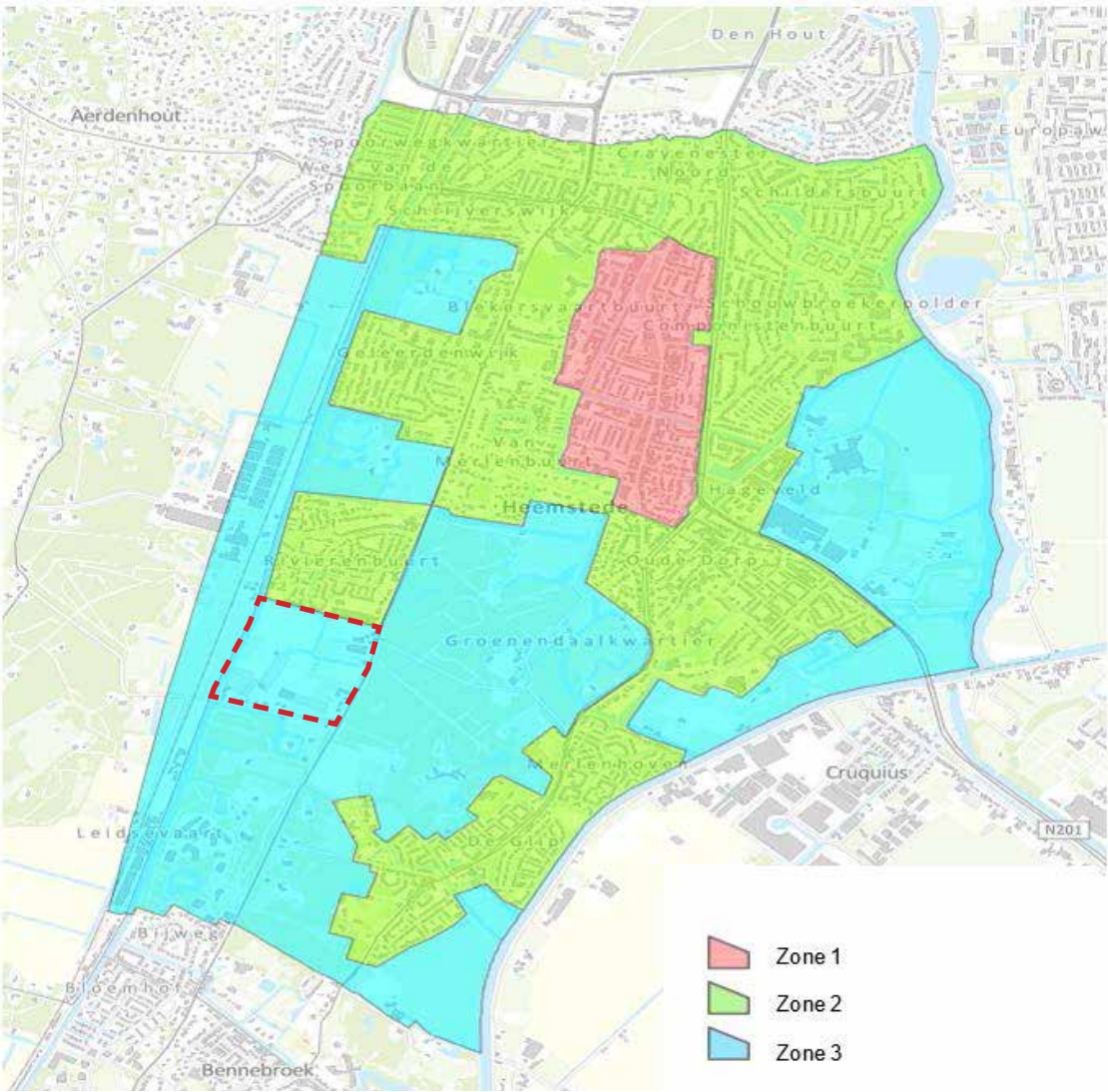
1. Locatie en te ontwikkelen functies
2. Berekenen parkeeropgave
3. Reductiefactoren - inzet deelmobiliteit voor woonfuncties

Als uitgangspunt voor de ontwikkeling wordt nog geen rekening gehouden met punt 3. In

eerste instantie wordt voor het maken van het stedenbouwkundig plan het maximale aantal benodigde parkeerplaatsen berekend, om te garanderen dat de parkeerbehoefte in alle gevallen geacommodeerd kan worden.

In de Nota Parkeernormen Heemstede 2024 wordt onderscheid gemaakt tussen drie zones: Zone 1, Zone 2 en Zone 3. De geografische zone indeling is te zien in de onderstaande afbeelding, de locatie van het plangebied is weergegeven met een rode stippellijn.

Het Gebied Manpad bevindt zich in Zone 3 - beperkte mate stedelijkheid.



Zone indeling Nota Parkeernormen Heemstede 2024

Als basis voor de parkeerbehoefte is het woningbouwprogramma gebruikt dat door de raad is aangenomen in het voorjaar van 2024 in samenhang met de parkeernormen van de gemeente per woningbouwtype.

wooncategorieën	gemeentelijke indeling	aantal	gemeentelijke norm (bewoner)	gemeentelijke norm (bezoeker)	parkeerbehoefte
appartement sociale huur (50/60 m2 GBO)	sociale huurwoning <60 m2	44	0,8	0,2	44,0
appartement goedkope koop (60 m2 GBO)	gestapelde woning: klein (<70 m2 bvo)	28	1,2	0,3	42,0
rug-aan-rugwoning goedkoop (60 m2 GBO)	grondgebonden woning: Woning klein (<100 m2 bvo)	26	1,5	0,3	46,8
appartement vrije sector koop (120 m2 GBO)	gestapelde woning: Woning midden (70-150 m2 bvo)	0	1,5	0,3	-
rijwoning vrije sector koop (120 m2 GBO)	grondgebonden woning: Woning midden (70-150 m2 bvo)	18	1,7	0,3	36,0
twee-onder-één-kap vrije sector koop (166 m2 GBO)	grondgebonden woning: Woning groot (>= 150 m2 bvo)	24	1,8	0,3	50,4
vrijstaand vrije sector koop (185 m2 GBO)	grondgebonden woning: Woning groot (>= 150 m2 bvo)	9	1,8	0,3	18,9
totaal		149	afgrond:		238

Parkeerbehoefte Gebied Manpad op basis van het woonprogramma van voorjaar 2024

Het woonprogramma van het Gebied Manpad voorziet een normatieve parkeervraag van 238 parkeerplaatsen. Dit is het uitgangspunt bij het maken van het landschappelijk stedenbouwkundig plan. Het gemeentelijke parkeerbeleid staat de ontwikkelaar toe om deelmobiliteit toe te passen in het plangebied, hier staat tegenover dat er een reductie toegepast mag worden op het totaal aantal aan te leggen parkeerplaatsen. Een voorwaarde hiervoor is het opstellen van een mobiliteitsplan voor de gehele wijk.

4.7

Geluid

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een akoestisch onderzoek benodigd om de situatie na realisatie te toetsen aan de regels zoals opgenomen in de Omgevingswet en het Omgevingsplan van de gemeente. Ook is het nodig om te onderzoeken of er op de locatie sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

In het akoestisch onderzoek is het spoor ten westen van het plangebied, diverse wegen nabij het plangebied en het industrielawaai ten zuiden van het plangebied beschouwd.

In het onderzoek zijn het wettelijk kader, uitgangspunten, berekeningsresultaten en beoordeling opgenomen.

4.7.1 Wettelijk kader

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van dezelfde geluidbronsoort. De waarden die bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw voor de geluidbronsoorten gelden, staan in de onderstaande tabel.

Geluidbronsoort	Standaardwaarde (tabel 5.78t Bkl)	Grenswaarde (tabel 5.78u Bkl)
Rijkswegen	50 Lden	60 Lden
Provinciale wegen.	50 Lden	60 Lden
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 Lden	70 Lden
Lokale spoorwegen. Hoofdspoorwegen	55 Lden	65 Lden

Standaardwaarde en grenswaarde op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw bij toelaten gebouw

Voldoen aan de standaardwaarde is de hoofdregel (artikel 3.34 Bkl). Als het geluid op een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toestaan als ze:

1. geen geluidbeperkende maatregelen kan treffen om aan de standaardwaarde te voldoen (artikel 5.78u, lid 1a Bkl);

2. de overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk heeft beperkt door het treffen van geluidbeperkende maatregelen (artikel 5.78u, lid 1 onder b Bkl). Het betrokken bestuursorgaan voorkomt een toename van het geluid zoveel mogelijk (inspanningsverplichting);
3. bij voorwaarde 1 en 2 geluidbeperkende maatregelen overweegt die financieel doelmatig zijn en tegen het treffen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan (artikel 5.78u, lid 2 Bkl);
4. het gecumuleerd geluid beoordeelt (artikel 5.78ac Bkl);
5. het gezamenlijk geluid bepaalt (artikel 5.78ad Bkl);
6. het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel bij het overwegen van geluidbeperkende maatregelen betreft (5.78ab lid 1 Bkl).

Er zijn uitzonderingen waarbij geluid tot 5 dB boven de grenswaarde mogelijk is. In dat geval moet er onder andere sprake zijn van zwaarwegende economische en maatschappelijke belangen.

4.7.2 Berekeningsresultaten

Om een beeld te krijgen van de akoestische situatie heeft een akoestische beoordeling plaatsgevonden. Daartoe is het geluid afkomstig van de nabijgelegen wegen bepaald. Het gaat hierbij om de volgende relevante wegen: Provinciale weg N208, de Leidsevaartweg, de Sparrenlaan, de Manpadslaan en de onderliggende wijkstructuur van de wijk Rivierenbuurt ten noorden van het ontwikkelgebied. De berekeningen zijn uitgevoerd met het softwareprogramma ‘Geomilieu’, versie 2024.1, dat gebaseerd is op de Standaard Rekenmethode II. Voor deze test is een eerste schets van het woningbouwplan gebruikt (stand van zaken september 2024). Uiteraard wordt deze berekening te zijner tijd geactualiseerd.

Uit de berekeningsresultaten voor de provinciale weg blijkt dat het geluid ten gevolge van de provinciale wegen ten hoogste 50 dB Lden bedraagt en het geluid ten gevolge van de gemeentelijke wegen ten hoogste 48 dB Lden bedraagt. Er wordt daarmee voldaan aan de standaardwaarden van 50 dB Lden en 53 dB Lden uit het Bkl. Op het overgrote deel van de woningen ligt het geluid ruim onder de standaardwaarde.

In de afbeelding op de volgende pagina zijn de resultaten van het geluid afkomstig van het railverkeer opgenomen. Voor elk punt is te zien of er een overschrijding van de standaardwaarde van 55 dB Lden uit het Bkl aanwezig is. Op de punten in het groen wordt er voldaan aan de standaardwaarde, op de oranje punten is er een overschrijding van ten hoogste 5 dB Lden van de standaardwaarde en bij de rode punten is er een overschrijding van ten hoogste 9 dB Lden. Daarnaast is voor elk gebouw het hoogste waarde van het geluid weergegeven.

Zoals in de afbeelding te zien bedraagt het geluid ten gevolge van het spoorweglawaai ten hoogste 64 dB. Het geluid is daarmee hoger dan de standaardwaarde maar lager dan de grenswaarde. Woningbouw is mogelijk na bestuurlijke afweging. Hierbij moet invulling worden gegeven aan de eisen zoals aangegeven in paragraaf 4.7.1.

De overschrijdingen die plaats vinden op de woningen van het bouwplan zijn aanzienlijk. Een eerste aanpassing is om de locatie van de woningen te verbeteren door ze net wat verder van het spoor te zetten. Daarnaast moeten geluidsreducerende maatregelen getroffen worden. Met de uiteindelijke locaties van de woningen in het uiteindelijke landschappelijke en stedenbouwkundige plan zal deze berekening worden geactualiseerd.



Resultaten geluiden van het railverkeer op basis van een schets dd. sept 2024)

Hoofdstuk 5
**Woningbouw-
programma**

“Naast het creëren van diverse en passende woningen voor verschillende doelgroepen, streeft de gemeente Heemstede ook naar een flexibele woningvoorraad die aansluit bij veranderende huishoudenssamenstellingen.”



Uitgangspunten

In een aantal stappen is in overleg met de gemeente Heemstede onderzocht hoe een woningbouwprogramma ontwikkeld kan worden, dat past binnen de kaders van de gemeente, recht doet aan de ruimtelijke karakteristieken van het gebied en past in de woonvisie van de gemeente. Het vastgestelde woningbouwprogramma voor Gebied Manpad is 149 woningen in de verdeling 30% sociaal, 36% betaalbare koop en 34% midden duur en duur.

De nodige onderzoeken zijn verricht om voldoende houvast te krijgen met betrekking tot de kwalitatieve eigenschappen van het programma en met betrekking tot de haalbaarheid van toepassing van het programma. Met de vaststelling dat dit een haalbaar programma is kan het eigendom van Parck Manpad (+ perceel prov. NH) voor eigen rekening en risico van de ontwikkelaar ontwikkeld worden als groengebied met 149 woningen (inclusief ontsluiting, voorzieningen, groen, water, etc.). Daarbij is de opgave om het groene, gemoedelijke en monumentale karakter van Heemstede te behouden.

5.1.1 De Woonvisie gemeente Heemstede

De gemeente Heemstede heeft een Woonvisie opgesteld waarin verschillende uitgangspunten vermeld staan voor woningbouwontwikkelingen. (Zie ook hoofdstuk 2.2 over lokaal beleid met een uitgebreide samenvatting van de gemeentelijke woonvisie). Naast het creëren van diverse en passende woningen voor verschillende doelgroepen, streeft de gemeente Heemstede ook naar een flexibele woningvoorraad die aansluit bij veranderende huishoudenssamenstellingen. Dit betekent dat er zowel behoefte is aan kleine appartementen voor starters en alleenstaanden, als aan ruimere gezinswoningen. Over het algemeen wil Heemstede inzetten op doorstroming door kleine wooneenheden te bouwen en doelgroepen te mixen.

Ook wil zij verscheidenheid creëren in aantrekkelijke woonmilieus met passende en betaalbare woningen. Het streven is om nieuwe woningbouwontwikkelingen energiepositief te maken, wat inhoudt dat de opgewekte energie groter is dan het verbruik.

Uitgangspunten die worden genoemd in de Woonvisie zijn:

- Het creëren van diverse en passende woningen voor verschillende doelgroepen, inclusief nieuwe woonconcepten met oog voor ontmoeting.
- Mogelijk maken van kleinschalige wooninitiatieven in het buitengebied Manpadslaan, gekoppeld aan de opgaven rond natuurontwikkeling en de energietransitie.
- Het streven naar energiepositief bouwen en duurzame mobiliteit. Bij nieuwe woonvormen denken aan circulair en verplaatsbaar en/of modulair, zodat ingespeeld wordt op demografische veranderingen.

- Het vergroten van toegankelijke woningen in de brede zin van het woord (WMO advies).
- Stimuleren van community en bewonersinitiatieven die bijdragen aan leefbaarheid en veiligheid.
- Minimaal 30% sociale huur.
- Minimaal 35% middenhuur en sociale koopwoningen.

5.1.2 Doelgroepen

De betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen in Heemstede sluit niet altijd aan bij de woonwensen van inwoners. De demografie verandert door vergrijzing en de toename van kleinere huishoudens. De gemeente verwacht een sterke stijging van het aantal huishoudens vanaf 75 jaar. De doelgroepen die worden beschreven in de Woonvisie van de Gemeente Heemstede en ook als doelgroepen worden gezien voor de gebiedsontwikkeling van Gebied Manpad kunnen onder andere zijn: senioren, starters en gezinnen. Voor senioren wordt ingezet op geschikte huisvesting waarbij er aandacht is voor nultredenwoningen en geclusterde ouderenwoningen; maar ook vitale ouderen die zelfstandig willen blijven wonen binnen een sociaal netwerk.

Voor starters op de woningmarkt die voor het eerst een eigen woning willen kopen of huren moet er aanbod worden gecreëerd. Voor gezinnen met kinderen die behoefte hebben aan betaalbare en geschikte woongelegenheid eveneens.

Deze doelgroepen zijn meegenomen in het woningbouwprogramma voor Manpadslaan om te zorgen voor diversiteit in het woonaanbod en te voldoen aan verschillende woonbehoeften binnen de gemeente Heemstede.

5.2

Woningbouwprogramma

Op basis van de recent vastgestelde gemeentelijke Woonvisie is door de ontwikkelaar van Gebied Manpad een passend en haalbaar woningbouwprogramma gemaakt. Hierbij zijn de vastgestelde kaders van verdeling in sociaal, goedkoop en de duurdere segmenten gevolgd en is er een woningbouwprogramma voor de ontwikkeling vastgesteld van 149 woningen waarvan 30% sociale woningbouw en 36% goedkope koop.

In de hiernaast afgebeelde tabel is het woningbouwprogramma in cijfers weergegeven. Daarbij zijn naast de verdeling van percentages in de wooncategorieën ook de woningtypen benoemd en aantallen uitgesplitst. In deze verdeling tussen bijvoorbeeld appartementen en rij, rug-aan-rug of twee-onder-één-kap woningen kunnen nog verschuivingen plaatsvinden gedurende het planproces met inbreng van de participatie en het haalbaar maken van het dan ontstane plan. Daarbij blijven de gestelde percentages van de wooncategorieën uit de woonvisie een vereiste en dus gehandhaafd.

Ook zijn er per woningtypologie vierkante meters voor kavel (indien van toepassing) en voor het woningoppervlak weergegeven. Ook hiervoor geldt dat dit indicatie is voor de verdere opgave. Om maatwerk te kunnen maken in het stedenbouwkundig plan is het cruciaal om, afhankelijk van de situatie en locatie van de individuele woning, deze vierkante meters voor de kavel nog aan te kunnen passen. Uiteraard moet de ontwikkeling hierbij wel altijd binnen de kaders blijven. Bij de uitwerking van stedenbouwkundig plan en woningontwerpen kunnen ook wijzigingen volgen op de genoemde woningoppervlakte, waarbij de minimale woningmaat als gesteld in de woonvisie ten behoeve van de kritische wooncategorieën uitgangspunt blijft. Tot slot is ook de geldende parkeernorm in de gemeente voor de diverse type woningen toegepast op het woonprogramma, zodat ook duidelijk inzicht is in hoeveel parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden op eigen terrein en in het openbaar gebied. Het stedenbouwkundig plan zal later in detail uitwijzen hoe alle specifieke parkeerplaatsen gepositioneerd zijn.

Het totale programma van uitgeefbare grond en parkeren is in de tabel ook weergegeven. Daarbij toont de ruimtelijke test dat het met dit programma mogelijk is om binnen het gestelde kader van 20.000 m2 maximaal oppervlak te blijven. Daarmee wordt dit uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan bij de Ontwikkelvisie bevestigd.

In volume 2 van de Ontwikkelvisie (de participatie) wordt uitgelegd hoe met de bewoners, gemeente en stakeholders is overlegd om dit programma verder te verfijnen zodat het nog beter toepasselijk wordt voor het Gebied Manpad. Daarbij is soms besloten tot het veranderen van appartementen in rijwoningen, of naar rugaanrug-woningen, maar de verhoudingen tussen de hoofdcategorieën (Sociaal, Goedkope koop en Vrij) blijven altijd hetzelfde, evenals het totaal aantal woningen.

Verdeling wooncategorieën		GBO	Kavel	AANTALLEN		WOONVISIE	Parkeren	UITGEEFBAAR	FOOTPRINT
		m2	m2	units	perc	perc	total no	m2	m2
SOCIAAL	APP	50/60	1500	44	30	30	54	1500	630
GOEDKOPE KOOP	APP	60	1500	30	20	36	57	1500	578
	RUG/RUG	60	60	24	16		24	1440	1008
MIDDENDUUR	APP	120	1500	22	15	34	61	1500	578
DUUR	2^1	166	240	20	13		40	4800	1790
	VRIJ	185	430	9	6		18	3870	1035
Totaal aantal units				149		100,0		14610	5619
Totaal aantal app				96		64,4			
Totaal aantal bouwvolumes	24								

Tabel als basis voor raadsbesluit over woningbouwprogramma voor de ontwikkeling op Gebied Manpad (voorjaar 2024)

Woningtypologieën

Het woningbouwprogramma bestaat uit een serie woningtypologieën. In het programma onderscheiden deze zich voornamelijk door de cijfermatige verschillen van kavel, woningoppervlak en aantal lagen. Deze bepalen voor een groot deel ook de prijscategorie van een woning. In werkelijkheid komen daar natuurlijk nog de ruimtelijke aspecten bij. In deze paragraaf wordt ingegaan op de studie naar die ruimtelijke kenmerken terwijl er nog geen stedenbouwkundig plan was gevormd.

De woningbouwtypologieën die hierna één voor één behandeld worden zijn de volgende: Vrijstaande woning (a), twee-onder-één-kap woning (b), rijwoning (c), patiowoning (d), rug-aan-rug woning (e) en appartement (f).

5.3.1 Algemene kenmerken

Om de verschillende typologieën te kunnen vergelijken is steeds met een theoretisch gebied van een kwart hectare gewerkt. De cijfermatige aspecten van elke typologie zijn daar als uitgangspunt genomen om tot een verdeling van een dergelijk vierkant te komen. Voor een vrijstaande woning kan bijvoorbeeld een grotere of een kleinere individuele kavel worden gekozen. Dit leidt tot meer of minder woningen op de kwart hectare. Belangrijk is ook de derde dimensie; hoeveel lagen krijgt een woning en welke dakvorm is passend. Hierdoor ontstaat er een volume dat ook in verhouding moet zijn met de kavel waar het op staat. Ook parkeren is meegenomen in de typologiestudie. De ervaring leert dat de huidige ruimtevraag voor de aanwezige auto’s in een woongebied vaak tot een enorme puzzel leidt. Die ook de ruimtelijke en leefkwaliteit enorm onder druk kan zetten. Daarom is in ieder geval steeds een basisaantal parkeerplaatsen per woning in ogenschouw genomen en ook aangegeven of dat voor een deel op eigen terrein moet plaatsvinden. Tot slot is er steeds van elk type een sfeerschets gemaakt. Dit zijn geen letterlijke referenties of ontwerpen, de studie werd immers gedaan toen er nog geen stedenbouwkundige planvorming was, maar geeft toch een beeld hoe een gebied zich toont met het ene of het andere woningtype als belangrijkste drager.

5.3.2 Gebiedsspecifieke kenmerken

Bij deze kenmerken is het belangrijk te melden dat de typologieën niet exact de vierkante meters vertegenwoordigen van wat er in het uiteindelijke woningbouwprogramma is gebruikt. Dit heeft enerzijds te maken met het feit dat de typologieënstudie tegelijkertijd werd gedaan met de ontwikkeling van het woningbouwprogramma en als input voor de beginfase van discussie over het programma diende. En anderzijds met het latere fijnslijpen van het programma door het besluitvormingsproces van de woonvisie van de gemeente, de tussentijdse toetsen van de financiële haalbaarheid en de afstemming van die twee aspecten in gesprekken tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Dat leidt er toe dat de woningtypologieënstudie over het algemeen zowel grotere kavelmaten als meer vierkante meters woonoppervlak per typologie toont. Wat betreft de

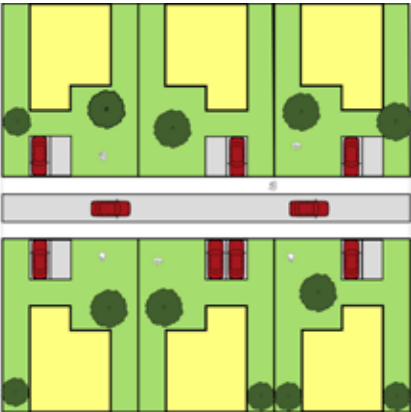
kavelmaten is dat goed te verklaren doordat in de gebiedsspecifieke situatie van Gebied Manpad er veel groene ruimte rondom de woonclusters is, waardoor de privé-kavel niet bovengemiddeld groot hoeft te zijn om toch een hele groene en gemoedelijke sfeer te creëren. Wat betreft de woningplattegronden en vierkante meters woonoppervlak is geconstateerd dat in de huidige woningmarkt de trend is om compactere plattegronden voor elke typologie te realiseren. Dit is mede sterk ingegeven om in de pas te blijven met de doelstellingen om binnen de prijscategorieën van de woonvisie te blijven. Omdat deze specifieke aspecten voor alle typologieën gelden, is het totaal overzicht nog altijd relevant en vormt het belangrijke achtergrondinformatie om de planontwikkeling tot aan de uiteindelijke ontwikkelvisie goed te kunnen volgen.

5.3.3 Architectonische beeldkwaliteit

Een vroegtijdige typologiestudie helpt om een beeld te vormen van wat een woningbouwprogramma zou kunnen betekenen. Het moet echter niet verward worden met de beeldkwaliteit die nagestreefd zal worden. Ook al laat de typologiestudie volumes zien en geeft het hier en daar eenvoudige vorm aan het programma, het is geen architectonische uitwerking of richting bepalende beeldkwaliteit. Nadat de eerste stappen in de vorming van de ontwikkelvisie zijn gezet zal steeds iteratief ook over aspecten van beeldkwaliteit gesproken, ontworpen en verbeeld worden. Dit leidt uiteindelijk tot het beeldkwaliteitsplan (BKP) dat in conceptvorm ook onderdeel uitmaakt van het pakket dat geleverd wordt voor de besluitvorming over de Ontwikkelvisie Gebied Manpad.

Type A, vrijstaand

TYPE A1

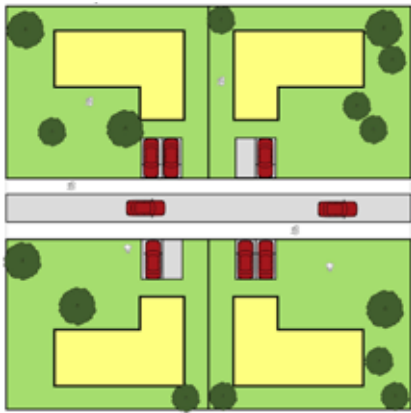


Type A1

Woningaantal: 6
Bouwlagen: 2
Kavelgrootte (per woning): 354m2
Footprint (per woning): 115m2
Totale vloeroppervlakte (per woning): 230m2
Tuin oppervlakte (per woning): 213m2
Parkeerplaatsen: 12 (2 per woning)

Totale footprint: 690m2
Totale tuin-oppervlakte: 1282m2
Totale parkeer-oppervlakte: 152m2
Totale ontsluiting-oppervlakte: 376m2

TYPE A2



Type A2

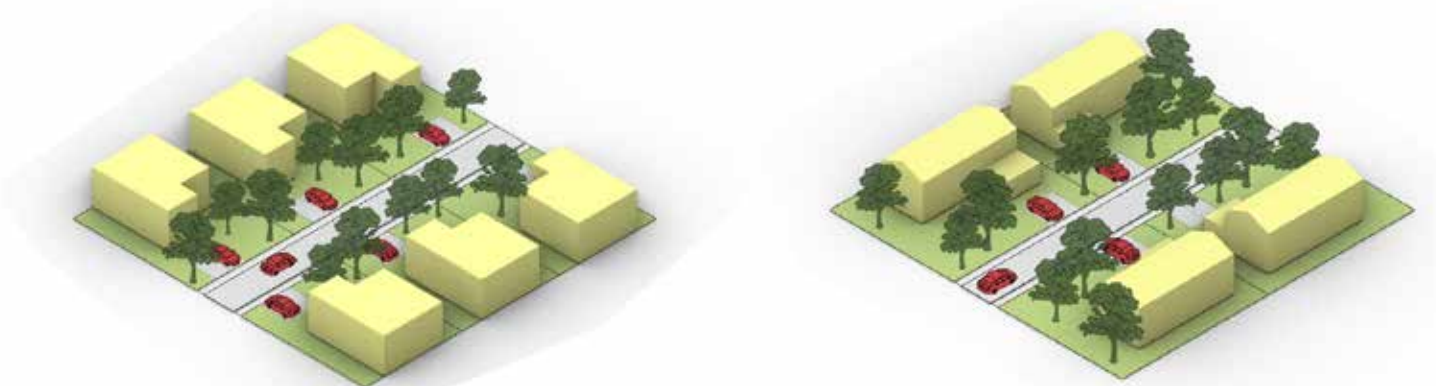
Woningaantal: 4
Bouwlagen: 2
Kavelgrootte (per woning): 531m2
Footprint (per woning): 135m2
Totale vloeroppervlakte (per woning): 270m2
Tuin oppervlakte (per woning): 370m2
Parkeerplaatsen: 8 (2 per woning)

Totale footprint: 540m2
Totale tuin-oppervlakte: 1483m2
Totale parkeer-oppervlakte: 101m2
Totale ontsluiting-oppervlakte: 376m2

Vrijstaande woning

De vrijstaande woning is een typologie die goed past bij een ontwikkeling in een lage dichtheid en met nadruk op groen en natuurwaarde. Daarbij is naast footprint ook bouwhoogte van belang. Daarom is hier ook aangegeven dat de bebouwing uit twee bouwlagen bestaat. In de setting van Gebied Manpad hoeven de individuele tuinen niet groot te zijn, omdat de woning ook profiteert van de situering in een groene setting in de directe omgeving.

Bij het simpelweg hanteren van het weergegeven ‘telblokje’ voor alleen dit woningtype zou de totale gemiddelde theoretische dichtheid neerkomen op 16 woningen per hectare.



3D weergave van de standaard tegel voor de typologie



Schetsmatige impressie van het karakter dat vrijstaande woningen in het gebied zouden kunnen hebben.

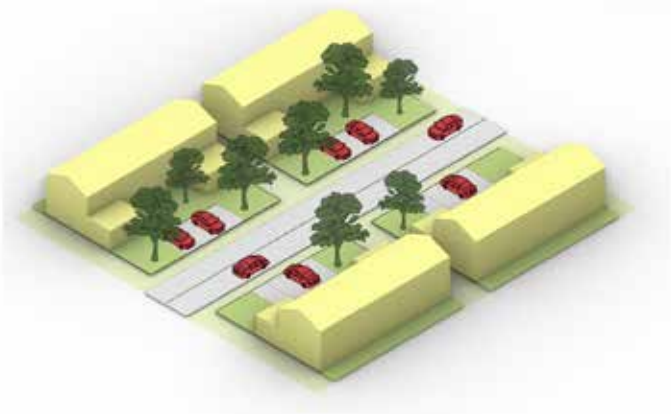
Type B, twee-onder-één-kap



Type B

Woningaantal: 8
Bouwlagen: 2
Kavelgrootte (per woning): 263m2
Footprint (per woning): 95m2
Totale vloeroppervlakte (per woning): 190m2
Tuinoppervlakte (per woning): 122m2 + Privé veranda 20m2
Parkeerplaatsen: 16 (2 per woning)

Totale footprint: 760m2
Totale tuin-oppervlakte: 976m2 + 160m2
Totale pakeer-oppervlakte: 201m2
Totale ontsluiting-oppervlakte: 403m2



3D weergave van de standaard tegel voor de typologie

Twee-onder-één-kap

De twee-onder-één-kap woning is een typologie die goed past bij het woonprogramma voor de duurdere categorie en bij de veel doelgroepen in Heemstede in het algemeen. Op de locatie van Gebied Manpad is het belangrijk dat deze typologie in menging met andere typologieën wordt gerealiseerd. Daarnaast leent deze woningtypologie zich er goed voor om vormgegeven te worden als eenheid waarbij de twee woningen als het ware samen één bouwvolume vormen die gerelateerd is aan een vrijstaande woning of het karakter van een villa, maar dan met twee huishoudens. Tot slot kan deze typologie met een kleinere kavel dan standaard vaak het geval is worden uitgevoerd in het Gebied Manpad, omdat hier een riante groene omgeving direct rond de woningen ligt.

Bij het simpelweg hanteren van het weergegeven ‘telblokje’ voor alleen dit woningtype zou de totale gemiddelde theoretische dichtheid neerkomen op 32 woningen per hectare.



Schetsmatige impressie van het karakter dat twee-onder-één-kap woningen in het gebied zouden kunnen hebben.

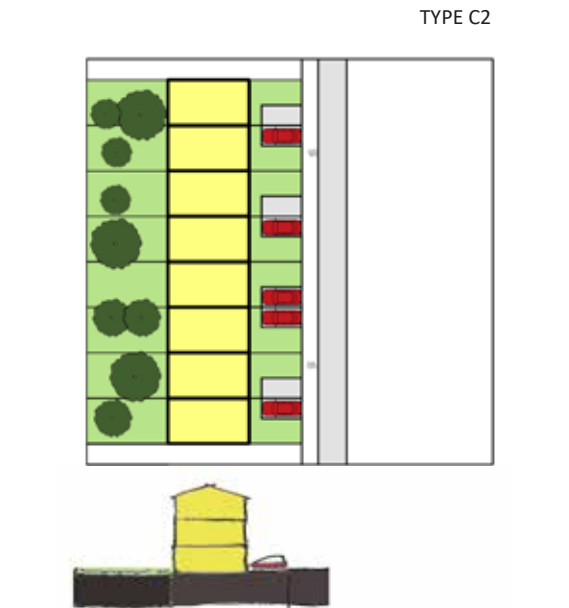
Type C, rij



Type C1

Woningaantal: 10
Bouwlagen: 1.3
Kavelgrootte (per woning): 200m2
Footprint (per woning): 115m2
Totale vloeroppervlakte (per woning): 150m2
Tuin-oppervlakte (per woning): 60m2
Parkeerplaatsen: 20 (2 per woning)

Totale footprint: 1.150m2
Totale tuin-oppervlakte: 600m2
Totale parkeer-oppervlakte: 250m2
Totale ontsluiting-oppervlakte: 500m2



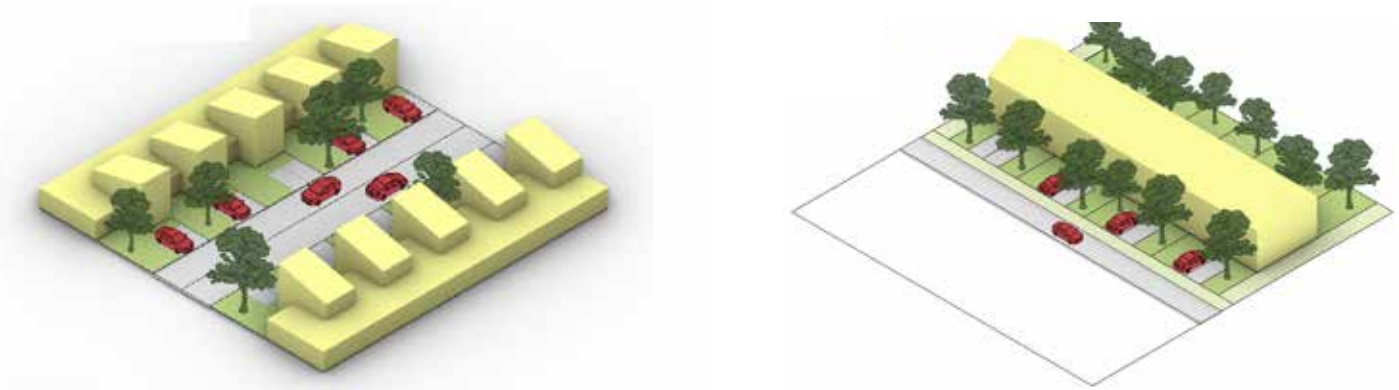
Type C2

Woningaantal: 8
Bouwlagen: 2.5
Kavelgrootte (per woning): 148m2
Footprint (per woning): 50m2
Totale vloeroppervlakte (per woning): 125m2
Tuin-oppervlakte (per woning): 80m2
Parkeerplaatsen: 8 (1 per woning)

Totale footprint: 448m2
Totale tuin-oppervlakte: 640m2
Totale parkeer-oppervlakte: 100m2
Totale ontsluiting-oppervlakte: 275m2

Rijwoningen kunnen onderdeel van het programma zijn. Zowel duurdere koopwoningen als woningen in het goedkopere middensegment zouden hier onder kunnen passen. Er zijn daarom twee subtypen opgenomen onder deze typologie: de brede rijwoning (C1) met een grote footprint en veel vierkante meters en twee parkeerplaatsen, en de meer klassieke rijwoning (C2) met een smallere beukmaat. In het plan kunnen alleen kortere rijtjes en in kleine clusters worden toegepast.

Bij het simpelweg hanteren van het weergegeven ‘telblokje’ voor alleen dit woningtype zou de totale gemiddelde theoretische dichtheid neerkomen op 40 tot 48 woningen per hectare.



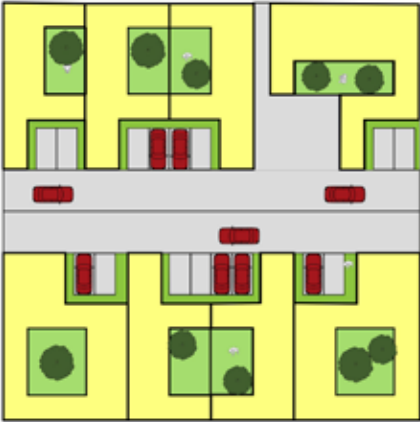
3D weergave van de standaard tegel voor de typologie



Schetsmatige impressie van het karakter dat rijwoningen in het gebied zouden kunnen hebben.

Type D, patio

TYPE D



Type D

Woningaantal: 8
Bouwlagen: 1
Kavelgrootte (per woning): 183-280m2
Footprint (per woning): 118-200m2
Tuin-oppervlakte (per woning): 40-56m2
Parkeerplaatsen: 16 (2 per woning)

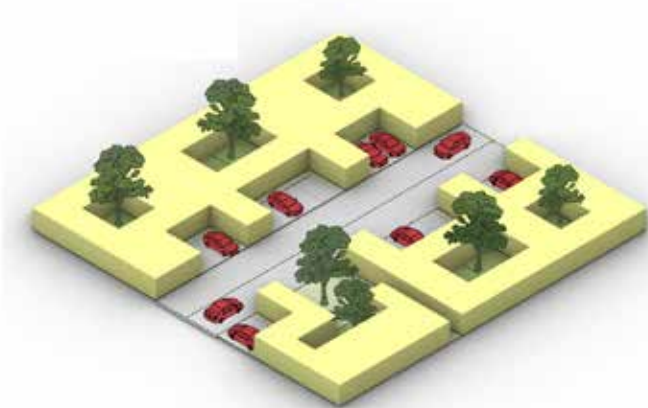
Totale footprint: 1208m2
Totale tuin-oppervlakte: 360m2
Totale parkeer-oppervlakte: 200m2
Totale ontsluiting-oppervlakte: 732m2



Patio

De patio woning bestaat in verreweg de meeste gevallen uit één bouwlaag. De woningen kenmerken zich door een grote footprint met een compacte privé buitenruimte die vaak omsloten is door het eigen huis of grotendeels omsloten wanneer aan de rand van het bouwvolume gelegen. Het comfort en privacy van de woning staat daarmee centraal.

Bij het simpelweg hanteren van het weergegeven ‘telblokje’ voor alleen dit woningtype zou de totale gemiddelde theoretische dichtheid neerkomen op 32 woningen per hectare.

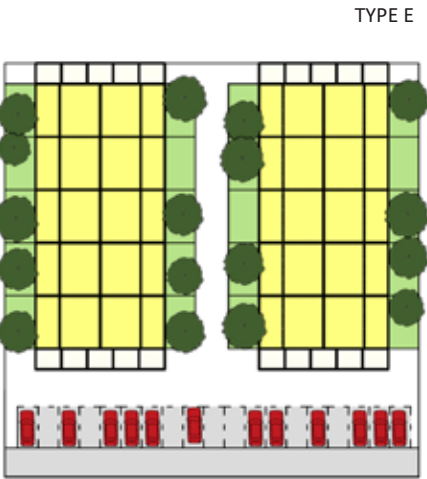


3D weergave van de standaard tegel voor de typologie

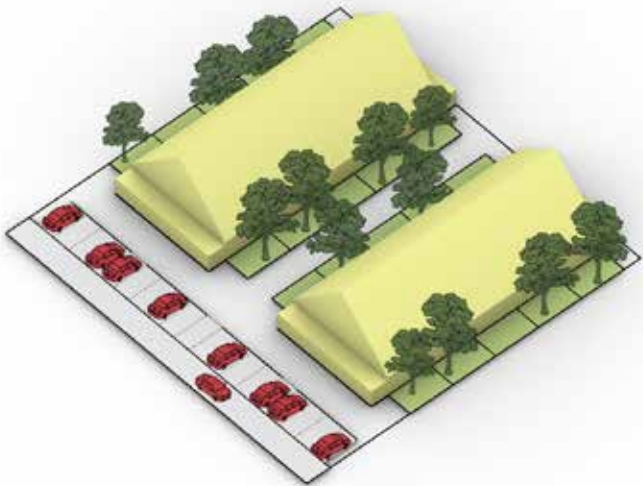


Schetsmatige impressie van het karakter dat patio-woningen in het gebied zouden kunnen hebben.

Type E, rug-aan-rug



- Type E**
- Woningaantal: 20
 - Bouwlagen: 1.6
 - Kavelgrootte (per woning): 74m2
 - Footprint (per woning): 50m2
 - Totale vloeroppervlakte (per woning): 80m2
 - Tuin oppervlakte (per woning): 24m2
 - Parkeerplaatsen: 20
-
- Totale footprint: 1000m2
 - Totale tuin-oppervlakte: 480m2
 - Totale parkeer oppervlakte: 250m2
 - Totale ontsluiting-oppervlakte: 770m2



3D weergave van de standaard tegel voor de typologie

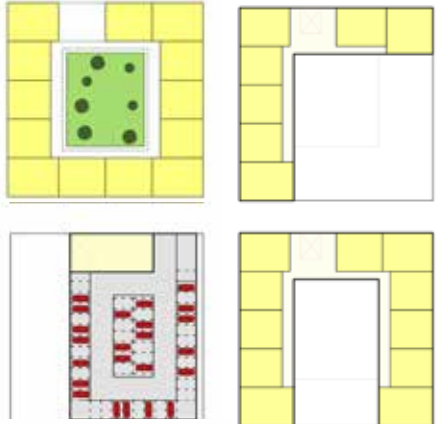
Rug-aan-rug

De rug-aan-rug woning is in recente woningbouwplannen in Nederland weer teruggekeerd door behoefte aan betaalbare compacte woningen die geen appartementen zijn, maar grondgebonden. Deze typologie valt in de goedkope koop categorie. Het is passend bij het Gebied Manpad om een het bouwblok van rug-aan-rug woningen niet te groot te laten worden, zodat zorgvuldige inpassing in de groene omgeving en profijt van de ruimte rondom gemaakt kan worden.

Bij het simpelweg hanteren van het weergegeven ‘telblokje’ voor alleen dit woningtype zou de totale gemiddelde theoretische dichtheid neerkomen op 80 woningen per hectare.

Type F, appartement

TYPE F1

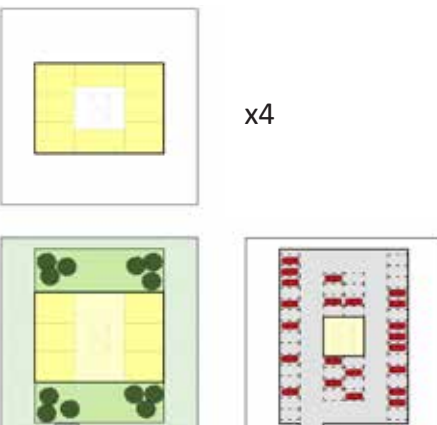


Woningaantal: 30
Bouwlagen: 3 boven parkeerlaag op bg (totaal 4)
Kavelgrootte (per woning): x
Oppervlakte (per woning): 100-130m2
Tuin oppervlakte (per woning): x
Parkeerplaatsen: 45

Totale footprint: 1928m2
Totale tuin-oppervlakte: 480m2
Totale parkeer-oppervlakte: 1.575m2



TYPE F2



x4

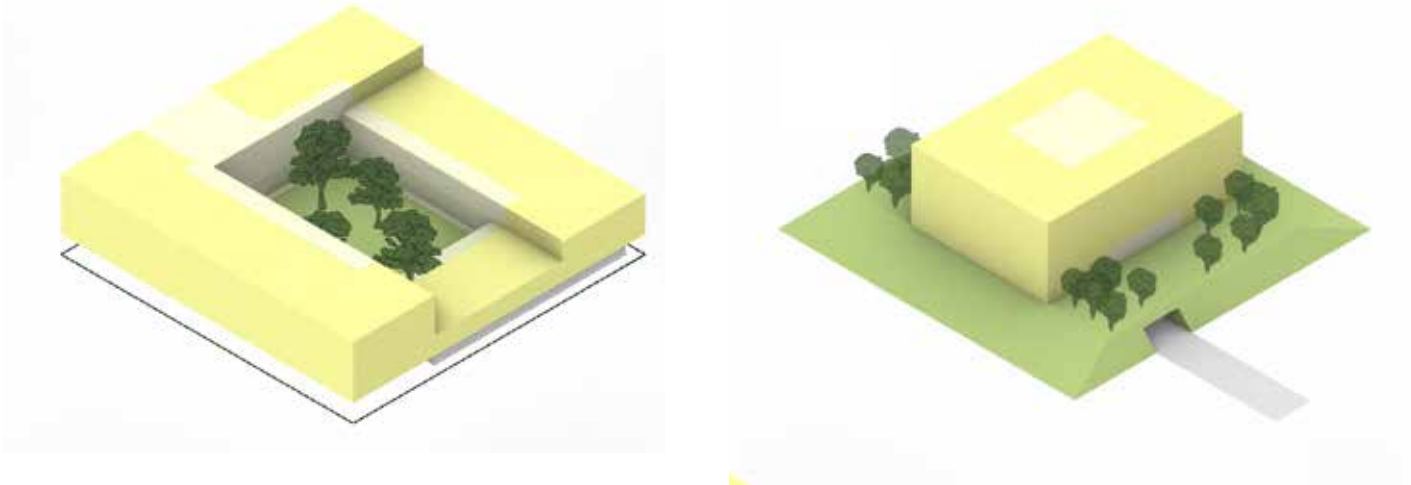
Woningaantal: 30
Bouwlagen: 5 boven parkeerlaag op bg (totaal 6)
Kavelgrootte (per woning): x
Oppervlakte (per woning): 60-80m2
Tuin oppervlakte (per woning): x
Parkeerplaatsen: 45

Totale footprint: 690m2
Totale tuin-oppervlakte: x
Totale parkeer-oppervlakte: 1.575m2

Appartement

Het collectieve woongebouw met appartementen

Bij het simpelweg hanteren van het weergegeven ‘telblokje’ voor alleen dit woningtype zou de totale gemiddelde theoretische dichtheid neerkomen op 120 woningen per hectare.



3D weergave van de standaard tegel voor de typologie voor F1 (links) en F2 (rechts)



Schetsmatige impressie van het karakter dat appartementengebouwen in het gebied zouden kunnen hebben.

5.4

Drie programme tests

Met een woningbouwprogramma en een serie woningtypologieën mist nog de test of er met dit programma en deze typologieën ook een goed plan gemaakt kan worden. Voordat het woonprogramma is voorgesteld, werden daarom drie ontwerptests gemaakt die vertrouwen gaven dat een goed plan met deze uitgangspunten mogelijk was, en die bij de start van de participatie hebben gediend als input voor het proces. De tests heten ‘Panorama’, ‘State’ en ‘Waterrijk’. In deze paragraaf volgt een korte toelichting. In volume 2 wordt verder ingegaan op de ruimtelijke en praktische kenmerken van de drie tests.

5.4.1 Woningbouwprogrammatest 1: Panorama

Met het woningbouwprogramma en de woningtypologieën is in deze test maximaal ingezet op het maken van zo ruim mogelijk zichten tussen Groenendaal en Leyduin. De woningen worden daarmee zo dicht mogelijk op de bestaande bebouwing gesitueerd. Bij de Rivierenbuurt ontstaat een langere rij, die lijkt op wat er bijvoorbeeld op hoog schaalniveau in de Binnenduinrandvisie is getekend. Aan de Manpadslaan ontstaat een klein, dorpachtig buurtje en op de kavel van de Herenweg wordt één Appartementencomplex gerealiseerd.



Woningbouwprogrammatest 1: Panorama



Woningbouwprogrammatest 1: 3D model



Woningbouwprogrammatest 1: Panorama op de kaart met programma en appartementenopzet

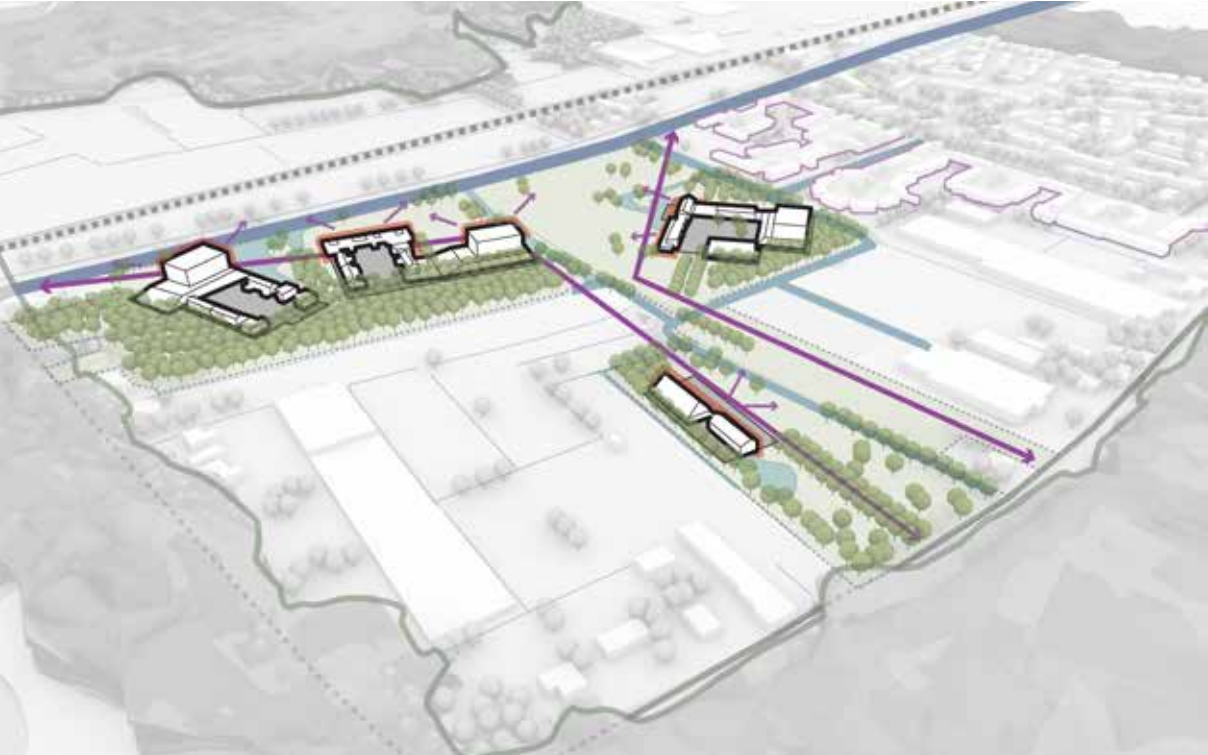
5.4.2 Woningbouwprogrammatest 2: State

In de ontwerptest ‘State’ worden verschillende, compacte clusters in het landschap gelegd, waar de groene kwaliteit van het gebied omheen spoelt. Hier heeft elke woning contact met het bijzondere landschap waarin hij gesitueerd is. Aan de Rivierenbuurt is één cluster gesitueerd, aan de Manpadslaan twee, en aan de Herenweg zijn twee rijtjes voldoende om het programma een plek te geven.

Het karakter van de Manpadslaan zelf wordt minder beïnvloed door de nieuwe ontwikkeling, doordat er een stevige landschappelijke buffer achter de bebouwing aan de Manpadslaan ligt. Met het zicht op Groenendaal en Leyduin wordt anders omgegaan. Het is afgepast op de punt van de volkstuinten die midden in het gebied liggen en het zicht onderbreken. Ter hoogte van deze volkstuinten is het zicht smal, om meer naar het westen de totale breedte van de Leidse Vaart op te pakken. Vanaf de Herenweg zal het zicht dus minder zijn dan in Panorama, maar midden in het gebied is juist weer meer van de omgeving te zien.



Woningbouwprogrammatest 2: 3D model



Woningbouwprogrammatest 2: State



Woningbouwprogrammatest 2: State op de kaart met programma en appartementenopzet

5.4.3 Woningbouwprogrammatest 3: Waterrijk

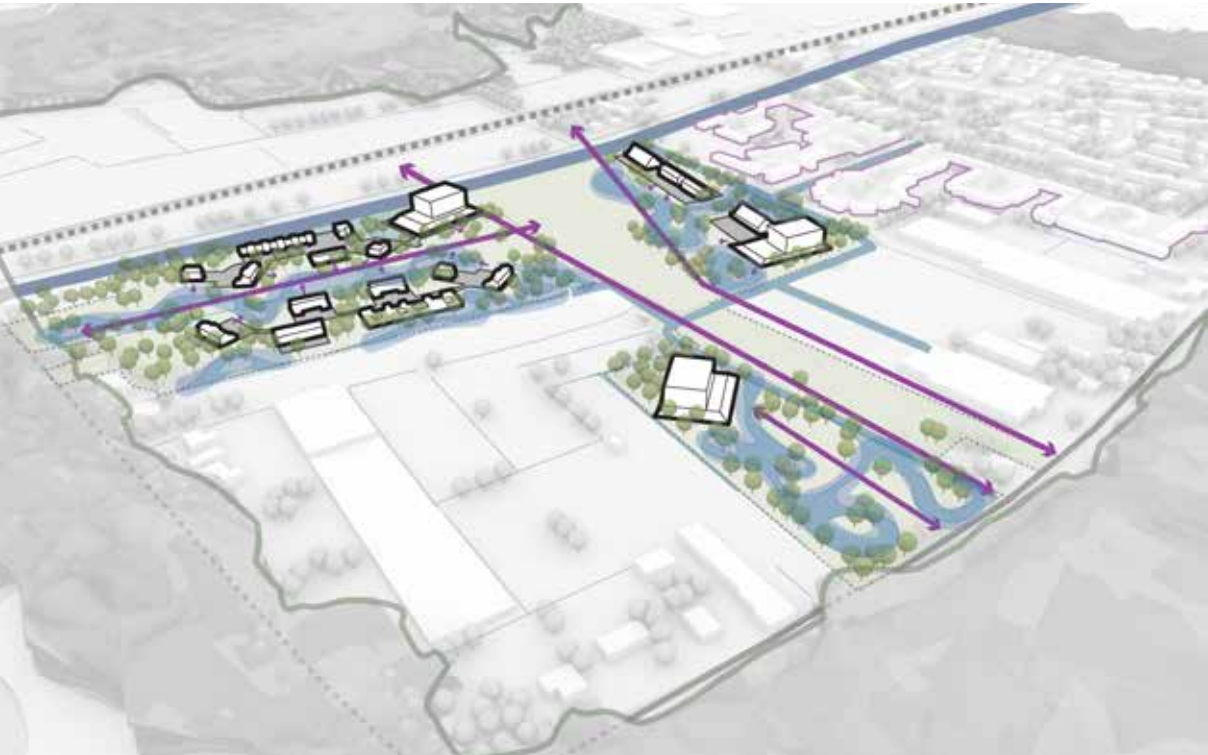
In waterrijk is het hele gebied opgevat als woonlandschap waarin de verschillende woningen allemaal een eigen individuele plek hebben en profiteren van vrije ruimte rondom. De woningtypologieën zijn zo gemixt dat het niet uitmaakt om welke categorie het gaat, elke woning heeft een gelijkwaardige kwaliteit.

Het landschap is overal en de stedelijke ingreep per plek is klein. De individuele woonkwaliteit is hoog en de landschappelijke buffers richting de omgeving kunnen groot zijn. Doordat deze strategie meer ruimte kost, wordt er in dit model ingeleverd op de ruimte die beschikbaar is voor het zicht tussen Groenendaal en Leyduin. De ruimte wordt ook maximaal landschappelijk benut door veel water te graven, wat in dit gebied hoge potenties biedt voor ecologie door natuurvriendelijke oevers te maken.

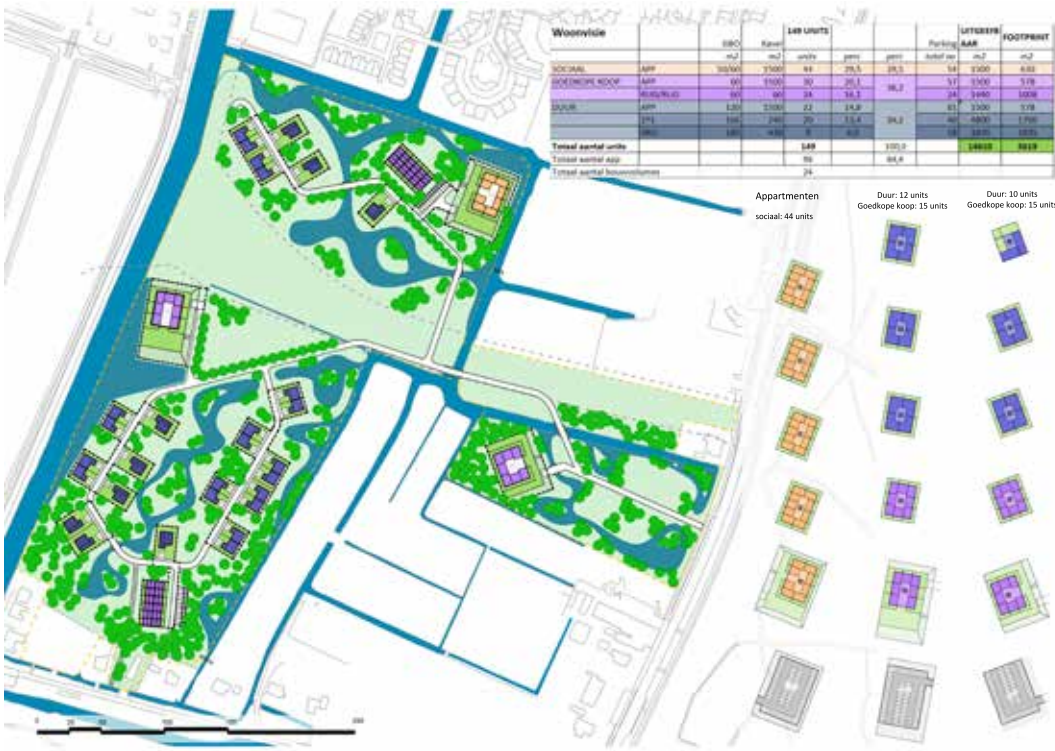
De drie woningbouwprogrammatests hebben zo elk een eigen kwaliteit gekregen die ook te verdedigen is. Alle drie zouden kunnen ze uiteindelijk kunnen leiden tot een goed stedenbouwkundig plan. Elk op zich of in een combinatie. Daarmee was het doel bereikt, dat de tests voldoende vertrouwen gaven om als input te dienen voor het participatietraject.



Woningbouwprogrammatest 3: 3D model



Woningbouwprogrammatest 3: Waterrijk



Woningbouwprogrammatest 3: Waterrijk op de kaart met programma en appartementenopzet

Hoofdstuk 6
Ontwikkelkaders

“De kaders voor de opgave zijn gevormd gedurende een lange periode van debat over de mogelijke ontwikkeling van Gebied Manpad en onder welke voorwaarden.”



Overzicht kaders

Voordat er een goed ontwerp voor het Gebied Manpad gemaakt kan worden, is het belangrijk dat er een duidelijk programma van eisen is. In het geval van het Gebied Manpad worden dit de Ontwikkelkaders genoemd, of in het kort ‘kaders’. Deze kaders voor de opgave zijn gevormd gedurende een lange periode van debat, diverse voorstellen tot ontwikkeling en afwijzingen. Alvorens het huidige traject van de vorming van de Ontwikkelvisie en uiteindelijk vaststelling van het Omgevingsplan te kunnen realiseren, is het van groot belang om de afspraken over de kaders waarbinnen dat moet plaatsvinden te kennen. Dit hoofdstuk, als slot van Volume 1 over de achtergronden bij de Ontwikkelvisie, gaat over die kaders.

6.1.1 Consistentie van kaders

Aan de hierna gepresenteerde kaders moet worden voldaan in de planvorming van de Ontwikkelvisie Gebied Manpad. Omdat het traject voor de feitelijke start van het proces tot vorming van de ontwikkelvisie meer dan twee decennia heeft geduurd zijn er zoals in hoofdstuk 1 is beschreven veel stappen en overwegingen vooraf gegaan aan het programma van eisen, of zoals in dit project benoemd, de Ontwikkelkaders. Kaders zoals besloten in eerdere stadia moeten afgewogen worden tegen meer recente besluiten om te zien of de gestelde kaders uiteindelijk wel consistent zijn en niet tot conflictueuze situatie leiden nog voor er ook maar een plan getekend is. Zo stelde de gemeente Heemstede in het licht van de ambities al dat waar nodig de bestaande kaders worden omgebogen en met creativiteit en met durf de woonopgave wordt aangegaan. Hieronder worden de kaders in korte vorm weergegeven. In de volgende paragraaf worden deze kaders nader toegelicht.

6.1.2 De ontwikkelkaders op een rij

Grondkaders

- Ontwikkeling is alleen mogelijk op het eigendom van de ontwikkelaars en zo mogelijk het perceel van de provincie Noord-Holland;
- Het maximale bebouwd gebied (uitgeefbaar plus parkeren), blijft onder de 20.000 m2, het oppervlakte van de af te breken tuinbouwkassen;

Landschappelijke en cultuurhistorische kaders

- Het karakter van de Manpadslaan en Gebied Manpad blijft behouden;
- De volkstuinen 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;
- De bollenschuur wordt gerestaureerd (*dit moet zijn herbouwd; restaureren is fysiek onmogelijk*)

Maatschappelijke kaders

- Ook bouwen voor doelgroepen (na definitieve besluitvorming van de Woonvisie (80% versie) is dit een kader);
- Er is voldaan aan de opgestelde participatie;

Duurzaamheidskaders

- Woningen zijn te gast in het groen;
- Bouwen conform convenant Toekomstbestendig Bouwen (maart 2023);
- Klimaatadaptief;

Mobiliteitskaders

- De toegang tot de bebouwing komt via de Herenweg

Financiële kaders

- Aantal en soort woningen en infrastructurele voorzieningen (afhankelijk van scenario’s) worden door gemeente en ontwikkelaar bepaald op basis financiële noodzaak hiervoor, uitgangspunt is altijd geweest dat er geen financiële middelen van de gemeente in het gebied worden gestoken;
- Voor overdracht onderhoud Natuurpark Manpad wordt overlegd met Landschap Noord-Holland.

De kaders nader toegelicht

In deze paragraaf worden de hiervoor gepresenteerde kaders nader toegelicht om betekenis en duiding voor de planvorming te aan te geven. Deze toelichting is deels afkomstig uit onderhavige stukken van beleid en besluitvorming, maar betreft ook verwoordingen om de interpretatie ten behoeve van de verdere planvorming helder te maken.

Allereerst is van belang om aan te geven dat sommige kaders stammen van vóór de vaststelling van woonvisie en besluit woningbouwprogramma en dus een andere interpretatie verdienen dan voorheen. Het gaat daarbij om kaders als:

- Creëren van een Natuurpark Manpad met een maximaal oppervlak en met behoud van cultuurhistorische waarden dat een (groene)verbinding met het Groenendaalse Bos vormt;
- Woningen zijn te gast in het groen.

Voor dit type kaders geldt dat een plan met 149 woningen een ander resultaat oplevert met betrekking tot een maximaal natuurpark en dat de woningen bij een dergelijk aantal minder te gast zullen zijn.

Daarnaast is het belangrijk om onderscheid te maken tussen kaders die geïnterpreteerd *moeten* worden en kaders waarvoor dat niet geldt. Kaders zoals hierboven genoemd, mogen niet letterlijk genomen worden; immers, dan moet alles in één gebouw, en dat kan niet de bedoeling zijn. Andere kaders vergen echter wel een strikte benadering. Het gaat dan om kaders als:

- Ontwikkeling is alleen mogelijk op het eigendom van de ontwikkelaars en zo mogelijk het perceel van de provincie Noord-Holland;
- Het maximale bebouwd gebied (uitgeefbaar plus parkeren), blijft onder de 20.000 m2, het oppervlakte van de af te breken tuinbouwkassen;
- De volkstuinten blijven op hun huidige plek;
- De toegang tot de bebouwing komt via de Herenweg.

In één geval is letterlijke uitvoering van een strikt kader toch niet mogelijk. In het geval van de bollenschuur van Meeuwes aan de Manpadslaan geldt dat deze eenvoudigweg niet gerestaureerd kan worden, vanwege de staat van de constructie. Het gebouw zou tijdens de poging ineenstorten. Dit kader is dus opgevat als het volledig herbouwen van de bollenschuur. Dit is ook overlegd met gemeente en Historische Vereniging Heemstede Bennenbroek.

Voor de kaders die een zekere mate van interpretatie in zich hebben, wordt gewerkt naar de geest van wat altijd bedoeld werd met deze kaders. Met andere woorden: de interpretatie volgt altijd uit het maximaliseren van de groene, landschappelijke, ecologische kant van het plan en het zo veel mogelijk nuanceren van de rode, stedelijke kant van het plan. Uiteraard zonder de woonkwaliteit of haalbaarheid geweld aan te doen.

Naast de kaders zijn ook ambities geformuleerd door de gemeente Heemstede. Cruciaal is daarbij dat het doel is om toe te werken 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. Daar horen ook de verschillende categorieën uit de woonvisie bij die in hoofdstuk 5 aan bod zijn gekomen. De gemeente maakt ook duidelijk dat hier de prioriteit ligt. En om te zorgen dat een goed plan mogelijk gemaakt wordt, stelt zij, zoals in de inleiding al geformuleerd, dat ‘waar nodig bestaande kaders omgebogen worden’ en ‘met creativiteit en met durf’ de woonopgave aan wordt gedaan.

Tot slot is er door de raad ook een motie aangenomen bij het besluit voor het woningbouwprogramma, die van belang is voor de verdere uitwerking van het plan. De tekst van de motie is, ingekort, als volgt:

“De Raad van de gemeente Heemstede in vergadering bijeen op 25 april 2024 [...] verzoekt het college: zich bij nadere uitwerking en in samenwerking met bewoners en partijen bij mogelijke herpositionering van de woningen als een van de overwegingen te kiezen voor een aaneengesloten stuk volwaardige natuur van minimaal 5,5 ha.”

Aangezien deze tekst volledig in lijn is met de geest van de overige kaders, is deze vraag zeer serieus onderwerp van gesprek geweest tijdens de participatie en in gesprekken met de ecooloog. In volume 2 van de Ontwikkelvisie, over de participatie, zal hier verder op ingegaan worden.

Bronnen

Canon van Nederland. (z.d.). De vroegste geschiedenis. Geraadpleegd op 7 februari 2024, van <https://www.canonvannederland.nl/nl/noord-holland/heemstede-en-bennebroek/de-vroegste-geschiedenis-#:~:text=Heemstede%20is%20ontstaan%20als%20een,de%20weides%20in%20de%20veengebieden>.

DELVA Landscape architecture and urbanism. (2020). Gebied Manpad, presentatie raadscommissie ruimte.

DINOloket: Data en informatie van de Nederlandse ondergrond. (z.d.). Geraadpleegd op 7 februari 2024, van <https://www.dinoloket.nl/ondergrondgegevens>.

S. K. Drolsbach(Witteveen en Bos) (2024): Parkeer en verkeeronderzoek Manpadslaangebied.

GeoRisQ. (2023). Evenwichtsconstructie overkleuizing waterleidingen.

GEOSONDA. (2023). Velderapport grondonderzoek: geotechnische onderzoek aan het Manpadslaan te Heemstede.

Gemeente Heemstede. (2023). Samen werken aan wonen: woonvisie 2023-2027 gemeente Heemstede.

Gemeente Heemstede (2024): Nota parkeernormen.

Geschiedenis van Zuid-Holland. (z.d.). Geschiedenis van de Bollenstreek. Geraadpleegd op 7 februari 2024, van <https://geschiedenisvanzuidholland.nl/verhalen/verhalen/geschiedenis-van-de-bollenstreek/>

Geschiedenis van Zuid-Holland. (z.d.). Trekvaart Haarlem-Leiden: de blauwe ader in het landschap. Geraadpleegd op 7 februari 2024, van <https://geschiedenisvanzuidholland.nl/verhalen/verhalen/trekvaart-haarlem-leiden-de-blauwe-ader-in-het-landschap/#:~:text=In%20de%2017de%20eeuw%20ontstond,amper%20anderhalf%20jaar%20tijd%20aangelegd>.

Grim, A. (Copijn boomspecialisten) (2024). Ecologisch advies: ecologische potentie gebied Manpads-
laan te Heemstede.

Noord-Holland. (2018). Ontwikkelperspectief Binnenduinrand, gedeelde weelde.
RAAP. (2008). Archeologie Gebied Manpad.

Van der Goes en Groot. (2016). Manpadslaan 11 te Heemstede, toetsing in het kader van de Flora- en
faunawet.

Van der Goes en Groot. (2023). Gebied Manpad te Heemstede: Stikstofberekening in het kader van
de Wet natuurbescherming.

Overmars, W. (2014). Huis te Manpad; huiseiland, zanderij en overtuin.

T.A. Velthuijzen BSc (Witteveen en Bos) (2024): TUSSENTIJDSE NOTITIE; Akoestisch onderzoek

Waterrecreatie Nederland. (z.d.). Stremmingen Leidsevaart en Grote Sluis opgeheven. Geraadpleegd
op 7 februari 2024, van <https://waterrecreatienederland.nl/nieuws/2018/09/stremmingen-leid-sevaart-en-grote-sluis-opgeheven/>









VE-R landschapsarchitectuur & stedenbouw