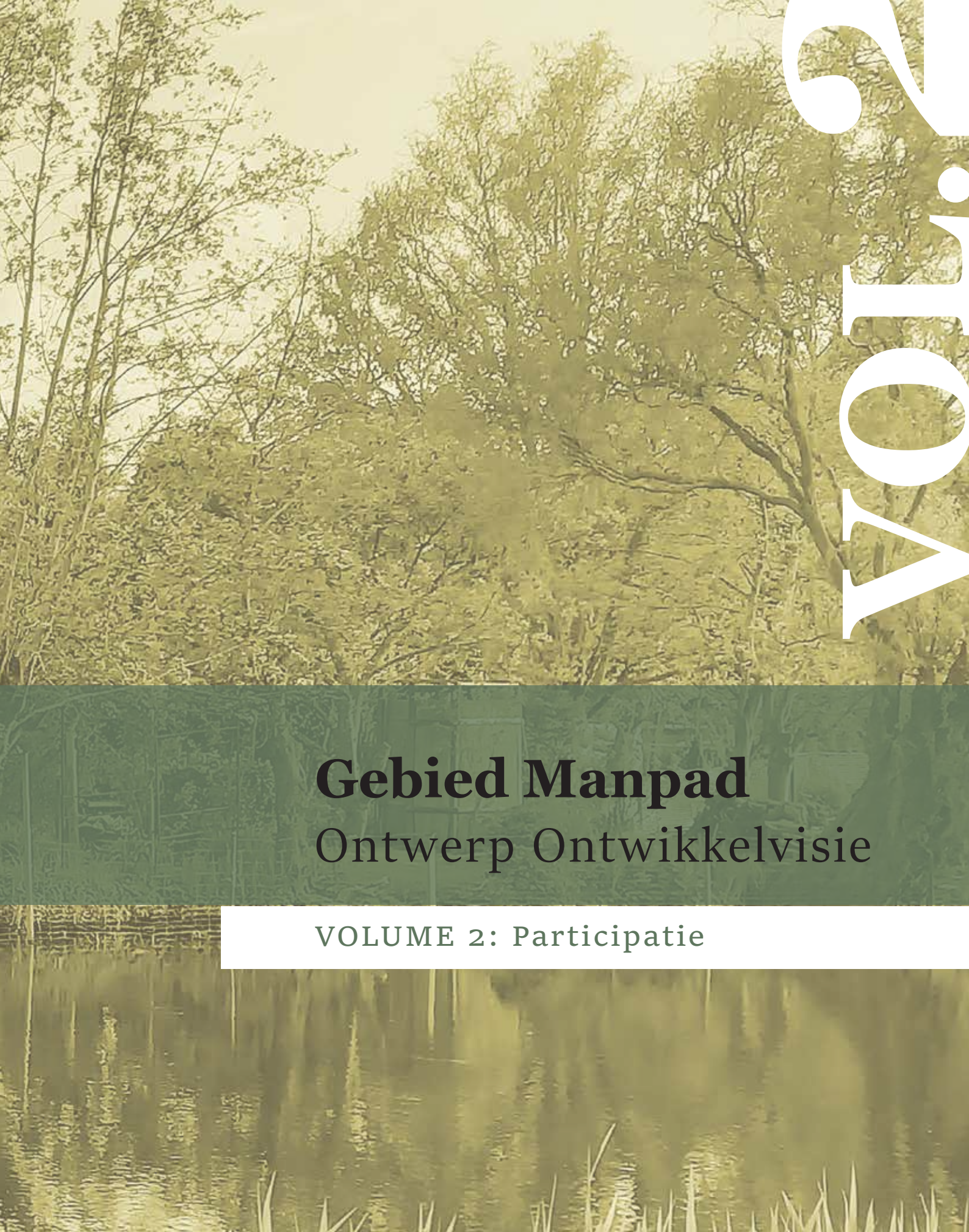




VOLUME 2

Gebied Manpad
Ontwerp Ontwikkelvisie

VOLUME 2: Participatie

Gebied Manpad Ontwerp Ontwikkelvisie

VOLUME 2: Participatie

Colofon

Gebied Manpad Ontwerp Ontwikkelvisie

Parck Manpad
M2 Ontwikkelaars
Timpaan

VE-R landschapsarchitectuur & stedenbouw

Participatie in samenwerking met:
Barbara Wassenaar

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 2	18
2. Vertrekpunt participatie	21
2.1 Marsroute en Participatieplan	26
2.2 Kerngroep en communicatie	28
2.3 Drie ontwerprichtingen	30
3. Belanghebbende bijeenkomst (10 juni 2024)	37
3.1 Presentatie	42
3.2 Discussie en bevindingen	44
4. Kerngroep werksessie (19 juni 2024)	47
4.1 Aanpak	52
4.2 Groepswerksessies	54
4.3 Inzichten	78
5. Kerngroep werksessie (3 juli 2024)	81
5.1 Aanpak	86
5.2 Groepswerksessies	92
5.3 Inzichten	126

6. Kerngroep werksessie (4 september 2024)	129
6.1 Aanpak en presentatie	134
6.2 Groepswerksessies	136
6.3 Inzichten	176
7. Inloopdag (18 september 2024)	179
7.1 Tussenstand planproces	184
7.2 Inhoudelijke toelichting	186
7.3 Reacties	202
8. Overleggen met adviseurs	209
8.1 Presentaties en gesprekken	214
9. Kerngroep (19 november 2024)	219
9.1 Presentatie	224
9.2 Discussiepunten en inzichten	240
10. Kerngroep (12 februari 2025)	243
10.1 Presentatie	248
10.2 Reacties en inzichten	262
11. Kerngroep (26 maart en 9 april 2025)	265
11.1 Aanpassingen aan het plan	270
11.2 Vervolg	280

Hoofdstuk 1
Inleiding



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 plaats na vaststelling van de Ontwikkelvisie 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.) en al tijdens de Ontwikkelvisie een landschaps- en stedenbouwkundig plan te maken.

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 is om een transformatie van agrarisch gebied met kassen naar een ontspannen woonmilieu voor 149 huishoudens te ontwikkelen. 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. Deze documenten worden aangeduid als volume. 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)

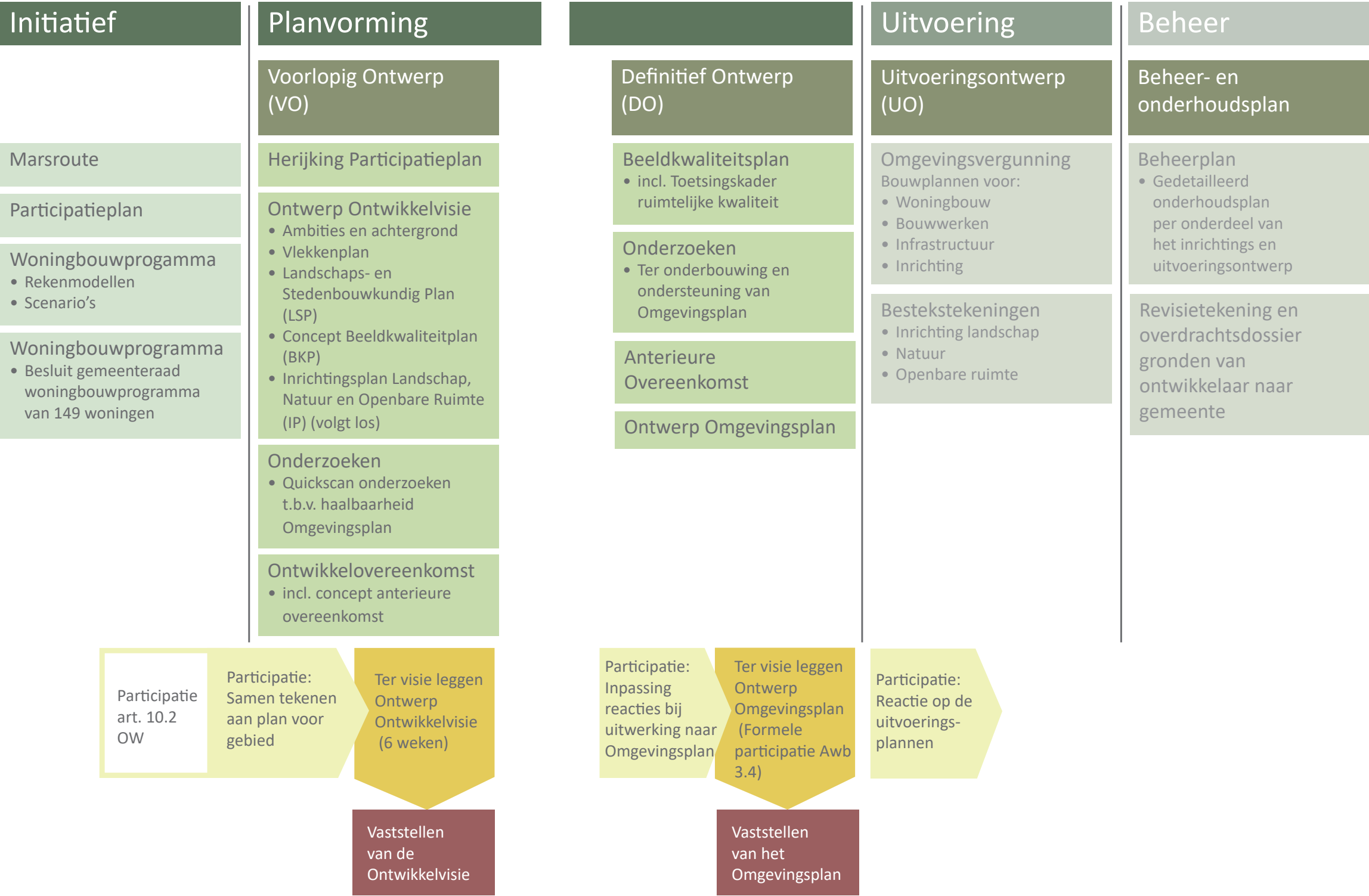
1.1.4 Het planproces om tot de Ontwikkelvisie te komen

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 is verdere toelichting gegeven in Volume 1 Achtergronden.

Op de hiernavolgende pagina’s staat in een eenvoudig blokschema weergegeven hoe de stappen 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 eigenlijke planvorming waarin met de Voorlopig Ontwerp fase begonnen is 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.

1.2

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 oogharen gekeken wordt naar die geschiedenis, dan is de hoofdlijn van het gesprek over het gebied wel duidelijk.

Ruim 20 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. Over deze kaders voor het maken van de Ontwikkelvisie is verdere toelichting gegeven in Volume 1 Achtergronden.

Doel en structuur van Volume 2

Dit is het tweede deel 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 2 beschrijft het planproces gedurende de participatie om vanaf de vaststelling door de gemeenteraad van het Woningbouwprogramma te komen tot een Ontwerp Ontwikkelvisie. De participatie bestaat uit een aantal publieke bijeenkomsten op verschillende momenten en een serie werksessies met een kerngroep gedurende het gehele proces. Daarnaast zijn er diverse overleggen geweest met instanties en ketenpartners.

1.3.1 Doel van Volume 2

Dit document heeft tot doel om een overzicht te geven van een intensief participatieproces dat aan de basis staat van de vorming van het ruimtelijk plan voor Gebied Manpad. De participatie heeft vorm gekregen in diverse gremia, waardoor het plan tot stand is gekomen met een brede inbreng en reflectie vanuit verschillende perspectieven.

De structureel ingezette overleggen, werksessies en afstemmingen bestaan uit:

- Brede publieke bijeenkomsten: In de eerste daarvan op 10 juni 2024 werden de kaders voor de ontwikkeling toegelicht en een kerngroep samengesteld. De tweede bijeenkomst was een Open Inloop georganiseerd op 18 september 2024. Hierin werd de stand van zaken van het vlekkenplan en een mogelijk invulling getoond en reacties opgehaald op de dag zelf en in de weken daarna via de website.
- Kerngroep: Deze is door deelnemers zelf samengesteld uit afgevaardigden van omwonenden van de diverse aangrenzende gebieden, woningbouwvereniging en enkele maatschappelijke organisaties waaronder Landschap Noord-Holland. Deze afgevaardigden, samen met ambtenaren van de gemeente en vertegenwoordigers van de ontwikkelaar en het ontwerpbureau, vormen de kerngroep bestaande uit circa 25 personen. Met deze kerngroep is een serie werksessies gehouden onder leiding van Barbara Wassenaar en inhoudelijk geleid door Berrie van Elderen, landschapsarchitect en stedenbouwkundige van VE-R. Deze intensieve sessies hebben belangrijke input geleverd voor de vorming van het plan.
- Regulier overleg: Een tweewekelijks overleg tussen Gemeente Heemstede en het team van de eigenaar, ontwikkelaar en ontwerper. Dit overleg is sterk procesmatig van aard en planinhoudelijke onderwerpen worden vaak geagendeerd voor bilateraal overleg of als onderwerp voor voorbereiding voor bespreking met de kerngroep.
- Afstemming betrokken instanties: In het gebied spelen een aantal specifieke zaken, zoals de waterleidingenzone die vanaf de waterleiding Duinen richting Amsterdam loopt gaat dwars door het plangebied. Afstemming met PWN en Waternet zijn hier nodig en overleggen hebben plaatsgevonden over randvoorwaarden en afstemming in de planvorming. Met de Provincie

Noord-Holland is gesproken over het groene programma en de doelstellingen en ook over het deel van het terrein dat zij in eigendom hebben. Landschap Noord-Holland is een belangrijke partij gezien het beheer en belang van Buitenplaats Leyduin. Landschap Noord-Holland neemt ook deel in de kerngroep. Ook de Historische Vereniging Heemstede-Bennebroek is betrokken en neemt deel in de kerngroep. Daarnaast wordt er gesproken met het Hoogheemraadschap Rijnland over het watersysteem van de locatie en aansluiting op de Leidsevaart. Afstemming en toets met maatschappelijke belangenorganisaties zoals Wandelnet, ANWB en ENFB wordt gedaan wanneer de Ontwerp Ontwikkelvisie vorm heeft gekregen en er een concreet gedragen plan ligt. Datzelfde geldt ook voor WTH aangaande brede toegankelijkheidsaspecten van het plan.

In dit Volume 2 wordt het planproces gevolgd aan de hand van met name de stappen die in en met de Kerngroep gemaakt zijn. Deze vormen de rode draad en zijn op gezette tijden steeds teruggekoppeld en/of doorontwikkeld met de andere gremia.

1.3.2 Structuur van het document

Dit document behandelt na dit inleidende hoofdstuk de stappen in het planproces aan de hand van de progressie gemaakt in de planontwikkeling. Daarbij zijn de participatiesessies met de kerngroep de rode draad, maar ook de brede publiekssessies en belangrijkste momenten uit andere overleggen zijn meegenomen. Zo begint de reeks met de eerste brede Publieke Bijeenkomst en wordt gevolgd door een serie kerngroepen. Per sessie wordt een hoofdstuk besteed aan wat is voorgelegd aan de kerngroep, hoe de werksessie is verlopen en welke inzichten dit heeft opgeleverd. In elk van de hoofdstukken die besteed wordt aan het werk van de kerngroep wordt het materiaal afgebeeld uit de betreffende sessie die ook als verslag direct na de sessie is gedeeld met de kerngroepleden.

Het planproces is nog niet ten einde, dus ook de participatie nog niet. Dat betekent dat dit document in die zin een open einde kent. In het laatste hoofdstuk wordt een korte toelichting gegeven op de geplande vervolgstappen.

Hoofdstuk 2
**Vertrekpunt
participatieproces**

*“Alle inbreng is welkom.
We weten dat er voldoende
bedenkingen bij diverse partijen
en personen zijn, maar staan
daarom juist open om dit plan
met elkaar te maken.”*



Participatieplan

De gemeente Heemstede heeft in maart 2023 een Participatieplan opgesteld voor het planproces om tot ontwikkeling van het Gebied Manpad te komen. Hierin wordt tot doel gesteld om in een participatief proces samen met de eigenaar en overige betrokkenen, belangstellenden en de gemeenteraad te komen tot een gedragen plan voor het gebied. Dit moet gebeuren door in stappen de vraagstukken die hierbij spelen aan de orde te stellen, te bespreken en conclusies te trekken. Dit leidt tot een ontwikkelovereenkomst tussen gemeente en eigenaar/ontwikkelaar op basis van een ontwikkelvisie met stedenbouwkundig plan.

2.1.1 Basis voor het Participatieplan

Het vastgestelde Participatie Beleid (april 2020) van de Gemeente Heemstede stelt dat bij een initiatief de initiatiefnemer de proceseigenaar is, in dit geval dus de eigenaar/ontwikkelaar Parck Manpad (na de overname van de gronden Timpaan). Gezien de complexiteit van het project is er door de gemeente voor gekozen om het opstellen van het Participatieplan voor haar rekening te nemen in nauw overleg met de ontwikkelaar. De uitvoering van het Participatieplan is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeente en ontwikkelaar.

Omdat het gebied en het initiatief tot ontwikkeling al zo’n lange geschiedenis kent (zie eerdere toelichting in hoofdstuk 1 en de achtergronden in Volume 1) wordt er nadrukkelijk gesteld dat de wensen, kanttekeningen, gedeelde inzichten en ervaringen uit het verleden meegenomen worden in de afwegingen van het Participatieplan. De kaders voor de planvorming (zie hoofdstuk 6 Volume 1) staan daarbij voorop.

2.1.2 Stappen in de Marsroute

Voorafgaand aan het Participatieplan is een Marsroute door de gemeente Heemstede vastgesteld. Hierin is een reeks stappen in de tijd voorgesteld waarlangs het plan voor Gebied Manpad zich moet ontwikkelen.

1.

A. Opstellen ontwikkelvisie voor de gebiedsontwikkeling Manpad

B. Toetsen haalbaarheid ontwikkelvisie

C. Inspraak ontwikkelvisie

D. Vaststellen ontwikkelvisie door gemeenteraad
2.

A. Opstellen stedenbouwkundig plan door ontwikkelaar

B. Toets stedenbouwkundig plan
3.

A. Opstellen ontwikkelovereenkomst met ontwikkelafspraken

B. Vaststellen ontwikkelafspraken door college B&W

Deze drie fases zouden in de oorspronkelijke Marsroute volgtijdelijk zijn, en het Participatieplan van maart 2023 richtte zich op de stappen A t/m D uit fase 1 van deze lijst.

2.1.3 Integreren en versnellen

Die focus op fase 1 zou leiden tot een ontwikkelvisie waarvan, na vaststelling door de gemeenteraad, het vlekkenplan zou worden vertaald naar een meer gedetailleerd stedenbouwkundig plan in fase 2 en na vaststelling daarvan zou een fase 3 volgen om de ontwikkelafspraken in een ontwikkelovereenkomst vast te leggen. Door voortschrijdend inzicht is echter geconstateerd dat de hierboven geschetste Marsroute beter in elkaar geschoven kan worden. Enerzijds, omdat de wens onder belanghebbenden in de kerngroep duidelijk maakte dat op basis van grove vlekken van een vlekkenplan het gewenste inzicht om vertrouwen te hebben in de voorgestelde ontwikkelingen onvoldoende was. Het stedenbouwkundig plan om inzichtelijk te krijgen waar welke woningen komen was juist vanuit de participatie een sterke initiële wens. Anderzijds gaf nadere beschouwing van het proces om tot de wijzigingen in het Omgevingsplan te komen, onder de nieuwe Omgevingswet die sinds 1 januari 2024 in werking is getreden, ook reden om een aantal van de stappen samen te pakken en daarmee het proces te versnellen.

Deze integrale aanpak is identiek aan het in hoofdstuk 1 getoonde blokschema (procesoverzicht, bladzijden 14 en 15). In het regulier overleg tussen gemeente en ontwikkelaar werd al eerder rekening gehouden met deze integratie en wijziging in het planproces, en ook in november 2024 is dit met de Kerngroep gedeeld. Deze gewijzigde aanpak is door de gemeenteraad goedgekeurd op 16 februari 2025. Omdat de wens vanuit de deelnemers aan de participatie vroegtijdig duidelijk was om meer concrete inzichten in de planvorming te hebben dan alleen vlekken op de kaart, heeft het ontwerpteam van de ontwikkelaar direct vanaf de aanvang van het participatieproces inzicht gegeven op het niveau van een stedenbouwkundig plan. Steeds met de kanttekening daarbij dat in eerste instantie het vlekkenplan het oorspronkelijk doel van fase 1 was. Met de wijziging in de Marsroute en planning zijn vlekkenplan en uitwerking in een landschaps- en stedenbouwkundig plan (LSP) nu aan elkaar gekoppeld en onderdeel van de Ontwikkelvisie zoals die met dit participatietraject is voorbereid.

2.2

Kerngroep en communicatie

Om tot een gedragen herinrichting van het gebied te komen is het samen denken en tekenen met belanghebbenden over het gebied als randvoorwaarde gesteld. Zowel de gemeente als de ontwikkelaar steunen deze aanpak volledig. Op basis van het beschreven proces in het Participatieplan en doelstellingen van brede betrokkenheid is nadrukkelijk benoemd dat er gedurende het planproces gewerkt zal worden met een kerngroep van afgevaardigden uit de omgeving.

2.2.1 Brede communicatie

In het Participatieplan is aangegeven dat er breed gecommuniceerd zal worden over de voortgang van het planproces op diverse momenten. In de communicatie wordt onderscheid gemaakt in diverse rollen. Die van beslisser, proceseigenaar en/of coproductent. Dit zijn de gemeente en ontwikkelaar. De rol van adviseur is toebedeeld aan de diverse (belangen)organisaties, ketenpartners en instanties: Natuur- en milieuorganisaties, Provincie Noord-Holland, Hoogheemraadschap Rijnland, Leidingbeheerders (voor de regionale waterleidingen door het gebied; PWN en Waternet), Landschap Noord-Holland en belangenorganisaties van de toekomstige gebruikers (Wandelnet, ENFB, ANWB, WHT). Partijen en personen die worden geraadpleegd betreffen: Direct omwonenden van de Manpadslaan, Herenweg en Rivierenbuurt; Daarnaast de bedrijven in het gebied; de volkstuinvereniging Groenendaal en Stichting Manpadslaangebied. Tot slot wordt er in de breedte informatie verstrekt aan inwoners van de gemeente Heemstede en de regio.

2.2.2 Kerngroep

In het Participatieplan is onder stap 1 gesteld dat het ontwikkelen van scenario's voor de inrichting om te komen tot een Ontwikkelvisie in nauwe betrokkenheid met direct betrokken zal worden gedaan. Hier is in het daadwerkelijke proces invulling aan gegeven door een kerngroep in het leven te roepen. Direct aan het begin van het planproces, na vaststelling door de gemeenteraad van het woningbouwprogramma van 149 woningen, is door de gemeente en eigenaar/ontwikkelaar aan deelnemers van de eerste publieke bijeenkomst voorgelegd om tot een afgewogen afvaardiging van belanghebbenden te komen die geraadpleegd worden gedurende het planproces. In eerste instantie ging dit over de direct omwonenden van de Manpadslaan, Herenweg en Rivierenbuurt bedrijven in het gebied en de volkstuinvereniging Groenendaal en Stichting Manpadslaangebied. Elk van deze 'partijen' kwam tot een afvaardiging van een aantal personen die tot de kerngroep toetraden. Alleen Stichting Manpadslaangebied gaf aan daar geen belangstelling voor te hebben. Vervolgens was het logisch om Landschap Noord-Holland met een vertegenwoordiger in de kerngroep uit te nodigen, aangezien in eerste instantie nog sprake was dat deze instantie wellicht het natuurgebied van het plan over zou nemen en/of beheren. Later in het proces heeft Landschap Noord-Holland definitief aangegeven hier geen interesse in te hebben, maar dat was nadat het proces met kerngroepbijeenkomsten al gestart was. Ook de Historische Vereniging had aangegeven in de

kerngroep te willen plaatsnemen met een afgevaardigde. Hier is gehoor aan gegeven. Tot slot was het ook meer dan logisch om de woningcorporatie Elan Wonen vertegenwoordigd te laten zijn in de kerngroep, omdat met het besluit tot het woningbouwprogramma door de gemeenteraad ook tot sociale woningbouw binnen dat programma voor Gebied Manpad is besloten en de corporatie de aangewezen partij is om in de planvorming daar op te reflecteren.

Het samenstel van de kerngroep was na de Publieke Bijeenkomst van 10 juni een feit. Er is afgesproken dat de kerngroepsessies onder leiding staan van Barbara Wassenaar, dat de afgevaardigden het voorgenomen intensieve planproces met elkaar doorlopen, alle deelnemers aanwezig zijn bij de sessies en indien verhinderd dit voorafgaand communiceren, dat informatie gedurende de stappen in het planproces binnen de kerngroep blijft en dat het team van gemeente en ontwikkelaar op regelmatige momenten in het proces de resultaten in de planvorming overzichtelijk samenvat, zodat daarmee naar buiten kan worden gecommuniceerd.

2.2.3 Publieks bijeenkomsten en informatievoorziening

Naast het instellen van een kerngroep is het regelmatig inzicht bieden in de voortgang van het proces ook belangrijk. De eerste publieke bijeenkomst na het besluit van de gemeenteraad over het woningbouwprogramma paste in het proces zoals in eerdere besluiten van de gemeenteraad over het Participatieplan en Marsroute. Deze publieke bijeenkomsten zijn later in het proces nogmaals gehouden om de tussentijdse stand van zaken omtrent het vlekkenplan en mogelijke invulling daarvan breed te delen. Een volgende brede publieke bijeenkomst is te verwachten wanneer het concept van de Ontwerp Ontwikkelvisie gereed is. Aan het eind van dit document wordt een doorkijk gegeven naar de concrete eerstvolgende stappen van het participatieproces. Daarin komen zowel de brede publieksbijeenkomsten als de kerngroep en de afstemming met instanties aan bod.

2.3

Drie ontwerprichtingen

Het inhoudelijke traject van de participatie startte met het inzichtelijk maken van diverse mogelijkheden van inrichten van het Gebied Manpad binnen het plangebied en met het woningbouwprogramma zoals vastgesteld als uitgangspunt. In Volume 1 is in hoofdstuk 5 het woningbouwprogramma verder toegelicht. Daar zijn ook de eerder opgestelde scenario's weergegeven. Deze waren meer rekenkundig van aard, maar door de rekenmodellen ook van uiteenlopend thema's te voorzien kon ook een mooie eerste stap in het ruimtelijk beeld gegeven worden. Deze drie ontwerprichtingen werden daarmee het vertrekpunt van de participatie die hierna in de volgende hoofdstukken wordt toegelicht.

2.3.1 Ontwerprichting Panorama

De ontwerprichting 'Panorama' richt zich op het maximaliseren van het zicht tussen Groenendaal en Leyduin. De ruimte tussen de twee nieuwe woonbuurten aan weerszijden van deze zichtlijn wordt daartoe zo groot mogelijk gemaakt en zo open mogelijk ingericht.

Het zicht tussen Groenendaal en Leyduin is bijzonder, want dit is de enige plek waar dit zicht over de strandvlakte, tussen de oude en de nieuwe duinen, nog mogelijk is. Alle andere plekken tussen Herenweg en Leidsevaart zijn dichtgebouwd of -gegroeid.

Om het panorama te maximaliseren worden alle woningen naar de zijkanten geschoven, zo dicht mogelijk tegen de Manpadslaan en de Rivierenbuurt aan. Wel wordt nog een open zone getekend tussen nieuwe en bestaande woningen.

Het landschap lijkt op het gebied aan de andere kant van de Leidsevaart. Het heeft nog de landelijke kenmerken van het agrarische landschap van vroeger, maar is meer ingericht voor natte natuur met een open karakter. Bij het landschap passen populieren, iepen en elzen. De sloten vormen rechte rationale lijnen, zoals nu, maar dan met extra breedte en ruimte voor natuurvriendelijke oevers en af en toe een bootje.



Ruimtelijk concept



3D basis-model (ruimtelijk, hoogtes, woontypen, boombeplanting)



Telmodel woningen en parkeren



Globale impressie van af de weg door het open gebied van Panorama



Woonbuurt aan de zijde van de Manpadslaan



Woonbuurt aan de zijde van de Herenweg



Woonbuurt aan de zijde van de Rivierenbuurt



Overzicht Manpadslaangebied vanaf het westen (hangend boven Leyduin)

2.3.2 Ontwerprichting State

In de ontwerprichting ‘State’ wordt ingezet op de sfeer van landgoederen in de zone tussen Herenweg en Leidsevaart. De woningen worden geplaatst in compacte clusters die als kleine landgoedjes in een riant beplant landschap liggen. Door de beschikbare open ruimte te verdelen rondom deze compacte clusters van bebouwing wordt het mogelijk om iedere nieuwe woning, maar ook alle bestaande woningen te laten grenzen aan een bijzondere openbare ruimte. Die moet ook rugdekking bieden aan de clusters en is dus aan de randen ook rijk beplant. Het landschap wordt ingericht volgens de karaktereigenschappen van de landgoederen, met blijvende, duurzame soorten als eik en beuk en met daaronder een rijke stinzenbeplanting. De Leidsevaart wordt op strategische plekken uitgebreid om ruimte te maken voor het aanleggen van bootjes. Water heeft soms beschoeiing om aan te sluiten op dit karakter. Het zicht tussen Groenendaal en Leyduin is er wel, maar verbreed pas meer naar het westen, meer tegen de Leidsevaart aan.



Ruimtelijk concept



3D basis-model (ruimtelijk, hoogtes, woontypen, boombeplanting)



Telmodel woningen en parkeren



Globale impressie van af de weg door het open gebied van Panorama



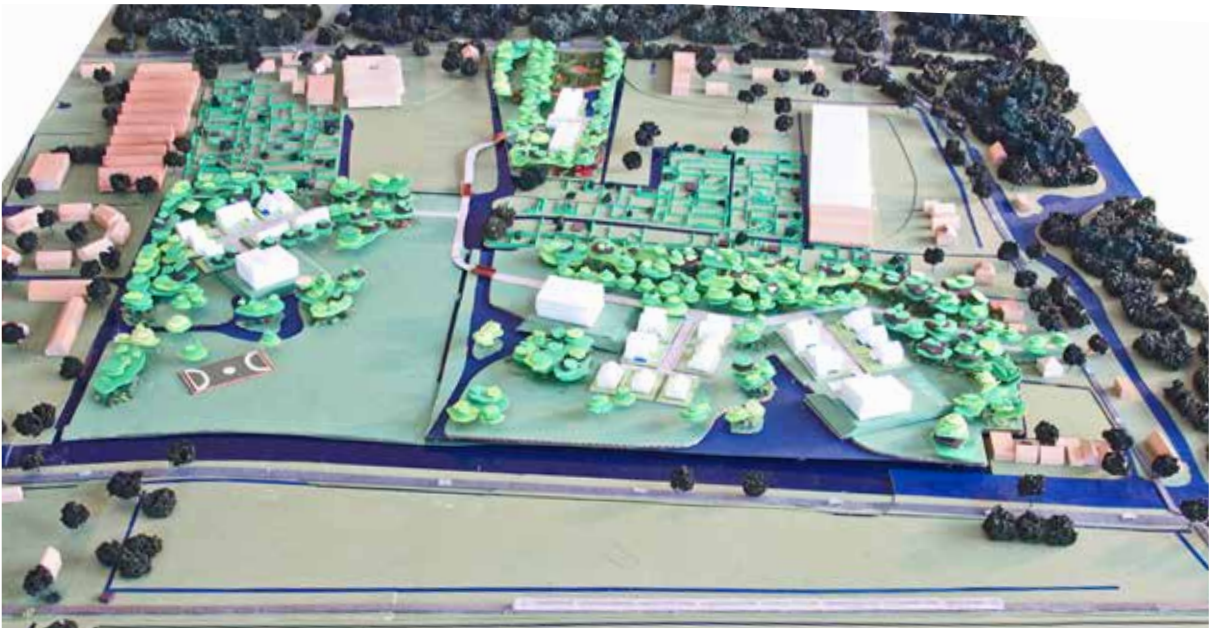
Woonbuurt aan de zijde van de Manpadslaan



Woonbuurt aan de zijde van de Herenweg



Woonbuurt aan de zijde van de Rivierenbuurt



Overzicht Manpadslaangebied vanaf het westen (hangend boven Leyduin)

2.3.3 Ontwerprichting Waterrijk

‘Waterrijk’ is de ontwerprichting waarbij ingezet wordt op een zo krachtig mogelijk, eenduidig ‘woonlandschap’ waarbij de woningen zo gelijkwaardig mogelijk over het beschikbare gebied worden verdeeld en altijd in contact staan met water, landschap en natuur. Van grens tot grens wordt op dit karakter ingezet.

Twee zones worden wat meer open gehouden. Ten eerste de zone van de waterleidingen, omdat hier nog steeds het zicht tussen Groenendaal en Leyduin een plek krijgt en omdat er ook niet gebouwd kan worden. En ten tweede het zicht tussen de Manpadslaan en de centrale ruimte om ook het contact van de Manpadslaan met het groene middengebied mogelijk te maken.

Elke nieuwe en elke bestaande woning kan in direct contact liggen met een hoogwaardige openbare ruimte.

In het gebied wordt een maximale lengte aan oevers gemaakt die allemaal natuurlijk worden ingericht. Zo wordt een maximale bijdrage aan dit type ecologie gerealiseerd. Bij de woningen kan ook ruimte gemaakt worden voor het aanleggen van een bootje. Bomen en beplanting passen bij deze inrichting en bestaan bijvoorbeeld uit wilgen en elzen en rietkragen met biez en lisdodden.



Ruimtelijk concept



3D basis-model (ruimtelijk, hoogtes, woontypen, boombeplanting)



Telmodel woningen en parkeren



Globale impressie van af de weg door het open gebied van Panorama



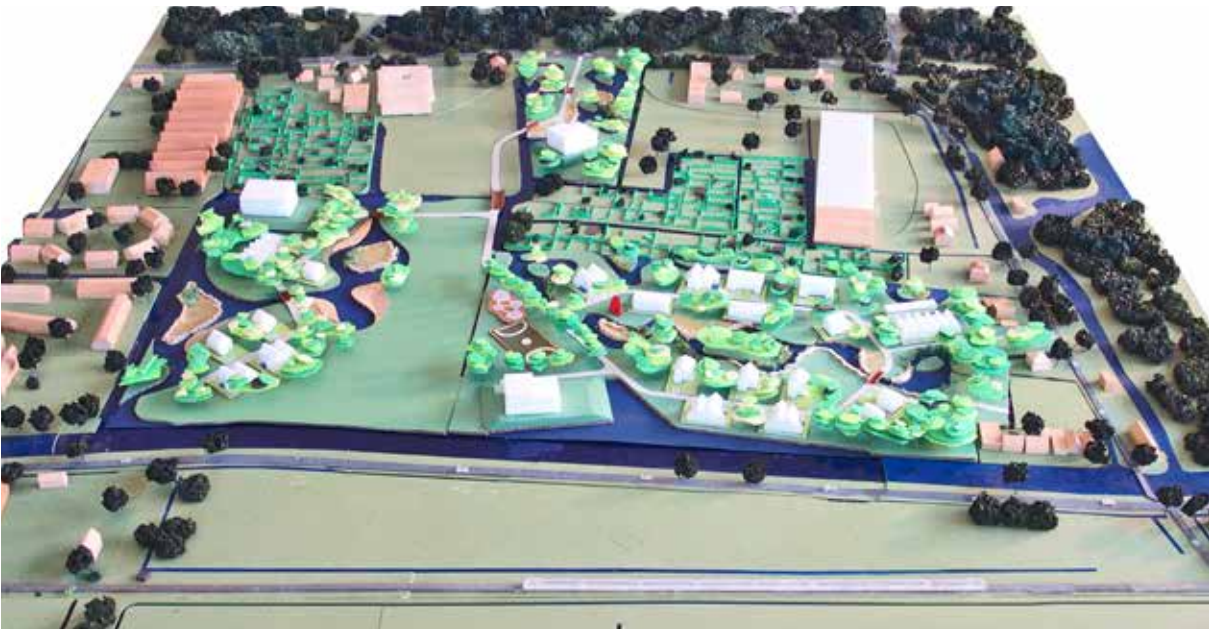
Woonbuurt aan de zijde van de Manpadslaan



Woonbuurt aan de zijde van de Herenweg



Woonbuurt aan de zijde van de Rivierenbuurt



Overzicht Manpadslaangebied vanaf het westen (hangend boven Leyduin)

Hoofdstuk 3

Publieke bijeenkomst 10 juni 2024

“Het woningbouwprogramma van 149 woningen is een besluit van de gemeenteraad, maar hoe gaan we dat nu invullen in Gebied Manpad? Dat is een vraag waar we samen aan gaan werken.”



3.1

Presentatie

Na opening en toelichting op het komende proces door Barbara Wassenaar geeft Berrie van Elderen van VE-R toelichting op het inhoudelijk ontwikkeltraject tot nu toe en de drie ontwerprichtingen als mogelijke scenario's. De presentatie laat alle aspecten van deze drie verschillende varianten op hoofdlijnen voorbij komen, zodat alle toehoorders een goed beeld, begrip en de achtergronden van de drie richtingen meekrijgen.

3.1.1 Kaders

De kaders waaraan de ontwikkeling moet voldoen worden gepresenteerd. Dit is een samenstel aan randvoorwaarden zoals die in eerdere fases door de gemeente zijn bepaald. Deze kaders staan ook in het Participatieplan opgenomen en zijn terug te lezen in hoofdstuk 6 van Volume 1 van de Ontwikkelvisie.

3.1.2 Samenstelling woonprogramma

Toelichting wordt gegeven op het woonprogramma van 149 woningen. Het wordt de toehoorders duidelijk gemaakt hoe de opbouw van dit aantal in elkaar zit. De gemeente baseert nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente op de woonvisie zoals die is vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin gelden parameters dat 1/3 van de woningen in de sociale categorie valt en circa 1/3 van de woningen in de betaalbare prijscategorie. Dat houdt in dat circa 2/3 van de woningen geen kostendrager van het plan zijn, terwijl het overgrote deel van het plan onbebouwd is. Deze inrichtingskosten moeten dus gedragen worden door de duurdere categorie woningen.

3.1.3 Een groene ontwikkeling: ecologie en doelsoorten

Er wordt uitleg gegeven over de ecologische doelstellingen. De aangenomen motie om 5,5 hectare aaneengesloten natuur te maken in het plangebied is een factor voor de planvorming, maar minstens zo belangrijk zijn de ecologische kwaliteitsaspecten, zoals voor welke doelsoorten een habitat gecreëerd moet worden, welke inrichtingsaspecten daarvoor passend zijn en hoe een zo robuust mogelijke groenstructuur gemaakt kan worden in samenhang met het gehele gebied. De ontwikkeling van gebied Manpad wordt hoe dan ook een groene ontwikkeling.

3.1.4 De drie ontwerprichtingen in detail toegelicht

Voor de toehoorders wordt naast een gedetailleerdere presentatie van het woonprogramma en mogelijke woningtypes ook elk van de drie ontwerprichtingen uitgebreid getoond en toegelicht. Tevens wordt duidelijk gemaakt dat de drie ontwerprichtingen de scenario's zijn waarmee gestart wordt aan de participatie, dat de reactie van het aanwezige publiek vanavond al op prijs gesteld wordt, maar dat een verdere doorontwikkeling op basis van deze scenario's onderdeel is van de komende sessies van de kerngroep. De drie ontwerprichtingen worden na de presentatie ook getoond op A0 panelen, zodat iedereen er met een kop koffie of thee in de hand nog eens rustig langs kan lopen en in gesprek kan gaan over kenmerken, vragen of opmerkingen.



De drie sets aan panelen van de ontwerprichtingen zoals tentoongesteld na de presentatie op 10 juni 2024

Discussie en bevindingen

Na de presentaties is er ruimte voor discussie en het ophalen van eerste reacties uit de zaal. Omdat het proces hier nog aan het begin van het ontwerptraject staat wordt nog een keer duidelijk gemaakt dat de scenario’s echt verkenningsrichtingen zijn en nog geen ontwerp of plan. Daarvoor moet enerzijds nog veel worden uitgezocht en anderzijds hebben we met elkaar afgesproken dat op participatieve wijze een plan tot stand zal komen. Daarbij is het van belang dat alle verkenningen voorafgaand natuurlijk wel bouwstenen opleveren die goed gebruikt kunnen worden om mee te gaan schuiven en puzzelen in de kerngroepsessies.

3.2.1 Het programma staat vast

Er zijn meerdere vragen waarom er 149 woningen moeten komen, en of dat niet minder kan. Er wordt nog een keer toegelicht dat het programma is vastgesteld in het voortraject, waarbij zowel de gemeente als de ontwikkelaar naar haalbaarheid hebben gekeken van het aantal woningen in relatie tot het woonprogramma zoals eerder uitgelegd. Schuiven met het programma en verder inrichten van de omgeving, en zelfs schuiven tussen woningtypes binnen de prijscategorieën behoort tot de ontwerpogave, maar het programma qua cijfers staat vast.

3.2.2 Er is nog geen plan

Vragen en opmerkingen uit de zaal gaan ook over het idee dat bij sommige mensen leeft dat er al wel een plan zal zijn en de gemeente en ontwikkelaar al een voorkeur hebben voor een van de drie ontwerprichtingen. Door het ontwerpteam en gemeente wordt nogmaals toegelicht dat er nog geen plan is. Wel is er uitvoerig getest wat de bouwstenen voor een plan kunnen zijn. Met die bouwstenen gaan we tijdens de participatie, aan de slag om te onderzoeken voor welke oplossing het meeste draagvlak is. Dat kan één van de gepresenteerde denkrichtingen zijn, maar de kans is groot dat een combinatie van bouwstenen uit die denkrichtingen tot het uiteindelijke plan zal leiden.

3.2.3 Waar gaat de participatie in de kerngroep precies over

Deelnemers aan de brede publieksbijeenkomst vragen zich af waar de afgevaardigden van de verschillende gebieden en organisaties dan precies mee aan de slag gaan. Er wordt een toelichting gegeven met behulp van een sheet met een lijst aan onderwerpen en vragen die het team als vertrekpunt van die sessies ziet.

- Hoe moeten de woningen worden verdeeld over het gebied van Parck Manpad (later Timpaan)?
- Op welke plek moeten de appartementen-gebouwen komen?
- Hoe hoog mogen deze zijn? Als ze minder hoog moeten worden, wat is dan de plek voor de alternatieve woningen en/of voor het parkeren?
- Anders geformuleerd: liever lagere bebouwing en minder groen of liever hogere bebouwing en

meer groen?

- Wat is de beste plek voor de aansluiting van de entreeroute op de Herenweg?
- Hoeveel water willen we in het gebied?
- Moet het gebied ingericht worden als natuurgebied? En zo ja, is dat dan open, natte natuur, of meer landgoederennatuur met bomen en stinzenbeplanting?
- Moet het gebied recreatieve functies krijgen? En zo ja, welke?
- Is een verbinding met de Rivierenbuurt gewenst?
- Is het wenselijk om ruimte te maken voor het aanleggen van boten?
- Etc.

3.2.4 Vrees voor appartementengebouwen

Een breed gehoord geluid op deze eerste avond van het participatieproces richting de Ontwikkelvisie is de vrees voor hoogbouw. De appartementengebouwen worden door een aantal mensen als torens bestempeld en hoogbouw. Daarnaast is er veel tegenstand te horen voor welke locatie dan ook van deze ‘torens’. Er wordt geconcludeerd dat dit een belangrijk onderwerp is, naast alle andere bouwstenen en vragen als genoemd, om de kerngroep mee op pad te sturen om tot voorstellen met draagvlak te komen.



Publieke bijeenkomst op 10 juni 2024 met informele gesprekken naderhand bij de panelen.

Hoofdstuk 4

Kerngroep werksessie



*“We moeten eerst werken aan
vertrouwen dat het werk van
de kerngroep er echt toe doet.
De meeste deelnemers zijn
vooral tegen de ontwikkeling en
denken dat er toch niets meer
aan te veranderen is.”*



4.1

Aanpak van de sessie

Op 19 juni 2024 vond de eerste bijeenkomst van de kerngroep plaats. Aan deze bijeenkomst namen circa 20 deelnemers deel, waaronder omwonenden, afgevaardigden van belangenverenigingen, gemeentemedewerkers en het team van de ontwikkelaar. De sessie werd gehouden in het Gebied Manpad, op het terrein van Parck Manpad in een loods naast de huidige kassen op het terrein. Na een gezamenlijke wandeling over een deel van het terrein werd er gewerkt in twee groepen aan de thema's landschap en woningbouw.

4.1.1 Aanpak en start van de sessie

De bijeenkomst begon met een rondleiding door het gebied. Dit bood de deelnemers de kans om de locatie in detail te bekijken en een beter begrip te krijgen van de huidige situatie en de mogelijkheden voor toekomstige ontwikkelingen. Na het terreinbezoek gingen de deelnemers aan de slag in de loods op het terrein aan de Manpadslaan. Hier waren twee basis maquettes van het gebied opgesteld:

- Rond maquette 1 werd gewerkt aan het thema 'Positie van de Woningen'. Deelnemers van de groep die hier als eerste aan het werk gingen konden losse woonblokken verschuiven om verschillende opstellingen en indelingen te verkennen. Dit leverde waardevolle inzichten op over de mogelijke configuraties en hun impact op de omgeving.
- Rond maquette 2 werd gewerkt aan het thema 'Landschapsinvulling'. Hierbij werd gekeken naar de inrichting van groenvoorzieningen, wegen en andere infrastructuur. Ook werd een gebied van 5,5 ha aangesloten groen meegenomen in de sessies, zodat ook gelijk een goed beeld ontstond van wat die gewenste opgave uit de aangenomen motie van de gemeenteraad precies ruimtelijke betekent in het gebied. Deelnemers deelden hun ideeën en voorkeuren voor een evenwichtige en aantrekkelijke landschapsindeling.

4.1.2 Groepswork

Op basis van de al gesondeerde vragen en zorgpunten uit de publieke bijeenkomst is door het ontwerpteam in de voorbereiding van de eerste kerngroepsessie al gereageerd door een brede set aan beschikbaar materiaal te maken waarmee vrijelijk kon worden geschoven op de maquettes. Elk van de twee groepen van circa 10 personen kreeg onder begeleiding van een ontwerper van VE-R de mogelijkheid om allerlei configuraties neer te leggen. Eerst aan de tafel met maquette rond het thema 'positie van de woningen' en daarna aan de tafel met de 'landschapsinvullingen' of vice versa. Tijdens dit eerste inhoudelijke werk van een hele diverse groep personen werd er uitgebreid en stevig gediscussieerd over de voor- en nadelen van de verschillende oplossingen en ideeën. Gedurende de sessie van elke groep is er heel veel naar voren gekomen dat door de aanpak met maquettes en allerhande inlegstukken direct zichtbaar was voor iedereen. Alle mogelijke stappen in het schuiven en veranderen zijn vastgelegd en in de volgende paragraaf weergegeven.



Met de deelnemers aan de kerngroep werd een wandeling over het terrein gemaakt als start van de eerste sessie.

Groepswerksessies

In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van de werksessies van de twee groepen aan de landschapstafel en daarna van de twee groepen aan de woningbouwtafel. Door middel van een beeldverslag wordt een letterlijk beeld van alle inbreng gegeven dat ook als verslag van de avond is gedeeld met de kerngroepdeelnemers.

4.2.1 Sessies aan de landschapstafel

De landschappelijke inzetstukken van de maquette voor elk van de drie ontwerprichtingen werden een voor een op de ondergrond gelegd. De groep gaf reacties over sterke en zwakke punten van elk van de landschapsinzetstukken per ontwerprichting.

Ontwerprichting State (Sessie 1)



Algemene opmerkingen:

- Manpadslaan moet behouden blijven zoals het nu is.



Zuidwest-deel

- Groene buffer tussen Manpadslaan en nieuwe woningbouw wordt gewaardeerd.
- Een groen kader voor nieuwe woningen is prettig.
- Misschien niet de hele rand tussen woongebied en volkstuinen dicht.



Herenweg-deel

- Publieke functies direct naast bestaande woningen worden niet gewaardeerd.
- Beperken van geluid en activiteiten in zijn algemeenheid.
- Geen recreatie aantrekken.
- Wellicht een meer open relatie tussen dit deel en de rest van het gebied (niet helemaal rondom beplant).



Langs Rivierenbuurt deel

- Groene buffer is goed maar niet helemaal gesloten en hoge beplanting.
- Misschien wat meer groene ruimte tussen sloot en hoge beplanting.
- De functie 'spelen' meer landschappelijk van uitstraling.
- Dilemma van wel of niet mogelijk maken van wandelen van noord naar zuid langs Leidsevaart.

(Sessie 2)



Zuidwest-deel

- Het toevoegen van water en insteekjes vanaf de Leidsevaart is een kwaliteit.
- Wonen en water, en ook in combinatie met groen is een kwaliteit.
- De groene natuurlijke barrière wordt gewaardeerd, maar zou smaller mogen.



Herenweg-deel

- Combinatie van continue blauw/groene barrière tussen bollenschuur en nieuwe ontwikkelingen zou beter zijn.
- Het oprijlaan idee is mooi.
- Neem ook de bestaande bomen mee.

Ontwerprichting Panorama (sessie 1)



Langs Rivierenbuurt deel

- De beplanting in het middendeel blokkeert de zichtlijn.
- Sport en spel voor de buurt is prima (geen aantrekkende werking vanuit grotere omgeving), wel meer in natuurlijke setting inpassen.



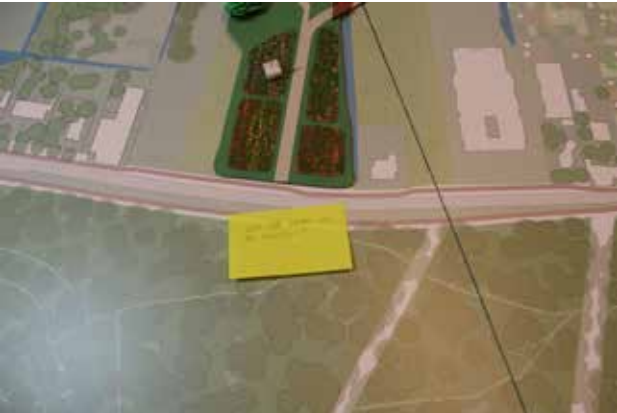
Algemene opmerkingen:

- De openheid als thema brengt niet voldoende kwaliteit voor de omgeving.
- De woningbouw wordt naar de randen geduwd.
- De groene buffers zijn te smal.
- Idee: maak een open veld met water en riet tussen Rivierenbuurt en beplantingsrand. Daarachter de woningen (zie foto).
- De 5,5 ha aaneengesloten groen gebied wordt minder gewaardeerd dan goede buffers aan alle zijden maken.



Zuidwest-deel

- De beplantingsranden zijn niet breed genoeg.
- Openheid en zicht maken ruimte voor de woningen heel beperkt.
- Wat is de meerwaarde precies van de openheid in het deel dat tussen volkstuinen en Leidsevaart in ligt?



Herenweg-deel

- Natuurlijk of referentie aan bloembollen in eerste deel Herenweg kavel heeft wel kwaliteit.
- Een duidelijke begrenzing en buffer tot naastliggende woningen wordt gemist.
- De zichtlijn vanaf Herenweg zou gemaakt moeten worden, want nu is die er niet. Voor wie doen we dat dan?

(sessie 2)



Langs Rivierenbuurt deel

- Omdraaiing van gras, water en riet en het beplante deel ten opzichte van de Rivierenbuurt (zie ook algemene opmerkingen).
- De groene buffer zoals hier weergegeven is niet breed genoeg.



Zuidwest-deel

- Zijkanaaltjes vanaf Leidsevaart toevoegen.
- Meer buffer en bredere buffer nodig tussen bestaand en nieuw.
- De ruimtelijke kwaliteit wordt gewaardeerd. Passend bij bebouwing.
- Bebossing zou ruimer kunnen.
- De open ruimte tussen Leidsevaart en Volkstuinen kan beter benut worden voor bouwen.



Herenweg-deel

- Groen en water langs de randen ontbreekt in dit model.



Langs Rivierenbuurt deel

- 'Openheid met water is mooi' vs. 'Water en open gebied is saai en niet bruikbaar.'
- Meer buffer nodig tussen Rivierenbuurt en nieuw bebouwing. Bredere en groener.

Ontwerprichting Waterrijk (sessie 1)



Zuidwest-deel

- Het water is leuke toevoeging, maar directe vaarverbindingen met de Leidsevaart worden niet als positief gezien.
- Ook al wordt er veel water gemaakt in dit model doordat het groen versnipperd lijkt het minder natuurwaarde te hebben dan een aaneengesloten gebied van 5,5 ha.



Herenweg-deel

- Water tussen bollenschuurkavel en Herenweg-kavel zou gewaardeerd worden.
- Ook een vaarverbinding door het gebied naar de Leidsevaart zou een kwaliteit zijn.
- De hoofdontsluiting ligt nu steeds in het midden van de Herenweg-kavel; kan die niet meer naar 1 kant opschuiven?



Zuidwest-deel

- De vloeiende, organische, vormtaal spreekt aan.
- Speels en mooi mix tussen water en groen.



Herenweg-deel

- Meer bomen toegevoegd aan de randen.
- Ook nieuwe boomgroepen toevoegen aan de kavel van provincie en langs de nieuwe weg.

(sessie 2)



Langs Rivierenbuurt deel

- Waterrijke invulling en afstand tot Rivierenbuurt is beter in dit model.
- Kwaliteit van water en groen.
- Geen doorgaande vaarverbindingen voor bootjes van buitenaf; geen recreatie aantrekken.
- Vanuit het gebied naar buiten varen zou wel leuk zijn. Is dat te handhaven?
- Beplanting in de hoek Rivierenbuurt, Nelis, Volkstuinen ontbreekt.



Algemene opmerkingen:

- Deze landschappelijke inrichting is speels en aantrekkelijk terwijl er toch rekening gehouden is met buffers en afstanden.
- Zowel interessant voor de nieuwe woningen als ook (mogelijk met aanpassingen) goed voor de bestaande woningen.



Langs Rivierenbuurt deel

- De groene rand tussen Rivierenbuurt en nieuw gebied zoals in het middendeel ook doorzetten richting de zone Rivierenbuurt, Nelis, Volkstuinen.
- Het spelen en sport moet kleinschalig en voor de wijk zijn.
- Geen recreatie aantrekken.
- Dilemma of er wel of geen voetgangers verbinding langs de Leidsevaart gemaakt moet worden.

4.2.2 Sessies aan de woningbouw-tafel

Het woningbouwprogramma is in blokjes passend bij de typologieën uit het rekenmodel gemaakt. Deze losse blokjes worden eerst door het ontwerpteam op de ondergronden van de ontwerprichtingen op de maquette gezet. Vervolgens kan er per ontwerprichting vanuit die uitgangspositie geschoven worden door de groep op zoek naar verbeteringen. Het is daarbij zaak om niet individuele wensen te volgen, maar met elkaar in gesprek te gaan over welke verschuivingen de groep verbeteringen voor het model acht. Elke stap is vastgelegd in het proces van de sessie en daaronder vanuit hetzelfde perspectief weergegeven om een goed vergelijk te kunnen maken.

Ontwerprichting Panorama
(sessie 1)



Aanpassing 1:

- Alle drie de appartementen-gebouwen in het middengebied.
- Concentratie van woningbouw op het gebied waar de huidige kassen staan.
- Enkele laagbouw-woningen aan de achterkant van het perceel Herenweg.
- Alleen laagbouw langs de Rivierenbuurt en verder weg van de bestaande woningen.



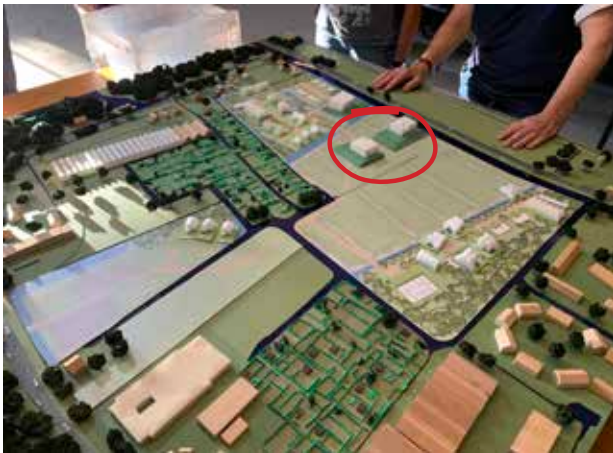
Aanpassing 2:

- De woningbouw langs de Rivierenbuurt wordt meer verspreid neergezet



Aanpassing 3:

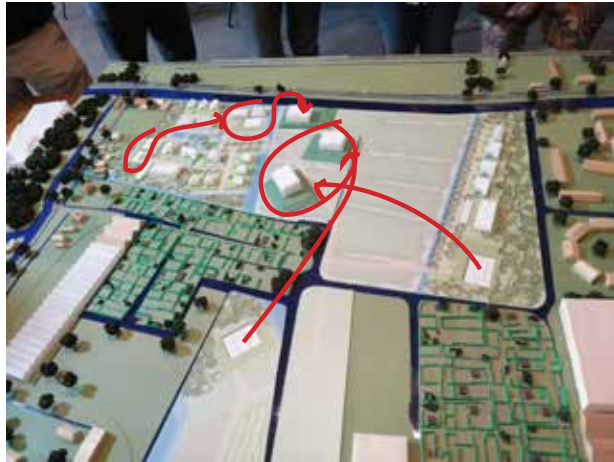
- Woningbouw langs de Rivierenbuurt wordt in 2 clusters geplaatst (zodat er doorzicht ruimte is vanaf de bestaande woningen).



Aanpassing 4:

- Appartementen- gebouwen worden dichter bij elkaar gezet.



(sessie 2)**Aanpassing 1:**

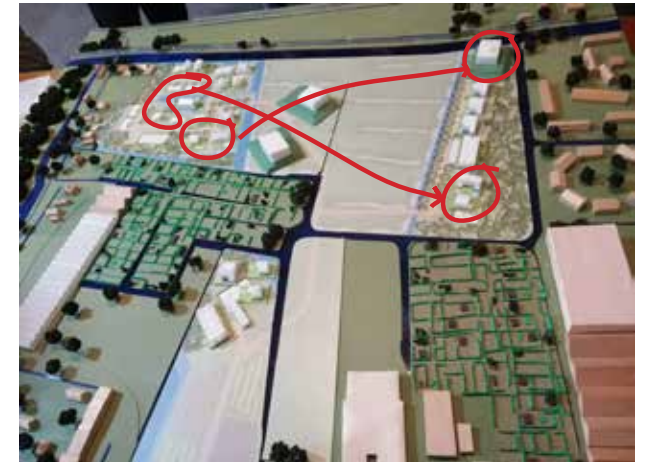
- Appartementengebouw langs de Rivierenbuurt wordt verplaatst naar open middengebied.
- Appartementen-gebouw op de achterzijde van de Herenweg kavel wordt verplaatst naar het open middengebied.
- Appartementengebouw van Zuidwest kavel wordt verschoven richting open middengebied.
- Twee-onder-één kap woningen bij Manpadslaan verplaatst naar oude appartementenlocatie.

**Aanpassing 2:**

- Sociale woningbouw appartementen verplaatst van open middengebied naar binnen zuidwest cluster.
- Vrijstaande en twee-onder-één kap woningen verschoven van nieuwe appartementen- locatie naar oude appartementen- locaties.

**Aanpassing 3:**

- Enkele woningen (vrijstaande, twee-onder-één-kap woningen en rug-aan-rug woningen) verplaatst van Manpadslaan zijde naar de kavel aan de Herenweg.
- Eengezinswoningen uit zuidwest kavel worden verplaatst naar achterzijde Herenweg kavel.

**Aanpassing 4:**

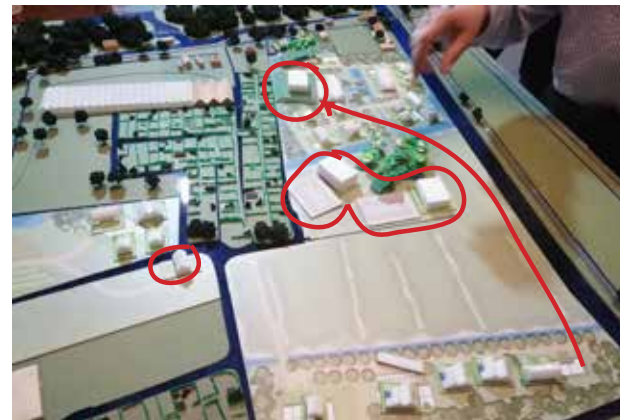
- Appartementengebouw uit Zuidwest kavel verplaatst naar de zone langs de Leidsevaart nabij de Rivierenbuurt, tegenover het trapveldje.
- Enkele eengezinswoningen verplaatst van zuidwest kavel naar oorspronkelijke locatie appartementen-gebouw langs de Rivierenbuurt.





Aanpassing 5:

- Beplanting bij appartementen- gebouwen toegevoegd voor inpassing in open middengebied
- Rug-aan-rug woningen verplaatst van Herenweg kavel naar midden van Zuidwest kavel.



Aanpassing 6:

- Appartementengebouwen in middengebied vierlaags door allereerst parkeren er onderuit te halen en op maaiveld er naast te plaatsen.
- Vervolgens kan de toplaag van de middendure appartementen er nog af. Een rij van drie woningen wordt bij de Herenwegkavel bijgeplaatst.
- Het appartementengebouw bij de Rivierenbuurt aan de Leidsevaart wordt vlakbij de Manpadslaan geplaatst.



Aanpassing 7:

- Het lagere appartementengebouw wordt naar het achterste deel van de kavel aan de Herenweg verplaatst.
- De rug-aan-rug woningen en enkele eengezinswoningen worden naast de Herenweg kavel geplaatst. (Dit is geen te bebouwen locatie i.v.m. waterleidingen en eigendom).
- Het andere rug-aan-rug woningblok is naar de kop bij de Leidse vaart naast de Rivierenbuurt geplaatst.
- Meer beslotenheid door beplanting bij appartementen en bij hoek Rivierenbuurt, Nelis, volkstuinen.



Aanpassing 8:

- De niet passende woningbouw bij de Herenweg kavel is verplaatst naar het midden van de Zuidwest kavel.



Ontwerprichting Waterrijk (sessie 1)



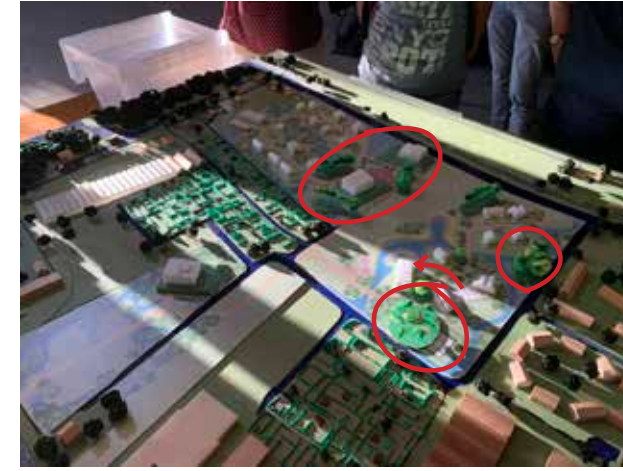
Aanpassing 9:

- Alle woningbouw langs de Rivierenbuurt wordt verder richting het open middengebied geschoven, weg van de bestaande woningen.
- De ruimte tussen bestaande woningen en de nieuwe rij wordt met extra beplanting groen ingevuld.



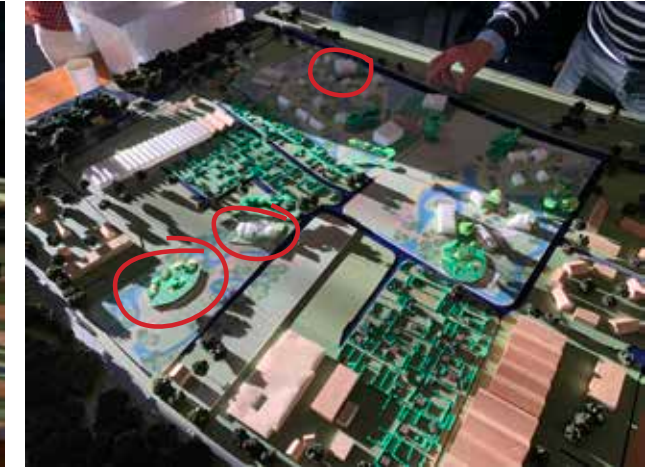
Aanpassing 10:

- Het appartementengebouw op de Herenweg wordt vervangen door 22 rijwoningen. Een deel is op de locatie van het appartement gezet en een deel is in het open middengebied in de richting van de Leidse vaart geplaatst.



Aanpassing 1:

- Appartementengebouw verplaatst van langs de Rivierenbuurt naar het middengebied.
- Beplanting rond de appartementengebouwen in het middengebied.
- Laagbouw (rug-aan-rug woningen) langs de Rivierenbuurt verschoven richting middengebied.
- Groene invulling in de hoek Rivierenbuurt/Nelis/volkstuinen op de plaats waar eerst appartementengebouw stond.



Aanpassing 2:

- Appartementengebouw op de Herenwegkavel verplaatst naar Zuidwestkavel langs de Leidsevaart.
- Enkele vrijstaande en 2-onder-1 kap woningen op de plek van het appartementengebouw.
- Beplanting tussen deze woningbouw en de Herenweg.



(sessie 2)

**Aanpassing 1:**

- Het appartementengebouw langs de Rivierenbuurt wordt verplaatst naar het middengebied naast het andere appartementengebouw en op de speelvelden.

**Aanpassing 2:**

- Eén appartementengebouw wordt vervangen door 22 rijwoningen. Deze zijn als twee rijen op de achterzijde van de Herenwegkavel ingepast.
- De twee overbleven appartementengebouwen zijn van de Leidsevaart afgeschoven.
- De rug-aan-rug blokken zijn geclusterd in het gebied naast de Rivierenbuurt maar ver weg van bestaande woningen en naast de open middenruimte.

**Aanpassing 3:**

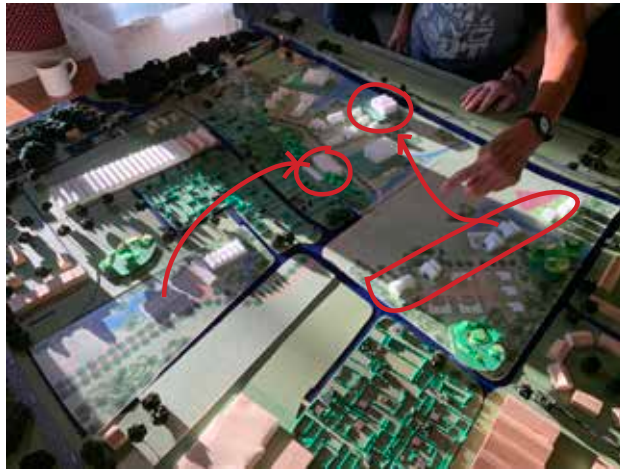
- Enkele woningen zijn verschoven van nabij Manpadslaan naar gebied grenzend aan open midden gebied.
- Additioneel groen bij Herenweg entree en in tussenruimte Rivierenbuurt en woningbouw clusters aan die zijde.

**Aanpassing 4:**

- Groene buffers worden geplaatst tussen nieuwe woningbouw en bestaande woningen. Ook op de kavel van de provincie langs de leidingenstrook wordt een strook met beplanting toegevoegd.



Ontwerprichting State (sessie 1)



Aanpassing 1:

- Het appartementengebouw langs de Rivierenbuurt is naar de Zuidwest kavel aan de Leidsevaart geschoven.
- Er is één lijn gevormd met diverse eengezinswoningen op afstand van de grens met de Rivierenbuurt.
- Eén van de twee rug-aan-rug woningblokken is van de Herenwegkavel naar de groenbuffer aan de Volkstuinen geschoven.



(sessie 2)



Aanpassing 1:

- Alle drie de appartementengebouwen worden verplaatst en geclusterd in één lijn ten westen van de Volkstuinen.
- Eén van de rug-aan-rug blokken wordt op de oorspronkelijke locatie van het Appartementengebouw langs de Rivierenbuurt geplaatst.



Aanpassing 2:

- Eén appartementengebouw wordt uit de rij genomen en in de zone langs de Rivierenbuurt geplaatst, maar dan zo dicht mogelijk bij de Leidsevaart.
- De rug-aan-rug woningblokken worden allebei dicht bij de Leidsevaart geplaatst op de Zuidwestkavel.
- Extra groen buffers worden toegevoegd langs de Rivierenbuurt, tussen de appartementen en de rug-aan-rug woningen en achter de Manpadslaan.



Aanpassing 3:

- De sociale woningbouw appartementen worden één laag lager, omdat het parkeren niet in de plint van het gebouw maar op een parkeerterrein op maaiveld er naast wordt voorgesteld.





Aanpassing 4:

- Het appartementengebouw bij de Leidsevaart en de eengezinswoningen op de kavel van de Herenweg worden omgedraaid.



Vrije ontwerprichting (sessie 1)

Tot slot wordt elke groep gevraagd om een positionering van het gehele woningbouwprogramma neer te zetten op een blanco ondergrond.



Startpunt:

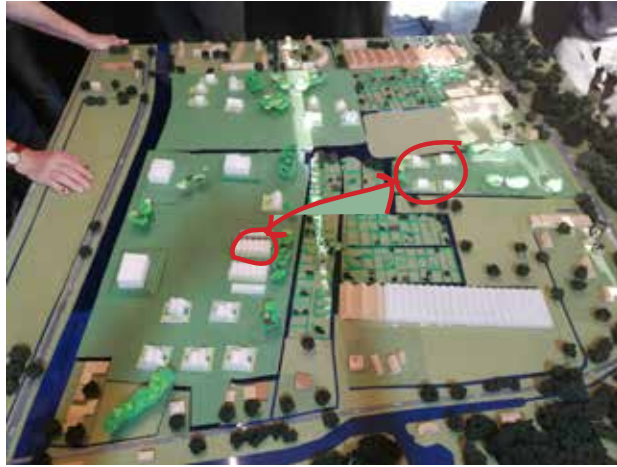
- Eengezinswoningen van verschillende types in kleine clusters op het eind van de Herenweg-kavel, twee clusters langs de Rivierenbuurt, en verspreid over de zuidwest-kavel.
- De drie appartementen- gebouwen worden op de zuidwest kavel geplaatst relatief dicht bij het middengebied en de Leidsevaart.



Aanpassing 1:

- Op verschillende plekken wordt beplanting geplaatst. Deels als afscheiding tussen bestaande gebieden en de nieuwe woningbouw, en deels ter onderscheid van de clusters.





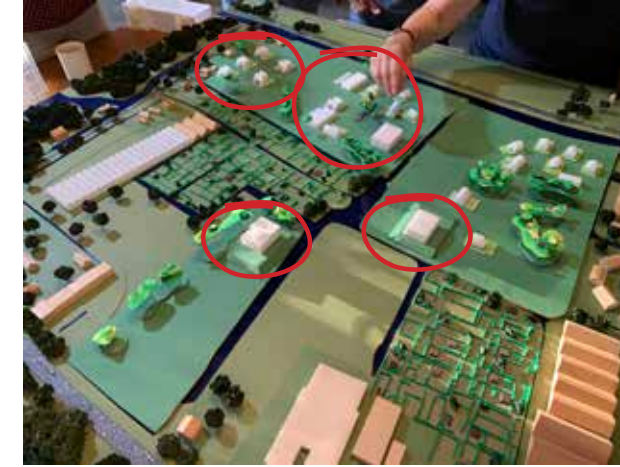
Aanpassing 2:

- De rug-aan-rug woningen in het cluster aan de Herenweg worden omgeruild met vrijstaande woningen uit het Zuidwestkavel.



Aanpassing 3:

- Woningen bij de Manpadslaan worden meer geclusterd. Er ontstaat een open middenruimte en afstand tussen de eengezinswoningen en de appartementengebouwen.
- Vanaf de Herenweg wordt er één rij het gebied in gemaakt met vrijstaande woningen.



Aanpassing 4:

- Eén van de appartementengebouwen wordt op het eind van de Herenwegkavel geplaatst. En één appartementengebouw wordt zo dicht als mogelijk tegen de leidingenzone aangezet aan de Rivierenbuurtzijde. Daarmee ontstaat een balans van de drie hoogbouw elementen verdeeld over het gebied en zo ver mogelijk van de bestaande woningen.
- Er worden twee clusters gevormd van woningbouw op de Zuidwest kavel waarbij één met twee-onder-één kap woningen bij Manpadslaan en rug-aan-rug woningen, enkele twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen bij het appartementengebouw. Daartussen zit open ruimte.



Aanpassing 5:

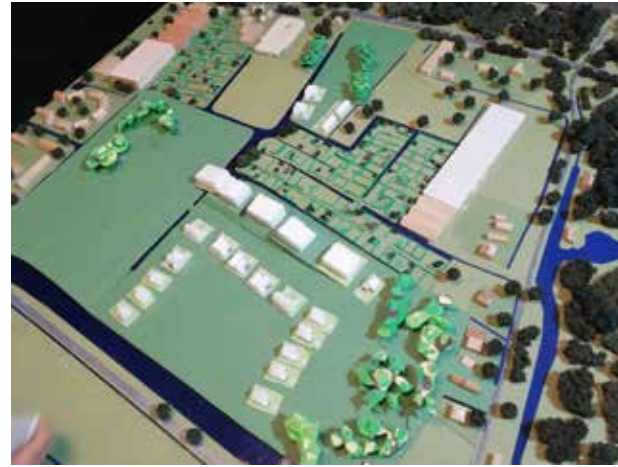
- Het appartementengebouw op de Herenweg-kavel is vervangen voor rijwoningen. De 22 eenheden zijn nu allemaal bij elkaar gezet op de plek waar het appartementengebouw stond. Het ruimte beslag van de rijwoningen is wel groter.
- De twee overgebleven appartementengebouwen (één met sociale woningbouw en met betaalbare koop) zijn hier bij elkaar gezet in het middengebied.



- Langs de Rivierenbuurt zijn twee clusters gemaakt. Eén met het appartementengebouw op afstand en enkele eengezinswoningen. De andere met alleen eengezinswoningen.

(sessie 2)**Startpunt:**

- Er is een voorstel om alle appartementen bij elkaar te realiseren in één groot gebouw. Dat is hier weergegeven in het midden van het gebied dicht bij de Leidsevaart.
- Voor de overige woningbouw is hier verder nog geen idee.

**Aanpassing 1:**

- In een vervolg op de vorige gedachte wordt de strip met appartementen nog groter gemaakt. Dit verandert het woningbouwprogramma.
- De lijn van appartementen- gebouwen is hier dichter naar de volkstuinen geschoven.
- Een formele lay-out wordt voorgesteld met de eengezinswoningen als in een carré-vorm geopend naar de Leidsevaart.
- Een klein ensemble nog bij de Herenweg.

4.3

Inzichten

De eerste kerngroepsessie is intensief en er zijn heel veel verschillende inzichten bij de deelnemers. Ook is het relatief moeilijk om een eensgezinde lijn te vinden in de inbreng van de deelnemers in de twee werkgroepen. Bij de landschapstafel gaat dat beter dan bij de woningbouwtafel. Het blijkt dat vooral de positie en hoogte van de appartementengebouwen voor veel onrust zorgt bij de deelnemers. Bij de landschapsvarianten spreekt velen de richting ‘waterrijk’ het meeste aan, maar gaan veel opmerkingen en suggesties ook over de groene buffers tussen bestaande gebieden en de nieuwe woningbouwlocaties.

4.3.1 Positie appartementengebouwen

Het groepswork van de eerste kerngroep bijeenkomst heeft duidelijk gemaakt dat het ontwerp-team aan de slag moet met een goed overzicht wat de opties zijn voor de positie van de appartementengebouwen, en of er alternatieven zijn voor de drie gebouwen. In alle momenten van de werksessies is dezelfde trend waarneembaar dat de appartementengebouwen gaandeweg naar het midden van het plangebied verschuiven. Zeker ook de vrees dat deze gebouwen het zicht vanuit alle kanten zullen domineren speelt een belangrijke rol. Dat de blokjes in de maquette op schaal zijn en toelichting dat bij de voorgestelde 6 bouwlagen vanuit veel posities geen zicht op deze gebouwen is vanwege boombeplanting in de diverse modellen maakt weinig uit voor de negatieve teneur over deze hoge bebouwing bij bijna alle deelnemers. De bouwhoogte is een aspect dat nader belicht moet worden in een volgende sessie evenals een nadere verkenning over welke positie van deze gebouwen tot de mogelijkheden behoren.

4.3.2 Afstand van de woningbouw tot diverse randen

Alhoewel de appartementengebouwen de meeste discussie oproepen is ook duidelijk dat de positie en afstand van overige woningbouw tot de randen van het plangebied een belangrijk onderwerp zijn. Dat geldt voor de afstand tot de bestaande woningen in de Rivierenbuurt, de Bollenschuur aan de Herenweg, de kavels aan de Manpadslaan, maar ook randen van de Volkstuinen aan zowel de Manpadslanzijde als aan de Herenwegzijde. Het ontwerp-team zal nader moeten verkennen welke rol deze groene buffers gaan spelen in een landschappelijk raamwerk van de groene ontwikkeling en welke invloed dit heeft op de verhouding met de open middenruimte en aaneengesloten natuur.

4.3.3 Open zicht en de relatie tot Leyduin

De open scheg of de open zichtrelatie tussen Herenweg (Groenendaal) en de Leidsevaart (richting Leyduin) speelt in de discussie over inrichting van het landschap een grote rol. Enerzijds wordt het zicht gewaardeerd, anderzijds wordt ook breed ervaren dat die grote middenruimte niet ten kosten moet gaan van groen en afstand tussen woningen en de randen. Daarnaast is een zichtrelatie tussen huis Leyduin vanaf de Herenweg niet mogelijk. Afgevaardigde van Landschap Noord-Holland geeft ook nog eens aan dat de historische zichtlijn ook niet deze scheg betreft, maar een zichtlijn is vanuit

het huis Leyduin naar huis te Manpad. Dat is een lijn die in het geheel niet door het plangebied van Gebied Manpad loopt. Verdere verduidelijking over deze set aan gerelateerde thema's is in het vervolg nodig.

4.3.4 Een lommerrijke en speelse inrichting spreekt aan

Op weinig vlakken is in deze eerste sessie eensgezindheid. Het aspect waar dat wellicht wel in grote mate voor geldt is dat de meeste deelnemers de organische vormen van het model Waterrijk het meest waarderen. De combinatie van speelse vormen, water en beplanting spreekt aan. Daarnaast wordt er wel op gewezen dat ook bij dit aspect de ruimte niet ten kosten mag gaan van groen en afstand tussen de nieuwe bebouwing en de grenzen van het plangebied. De groene buffer heeft prioriteit.

Hoofdstuk 5

Kerngroep werksessie 3 juli 2024

“De tweede kerngroepsessie heeft geleid tot verdere verfijning van de input en duidelijke richtlijnen voor de ontwerpers waar we mee aan de slag kunnen.”



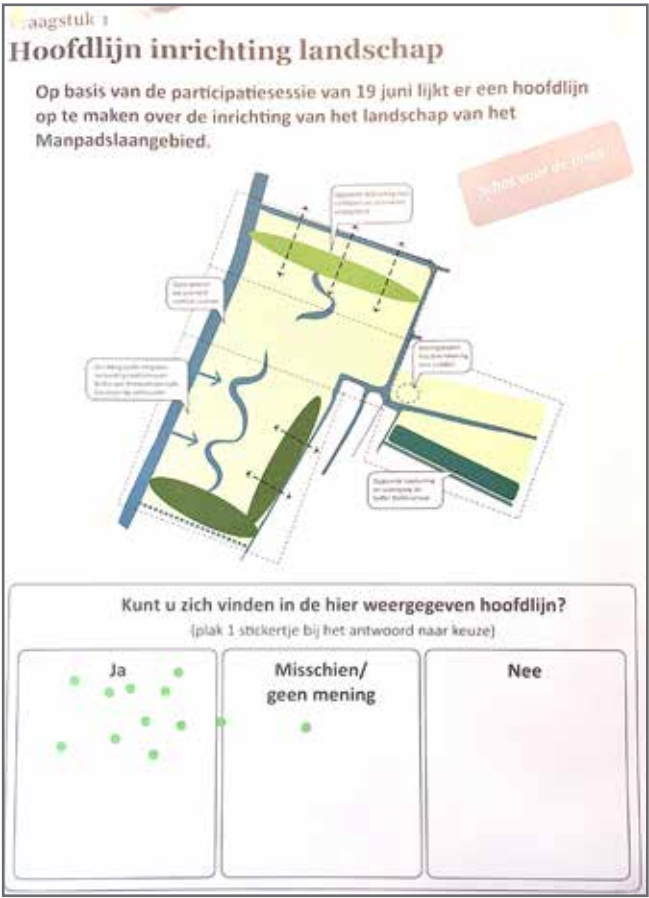
5.1

Aanpak

Op 3 juli 2024 vond de tweede bijeenkomst van de kerngroep plaats. Aan deze bijeenkomst namen circa 20 deelnemers deel, waarvan grotendeels dezelfde personen. De sessie werd opnieuw op het terrein van Parck Manpad gehouden in de loods naast de huidige kassen op het terrein. De sessie begon met een plenaire reflectie op de vorige kerngroepresultaten en een aantal vraagstukken aan de gehele groep om direct op te reageren met een ‘schot voor de boeg’. Vervolgens werd in werkgroepen uiteengegaan om de diverse vraagstukken en de eerste initiële antwoorden uit de groep nader te bestuderen en terug te koppelen.

5.1.1 Vraagstuk 1: Hoofdlijn inrichting landschap

Op basis van de participatiesessie van 19 juni lijkt er een hoofdlijn op te maken over de inrichting van het landschap van het Gebied Manpad. Het ontwerpteam heeft een abstracte weergave gemaakt van een globaal groen vlekkenplan op basis van de inzichten die zij hebben geconcludeerd uit de eerste kerngroepsessie. De vraag aan alle deelnemers is of men zich kan vinden in de weergegeven



Poster met daarop in groene stickers het antwoord van de kerngroepleden op het vraagstuk 1 omtrent de hoofdlijn voor de inrichting van het landschap.

hoofdlijn. Het resultaat van de individueel geplakte stickers door de deelnemers tijdens het plenaire deel als ‘schot voor de boeg’ is als volgt:

- Het verreweg grootste deel van de deelnemers antwoorden daarop ‘ja’.
- Iemand twijfelde tussen ‘ja’ en ‘misschien/geen mening’.
- Eén iemand gaf aan ‘misschien/geen mening’.

5.1.2 Vraagstuk 2: Locatie van de appartementengebouwen

In de eerdere participatiesessie bleek dat het positioneren van de drie appartementen-gebouwen uit het woningbouwprogramma een waar dilemma is. Als schot voor de boeg is dus ook aan de participanten gevraagd om op basis van vijf veel voorkomende locaties uit de eerdere sessie aan te geven welke locaties voorkeur hebben.



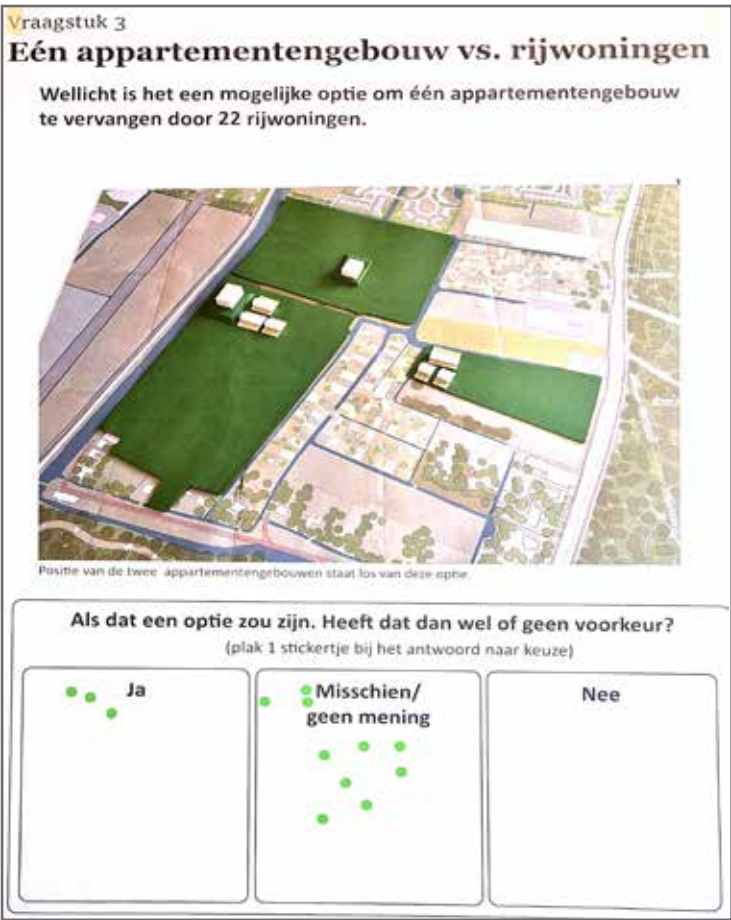
Poster met daarop in groene stickers het antwoord van de kerngroepleden op het vraagstuk 2 omtrent de beste positie voor de appartementengebouwen.

- Drie locaties werden het meest gestickerd, waarvan de locatie min of meer in het midden van het gebied ten westen van de volkstuinen de meeste stickers kreeg.

- Een locatie die niet was aangegeven van te voren, naast de wel aangegeven locatie in het zuidwestelijk deel, werd ook een aantal keren gestickerd.
- Evenveel stickers (5) als de voorgaande werden ook gegeven aan de locatie op het perceel aan de Herenweg.
- De locatie dicht tegen de zone van de waterleidingenstrook kreeg slechts één sticker.

5.1.3 Vraagstuk 3: Eén appartementengebouw vs. rijwoningen

Wellicht is het mogelijk om één appartementengebouw te vervangen door 22 rijwoningen. De vraag aan de deelnemers was om een schot voor de boeg te geven op dit vraagstuk.



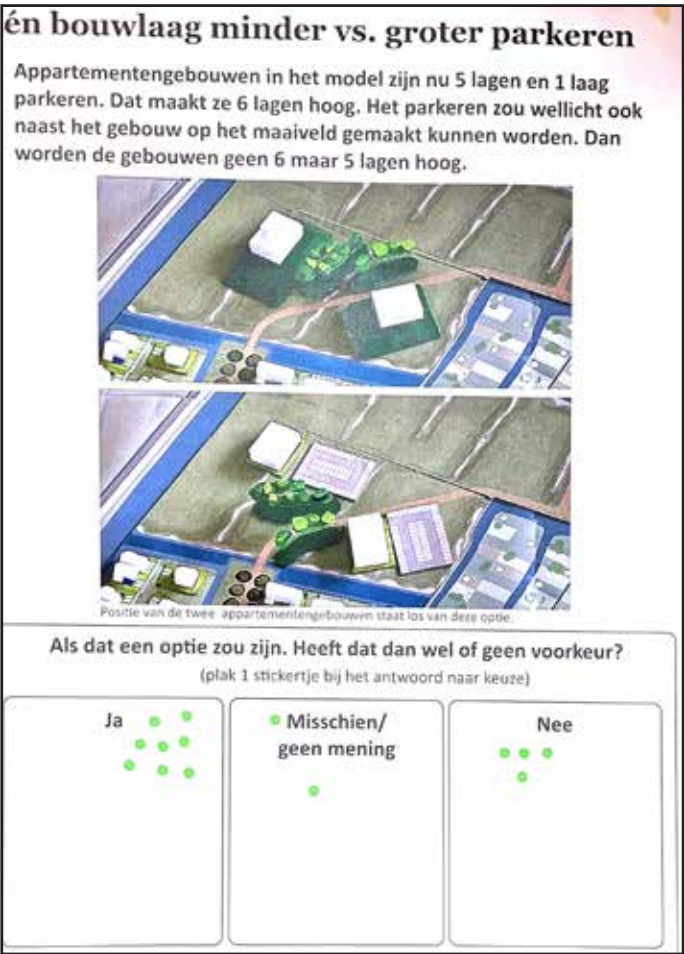
Poster met daarop in groene stickers het antwoord van de kerngroepleden op het vraagstuk 3 of één appartementengebouw ingewisseld moet worden voor rijwoningen.

- Het merendeel van de stickers werd hier geplaatst onder ‘misschien/geen mening’. Dit was naast andere afwegingen voor deelnemers onder andere een twijfel geval omdat wellicht opties voor lagere appartementengebouwen wel de voorkeur hebben boven één gebouw minder.

- Enkele stickers werden bij ‘ja’ geplaatst.
- Niemand gaf aan dat dit geen voorkeur heeft.

5.1.4 Vraagstuk 4: Eén bouwlaag minder vs. een groter parkeerterrein

In voorgaande sessie werd een aantal keren de wens geuit om de appartementengebouwen lager te maken. Een stap daarin zou kunnen zijn door het parkeren onder het gebouw vandaan te halen. Dat betekent dan dat er parkeerterreinen naast de appartementengebouwen komen te liggen. De vraag als schot voor de boeg aan de deelnemers was: Heeft dat alternatief de voorkeur?



Poster met daarop in groene stickers het antwoord van de kerngroepleden op het vraagstuk 4 of er een bouwlaag geschrapt moet worden met in ruil daarvoor meer parkeeroppervlak.

- Een meerderheid zei ja.
- Toch was er ook een heel aantal mensen dat ‘nee’ als antwoord gaf.
- Twee keer werd ‘misschien/geen mening’ gestickerd.



Toelichting op de bevindingen uit de eerste sessie.



Kerngroepleden plakken stickers op de posters als antwoord op de vier vraagstukken.

Groepswerksessies

In de groepswerksessies wordt na het plenaire gedeelte verder ingegaan op de vraagstukken en een diepere verkenning gedaan om richting voor deze aspecten te vinden en de argumenten daarvoor naar boven te halen met elkaar. De groepen verdelen zich over de landschap georiënteerde vraagstukken en de woningbouw georiënteerde vraagstukken, om daarna te wisselen in de tweede sessie, zodat iedereen zich over alle aspecten kan buigen.

5.2.1 Sessies aan de landschapstafel

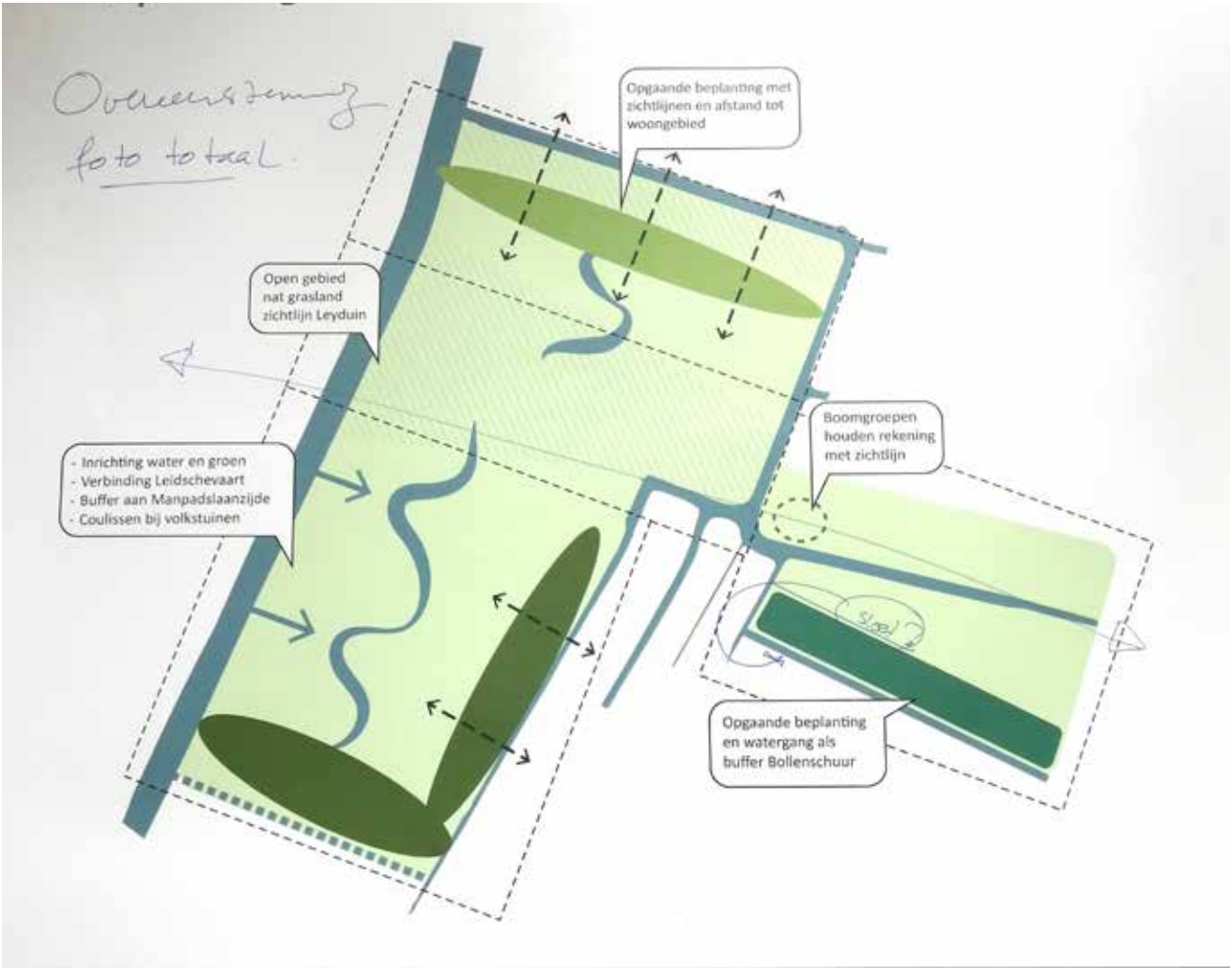
Allereerst werd het vraagstuk 1 nader bestudeerd, daarna werd ingegaan op de functionele invulling van de groene buitenruimte, natuur en onbebouwd gebied.

(sessie 1)

Over vraagstuk 1 ‘Hoofdlijn voor de inrichting van het landschap’ werd ook het eerste deel van de groepssessie aan de landschapstafel gehouden. Nu niet zozeer met de vraag of men het met de hoofdlijn eens was, maar vooral ‘wat kan er nog beter?’ In de sessie werden een aantal opmerkingen gemaakt die zijn genoteerd op de poster. Hieronder worden deze opgesomd.

Algemene opmerkingen:

- De analyse van het bestaande gebied mist.
- Zichtlijn van en naar Leyduin loopt anders.
- Verbinding met natuurgebieden meer aandacht.
- Het vraagstuk van 5,5 hectare aaneengesloten natuur maken is niet verenigbaar met het plan.
- Er is overeenstemming over het totaalbeeld van het landschap in de groep.



Kunt u zich vinden in de hier weergegeven hoofdlijn?

Ja

* MIS ANALYSE ~~GE~~ OPMERKINGEN
* Zicht Leyduin anders
* Verbinding natuurgebieden
* in groepen natuur
* 5,5 ha. niet verenigbaar?

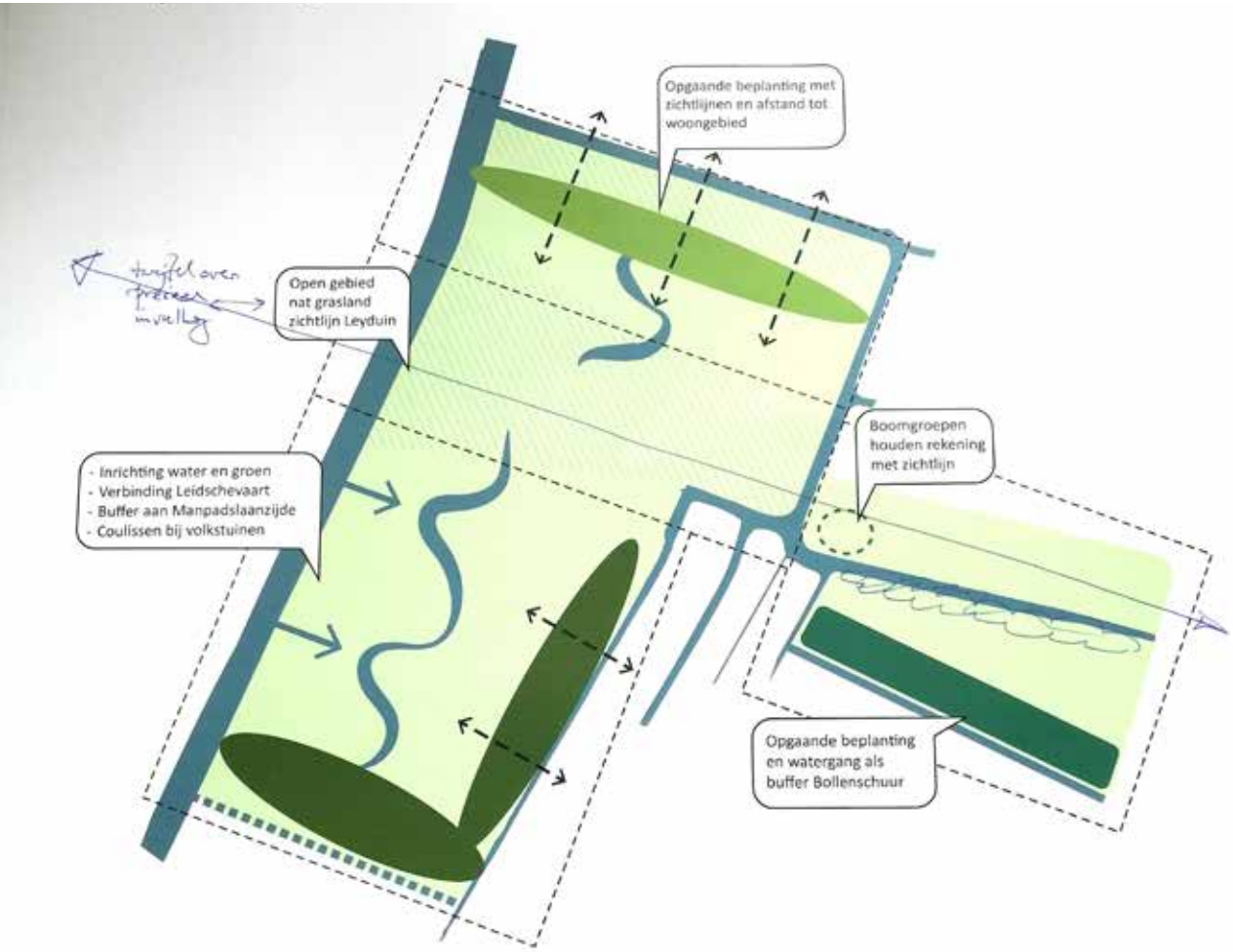
Poster met opmerkingen en kanttekeningen uit sessie 1

(sessie 2)

Over vraagstuk 1 ‘Hoofdlijn voor de inrichting van het landschap’ werd ook het eerste deel van de groepssessie aan de landschapstafel gehouden. Nu niet zozeer met de vraag of men het met de hoofdlijn eens was, maar vooral ‘wat kan er nog beter?’ In de sessie werden een aantal opmerkingen gemaakt die zijn genoteerd op de poster. Hieronder worden deze opgesomd.

Algemene opmerkingen:

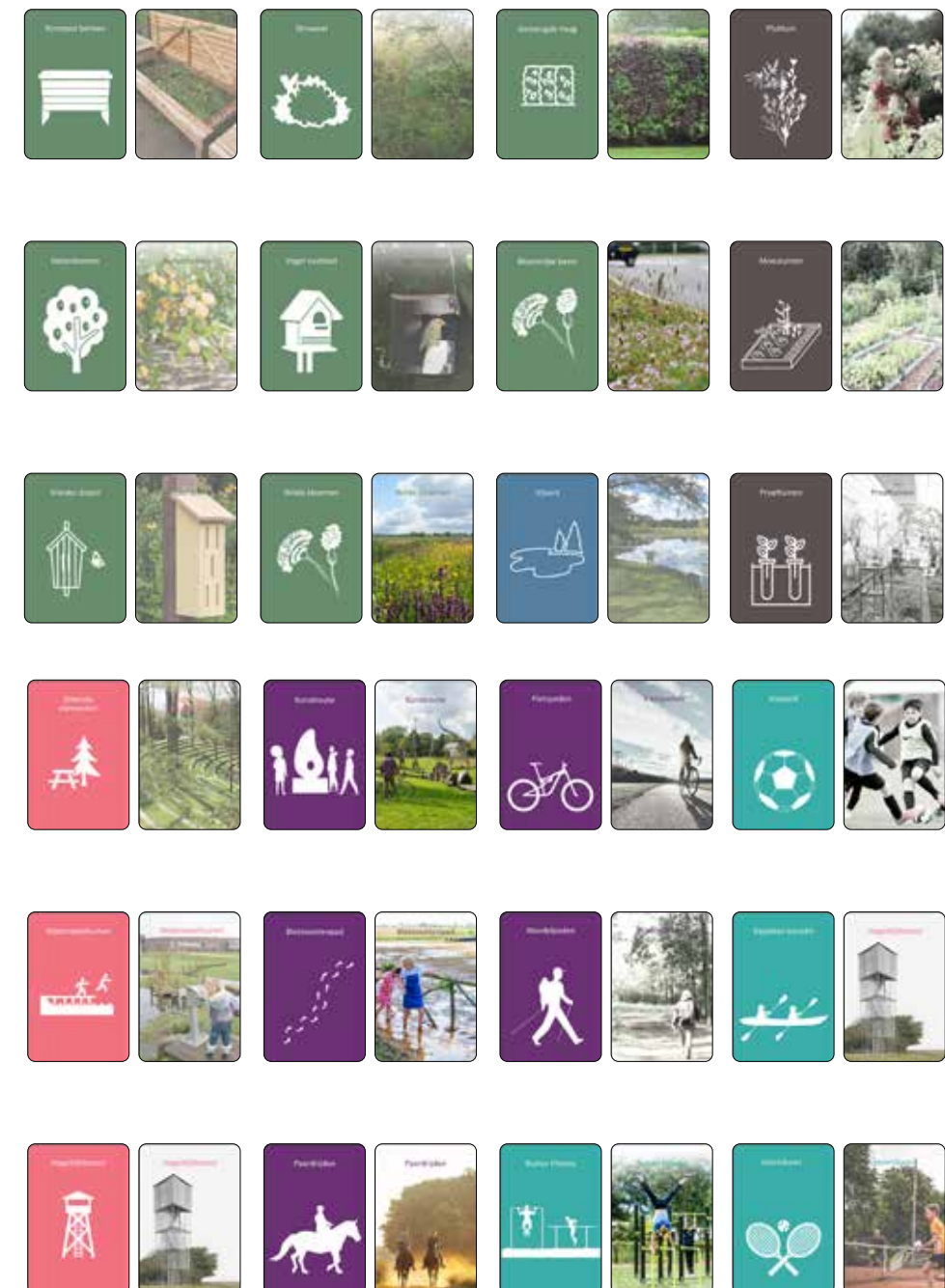
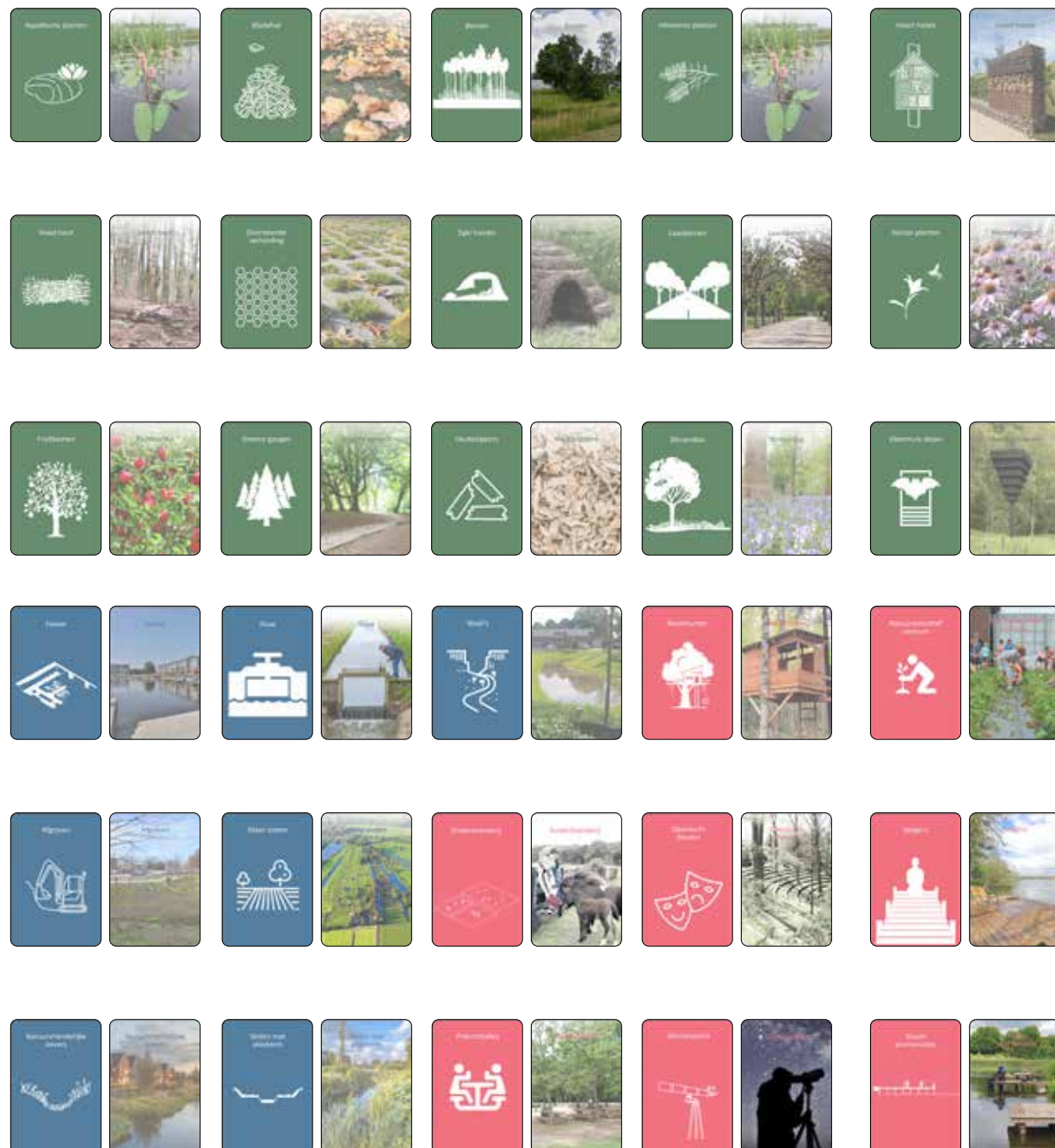
- Zichtlijnen zijn belangrijk.
- Positie en belang van de zichtlijn hangt wel af van wat er te zien is.
- Twijfel over de invulling/inrichting van de open groene ruimte.
- Eventueel boomgaard toevoegen (beheer zou door de volkstuinten kunnen of door nieuwe bewoners).



Kunt u zich vinden in de hier weergegeven hoofdlijn?	
Ja	Opmerkingen * Zichtlijnen wel belangrijk * " afhankelijk van wat ik zie. * EVT BOOMGAARD Beheer (volkstuinten?) (Nieuwe bewoners)

Poster met opmerkingen en kanttekeningen uit sessie 2

In het tweede deel van de groepssessie werd met onderstaande kaartenset gediscussieerd over de mogelijke functies in het openbaar en collectief gebied binnen het toekomstige plan. Deelnemers selecteerde de functies die zij als kansrijk zien en plaatsten deze op de maquette. Op deze en naastliggende pagina het gehele overzicht van alle kaarten, in de volgende pagina's de diverse gekozen selecties in de sessies.



(sessie 1)

Alle functiekaartjes werden uitgesteld op de maquette om ze te kunnen bestuderen en selecties te maken.

Enkele afbeeldingen die de clusters van geselecteerde functiekaartjes op de ondergrond van de maquette laten zien.

Ook al werden er clusters van kaartjes bij elkaar op de maquette gelegd, toch betekende dat zeker niet altijd dat de gekozen functies precies daar werden gedacht. Heel vaak moeten de gekozen functies toch meer als generiek van toepassing op het hele gebied gezien worden.



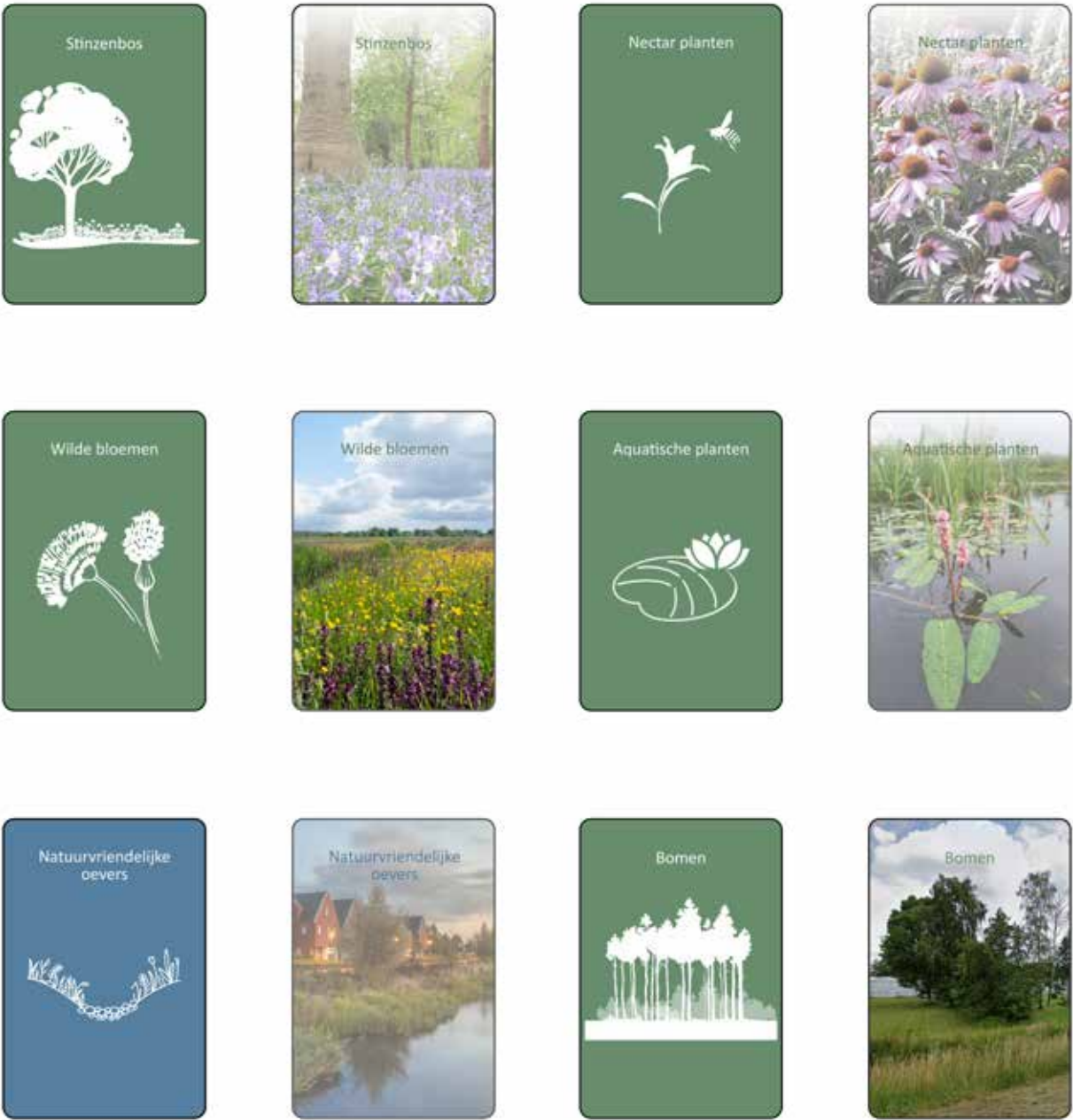


Overzicht van het resultaat van geselecteerde en geplaatste kaartjes in de eindfase van het groepsproces van sessie 1.

Lijst van geselecteerde functies:

- Aquatische planten
- Bomen
- Inheemse planten
- Steigers
- Fruitbomen
- Bloemrijke bermen
- Laanbomen
- Fietspaden
- Nectarplanten
- Notenbomen
- Stinzenbos
- Wandelpaden
- Struweel
- Gemengde haag
- Wilde bloemen
- Kunstroute
- Natuurvriendelijke oevers
- Sloten met plasberm
- Afgraven
- Vijvers

Overzicht van alle geselecteerde functiekaartjes door de groep uit sessie 1 op deze pagina weergegeven. Daarbij de vaakst voorkomende geselecteerde functies nog eens extra groot weergegeven.



(sessie 2)

Alle functiekaartjes werden uitgesteld op de maquette om ze te kunnen bestuderen en selecties te maken.

Enkele afbeeldingen die de clusters van geselecteerde functiekaartjes op de ondergrond van de maquette laten zien.

Ook al werden er clusters van kaartjes bij elkaar op de maquette gelegd, toch betekende dat zeker niet altijd dat de gekozen functies precies daar werden gedacht. Heel vaak moeten de gekozen functies toch meer als generiek van toepassing op het hele gebied gezien worden.



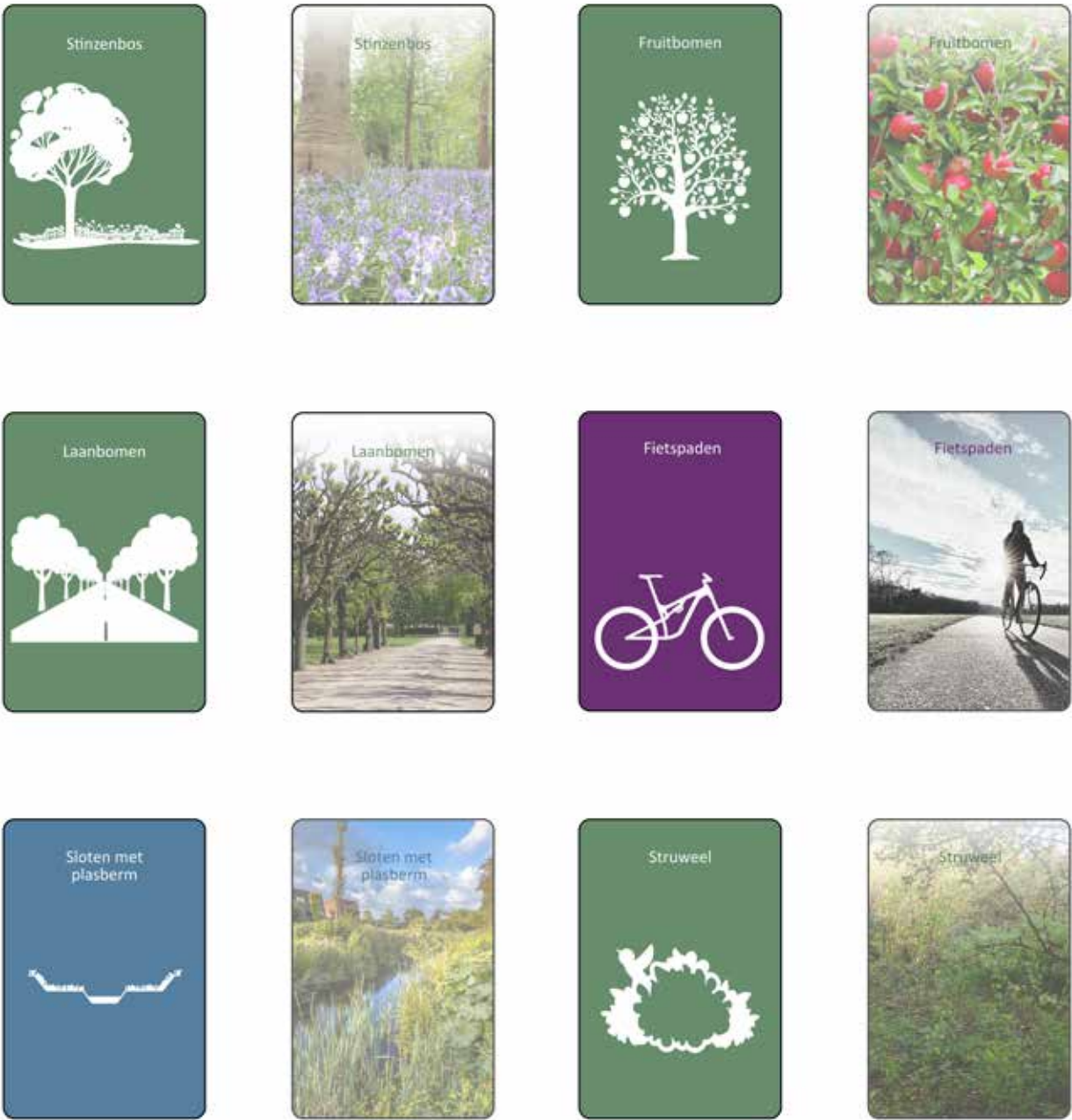
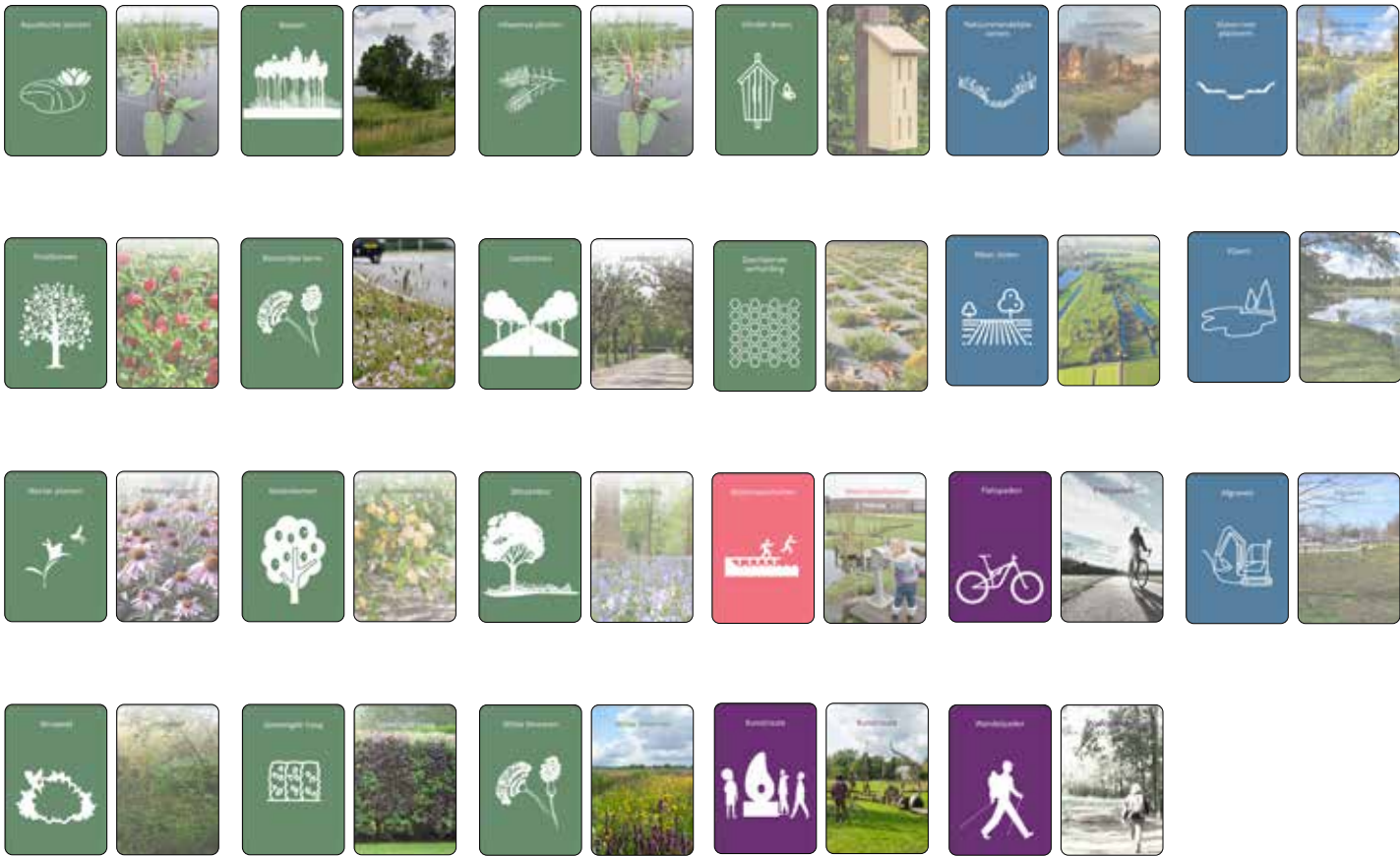


Overzicht van het resultaat van geselecteerde en geplaatste kaartjes in de eindfase van het groepsproces van sessie 2.

Lijst van geselecteerde functies:

- Aquatische planten
- Bomen
- Inheemse planten
- Waterspeeltuinen
- Fruitbomen
- Bloemrijke bermen
- Laanbomen
- Fietspaden
- Nectar planten
- Notenbomen
- Stinzenbos
- Wandelpaden
- Struweel
- Gemengde haag
- Wilde bloemen
- Kunstroute
- Vlinderdozen
- Doorlatende verharding
- Meer sloten
- Vijvers
- Natuurvriendelijke oevers
- Sloten met plasberm
- Afgraven

Overzicht van alle geselecteerde functiekaartjes door de groep uit sessie 2 op deze pagina weergegeven. Daarbij de vaakst voorkomende geselecteerde functies nog eens extra groot weergegeven.



(sessie 1)

Tot slot van de sessie aan de landschapstafel werd uit een brede verzameling inzetstukken gekozen welke invulling voor het landschappelijk raamwerk voorkeur zou hebben. Deze stukken werden op de maquette geplaatst door de deelnemers. Het gesprek over de functiekaartjes en de aard van de inrichting gaf extra richting aan welke inrichting het beste waar zou passen in het gebied.



Het toevoegen van de gekozen inzetstukken aan de ondergrond met de daarvoor geselecteerde functiekaarten.



Het eindresultaat van de sessie is naast de selectie van functiekaartjes ook een inrichting van het gebied met landschapselementen op de maquette. In het resultaat van sessie 1 zijn de diverse bufferzones langs de randen ingevuld met dan wel dichte beplanting (Manpadslaanzijde), afwisselend water, riet, gras en beplanting (Rivierenbuurtzijde) en water en beplantingslijn (Herenwegzijde richting de bollenschuur). Een markante waterpartij is uitgekozen ter onderscheid van het zuidwestelijk deel en het middendeel met water in verbinding met de Leidsevaart. Ook is er een beplantingsstrook toegevoegd langs de Leidsevaart. Tot slot zijn er enkele losse boomgroepen en geïmproviseerde elementen die aanduiding van hagen voorstellen.



Tafel met overzicht van allerlei inzetstukken waar uit gekozen kon worden om invulling aan het landschappelijk raamwerk te geven.

(sessie 2)

Tot slot van de sessie aan de landschapstafel werd uit een brede verzameling inzetstukken gekozen welke invulling voor het landschappelijk raamwerk voorkeur zou hebben. Deze stukken werden op de maquette geplaatst door de deelnemers. Het gesprek over de functiekaartjes en de aard van de inrichting gaf extra richting aan welke inrichting het beste waar zou passen in het gebied.



Het toevoegen van de gekozen inzetstukken aan de ondergrond met de daarvoor geselecteerde functiekaarten.



Tafel met overzicht van allerlei inzetstukken waar uit gekozen kon worden om invulling aan het landschappelijk raamwerk te geven.



Het eindresultaat van de sessie is naast de selectie van functiekaartjes ook een inrichting van het gebied met landschapselementen op de maquette. In het resultaat van sessie 2 zijn de diverse bufferzones langs de randen ingevuld maar ook de diverse middendelen van het gebied. Aan de Herenweg is gekozen voor twee beplantingslijnen langs de randen met in het midden een tuinachtig element met een kleine waterpartij. In het Zuidwestelijke deel nabij de Manpadslaan is gekozen voor randen met dichte beplanting (Manpadslaanzijde) en een lijnbeplanting met doorzichten langs zowel de volkstuinen als langs de Leidsevaart. Vanaf de Leidsevaart is er een waterpartij gekozen en los daarvan ook een smalle waterpartij in het midden. Langs de Rivierenbuurt is voor water met afwisselend groen en af en toe een doorzicht gekozen. Nabij de volkstuinen is hier een grotere waterpartij geplaatst en diverse boomgroepen langs de waterleidingenzone.

5.2.2 Sessies aan de woningbouwtafel

Voor vraagstuk 2 ‘Locatie van de appartementengebouwen’ was aan het begin van de avond een ‘schot voor de boeg’ gegeven door deelnemers, maar in het eerste deel van de groepssessie aan de woningbouwtafel werd hetzelfde vraagstuk behandeld op een iets andere manier. De vraag aan de deelnemers in de groep was nu om alle locaties langs te gaan en van elke locatie plussen en minnen te noemen. Daarna verplaatste de groep zich naar de maquette om op basis van de gegeven argumenten op basis van het vraagstuk de positie van de appartementengebouwen op de maquette te bepalen. Zodra er een eensluidende positie van de appartementengebouwen door de groep bepaald was mocht het overige programma een plaats gegeven worden met als doel om tot een complete invulling te komen.

(sessie 1)

Antwoorden op de vraag wat de plus- en minpunten zijn van elk van de mogelijke appartementengebouwlocaties zijn als volgt gegeven door de groep:

- Locatie A
- Plussen

 - In de hoek waar relatief ruimte omheen ligt.
 - Creëert ruimte omdat het aan de rand van het gebied staat.

Minnen

 - Dichtbij bestaande bebouwing.
 - Aan overzijde van het veld.
 - Langere ontsluiting door het gebied.

- Locatie B
- Plussen

 - Ligt niet direct voor bestaande bebouwing.
 - Ontsluiting door het gebied is korter.
 - Vanaf Herenweg niet in het zicht.

Minnen

 - Beetje in zichtlijn / in de open scheg.
 - Dichtbij de Rivierenbuurt.

- Locatie C
- Plussen

 - Kortste ontsluiting.
 - Redelijk ver van alle bestaande bebouwing.

Minnen

 - Te dicht op de volkstuinen (schaduw).
 - In beeld vanaf de Herenweg.

- Locatie D
- Plussen

 - Redelijk ver van alle bebouwing.
 - Gemiddelde afstand voor ontsluiting door het gebied.

Minnen

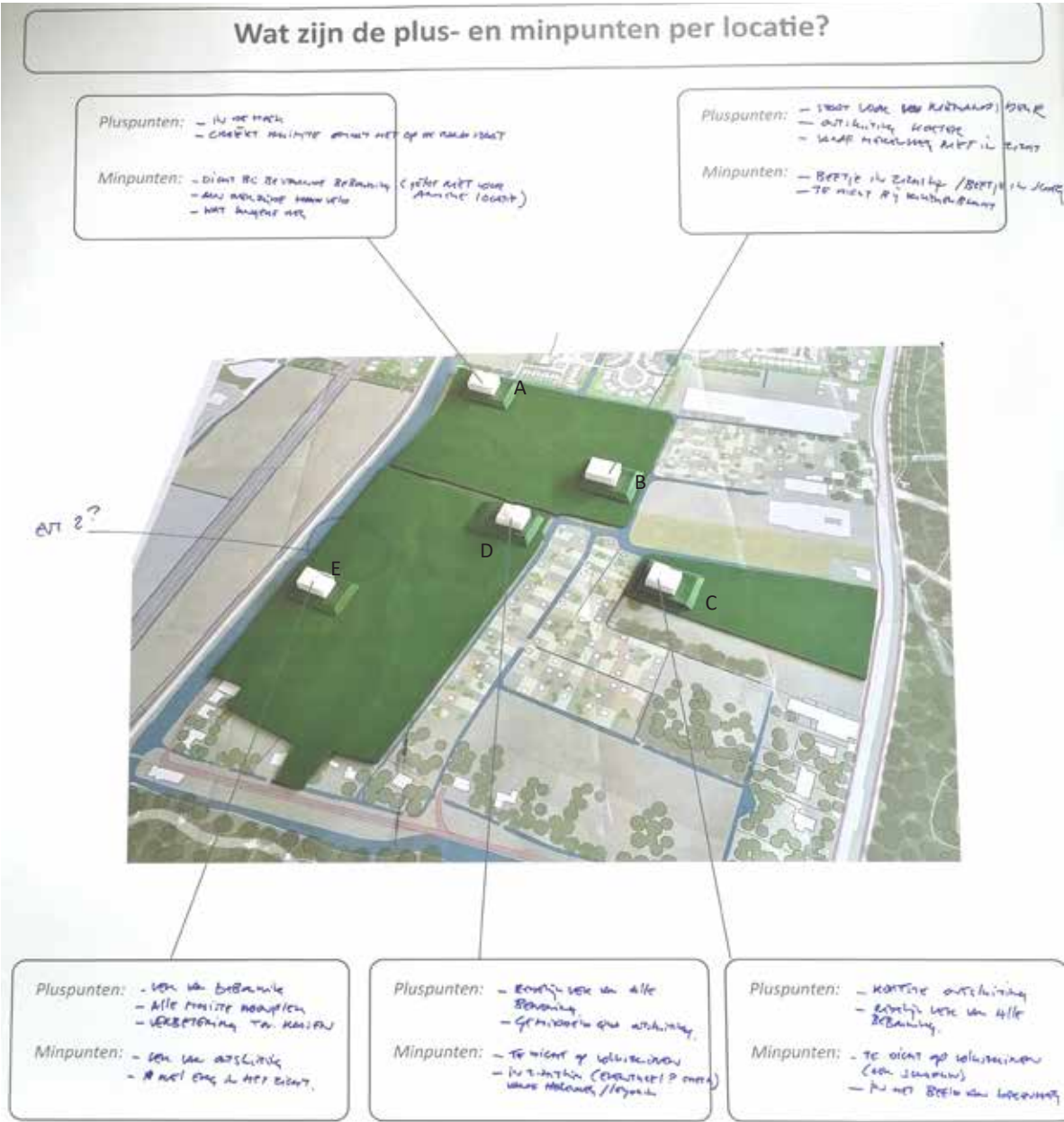
 - Te dicht op de volkstuinen (schaduw).
 - In zichtlijn vanaf de Herenweg/Groenendaal richting Leyduin (vraag is of de beplanting rond de volkstuinen dat niet opheft).

- Locatie E
- Plussen

 - Ver van de bebouwing.
 - Verbetering tov de huidige kassen.
 - Allermooiste woonplek met uitzicht rondom.

Minnen

 - Langste ontsluiting door het gebied.
 - Erg in het zicht vanaf Leidsevaart en Leyduin.



Poster zoals door de groep ingevuld met argumenten voor en tegen bepaalde locaties

Antwoorden op de vraag wat de plus- en minpunten zijn van elk van de mogelijke appartementengebouwlocaties zijn als volgt gegeven door de groep:

(sessie 2)

- Locatie A

Plussen

- Past in de lijn van bestaande flats in de Rivierenbuurt.
 - Staat uit de zichtlijn van naastgelegen woningen
 - Staat aan de rand van het gebied.
 - Mooi uitzicht en bezonning.

Minnen

- Staat dicht tegenover de huizen aan de Leidsevaart.
 - Lange ontsluiting door het gebied.
- Locatie B

Plussen

- Mooi uitzicht op Leyduin.
 - Relatief dicht bij Herenweg i.v.m. OV en fiets.
 - Korte ontsluiting door het gebied.

Minnen

- Blokkerend (deels) in de zichtlijn.
- Locatie C

Plussen

- Positie zou landgoedachtig kunnen zijn vanaf de Herenweg.
 - Kortste ontsluiting door het gebied.
 - Dicht bij OV en fietsverbinding Herenweg.

Minnen

- Relatief dicht bij Bollenschuur.
 - Schaduw op de volkstuinen.
- Locatie D

Plussen

- Verst af van alle bestaande woningen.
 - Kan functioneren als entree van de buurt in Zuidwestelijk deel.
 - Aan de rand van het plangebied.
 - Weg/ontsluiting kan er omheen, zicht op open gebied.

Minnen

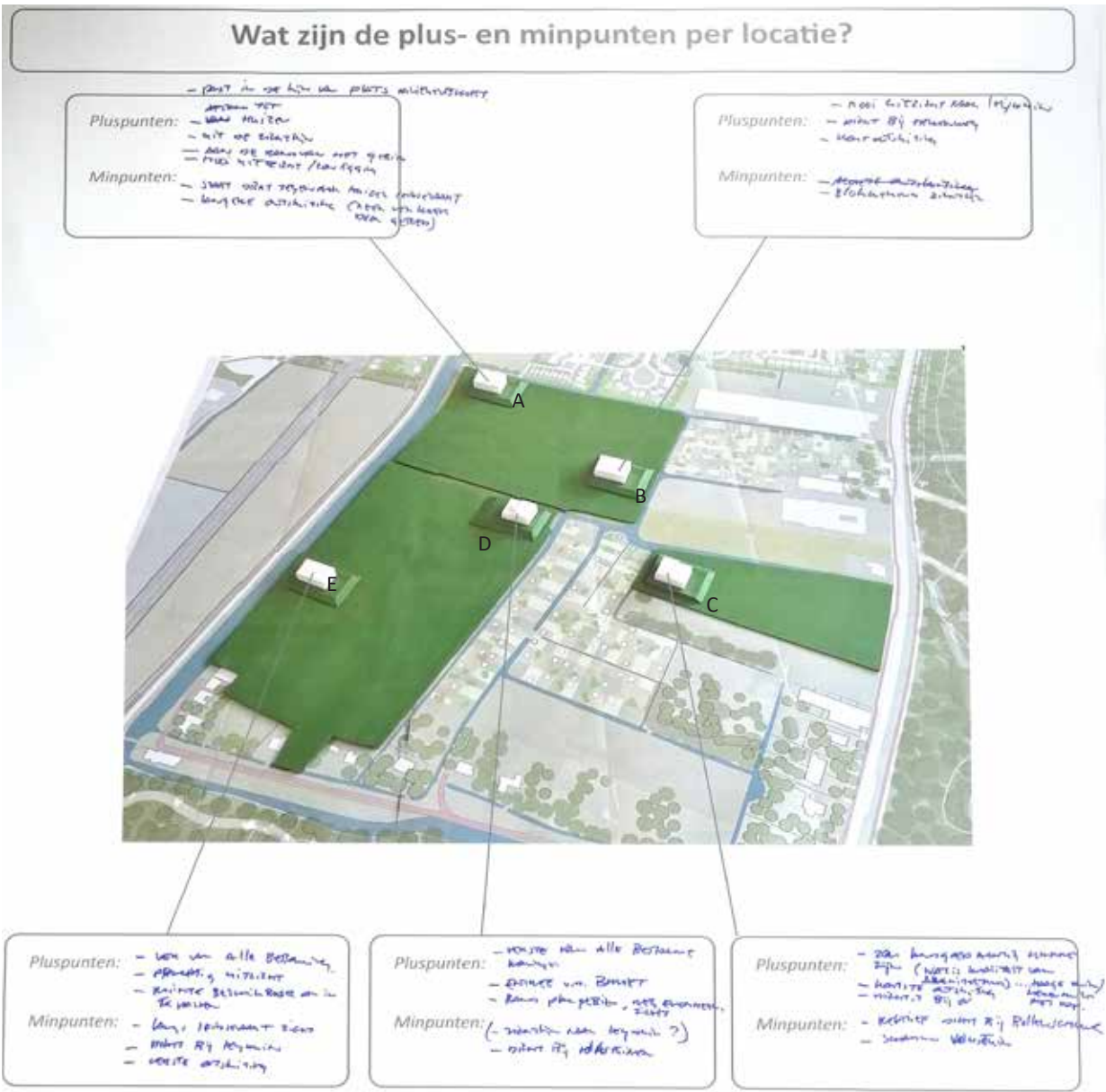
- Staat in zichtlijn Groenendaal - Leyduin (afhankelijk van hoe hoog huidige beplanting rond volkstuinen nu al zicht ontnemt?).
 - Dicht bij de volkstuinen.
- Locatie E

Plussen

- Ver van de bebouwing.
 - Prachtig uitzicht.
 - Ruimte rondom gebouw goed in te passen.

Minnen

- In het zicht vanaf de Leidsevaart.
 - Dicht bij Leyduin; prominent in het zicht.
 - Langste ontsluiting door het gebied.



Poster zoals door de groep ingevuld met argumenten voor en tegen bepaalde locaties

(sessie 1)

De foto-serie laat zien hoe na het invullen van de plussen en minnen per locatie de groep al discussiërend de drie appartementengebouwen positioneerde op de maquette.

Vertretpunt is direct twee van de drie gebouwen aan de Leidsevaart. Met kleine verschuivingen blijven deze eerst staan, terwijl het derde gebouw zowel langs de volkstuinen, op de Herenwegkavel en aan de waterleidingenzone nabij de Rivierenbuurt wordt geplaatst.



Vervolgens keert het derde gebouw weer terug naar de centrale positie ten westen van de volkstuinen. Omdat aangegeven wordt dat een dergelijke concentratie vanuit zowel de markt (verkoopbaarheid) als mogelijk de stikstofberekening ongewenst kan zijn, wordt er nog verder geschoven.

Het derde gebouw tegen de waterleidingenzone aan nabij de volkstuinen in de hoek met Nelis en de Rivierenbuurt. Omdat dit toch te dicht bij bestaande bebouwing wordt ervaren schuift het derde gebouw weer naar het midden. De andere twee gebouwen worden verder uit elkaar gezet, maar daarna ook weer terug geschoven.

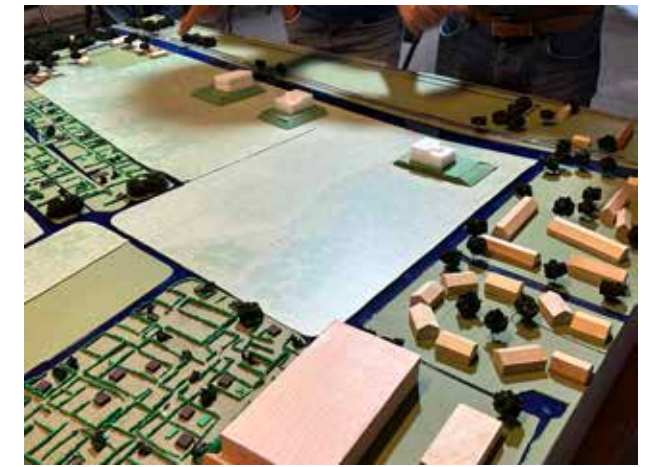
Lineaire opstellingen haaks op de Leidsevaart worden geprobeerd waarbij de gebouwen zoveel als mogelijk in het midden worden gezet. Het derde gebouw staat dan wel op de locatie waterleidingenzone/Rivierenbuurt, dan wel Herenweg/volkstuinen.

Voor beide varianten wordt ook weer gekeken naar de twee gebouwen langs de Leidsevaart, zoals eerder in de sessie. Hoofdreken lijkt toch de gebouwen zo ver mogelijk uit het zicht van de bestaande bebouwing te houden.



Omdat de locaties Herenweg-kavel en waterleidingenzone/Rivierenbuurt te veel controverse in de groep oproepen wordt een serie mogelijkheden in de hoek tegenover het speelveld van de Rivierenbuurt/aan de Leidsevaart uitgeprobeerd voor het derde gebouw. De overige twee gebouwen schuiven nauwelijks meer.

Dicht bij het speelveld wordt ook gezien als dicht bij bestaande bebouwing tegenover het trapveld en ook aan de overzijde Leidsevaart. Het derde gebouw schuift weer naar het midden vlak bij de volkstuinen.



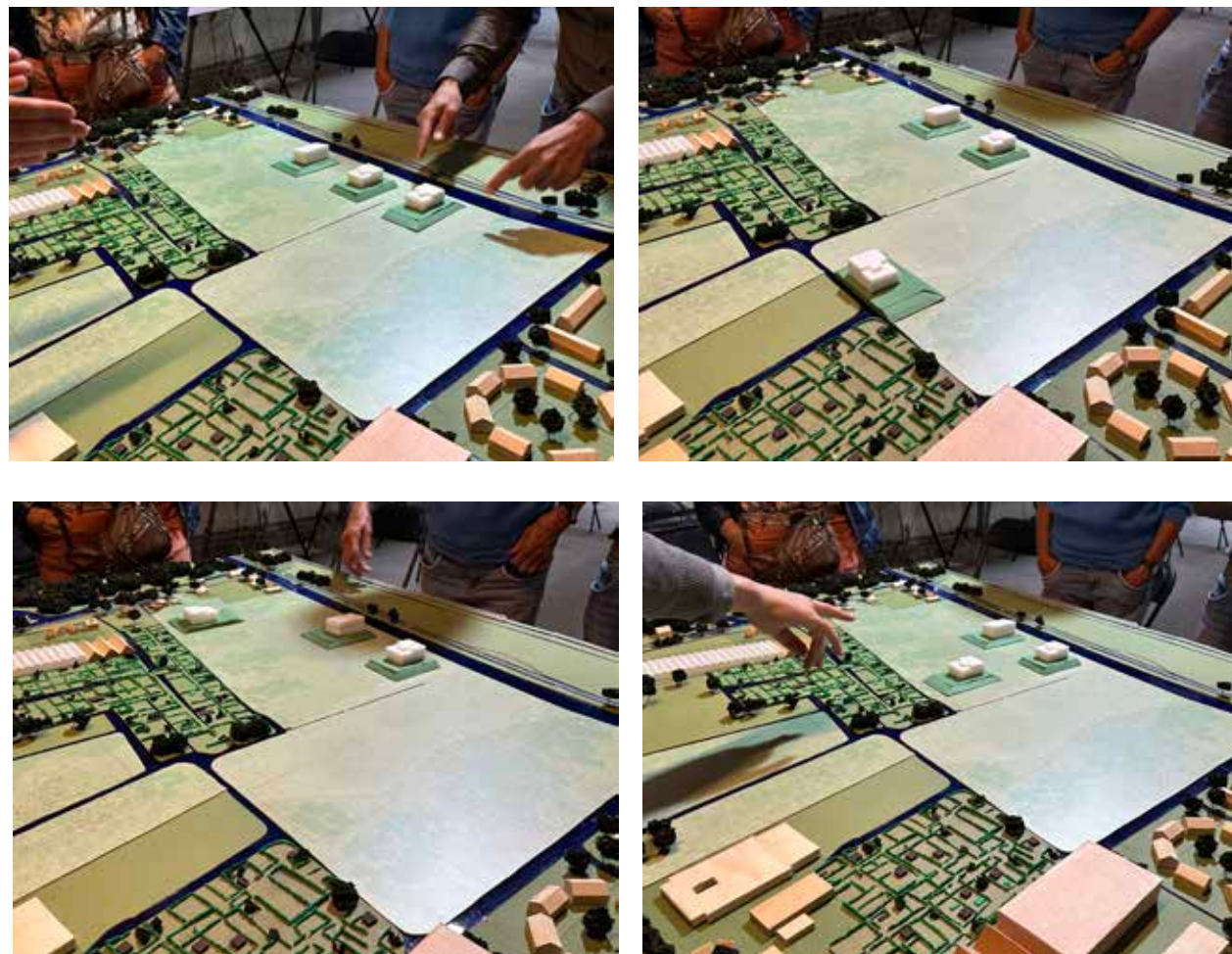
Met de twee appartementen- gebouwen aan de Leidsevaart inmiddels vast op hun plek wordt nog een laatste ronde gemaakt met het derde gebouw. Veel dichtter bij de Manpadslaan. Dit stuit op bezwaren vanuit de Manpadslaan dat dit minstens zo dichtbij is als net niet acceptabel werd geacht vanaf bebouwing rond het speelveld Rivierenbuurt. Het derde gebouw schuift daarmee nog een keer naar de locatie waterleidingenzone/Rivierenbuurt omdat deze afstand tot bebouwing toch groter is dan de eerder genoemde locaties tegenover trapveld en Manpadslaan.

Om uiteindelijk te resulteren in de groepsconclusie dat de drie appartementengebouwen bij elkaar in het midden moeten staan omdat ze daar het verst weg van alle bebouwing staan vanuit alle kanten gezien.

Kanttekening van de mogelijke onhaalbaarheid wordt nog herhaald, maar als enige haalbare compromis in de groep wordt met deze opstelling de verdere maquette ingericht.



De maquette wordt op basis van de positie van de drie appartementengebouwen verder ingericht door de groep. Het gehele woonprogramma van 149 woningen is geplaatst, essentiële groene buffers zijn neergezet en water toegevoegd waar dat wenselijk wordt geacht.



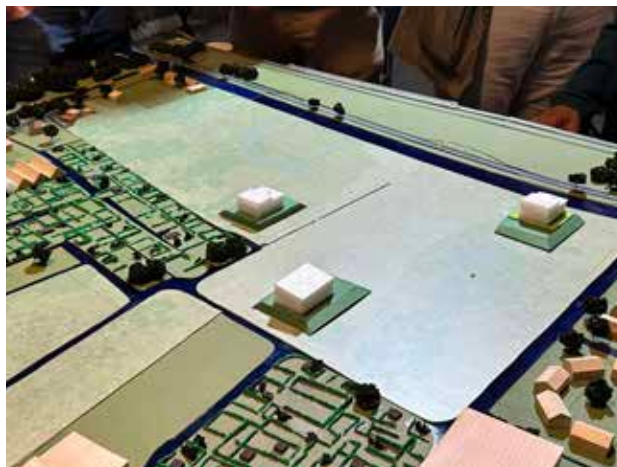
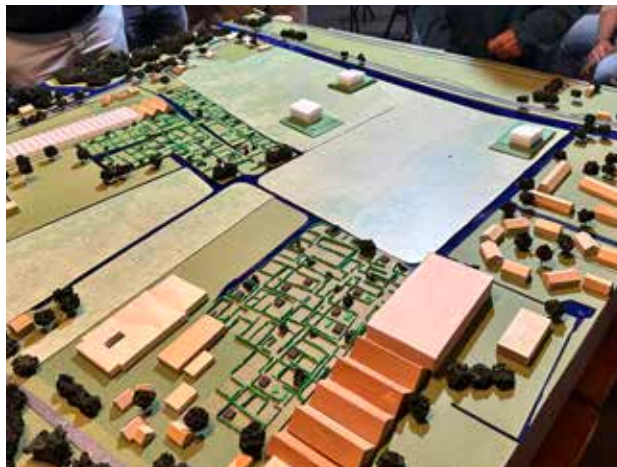
Beeld van de ingevulde maquette, vanuit het westen gezien met de Leidsevaart op de voorgrond, als resultaat van de sessie. Het cluster met de drie appartementengebouwen in het midden, een cluster van vrijstaand en twee-onder-één-kap rechts daarvan aan de Leidsevaart, daarachter met een groenzone gescheiden van de volkstuinten een cluster met de rug-aan-rug woningen. Tussen de twee clusters ligt water en open groen. Aan de linkerzijde, nabij de Rivierenbuurt, volgen de twee-onder-één-kap woningen de grens van de waterleidingenzone. De ruime afstand tussen de Rivierenbuurt en de nieuwe woningen is met water, boomgroepen en open groen ingericht. Op de Herenwegkavel is een cluster twee-onder-één-kap woningen gepositioneerd nabij de volkstuinten met een open stuk tot aan de herenweg met water en groen aan weerszijde.

(sessie 2)

De foto-serie laat zien hoe na het invullen van de plussen en minnen per locatie de groep al discussiërend de drie appartementengebouwen positioneerde op de maquette.

De drie gebouwen worden allereerst op de posities in het midden, nabij de volkstuinten en de twee locaties aan de Leidsevaart (nabij het speelveld van de Rivierenbuurt, en halverwege) geplaatst. De locatie bij het speelveld kan geoptimaliseerd worden blijkt uit de discussie door het verder weg van de buurt te schuiven en te draaien en op een andere groene plint te zetten.

Vervolgens ontstaat er discussie over de positie van de gebouwen ten opzichte van Leyduin. Het gebouw langs de Leidsevaart dat halverwege staat wordt naar de locatie aan de waterleidingenzone naast de volkstuinten nabij de Rivierenbuurt verplaatst. Daar wordt het gebouw nog een keer gedraaid en zover mogelijk van de Rivierenbuurt bebouwing gezet.



Als de locatie aan de waterleidingenzone en volkstuinten nabij de Rivierenbuurt de plek is waar de sociale huisvesting komt dan wordt voorgesteld om deze sowieso een laag minder hoog te maken en het parkeren er naast te zetten.

Er wordt een variant geprobeerd met het appartementengebouw in het midden te verplaatsen naar de andere kant van de volkstuinten zodat het op het uiteinde van de Herenwegkavel komt te staan. Vervolgens wordt een wissel gemaakt met de sociale huisvesting. Er is discussie of de gebouwen aan weerszijde van de zichtlijn (de open scheg) misschien een soort poort kunnen creëren maar wellicht het beeld van een zichtlijn ook wel vernauwen. Het gebouw aan de waterleidingenzone wordt weer naar de Leidsevaart verplaatst.

De sociale huisvesting aan het uiteinde van de Herenweg langs de entreeroute het gebied in wordt niet als wenselijk ervaren door een deel van de groep. Het gebouw wordt naar de andere zijde van de volkstuinten teruggeplaatst. Door het parkeren tussen gebouw en volkstuinten in te leggen wordt er meer afstand tot de volkstuinten gehouden. Het bezwaar van teveel bouwmassa dicht bij Leyduin wordt weer gemaakt bij deze configuratie. Het appartementengebouw in het middendeel wordt weer naar de locatie waterleidingenzone volkstuinten nabij de Rivierenbuurt geplaatst. De sociale appartementen rouleren nog een aantal keer tussen de diverse locaties. Het gebouw tegenover het speelveld en aan de Leidsevaart blijft al een tijd staan.



Wanneer het gebouw met de sociale huisvesting weer terugkeert naar de middenlocatie, constateert de groep dat het derde gebouw het hete hangijzer blijkt in de puzzel. Het verdwijnt even van de maquette.

Er wordt geopperd om het derde gebouw te koppelen met één van de andere twee. Die locaties lijken immers het beste te werken van alle mogelijkheden. Het koppelen levert alleen zo'n bouwmassa op dat ook hiervoor de handen niet op elkaar komen.

Het derde gebouw staat naast de midden locatie nabij de volkstuinten. Zo is het minder prominent ten opzichte van Leyduin, maar wordt het als een te zware last voor dat deel van het plangebied gezien.

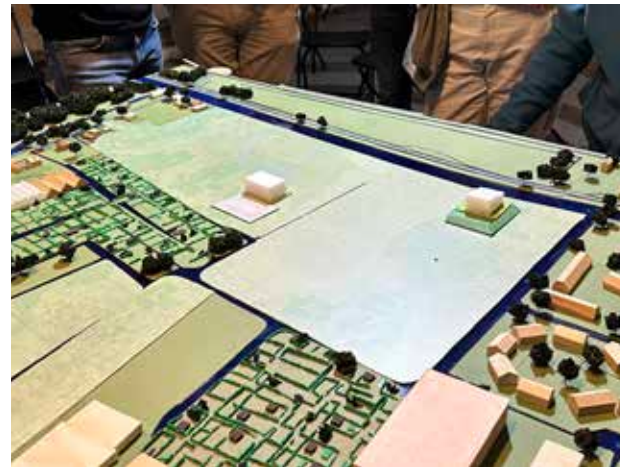


Het derde gebouw verdwijnt opnieuw van de maquette.

Consequentie is dat er 22 rijwoningen bijgeplaatst moeten worden om aan het kader van het woonprogramma te voldoen. De groep kiest hiervoor en gaat aan de slag met het invullen van de maquette met het overige woonprogramma met de twee appartementengebouwen als uitgangspunt: sociale huisvesting op de middenlocatie en het tweede appartementengebouw tegenover het speelveld aan de Leidsevaart.



De maquette wordt op basis van de positie van de drie appartementengebouwen verder ingericht door de groep. Het gehele woonprogramma van 149 woningen met essentiële groene buffers en waterelementen toegevoegd.



Beeld van de ingevulde maquette vanuit het westen gezien, als resultaat van de sessie van deze groep. Op de voorgrond de Leidsevaart. Het appartementengebouw met de sociale huisvesting centraal in het midden, met parkeer ruimte tussen het gebouw en de grens met de volkstuinten. Daaromheen is groen geplaatst. Het andere appartementengebouw staat helemaal links. Tegen de grens van de waterleidingenzone aan tegenover het speelveld in de Rivierenbuurt (hier niet op de foto). Het gebouw is omgeven door enkele boomgroepen.

Omdat het derde gebouw weggelaten is zijn er 22 rijwoningen in de werkmaquette bijgeplaatst. Deze staan enerzijds rechts van het centrale appartementengebouw (naast een rij rug-aan-rug woningen), en anderzijds aan de linkerkant in de hoek tussen waterleidingenzone, volkstuinten en de groenstrook naast de Rivierenbuurt. Beide gebieden worden door de groep wel als 'vol' bestempeld. Bij de Herenwegkavel is een cluster met twee-onder-één-kap woningen geplaatst.

Er worden landschapselementen toegevoegd met een waterverbinding vanaf de Leidsevaart en een water en groen gebied in het hart van het zuidwestelijke deel. Daaromheen worden vrijstaande woningen geplaatst. De zichtlijn en waterleidingenzone wordt met open groen ingevuld geflankeerd door een serie bomenrijen die de ontsluitingsweg begeleiden en ook in het deel bij de Herenweg een groen kader maken.

Inzichten

De tweede kerngroepsessie is net zo intensief als de eerste. Na een lange avond werken met elkaar zijn er echter meer hoofdlijnen te bespeuren. Verschillen in mening over oplossingen zijn er echter ook zeker nog. De positie van de appartementengebouwen blijft een heet hangijzer en ook leven er verschillen over hoe met de hoogte om te gaan en het wel of niet inruilen van één appartementengebouw voor rijwoningen. Opnieuw zijn de meest eensgezinde geluiden te horen over het landschappelijk raamwerk. Zowel in de keuze voor functioneel gebruik en invulling als in de positionering en inrichting van groene buffers, randen en waar water te maken komen in hoofdlijnen overeen.

5.3.1 Appartementengebouwen nader definiëren

In zowel de argumentatie als in de schuifsessie is er heel veel input door de groepen gegeven. De resultaten zijn allerminst eenduidig, maar het ontwerpteam heeft het idee op basis van alles wat er meegegeven is dat in de volgende bijeenkomst een goede koers om de mogelijkheden te trechteren kan worden voorgelegd.

5.3.2 Landschappelijk raamwerk krijgt contouren

Het is prettig dat er in dit stadium van de planvorming zich ook zaken aftekenen waar in de breedte bijval voor is. De invulling van het landschappelijk raamwerk op hoofdlijn is er daar zeker één van. Het ontwerpteam kan met de gegeven reacties en resultaten van functiekaartenselectie en verschillende invullingen met groene elementen op de maquettes een verdere invulling van het vlekkenplan maken en het groene kader voor de ontwikkeling als geheel vormgeven met een eerste voorstel in de volgende bijeenkomst.

5.3.3 Gelijkwaardige verdeling woningen in een mix van type

Waar veel nadruk op de verschillende oplossingen en meningen over de appartementengebouwen overheerst is door de oogharen in de andere modellen te zien dat de overige woningbouw steeds min of meer evenwichtig en gelijkwaardig over de drie hoofdgebieden wordt verdeeld. Op het perceel aan de Herenweg wordt altijd bebouwing op de achterste helft gepositioneerd; Bij de Rivierenbuurt worden twee of drie clusters op afstand van de bestaande woningen met een groene bufferzone geplaatst. Liefst zo dicht mogelijk tegen de grenzen van de waterleidingenstrook aan, maar wel altijd met respect voor de openheid en de zichtlijnen. In het zuidwestelijk deel wordt vaak met een centrale waterpartij gewerkt waar de woningen zich in verschillende configuraties omheen nestelen. Al deze ideeën en configuraties behoeven nadere uitwerking en een stedenbouwkundige bril om ook lokale ontsluiting bijvoorbeeld goed in te passen. Tegelijkertijd biedt deze globale hoofdlijn ook houvast voor het vervolg.

Hoofdstuk 6

Kerngroep werksessie 4 september 2024

*“We zijn het niet over alles eens,
maar veel is al veel duidelijker
geworden. Er ontstaat een plan
op hoofdlijnen waar we niet
meer tegen zijn.”*



6.1

Aanpak en presentatie

De derde kerngroep bijeenkomst vond plaats na een zomerreces op 4 september 2024. Dit gaf het ontwerpteam de tijd om alle opgedane inzichten uit de intensieve serie sessies voor de zomer nader te bestuderen en een volgende slag bevindingen aan de kerngroepleden te presenteren. Deze sessie werd gestructureerd door zes thema's te presenteren aan de plenaire groep en per thema met elkaar daarna in debat te gaan. De uitkomsten van elk van die discussies is per thema weergegeven in het verslag in de volgende paragraaf.

6.1.1 Structuur van het verslag van deze sessie

Dit verslag van de kerngroep participatiesessie van 4 september 2024 is opgebouwd uit de sheets van de gegeven presentatie waartussen de panelen van de discussie zijn gevoegd. Elk van de panelen vertegenwoordigde een thema, dus deze zijn op de meest passende plaats in de presentatie geplaatst. Tevens is bij elk van die thema-panelen tekst geplaatst die een weergave is van de gemaakte opmerkingen en vragen en een korte beschrijving van de stand van zaken aangaande dat onderwerp op de avond.

Tot slot hebben we met de kerngroep de avond afgesloten rond de maquette. De invulling van de inrichting van de maquette zoals die door VE-R was voorbereid is gedurende de avond op enkele plekken gewijzigd. Deze worden stapsgewijs weergegeven met de inrichting die op de meeste bijval kon rekenen tot slot.

6.1.2 Wel gevoel voor een gedragen richting, maar geen formeel beslistraject

In dit verslag wordt een aantal keren omschreven waar het meeste draagvlak voor was of een aanzet tot consensus over een bepaalde richting. Het is belangrijk daar bij op te merken dat de kerngroep niet de taak heeft om te stemmen of unaniem te kiezen voor iets, maar dat we met elkaar tot een redelijk gedragen richting zijn gekomen. De exacte woordkeuze in dit verslag is dan ook niet maatgevend voor het verdere formele beslistraject, maar geeft vooral de voortgang weer.



Toelichting op de vraagstukken op de panelen voor de kerngroepleden om op te reageren.

6.2

Debat aan de hand van thema’s

Een zestal thema’s zijn behandeld in deze kerngroep bijeenkomst. Dit zijn: (1) Kaders voor de Ontwikkelvisie, (2) Vlekkenkaart voor de Ontwikkelvisie, (3) Landschappelijk raamwerk, (4) Verkeersontsluiting, (5) Aaneengesloten natuurgebied, en (6) Appartementengebouwen. Deze zes thema’s en achterliggende aspecten worden in de volgende subparagrafen behandeld. Steeds wordt aan het slot per thema weergegeven wat de hoofdlijn van opmerkingen waren uit de kerngroep en wat de stand van zaken op dat moment betreft.

6.2.1 Thema 1: Kaders voor de Ontwikkelvisie

De kaders zijn voorafgaand aan de kerngroepsessies al uitgebreid gepresenteerd in de brede publieke bijeenkomst, maar alvorens tot een hoofdlijn voor de Ontwikkelvisie te komen is het goed om nogmaals langs de kaders te lopen als ijking of die hoofdlijn ook daadwerkelijk voldoet aan de gestelde randvoorwaarden.

Aan de volgende kaders moet worden voldaan (sommige zijn van vóór de woonvisie):

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 blijft onder de 20.000 m2, het oppervlakte van de af te breken tuinbouwkassen;

Landschappelijke en cultuurhistorische kaders

- Het karakter van de Manpadslaan en Manpadslaangebied 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;

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 NoordHolland.

Aandachtspunten uit de kaders gesteld door de gemeente

- Maximaal 20.000 m2 (uitgeefbaar plus parkeren), het oppervlakte van de af te breken tuinbouwkassen;
- Het karakter van de Manpadslaan en Manpadslaangebied blijft behouden;
- De 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))
- Ook bouwen voor doelgroepen (na definitieve besluitvorming van de Woonvisie (80% versie) is dit een kader);
- Er is voldaan aan de opgestelde participatie;
- Woningen zijn te gast in het groen; (Uiteraard verandert de interpretatie daarvan na het aannemen van de woonvisie)
- De toegang tot de bebouwing komt via de Herenweg

Sheet uit de presentatie met daarin in rood gemarkeerd de aandachtspunten en in paars toevoegingen ter duiding.

Ambitie:

- Er wordt toegewerkt naar de realisatie van meer betaalbare woningen voor doelgroepen zoals starters, ouderen, ouderen met zorgbehoefte en woningzoekenden met maatschappelijke beroepen die economisch of sociaal gebonden zijn aan Heemstede.
- Bij nieuwbouwprojecten wordt waar kan geborgd de bouw van 30% sociale huurwoningen en 20% woningen in het betaalbare middensegment binnen het totaal van de projecten. Waar nodig worden bestaande kaders omgebogen en wordt met creativiteit en met durf de woonopgave aangegaan. Creatieve woonoplossingen waarvoor ook hogere bebouwing tot de mogelijkheden hoort, wordt gestimuleerd.
- De leefbaarheid en verkeersafwikkeling wordt te allen tijde goed in de gaten gehouden.

Sheet uit de presentatie met daarin in groen gemarkeerd ambities die nadrukkelijk aandacht vragen.

Kaders voor de Ontwikkelvisie

Thema 1

Aan de volgende kaders moet worden voldaan (sommige zijn van vóór de woonvisie):

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 Manpadslaangebied blijft behouden;
- De volkstuinten blijven op hun huidige plek;
- Creëren van een Natuurpark Manpad met een maximaal oppervlak en met behoud van cultuurhistorische waarden dat een (groene)verbinding met het Groenendaalse Bos vormt;
- De bollenschuur wordt gerestaureerd (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 NoordHolland.

THEMA 1: KADERS

Opmerkingen kerngroepssessie 4/9:

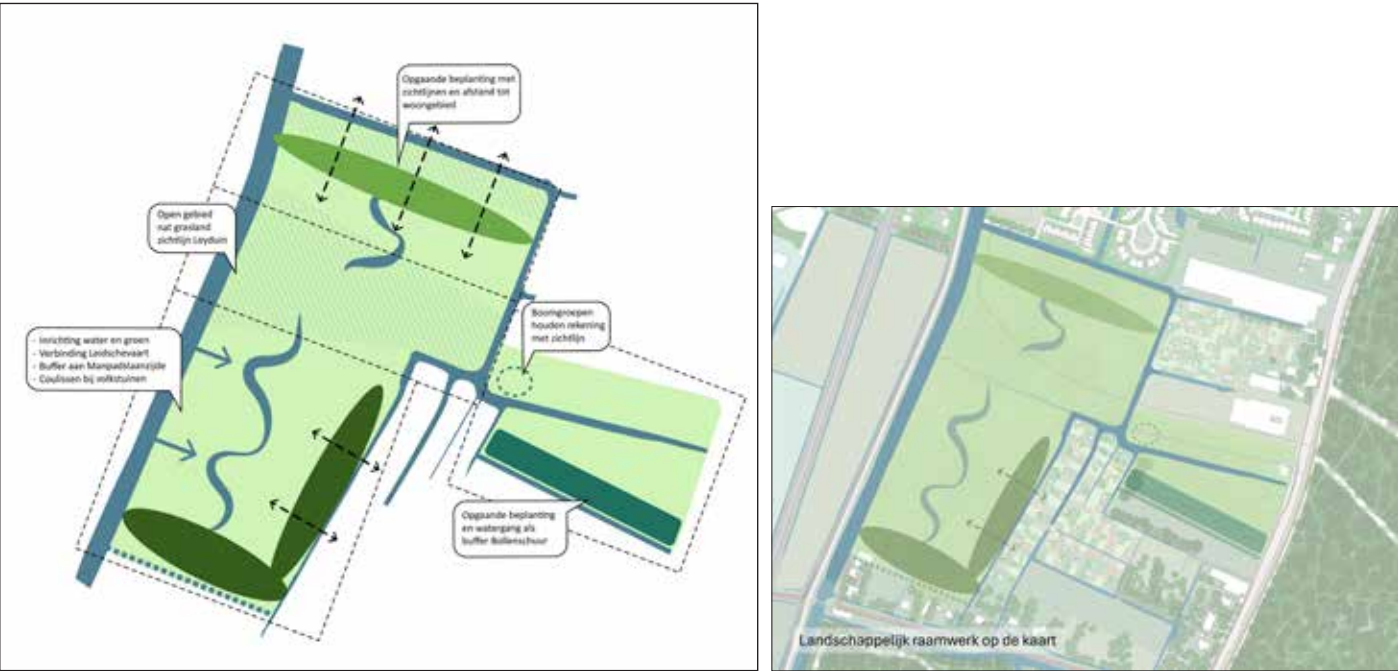
- Meer duidelijkheid geven over wat harde eis is en wat een wens in deze lijst van kaders.

Stand van zaken:

De Ontwikkelkaders worden opgenomen in de plandocumenten voor de Ontwikkelvisie. Daarin zal worden meegenomen om een toelichting bij de kaders te maken en daarin aan te geven wat strikt is en waar meer ruimte in zit.

6.2.2 Thema 2: Vlekkenkaart voor de Ontwikkelvisie

Het schema van het landschappelijk raamwerk zoals we dat de vorige keer hebben laten zien en waar veel bijval voor was, is nu als basis gebruikt om verder te gaan om tot een concept vlekkenplan te komen. Dit wordt voorgelegd aan de kerngroep voor reactie.



Landschappelijk raamwerk op hoofdlijn uit de vorige sessie en dezelfde elementen op de kaart geprojecteerd (rechts).



Drie gebieden waar gebouwd kan worden (links) en de hoofdontsluiting vanaf de Herenweg (rechts)

Op het vlekkenplan zijn met vijf sterren de mogelijke posities voor de appartementengebouwen weergegeven. Daar moet nog uit gekozen worden welke locaties daadwerkelijk gebruikt gaan worden. Deze discussie wordt verderop in de sessie gevoerd en staat verderop in dit document weergegeven.



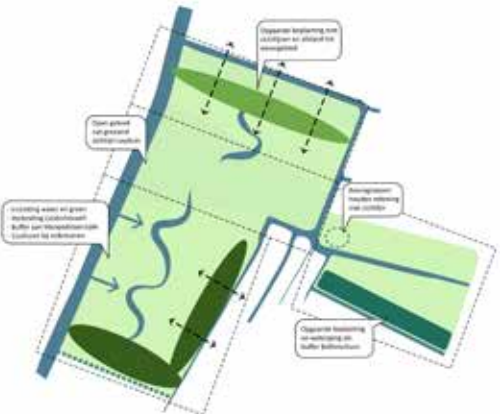
De totale optelsom van elementen (inclusief de aanduiding van mogelijke locaties voor appartementen) op één kaart



Aaneengesloten natuurgebied (links) en zichtlijnen door open middengebied (rechts)

Vlekkenkaart voor de Ontwikkelvisie

Thema 2



Tijdens de kerngroepsessie van 3 juli is het hiernaast afgebeelde landschappelijk raamwerk gepresenteerd en besproken. Dit diagram was gebaseerd op de uitkomsten van het schuiven met elementen op de maquette van de kerngroepsessie daarvoor op 19 juni. Aan het eind van de sessie van 3 juli is geconcludeerd dat het raamwerk een goede basis vormt voor de verdere ontwikkeling van de plannen. Daarmee is het dus ook als basis gebruikt voor het voorbereiden van het eerste concept vlekkenplan zoals hieronder afgebeeld.

Landschappelijk raamwerk zoals besproken op 3 juli 2024 in de Kerngroep

Is dit het concept vlekkenplan voor de ontwikkelvisie?
Of moet er nog iets veranderen?



Het landschappelijk raamwerk, met de overige aanduidingen van aaneengesloten natuur, zichtlijnen, ontsluiting, gebieden waar gebouwd kan worden, mogelijke locaties appartementen



THEMA 2: VLEKKENKAART VOOR DE ONTWIKKELVISIE

Opmerkingen kerngroepsessie 4/9:

- De 5,5 ha aaneengesloten natuur is een aangenomen motie van de raad en kan als wens worden gezien, maar een goed ontwerponderzoek en volledige beargumentering voor de uitkomst is wel noodzakelijk.
- De opgave (wens) voor 5,5 ha aaneengesloten natuur is ook een kans om aan te sluiten bij het kader dat de wens uitspreekt om het karakter van Gebied Manpad te behouden en om de “open scheg” met zichtrelatie te respecteren.
- Zet het grote open groene gebied de groene woonkwaliteit in het gebied onder druk?
- Voeg nog een groenbuffer toe langs de grens met de ‘Herenweg’ Volkstuinen
- Geef een toelichting bij de kaart over het karakter van de vlekken voor woningbouw.

Stand van zaken:

De 5,5 ha aaneengesloten natuur is inderdaad een aangenomen motie van de raad en het behoort bij de opgave om een goed ontwerponderzoek en volledige argumentatie voor de uitkomst te maken. Vooralsnog lijkt het een haalbaar in te passen wens binnen het vlekkenplan (zie ook verdere toelichting bij het thema Aaneengesloten Natuur), waarbij er geen andere zaken - zoals de kwaliteit binnen de woongebieden - te kort wordt gedaan.

De suggesties voor het toevoegen van een buffer langs de volkstuinen gelegen langs de Herenweg en een toelichting bij de woonvlekken wordt meegenomen voor een volgende versie.

6.2.3 Thema 3: Landschappelijk raamwerk

Hoe creëren we een aantrekkelijk landschap waarin de woningen een plek vinden? En in welke vorm maken we dat? Twee mogelijke invullingen van het landschappelijk raamwerk zijn getekend. Links in de ‘agrarische stijl’ die verwantschap heeft met het agrarische verleden van het gebied in de vorm van meer rechte vormen van alle elementen van water en beplanting. En de ‘landgoed stijl’ die meer leunt tegen de Engelse landschapsstijl die kenmerkend is voor veel van de landgoederen in de omgeving met meer organische en rondere vormen.



Het landschappelijk raamwerk in meer agrarische stijl.



Het landschappelijk raamwerk in meer landgoed stijl.

Thema 3

Landschappelijk raamwerk

Welke vorm krijgt het landschappelijk raamwerk ?

Ontwerpstijl 'Agrarisch'



Ontwerpstijl 'Landgoed'



Poster voor het thema zoals gepresenteerd tijdens de kerngroep bijeenkomst van 4 september 2024.

THEMA 3: LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK

Opmerkingen kerngroepsessie 4/9:

- Ecologische kwaliteiten kunnen in allebei gerealiseerd worden.
- Voorkeur voor het “agrarische stijl” landschap is minder in de groep. Voorkeur “landgoed stijl” is groter in de groep. Genoemde argumenten als ‘speels’ en ‘tegenhanger van de rechte lijnige overige verkaveling’ en ‘inrichting zoals de volkstuinten’ wordt genoemd.
- Het karakter van de Manpadslaan zelf, als cultuurhistorische eenheid, wordt in allebei de inrichtingsopties gewaarborgd met een groene buffer.

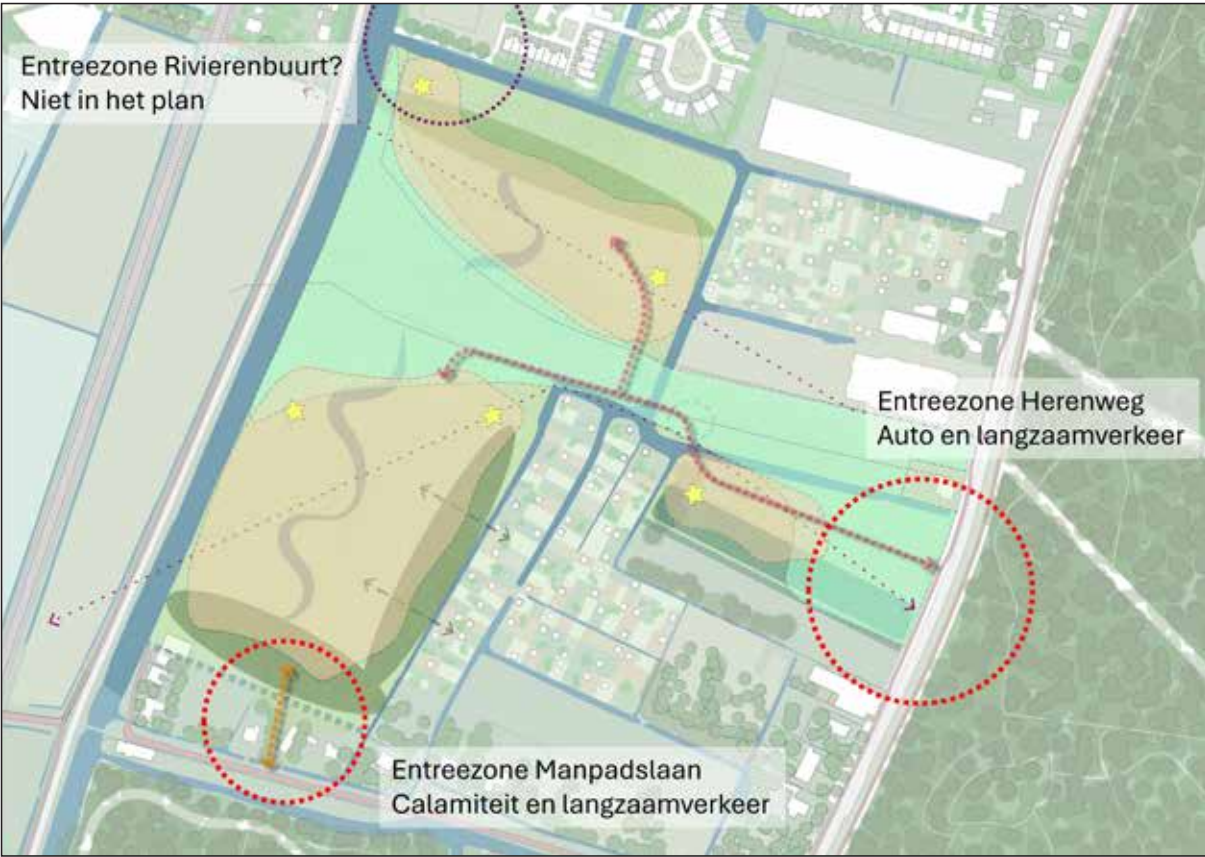
Stand van zaken:

Ook al is de voorkeur voor de ‘agrarische stijl’ minder in de kern-groep, Landschap Noord-Holland geeft wel aan hier voorkeur voor te hebben. Goed om nog een keer dieper door te praten over wat de argumenten daar voor zijn om te kijken wat daarvan in inrichtingsplan kan worden meegenomen.

Het ligt voor de hand dat onderdelen van beide stijlen in het uiteindelijke inrichtingsplan worden meegenomen. Zo kan de aansluiting op gebieden als Groenendaal en Herenweg, maar ook de Manpadslaan goed leunen op de ‘landgoed stijl’ terwijl het open middengebied misschien ook kenmerken van de open gebieden zoals het naastgelegen weidegebied van Leyduin kan krijgen.

6.2.4 Thema 4: Verkeersontsluiting

Drie mogelijke entreezones, waarvan vast staat dat de hoofdentree van Gebied Manpad aan de Herenweg ligt en dit ook de enige auto-ontsluiting zal zijn. De calamiteitenontsluiting valt samen met de fietsontsluiting naar de Manpadslaen. De entreezone naar de Rivierenbuurt, ter hoogte van het speelveldje, is niet in het plan voor Gebied Manpad opgenomen, maar is mogelijk wel een kans voor een voetgangersontsluiting in de toekomst.



Vlekkenplan met aanduiding van de drie mogelijke entreezones



Voorbeeld uitwerking van hoe de entreezone aan de Herenweg zou kunnen worden. Wanneer het nadere inrichtingsplan voor de openbare ruimte plaatsvindt is het ook goed om met de direct naastgelegen omwonenden nog rond de tafel te gaan om de details hiervoor te bespreken.

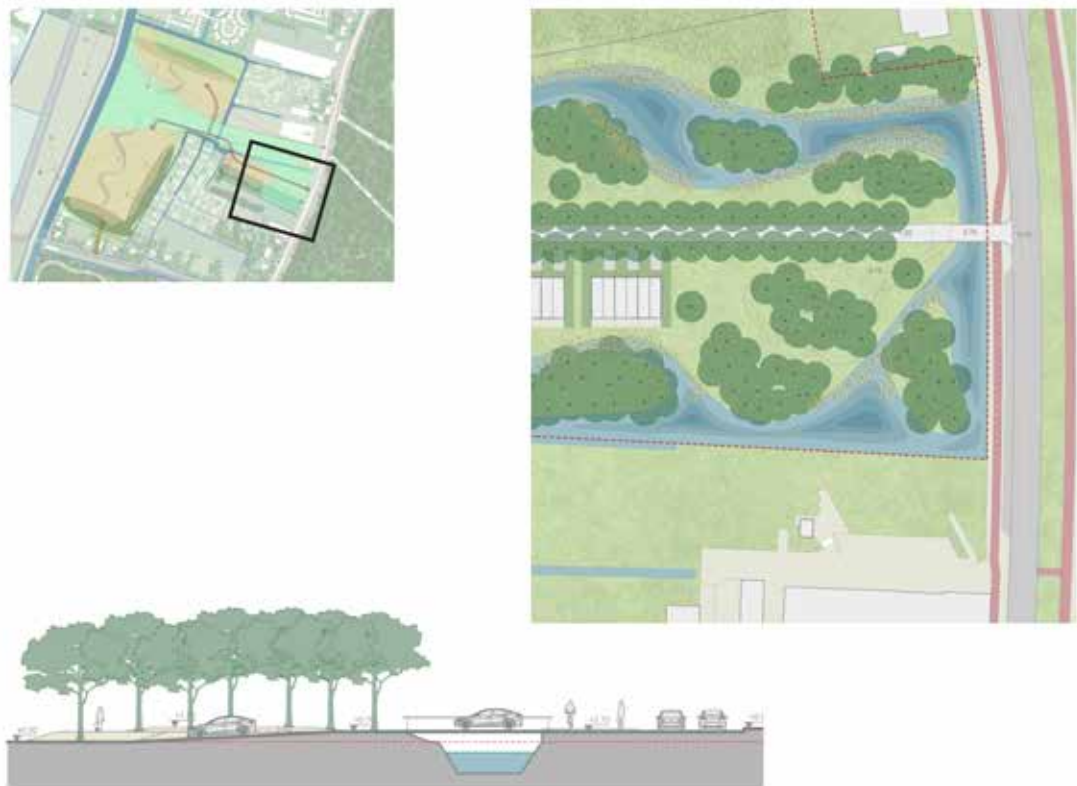


Voorbeeld uitwerking van hoe de entreezone met het fietspad en calamiteitenontsluiting aan de Manpadslaen zou kunnen worden. Wanneer het nadere inrichtingsplan voor de openbare ruimte wordt gemaakt, is het ook goed om met de direct naastgelegen omwonenden nog rond de tafel te gaan om de details hiervoor te bespreken.

Thema 4

Verkeersontsluiting

De hoofdontsluiting vanaf de Herenweg naar Gebied Manpad ligt centraal en heeft landschappelijke inpassing aan weerszijde



Het fietspad en de calamiteitenontsluiting aan de Manpadslaan is landschappelijk ingepast tussen de bestaande woonkavels.



THEMA 4: VERKEERSONTSLUITING

Opmerkingen kerngroepsessie 4/9:

- De laan vanaf de Herenweg misschien niet recht maar slingerend maken i.v.m. verkeer en snelheid.
- Extra geluid van extra autoverkeer is geadresseerd en met oplossing van walletjes en beplanting helpt dat (en wordt gewaardeerd). Nog wel behoefte aan duidelijkheid over hoeveelheid extra geluid bij de entree straks te verwachten is en welke maatregelen dan nodig zijn.
- Maximum snelheid van 30 km/u overal in het gebied. (Ook aan de Manpadslaan zou dat meest passend zijn, terwijl dat nu nog 60 is, maar meer passend bij functies, profiel en fietsgebruik zou zijn om daar 30 km/u) van te maken.

Stand van zaken:

Voor de entreezones zal bij het inrichtingsplan openbare ruimte nog verder met de direct omwonenden worden gesproken over de details.

Wat betreft het geluid zal in ieder geval bij het verkeersonderzoek naar de aansluiting op de Herenweg worden meegenomen over wat voor toename van verkeer het zal gaan en/of welk effect dat zal hebben op het geluidsniveau.

6.2.5 Thema 5: Aaneengesloten natuurgebied

De in de gemeenteraad aangenomen motie van GroenLinks om te onderzoeken of 5,5 hectare aaneengesloten natuurgebied realiseerbaar is in het plan is meegenomen in de eerdere kerngroepssessies. Het ontwerpteam heeft de eerste versies van het landschappelijk raamwerk nagemeten op aaneengesloten natuurgebied. In zowel de ‘agrarische stijl’ als ‘landgoed stijl’ getekende lay-out van mogelijke inrichting is nagegaan welk aaneengesloten gebied er logischerwijs aan te wijzen is binnen het plangebied. Dat is voor beiden gelijk en komt nu neer op ca. 5 hectare op deze tekeningen. Kanttekening is dat de ontsluitingsweg daar deels doorheen loopt. Dit is niet onmogelijk zolang rekening gehouden wordt met snelheid, inrichting en aanvullende maatregelen ten behoeve van fauna passages.



Twee voorbeelden zijn getoond ter illustratie dat een weg door een gebied met hoge natuurwaarden niet onmogelijk is. Links de Lemelerberg (Overijssel) waar de auto-ontsluiting van het dorp Lemele naar de provinciale weg in het natuurgebied ligt en rechts Park Brederode (Bloemendaal, Noord-Holland) waar de ontsluiting van de woningen in de overgang ligt van het open gebied met natuurwaarde naar de duinen.



Landschappelijk raamwerk in ‘agrarische stijl’ (boven) en ‘landgoed stijl’ (onder) met globale markering van het aaneengesloten natuurgebied van circa 5 hectare.

Thema 5

Aaneengesloten natuurgebied

Binnen het landschappelijk raamwerk en modellen met 20.000 m2 voor wonen wijst de test uit dat ca 5 ha haalbaar is.



Poster voor het thema zoals gepresenteerd tijdens de kerngroep bijeenkomst van 4 september 2024.

THEMA 5: AANEENGESLOTEN NATUURGEBIED

Opmerkingen kerngroepssessie 4/9:

- De betekenis voor kwaliteit van ecologie is misschien belangrijker dan het exacte oppervlakte.
- Is het toegankelijk voor mensen? En wat is het effect van die toegankelijkheid op de ecologische kwaliteit?
- Kansen voor recreatie beperken in het kader van overlast voor natuurwaarde en voor de omgeving.
- Aandacht voor natuurkwaliteiten en hoe je daar mee omgaat. Ook (juist!) bij de nieuwe bewoners.

Stand van zaken:

De ecologen die het onderzoek doen naar de huidige kwaliteiten en waarden, zal ook gevraagd worden om het concept plan te beoordelen op ecologische geschiktheid van de gebieden binnen het plangebied. De geconstateerde bestaande waarden en of de doelsoorten bij de definitie van het aaneengesloten natuurgebied zijn uitgangspunt bij het bepalen of gebieden in het plan onderdeel kunnen zijn om als stapsteen te functioneren tussen de grotere natuureenheden in de omgeving. De inzichten uit het ecologisch onderzoek naar de kwaliteiten binnen het plan om gebieden tot de aaneengesloten natuur te rekenen kunnen natuurlijk nog tot aanscherpingen leiden om tot het definitieve inrichtingsplan voor Gebied Manpad te komen.

6.2.6 Thema 6: Appartementengebouwen

Zoals uit de inzichten van de eerdere kerngroep bijeenkomsten is gebleken is dit een terugkerend zwaarwegend thema. Het ontwerpteam heeft voorafgaand aan de derde kerngroep bijeenkomst een verdere studie gedaan naar dit thema. Daarmee is dit thema in drie delen te behandelen: (1) Aantal en hoogte (2) Vorm en (3) Locatie.

Het startpunt voor de participatie ging uit van drie appartementengebouwen van 6 bouwlagen (een parkeerlaag in een groene wal plus 5 woonlagen daar bovenop).



Dit is het volume dat in de inspiratiebeelden en in de maquette tot nu toe gebruikt is.

Aangaande het aantal:
Op basis van de participatie-inzichten wordt voorgesteld om in plaats van drie appartementengebouwen twee appartementengebouwen met 22 grondgebonden woningen toe te passen. De twee overgebleven appartementengebouwen bieden plek aan de sociale sector appartementen en aan de betaalbare koop appartementen. Het ontwerpteam heeft een test gedaan waaruit blijkt dat met deze verschuiving nog altijd voldaan kan worden aan het kader om binnen de 20.000 m2 voor kavels en parkeren te blijven.



Aangaande de hoogte:
Op basis van de participatie-inzichten is het voorstel om het appartementengebouw met sociale appartementen geen zes maar maximaal vijf lagen te maken. Het andere appartementengebouw met betaalbare koop kent iets meer flexibiliteit om diverse varianten te maken. Ook hier kan één laag minder worden gemaakt en dus ook maximaal vijf in plaats van zes lagen worden voorgesteld.



Model van appartementengebouw op schaal met vijf bouwlagen en parkeren er naast.

Model van appartementengebouw op schaal met vijf bouwlagen inclusief parkeren in een groene wal op begane grond.

Thema 6

Appartementengebouwen

Wat vooraf ging.

Startpunt participatie:

- 3 Appartementengebouwen van 6 lagen;
- Eén parkeerlaag in een groene wal plus 5 woonlagen.



Dit is het volume wat in de inspiratiebeelden is gebruikt en in de maquette tot nu toe. Bestaande uit een appartementengebouw van zes bouwlagen waarvan de onderste parkeren in een groen basement.



Voorbeelden van de zes bouwlagen tellende appartementengebouwen (inclusief groen basement) in de diverse maquettes tijdens de eerste participatiesessie met de kerngroep.

Op basis van participatie:

- In plaats van 3 appartementengebouwen voorstel voor 2;
- 1 gebouw voor sociale sector appartementen;
- 1 gebouw voor goedkope koop appartementen;
- Eén appartementengebouw wordt omgezet naar 22 grondgebonden woningen.



De optie om één van de drie appartementengebouwen om te ruilen voor grondgebonden woningen los op de maquette ondergrond en ingepast in één van de werkgroepen uit de tweede kerngroepsessie.

Op basis van participatie en haalbaarheid:

- Geen parkeren onder sociale appartementen;
- Dit wordt dus één gebouw van 5 (ipv 6) lagen.



Appartementengebouw op school met vijf bouwlagen en parkeren er naast.

Hernieuwd uitgangspunt appartementengebouw voor goedkope koop:

- De gemiddeld kleinere appartementen kunnen in een gebouw van 5 lagen gepast worden (1 laag parkeren + 4 lagen wonen);
- Meerdere varianten voor de vorm hiervan zijn mogelijk.



Appartementengebouw op school met vijf bouwlagen waarvan de onderste parkeren in een groen basement.

THEMA 6: APPARTEMENTENGEBOUWEN - AANTAL EN HOOGTE

Opmerkingen kerngroepsessie 4/9:

- Geen opmerkingen.

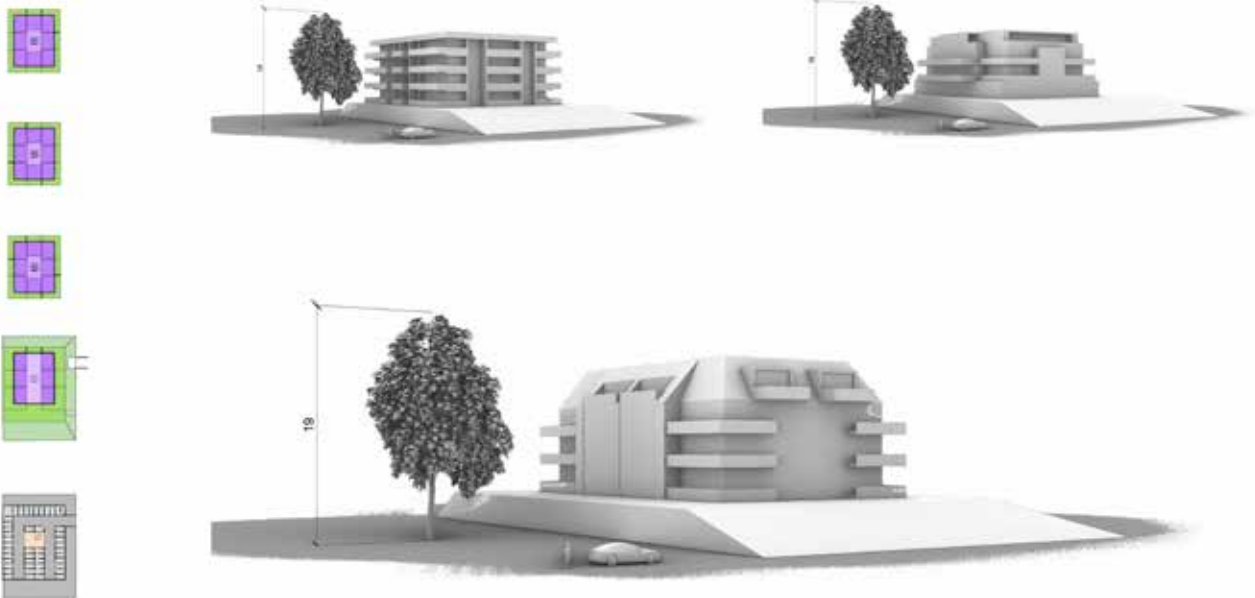
Stand van zaken:

Over de keuze om twee appartementengebouwen en geen drie in het plan op te nemen en voor het ene vervallen appartementengebouw 22 grondgebonden woningen in het plan op te nemen was veel bijval in de kerngroep.

Ook het reduceren van de hoogte van de appartementengebouwen tot maximaal vijf lagen kreeg steun uit de groep.

Voor een appartementengebouw van vier lagen op een plint waarin het parkeren is opgelost maakt ook de vorm veel uit. In bovenstaande afbeeldingen is hetzelfde bouwprogramma in hele afwijkende vormen weergegeven: Alle vloeren dezelfde plattegrond met een plat dak; Of terugliggende gevel op de hogere verdiepingen; Of een kapvorm op de bovenste bouwlaag. Hieronder en hiernaast staan voor deze verschillende bouwvormen enkele voorbeelden afgebeeld.

Uitgangspunt:
4 lagen op parkeren



Hetzelfde woonprogramma kan ook met een enigszins grotere footprint worden gerealiseerd zodat het aantal appartementen per laag wat groter wordt en van de totale hoogte een laag af kan: 3 woonlagen op een groene basis voor parkeren, in totaal dus vier bouwlagen.



Of het gebouw wordt vier lagen met een compacte footprint van vier woonlagen maar dan zonder het parkeren er onder. Dit betekent dat het parkeren rond het gebouw moet worden opgelost in het plan.

(vervolg) Thema 6

Appartementengebouw - vorm

Welke bebouwingsvorm voor het appartementengebouw voor de betaalbare koop wordt als meest passend ervaren?

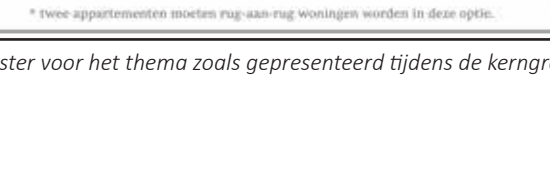
5 bouwlagen: 4 woonlagen + parkeerlaag

grootste bouw (20m2)
appartementen (20)
47 parking places



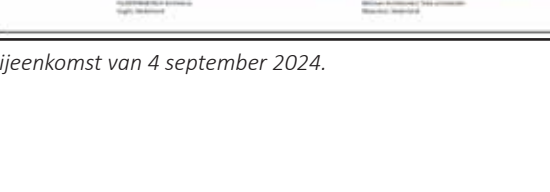
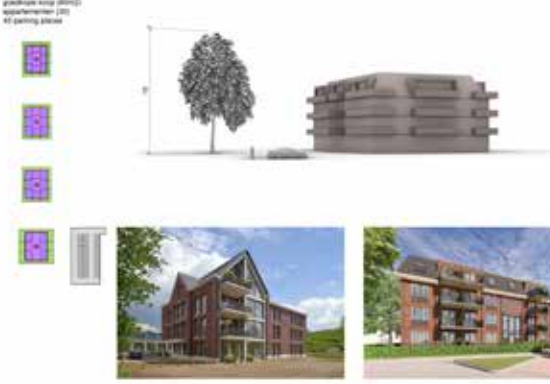
4 bouwlagen met grotere footprint*:
3 woonlagen + parkeerlaag

grootste bouw (20m2)
appartementen (20)
47 parking places



4 bouwlagen met parkeren er naast:
4 woonlagen

grootste bouw (20m2)
appartementen (20)
47 parking places



* twee appartementen moeten rug-aan-rug woningen worden in deze optie.

Poster voor het thema zoals gepresenteerd tijdens de kerngroep bijeenkomst van 4 september 2024.

THEMA 6: APPARTEMENTENGEBOUWEN - VORM

Opmerkingen kerngroepsessie 4/9:

- De vorm van het betaalbare koop appartementengebouw heeft nog diverse vragen/ discussiepunten:
- Parkeernorm: Kan de gemeente niet iets aan de parkeernorm doen? (minder parkeerplaatsen realiseren bij deze categorie woningen)
- “Wonen in het groen” is niet wonen op een parkeerplaats.
- Kwaliteit van het parkeren heeft ook effect op de omgeving.
- Aandacht voor verhouding appartementengebouw met de omgeving: verandering van breed en minder hoog heeft ook effect op de esthetiek die gekozen wordt.
- De vorm van het appartementengebouw is lastig te beoordelen als we de architectuur van de andere woningen niet kennen. “Je kunt het pas beoordelen als je het ziet zoals het wordt.”

Stand van zaken:

In dit stadium van de planvorming is het lastig te beoordelen wat de exacte vorm van de appartementengebouwen moet worden. In het nabije vervolg zal duidelijkheid in het plan gegeven worden omtrent de architectuur in het algemeen en die van de appartementengebouwen in het bijzonder.

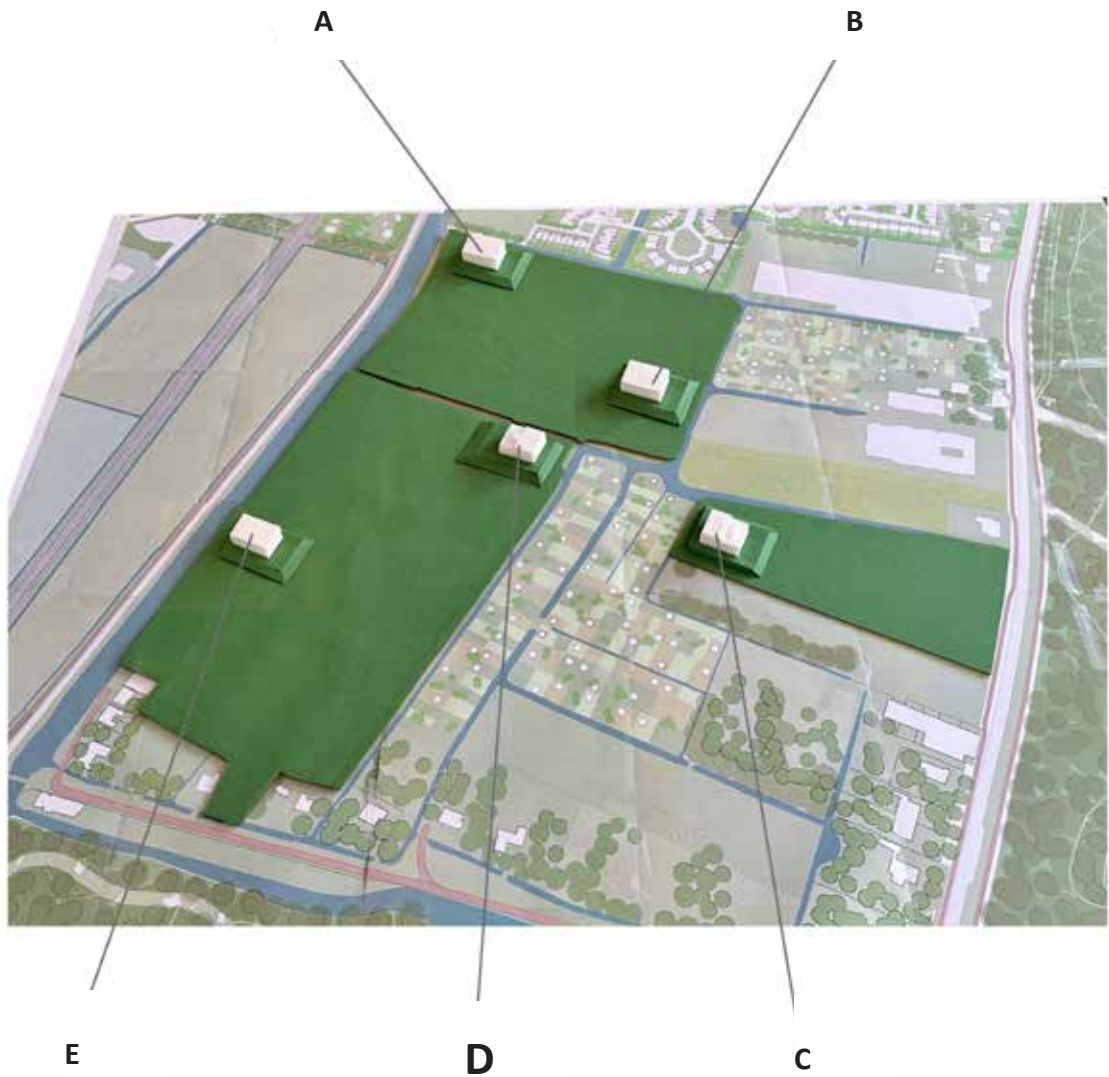
Daarbij zal nadrukkelijk rekening gehouden worden met de mogelijkheden om de hoogte van het gebouw eerder nog verder te beperken dan voor de maximaal afgesproken hoogte van vijf lagen te gaan.

162

163

Positie appartementengebouwen:
Op basis van de participatie kwamen er 5 mogelijke locaties op de maquette, met een nuance voor één van die 5 die ook als nummer 6 gezien kan worden. Deze kwamen in drie gevallen overeen met die in de inspiratieschetsen van de drie ontwerprichtingen aan de start van dit proces. In twee gevallen werd de nieuwe positie als een verbetering gezien. Elke locatie heeft zijn plus- en minpunten. Niet elke locatie kreeg evenveel steun in de kerngroep.

Op basis van de participatie heeft één van de locaties relatief veel consensus. Dat is locatie D op onderstaande afbeelding. We stellen voor deze locatie het grootste appartementenprogramma voor, die van de sociale appartementen. Ook omdat op deze locatie het parkeren eenvoudiger kan worden ingepast, de locatie ver van andere bebouwing af is en het autoverkeer voor dit programma niet het gehele gebied hoeft te doorkruisen. Tot slot is deze locatie vooralsnog zonder risico van stikstofberekening.



THEMA 6: APPARTEMENTENGEBOUWEN - POSITIE SOCIALE WONINGBOUW

Opmerkingen kerngroepsessie 4/9:

- Locatie D voor sociale appartementen woongebouw krijgt veel steun in de kerngroep.
- Kanttekening daarbij: Let op afstand tot en zicht op de volkstuinen vanaf het sociale appartementen woongebouw.

Stand van zaken:

Locatie D wordt meegenomen als vast gegeven voor de positie van het appartementengebouw voor de sociale woningbouw. Exacte oriëntatie, positie en vorm van het gebouw op deze locatie zal in de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan worden uitgezocht.

De overige vier locaties (A,B, C en E) zijn stuk voor stuk besproken, waarbij de plussen en minnen uit eerdere sessies nogmaals meegenomen zijn. In de volgende sheets wordt ingegaan op dat deel van de appartementengebouw discussie die over de positie gaat.

Positie appartementengebouwen:
Voor het tweede appartementengebouw zijn de overige vier locaties gewogen om tot een locatiekeuze te kunnen komen. De afwegingen staan in het schema hieronder.

Locatie B:
Zeer weinig gemarkeerd door kerngroep in initiële keuze als locatie

Plussen

- Licht niet direct voor bestaande bebouwing / Relatief grotere afstand tot bebouwing Rivierenbuurt
- Ontsluiting door het gebied is relatief kort
- Vanaf Herenweg niet in het zicht
- Mooi uitzicht op Leyduin vanuit de appartementen / goede orientatie voor zon en uitzicht
- Korte ontsluiting door het gebied daarmee minder auto's door de gebied en niet door de buurtjes, en relatief dicht bij OV-halte
- Effect op stikstof-balans is aannemelijk positief vanwege lager aantal verkeersbewegingen en afstand tot natura2000 gebied.

Minnen

- Enigszins in zichtlijn en versmalling van open scheg
- Dichtbij de Rivierenbuurt
- Blokkerend (deels) in de zichtlijn

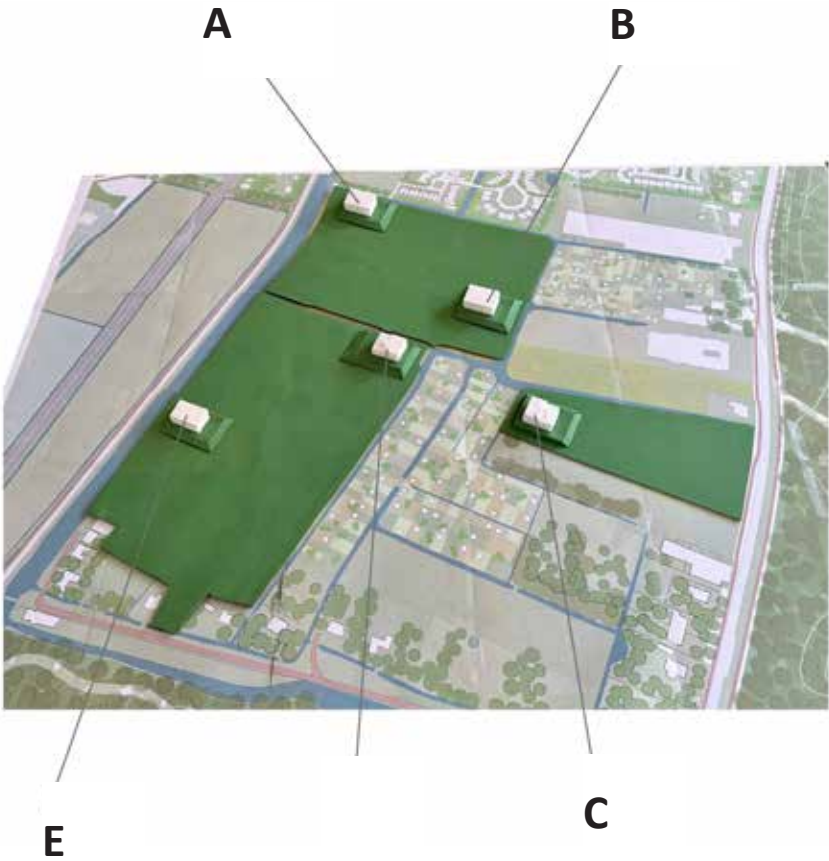
Locatie E:
Zeer vaak gemarkeerd (meest gemarkeerd als de alternatief gekozen plek ten noorden daarvan er bij opgeteld wordt) door kerngroep in initiële keuze als locatie

Plussen

- Ver van de bestaande bebouwing
- Mooi uitzicht op Leyduin vanuit de appartementen / goede orientatie voor zon en uitzicht
- Positie aan de Leidsevaart kan extra kwaliteit geven door ligging aan het water (met eventuele uitbreiding water-oppervlak)
- Er is op deze locatie ruimte rondom aanwezig om het gebouw goed in te passen

Minnen

- Lange ontsluiting door het gebied zorgt voor meer auto's door het gebied.
- Zeer beeldbepalend in het zicht vanaf de Leidsevaart en vanaf Leyduin.
- Effect op de stikstof-balans zou van grotere betekenis kunnen zijn op deze locatie door zeer geringe afstand tot natura2000 gebied Leyduin.



Locatie A:
Vaak gemarkeerd door kerngroep in initiële keuze als locatie

Plussen

- In de hoek waar relatief veel ruimte omheen ligt door o.a. bestaande speelveld in Rivierenbuurt.
- Is niet belemmerend voor aaneengesloten groene middengebied omdat het hier aan de rand van het gebied staat.
- Past in de lijn van bestaande flats in de Rivierenbuurt.
- Staat uit de zichtlijn van naastgelegen bestaande woningen van de Rivierenbuurt het gebied in.
- Mooi uitzicht en goede bezonning vanuit de appartementen.

Minnen

- Relatief dichtbij bestaande bebouwing.
- Staat recht tegenover de huizen aan de overzijden van de Leidsevaart
- Staat in de zichtlijn van bestaande woningen richting Leyduin.
- Lange ontsluiting door het gebied zorgt voor meer auto's door het gebied.
- Effect op stikstof-balans tov natura 2000 gebied is hier vooralsnog wat ongewis, maar mogelijk wel van invloed.

Locatie C:
Aantal keren gemarkeerd door kerngroep in initiële keuze als locatie

Plussen

- Kortste ontsluiting
- Redelijk ver van alle bebouwing
- Zicht vanaf de Herenweg zou uitgewerkt kunnen worden als landgoedachtig
- Kortste ontsluiting door het gebied en daarmee weinig autobewegingen door gebied en dicht bij OV-halte.
- Effect op stikstof-balans is zeer aannemelijk positief vanwege lager aantal verkeersbewegingen en grotere afstand tot natura2000 gebied.

Minnen

- Dicht op de volkstuinten wat voor schaduw in de ochtenduren op de daar gelegen tuinen kan zorgen
- Het is prominent in beeld vanaf de Herenweg
- Deze locatie ligt het dichtst bij de bestaande woningen in de Bollenschuur

Locatie A:

Bevinding project-team:

Locatie is ongeschikt;

met name door:

- o De grote afstand voor ontsluiting door het gehele gebied en de noordelijke buurt waardoor veel autoverkeer wordt gegenereerd,
- o Ook de positie relatief dicht bij een deel van bestaande woningen Rivierenbuurt is negatief, evenals de korte afstand tot aan de woningen aan de overzijde van de Leidsevaart,
- o Het benodigde parkeren kan alleen in de gebouwde vorm worden gemaakt in verband met de zeer beperkte ruimte rondom het gebouw op deze locatie.
- o De onbalans in de ruimtelijke ordening van het totale gebied door hier de nadruk op één van de twee grotere bouwvolumes te leggen.



Appartementengebouwen op locatie D en A.

Locatie B:

Bevinding project-team:

Locatie is kansrijk;

met name door:

- o De directe ligging aan de hoofdontsluiting en daardoor weinig extra autobewegingen door het gebied te creëren
- o Door de alzijdige positie met ruimte en goede orientatie.
- o Kanttekening is de exacte positie ten opzichte van de open scheg,



Appartementengebouwen op locatie D en B.

Locatie C:

Bevinding project-team:

Locatie is matig kansrijk;

met name door:

- o De krappe ruimte op dit deel van de kavel waardoor inpassen van gebouw met daarbij de benodigde parkeerplaatsen de groene kwaliteit en inpassing van groene erfafscheiding onder druk zet of zelfs niet goed te verenigen is.
- o Ondanks dat de korte ontsluitingsafstand en gunstige positie voor de stikstof-balans positief zijn is dit niet de favoriete locatie door voornoemde aspect.



Appartementengebouwen op locatie D en C.

Locatie E:

Bevinding project-team:

Locatie is kansrijk;

met name door:

- o De nieuwe kwaliteit die gemaakt kan worden met een landschappelijke inpassing aan de Leidsevaart en aan de rand van het zuidwestelijke buurtje heeft potentiële grote kwaliteit.
- o De balans in posities van bebouwing in het plangebied als geheel en het evenwicht tussen meer grondgebonden woningen in ten noorden van het aaneengesloten groene middengebied en de min of meer vrijstaande positie van de appartementengebouwen aan die open middenruimte.
- o Kanttekening is dat de stikstof-balans van de totale ontwikkeling op deze plek een appartementengebouw met bijbehorende verkeersbewegingen mogelijk moet maken,



Appartementengebouwen op locatie D en E.

(vervolg) Thema 6

Appartementengebouw - positie

Welke locatie voor het tweede appartementengebouw lijkt meest passend?

Locatie B:

Bevinding project-team:

Locatie is kansrijk;

met name door:

- o De directe ligging aan de hoofdontsluiting en daardoor weinig extra autobewegingen door het gebied te creëren
- o Door de alzijdige positie met ruimte en goede orientatie.
- o Kanttekening is de exacte positie ten opzichte van de open scheg,



Locatie E:

Bevinding project-team:

Locatie is kansrijk;

met name door:

- o De nieuwe kwaliteit die gemaakt kan worden met een landschappelijke inpassing aan de Leidsevaart en aan de rand van het zuidwestelijke buurtje heeft potentiële grote kwaliteit.
- o De balans in posities van bebouwing in het plangebied als geheel en het evenwicht tussen meer grondgebonden woningen in ten noorden van het aaneengesloten groene middengebied en de min of meer vrijstaande positie van de appartementengebouwen aan die open middenruimte.
- o Kanttekening is dat de stikstof-balans van de totale ontwikkeling op deze plek een appartementengebouw met bijbehorende verkeersbewegingen mogelijk moet maken, mede in samenhang met de gekozen locatie (D) voor het sociale woningbouw appartementengebouw.



THEMA 6: APPARTEMENTENGEBOUWEN - POSITIE TWEEDE APPARTEMENTENGEBOUW

Opmerkingen kerngroepsessie 4/9:

Locatie A:

- Onder veel deelnemers was draagvlak om deze locatie als mogelijke optie weg te strepen op basis van de minpunten en uitleg van het projectteam.

Locatie B:

- 120 meter afstand tussen bestaande woningen en appartementengebouw. Ook al staat er beplanting tussen in de winter ga je het gebouw wel zien.
- Gebouw is enigszins in de zichtlijn gepositioneerd.

Locatie C:

- Er is veel draagvlak in de kerngroep om locatie C niet verder mee te nemen omdat de locatie te krap is om alle wensen van groen en parkeeroplossing en minimale hoogte hier in te passen binnen de beschikbare ruimte.

Locatie E:

- Als voor deze locatie het gebouw vier lagen zou worden met parkeren er naast dan hebben de woningen op deze positie nog steeds goed uitzicht.
- De langere afstand voor verkeer dan naar bijvoorbeeld B of C is een minpunt.
- Relatief dichters op Leyduin. Alhoewel ook opgemerkt: Vanaf Leyduin is het appartementengebouw wellicht helemaal niet zo beleefbaar voor bezoekers van het gebied daar.

Stand van Zaken:

Locatie E heeft voor het grootste deel van de kerngroep de voorkeur.

Omdat het onduidelijk is wat de stikstofberekening op basis van de nieuwe calculator (oktober 2024) zal uitwijzen voor het plan als geheel worden locatie E en B allebei meegenomen in de verdere planvorming als mogelijkheden.

6.2.7 Configuratie van stand van zaken op de maquette

Na de sessie met de thema's wordt de bijeenkomst afgesloten rond de maquette. Door het ontwerpteam is er een start-opstelling voor de sessie aan de maquette neergelegd. Het project-team had er voor gekozen om een plan variant neer te leggen met het appartementengebouw op positie B met een gebouw in 5 bouwlagen (met vier woonlagen op een groene basis voor parkeren).



Eerste stap is het verlagen van het gebouw door het parkeren er onder uit te halen. Een parkeerplaats wordt naast het gebouw wordt in de maquette geplaatst en het groene basement wordt onder het gebouw uit gehaald.



Vervolgens wordt het appartementengebouw van locatie B verplaatst naar locatie E. Dat betekent dat ook een deel van de grondgebonden woningen van plek moeten veranderen. Zo gaat er een rijtje en een aantal twee-onder-één-kap woningen naar de locatie B. De vorm van het appartementengebouw op locatie E is wederom vier bouwlagen met parkeren aan twee kanten naast het gebouw.



In een laatste schuif stap tijdens de sessie wordt het appartementengebouw op locatie E voorzien van een groen basement voor het parkeren en wordt, om het gebouw niet hoger te laten worden, de variant met grotere footprint en drie woonlagen gekozen. De configuratie laat zien dat de twee appartementengebouwen aan de open ruimte en het water staan met afstand en ruimte tot alle overige gebouwen.



Stand van Zaken:

Er wordt afgesproken dat deze configuratie de voorbeeld invulling op de maquette wordt voor de open inloopsessie. Niet iedereen in de kerngroep spreekt zich uit dat deze configuratie de beste basis voor het plan vormt, maar onder een groot deel van de groep is er draagvlak voor deze richting.

6.3

Inzichten

De derde kerngroepbijeenkomst heeft in globale zin een gedeeld beeld opgeleverd om mee naar buiten te gaan voor een brede publieke bijeenkomst. Niet alle aspecten zijn volledig opgelost en er blijven ook wel meningsverschillen of onuitgesproken voorkeuren, maar als tussentijdse stand van zaken is het mogelijk om een behoorlijk compleet beeld van de richting te laten zien, die aangeeft waar de ontwikkeling zich naar toe beweegt. Er is in de drie kerngroepsessies en tussenliggende tijd een hoop bereikt.

Voor alle zes de thema’s en de slotconfiguratie op de maquette zijn er ‘stand van zaken’ teksten geconcludeerd om mee te nemen in de voorbereiding van de Inloopdag op 18 september. Voor sommige thema’s zoals de hoofdlijn van het vlekkenplan en de keuze om voor twee appartementengebouwen te kiezen in plaats van drie is veel draagvlak. Ook het landschappelijk raamwerk krijgt veel bijval. De exacte locatie van met name het tweede appartementengebouw kent nog voor en tegenstanders, en ook de vorm van de appartementengebouwen is nog niet heel eensluidend, al heeft het verlagen van het volume tot vijf en misschien wel vier lagen wel veel positieve reacties ontvangen.

Er is afgesproken dat het ontwerpteam op basis van het getoonde materiaal tot een presentabele uitwerking komt die getoond zal worden tijdens de Open Inloop. Ook spreken de meeste kerngroepleden zich uit om aanwezig te zijn op de Open Inloop om ook andere bezoekers te woord te kunnen staan en in gesprek te gaan over de ontwikkelingen en bevindingen uit de voorbije periode en waar we nu staan met het plan voor Gebied Manpad.

Hoofdstuk 7
Inloopdag

“We zijn heel tevreden met het resultaat op basis van de input van de kerngroep. We hopen dat in het vervolgproces deze input gebruikt wordt en zo snel mogelijk in concrete bouw wordt omgezet.”



7.1

Tussenstand planproces

Tijdens drie bijeenkomsten van de kerngroep is gewerkt aan een vlekkenplan en een eerste opzet van de ontwikkelvisie. Hierbij is rekening gehouden met de gestelde kaders, het door de gemeenteraad vastgestelde woningbouwprogramma, maar ook met verschillende landschappelijke uitgangspunten en beperkingen. In dit traject zijn tal van oplossingen en dilemma's besproken, waarbij voorkeuren werden gegeven en het draagvlak is getoetst. Tijdens de inloopbijeenkomsten werd het publiek geïnformeerd over het proces, de gemaakte keuzes die breed gedragen worden, en de nog te overwegen dilemma's. Bezoekers konden ook een grote maquette van het gebied bekijken, die een visuele indruk gaf van hoe de plannen er in 3D uitzien. Daarnaast werd het publiek aangemoedigd om feedback te geven op de gepresenteerde plannen, waar volop gebruik van werd gemaakt.

7.1.1 Twee timeslots om binnen te lopen en in gesprek te gaan

In de loods op het terrein van Parck Manpad in het Gebied Manpad was gedurende de middag en avond van 18 september 2024 publiek welkom om informatie te verkrijgen over de vorderingen van het plan voor het gebied. Zowel de gemeente als de ontwikkelaar was vertegenwoordigd tezamen met het ontwerpteam en een groot deel van de kerngroepleden gedurende verschillende momenten van de dag om bij een aantal reeksen panelen en de maquette toelichting te geven op de stand van zaken, vragen te beantwoorden, verduidelijking te geven en in discussie te gaan. De dag was een groot succes qua opkomst en interesse van uiteenlopend publiek. Zowel mensen uit de directe omgeving, als ook uit de gehele gemeente Heemstede, en zelfs een behoorlijk aantal mensen van verder weg die op zoek zijn naar een woning en geïnteresseerd zijn in de stand van zaken en hoe snel de plannen tot concrete resultaten zullen leiden.



Bezoekers aan de Open Inloop in gesprek met elkaar rond de maquette.



Bezoekers van de Open Inloop bij de maquette en de panelen om kennis te nemen van de planvorming.



Naast het vergaren van informatie werd ook goed gebruik gemaakt van het direct geven van reacties op de formulieren.

Inhoudelijke toelichting

In deze paragraaf wordt het materiaal zoals getoond op de Open Inloop weergegeven. Het meeste van dit materiaal komt overeen met wat eerder in dit document is behandeld, zoals de kaders en de stappen in het ontwerpproces.

Daarom is materiaal in dit hoofdstuk soms klein afgebeeld om een overzicht te geven van de panelen tijdens de Open Inloop. Voor tekstuele toelichting en betere bestudering wordt verwezen naar met name het hoofdstuk hiervoor. Op het eind zal een aantal nieuwe beelden op de panelen wel groot opgenomen zijn in dit hoofdstuk.

Startpunt van de participatie

Kaders voor de Ontwikkelvisie

Overeenkomst woningbouwprogramma

- De vastgestelde woonvisie van de gemeente Heteren wordt gevolgd;
- Het overeengekomen vaststaande woningbouwprogramma omvat 149 woningen, verdeeld in de volgende categorieën: 30% sociale woningbouw, 36% goedkope koop en 34% middenwoning en huur.

Aan de volgende kaders moet worden voldaan (aanwijzingen zijn van voor de wettelijke):

Grondkaders

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

Landschappelijke en cultureel-historische kaders

- Het karakter van de Manpadlaan en Manpadlaangebied 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 hollandsche wordt gestreeld (herboud, restaureren in fysiek ontwerp).

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.

Daarstaandekaders

- Woningen zijn te gast in het gebied;
- 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 infrastructuur voorzieningen (afhankelijk van scenario's) worden door gemeente en ontwikkelaar bepaald op basis financiële noodzaak hiervan, uitgangspunt is altijd geweest dat er geen financiële middelen van de gemeente in het gebied worden gestoken.

Stand van zaken

De Ontwikkelkaders worden opgenomen in de plandocumenten van de Ontwikkelvisie. Daarin zal een verdere toelichting bij de kaders worden gemaakt waarin aangegeven wordt wat strikt is en waar meer ruimte is zit.

Inspiratiebeelden als input

Ontwerprichting Panorama

De ontwerprichting Panorama is gebaseerd op de bestaande situatie van de bestaande woonwijken en de bestaande natuur. Het doel is om een nieuw woonwijk te creëren dat aansluit op de bestaande woonwijken en de bestaande natuur.

Ontwerprichting Waterrijk

De ontwerprichting Waterrijk is gebaseerd op de bestaande situatie van de bestaande woonwijken en de bestaande natuur. Het doel is om een nieuw woonwijk te creëren dat aansluit op de bestaande woonwijken en de bestaande natuur.

Ontwerprichting State

De ontwerprichting State is gebaseerd op de bestaande situatie van de bestaande woonwijken en de bestaande natuur. Het doel is om een nieuw woonwijk te creëren dat aansluit op de bestaande woonwijken en de bestaande natuur.

Ontwerpproces met de kerngroep

Overzicht van stappen en cruciale discussiepunten



Enkele van de posters met discussiepunten uit de tweede sessie van de kerngroep in juli.

Eerste kerngroepbijeenkomst
In de eerste kerngroepbijeenkomst in juni is er aan twee tafels geschoven met allerlei maquette inzetstukken. Dit was een eerste verkenning van de opmerkingen op de inspiratiebeelden, ideeën van deelnemers over de gebiedsinrichting, of over wat er beter kon en waarom. Voor zowel landschappelijke inrichtingselementen als voor woningbouw werd dit gedaan. Deze resultaten en inzichten zijn daarna samengevat en de cruciale discussiepunten voorgelegd in de tweede kerngroepbijeenkomst in juli.

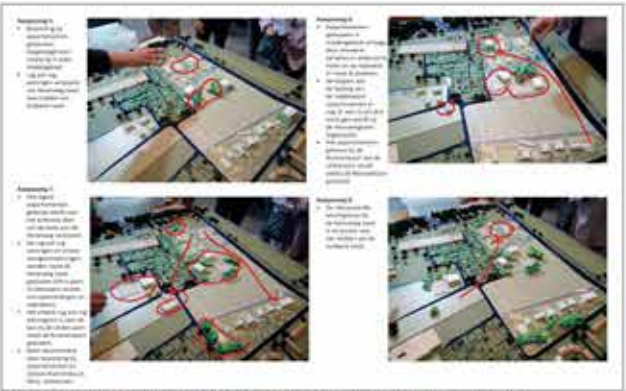


Tweede kerngroepbijeenkomst
Over de landschappelijke inrichting, functies en kwaliteiten was al snel een gevoel van consensus en richting in de kerngroep. Heel anders was dat tijdens de eerste, maar ook tweede kerngroepbijeenkomst als het ging om de woningbouw. Met name de positie en hoogte van de appartementengebouwen speelde daarbij een belangrijke rol.



Poster uit de derde bijeenkomst over de aanpassingen van de appartementengebouwen die op draagvlak konden rekenen en op de maquette geplaatst zijn in de configuratie met de meeste steun.

Derde kerngroepbijeenkomst
In de derde kerngroepsessie in september was er over een heel aantal onderwerpen instemming onder een groot deel van de deelnemers. De gemaakte stappen inzake de appartementengebouwen kregen bijval van een groot deel van de groep en de mogelijke locatie van de gebouwen is in ieder geval verder getrechterd tot een beperkt aantal plekken en de mogelijkheid om een samenhangend plan te kunnen maken.



Voorbeeld van enkele van de vele stappen die de groepen tijdens de eerste sessie op de maquette.



Sheet over het landschappelijk raamwerk uit de tweede sessie waar veel eensluidendheid over was.

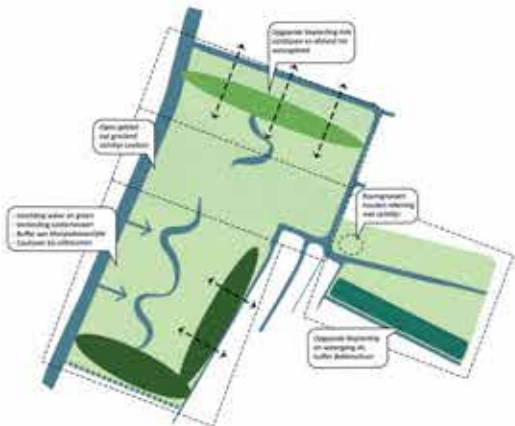


Sheet over de argumenten voor en tegen de diverse posities van de appartementengebouwen (links) en met elkaar nog een keer schuiven en op basis van argumenten komen tot een totaal inrichting in de tweede sessie.

Vlekkenkaart voor de Ontwikkelvisie

Tussentijdse stand van zaken

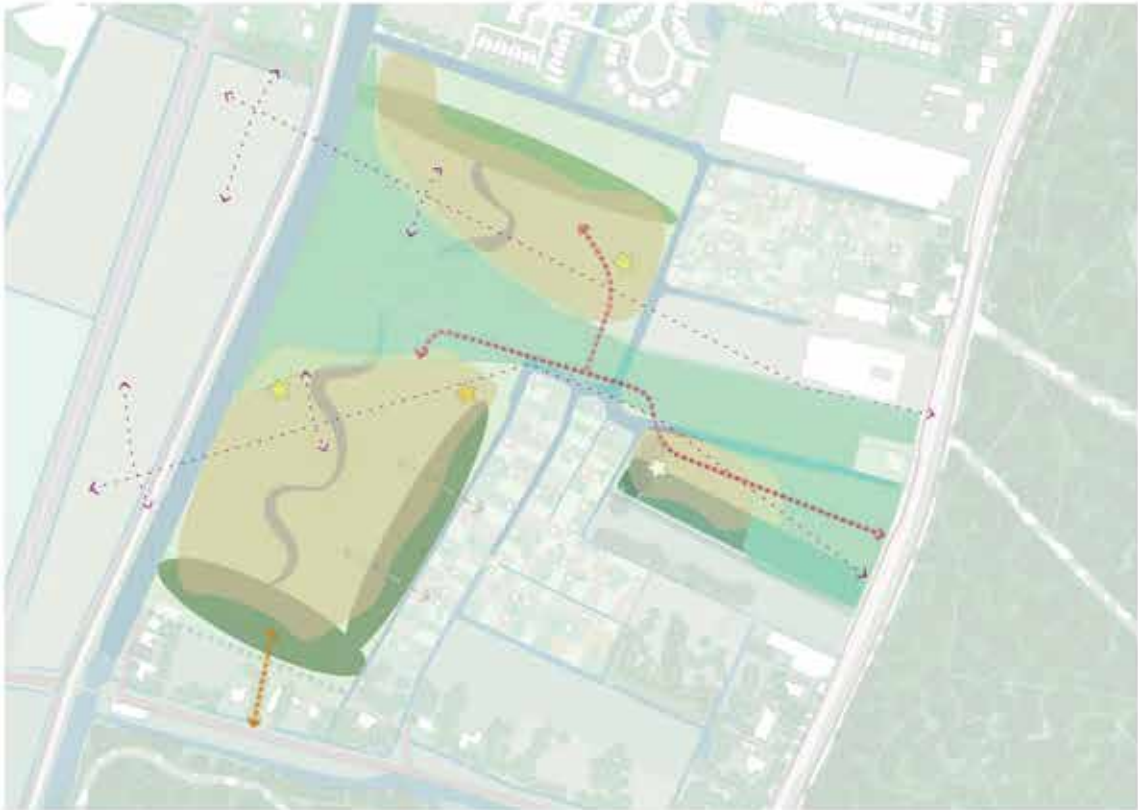
Poster 3



Tijdens de kerngroepsessie van 3 juli is het hiernaast afgebeelde landschappelijk raamwerk gepresenteerd en besproken. Dit diagram was gebaseerd op de uitkomsten van het schuiven met elementen op de maquette van de kerngroepsessie daarvoor op 19 juni. Aan het eind van de sessie van 3 juli is geconcludeerd dat het raamwerk een goede basis vormt voor de verdere ontwikkeling van de plannen. Daarmee is het dus ook als basis gebruikt voor het eerste concept vlekkenplan zoals hieronder afgebeeld.

Stand van zaken
De suggesties voor het toevoegen van een buffer langs de volkstuinen gelegen langs de Herenweg en een toelichting bij de woonvlekken wordt meegenomen voor een volgende versie van het vlekkenplan.

Landschappelijk raamwerk zoals besproken op 3 juli 2024 in de Kerngroep



Concept Vlekkenplan: Ruimtelijke hoofdlijn bestaande uit de onderdelen zoals hieronder weergegeven



Landschappelijk raamwerk met groene buffers en water; Aangegeven natuurgebied (circa 5,5 hectare); Openbare ruimte in het begin van de rijtsweg van de open schak tussen oude en nieuwe daken; Hoofdaansluiting vanaf de Herenweg; Puntpad en aansluitingsaanpak naar de Manpadlaan; Drie gebieden waar woningen gebouwd kunnen worden; Mogelijke locaties voor appartementenbouw zijn met een ster weergegeven.

Landschappelijk raamwerk

Tussentijdse stand van zaken

Poster 4

Stijl voor de inrichting van het landschap



Het landschappelijk raamwerk uit het vlekkenplan kan verschillende concrete uitwerkingen krijgen. Hierboven staan de twee richtingen afgebeeld die het meest logisch zijn: Links de 'agrarische stijl' die verwantschap heeft met het agrarische verleden van het gebied met meer rechtlijnige waterpartijen en beplanting. Rechts, de 'landgoed stijl' die meer leunt tegen de Engelse landschapstijl die kenmerkend is voor veel van de landgoederen in de omgeving met meer organische en rondere vormen.

Stand van zaken
Het ligt voor de hand dat onderdelen van beide stijlen in het uiteindelijke inrichtingsplan worden meegenomen. Zo kan de aansluiting op gebieden als Groenendaal en Herenweg, maar ook de Manpadlaan goed leunen op de 'landgoed stijl' terwijl het open middengebied misschien ook kenmerken van de open gebieden in de omgeving kan krijgen zoals bijvoorbeeld het naastgelegen weidegebied van Leyduin.

Voorbeelden van de gebiedentrees



De hoofdaansluiting vanaf de Herenweg naar Gebied Manpad ligt centraal en heeft landschappelijke inpassing aan weerszijde.



Landschappelijk raamwerk & gebiedentrees september 2024

Stand van zaken
Voor de entreezones zal bij het inrichtingsplan Openbare Ruimte nog verder worden gesproken over de details met de direct omwonenden. Wat betreft geluid zal in ieder geval bij het verkeersonderzoek naar de aansluiting op de Herenweg de toename van verkeer en het mogelijke effect op geluid worden meegenomen.

Appartementengebouwen

Poster 5
Tussentijdse stand van zaken

Resultaat van participatieproces: Minder en lager

- A. Startpunt participatie:
- 3 Appartementengebouwen van 6 lagen;
 - Eén parkeerlaag in een groene wal plus 5 woonlagen.



De 19 het volume wat in de inspiratiebeelden is gebruikt en in de maquette bij aanvang van de participatie.

- B. Aanpassingen op basis van de kerngroepbijeenkomsten:
- In plaats van 3 appartementengebouwen nog maar 2;
 - 1 gebouw voor sociale sector appartementen;
 - 1 gebouw voor goedkope koop appartementen;
 - Het derde appartementengebouw is nu omgezet naar 22 grondgebonden woningen.



Voorbereiden van de drie appartementengebouwen met zes bouwlagen (inclusief groen basemeet met parkeren) in de diverse maquettes tijdens de eerste participatiesessie met de kerngroep.

C. Keuzes voor het appartementengebouw met sociale woningbouw:

- Geen parkeren onder sociale appartementen;
- Dit wordt dus één gebouw van 5 (ipv 6) lagen.
- Locatie is gedefinieerd.



Appartementengebouw op school met vijf bouwlagen en parkeren er naast.

- Stand van zaken
- De gemarkeerde locatie op de kaart is meest geschikt als locatie voor de sociale appartementen, omdat:
- Ongeveer even ver van alle bestaande bebouwing;
 - Het verkeer hier niet te ver het gebied in wordt gehaald;
 - Direct aan de hoofdontsluiting ligt
 - Parkeren op maaiveld kan hier goed opgelost worden;
 - Locatie met beperkt risico in het kader van de stikstofberekening;
 - Relatief veel consensus over locatie in de kerngroep.



De optie om één van de drie appartementengebouwen om te ruilen voor grondgebonden woningen las op de maquette ondergrond (links) en ingepast in één van de door de kerngroep geplaatste modellen (rechts).

- D. Hernieuwd uitgangspunt goedkope koop appartementen:
- De gemiddeld kleinere appartementen kunnen in een gebouw van 5 lagen gepast worden (1 laag parkeren + 4 lagen wonen);
 - Varianten voor de vorm van dit gebouw zijn mogelijk (zie hieronder);
 - Voor de locatie van dit gebouw zijn twee meest kansrijke opties (zie volgende poster).

Stand van zaken
Optie met meeste draagvlak in de kerngroep

5 bouwlagen: 4 woonlagen + parkeerlaag



4 bouwlagen met grotere footprint*: 3 woonlagen + parkeerlaag



4 bouwlagen met parkeren er naast: 4 woonlagen



* Naam appartementen-woning grondgebonden woningen worden in deze optie.

Positie appartementengebouwen

Poster 6
Tussentijdse stand van zaken

- Locatie A:
Zeer geschikt voor appartementengebouw met 6 bouwlagen.
- Locatie B:
Zeer geschikt voor appartementengebouw met 6 bouwlagen.
- Locatie C:
Zeer geschikt voor appartementengebouw met 6 bouwlagen.
- Locatie D:
Zeer geschikt voor appartementengebouw met 6 bouwlagen.
- Locatie E:
Zeer geschikt voor appartementengebouw met 6 bouwlagen.

Stand van zaken
Locatie A is ongeschikt voor een appartementengebouw en valt af.



- Locatie A:
Zeer geschikt voor appartementengebouw met 6 bouwlagen.
- Locatie B:
Zeer geschikt voor appartementengebouw met 6 bouwlagen.
- Locatie C:
Zeer geschikt voor appartementengebouw met 6 bouwlagen.
- Locatie D:
Zeer geschikt voor appartementengebouw met 6 bouwlagen.
- Locatie E:
Zeer geschikt voor appartementengebouw met 6 bouwlagen.

Stand van zaken
Locatie C is minder geschikt en is geen prioriteit voor een appartementengebouw.

Locatie B:

- Locatie is kansrijk; met name door:
- De directe ligging aan de hoofdontsluiting en daardoor weinig extra autobewegingen door het gebied te creëren
 - Door de alrijds positie met ruimte en goede oriëntatie.
 - Kanttekening is de exacte positie ten opzichte van de open scheg.



Locatie E:

- Locatie is kansrijk; met name door:
- De nieuwe kwaliteit die gemaakt kan worden met een landschappelijke inpassing aan de Leidsevaart en aan de rand van het zuidwestelijke buurtje heeft potentiële grote kwaliteit.
 - De balans in posities van bebouwing: in het plangebied als geheel en het evenwicht tussen meer grondgebonden woningen in ten noorden van het aaneengesloten groene middengebied en de min of meer vrijstaande positie van de appartementengebouwen aan die open middenruimte.
 - Kanttekening is dat de stikstof-balans van de totale ontwikkeling op deze plek een appartementengebouw met bijbehorende verkeers-bewegingen toe moet kunnen laten, mede in samenhang met de gekozen locatie (D) voor het sociale woningbouw appartementengebouw.



Functies van de openbare ruimte

Door de kerngroep gekozen functies



- Lijst van geselecteerde functies:
- Aquatische planten
 - Bomen
 - Inheemse planten
 - Waterspeelruimten
 - Fruitbomen
 - Bloemrijke bermen
 - Laanbomen
 - Fietspaden
 - Nectar planten
 - Notenbomen
 - Struiken
 - Wandelpaden
 - Struik
 - Gemengde haag
 - Wilde bloemen
 - Kunstroute
 - Vindendood
 - Doorlatende verharding
 - Meer sloten
 - Vijvers
 - Natuurmonumentale oevers
 - Sloten met plasmen
 - Afgraven
 - Steigers



Sfeerbeeld van de openbare ruimte in de open en waterrijke delen van Gebied Manpad.

De openbare ruimte van Gebied Manpad zal gekenmerkt worden door groen met blauwe accenten naar het idee van de kerngroep. De functies en inrichting die in de bijeenkomsten meermaals de meest passende werd gevonden waren diverse beplantingssoorten, waterkanteninrichting met veel natuurlijke kwaliteiten en enkele extensieve voorzieningen voor wandelen en fietsen en een enkel culturele of lokale speelvoorziening.



Sfeerbeeld van de openbare ruimte in het meer beplante deel van Gebied Manpad.

Aaneengesloten natuurgebied



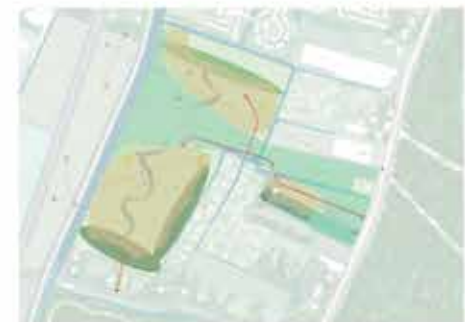
Binnen het landschappelijk raamwerk en met een inrichting van 20.000 m2 voor wonen en parkeren wijst de test uit dat circa 5 hectare aaneengesloten natuur haalbaar is.

Stand van zaken

De 5,5 ha aaneengesloten natuur is inderdaad een aangenomen motie van de gemeenteraad en het behoort bij de opgave om een goed ontwerp onderzoek en volledige beargumentering voor de uitkomst te maken. Vooralsnog lijkt het een haalbaar in te passen wens binnen het vlekkenplan, waarbij er geen andere zaken zoals de kwaliteit binnen de woongebieden te kort wordt gedaan.

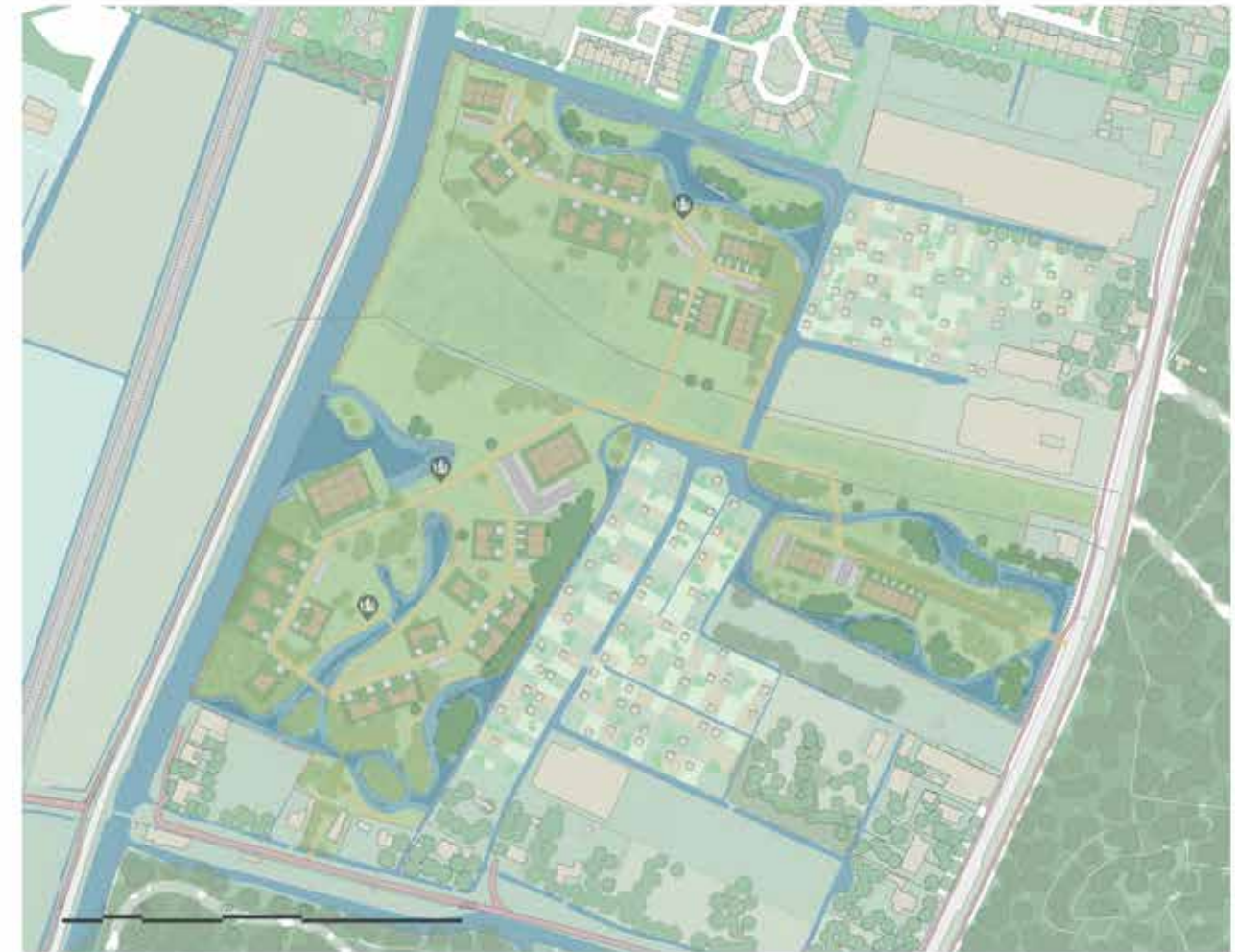
De inzichten uit het ecologisch onderzoek naar de kwaliteiten binnen het plan om de aaneengesloten natuur zo robuust mogelijk te maken, kunnen nog aanscherpingen opleveren ter versterking van het definitieve inrichtingsplan voor Gebied Manpad.

Een mogelijke invulling



Het Concept Vlekkenplan

In de tussentijdse stand van zaken die met deze serie panelen gepresenteerd wordt voegen we alle meest recente inzichten samen en proberen daarmee de meest logische invulling van het concept vlekkenplan te maken. Dat gaat van zichtlijnen tot en met verkeersontsluiting, van leidingstrook tot woningbouwprogramma, van landschappelijk raamwerk tot en met appartementengebouwen, en van openbare ruimte tot en met natuurwaarden. Daarmee proberen we de stand van zaken ook zo concreet mogelijk te maken, omdat strepen en vlakken op de kaart soms te abstract zijn om de betekenis te doorgronden. Uiteindelijk zijn betrokkenen vooral benieuwd naar hoe het Gebied Manpad er in de toekomst mogelijk uit komt te zien. Daarom is hieronder een mogelijke invulling getekend op basis van wat we nu weten en uit de participatie hebben tot dusver hebben opgehaald. Deze invulling komt overeen met wat er op de maquette te zien is.



Mogelijke invulling van het concept vlekkenplan weergegeven in een plankaart op hoofdlijn.

Stand van zaken

Deze mogelijke invulling is nog niet het plan, maar geeft een realistische verbeelding van dat wat het proces tot nu toe aan inzichten heeft opgeleverd. Aan iedereen de uitnodiging om daar op te reageren en inzichten met het project-team te delen ten behoeve van het vervolg.

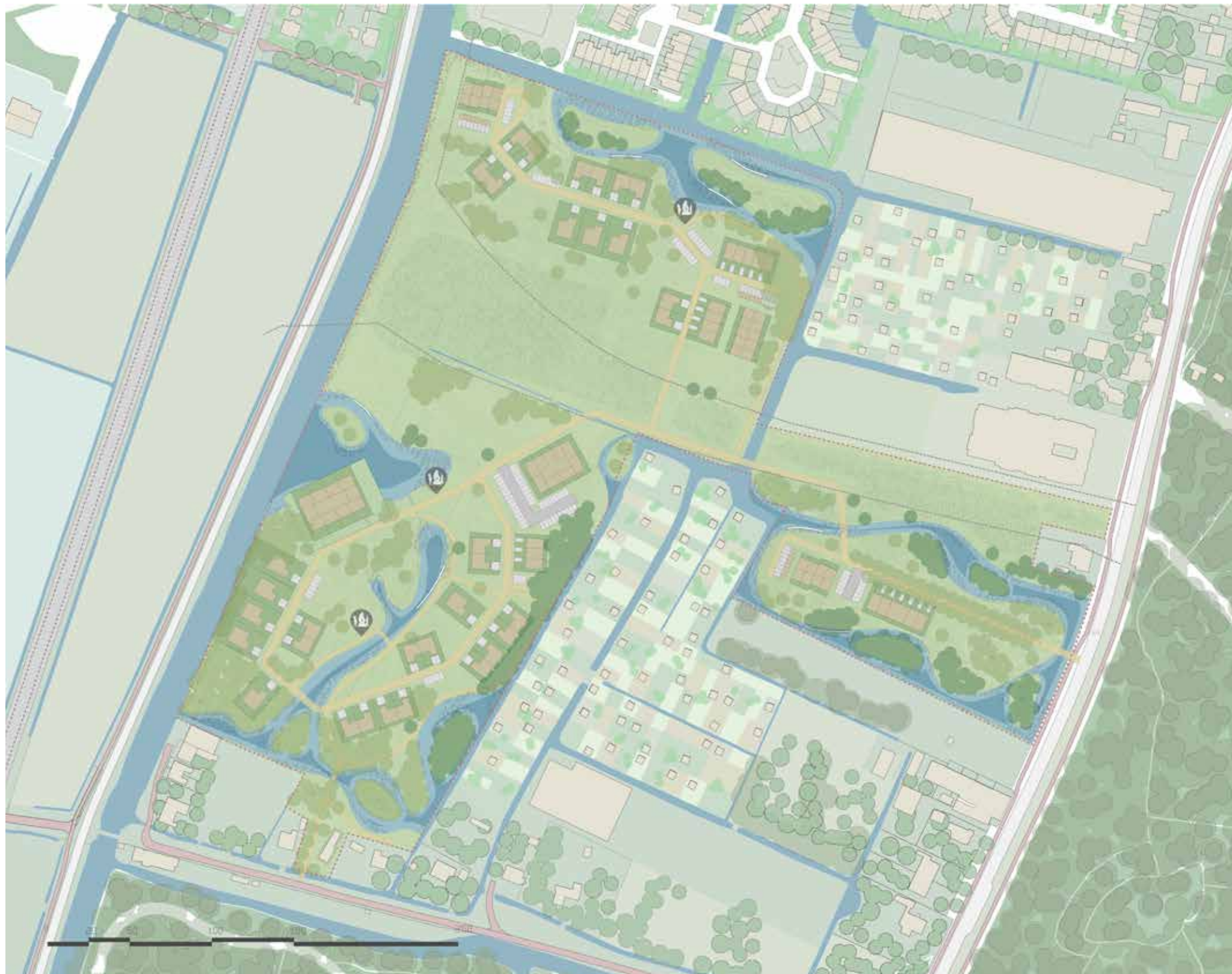
De openbare ruimte van Gebied Manpad zal gekenmerkt worden door groen met blauwe accenten naar het idee van de kerngroep. De functies en inrichting die in de bijeenkomsten meermaals de meest passende werden gevonden waren diverse beplantingssoorten, waterkanteninrichting met veel natuurlijke kwaliteiten en enkele extensieve voorzieningen voor wandelen en fietsen en een enkel cultureel accent of lokale speelvoorziening.



Sfeerbeeld van de openbare ruimte in de open en waterrijke delen van Gebied Manpad.

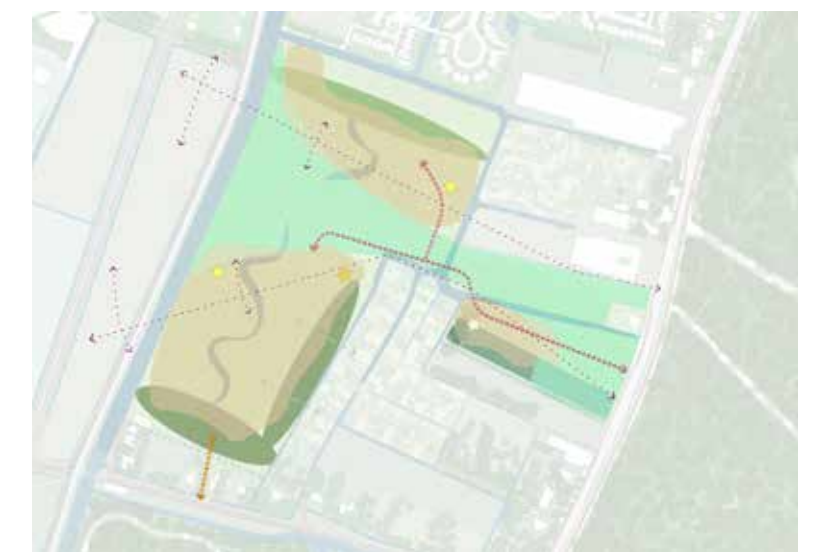


Sfeerbeeld van de openbare ruimte in het meer beplante deel van Gebied Manpad.



Mogelijke invulling van het Concept-Vlekkenplan weergegeven in een plankaart op hoofdlijn.

In de tussentijdse stand van zaken die met deze serie panelen gepresenteerd wordt voegen we alle meest recente inzichten samen en proberen daarmee de meest logische invulling van het concept vlekkenplan te maken. Dat gaat van zichtlijnen tot en met verkeersontsluiting, van leidingenstrook tot woningbouwprogramma, van landschappelijk raamwerk tot en met appartementengebouwen, en van openbare ruimte tot en met natuurwaarden. Daarmee proberen we de stand van zaken ook zo concreet mogelijk te maken, omdat strepen en vlekken op de kaart soms te abstract zijn om de betekenis te doorgronden. Uiteindelijk zijn betrokkenen vooral benieuwd naar hoe het Gebied Manpad er in de toekomst mogelijk uit komt te zien. Daarom is hiernaast een mogelijke invulling getekend op basis van wat we nu weten en uit de participatie tot dusver hebben opgehaald. Deze invulling komt overeen met wat er op de maquette te zien is en is gebaseerd op onderstaand Concept-Vlekkenplan.



Het Concept-Vlekkenplan



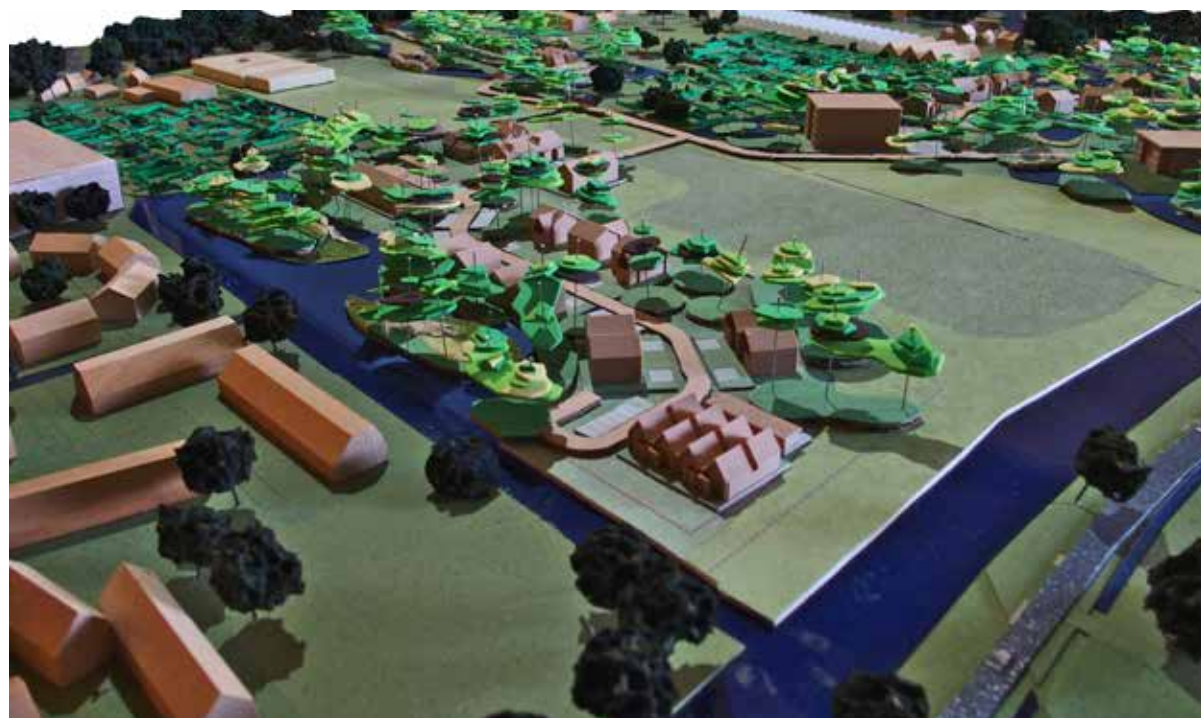
Overzichtsbeeld van de maquette gezien vanuit het westen met in de voorgrond de Leidsevaart en achteraan Groenendaal.



Beeld van de maquette met zicht over het open middengebied met grasland en natte natuur.



Beeld van de maquette met zicht op het zuidwestelijk gedeelte tussen de Leidsevaart, de volkstuinten en de Manpadslaan.



Beeld van de maquette met zicht op de buurt langs de Rivierenbuurt.



Beeld van de maquette met zicht op het gedeelte van Gebied Manpad aan de Herenweg.

7.3

Reacties

De Open Inloop heeft naast veel bezoekers ook een behoorlijk aantal reacties opgeleverd. Deze reacties zijn voor dit document geanonimiseerd en weergegeven in onderstaand schema. Het project-team heeft alle reacties bestudeerd, gecategoriseerd en meegenomen in het ontwerptraject na de Open Inloop.

Onderwerp	feedback
Bedrijventerrein	Beperkt gebruikt bedrijventerrein verplaatsten naar industriegebied en gebruiken voor betere zichtlijnen Groenendaal – Huis Leyduin
Bedrijventerrein	Betrek het terrein achter de bedrijfsbebouwing mee voor de woningbouw
Divers	Entree in het gebied doorsnijdt het overgebleven stukje groen. Waar moeten de herten nu oversteken? Sociale woningbouw vereist ook sociale voorzieningen (winkels, OV, etc>). Niet iedereen beschikt over een auto! Bebouwd oppervlak + wegen = hoeveel % van het gebied?
Ecologisch onderzoek	Graag worden wij op de hoogte gehouden als de onderzoeken (o.a. ecologisch onderzoek) gereed zijn
Fietsbrug noordzijde	Svp: probeer een fietsbrug te maken aan de n-zijde om isolatie van het gebied tegen te gaan + verbinding van station, winkels etc.
Mobiliteit	De slogan ‘wonen in het groen’ zou meer diepgang kunnen krijgen door te kijken in hoeverre overal parkeergelegenheid te creëren. Waarom niet kijken naar betere verbindingen naar station/dorp? Leenauto's/Greenwheels bijvoorbeeld Ik hoor eigenlijk weini over kleinere woningen voor senioren.... Maar dat komt hoop ik nog Mooie presentatie... voorlopig
Natuurpark	Ik sprak zojuist dhr B van Elderen en vertelde toen dat Huis te Manpad bezig is laanbomen te klonen! Ter vervanging van een deel van de bomen op het terrein van Huis te Manpad. Ook in het evaluatieplan van Groenendaal werd er positief naar gekeken. Wellicht is het ook een inspiratie voor de beplanting van Parck Mapad. Succes!
Natuurpark	Visualisaties van buiten het gebied (ook van Leyduin) Plan maken waarin een robuust natuurgebied uitgangspunt is Visualisaties met bomen van 0/2/5/10 etc jaar oud Geen forse gebouwen langs de Leidsevaart Probeer volkstuinen te overtuigen hun gebied anders in te richten. Dat geeft meer flexibiliteit voor indeling hele gebied
Natuurpark	Het oorspronkelijke plan: een natuurgebied met woningen te gast, komt niet overeen met wat we zien: veel gebied met woningen in een parkachtige omgeving Dat is geen natuurlijk gebied Ook heel duur in aanleg en onderhoud Mogelijke oplossing: dichter op elkaar bouwen, zonder snippergroen (de gemeente wil ook geen snippergroen meer) en vooral het middengedeelte vrij laten zodat er meer open een aangesloten gebied komt voor de natuur

Natuurpark	Veel te veel bebouwd oppervlak Kan het met deze plannen financieel uit? Heel veel wegen en dat geeft allemaal licht 's nachts Hebben huizen een schuurtje voor hun fiets? Parkeren is hoeveel m2?
Natuurpark	Wij zouden graag zien dat er ook een scenario wordt gemaakt met een gebied van 5,5 hectare natuurgebied als vertrekpunt waarbij ecologische waarden als randvoorwaarden gelden en vervolgens pas de woningbouw wordt ingvuld. Zodat duidelijk is wat “natuurpark met woningen te gast” betekent
Natuurpark	1. Een van de centrale opgaven van dit plan betreft de realisering van een samenhangend natuurpark van min. 5,5 ha groot dat mede een functie moet vervullen als ecologische verbinding en tevens de historische zichtlijn tussen Groenendaal en Leyduin moet waarborgen. In de gepresenteerde schetsontwerp – 'mogelijke invulling' genoemd - ontbreken tot mijn teleurstelling echter nog steeds de uitgangspunten voor de invulling van dat natuurpark: hoe wordt het natuurgedeelte in hoofdlijnen ingericht en beheerd? Hoe kan het tevens voor extensieve recreatie toegankelijk worden gemaakt? En wat is de samenhang met het woongebied? Op de kaart is er weliswaar een gebied aangeduid dat vrij moet worden gehouden van bebouwing. Het betreft echter vrijwel uitsluitend de gronden van de grote watertransportleiding die toch vrij moet worden gehouden van bebouwing. Voor de rest staat er op de kaart voor dit gebied niets vermeld. Mijn verzoek en oproep: ga het woongebied en het natuurpark samen op, in zijn onderlinge samenhang, ontwerpen. Alle actuele literatuur stelt: groen en rood moet je in de huidige tijd samenhangend en gelijkwaardig ontwerpen. Anders kan er geen kwaliteit ontstaan. 2. Ook in de woonclusters is gelukkig ruimte voorzien voor groen en water. Ik zie echter in de 'mogelijke in vulling' veel snippergroen, kleine stukjes groen zonder duidelijke structuur en invulling. Door deze snippers meer te clusteren en deels te koppelen aan het natuurpark kan veel meer groene samenhang en kwaliteit ontstaan. Meer samenhangend groen kan bovendien beter en goedkoper worden beheerd.
Rivierenbuurt	Wandelverbinding vanuit Rivierenwijk. Na de afsluiting van de spoorwegovergangen resteert alleen gevaarlijk fietspad naar Leyduin. Een voetgangersbrug ter hoogte van het Lingevelde kan dit oplossen. Evt. fietsers weren met draaihekken. Dit verhoogt de natuurbeleving en sluit aan bij de toezegging wethouder na sluiten Leyduin-overgang om een veilige verbinding naar Leyduin te onderzoeken
Ander Samenwonen socialer leven	Heel positief vind ik de visies op ‘Panorama’, ‘Waterrijk’ en ‘State’. Qua landschap dit gebied graag “passend bij - het huidige gebied -mooi tussen Groenendaal en Leyduin- laten zijn. Gaat vast lukken! Wat ik enorm mis is een woonvisie, meer doen met het het mooie groen en moderner wonen. Graag veel socialer, geen eigen tuin maar een gezamenlijke (moes)tuin. Meer appartementen, minder parkeerplekken zodat meer groen overblijft

	Graag meer gedurfde aanpak van delen van groen, tuin, activiteiten door bv een appartementencomplex met niet heel grote appartementen en gezamenlijke was- en logeervoorzieningen, en (moes) tuin ect. Bijv voor kleinschalige woongroepen van kleine huishoudens: jong en oud. De opzet ziet er nu (weer) heel individualistisch uit. Grijp de kans om ook in Heemstede zuiniger met ruimte + spullen om te gaan t.b.v. meer socialer zijn
Ander Samenwonen socialer leven	O.a. gesproken met mevrouw van Wassenaar (voornaam vergeten). Mooi plan, zag er allemaal goed uit. ONDERHOUD SLOTEN: Misschien bent u al op de hoogte van het onderhoud sloten maar voor alle zekerheid wil ik u er op opmerkzaam maken. Rijnland Hoogheemraadschap onderhoudt niet iedere sloot. Sommige sloten moeten door de kadastrale eigenaren worden onderhouden. HET KAN WEL (https://www.hetkanwel.nl) Zie bijlage. Deze email gaat over opiniepanel "anders wonen". De missie van hetkanWEL is het leven groener, eerlijker en leuker maken op gebied van o.a. wonen. Wanneer u de website bezoekt, vindt u het een en ander over anders wonen. Misschien dat deze informatie op hun website uw interesse wekt. VOEDSELBOS www.eetbaargoed.nl is een website van jonge mensen, die bekend zijn met en informatie en/of eventueel hulp bij het opzetten van een voedselbos. Op het volkstuinencomplex Herenweg, waar ik een Volkstuin heb, tuiniert een jonge vrouw, voormalig onderwijzeres, die de opleiding Permacultuur heeft gevolgd. Zij zou de aangewezen persoon kunnen zijn voor het onderhoud van het voedselbos en het werken met jongeren met een afstand tot de arbeidsmarkt. Met haar toestemming kan ik haar bij jullie introduceren als er belangstelling is.
Snelle voortgang	De plannen zien er mooi uit! Fijn als jullie hiermee verder gaan!
Snelle voortgang	Het is een mooi plan, wanneer gaan we beginnen?
Snelle voortgang	We zijn heel tevreden met het resultaat obv de input van de kerngroep. We hopen dat in het vervolg proces deze input gebruikt wordt + zsm in concrete bouw wordt omgezet
Stedenbouwkundige inrichting	1. Houd voldoende ruimte tussen de appartements blokken cq niet 3 bij elkaar gegroepeerd 2. Landgoed (State) voelt en ziet er natuurlijk uit wat past in de huidige sfeer van de omgeving
Uitzicht Rivierenbuurt	Tegenover de Grevelingen staan eilanden waarvan het nog niet duidelijk is of dat realiseerbaar is. Wij willen graag dat: - Er een duidelijke buffer komt (eiland of water) - Daar geen toegang voor mensen is - De begroeiing het hele jaar groen is, dus naaldbomen of altijd groene struiken - Geen aanlegsteiger: dat nodigt uit tot overlast/bbq

Uitzicht Rivierenbuurt	De vaart tussen speelveld en Manpadslaangebied ook verbreden vanaf de Leidsevaart langs het speelveld. Daar een rechte lijn van maken met het gedeelte ter hoogte van de Grevelingen. Ook zouden wij geen verbinding met een brug willen hebben ter hoogte van het speelveld Voor de invulling van het gebied staan we open. Helaas blijken de huizen- en appartementenprijzen dusdanig hoog te liggen, dat het voor starters nog steeds moeilijk wordt op de huizenmarkt, ondanks de intenties
Volkstuinen Buffer	Gebruik zoveel mogelijk bestaand groen om een buffer te creëren tussen woninggebied en moestuincomplex. Zonde om het allemaal rigoureuus te kappen en er dure nieuwe mini-beplanting neer te zetten
Volkstuinen buffer	Zorg voor voldoende hoog groen tussen de bebouwing en de volkstuinen. Tussen de sociale woningbouwflat en de volkstuinen, maar ook tussen de bebouwing nabij de bollenschuur. Graag hogere bomen om zicht op de tuinen zoveel mogelijk te beperken om ergernis bij bewoners te voorkomen
Volkstuinen buffer	Kijk uit met te hoge begroeiing (bomen met name) achter de villa's aan westzijde van het centrale volkstuinengebied. Schaduw is zeer ongewenst voor moestuinen
Volkstuinen Buffer	Ik bezit een tuin op de Manpadslaan (nr 139). Zoals ik het nu op de maquette zie, lijkt het alsof onze mooie bomenrij aan de overkant van het slootje zal cerdwijnen. Ik begreep van de mijnheer die uitleg gaf dat hij 't interessant vond te horen dat er daar al een "groene want van bos is". Wellicht is het mogelijk om de "bosrand" daar (tuin tegenover 136 t/m 140) te behouden
Woonprogramma	Waarom niet in plaats van sociale woningbouw, grotere appartementen voor 65 plussers? Wanneer 65 plussers hun huis verkopen en in een appartement gaan wonen, krijg je doorstroom in de woningmarkt.
Woonprogramma	Ik ben met mijn ouders op zoek naar een sociale huurwoningen/koopwoning in de regio. 60m2 is echt heel klein voor 2 mensen
Woonprogramma	Er moeten betaalbare woningen voor starters komen; Zelf willen we graag naar een appartement met een grote huiskamer/open keuken, zonnig groot terras en minimaal 2 a 3 slaapkamers. Het zou mooi zijn als die ook in het plan komen.; In de omgeving zijn al genoeg eengezinswoningen; Het plan ziet er mooi uit, maar dan met meer appartementen
Woonprogramma	Ik mis nadrukkelijk de duurdere koopappartementen met zo'n 2 a 3 slaapkamers
Woonprogramma	Meer koopappartementen
Woonprogramma	Ik zie graag betaalbare starterswoningen/appartementen. De prijzen die ik hoor zijn niet geschikt voor starters Graag meer wat grotere appartementen, zo komen er meer eengezinswoningen, waar 2 personen in wonen, vrij Mooi groen en waterrijk: ziet er goed uit
Woonprogramma	Voor de mensen die een leuk, ruim hoekhuis achterlaten in Groenenhoven zijn er niet zoveel mogelijkheden. Wij denken aan de wat grotere appartementen. We willen graag doorschuiven ten gunste van jonge gezinnen. De opzet ziet er nu al prachtig uit. We hopen dat de inwoners van Heemstede prioriteit krijgen!

Woonprogramma	Ik ben erg blij dat er eindelijk ruimte is voor alle lagen van de bevolking dus ook sociale huurders!! Chapeau!! En dat er veel ruimte is voor groen, dat het gebied dus alleen maar mooier wordt
Woonprogramma	Wij zouden graag zien dat er wat ruimere appartementen gebouwd worden met minimaal 2 a 3 slaapkamers en een fijn terras. Belangrijk ook dat er huizen komen voor starters die betaalbaar zijn. Het ziet er ruim en groen uit, de indruk is een prettige leefomgeving
Zichtlijnen	Graag zou ik willen een duidelijke zichtlijn tussen Leyduin en Groenendaal Geen hoogbouw in het midden van het gebied aan de Leidse Vaart Minder en smallere sloten/waterwegen

Hoofdstuk 8
Overleggen adviseurs

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



Presentaties en gesprekken

In de periode na de Open Inloop en voor februari 2025 zijn een serie gesprekken geweest en presentaties gegeven aan diverse partijen en instanties die binnen het Participatieplan meestal als ‘adviserend’ staan aangeduid. Het is belangrijk om deze feedback mee te nemen in de verdere planvorming in de voorbereiding van de Ontwikkelvisie. Alhoewel in sommige gevallen de aard van de reacties wellicht meer over de details voor uitwerking gaat na deze fase, is het alleszins waardevol om die inzichten nu al te hebben meegekregen. In een aantal andere gevallen bieden genoemde punten direct aanleiding tot verdere aanscherping van het plan in de volgende ontwerpstap.

8.1.1 Presentaties en gesprekken met ARK en Ruimtelijk beheer

In deze periode zijn diverse gesprekken geweest met diverse instanties. Zo is er ook over ruimtelijke kwaliteit met de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (ARK, voorheen Welstand) en ruimtelijk beheer met de diensten binnen de gemeente gesproken. Opmerkingen, tips en aanbevelingen gemaakt naar aanleiding van de presentaties waren:

- Voelt als ontspannen en landschappelijk plan.
- Complimenten voor zeer gedegen onderbouwing.
- Elke woning alzijdig en overal ontworpen? Of meer in clusters?
- Keuze voor hoogbouw begrijpelijk, maar goed passend maken in de hoogmonumentale en landelijke omgeving.
- Keuze voor historische dan wel eigentijdse architectuur goed onderbouwen.
- Kansen voor het ontwerp voor de lagere bebouwing, bijvoorbeeld met aangebouwde terrassen. Denk in deze fase al na hoe schuttingen kunnen worden voorkomen.
- De overgang van sociale appartementen naar parkeren is nog niet goed.
- Onderzoek meer langzaamverkeersverbindingen met de omgeving.
- Zo min mogelijk moeilijk te beheren stukjes groen in het gebied.
- Komen er ook plekken waar geen mensen komen en die niet beheerd hoeven worden.
- Noordelijke keerlus is te klein voor vuilniswagens.
- Hoe wordt het plan afgestemd op de gemeentelijke mogelijkheden voor beheer?
- Liever geen eilanden (moeilijk te beheren).
- Misschien wel onbereikbare (en dus niet beheerde) plekken maken voor flora en fauna.
- Er is een MeerJarenOnderhoudsPlan nodig voor gebied.
- Kans voor fietsaansluiting.
- Denk aan Trafo’s.

8.1.2 Gesprekken met waterleiding beheerders

In een eerder stadium, nog voor er planvorming was, is er al contact geweest met PWN en Waternet over de eisen en randvoorwaarden voor de buisleidingenzone door het Gebied Manpad met

de zware regionale waterleidingen. Deze gesprekken hebben toen al uitgewezen dat er strenge restricties zijn voor de inrichting in de zone. Aan de hand van die voortijdige gesprekken zijn ook nadere onderzoeken gedaan naar ligging, bodemgesteldheid en eisen aan overkluizing van de leidingen in de zone. Dit mede omdat vanaf het begin duidelijk is dat een overkluizing gemaakt moet worden om met een autoverbinding vanaf de Herenweg, als enige toegestane auto-ontsluiting, het noordelijk gebied bij de Rivierenbuurt te kunnen bereiken.

In recentere gesprekken is de tussentijdse stand van zaken van het plan voorgelegd. Naast de overkluizing en positie van de weg, ging het daarbij ook over het mogelijk verlagen van het maaiveld in de buisleidingenstrook ten behoeve van verwijderen van de nutriëntenrijke toplaag van de akker(s). Door die ingreep ontstaat er een sterkere aanvangspositie voor de ecologische doelstellingen in het gebied. Alhoewel verder onderzoek en definitief uitsluitel daarover nog moet worden gegeven, was de eerste toonzetting van de reactie van de beheerders positief, zolang dit slechts enkele decimeters zou betreffen. De leidingen liggen op een gemiddelde diepte van 1.40 meter onder maaiveld en de dekking op de leidingen moet ruim voldoende blijven. Een verlaging tot 30 centimeter door de toplaag van het huidige maaiveld te verwijderen kan al groot effect hebben op de ecologische potenties van de bodemgesteldheid en is wellicht niet overal nodig om al veel bodemkwaliteit te winnen. Het ontwerpteam zal met de ecologen in het planteam de verdere details aangaande dit aspect bespreken en dit terugkoppelen met de leidingbeheerders.

8.1.3 Hoogheemraadschap Rijnland

De huidige opzet van het plan laat een behoorlijke toename van water zien. Het hoogheemraadschap is gevraagd daar op te reageren in het licht van watersysteem en waterkwaliteit. In eerste instantie staat het hoogheemraadschap hier positief tegenover. Meer oppervlakte water op deze relatief lage plek is een versterkende factor met het oog op klimaatverandering en wens om meer bergend vermogen te creëren. Aangezien het verhard oppervlak binnen het projectgebied van Gebied Manpad niet wordt vergroot - de huidige kassen en verharding staan gelijk aan de 20.000 m2 voor kavels en parkeren - is er met meer oppervlakte water sprake van een versterking. Natuurvriendelijke oevers zijn een pré en in nadere planuitwerking moet rekening worden gehouden met het voorkomen van uitlogende materialen en andere verontreiniging. Benadrukt wordt dat er nog geen formele uitspraak kan worden gedaan en dat dit volgt in de officiële procedures.

9.1.4 Overige partners en instanties die vooraf om reflectie worden gevraagd

In de komende periode zal verder worden gesproken met voornoemde partijen zodra er nieuwe informatie uit de planvorming komt. Tevens zal met nog andere partijen contact worden gezocht om hun reflectie op de hoofdlijnen van het plan of specifieke aspecten te krijgen. Zo zal er met de Provincie Noord-Holland verder worden gesproken over de ruimtelijke orderingsaspecten en met name over natuurwaarde. Met Landschap Noord-Holland, alhoewel onderdeel van de Kerngroep, zal nog apart gesproken worden over de aansluiting op natuurwaarde en landschapskwaliteiten van het Gebied Manpad tegenover Leyduin. Woningcorporatie Elan Wonen, ook aanwezig in de Kerngroep,

zal benaderd worden om het sociale woningbouw complex in het plan nader te bespreken en af te stemmen hoe het gewenste woonproduct in deze fase passend in te passen is in het plan met behoud van alle kwaliteiten die het plan kenmerken en op veel bijval hebben kunnen rekenen.

Zodra het plan definitievere contouren krijgt en over zaken als verharding, rijbaantoedeling of verbindingen met de omgeving kan worden gesproken zal ook reflectie worden gevraagd van de ENFB, ANWB, Wandelnet en de WHT om alle aspecten van toegankelijkheid goed op orde te hebben alvorens de uitwerking van het plan te starten.

Tot slot wordt ook Stichting Manpad hier genoemd. De Stichting heeft in een eerder stadium de uitnodiging om deel te nemen aan de kerngroep naast zich neergelegd, maar er is wel reactie gegeven aan de hand van de informatie op de Open Inloop. Het lijkt gezien de lange geschiedenis vanzelfsprekend om met elkaar in gesprek te blijven over de ontwikkelingen.

Hoofdstuk 9
Kerngroepoverleg

*“Er is nu een eerste opzet
waaraan de kaders getoetst
kunnen worden. Fijnslijpen en
aanscherpen is gewenst om
tot het beste plan te komen in
de periode van nu tot aan de
Ontwikkelvisie.”*



9.1

Presentatie

Op een koude avond in november kwam de Kerngroep weer bijeen in de loods in Gebied Manpad. Ondanks de geïmproviseerde verwarming was het behelpen, maar hebben alle aanwezigen zich er goed doorheen geslagen. De avond begon met een presentatie waarin een terugblik op de Open Inloop, de reacties en welke stappen daarmee in het plan reeds gezet zijn. Daarnaast kwam de voortgang van enkele onderzoeken aan de orde en werd de versnellingsopgave door de gemeente besproken.

9.1.1 Terugblik op de Open Inloop en de reacties

In het vorige hoofdstuk is de feedback-lijst al weergegeven. In de presentatie op deze kerngroep-bijeenkomst werd ook ingegaan op hoe om te gaan met de feedback. Bij elk van de opmerkingen is gedetailleerde reactie genoteerd en besproken in het project-team. In de kerngroep is dit wel getoond, maar is vooral op een overkoepelend niveau gesproken over de feedback. Hieronder een weergave van die samenvatting:

- De tegenstellingen/dilemma’s, thema’s die er zijn:
- Weinig appartementen (direct aanwonenden) versus meer appartementen (woningzoekenden)
 - Wel/geen verbinding naar de Rivierenbuurt
 - Betrekken van de bedrijventerreinen
 - Kleine appartementen vs. grote appartementen
 - Betaalbaar, wat is dat?
 - Bijzondere (samen-)woonvormen versus een meer individualistische opzet.
 - Ecologie en natuur versus gebruik en recreatie
 - Mobiliteit (overlast verkeer en deelmobiliteit)
 - Open ruimte in het midden versus buffers aan de randen
 - Compactere bebouwing versus ontspannen woonsfeer
 - Meer beplanting bij volkstuinten versus minder beplanting
 - Appartementen aan de Herenweg versus appartementen aan de Leidsevaart.

- Er zijn twee extra reacties per brief binnengekomen. Een selectie van genoemde punten:
- Met een van tevoren vastgepind aantal van 149 woningen wordt wat ons betreft geen recht meer gedaan aan een ‘Natuurpark Manpadslaan met woningen te gast’
 - Geen sprake van een ‘Natuurpark met een maximaal oppervlak’
 - Verder zouden we graag willen weten welke parkeernorm in het plan wordt gehanteerd. En hoe het fietsparkeren in het plan wordt opgelost.
 - Wij vragen ons af wat de ecologische functie is van het ‘natuurgebied’ van 5 hectare
 - Als de 5 hectare als natuurgebied worden gekwalificeerd, is er dan nog ruimte voor recreatief (mede)gebruik? En dan doelen we dus op recreatie voor alle Heemstedenaren en niet alleen

- de bewoners van de nieuwe wijk.
- Vrijhouden van de zichtas Groenendaal-Leyduin (meer dan in uw laatste voorstelling van zaken)
- Vanaf de historische Manpadslaan dient de bebouwing (vrijwel) niet zichtbaar te zijn
- Vanaf Leyduin dient het zicht op de strandvlakte zo min mogelijk verstoord te worden door bebouwing en in het bijzonder door hoogbouw
- De hoogbouw dient zo laag mogelijk te zijn, hooguit 4 verdiepingen
- De bollenschuur aan de Manpadslaan dient zodanig gerestaureerd dan wel historiserend herbouwd te worden, dat deze een duurzame beeldbepalende herinnering vormt aan de bollencultuur op deze locatie

9.1.2 Volgende stap in het proces: resultaten van onderzoeken tot nu toe

Al eerder in het planproces zijn een aantal cruciale onderzoeken uitgezet. In deze fase van het ontwerpproces komen daar de eerste resultaten van binnen. In de presentatie aan de kerngroep wordt hier een korte samenvatting gegeven van een aantal van deze onderzoeksresultaten.

Ecologische quickscan:
Dit onderzoek door ecologen van Van der Goes en Groot is als het ware een nul-meting van de huidige stand van zaken van de ecologie op het terrein van het Gebied Manpad. Dit is een wettelijke verplichting, maar uiteraard ook een zeer wenselijk en noodzakelijk ingrediënt met het oog op het realiseren van de groene en natuurambities van het plan. Uit de waarnemingen en de rapportage is op te maken dat er geen onbekende aspecten zijn zoals rode lijst soorten of soortgelijk, maar dat het belangrijkste vervolgonderzoek omtrent vleermuizen zal zijn, omdat er in de omgeving een kraamkolonie van Gewone Grootoorvleermuizen aanwezig is en met name het bos-karakter aan de zuidzijde in samenhang met allerlei openingen en nestmogelijkheden in twee van de gebouwen op het terrein van Parck Manpad is het van belang dat in de komende maanden nader te onderzoeken.

Aanvullend is met de ecologen gesproken dat naast de quickscan van bestaande waarden ook een serie sessies wenselijk is om de potenties van het plan en hoe de doelstellingen op het gebied van natuur en ecologie, zoals ook verwoord in Volume 1, het best kunnen worden bereikt. In de vervolgstappen wordt hier invulling aan gegeven.

Stikstofberekening:
In eerdere stadia is al aan stikstof gerekend, in de zogenaamde Aerius berekening. Bij de update met de hernieuwde rekentool van oktober 2024 en met een recente versie van de planschets is de uitkomst dat de huidige projectbijdrage van zowel de aanlegfases als de gebruiksfase 0,00 mol/ha/jr bedraagt. Conclusie is dat deze bijdrage als verwaarloosbaar wordt beschouwd. (Kanttekening is dat omtrent de stikstofdepositieberekening en juridisch kader veel te doen blijft en herijking steeds opnieuw moet worden gedaan in elke fase om goed zicht te houden op de haalbaarheid van het plan).

Akoestisch onderzoek:

Het onderzoek door Witteveen+Bos loopt nog, maar wat betreft het spoorweglawaai, één van de maatgevende omgevingsfactoren wat dit onderwerp betreft, is de uitkomst dat ten hoogste 64 dB wordt bereikt. Dat is hoger dan de standaardwaarde maar lager dan de grenswaarde. Daarmee kan gesteld worden dat woningbouw op het terrein van Gebied Manpad mogelijk is na bestuurlijke afweging en met invulling van specifieke eisen ten aanzien van gevel voorzieningen in sommige zones van het gebied. Ten alle tijden is de eis dat het binnenniveau van 33 dB wordt gewaarborgd.

Voor andere akoestische effecten loopt nog onderzoek. Zo moeten voor een aantal mogelijk relevante bedrijven in de omgeving de effecten nog in kaart worden gebracht.

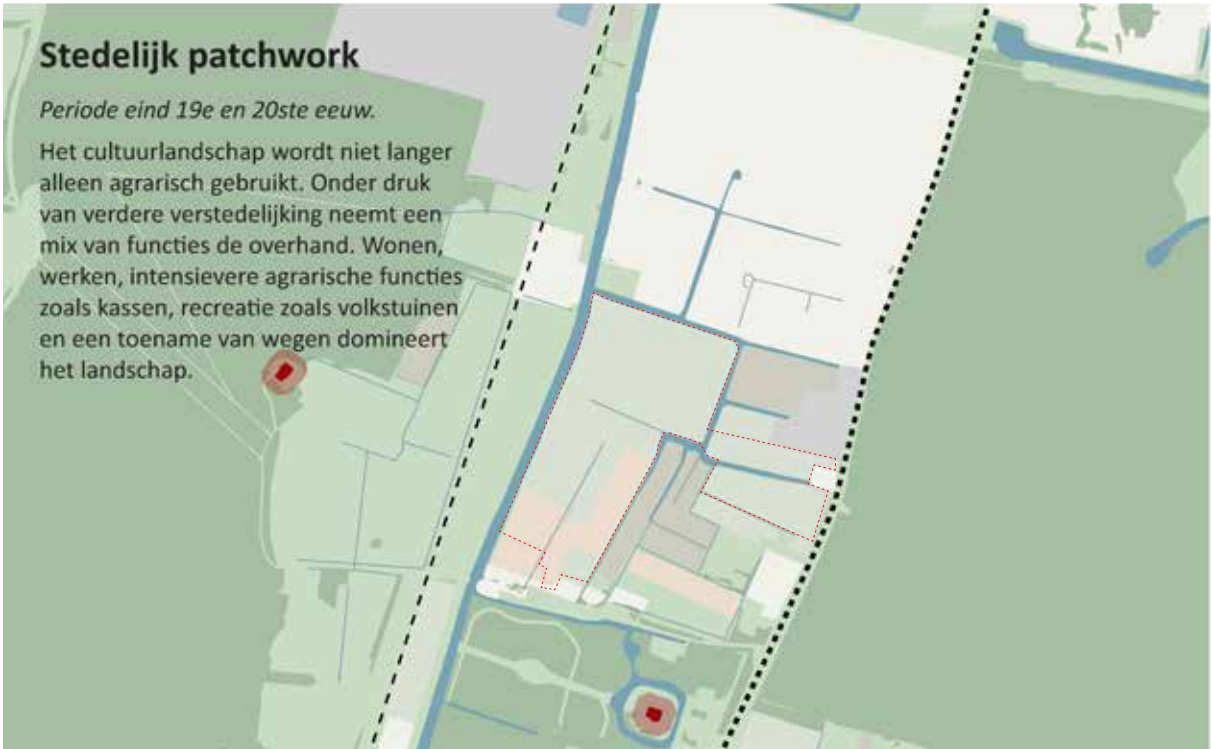
Verkeer:

Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is ook naar de verkeersintensiteit gekeken door Witteveen+Bos. Hier is zowel van het te verwachte autoverkeer binnen het plangebied als van het verkeer nu en in de toekomst op de Herenweg geen nadelig effect op te maken. Vanuit verkeersperspectief is ook gekeken naar de aansluiting van de enige auto-ontsluiting van Gebied Manpad op de Herenweg. Dit onderzoek loopt nog, maar de intensiteiten geven geen aanleiding om te verwachten dat er een rotonde of verkeersregelinstallatie nodig is. Hoe de kruising op de Herenweg vorm te geven wordt op een later moment nader toegelicht.

9.1.3 Cultuurhistorie en het gebiedsverhaal Manpad

VE-R presenteert in een serie afbeeldingen en beschrijvingen het gebiedsverhaal van Gebied Manpad. Deze slides staan hieronder weergegeven.





Met het gebiedsverhaal wordt de opmaat gemaakt om de toelichting te geven op het planconcept, vlekkenplan en de verdere invulling in de Ontwikkelvisie voor Gebied Manpad. Het leeflandschap principe zet de basis voor een optimale groene ontwikkeling die rekening houdt met de cultuurhistorie, de bestaande waarden in de omgeving en tegelijkertijd kwaliteiten toevoegt. In de Ontwikkelvisie zal hierover een hoofdstuk worden opgenomen om deze verbanden goed te onderbouwen.

9.1.4 Overige inzichten uit voorgaand proces en verdere detaillering

De inzichten uit de Open Inloop en de recente gesprekken biedt houvast om een volgende stap te maken en de voortgang met verdere detaillering richting landschaps- en stedenbouwkundig plan te maken. Aspecten daarbij zijn:

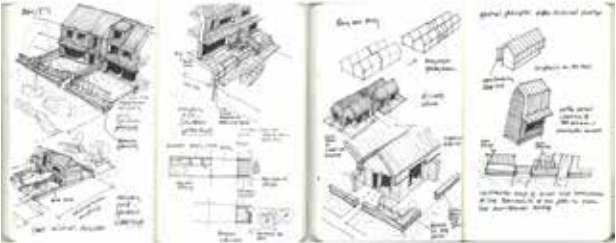
- Compacter en minder ‘restgroen’
- Appartementen onderzoek
- Kapvormen om bouwvolumes te verzachten
- Oriëntatie, bezonning en privacy
- Zichten door het plan
- Relatie met de omgeving
- Waterverbindingen en oevers
- Beplanting
- Paden

9.1.5 Toelichting op het ontwerpwerk om tot eerste stedenbouwkundig plan te komen

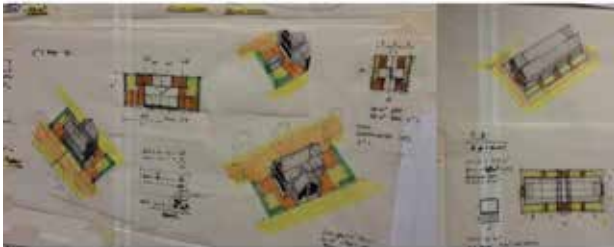
Berrie van Elderen van VE-R licht aan de hand van een serie schetsen toe hoe na de Open Inloop verder is gewerkt aan voornoemde aspecten. Hieronder zijn de sheets zoals getoond in de presentatie opgenomen ter illustratie om een indruk te geven van het ontwerpproces van schakelen tussen schalen en onderwerpen en integreren van aspecten zoals in de kerngroep en open inloop aangedragen tot één ontwerp.



Schetsen van verdere stedenbouwkundige inrichting van delen van het plangebied.



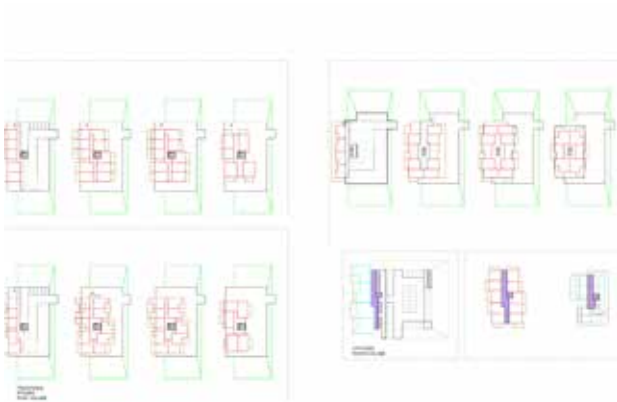
Schets-onderzoek naar architectonische principes, oplossingen voor diverse woningtypologieën en overgangen privé-openbaar.



Ontwerpend onderzoek naar compacte kaveltype per woontypologie om binnen het kader van 20.000 m2 te blijven.



Schetsvariant voor geïntegreerd landschaps- en stedenbouwkundig ontwerp voor de zuidwest hoek.



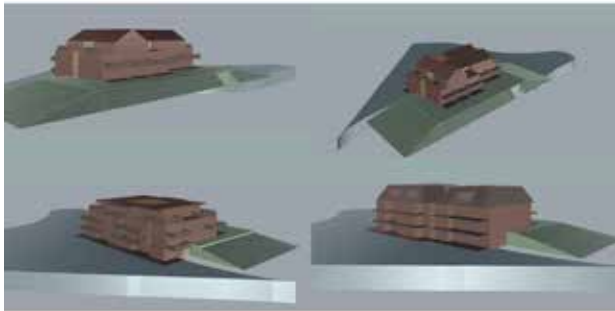
Doorontwikkeling gebouwenvelop betaalbare koop appartementengebouw: plattegronden



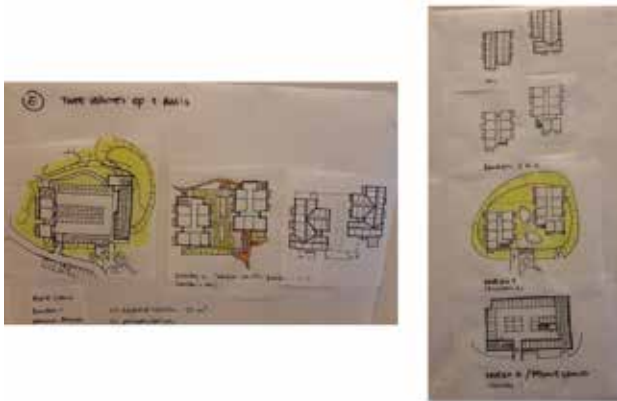
Doorontwikkeling gebouwenvelop betaalbare koop appartementengebouw: 3D model kapvorm en gevels



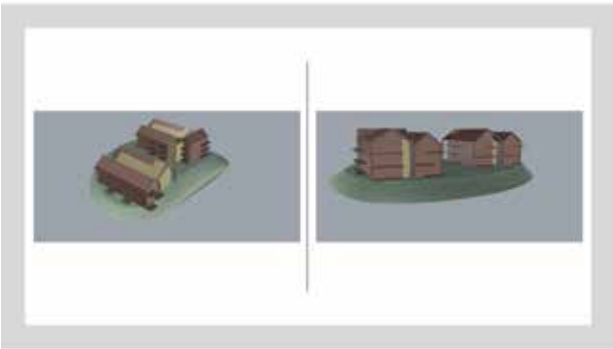
Schetsvariant voor landschappelijk kader voor de noordzijde.



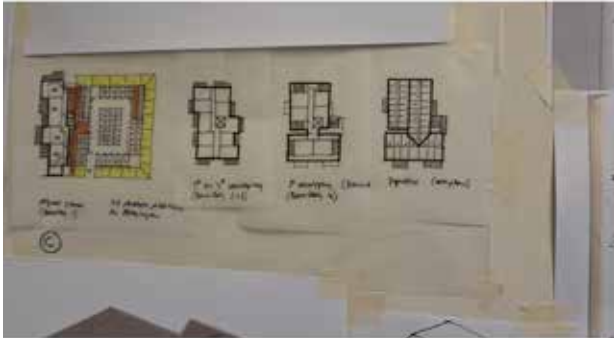
Ontwikkeling van gebouwenvoloppen voor de appartementengebouwen: test kapvormen.



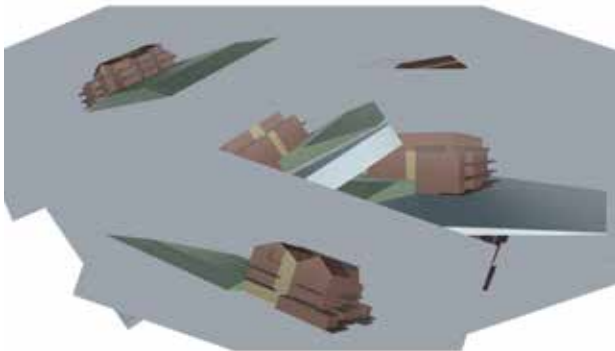
Schetsontwerp gebouwenvelop sociale sector appartementengebouw: plattegronden



Doorontwikkeling gebouwenvelop sociale sector appartementengebouw: 3D model kapvorm en gevels



Schetsontwerp voor de woningbouwplattegronden voor de betaalbare koopappartementen



3D model test van doorontwikkeld appartementengebouw voor de betaalbare koop met dure appartementen op de begane grond aan de waterkant.



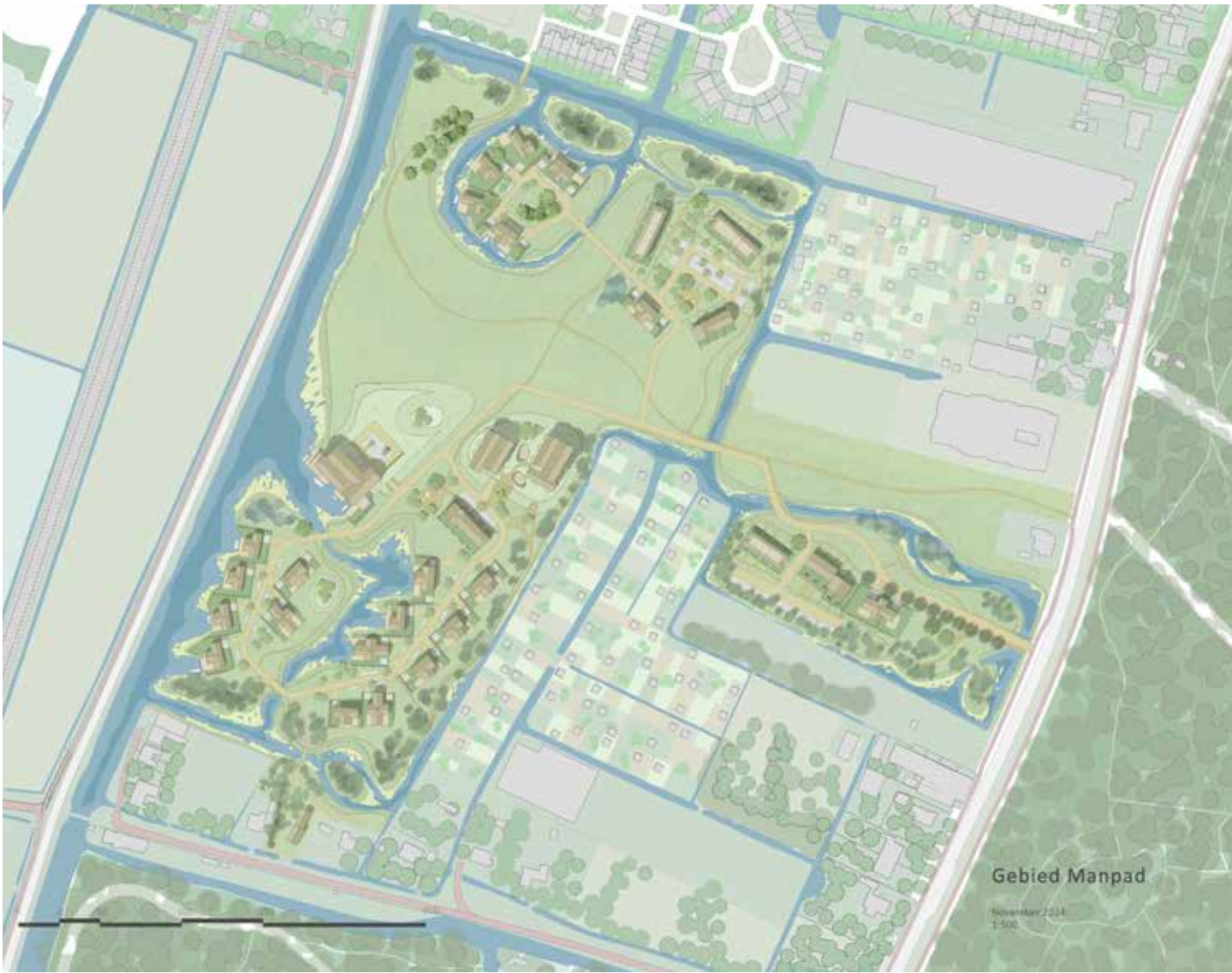
Fragmenten van eerste samenhangende plankaart



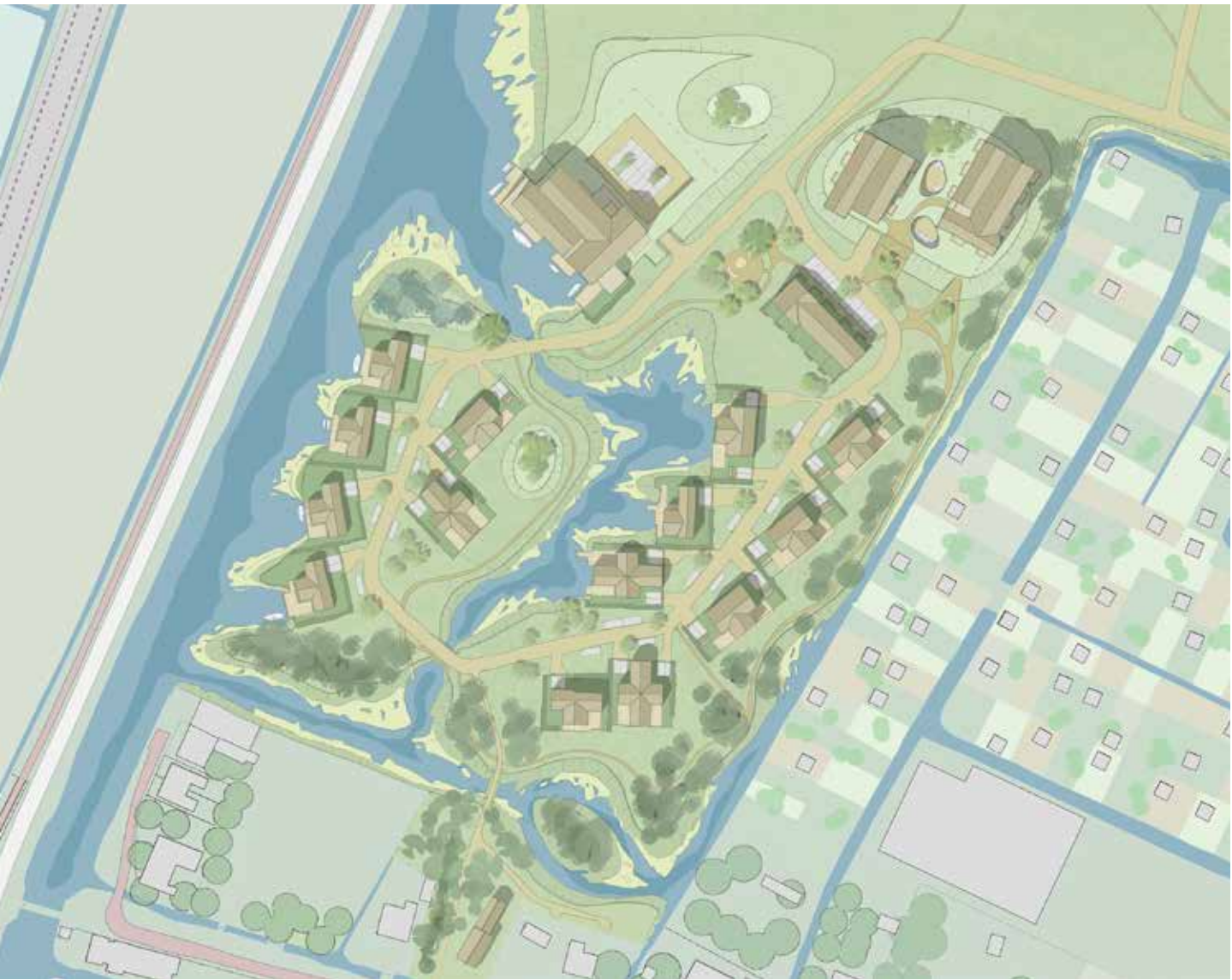
Impressie van de Gebied Manpad studio op kantoor van VE-R.

9.1.6 Eerste versie van het schets Landschaps- en Stedenbouwkundig Plan (LSP)

Tot slot van de presentatie wordt de eerste versie van een integrale schets voor het plan toegelicht in beelden. Daarna werd deze kaart ook op groot formaat (1:500) opgehangen voor de deelnemers om met een kop warme thee of koffie in de hand nog eens zelf goed naar de tekening te kijken en met elkaar in gesprek te gaan.



Plankaart Schets Landschaps- en Stedenbouwkundig Plan.
(november 2024)



Inzoom op het zuidwestelijke deel.
(november 2024)



Inzoom op het zuidwestelijke deel rond de twee appartementencomplexen met betaalbare koop en dure appartementen op de begane grond aan het water (links) en het sociale woningbouwcomplex in twee kleinere volumes op een collectieve pint voor bergingen en parkeren. (November 2024)



Inzoom op het zuidwestelijke deel, met de twee-onder-één kapwoningen en enkele vrijstaande woningen. (November 2024)



Inzoom op noordelijk deel met twee clusters woningen die ruimte laten voor doorzichten en voornamelijk gericht zijn op het open middengebied. (November 2024)



Inzoom op het deel aan de Herenweg, met de entreeroute, groene buffer naar de Bollenschuur en Volkstuinen en het zicht op het open midden gebied van de scheg vanaf de Herenweg richting Leidsevaart en de duinen van Leyduin. (November 2024)



Gebied Manpad

9.2

Discussiepunten en inzichten

Na afloop van de presentatie is er lof en bijval voor de eerste schetsversie van het landschaps- en stedenbouwkundig plan. Meerdere leden van de kerngroep speken zich uit dat de tussenstand van de Open Inloop vertrouwen heeft gegeven in de richting die het plan opgaat en dat de eerste schets dat nog beter laat zien. Er is ook zorg. De tussenstap die de gemeente heeft aangekondigd om de stand van zaken van het plan nog eens goed tegen het licht te houden om te zien of alle eisen en wensen van de gemeente in deze versie van het plan zitten maakt sommige deelnemers onzeker. Er wordt afgesproken dat de gemeente de volgende keer duidelijkheid zal geven in wat die bevindingen opleveren.

9.2.1 Detail van stedenbouwkundige schets geeft vertrouwen

De getoonde progressie kan op brede bijval rekenen van de deelnemers. Er klinken uitspraken uit de groep als ‘een mooi plan’ en ‘belofte van de tussenstand van de Open Inloop wordt waargemaakt nu we nog beter zien hoe het kan gaan worden’. Vanuit de groep is er de algemene tendens dat het plan gesteund wordt, al moet benadrukt worden dat men ook aangeeft de volgende stappen te willen zien om precies te weten wat alle aspecten van het plan inhouden.

9.2.2 Voorgang onderzoeken

De tussentijdse resultaten van belangrijke onderzoeken wordt onderschreven door de deelnemers, maar er wordt ook aangegeven dat men nieuwsgierig is naar de definitieve uitkomsten. Zorg blijft er dat aspecten als stikstofberekeningen roet in het eten kunnen gooien. Daarnaast wordt er ook nog onderstreept dat verder ecologisch onderzoek en het echt hard maken dat de groene en natuurdoelen gehaald worden van groot belang zijn.

9.2.3 Tussentijdse toets door de gemeente

Er ontstaat wat onrust in de groep als de gemeente aangeeft in de komende periode een tussentijdse toets te doen van de planvorming en de resultaten tot nu toe. Deelnemers zijn enerzijds verbaasd dat dat nu wordt aangekondigd en dat dit niet parallel aan het planproces al gedaan is, en anderzijds is men bezorgd dat belangrijke pijlers waar hard aan gewerkt is worden gedwarsboomd of toch weer anders moeten. De appartementengebouwen en positie van woningbouw worden daarbij nadrukkelijk genoemd door enkelen. De gemeente geeft aan dat het niet het doel is om het nu anders te willen doen, maar dat vooral goed gekeken wordt of alle kaders naar idee van de gemeente goed zijn ingevuld in de koers die het plan nu neemt. Het ontwerpteam geeft aan dat de eerste schets zoals vandaag gepresenteerd verdere doorontwikkeling zal kennen. Een kerngroeplid vat een breed gevoel over de stand van zaken die de kerngroep bereikt heeft in een half jaar intensief werken goed samen: “We komen van ver, met veel tegenstand en onderlinge verschillen. Nu is er een voorlopig plan waar positiviteit omheen hangt en dat een behoorlijk breed gedragen koers heeft.

Tel uw zegeningen.” Afgevaardigden van de gemeente benadrukken nogmaals hoe positief ook zij staan in het doorlopen proces en de bijdrage van de kerngroep en het harde werk dat is geleverd. De tussentijdse toets zal zeker ook in dat licht gezien worden en mochten onderwerpen naar voren komen waar de gemeente anders of aanvullende invulling in het plan ziet, zullen zij bij de volgende kerngroepbijeenkomst daar toelichting op geven.



Kerngroepleden in gesprek na de presentatie en discussie bij de meest recente tekeningen, 19 november 2024.

Hoofdstuk 10 **Kerngroep**

12A 
12 

“Het lijkt wel alsof we een groengebied ontwikkelen, zoveel als we over ecologie, natuur en groen praten! Mooi hoor, maar ik wil ook graag weten hoe de woningen er uit gaan zien.”



10.1

Presentatie

In deze eerste kerngroepsessie van 2025 werd op 12 februari inzicht gegeven in de doorontwikkeling van het plan na november. Tevens werd aandacht gegeven aan de gemeentelijke reflectie op zowel het proces, de besluitvorming van de versnelling en betekenis voor de planning, als ook de inhoudelijke toets en onderschrijving van aanscherpingen van het huidige plan. Ook werd een toelichting op de aanpak en het proces van het beeldkwaliteitplan gegeven door de gemeente, waarvan het proces aansluitend aan deze periode van start zal gaan.

10.1.1 Een groene ontwikkeling

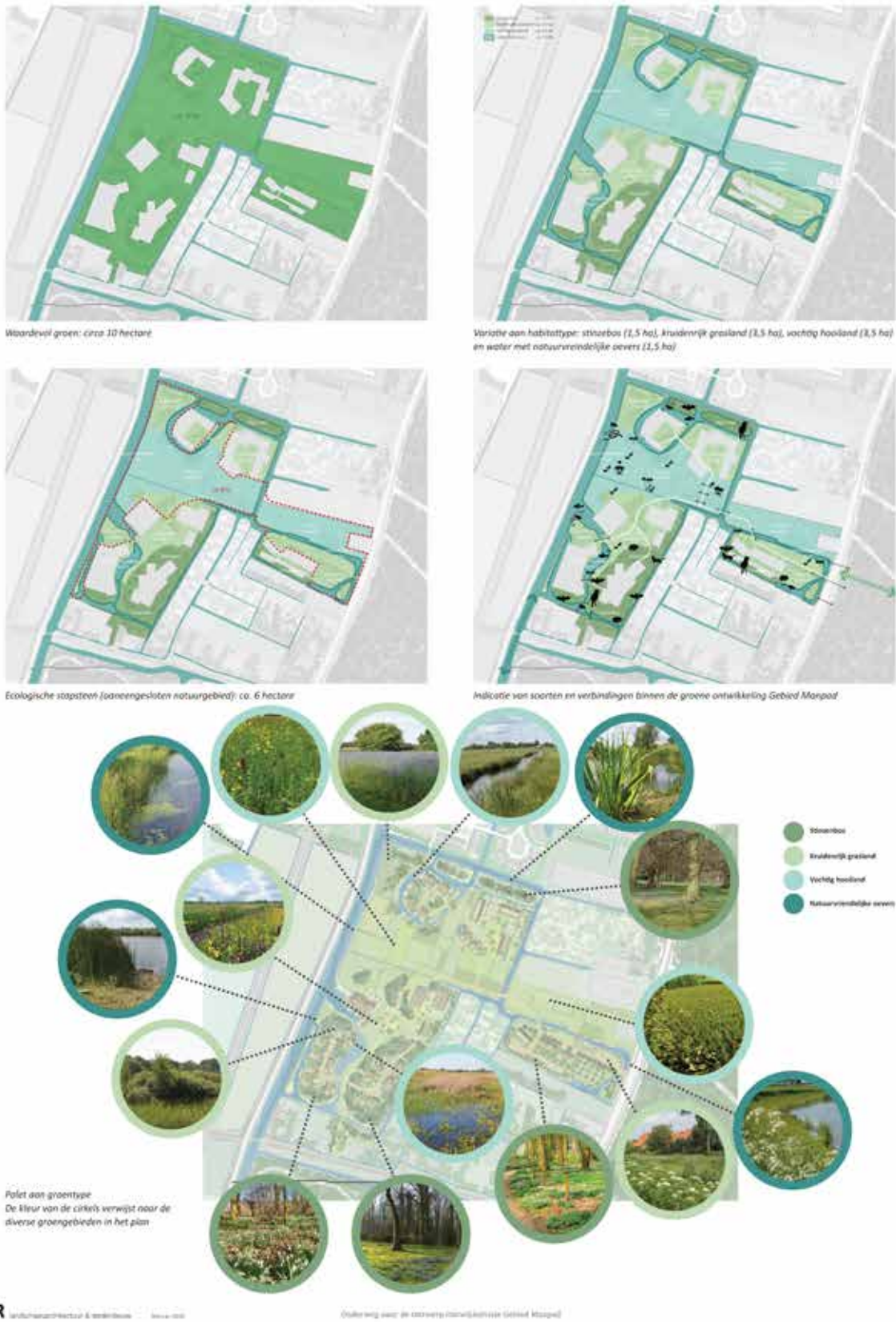
Als aanvulling op de kaders is een motie in de gemeenteraad aangenomen dat een oppervlakte van 5,5 hectare aaneengesloten natuur in het plangebied wordt nagestreefd. Op eerdere momenten in het participatietraject is daar mee gewerkt. Zo is tijdens het schuiven met programma op de maquettes met een vlak van 5,5 hectare gewerkt als referentie van welke maat dat omvat. Op basis van het vlekkenplan en de eerst mogelijke invullingen is nagemeten wat realistische aaneengesloten natuur in het plan zou kunnen zijn, waarbij enkele keren 5 hectare de tussenstand was.

Omdat het in de discussie over ecologie in het plan wel erg vaak over deze getallen ging, is na de kerngroep van november een verdiepingsslag gemaakt als het gaat om de natuurwaarde in de breedte van het plan. Het ontwerpteam presenteert daarom een serie kaarten met toelichting tijdens deze sessie om dat verder toe te lichten. De hierna beschreven groene elementen en stappen in het ontwerp staan ook op hiernaast afgebeelde poster weergegeven.

Op de eerste staat het hele gebied afgebeeld behalve de clusters van woonkavels en bebouwing. Dit betreft een oppervlakte van circa 10 hectare. Met de insteek van het ruimtelijk plan voor Gebied Manpad stelt het ontwerpteam dat hiervan het grootste gedeelte van ecologische betekenis kan zijn. Alleen met ongeveer 1 hectare voor infrastructuur moet nog rekening worden gehouden.

Op de daarop volgende kaart is dat groen gebied van circa 9 hectare uitgesplitst naar variatie aan habitattype. Dit zijn: circa 1,5 hectare stinzenbos; 3,5 hectare kruidenrijk grasland; circa 3,5 hectare vochtig hooiland; circa 1,5 hectare natuurvriendelijke oevers. Als over die kaart een lijn getrokken wordt waar logischerwijs het aaneengesloten gebied ligt dan resulteert dat in een gebied van circa 6 hectare. Deze kaart laat ook duidelijk zien dat die circa 6 hectare niet op zichzelf staat maar ingebed is in de context en kleinschalige, lokale verbindingen met natuurwaarde mogelijk maakt. Dat toont ook de vierde kaart in de reeks waar met symbolen de te verwachten soorten een geschikte plek vinden in dit plan en waar maatregelen moeten worden genomen om diverse passages voor fauna te realiseren. Daarbij is het plangebied als stapsteen tussen Groenendaal en de Leidsevaart in zuidelijke richting een hoofddoel op de regionale ecologische schaal, maar zijn verbindingen met de bosrijke gebieden van Huis te Manpad of de vochtig hooilanden van Leyduin net zo goed belangrijke kwaliteiten waar het Gebied Manpad zich mee gaat verbinden voor een heel uitgebreide reeks aan soorten en habitats. Bij de verdere uitwerking van de ecologische verbindingen wordt gestreefd naar

Gebied Manpad: een groene ontwikkeling



Vlekkenkaart voor de Ontwikkelvisie



Het vlekkenplan voor de ontwikkelvisie van Gebied Manpad is getrapd ontwikkeld. In aanloop naar de Open Inloop van september 2024 is samen met de kerngroep gekomen tot een globaal vlekkenplan. Dit is leidraad geweest om verdere plannitwerking op te testen en waarbinnen specifieke planelementen zijn gesitueerd.

Met de ontwerp-testen en uitwerking in de periode september 2024 tot en met begin februari 2025 is een vlekkenplan ontstaan zoals hieronder weergegeven. Dit is de ruimtelijke hoofdlijn voor de verdere ontwikkeling waarbij de stedenbouwkundige schets een voorbeeld uitwerking is hoe deze hoofdlijn verder in te vullen en te detailleren. Het vlekkenplan kent een aantal facetten die in de inzetkaartjes helemaal onderaan zijn opgesomd.

Vlekkenplan op hoofdlijn (september 2024)



Vlekkenplan van de Ontwerp-ontwikkelvisie



Opgesloten bestemming Open groen gebied Centraal open natuurgebied Waterstructuur Ontsluiting en ontwikkelvlekken

een aaneengesloten groengebied, waarbij de oever van de Leidsevaart een belangrijke rol speelt. Er worden natuurvriendelijke oevers gerealiseerd en stapstenen aangelegd om amfibieën gemakkelijker toegang tot het water te geven. Bruggen en duikers kunnen worden verbreed en voorzien van groene stroken, terwijl in duikers plateaus worden aangebracht. Gedetailleerde ingrepen worden nog onderzocht, zoals het creëren van geschikte leefomgevingen voor libellen en waterjuffers. Daarnaast werd besproken hoe de agrarische geschiedenis van het gebied een plek kan krijgen. Dit krijgt vorm in het middengebied boven de leidingen, waar grondafraving plaatsvindt (de nutriëntenrijke toplaag) om een verschaalde bodem te creëren. Dit trekt bijzondere planten en insecten aan, wat weer gunstig is voor vogels. Binnen deze zone kan gevarieerd worden met hoogteligging, maaibeheer en soortenkeuze in de aanlegsituatie. In gesprekken met PWN (leidingbeheerder) blijkt dat er geen bezwaar is tegen het afgraven van deze toplaag en deze partij zal in het vervolg ook meegenomen worden met betrekking tot de hoogteligging om hier definitief toestemming voor te krijgen. Op basis van ecologische rapporten worden specifieke doelsoorten geïdentificeerd en in het plan behouden.

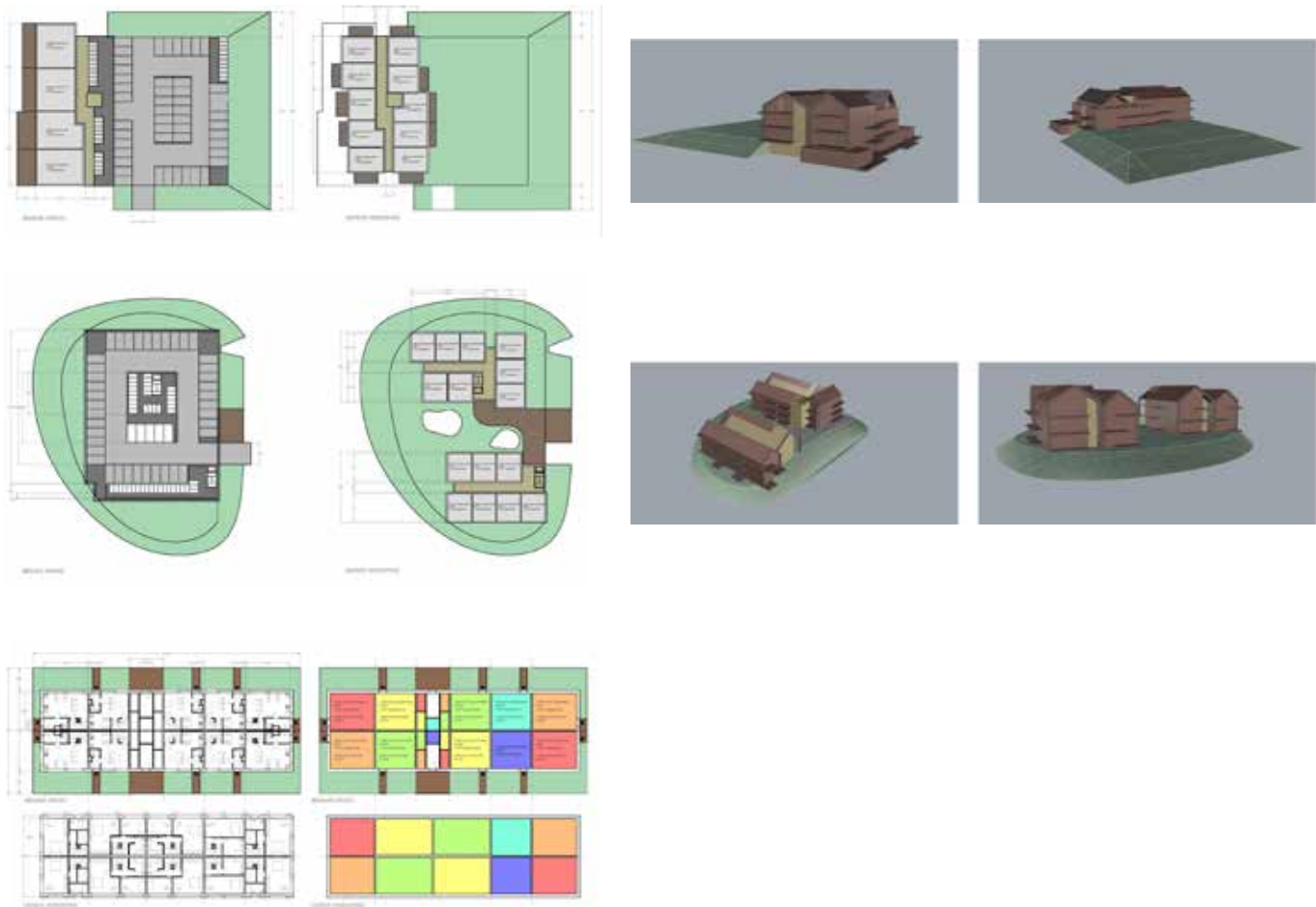
10.1.2 Doorontwikkeling vlekkenplan

Discussies over het plan hebben in de afgelopen periode geleid tot een serie kleine veranderingen en allerlei doorontwikkelingen op het landschaps- en stedenbouwkundig plan niveau. Met die meest recente inzichten is opnieuw naar het Concept-Vlekkenplan gekeken en een nieuwe versie gemaakt. Enerzijds is dat vlekkenplan nog altijd abstract, aan de andere kant staat het door die doorontwikkeling ook dichterbij de keuzes die gemaakt zijn. Het Vlekkenplan voor Gebied Manpad laat ruimte voor nadere invulling voor bijvoorbeeld de uitwerking van het architectonisch ontwerp van de woningen op het 'Noorder-eiland', de 'Boomgaard Herenweg' of het 'Stinzencluster' en de landschappelijke inrichting van het open middengebied 'Manpadsveld', maar legt ook vast binnen welke vlekken dat kan en waar water en groen moeten worden ingevuld. Daarbij is in het plan voor Gebied Manpad het landschap steeds sturend in sfeer, identiteit en inrichting

Het vlekkenplan is straks de kaart die leidend is voor de besluitvorming over de Ontwikkelvisie en het Omgevingsplan. De uitwerkingen in het landschaps- en stedenbouwkundig plan zijn de handleiding wat er van de invullingen van de vlekken verwacht wordt. Hiernaast staat de poster met het vlekkenplan afgebeeld zoals tijdens deze kerngroepsessie getoond.

10.1.3 Van woningbouwprogramma naar gebouwenveloppen

Er is veel en vaak gesproken in het proces voorafgaand aan de inhoudelijke planvorming over het woningbouwprogramma. Tijdens het schuiven met abstracte blokjes in de eerste sessies met de kerngroep bleef dit woningbouwprogramma ook abstract. Vooral bij de appartementengebouwen was het wel eens lastig dat programma, aantal, hoogte en vorm eigenlijk idealiter een samenhangend geheel zouden moeten zijn om het goed te kunnen beoordelen, maar het in die fase nog wat abstract was en niet voor iedereen een duidelijk beeld ontstond wat bepaalde bebouwing nou precies betekende qua volume en beleving. Omdat het plan voor Gebied Manpad zo strikt aan het specifieke kader vastzit van de maximaal 20.000 m2 voor woningbouwkavels en parkeren, heeft het ontwerp-team steeds een dubbelcheck gedaan op een veel gedetailleerder niveau dan normaliter in



Afbeeldingen uit de studie om tot de diverse ‘gebouwenveloppen’ te komen.

een dergelijke fase in het planproces. De woningbouwkavels voor de diverse typologieën laten weinig marge toe om binnen het kader te blijven. Daarom moesten voor twee-onder-één-kap woningen of rug-aan-rug woningen speciale maatwerkoplossingen direct geïntroduceerd worden. Ook voor het vraagstuk van de appartementengebouwen in relatie tot hoogte en verschijningsvorm stelde het resultaat van het participatieproces de nodige uitdagingen. Daarom heeft het ontwerpteam voor alle woningtypologieën een zogenaamde gebouwenveloppe gemaakt. Hierin zijn kavelmaat, footprint, gebouwwolume en -vorm opgenomen. In sommige gevallen moesten er woningbouwplattegronden gemaakt worden om te testen of de gevonden ‘enveloppe’ ook werkelijk de juiste mogelijkheden bevat voor een latere architectonische uitwerking. Op de volgende bladzijde staan enkele afbeeldingen weergegeven uit de presentatie.

10.1.3 Gemeentelijke tussentijdse toets

In de kerngroepbijeenkomst van november heeft de gemeente aangekondigd dat zij een tussentijdse

toets zal doen op de stand van zaken van het plan. Daar is een aantal zaken uit gekomen waar in deze kerngroepsessie in februari toelichting op wordt gegeven. De hoofdpunten van opmerkingen van de gemeente betreffen:

- 1. Cultuurhistorie, met name de agrarische geschiedenis van de plek moet nog een betekenisvolle plek in het landschap krijgen.
- 2. Nog beter zoeken naar clustering van bebouwing, zodat de beleving van het park gemaximaliseerd wordt.
- 3. Maximaliseren ecologische betekenis van het centrale gebied.
- 4. Zoeken naar differentiatie in verschillende bebouwingsgebieden.
- 5. Abstractere kaart voor ontwikkelvisie.

Zoals in de voorgaande paragrafen getoond zijn er door het ontwerpteam in de doorontwikkeling een diverse stappen gemaakt om invulling te geven aan deze aandachtspunten.

10.1.4 Aanpassingen op planning door versnellingsopgave

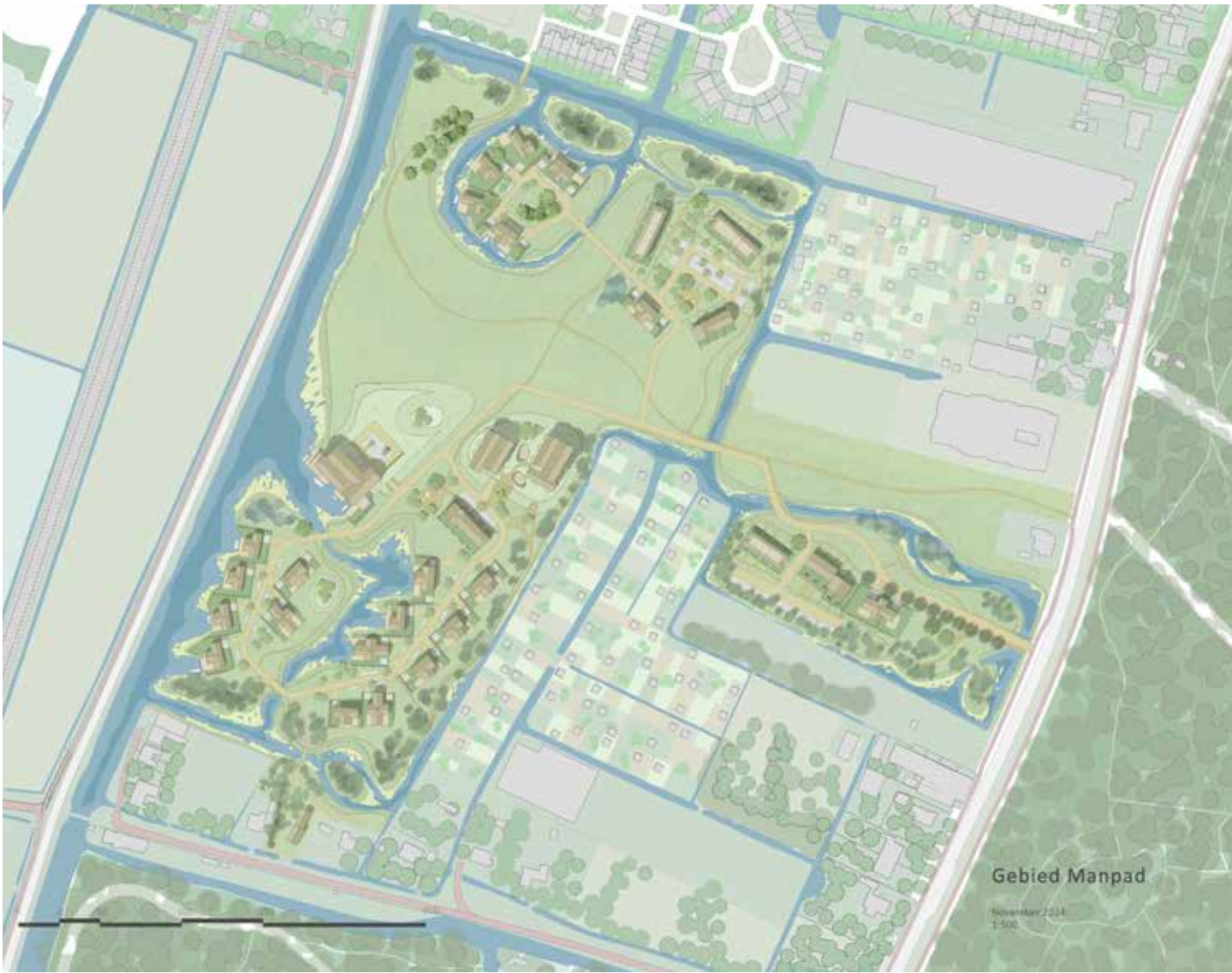
Als eerder in hoofdstuk 1 uitgelegd was er oorspronkelijk een volgtijdelijk proces van vlekkenplan, omgevingsplan, stedenbouwkundig plan, etc. gepland. Met het voortschrijdend inzicht in het afgelopen proces met de kerngroep, de nieuwe context van de omgevingswet, en het best passende planproces voor deze ontwikkeling heeft de gemeenteraad begin februari 2025 ingestemd met het voorstel voor aanpassing van de planning, waarbij de volgtijdelijke aspecten zoals net genoemd parallel worden opgepakt en integraal worden voorgelegd ter besluitvorming. Omdat we met de kerngroep al op deze manier werkte betekend het voor de inhoud van het plan tot nu toe niks. In de komende periode zal het oogmerk nog steeds zijn om een Ontwerp-Ontwikkelvisie op te leveren met alle achtergronden, vlekkenplan, landschaps- en stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan door de initiatiefnemer, concept-beeldkwaliteitplan door de gemeente, en een concept-ontwikkelovereenkomst door initiatiefnemer en gemeente. Alles in integrale afstemming.

10.1.6 Start Beeldkwaliteitplan

Eerder is al aangekondigd dat de gemeente een Beeldkwaliteitplan (BKP) gaat opstellen. Tijdens deze Kerngroepbijeenkomst wordt er een toelichting gegeven door David Kool, stedenbouwkundige van SVP die is ingehuurd door de gemeente, die het BKP gaat opstellen. In de toelichting wordt aangegeven dat een beeldkwaliteitplan diverse vormen kan aannemen, maar dat voor het Gebied Manpad heel bewust wordt gekozen om enerzijds samen op te trekken met de ontwikkelaar en initiatiefnemer van het plan om in gezamenlijkheid tot de uitgangspunten te komen voor de eigenschappen van de uitwerking van architectuur, erfgrenzen tussen openbaar en privé terrein, en een aantal zaken van de openbare ruimte. De grotere landschappelijke structuur en de natuurinrichting horen hier niet bij, omdat die in het landschaps- en stedenbouwkundig plan worden geregeld. Er worden in de presentatie een aantal voorbeelden getoond van BKP documenten, waarbij wordt aangegeven dat het bij de beeldkwaliteit niet zozeer over ‘mooi of lelijk’ gaat maar om het bepalen van de sfeer en identiteit en een aantal regels om daar richting aan te geven. In een volgende kerngroepbijeenkomst zal ook met elkaar gewerkt worden aan de inhoud van beeldkwaliteitsaspecten.

10.1.7 Doorontwikkelde versie van het schets Landschaps- en Stedenbouwkundig Plan (LSP)

Tot slot van de presentatie wordt de doorontwikkelde versie van de integrale schets voor het plan van november toegelicht in de meest recente beelden. Daarna werd deze kaart ook op groot formaat (1:500) opgehangen voor de deelnemers om zelf goed naar de tekening te kunnen kijken, de verschillen met de versie van november te kunnen nagaan en met elkaar in gesprek te gaan.



Plankaart Schets Landschaps- en Stedenbouwkundig Plan.
(November 2024)



Plankaart Schets Landschaps- en Stedenbouwkundig Plan.
(Februari 2025)



Inzoom op het zuidwestelijke deel.
(Februari 2025)



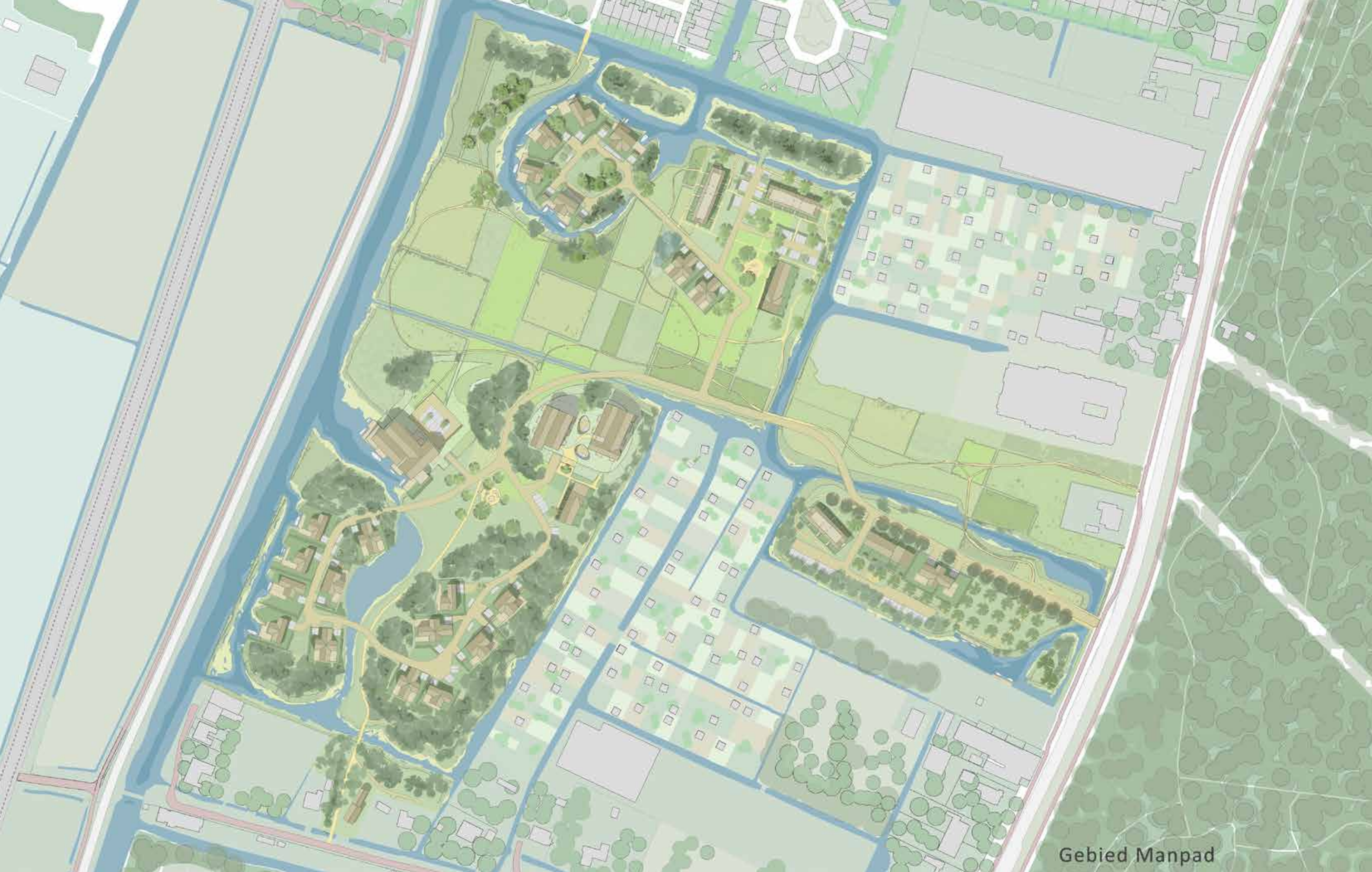
Inzoom op het zuidwestelijke deel, met de twee-onder-één kapwoningen en enkele vrijstaande woningen.
(Februari 2025)



Inzoom op noordelijk deel met twee clusters woningen die ruimte laten voor doorzichten en voornamelijk gericht zijn op het open middengebied. (Februari 2025)



Inzoom op het deel aan de Herenweg, met de entreeroute, groene buffer naar de Bollenschuur en Volkstuinen en het zicht op het open midden gebied van de scheg vanaf de Herenweg richting Leidsevaart en de duinen van Leyduin. (Februari 2025)



Gebied Manpad

Reacties en inzichten

Naar aanleiding van de uitgebreide presentaties is er een aantal vragen en opmerkingen genoteerd, die hieronder worden omschreven samen met de gegeven reactie.

10.2.1 Vragen en opmerkingen aan de hand van de presentaties

Een belangrijke wens die naar voren kwam vanuit de Historische Vereniging was het behoud van een zichtlijn van Leyduin naar de zandvlakte. Dit is inderdaad een uitgangspunt dat is meegenomen in de plannen. Op het gebied van cultuurhistorie werd verder de vraag gesteld of een agrarisch blokkenpatroon samengaat met een ecologisch gebied. In het middengebied is juist ruimte hiervoor en valt dit mooi samen met de eis om het gebied open te houden en de zichtlijnen veilig te stellen. Hier mag ook geen hoge begroeiing wat juist past bij het meer agrarische beeld van dit gebied. Daarnaast werd opgemerkt dat de aanwezigheid van veel water mogelijk niet strookt met de traditionele agrarische landbouwkarakteristiek. Er wordt voor het gehele Gebied Manpad echter uitgegaan van een combinatie van meerdere landschapstypen. Dit komt op verschillende plekken terug in de ‘ladder’ tussen de Herenweg en de Leidsevaart. Verder werd besproken hoe verschillende vegetatielagen in het open middengebied zich op diverse hoogtes kunnen ontwikkelen. Dit kan mogelijk in vakken worden toegepast. Over de inrichting van het open middengebied werd gevraagd of er struiken geplant zullen worden. Dit is niet logisch, vanwege de zichtlijn en de aanwezige leidingen. In Groenendaal is wel beplanting boven de leidingen aangebracht, maar in dit specifieke gebied wordt hiervan afgezien.

Een andere belangrijke vraag was wie het beheer van het gebied op zich zal nemen. Hoewel dit nog niet officieel is vastgesteld, is de verwachting dat de gemeente deze taak op zich zal nemen en een maaibeleid zal opstellen dat ook goed bij de ecologische waarden zal passen. De gemeente kijkt vanuit het beheers oogpunt mee in de planvorming.

Ook de samenstelling van de grond kwam ter sprake. De vraag of de grond geanalyseerd kan worden, kon bevestigend worden beantwoord. Uit eerder onderzoek is al gebleken dat de bodem voornamelijk uit zand bestaat, wat weinig nutriënten zoals stikstof bevat.

De Historische Vereniging gaf aan geen voorkeur te hebben voor de huidige positionering van de appartementen in de planvorming. Dit onderwerp is toen geparkeerd en is verder besproken buiten het plenaire gedeelte, met onderbouwing hoe de positionering in het proces met de kerngroep en inloopbijeenkomst tot stand is gekomen.

Tijdens de presentatie werd de vraag gesteld of volkstuinen een rol kunnen spelen in de ecologie. Hierop werd geantwoord dat volkstuinen tegenwoordig vaak biologisch worden beheerd, wat kan bijdragen aan de ecologische waarde van het gebied.

10.2.2 Inzichten vanuit de gesprekken bij de panelen

De doorontwikkeling in het landschaps- en stedenbouwkundig plan wordt als positief ervaren,

opgemaakt uit de reacties van veel deelnemers. De clustering van woningen, meer bomen en opgaand groen en het agrarisch patroon en de invulling met de ecologische waarden worden breed omarmd.

Op deelgebied niveau zijn er wel opmerkingen en zorgen, die met name in de bilaterale gesprekken nog naar voren komen. Zo worden er vragen gesteld over de boomgaard, wie daar voor het beheer gaat zorgen en wat te doen tegen overlast van insecten. Dat laatste vooral als gevallen fruit blijft liggen. De nieuwe configuratie in de Zuidwest hoek wekt wat zorg bij de mensen aan de Manpadslaan omdat het lijkt alsof de nieuwe woningen dichterbij zijn komen te staan. Wat bij nameting overigens niet het geval bleek te zijn. Tot slot blijft er zorg over het specifieke gebruik van de langzaamverkeerroute via het open middengebied van de Rivierenbuurt naar de Manpadslaan. Het antwoord hierop is zoals al eerder gegeven: Het bruggetje bij de Rivierenbuurt zit niet in het plan, is wel een wens om de toegankelijkheid van het gebied logisch te maken, maar is uitsluitend als voetgangersbrug bedacht. De paden door het open middengebied zijn uitsluitend als onverharde voetpaadjes bedacht. Daarmee is het aannemelijk dat het pad tussen Gebied Manpad en de Manpadslaan, dat ook voor hulpdiensten toegankelijk moet zijn bij calamiteiten, voornamelijk gebruikt zal worden door bewoners die vanuit de Rivierenbuurt en/of het Gebied Manpad naar Leyduin willen wandelen, en door bewoners van het Gebied Manpad die op de fiets zuidwaarts willen gaan.

De doorontwikkeling van het plan blijft ook de komende periode door gaan. In eerstvolgende kerngroepbijeenkomsten staan in ieder geval de beeldkwaliteitsaspecten en de verdere toelichting van ecologische ontwikkeling op de agenda.

Hoofdstuk 11

Kerngroep

**26 maart en 9 april
2025**

*“Ik wil hier wel wonen.
Wanneer gaan jullie bouwen?”*



Aanpassingen aan het plan

De planvorming zoals beschreven in dit document geeft inzicht in hoe de hoofdlijn van het plan, zoals dat in Volume 3 wordt gepresenteerd, tot stand is gekomen in samenwerking en samenspraak tussen partijen. De kerngroep speelt daar een cruciale rol in. In de periode na de kerngroepbijeenkomst van 12 februari zijn er echter ook meerdere andere bijeenkomsten, presentaties en overleggen geweest. Zo is er met de gemeentelijke diensten, het college van Burgemeester en Wethouders, en de Gemeenteraad gesproken op 25 februari en zijn er meerdere sessies met de gemeente geweest om het Landschaps- en Stedenbouwkundig Plan aan te scherpen en zaken als ecologie, beheer en beeldkwaliteit verder te duiden. De kerngroep is daarvoor twee keer bij elkaar gekomen op 26 maart en 9 april. Dit heeft geleid tot het plan dat in deze paragraaf wordt getoond als stand van zaken alvorens het te tonen aan een breed publiek op de open inloopbijeenkomst op 13 mei en aan de raadsleden de dag daarvoor.

11.1.1 Wijzigingen in het plan ten opzichte van februari

Tijdens de bijeenkomst in april is een geactualiseerde versie van het Landschaps- en Stedenbouwkundig Plan voor het Gebied Manpad gepresenteerd. Er zijn enkele belangrijke aanpassingen gedaan op basis van eerdere feedback van de gemeente Heemstede, HVHB en het Noord-Hollands Landschap.

Wijzigingen in het plan:

- De woonclusters aan de noordkant zijn beter in balans gebracht en het geheel heeft nu een ontspannen configuratie en samenhang met het geheel van Gebied Manpad
- Voor de eerder bedachte “agrarische uitstraling” in het middengebied is een andere vorm gekozen waarin de natuur ook in het beeld een belangrijkere rol krijgt en de samenhang tussen de gebieden ten westen en ten oosten van de Leidsevaart hersteld wordt.
- Randon de clusters zijn meer beplanting en bomen toegevoegd, en ze worden nu volledig omgeven door water, wat bijdraagt aan de landschappelijke eenheid, biodiversiteit én als natuurlijk onderscheid tussen buurt en middengebied.
- De ontsluitingsweg is met name in het noordelijk deel meer ingepast in het ontspannen en vloeiendere configuratie, zodat meer eenheid, rust in het beeld en wat vriendelijker vorm ontstaat.
- Aan de zuidzijde van het noordelijk cluster is de beplanting steviger aangezet om de overgang naar het open landschap te versterken.

11.1.2 Aaneengesloten natuur circa 6 hectare in het plan

De aaneengesloten natuurzone is nu uitgewerkt tot een oppervlak van circa 6 hectare. De gemeente heeft in de kerngroepbijeenkomst van 9 april aangegeven dat geen aanleiding wordt gezien om te veronderstellen dat dit niet gerealiseerd kan worden, het lijkt te voldoen aan de wens zoals in de motie van de gemeenteraad bedoeld.

11.1.3 Langzaamverkeersroute

Tijdens de bijeenkomst kwam ook het langzaamverkeersbruggetje bij de Rivierenbuurt aan de orde. Binnen de kerngroep leven hierover verschillende opvattingen. Het bruggetje kan bijdragen aan een betere wandelverbinding met omliggende natuurgebieden, mede vanwege het vervallen van een nabijgelegen spoorwegovergang. Tegelijkertijd zijn er zorgen over mogelijke toename van langzaamverkeer door het gebied en langs woningen, en over de impact op de privacy van omwonenden daardoor. Het bruggetje is geen onderdeel van het plan voor Gebied Manpad. De Gemeente dient daar een besluit over te nemen. Op de plankaart van het Landschaps- en Stedenbouwkundig Plan voor Gebied Manpad blijft dit bruggetje vooralsnog indicatief staan als wandelverbinding.

11.1.4 Ecologie en doelsoorten

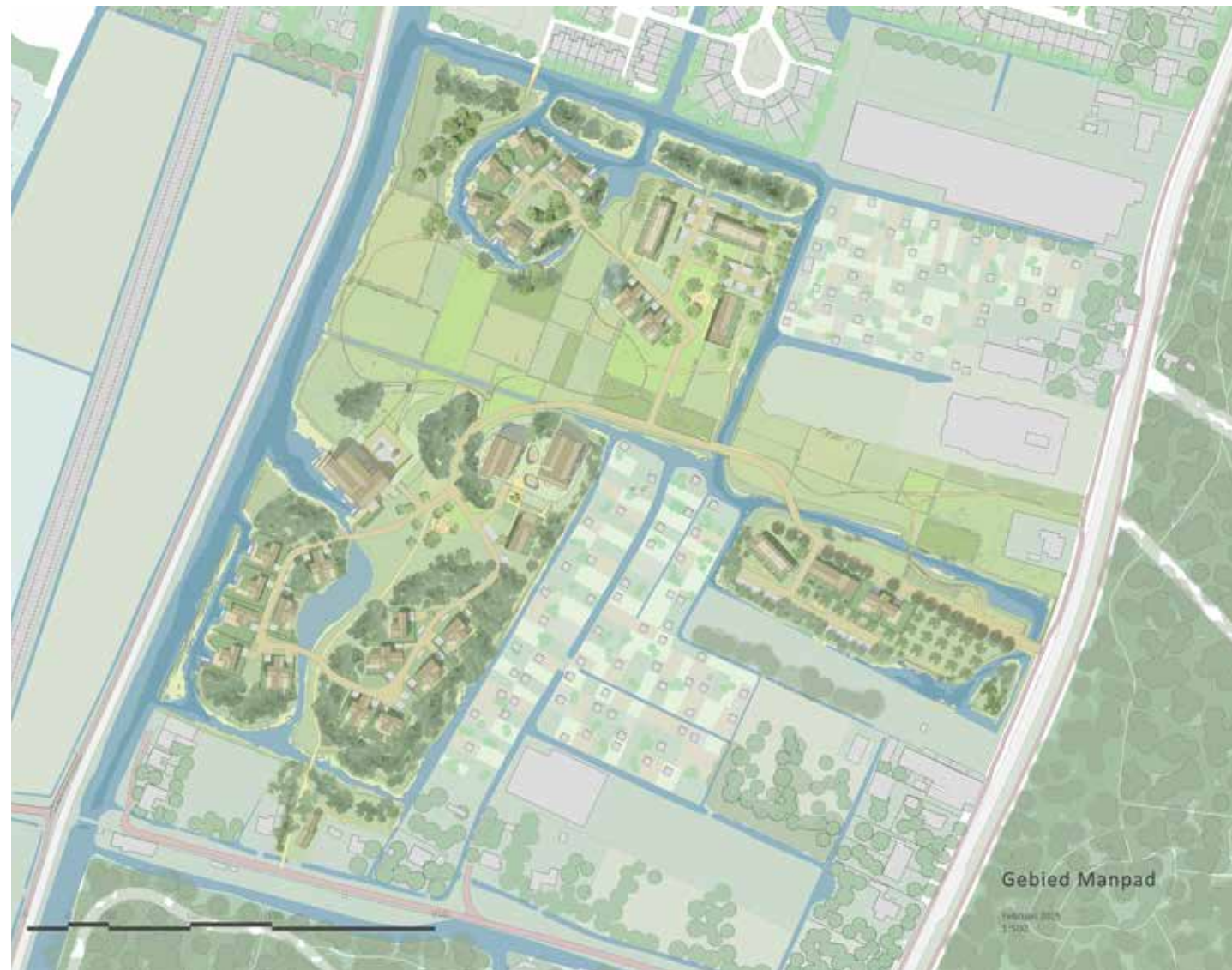
In de kerngroepbijeenkomst van 26 maart was al uitgebreid stilgestaan bij de groene basis van het plan voor Gebied Manpad en hoe het overgrote deel van het gebied bijdraagt aan de natuurwaarden, maar op 9 april hebben de ecologen van het planteam, Roelof de Beer en Elise Grootsholten van Van der Goes en Groot, dit nog veel gedetailleerder toegelicht. In de planvorming wordt voort gebouwd op een eerder ecologisch rapport van de gemeente, dat door bureau Copijn is opgesteld, waarin al een eerste selectie van zogenaamde doelsoorten was opgenomen. Dit zijn plant- en diersoorten die goed passen bij het gebied, beschermd of kwetsbaar zijn en herkenbaar voor het publiek. Aan de hand van de kenmerken van het gebied, relatie tot de omgeving en kwaliteiten van het plan is er gekeken naar soorten die al in het gebied voorkomen of er makkelijk kunnen leven. Dit zijn bijvoorbeeld:

- Vogels: ijsvogel (broedt in steile oevers, komt al voor), mus, kievit (vooral in braakliggende jaren), hollenbroeders zoals spechten en vleermuizen
- Zoogdieren: marters (komen al voor), egels, bosmuizen, eekhoorns
- Vlinders: bruin blauwtje, kleine vuurvinder, icarusblauwtje
- Amfibieën en vissen: bruine kikker, bastaardkikker, kleine watersalamander, vissen die eieren leggen in glooiende oevers

In de uitwerking van het plan worden de ecologische kenmerken en eisen aan de inrichting verder uitgewerkt en geïntegreerd met het plan om voor een realistische en sterke ecologische leefwereld zorg te dragen.

11.1.5 Doorontwikkelde versie van het schets Landschaps- en Stedenbouwkundig Plan (LSP)

Tot slot van de presentatie wordt de doorontwikkelde versie van de integrale schets voor het plan van november toegelicht in de meest recente beelden. Daarna werd deze kaart ook op groot formaat (1:500) opgehangen voor de deelnemers om zelf goed naar de tekening te kunnen kijken, de verschillen met de versie van november te kunnen nagaan en met elkaar in gesprek te gaan.



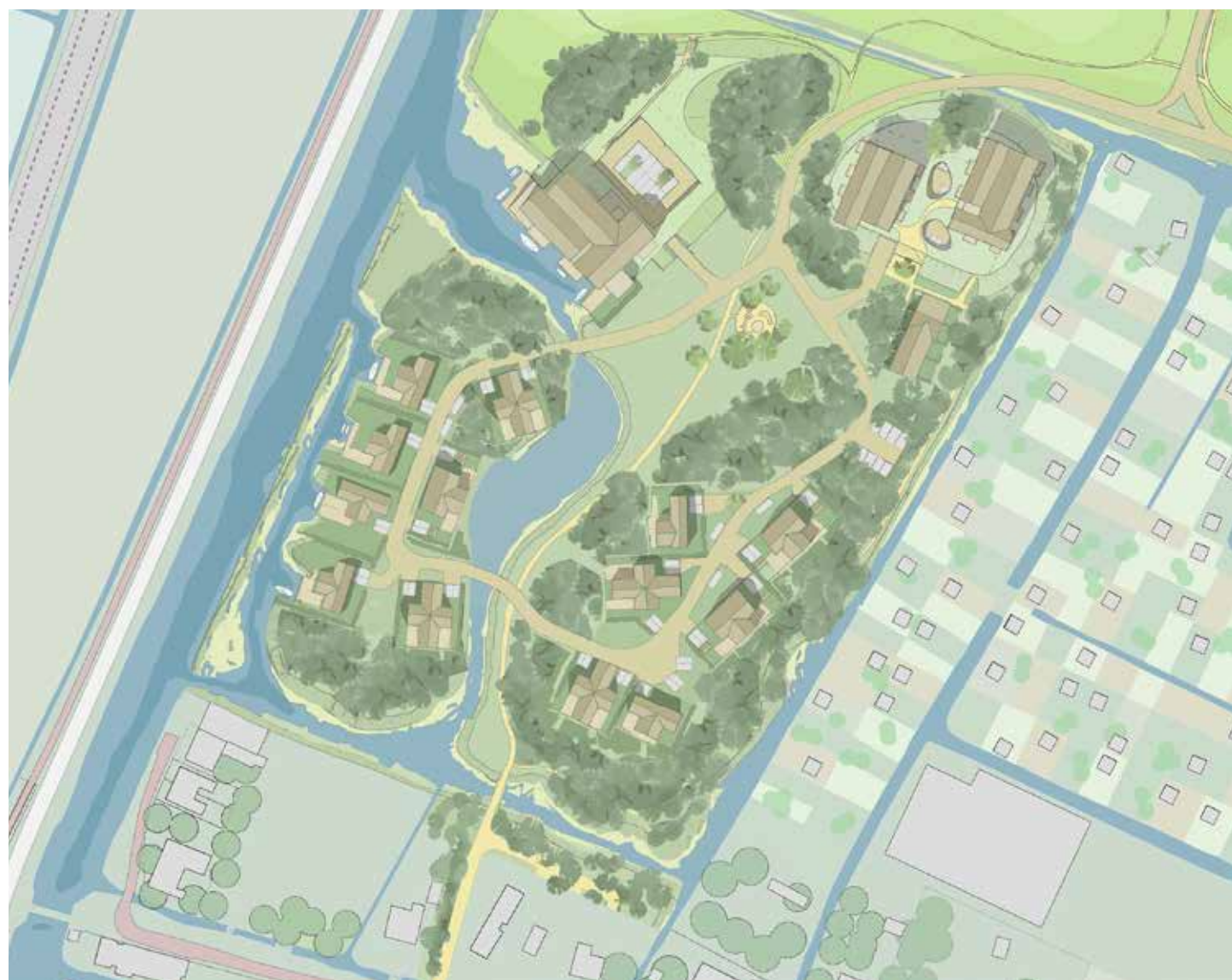
Plankaart Schets Landschaps- en Stedenbouwkundig Plan.
(Februari 2025)

11.1.6 Overige gesprekken en slotbijeenkomst

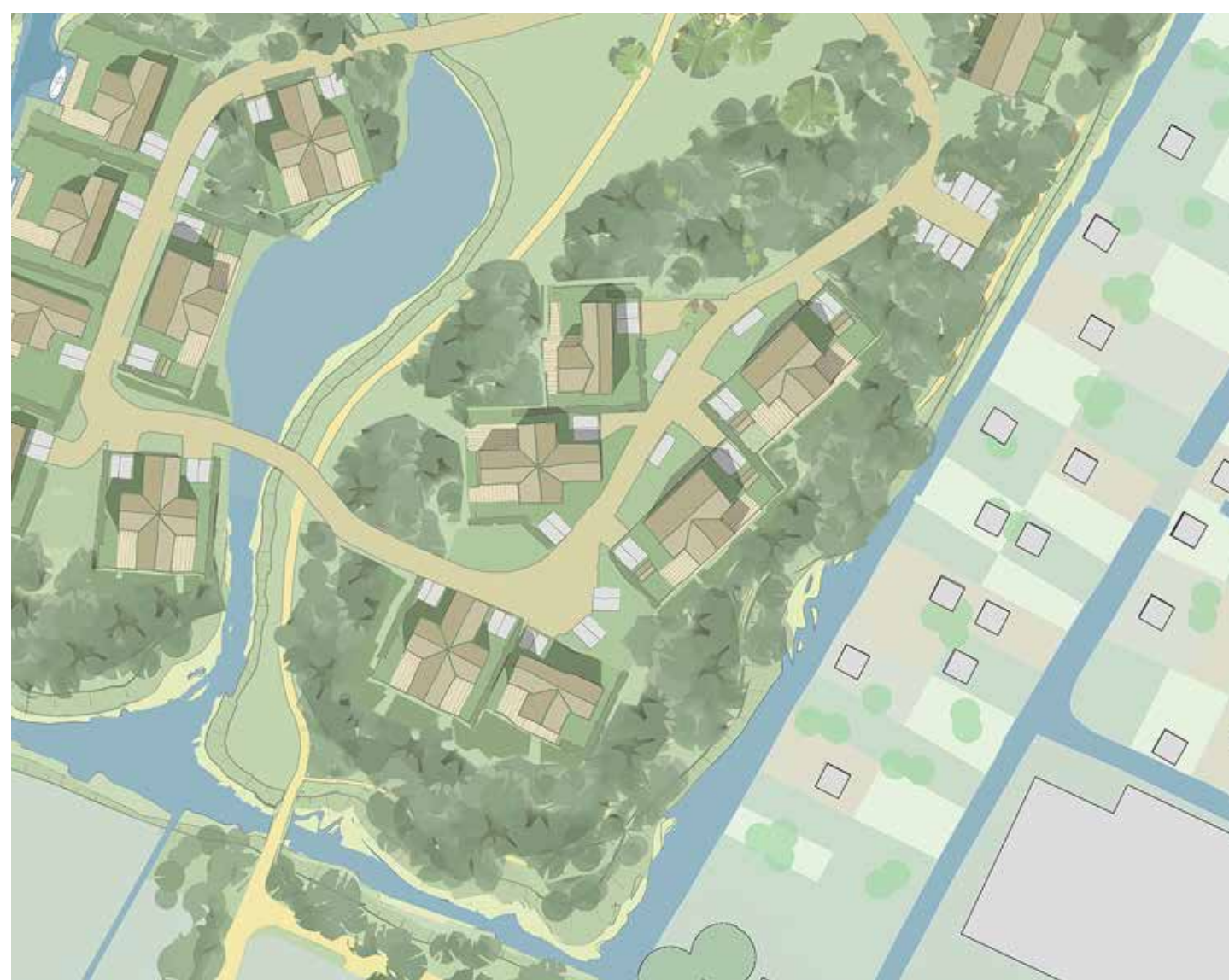
Na de raadsinformatiebijeenkomst van 12 mei en de inloopavond op 13 mei, zijn er diverse overleggen georganiseerd om de overgangen naar de aanliggende woningen goed vorm te geven en om alvast advies te krijgen van belangenverenigingen en bijvoorbeeld het hoogheemraadschap. In deze bijeenkomsten wordt veel aandacht gegeven aan specifieke vragen en ook gedetailleerdere uitleg. Ook deze gesprekken zijn waardevol voor de laatste aanpassingen van het plan. Dat is ook de reden dat de adviseurs nu al uitgenodigd worden in plaats van als het plan klaar is. Tenslotte worden alle aanpassingen verwerkt en wordt op 9 september de laatste kerngroep georganiseerd. Hierin wordt het plan op detail doorgelopen en wordt het proces in het bijzijn van de wethouder afgesloten.



Plankaart Schets Landschaps- en Stedenbouwkundig Plan.
(April 2025)



Inzoom op het zuidwestelijke deel.
(April 2025)



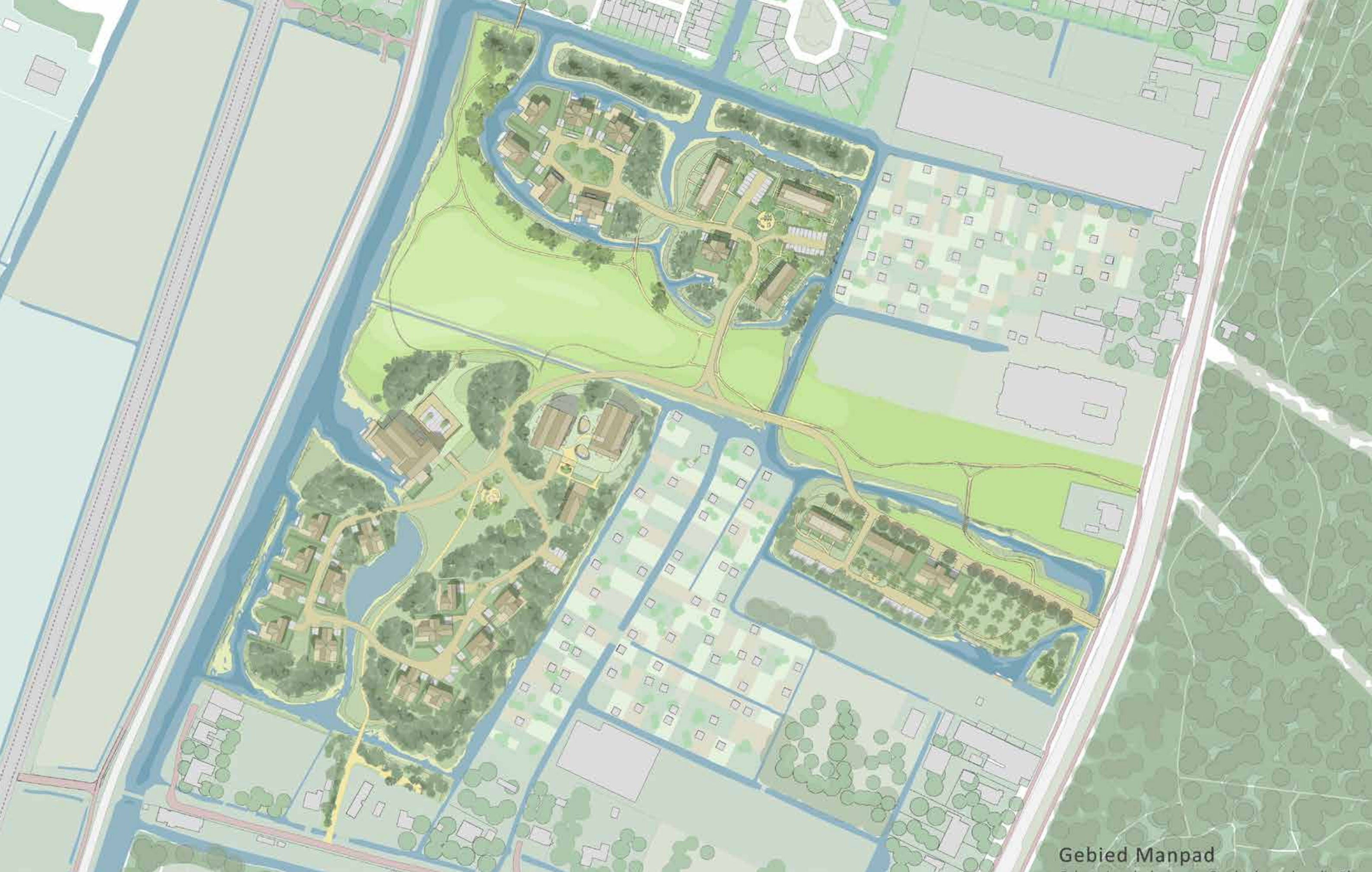
Inzoom op het zuidwestelijke deel, met de twee-onder-één kapwoningen en enkele vrijstaande woningen.
(April 2025)



Inzoom op noordelijk deel met twee clusters woningen die ruimte laten voor doorzichten, een losse configuratie kennen en zich onderscheiden van het open middengebied. (April 2025)



Inzoom op het deel aan de Herenweg, met de entreeroute, groene buffer naar de Bollenschuur en Volkstuinen en het zicht op het open midden gebied van de scheg vanaf de Herenweg. (April 2025)



Gebied Manpad

Vervolg

Met de kerngroepbijeenkomst van 9 september is het participatieproces voor wat betreft de planvorming van het landschaps- en stedenbouwkundig plan (LSP) afgerond. Dat betekent niet dat we klaar zijn. In de precisering van het plan zullen nog gesprekken nodig zijn met belangenorganisaties en stakeholders van het plan. De structuur van het plan staat echter wel en is conform het overleg beschreven en uitgelegd in Volume 3: Het Plan. Het gaat er nu om dit voor elkaar te krijgen en daarbij zo dicht mogelijk bij het LSP te blijven. Het vlekkenplan (zie Volume 3) zal leidend zijn bij het maken van het Omgevingsplan.

11.2.1 Hoofdlijn van het proces

Het blokschema uit hoofdstuk 1 is leidraad voor het proces zoals dat is vastgesteld door de Gemeenteraad. Dit betekent dat we toewerken naar één pakket waar de Ontwikkelvisie inclusief zaken als het Vlekkenplan, Landschaps- en Stedenbouwkundig Plan (LSP) en Concept Anterieure Overeenkomst deel van zijn. Dit pakket is beoogd om aan de Gemeenteraad voor te leggen voor eind 2025 met als doel de besluitvorming hierover te kunnen afronden. Om die besluitvorming te bereiken wordt het gehele pakket aangeboden aan het college en vervolgens aan de raad. Om deze de mogelijkheid te bieden verdere vragen te stellen wordt een informatieve bijeenkomst georganiseerd voor de raad op 20 november. Ook zal het plan voordat het in de gemeenteraad komt ter besluitvorming, nog besproken worden in de commissie ruimte van de gemeente.

11.2.2 Het verdere Participatieproces

Na de besluitvorming over de Ontwerp Ontwikkelvisie zal begonnen worden met de ruimtelijke procedure. Ook zal het plan verder uitgewerkt worden qua architectuur, civiele techniek en beheer. Dit zou nog wijzigingen op kunnen leveren voor het LSP. Dat kan zolang het plan binnen de grenzen van het Omgevingsplan blijft.

In deze periode kan verdere participatie zinvol zijn, maar deze zal wel een ander karakter hebben dan in het afgelopen traject. Het zal eerder over de architectuur gaan, het zou zinvol kunnen zijn om aspirant kopers bij de participatie te betrekken en het zou kunnen gaan over bewonersinitiatieven in het openbaar gebied.

Daarnaast zal via de gebruikelijke kanalen iedereen die daar belang bij heeft geïnformeerd worden over de ontwikkelingen rondom de besluitvorming en de volgende stappen in de planvorming. De prrecieze invulling van het participatieproces na de besluitvorming over de Ontwerp Ontwikkelvisie moet nog vormgegeven worden. Dit zal naar verwachting begin 2026 gebeuren.

VOLKSTUINEN TE HUUT
INL.

www.volkstuinvereniginggroenendaal.nl







VE-R landschapsarchitectuur & stedenbouw