

Gebied Manpad

Beeldkwaliteitplan

Heemstede

Oktober 2025

Concept



Colofon

Gemeente Heemstede



Publicatiedatum

16 oktober 2025

Stedenbouwkundig plan

VE-R

Voor het geheel of gedeeltelijk overnemen of bewerken van artikelen en/of beeldmateriaal dient men vooraf toestemming aan de gemeente Heemstede te vragen. In de meeste gevallen zal die graag worden gegeven.

Voorbehoud

Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Gebied Manpad

Beeldkwaliteitplan Heemstede

Inhoudsopgave

Inleiding	7
Plantoetsing	7
Leeswijzer	7
Afwijkingsbevoegdheid	9
Samenvatting stedenbouwkundig en landschapsplan (ontwerp VE-R)	13
Het gebiedsverhaal	13
Het idee achter het plan	14
INTERMEZZO - Architectonische kwaliteit Heemstede	19
Beeldkwaliteitplan	23
Gebied Mandpad - look & feel	25
1. één gebied, één identiteit	26
2. één familie van gebouwen	28
3. uniek landschappelijk wonen	34
Beeldkwaliteit grondgebonden woningen	39
Architectonisch beeld	39
Bouwvolume	39
Gevel- en kapontwerp	39
Kleur- en materiaal	40
Erfafscheidingen	40
Duurzaamheid	40
Overig	40
Beeldkwaliteit appartementen	45
Architectonisch beeld	45
Bouwvolume	45
Gevel- en kapontwerp	45
Kleur- en materiaal	46
Parkeerlaag en maaiveld	46
Duurzaamheid	46
Overig	46
Beeldkwaliteit openbaar gebied	51



Inleiding

De afgelopen jaren is, in opdracht van ontwikkelaar Timpaan en M2 Ontwikkelaars, gewerkt aan een Ontwikkelplan voor een bijzonder groen woongebied met 149 woningen ten noorden van de Manpadslaan in Heemstede. Het bureau VE-R is verantwoordelijk voor dit ontwerp. Voorliggend beeldkwaliteitplan beschrijft de beoogde ruimtelijke kwaliteit en geeft daarbij de kaders en toetsingscriteria voor de bouwplanontwikkeling en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

In een intensief (participatie)proces is de afgelopen jaren met veel partijen, stakeholders en omwonenden gewerkt aan het stedenbouwkundig plan, het landschapsplan, het beeldkwaliteitplan en het inrichtingsplan voor Gebied Manpad, gesitueerd binnen de ontwikkellocatie Manpadslaangebied. Hiermee is een bijzonder ontwerp ontstaan met een gevarieerd landschap als basis waarin verschillende soorten woningen te gast zijn en zorgen voor een unieke beleving voor de toekomstige bewoners en gebruikers. De kaders zoals meegegeven door de raad waren hierbij het uitgangspunt.

Voor het beeldkwaliteitplan vormt de ‘Heemsteedse kwaliteit’ een belangrijk uitgangspunt. Deze kwaliteit is vertaald naar een plan waarin de bebouwing en de inrichting van het openbaar gebied in samenhang met elkaar ontworpen zijn. Het plan is tijdloos en zowel de architectuur als de materialen die worden toegepast dragen bij aan een woonomgeving die ‘mooi oud wordt’.

Plantoetsing

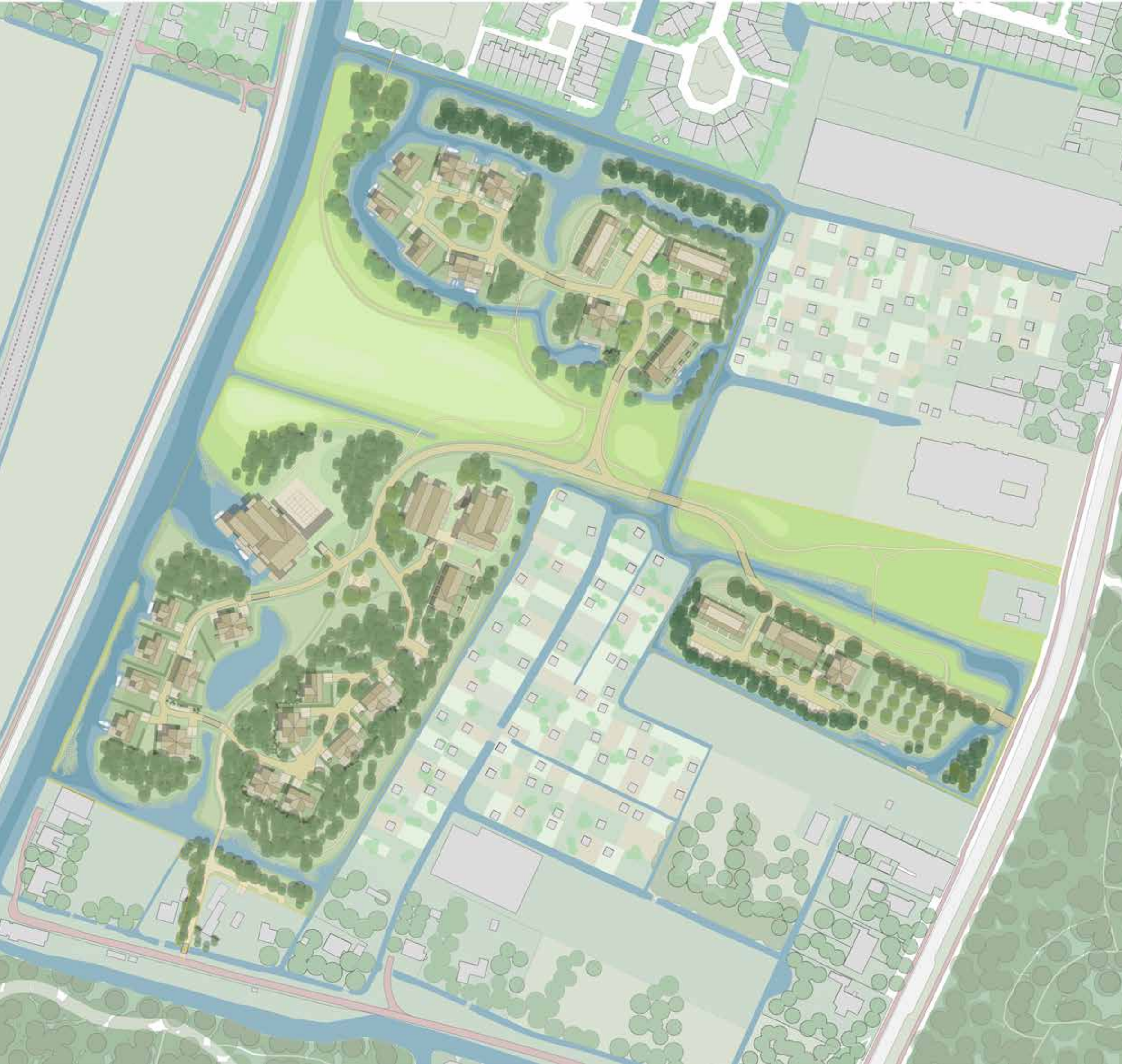
In dit beeldkwaliteitplan beschrijven we, deels in spelregels, deels door middel van voorbeelden en inspiraties, hoe de bebouwing en de inrichting van het openbaar gebied in samenhang met elkaar ontworpen dienen te worden. De beoordeling en toetsing van de bouwplannen wordt verzorgd door

de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Deze commissie toetst de ontwerpen aan het beeldkwaliteitplan en beoordeelt of de bouwplannen voldoen aan ‘redelijke eisen van welstand’. Op deze manier wordt de totale beeldkwaliteit van de wijk gedurende de ontwikkeling bewaakt.

De openbare ruimte wordt, op basis van het Programma van Eisen voor de inrichting van de openbare ruimte 2024 (gemeente Heemstede), ontworpen door het ontwerpteam van de ontwikkelaar. In dit beeldkwaliteitplan zijn vanuit het stedenbouwkundig plan en het beoogde landschappelijke beeld de ruimtelijke kaders opgenomen. In overleg met de gemeente zal tot keuzes en overeenstemming worden gekomen.

Leeswijzer

In dit beeldkwaliteitplan wordt eerst de inspiratie voor de beeldkwaliteit vanuit de ruimtelijke context, het stedenbouwkundig plan en het landschapsplan van Gebied Manpad beschreven. Vanuit deze inspiratie is een vertaling gemaakt naar een drietal kernwaarden voor de beeldkwaliteit. Vanuit deze waarden zijn de uitgangspunten beeldkwaliteit van de wijk beschreven, voor zowel de bebouwing als de openbare ruimte. Vervolgens is dit uitgewerkt in specifieke toetsingscriteria voor zowel de grondgebonden woningen als



voor de appartementen, voor verschillende schaalniveaus van het bouwplan. In het beeldkwaliteitplan zijn verschillende referentiebeelden opgenomen ter inspiratie bij verschillende thema's. Bij deze beelden is altijd aangegeven voor welk thema ze zijn bedoeld.

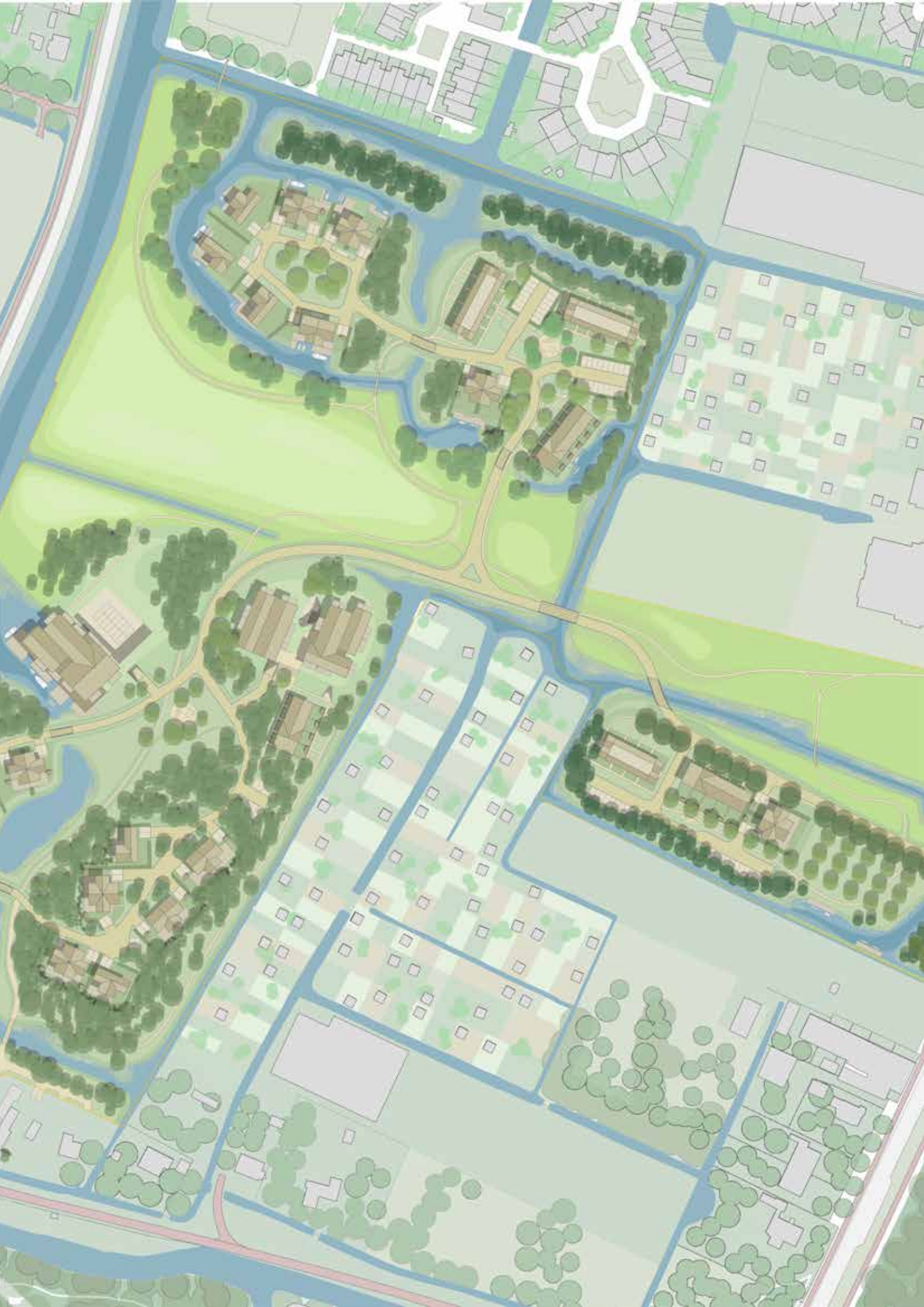
Tot slot wordt de beeldkwaliteit van de openbare ruimte toegelicht waarbij het kwaliteitskader voor verschillende elementen in de openbare ruimte wordt vastgelegd.

De in dit beeldkwaliteitplan opgenomen referentiebeelden zijn bedoeld om de ambitie weer te geven en als inspiratie voor de architecten die de bebouwing gaan ontwerpen. Bij de beelden is zoveel mogelijk met tekst aangegeven waar ze voor bedoeld zijn.

Afwijkingsbevoegdheid

In dit beeldkwaliteitsplan zijn richtlijnen voor de beeldkwaliteit van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte gegeven. Hiermee is het beoogde beeld en het bijhorende kwaliteitsniveau vastgelegd. Het kan echter voorkomen dat er een ontwerp voor de bebouwing wordt ingediend dat niet aan de in dit beeldkwaliteitsplan genoemde criteria voldoet maar op een andere wijze wel aan het kwaliteitsniveau. Reden kan bijvoorbeeld zijn dat een ontwerp anders is maar toch passend binnen de beoogde beeldtaal. In dat geval bestaat de mogelijkheid om, na raadpleging van de commissie ruimtelijke kwaliteit en het college van burgemeester en wethouders, gemotiveerd van de criteria uit dit beeldkwaliteitsplan af te wijken. Uiteindelijk kan de gemeenteraad, met een raadsbesluit, gemotiveerd afwijken van het beeldkwaliteitplan.

< Plankaart (VE-R)



Samenvatting stedenbouwkundig en landschapsplan (ontwerp VE-R)



Oerlandschap tussen duinen

Periode tot aan de late middeleeuwen.

Tussen de duinenrijen ligt een lager moerassig gebied. Deze strandvlakte bestaat uit een afwisseling van stukken venige bodem, fijn zand en oppervlakte water. De eerste menselijke occupatie vindt plaats op de strandwallen in de binnen duinrand.



Ontginningslijnen

Periode van de 15e en 16e eeuw

Tussen de oudste ontginningslijnen op en aan de duinranden ontstaat meer en meer bebouwing en activiteit. Deze noord-zuid ontginningslijnen worden verbonden met de eerste dwarsverbindingen zoals de Manpadslaan.



Agrarisch gebruik

Dominante periode in 17e en 18e eeuw

Na de ontsluiting van de strandvlakte volgde een periode van cultivering van de lage natte ruigte in weide en akkergrond. Daarnaast worden in deze periode buitenplaatsen zoals Huis te Manpad prominente elementen in het landschap.

Landschaps- en stedenbouwkundig plan

Het landschaps- en stedenbouwkundig plan is opgesteld door bureau VE-R landschaps-architectuur & stedenbouw en toegelicht in de Ontwikkelvisie (Volume 3: Het plan). Dit plan vormt het uitgangspunt en de context voor de beeldkwaliteit van de woningen die in voorliggend beeldkwaliteitplan in criteria is vastgelegd. In dit hoofdstuk is de letterlijke tekst over de belangrijkste principes uit de ontwikkelvisie overgenomen (bron: Gebied Manpad - Ontwerp Ontwikkelvisie, volume 3: Het Plan, versie september 2025).

Het gebiedsverhaal

Het verhaal van de omgeving van Gebied Manpad gaat heel ver terug. Het Manpad (gelegen ten zuiden van het projectgebied) komt als dwarsverbinding over de strandvlakte tussen de twee duinenrijen al in de 15e eeuw voor. De ontginningslijnen van de Herenweg en later de Leidsevaart hebben het gebied het karakter en ruimtelijk kader gegeven dat nog steeds sturend is. Na periodes van vooral woeste grond en van vooral agrarisch gebruik, is er in de afgelopen eeuw in de 'ladder' tussen Herenweg en Leidsevaart een mozaiek ontstaan met allerlei functies en gebruik van agrarisch tot wonen tot volkstuinen tot bedrijfsbebouwing en horeca. Nu staat het Gebied Manpad voor een volgende stap in het gebiedsverhaal.



Verstedelijking

Periode eind 19e en 20ste eeuw.

Het cultuurlandschap wordt niet langer alleen agrarisch gebruikt. Onder druk van verdere verstedelijking neemt een mix van functies de overhand. Wonen, werken, intensievere agrarische functies zoals kassen, recreatie zoals volkstuinen en een toename van wegen domineren het landschap.



Leeflandschap

Periode vanaf vroeg 21ste eeuw.

De periode van ongebreidelde stedelijke groei heeft tot veel uitdagingen geleid. Door een nieuwe ontwikkelkellaag te creëren waarin de balans tussen diverse waarden als wonen, natuur, water, klimaat en groen wordt nagestreefd, zal een nieuwe duurzame laag aan dit rijke landschap worden toegevoegd.

Het idee achter het plan

Het plan voor Gebied Manpad heeft een aantal leidende ideeën. In deze paragraaf worden deze toegelicht. Het eerste niveau betreft de hoofdopbouw van de omgeving die zich kenmerkt als een afwisselende 'ladder'-structuur. Gebied Manpad bevindt zich in één van die sporten in de ladder. De aanknopingspunten die deze structuur biedt, zijn vertaald naar principes waarmee vorm gegeven wordt aan het concept van het plan.

Structuur van de omgeving

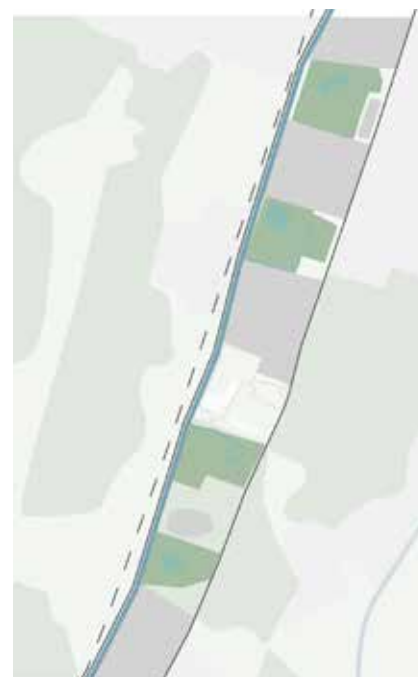
Gebied Manpad ligt tussen de lange lijnen van Leidsevaart en Herenweg, in de strandvlakte tussen de oude duinen van Groenendaal en het huidige duingebied. De Manpadslaai is een van de weinige dwarsverbindingen tussen de twee. In de loop van de tijd is er een afwisselende 'ladder'-structuur gevormd. Eerst van agrarische percelen ontgonnen uit het woeste land van de strandvlakte, later ook buitenplaatsen, en daarna woonwijken en bedrijven-terreinen. Soms is er nog een enkel open terrein tussen de Herenweg en de Leidsevaart. Het Gebied Manpad is een van de weinige plekken waar ook de openheid nog een rol speelt. Bij de vorming van het plan is rekening gehouden met deze context door ruimte te houden voor het doorzicht van oude naar nieuwe duinen. Deze doorzicht in de ladder is ook een kans om diversiteit aan ecologische waarden in het gebied verder te laten ontplooiën.



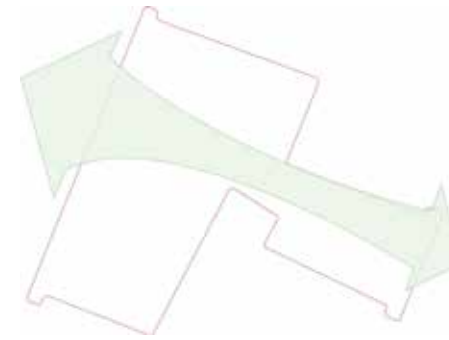
Lange lijnen



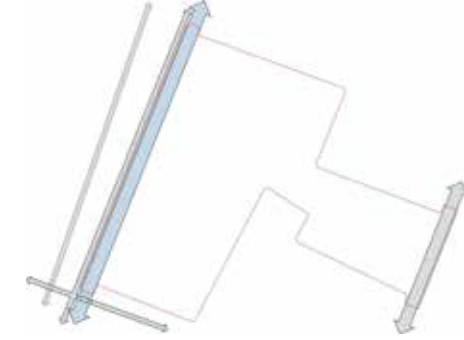
Dwarsverbindingen



Een afwisselende ladder-structuur



Doorzicht en open scheg



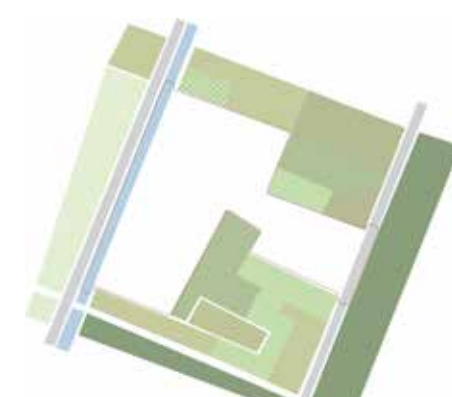
Tussen lange lijnen

Aanknopingspunten

In Gebied Manpad is, als één van de laatste plekken in de omgeving, de kans een zichtrelatie van oost naar west te leggen door de ladder. Dit kader vanuit de gemeenteraad is dan ook één van de aanknopingspunten om het plan te vormen. Dit historische doorzicht is een structurerend element voor het gebied en tegelijkertijd valt een deel samen met de hoofd-buisleidingenzone voor de regionale waterlijnen van PWN en Waternet. Op hetzelfde niveau zijn de lange lijnen van de ladder aanknopingspunten. Enerzijds ruimtelijk, omdat het plangebied zich opstrekt tussen deze de Herenweg en Leidsevaart. Maar anderzijds ook functioneel, omdat de Herenweg volgens de kaders van de gemeenteraad de enige hoofd(auto)ontsluiting voor het te ontwikkelen gebied is en de Leidsevaart de waterverbinding met het plangebied vormt.

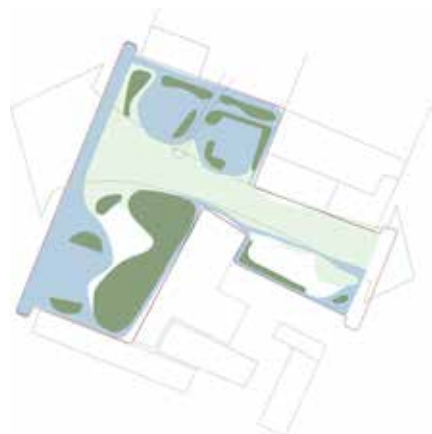


Verbindingen en buffers



Diverse functies in de directe omgeving

De waterverbinding vanuit de Leidsevaart biedt een kans om water het gebied in te trekken en verbindingen tussen woningen en de Leidsevaart als recreatieve verbinding te leggen, maar biedt ook de kans om regenwater dat eerst vastgehouden wordt in Gebied Manpad uiteindelijk af te voeren. Zo is de Leidsevaart tegelijkertijd een structurele lijn, verbinding en buffer. Op eenzelfde manier worden de bosrijke kwaliteiten benut van zowel Groenendaal ten oosten en Huis te Manpad ten zuiden van het plangebied. Door groene buffers tussen omgeving en het plangebied slim te positioneren in Gebied Manpad vormen ze tegelijkertijd ook verbindingen voor flora en fauna. Het plan voor Gebied Manpad sluit op zorgvuldige wijze aan op de diverse functies binnen de 'ladder', zoals de volkstuinen, de direct aanliggende woningen en bedrijven.



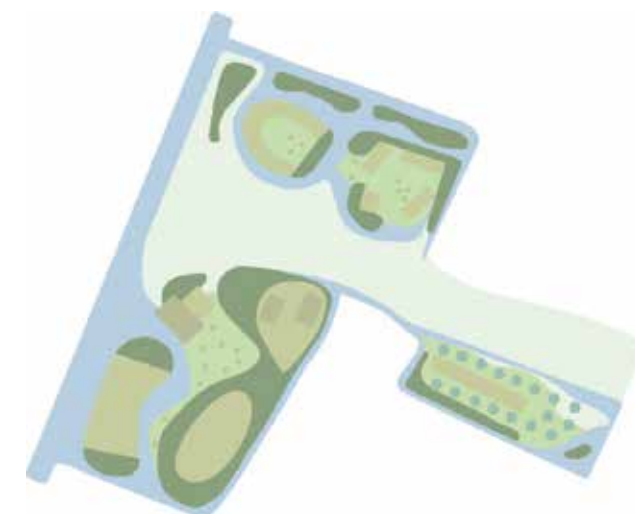
Raamwerk van blauw en groen



Wonen in het groen



Ontsluiting en toegankelijkheid



Planconcept

Principes voor de inrichtingsstructuur

De historische structuur van de omgeving en de aanknopingspunten die deze biedt, zijn vertaald in een aantal principes voor de inrichtingsstructuur van het plangebied. Er is vanuit de prachtige ligging van het plangebied, naast de Leidsevaart en de landgoederen, veel aanleiding om een basis voor de inrichting te maken waar water en groen de belangrijkste rol spelen. In dit zogenaamde raamwerk van blauw en groen bestaat het groen uit het open middengebied dat ook de oude zichtlijn en open scheg bevat en beplante delen die de passtukken met de omgeving vormen. Door dit middengebied in te richten als vochtig hooiland kan de samenhang tussen de verschillende delen van de strandvlakte, met de Leidsevaart in het midden, worden hersteld.

Het water in het plangebied wordt als patroon van doorstromende lussen gezien in open verbinding met de Leidsevaart. Het raamwerk van blauw en groen beslaat het grootste deel van het plangebied en heeft nadrukkelijk de functie als ecologische stapsteen. Het waardevol groen is er niet alleen voor de natuur, maar er wordt ook een evenwicht nagestreefd met recreatie en woonkwaliteit, zodat het echt een plek wordt om van te kunnen genieten.

De losse meanderende vormen, die ook de basis voor de woonomgeving zijn, komen niet direct uit het gebied zelf, maar zijn in de Heemstedse omgeving al sinds de aanleg van de landgoederen een beproefd middel om een ontspannen woonkwaliteit te maken. Voorbeelden hiervan zijn de oude landgoederen Huis te Manpad, Groenendaal, Mariënhuvel en Hartenkamp, de algemene begraafplaats, maar ook bijvoorbeeld woonwijken als de Schildersbuurt, Zuiderhout/Oosterhout (nu Haarlem Zuid) en het Grotstuk. Belangrijke ontwerpers als L.A. Springer en de familie Zocher lieten op veel plekken hun sporen na en samen met de jaren 30 woonwijken vormen deze 'losse' buurten een belangrijk ingrediënt van de Heemstedse kwaliteit.

Het groen-blauwe raamwerk en de historische zichtlijn vormen ook het kader voor de inpassing van de woonbebouwing. De groene structuur is leidend in de definitie van de plekken om wonen in te passen. Er zijn in grote lijnen drie locaties binnen het plangebied voor woningbouw. Een deelgebied bij de Herenweg, een deelgebied ten noorden van het open middengebied (ten zuiden van de Rivierenbuurt) en een deelgebied in de Zuidwesthoek ten noorden van Manpadslaan. Elk van deze drie locaties vormt zich naar de omgeving en het raamwerk

van water en groen. Bij de Herenweg is ruimte voor één lijn van woningen op ruime afstand van de Herenweg. Ten noorden van het open middengebied zijn twee clusters als eilanden bedacht om ook ruimte voor doorzicht over het water te laten dat tot in de Rivierenbuurt reikt. In de zuidwesthoek zijn twee clusters grenzend aan het open middengebied gepositioneerd met daarin de appartementengebouwen, is er één cluster ten zuiden in het bos en één cluster op een eiland aan de Leidsevaart.

De ontsluiting van deze verspreid liggende woonclusters is zo efficiënt mogelijk gepland en heeft geen ander doel dan de fysieke verbinding te leggen, zodat alle woningen ontsloten zijn. In het principe diagram hierboven is de hoofdontsluiting voor alle verkeer in rood aangegeven. Deze heeft één aansluitingspunt op de Herenweg, zoals afgesproken in de kaders met de gemeente. Voor voetgangers is daarnaast nog een separaat netwerk bedacht, zodat de groene kwaliteiten van het Gebied Manpad ook beleefd kunnen worden. Daarbij ligt er een kans om aan drie randen van het plangebied een verbinding te maken voor voetgangers: Bij de Herenweg met een voetgangersoversteek naar Groenendaal, bij de Rivierenbuurt met een bruggetje over het bestaande water, en bij de Manpadslaan. Bij die laatste is een belangrijke tweede functionaliteit dat deze verbinding ook door fietsers kan worden gebruikt en niet in minste plaats ook als een calamiteitenroute dienst kan doen in geval van nood. De andere twee voetgangersverbindingen liggen buiten het ontwikkelgebied van Park Manpad en worden door de gemeente aangelegd.

Basis voor het planconcept

Het nieuwe landschap dat zo ontstaat, vormt de basis voor het ontspannen leeflandschap met toegevoegde ecologische waarde en landschappelijk woonmilieu, omringd door natuur, verbonden met Groenendaal. Deze karakteristieken en de samenhang met de directe omgeving geven Gebied Manpad een aantrekkelijke mix tussen wonen, natuur en cultuurhistorie.

bron: Gebied Manpad Ontwerp Ontwikkelvisie, volume 3: Het plan (VE-R, september 2025)



INTERMEZZO

Architectonische kwaliteit Heemstede

De architectuur van Heemstede is rijk en gevarieerd, met een mix van historische stijlen en moderne invloeden. De ontwikkeling van de bebouwing weerspiegelt de geschiedenis van het dorp als buitenplaats voor de rijke elite, forensengemeente en dorp met groene woonwijken. De ontwikkeling is onder te verdelen in een aantal belangrijke architectonische tijdvakken die Heemstede maken tot wat het nu is.

In de 17e en 18e eeuw vestigden rijke Amsterdammers zich in Heemstede, waar ze buitenplaatsen lieten bouwen met imposante landhuizen en formele tuinen. Een voorbeeld hiervan is het Huis te Heemstede, dat in 1645 werd herbouwd als ridderhofstad met classicistische tuinen.

In de eerste helft van de 20e eeuw werden veel wijken gebouwd in baksteenarchitectuur, vaak beïnvloed door de Amsterdamse School. Kenmerkend zijn expressieve gevels, siermetselwerk, afwisselende dakvormen en inspringende geveldelen.

Heemstede staat bekend om zijn ruime middenstandswoningen en villa's, gebouwd tussen 1900 en 1940. De zogenaamde jaren '30 wijken kenmerken zich door een rode baksteen, opvallende witte kozijnen, markante kappen, ruime overstekken en erkers. Sommige villa's combineren neo-rennaissance met chaletstijl, wat zorgt voor een schilderachtig straatbeeld waarbij ook riet als dakbedekking regelmatig voorkomt.

Na de Tweede Wereldoorlog werd de architectuur ook in Heemstede beïnvloed door het modernisme.

Gebouwen uit deze periode tonen een overgang van traditionele naar moderne stijlen, met nadruk op functionaliteit en eenvoud. Met name vanaf de jaren '60 werd de bouw steeds meer beïnvloed door de industrialisatie. De architectuur staat daardoor steeds meer onder invloed van massaproductie en herhaling.

In de decennia daarna zien we de ontwikkeling van de grotere woonwijken met kenmerkende stedenbouwkundige structuren van hofjes en woonerven. De architectuur uit deze tijd is vrij sober van aard met baksteen als basismateriaal.

De afgelopen decennia zijn in Heemstede ook meerdere gebouwen met een typische moderne architectuur gerealiseerd. Gebouwen waar ook materialen als glas, staal en beton zijn toegepast. En ook bij verbouwingen van historische panden wordt een combinatie met moderne architectuur opgezocht waarbij oud en nieuw harmonieus naast elkaar bestaan.

Conclusie

De architectuur van Heemstede weerspiegelt een rijke geschiedenis en een diversiteit aan stijlen. De architectonische kwaliteit van Heemstede kan omschreven worden als historisch rijk, stilistisch gevarieerd, detailgericht en goed afgestemd op de omgeving. Kenmerken die voor de beeldkwaliteit van Gebied Manpad in een eigentijds jasje zijn gegoten zodat deze nieuwe wijk een eigen maar passende toevoeging wordt voor Heemstede.

< afbeeldingen van verschillende gebouwen in Heemstede

Beeldkwaliteitplan



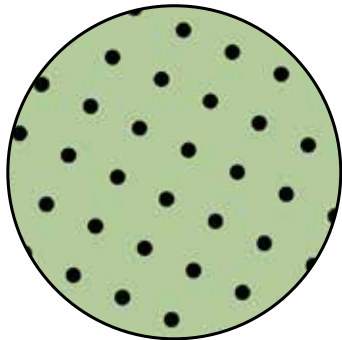
Beeldkwaliteit Gebied Manpad

In Gebied Manpad vormt het landschap de drager voor een unieke woonomgeving. De bebouwing stelt zich hierin terughoudend op. En omdat de verbinding tussen wonen en landschap belangrijk is, zijn de tuinen gering van maat. Voor de bebouwing geldt de architectonische kwaliteit van goede Heemstedse voorbeelden als inspiratiebron, met als doel een wijk te realiseren die ook over honderd jaar nog gewaardeerd wordt. Het ontwerp is van deze tijd en duurzaam zodat er een wijk ontstaat die mooi oud kan worden.

Het landschap vormt de drager en van het gebied en zorgt voor één sterke identiteit. De architectuur ondersteunt dit door samenhang op hoofdlijnen (volume en materialisatie). Met nuancerings in de architectuur (accessoires, overgangen binnen buiten) worden per locatie maatwerkoplossingen gemaakt. Om dit te borgen zijn drie kernprincipes vastgelegd.

Deze principes geven Gebied Manpad een eigen identiteit maar zorgen er ook voor dat deze nieuwe woonwijk past bij wat Heemstede bijzonder maakt. In dit hoofdstuk wordt vanuit deze principes de beeldkwaliteit voor de bebouwing en de openbare ruimte beschreven en vertaald naar concrete toetsingscriteria.

1



Eén gebied, één identiteit
Gebied Manpad



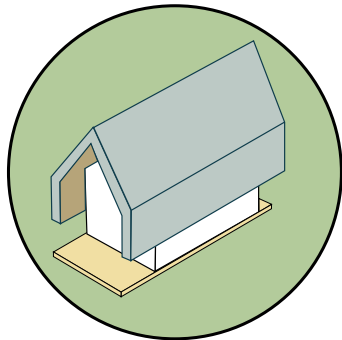
2



Eén familie van gebouwen
In uitstraling, materiaal en kleur



3



Uniek landschappelijk wonen
Overgang binnen-buiten belangrijk





kap als jasje over gebouw



met de voeten in het landschap

Gebied Mandpad - look & feel



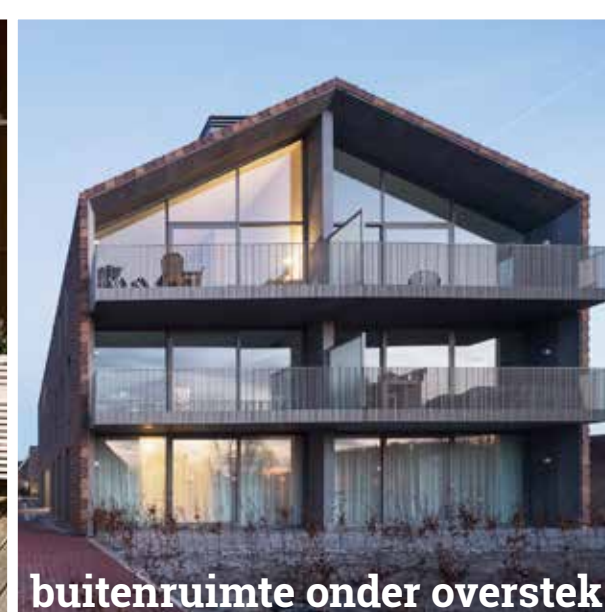
overstek benutten voor buitenruimte



iedereen woont aan een landschap



buitenruimte onder overstek



buitenruimte onder overstek



centrale landschappelijke zone



kap als jasje over gebouw



helder bouwvolume met overstek



stinzenbos

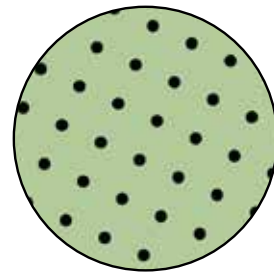


kap als jasje over gebouw



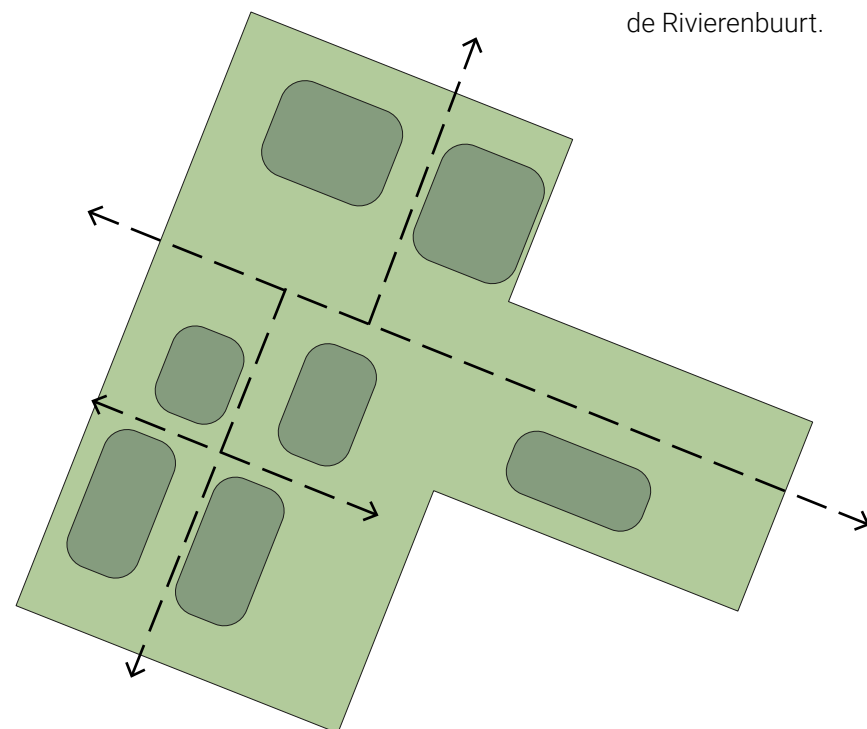
helder bouwvolume

1. één gebied, één identiteit



Gebied Manpad wordt ontwikkeld als een samenhangend landschap waarin de verschillende typen landschap en de bebouwing een eenheid vormen. De bebouwing is terughoudend ten opzichte van het landschap. Er heerst rust en harmonie. Het landschap en de inrichting van de openbare ruimte vormen het allesverbindende element.

- Er is een grote mate van samenhang in sfeer en identiteit in het hele Gebied Manpad.
- De inrichting van het landschap vormt één samenhangend ontwerp in beplanting, materialisatie, meubilair, bruggen, verlichting en beleving.
- Binnen de variatie aan water, beplanting en boomgroepen dragen paden en zichtlijnen bij aan de mogelijkheid voor oriëntatie.
- Er is een duidelijk gevoel van 'thuis komen in' en 'bezoeken van' Gebied Manpad door een helder vormgegeven entree (poort) van het gebied aan de Herenweg. En een hiervan afgeleide entree voor langzaam verkeer aan het Manpad en naar de Rivierenbuurt.



schematische weergave van het gebied met doorzichten en clusters



verschillende landschappen in Gebied Manpad, open en besloten, kruidenrijk grasland, bos, boomgaard, water

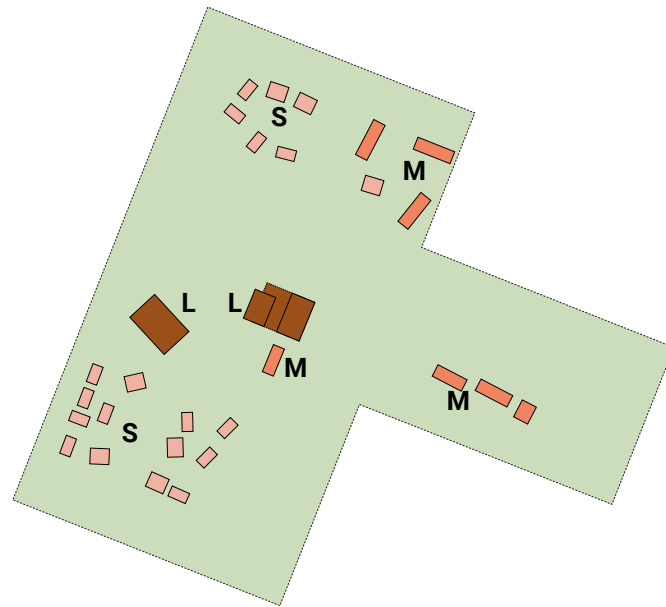
2. één familie van gebouwen

a. heldere volumes met overstek

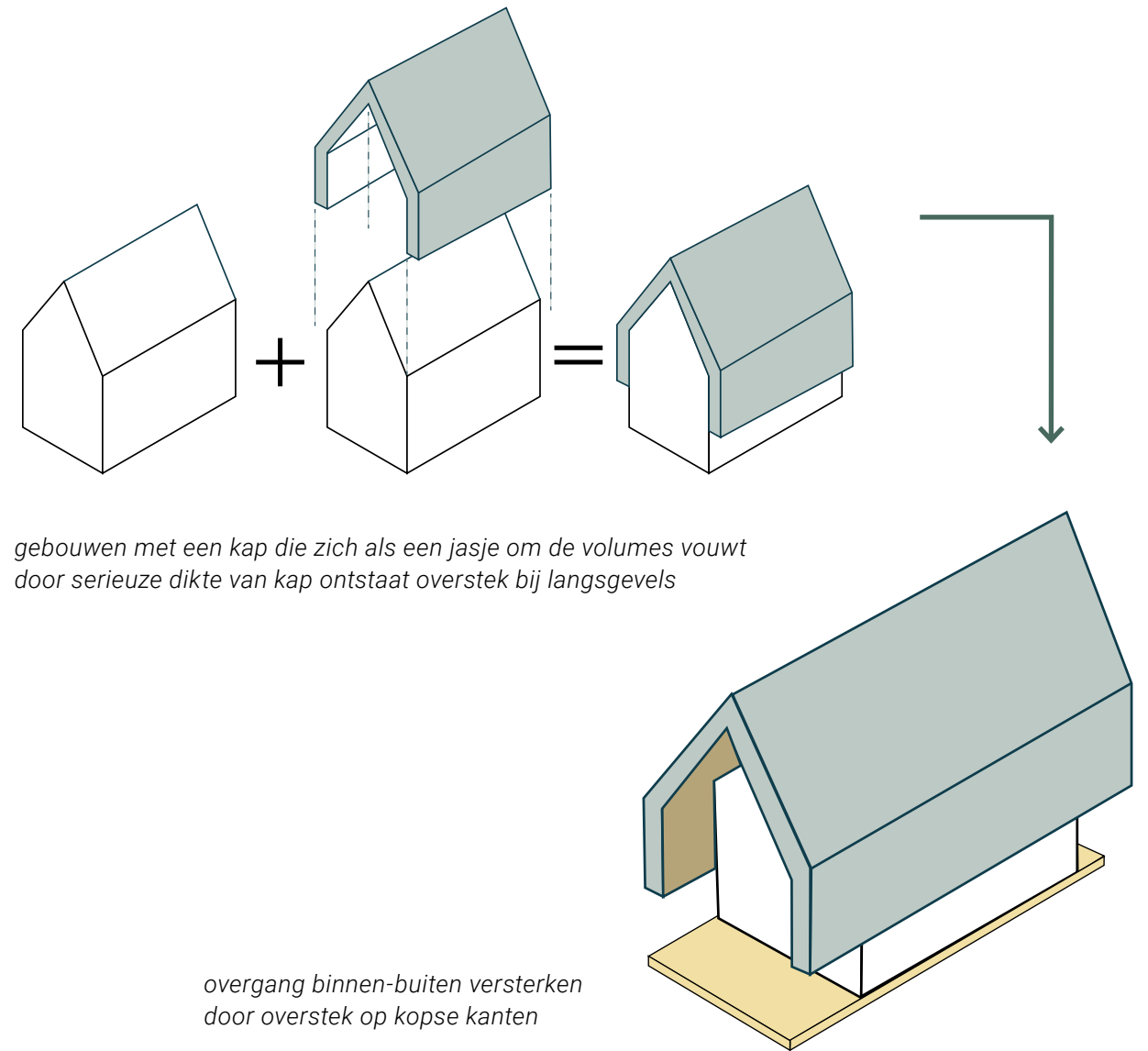


In het gebied is de bebouwing terughoudend en een goede gast. Er is sprake van samenhang door één familie van gebouwen te realiseren. Hoewel er sprake is van verschillende korrels en typen bebouwing, variërend van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen, rug-aan-rugwoningen en appartementen, zijn de volumes duidelijk familie van elkaar.

De voor Heemstede kenmerkende architectonische kwaliteit 'bebouwing met kappen en oversteken' wordt op een eigentijdse wijze vertaald. De volumes zijn helder van vorm en de kap vouwt zich als een jasje over de gebouwen. Door de kap een serieuze dikte te geven ontstaat aan de zijgevels een overstek dat de gevels beschermt tegen druppelend water. En door de kap op de kopse kanten overduidelijk door te laten steken, ontstaat een overstek dat ruimte biedt aan het creëren van plekken tussen binnen en buiten.



verschillende korrels bebouwing



gebouwen met een kap die zich als een jasje om de volumes vouwt door serieuze dikte van kap ontstaat overstek bij langsgevels

overgang binnen-buiten versterken door overstek op kopse kanten



overstek op kose kant
overgang binnen - buiten onder overstek

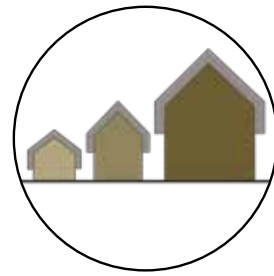


een kap die zich als jasje om de volumes vouwt



2. één familie van gebouwen

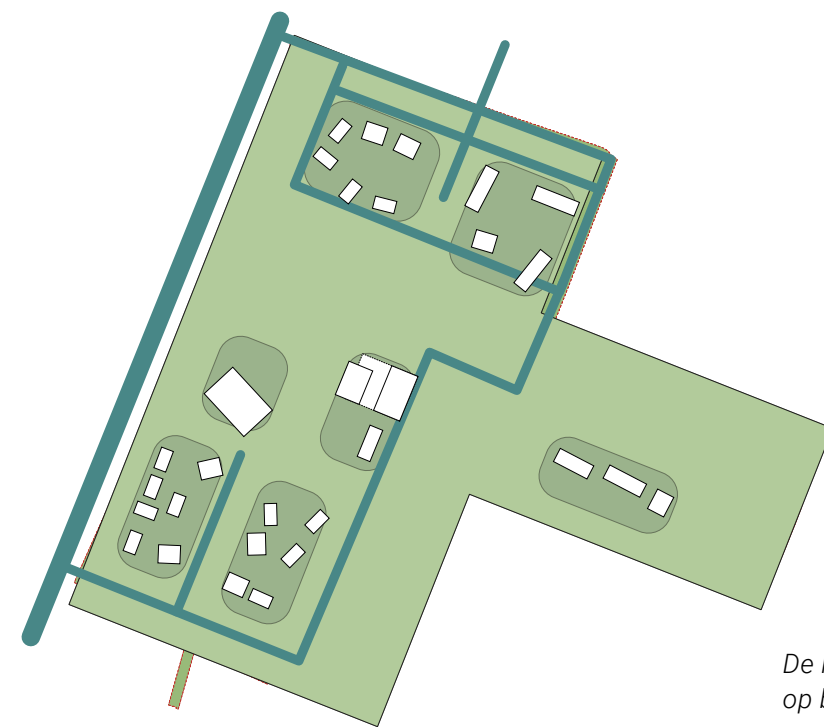
b. samenhang in architectuur



Gebied Manpad wordt één samenhangend gebied waarin een herkenbare familie van gebouwen te gast is in het landschap. De bebouwing, en daarmee ook de architectuur, is terughoudend en ondergeschikt aan het groen.

De architectuur is van deze tijd en geeft een eigentijdse vertaling aan de architectonische kwaliteit van Heemstede.

Alle volumes hebben een heldere vorm met een kap. De kleuren zijn gedekt en het aantal verschillende materialen is beperkt. De detaillering is zorgvuldig en draagt bij aan het gekozen architectonisch principe.



samenhang in architectuur

De hiernaast opgenomen referenties tonen op basis van één familie van gebouwen mogelijke richtingen voor de architectuur. Deze beelden moeten niet letterlijk worden genomen. Voor Gebied Manpad stelt de architect zijn architectonische visie op en vertaald dit naar een ontwerp voor de bebouwing waarbij een kap als jasje, gedekte kleuren en een beperkt aantal materialen een plek krijgen.



2. één familie van gebouwen

c. één palet van materiaal en kleur



De bebouwing is terughoudend ten opzichte van het landschap. De kleur van de bebouwing is daarom gedekt en in een warme beige-bruin tint die zich harmonieus voegt in de natuur.

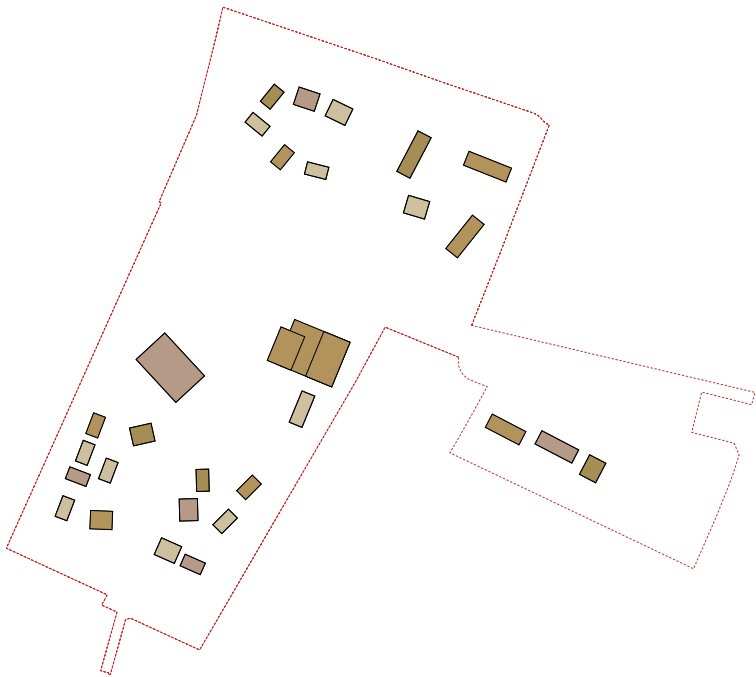
Baksteen en hout vormen het basis-materiaal met een kap in een donkere pan of riet.

Binnen het palet is sprake van harmonie waarbij ton-sur-ton kleurencombinaties mogelijk zijn. Door te voegen in verschillende kleuren en textuur toe te passen wordt variatie aangebracht.

De architectuur is duurzaam door een zorgvuldige materiaalkeus en detaillering die bijdraagt aan het mooi oud worden van de gebouwen.

De architect stelt, in samenhang met de architectuur, het definitief materiaal- en kleurenpalet voor.

Voor de openbare ruimte wordt vanuit het Programma van Eisen voor de inrichting van de openbare ruimte (2024) een bijpassend palet aan materialen gezocht. Een gebakken klinker vormt hiervoor het basismateriaal.



suggestie variatie binnen kleuren palet

Basismateriaal bouwvolumes, grondgebonden en appartementen



baksteen
in gedekte beige-bruine kleuren

donkere dakpan

rieten kap

Toe te voegen materialen



accenten
in hout

donkere accenten

houten geveldelen
kleur ton-sur-ton

belijning met
groen

reliëf in
metselwerk

belijning in
houten geveldelen

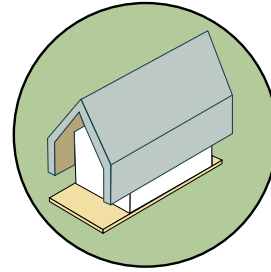
belijning met
groen

Materialisering openbare ruimte



één type gebakken klinker voor rijbaan en parkeren, halfverharding voor paden en groene overgang openbaar-privé

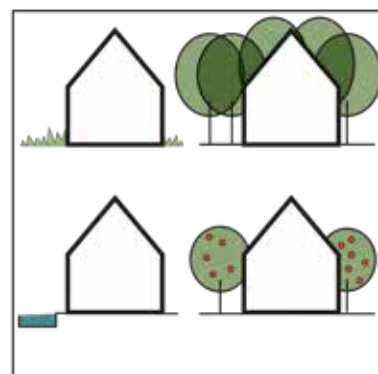
3. uniek landschappelijk wonen



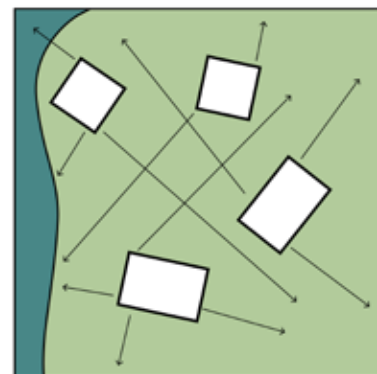
- Er is een grote mate van samenhang in sfeer en identiteit in het hele Gebied Manpad maar de plek waar je woont is uniek.
- Dezelfde woningtypes staan aan verschillende lokale landschappen (water, velden, nat en droog bos, boomgaard) waarbij de inpassing van de woningen in het landschap specifiek wordt gemaakt op basis van de kenmerken van de plek waar de woning staat.
- De volumes zijn op verschillende wijzen in het landschap gesitueerd en hebben elk hun eigen oriëntatie en uitzicht waarbij elk gebouw optimaal inspeelt op de lokale context.
- De volumes zijn zo gesitueerd en geënceneerd dat elke bewoner vanuit zijn woning een optimaal uniek gevoel van landschappelijk wonen beleeft.
- Bij elke woning is de overgang van binnen naar buiten een belangrijke ontwerp-opgave. Hierbij

gaat het om een optimale beleving van het landschap vanuit de woning, een specifiek bij het landschap passende buitenruimte als onderdeel van het woningontwerp (opgave architect) en een tuin die 'naadloos' overgaat in het aangrenzende landschap.

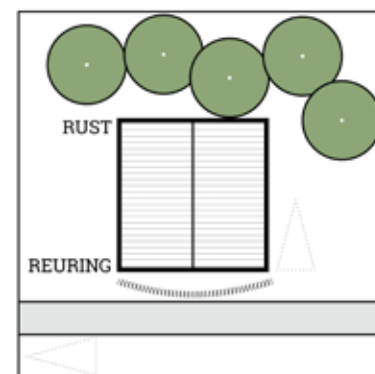
- De volumes zijn een 'goede' gast in het landschap waarbij de overgangen van de kavels naar het landschap niet herkenbaar zijn (opgave landschapsarchitect).
- Hoogteverschil tussen het maaiveld van het landschap, de tuin en de woning draagt bij aan de privacy van bewoners,
- Elke woning heeft zowel een rustige kant waar de bewoners van het (unieke wonen in het) landschap kunnen genieten, als een kant met meer reuring waar men thuiskomt en burens, spelende kinderen en bezoekers ontmoet.



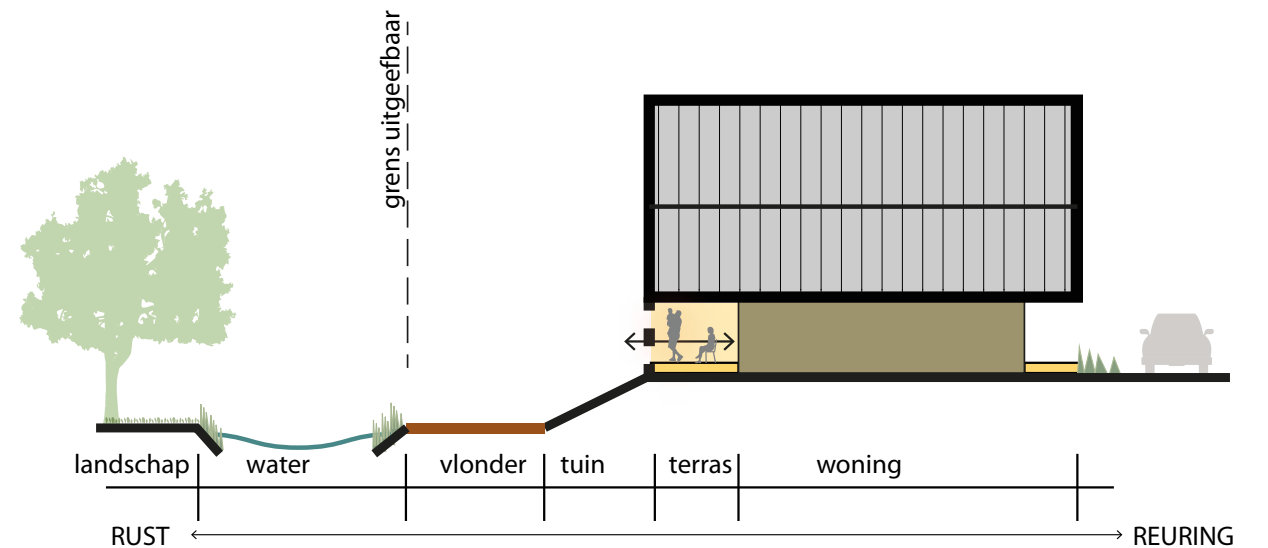
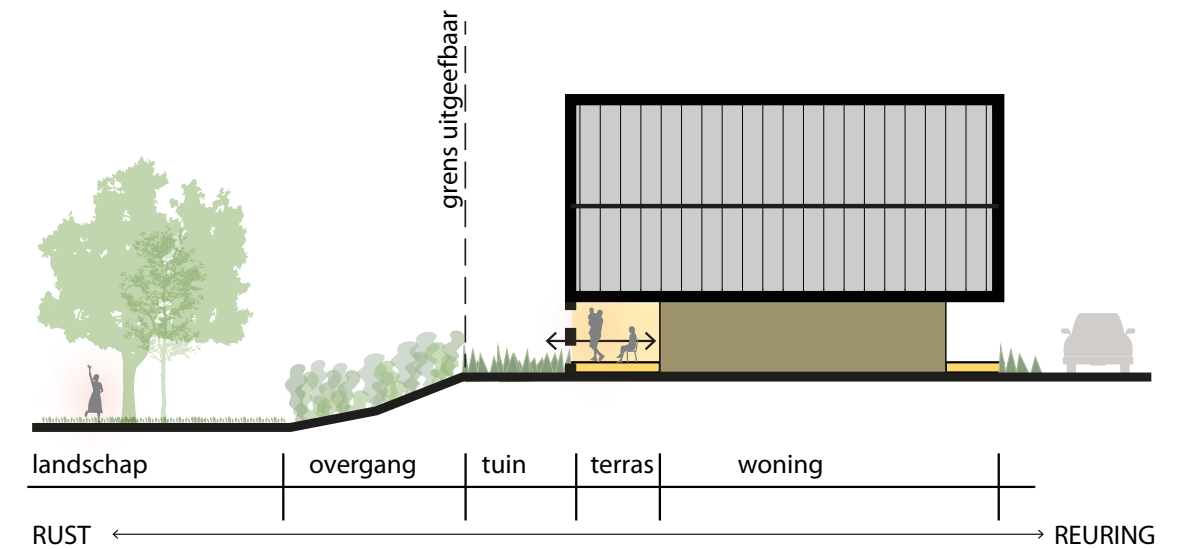
Verschillende landschappen binnen Gebied Manpad



Met positionering en oriëntatie inspelen op uitzicht



Vershil in reuring en rust bij elke woning



overgang wonen - buitenruimte - tuin - landschap





Beeldkwaliteit grondgebonden woningen



basisprincipe bouwvolume met kap als jasje



basisprincipe bouwvolume met kap als jasje



suggestie verbijzondering kop bij rij woningen



basisprincipe bouwvolume met overstek en buitenruimte als onderdeel van architectuur



basisprincipe bouwvolume met kap als jasje



buitenruimte als onderdeel van architectuur



referentie overstek met specifieke detaillering

Beeldkwaliteit grondgebonden woningen

De grondgebonden woningen in Gebied Manpad hebben alle dezelfde familie van gebouwen als basis, in bouwvolume, architectuur en materiaal- en kleurgebruik. Het betreft zowel vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen, rijwoningen (van 4 en 5 woningen) en rug-aan-rugwoningen. In dit hoofdstuk zijn per schaalniveau de spelregels voor het ontwerp van de bouwplannen opgenomen. Deze dienen ter borging van de beoogde (beeld)kwaliteit, als inspiratie voor de architecten en als toetsingskader voor de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Architectonisch beeld

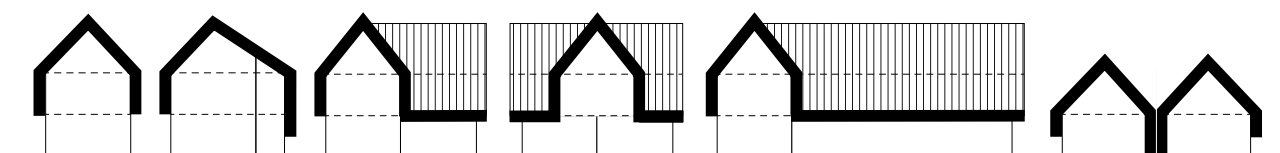
- Goede gast in het landschap.
- Ingetogen, architectuur van deze tijd.
- Architectonische kwaliteit passend bij Heemstede.
- Eén familie van gebouwen.
- Samenhang in architectuur.
- Baksteen als basismateriaal.
- Eén palet van gedekte beige-bruin tinten.
- Zorgvuldige detaillering passend bij architectonisch principe.
- Duurzaam – mooi oud worden.
- Asymmetrische volumes mogelijk bijvoorbeeld door uitbouwen op te nemen onder de kap.
- De dikte van de kap zorgt voor een duidelijk overstek en daarmee plasticiteit in de langse-gevel.
- De dikte van de kap geeft het volume een kader op de kopse kanten.
- Duidelijk overstek van de volledige kap op de kopse kanten van het volume of als onderdeel van de architectuur aan de zijgevel o.a. om verblijfsplekken te maken.
- Grotere toevoegingen aan het bouwvolume, zoals een garage of uitbouw zijn onderdeel van het hoofdvolume, onder de kap als jasje.
- Kleinere toevoegingen aan het bouwvolume, zoals dakopbouw, dakkapel, erker, veranda of berging mogen als subtiel accent worden ingezet passend bij het architectonisch principe.

Bouwvolume

- Heldere bouwvolumes met een (geknikte) kap als basis.
- Per bouwvolume één kaprichting toepassen. Per gebouw meer bouwvolumes en dus meer kaprichtingen mogelijk.
- De kap ligt als een jasje over het bouwvolume.
- De kap maakt hierdoor altijd deel uit van de zijgevels.
- Per bouwvolume één kapvorm toepassen.

Gevel- en kapontwerp

- Rust en harmonie in het gevel- en kapontwerp.
- De kap als één herkenbaar bouwkundig element ontwerpen.



principe bouwvolumes met kap als jasje

- De compositie van de gevelopeningen in de langere bouwvolumes draagt bij aan de schaal van het totale volume en minder aan afleesbaar maken van de individuele woningen.
- Plasticiteit in gevel door overstek. Subtiel reliëf mogelijk door (diepe) neggen, metselwerkverbanden, belijning passend bij materiaal, etc.
- Gevelopeningen zoals raamkozijnen en dakkapellen zijn uitsnedes in het gevel- en/of kapvlak.
- Evenwichtige compositie van horizontale en verticale belijning/ elementen in het gevelvlak.
- Overstekken, dakranden, goten, etc zorgvuldig mee-ontwerpen in een, bij architectonisch principe passend, materiaal en in gedekte kleur.

Kleur- en materiaal

- Baksteen als basismateriaal.
- Hout als toevoeging.
- Gedekte tinten, terughoudend in landschap.
- Circa 3 ton-sur-ton tinten baksteen in een warm beige-bruin palet voor hele ontwikkeling.
- Per bouwvolume één tint baksteen toegestaan, aangevuld met maximaal 2 andere materialen en tinten, ton-sur-ton.
- Bijzonder metselwerk is toegestaan als dit bijdraagt aan het architectonisch principe.
- Boeibord en onderkant kap in zelfde kleurstelling van dak of van gevels uitvoeren.
- Vlakke donkere pan voor de kap, ook geschikt om verticaal toe te passen, of riet.
- Overige elementen als kozijnen, ramen en deuren, balkons, hemelwaterafvoer in zelfde kleurtoon als gevel (ton-sur-ton). Kleur kan per bouwvolume variëren.

Erfafscheidingen

- Natuurlijke (groene) erfafscheiding als basis, passend bij de natuurlijke inrichting van het landschap (onderdeel inrichtingsplan).
- Erfafscheidingen zijn laag (maximaal 1,2m hoog) in de vorm van beplanting (heestergroepen) óf laag in de vorm van een terras als onderdeel van het gebouwontwerp (opgave architect).

- Erfafscheidingen op perceelgrens tussen aaneengebouwde woningen zijn passend bij de architectuur en/of groen en mogen tot 3 meter uit de gevel maximaal 2,0m hoog zijn. Vervolgens maximaal 1,2m hoog.
- Subtiële hoogteverschillen tussen landschap en tuin/ woning worden ingezet om de overgang openbaar privé te duiden en de privacy van bewoners te vergroten.
- Vlonders aan water meeontwerpen en aanleggen met de woning. Als onderdeel van lage beschoeiing uitvoeren, maximaal 0,3m boven de waterlijn en maximaal 1,0 uitkragend boven water. Vlonders minimaal 3,0m los van zijerfgrens houden en maximaal 5,0m. Uitvoeren in hout of composiet.

Duurzaamheid

- Natuur-inclusieve maatregelen zoals nestkasten voor vogels/ vleermuizen en voorzieningen voor insecten opnemen in het bouwvolume.
- Zonnepanelen zijn integraal onderdeel van het ontwerp van het dakvlak en worden opgenomen in een rechthoekig vlak. Panelen zijn antraciet en voorzien van donkere randen.
- Plek voor technische installaties als warmtepompen en airco's mee ontwerpen met de woning en uit het zicht plaatsen.

Overig

- Garages, bergingen, tuinkasten en andere bijgebouwen zijn onderdeel van het hoofdvolume. Bij geschakelde woningen (>3) eventueel onderdeel van het woningblok en de erfafscheiding.
- Toekomstige opties zoals dakkapel, uitbouw, pergola meenemen in ontwerp en de aanvraag omgevingsvergunning.
- Bij elke woning wordt een functioneel goed bruikbare plek voor rolcontainers ontworpen, in de basis uit het zicht vanaf de openbare ruimte.
- Hemelwaterafvoer is integraal onderdeel van het ontwerp, zowel de positie als het materiaal en de kleur.



suggesties voor kleurenpalet baksteen beige-bruin



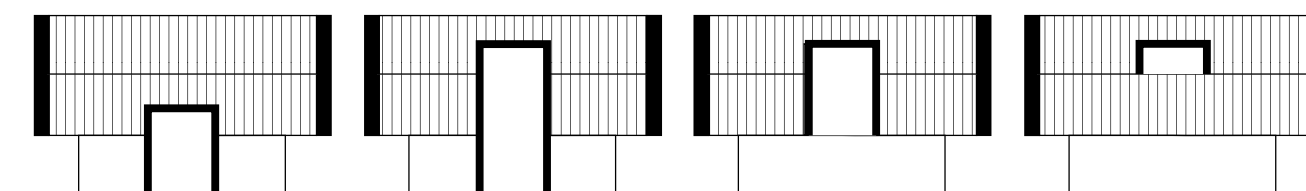
suggesties voor andere materialen, hout, reliëf, begroeide gevels, natuurinclusieve maatregelen



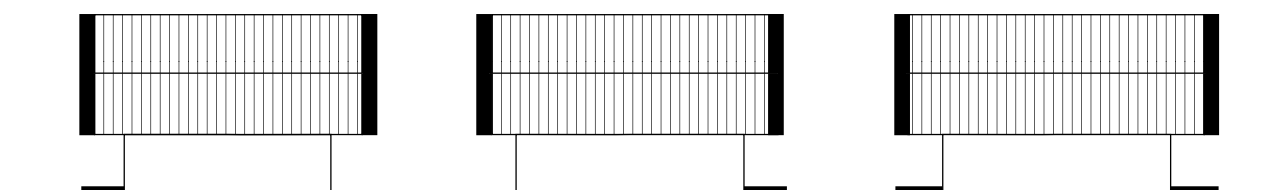
referentie overgang landschap-perceel (VE-R)



terras/ pergola verbindt woning met landschap



principe toevoegingen aan en op hoofdvolume (zij-aanzicht)



principe overstek op kopse kant, suggestie voor buitenruimte integreren in hoofdvolume



Beeldkwaliteit appartementen



combiatie van meerdere volumes en kaprichtingen



balkons (deels) onder overstek kopse kant
dakkapel als onderdeel van hoofdvolume



balkons (deels) onder overstek kopse kant
dakkapel als onderdeel van hoofdvolume



overstek kopse kant met balkons



basisprincipe bouwvolume met kap als jasje



balkons (deels) onder overstek kopse kant
dakkapel als onderdeel van hoofdvolume

Beeldkwaliteit appartementen

De appartementen in Gebied Manpad zijn duidelijk familie van de grondgebonden woningen. Dit betekent dat (de samenstelling van de) bouwvolumes, de architectuur en het materiaal- en kleurgebruik in samenhang zijn. Er zijn binnen het plan twee locaties voor appartementen, één aan de zijde van de Leidsevaart en één aan de zijde van de volkstuinten. In dit hoofdstuk zijn per schaalniveau de spelregels voor het ontwerp van de bouwplannen opgenomen. Deze dienen ter borging van de beoogde (beeld)kwaliteit, als inspiratie voor de architecten en als toetsings-kader voor de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Architectonisch beeld

- Goede gast in het landschap.
- Ingetogen, architectuur van deze tijd.
- Architectonische kwaliteit passend bij Heemstede.
- Eén familie van gebouwen.
- Samenhang in architectuur.
- Baksteen als basismateriaal.
- Eén palet van gedekte beige-bruin tinten.
- Zorgvuldige detaillering passend bij architectonisch principe.
- Duurzaam – mooi oud worden.

Bouwvolume

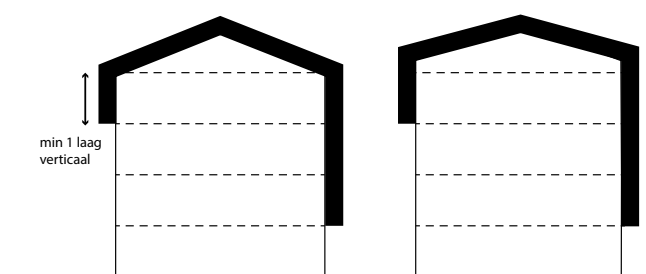
- Heldere bouwvolumes met een (geknikte) kap als basis.
- Per bouwvolume één kaprichting toepassen. Per gebouw meer bouwvolumes mogelijk.
- De gebouwen worden alzijdig ontworpen.
- De positie van de balkons draagt bij aan de

alzijdigheid van de volumes.

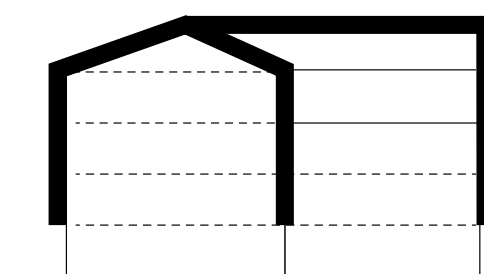
- De kap ligt als een jasje over de hoofdvolumes.
- De kap maakt hierdoor altijd deel uit van de zijgevels, minimaal één bouwlaag.
- De dikte van de kap zorgt voor een overstek en daarmee plasticiteit in de zijgevel.
- De dikte van de kap geeft het volume een kader op de kopse kanten.
- Duidelijk overstek van de volledige kap op de kopse kanten van het volume.
- Toevoegingen aan het bouwvolume in de vorm van een dakopbouw of dakkapel zijn onderdeel van het hoofdvolume, onder de 'kap als jasje'.

Gevel- en kapontwerp

- Rust en harmonie in het gevel- en kapontwerp.
- De kap als één herkenbaar bouwkundig element ontwerpen.
- Plasticiteit in gevel door overstek. Subtiel reliëf mogelijk door neggen, metselwerkverbanden,



principe bouwvolumes met kap als jasje



belijning passend bij materiaal, etc.

- Gevelopeningen zoals raamkozijnen en dakkapellen zijn uitsnedes in het gevel- en/of kapvlak.
- Evenwichtige compositie van horizontale en verticale belijning/elementen in het gevelvlak.
- Balkons zijn geïntegreerd in het gevelontwerp en worden los van elkaar en speels in het gevelvlak geplaatst
- Variatie in diepte van balkons/loggia's en positie (in/uit) ten opzichte van het gevelvlak draagt bij aan het speelse beeld.
- Balkons worden op de kopse kant van het bouwvolume (deels) binnen of buiten het gevelvlak geplaatst, onder de 'kap als jasje'.
- Overstekken, dakranden, goten, etc zorgvuldig mee-ontwerpen in een, bij het architectonisch principe passend, materiaal en in gedekte kleur.

Kleur- en materiaal

- Baksteen als basismateriaal.
- Hout als toevoeging.
- Gedekte tinten, terughoudend in landschap.
- Circa 3 ton-sur-ton tinten baksteen in een beige-bruin palet.
- Per bouwvolume één tint baksteen toegestaan, aangevuld met maximaal 2 andere materialen en tinten, ton-sur-ton.
- Bijzonder metselwerk is toegestaan als dit bijdraagt aan het architectonisch principe.
- Boeibord en onderkant kap in zelfde kleurstelling van dak of van gevels uitvoeren.
- Vlakke donkere pan voor de kap, ook geschikt om verticaal toe te passen, of riet.
- Overige elementen als kozijnen, ramen en deuren, balkons, hemelwaterafvoer in zelfde

kleurtoon als gevel (ton-sur-ton). Kleur kan per bouwvolume variëren.

Parkeerlaag en maaiveld

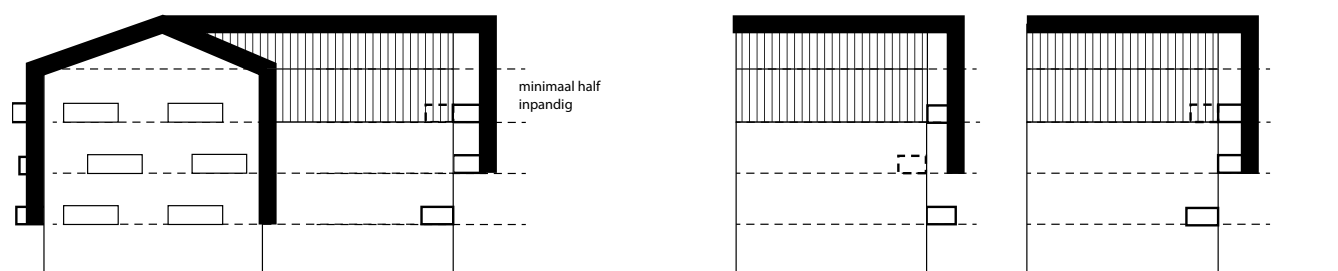
- Het parkeren wordt op maaiveld of lager aangelegd en overdekt met een begroeid dakland-schap (eventueel voorzien van subtiele gaten voor ventilatie, daglicht en/of plantgat voor bomen).
- Dit begroeide dak is als terp/heuvel onderdeel van het landschap, inclusief beplanting en bomen.
- De entree naar het parkeren wordt landschap-pelijk ontworpen.

Duurzaamheid

- Natuurinclusieve maatregelen zoals nestkasten voor vogels/vleermuizen en voorzieningen voor insecten opnemen in het bouwvolume.
- Zonnepanelen zijn integraal onderdeel van het ontwerp van het dakvlak en worden opgenomen in een rechthoekig vlak. Panelen zijn antraciet en voorzien van donkere randen.

Overig

- Entree van het gebouw wordt goed zichtbaar en herkenbaar ontworpen over meer dan één verdieping.
- Hemelwaterafvoer is integraal onderdeel van het ontwerp, zowel de positie, het materiaal en de kleur.
- Bergingen worden opgenomen binnen het bouwvolume.
- Installatieruimten opnemen in de hoofdvolumes of uit het zicht in de parkeerlaag onder het landschap.



principe speelse verdeling buitenruimten binnen gevelvlak



suggesties voor kleurenpalet baksteen beige-bruin



suggesties voor andere materialen, hout, reliëf, begroeide gevels, natuurinclusieve maatregelen



referentie overgang landschap-perceel



referentie parkeren onder begroeid dak



**Beeldkwaliteit
openbaar gebied**



Beeldkwaliteit openbare ruimte - landschap

De openbare ruimte van Gebied Manpad wordt ingericht als een samenhangend landschap met verschillende elementen waarbij rust en eenheid in de uitstraling het uitgangspunt vormt. Centraal in het gebied komt een open veld met kruiden- en faunairijk grasland met er omheen verschillende watergangen, een boomgaard en boomrijke delen met bosschages. Voor de verschillende elementen zoals materialisatie, bruggen en kunstwerken, speel- en sportvoorzieningen, meubilair, verlichting geldt het Programma van Eisen van de gemeente. In dit hoofdstuk is de beeldkwaliteit van deze elementen in samenhang vastgelegd.

Algemeen beeld

- Eén landschappelijke sfeer met een samenhangende keus voor soorten bomen, heesters, struiken, bloemen, kruiden en grassen.
- De beplanting is inheems en biologisch gekweekt.
- Overgang van de tuinen naar het openbaar gebied is onderdeel van de architectonische opgave maar wordt in nauwe samenhang met het landschapson ontwerp ontworpen. Hierbij worden hoogteverschillen en beplanting ingezet.
- Eén palet van materialisering openbare ruimte (less is more).
- Eén familie van meubilair, in de kleur RAL 7016 (antracie) zoals bankjes, fietsenklemmen, afvalbakken, ondergrondse vuilinzameling, paaltjes,
- Eén familie aan bruggen en kunstwerken die bijdragen aan de identiteit van het gebied.
- Natuurlijk spelen en spelaanleidingen.
- Trafo's en andere nuts elementen in RAL 7016 of in de materialen van de gebouwen en voorzien van een natuurinclusieve uitstraling.



Verharding

Voor de verharding in de openbare ruimte geldt 'less is more' als uitgangspunt. Het minimaliseren van verharding draagt bij aan de identiteit van het gebied.

- Materialisatie conform Programma van Eisen voor de inrichting van de openbare ruimte van de gemeente heemstede.
- Gebakken klinker voor de rijbaan in een kleur die past bij de opstalontwerpen.
- Trottoirs in zelfde gebakken klinker als rijbaan in ander legverband of in halfverharding, bijvoorbeeld (Achterhoeks) Padvast.
- Parkeervakken in zelfde gebakken klinker als rijbaan in ander legverband.

Bruggen en kunstwerken

In het inrichtingsplan wordt voor de verschillende (duiker)bruggen en overige kunstwerken één familie ontworpen. De bruggen en duikerbruggen dragen bij aan de identiteit van het gebied maar voegen zich tegelijkertijd terughoudend in het landschap.

- Een familie van bruggen, duikerbruggen en duikers.
- Licht getoogde bruggen met betonnen dek die van oever naar oever overspannen.
- De leuning wordt specifiek ontworpen en zijn transparant en terughoudend van kleur.
- Bij de entree aan de Herenweg een verbijzondering in de leuning aanbrengen om het gebied herkenbaar te maken.
- Geen onderbreking van het talud, het bruggenhoofd ligt achter de insteek van het talud.

Nutsvoorzieningen

In de openbare ruimte worden verschillende kasten en bouwwerken voor nutsvoorzieningen geplaatst. Ook deze bouwwerken stellen zich terughoudend op in het landschap.

- Nutsvoorzieningen zoveel mogelijk uit het zicht.
- Ze zijn voorzien van een materialisatie en kleurstelling die past bij het ontwerp van de woningbouw en/of worden maximaal natuurinclusief uitgevoerd.



Entrees

De drie toegangen tot Gebied Manpad worden herkenbaar ontworpen.

- Entree aan Herenweg herkenbaar ontwerpen, eventueel gecombineerd met brug.
- Entrees Manpadslaan en Rivierenwijk zijn ondergeschikt en een versimpelde afgeleide van de hoofdentree.

Meubilair

De verschillende elementen in de openbare ruimte zoals bankjes, fietsenklemmen, afvalbakken, ondergrondse vuilinzameling, paaltjes, etc, passen in hun vormgeving bij de identiteit van het gebied. Ze worden uitgevoerd in de kleur RAL 7016 en zijn niet opvallende aanwezig.

Spelen

In de wijk wordt een actief leven en gezondheid aangemoedigd door uitdagende speel- en sportvoorzieningen aan te bieden in de buitenruimte. Het spelen wordt gestimuleerd door speelaanleidingen en -toestellen die zich natuurlijk voegen in het landschap, zoals klimbomen, stapstenen in een wadi, balansbalken, etc.

Bij speelplekken voor de allerkleinsten is het belangrijk dat er genoeg zitgelegenheid is voor de ouders, er voldoende schaduw en dat de kinderen zich motorisch kunnen ontwikkelen.

In het hart van het gebied (nabij de appartementengebouwen) komt een grotere speelplek voor verschillende leeftijden en waarbij ook specifiek rekening wordt gehouden met toegankelijkheid voor kinderen met een beperking. Deze plek fungeert ook als ontmoetingsplek waardoor een combinatie met zitelementen belangrijk is.

Alle speelobjecten en speelaanleidingen krijgen een natuurlijke uitstraling in terughoudende kleuren. Hout vormt een belangrijk basismateriaal en ook de ondergrond is van een natuurlijk materiaal.



