



Natuurpark Manpad met woningen te gast

Feitenrelaas Manpadslaangebied

7 maart 2023

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Het Manpadslaangebied	4
3. Gemeentelijk ruimtelijk beleid	5
3.1 Bestemmingsplan 'Herziening Landgoederen en Groene Gebieden' (2017)	5
3.2 Beleidskader bestemmingsplan 'Herziening Landgoederen en Groene Gebieden'	5
3.3 Welstandsnota 2016	6
3.4 Het groene casco van het Manpadslaangebied	6
3.5 Uitgangspunten Manpadslaangebied.....	7
3.6 Vraagpuntennotitie Landgoederen en Groene Gebieden.....	8
3.7 Ruimtelijke visie bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden + Visie per deelgebied (2005)	8
3.8 PVE Heemstede 2014, Inrichting openbare ruimte	9
3.9 Programma water	9
3.10 Handboek Straatmeubilair (juni 2019)	10
3.11 Groenbeleidsplan 2014 (wordt binnenkort geactualiseerd)	10
4. Provinciaal Beleid.....	11
4.1 Omgevingsverordening Noord-Holland NH2020	11
4.2 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland	11
4.3 Ontwikkelperspectief Binnenduinrand.....	13
5. Rijks- en gemeentelijk monument	15
6. Haalbaarheidsstudie Het Manpadslaangebied (2016)	16
6.1 Archeologie	16
6.2 Natuur en ecologie	16
6.3 Verkeer	17
6.4 Milieu	18
7. Parkeren: Nota Parkeernormen (2010)	18
8. KLIC-melding	19
9. Stikstof	19
10. Maatschappelijk draagvlak	20
10.1 Gesprekken zomer 2022	20
10.2 Lijst wensen en randvoorwaarden	22
10.3 Adviezen begeleidingsgroep en kerngroep Manpadslaangebied	23



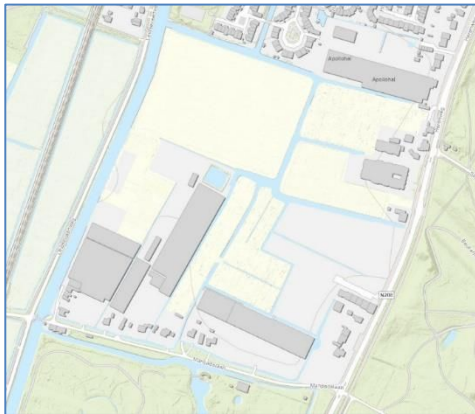
10.4 Creatieve ideeën Manpadslaangebied	24
11. Taxatie waarde percelen Manpadslaangebied	24
12. Second opinion grondexploitatie Manpadslaan Heemstede	24
13. Wet voorkeursrecht gemeenten / onteigening.....	25
14. Diverse vragen beantwoord door Rho	26

1. Inleiding

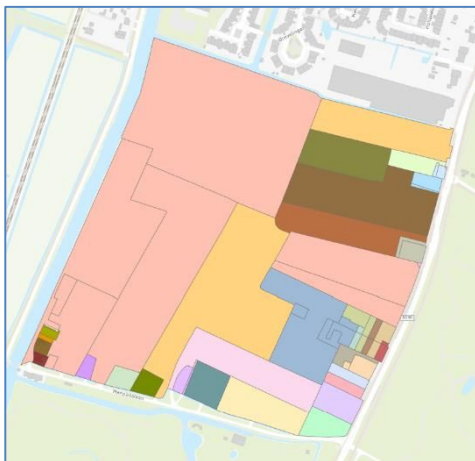
Nadat de raadscommissie Ruimte hiermee had ingestemd, hebben burgemeester en wethouders op 24 januari 2023 de marsroute Gebiedsontwikkeling Manpadslaangebied vastgesteld. De herinrichting ziet op het eigendom van Parck Manpad. De marsroute voorziet in het opstellen van een feitenrelaas. Reden hiervan is dat over de herinrichting van het Manpadslaangebied al veel informatie aanwezig is. De (vanuit het verleden) al aanwezige informatie wordt onderzocht en zo mogelijk worden de van toepassing zijnde wettelijke, beleidsmatige, financiële en praktische grenzen aangegeven. Hiermee wordt een overzicht gecreëerd van (nog) actuele uitgangspunten, mogelijkheden, beperkingen en dilemma's die van toepassing zijn op het Manpadslaangebied en tot welke mogelijke invullingen van het gebied dit kan leiden. Het feitenrelaas dient als richtinggevende onderlegger voor het samenwerken met belanghebbenden om tot een gedragen inrichtingsplan te komen. Verwachtingen die bij diverse partijen bij de start van het project aanwezig zijn dienen realistisch te zijn en gebaseerd op feiten.

Het feitenrelaas geeft kort de inhoud van de diverse documenten weer, voor zover betrekking hebbend op het Manpadslaangebied. Waar mogelijk zijn in het feitenrelaas links opgenomen naar de webpagina waar het betreffende document is te vinden. Indien een document niet op het internet staat, kan deze worden opgevraagd. Hiermee wordt voorkomen dat bij het feitenrelaas een groot aantal bijlagen wordt gevoegd en onnodig groot wordt.

2. Het Manpadslaangebied



Het Manpadslaangebied is een (voormalig) tuinbouwgebied aan de westzijde van Heemstede. Het gebied wordt begrensd door de Herenweg/wandelbos Groenendaal, de Manpadslaan/buitenplaats Huis te Manpad, de Leidsevaart/buitenplaats Leyduin en de Rivierenwijk. Het gebied is ongeveer 24 hectare groot.



Eigendomssituatie

Het Manpadslaangebied heeft diverse eigenaren.

De grootste eigenaar is Parck Manpad I + II (± 11,5 ha, zalmroze).

De gemeente Heemstede is eigenaar van de in het gebied aanwezige volkstuincomplexen (± 2,6 ha, licht bruin). Een deel van de volkstuinen is particulier eigendom (± 0,6 ha).

De provincie Noord-Holland is eigenaar van 0,8 ha grond (middelbruin).

Het overige eigendom is verdeeld over diverse particuliere eigenaren (woningen en bedrijven)

3. Gemeentelijk ruimtelijk beleid

3.1 Bestemmingsplan 'Herziening Landgoederen en Groene Gebieden' (2017)

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0397.BPh1landgoederen-0201>

Door de gemeenteraad is op 29 juni 2017 het bestemmingsplan voor onder meer het gebied vastgesteld. Het plan is op 21 september 2017 in werking getreden. Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State 13 juni 2018.



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

3.2 Beleidskader bestemmingsplan 'Herziening Landgoederen en Groene Gebieden'

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Herziening Landgoederen en Groene Gebieden' is een startnotitie (6 mei 2014) en een beleidskader (1 maart 2016) vastgesteld. De startnotitie vermeldt dat in afwachting van besluitvorming over de herontwikkeling van het gebied, het bestemmingsplan voor wat betreft het Manpadslaangebied wordt geactualiseerd, doch zonder beleidsmatige wijzigingen. In het beleidskader wordt hiernaar verwezen.

Het beleidskader vermeldt dat het beleid van de gemeente (en regio, provincie en rijk) is gericht op behoud, veiligstellen en versterken van de in het bestemmingsplangebied aanwezige cultuurhistorische-, landschappelijk en natuurwaarden. Uitgangspunt voor het bestemmingsplangebied is het conserveren van de bestaande juridisch planologische situatie.

Het verlenen van medewerking aan het afwijken van het uitgangspunt 'conserveren' wordt enkel voorgesteld indien hiervoor een planologische aanleiding is (nee, tenzij). Planologische aanleidingen zijn bijvoorbeeld behoefte aan (een bepaalde categorie) woningen, natuur, wegen en bedrijfsterreinen. Ook de instandhouding van een landgoed door middel van het toevoegen van een economische drager voor een landgoed is een planologische aanleiding. Het specifieke karakter en de oorspronkelijke structuur zijn leidend bij eventuele ontwikkelingen, die kwalitatief hoogstaand en met respect worden uitgevoerd. Toevoeging van nieuwe woningen in het landelijk gebied is in beginsel niet toegestaan. Het beleidskader is opgenomen in het bestemmingsplan Herziening Landgoederen en Groene Gebieden.

3.3 Welstandsnota 2016

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR419716/1>

Volgens de Woningwet moet een plan voldoen aan redelijke eisen van welstand. Deze eisen betreffen het bouwwerk op zichzelf en in zijn omgeving. De door de gemeenteraad vastgestelde Welstandnota 2016 is het kader waaraan de 'Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Heemstede' plannen toetst.



Het Manpadslaangebied ligt volgens de welstandnota in het gebied waarvoor de criteria voor 'Landgoederen en buitengebied' gelden. De waarde van dit gebied is vooral gelegen in het groene karakter, waarin de landgoederen met hun representatieve aanleg en architectuur tot hun recht kunnen komen. De overige bebouwing is in de regel informeler van aard en kleiner van schaal, wat het onderscheid met de landgoederen en het karakter van het gebied ten goede komt.

Voor het gebied geldt het bijzonder welstandsniveau. Dit betekent dat de nadruk in het beeld op het groen ligt. In alle bijzondere gebieden is extra inspanning ten behoeve van het behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst. Bouwplannen in bijzondere gebieden worden met meer aandacht bekeken en zorgvuldiger gewogen dan bouwplannen in reguliere gebieden. Ook hierbij geldt dat plannen in het zicht grondiger worden bekeken dan plannen aan achterkanten.

Het beleid is gericht op het beheer van het groene karakter met de landgoederen als beeldbepalende elementen.

Bij de advisering wordt onder meer aandacht geschonken aan de inpassing in zowel de cultuurhistorische betekenis als het landschap en aan het verschil tussen de complexmatige en monumentale bebouwing op de

landgoederen en de meer informele en kleinschalige bebouwing aan de wegen en paden door het gebied.

De architectonische uitwerking is verzorgd met inbegrip van de detaillering en het materiaalgebruik. Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de gestelde criteria ten aanzien van ligging, massa, architectonische uitwerking en materiaal & kleur.

3.4 Het groene casco van het Manpadslaangebied

Door bureau Rho is studie verricht naar het gebied. Geconcludeerd wordt dat het Manpadslaangebied thans een verrommelde uitstraling heeft en weinig ruimtelijke samenhang. Dit in tegenstelling tot de omliggende historische buitenplaatsen die een duurzaam en robuust groen raamwerk hebben. Ook voor het Manpadslaangebied is een dergelijk robuust raamwerk wenselijk: een integraal groen casco. Eventueel in het gebied toe te voegen functies moeten zich schikken naar dit casco waarin de ambities voor het gebied vanuit ecologie, landschap, cultuurhistorie en recreatie centraal staan.

In 2017 heeft de gemeenteraad besloten dat 'Model 2' met vlekkenkaart uitgangspunt wordt voor verdere uitwerking.



De nu in het gebied aanwezige functies (bedrijven, kassen, volkstuinten) zijn bij de ontwikkeling van het casco 'weggedacht' om op een 'blanco vel' een zo groen mogelijk gebied te kunnen creëren. De aanwezige woningen en het pannenkoekenhuis zijn wel in de studie aanwezig gebleven.

3.5 Uitgangspunten Manpadslaangebied

Door de raadscommissie Ruimte (april 2019) is een positieve zienwijze meegegeven over een zestiental (10 voorgesteld door college, 6 aanvullingen commissie Ruimte) uitgangspunten voor het Manpadslaangebied. Op basis van deze uitgangspunten ging het college verkennende gesprekken voeren met de betrokken grondeigenaren. De uitgangspunten zijn:

1. *Groene scheg*
De gemeenteraad heeft op 29 juni 2017 'Model 2' met bijbehorende vlekkenkaart, gekozen als groen casco voor verdere uitwerking van een het Manpadslaangebied. Dit model gaat uit van een wigvormige open groene scheg Groenendaal-Leyduin. Buiten deze scheg kan enige verdichting en andere functies plaatsvinden.
2. *De footprint van eventuele woonbebouwing zo klein mogelijk*
Om zoveel mogelijk groene ruimte te creëren voor natuur- en landschappelijke waarden dient zo min mogelijk oppervlakte bebouwing in het gebied te komen.
3. *Niet meer woningen dan financieel noodzakelijk*
De toe te voegen woningbouw mag niet meer zijn dan noodzakelijk is voor het in eigendom verkrijgen van de betrokken gronden in het gebied en de inrichting hiervan als natuurgebied met lichte recreatie.
4. *Het gebied ontrommelen*
Het bollengebied heeft deze functie nagenoeg geheel verloren. Door de aanwezigheid van oude verwaarloosde kassen en ongebruikte tuinbouwgronden biedt het gebied een rommelig aanzicht. Door het gebied duidelijke nieuwe functies te geven, kan met een goed en eenduidig ontwerp hiervoor dit aanzicht verbeterd worden.
5. *Natuur- en landschapswaarden versterken*
Het Manpadslaangebied dient een open en aantrekkelijk gebied te worden met hoge natuur-en landschapswaarde.
6. *Recreatie medegebruik*
Door enige lichte recreatie in het gebied toe te voegen wordt de belevingswaarde van het gebied vergroot. De recreatie moet passen bij de hoge natuur-en landschapswaarde waarnaar gestreefd wordt.
7. *Publiek eigendom en openbaar toegankelijk*
Door het eigendom van delen het gebied in publieke handen te brengen en (gedeeltelijk) openbaar toegankelijk te maken, kunnen er interessante routes (doorgaande en rondjes) worden gecreëerd en gebieden verbonden worden.
8. *De 2 volkstuincomplexen in het gebied worden niet gedwongen verplaatst*
9. *Bedrijven niet verworven voor herontwikkeling*
De in het gebied aanwezige bedrijven Pollvast BV en Admiraal BV worden niet verworven voor herontwikkeling. De kosten die hiermee gemoeid gaan zijn naar verwachting dusdanig, dat bedrijfsverplaatsing waarschijnlijk niet bijdraagt aan het streven het gebied zo groen mogelijk en voor natuurontwikkeling in te richten.
10. *Particuliere eigenaren handhaven*
Enkele particuliere eigenaren hebben aangegeven mee te willen doen met de planvorming voor het Manpadslaangebied. Gelet op hun ligging en groene inrichting, zijn deze percelen niet nodig voor het groen(er) inrichten van het gebied.

De commissie noemt aanvullende uitgangspunten:

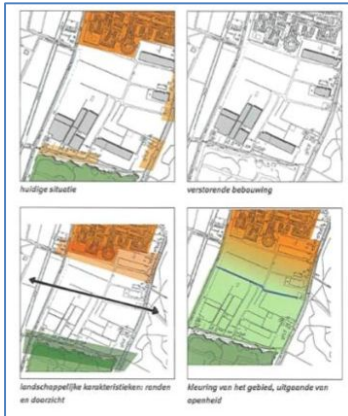
11. De gemeente neemt geen grondposities in
12. Behoud cultuur-historische waarde Manpadlaan
13. Maak een plan voor het gehele gebied
14. Er moet een combinatie mogelijk zijn tussen variant 1 en 2
15. Woningbouw moet passend zijn binnen de woonvisie
16. Flexibiliteit behouden ten aanzien van de volkstuinten

Op 1 maart 2022 concludeert de voorzitter van de raadscommissie Ruimte n.a.v. het collegebesluit 'Positionering Visie Delva' dat de meerderheid van de commissie de constatering van het college deelt dat de 3 varianten van de Visie Delva

niet voldoen aan de door de gemeenteraad en raadscommissie bepaalde kaders. Tegelijkertijd ziet een meerderheid van de commissie genoeg aanknopingspunten en mogelijkheden om door te praten over minimale bebouwing en laat dit over aan de nieuwe raad.

3.6 Vraagpuntennotitie Landgoederen en Groene Gebieden

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden heeft het bureau SAB in opdracht van de gemeente Heemstede de 'Vraagpuntennotitie Landgoederen en Groene Gebieden' (23 maart 2004) opgesteld. Doel van deze notitie was het verkrijgen van een reactie van de raadscommissie Ruimte op ingekomen zienwijzen. Het Manpadslaangebied was één van de onderwerpen naar aanleiding van een zienswijze van Parck Manpad.



Aangegeven wordt de noordelijke begrenzing van het bewoond gebied (de Rivierenwijk) in zuidelijke richting kan worden opgeschoven. Voorwaarde is wel dat de kwaliteit van de ruimte aan de zuidzijde, open ruimte versus bos Huis te Manpad, versterkt en behouden blijft. Zo doende ontstaan twee duidelijk gescheiden landschappelijke eenheden: het bebouwd gebied, dat aansluit op de noordelijke Rivierenbuurt en het open landschap, dat feitelijk de vroegere staat van het gebied weerspiegelt.

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

In de Ruimtelijke visie Landgoederen en Groene gebieden is de landschappelijke structuur van Heemstede verkend. In het stuk gemaakt in opdracht van de gemeente Heemstede wordt geconcludeerd dat deze landschappelijke structuur nog altijd aanwezig is en een van de belangrijkste kenmerken én kwaliteiten van Heemstede vormt. De landgoederen en grote groengebieden dragen hier in hoge mate aan bij. Tegelijkertijd is geconcludeerd dat binnen de te ontwikkelen structuur de landgoederen een specifieke plaats innemen.

TUINBOUWGEBIED MANPADSLAAN	TOEGESTAAN GEBRUIK BEBOUWING huidig / <i>nieuw</i> (d): direct mogelijk maken (w): via wijzigingsbevoegdheid
Terrein	bestemming Agrarisch gebied met landschapswaarden / Agrarische doeleinden/ Nutstuinen (d)
Woonhuizen, Manpadslaan 2, 4, 6, 14, 18, 20, 22	woonfunctie (d)
Woonhuizen, Herenweg 13, 15/15a, 27, 31, 35	woonfunctie (d)
Woonhuizen/kantoren Herenweg 19, 19a, 21a, 21b, 21c	Woondoeleinden en kantoren (d)
Agrarische bedrijven, Manpadslaan 2, 4, 6/6a, 12/12a, 24, 26	agrarisch bedrijf (d) woonfunctie(d) [¶] woonfunctie met kantoor aan huis (w)
Agrarische bedrijven, Herenweg 33a	agrarisch bedrijf? (d) woonfunctie(d) [¶] woonfunctie met kantoor aan huis (w)
Bedrijven, Herenweg 17, 29a, 29m, 29n en 29r	bedrijven (d)
Horecavestiging, Herenweg 33	horecavestigingen (d)

De visie per deelgebied is een uitwerking van de ruimtelijke visie. Het doel is om tot een nadere afbakening te komen van de mogelijkheden die er zijn om de landschappelijke structuur én de landgoederen en groene gebieden indien nodig door functieverandering een bestaansrecht te geven voor nu en voor de toekomst, als voorbereiding op het te maken bestemmingsplan. Het beleid op de schaal van de verschillende terreinen afzonderlijk wordt in de visie per deelgebied' beschreven en richt zich primair op het gebruik van bebouwing en terreinen. Door het gebruik te reguleren tracht de gemeente naast de zichtbare elementen van het terrein, ook de aard van het terrein (voor zover deze waardevol is) te behouden of te versterken. Te denken valt aan het behoud van de aanwezige rust, cultuurhistorische, archeologische of natuurlijke waarden enzovoorts. De visie per deelgebied geeft aan welke functies aan het betreffende terrein en de aanwezige bebouwing in het bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden kunnen worden toegekend.

3.8 PVE Heemstede 2014, Inrichting openbare ruimte

Het PVE bakent de speelruimte af binnen nieuwbouw- en herinrichtingsprojecten zodat instandhouding van het ontwerp voor de toekomst gegarandeerd is. Eenduidigheid in aanleg en (efficiënt) beheer moet bijdragen aan een esthetisch hoogwaardige en doelmatige inrichting van de openbare ruimte. Onlosmakelijk verbonden is dan ook het Handboek straatmeubilair. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor een goede vertaling van de uitgangspunten in het projectspecifieke programma van eisen en de uiteindelijke inrichting.

Toetsing op ontwerp, techniek en beheerbaarheid van de openbare ruimte vindt plaats gedurende het totale planproces. Binnen de gemeente worden alle producten die met inrichting van de openbare ruimte te maken hebben getoetst door zowel de ontwerp- als de beheerspecialisten. In overleg met de gemeente worden de plannen ook voorgelegd aan betrokken partijen, zoals bewoners, winkeliers en andere ondernemers. De initiatiefnemer dient aan te tonen goedkeuring op de plannen te hebben van partijen zoals brandweer en waterschap. Afwijkingen ten opzichte van het definitieve inrichtingsplan dienen altijd teruggekoppeld te worden aan de (gemeentelijke) projectleider.

Het kan voorkomen dat een ontwerp voor de openbare ruimte afwijkt van de eisen die gesteld zijn in het PVE. Dit kan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- De initiatiefnemer zal de afwijking goed moeten motiveren;
- De oplossing zal aan de minimale kwaliteitseis van het PVE moeten voldoen;
- De aanvrager zal de (beheer)technische en financiële consequenties moeten onderbouwen;
- Meerkosten ten opzichte van de standaard dient door de initiatiefnemer betaald te worden;
- Materiaalkeuze die afwijkt van dit PVE dienen met de gemeente te worden besproken;
- Mogelijke meerkosten in het onderhoud zijn overeengestemd met de afdeling UOR. Over het afkopen van het beheer is schriftelijk overeenstemming bereikt.

De gemeente staat open voor innovatieve en nieuwe materialen. Zeker daar waar het duurzame of energiezuinigere alternatieven betreft. De initiatiefnemer wordt gevraagd aan te tonen dat het betreffende materiaal of de innovatie voldoet aan de gangbare normen voor veiligheid, duurzaamheid en beheerbaarheid. Op het gebied van duurzaamheid dienen de meest actuele richtlijnen van agentschapnl.nl te worden gevolgd.

3.9 Programma water

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

Aandachtsgebieden

In het grondwaterbeleidsplan van Bloemendaal en Heemstede zijn grondwateraandachtsgebieden gedefinieerd, op basis van de gegevens uit het grondwatermodel en grondwatermeetnet. Uit de klimaatstresstest rapportage komen een aantal aanvullende aandachtsgebieden voor grondwateroverlast naar voren. Deze gebieden worden in detail beoordeeld om een prioritering te kunnen maken voor het aanpakken van de knelpunten. Hiertoe hebben we specifieke onderzoeksacties opgenomen in het grondwaterbeleidsplan van Bloemendaal en Heemstede. Bijvoorbeeld het uitvoeren van aanvullend grondwateronderzoek op wijkniveau, en het inspecteren van aanwezige drainage en/of deepwells. De noordoosthoek van het Manpadslaangebied is aangewezen als aandachtsgebied. Deze hoek is geen onderdeel van het eigendom van de ontwikkelaar.

Geen grijs water

Een grijs watercircuit? Liever niet. Wel: schoon en vuil water scheiden. Dus regenwater opvangen voor de tuin. Dat is wat ons betreft zeer welkom. Op watergebied betekent dit dat deze nieuwe percelen aangesloten moeten worden op de (afval)waterafvoer. We gaan met rioolberekeningen na of het huidige systeem het extra water aankan. Als we knelpunten voorzien dan gaan we na hoe we deze doelmatig op kunnen lossen. Bij nieuwbouwprojecten geeft de gemeente vooraf eisen aan de ontwikkelaar/bouwer mee voor het ontwerp van het water- en rioleringsstelsel.

Waterberging

Het hoogheemraadschap van Rijnland stelt eisen aan de hoeveelheid te realiseren oppervlaktewater als ruimte voor waterberging. Het hoogheemraadschap eist dat uitbreiding van verharding gecompenseerd moet worden door het aanleggen van water met een oppervlak van ten minste 15% van de toegevoegde verharding. Deze regel geldt zowel voor particulier terrein als voor het openbare gebied.



Bij nieuwe ontwikkelingen houden we in de gaten dat het bergen van neerslag zo veel mogelijk in groenstroken of in oppervlaktewater gebeurt, en niet in bijvoorbeeld bergingskratten onder de weg. Bovengrondse berging levert een directere bijdrage aan de hoeveelheid groen en natuur. Bovendien zijn ondergrondse systemen lastiger te onderhouden en hebben dus hogere onderhoudskosten. En dat willen we liever niet. We willen tenslotte verstandig omgaan met het maatschappelijke geld dat ons ter beschikking staat.

Bij werkzaamheden langs watergangen verkennen we samen met het hoogheemraadschap van Rijnland of er mogelijkheden zijn om het oppervlaktewatersysteem te verbeteren. Dit komt de waterkwaliteit ten goede.

Natuur en biodiversiteit in het stedelijke gebied

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

Binnenduinrand

We zoeken naar een goede balans tussen recreatieve en toeristische ontwikkelingen en natuurwaarden, rust en ruimte. Het vinden en bewaken van deze balans valt onder de werkzaamheden van onze collega's van Sport en Welzijn en van Groen. Zonering in de toegankelijkheid van gebieden is hierbij één van de onderdelen. Watergangen kunnen worden ingezet als natuurlijke grens. Daar denken we vanuit het Programma Water graag over mee.

3.10 Handboek Straatmeubilair (juni 2019)

Het handboek straatmeubilair is een bijlage van het hierboven genoemde Programma van Eisen (PvE). Het handboek is een document om te komen tot meer kwaliteit in de openbare ruimte van Heemstede. De snelle ontwikkelingen op diverse gebieden maken het noodzakelijk om de hoeveelheid keuzemogelijkheden in te kaderen. Zo wordt gekomen op het niveau van een buurt en enige samenhang in het dorp.

3.11 Groenbeleidsplan 2014 (wordt binnenkort geactualiseerd)

Voor de hoeveelheid groen per woning is het landelijke richtcijfer voor gebruiksgroen de referentie. "Het rijk (Ministeries van VROM, LNV, VenW en EZ (2004). Nota Ruimte: Ruimte voor ontwikkeling) rekent erop dat gemeenten bij de opzet van nieuwe locaties het door de praktijk ingegeven richtgetal van circa 75 m² gebruiksgroen per woning hanteren.

Bij nieuwe stedenbouwkundige ontwikkelingen moet worden getoetst of er voldoende groen in de woonomgeving gepland is.

Naast de hoeveelheid (kwantiteit) is de kwaliteit van het groen zeker zo belangrijk. Het is belangrijk dat er functioneel groen wordt aangebracht om aan de gestelde hoeveelheidnorm te komen. Door in dit Groenbeleidsplan de belangrijke waarden van groen in de directe woonomgeving te erkennen, wordt een basis gelegd om een groene woonomgeving te kunnen borgen. In ruimtelijke en planologische (beleid)stukken kan worden verwezen naar de waarden van het groen. Deze uitgangspunten en de richtlijn kan worden opgenomen in het (nog op te stellen) Standaard Programma van Eisen (PvE) voor de openbare ruimte. Het PvE wordt aan de projectontwikkelaar meegegeven als onderdeel van de overeenkomst met de gemeente.



4. Provinciaal Beleid

4.1 Omgevingsverordening Noord-Holland NH2020

(https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Projecten/Omgevingswet/Omgevingsverordeningen#Omgevingsverordening%20NH2020)

In de provinciale Omgevingsverordening NH2020 staan de regels waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen.

In het kader van de inspraak van de ontwerp-omgevingsverordening (mei 2020) heeft de gemeente aan de provincie aangegeven dat de gemeente Heemstede al lange tijd bezig is te trachten de unieke karakteristieke landschappelijke openheid van het Manpadslaangebied veilig te stellen en het gebied te ontwikkelen tot een volwaardige ecologische en recreatieve verbindingzone. Deze ambitie is ook opgenomen in het Ontwikkelperspectief voor de Binnenduinrand. Voor het Manpadslaangebied geldt dat voor deze natuur/recreatieve ontwikkeling financiering wordt gezocht. Gevraagd is of het begrenzen van delen van het gebied als Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) mogelijkheden biedt voor financiële bijdrage om het gebied als open natuurgebied met lichte recreatie in te richten.

De provincie geeft naar aanleiding hiervan aan dat de (potentiële) landschappelijke waarden van het Manpadslaangebied worden onderschreven. Het idee om dit stuk strandvlakte tussen twee strandwallen een

recreatieve invulling te geven en historische zichtlijnen te herstellen ondersteunt de provincie waar mogelijk. Gezien de bij de provincie bekende ideeën met betrekking tot de invulling van het gebied, is besloten dit gebied niet in BPL op te nemen zodat de plannen niet onmogelijk worden gemaakt.

In de verordening is nagenoeg het gehele Manpadslaangebied aangeduid als 'MRA landelijk gebied' (m.u.v. bebouwd gebied Herenweg 29 – 36). Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied MRA landelijk gebied niet voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling (maximaal 11 woningen).

4.2 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland

(<https://leidraadlc.noord-holland.nl/>)

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het cultuurlandschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking.

De Leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie beoogt met deze Leidraad om samen met bijvoorbeeld gemeenten, ontwikkelaars en initiatiefnemers te werken aan het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en de cultuurhistorie.

De Leidraad is niet bedoeld als een document met normstellende voorschriften. Behoud en bescherming van landschappen en cultuurhistorische objecten en structuren is op andere manieren geregeld (NNN, Natura 2000, verordeningen). Er is binnen de Leidraad onderscheid gemaakt 'rekening houden met' en 'betrekken bij'.

Voor elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied van Noord-Holland die bestemmingsplanplichtig is, is een goede onderbouwing van de ruimtelijke kwaliteit vereist.

De Leidraad kan op meerdere momenten tijdens de planvorming van betekenis zijn. Vooraf laat de Leidraad zien aan welke kernwaarden de provincie belang hecht en hoe deze door kunnen werken in het ontwerp. Tijdens het planproces kan de Leidraad op basis van de ambities en ontwikkelprincipes als agenda dienen voor het ontwerp en het overleg tussen partijen en bijdragen aan tussentijdse advisering over de kwaliteit van de plannen die initiatiefnemers ontwikkelen. Later in het proces van planvorming vormt de Leidraad de basis voor eventuele toetsing van ruimtelijke plannen, bijvoorbeeld door de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO).

Het Manpadslaangebied is onderdeel van het ensemble Zuid-Kennemerland. Het ensemble Zuid-Kennemerland ligt aan de Noordzeekust in het zuidwesten van Noord-Holland. Het ensemble bevat naast een brede zone van jonge duinlandschap, ook strandwallen- en strandvlaktenlandschap en veenpolderlandschap. De regio is een van de top-woongebieden van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en de kust trekt zowel binnenlandse als buitenlandse bezoekers. Bijzonder is de aaneengesloten reeks buitenplaatsen (of landgoederen) in de Kennemerzoom.

Ensemble Zuid-Kennemerland wordt beschreven aan de hand van drie provinciale kernwaarden:

- *de landschappelijke karakteristiek*

Het landschap heeft een noordzuidgerichte opbouw evenwijdig aan de kust en kent daardoor een grote diversiteit van oost naar west. Achter de brede duinzone van het jonge duinlandschap bevindt zich het strandwallen en -vlaktenlandschap. Aan de voet van het duinlandschap ligt een overgangszone, de 'duinzoom' met bossen, buitenplaatsen en villawijken. In de duinzoom zijn landschap en bebouwing sterk met elkaar verweven, wat een hoogwaardig woon- en leefmilieu oplevert ('landschappelijk kantwerk').

De ruimtelijke opbouw van de buitenplaatsen (buitens met tuinen en bijbehorende parkbossen, vaak ook wel landgoed genoemd) verschilt door de (historische) context (duin, strandwal, trekvaart of meer).

Tussen deze duinzoom en de bebouwing op de strandwal liggen restanten van strandvlaktes (vochtige weilanden). In het zuiden zijn de strandvlaktes nog aaneengesloten. De strandwal is daar gedeeltelijk afgegraven voor bollenteelt.

Op de westelijke strandwal liggen de kernen los van elkaar, met een afwisseling van bebouwde en onbebouwde gebieden. Door de jaren heen zijn de kernen op de middelste strandwal (Heemstede, Haarlem) naar elkaar toe gegroeid, waardoor een aaneengesloten bebouwd gebied is ontstaan. Aan de oostzijde van Haarlem ligt veenpolderlandschap rond de rivier het Spaarne.
- *openheid en ruimtebeleving*

Het duinlandschap is uitgestrekt en heeft een grote maat. Het landschap is open tot matig open. Op de toppen van de duinen kun je ver weg kijken. De duinzoom, de overgangszone met bos en landgoederen, is zeer gesloten van karakter. Aan de voet van de duinzoom liggen langgerekte open ruimten van de strandvlaktes. Veel buitenplaatsen kijken vanuit de duinzoom uit over de strandvlaktes (zichtlijnen).

De strandwal van Haarlem-Heemstede is verstedelijkt en verdicht. Enkele smalle, diffuse half-verdichte zones scheiden de kernen van elkaar. De aanwezigheid van de Stelling van Amsterdam (met forten, schootvelden en inundatiegebieden) heeft ervoor gezorgd dat het landschap aan de noordoostzijde van Haarlem open is gebleven. Het water van het Spaarne, Mooie Nel en de Liede vormt open ruimten. Deze zijn begrensd door verdichting van bebouwing en beplanting op de oevers.
- *de ruimtelijke dragers*

De duinzoom en de noordzuidgerichte strandwallen vormen de belangrijkste dragers in het ensemble. Bebouwing ontwikkelde zich langs de duinzoom (Herenweg) en de wegen op de strandwallen (Rijksstraatweg, Heemsteedse Dreef).

Haarlem ontwikkelde zich op een raakpunt tussen de strandwal en het Spaarne. De rivier vormt nog steeds een belangrijke structuur die de stad met het buitengebied verbindt. De trekvaart naar Leiden ligt parallel aan de landschappelijke hoofdrichting.

De buitenplaatsen in de duinzoom (Woestduin, Leyduin, Elswout, Beekestijn en Waterland) vormen een samenhangende reeks. De huizen staan op de overgang van hoog naar laag. De trekvaarten vormen mede de verbinding tussen de stad en de buitenplaatsen.

De Westelijke Randweg van Haarlem (N208) loopt parallel aan de landschappelijke hoofdstructuur, maar buigt tussen Haarlem en Heemstede naar de strandwal. Hij vormt de grens van het stedelijk gebied. Langs deze weg zijn enkele stedelijke voorzieningen (opleidingen, sportaccommodaties) gevestigd.

De N200 vormt samen met de trekvaart en de spoorlijn Haarlem-Amsterdam de belangrijkste dragende structuur in oostelijke richting.

De Stelling van Amsterdam valt vrijwel samen met de loop van de Liede en zuidelijker de ringvaart van de Haarlemmermeer en vormt de drager aan de oostkant van Haarlem. De Stelling vormt een verbinding tussen diverse grote groene ruimten en recreatieve voorzieningen van Spaarnwoude tot en met het Floriadegebied in de Haarlemmermeer.

De badplaatsen in het westen zijn ontsloten met een wegenstructuur die haaks staat op de strandwallen (Zeeweg, Heerenduinenweg). Deze wegen gaan op in het duinlandschap ('parkway') en zijn als zodanig geen ruimtelijke dragers. De kustboulevard verbindt Bloemendaal aan Zee met Zandvoort en vormt een heldere overgang naar het strand.

Dynamiek

De dynamiek van het ensemble bestaat vooral uit ontwikkelingen aan de oostzijde van Haarlem langs de N200 (Oostradiaal) en bij de havenmonding van IJmuiden (nieuwe zeesluis en IJmuiden aan Zee). Verdere verdichting is, gelet op de

kwetsbaarheid van het resterende landschap, enkel voorbehouden aan het verstedelijkte gebieden (intensivering, verdichting, herontwikkeling en herbestemming). Woningbouw vindt incidenteel plaats op terreinen van oude instellingen (psychiatrisch ziekenhuis Bloemendaal, Reinwaterpark). Ontwikkeling van stationslocaties wordt in het kader van het OV-knooppunten programma van de provincie gestimuleerd. Recentelijk is op het tracé van de oude lijn Haarlem-IJmuiden een HOV-busverbinding gerealiseerd.

In de binnenduinrand is het behoud van de landschappelijke kwaliteit niet vanzelfsprekend. Het landschap staat continu onder een hoge verstedelijkings- en recreatiedruk. In 'Gedeelde Weelde, Ontwikkelperspectief voor de Binnenduinrand' (2016) is de ambitie van gemeenten en provincie voor dit metropolitane landschap vastgelegd.

Het duingebied heeft een zwaar beschermingsniveau als Natura 2000-gebied. In de duinen liggen enkele stiltegebieden (Waterleidingduinen). De Hekslootpolder aan de oostzijde van Haarlem is weidevogelleefgebied. De duinen zijn aardkundig monument. De Stelling van Amsterdam is UNESCO-Werelderfgoed.

Ambities en Ontwikkelprijncipes

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de *landschappelijke karakteristiek*
- bij te laten dragen aan het versterken van (*de beleving van*) *openheid* en
- helder te positioneren ten opzichte van de *ruimtelijke dragers*.

Onderstaande ambities en de bijbehorende ontwikkelprincipes zijn vertrekpunt bij het streven naar ruimtelijke kwaliteit.

1. De lineaire opbouw van het landschap, evenwijdig aan de kust, is structurerend
2. In de duinzoom zijn bebouwing en landschap verweven. Behoud 'parels' zoals villaparken, buitenplaatsen en open ruimten. Het behoud van open ruimten: Ruimtelijke ontwikkelingen dienen altijd gericht te zijn op het versterken van de openheid, het verhogen van ruimtelijke kwaliteit en het benutten van ecologische potenties. Versterk de openheid en de beleving van het landschap tussen de kernen (kans).
3. De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:
het behouden en het zichtbaar/beleefbaar blijven van de huidige verkavelingsstructuur (inclusief sloten) bij (semi-)tijdelijke functies en opstellingen in het landschap, zoals voor zonne-energie. Zorg voor een ruime landschappelijke begrenzing van het terrein, die aansluit op het bestaande omringende landschap; vermijd hoge hekken in het landschap. Streef ernaar dat de opstelling kwaliteit toevoegt aan het bestaande landschap.

In de [informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie](#) staat een algemeen overzicht van landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang.

4.3 Ontwikkelperspectief Binnenduinrand

(<https://gemeentebestuur.heemstede.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2019/28-november/20:00/Ontwikkelperspectief-Binnenduinrand-Gedeelde-weelde-1.pdf>)

Het Ontwikkelperspectief schetst hoe de provincie en gemeenten samen met maatschappelijke partners, ondernemers en bewoners het unieke en hoogwaardige landschap van de Binnenduinrand voor de toekomst veilig kunnen stellen en verder kunnen versterken. Het benoemt daarnaast de ambities en spelregels om dit toekomstbeeld te realiseren.

Het ontwikkelperspectief is een regionaal ruimtelijk beleidsstuk met landschappelijke (deel)visies voor het plangebied en daarmee een belangrijke bouwsteen voor (boven)lokale omgevingsvisies. Daarnaast is het een toetsingskader voor (boven)lokale opgaven en initiatieven en zorgt het daarmee voor bestuurlijke legitimatie voor een gemeenschappelijke aanpak van deze vraagstukken.

Tenslotte kan het Ontwikkelperspectief worden benut voor:

- een beter bewustzijn van de kwaliteiten van de Binnenduinrand, en op welke manier deze kwaliteiten bij ontwikkeling behouden of versterkt kunnen worden;
- een heldere positionering van de Binnenduinrand (en in het bijzonder de landschapswaarden daarvan) binnen de MRA en daarbuiten;
- een groter draagvlak voor inhoudelijke opgaven en financieringsmethoden;
- de uitvoering van de relevante afspraken uit de coalitieakkoorden en beleidsdocumenten van de betrokken gemeenten en de provincie;
- het agenderen van initiatieven aan de juiste tafel.

Het Ontwikkelperspectief heeft geen wettelijke basis, zoals een bestemmingsplan of structuurvisie. Door vaststelling committeren de betrokken gemeenteraden zich aan de benoemde visie, ambities en spelregels (vanwege dit zelfbindende karakter laat het Ontwikkelperspectief zich het best vergelijken met een structuurvisie). Dit betekent concreet dat activiteiten en ruimtelijke ontwikkelingen mede worden getoetst aan het Ontwikkelperspectief en dat hiervan alleen kan worden afgeweken met een goede motivatie. Borging van de afspraken kan bijvoorbeeld worden geregeld door afstemming in de verschillende portefeuillehoudersoverleggen en door inbedding van de spelregels in de ruimtelijke plannen van de gemeente. Het laatstgenoemde is tevens één van de uitvoeringssporen.

Ambities

1. Versterken karakter, belevingswaarde en (recreatieve) gebruikswaarde van buitenplaatsen.
2. Opstellen van een regionaal uitvoeringsplan waarbij de ruimtelijke, culturele, recreatieve en toeristische aspecten op de verschillende schaalniveaus (lokaal, regionaal en MRA) in samenhang worden uitgewerkt.
3. Behoud van openheid gaat vóór ontwikkeling; bouwen binnen de bestaande (villa)wijken is mogelijk, mits de karakteristiek van het betreffende gebied niet wordt aangetast.
4. Waar nodig beter definiëren van stadsranden. Voor het bereiken van deze ambitie wordt een regionale kansenkaart opgesteld.
5. Veiligstellen van de openheid in het 'landschappelijk kantwerk'.

Spelregels:

1. Een goede ruimtelijke inpassing is voorwaarde voor ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied.
2. Bij toekomstige ontwikkelingen in de Binnenduinrand (in de villawijken, op de buitenplaatsen en in de stads- en dorpsranden) is het belangrijk het bestaande evenwicht tussen rood en groen niet te verstoren.
3. Specifieke karakter buitenplaats is uitgangspunt. De oorspronkelijke structuur en het specifieke karakter van de buitenplaats zijn leidend bij ontwikkelingen:
 - oorspronkelijk ontwerp is basis,
 - samenhang buitenplaats en zijn omgeving respecteren,
 - gebouwen en park vormen eenheid,
 - rekening houden met hiërarchie en schaalverschillen,
 - de nieuwe toevoeging is ondergeschikt aan de structuur van het gehele complex
 - functieverandering mag geen afbreuk doen aan bestaande kwaliteiten bebouwing, tuin, zichten en publieke toegankelijkheid
 - splitsen bespreekbaar indien er een nieuwe buitenplaats ontstaat, invulling met villa's niet toegestaan,
 - monumentale karakter komt ook in nieuwe bebouwing tot uitdrukking, verhoogd welstandniveau, positionering gerichtheid op het omliggende parklandschap.
4. Ontwikkelingen in de stads- en dorpsranden dragen enerzijds bij aan versterking van ruimtelijk samenhang en anderzijds aan vergroting van contrast tussen stad en landschap.
5. Bij ontwikkelingen buiten de woonkernen wordt bebouwing altijd in ruimtelijke samenhang met het landschap ontwikkeld en wordt het landschappelijk raamwerk versterkt.
6. Ontwikkelingen in open gebieden zijn gericht op behoud of versterking van openheid, op verhogen van beeldkwaliteit en benutten van ecologische potenties.
7. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt rekening gehouden met (of gebruik gemaakt van) historische waarden.
8. Koppel recreatieve routes aan oude landschappelijke structuren, aan attractiepunten en aan het recreatieve netwerk van de ommetjes.
9. Bij (relevante) ontwikkelingen in de Binnenduinrand is verbetering van de continuïteit of uitbreiding van het recreatieve routenetwerk integraal onderdeel van de planvorming.
10. Bij ontwikkelingen worden panorama's, zichtlijnen en vergezichten gerespecteerd en zo mogelijk versterkt.



5. Rijks- en gemeentelijk monument

In het gebied zijn twee monumenten aanwezig, het gebouw (bollenschuur) Herenweg 19 – 21 (rijksmonument, monumentennummer 508452) en bollenschuur Manpadslaan 12a (gemeentelijk monument). Laatste is eigendom van ontwikkelaar Parck Manpad.

Het rijksmonument is als volgt gewaardeerd (<https://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/monumenten/508452>)

De bollenschuur is van algemeen belang uit architectuur- en cultuurhistorisch oogpunt als zeldzaam geworden voorbeeld van een grote merendeels gaaf bewaarde bollenschuur die in fasen tot stand is gekomen. Met name het gedeelte uit 1930 is van typologisch belang als voorbeeld van een voor die tijd moderne bollenschuur met centraal verwarmingssysteem. Cultuurhistorisch is de schuur van belang als markant en zeldzaam geworden object uit de sterk groeiende vooroorlogse bloembollencultuur in Nederland en in het bijzonder in de kuststreek. Voorts is er sprake van een belangrijke ensemblewaarde tussen de schuur en het aangrenzende bollengebied, waardoor de oorspronkelijk context nog aanwezig is.

Het gemeentelijk monument is als volgt gewaardeerd:

De schuur is gaaf in hoofdvorm en detaillering. Voorts is het van belang vanwege de oorspronkelijke functie (de bloembollenteelt is nauw verbonden met de geschiedenis van Heemstede). De cultuurhistorische waarde van de schuur wordt versterkt door de ligging (in het veld) van het object. Het casco van het object is in goede staat en de oorspronkelijke vorm of aanleg in de hoofdopzet nog aanwezig. Voorts is er sprake van een zeldzaam voorbeeld van een houten bollenschuur. De schuur is cultuurhistorisch van belang vanwege de oorspronkelijke functie, zijnde een tastbaar onderdeel uit de geschiedenis van de bollenteelt in de kuststreek in het algemeen en Heemstede in het bijzonder.

6. Haalbaarheidsstudie Het Manpadslaangebied (2016)

Door bureau V-eld Stedenbouw en Landschap is een uitgebreide studie verricht naar de mogelijkheid om 20 woningen te bouwen in het Manpadslaangebied.

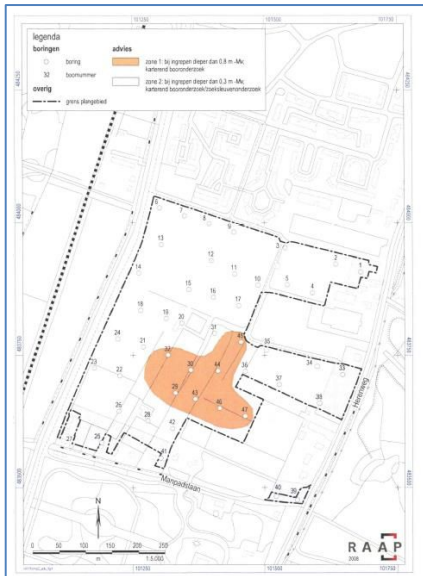
In het rapport wordt melding gemaakt van diverse uitgevoerde onderzoeken, deze wordt hieronder aangegeven.

Het haalbaarheidsonderzoek geeft een interessante historische en ruimtelijke analyse van het gebied. Ook geeft het een capaciteitsstudie voor het aantal en de locatie van de 20 woningen.

6.1 Archeologie

Er is een bureauonderzoek gedaan naar de archeologische waarde van het Manpadslaangebied (Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland, 2008). De bodemopbouw van het gebied en archeologische waarnemingen hebben aangetoond dat ter plekke van het plangebied archeologische resten uit de nieuwe steentijd tot en met de nieuwe tijd aanwezig kunnen zijn. Het is echter nog onbekend in welke mate de verwachte archeologische waarden zijn verstoord, met name door grondwerkzaamheden in het kader van agrarische bewerkingen in de afgelopen eeuwen. Om vast te stellen of de mogelijkheid bestaat dat er daadwerkelijk onverstoorde archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn, dient als eerste stap een inventariserend booronderzoek, verkennende fase, uitgevoerd te worden.

Er is een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd, RAAP 2008. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat bij de realisering van de plannen mogelijk archeologische waarden zullen worden verstoord.



Er kunnen 2 zones aangewezen worden waar een beperking aan de graafdiepte bij een eventuele herinrichting van toepassing zou kunnen zijn op basis van aangetroffen archeologische indicatoren (ophogings-/akkerlaag met puinspikkels en aardewerk uit de Late Middeleeuwen: zone 1) en op basis van de resultaten van het (aanvullend) bureauonderzoek (bebouwingsresten langs de historische wegen die in ieder geval teruggaan tot in de 17e eeuw en mogelijk tot in de Middeleeuwen: zone 2).

Voor het deel van het plangebied dat buiten de zones 1 en 2 ligt, wordt op basis van onderhavig onderzoek geen vervolgonderzoek aanbevolen.

6.2 Natuur en ecologie

Bureau Van der Goes en Groot heeft in 2008 + 2016 ecologisch onderzoek verricht naar de ecologische kansen en waarden van het Manpadslaangebied.

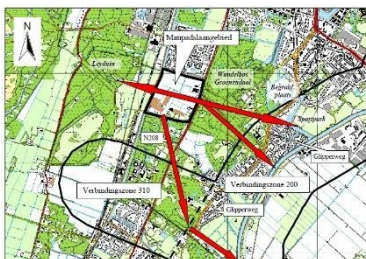


Figure 2. Ligging van het Manpadslaangebied en de verhaakzone 200 en 210 van de Ecologische Hoofdstroom (EHS) De rode pijlen visualiseren de mogelijke verbindingslijnen die de EHS maken met het Manpadslaangebied.

In 2008 is onderzocht of het gebied een belangrijke kan functie hebben in het verbinden (ecologisch, landschappelijk, visueel en recreatief) van wandelbos Groenendaal en Leyduin, en hiermee een schakel zijn in het verbinden van de Haarlemmermeer en de kust. In de rapportage wordt ingegaan op de ecologische rol die het Manpadslaangebied hierin kan spelen door de ecologische verbingszone die nu nog zuidelijker (over buitenplaats De Hartekamp) is gelegen te verleggen.

Het rapport concludeert dat alles in ogenschouw genomen een ecologische verbingszone ter hoogte van het Manpadslaangebied een betere optie is dan de huidige ligging. Verschillende varianten blijken dan mogelijk.

In 2016 is in opdracht van de ontwikkelaars in het kader van de Flora- en faunawet een quick scan uitgevoerd naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied (eigendom Parck Manpad inrichten als natuur in combinatie met de uitgifte van een aantal bouwpercelen). Met behulp van dit onderzoek is het mogelijk een inschatting te doen naar de haalbaarheid van de plannen als wordt gekeken naar natuurwetgeving.

Geconcludeerd wordt dat er geen grote beperkingen zijn als wordt gekeken naar natuurwetgeving voor de plannen van natuurontwikkeling in combinatie met kleinschalige woningbouw op het onderzochte terrein. Er is waarschijnlijk alleen vervolgonderzoek noodzakelijk naar verblijvende vleermuizen. De kans dat deze daadwerkelijk aanwezig zijn is niet erg groot. Als wel vleermuizen aanwezig zijn, kan op het terrein compensatie gerealiseerd worden en naar alle waarschijnlijkheid ontheffing worden verkregen.

De precieze inrichting van het terrein aan de Manpadslaan bepaalt uiteindelijk de kansen voor toekomstige natuur maar het gegeven dat een aanzienlijk gedeelte van het terrein als natuurgebied wordt ingericht, biedt goede mogelijkheden. Aanbevolen wordt in de plannen de scheidende sloot te handhaven en in de toekomstige bebouwing bijvoorbeeld vleermuisvriendelijke voorzieningen te creëren. De oevers van de bestaande wateren kunnen gedeeltelijk met flauw talud natuurvriendelijk worden ingericht waardoor een vochtige bloemrijke oeverrand kan ontstaan.

6.3 Verkeer

Bureau Witteveen en Bos heeft in januari 2016 een onderzoek uitgevoerd naar de ontsluiting van het Manpadslaangebied. Uitgangspunt was het bouwen van 20 woningen op de locatie van het huidige kassengebied.



Er zijn 3 ontsluitingsmogelijkheden verkend:

- op de Manpadslaan,
- op de Herenweg
- op de Herenweg en/of de Leidsevaartweg.

In de toekomstige situatie (20 woningen) worden circa 135 extra motorvoertuigen op een gemiddelde weekdag verwacht ten opzichte van de huidige situatie (met tuinbouwbedrijven).

Op basis van de uitgevoerde analyse gaat de voorkeur uit naar het behouden van de huidige ontsluiting via de Manpadslaan. Geen van de varianten zal naar verwachting grote verkeersveiligheids- of afwikkelingsproblemen met zich meebrengen. Bij de overige twee varianten wordt een extra kruispunt gecreëerd op de N208/Herenweg, wat niet gewenst is bij de functie die de N208/Herenweg heeft. Bij de Manpadslaan sluit het verkeer wel aan de N208/Herenweg, maar dit kruispunt bestaat reeds. De verkeersafwikkeling op dit kruispunt zal naar verwachting goed zijn. Het zicht op de N208/Herenweg vanaf de Manpadslaan is door de bosschages aan de noordkant niet zo goed. Er wordt aanbevolen om te onderzoeken of het mogelijk is om het zicht te verbeteren. Daarnaast dient in de verdere uitwerking rekening gehouden te worden met een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten en een goede en verkeersveilige fietsroute naar de woningbouwlocatie.

6.4 Milieu

Gemeente Heemstede heeft in 2015/2016 de Omgevingsdienst IJmond verzocht de haalbaarheidsstudie voor de ontwikkeling van het Manpadslaangebied met 20 woningen te beoordelen. Gekeken is naar

- Luchtkwaliteit
- Extern veiligheid
- Geluid (wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai)
- Duurzaam bouwen
- Bodem
- Ecologie
- milieuzonering

Omgevingsdienst IJmond verwachtte destijds niet direct belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling. Wel zal moeten worden aangetoond dat er geen significantie effecten op het naast het plangebied gelegen Natura200 gebied optreden. Mogelijk is een natuurbeschermingswet vergunning noodzakelijk.

7. Parkeren: Nota Parkeernormen (2010)

(<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR196041/1>)

In de Nota Parkeernormen worden de bestaande huidige parkeernormen en -eisen op een rijtje gezet. In de bestemmingsplannen wordt een verwijzing gemaakt naar deze nota. Samengevat komt het erop neer dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de parkeerbalans in evenwicht moet zijn: de parkeerbehoefte ('vraag') dient in overeenstemming te zijn met het beschikbare aantal parkeerplaatsen ('aanbod').

Bij het bepalen van de benodigde parkeervoorzieningen wordt gekeken naar de netto parkeerbehoefte die worden gegenereerd. Dit betekent dat alleen de door de ontwikkeling toegevoegde parkeerdruk hoeft te worden gecompenseerd. Om de parkeerbehoefte te kunnen berekenen wordt gebruik gemaakt van parkeernormen.

1. Woningen (aantal parkeerplaatsen per woning)			
	centrum	schil/overloop	rest bebouwde kom
woning goedkoop ¹	1,3	1,5	1,7
woning midden ¹	1,5	1,7	1,9
woning duur ¹	1,7	1,8	2,1
serviceflat/ aanleunwoning ¹	0,6	0,6	0,6
kamer verhuur ²	0,6	0,6	0,6

¹Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning
²Aandeel bezoekers: 0,2 pp per woning
 Voor onderverdeling naar goedkoop, midden en duur: zie Bijlage 3

De parkeerbalans is in evenwicht als:

- het aanbod van parkeerplaatsen (minimaal) gelijk is aan de maximale vraag naar parkeerplaatsen;
- de situering, vormgeving, kwaliteit en gebruik zodanig zijn ingevuld dat de parkeerplaatsen kunnen en zullen worden gebruikt voor het doel waarvoor ze worden aangelegd;
- de situering, vormgeving, kwaliteit en gebruik zodanig zijn ingevuld dat het risico op toekomstige parkeerproblemen dan wel verschuiving ervan naar buiten het plangebied niet aanwezig is dan wel binnen het plan is te ondervangen.

Uitgangspunt is dat de parkeervoorzieningen op het eigen terrein behorende bij de betreffende functie(s) moeten worden gerealiseerd.

Bij het berekenen van het benodigde aantal parkeerplaatsen bij ontwikkelingen wordt rekening gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen.

8. KLIC-melding



Bij het Kabels en Leidingen Informatie Centrum is nagevraagd welke kabels en leidingen in het gebied aanwezig zijn. Er lopen diverse kabels en leidingen door en om het gebied (datatransport, gas hogedruk, gas lage druk, laagspanning, midden spanning, riool over/onderdruk, riool vrij verval, water).

In het gebied is een waterleiding aanwezig die voor PWN van grote waarde is, zoals bedoeld in artikel 15, tweede lid van de Wet Informatie-uitwisseling Bovengrondse en Ondergrondse Netten (WIBON). Deze kabel en/of leiding is op tekening

gemarkeerd door een arcering.

Volgens artikel 13b van de WIBON is initiatiefnemer verplicht om contact op te nemen de netbeheerder. Deze maakt de Eis Voorzorgsmaatregelen dan kenbaar. De werkzaamheden mogen pas aanvangen nadat er overeenstemming is over deze voorzorgsmaatregel en de gestelde voorwaarden.

9. Stikstof

Het project dient te voldoen aan de bestaande regelgeving met betrekking tot stikstof, zowel in de realisatiefase (sloop + bouw) als in de gebruiksfase. Zowel in de realisatiefase als in de gebruiksfase moet uit een Aerius-berekening blijken dat de stikstof depositie in gevoelige natuurgebieden (Natura 2000 gebieden) 0,00 mol/ha/jaar is. Indien dit het geval is, is geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. Indien dit niet het geval is wel een vergunning Wet natuurbescherming nodig. Er zal dan stikstofruimte nodig zijn, bijv. door intern of extern salderen.

Bij intern salderen lost de initiatiefnemer extra stikstofuitstoot binnen het project of activiteit op. Bij extern salderen neemt een initiatiefnemer de ruimte die ontstaat door beëindiging van een stikstofemissie-veroorzakende activiteit op een andere locatie permanent over.

Het beëindigen van de tuinbouwbedrijven in het Manpadslaangebied in eigendom van de ontwikkelaars biedt mogelijk stikstofruimte voor woningbouw (intern salderen). Uit berekeningen nadat de planvorming is afgerond moet blijken of deze voldoende is. Omdat gasloos gebouwd wordt, zal vooral de stikstofemissie in de realisatiefase van belang zijn. In de gebruiksfase wordt in ieder geval wel gekeken naar bijvoorbeeld toename van het aantal verkeersbewegingen.

Het Manpadslaangebied grenst aan het Natura 2000-gebied Kennemerland Zuid (o.m. Huis te Manpad/ Leyduin). Hier zal de Aerius-berekening rekening mee houden.

Gedurende het opstellen van de ontwikkelvisie zullen de concepten hiervan op haalbaarheid worden getoetst. De gemeenteraad mag geen bestemmingplan vaststellen dat in strijd is met de 'Wet natuurbeheer' en het bestemmingsplan plan dient 'uitvoerbaar' te zijn.

10. Maatschappelijk draagvlak

Over het Manpadslaangebied wordt al lange tijd gesproken door de gemeente met diverse bij het gebied betrokken partijen en andere belangstellenden.

10.1 Gesprekken zomer 2022

In de marsroute is een overzicht gegeven van de partijen waarmee in de zomer van 2022 gesproken is:

<p>Stichting Manpadslaangebied</p> <ul style="list-style-type: none">• een zo open en groen mogelijk gebied met veel ruimte voor natuur dat betekenis heeft voor Heemstede en regio en ecologisch en recreatief een verbinding legt tussen Groenendaal en Leyduin• een natuurpark met activiteiten en voorzieningen met relatie tot groen, water, natuur en tuinbouw• inrichting met respect voor cultuurhistorische waarden zoals relatie met Huis te Manpad, behoud karakter Manpadslaan en herstel bollenschuur aan de Manpadslaan• duidelijkheid over aantal woningen en doelgroepen, bouwhoogtes, hoeveelheid groen, verkeersafwikkeling, ambities natuurpark• onderzoek naar stikstof• bouwen voor doelgroep ouderen niet verstandig vanwege ontbreken voorzieningen in nabijheid• nadenken over rol van de volkstuinten, deze kunnen bijdrage leveren aan het natuurpark (creëren zichtlijn)• verbinding Manpadslaangebied met Wandelbos Groenendaal• betrek vrijwilligers en zelfbouwgroepen bij de ontwikkeling van het gebied
<p>Volkstuinvereniging Groenendaal</p> <ul style="list-style-type: none">• goede aansluiting Wandelbos Groenendaal op het Manpadslaangebied• open karakter aan zijde Rivierenwijk passend, aan zijde Manpadslaan meer verdicht• liever verspreid liggende bebouwing en geen wijkje in zuidwesthoek van het gebied• zichtlijnen niet waarneembaar• bedrijfsverzamelgebouw afschermen met groen• behoud bollenschuur aan de Manpadslaan• behoud stilte van het gebied• mogelijk kunnen leden van de volkstuinvereniging rol spelen bij onderhoud natuurgebied
<p>Bewoners Manpadslaan</p> <ul style="list-style-type: none">• nieuwe woningen niet ontsluiten via Manpadslaan• buffer van 75 m tussen bestaande woningen Manpadslaan en nieuwe woningen• behoud openruimte/zichtlijn tussen Manpadslaan 14 en 18• woningen in plukjes verspreid over het gebied (concept wonen in het groen)• behoud landelijk karakter Manpadslaan en versterken recreatief karakter hiervan• Manpadslaangebied verbinden met buitenplaatsen Huis te Manpad en Leyduin• handhaven privégebruik particuliere zijweg Manpadslaan langs de Leidsevaart (geen openbaar fietspad, recreatieve route of ontsluiting nieuwe woningen)• handhaaf karakteristieke Kwakelbrug over Leidsevaart
<p>Bewoners Herenweg</p> <ul style="list-style-type: none">• ontsluiting van de nieuwe woningen op Herenweg onlogisch, hun woningen in de monumentale bollenschuur aan de Herenweg kunnen geen extra verkeersbewegingen hebben• pleiten voor een ontsluiting vanaf een andere kant, en noemen met name de Leidsevaartweg.• ontsluiting nieuwe woningen niet langs hun woningen, maar zover mogelijk daar vandaan• nieuwe woningen concentreren, bijvoorbeeld op locatie huidige kassen

<p>Pollvast BV</p> <ul style="list-style-type: none"> • het handhaven + uitbreiden van het bedrijfsgebouw is een mogelijkheid • het bedrijfsperceel bestemmen voor woningbouw is ook mogelijk • een combinatie van deze twee is ook mogelijkheid
<p>Handelskwekerij Admiraal</p> <ul style="list-style-type: none"> • wil bedrijfshal uitbreiden van 5.000 m2 naar 7.000 m2, maar dit is nu niet mogelijk op huidige locatie • locaties volkstuincomplexen staan hun bedrijfsuitbreiding in de weg, volkstuinencomplex Herenweg geschikte locatie voor bedrijfsverplaatsing
<p>Nelis en zoon's Bloembollenkwekerij en Handel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het bedrijf op de huidige locatie voortzetten zolang er geen alternatief elders is gevonden • Ontwikkelingen Manpadslaangebied mogen bedrijfsvoering Nelis niet hinderen • Motoren van het bedrijf maken geluid
<p>Konijnenberg</p> <ul style="list-style-type: none"> • blijven graag aangesloten bij de ontwikkelmogelijkheden voor hun bedrijf in combinatie met een recreatieve ontwikkeling in het gebied • het bedrijf dient goed bereikbaar te blijven en de aanwezige parkeerplaatsen gehandhaafd blijven • voorstander van het bouwen van een zo groot mogelijk aantal woningen voor starters • het doortrekken van groene recreatie vanuit het Groenendaalse bos richting het Manpadslaangebied wordt ondersteund
<p>Historische Vereniging Heemstede Bennebroek</p> <p>Er is afgelopen periode niet over het onderwerp Manpadslaangebied gesproken met de vereniging. In overleg met de vereniging wordt hetgeen is besproken op 14 juli 2020 hier herhaald, alsmede hetgeen in een bericht van 3 november 2022 is aangegeven.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vindt het belangrijk dat het Manpadslaan in de huidige vorm en afmetingen behouden blijft. Ook de structuur graag behouden • Creëren natuurpark is toe te juichen, aan de gemeente wordt gevraagd hiervoor financiële middelen beschikbaar te stellen en een waardevol gebied te maken • De zichtlijnen tussen Groenendaal en Leyduin (tussen de 2 duinwallen) behouden, deze wordt nu door beplanting beperkt • Zo min mogelijk woningen in het gebied bouwen en de groene scheg behouden • De verwaarloosde staat van de bollenschuur wordt betreurd, deze is belangrijk voor het behoud van het karakter van de Manpadslaan • Behoud karakter Manpadslaan • Perceel van de provincie Noord-Holland bij de plannen betrekken omdat dit de mogelijkheid geeft het bedrijfsverzamelgebouw aan de Herenweg aan het zicht onttrekken

10.2 Lijst wensen en randvoorwaarden

In 2006 heeft een door de gemeente in het leven geroepen werkgroep een lijst met wensen en randvoorwaarden Manpadslaangebied opgesteld. De werkgroep was samengesteld uit bewoners van de Herenweg, Manpadslaan, Rivierenwijk, tuinders, bedrijven, ontwikkelaars, eigenaren, LTO, natuur- en milieuorganisaties, volkstuinvereniging.

Randvoorwaarden:

- behoud open en groen karakter,
- zichtlijn Leyduin-Groenendaal behouden en versterken,
- behoud karakteristiek Manpadslaan,
- verwijderen oude kassen,
- een natuurlijke inrichting tot stand brengen,
- eenheid landschap,
- duurzame kwaliteit.

Voor wat betreft bebouwing geeft de werkgroep aan als je het gebied duurzaam wilt verbeteren, het realistisch is om woningbouw niet uit te sluiten. De werkgroep spreekt zich niet uit over hoeveelheden woningen; dat is een politiek besluit. Enkele leden zien woningbouw als een kans, de meesten echter zien bebouwing als een mogelijk noodzakelijke voorwaarde om structurele verbetering van het gebied financieel haalbaar te maken. De werkgroep ziet het begrip "beperkte woningbouw" als de hoeveelheid die nodig is om het gebied duurzaam in te richten als natuur. Langs de Manpadslaan hier en daar een huis.

Geen woningbouw:

- tegen de Rivierenwijk aan (uitzicht bewoners),
- aan de Leidsevaart (zicht Leyduin-Groenendaal),
- direct rond de volkstuinten (vanwege beheersproblemen),
- op aanwezige waterleidingen.

Rekening houden met de omgeving. Geen overlast van verkeersontsluiting voor bewoners Rivierenbuurt, Herenweg en Manpadslaan. Huidige kwaliteit voor bewoners en omwonenden behouden. Nieuwe grootschalige bedrijvigheid is ongewenst.

Wensen:

- gebied beperkt en passend toegankelijk voor wandelaars,
- fietspad niet noodzakelijk,
- meer water, natuurlijke inrichting watergangen (riet en wilgen etc.), ook langs Rivierenwijk.
- kwel biedt goede mogelijkheden verbeteren ecologische kwaliteit,
- afkoppeling Leidsevaart (water vaart vuiler dan water in Manpadslaangebied),
- begroeiing van Manpadslaan richting Rivierenwijk steeds lager,
- geen dichte begroeiing,
- openheid behouden (hooiland, weilanden met bloemen), bollenvelden niet haalbaar,
- concentratie bedrijvigheid in gebied of uitplaatsing,
- bedrijfsverzamelgebouw aan zicht onttrekken of gevels verfraaien,
- vanuit Manpadslaan smalle doorzichten creëren,
- vanuit Herenweg brede doorzichten creëren,
- vanuit Rivierenwijk doorzicht behouden afgewisseld met lage begroeiing,
- beheer door Landschap Noord-Holland,
- volkstuincomplexen: liever één locatie dan huidige twee,
 tuin af te sluiten,
 geen huisjes, alleen gereedschapsschuur,
- verfraaiing aangezicht en verheldering van de structuur,
- verwijzing naar bollenteelt.

De werkgroep heeft met een extern financieel deskundig bureau de globale kosten van herinrichting en potentiële opbrengsten in kaart gebracht. De werkgroep stelt dat het haalbaar lijkt om de ambities kwaliteitsverbetering gebied en creëren natuur te financieren met het mogelijk maken van woningbouw van de 5 hectare glastuinbouw die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

De werkgroep wil dat de mogelijkheden tot subsidie worden onderzocht. Er bestond de mogelijkheid op de lijst te reageren.

10.3 Adviezen begeleidingsgroep en kerngroep Manpadslaangebied

In september 2012 wordt de begeleidingsgroep + kerngroep Manpadslaangebied opgericht met diverse bij het gebied betrokken partijen. De groep functioneert tot december 2016. In opdracht van de groep heeft het bureau Karres en Brands een visie op het gebied gemaakt. Onderzocht is welke mogelijkheden het Manpad gebied biedt met betrekking tot de ontwikkeling ervan met behoud van het unieke landschappelijke en historische karakter. Dit heeft geleid tot een brede integrale benadering van het hele gebied waarbij de vraag “wat willen we met dit gebied” leidend is geweest. Met klem wordt geadviseerd deze wijze van benaderen over te nemen bij het maken van de plannen en de aard en de kwaliteit van het gebied leidend te laten zijn bij het ontwerpen van inrichtingsplannen. In de visie van de begeleidingsgroep is het van belang dat het Manpadslaangebied niet dient te worden beschouwd als een extensief woonlandschap met ruimte voor groen en natuur. Het uitgangspunt zou dienen te zijn dat het gebied als een groengebied dient te worden beschouwd met bebouwing voor zover als nodig om de groenontwikkeling te realiseren. De in de visie geplande waterstructuur legt niet alleen de zichtlijnen op goede wijze vast maar benadrukt deze ook. (zowel oost-west als noord-zuid). Deze waterlijnen bieden qua oevervormen voldoende mogelijkheden voor het creëren van een gevarieerd nat-droog landschap met mogelijkheden voor verschillende soorten begroeiing. Dit concept doet zodanig recht aan de kwaliteiten van het gebied dat het kan dienen als basis voor een later te maken inrichtingskeuzes.

In de Inrichtingsvisie en in deze presentatie zijn vijf eventueel te bebouwen locaties (modules) aangegeven:

1. vrijstaande woningen in de zuidwest hoek (module 1);
2. nieuw landgoed (appartementen) aan de zuidkant (module 2);
3. (water)woningen in de zuidoost hoek (module 3);
4. nieuw landgoed (appartementen) in de noordwest hoek (module 4);
5. woningen in de noordoost hoek (achter het bedrijven verzamelgebouw) (module 5).

Bij het realiseren van nieuwe bebouwing in het gebied is het uitgangspunt om een minimaal aantal woningen te realiseren dat nodig is om de herinrichting van het gebied financieel mogelijk te maken. Uit het onderzoek blijkt dat er diverse locaties voor bebouwing mogelijk zijn. Deze locaties worden gezien als losse ‘modules’ die onafhankelijk, dan wel in samenhang met elkaar kunnen worden gerealiseerd.

De modules zijn allemaal gebaseerd op de eerder genoemde landschappelijke basisconcept. Deze basisinrichting vormt een robuust raamwerk dat te allen tijde ruimtelijke kwaliteit borgt. Ongeacht welke modules worden gerealiseerd, blijft de ecologische en recreatieve kwaliteit van het gebied hoog. Daarbij is een belangrijk uitgangspunt dat de gewenste zichten in en door het gebied versterkt of behouden blijven. De locaties van de modules zijn hierop gebaseerd. De modules zijn zoveel mogelijk verspringend ten opzichte van elkaar geplaatst zodat er lange zichtlijnen in het gebied behouden blijven of ontstaan. Het gevoel van openheid en landelijkheid blijft daardoor behouden. Ook zijn de modules evenwichtig over het gebied verdeeld. Doel daarvan is geen overmatige bebouwingsdruk op bepaalde zijden van het gebied te leggen.

De bebouwing van het gebied wordt primair nog gezien als bron van financiering voor de ontwikkeling van het hele gebied. Er zou in de plannen ook aandacht moeten worden besteed aan andere waarden die woningbouw kan hebben. Dat zou onder meer kunnen blijken uit meer aandacht voor de architectuur waaronder gebouwd gaat worden. De aard van de bebouwing vormt een integraal onderdeel van de beleving van het gebied als geheel.

Een punt van zorg voor de Begeleidingsgroep is de wijze waarop het gebied ontsloten gaat worden. De kerngroep is van oordeel dat de toekomstige verkeersdruk op het hele gebied zo laag mogelijk moet blijven. Dat hangt nauw samen met de mate waarin gekozen wordt voor bebouwing; wordt slechts één module gerealiseerd of zullen het er meer zijn. Er kan gekozen worden voor één centrale ontsluiting van waaruit alle locaties bereikbaar worden gemaakt, maar er kan ook gekozen worden voor decentrale ontsluitingen per bouwlocatie. Bij de keuze voor één centrale ontsluiting zou deze gerealiseerd kunnen worden naast het bedrijvenverzamelgebouw of, zoals hiervoor aangegeven, via de zuidoosthoek van het gebied. Uitgangspunt blijft dat bij bebouwing ontsluiting noodzakelijk is en dat deze aangepast dient te zijn aan de landelijke kwaliteit van het gebied en behoud van het landelijke karakter van het Manpad.

10.4 Creatieve ideeën Manpadslaangebied

De Gemeente Heemstede heeft begin 2017 belangstellenden de gelegenheid gegeven ideeën voor het gebied in te zenden. De gebruikte vraagstelling van de uitvraag was open, breed en vormvrij: 'heeft u een idee voor het Manpadslaangebied?'. De ingezonden ideeën kunnen grofweg worden verdeeld over vier categorieën volgens de volgende verhouding:

1. Varianten van groen en recreatie [17]
2. Huidige situatie behouden [4]
3. Verschillende vormen van woningbouw [20]
4. Bedrijfsactiviteiten [3]

Het palet aan ideeën is binnen deze categorieën zeer divers, zoals blijkt uit de presentatie van de ideeën. De raadscommissie Ruimte wordt uitgenodigd zich door deze ideeën te laten inspireren en mee te denken over de wijze waarop deze ideeën als input voor het ontwerp van het groene casco en de verdere inrichting van het gebied gebruikt kunnen worden.

11. Taxatie waarde percelen Manpadslaangebied

<https://gemeentebestuur.heemstede.nl/Vergaderingen/Commissie-Ruimte/2022/01-maart/20:00/Antea-Group-taxatierapport-percelen-Manpadslaangebied-geanonimiseerd.pdf>

In opdracht van de gemeente Heemstede is door bureau Antea de waarde van de percelen van de ontwikkelaars in het Manpadslaangebied getaxeerd. De waarde van de percelen sectie B, nummers 8759, 9565, 9904, 9906, 3107, 9596, 9959 en 10034, per 14 januari 2022, is (afgerond) vastgesteld voor:

- De huidige waarde in huidige staat: € 3.450.000
- De waarde ten tijde van de verwerving van de projectontwikkelaars op basis van de agrarische waarde: € 2.215.000
- De waarde ten tijde van de verwerving van de projectontwikkelaars op basis van de beoogde ontwikkeling met optie aansluiting Herenweg: € 3.590.000
- De waarde ten tijde van de verwerving van de projectontwikkelaars op basis van de beoogde ontwikkeling zonder optie aansluiting Herenweg: € 4.000.000
- De waarde na realisering van de bouwplannen (Visie Delva): € 8.275.000
- De waarde na realisering van de bouwplannen zonder optie aansluiting Herenweg: € 8.910.000.

12. Second opinion grondexploitatie Manpadslaan Heemstede

<https://gemeentebestuur.heemstede.nl/Vergaderingen/Commissie-Ruimte/2022/01-maart/20:00/Stadkwadraat-Second-opinion-grondexploitatie-Manpadslaan-Heemstede-pdf.pdf>

In opdracht van de gemeente Heemstede heeft bureau Stadkwadraat de door de ontwikkelaars aangeleverde grondexploitatie voor Visie Delva (47 woningen) onderzocht. De rapportage van Stadkwadraat (24 januari 2022) meldt het volgende.

- *Zijn de cijfers die de initiatiefnemer heeft gebruikt voor het aantonen van de haalbaarheid reëel?*
Op basis van de second opinion onderschrijven wij dat de grondexploitatie een tekort kent. De hoogte van dit tekort onderschrijven wij niet in zijn totaliteit. Als gevolg van een onderschatting van de residuele grondopbrengsten in de grondexploitatie van de ontwikkelaars, zien wij ruimte voor een verbetering van het resultaat van € 1,0 tot € 2,0 mln. Hierdoor verkleint het tekort op de grondexploitatie, maar resteert desondanks een tekort van circa € 2,6 tot € 3,6 mln. Daarbij geldt ook dat er bij ontwikkeling van dit gebied de nodige risico's zijn die niet in dit resultaat zijn verwerkt.
- *Wat is een rendabele grondexploitatie op basis van plan Delva?*
Bij gelijkblijvende kosten moeten in het plan circa tien woningen extra worden gerealiseerd om tot een kostenneutrale grondexploitatie te kunnen komen.
- *In hoeverre zijn de door de ontwikkelaar opgevoerde kosten gebruikelijk bij grondexploitatie-berekeningen?*
Het is allereerst erg ongebruikelijk dat de gemeente (zeker de gemeenteraad, in openbaarheid) tot op dit detailniveau inzicht heeft in de financiële haalbaarheidsberekeningen van een initiatiefnemer.

Alle opgevoerde kosten zijn gebruikelijk. Er zijn geen kostenposten gevonden die niet in een grondexploitatie thuishoren. Op basis van het beschikbare materiaal is er ook geen reden om te twijfelen aan de omvang van de opgevoerde kosten. Wel valt op dat de verwerving een erg groot deel van de kosten inneemt. Dit is verklaarbaar gezien de enorm lange periode dat de ontwikkelaars deze gronden in bezit hebben, vooruitlopend op een toekomstige ontwikkeling. Dit is echter 'business as usual' voor projectontwikkelaars. Het inschatten van de kansen dat bepaalde locaties in de nabije toekomst tot realisatie komen hoort bij het ondernemersrisico van projectontwikkeling. Om deze reden zou de gemeente (in het kader van ongeoorloofde staatssteun) terughoudend moeten zijn bij eventuele financiële bijdragen aan het tekort van dit project. Dat wil echter niet zeggen dat de gemeente niet over de randvoorwaarden van het plan kan meedenken waarbinnen voor ontwikkelaars een financieel rendabel plan te realiseren valt.

- *Welk rentebedrag mag worden meegenomen in de grondexploitatie en wat zijn de voorwaarden hiervan?*
De projectontwikkelaars voeren een private grondexploitatie, voor eigen rekening en risico. Hier zitten geen specifieke voorwaarden of regels aan verbonden. Het BBV (besluit begroting en verantwoording) bevat regels over grondexploitaties, maar dit geldt uitsluitend voor overheden. Projectontwikkelaars zullen de werkelijke rentepercentages van financieringen opvoeren in hun grondexploitatie. Hoe hoog deze percentages zijn hangt af van het type financiering en het risicoprofiel van de ontwikkeling. De gehanteerde rentepercentages in dit plan zijn in het algemeen realistische rentepercentages voor marktpartijen in de genoemde periode. Marktpartijen hebben bij het aangaan van financiering voor dit soort gebiedsontwikkelingen een veel hoger risicoprofiel dan gemeenten, waardoor zij niet tegen de gunstige voorwaarden kunnen lenen die gemeenten kennen. Enige onzekere factor in de beoordeling is dat niet duidelijk is welk deel van de verwerving met vreemd vermogen is gefinancierd en welk deel met eigen vermogen. Op basis van de beschikbare documentatie is er echter geen reden om te twijfelen aan het gepresenteerde rentebedrag. Sterker nog, in de grondexploitatie ontbreekt een post voor toekomstige rentekosten bij realisatie van het plan.
- *Zijn management-, beheer- en exploitatiekosten in de grondexploitatie gebruikelijk? Moet dit worden opgenomen als kostenpost in de grondexploitatie?*
Ja, deze kosten zijn gebruikelijk. In dit plan is door de lange periode tussen verwerving en realisatie de absolute omvang van deze kosten enorm opgelopen. Dit is ongebruikelijk, omdat dit soort locaties vaak veel sneller na verwerving tot realisatie komen. Op basis van de toelichting over deze kostenposten in de rapportage van Rho Adviseurs is er geen reden om te twijfelen aan de omvang van deze kosten.

13. Wet voorkeursrecht gemeenten / onteigening

<https://gemeentebestuur.heemstede.nl/Vergaderingen/Commissie-Ruimte/2022/01-maart/20:00/La-Gro-Geelkerken-advies-Wet-voorkeursrecht-gemeenten-ontei-gening-1.pdf>

In opdracht van de gemeente Heemstede heeft La Gro Geelkerken Advocaten geadviseerd over de mogelijkheden voor het vestigen van een voorkeursrecht op de percelen van de projectontwikkelaars in het Manpadslaangebied en het onteigenen van de gronden van de projectontwikkelaars (26 januari 2022).

Ingeschat wordt dat het vestigen van een voorkeursrecht op de percelen van de projectontwikkelaars in het Manpadslaangebied niet in de rede ligt. Het voorkeursrecht dient ter versterking van de regiefunctie van gemeenten en ter voorkoming van grondspeculatie. In casu heeft de gemeente de projectontwikkelaars uitgenodigd om met een plan te komen ter verwezenlijking van de wenselijke bestemmingen en beogen de projectontwikkelaars deze bestemmingen zelf te realiseren. In dit verband achten wij de kans klein dat ongewenste grondtransacties zullen plaatsvinden waardoor de prijs wordt opgedreven.

Daarnaast wordt betwijfeld of in casu aan de voorwaarden voor onteigening wordt voldaan. Onteigening ten behoeve van de uitvoering van een bestemmingsplan dient noodzakelijk te zijn. Onteigening is in beginsel niet noodzakelijk wanneer de eigenaar van de gronden bereid en in staat is de op de gronden rustende bestemmingen uit te voeren. De projectontwikkelaars zijn bereid en in staat de door de gemeente beoogde lucratieve bestemmingen zelf te realiseren. Het vorenstaande wordt uiteraard anders als de gemeenteraad geen lucratieve bestemmingen ter plaatse wil maar een natuurbestemming. Als een dergelijk bestemmingsplan uiteindelijk rechtskracht krijgt ligt het niet in de rede dat ontwikkelaars die natuurbestemming zelf willen realiseren.



14. Diverse vragen beantwoord door Rho

(<https://gemeentebestuur.heemstede.nl/Vergaderingen/Commissie-Ruimte/2022/01-maart/20:00/memo-Rho-Advieus-1.pdf>)