

# Gebied Manpad

Wonen in het groen

Presentatie Kerngroep 19.11.2024

**VE-R** landscape architecture and Urbanism



# Inhoud

- » Terugblik vorige kerngroepbijeenkomsten en Inloopbijeenkomst
- » Onderzoeken
  - » Verkeer
  - » Stikstof
  - » Ecologie
- » Voortgang verdere detaillering richting stedenbouwkundig plan
  - » Compacter en minder 'restgroen'
  - » Appartementen onderzoek
  - » Oriëntatie, bezonning en privacy
  - » Zichten door het plan
  - » Relatie omgeving
- » Motie Groen Links 5,5 ha. aaneengesloten natuurgebied
- » Appartementengebouwen
- » Test 20.000m<sup>2</sup>
- » Vragen, feedback en dialoog

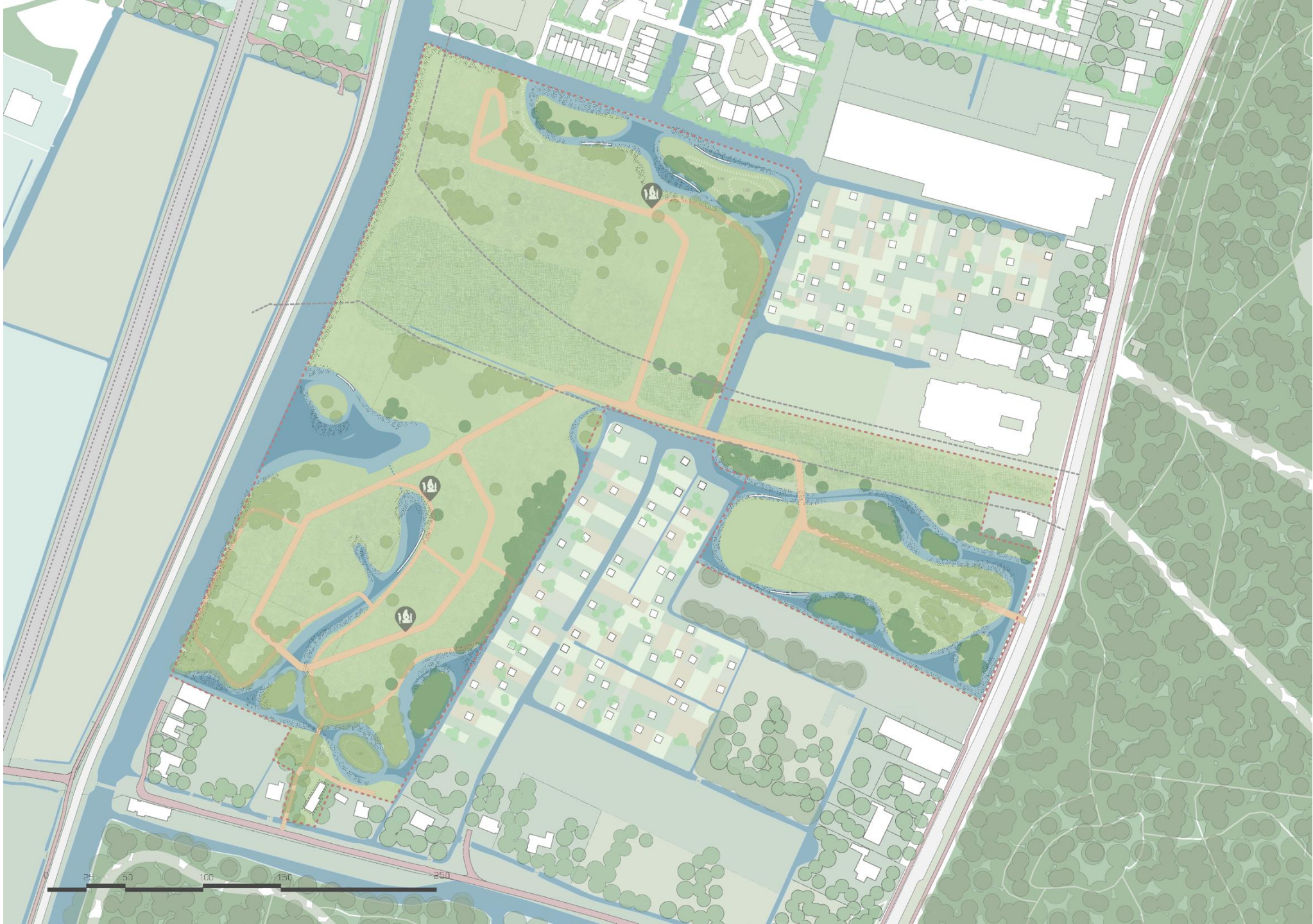
# Kerngroep-, Inloopbijeenkomsten

Inhoud vorige bijeenkomsten, en koers?

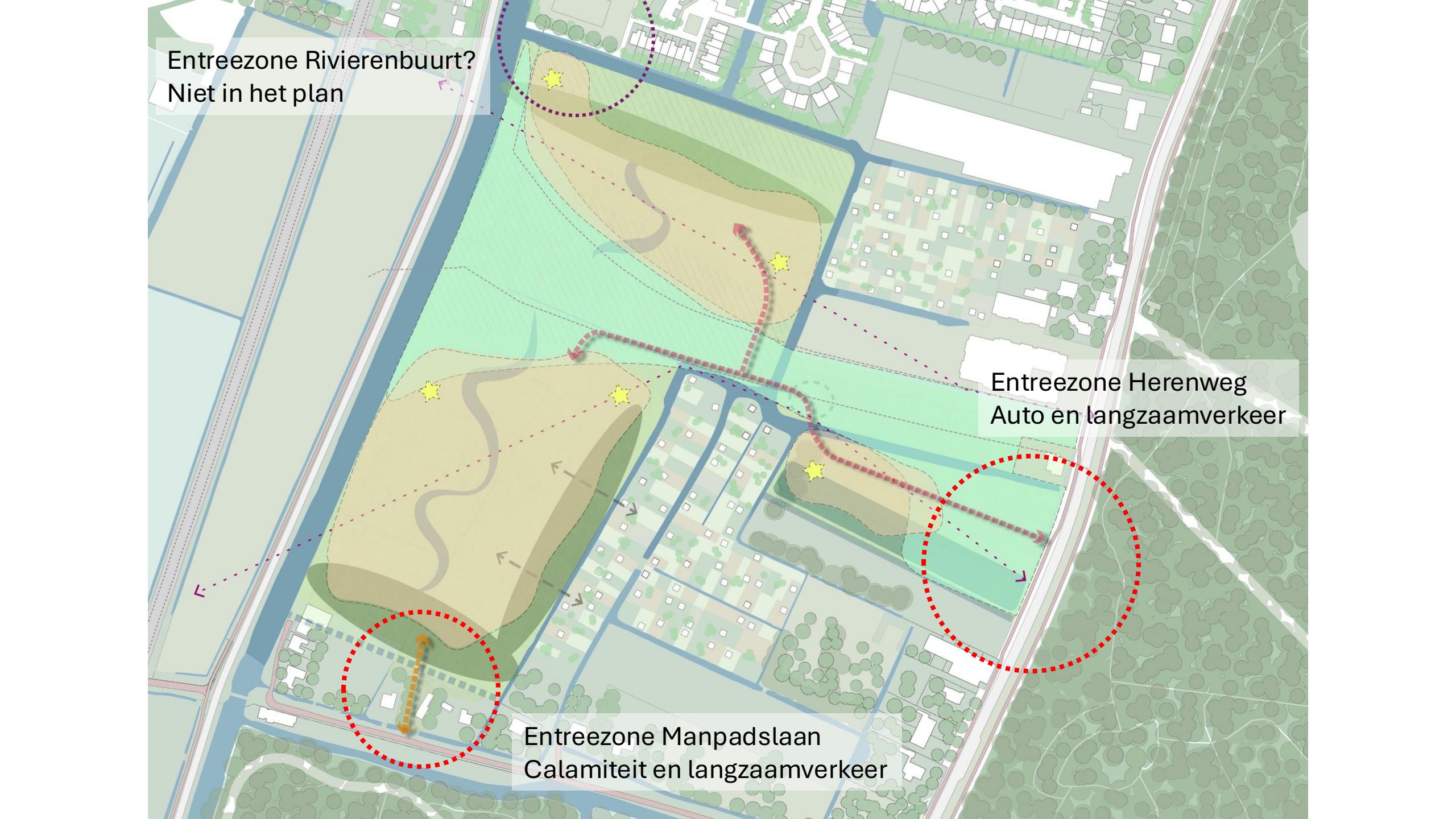


De mogelijke locaties voor appartementen







An aerial photograph of a river area with various planning annotations. A river flows from the top left towards the bottom left. To the right of the river is a residential area with houses and trees. Several areas are highlighted with colored overlays and dashed lines. A large brown area is outlined with a dashed red line and contains four yellow star markers. A smaller brown area is outlined with a dashed purple line and contains one yellow star marker. A red dashed line with arrows indicates a path or flow. A red dotted circle is located in the bottom left, and another red dotted circle is on the right side. A purple dotted line with arrows indicates a path or flow. A grey semi-transparent box in the top left contains the text 'Entreezone Rivierenbuurt? Niet in het plan'. A grey semi-transparent box in the middle right contains the text 'Entreezone Herenweg Auto en langzaamverkeer'. A grey semi-transparent box in the bottom center contains the text 'Entreezone Manpadslaan Calamiteit en langzaamverkeer'.

Entreezone Rivierenbuurt?  
Niet in het plan

Entreezone Herenweg  
Auto en langzaamverkeer

Entreezone Manpadslaan  
Calamiteit en langzaamverkeer



Entreezone Herenweg





## Entreezone Manpadslaan







openbaar groen gebied  
woonkavels

ca. 5 ha.





## Aantal:

Uit participatietraject:

In plaats van 3 appartementengebouwen voorstel voor 2:

1. Sociale sector appartementen
2. Goedkope koop appartementen
3. Één appartementengebouw wordt omgezet naar 22 grondgebonden woningen

## Hoogte:

Uit participatietraject:

Geen parkeren onder **sociale appartementen**.

Dit wordt **één gebouw van 5** (ipv 6) lagen.

**uitgangspunt** voor Goedkope Koop ook één laag minder (dus **5 lagen**)

## Positie:

Uit participatietraject:

De **sociale appartementen** komen op **Locatie D**

Voor het andere appartementengebouw zijn meerdere locaties mogelijk (A,B,C,E). Voorkeur locatie E





The image is an aerial site plan for a residential development. A canal runs diagonally from the top left to the bottom right. To the left of the canal is a large green field. To the right is a residential area with various building footprints, some of which are outlined in red. A network of orange paths winds through the site. Three black circular icons with white symbols are placed along the paths. The bottom right corner shows a dense forest. A semi-transparent grey box at the bottom contains text.

Sociale appartementen: locatie D; Goedkope Koop: locatie E (parkeren naast gebouw)



- uitgeefbaar 19,217 m<sup>2</sup> (incl parkeren)
- appartementengebouw
- grondgebonden woningen i.p.v. appartementengebouw
- grondgebonden woningen
- parkeren/ schuur

Test 20.000 m<sup>2</sup> voor optie met meeste m<sup>2</sup>. Dit past





Stand van zaken ontwerpproces: mogelijke invulling; concept Schetsontwerp



# Kerngroep-, Inloopbijeenkomsten

Wat hebben we de vorige bijeenkomsten opgehaald?



| Onderwerp            | feedback                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Reactie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bedrijventerrein     | Beperkt gebruikt bedrijventerrein verplaatsten naar industriegebied en gebruiken voor betere zichtlijnen Groenendaal – Huis Leyduin                                                                                                                                                                                                                                  | Goed idee. Is buiten de scope van het project. Wordt meegegeven aan gemeente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Bedrijventerrein     | Betek het terrein achter de bedrijfsbebouwing mee voor de woningbouw                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Goed idee. Is buiten de scope van het project. Wordt meegegeven aan gemeente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Divers               | Entree in het gebied doorsnijdt het overgebleven stukje groen. Waar moeten de herten nu oversteken?<br>Sociale woningbouw vereist ook sociale voorzieningen (winkels, OV, etc>). Niet iedereen beschikt over een auto!<br>Bebouwd oppervlak + wegen = hoeveel % van het gebied?                                                                                      | We laten een ecologische test op knelpunten doen.<br>Voor winkels zitten niet genoeg woningen in het plan. Over deelauto's en mobiliteit wordt nagedacht en onderzocht of dat haalbaar is. De oppervlakte wegen en bebouwd oppervlak testen we als het plan ver genoeg is.                                                                                                                    |
| Ecologisch onderzoek | Graag worden wij op de hoogte gehouden als de onderzoeken (o.a. ecologisch onderzoek) gereed zijn                                                                                                                                                                                                                                                                    | De onderzoeken komen te zijner tijd beschikbaar en zijn uiteraard ook onderdeel van de procedure                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Fietsbrug noordzijde | Svp: probeer een fietsbrug te maken aan de n-zijde om isolatie van het gebied tegen te gaan + verbinding van station, winkels etc.                                                                                                                                                                                                                                   | Goed idee. De fietsbrug is nu geen onderdeel van het plan. Financieel is deze niet uit de exploitatie te realiseren. Hiervoor zou een andere initiatiefnemende partij op moeten staan.                                                                                                                                                                                                        |
| Mobiliteit           | De slogan ‘wonen in het groen’ zou meer diepgang kunnen krijgen door te kijken in hoeverre overal parkeergelegenheid te creëren. Waarom niet kijken naar betere verbindingen naar station/dorp? Leenauto's/Greenwheels bijvoorbeeld<br>Ik hoor eigenlijk weinig over kleinere woningen voor senioren.... Maar dat komt hoop ik nog<br>Mooie presentatie... voorlopig | De afstand tot het station is volgens de huidige normen te groot om een korting op de parkeernorm te krijgen.<br>Wel denken we na over deelmobiliteit om de hoeveelheid parkeren te beperken. We willen echter aan de voorkant wel weten dat ook de huidige parkeernormen die de gemeente hanteert, in te passen zijn.                                                                        |
| Natuurpark           | Ik sprak zojuist dhr B van Elderen en vertelde toen dat Huis te Manpad bezig is laanbomen te klonen! Ter vervanging van een deel van de bomen op het terrein van Huis te Manpad. Ook in het evaluatieplan van Groenendaal werd er positief naar gekeken. Wellicht is het ook een inspiratie voor de beplanting van Parck Mapad. Succes!                              | Heel goed idee. Gaan we oppakken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Natuurpark           | Visualisaties van buiten het gebied (ook van Leyduin)<br>Plan maken waarin een robuust natuurgebied uitgangspunt is<br>Visualisaties met bomen van 0/2/5/10 etc jaar oud<br>Geen forse gebouwen langs de Leidsevaart<br>Probeer volkstuinten te overtuigen hun gebied anders in te richten. Dat geeft meer flexibiliteit voor indeling hele gebied                   | Visualisaties van het gebied komen als het plan daar ver genoeg voor is. De uitgangspunten die meegegeven zijn voor ecologie zijn onderdeel van het plan. Ook de wens om 5,5 ha. Aaneengesloten gebied te maken kan gerealiseerd worden.<br>Visualisaties met bomen van verschillende leeftijden is een interessant idee. Het kost echter ook veel tijd en geld. We nemen dit mee in overleg. |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | De positie van de appartementen langs de Leidsevaart wordt gesteund door participatie. Wel is het gebouw lager dan bij de start en wordt de impact geminimaliseerd door landschappelijke ingrepen als grondlichamen en boombeplanting.<br>Goed idee om de volkstuinten die vraag te stellen. Ligt buiten de scope van dit plan. We geven het mee aan de gemeente.                                                                                                                                              |
| Natuurpark | Het oorspronkelijke plan: een natuurgebied met woningen te gast, komt niet overeen met wat we zien: veel gebied met woningen in een parkachtige omgeving<br>Dat is geen natuurlijk gebied<br>Ook heel duur in aanleg en onderhoud<br>Mogelijke oplossing: dichter op elkaar bouwen, zonder snippergroen (de gemeente wil ook geen snippergroen meer) en vooral het middengedeelte vrij laten zodat er meer open een aangesloten gebied komt voor de natuur                                                                   | We onderzoeken een meer compacte opzet van het plan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Natuurpark | Veel te veel bebouwd oppervlak<br>Kan het met deze plannen financieel uit?<br>Heel veel wegen en dat geeft allemaal licht 's nachts<br>Hebben huizen een schuurtje voor hun fiets?<br>Parkeren is hoeveel m2?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Het bebouwd oppervlak voldoet aan de eis van de gemeente en blijft binnen de 20.000m2 (huidige bebouwing kassen. Het daadwerkelijk bebouwd oppervlak (footprint gebouwen) is veel minder dan in de huidige situatie.<br>De plannen zijn doorgerekend en voldoen zowel aan de eisen van haalbaarheid als aan de eisen van de gemeente. Over licht zijn we nog aan het onderzoeken hoe we dat op een natuurinclusieve en toch veilige manier kunnen doen.<br>Parkeren plus bebouwing plus tuinen is ca 20.000 m2 |
| Natuurpark | Wij zouden graag zien dat er ook een scenario wordt gemaakt met een gebied van 5,5 hectare natuurgebied als vertrekpunt waarbij ecologische waarden als randvoorwaarden gelden en vervolgens pas de woningbouw wordt ingevuld. Zodat duidelijk is wat “natuurpark met woningen te gast” betekent                                                                                                                                                                                                                             | De 5,5 ha. Is uitgangspunt voor het plan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Natuurpark | 1. Een van de centrale opgaven van dit plan betreft de realisering van een samenhangend natuurpark van min. 5,5 ha groot dat mede een functie moet vervullen als ecologische verbinding en tevens de historische zichtlijn tussen Groenendaal en Leyduin moet waarborgen. In de gepresenteerde schetsonwerp – 'mogelijke invulling' genoemd - ontbreken tot mijn teleurstelling echter nog steeds de uitgangspunten voor de invulling van dat natuurpark: hoe wordt het natuurgeedeelte in hoofdlijnen ingericht en beheerd? | 5,5 ha is uitgangspunt. Ecologische invulling is onderwerp van onderzoek met ecooog. Het gaat inderdaad om de gronden van de watertransportleiding, maar die liggen ook op de beste plek voor een natuurverbinding van duinen naar Groenendaal. Dat komt nu eenmaal gewoon goed uit.<br>Clustering en meer compacte woongebieden zijn onderwerp van onderzoek                                                                                                                                                  |

# Feedback:

## Formulieren ingevuld tijdens inloopbijeenkomsten



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 | <p>Hoe kan het tevens voor extensieve recreatie toegankelijk worden gemaakt? En wat is de samenhang met het woongebied? Op de kaart is er weliswaar een gebied aangeduid dat vrij moet worden gehouden van bebouwing. Het betreft echter vrijwel uitsluitend de gronden van de grote watertransportleiding die toch vrij moet worden gehouden van bebouwing. Voor de rest staat er op de kaart voor dit gebied niets vermeld. Mijn verzoek en oproep: ga het woongebied en het natuurpark samen op, in zijn onderlinge samenhang, ontwerpen. Alle actuele literatuur stelt: groen en rood moet je in de huidige tijd samenhangend en gelijkwaardig ontwerpen. Anders kan er geen kwaliteit ontstaan.</p> <p>2. Ook in de woonclusters is gelukkig ruimte voorzien voor groen en water. Ik zie echter in de 'mogelijke in vulling' veel snippergroen, kleine stukjes groen zonder duidelijke structuur en invulling. Door deze snippers meer te clusteren en deels te koppelen aan het natuurpark kan veel meer groene samenhang en kwaliteit ontstaan. Meer samenhangend groen kan bovendien beter en goedkoper worden beheerd.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Rivierenbuurt                   | <p>Wandelverbinding vanuit Rivierenwijk. Na de afsluiting van de spoorwegovergangen resteert alleen gevaarlijk fietspad naar Leyduin. Een voetgangersbrug ter hoogte van het Lingeveldeje kan dit oplossen. Evt. fietsers weren met draaihekken. Dit verhoogt de natuurbeleving en sluit aan bij de toezegging wethouder na sluiten Leyduin-overgang om een veilige verbinding naar Leyduin te onderzoeken</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Goed idee. De fiets-/ wandelbrug is nu geen onderdeel van het plan. Financieel is deze niet uit de exploitatie te realiseren. Hiervoor zou een andere initiatiefnemende partij op moeten staan.</p>                                                                 |
| Ander Samenwonen socialer leven | <p>Heel positief vind ik de visies op 'Panorama', 'Waterrijk' en 'State'. Qua landschap dit gebied graag "passend bij - het huidige gebied -mooi tussen Groenendaal en Leyduin- laten zijn. Gaat vast lukken!</p> <p>Wat ik enorm mis is een woonvisie, meer doen met het het mooie groen en modern wonen. Graag veel socialer, geen eigen tuin maar een gezamenlijke (moes)tuin. Meer appartementen, minder parkeerplekken zodat meer groen overblijft</p> <p>Graag meer gedurfde aanpak van delen van groen, tuin, activiteiten door bv een appartementencomplex met niet heel grote appartementen en gezamenlijke was- en logeervoorzieningen, en (moes) tuin ect. Bijv voor kleinschalige woongroepen van kleine huishoudens: jong en oud. De opzet ziet er nu (weer) heel individualistisch uit. Grijp de kans om ook in Heemstede zuiniger met ruimte + spullen om te gaan t.b.v. meer socialer zijn</p>                                                                                                                                                                                                                      | <p>Gezamenlijke tuinen worden onderzocht.</p> <p>Het woonprogramma voldoet aan de uitgangspunten van de woonvisie van de gemeente. We onderzoeken deelmobiliteit om parkeervraag terug te dringen</p> <p>Meer collectieve onderdelen van het plan wordt onderzocht</p> |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ander Samenwonen socialer leven | <p>O.a. gesproken met mevrouw van Wassenaar (voornaam vergeten). Mooi plan, zag er allemaal goed uit.</p> <p>ONDERHOUD SLOTEN: Misschien bent u al op de hoogte van het onderhoud sloten maar voor alle zekerheid wil ik u er op opmerkzaam maken. Rijnland Hoogheemraadschap onderhoudt niet iedere sloot. Sommige sloten moeten door de kadastrale eigenaren worden onderhouden.</p> <p>HET KAN WEL (<a href="https://www.hetkanwel.nl">https://www.hetkanwel.nl</a> ) Zie bijlage. Deze email gaat over opiniepanel "anders wonen".</p> <p>De missie van hetkanWEL is het leven groener, eerlijker en leuker maken op gebied van o.a. wonen. Wanneer u de website bezoekt, vindt u het een en ander over anders wonen. Misschien dat deze informatie op hun website uw interesse wekt.</p> <p>VOEDSELBOS <a href="http://www.getbaargoed.nl">www.getbaargoed.nl</a> is een website van jonge mensen, die bekend zijn met en informatie en/of eventueel hulp bij het opzetten van een voedselbos.</p> <p>Op het volkstuintencomplex Herenweg, waar ik een Volkstuint heb, tuiniert een jonge vrouw, voormalig onderwijzeres, die de opleiding Permacultuur heeft gevolgd.</p> <p>Zij zou de aangewezen persoon kunnen zijn voor het onderhoud van het voedselbos en het werken met jongeren met een afstand tot de arbeidsmarkt. Met haar toestemming kan ik haar bij jullie introduceren als er belangstelling is.</p> | <p>Onderhoud is belangrijk punt van gesprek met gemeente</p> <p>Dank voor de tips over groener wonen en voedselbossen</p> <p>Indien toepasselijk komen we op het contact terug</p>    |
| Snelle voortgang                | <p>De plannen zien er mooi uit!</p> <p>Fijn als jullie hiermee verder gaan!</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>dank</p>                                                                                                                                                                           |
| Snelle voortgang                | <p>Het is een mooi plan, wanneer gaan we beginnen?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>dank</p>                                                                                                                                                                           |
| Snelle voortgang                | <p>We zijn heel tevreden met het resultaat obv de input van de kerngroep. We hopen dat in het vervolg proces deze input gebruikt wordt + zsm in concrete bouw wordt omgezet</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>dank</p>                                                                                                                                                                           |
| Stedenbouwkundige inrichting    | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Houd voldoende ruimte tussen de appartementen blokken cq niet 3 bij elkaar gegroepeerd</li><li>2. Landgoed (State) voelt en ziet er natuurlijk uit wat past in de huidige sfeer van de omgeving</li></ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <ol style="list-style-type: none"><li>1. We houden voldoende ruimte</li><li>2. Door de huidige opzet compacter te maken, komen meer kwaliteiten van State terug in het plan</li></ol> |
| Uitzicht Rivierenbuurt          | <p>Tegenover de Grevelingen staan eilanden waarvan het nog niet duidelijk is of dat realiseerbaar is. Wij willen graag dat:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>We zullen de wensen meenemen en tijdens de verdere uitwerking overleggen</p>                                                                                                       |

Feedback:

Formulieren ingevuld tijdens inloopbijeenkomsten



|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                        |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | <ul style="list-style-type: none"><li>- Er een duidelijke buffer komt (eiland of water)</li><li>- Daar geen toegang voor mensen is</li><li>- De begroeiing het hele jaar groen is, dus naaldbomen of altijd groene struiken</li><li>- Geen aanlegsteiger: dat nodigt uit tot overlast/bbq</li></ul>                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                        |
| Uitzicht Rivierenbuurt | De vaart tussen speelveld en Manpadslaangebied ook verbreden vanaf de Leidsevaart langs het speelveld. Daar een rechte lijn van maken met het gedeelte ter hoogte van de Grevelingen.<br>Ook zouden wij geen verbinding met een brug willen hebben ter hoogte van het speelveld<br>Voor de invulling van het gebied staan we open.<br>Helaas blijken de huizen- en appartementenprijzen dusdanig hoog te liggen, dat het voor starters nog steeds moeilijk wordt op de huizenmarkt, ondanks de intenties | De verbreding gaan we overwegen<br>Een eventuele brug zit nu niet in het plan, wordt wel door een aantal mensen als wens genoemd.                                                      |
| Volkstuinen Buffer     | Gebruik zoveel mogelijk bestaand groen om een buffer te creëren tussen woninggebied en moestuincomplex. Zonde om het allemaal rigoureuus te kappen en er dure nieuwe mini-beplanting neer te zetten                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Er wordt zo weinig mogelijk gekapt                                                                                                                                                     |
| Volkstuinen buffer     | Zorg voor voldoende hoog groen tussen de bebouwing en de volkstuinen. Tussen de sociale woningbouwflat en de volkstuinen, maar ook tussen de bebouwing nabij de bollenschuur. Graag hogere bomen om zicht op de tuinen zoveel mogelijk te beperken om ergernis bij bewoners te voorkomen                                                                                                                                                                                                                 | Er wordt een groene buffer tussen volkstuinen en woningen aangehouden                                                                                                                  |
| Volkstuinen buffer     | Kijk uit met te hoge begroeiing (bomen met name) achter de villa's aan westzijde van het centrale volkstuinengebied. Schaduw is zeer ongewenst voor moestuinen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Dit staat op gespannen voet met bovenstaande opmerkingen (we zullen een hoogteopbouw van de beplanting meeontwerpen.                                                                   |
| Volkstuinen Buffer     | Ik bezit een tuin op de Manpadslaan (nr 139).Zoals ik het nu op de maquette zie, lijkt het alsof onze mooie bomenrij aan de overkant van het slootje zal cerdwijnen. Ik begreep van de mijnheer die uitleg gaf dat hij 't interessant vond te horen dat er daar al een "groene want van bos is". Wellicht is het mogelijk om de "bosrand" daar (tuin tegenvoor 136 t/m 140) te behouden                                                                                                                  | Er worden zo weinig mogelijk bomen gekapt                                                                                                                                              |
| Woonprogramma          | Waarom niet in plaats van sociale woningbouw, grotere appartementen voor 65 plussers? Wanneer 65 plussers hun huis verkopen en in een appartement gaan wonen, krijg je doorstroom in de woningmarkt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Uitgangspunt voor het plan is de woonvisie van de gemeente waaraan alle plannen binnen de gemeente moeten voldoen. Er wordt wel gezocht naar de mogelijkheid van grotere appartementen |
| Woonprogramma          | Ik ben met mijn ouders op zoek naar een sociale huurwoningen/koopwoning in de regio. 60m2 is echt heel klein voor 2 mensen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Er wordt gezocht naar de mogelijkheid van grotere appartementen                                                                                                                        |
| Woonprogramma          | Er moeten betaalbare woningen voor starters komen;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Er wordt gezocht naar de mogelijkheid van grotere appartementen                                                                                                                        |

# Feedback:

## Formulieren ingevuld tijdens inloopbijeenkomsten

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       | Zelf willen we graag naar een appartement met een grote huiskamer/open keuken, zonnig groot terras en minimaal 2 a 3 slaapkamers. Het zou mooi zijn als die ook in het plan komen.;<br>In de omgeving zijn al genoeg eengezinswoningen;<br>Het plan ziet er mooi uit, maar dan met meer appartementen                 |                                                                                                                                                                                                                        |
| Woonprogramma         | Ik mis nadrukkelijk de duurdere koopappartementen met zo'n 2 a 3 slaapkamers                                                                                                                                                                                                                                          | Er wordt gezocht naar de mogelijkheid van grotere appartementen                                                                                                                                                        |
| Woonprogramma         | Meer koopappartementen                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Er wordt gezocht naar de mogelijkheid van grotere appartementen                                                                                                                                                        |
| Woonprogramma         | Ik zie graag betaalbare starterswoningen/appartementen. De prijzen die ik hoor zijn niet geschikt voor starters<br>Graag meer wat grotere appartementen, zo komen er meer eengezinswoningen, waar 2 personen in wonen, vrij<br>Mooi groen en waterrijk: ziet er goed uit                                              | Er wordt gezocht naar de mogelijkheid van grotere appartementen                                                                                                                                                        |
| Woonprogramma         | Voor de mensen die een leuk, ruim hoekhuis achterlaten in Groenenhoven zijn er niet zoveel mogelijkheden. Wij denken aan de wat grotere appartementen. We willen graag doorschuiven ten gunste van jonge gezinnen.<br>De opzet ziet er nu al prachtig uit. We hopen dat de inwoners van Heemstede prioriteit krijgen! | Er wordt gezocht naar de mogelijkheid van grotere appartementen                                                                                                                                                        |
| Woonprogramma         | Ik ben erg blij dat er eindelijk ruimte is voor alle lagen van de bevolking dus ook sociale huurders!! Chapeau!!<br>En dat er veel ruimte is voor groen, dat het gebied dus alleen maar mooier wordt                                                                                                                  | dank                                                                                                                                                                                                                   |
| Woonprogramma         | Wij zouden graag zien dat er wat ruimere appartementen gebouwd worden met minimaal 2 a 3 slaapkamers en een fijn terras.<br>Belangrijk ook dat er huizen komen voor starters die betaalbaar zijn.<br>Het ziet er ruim en groen uit, de indruk is een prettige leefomgeving                                            | Er wordt gezocht naar de mogelijkheid van grotere appartementen                                                                                                                                                        |
| Zichtlijnen           | Graag zou ik willen een duidelijke zichtlijn tussen Leyduin en Groenendaal<br>Geen hoogbouw in het midden van het gebied aan de Leidse Vaart<br>Minder en smallere sloten/waterwegen                                                                                                                                  | De zichtlijn tussen groenendaal en leyduin is onderdeel van het plan. Er zit geen hoogbouw in het plan<br>Het waterschap wenst, vanuit de klimaatadaptiviteit juist zo veel mogelijk water.                            |
| Locatie appartementen | Voorstel voor appartementen concentreren bij Herenweg                                                                                                                                                                                                                                                                 | De appartementen in het deel bij de Herenweg werd niet gesteund tijdens de participatiebijeenkomsten. Ook is aangetoond dat de kavel zeer krap is om appartementen te situeren (icm parkeren en entrees en beplanting) |
|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                        |



# Feedback:

De tegenstellingen/dilemma's, thema's die er zijn:

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



# Feedback:

Er zijn twee extra reacties per brief binnengekomen. Een selectie van genoemde punten:

- Met een van tevoren vastgepind aantal van 149 woningen wordt wat ons betreft geen recht meer gedaan aan een 'Natuurpark Manpadslaan met woningen te gast'
- Geen sprake van een 'Natuurpark met een maximaal oppervlak'
- Verder zouden we graag willen weten welke parkeernorm in het plan wordt gehanteerd. En hoe het fietsparkeren in het plan wordt opgelost.
- Wij vragen ons af wat de ecologische functie is van het 'natuurgebied' van 5 hectare
- Als de 5 hectare als natuurgebied worden gekwalificeerd, is er dan nog ruimte voor recreatief (mede)gebruik? En dan doelen we dus op recreatie voor alle Heemstedenaren en niet alleen de bewoners van de nieuwe wijk.
- Vrijhouden van de zichtas Groenendaal-Leyduin (meer dan in uw laatste voorstelling van zaken)
- Vanaf de historische Manpadslaan dient de bebouwing (vrijwel) niet zichtbaar te zijn
- Vanaf Leyduin dient het zicht op de strandvlakte zo min mogelijk verstoord te worden door bebouwing en in het bijzonder door hoogbouw
- De hoogbouw dient zo laag mogelijk te zijn, hooguit 4 verdiepingen
- De bollenschuur aan de Manpadslaan dient zodanig gerestaureerd dan wel historiserend herbouwd te worden, dat deze een duurzame beeldbepalende herinnering vormt aan de bollencultuur op deze locatie

## Feedback:

Ingekomen reacties:

# Feedback:

Opmerkingen, tips en aanbevelingen gemaakt naar aanleiding van de presentaties:

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

## Feedback:

Informele overleggen met ARK en afdeling Ruimtelijk Beheer gemeente Heemstede (geen status)



# Onderzoeken

Resultaten onderzoeken tot nu toe.

# Manpadslaan te Heemstede

Toetsing in het kader van de natuurwetgeving



G&G-advies QS2024-292



Van der Goes en Groot  
ecologisch onderzoeks- en adviesbureau

## Groenstructuren

Een groot gedeelte van het plangebied bestaat uit groenstructuren als ruderaal terrein, maïsakkers, grasland en bosschages.

Aan de noordkant van het plangebied is een grote maïsakker aanwezig. De oostkant van het plangebied bestaat uit twee velden waarvan het zuidelijke veld eveneens een maïsakker betreft en het noordelijke veld een grasveld met soorten als Rode klaver en Madeliefje betreft.



Maïsakker en grasveld binnen het plangebied.



## Onderzoek:

Ecologische quick scan



De oevers langs de watergang binnen het plangebied zijn onbeschoeid. Langs de oevers en in de watergang zijn soorten aanwezig als Riet, Harig wilgenroosje, Gele maskerbloem, kroos en in delen van de watergang is submerse vegetatie zichtbaar. Gele maskerbloem is een invasieve exoot.



Wateren en oevers binnen het plangebied (boven) en Gele maskerbloem (onder).

#### Overig

Binnen het plangebied loopt een grindpad en op enkele plaatsen langs de bebouwing verharding is aanwezig.



De openingen achter de boedelen en regenpijpen (woning) en dakpannen en rooster (schuur) (rode pijlen) van de bebouwing geven mogelijk toegang tot voor vleermuizen geschikte achterliggende ruimtes.

Vanwege de aanwezigheid van een kraamkolonie van Gewone grootvleermuis in de omgeving van het plangebied in combinatie met de bosrijke ligging en de aanwezigheid van een open schuur binnen het plangebied kan de aanwezigheid van deze soort niet op voorhand worden uitgesloten.

Ten tijde van het veldbezoek was er een dicht bladerdek in de bomen aanwezig. Wegens het dichte bladerdek waren niet alle bomen goed te inspecteren op de aanwezigheid van holtes en spleten (bosschage tussen de twee maïsakkers).



Potenties voor vleermuis geschikte onderdelen van de bebouwing (geel omlijnd).



# Onderzoek:

## Ecologische quick scan

# Manpadslaangebied te Heemstede



G&G-advies AE2023-093



Van der Goes en Groot  
ecologisch onderzoeks- en adviesbureau

Figuur 1.  
Boven: plangebied in huidige situatie, met onderverdeling in deelgebieden 1 en 2.  
Onder: plangebied in toekomst

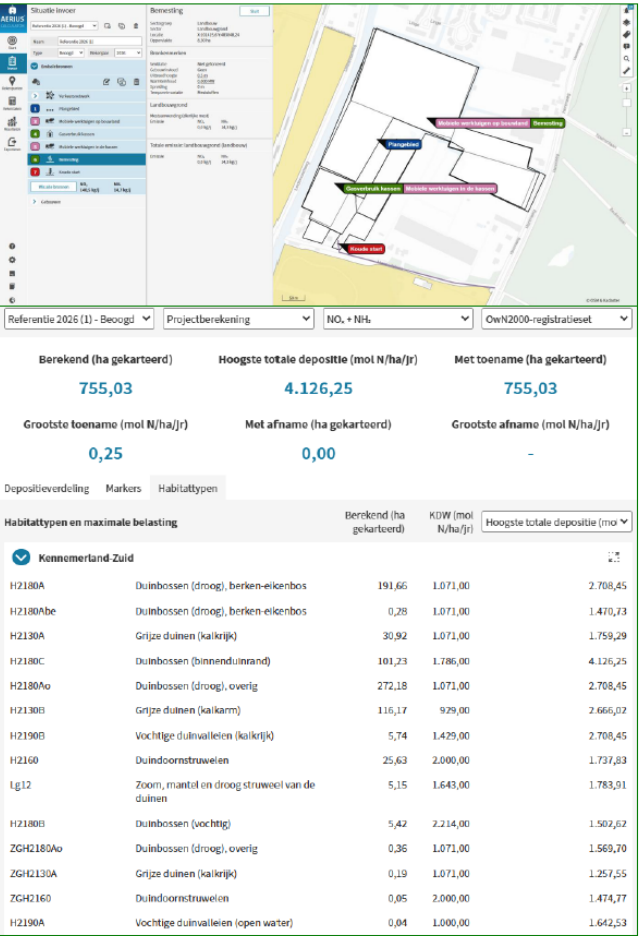


## Onderzoek:

Stikstof



Bijlage 4 Referentie situatie



# Onderzoek:

## Stikstof

8 Conclusie effectbeoordeling stikstof

- De projectbijdrage van de drie fases van het project zonder saldering betreffen respectievelijk 0,21, 0,18 en 0,16 mol N/ha/jaar. Bij (interne) saldering van het bestaande gebruik op de referentiedatum blijkt dat de huidige projectbijdrage van zowel de beide aanlegfases als de gebruiksfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Deze bijdrage wordt als verwaarloosbaar beschouwd.
- Bij de berekening van de beide aanlegfases is rekening gehouden met een specifieke inzet van mobiele werktuigen en bijbehorende draaiuren, waaronder veel mobiele werktuigen die op elektriciteit opereren. Indien hier (significant) van wordt afgeweken is de berekening niet meer representatief voor het te verwachten effect op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.
- De Aeriusberekening ten tijde van het toetsingsmoment is bepalend. Het toetsingsmoment in Aerius voor een bedrijfs-wijziging is het moment van realisatie van de bedrijfswijziging. Effecten van een latere wijziging in Aerius hebben hier geen effect op. Voor opdrachtgevers is het van belang om de Aeriusberekening te bewaren.
- In het plangebied is mogelijk sprake van soorten die beschermd zijn onder de Wet natuurbescherming (Wnb). Bij (tijdelijke) werkzaamheden in de aanlegfase of in de gebruiksfase bestaat de kans dat deze soorten of hun (essentiële) leefomgeving verstoord of vernietigd worden. Geadviseerd wordt een vooronderzoek uit te laten voeren waarin de potentie hiervan wordt onderzocht, een zogeheten (ecologische) quickscan.
- Gezien de ligging van het plangebied in de nabijheid van het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid is een aanvullende toetsing, buiten de berekening van de stikstofemissie, van de gevolgen van dit plan voor dit Natura 2000-gebied mogelijk aan de orde. Aanbevolen wordt hierover een vooroverleg te organiseren met het bevoegd gezag (Provincie Noord-Holland).

TUSSENTUJDE NOTITIE

|                    |                                                                                   |                                                             |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Onderwerp          | Akoestisch onderzoek                                                              |                                                             |
| Project            | Woningbouw Heemstede                                                              |                                                             |
| Opdrachtgever      | VE-R                                                                              |                                                             |
| Projectcode        | 143709                                                                            |                                                             |
| Status             | Concept 01                                                                        |                                                             |
| Datum              | 19 november 2024                                                                  |                                                             |
| Referentie         | 143709/24-016.893                                                                 |                                                             |
| Auteur(s)          | T.A. Velthuisen BSc                                                               |                                                             |
| Gecontroleerd door | Ing. J.A.J. Snijders                                                              |                                                             |
| Goedgekeurd door   | Mr. J. Keizer                                                                     |                                                             |
| Paraaf             |  |                                                             |
| Bijlage(n)         | Worden later toegevoegd.                                                          |                                                             |
| Aan                | Parck Manpad I B.V.<br>M2 Ontwikkelaars<br>VE-R                                   | W. Roosendaal<br>H. Meuwese<br>R. Rolvink en B. van Elderen |

1 INLEIDING

Projectontwikkelaar VE-R is voornemens om in het Manpadslaangebied 149 woningen (grondgebonden woningen en appartementen) te realiseren. Het Manpadslaangebied is een overwegend groen gebied dat gelegen is tussen de landgoederen Huis te Manpad, Groenendaal en Leyduin. Aan de noordzijde wordt het begrensd door de Rivierenwijk. Aan de zuidzijde ligt de Manpadslaan.

In onderstaande afbeelding is het plangebied voor deze ontwikkeling weergegeven. In bijlage I is een plattegrond opgenomen met een invulling voor het plangebied.

Afbeelding 4.1 Resultaten geluiden van het railverkeer



Zoals in bovenstaande afbeelding te zien bedraagt het geluid ten gevolge van het spoorweglawaai ten hoogste 64 dB. Het geluid is daarmee hoger dan de standaardwaarde maar lager dan de grenswaarde. Woningbouw is mogelijk na bestuurlijke afweging. Hierbij moet invulling worden gegeven aan de eisen zoals opgenomen in hoofdstuk 2.

Het reduceren van het geluid is niet zonder meer mogelijk zonder ingrijpende maatregelen. Gedacht kan worden aan een scherm langs het spoor. Echter is voor een dergelijk scherm medewerking van ProRail noodzakelijk. Daarnaast zijn de kosten van een scherm hoog. Het toepassen van maatregelen moet op financiële, technische en landschappelijke haalbaarheid worden onderzocht en passen binnen de bestuurlijke afweging kaders van de gemeente. Indien een scherm niet mogelijk is kan, in overleg met de gemeente, worden gedacht aan aanvullende eisen met betrekking tot woningindeling/geluidluwe gevel. Hierbij wordt het belang van het beschermen van de gezondheid door middel van een geluidluwe gevel betrokken. Daarnaast dient altijd het binnenniveau van 33 dB te worden gewaarborgd.

4.3 Resultaten industrielawaai  
P.M.

Nog niet alle akoestisch relevante bedrijven in de omgeving in kaart gebracht. Deze notitie geldt op het moment als tussenconceptnotitie en zal dienen als ondersteuning om de resultaten voor de opdrachtgever inzichtelijk te maken. Dit onderdeel wordt later aangevuld als alle relevante informatie beschikbaar is.



# Verdere detaillering

Richting een stedenbouwkundig plan

# Oerlandschap

*Periode tot aan de late middeleeuwen.*

Tussen de duinenrijen ligt een lager moerasig gebied. Deze strandvlakte bestaat uit een afwisseling van stukken venige bodem, fijn zand en oppervlaktewater.

De eerste menselijke occupatie vindt plaats op de strandwallen in de binnenduinrand.

Het gebiedsverhaal Manpad



# Ontginning

*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 door dwarsverbindingen zoals de Manpadslaan.

Het gebiedsverhaal Manpad

# Overwegend agrarisch

*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.



Het gebiedsverhaal Manpad



# Stedelijk patchwork

*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 domineert het landschap.



Het gebiedsverhaal Manpad

# Leeflandschap

*Periode vanaf vroeg 21ste eeuw.*

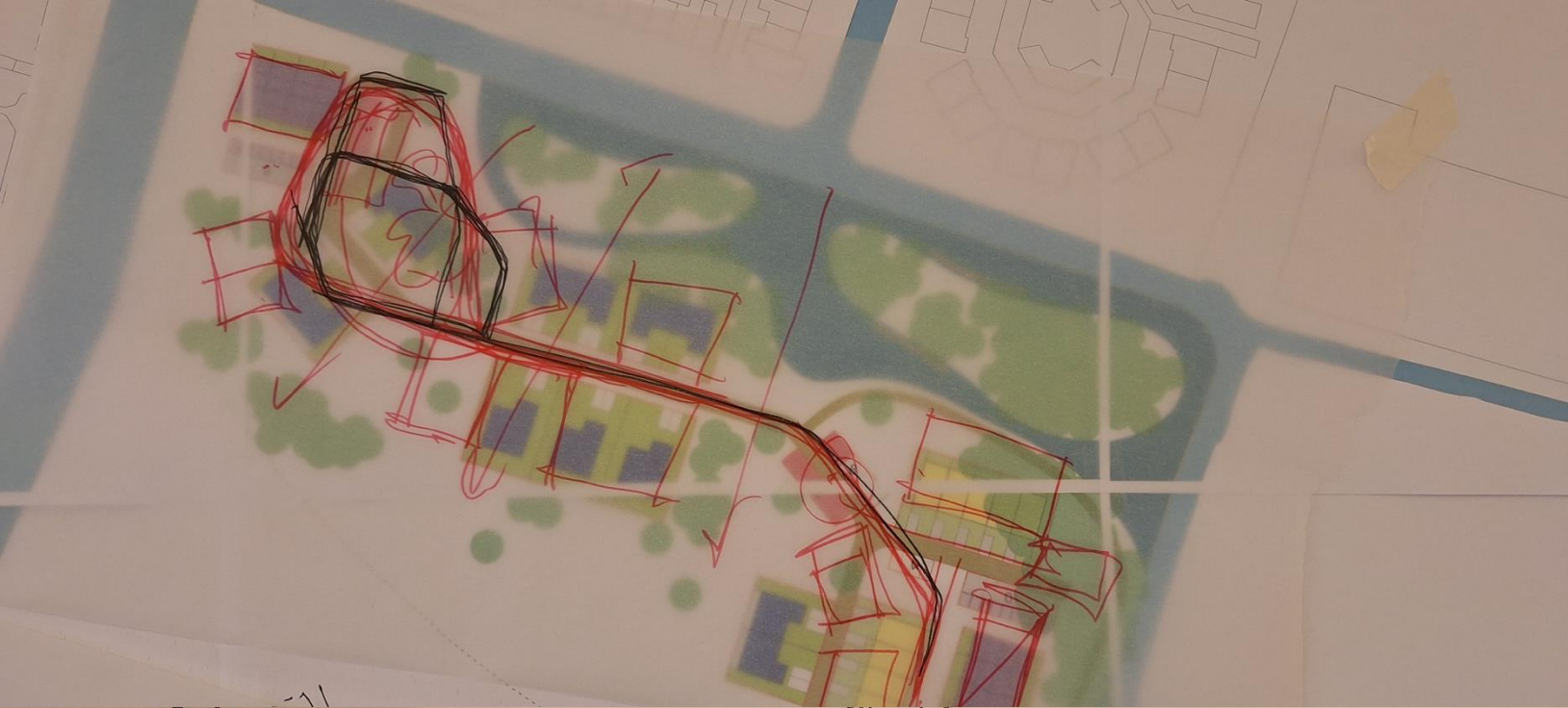
De periode van ongebreidelde stedelijke groei heeft tot veel uitdagende opgaven geleid. Door een nieuwe ontwikkellaag te creëren waarin de balans tussen diverse waarden als wonen, natuur, water, klimaat en groen wordt bereikt, wordt een nieuwe duurzame laag aan dit rijke landschap toegevoegd.

Het gebiedsverhaal Manpad



## **Verdere Detaillering stavaza:**

- » Voortgang verdere detaillering richting stedenbouwkundig plan
  - » Compacter en minder 'restgroen'
  - » Appartementen onderzoek
  - » Kapvormen om volume te verzachten
  - » Oriëntatie, bezonning en privacy
  - » Zichten door het plan
  - » Relatie met de omgeving
  - » Waterverbindingen en oevers
  - » Beplanting
  - » Paden









1.467 m<sup>2</sup> - 290 m<sup>2</sup>

122.5 m<sup>2</sup> kitchen

290.5 m<sup>2</sup> minor

2<sup>nd</sup> map v2

2<sup>nd</sup> app

Hydraulic modelling

24 x 240 m<sup>2</sup> =

5760 m<sup>2</sup>

'v1'

24 x 900 m<sup>2</sup> =

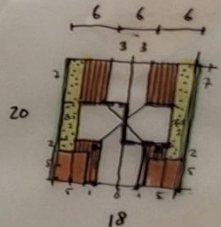
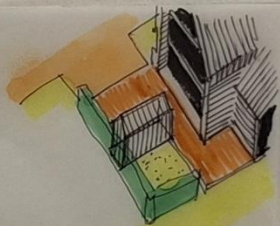
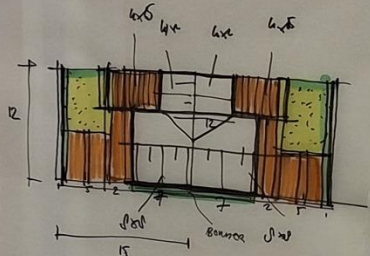
21600 m<sup>2</sup>

'v2'

24 x 195 m<sup>2</sup> =

4680 m<sup>2</sup>

Hydraulic modelling



130 m<sup>2</sup> plot

360 m<sup>2</sup> Block 2<sup>nd</sup>

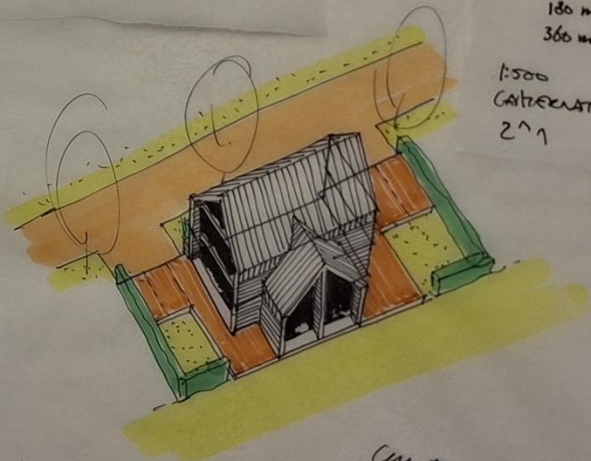
1:500  
CATERING v2  
2<sup>nd</sup>

8 x 8 = 64 x 2 = 128  
4 x 4 = 16 x 1 = 16  
144

8 x 8 = 64 x 2.5 = 160  
4 x 4 = 16 x 1.5 = 24  
184

12 x 15 = 180  
195  
180 m<sup>2</sup>

MAVEL



Compacte design  
of the street  
design

R.R

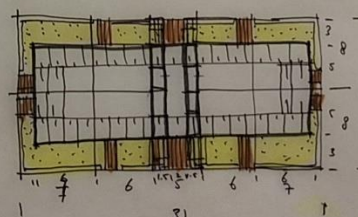
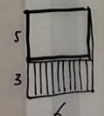
8 ap 1 MAVEL

31 x 16 = 496 m<sup>2</sup>

8 x 6 = 48 m<sup>2</sup> (perib)

BERGINGEN APART

5 x 10 = 50 m<sup>2</sup>



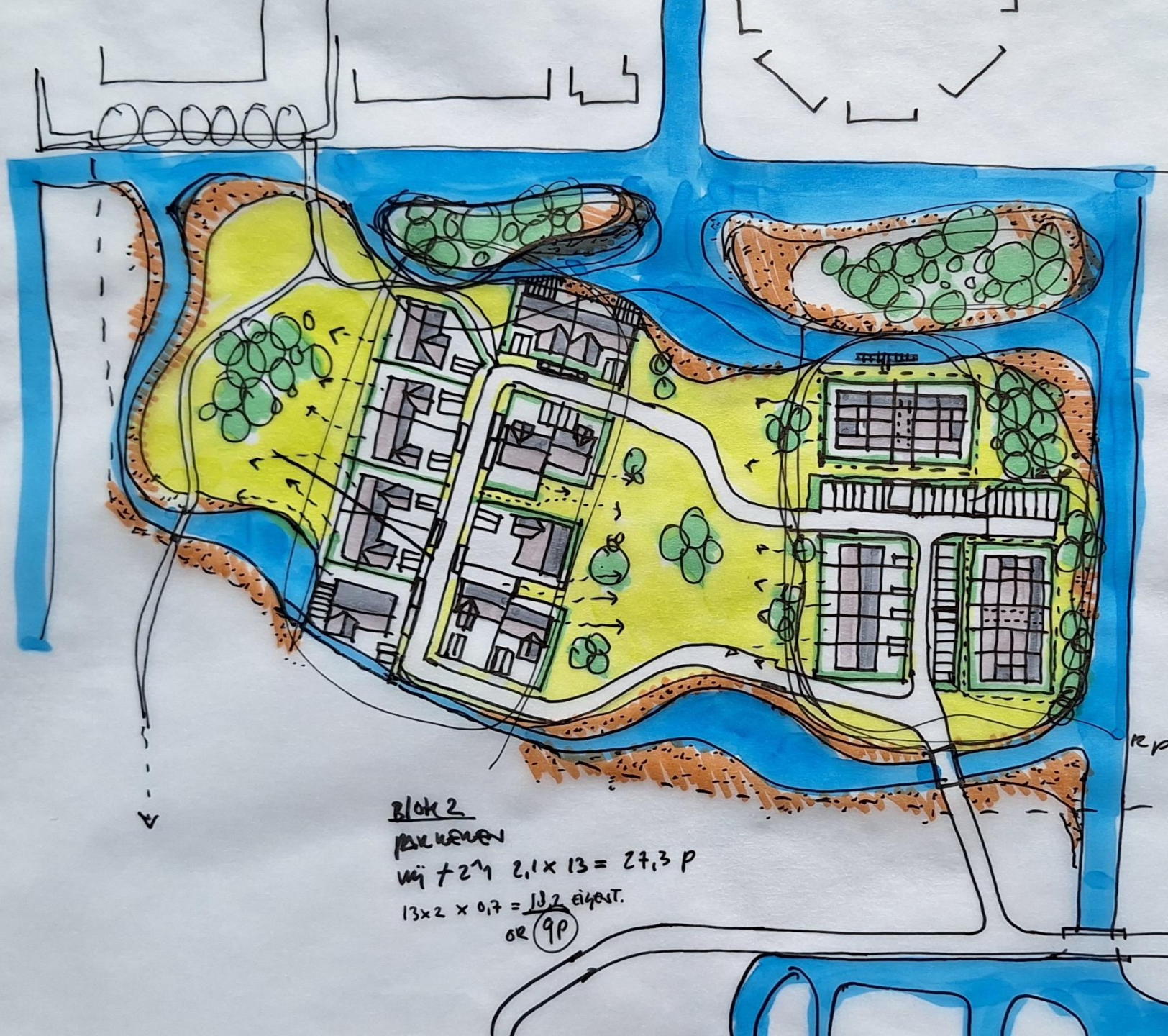
5 x 6 = 30 m<sup>2</sup>

x 2 blocks 60 m<sup>2</sup> per block









Blok 1  
 PARKING  

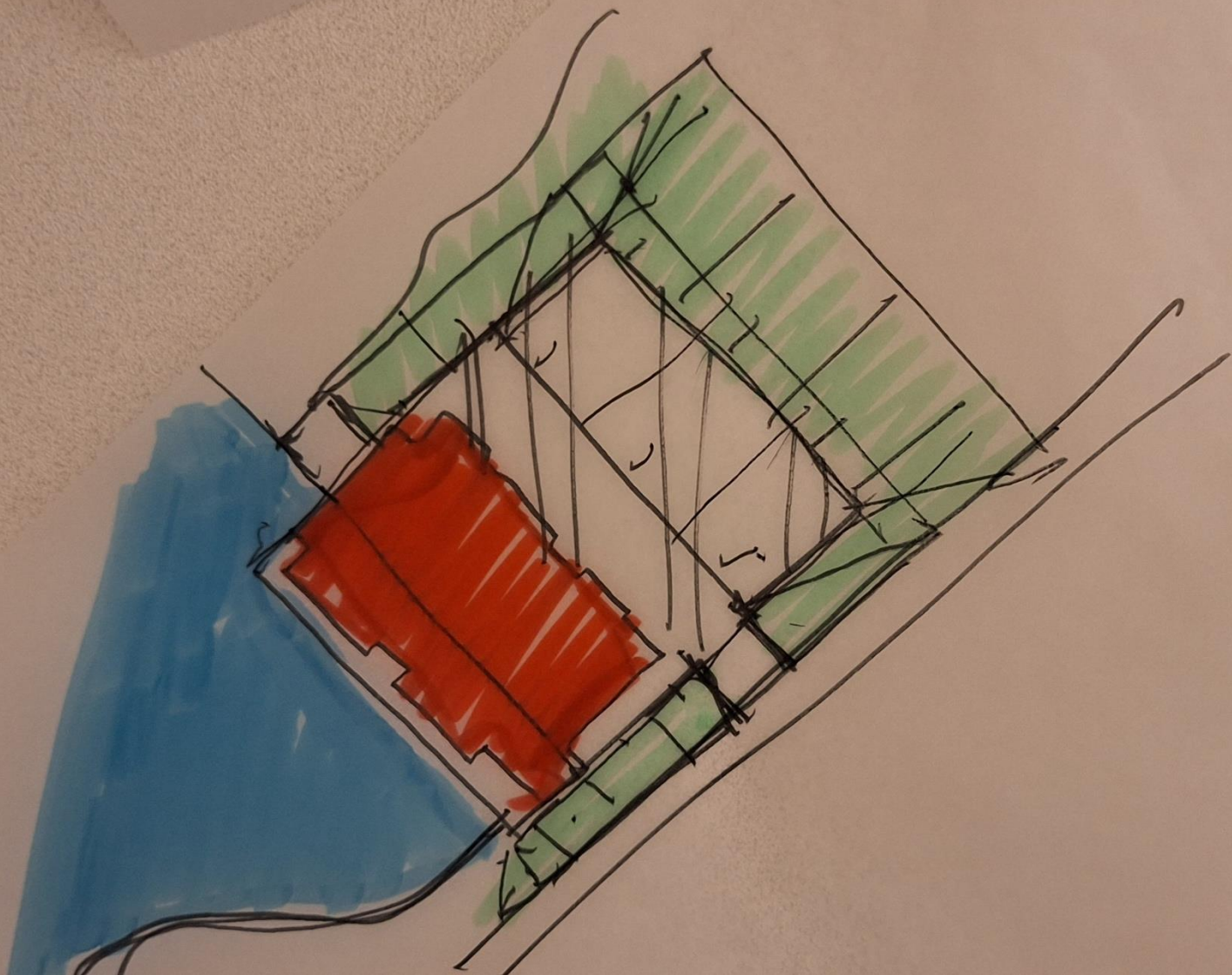
$$\frac{KAR}{M} \frac{1,5 \times 16}{2 \times 5} = \frac{24P}{10P}$$
 (5 figant. x 0,7)  
 OR  $\frac{3,5P}{7P}$

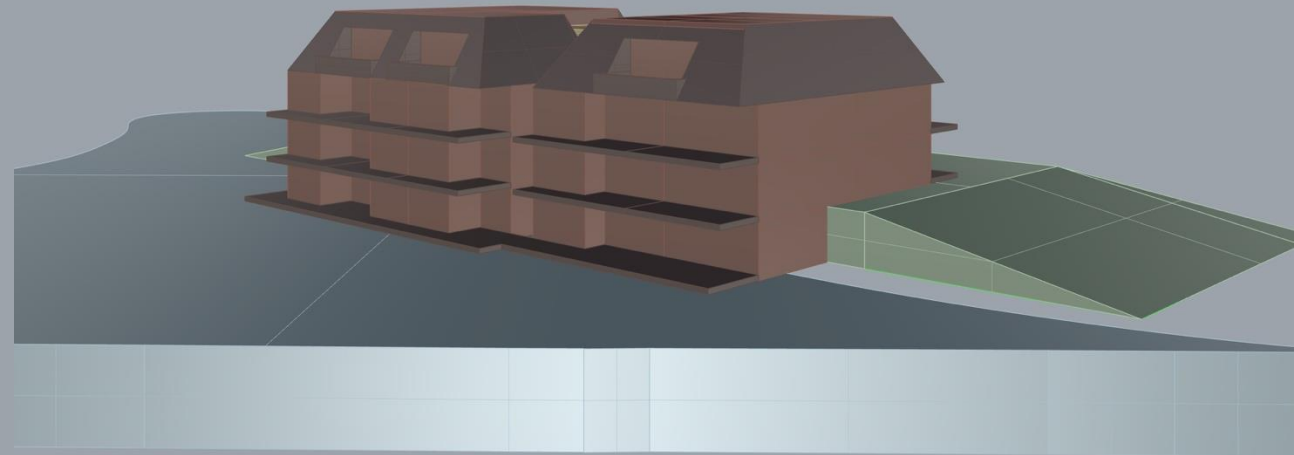
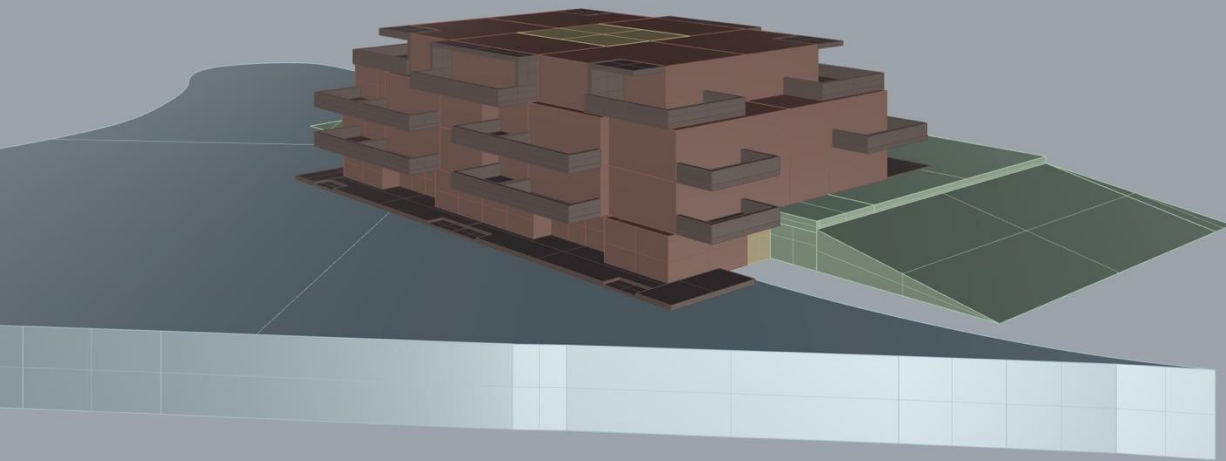
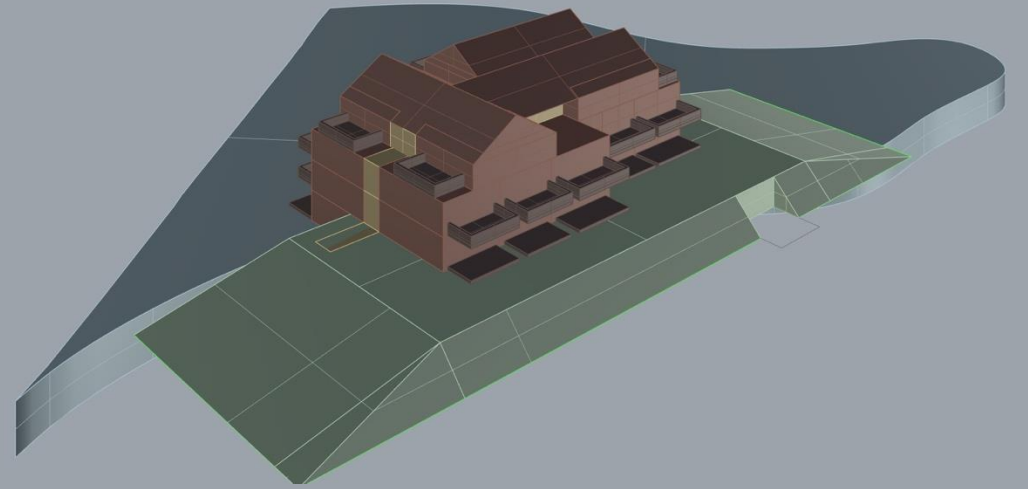
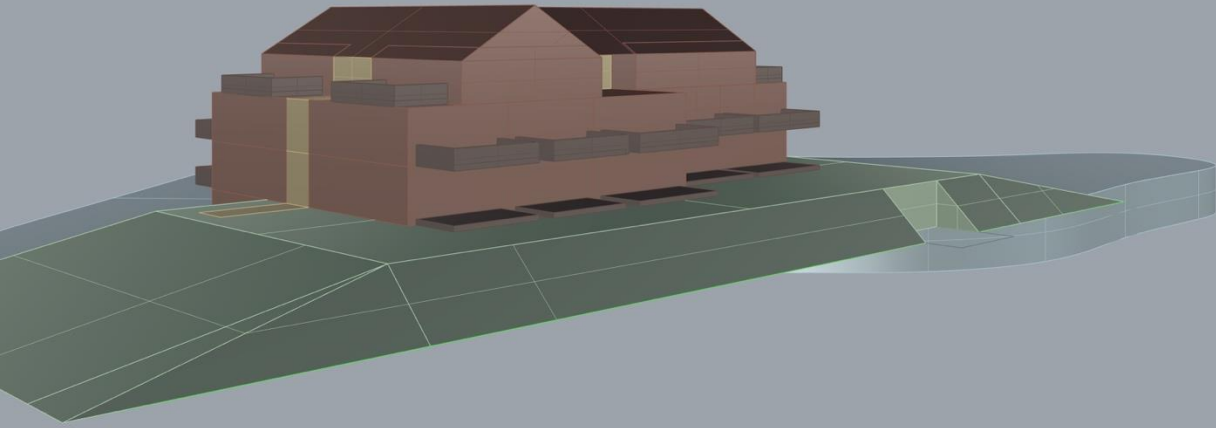
Blok 2  
 PARKING  

$$M + 271 \quad 2,1 \times 13 = 27,3 P$$

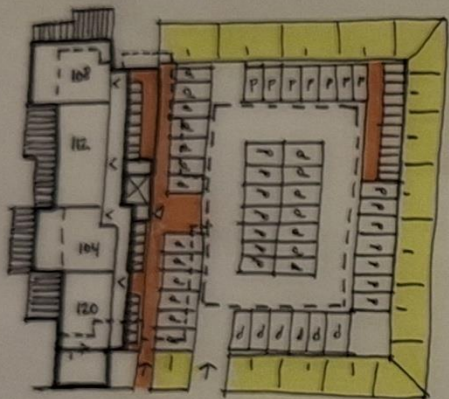
$$13 \times 2 \times 0,7 = 18,2 \text{ figant.}$$
 OR  $\frac{9P}{9P}$







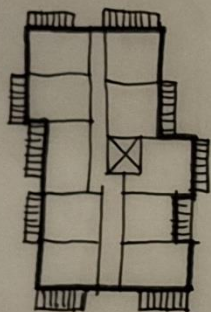




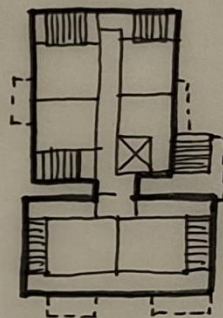
BEGANE GROND  
(BANKING 1)

47 PARKER PLASTEN  
50 BERGINGEN

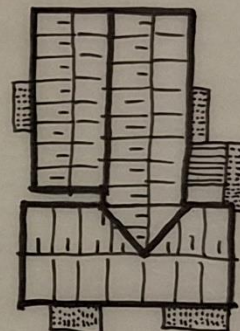
(C)



1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> verdieping  
(BANKING 2+3)



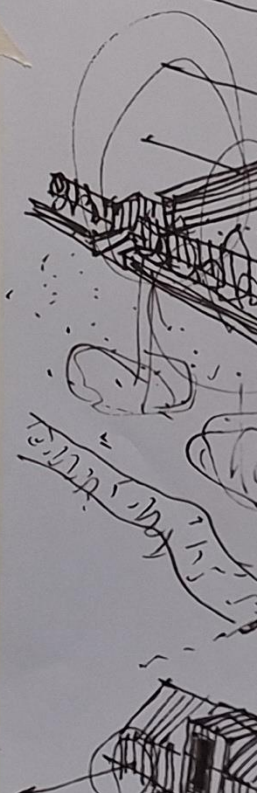
3<sup>de</sup> verdieping (BANKING 4)  
(BANKING 4)

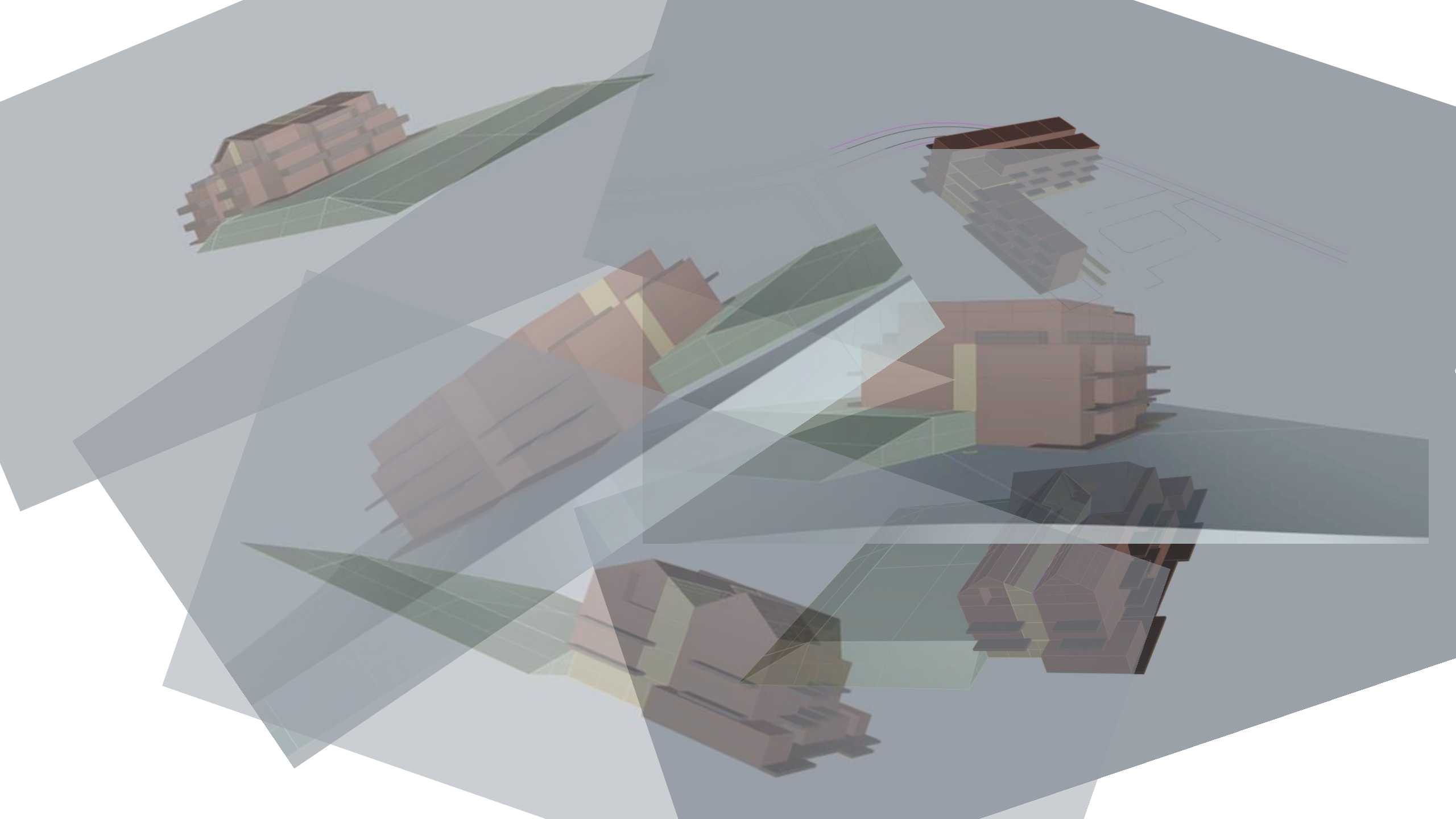


7<sup>de</sup> verdieping (BANKING)

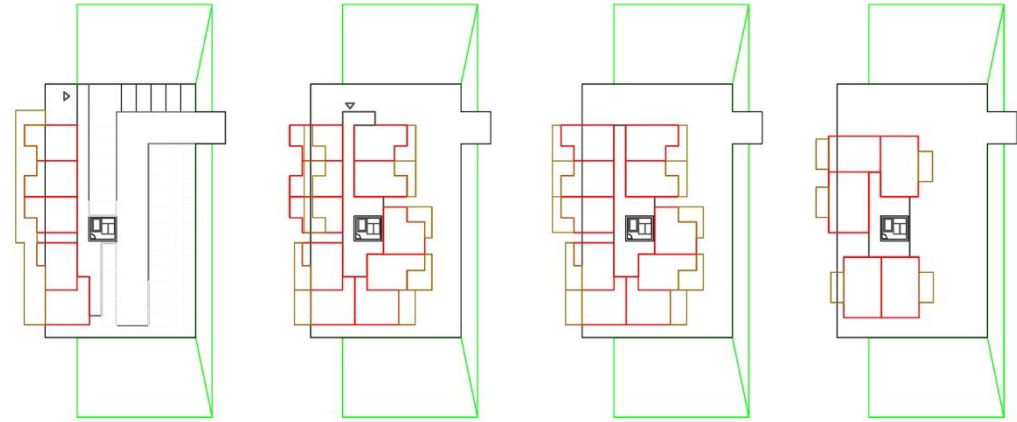
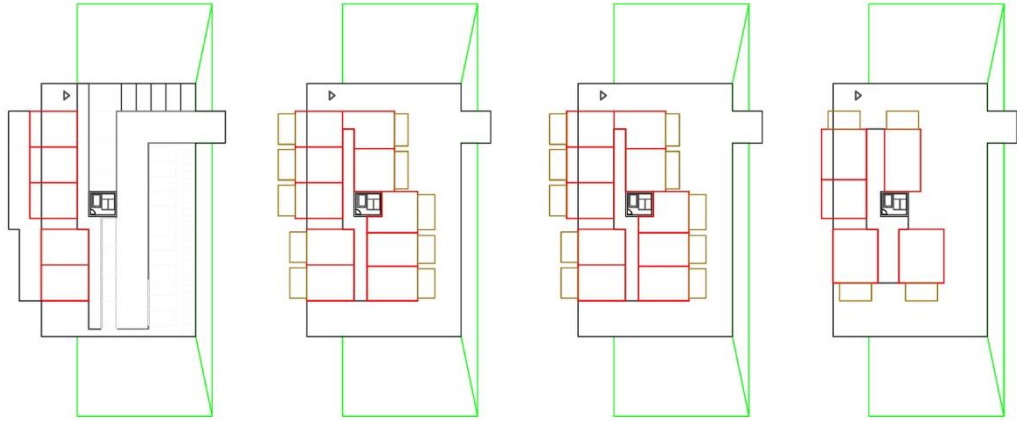
ARSOH  
- ni  
- ne  
- 9m

now/2^1

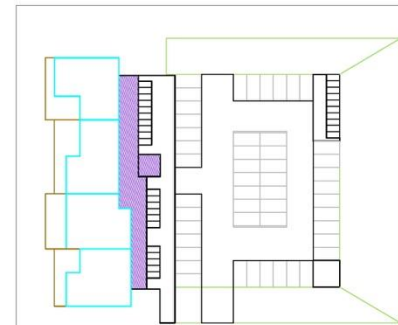
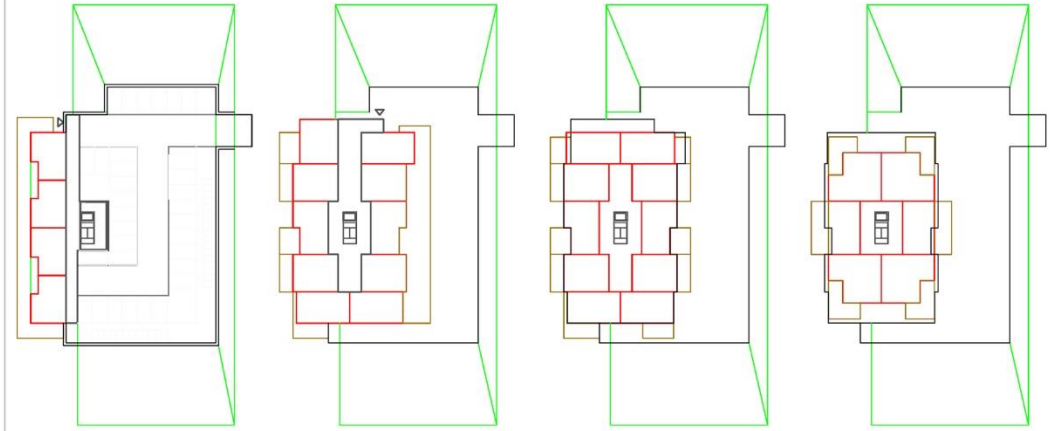




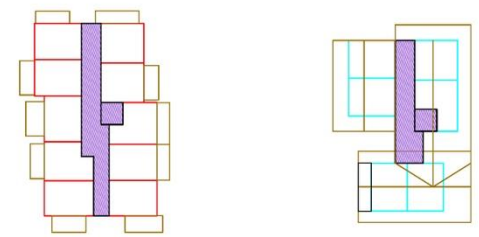


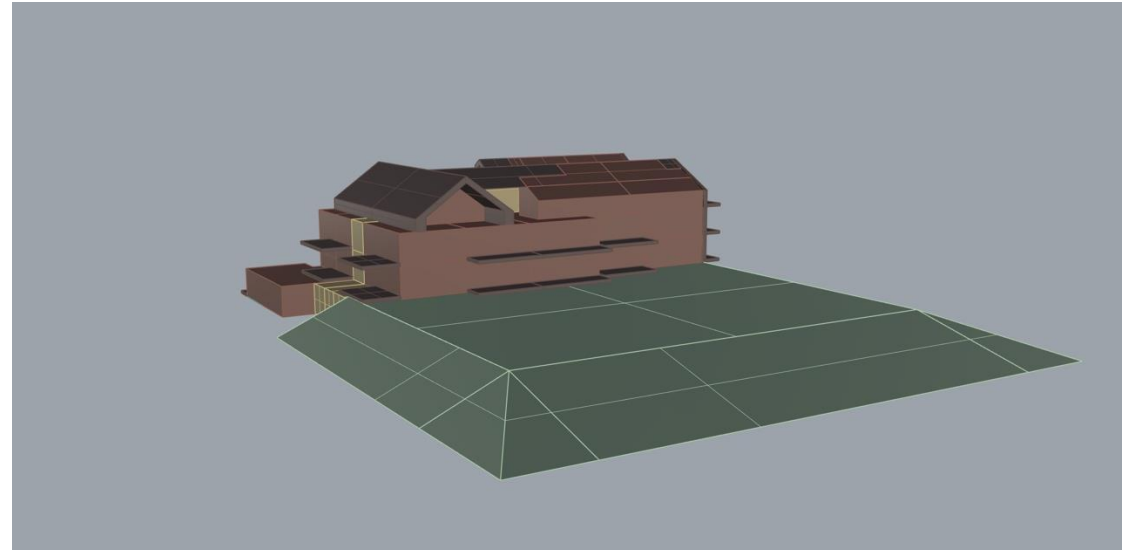
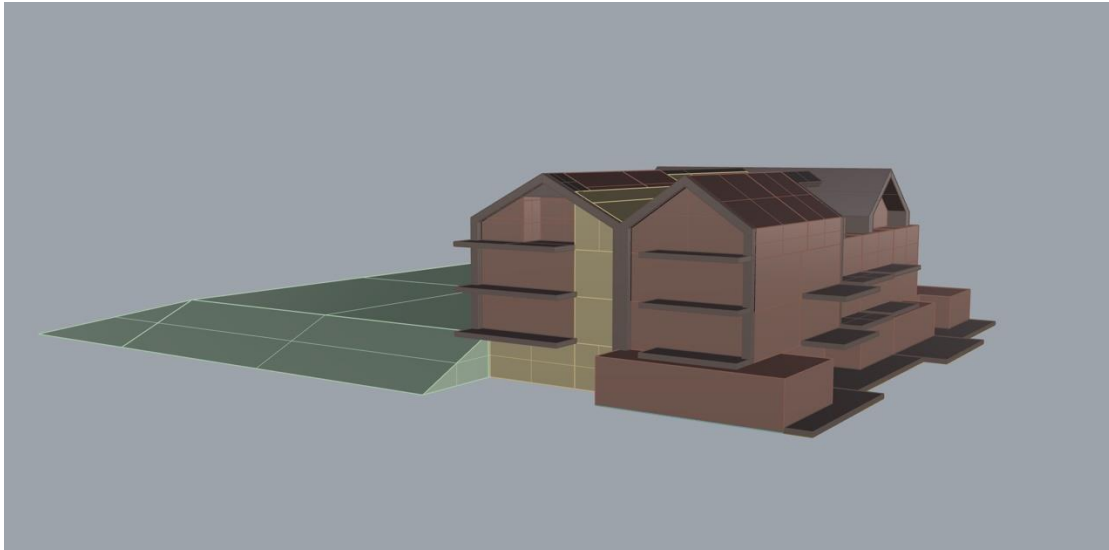


TRADITIONAL  
PITCHED  
ROOF VOLUME



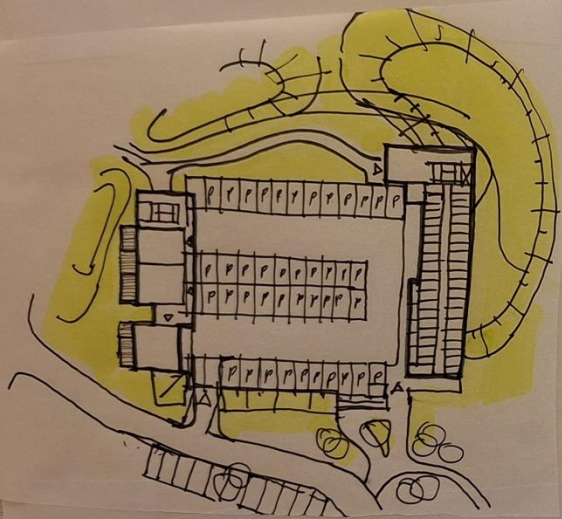
3 PITCHED  
ROOFS VOLUME







(E) TWEE VOLUMES OP 1 BASIS



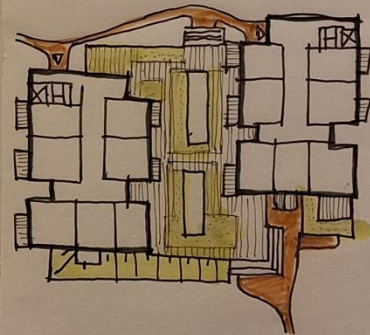
BEGANE GROND

Bouwlaag 1

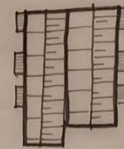
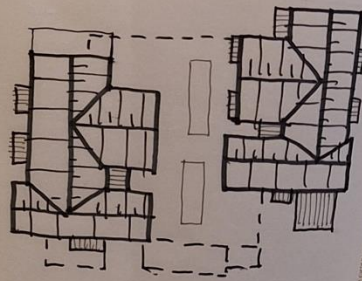
parkeerplaatsen, berging, etc.

114 APPARTEMENTEN 50 m<sup>2</sup>

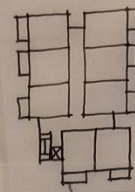
114 PARKERPLAATSEN



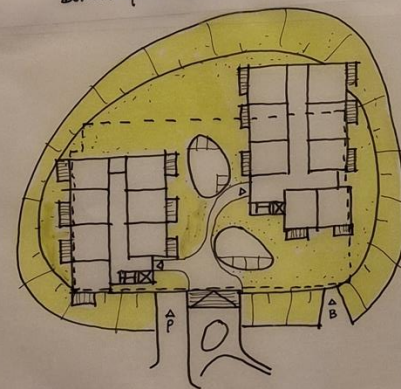
Bouwlaag 2 (woning met balkon Bouwlaag 3 en 4)  
(woning + dak)



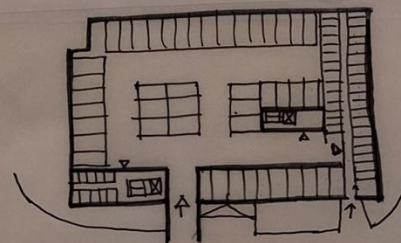
DAK



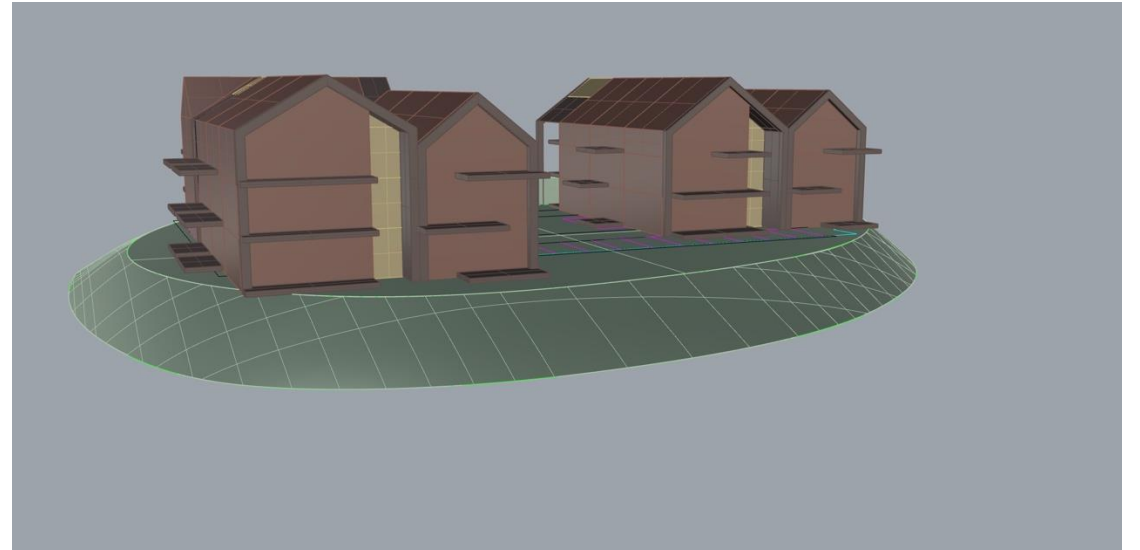
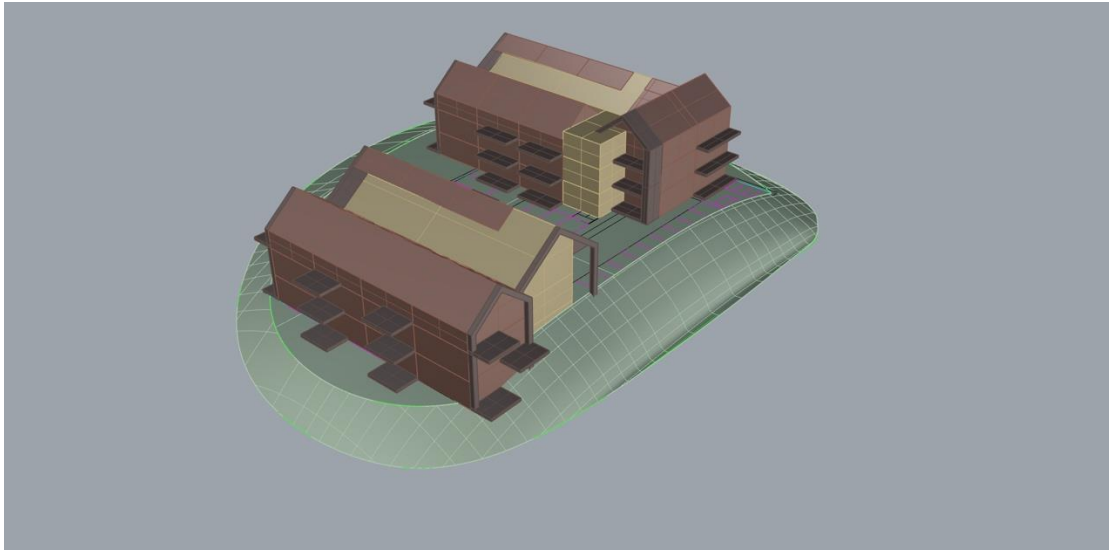
Bouwlaag 3 en 4



NIVEAU 1  
(Bouwlaag 2)



NIVEAU 0 / BEGANE GROND  
(Bouwlaag 1)



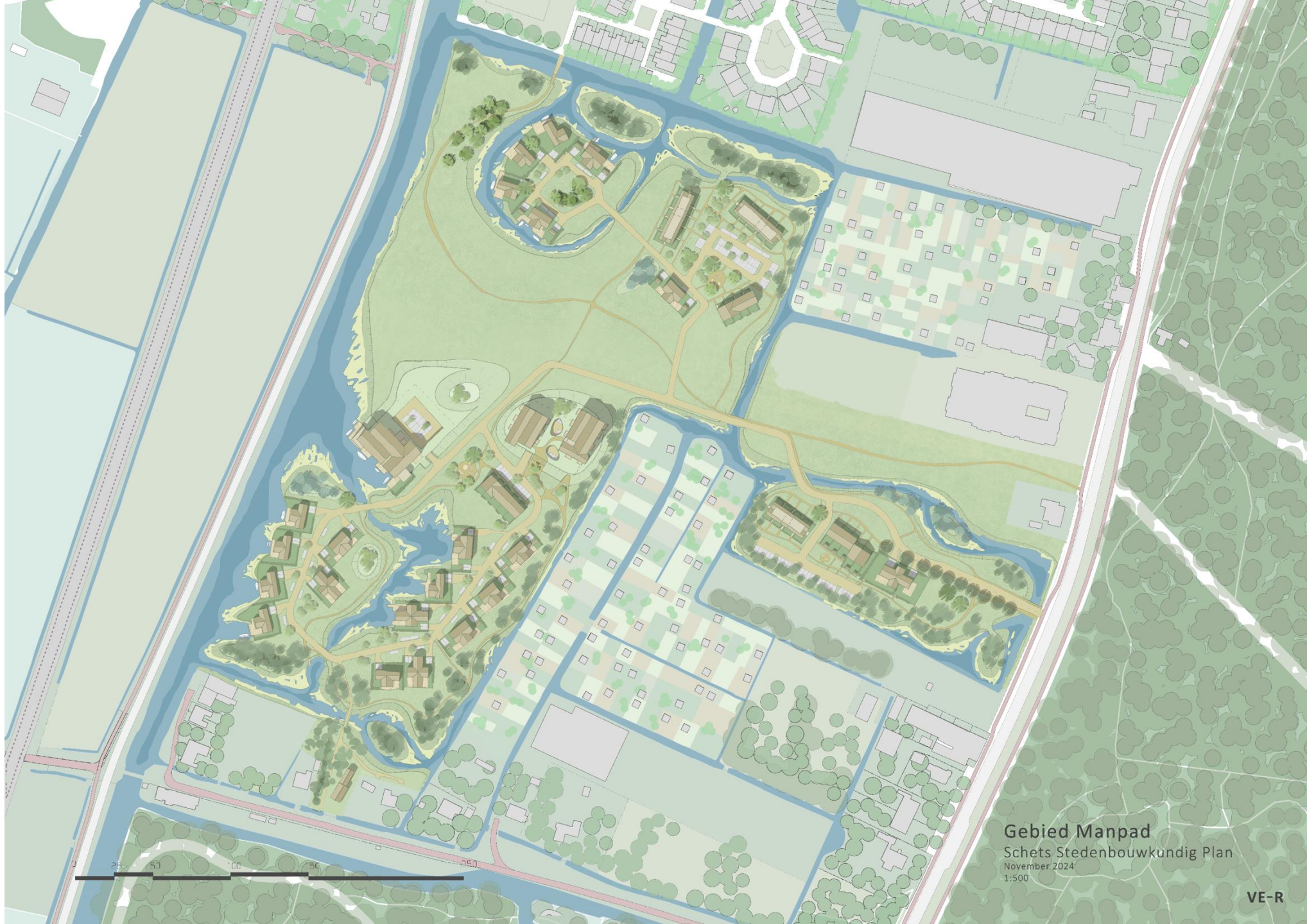












Gebied Manpad  
Schets Stedenbouwkundig Plan  
November 2024  
1:500

VE-R



































# Vragen en dialog over de stand van zaken

