

Gebied Manpad

Wonen in het groen

April 2025

VE-R landscape architecture and Urbanism



Terugblik naar de laatste inloopbijeenkomst.

Wat hebben we in de tussentijd allemaal onderzocht? Ecologie
uitgelicht.

Waar staan we nu met het landschappelijk en
stedenbouwkundig plan?

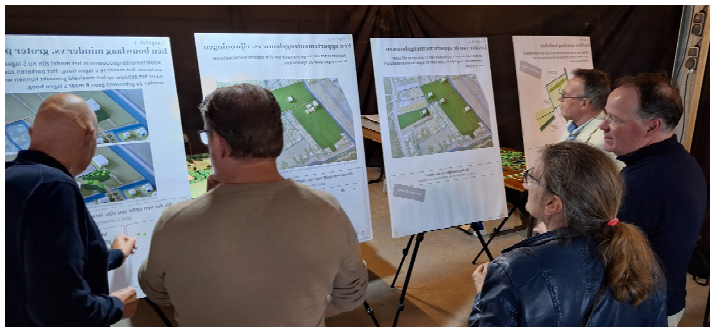
Wat gaan we de komende tijd doen?



Terugblik

De vorige inloopsessie 19 september 2024

Intensieve werksessies

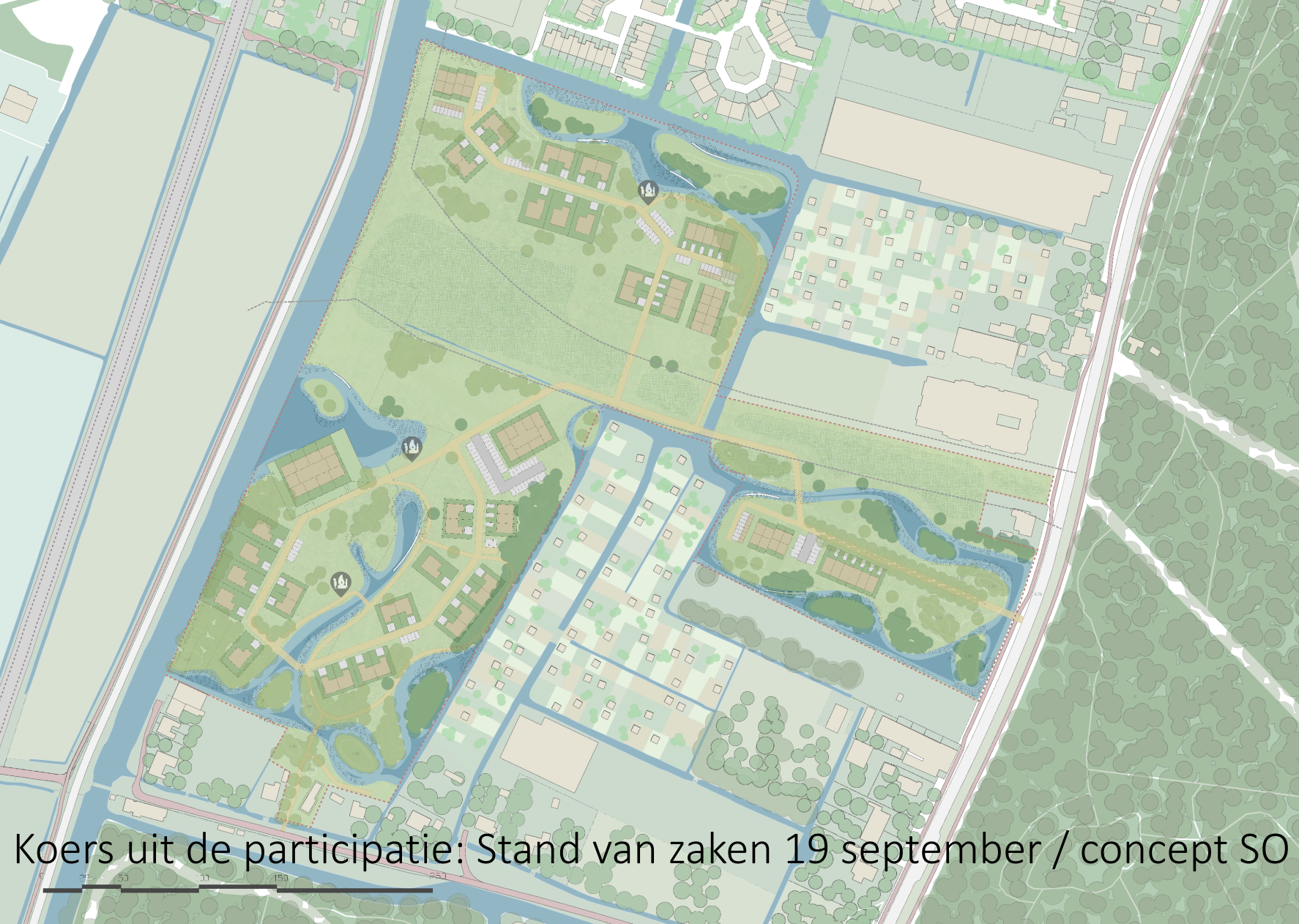




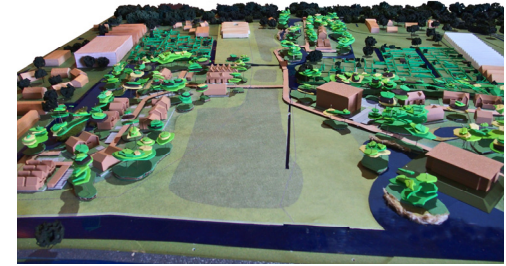
Dit vlekkenplan (19-09-2024) was het eerste product waar algemene instemming op te vinden was. Hierin waren de toepasselijke kaders van de gemeente verwerkt evenals de zorgen en de gevoeligheden van de kerngroep. Te zien zijn landschappelijke buffers naar de woonbuurten, Mogelijke bouwzones, mogelijke zoeklocaties voor appartementen, het vastliggende deel van de ontsluiting en het globaal vrij te houden zicht.

Vanaf het vlekkenplan kon opgebouwd worden naar het eerste schetsontwerp met daarin belangrijke opmerkingen en ideeën van kerngroep en gemeente verwerkt. Denk bijvoorbeeld aan het terugbrengen van de appartementen van 3 naar 2 gebouwen.

Koers uit de participatie: Stand van zaken 19 september / concept SO



Maquette als werkmodel en tastbaar resultaat van de sessies (19-09-2023)





Naar een Landschaps- en Stedenbouwkundig plan

Inrichting, beheer, verkeer, geluid, beeldkwaliteitplan, participatie,
natuurversterkingsplan enz.

Ecologische betekenis van het gebied

1. Onbebouwd gebied



Het onbebouwde deel van het plangebied is ca. 10 ha. Dit biedt kansen voor het vergroten van het groene deel qua ecologie.

Overigens ziet u onder de oppervlaktetest de contouren van een oudere schets. Deze krijgt nog een update vóór de bijeenkomsten van de 12^e en de 13^e mei. (zie ook verder in de presentatie voor de basis)

De oppervlaktes zijn wel in de nieuwe schets geverifieerd, dus blijven actueel.

Ecologische betekenis van het gebied
2,95 ha beschikbaar voor ecologie



Als we van het onbebouwde gebied ook de verhardingen van de paden, de wegen en de verhardingen aftrekken komen we op een oppervlakte voor de inrichting van het groen van ca. 9,5 ha.



Ecologische betekenis van het gebied

3. Een variatie aan doelbiotopen

Om de betekenis van de 5,5 aaneengesloten gebied te maximaliseren proberen we deze in te bedden in een omgeving die de ecologische kwaliteit ondersteunt. Daartoe maken we overgangen naar de omgeving met toepasselijke habitattypen of doelbiotopen.

Ecologische betekenis van het gebied

4. Ca. 6 ha. aaneengesloten



De ligging van de clusters is zo bepaald dat er een aaneengesloten landschappelijk ecologisch waardevol gebied overblijft van ca. 6 ha.

Ecologische betekenis van het gebied

5. Precisie in soorten en verbindingen



Een tweede manier om de ecologische betekenis van dit aaneengesloten centrale gebied te ondersteunen (naast het zorgdragen voor goede doelbiotopen als overgang naar de omgeving) is het op microschaal doen van ingrepen die ofwel de verbindingen verbeteren (bv faunatunnel of groene brug) ofwel de lokale omgeving nog geschikter maken voor een specifieke soort (bv paddenpoel, takkenrif of Oeverwaluwwal)





Streefbeeld stinzenbos



Streefbeeld bloemrijk grasland



Streefbeeld bloemrijk grasland (natter)



Kruidenrijk grasland en natuurvriendelijke oever



Streefbeeld afscheidende wal met struweel en ruigte die geleidelijk overgaat in lagere begroeiing.



Rietkragen voor rietvogels zoals de Blauwborst



Wand voor oeverzwaluw en ijsvogel



Takkenrillen

Ook in de gebouwde omgeving wordt ingezet op het ruimte bieden aan toepasselijke soorten. Denk bijvoorbeeld aan nestkasten voor huismussen, gierzwaluwen en/of vleermuizen.



Huismuskast



Doelsoorten Manpadslaangebied

Vogels	Huismus, Gierzwaluw, Pimpelmees, Koolmees, IJsvogel, Oeverzwaluw, Huiszwaluw, Rietzanger, Rietgors, Blauwborst, Boomkruiper, Spreeuw, Spotvogel, Ransuil, Sperwer, Kerkuil, Torenvalk
Grondgebonden zoogdieren	Boommarter, Bosmuis, Eekhoorn, Egel, Rosse woelmuis, Veldmuis, Vos, Wezel, Bunzing, Hermelijn, Dwergmuis
Dagvlinders	Icarusblauwtje, Hooibeestje, Grote vos, Kleine vos, Bruin blauwtje, Kleine vuurvliinder, Bruin zandoogje, Argusvlinder
Bijen en hommels	Weidehommel
Libellen	Glassnijder, Vroege glazenmaker, Vuurlibel
Amfibieën	Bruine kikker, Gewone pad, Groene kikker (Bastaard- of Meerkikker), Kleine watersalamander, Rugstreeppad
Vissen	Kleine modderkruiper, Bittervoorn, Vetje, Snoek
Vleermuizen	Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger, Watervleermuis

Door het betrokken ecologisch adviesbureau Van der Goes en Groot zijn de vorige doelsoortenlijsten (uit de studie van Copijn en uit de quickscan) specifiek gemaakt voor het Gebied Manpad.

Soorten die bv alleen in de Veluwe voorkomen en weinig migreren zijn van de lijst afgehaald, terwijl soorten die wel kansrijk zijn, toegevoegd zijn.

Er staan redelijk ‘gewone’ soorten op de lijst als koolmees en pimpelmees, die er nu ook al zitten en dat geldt nog voor meer soorten, maar de lijst bevat ook zeldzamere soorten als Oeverzwaluw of Blauwborst die minder vaak worden gezien en ook rode lijst soorten als de Rugstreeppad, Hermelijn of Argusvlinder, waarvan het een spectaculair succes zou zijn als ze hier een plek zouden vinden.

Nu staan we hier:

Stand van zaken Planvorming

Het Landschaps- en Stedenbouwkundig Plan (schets april 2025)

12A 
12 

Het Landschaps- en Stedenbouwkundig Plan (schets april 2025)



Hiernaast is de laatste schets van het Landschaps- en stedenbouwkundig plan te zien. In deze schets zijn nog de laatste adviezen, opmerkingen en ideeën van kerngroep en gemeente op een afgewogen manier meegenomen.

Dat heeft geleid tot onder andere wijzigingen in het noordelijk cluster bij de rivierenbuurt, in de inrichting van het centrale groengebied en in het verloop van de paden.

In de hiernavolgende precisering naar een maatvast digitale kaart zijn deze wijzigingen gedetailleerder meegenomen.

Gebied Manpad
Schets Landschaps- en Stedenbouwkundig Plan
April 2025
1:500

VE-R

Een rondje door het nieuwe Gebied Manpad: ...1: Vanaf de Herenweg langs 'De Boomgaard'



Een rondje door het nieuwe Gebied Manpad: ...1: Vanaf de Herenweg langs 'De Boomgaard'



Vanaf de Herenweg
langs 'De Boomgaard'



Vanaf de Herenweg langs 'De Boomgaard'

Vanaf de Herenweg (kruising wordt in een later stadium vormgegeven), rijdt je tussen twee kleine verhogingen (om effecten van verkeer te minimaliseren voor de omgeving) het gebied in.

Achter de boomgaard liggen de eerste woningen en rechts is steeds contact met het open middengebied.

In de hele entree zijn vrijwel geen parkeerplaatsen te zien die het beeld verstoren. Die liggen in een cluster achter de woningen.



Vanaf de Herenweg
langs 'De Boomgaard'



Een rondje door het nieuwe Gebied Manpad:2: door het Open Middengebied 't Hooiland'



Een rondje door het nieuwe Gebied Manpad:2: door het Open Middengebied 't Hooiland'



Door het Open Middengebied
't Hooiland'



Door het Open Middengebied 't Hooiland'

Aan de zuidkant liggen de heuvels in het gebied waaronder het parkeren van de appartementen is verborgen. Om een mooie overgang te maken zijn de taluds van die heuvels ingeplant, zodat de appartementengebouwen nooit in zijn geheel zichtbaar zijn.

Lopende langs die rand is er vrij zicht op het riante open middenterrein met de nattere natuur (vergelijkbaar met Landschap Noord Holland aan de westzijde van de Leidse Vaart).

Aan de overkant van die open ruimte zie je eerst weer bomen en pas daarachter de eerste woningen van het noordelijke cluster.



Door het Open Middengebied 't Hooiland'



Een rondje door het nieuwe Gebied Manpad:3: Op 't Noordereiland'



Een rondje door het nieuwe Gebied Manpad:3: Op 't Noordereiland



Op 't Noordereiland



Op 't Noordereiland

Deze woningen liggen aan een nieuw vaartje dat een open verbinding heeft met de Leidse Vaart, zodat enerzijds (samen met de andere uitbreidingen van het water) het watersysteem robuust is en voorbereid op klimaatveranderingen en anderzijds er aanleiding is om een bootje voor de deur te hebben.

Achter de watergang ligt eerst een strook met beplanting (soortenkeuze zodanig dat er onder de bomen zicht is) en wat verder weg ligt het pad om privacyproblemen bij de relatief kleine kavels te voorkomen.



Op 't Noordereiland



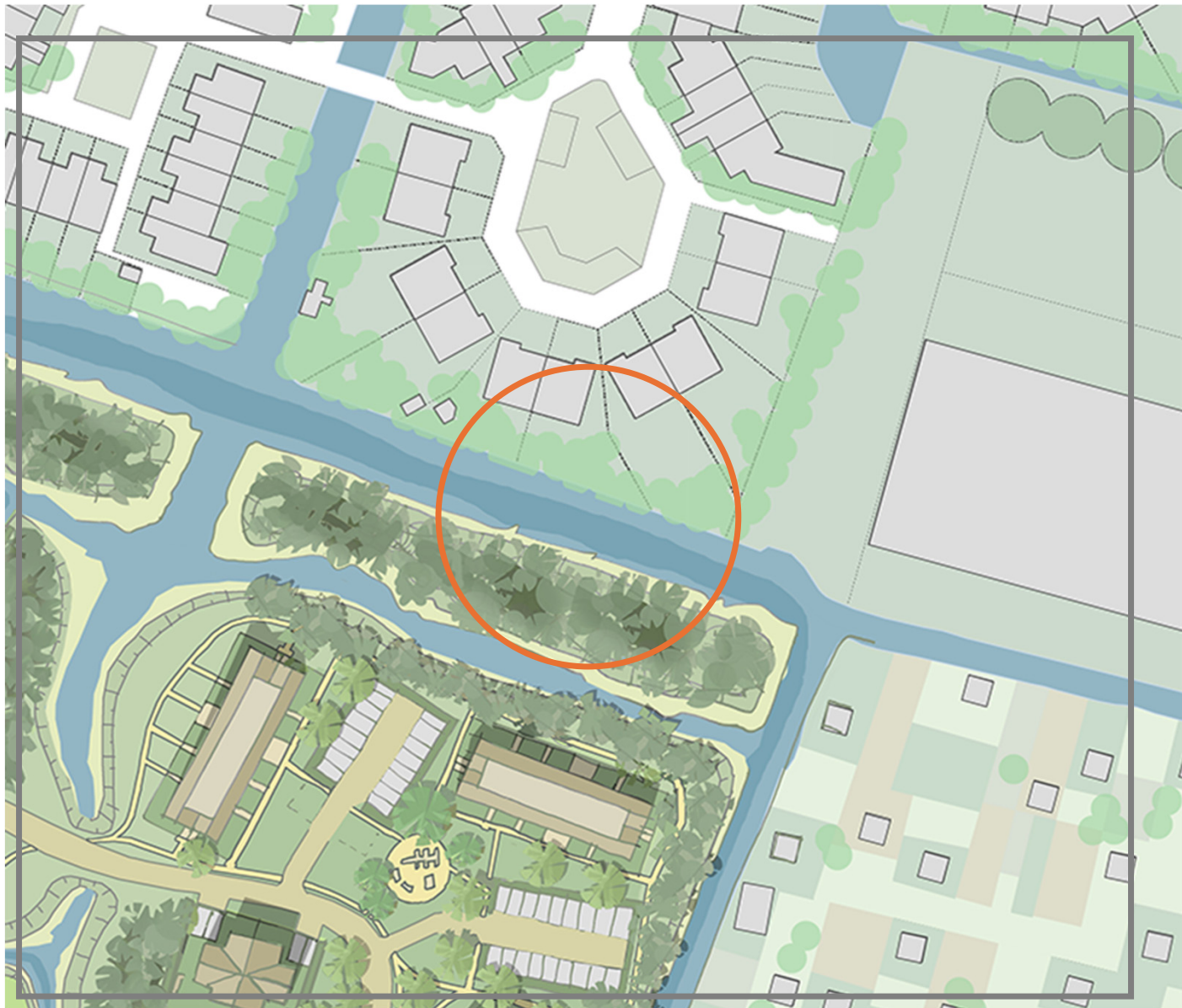
Een rondje door het nieuwe Gebied Manpad: ...4: Tegenover de Rivierenbuurt



Een rondje door het nieuwe Gebied Manpad: ...4: Tegenover de Rivierenbuurt



Tegenover de Rivierenbuurt



Tegenover de Rivierenbuurt

Tussen de nieuwe woningbouwclusters en de Rivierenbuurt liggen stevig beplante eilanden om de privacy tussen beide woongebieden te garanderen. In het verlengde van de vaart is een doorzicht.

De eilanden zijn niet toegankelijk. Juist dit zorgt voor een hoge ecologische kwaliteit aangezien de eilanden dan ook niet toegankelijk zijn voor honden of katten. Dit levert een unieke kans voor vogels op om een rustige broedplek te vinden.

In de toekomst moet er wellicht voor beheer wel bij de eilanden gekomen kunnen worden. Daartoe is in de omgeving ruimte gereserveerd om deze toegang te kunnen maken.



Tegenover de Rivierenbuurt



Een rondje door het nieuwe Gebied Manpad:5: In 't Stinzenbos'



Een rondje door het nieuwe Gebied Manpad:5: In 't Stinzenbos'



In 't Stinzenbos'



In 't Stinzenbos'

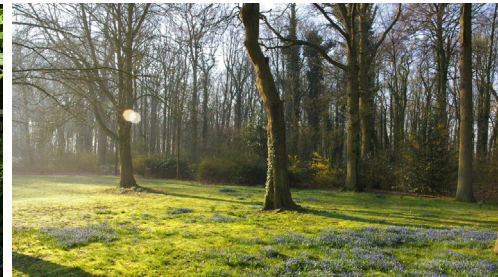
Om de overgang naar de Manpadslaan en Huis te Manpad toepasselijk vorm te geven en ook aantrekkelijk te maken voor soorten die zich in die gebieden bevinden, wordt voor de omgeving van de zuidelijke clusters een stinzenbos voorgesteld.

Onder de bomen is hierin ruimte voor een rijke kruidlaag met vooral veel voorjaarsbloeiers als vogelmelk, bosanemoon of vingerhelmbloem.

De woningen liggen aan straatjes die geminimaliseerd worden qua verharding. Voor dit deel wordt eenrichtingsverkeer onderzocht.



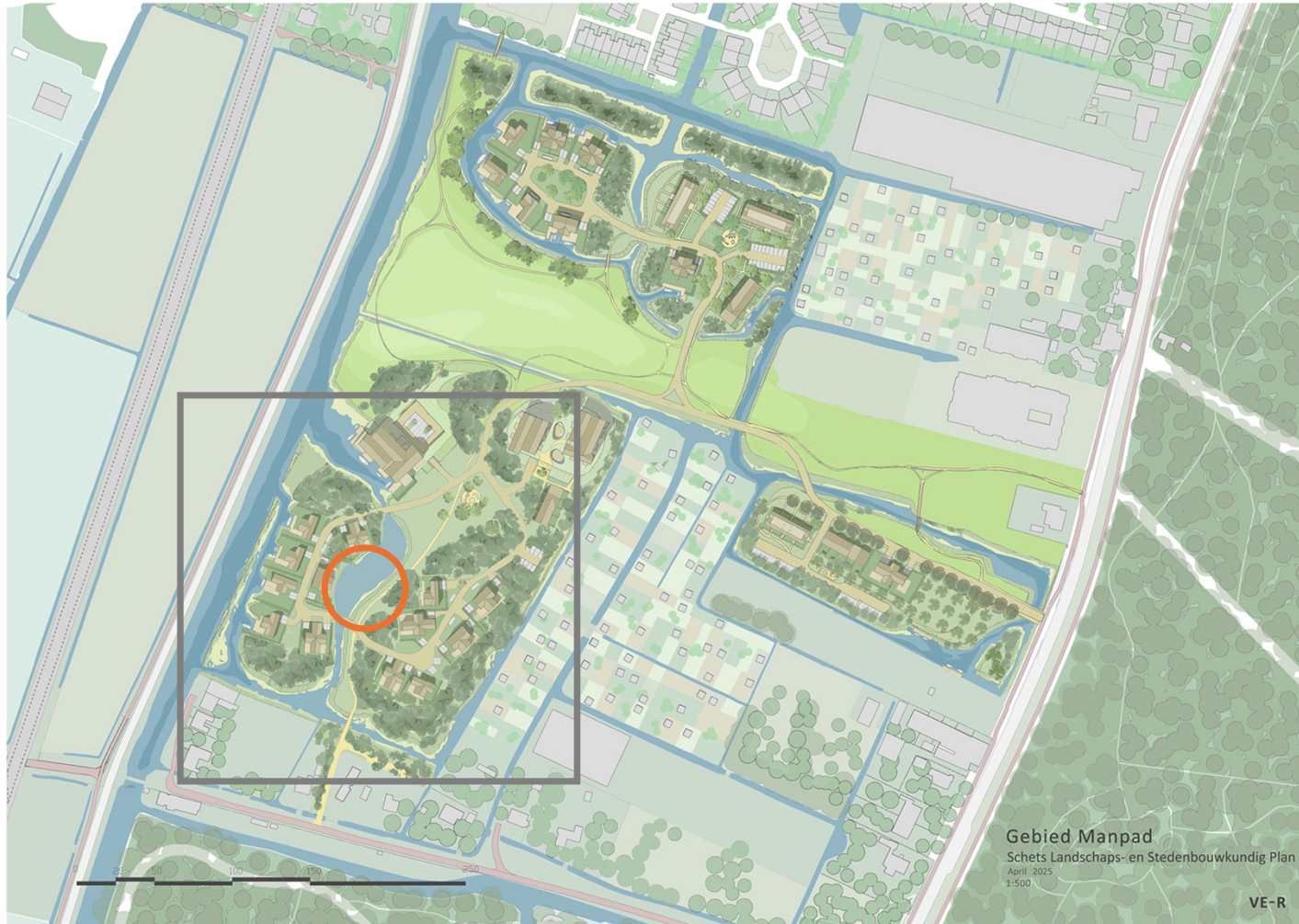
In 't Stinzenbos'



Een rondje door het nieuwe Gebied Manpad:6: Aan 't Binnenwater'



Een rondje door het nieuwe Gebied Manpad: ...6: Aan 't Binnenwater'



Aan 't Binnenwater'



Aan 't Binnenwater'

Tussen de zuidelijke woonclusters ligt een stevige waterpartij die deel uit maakt van een openbare zone tussen de woonbuurtjes.

In dit buurtparkje kunnen verblijfsplekken gemaakt worden en speelaanleidingen gegeven worden.

Ook ligt hier de verbinding met de Manpadslaan voor voetgangers en fietsers, die in geval van calamiteiten ook dienst doet als toegang voor de hulpdiensten.



Aan 't Binnenwater'



Een rondje door het nieuwe Gebied Manpad:7: Tegenover de Manpadslaan



Een rondje door het nieuwe Gebied Manpad: 7: Tegenover de Manpadslaan



Tegenover de Manpadslaan



Tegenover de Manpadslaan

In dit gebied is het van belang dat het karakter van de Manpadslaan niet wordt verstoord.

Vandaar dat de overgang naar de nieuwe woongebieden gemaakt wordt met stevige beplanting van het stinzenbos. Ook rondom te verbinding met de Manpadslaan wordt deze beplanting toegepast.

De woningen aan de Manpadslaan zijn, zoals in de huidige situatie, toegankelijk via een achterom.



Tegenover de
Manpadslaan



Een rondje door het nieuwe Gebied Manpad:8: Vanaf 't Vaarteland'



Een rondje door het nieuwe Gebied Manpad: 8: Vanaf 't Vaarteland'



Vanaf 't Vaarteland'



Vanaf 't Vaarteland'

Aan de Leidse Vaart wordt de beschoeiing gehandhaafd. Dit omdat, vanwege de golfslag, natuurvriendelijke oevers hier kwetsbaar zijn.

Aan de binnenkant wordt daarom een parallelle watergang gemaakt waaraan de woningen liggen en die wel een natuurvriendelijke oever heeft.

Zo blijft het beeld vanaf de Leidse Vaart ook een eenheid uitstralen, terwijl de woningen en de ecologie toch kunnen profiteren van hun bijzondere ligging.

Voor beheer is deze situatie nog uitdagend. Hier wordt in de verdere uitwerking nog naar gekeken.



Vanaf 't Vaarteland'





Van schets naar plan

Detallering en uitwerking

Het Landschaps- en Stedenbouwkundig Plan (schets april 2025)

Op dit moment wordt gewerkt aan de uitwerking van het landschaps- en stedenbouwkundig plan (LSP). Een eerste stap is het digitaliseren en maatvast maken van de schets.



Gebied Manpad
Schets Landschaps- en Stedenbouwkundig Plan
April 2025
1:500

VE-R

Het Landschaps- en Stedenbouwkundig Plan (Plantekening april 2025)

Hiernaast is de digitale uitwerking van het LSP te zien. Hierin hebben alle woningen, parkeerplaatsen, oevers, paden, wegen etcetera een vaste plek en maatvoering gekregen die toepasselijk is.





Bij heet inzoomen is ook duidelijk dat bij de maatvoering van bijvoorbeeld overgangen rekening is gehouden met de in het plan opgenomen hoogteverschillen. Deze zijn geïntroduceerd om een goede bouwhoogte en aanleghoogte van de weg te krijgen ten opzichte van de grondwaterstand, én om de privacy van de relatief kleine kavels te ondersteunen.



En weer terug-abstraheren naar Ontwikkelvisie

Ruimtelijke procedure



Voor de ruimtelijke procedure is deze kaart niet geschikt. Om ruimte te bieden aan de architectonische uitwerking en om een helder kaart met voorschriften te hebben waarop gestuurd en gecontroleerd kan worden is het nodig om weer een abstractie van deze kaart te maken.



Hier is de vorige versie van de abstractere kaart te zien. Nu de tekening klaar is, kunnen we ook een nieuwe versie van deze kaart gaan maken die op de 12^e en 13^e mei ook te zien zal zijn. Deze kaart vormt dan de basis voor het werk van Witteveen en Bos die met de uitwerking van de ruimtelijke procedure aan het werk gaan.

timpaan.

M2 ontwikkelaars

VE-R Landscape Architecture and Urbanism