



Het Manpadslaangebied

haalbaarheidsstudie

v-eld

ontwerp
landschap en stedenbouw

Maart 2016





Haalbaarheidsstudie Heemstede Manpadslaangebied

Samenvatting

In deze studie is onderzocht of het haalbaar is om 20 kavels van 1000m² in de zuidwesthoek van het Manpadslaangebied te ontwikkelen, waarvoor een groot deel van het gebied voor extensieve recreatie ingericht kan worden, zodat het groene karakter van het gebied gewaarborgd en versterkt wordt.

Hierover is de volgende afspraak tussen gemeente Heemstede en ontwikkelaars Parck Manpad en Synchron gemaakt:

Op 7 september 2015 heeft wethouder Ates met de projectontwikkelaars afgesproken de haalbaarheid van 20 woningbouw kavels van 1.000 m² in de zuidwesthoek van het gebied te onderzoeken. Het overige eigendom van de ontwikkelaars wordt door hen ingericht als natuurgebied. Ruim de helft van het gebied van in totaal 24 ha komt hiermee in publiek eigendom en behoudt een groen karakter.

(<http://www.heemstede.nl/nl/actueel/plannen-en-projecten/manpadslaangebied/>)

De afspraak is mede het resultaat van de onderkenning dat, om het doel te bereiken dat de kassenbebouwing in het Manpadslaangebied plaats maakt voor een grotendeels openbaar gebied met extensieve recreatie en natuur, het nodig is om in het gebied zelf een financiële drager (bebouwing) te realiseren. De gemeente heeft aangegeven dat er geen alternatieve locatie is om een dergelijke drager te realiseren die aan de ontwikkeling van het Manpadslaangebied kan worden gekoppeld.

De haalbaarheid van de ontwikkeling wordt in deze studie op de volgende manieren onderzocht:

1. Door te kijken naar hoe de ontwikkeling past binnen het vigerend beleid.
2. Door te onderzoeken of er wettelijke of technische bepalingen zijn die de ontwikkeling in de weg staan.
3. Door te analyseren hoe de ruimtelijke karakteristiek en de historische betekenis zich verhouden tot de ontwikkeling.
4. Door een capaciteitsstudie te doen voor het gebied en te bezien hoe de ontwikkelingen zich verhouden tot de beschikbare oppervlakte.

Het vigerend beleid

Gemeente:

De ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Er is dus een bestemmingsplanwijziging nodig om de ontwikkeling haalbaar te maken. Het is binnen het huidige bestemmingsplan wel mogelijk om ca 2 ha. kassen extra te bouwen.

Provincie:

Bij het toetsen van een bestemmingsplanwijziging zijn voor de provincie de volgende overwegingen van belang:

1. Het gebied ligt buiten het bestaand bebouwd gebied (kassen tellen in het provinciaal beleid niet mee als bestaand bebouwd gebied). Dat betekent dat verstedelijking slechts onder voorwaarden mogelijk is.
2. Ruimtelijk beleid ondersteunt het weghalen van kassen en inzetten op recreatief en ecologisch aantrekkelijk gebied. Een hoogwaardig woonmilieu zou daar in kunnen passen.
3. Nut en noodzaak van de ontwikkeling moet worden aangetoond om medewerking van de provincie te verkrijgen voor de bestemmingsplanwijziging en de ontwikkeling moet voldoen aan kwaliteitseisen die zijn geformuleerd in o.a. de leidraad landschap en cultuurhistorie (wordt getoetst door commissie ARO)

Add. 3. Om het doel te bereiken dat in het Manpadslaangebied een grotendeels openbaar gebied ontstaat en de kassen verdwijnen is het noodzakelijk dat er een financiële drager in het gebied wordt ontwikkeld.

Rijk:

Een te maken plan moet voldoen aan de ladder duurzame verstedelijking uit de Wet Ruimtelijke Ordening. Hierin wordt aangegeven dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld

Add. 1. De behoefte aan hoogwaardige, landelijke woonmilieus wordt beschreven in het provinciaal en regionaal beleid (zie p.9 / p.16).

Add. 2. De behoefte kan niet worden voorzien in bestaand stedelijk gebied (het gaat om een landelijk woonmilieu).

Add. 3. Dit is aangetoond met een verkeersonderzoek (zie verder in deze haalbaarheidsstudie).

Vanuit bestaand vigerend beleid bezien moet geconcludeerd worden dat de nodige bestemmingsplanwijziging alleen doorgang vindt bij voldoende kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige situatie en wanneer nut en noodzaak van de ontwikkeling kan worden aangetoond.

Wanneer naar de inhoudelijke kant van het beleid wordt gekeken, dan moet geconcludeerd worden dat het Manpadslaangebied in potentie een verandering kan ondergaan die voldoet aan de kwaliteitseisen van de beleidsmakers en dientengevolge de procedurele drempels kan nemen.

Onderzoeken

In het kader van de haalbaarheidsstudie is gekeken naar de resultaten van de nodige wettelijke en technische onderzoeken. Het gaat daarbij om milieukundige onderzoeken (geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, milieu) en om technisch kwalitatieve onderzoeken (archeologie, ecologie, verkeer). Waar nodig zijn oudere onderzoeken geactualiseerd (milieuaspecten, ecologie) of in het kader van deze haalbaarheidsstudie verricht (verkeersstudie). Met betrekking tot de haalbaarheid van de ontwikkeling van 20 kavels van 1000m² in de zuidwesthoek wordt het volgende geconcludeerd:

1. De onderzoeken leveren geen technische of wettelijke belemmeringen op.
2. Een aantal onderzoeken levert voorwaarden op die relatief eenvoudig te realiseren zijn, zoals verkeer, geluid en archeologie.
3. Voor ecologie lijkt de functiewijziging positief te zijn.

Add. 1. Het gaat hier om onderzoek naar: milieuzonering, luchtkwaliteit, externe veiligheid en bodem.

Add. 2. Voor verkeer zijn verschillende opties mogelijk. Elke optie vergt andere aanpassingen aan de huidige situatie. Voorwaarden bij die aanpassingen zijn dat de ontwerpen verkeersveilig zijn en de capaciteit aan kunnen. Voor geluid zal een ontheffingsprocedure gevoerd moeten worden voor de woningen die het dichtst bij de Leidse Vaart staan. Met betrekking tot de archeologie zal gedurende de uitvoering een aantal proefsleuven gegraven moeten worden voor aanvullend onderzoek.

Add. 3. In ecologische zin is het in dit geval een verbetering als het bebouwd oppervlak teruggebracht wordt. Het afbreken van de kassen is winst. De te bouwen woningen hebben een veel kleiner oppervlak. Het onbebouwd deel van het gebied heeft meer waarde. Zolang de sloten niet verdwijnen en de werkzaamheden buiten broedseizoen

plaatsvinden, is ook hier geen belemmering voor het realiseren van de kavels. Door het eventueel verbreden van de sloten en het afbreken van de kassen worden de ecologische potenties van het gebied vergroot.

Analyse

De ruimtelijke en historische analyse geven houvast bij de vraag op welke manier het gebied in ruimtelijke zin verder ontwikkeld zou kunnen worden. De foto-analyse laat vooral zien welke delen van het gebied bijdragen aan de bestaande ruimtelijke kwaliteit, en welke delen daar afbreuk aan doen.

Historie

De zuidkant van het gebied is het meest interessant uit cultuurhistorisch oogpunt bezien, omdat juist hier de verschillende tijdlagen in het gebied nog goed zichtbaar zijn. Daarnaast zijn de Herenweg, de Leidsevaart en het zicht naar Leyduin van cultuurhistorisch belang. Het kas-sengebied en de volkstuinten ademen nog wat van de geschiedenis van het de bollenteelt, maar hebben niet veel overgehouden van de kwaliteit van toen. De noordwestkant van het gebied is cultuurhistorisch gezien het minst interessant.

Ruimtelijke kwaliteit van gebied in de omgeving

Op het schaalniveau van de ruimere omgeving valt op dat de ontwikkeling van de westelijke overgangszone van de gemeente Heemstede heeft geleid tot een situatie waarbij die zone steeds meer gaat lijken op de strandwal. De open ruimtes slibben dicht met bebouwing en opgaande beplanting en het karakteristieke onderscheid van de open strandvlakte en de besloten strandwal verdwijnt. Het Manpadslaangebied is het enige gebied in die zone waar het onderscheid nog zichtbaar is. De kassen en de volkstuinten zorgen op dit moment al voor een verstoring van die kwaliteit, maar ze is, vooral in het middendeel van het gebied nog zichtbaar.

Als het uitgangspunt is dat deze kwaliteit ook in de toekomst zichtbaar

moet blijven en eventueel verbeterd moet worden, dan past een toekomstige ontwikkeling daar alleen in als het middengebied open blijft.

Ruimtelijke kwaliteit van het plangebied zelf

In het gebied zijn grote verschillen in ruimtelijke kwaliteit te herkennen. De Manpadslaan en directe omgeving wordt gekenmerkt door een hoge ruimtelijke kwaliteit die wordt gevormd door de rand van Huis te Manpad, de riante en monumentale beplanting langs de straat en de grote, ruim beplante kavels aan de noordzijde van de weg. Dit is een in zichzelf gekeerde wereld met weinig relatie met het open deel van het Manpadslaangebied.

Het gebied met de kassen en de schuren is grotendeels verouderd en vervallen. Dit deel blokkeert de zichten vanaf de Manpadslaan richting het noorden, daar waar dat nog mogelijk is, en heeft een negatieve invloed op het beeld van het gebied gezien vanaf de Leidsevaart.

Het noordelijk deel van het gebied wordt begrenst door de achterkanten van de bebouwing van de Rivierenwijk. Zoals ook in het hoofdstuk beleid wordt opgemerkt gaat het hier om achterkanten die een negatieve invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit van het open deel van het Manpadslaangebied.

Het weghalen van de kassen zal een positieve ruimtelijke invloed hebben op het gebied. Eventuele nieuwe bebouwing moet aansluiten op het karakter van de Manpadslaan en / of een aanvulling zijn op de in ruimtelijk opzicht minder goede rand van de Rivierenwijk. Het middendeel van het gebied moet open blijven.

De ruimtelijke kwaliteit van het gebied in zijn omgeving is afhankelijk van de mate van openheid die tussen Herenweg en duinen gemaakt kan worden en hangt daardoor ook samen met de locatie en vorm van de volkstuinten.

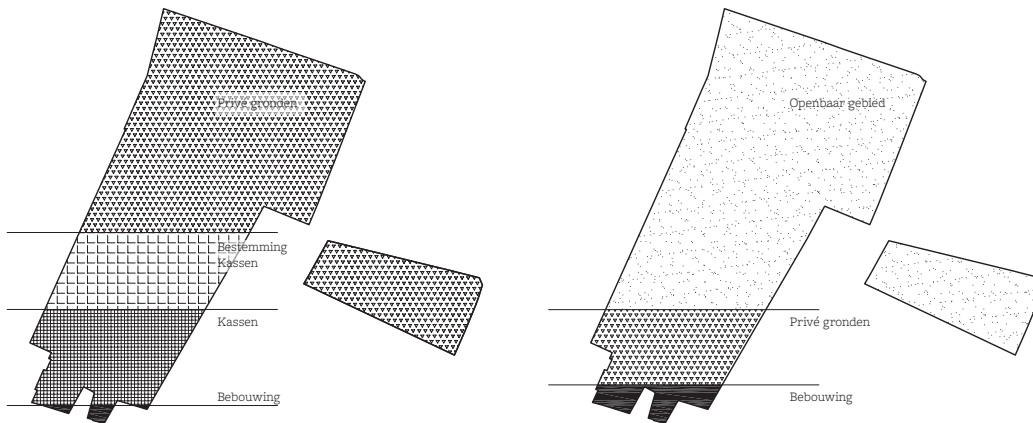
Capaciteitsstudie

De capaciteitsstudie gaat in op de fysieke mogelijkheden van plek en programma, en zoekt naar optimalisaties van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Fysieke mogelijkheden

De 20 kavels van 1000m² passen in het gebied. Het gebied is zo groot dat verschillende, uiteenlopende modellen getekend kunnen worden die grote verschillen vertonen qua invloed op de omgeving en interne ruimtelijke kwaliteit (zie telmodellen).

Puur naar de oppervlaktes kijkend kan gezegd worden dat een transformatie van kassen naar woningen positieve effecten heeft op de openbaarheid van het gebied en het bebouwd oppervlak rigoureuus omlaag zal brengen.



Verhouding Oppervlaktes gebruik grondeigendom voor en na ontwikkeling

Ruimtelijke kwaliteit

De telmodellen laten zien dat er veel verschillende varianten mogelijk zijn binnen het plangebied. Van deze modellen zijn eerste schetsuitwerkingen gemaakt om te toetsen of de modellen ook een zekere ruimtelijke kwaliteit mee kunnen krijgen en om te verkennen of de modellen kansen opleveren voor de verdere uitwerking.

In het kort kan gezegd worden dat het mogelijk is om een goed plan te maken voor 20 kavels van 1000m² in de zuidwesthoek van het gebied. De woningen kunnen allemaal profiteren van de bijzondere omgeving en het geheel kan zodanig worden opgezet dat de sfeer van de Manpadslaan:

- geen last meer heeft van de negatieve invloed van de kassen;
- visueel in verbinding kan staan met het open middengebied;
- afgeschermd kan worden van de sfeer van de nieuwe woningen.

De interne kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling kan dus uitstekend zijn en de invloed op de bestaande kwaliteit van de Manpadslaan kan deels positief zijn en deels beperkt.

De schetsmodellen waarbij ook woningen worden gesitueerd aan de noordkant van het gebied laten zien dat wanneer meer aangesloten wordt op de visie van de begeleidingsgroep er meer 'lucht' gemaakt kan worden aan de zuidwestzijde van het gebied en dat de ruimtelijke kwaliteit van de noordkant van het gebied positief door de ontwikkeling beïnvloed wordt.

Conclusies

De conclusie die in dit document wordt getrokken, op basis van beleid, onderzoek en studie, is dat het haalbaar is om met 20 kavels van 1.000m² in de zuidwesthoek een goed plan te maken, dat een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied tot gevolg heeft.

Ook is getoond dat het gebied zo ruim is, dat er uiteenlopende modellen te tekenen zijn voor de ontwikkeling. Om grip te krijgen op de kwaliteiten en mogelijkheden van die modellen en een doorzicht te geven op de ontwikkelingsrichting die de meeste kansen biedt zijn de modellen in een matrix gezet waarin ze scoren met betrekking tot diverse aspecten van het beleid en ten opzichte van de ruimtelijke kwaliteit. Om de opgave voor de haalbaarheidsstudie en de visie van de begeleidingsgroep helder voor het voetlicht te brengen, is de matrix beperkt tot die modellen die aanhaken bij een van beide insteken. De modellen die het resultaat zijn van een eigen interpretatie van de opgave, zijn buiten de matrix gehouden.

Vervolg

Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden aangepast en moet de provincie akkoord gaan met het buiten 'bestaand bebouwd gebied' bouwen in het Manpadslaangebied. Er is een aantal stappen nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Dit haalbaarheidsonderzoek en de overwegingen van de gemeente ten aanzien van de bevindingen van de begeleidingsgroep vormen de basis voor de beslissing van de gemeente met betrekking tot de te volgen koers voor de bestemmingsplanwijziging. Het onderhandelingstraject van gemeente met grondeigenaren wordt in deze fase afgerond.

Als resultaat van deze fase wordt een intentieovereenkomst opgesteld tussen gemeente en grondeigenaren.

Om het proces toetsbaar te maken voor de provincie wordt een structuurvisie / bestemmingsplan opgesteld, door gemeente en ontwikkelaar, samen met de begeleidingsgroep. Wellicht wordt hierbij de samenwerking gezocht met Landschap Noord-Holland voor de inrichting van het openbaar gebied.

De structuurvisie / bestemmingsplan wordt vergezeld door een beeldkwaliteitplan, dat ingaat op de toekomstige kwaliteit van de woningen en de samenhang tussen de woningen onderling en met de omgeving. Parallel aan de bestemmingsplanwijziging kunnen de plannen verder uitgewerkt worden tot stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan voor de openbare ruimte en definitief beeldkwaliteitplan. Dit laatste zal ook gekoppeld worden aan het nieuwe bestemmingsplan voor het Manpadslaangebied. Ook wordt een anterieure overeenkomst opgesteld tussen grondeigenaren en gemeente.

I nhoudsopgave

| | | | |
|--|----|---|----|
| Samenvatting | Si | | |
| Inleiding | 4 | 2.7. Archeologie | 29 |
| | | 2.8. Verkeer | 30 |
| <u>1. Vigerend beleid</u> | 6 | 2.9. Conclusies | 32 |
| 1.1. Rijk: wet ruimtelijke ordening | 7 | <u>3. Analyse</u> | 34 |
| 1.2. Provincie: Structuurvisie Noord-Holland 2040 en PRV | 7 | 3.1. Historische Analyse | 35 |
| 1.3. Gemeente: Bestemmingsplan | 13 | 3.2. Ruimtelijke Analyse | 44 |
| 1.4. Metropoolregio Amsterdam: MRA-west | 16 | 3.3. Conclusies | 55 |
| 1.5. Ontwikkelperspectief Binnenduinrand | 17 | <u>4. Capaciteitsstudie</u> | 56 |
| 1.6. Conclusies | 20 | 4.1. Oppervlaktes | 57 |
| <u>2. Onderzoeken</u> | 22 | 4.2. Startpunt visie Begeleidingsgroep en opgave Gemeente | 59 |
| 2.1. Ecologie | 23 | 4.3. Telmodellen | 60 |
| 2.2. Geluid | 27 | 4.4. Eerste schetsuitwerkingen | 68 |
| 2.3. Luchtkwaliteit | 28 | 4.5. Conclusies | 72 |
| 2.4. Externe veiligheid | 28 | <u>5. Conclusie en Vervolg</u> | 74 |
| 2.5. Milieuzonering | 28 | | |
| 2.6. Bodem | 28 | | |

I nleiding

Inleiding

Voor u ligt de haalbaarheidsstudie die is gedaan om te onderzoeken of het haalbaar is om 20 kavels van 1000m² in de zuidwesthoek van het Manpadslaangebied te ontwikkelen, waardoor een groot deel van het gebied voor extensieve recreatie ingericht kan worden, zodat het groene karakter van het gebied gewaarborgd en versterkt wordt.

Sinds 2001 wordt door gemeente, grondeigenaren en belanghebbenden gesproken over de toekomst van het Manpadslaangebied. Uiteindelijk is de volgende afspraak tussen gemeente en ontwikkelaars Parck Manpad en Synchron gemaakt:

Op 7 september 2015 heeft wethouder Ates met de projectontwikkelaars afgesproken de haalbaarheid van 20 woningbouwkavels van 1.000 m² in de zuidwesthoek van het gebied te onderzoeken. Het overige eigendom van de ontwikkelaars wordt door hen ingericht als natuurgebied. Ruim de helft van het gebied van in totaal 24 ha komt hiermee in publiek eigendom en behoudt een groen karakter.

(<http://www.heemstede.nl/nl/actueel/plannen-en-projecten/manpadslaangebied/>)

De afspraak is mede het resultaat van de onderkenning dat, om het doel te bereiken dat de ongewenste kassenbebouwing in het Manpadslaangebied plaats maakt voor een grotendeels openbaar gebied met extensieve recreatie en natuur, het nodig is om in het gebied zelf een financiële drager (bebouwing) te realiseren. De gemeente heeft aangegeven dat er geen alternatieve locatie is om een dergelijke drager te realiseren die aan de ontwikkeling van het Manpadslaangebied kan worden gekoppeld.

Om de haalbaarheid van 20 woningbouwkavels van 1.000m² in de zuidwesthoek van het Manpadslaangebied te onderzoeken is eerst gekeken hoe de ontwikkeling zich verhoudt met het vigerende beleid (hoofdstuk 1). Vervolgens zijn verschillende onderzoeken uit het verleden

opnieuw bekeken en waar nodig aangevuld en geactualiseerd (hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 is de historische context onderzocht en wordt ingegaan op de ruimtelijke karakteristiek van de plek. In de volgende stap is met telmodellen onderzocht wat de ruimtelijke consequenties van verschillende configuraties van de 20 kavels zijn (hoofdstuk 4).

Een aantal veelbelovende modellen heeft een eerste grove uitwerking gekregen om een iets beter beeld te krijgen van de mogelijkheden van de modellen. De modellen zijn vervolgens in een matrix gezet waarin ze ten opzichte van vooral het vigerend beleid, maar ook ten opzichte van de bevindingen van de begeleidingsgroep, scoren.

In het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de conclusies en de nodige vervolgstappen. De conclusie die in dit document wordt getrokken is dat het haalbaar is om met 20 kavels van 1.000m² in de zuidwesthoek een goed plan te maken. Daartoe moet het bestemmingsplan worden aangepast en moet de provincie akkoord gaan met het buiten 'bestaand bebouwd gebied' bouwen in het Manpadslaangebied. Op basis van de inhoud van het beleid van gemeente en provincie wordt geconcludeerd dat ook deze procedurele stappen haalbaar zijn.

1 Vigerend Beleid

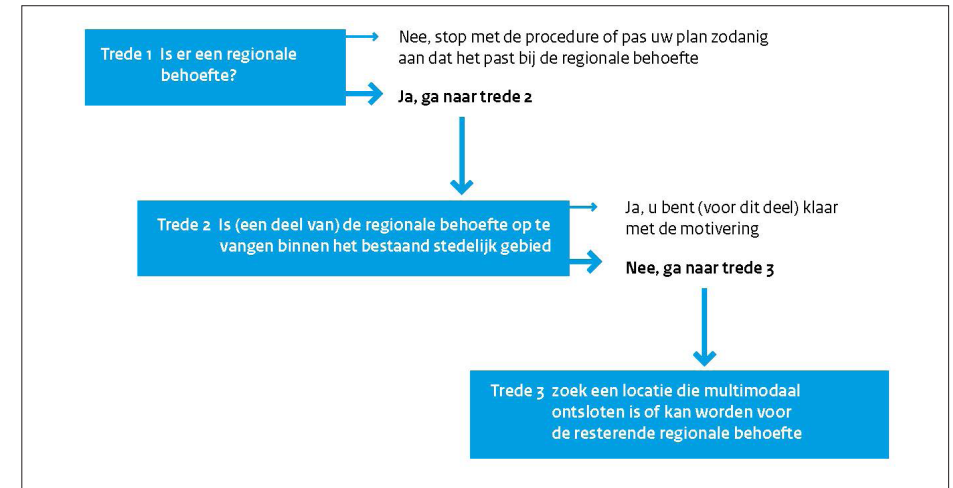
1.1. Rijk: wet ruimtelijke ordening

Voor het rijksbeleid met betrekking tot eventuele nieuwe bebouwing in het gebied, moet ingegaan worden op de 'ladder van duurzame verstedelijking'. Dit is een instrument dat onderdeel uitmaakt van de Wet Ruimtelijke Ordening en het geeft aan dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenumen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld

1.2. Provincie: structuurvisie Noord-Holland 2040 en PRV

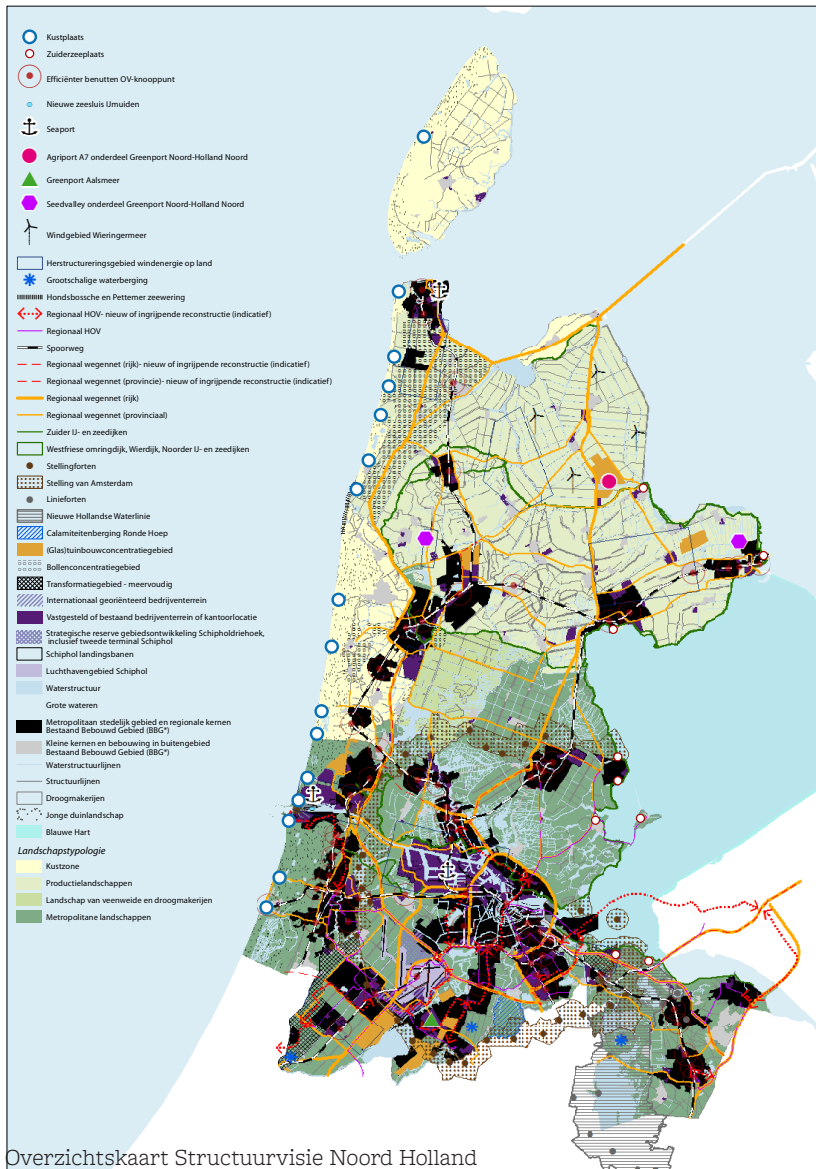
De structuurvisie Noord-Holland 2040 is in 2010 vastgesteld en op 28 september 2015 gewijzigd vastgesteld door Provinciale Staten. Samen met de structuurvisie is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. De Structuurvisie geeft voor een aantal thema's de gewenste ontwikkelingen in Noord Holland. Het ruimtelijke beleid van de provincie is gericht op drie hoofddoelstellingen die in het schema hiernaast zijn aangegeven.



Ladder van Duurzame Verstedelijking

| Ruimtelijke kwaliteit | Duurzaam ruimtegebruik | Klimaatbestendigheid |
|--|--|---|
| Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen | Milieukwaliteiten | Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast |
| Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden | Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken | Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater |
| Behoud en ontwikkeling van groen om de stad | Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting | Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie |
| | Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij | |
| | Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten | |
| | Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen | |

De drie hoofddoelstellingen van het ruimtelijk beleid van de provincie



In een aantal kaarten wordt inzicht gegeven in de gewenste ontwikkelingen. Hiernaast is de overzichtskartaal gegeven. Het detailniveau van de overzichtskartaal is zo grootschalig dat voor het Manpadslaangebied weinig geconcludeerd kan worden. Op de website van de provincie kan ingezoomd worden en kan per thema voor iedere plek bekeken worden wat het provinciale beleid voor deze plek is.

De voor het gebied Manpadslaan meest relevante thema's uit de Structuurvisie van de provincie zijn:

1. De bebouwing
2. De cultuurhistorie
3. De natuur
4. De recreatie

Voor elk van deze thema's is een afdruk gemaakt die toegespitst is op de locatie. Deze wordt hierna weergegeven met een korte interpretatie van tekening en legenda. Als voor de visiekaart ingezoomd wordt op de locatie valt op dat de hele omgeving valt onder de kleur 'Metropolitane landschappen', op het stedelijke gebied na.

1. De bebouwing

Voor de bebouwing is de enige legenda-eenheid die in het gebied is terug te vinden die van Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Te zien is dat ook de kassen in deze kaart gezien worden als bebouwd gebied. Dit is echter slechts een indicatie. In de provinciale ruimtelijke verordening (PRV) die is vastgesteld op 28 september 2015 is te lezen in artikel 9 dat agrarische bebouwing en kassen niet onder bestaand bebouwd gebied vallen. Over bouwen buiten het BBG wordt in artikel 13 gezegd:

Artikel 13 Nieuwe woningbouw

1 Een bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe woningbouw in het landelijk gebied.

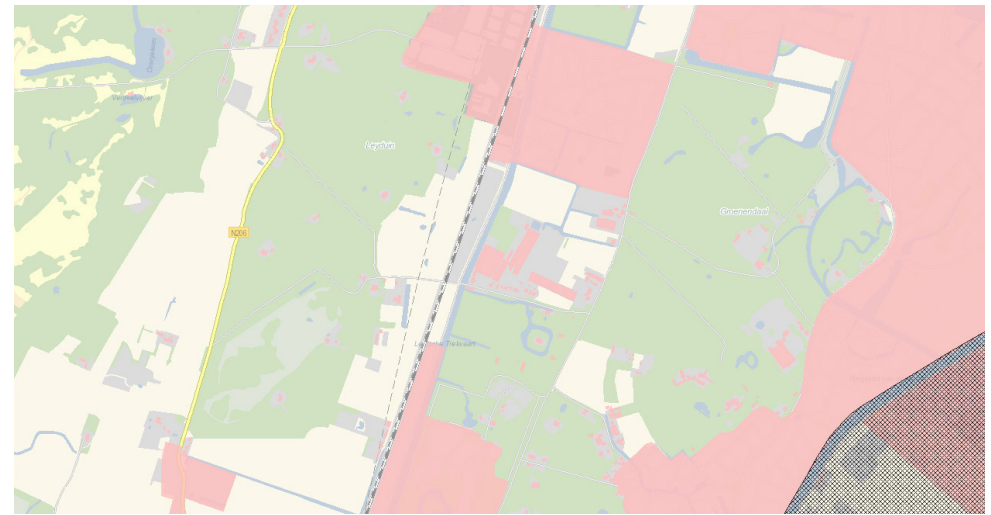
2 In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de ontwikkeling van nieuwe woningbouw indien:

- a. nieuwe woningbouw in overeenstemming is met de provinciale woonvisie 2010-2020 (vastgesteld bij besluit van 27 september 2010, nr. 62) en de door gedeputeerde staten en de regiogemeenten vastgestelde regionale actieprogramma's;
- b. nieuwe woningbouw in overeenstemming is met de door gedeputeerde staten vastgestelde provinciale woningbouwmonitor en provinciale woningbouwprognose;
- c. nieuwe woningbouw niet kan worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied en;
- d. het bepaalde in artikel 15 in acht wordt genomen.

3 In afwijking van het bepaalde in het eerste en tweede lid is nieuwe woningbouw in het landelijk gebied tevens mogelijk, indien:

- a. nieuwe woningbouw tot stand komt conform een Ruimte voor Ruimte-regeling, als bedoeld in artikel 16;
- b. nieuwe woningbouw onderdeel is van verbrede landbouw als bedoeld in artikel 26 e en functiewijzigingen op voormalige agrarische bouwpercelen als bedoeld in artikel 17 of;
- c. de nieuwe woningbouw onderdeel is van de transformatiegebieden - meervoudig zoals weergegeven op kaart 2 en op de digitale verbeelding ervan.

4 Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen inzake de aard, de omvang en de locatie van nieuwe woningbouw.



Bestaand Bebouwd Gebied

Buiten BBG bouwen is dus lastiger en hiervoor moet nut en noodzaak worden aangetoond. In de Structuurvisie wordt gesteld dat bouwen buiten BBG uitgaat van een “samenhangende, integrale ontwikkeling en één sluitende financiële constructie. Dit houdt in dat bijvoorbeeld woningbouw, natuur en recreatie in samenhang worden ontworpen, ontwikkeld en gefinancierd.” Toetsingsinstrument voor nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied is de regionale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (zie onder 2. De Cultuurhistorie). Ook wordt in de Structuurvisie gesteld:

“Onder andere voor de internationale concurrentiepositie is behoefte aan een grote diversiteit aan woonmilieus, waaronder ook landelijke milieus. Deze woonmilieus zijn schaars in Noord-Holland en worden vrijwel niet ontwikkeld, ondanks dat deze milieus voorzien in een bovenlokale of zelfs bovenregionale woningbehoefte.”

In de PRV wordt ook nog de volgende mogelijkheid geboden:

Artikel 16 Ruimte voor Ruimte

1 Een bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing in het landelijk gebied als door deze ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd.

2 Gedeputeerde staten stellen nadere regels omtrent het bepaalde in het eerste lid.

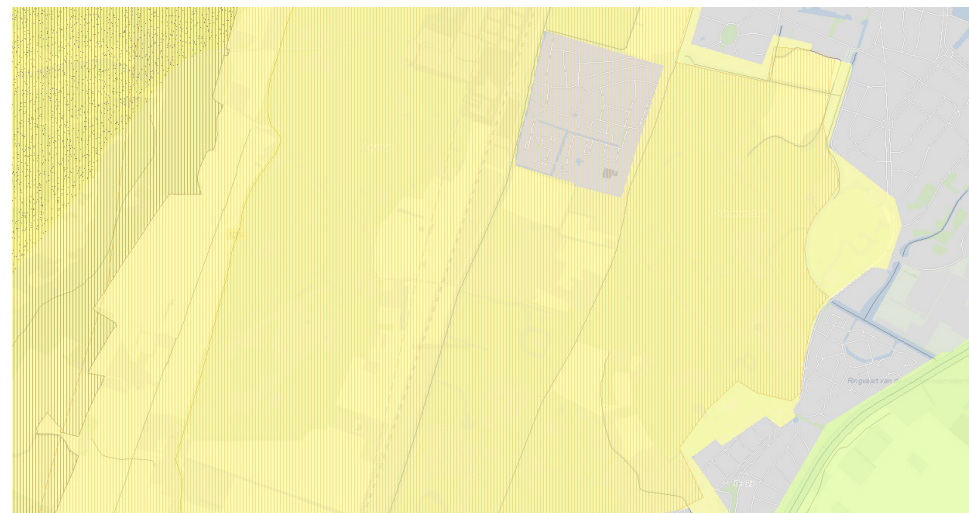
2. De Cultuurhistorie

Ook voor de cultuurhistorie is de legenda voor het gebied eenvoudig. Het gehele gebied maakt deel uit van het strandwallen en strandvlaktenlandschap en is ook aardkundig waardevol gebied.

De Provincie Noord-Holland wil het (cultuur)landschap optimaal gebruiken door de kenmerken te koesteren en te benutten. De Provincie zorgt dat ontwikkelingen die buiten BBG tot stand komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen, het zogenaamde Landschaps-DNA, van de verschillende landschappen. Dit wordt beschreven in de nota 'Leidraad landschap en cultuurhistorie':

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie geeft aan welke kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zijn. Provinciale Staten willen dat deze kwaliteiten op een zorgvuldige wijze worden meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen waar nut en noodzaak van zijn onderbouwd. Het betreft ontwikkelingen zoals woningbouw, bedrijfsontwikkeling, natuur- en recreatieprojecten, infrastructuur etcetera. Of veranderingen wel of niet plaatsvinden is eigenlijk geen discussiepunt, het gaat om de wijze waarop, de mate waarin en de vormgeving ervan.

De provincie gebruikt deze leidraad bij de ontwikkeling van eigen ruimtelijke plannen en bij de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit van gemeentelijke plannen. Gedeputeerde Staten (GS) kunnen gemeenten ontheffing verlenen voor ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied, mits 'nut en nood-



Cultuurhistorie

zaak' van deze ruimtelijke ontwikkelingen door de gemeenten en initiatiefnemers van de plannen zijn aangetoond. Als nut en noodzaak door hen is aangetoond zal de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) advies uitbrengen aan GS op het punt van ruimtelijke kwaliteit. De ARO bevat onafhankelijke deskundigen op, met name, de vakgebieden landschap, stedenbouw en cultuurhistorie en zal zich baseren op het provinciale beleid aangaande de identiteit van landschappen en nederzettingen. De onderhavige leidraad is het beleidsstuk waar de ARO haar adviezen op zal baseren. Dit laat uiteraard onverlet, dat er altijd sprake zal zijn van 'maatwerk' in de advisering en dat, gegeven dit beleid, de ARO-leden hun eigen deskundigheid en inzichten zullen inzetten bij de door hen uit te brengen adviezen.

De voornaamste kernkwaliteiten die beschreven worden zijn: archeologie en tijdsdiepte (tezamen 'ondergrond'), aardkundige waarden, historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten en openheid, duis-ternis en stilte (tezamen landschaps-DNA) en dorps-DNA.

Het Manpadslaangebied maakt deel uit van het Strandwallen- en Strandvlaktenlandschap. Voor dit landschapstype wordt het landschaps-DNA als volgt beschreven:

Structuurlijnen:

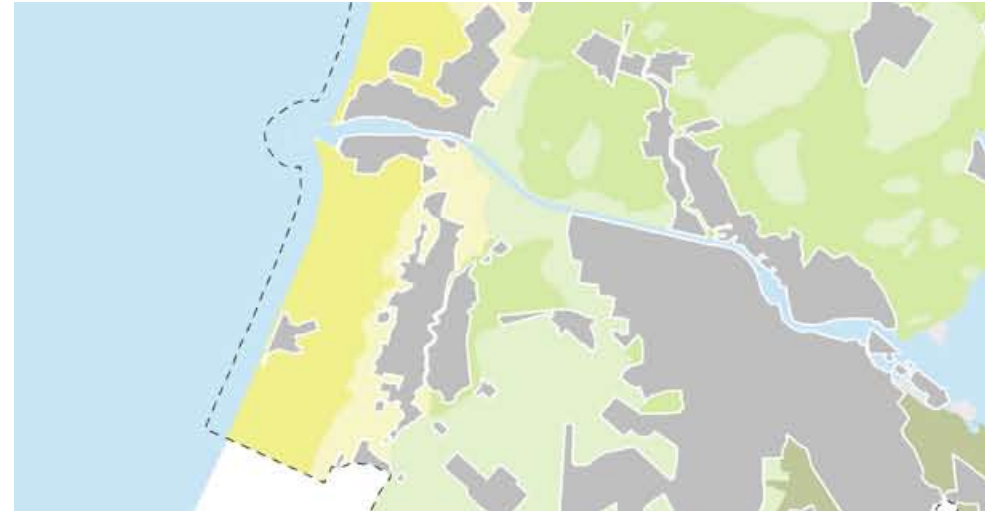
1. De vaartsystemen in afgezande gebieden
2. Reeksen van geestdorpen op de strandwallen
3. Landgoederenreeksen tussen Vogelenzang en Beverwijk en te Heemstede

Cultuurhistorische objecten:

1. Stolpboerderijen als identiteitsbepalende onderdelen van de geestdorpen
2. Stolpboerderijen als identiteitsbepalende onderdelen in de strandvlakten
3. Verspreide molens met hun molenbiotopen
4. Landgoederen
5. Villaparken
6. De resten van kastelen en buitenplaatsen
7. Gezondheidsinstellingen

Openheid:

1. De contrasten tussen de lage open strandvlakten en de beboste binnenduinrand
2. Weidegronden van de strandvlakten inclusief de restanten graslanden tussen Haarlem en binnenduinrand
3. Mate van openheid: hoofdzakelijk matig open gebied met verder gelijkmatige spreiding van de openheidsklassen en aanwezigheid van de contrasten zeer open gebied (strandvlakten) en zeer gesloten gebied (beboste binnenduinrand)



De landschapstypen met in lichtgeel, aan de rand van Heemstede, het Strandwallen- en Strandvlaktenlandschap

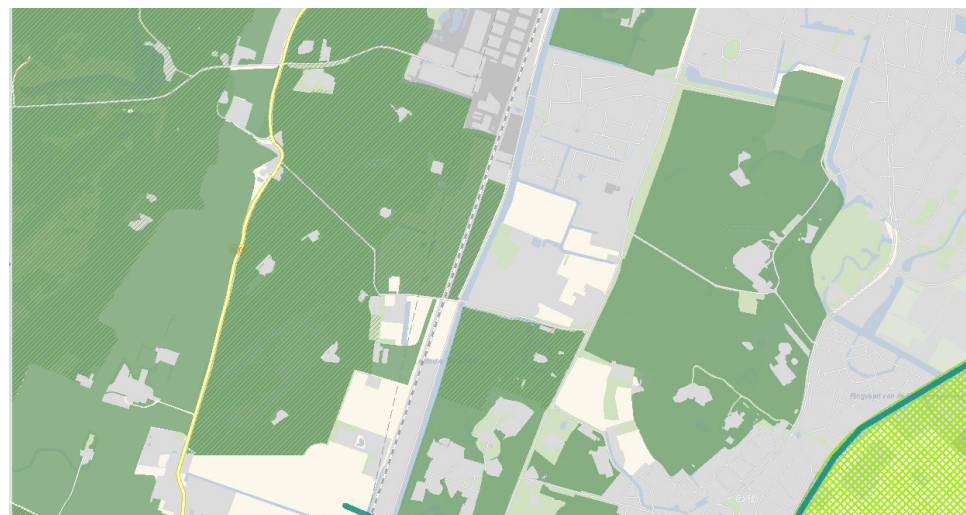
3. De Natuur

De gebieden direct ten zuiden, ten westen en ten oosten van het Manpadslaangebied behoren allemaal tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Bovendien geldt voor buitenplaats Huis te Manpad en voor het gebied direct ten westen van de Leidse Vaart (onderdeel buitenplaats Leyduin) dat het onderdeel uitmaakt van het Natura 2000 gebied. Het plangebied zelf behoort niet tot de gebieden die door de provincie vanwege hun natuurwaarden beschermd worden.

4. De Recreatie

Voor wat betreft het groen in en om de stad en de recreatieve betekenis spreekt de structuurvisie zich rondom het gebied vooral uit over het netwerk aan routes. Vooral de Manpadslaan wordt gezien als belangrijke schakel in het fietsroutenetwerk tussen Groenendaal en de duinen. Wat opvalt is dat deze route de enige verbinding is in dit gebied terwijl zowel Groenendaal als de duinen rondom Leyduin ruim voorzien zijn van wandel- en fietsroutes. Verder zijn op de kaart nog twee recreatieknooppunten te zien, bij Leyduin en bij de Oranjekom.

De recreatieve kwaliteit van dit deel van de provincie komt ook tot uitdrukking in de kwalificatie 'Metropolitane Landschap'. Hiermee wordt bedoeld dat het landelijk gebied in deze omgeving gezien kan worden als recreatiegebied voor de stedeling. In de metropoolregio heeft de Provincie Noord-Holland een extra ambitie voor de ontwikkeling van recreatiemogelijkheden. De Provincie stelt een geïntegreerd programma op voor behoud en ontwikkeling van deze zogenaamde 'metropolitane landschappen'. Hierbij gaat zij uit van een intensieve inrichting van de gebieden dichtbij de steden en een extensievere inrichting op grotere afstand van de stad.



Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000



Recreatie in en om de stad

1.3. Gemeente: Bestemmingsplan

1.3.1. Het actuele Bestemmingsplan

Op dit gebied is nu nog het geldende Bestemmingsplan “Landgoederen en Groene Gebieden” van toepassing.

De drie grootste legenda-eenheden in de bestemmingsplankaart van het gebied worden gevormd door:

1. Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde (lichtgroen)
2. Recreatieve doeleinden te weten nutstuinen (geeloranje)
3. Agrarische doeleinden met glastuinbouw (gothoogte 3m.; nokhoogte 6m. max.) (lichtgeel met raster)

Verder zijn uiteraard de woningen en de overige bebouwing van groot belang, niet zozeer in oppervlakte, maar wel als functie waarmee rekening gehouden moet worden.

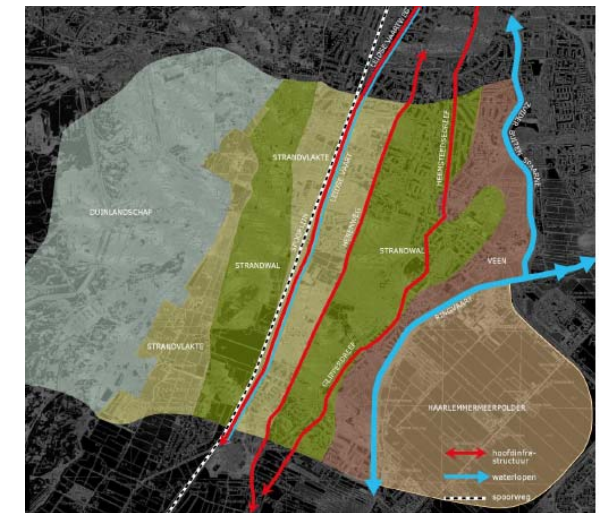
Het Manpadslaangebied maakt deel uit van de zone tussen de Leidse Vaart en de Herenweg, die in het bestemmingsplan wordt beschreven als de westelijke overgangszone. Het gaat hier om een regelmatig mozaïek van landgoederen, woonwijken en een tuinbouwgebied.

Met betrekking tot de ruimtelijke knelpunten in deze zone wordt in het bestemmingsplan het volgende gezegd:

1. de scherp begrensde, regelmatige ruimtelijke afwisseling vertroebelt. Door de bebouwing langs de Herenweg ter hoogte van het landgoed ‘Berkenrode’ wordt het zicht op dit landgoed vanaf de weg vrijwel volledig ontnomen. Ook het doorzicht over het tuinbouwgebied ‘Manpadslaan’ wordt bedreigd door een toename van (agrarische) bebouwing, door een verdere verdichting van de open ruimten binnen de westelijke overgangszone, verdwijnt de kenmerkende oost-westgerichtheid en verdwijnen de doorzichten naar de strandvlakte. De strip gaat steeds meer het uiterlijk aannemen van het centrale



Deel uit Bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden



De landschappelijke onderlegger uit het bestemmingsplan met de lange lijnen

deel van de strandwal. Deze verdichting komt enerzijds voort uit de bouw van de Rivierenwijk en de Geleerdenwijk ten weerszijden van het landgoed Ipenrode, anderzijds doordat de oost-west gerichtheid in de inrichting van de buitenruimten van de landgoederen, in de loop van de tijd steeds verder is

2. vervaagd. Eigenlijk is de kenmerkende oost-west gerichtheid alleen nog te ervaren ter hoogte van tuinbouwgebied 'Manpadslaan' en door de scherpe loodrecht op de Herenweg gelegen grenzen tussen verschillende typen grondgebruik.

Dit is voor het Manpadslaangebied van belang omdat wordt gezegd dat het gebied langzaam dichtslibt met (agrarische) bebouwing terwijl het op dit moment nog de enige plek is, waar de oost-westgerichtheid te ervaren is.

1.3.2. De actualisatie van het bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan 'Landgoederen en Groene Gebieden' is in 2007 vastgesteld en inmiddels toe aan actualisatie. Op de website van de gemeente wordt daarover het volgende gezegd:

"In de in april 2014 vastgestelde startnotitie is beschreven hoe de algehele herziening van dit bestemmingsplan voor de groene helft van Heemstede tot stand gaat komen.

Voor één van de delen van het plangebied, het Manpadslaangebied, loopt al enige tijd een apart traject (Plan van Aanpak Haalbaarheidsonderzoek & Structuurvisie). Indien de visie op dit gebied tijdig gereed is, dan zal die worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan "Landgoederen en Groene Gebieden". Als dat niet mogelijk is, dan zal het gebied ongewijzigd in de herziening worden opgenomen en zal een afzonderlijk bestemmingsplan "Manpadslaangebied" worden opgesteld."

Ook de 'Inventarisatie ontwikkelingen herziening bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden' (versie 3: 15.12.2015, vastgesteld 08.12.2015)) gaat in op de actualisatie van het bestemmingsplan. Het

beleidskader uit deze nota stelt:

Uitgangspunt

Uitgangspunt voor de herziening van het bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden is het conserveren van de bestaande juridisch planologische situatie.

Ontwikkelingen

Het verlenen van medewerking aan het afwijken van het uitgangspunt "conserveren" wordt enkel voorgesteld indien hiervoor een planologische aanleiding is. (nee,tenzij)

Conclusie

Het beleid van de gemeente, regio, provincie en rijk is gericht op behoud, veiligstellen en versterken van de in het bestemmingsplangebied aanwezige cultuurhistorische-, landschappelijke- en natuurwaarden. 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.



Voorontwerp Bestemmingsplan Manpadslaangebied (geen status, ingetrokken)

1.3.3. Het ontwerp Bestemmingsplan (geen status, is ingetrokken)

Op de gemeentelijke website is ook het ontwerp bestemmingsplan voor het Manpadslaangebied uit 2009 in te zien. Dit ontwerp bestemmingsplan heeft geen status meer en is inmiddels ingetrokken.

In het ontwerp bestemmingsplan komt aan de orde welk ruimtelijk beleid en welke ruimtelijke wetgeving van invloed is op eventuele ontwikkelingen in het Manpadslaangebied. Dit is uitgebreid gedaan en ook voor het huidige proces in veel gevallen nog relevant. Vandaar dat er hier toch op een aantal van de besproken nota's wordt ingegaan. Hieronder volgt een korte opsomming van die beleidsuitspraken die in het ontwerp bestemmingsplan Manpadslaangebied worden gegeven.

Nota Belvédère

Het Manpadslaangebied is gelegen in Belvédèregebied Zuid-Kennemerland. Dit gebied wordt volgens deze nota door de volgende kenmerken bepaald:

1. de ruimtelijke samenhangende reeks buitenplaatsen, landgoederen en villaparken aan de rand van de duinen met;
2. binnen de landgoederen en buitenplaatsen een eenheid van landhuis of kasteel met bijgebouwen, park en/of tuin en elementen in de tuin, zoals bruggen, paviljoens, hekken, poorten en muren;
3. de lanen en lanenstelsels om het buiten;
4. oude parkbossen;
5. de jongere villaparken;
6. de karakteristieke open veldjes en akkertjes te midden van de besloten bossen en landgoederen (voormalige lakenvelden, restanten van bollenteelt op oude geestgronden, paardenwei);
7. het systeem van de oude duinen en strandwallen die sinds het Laat Neolithicum bewoond en geëxploiteerd zijn;
8. stijlrandjes als relictten van oude zandwinningen.

En daar hoort de volgende beleidsstrategie bij:

In stand houden cultuurhistorische identiteit:

- op grond van streek- en bestemmingsplannen;
- onderzoek naar wenselijkheid wettelijke bescherming landgoederen-zones (beschermd landschapsgezicht).

Ontwikkelen cultuurhistorische identiteit:

- aansluiten bij bestaande initiatieven, met name natuurbeheer.

Inrichting, inpassing, herstel en visualisatie

- waterstanden in de duinen worden verhoogd (positieve werking voor de archeologische waarden en de duinrellen die weer water gaan voeren; mogelijk negatieve werking op de gebouwen door wateroverlast);
- goede inpassing van nieuwe groengebieden en natuurontwikkelingsprojecten (in het zuidoosten van het gebied);
- zorgvuldig inpassen van nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Beheer en gebruik

- zoeken naar en mogelijk maken van nieuwe functies voor leegstaande of slecht beheerde landgoedhuizen en bijgebouwen. In Heemstede lijkt dit overigens (nog) géén probleem te zijn;
- richten op de bestaande marktvaart naar landhuizen voor bewoning door particulieren.

Natuurbeschermingswet

Aan de westzijde van het plangebied, voornamelijk ten westen van de spoorlijn Leiden-Haarlem, ligt het gebied 'Duinen van Vogelenzang'. Dit gebied grenst aan de westzijde aan het plangebied.

Het gebied heeft de status van aangemeld Habitatrictlijngebied (Habitatrictlijngebied Kennemerland-Zuid), Beschermd Natuurmonument en onderdeel van de Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur.

Ten zuiden van het plangebied ligt het 'Huis te Manpad'. Dit gebied heeft de volgende status: aangemeld Habitatrictlijngebied (Habitatrictlijngebied Kennemerland-Zuid), Beschermd Natuurmonument, onderdeel van de Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur en onderdeel van Natura 2000.

1.4. MRA west

De visie voor de westflank van de MetropoolRegio Amsterdam (MRA West) is gemaakt in januari 2014 in samenwerking met tien gemeenten in de drie regio's Zuid-Kennemerland, IJmond en Haarlemmermeer.

In de visie wordt de aandacht gevestigd op de bijdragen die deze westelijke zone levert aan de Metropoolregio, en de verbeteringen die mogelijk zijn om nog beter samen te werken in MRA verband.

De conclusies in de MRA west hebben veelal betrekking op bestuurlijke afspraken en samenwerking en spelen zich af op een ander schaalniveau dan dat van het plangebied Manpadslaan.

Wat van belang kan zijn is af te wegen in welke zin de ontwikkeling van het Manpadslaangebied bijdraagt of afbreuk doet aan de opgaven en doelstellingen die in de MRA West worden gesteld. Wat dat betreft zijn vooral het recreatieve landschap en het woonmilieu de aspecten binnen de MRA waar naar gekeken moet worden.

Met betrekking tot het woonmilieu wordt in de MRA gezegd:

De MRA West beschikt over alle benodigde woonmilieus om de arbeidsmarkt van de toekomst te kunnen huisvesten. Het hoogwaardige woonmilieu van Zuid- en Midden Kennemerland, waaronder Haarlem, Bloemendaal en Heemstede, maar ook het groene woonmilieu van Uitgeest en het wonen rond de landgoederenzone, zoals die tot stand is gekomen in de 17e en 18e eeuw en die zich uitstrekt van Heemstede en Bloemendaal tot aan beverwijk en Heemskerk, heeft voor de MRA een specifiek economisch belang. Een goed woonmilieu biedt net als in de Gooi - en Vechtstreek, plaats aan de top van het Nederlandse en internationale bedrijfsleven en een steeds grotere groep expats, hoogopgeleiden, ondernemers en vertegenwoordigers van de creatieve klasse.

Het aantrekkelijke landschap biedt daarnaast ook in recreatieve en toeristische zin allerlei mogelijkheden, die op dit moment al zodanig

benut worden dat het overvolle toeristische centrum van Amsterdam daardoor enigszins ontlast kunnen worden.

Deze kwaliteiten in woonmilieu en landschap krijgen even later in de visie ook hun beslag in twee van de doelstellingen uit de MRA:

1. Het versterken van de veelzijdige woonmilieus en het hoogwaardige woonmilieu in het bijzonder ten behoeve van de internationale concurrentiepositie, maar ook voor onze eigen (toekomstige) bevolking.
2. Behoud en versterking van de metropolitane landschappen Binnenduinrand en Bufferzone ten behoeve van het leef- en vestigingsklimaat van de MRA.

In de visie wordt aangehaald dat Zuid Kennemerland en IJmond ten tijde van het maken van de visie een afspraak hebben met de provincie voor een woningbouwprogramma van 7300 woningen in 2016. Wat belangrijk is, is dat de uitbreiding van het aantal woningen de ruimtelijke kwaliteit van het leefmilieu moet versterken.

Op recreatief gebied wil de MRA West met betrekking tot de ontwikkeling en beheer van o.a. de binnenduinrand, de recreatieve mogelijkheden versterken. Daarbij willen de partners regie voeren op versterking van de groene waarden en ecologische verbindingen, op recreatief medegebruik van het landschap en willen ze afspraken maken over de financiering daarvan.

Met betrekking tot het Manpadslaangebied kan gesteld worden dat de bijdrage aan de doelstellingen van het woningbouwprogramma niet groot is, maar dat deze opgave wel tegemoetkomt aan de wens voor een hogewaardig woonmilieu. Ook het openbaar maken van de gronden in het Manpadslaangebied en het vervangen van de kassen door een veel kleiner oppervlak bebouwd gebied ondersteunen de doelstellingen uit het beleid van de MRA West.

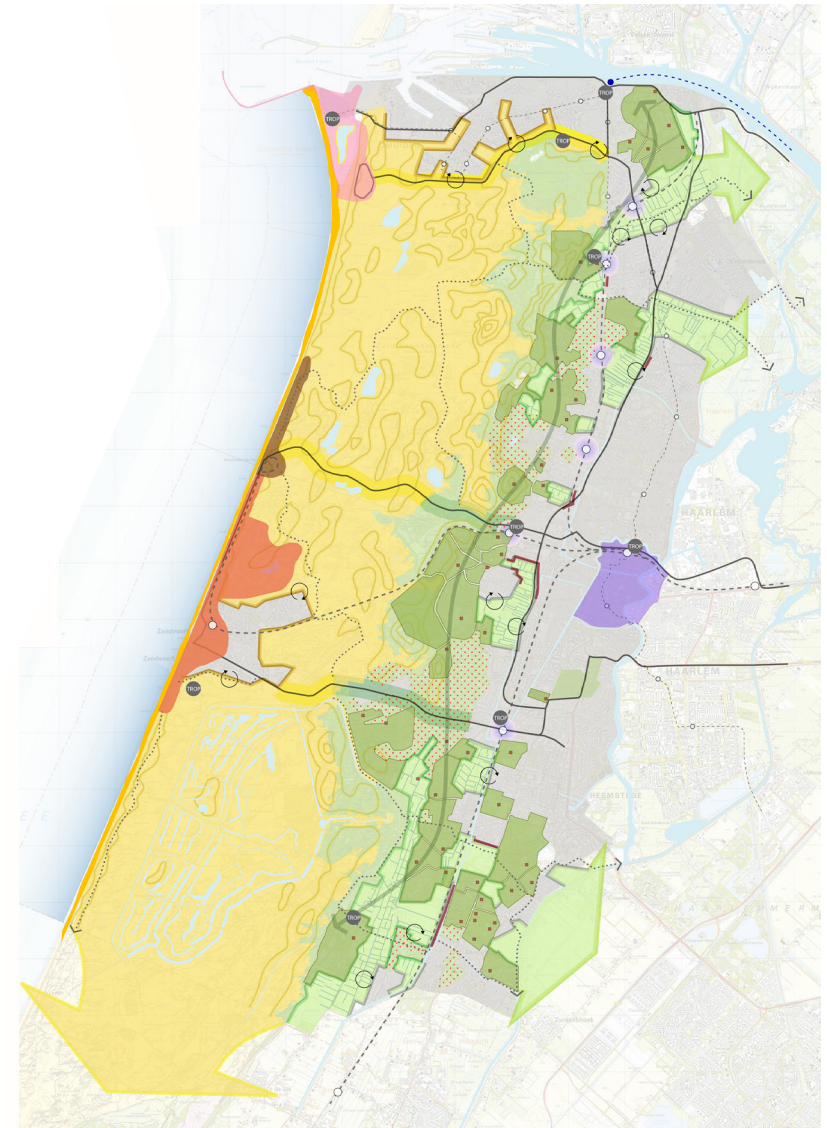
1.5. Ontwikkelperspectief Binnenduintrand (Concept)

In juni 2015 is het Ontwikkelperspectief Binnenduintrand 'Gedeelde Weelde' in concept opgesteld (het is nog niet besproken en/of vastgesteld). Aanleiding is dat breed wordt ingezien wat de kwaliteiten van het gebied zijn, maar dat ook wordt onderkend dat er ontwikkelingen op het gebied af komen, die het gebied ook kunnen schaden. Het kan daarbij gaan om de onzorgvuldige inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen; om de ruimteclaim van een aantal MRA-opgaven; om de gevolgen van klimaatverandering en om ontbrekende financieringsmogelijkheden. gesignaleerd wordt dat overheden soms handelswijzen hanteren die belemmerend werken bij het oplossen van de problematiek. Volgens de studie gaat het dan bijvoorbeeld om:

1. de neiging om de kwaliteit van het landschap vooral te willen waarborgen door ruimtelijke ontwikkelingen uit te sluiten. Hierdoor worden niet alleen de ongewenste, maar ook gewenste ontwikkelingen tegengehouden. Gevolg is dat het gebied eerder op slot wordt gedraaid dan toekomstbestendig gemaakt.
2. de neiging om regionale problemen lokaal op te willen lossen. Kwaliteitsverbetering in het landschap wordt bijvoorbeeld gefinancierd door het toestaan van bebouwing in een deel van datzelfde landschap. Daardoor worden kansen om het gebied duurzaam te ontwikkelen gemist en verliest de Binnenduintrand aan kwaliteit.
3. de neiging om vast te houden aan een sectorale aanpak van ruimtelijke vraagstukken. Dit doet afbreuk aan een zorgvuldige afweging van (soms tegenstrijdige) ruimtelijke, economische en maatschappelijke belangen.

De integrale aanpak, aldus de studie, wordt meer en meer onderkend en dat is een goede zaak, want:

in een aantal gevallen (bijvoorbeeld bij sommige open gebieden) is al sprake van ongewenste ontwikkelingen, die onomkeerbaar worden als niet snel wordt gehandeld. Niets doen leidt in die gevallen tot achteruitgang van de kwaliteit van het landschap en is dan ook geen optie.



Ontwikkelperspectief Binnenduintrand

Om de ontwikkelingen in goede banen te leiden worden 20 spelregels geformuleerd waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen:

- Spelregel 1: rekening houden met ondergrond
- Spelregel 2: landschappelijke inpassing functies
- Spelregel 3: landschappelijke gradiënt beleefbaar
- Spelregel 4: beleving grote maat duinlandschap intact houden
- Spelregel 5: ecologische robuustheid duingebied versterken
- Spelregel 6: handhaven evenwicht tussen rood en groen
- Spelregel 7: in villawijken voortborduren op huidige karakter
- Spelregel 8: specifieke karakter buitenplaats is uitgangspunt
- Spelregel 9: openheid behouden tussen de kernen
- Spelregel 10: heldere stads- en dorpsranden
- Spelregel 11: ontwikkelingen in het buitengebied
- Spelregel 12: bescherming van open ruimten
- Spelregel 13: continuïteit van de cultuurhistorische tijdslijn
- Spelregel 14: herkenbaarheid routes naar zee door hoge beeldkwaliteit
- Spelregel 15: gradiënt als leidraad
- Spelregel 16: Recreatieve routes koppelen aan bestaande kwaliteiten
- Spelregel 17: kwaliteit entrees naar het buitengebied
- Spelregel 18: ontwikkelingen benutten om continuïteit van het routenetwerk te vergroten
- Spelregel 19: herkenbaar water
- Spelregel 20: zicht op het landschap beschermen, herstellen en benutten

Het beeld hiernaast geeft de visuele weergave van het ontwikkelperspectief voor de binnenduintrand.

Voor het Manpadslaangebied zijn twee aanduidingen van belang: Een rode streep ten zuiden van de Rivierenwijk geeft uitdrukking aan de

wens dat de achterkant van de wijk hier getransformeerd moet worden in een voorkant; en een stippellijn maakt duidelijk dat er een recreatieve verbinding moet komen tussen Groenendaal en Leyduin, enigszins aan de noordkant van het gebied. In andere kaarten wordt duidelijk dat ook gedacht wordt aan het realiseren van ommetjes in het gebied, vooral ten behoeve van de mensen in de Rivierenwijk.

Het Manpadslaangebied wordt in de toelichting expliciet genoemd bij de paragraaf ecologische en recreatieve verbindingzones. Er wordt gesteld:

Door de historische noord-zuidoriëntatie van de dorpen en steden op de strandwallen is in de Binnenduintrand weinig ruimte voor oost-west verbindingen met de Bufferzone en de (toekomstige) groenstructuur van de Haarlemmermeer. De plaatsen waar het nog kan zijn relatief smal en staan bovendien onder grote (planologische) druk. Deze groene oost-west verbindingen (Manpadslaangebied, tuinbouwgebied Santpoort) willen we op korte termijn veiligstellen en ontwikkelen tot volwaardige ecologische en recreatieve verbindingzones.

En onder het kopje 'landschappelijk kantwerk' wordt gesteld dat ingezet wordt op het veilig stellen van openheid. Een van de doelstellingen is:

ontwikkelen van de groene oost-west verbindingen tot ecologische en recreatieve verbindingzones, zoals het Manpadslaangebied of het tuinbouwgebied Santpoort. Voor deze gebieden, die tevens deel uitmaken van de verbindingzones tussen de Binnenduintrand en de Bufferzone Haarlem-Amsterdam en Haarlemmermeer, is een actieve benadering dringend gewenst, aangezien juist deze gebieden het meest onder druk staan;

In het ontwikkelperspectief wordt ook ingegaan op de financiering van de ideeën. Specifiek voor het Manpadslaangebied wordt het volgende gesteld:

Het Manpadslaangebied in Heemstede is een van de weinige potentiële ecologische verbindings-zones tussen de Binnenduinrand en het gebied van de Bufferzone Haarlem-Amsterdam. Dit tuinbouwgebied is deels bebouwd met agrarische bebouwing en deels open gebied. Om de gewenste kwaliteit van het gebied te bereiken moet ca. 11,6 ha, thans in eigendom van enkele ontwikkelaars, worden aangepakt. Het gaat om verwerving van gronden, slopen van ongewenste opstal- en (her)inrichting van het open gebied.



Deel uit de kaart: Ontwikkelperspectief Binnenduinrand

1.6. Conclusies

Met betrekking tot de haalbaarheid van 20 kavels van 1000 m² in de zuidwesthoek van het Manpadslaangebied vanuit het oogpunt van het vigerende beleid:

Gemeente:

1. Huidig bestemmingsplan maakt woningen niet mogelijk.

Voor het haalbaar maken van het plan is een bestemmingsplanwijziging nodig.

Provincie:

Bij het toetsen van de bestemmingsplanwijziging zijn voor de provincie de volgende overwegingen van belang:

1. Het gebied ligt buiten het bestaand bebouwd gebied. Dat betekent dat verstedelijking slechts onder voorwaarden mogelijk is.
2. Ruimtelijk beleid ondersteunt het weghalen van kassen en inzetten op recreatief en ecologisch aantrekkelijk gebied. Een hoogwaardig woonmilieu zou daar in kunnen passen.
3. Nut en noodzaak van de ontwikkeling moet worden aangetoond om medewerking van de provincie te verkrijgen voor de bestemmingsplanwijziging en de ontwikkeling moet voldoen aan kwaliteitseisen die zijn geformuleerd in o.a. de leidraad landschap en cultuurhistorie (wordt getoetst door commissie ARO)

Add. 3. Om het doel te bereiken dat in het Manpadslaangebied een grotendeels openbaar gebied ontstaat en de kassen verdwijnen is het noodzakelijk dat er een financiële drager in het gebied wordt ontwikkeld. De gemeente heeft aangegeven dat er geen alternatieve locatie is voor een dergelijke financiële drager (zie inleiding).

Rijk:

Een te maken plan moet voldoen aan de ladder duurzame verstedelijking uit de Wet Ruimtelijke Ordening. Hierin wordt aangegeven dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld

Add. 1. De behoefte aan hoogwaardige, landelijke woonmilieus wordt beschreven in het provinciaal en regionaal beleid (zie p.9).

Add. 2. De behoefte kan niet worden voorzien in bestaand stedelijk gebied (het gaat om een landelijk woonmilieu).

Add. 3. Dit kan worden aangetoond met een verkeersonderzoek (zie verder in deze haalbaarheidsstudie).

Overig:

Vanuit Belvédère en MRA en Binnenduinrandvisie is er aanleiding om in dit gebied meer aandacht te geven aan de landschappelijke kwaliteit en de recreatieve en ecologische potentie van het gebied. Woningbouw wordt daarbij niet uitgesloten, maar moet wel voldoen aan eisen.

Voorlopige conclusie haalbaarheid:

Vanuit bestaand vigerend beleid bezien moet geconcludeerd worden dat de nodige bestemmingsplanwijziging alleen doorgang vindt bij voldoende kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige situatie en wanneer nut en noodzaak van de ontwikkeling kan worden aangetoond.

Wanneer naar de inhoudelijke kant van het beleid wordt gekeken, dan moet geconcludeerd worden dat het Manpadslaangebied in potentie een verandering kan ondergaan die voldoet aan de kwaliteitseisen van de beleidsmakers en dientengevolge de procedurele drempels kan nemen.

Beleidsmatig is er voor dit gebied een haalbaar plan te maken als het voldoet aan de kwaliteitseisen.



Leidraad landschap en cultuurhistorie

2 Onderzoeken

Onderzoeken

De planhistorie voor het Manpadslaangebied is relatief lang en mede daardoor is er ook al relatief veel onderzoek gedaan naar allerlei aspecten van de plek en mogelijkheden voor ontwikkeling. In dit hoofdstuk worden die onderzoeken verzameld en samengevat, waarna de conclusies per onderzoek zo mogelijk vertaald worden naar een voorzichtige conclusie met betrekking tot bouwen in het gebied. Een aantal van de onderzoeken wordt geactualiseerd om er conclusies aan te kunnen verbinden.

2.1. Ecologie

In het rapport 'Ecologische kansen voor het Manpadslaangebied te Heemstede' uit 2008 van het bureau Van der Goes en Groot wordt ingegaan op de ecologische rol die het Manpadslaangebied kan spelen in het verbinden van wandelbos Groenendaal en Leyduin en daarmee van de Haarlemmermeer en de kust.

Belangrijk is dat in deze studie wordt uitgegaan van het herbestemmen van het agrarische deel van het gebied tot natuurgebied, dus inclusief het deel met de kassen. Er wordt van uitgegaan dat alle overige bestemmingen conserverend zijn, en eventueel veranderd worden in natuur met recreatief medegebruik. Dit onderzoek zal moeten worden geactualiseerd en vanuit een ander perspectief moeten worden uitgevoerd.

Het rapport citeert vervolgens uit een ander rapport (De Beer en Spaargaren 2008) waarin gesteld wordt dat de natuurwaarde van het gebied 'vrij hoog' is (op een vijfdelige schaal: basis, gemiddeld, vrij hoog, hoog en zeer hoog) waarbij de waarde van de zuidrand de kwalificatie 'gemiddeld' krijgt.

Uit hetzelfde rapport komen de volgende gegevens:

Flora

In het gebied komen geen beschermde planten voor. Ook is er geen Stinzenflora.

Amfibieën en Reptielen

Aangetroffen zijn bruine kikker en soorten van groene kikker-complex (licht beschermd, tabel 1). Ook de rugstreeppad is vastgesteld (zwaar beschermd tabel 3; habitatrichtlijn)

Broedvogels

Het gebied is voor broedvogels niet van groot belang.

Vleermuizen

Het gebied wordt door verschillende vleermuissoorten gebruikt als foerageerbiotoop. Verblijfplaatsen zijn in het gebied niet vastgesteld.

Andere zoogdieren

Het gebied is niet van groot belang voor zoogdieren.

Libellen en dagvlinders

Het is niet te verwachten dat er beschermde soorten in het gebied voorkomen.

Overige fauna

De wijngaardslak en de kleine modderkruiper zijn in de omgeving aangetroffen en zouden ook in het gebied voor kunnen komen. (beschermd, tabel 2). Mogelijk komt ook de Veenmol voor. Deze is niet beschermd, maar staat wel op de rode lijst.

In het document wordt de keuze gemaakt voor het verder onderzoeken van de mogelijkheden van een verbindingszone van het type 310. Voor dit type is het streefbeeld “Hoogwaardige bosverbinding met kleine en grotere boselementen, al dan niet met moeras- en/of grasstrook” (type G, WYMENGA & HOLLANDER, 1999)

De huidige verbindingszone is geprojecteerd op het gebied van de Hartekamp en de Linnaeushof. Dit ziet er op de kaart wel groen uit, maar kent ecologisch toch nog al wat obstakels. Onderzocht is wat de verplaatsing van de ecologische verbindingszone naar het Manpadslaangebied voor mogelijkheden biedt.

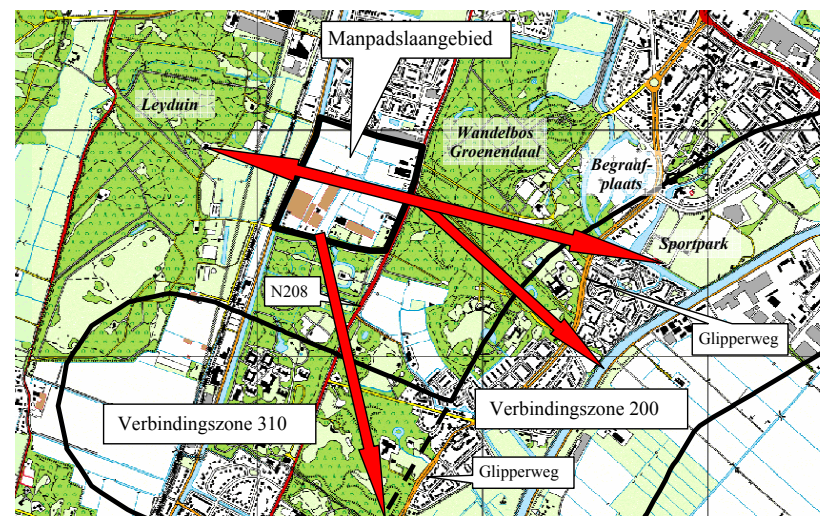
De conclusie van het rapport is dat deze verplaatsing van de ecologische verbindingszone betere opties biedt dan de huidige ligging.

Met betrekking tot de inrichting van het Manpadslaangebied stelt de studie dat vanuit ecologisch oogpunt het gebied ingericht moet worden met “(zwaardere) bosverbindingen, gecombineerd met een aangrenzende moerasstrook en minder voedselrijke, grazige vegetaties”. De volkstuinen dienen vanuit ecologisch oogpunt te worden verplaatst naar de noordoostelijke of zuidwestelijke (uitgangspunt is dat de kassen verdwenen zijn) hoek. Het bedrijfsgebouw aan de Herenweg dient op termijn plaats te maken voor een natuurbestemming. Deze twee ingrepen worden voorgesteld om de ecologische verbindingszone zo breed mogelijk te maken. De betonrand langs de Herenweg moet verwijderd worden om dispersie van kleine zoogdieren mogelijk te maken.

De volgende landschapsonderdelen moeten in ieder geval in het gebied aanwezig zijn: Bosverbindingen, Moerasstroken en sloten, Schrale gras- en hooilanden en Poelen.



Ligging van de huidige ecologische verbinding ten zuiden van het Manpadslaangebied



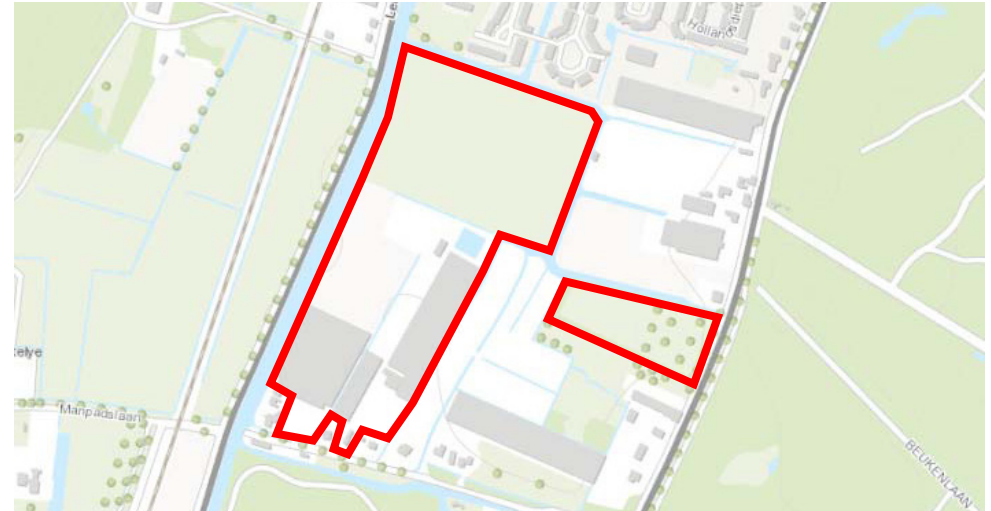
De onderzochte verplaatsing van de ecologische verbindingszone

2.1.1. Actualisatie ecologieonderzoek 2016

In januari 2016 is door Van der Goes en Groot een quick scan uitgevoerd in het gebied om een inschatting te kunnen maken van de haalbaarheid van de plannen als gekeken wordt naar de natuurwetgeving.

De aanwezige biotopen in het gebied worden beschreven gebruik makend van waarnemingen gedaan tijdens twee terreinbezoeken op 7 en op 20 januari 2016 en van de resultaten van de studie uit 2008 van hetzelfde bureau. Op basis van de waarnemingen en de biotopen is een inschatting gemaakt van het mogelijk voorkomen van in ieder geval die soorten waarvoor, indien aanwezig, ontheffing moet worden aangevraagd in het kader van ruimtelijke inrichting en ontwikkeling.

In het plangebied werd geen beschermde flora aangetroffen. Wel is het gebied geschikt voor enkele licht beschermde soorten. De wateren in het plangebied zijn niet geschikt voor beschermde vissoorten; de wateren er omheen wel. Wel is het gebied geschikt voor enkele algemene soorten amfibieën. In het plangebied worden geen verblijfplaatsen verwacht van jaarrond beschermde vogelsoorten. Het is wel waarschijnlijk dat veel kleine zoogdieren voorkomen. Voor zwaarder beschermde soorten als de Noordse woelmuis en de waterspitsmuis zijn de benodigde levensomstandigheden in het gebied niet aanwezig. Er is één gebouw waar mogelijk vleermuizen in kunnen zitten, de aanwezige bomen in het gebied zijn door het ontbreken van holtes daarvoor niet geschikt.



Gebied dat is onderzocht in de quick scan



Kassen in het gebied

Met betrekking tot de wetgeving wordt in de quick scan ingegaan op de Flora- en Faunawet. In het kader van ruimtelijke ontwikkeling is het volgende van belang:

Als er beschermde soorten voorkomen uit Tabel 2 of Tabel 3 (zie kader 'Tabellen van de Flora- en faunawet') én als het niet mogelijk is door middel van verzachtende en/of compenserende maatregelen schade aan deze natuurwaarden te voorkomen, dan is ontheffing vereist.

Als door het nemen van voldoende verzachtende en/of compenserende maatregelen geen schade optreedt (te beoordelen door het Ministerie van EZ!), hoeft geen ontheffing te worden verkregen.

Bij de vraag of ontheffing wordt verleend (ministerie van EZ) zijn de volgende sub-vragen steeds van belang:

- In hoeverre treed schade op?
- Komt de 'gunstige staat van instandhouding' in gevaar?
- Zijn er bevredigende alternatieven?

Afhankelijk van de mate van bescherming wordt ook gekeken naar een bestaand wettelijk belang; een groot openbaar belang of een belang in verband met ruimtelijke inrichting en ontwikkeling.

Met betrekking tot overige natuurwetgeving wordt gesteld:

Het Natuurnetwerk Nederland kent geen bepalingen voor 'externe werking', hetgeen betekent dat plannen buiten de begrenzing ervan niet getoetst behoeven te worden op eventuele negatieve effecten voor het natuurnetwerk.

Het Natura 2000-gebied 'Kennemerland-Zuid', is aangewezen voor een groot aantal habitattypen en drie habitatsoorten: Groenknolorchis, Nauwe korfslak en Meervleermuis. Het plangebied met natuurontwikkeling en beperkte kleinschalige woningbouw ligt op zodanige afstand van dit gebied en is zo sterk afgeschermd door bossen en infrastructuur dat, gezien de beperkte reikwijdte van de plannen, op voorhand uit te sluiten is dat het project negatieve effecten op beschermde natuurgebieden zal hebben.

In de conclusies van de quick scan wordt aangegeven dat er alleen licht beschermde soorten (met uitzondering van vleermuizen) in het gebied kunnen voorkomen. Voor deze soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting zoals het plan dat onderzocht wordt. Een ontheffing is dan niet nodig.

Voor broedvogels is het van belang dat werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden. Een ontheffing is dan niet nodig. Aangezien het begrip broedseizoen niet gehanteerd wordt, behalve als grove aanduiding (verschillende soorten vogels broeden op verschillende momenten) moet dit te zijner tijd concreet gemaakt worden, om geen misverstand over de gehanteerde data te laten ontstaan.

Als beschermde amfibieën worden aangetroffen tijdens de werkzaamheden moet een ontheffingsaanvraag worden ingediend, waarin passende compenserende en mitigerende maatregelen worden beschreven.

Dit geldt ook voor verblijfsplekken van vleermuizen. Voor de mogelijk in het gebied aanwezige foeragerende vleermuizen wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep.

In 2008 is door de milieudienst IJmond een aantal onderzoeken verricht met betrekking tot de milieusituatie van het gebied. In januari 2016 zijn deze beoordeeld op de vraag of ze nu nog gebruikt kunnen worden. De conclusie van de omgevingsdienst is:

Omgevingsdienst IJmond verwacht niet direct belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling.

2.2. Geluid

Het Manpadslaangebied heeft te maken met geluidsbelasting van het spoor, van de Leidsevaartweg en van de Herenweg. In de bovenste figuur hiernaast zijn de meetresultaten voor het wegverkeerslawaai aangegeven (2008).

Wegeverkeerslawaai

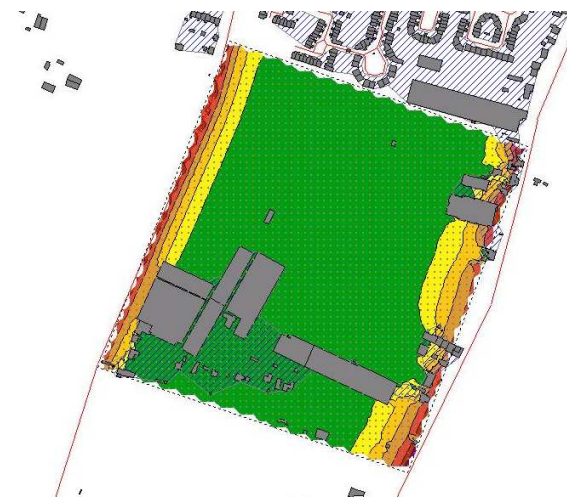
De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai is 48 dB. Bij een geluidsbelasting van 49 tot en met 63 dB (nu 61 dB) op de gevel, is het mogelijk met een hogere waarde-procedure een ontheffing aan te vragen.

In de studie wordt het volgende uitgelegd:

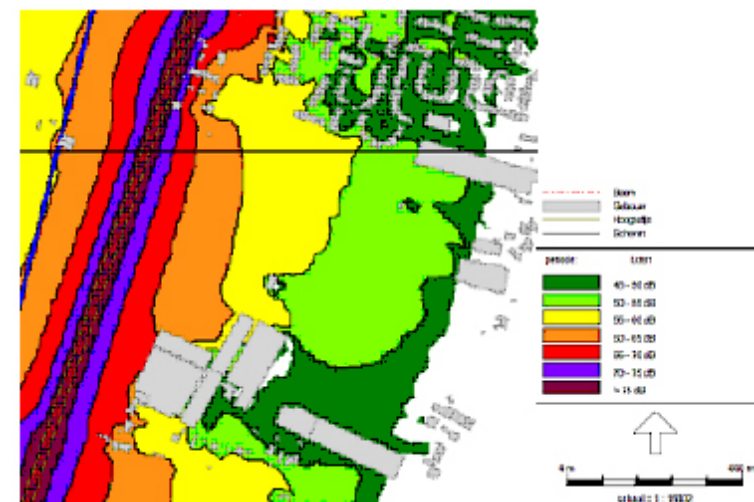
Met behulp van het Reken- en Meetvoorschrift Verkeerslawaai 2002 is de geluidsbelasting bepaald op de bouwlocatie, vanwege het wegverkeer. De verkeersintensiteiten zijn afkomstig uit de Regionale Verkeersmilieukaart, RVMK 2004, situatie 2015.

Omdat nog niet bekend is waar eventueel woningen zullen worden toegevoegd is voor het gebied een kaart bijgevoegd waarop de akoestische situatie is weergegeven. In het groene vlak is de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde. Het advies is om bijvoorkeur binnen deze contouren woningbouw te realiseren. Buiten het groene vlak moet worden gerekend met welke maatregelen de voorkeursgrenswaarde alsnog wordt gerealiseerd. Anders moet voor de geluidgevoelige objecten een hogere waarden procedure worden gevoerd.

Bij de check in 2016 is aangegeven dat de contouren weliswaar verouderd zijn, maar dat ze wel een goede indicatie geven van de geluidsbe-



Geluidsbelasting van de locatie door wegverkeer (beeld 2008)



Geluidsbelasting van de locatie door railverkeer (beeld 2016)

lasting. Geadviseerd wordt, een akoestisch onderzoek te doen op het moment dat bekend is waar de bouwvlakken voor woningbouw komen te liggen.

Railverkeerslawaaï

In de onderste figuur op p.27 is aangegeven waar in het gebied de voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt bereikt. Aangegeven wordt dat de maximale waarde waarvoor met een hogere waarde procedure onthefing kan worden verleend 68 dB is. Wat opvalt is dat de geluidsbelasting in de zuidwesthoek iets groter is, dan in de noordwesthoek.

2.3. Luchtkwaliteit

In hetzelfde rapport van de milieudienst IJmond uit 2008 wordt ingegaan op de luchtkwaliteit. Gesteld wordt dat:

Gezien het gegeven dat in totaal (veel) minder dan 500 woningen zullen worden gebouwd en dat sprake is van het onttrekken van economische functies aan het gebied wordt geconcludeerd dat het project inderdaad niet in betekende mate bijdraagt. Er hoeft dus niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

Het is dus niet te verwachten dat de wet luchtkwaliteit een knelpunt gaat vormen bij een plan waarbij relatief weinig woningen worden gebouwd en het grootste deel van het gebied zal worden ingericht als groengebied.

2.4. Externe veiligheid

Uit de risicokaart van de provincie Noord-Holland blijkt (professionele versie) dat er in de nabijheid van het plangebied Manpadslaan geen risicobronnen aanwezig zijn, waarvan het invloedsgebied zich uitstrekt tot over het plangebied. Toetsing van het plangebied aan het BEVI en de circulaire RNVGS kan achterwege blijven (milieudienst IJmond, 2008).

2.5. Milieuzonering

Het rapport van de milieudienst IJmond stelt met betrekking tot de milieuzonering dat er in de bestaande situatie geen knelpunten op het gebied van milieuzonering worden gesignaleerd. Sinds het onderzoek is in het gebied niets veranderd. Voorts wordt gezegd dat aangezien het bestemmingsplan conserverend is ten aanzien van bedrijven en wonen, er geen aanleiding is tot een nadere aandacht voor dit aspect.

Dit onderzoek uit 2008 is ook gebaseerd op het voorontwerp bestemmingsplan, waarin uitgegaan wordt van het volledig natuurgebied maken van het terrein.

Ook bij de geplande 20 woningen echter, is niet te verwachten dat er knelpunten op zullen treden met betrekking tot milieuzonering. De bedrijvenbestemming die op het gebied rust (kassen) kan op termijn immers verdwijnen.

Bij de aanvulling door de omgevingsdienst van 2016 wordt aangegeven dat met de volgende functies rekening moet worden gehouden:

- A: Tennishal/bollen schuur; richtafstand 30 meter
- B: Restaurant; richtafstand 10 meter
- C: Bedrijfsverzamelgebouw; richtafstand 30 meter
- D Kantoren; richtafstand 10 meter
- E: Kassen; richtafstand 30 meter

2.6. Bodem

Het is wettelijk verboden te bouwen op verontreinigde grond. De Milieudienst IJmond adviseert een bodemonderzoek uit te laten voeren voorafgaande aan het indienen van de bouwaanvraag. Indien uit het archiefonderzoek bij de gemeente Heemstede geen concrete bruikbare en geldende gegevens zijn dan dient er bij een nieuwe bestemming voor woon- en verblijf gebouwen een nieuw bodemonderzoek te worden uitgevoerd conform de NEN-5740.

2.7. Archeologie

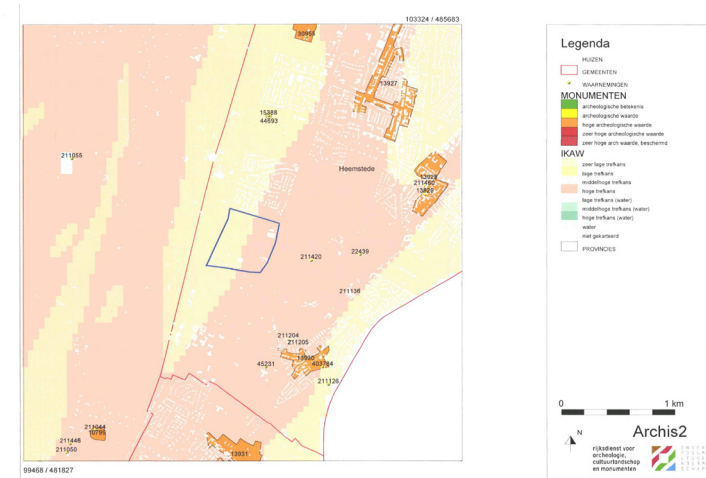
In 2008 is door RAAP archeologisch adviesbureau zowel een bureauonderzoek als een booronderzoek naar de archeologische aspecten van het gebied verricht. In de nota “cultuurnota 2016-2019” (november 2015), wordt het gemeentelijk beleid uitgebreid uitgelegd.

In het bureauonderzoek van RAAP wordt gesteld dat het gebied gezien de ontstaans- en bewoningsgeschiedenis in principe een grote kans kent op archeologische waarden die behoudwaardig zijn. Indien die waarden aanwezig zijn, valt ook te verwachten dat deze door de voorgenomen verandering (in dit geval het ontwerp bestemmingsplan, 2009) aangetast zullen worden. Die aanwezigheid hangt bijvoorbeeld samen met de vraag of de bodemopbouw al dan niet verstoord is.

De trefkans is het hoogst langs de historische wegen en zoals in het kaartje van de rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten hiernaast te zien is, in het oosten van het gebied. De gele kleur in het westelijk deel staat voor een lage trefkans.

Om te testen of de waarden aanwezig zijn is een verkennend booronderzoek verricht, ook in 2008. In dit onderzoek is geen onverstoord bodemprofiel aangetroffen. De top van het duinzand evenals het bovenste traject van de strandwal is diep afgegraven / omgespit (ca. 0,8 m. tot meer dan 2m. onder maaiveld)

Er kunnen twee zones aangewezen worden waar op basis van de boringen een beperking op de graafdiepte bij een eventuele herinrichting van toepassing zou kunnen zijn: Het centrale deel waar een restant van een ophogings- akkerlaag aanwezig is die waarschijnlijk vanaf de late middeleeuwen is gevormd; en een zone van 60 meter langs de historische wegen Manpadslaan en Herenweg, waar de aanwezigheid van resten van historische bebouwing niet uitgesloten kan worden. Voor beide zones is bij graafwerkzaamheden aanvullend onderzoek nodig.



Het gebied op de grens van 'lage trefkans' tot 'hoge trefkans'



ophogings-akkerlaag met puinspikkels en aardewerk uit de Late Middeleeuwen

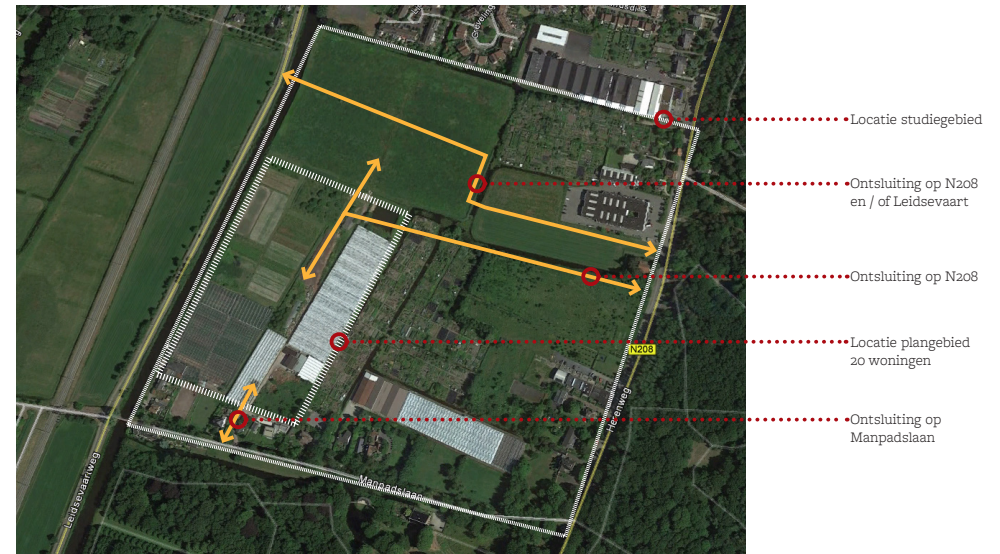
2.8. Verkeer

Witteveen en Bos heeft in januari 2016 een quickscan verricht met als onderzoeksvraag of de verkeersafwikkeling van 20 kavels op de huidige infrastructuur mogelijk is. Daartoe zijn verschillende mogelijkheden bekeken om de verkeersbewegingen af te wikkelen. In de figuur hiernaast staan de verschillende opties schetsmatig weergegeven. Er is gekeken naar het ontsluiten van 20 woningen op de Manpadslaan, op de Herenweg en op een verbinding tussen Herenweg en Leidsevaart. Uiteraard is het mogelijk om verschillende combinaties te maken tussen de verschillende modellen, afhankelijk van welke stedenbouwkundige structuur in het vervolg wordt gekozen. Er zou bijvoorbeeld ook gekozen kunnen worden voor het afwikkelen van een deel van de verkeersbewegingen op de Manpadslaan, en een deel op de Herenweg. Voor hulpdiensten zou zo'n dubbele ontsluiting van de woningen een pré zijn (deze zou overigens ook gekoppeld kunnen worden aan een langzaamverkeersroute).

Eerst wordt ingegaan op de extra verkeersbelasting die de ontwikkeling met zich mee zou brengen ten opzichte van de huidige bestemming. Volgens de kengetallen genereren de woningen 164 voertuigbewegingen. Dit aantal dient afgezet te worden tegenover de huidige bestemming om de extra belasting te bepalen. Over deze extra belasting meldt de studie:

In de toekomstige situatie worden circa 135 extra motorvoertuigen op een gemiddelde weekdag verwacht ten opzichte van de huidige situatie.

Bovenstaande is de vergelijking van de toekomstige situatie met 20 kavels met de huidige bestemmingsplansituatie waarbij uitgegaan wordt van het realiseren van een tuinbouwbedrijf dat de volledige ruimte van het bestemmingsplan benut. Dit is immers de ruimte die het bestemmingsplan toelaat en dus ook de verkeersbelasting die op termijn binnen dit bestemmingsplan te verwachten is.



Varianten voor de ontsluiting



De Herenweg (N208)

Daarbij moet overigens bedacht worden dat in de huidige bestemmingsplansituatie het verkeer kan bestaan uit een combinatie van vrachtverkeer en personenverkeer. Wanneer de kavels gerealiseerd worden, zijn er slechts personenvoertuigen te verwachten.

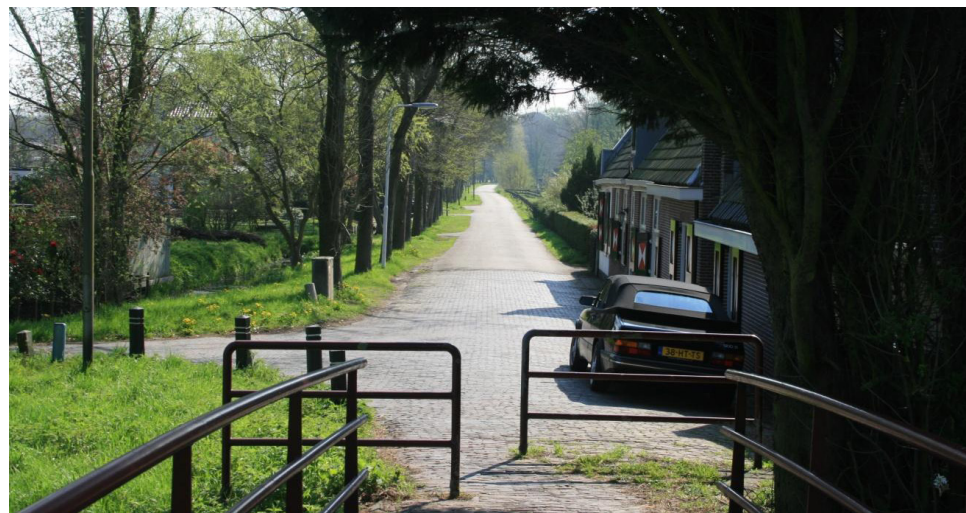
Belangrijke conclusie is dat voor alle opties het volgende geldt:

De drie onderzochte ontsluitingsvarianten van de twintig woningen in het Manpadlaangebied zijn allemaal acceptabel.

Zowel een afwijking van het verkeer over de Manpadslaan, als direct op de Herenweg of op de Leidsevaart is dus mogelijk. Alle wegen kunnen de extra belasting aan.

De verschillende modellen hebben verschillende voor- en nadelen. Wanneer de 20 woonkavels op de Manpadslaan worden ontsloten hoeft geen nieuw kruispunt gemaakt te worden op de Herenweg. De belasting komt dan echter wel helemaal op de Manpadslaan en het kruispunt Manpadslaan Herenweg moet dan aangepast worden. Een nieuwe ontsluiting op de Herenweg vergt een extra kruispunt, maar heeft bijvoorbeeld wel als voordeel dat het eenvoudiger is om een dubbele ontsluiting te maken, wat wenselijk is voor de hulpdiensten.

Aangezien alle onderzochte opties voor de ontsluiting in principe mogelijk zijn, zal de uiteindelijke keuze niet uitsluitend op basis van verkeerskundige argumenten genomen worden, maar een afweging zijn tussen o.a. verkeerskundige, maatschappelijke, cultuurhistorische en ruimtelijke overwegingen.



De Manpadslaan



De Leidsevaart

2.9. Conclusies

Als alle onderzoeken op een rijtje worden gezet ontstaat het volgende beeld met betrekking tot de haalbaarheid van de ontwikkeling van 20 kavels van 1000m² in de zuidwesthoek.

1. De onderzoeken leveren geen technische of wettelijke belemmeringen op.
2. Een aantal onderzoeken levert voorwaarden op die relatief eenvoudig te realiseren zijn, zoals verkeer, geluid en archeologie.
3. Voor ecologie lijkt de functiewijziging positief te zijn.

Add. 1. Het gaat hier om onderzoek naar: milieuzonering, luchtkwaliteit, externe veiligheid en bodem. Deze onderzoeken zijn relatief oud (2008), maar in de tussentijd zijn geen grote veranderingen opgetreden. Voor de definitieve bestemmingsplanwijziging moeten deze onderzoeken wel geactualiseerd worden.

Add. 2. Voor verkeer zijn verschillende opties mogelijk. Elke optie vergt andere aanpassingen aan de huidige situatie. Voorwaarden bij die aanpassingen zijn dat de ontwerpen verkeersveilig zijn en de capaciteit aan kunnen. Voor geluid zal een ontheffingsprocedure gevoerd moeten worden voor de woningen die het dichtst bij de Leidse Vaart staan. Met betrekking tot de archeologie zal gedurende de uitvoering een aantal proefsleuven gegraven moeten worden voor aanvullend onderzoek.

Add. 3. In ecologische zin is het in dit geval een verbetering als het bebouwd oppervlak teruggebracht wordt. Het afbreken van de kassen is winst. De te bouwen woningen hebben een veel kleiner oppervlak. Het onbebouwd deel van het gebied heeft meer waarde. Zolang de sloten niet verdwijnen en de werkzaamheden buiten broedseizoen plaatsvinden, is ook hier geen belemmering voor het realiseren van de kavels. Door het eventueel verbreden van de sloten en het afbreken van de kassen worden de ecologische potenties van het gebied vergroot.



Kas in het gebied



Opslag en verharding



3 Analyse

3.1. Historische analyse

Het Manpadslaangebied kent een rijke geschiedenis. Vooral het Huis te Manpad en de Manpadslaan zelf spreken tot de verbeelding, maar ook de geschiedenis van de bloembollenteelt en de Leidse Vaart mogen er zijn. Dit zijn vier belangrijke ingrediënten van de geschiedenis van het gebied die hieronder kort beschreven worden.

3.1.1. De geschiedenis van het Manpadslaangebied vanuit vier perspectieven.

Manpadslaan

De naam Manpad (of Mannenpad, of Manpadt) komt al in de 16e eeuw voor op een kaart van Heemstede, als naam voor een weggetje tussen de Herenweg en de duinen. Het huis te Manpad is dus later naar dit weggetje vernoemd en niet andersom.

Die naam heeft de huidige Manpadslaan te danken aan een veldslag die hier in 1304 zou hebben plaatsgevonden en waarbij de Witte van Haemstede de vlamingen versloeg. Zoveel mensen kwamen om in de strijd, dat de naam het Mannenpad aan deze plek gegeven werd. De Naald, een gedenkteken op het Huis te Manpad, is door Jacob van Lennep opgericht ter herdenking van deze slag.

Nu is er echter veel onduidelijkheid, want de geschiedschrijving lijkt te veel door dichters en romantici te zijn verricht. Verschillende geleerden betwijfelen of deze slag ooit plaatsgevonden heeft.

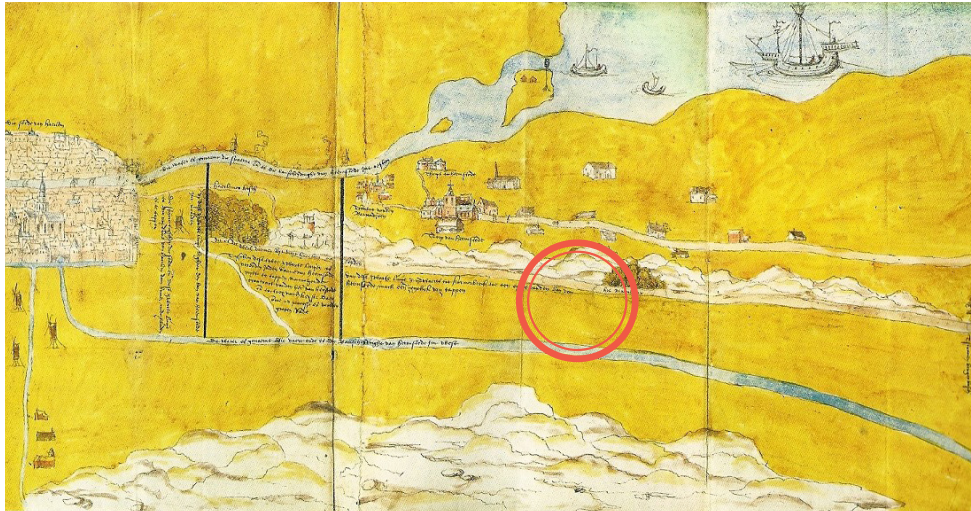
Later zou er nog een keer gevochten zijn op deze plek, in 1573. Er zou toen getracht zijn om het belegerde Haarlem te ontzetten. Over deze slag is nog minder bekend.

Desalnietemin is de Manpadslaan een van de oudste weggetjes in de omgeving, zoals ook te zien is op de kaart van 1643. Het is een van de weinige verbindingen van de strandvlakte met de duinen, door het natte gebied heen.



Witte van Haemstede bij het Manpad.

De Witte van Haemstede; De slag tegen de vlamingen zou omstreeks 1304 hebben plaatsgevonden.



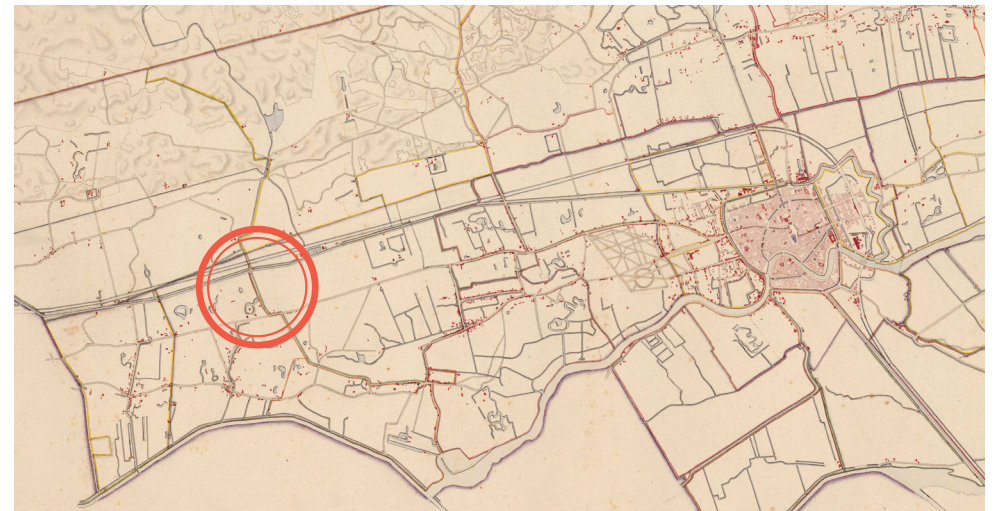
Oudste kaart Heemstede (1539) Simon Meeuszn. Midden op de kaart, bij een bosje staat het Mannepad



Kaart uit 1643



Kaart uit 1816



Kaart uit 1860 / hierop is mooi te zien hoe direct de verbinding van de Manpadslaan met het toenmalige centrum van Heemstede was

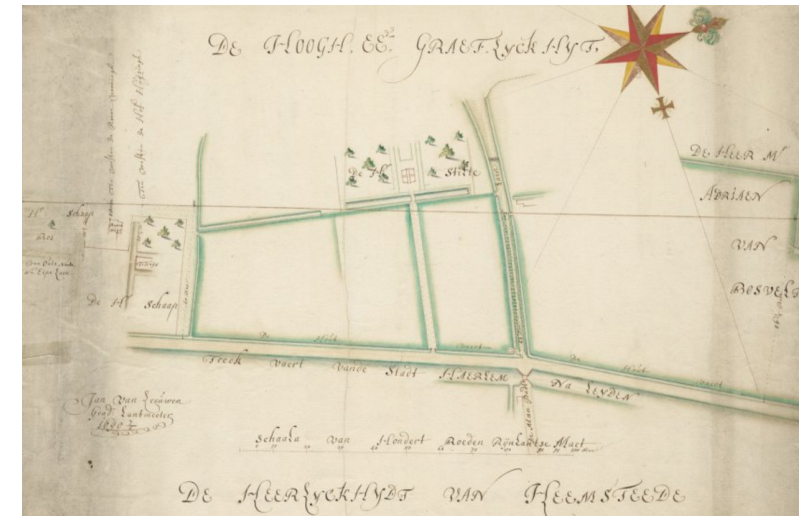
Het Huis te Manpad

Het oorspronkelijke Huis te Manpad is gebouwd in 1634, waarna het verschillende malen uitgebreid en verbouwd is. Lang was het landgoed in eigendom bij de familie van Lennep, een bekend geslacht van schrijvers en politici.

Veel bekende gasten zijn rondgeleid in het landgoed, zoals bijvoorbeeld Godfried Bomans en Leonard Springer. Jacob van Lennep was ook de uitgever van de Max Havelaar, die hij persoonlijk aanpaste (plaatsen en data vervangen door puntjes vanwege de gevoeligheid) waarna de ruzie met Edouard Douwes Dekker zo hoog opliep dat hij in de rechtszaal uitgevochten moest worden. Van Lennep won.

De familie van Lennep was ook de initiatiefnemer van de onderneming om het water uit de duinen beschikbaar te maken voor de stad Amsterdam. Daartoe werd een pompstation gebouwd en de eerste waterleiding in Nederland, naar Amsterdam aangelegd, in 1853.

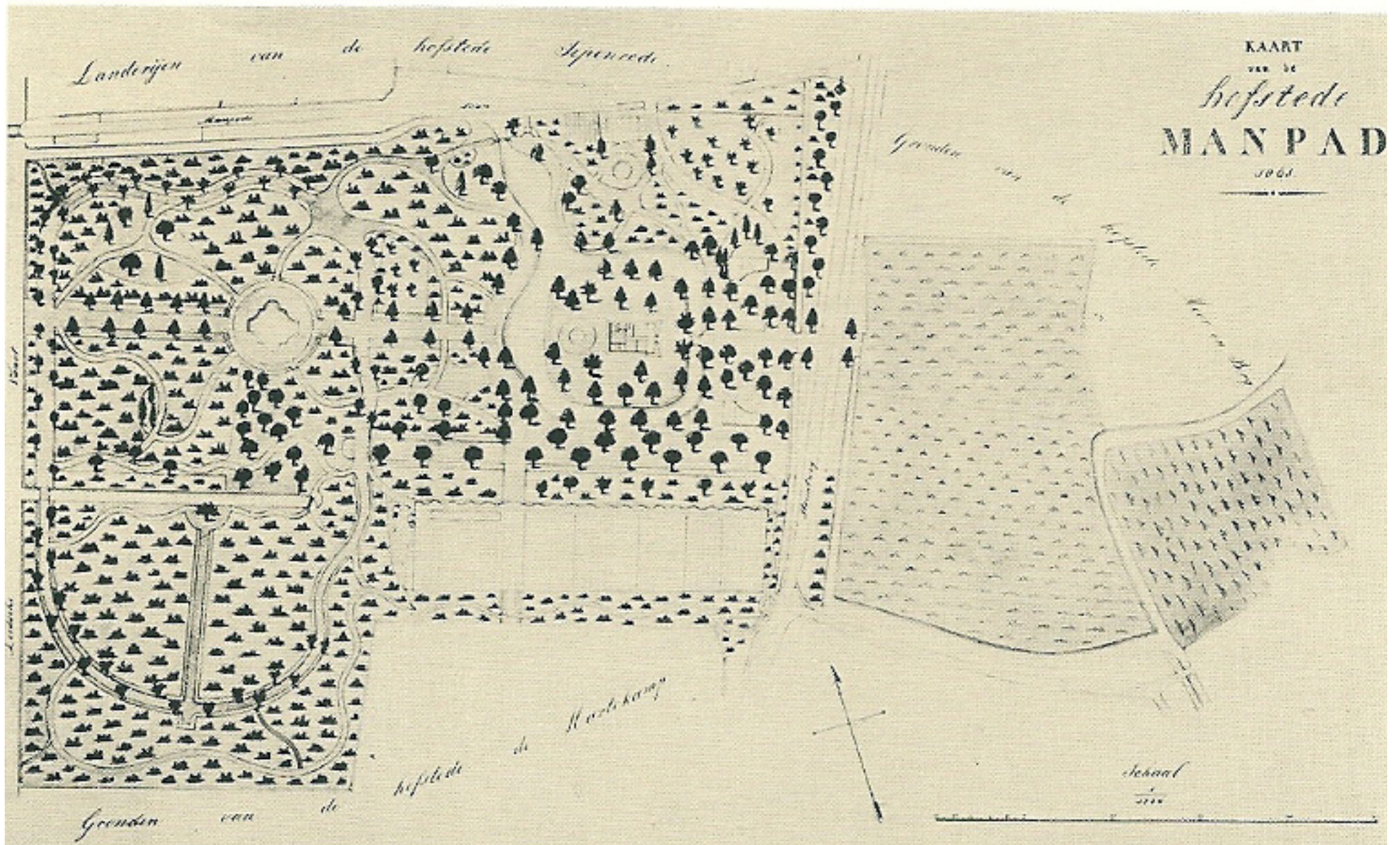
Op de plek van de Rivierenwijk lag lange tijd een terrein van de Duinwaterinrichting, ongeveer tegenover de plek waar nu het gemeentelijk waterleidingbedrijf zit.



Kaart uit 1690



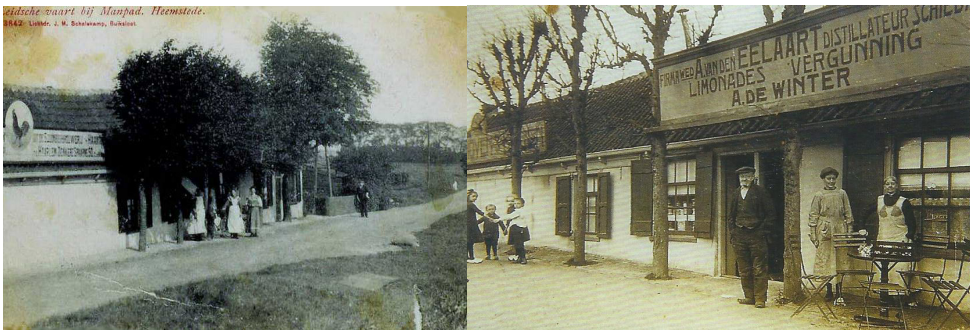
Gravure van de brug bij de Manpadslaan (1844); Links De Kapel



Kaart van Huis te Manpad (1861)

De Leidsevaart

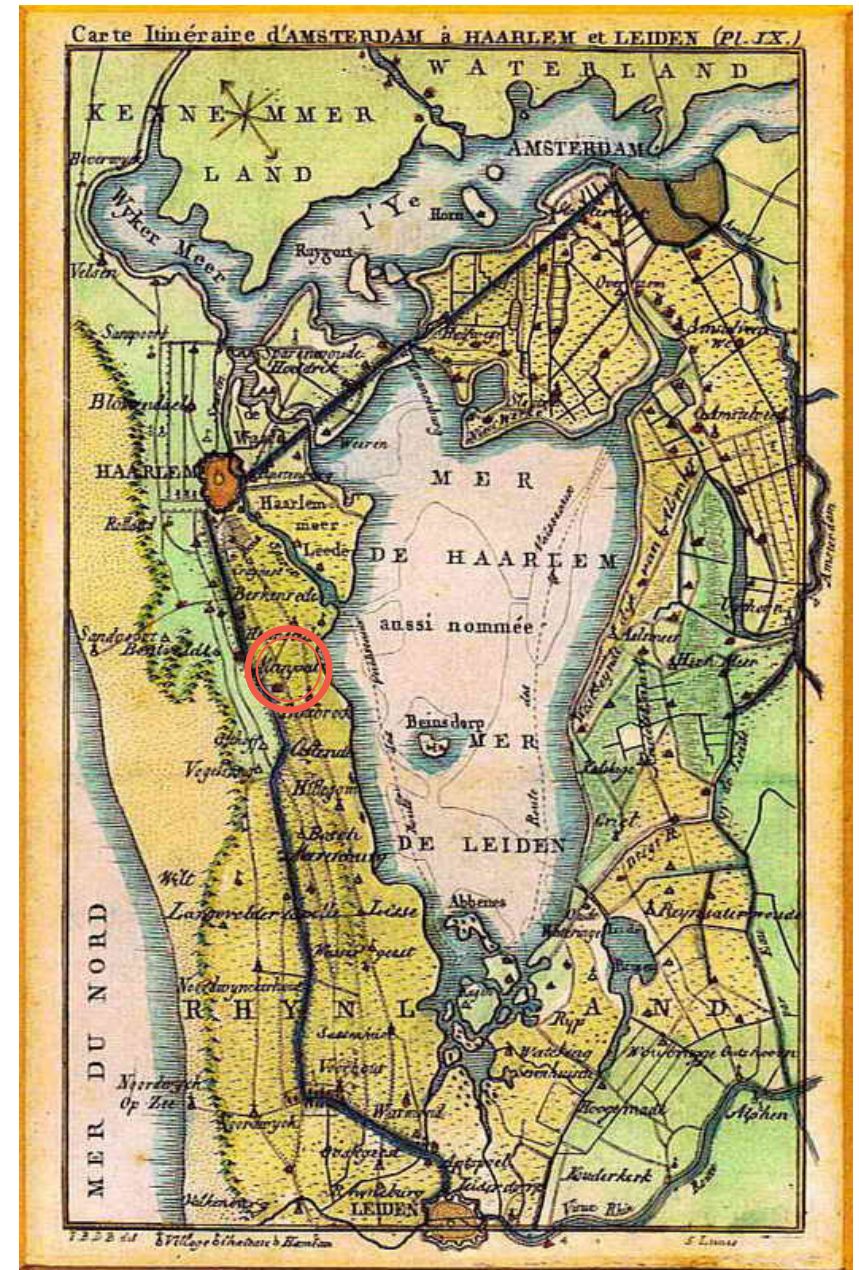
Ook van belang in het gebied is de geschiedenis van de Leidse Vaart, met de Amsterdamse Vaart een van de oudste trekvaarten in Nederland. De vaart werd in ca. 8 maanden gegraven in 1656 en 1657. Het tracé volgde het natte gebied van de strandvlakten, op één punt na, tussen Hillegom, De Zilk en Vogelenzang, waar een verbinding door de strandwal gegraven moest worden. Op de kaart hiernaast staat het Manpad apart aangegeven. Belangrijker echter was de plek aan de vaart bij Berkenrode. Daar stond de tolpoort. Deze heeft uiteindelijk moeten wijken en de poort heeft een nieuwe plek gevonden bij de entree van de tennisbanen van het landgoed Groenendaal. Bij het Manpad, aan de Leidsevaart stond lange tijd Café De Winter. Dit café is ook de luchtfoto van 1926 nog te zien.



Café de Winter aan de Leidsevaart ter hoogte van het Manpad



Tolpoort op Leidsevaart ter hoogte van Berkenrode en huidige locatie Tolpoort (tennisbaan Groenendaal)



Kaart Leidsevaart en Amsterdamse vaart. Aanleg 1656-1657



Kaart uit 1950

De Bloementeelt

Tot slot is de bloementeelt in dit gebied van belang geweest. Verschillende belangrijke bloembollenkwekers als Tubbergen, Roozen en van Meeuwen hebben gronden in het Manpadslaangebied gehad. Op de luchtfoto's van 1926 en 1950 is het belang van de bloementeelt voor het gebied goed te zien. Uit deze tijd stammen ook de monumenten die in het Manpadslaangebied zelf liggen: De bollenschuur van Van Meeuwen aan het Manpad (gemeentelijk monument) en de bollenschuur van Van Meeuwen aan de Herenweg (rijksmonument).



Luchtfoto uit 1926



Luchtfoto uit 1950



Luchtfoto uit 1950

3.1.2. De Monumenten

De monumenten in het gebied zijn in de volgende tabel aangegeven.

| | | |
|------------------------------------|---|---|
| Herenweg 7-11 | Huis te Manpad: complex, hoofdgebouw en voorterrein | R |
| Herenweg 7-11 | Huis te Manpad: park- en tuinaaleg | R |
| Herenweg 7-11 | Huis te Manpad: park en tuinaanleg losse objecten | R |
| Herenweg 19 | Voormalige bollenschuur | R |
| Herenweg 20 | Groenendaal, portierswoning | R |
| Manpad, Huis te | Zie Herenweg 7-11 (complex, hoofdgebouw en voorterrein), Herenweg 7-11 (park- en tuinaaleg), Herenweg 7-11 (park en tuinaanleg losse objecten) | R |
| Manpadslaan | Onderdelen Huis te Manpad, zie Herenweg 7-11 (complex, hoofdgebouw en voorterrein), Herenweg 7-11 (park- en tuinaaleg), Herenweg 7-11 (park en tuinaanleg losse objecten) | R |
| Manpadslaan 1 | Gedenknaald | R |
| Manpadslaan 7 | De Kapel | R |
| Manpadslaan t.o.12 | Manpadslaan t.o.12 | G |

Hiernaast zijn de twee bollenschuren afgebeeld. De Bollenschuur uit 1910 aan de Manpadslaan is ontworpen door architect Reijneveld en heeft een zeldzame constructie. De bollenschuur uit 1930 aan de Herenweg is aan een voormalig koetshuis vastgebouwd. De verbouwing is ontworpen door D.van Letten, de aanbouw is later ontworpen door L. Tol.



De bollenschuur uit 1910



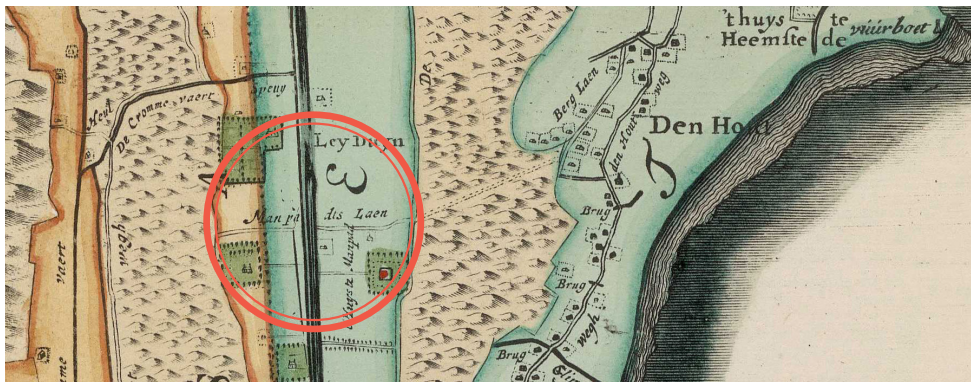
Voormalig Koetshuis en de bollenschuur uit 1930

3.1.3. Conclusies

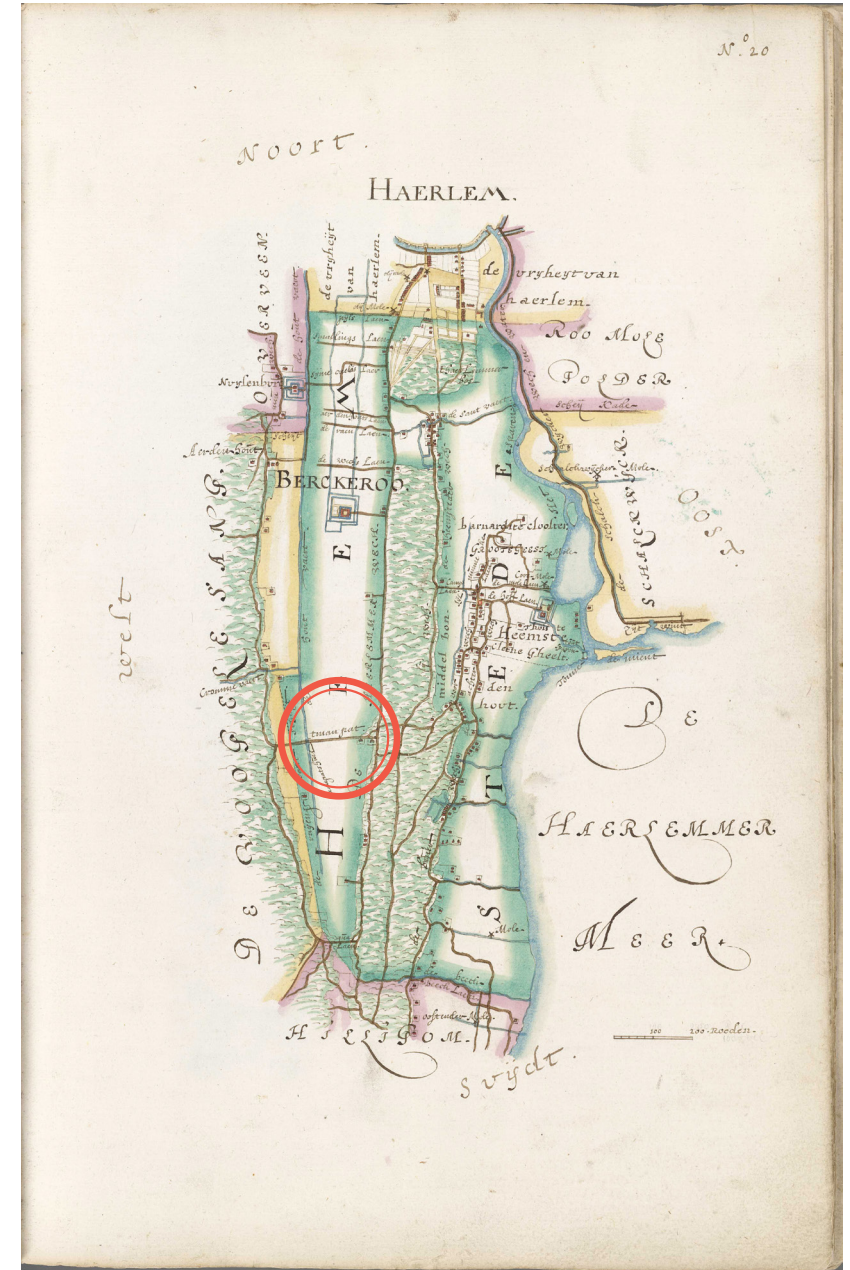
Wanneer de geschiedenis van het Manpadslaangebied bekeken wordt, valt op dat de geschiedenis van de Manpadslaan (en van de Herenweg) veel ouder is dan die van de rest van het gebied. Het Huis te Manpad dankt haar naam aan de Manpadslaan die al voorkomt op de oudst bekende kaart van Heemstede.

Het belang van de Manpadslaan is ook te zien doordat volgende fases in het gebied (huis te Manpad, de Leidsevaart, en de bollenteelt) steeds juist aan die Manpadslaan en Herenweg extra invloed hebben gehad en nu nog herkenbaar zijn. Van het huis te Manpad is bijvoorbeeld de menagerie gesitueerd aan de Manpadslaan, evenals de Kapel (lange tijd een dienstwoning van huis te Manpad). De ontwikkelingen van de Leidsevaart leverden een brug op in de Manpadslaan, waarmee het lange tijd de enige kruising met de vaart was, tussen de zandvoortse laan en de Margrietelaan in Vogelenzang. Een van de monumenten van de bollenteelt staat aan de Manpadslaan.

Wat ook mooi te zien is op de oudere kaarten is het grote verschil tussen de nattere strandvlakte en de hogere delen van de oude strandwal en de duinen. Waarbij in vroeger tijden die oude strandwal ook uit duingebied bestond.



Kaart 1746



Kaart 1615

3.2. Ruimtelijke analyse

Er zijn verschillende ruimtelijke analyses voor het gebied gemaakt, zowel voor de context als voor het Manpadslaangebied zelf. In deze paragraaf wordt gebruik gemaakt van de analyse die SAB voor de gemeente heeft gemaakt met betrekking tot de context; van een oudere studie van v-eld naar bruikbare uitgangspunten voor een ruimtelijke ontwikkeling van het gebied en van de ruimtelijke analyse die Karres en Brands heeft gedaan voor de visie van de begeleidingsgroep. Deze analyses worden aangevuld met een foto-analyse van de bestaande situatie.

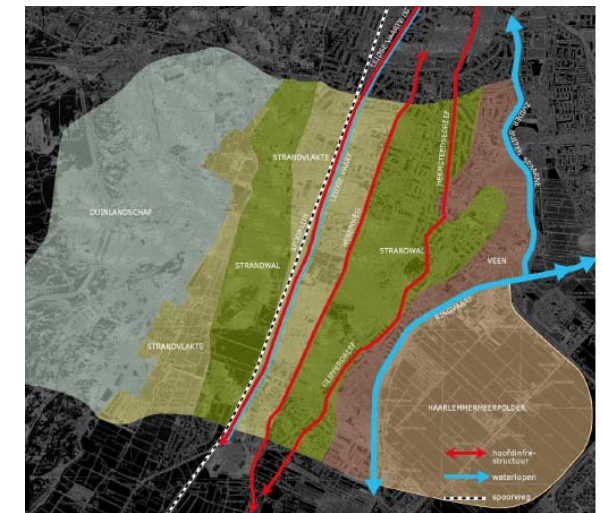
Analyse ruimtelijke context gemeente

In de ruimtelijke analyse van de context van het Manpadslaangebied (door SAB) wordt vooral ingegaan op de verschillende landschappelijke kwaliteiten van de lange lijnen en zones parallel aan de kust, die de structuur van Heemstede bepalen. Het kaartje van die landschappelijke onderlegger staat hiernaast

Voor het Manpadslaangebied wordt uitgelegd dat dit tot de westelijke overgangszone tussen centrale strandwal en strandvlakte behoort. Deze zone wordt beschreven als een regelmatig mozaïek van landgoederen, woongebieden en een tuinbouwgebied. Bij herhaling wordt gesteld dat het het enige gebied is waar de ruimte van de strandvlakte nog te ervaren is vanaf de Herenweg.

Ruimtelijke analyse Manpadslaangebied v-eld

In een eerdere studie van v-eld uit 2011 wordt ingegaan op de uitgangssituatie. Vastgesteld wordt dat de gewenste openheid in het gebied voor een groot deel wordt geblokkeerd door de bestaande bebouwing en beplanting. In het kort wordt aangegeven wat de opgave voor toekomstige ontwikkelingen zou moeten zijn, zodat de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied verbeterd zou kunnen worden. In verschillende stappen



De landschappelijke onderlegger uit het bestemmingsplan met de lange lijnen

wordt aangegeven hoe de gewenste structuur van het gebied bereikt zou kunnen worden.

Dit levert een set uitgangspunten op die in algemene zin voor elke ontwikkeling zou kunnen gelden, maar die in het vervolg van de analyse in deze studie specifiek gemaakt wordt voor een eventuele bebouwingsopgave.

In de kaartjes staat oranje voor alle opgaande beplanting en bebouwing die het zicht blokkeert. Groen staat voor open gebied.

Achtereenvolgens worden o.a. de volgende uitgangspunten geformuleerd:

1. Het streven is om het gebied één samenhangend karakter te geven, van Herenweg tot Leidse Vaart en van Manpadslaan tot de Rivierenwijk.
2. De opgave is om het plangebied zo veel als mogelijk deel uit te laten maken van het open gebied tussen Groenendaal en Woestduin / Vinkenduin / Leyduin. Op deze manier wordt de strandvlakte tussen oude en nieuwere duinen weer beleefbaar.
3. Op dit moment is het gebied verre van open. Woonkavels, volkstuinten en kassen verhinderen lange zichten. Het open gebied aan de noordkant van het plangebied maakt gevoelsmatig nog deel uit van de open ruimte van de strandvlakte. De open ruimte aan de Herenweg wordt ervaren als een begrensde enclave die niet in verbinding staat met de andere open ruimtes.
4. De eerste prioriteit bij het herstellen van de landschappelijke opbouw is het vrij maken van de ruimte tussen Groenendaal en Woestduin / Vinkenduin / Leyduin. Op dit moment liggen er volkstuinten en kassen in deze zone en wordt het zicht verder geblokkeerd door beplanting.



1



2



3



4

5. Als deze ingreep gerealiseerd is, ontstaat een samenhangende, open ruimte die het mogelijk maakt de volledige breedte van de strandvlakte te ervaren.
6. Vervolgens is het de opgave om het open karakter zo veel mogelijk richting de Manpadslaan te brengen, zodat het gebied ook vanaf deze belangrijke route ervaren kan worden, en zodat de langzaamverkeersroute op een goede manier vanaf Groenendaal door het gebied naar de kruising van Manpadslaan en Leidse Vaart kan lopen. Op dit moment liggen er kassen en volkstuinen in deze zone.
7. Als dit gerealiseerd wordt, ontstaat een gebied dat wel verschillende sferen en overgangen kent, maar dat zowel vanaf de Herenweg als vanaf de Manpadslaan als geheel ervaren kan worden.

Ruimtelijke analyse Manpadslaangebied Karres en Brands

De ruimtelijke analyse van Karres en Brands gaat eerst in op de historische ontwikkeling van het gebied. Daarna wordt ingegaan op de context van landgoederen (1); op de interessante zichten die mogelijk zijn (2); op de kwaliteit van de Manpadslaan (3) en op de kansen die er zijn voor het gebied om als ecologische en recreatieve schakel te fungeren (4). Op de pagina hiernaast staan de bijbehorende kaartjes die voor deze onderwerpen in de studie zijn opgenomen.

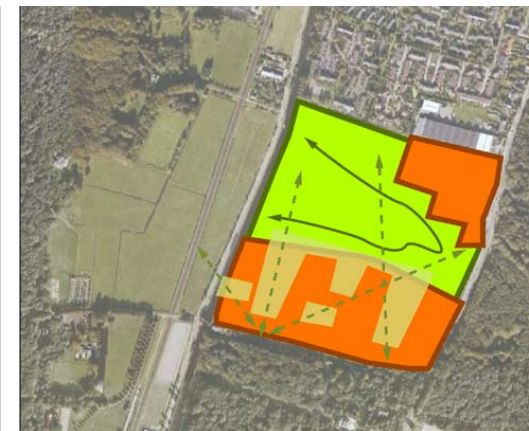
In de voorstellen wordt verder ingegaan op het belang van het water in het gebied en op de aanwezige noord-zuid structuur van de waterpartijen.

Foto-analyse

Om scherp te krijgen hoe het gebied er uit ziet is een foto-analyse toegevoegd. In deze analyse wordt een rondje om het gebied gelopen en vastgelegd wat de kwaliteiten en mindere kanten van het gebied zijn. De beelden zijn opgenomen vanag p. 48.



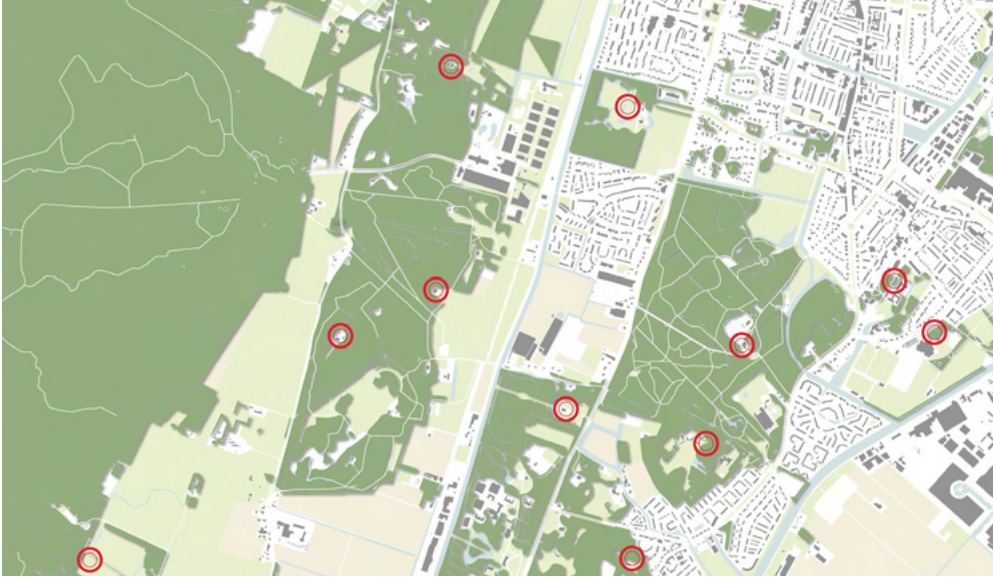
5



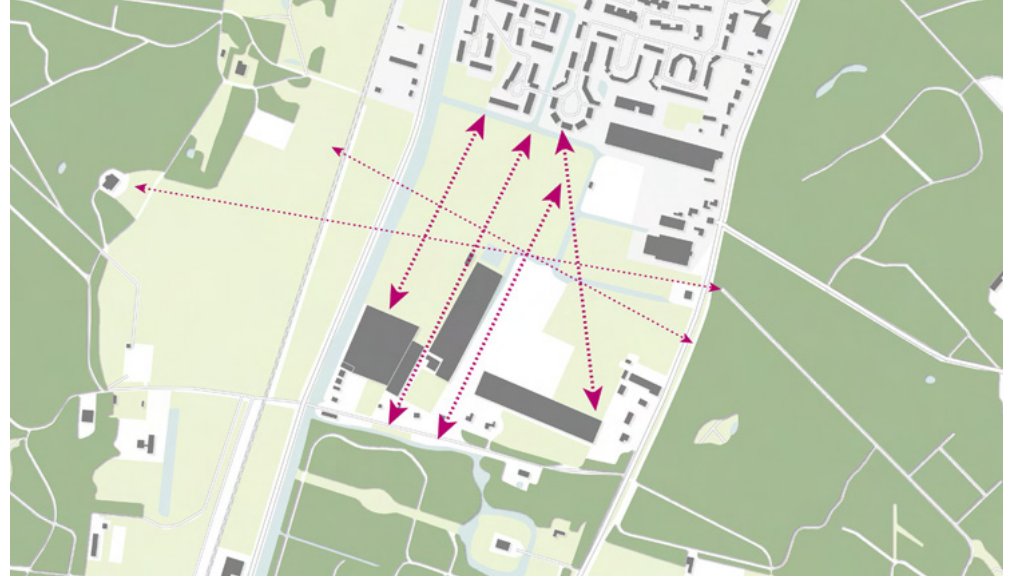
6



7



1



2



3



4



Zicht tussen woning en bedrijvengebouw aan Herenweg richting duinen



Bepanting rondom volkstuinten en zicht richting duinen vanaf Herenweg



Langzaam dichtgroeïend gebied aan Herenweg



Voormalige bollenschuur en rijksmonument aan Herenweg



De kruising van Manpadslaan met Herenweg



Vanaf de Manpadslaan is geen ruimtelijk contact met open gebied



Het is een besloten charmant, informeel weggetje



Bij de volkstuinten kan iets verder het gebied in gekeken worden



De Manpadslaan riant beplant en met een besloten karakter



Iets meer zicht in het zuidwestelijk deel van de Manpadslaan



De bollenschuur aan de Manpadslaan; gemeentelijk monument



De paardenbak en kassen op de achtergrond



Eigen weggetje langs de Leidsevaart



Oude kassen in het gebied



Schuur en opslag in de zuidwesthoek



Opslag en oude vervallen plastic kas in zuidwesthoek



Het bruggetje over de Leidsevaart



De Manpadslaan vanaf het bruggetje



De bebouwing en de kassen langs de Leidsevaart



Kassen langs de Leidsevaart



Open gebied langs de Leidsevaart met kassen op de achtergrond



Zicht op de noordrand van het Manpadslaangebied



De noordwesthoek van de Rivierenwijk met het speeltuintje



De aansluiting van de watergang voor de Rivierenwijk langs op de Leidsevaart



3.3. Conclusies

De ruimtelijke en historische analyse geven vooral houvast bij de vraag op welke manier het gebied in ruimtelijke zin verder ontwikkeld zou kunnen worden als het doel is om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen met respect voor de historische context. De foto-analyse laat vooral zien welke delen van het gebied bijdragen aan de bestaande ruimtelijke kwaliteit, en welke delen daar afbreuk aan doen.

Historie

De zuidkant van het gebied is het meest interessant uit cultuurhistorisch oogpunt bezien, omdat juist hier de verschillende tijdlagen in het gebied nog goed zichtbaar zijn. Daarnaast zijn de Herenweg, de Leidsevaart en het zicht naar Leyduin van cultuurhistorisch belang. Het kas-sengebied en de volkstuinten ademen nog wat van de geschiedenis van het de bollenteelt, maar hebben niet veel overgehouden van de kwaliteit van toen. De noordwestkant van het gebied is cultuurhistorisch gezien het minst interessant.

Ruimtelijke kwaliteit van gebied in de omgeving

Op het schaalniveau van de ruimere omgeving valt op dat de ontwikkeling van de westelijke overgangszone van de gemeente Heemstede heeft geleid tot een situatie waarbij die zone steeds meer gaat lijken op de strandwal. De open ruimtes slibben dicht met bebouwing en opgaande beplanting en het karakteristieke onderscheid van de open strandvlakte en de besloten strandwal verdwijnt. Het Manpadslaangebied is het enige gebied in die zone waar het onderscheid nog zichtbaar is. De kassen en de volkstuinten zorgen op dit moment al voor een verstoring van die kwaliteit, maar ze is, vooral in het middendeel van het gebied nog zichtbaar.

Als het uitgangspunt is dat deze kwaliteit ook in de toekomst zichtbaar moet blijven en eventueel verbeterd moet worden, dan past een toekomstige ontwikkeling daar alleen in als het middengebied open blijft.

Ruimtelijke kwaliteit van het plangebied zelf

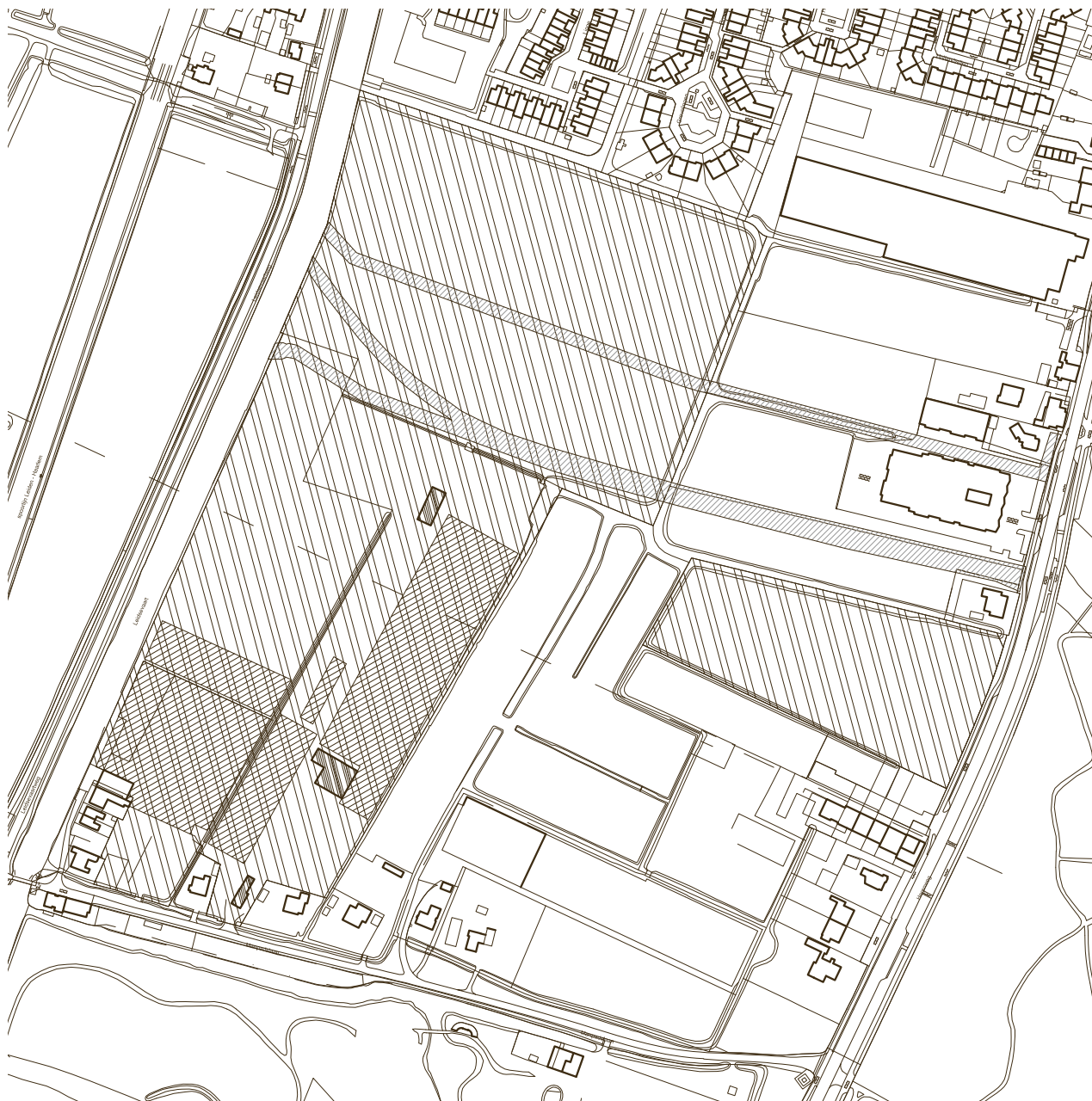
In het gebied zijn grote verschillen in ruimtelijke kwaliteit te herkennen. De Manpadslaan en directe omgeving wordt gekenmerkt door een hoge ruimtelijke kwaliteit die wordt gevormd door de rand van Huis te Manpad, de riante en monumentale beplanting langs de straat en de grote, ruim beplante kavels aan de noordzijde van de weg. Dit is een in zichzelf gekeerde wereld met weinig relatie met het open deel van het Manpadslaangebied.

Het gebied met de kassen en de schuren is grotendeels verouderd en vervallen. Dit deel blokkeert de zichten vanaf de Manpadslaan richting het noorden, daar waar dat nog mogelijk is, en heeft een negatieve invloed op het beeld van het gebied gezien vanaf de Leidsevaart.

Het noordelijk deel van het gebied wordt begrenst door de achterkanten van de bebouwing van de Rivierenwijk. Zoals al in het hoofdstuk beleid is opgemerkt gaat het hier om achterkanten die een negatieve invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit van het open deel van het Manpadslaangebied.

Het weghalen van de kassen zal een positieve ruimtelijke invloed hebben op het gebied. Er ontstaan dan bovendien mogelijkheden om vanaf de Manpadslaan het open middengebied te ervaren. Eventuele nieuwe bebouwing moet aansluiten op het karakter van de Manpadslaan en / of een aanvulling zijn op de in ruimtelijk opzicht minder goede rand van de Rivierenwijk. Het middendeel van het gebied moet open blijven. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied in zijn omgeving is afhankelijk van de mate van openheid die tussen Herenweg en duinen gemaakt kan worden en hangt daardoor ook samen met de locatie en vorm van de volkstuinten.

4 Capaciteitstudie



De verschillende oppervlaktes in het gebied (exclusief de 2 ha. kassen die volgens bestemmingsplan toegevoegd kan worden)

Inleiding

De haalbaarheid van het realiseren van 20 woningbouw kavels in de zuidwesthoek van het gebied hangt samen met de ruimtelijke inpasbaarheid van die kavels. Die inpasbaarheid heeft te maken met de fysieke inpasbaarheid (past het eigenlijk wel qua oppervlakte) en met de kwalitatieve inpasbaarheid (past het bij de kwaliteit van de omgeving). Om grip te krijgen op de inpasbaarheid is een capaciteitsstudie uitgevoerd.

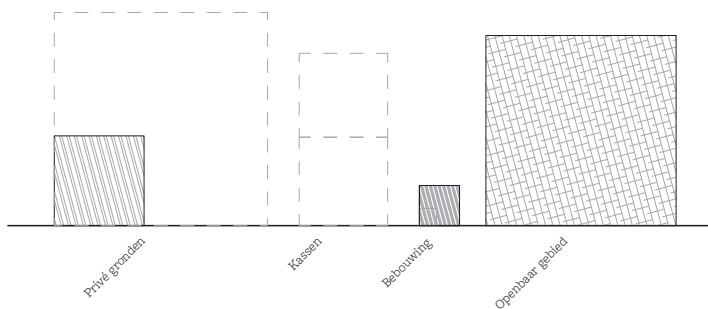
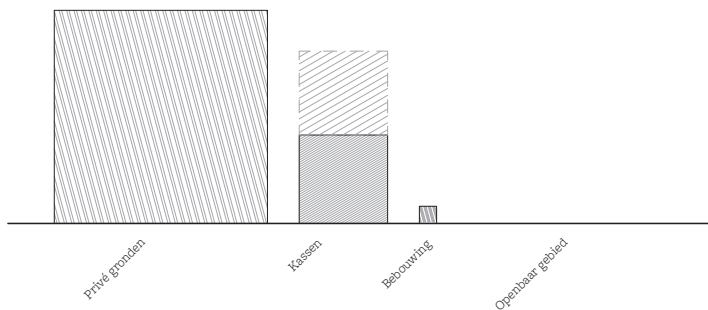
4.1. De oppervlaktes in het gebied

Om een beeld te krijgen van de capaciteit van het gebied is het goed om eerst te kijken naar de oppervlaktes van de verschillende functies in het gebied en de veranderingen in die oppervlaktes op het moment dat er woningen op 20 kavels van 1000 vierkante meter gerealiseerd zouden worden.

De gronden die in bezit zijn van de ontwikkelaars beslaan ca. 115.000 m² (11,5 ha.). Op deze gronden staat ca. 19.000 m² (1,9 ha.) aan kassen. Volgens het huidige bestemmingsplan mag nog ca. 2 ha. toegevoegd worden tot een totaal van ca. 3,8 ha.

Er zijn 3 schuren met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 700 m². Er is geen openbaar gebied in dit gebied.

Op het kaartje hiernaast is het grondeigendom en de verschillende functies in dat gebied in arceringen weergegeven. De kassen en schuren staan voornamelijk in de zuidwesthoek van het gebied.



Wanneer de verschillende oppervlaktes in het gebied in vierkanten worden weergegeven, ontstaat het beeld zoals hiernaast aangegeven in de bovenste rij. Bij het realiseren van woningen in het gebied op 20 kavels van 1000 m² ontstaat het beeld op de onderste rij.

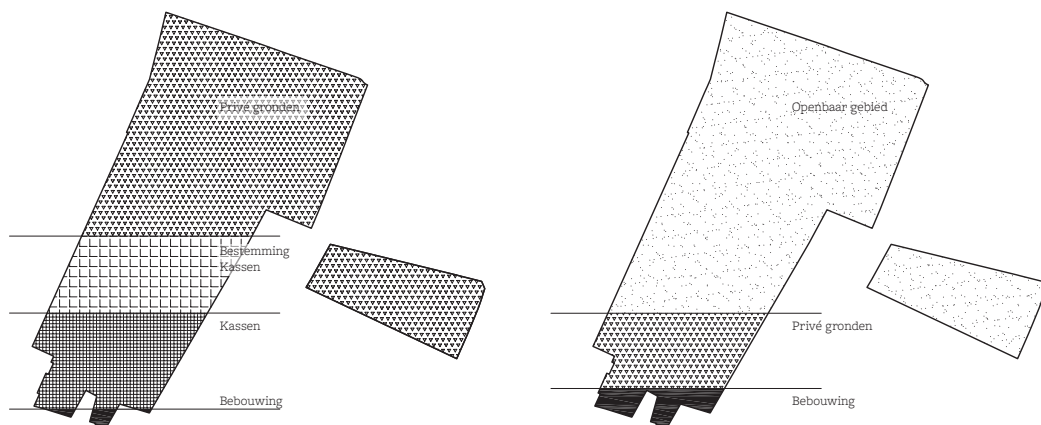
De privé gronden worden dan verkleind naar 20.000 m² (2 ha.).

De kassen verdwijnen uit het gebied.

De bebouwing zal in oppervlakte toenemen tot ca. 4000 m² (wanneer uitgegaan wordt van woningen met een footprint van ca 200 m²)

De rest van het gebied, ca. 95.000 m² (9,5 ha.) zal openbaar gebied worden.

De oppervlakten zijn in de figuur onder aan de pagina vertaald naar de plattegrond van het eigendom van Parck Manpad.





Visie van de begeleidingsgroep en het te bebouwen gebied zoals eerder door de gemeente aangegeven

4.2. Startpunt visie Begeleidingsgroep en opgave gemeente

Het startpunt voor de capaciteitsstudie is deze afspraak tussen gemeente en ontwikkelaars (uit de memo van 15 september):

“Wethouder Ates heeft op 7 september 2015 met de projectontwikkelaars met eigendom in het Manpadslaangebied afgesproken de haalbaarheid van 20 woningbouwkavels van 1.000 m² in de zuidwesthoek van het gebied te onderzoeken. Het overige eigendom van de projectontwikkelaars wordt door hen ingericht als natuurgebied. Ruim de helft van het gebied van in totaal 24 ha komt hiermee in publiek eigendom en behoudt een groen karakter.”

Als eerste houvast kan het rode gearceerde gebied in de tekening hiernaast genomen worden. Dit is in het verleden getekend door de gemeente als mogelijk zoekgebied voor 8 kavels.

Daarnaast is door de begeleidingsgroep een visie opgesteld voor het gebied (hiernaast weergegeven op de kaart). Deze visie is aangeboden aan de gemeente samen met een aantal opmerkingen over de verschillende modules in die visie. Het advies inclusief opmerkingen is te vinden in ‘advies 3 van de begeleidingsgroep Manpadslaan aan het college van B&W van de gemeente Heemstede’ dd. 01.10.2014.

De afspraak van de ontwikkelaars met de gemeente en het advies van de begeleidingsgroep aan de gemeente worden als startpunt van de capaciteitsstudie genomen.



4.3. Telmodellen

In het eerste telmodel zijn de 20 kavels zo dicht mogelijk bij elkaar in de zuidwesthoek gezet, met een zo efficiënt mogelijk ontsluiting op de Manpadslaan.

Er is een stippelijijn in de kaart gezet die dient als hulplijn om aan te geven wanneer de nieuwe bebouwing het open maken van het zicht tussen de Herenweg en de duinen onmogelijk maakt. Dit zicht wordt beïnvloed door de volkstuinen.

De studie laat zien dat het fysiek haalbaar is om de oppervlakte in de zuidwesthoek te realiseren zonder in de zichtlijn te komen.

De opzet beïnvloedt het karakter van de Manpadslaan echter aanzienlijk en de woningen staan dicht op elkaar zodat zowel de bestaande woningen als de nieuwe woningen niet voldoende kunnen profiteren van de bijzondere karaktereigenschappen van de locatie.

De opzet verhoudt zich ook slecht met de visie van de begeleidingsgroep, die juist pleit voor meer afstand tot de bebouwing aan de Manpadslaan.

1. Zo dicht mogelijk tegen de Manpadslaan

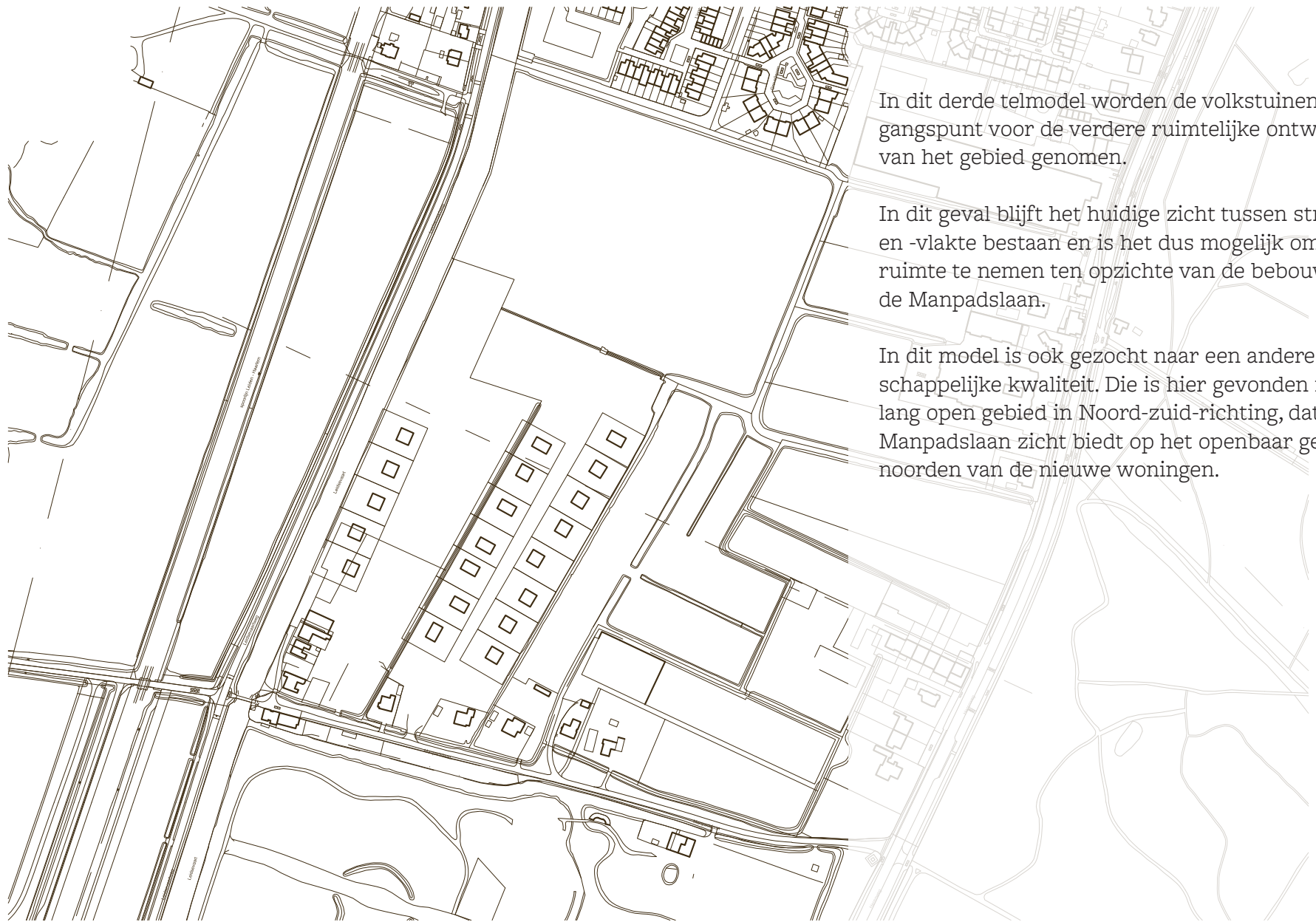


In het tweede telmodel zijn de woningen opgescho-
ven, zodat meer ruimte tussen de Manpadslaan en de
nieuwe woningen ontstaat.

Deze ruimte komt ten goede aan het karakter van de
Manpadslaan, zeker wanneer deze ruimte zodanig
wordt ingericht dat de sfeer van de Manpadslaan veel
minder wordt beïnvloed door de nieuwe ontwikke-
ling.

Ook nu kan het eventuele toekomstige zicht tussen
strandwal en -vlakte onbebouwd blijven.

2. Ruimte tussen de Manpadslaan en de woningen



In dit derde telmodel worden de volkstuinen als uitgangspunt voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het gebied genomen.

In dit geval blijft het huidige zicht tussen strandwal en -vlakte bestaan en is het dus mogelijk om meer ruimte te nemen ten opzichte van de bebouwing aan de Manpadslaan.

In dit model is ook gezocht naar een andere landschappelijke kwaliteit. Die is hier gevonden in een lang open gebied in Noord-zuid-richting, dat vanaf de Manpadslaan zicht biedt op het openbaar gebied ten noorden van de nieuwe woningen.

3. Groter doorzicht vanaf Manpadslaan



Een variant op het vorige model zou kunnen zijn om de opzet met drie stroken weer tot het gebied buiten het toekomstige zicht tussen strandwal en -vlakte te beperken.

Ook dit is mogelijk door de verhoudingen van de kavelmatten aan te passen. Consequentie is wel dat het noord-zuid-zicht in deze opzet weer verloren gaat.

4. Drie stroken, iets groter doorzicht vanaf Manpadslaan



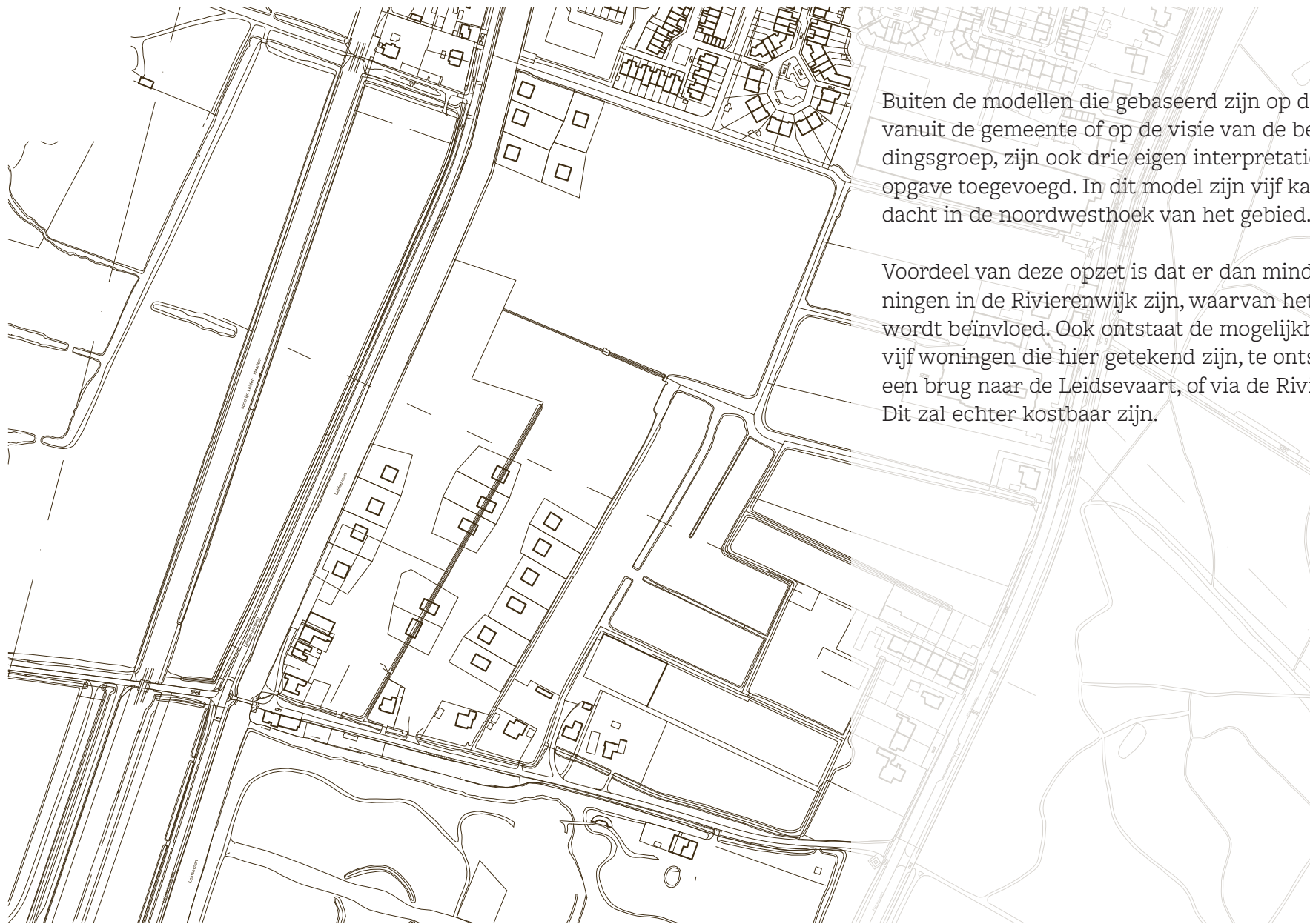
Wanneer een model getekend wordt naar aanleiding van het advies van de begeleidingsgroep, zoals weergegeven in de visie van Karres en Brands, kan ook gedacht worden aan het realiseren van een beperkt aantal woningen aan de noordkant van het gebied, bij de Rivierenwijk.

De module die in de visie van de begeleidingsgroep is getekend kan ook ingevuld worden met kavels van 1.000 m².

Dit levert meer ruimte op aan de Manpadslaan. Op deze wijze kan zowel ingezet worden op de noord-zuid-openheid in het gebied als op de mogelijke zichtlijn tussen Herenweg en de duinen.

In dit model zal de ontsluiting gezocht moeten worden via de Herenweg, waar dan ook de woningen in de zuidwesthoek op kunnen aantakken.

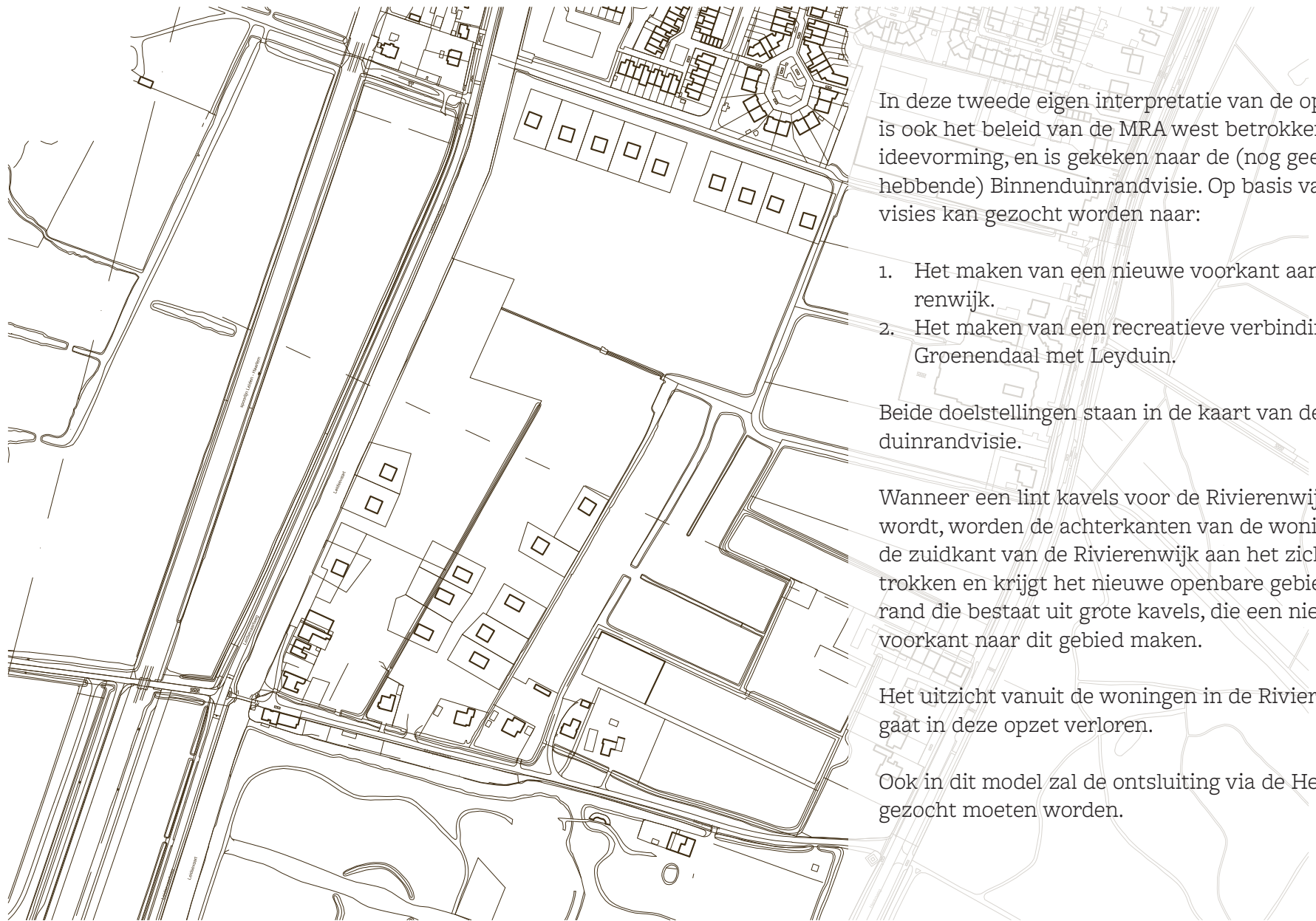
5. Ook woningen aan de noordkant; richting advies begeleidingsgroep



Buiten de modellen die gebaseerd zijn op de opgaven vanuit de gemeente of op de visie van de begeleidingsgroep, zijn ook drie eigen interpretaties van de opgave toegevoegd. In dit model zijn vijf kavels gedacht in de noordwesthoek van het gebied.

Voordeel van deze opzet is dat er dan minder woningen in de Rivierenwijk zijn, waarvan het uitzicht wordt beïnvloed. Ook ontstaat de mogelijkheid om de vijf woningen die hier getekend zijn, te ontsluiten via een brug naar de Leidsevaart, of via de Rivierenwijk. Dit zal echter kostbaar zijn.

6. Woningen aan de noordkant in de hoek; eventueel ontsluiten via brug



In deze tweede eigen interpretatie van de opgave is ook het beleid van de MRA west betrokken bij de ideevorming, en is gekeken naar de (nog geen status hebbende) Binnenduinrandvisie. Op basis van deze visies kan gezocht worden naar:

1. Het maken van een nieuwe voorkant aan de Rivierenwijk.
2. Het maken van een recreatieve verbinding van Groenendaal met Leyduin.

Beide doelstellingen staan in de kaart van de Binnenduinrandvisie.

Wanneer een lint kavels voor de Rivierenwijk gezet wordt, worden de achterkanten van de woningen aan de zuidkant van de Rivierenwijk aan het zicht onttrokken en krijgt het nieuwe openbare gebied een rand die bestaat uit grote kavels, die een nieuwe voorkant naar dit gebied maken.

Het uitzicht vanuit de woningen in de Rivierenwijk gaat in deze opzet verloren.

Ook in dit model zal de ontsluiting via de Herenweg gezocht moeten worden.

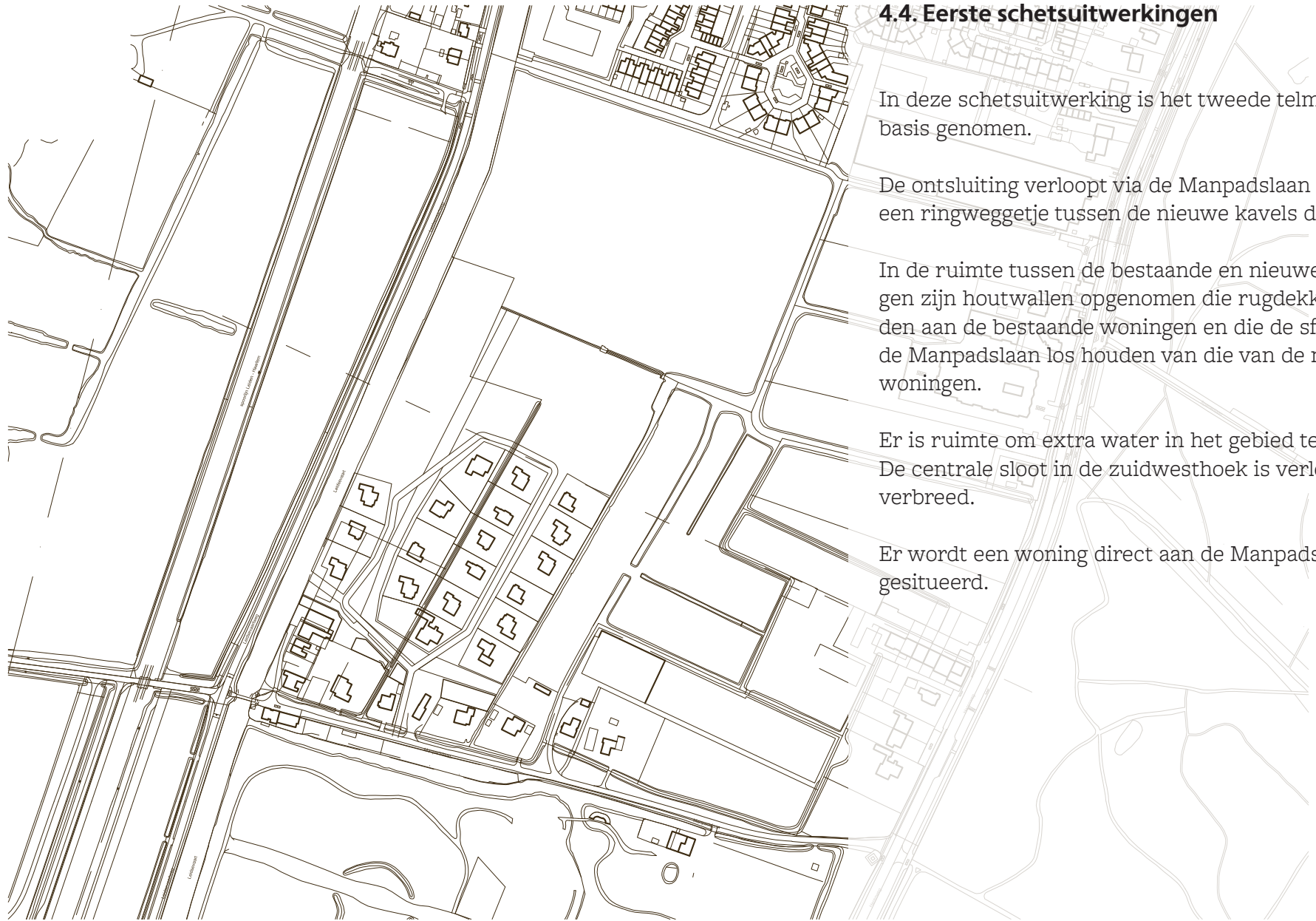
7. Meer woningen aan de noordkant; dorpskerk aan de Manpadslaan; nieuwe voorkant aan openbaar gebied



In deze laatste eigen interpretatie van de opgave is er voor gekozen om het lint met kavels wat verder van de Rivierenwijk te situeren, zodat een tussenruimte ontstaat, die als buurtpark ingericht zou kunnen worden.

De ontsluiting van deze laatste telmodellen, waarin ook kavels aan de zijde van de Rivierenwijk zijn gesitueerd, zal lopen via de Herenweg en in deze varianten ligt ook een (fiets-) verbinding met de Leidsevaart voor de hand.

8. Tussenruimte tussen woningen aan de noordkant en Rivierenwijk



4.4. Eerste schetsuitwerkingen

In deze schetsuitwerking is het tweede telmodel als basis genomen.

De ontsluiting verloopt via de Manpadslaan en vormt een ringweggetje tussen de nieuwe kavels door.

In de ruimte tussen de bestaande en nieuwe woningen zijn houtwallen opgenomen die rugdekking bieden aan de bestaande woningen en die de sfeer van de Manpadslaan los houden van die van de nieuwe woningen.

Er is ruimte om extra water in het gebied te brengen. De centrale sloot in de zuidwesthoek is verlegd en verbreed.

Er wordt een woning direct aan de Manpadslaan gesitueerd.

Eerste schetsuitwerking van 2.



In deze schetsuitwerking is het derde telmodel als basis genomen.

Doordat de woningen wat verder naar het noorden opgeschoven kunnen worden, ontstaat ruimte voor een zicht vanaf de Manpadslaan naar het openbare gebied. Door deze scheg kan later ook de recreatieve verbinding lopen vanaf Groenendaal naar de Manpadslaanbrug.

De ontsluiting is getekend op de Manpadslaan, maar deze zou ook gecombineerd kunnen worden met de recreatieve verbinding.

De sloten in het gebied zijn verbreed en alle woningen hebben contact met een waterpartij van ca. 10 m. breed. Tussen de nieuwe en de bestaande woningen is een ruimte van ca. 40 m. vrijgehouden van bebouwing. In deze zone wordt beplanting gerealiseerd voor rugdekking van de nieuwe woningen en om de sfeer van de Manpadslaan los te leggen van de nieuwe woningen. Het water wordt ook verbonden met de leidsevaart.

Eerste schetsuitwerking van 3.



Er zou meer lucht gegeven kunnen worden aan de Manpadslaan door vijf woningen aan de noordkant van het gebied te situeren. Dit cluster is centraal ontsloten. De woningen staan dicht bij deze ontsluiting, zodat het leeuwendeel van de tuinen aan de buitenkant van het cluster komt te liggen.

Het cluster aan de Manpadslaan is rechtstreeks verbonden met de bebouwing in het noorden en gezamenlijk zijn de twee woonclusters aangetakt op de Herenweg. In deze tekening is de ontsluiting over het gebied van de volkstuinten getekend. Andere opties zouden zijn over het gebied van de provincie of de locatie van parck Manpad.

Aan de Manpadslaan is nu ruimte voor zowel de noord-zuid-open ruimte als het zicht van Herenweg naar de duinen.

Eerste schetsuitwerking van 5.



In deze schetsuitwerking van het laatste telmodel (met een eigen interpretatie van de opgave), waarin de MRA en de (nog geen status hebbende) Binnen-duinrandvisie in de planvorming wordt meegenomen, wordt de capaciteit aan de noordkant intensiever benut om een nieuwe voorkant aan het openbaar gebied te maken en om de Manpadslaan verder te ontlasten. Zo ontstaat de mogelijkheid om het informele karakter van de nieuwe woningen nog verder op te schroeven.

De ontsluiting zou op dezelfde manier gerealiseerd kunnen worden als in het vorige schetsmodel, maar zou ook gesplitst kunnen worden. De woningen aan de noordkant worden ontsloten door een nieuwe weg tussen Herenweg en Leidsevaart, die tevens de recreatieve verbinding tussen Groenendaal en Leyduin vormt.

De drie woningen aan de leidsevaart worden ontsloten via het bestaande pad langs de leidsevaart, en de overige woningen worden ontsloten via een verbinding met de Manpadslaan naast de bestaande bollen-schuur.

Door deze opzet wordt de noord-zuid-scheg in het Manpadslaandeel niet beïnvloed door verkeer en kan zo 'schoon' blijven.

Eerste schetsuitwerking van 8.

4.5. Conclusies

De capaciteitsstudie gaat in op de fysieke mogelijkheden van plek en programma, en zoekt naar optimalisaties van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Fysieke mogelijkheden

De 20 kavels van 1000m² passen in het gebied. Het gebied is zo groot dat verschillende uiteenlopende modellen getekend kunnen worden die grote verschillen vertonen qua invloed op de omgeving en interne ruimtelijke kwaliteit (zie telmodellen).

Puur naar de oppervlaktes kijkend kan gezegd worden dat een transformatie van kassen naar woningen positieve effecten heeft op de openbaarheid van het gebied en het bebouwd oppervlak rigoureus omlaag zal brengen.

Ruimtelijke kwaliteit

De telmodellen laten zien dat er veel verschillende varianten mogelijk zijn binnen het plangebied. Van deze modellen zijn eerste schetsuitwerkingen gemaakt om te toetsen of de modellen ook een zekere ruimtelijke kwaliteit mee kunnen krijgen en om te verkennen of de modellen kansen opleveren voor de verdere uitwerking.

In het kort kan gezegd worden dat het mogelijk is om een goed plan te maken voor 20 kavels van 1000m² in de zuidwesthoek van het gebied. De woningen kunnen allemaal profiteren van de bijzondere omgeving en het geheel kan zodanig worden opgezet dat de sfeer van de Manpadslaan:

- geen last meer heeft van de negatieve invloed van de kassen;
- visueel in verbinding kan staan met het open middengebied;
- afgeschermd kan worden van de sfeer van de nieuwe woningen.



Maquette met inzetstuk



Maquette met inzetstuk

Kortom, de interne kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling kan uitstekend zijn en de invloed op de bestaande kwaliteit van de Manpadslaan kan deels positief zijn en deels beperkt.

De schetsmodellen waarbij ook woningen worden gesitueerd aan de noordkant van het gebied laten zien dat wanneer meer aangesloten wordt op de visie van de begeleidingsgroep er meer 'lucht' gemaakt kan worden aan de zuidwestzijde van het gebied en dat de ruimtelijke kwaliteit van de noordkant van het gebied positief door de ontwikkeling beïnvloed wordt.



Maquette met inzetstuk



Maquette met inzetstuk

5 Conclusie en vervolg

Conclusie

Het doel van dit onderzoek was om de haalbaarheid te onderzoeken van 20 woonkavels van 1000m² in de zuidwesthoek van het Manpadslaangebied. Dit is gedaan vanuit het perspectief van het vigerend beleid, met behulp van de onderzoeken die in het verleden zijn gedaan en die we in het kader van deze studie hebben laten doen, met behulp van een ruimtelijke en een historische analyse en met behulp van een capaciteitstudie.

Alle conclusies wijzen er op dat het in principe haalbaar is om woningen op 20 kavels van 1.000 m² in de zuidwesthoek van het Manpadslaangebied te ontwikkelen.

Daarnaast kan gezegd worden dat het mogelijk moet zijn om een plan te maken dat een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied tot gevolg heeft.

Ook is getoond dat het gebied zo ruim is, dat er uiteenlopende modellen te tekenen zijn voor de ontwikkeling. Om grip te krijgen op de kwaliteiten en mogelijkheden van die modellen en een doorzicht te geven op de ontwikkelingsrichting die de meeste kansen biedt zijn de modellen in een matrix gezet waarin ze scoren met betrekking tot diverse aspecten van het beleid en ten opzichte van de ruimtelijke kwaliteit. Om de opgave voor de haalbaarheidsstudie en de visie van de begeleidingsgroep helder voor het voetlicht te brengen, is de matrix beperkt tot die modellen die aanhaken bij een van beide insteken. De modellen die het resultaat zijn van een eigen interpretatie van de opgave, zijn buiten de matrix gehouden.



Maquette bestaande situatie



Maquette bestaande situatie

| | Gemeentelijk beleid | Provinciaal beleid | Regionaal beleid | Opdracht gemeente (zuidwest- hoek) | Visie be- geleidings- groep | Openheid strandvlakte | Beperking invloed Man- padslaan |
|------------|------------------------|-----------------------|---------------------|---|-----------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| Telmodel 1 | - | - | - | ++ | -- | ++ | -- |
| Telmodel 2 | + | + | + | ++ | -- | ++ | -+ |
| Telmodel 3 | + | - | + | +- | -+ | - | -+ |
| Telmodel 4 | - | - | + | +- | -- | + | -+ |
| Telmodel 5 | + | + | + | - | ++ | + | + |

Matrix waardering telmodellen

Matrix waardering telmodellen

Voor de matrix waarin de telmodellen zijn beoordeeld zijn de volgende criteria aangehouden:

Gemeentelijk beleid: Voor het gemeentelijk beleid is niet gekeken of het in het bestemmingsplan past (het is immers een onderzoek naar de aanpassing daarvan). Wel is gekeken in hoeverre het model beantwoordt aan de criteria van openheid van het centrale deel van het Manpadslaangebied en in hoeverre de sfeer van de Manpadslaan beïnvloed wordt.

Provinciaal beleid: Hier is niet gekeken of het past binnen bestaand bebouwd gebied, maar in hoeverre het model rekening houdt met de landschappelijke kwaliteit van het strandvlaktelandschap en de cultuurhistorische kwaliteit van de omgeving.

Regionaal beleid: Met behulp van de MRA visie west en de Binnenduinrandvisie zijn de modellen beoordeeld in hoeverre ze bij kunnen dragen aan de behoefte van hoogwaardige landelijke woonlandschappen (interne kwaliteit van de ontwikkeling) en in hoeverre ingespeeld wordt op het maken van een nieuwe voorkant aan de Rivierenwijk.

Opdracht gemeente: Het criterium dat hier bekeken wordt is in hoeverre het model tegemoetkomt aan de vraag van de gemeente om de woningen te situeren in de zuidwesthoek.

Visie begeleidingsgroep: De modellen worden naast de visie van de begeleidingsgroep gelegd en hoe groter de overeenkomsten en hoe groter de kansen dat in de toekomst ook andere modules op een goede manier ingepast kunnen worden, hoe hoger het model scoort.

Openheid strandvlakte: Het criteria is hier in hoeverre de openheid van de strandvlakte wordt behouden en zo mogelijk nog meer wordt versterkt.

Beperking invloed Manpadslaan: Wanneer de invloed die een model heeft op de Manpadslaan beperkt blijft (en dat heeft met name te maken met afstand, visuele invloed en verkeer), dan scoort deze in de matrix beter.

Modellen 1 en 4 hebben op basis van de scores niet de voorkeur. Bij de overige modellen zit er een omslag in de score die bepaald wordt door of een model goed scoort in de visie van de begeleidingsgroep dan wel of het model beantwoordt aan de vraag van de gemeente om de woningen in de zuidwesthoek te situeren. Wat opvalt is dat het regionale beleid beter aansluit bij de visie van de begeleidingsgroep.



Bestaande kassencomplex

Het vervolg

Dit haalbaarheidsonderzoek en de overwegingen van de gemeente ten aanzien van de bevindingen van de begeleidingsgroep vormen de basis voor de beslissing van de gemeente met betrekking tot de te volgen koers voor de bestemmingsplanwijziging. Het onderhandelingstraject van gemeente met grondeigenaren wordt in deze fase afgerond.

Als resultaat van deze fase wordt een intentieovereenkomst opgesteld tussen gemeente en grondeigenaren.

Deze haalbaarheidsstudie is relatief abstract. Hij geeft genoeg inzicht in de mogelijkheden en consequenties van de ontwikkeling om vertrouwen te hebben in de haalbaarheid, maar de studie geeft nog geen antwoord op de vragen waar de kavels nu precies komen; hoe het openbaar gebied ingericht wordt en wat de samenhang tussen de te ontwerpen woningen gaat worden. Om deze vragen te beantwoorden is nog een aantal vervolgstappen nodig.

Om het proces toetsbaar te maken voor de provincie wordt een structuurvisie / bestemmingsplan opgesteld, door gemeente en ontwikkelaar, samen met de begeleidingsgroep. Wellicht wordt hierbij de samenwerking gezocht met het Noord-Hollands Landschap om bij de inrichting van het openbaar gebied al rekening te kunnen houden met het toekomstige beheer.



Bestaande kassencomplex

De structuurvisie / bestemmingsplan wordt vergezeld door een beeldkwaliteitplan, dat ingaat op de toekomstige kwaliteit van de woningen en de samenhang tussen de woningen onderling en met de omgeving.

Parallel aan de bestemmingsplanwijziging kunnen de plannen verder uitgewerkt worden tot stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan voor de openbare ruimte en definitief beeldkwaliteitplan. Dit laatste zal ook gekoppeld worden aan het nieuwe bestemmingsplan voor het Manpadslangebied. Ook wordt een anterieure overeenkomst opgesteld tussen grondeigenaren en gemeente.