



Het groene casco van het Manpadslaangebied



29 mei 2017

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	2
Hoofdstuk 2	Onderzoeksaanpak	4
Hoofdstuk 3	Burgerparticipatie	6
Hoofdstuk 4	Gebiedsanalyse	7
Hoofdstuk 5	Wensbeelden	10
Hoofdstuk 6	Van wensbeelden naar ruimtelijke modellen	11
Hoofdstuk 7	De ruimtelijke modellen financieel	14
Hoofdstuk 8	Het uitwerken van dekkingsscenario's	16
Hoofdstuk 9	Het bepalen van de voorkeursscenario's	19
Hoofdstuk 10	Eerste conclusies	24

Geheime bijlage

De financiële analyse

Hoofdstuk 1 – Inleiding

Aanleiding

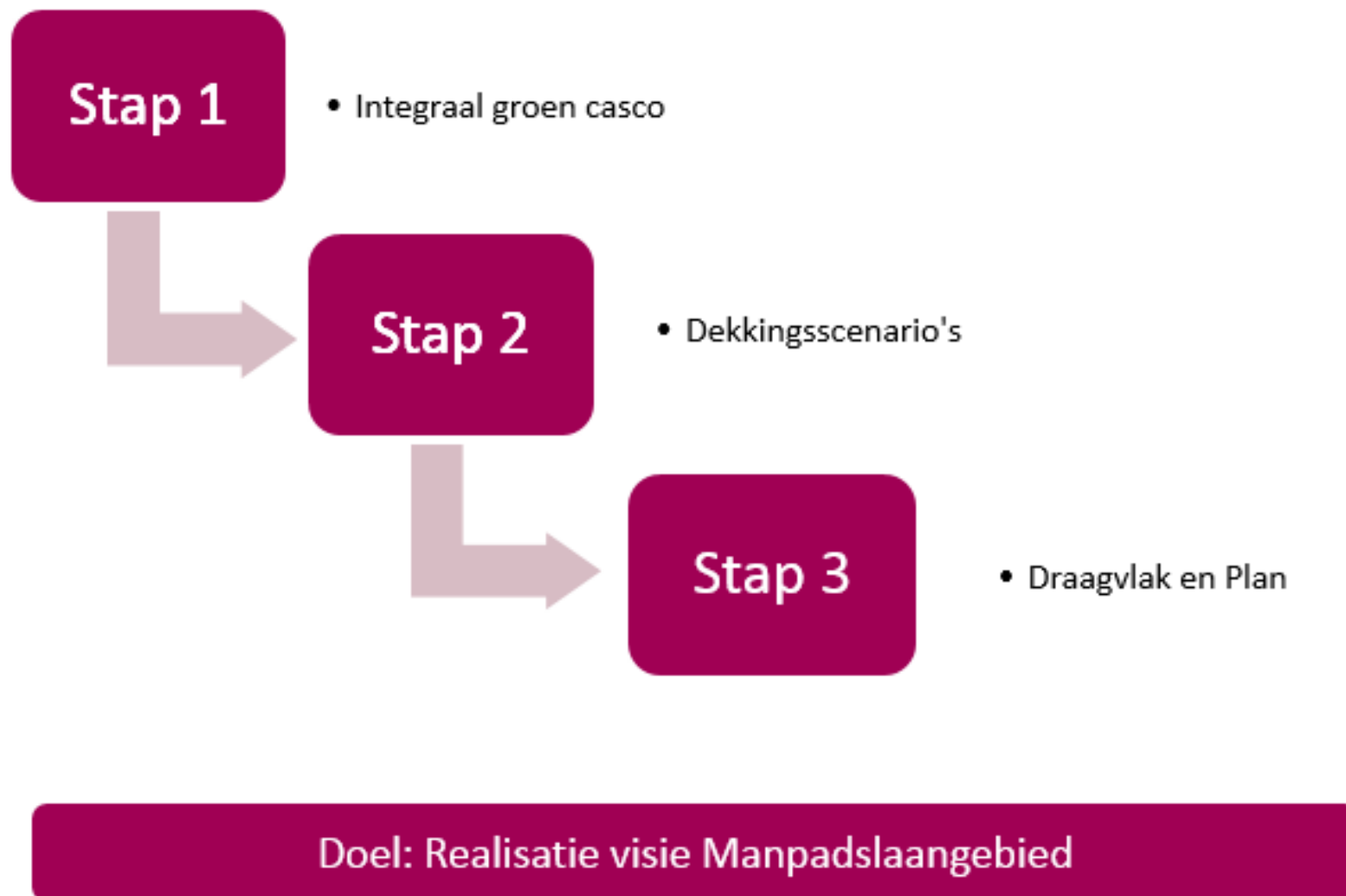
Een groen, openbaar toegankelijk Manpadslaangebied. Deze ambitie heeft het college van Heemstede in 2016 uitgesproken in het collegeprogramma 'Duurzaam, Daadkrachtig & Dienstbaar'. Het collegeprogramma geeft verder aan dat de coalitiepartners zich verder gaan inzetten voor het behoud van het groene karakter van dit gebied en waar mogelijk naar verdere ontwikkeling van natuur die publiek toegankelijk moet worden en moet aansluiten op de bestaande natuurgebieden. Het college heeft er daarbij voor gekozen het lopende proces van onderhandelingen op te schorten en eerst een integraal en gedragen plan voor het gehele gebied te maken. Een plan met meerdere scenario's. En een plan dat kosten en eventuele externe financieringsbronnen in kaart brengt.

De gemeente Heemstede heeft Rho adviseurs gevraagd met een frisse blik naar de ontwikkeling van het Manpadslaangebied te kijken. Concreet was de vraag: geef uw visie (Plan van Aanpak) op het opstellen van een integraal en gedragen plan voor het gehele Manpadslaangebied met meerdere doorgerekende scenario's. Bij deze vraag gold naast bovengenoemde uitgangspunten ook als randvoorwaarde dat de gemeente geen middelen heeft voor verwerving, inrichting en beheer, en dat er zoveel mogelijk gebruik gemaakt dient te worden van de informatie die de afgelopen 16 jaar is verzameld.

Een integraal groen casco

Het Manpadslaangebied heeft in haar geschiedenis een groot aantal functies geherbergd. Dat blijkt ook uit de huidige inrichting en gebruik van het gebied. Door het wegtrekken van een aantal functies heeft het gebied thans een verrommelde uitstraling en weinig ruimtelijke samenhang. Deze indruk past niet in de omgeving, die juist wordt gekenmerkt door landgoederen met een duurzaam en robuust groen raamwerk. In de visie van Rho adviseurs zou ook binnen het Manpadslaangebied een robuuste groenstructuur gerealiseerd moeten worden. De functies die vervolgens aan het gebied toegevoegd (kunnen) worden moeten zich schikken naar dit casco. Het casco moet derhalve robuust genoeg zijn om ook bij toekomstige ontwikkelingen in stand te blijven.

Het uitgangspunt van de aanpak van Rho adviseurs is daarom om te beginnen met het vormgeven van een integraal groen casco. Dit is een landschapontwerp (in schetsvorm) waarin de ambities voor het gebied vanuit ecologie, landschap, cultuurhistorie en recreatie centraal staan. Dit ontwerp is het vertrekpunt voor de verdere planvorming. Met dit ontwerp als uitgangspunt wordt verder gewerkt aan een (financieel) haalbaar en gedragen plan.



Processchema plan van aanpak

Hoofdstuk 2 - Onderzoeksaanpak

Plan van aanpak

Het doel van de opgave is zoals gezegd om te komen tot een gedragen en haalbaar plan voor het Manpadslaangebied. Om tot dit plan te komen, wordt een aanpak gevolgd die bestaat uit de volgende 3 stappen.

- Stap 1 het ontwikkelen van een integraal groen casco;
- Stap 2 het ontwikkelen van dekkingsscenario's;
- Stap 3 het verkennen van draagvlak, bepalen plan en realiseringsstrategie.

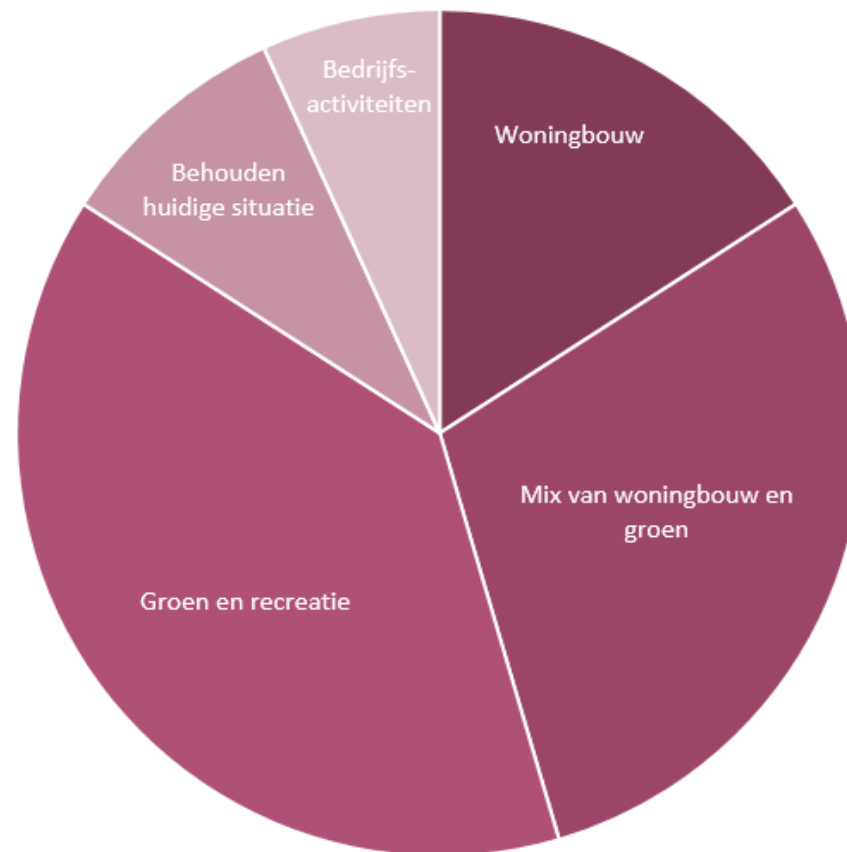
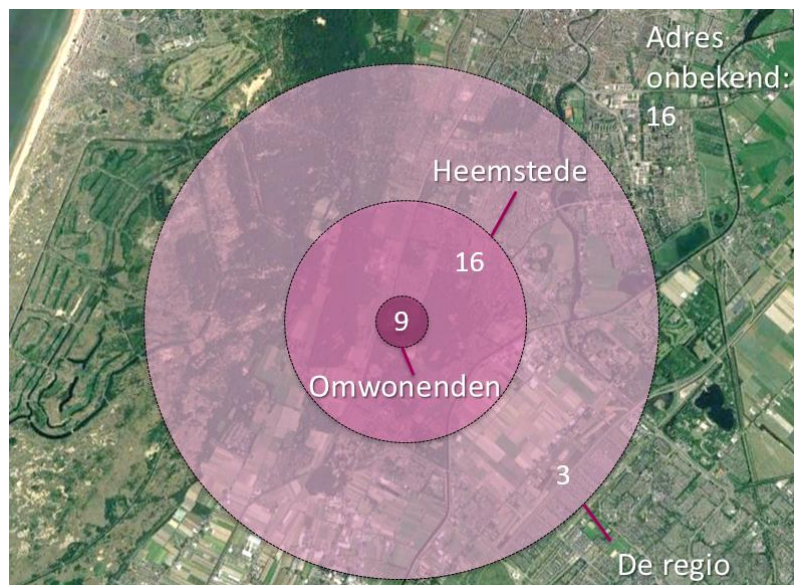
Deze stappen zijn in het processchema schematisch verbeeld.

In deze rapportage wordt verslag gedaan van stap 1 en stap 2 en worden de resultaten van die stappen gepresenteerd. Deze rapportage wordt aangeboden aan de gemeenteraad. Op basis van een raadsbesluit over deze rapportage kan het vervolgtraject opgestart worden.

Inhoud rapportage

Deze rapportage gaat in op de volgende onderdelen:

- Uitgangspunten voor de ontwikkeling;
- Opbrengst inzameling creatieve ideeën vanuit burgers;
- Workshops met de gemeenteraad;
- Uitgangspunten financiële analyse;
- Modellen + modelkeuze;
- Financiële analyse modellen;
- Dekkingsscenario's.



Herkomst indieners en verdeling ideeën

Hoofdstuk 3 - Burgerparticipatie

De Raadscommissie van de gemeente Heemstede vond het belangrijk dat ook burgers in dit traject de kans krijgen om hun ideeën voor de ontwikkeling van het Manpadslaangebied te geven. Deze ideeën dienen de gemeenteraad ter inspiratie voor het ontwerp van het integraal groen casco en de verdere inrichting van het gebied. Belangstellenden hebben daarom van 25 januari tot en met 12 februari 2017 de gelegenheid gehad ideeën in te zenden. De gebruikte vraagstelling van de uitvraag was open, breed en vormvrij: 'heeft u een idee voor het Manpadslaangebied?'. De ideeën zijn hoofdzakelijk opgehaald met een online uitvraag, een survey op de website van de gemeente Heemstede, en via andere kanalen zoals ingezonden brieven en berichten op Facebook. Daarnaast hebben de indieners van ideeën de gelegenheid gehad hun idee toe te lichten door middel van een presentatie aan de raadsleden op 16 maart 2017.

Respons en opbrengst van ideeën

De online uitvraag naar ideeën voor het Manpadslaangebied heeft geresulteerd in 44 reacties. Hiervan zijn 10 beknopte reacties verstuurd via Facebook. Inzenders van de ideeën zijn burgers, grondeigenaren, ondernemers, stichtingen en belangenorganisaties en ruimtelijke professionals. Van een twintigtal meer uitgebreide reacties is de woon- of vestigingslocatie van de inzender bekend. Ongeveer de helft van deze inzenders woont of is gevestigd in de directe nabijheid van het Manpadslaangebied. De andere helft van de reacties is afkomstig van inzenders uit andere delen van Heemstede.

De ingezonden ideeën kunnen grofweg worden verdeeld over vier categorieën volgens de volgende verhouding:

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

Het palet aan ideeën is binnen deze categorieën zeer divers en varieert van het open houden van het gebied via een inrichting met zonnepanelen tot een nieuwe woonwijk voor 1.000 inwoners. Ook bijzondere woonvormen werden als idee aangedragen, waaronder tiny houses, earthships en tulpwoningen. De ingekomen ideeën zijn gebundeld in een boekwerk. Dit boekwerk is aangeboden aan de raadsleden, gepubliceerd op de projectwebsite en is een bijlage bij deze rapportage.

Hoofdstuk 4 - Gebiedsanalyse

Inleiding

Het Manpadslaangebied, een gebied van circa 24 hectare, ligt aan de zuidwestzijde van de kern Heemstede. Het gebied ligt direct ten zuiden van de Rivierenbuurt. Het wordt verder begrensd door de Herenweg in het oosten, de Manpadslaan in het zuiden en de Leidsevaart in het westen. In groter verband ligt het gebied ingesloten tussen diverse waardevolle landgoederen, waaronder Groenendaal, Huis te Manpad en Leyduin. Het gebied maakt onderdeel uit van een recreatieve fietsroute tussen Leyduin en Groenendaal. Deze route loopt nu over de Manpadslaan.

(voormalig) Gebruik

Huidige functies

- Kassen
- Agrarisch (of natuur ?)
- Bedrijven
- Volkstuinen
- Wonen
- Horeca



Een groot deel van het Manpadslaangebied is thans ingericht voor agrarisch gebruik. In de zuidwesthoek staan kassencomplexen die inmiddels niet meer gebruikt worden. In de zuidoosthoek staat een nog wel operationeel kassencomplex. Uit onderzoek is gebleken dat de agrarische functie in dit gebied weinig tot geen potentie meer heeft. Dat biedt de mogelijkheid om aan deze gronden een andere functie te geven. In het gebied is ook een aantal andere functies aanwezig. Dit betreft volkstuinen, bedrijven en burgerwoningen. Ook ligt in het gebied een restaurant (pannenkoekenhuis). Deze functies bevinden zich met name aan de randen.

Om het gebied open en toegankelijk te maken wordt het noodzakelijk geacht om, mits financieel haalbaar, alle bedrijfsbebouwing te amoveren. Hard uitgangspunt is wel dat alle woonbebouwing gehandhaafd wordt.

Randen



De vormgeving van de randen is essentieel in de inrichting van het gebied. In de huidige situatie hebben de randen een divers karakter. Aan de zijde van de Leidsevaart wordt het gebied duidelijk begrensd door het water. Doordat het gebied aan de overzijde van het water open is, lijkt het gebied hier door te lopen. De andere randen hebben een beslotener karakter. De Rivierenwijk is door een watergang en bomen duidelijk begrensd. De Herenweg heeft een diffuser karakter: deels is deze rand gesloten door bebouwing en beplanting, op andere plaatsen is deze rand open en is er vanuit de Herenweg zicht op het gebied. De zuidelijke rand heeft de meest natuurlijke overgang; de historische Manpadslaan loopt door een waardevol groen gebied dat subtiel overgaat van het besloten landgoed Huis te Manpad naar het open gebied.

Analyse watersysteem



Het gebied wordt aan de westzijde begrensd door de Leidsevaart. Ook aan de noordzijde ligt een brede watergang die de grens met de Rivierenwijk vormt. In het gebied zelf is een slotenstructuur aanwezig, gericht op de oorspronkelijke agrarische invulling en verkaveling. Afhankelijk van de inrichting kan ervoor gekozen worden de waterstructuur (deels) aan te passen voor een nieuwe waterstructuur. Van belang daarbij is de wens van het Landschap Noord-Holland om het (hoger gelegen) watersysteem van de Leidsevaart los te koppelen van het (lager gelegen) watersysteem in het Manpadslaangebied. Daardoor kan de kwaliteit van het watersysteem in het gebied aanzienlijk verbeterd worden.

Analyse landschap



Het Manpadslaangebied ligt tussen 2 strandwallen in. Op deze hoger gelegen strandwallen zijn in het verleden de landgoederen Groenendaal en Leyduin aangelegd. Het Manpadslaangebied, dat lager ligt dan de strandwallen, is één van de weinige open plekken waar de relatie tussen deze wallen nog aanwezig is. Het hoogteverschil en de doorzichten zijn door de huidige inrichting en begroeiing niet goed zichtbaar en beleefbaar. Deze zijn wel inspiratie voor een andere inrichting.

De lagere ligging van het Manpadslaangebied brengt ook een andere bijzonderheid met zich mee, namelijk kwel. Op dit moment wordt geen gebruik gemaakt van deze kwel.

Ecologie



Het Manpadslaangebied grenst aan drie zijden aan gebieden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het gebied zelf is niet als zodanig aangewezen. Wel zijn er kansen in het gebied: het zou een (ecologische) schakel kunnen zijn tussen deze gebieden. Door de huidige inrichting wordt van deze potentie echter geen gebruik gemaakt.

Het gebied heeft wel ecologische potentie. Het scheiden van het gebiedseigen armere kwelwater en het voedselrijke water van de Leidsevaart kan tot schralere natuur leiden. Dit biedt kansen om een bloemrijk grasland, waar de orchidee kan groeien, en weidevogelgebied te realiseren. Dit landschap heeft een open karakter. Het gebied dient daarbij wel een rustige sfeer te krijgen. Om het gebied aantrekkelijk te maken voor weidevogels dient het een omvang te krijgen van minimaal 10 ha aaneengesloten open gebied.

Randvoorwaarden planvorming

Uit de bovenstaande analyse komt een aantal randvoorwaarden voor het integraal groen casco naar voren:

- Rustig gebied;
- Veel open grasland;
- Afwisseling met bomen/beperkte recreatieve functies;
- Water en natuurlijke paden;
- Zichtrelaties tussen de Herenweg en de Leidsevaart (Leyduin);
- Om een ecologisch interessant gebied te krijgen, moet het natuurdeel een oppervlakte van minimaal 10 ha krijgen.

Op basis van deze randvoorwaarden is in eerste instantie ervan uitgegaan dat, met uitzondering van de woonbebouwing en de horecagelegenheid, het gehele gebied verworven wordt, bebouwing gesloopt wordt en het gebied zodanig ingericht wordt dat deze randvoorwaarden ingevuld kunnen worden.

Om een beeld te geven van de sfeer die in het gebied gewenst is, zijn deze randvoorwaarden vertaald in sfeerbeelden. Deze geven een beeld van de inrichting van het gebied, de toegankelijkheid en de recreatieve activiteiten waaraan gedacht wordt.

Hoofdstuk 5 - Sfeerbeelden



Hoofdstuk 6 - Modellen integraal groen casco

Op basis van de randvoorwaarden en de sferen zijn 5 modellen van een mogelijk integraal groen casco uitgewerkt. Deze modellen worden hieronder kort toegelicht.

Model 1



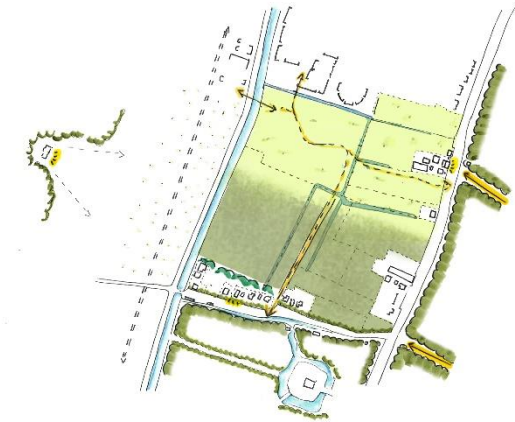
Model 1 gaat uit van een centrale, wigvormige open ruimte. Deze wordt vormgegeven vanuit de toegangsweg van Groenendaal en het pannenkoekenhuis. Dit knooppunt is een centraal verzamelpunt van waaruit twee recreatieve paden door het gebied lopen. Deze paden definiëren de rand van de open ruimte. In dit model is er vanuit de Herenweg een beperkt zicht op het gebied en op het Huis Leyduin. De noord- en zuidrand worden in dit model groen ingepast, met een combinatie van bomen, struiken, volkstuinen en grasland. Voor het bedrijfsverzamelgebouw langs de Herenweg is in deze variant geen plaats.

Model 2



Model 2 is een variant op model 1. In dit model is ook sprake van een wigvormige, open ruimte. In dit geval wordt de zuidelijke begrenzing van het open gebied niet bepaald door een verbinding vanaf de toegangsweg van Groenendaal, maar door een zichtlijn vanaf de voormalige bollenschuur aan de Herenweg richting de Leidsevaart. Hierdoor opent de rand zich aan de Herenweg en is vanaf de Herenweg over een lagere lengte de relatie tussen de landgoederen Leyduin en Groenendaal te ervaren. Net als in model 1 wordt de noord- en de zuidrand groen ingepast.

Model 3



In dit model wordt ervoor gekozen om het open gebied tegen de Rivierenwijk aan te leggen; het zuidelijk deel van het gebied krijgt een meer besloten karakter. Daarbij kan worden gekozen voor een duidelijke of een meer geleidelijke overgang tussen open en besloten. In dit geval zou ervoor kunnen worden gekozen om ook de tennishal aan de zuidzijde van de Rivierenwijk bij het plangebied te betrekken en deze gronden te laten meedoen in het open gebied.

Door het open gebied lopen diverse wandel- en fietsroutes door het gebied. Deze takken centraal aan op de Manpadslaan, bijvoorbeeld door een fiets-, en wandelpad gelegen in de noord-zuidrichting ter hoogte van bijvoorbeeld de monumentale bollenschuur.

Model 4



In model 4 is de zichtrelatie tussen de landgoederen losgelaten. Dit model gaat uit van een meer omsloten open gebied. Drie randen van het gebied (Rivierenwijk, Herenweg en Manpadslaan) worden groen en meer beschermt ingericht. Dat betekent dat de mensen die in het gebied willen recreëren door een meer besloten gebied moeten gaan voordat zij bij het open gebied arriveren. In dit model is de openheid van het gebied alleen aan de zijde van de Leidsevaart te ervaren.

Model 5



Het laatste model gaat uit van een diagonale open ruimte door het gebied. Deze diagonaal verbindt het kruispunt Manpadslaan – Herenweg van/naar een nieuwe brug in het noordwesten van het gebied. Hierdoor ontstaat er een nieuw perspectief en een andere ruimtelijke beleving van het gebied .

In dit model krijgen de noordoosthoek en de zuidwesthoek een meer besloten karakter. Dat betekent dat ook in dit model er geen directe zichtrelatie is tussen de landgoederen.

Hoofdstuk 7 – Het integraal groen casco

Tussen de modellen die hierboven beschreven zijn heeft (puur) op basis van ruimtelijke overwegingen een (eerste) afweging plaatsgevonden. Daarbij is gekeken in hoeverre de oorspronkelijke uitgangspunten terug komen in het model. Uit deze afweging is gebleken dat model 2 ruimtelijk de voorkeur heeft.

Belangrijkste argument om voor model 2 te kiezen is de creatie van de zichtlijn tussen Leyduin en Groenendaal, waarmee het unieke karakter van het Manpadslaangebied (namelijk gelegen tussen twee strandwallen) ervaarbaar wordt. Ook biedt dit model de gelegenheid om de tennishal met begroeiing af te schermen.

Dit model vormt daarmee het integraal groen casco en is daarmee uitgangspunt voor het vervolgtraject.

De modellen 3 en 5 worden gezien als mogelijke alternatieven (ten opzichte van model 2) omdat in deze modellen de ruimtelijke uitgangspunten eveneens tot uiting komen.

Dat is niet het geval bij de modellen 1 en 4. Model 1 valt af omdat deze zeer veel lijkt op model 2 met als groot verschil de lengte van de zichtlijn langs de Herenweg. Omdat veel belang gehecht wordt aan het ervaren van de zichtlijn langs de Herenweg valt model 1 af. Datzelfde argument geldt ook voor het laten vervallen van model 4. In dat model wordt het Manpadslaangebied aan drie zijden groen ingericht en daarmee 'afgesloten' van zijn omgeving.

De bovenstaande voorkeur is uitgesproken op basis van ruimtelijke overwegingen. De definitieve keuze voor een integraal groen casco zal echter gemaakt worden als ook de financiële analyse van de ruimtelijke modellen is meegewogen.



Het integraal groen casco op basis van ruimtelijke overwegingen.

Hoofdstuk 8 - De ruimtelijke modellen financieel

Kosten

De 5 ruimtelijke modellen van het integraal groen casco zijn financieel doorgerekend. In de geheime bijlage financiële analyse wordt nader ingegaan op de onderbouwing van de financiële analyse.

Opbrengsten

Uitgaande van een groene ontwikkeling in het Manpadslaangebied is verkend in welke mate bij partijen daarvoor financiële middelen beschikbaar gesteld kunnen worden.

Daaruit is gebleken dat bij de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland kansen voor financiële bijdragen (subsidies) bestaan.

Provincie Noord-Holland

De provincie Noord-Holland heeft subsidies beschikbaar voor de realisatie van het Natuurnetwerk Nederland (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur). Deze subsidie heeft betrekking op de aanleg van natuurgebieden en het onderhouden daarvan. De subsidie kan alleen toegekend worden als een gebied als zodanig is aangewezen. Dat is voor het Manpadslaangebied niet gedaan. Dat betekent dat deze subsidie voor dit project alleen aan de orde zou zijn indien het gebied (of een deel daarvan) als NNN wordt aangewezen. Hiervoor is bestuurlijk overleg noodzakelijk inclusief een goede onderbouwing.

Overigens zijn de op dit moment door de provincie beschikbaar gestelde middelen voor de realisering van NNN onvoldoende om de nu al aangewezen NNN-gebieden te realiseren en te onderhouden.

Hoogheemraadschap van Rijnland (HHR)

Het HHR heeft subsidies voor:

- De realisering van milieuvriendelijke oevers, bijvoorbeeld langs de nu beschoeide oever van de Leidsevaart. Hiervoor is ieder jaar geld beschikbaar.
- Bijdragen voor zogenaamde 'meekoppelkansen'. Deze subsidie heeft als doel om de ecologie van wateren, die onder de kaderrichtlijn vallen, te verbeteren. Dit kan bijvoorbeeld uitgewerkt worden door het watersysteem in de Leidsevaart en het Manpadslaangebied zo in te richten dat vissen uit de Leidsevaart het Manpadslaangebied als paaiplaats gaan gebruiken.



Los van de formele subsidie heeft HHR aangegeven behoefte te hebben aan boezemwater. Er is in het stedelijk gebied (Heemstede, maar ook in Haarlem) veel vraag naar ruimte voor watercompensatie als gevolg van bouwprojecten, zeker nu de bouwopgave groot is. Compensatie kan vaak niet op een projectlocatie zelf opgelost worden. In dat geval moeten ontwikkelende partijen de watercompensatie afkopen. Vanuit de fondsvorming kan compensatie elders worden gerealiseerd. Het zou mogelijk zijn om water te creëren in het Manpadslaangebied en dit te financieren vanuit een door projecten elders te vullen waterfonds, dat door de gemeente wordt beheerd. Aandachtspunt is wel dat het gemeentelijk beleid dan moet worden aangepast; op dit moment wordt voor watercompensatie dezelfde (lage) prijs gehanteerd als voor snippergroen.

Samenvattend beeld t.a.v. de opbrengsten

Ingeschat wordt dat de maximale subsidie / dekking zou variëren tussen de 0,4 en 0,6 mln. Hierbij zijn wel voorwaarden verbonden aan de inrichting van het gebied, de noodzaak tot het creëren van een fonds en/of er dient een bestuurlijk proces opgestart te worden.

De kosten en opbrengsten bij elkaar gebracht

- Saldering van de kosten en de mogelijke opbrengsten laat een tekort zien.
- Omdat de businesscase op basis van deze verkenningen niet financieel sluitend te maken valt is onwaarschijnlijk dat een ontwikkelende partij in zal stappen om het groene casco te realiseren.
- **Alleen door de toevoeging van bebouwing en aanpassing van de randvoorwaarden valt de propositie voor de ontwikkeling van het Manpadslaangebied interessant te maken voor ontwikkelende partijen.**

Hoofdstuk 9 Het uitwerken van dekkingsscenario's

Dekkingsscenario bebouwing

In deze studie is in eerste instantie gekeken naar dekkingsscenario's door de toevoeging met woningbouw. Ook andere vormen van bebouwing kunnen opbrengsten genereren. Te denken valt bijvoorbeeld aan een restaurant of een wellness-center. De grondopbrengsten van dergelijke functies liggen echter lager dan de gemiddelde grondopbrengsten per m² van woningbouw. Omdat het te financieren bedrag aanzienlijk is, is in de dekkingsscenario's vooralsnog alleen gekeken naar de toevoeging van woningbouw. Aanvullend zou op daarvoor geschikte locaties binnen de modellen nog andere bebouwing toegevoegd kunnen worden (bijvoorbeeld naar aanleiding van door burgers ingediende creatieve ideeën).

Het uitgangspunt is derhalve dat de woningbouw in eerste instantie zorgt voor de financiële dekking. Op de mate waarin woningbouw noodzakelijk is om te fungeren als dekking van de gewenste ambities wordt in de bijlage financiële analyse nader ingegaan.

Vlekkenkaart model 2

Uit de financiële analyse van de dekkingsscenario's blijkt dat er diverse woningbouwprogramma's mogelijk zijn om de realisatie van het groene casco te bekostigen. Het aantal toe te voegen woningen hangt af van de gewenste uitstraling van het gebied en de keuze voor een bepaald prijssegment (topsegment, hoog segment of 'lager' prijssegment). Deze keuze is afhankelijk van de marktsituatie, het concurrerende aanbod en het ontwikkelrisico dat de ontwikkelende partijen willen/kunnen nemen. Daarnaast kan er politiek de wens zijn om een gebied op een bepaalde manier in de markt te zetten of om bepaalde, niet lucratieve functie(s), in het gebied onder te brengen.

Vanwege de diverse variabelen is ervoor gekozen om geen verkavelingsschets te maken, maar is een vlekkenkaart gemaakt met ontwikkelpotenties. Op basis van een aantal (bedachte) keuzes in het woonprogramma en het prijssegment wordt vervolgens aan de hand van een aantal dekkingsscenario's geïllustreerd dat meerdere invullingen mogelijk zijn binnen de onderzochte ruimtelijke modellen en de gestelde financiële randvoorwaarden.

Om te komen tot de vlekkenkaarten zijn ontwikkelpotenties benoemd.

Ontwikkelpotenties zijn karakteristieken van gebieden, die kwalitatief beschrijven wat de gewenste groen- en roodverhouding is en op welke manier een deze functies in het deelgebied ingepast kunnen worden. De karakteristieken variëren van open weidegebied, waar geen rode functie gewenst is, tot een volledig met 'rode' functies in te vullen gebied.

Uitgegaan is van de volgende ontwikkelpotenties:

1. Niet te bebouwen gebied: in te richten als open weidegebied;
2. Overwegend groen in te richten gebied: incidentele en ondergeschikte bebouwing, b.v. volkstuinten, paviljoen;
3. Groen in te richten gebied met enige bebouwing: denk aan camping, tiny houses, villa's, horeca, wellness, manege, volkstuinten e.d.;
4. Bebouwing in een groene setting, denk aan villa's, vrij liggende kavels, vrijstaande appartementengebouwen;
5. Bebouwbaar.

De Manpadslaan zelf valt buiten deze gebiedstyperingen; uitgangspunt is dat deze laan haar bijzondere karakter behoudt en zo min mogelijk wordt aangetast. Het is wel voorstelbaar dat hier bijzondere bebouwing wordt toegevoegd die zeer bijzonder van vormgeving is en die recht doet aan de kwaliteiten van deze laan. Daarom wordt in de gebiedstypering gesproken over parels. Het gaat daarbij niet om de kwantiteit maar om de kwaliteit.

Vlekkenkaart modellen 3 en 5

Alhoewel uit het onderzoek naar voren is gekomen dat voor model 2 voldoende dekkingsscenario's voor handen zijn, zijn voor de modellen 3 en 5 ook vlekkenkaarten en illustraties van dekkingsscenario's gemaakt. Daarmee zijn in dit stadium van de studie alle modellen op dezelfde wijze uitgewerkt ten behoeve van de behandeling in de gemeenteraad.

Bedrijfsverzamelgebouwen

De vlekkenkaart is in eerste instantie opgesteld voor het integraal groen casco. Omdat de verwerving van het bedrijfsverzamelgebouw aan de ene kant een zware wissel trekt op de businesscase en aan de andere kant amovering van dit gebouw niet persé noodzakelijk is voor de realisatie van de essentie van het casco is ervoor gekozen het bedrijfsverzamelgebouw te handhaven en in te passen in de vlekkenkaart. Indien de eigenaar op termijn zelf zou besluiten te stoppen met het bedrijfsverzamelgebouw op deze locatie is een robuuste structuur gecreëerd waarbinnen gezocht kan worden naar een goede alternatieve invulling van de locatie van het bedrijfsverzamelgebouw.

Voor de goede orde wordt erop gewezen dat voor de modellen 3 en 5 amovering van het bedrijfsverzamelgebouw wel noodzakelijk is. Dat geeft, zo als uit de bijlage financiële analyse blijkt, een opwaartse druk op het aantal te realiseren woningen binnen de vlekken.

Tot slot wordt opgemerkt dat in alle modellen wel wordt uitgegaan van amovering van het kassencomplex aan de zuidoostzijde van het Manpadslaangebied en is in alle modellen ruimte voor (verplaatste) volkstuinten.

Vlekkenkaart Model 2

- 
Parels in het lint
bv. earthship, luxe/bijzondere villa, bijzondere recreatieve functie

- 
Open weidegebied (ecologisch waardevol)

- 
Overwegend groen met in principe geen bebouwing
bv. volkstuinten, paviljoen, boomgaard

- 
Overwegend groen met enige vorm van bebouwing mogelijk
bv. camping, tiny houses, manege, horeca, volkstuinten, villa's

- 
Bebouwing in groene setting,
bv. villa's, vrijstaande appartementengebouwen, wellness

- 
Bebouwing
bv. geschakelde woningen, appartementen, wellness



Vlekkenkaart Model 3

- ★ Parels in het lint
bv. earthship, luxe/bijzondere villa, bijzondere recreatieve functie
- ① Open weidegebied (ecologisch waardevol)
- ② Overwegend groen met in principe geen bebouwing
bv. volkstuinten, paviljoen, boomgaard
- ③ Overwegend groen met enige vorm van bebouwing mogelijk
bv. camping, tiny houses, manege, horeca, volkstuinten, villa's
- ④ Bebouwing in groene setting,
bv. villa's, vrijstaande appartementengebouwen, wellness
- ⑤ Bebouwing
bv. geschakelde woningen, appartementen, wellness



Vlekkenkaart Model 5

- 

Parels in het lint
bv. earthship, luxe/bijzondere villa, bijzondere recreatieve functie
- 

Open weidegebied (ecologisch waardevol)
- 

Overwegend groen met in principe geen bebouwing
bv. volkstuinten, paviljoen, boomgaard
- 

Overwegend groen met enige vorm van bebouwing mogelijk
bv. camping, tiny houses, manege, horeca, volkstuinten, villa's
- 

Bebouwing in groene setting,
bv. villa's, vrijstaande appartementengebouwen, wellness
- 

Bebouwing
bv. geschakelde woningen, appartementen, wellness



Hoofdstuk 10 – Eerste conclusies

- Uit de analyse van de dekkingsscenario's blijkt dat alle onderzochte ruimtelijke modellen financieel haalbaar te maken zijn op basis van de in de analyse toegepaste aannames.
- Er is een ruim palet aan mogelijkheden waarbinnen, binnen de kwaliteiten van het integraal groen casco, gezocht kan worden naar de benodigde financiële middelen om de herontwikkeling van het Manpadslaangebied te realiseren.
- Ook met toevoeging van bebouwing kan het integraal groen casco voor het grootste deel in stand blijven. Het lijkt dan ook logisch om het proces verder te gaan brengen op basis van model 2. Echter ook de modellen 3 en 5 hebben voldoende kwaliteit om te komen tot een integraal groen casco.
- Van belang is na te denken over de gewenste uitstraling van de woonbebouwing in het Manpadslaangebied, vertaald in eisen/wensen ten aanzien van het woonprogramma en een (eventuele) keuze voor een bepaald prijssegment als richtinggevend kader voor de ontwikkelende partij(en).
- Binnen de kaders van de vlekkenkaarten en het benodigde woonprogramma om te komen tot een haalbare businesscase zit voldoende ruimte om een aantal creatieve ideeën van bewoners/belanghebbenden een plek te geven in het Manpadslaangebied.