



Zienswijze Stichting Manpadslaangebied

Op de ontwerp-ontwikkelvisie voor Gebied Manpad

15-02-2026



Inleiding

De Stichting Manpadslaangebied is opgericht door betrokken inwoners van Heemstede, die zich zorgen maken over de toekomstige invulling van het gebied. De Stichting stelt zich ten doel het open en groene karakter van het Manpadslaangebied in stand te houden en te versterken met respect voor de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden van het gebied. Ons vertrekpunt daarbij is het unieke karakter van het gebied als laatste restje open strandvlakte, dat verschillende natuur- en recreatiegebieden verbindt.

Op 4 december 2025 heeft de Stichting ingesproken tijdens de behandeling van de ontwerp-ontwikkelvisie voor Gebied Manpad (zie bijlage A). Toen hebben we acht punten genoemd, met de mededeling dat we deze in onze zienswijze verder onderbouwen. Daarnaast heeft het college diverse toezeggingen gedaan naar aanleiding van onze reactie in de Nota van beantwoording van de zienswijzen op de ontwerp-Omgevingsvisie Heemstede 2040 (zie Bijlage B).

Wij focussen onze zienswijze op de ontwerp-Ontwikkelvisie op de doelen waarvoor de Stichting is opgericht:

- Het open en groene karakter van het Manpadslaangebied;
- De cultuur-historische-, landschappelijke en ecologische waarden van het gebied.
- De wens om een duurzame gebiedsontwikkeling mogelijk te maken, met een ecologische en recreatieve invulling die van betekenis is voor heel Heemstede.

We hebben onze zienswijze opgebouwd rond een aantal vragen die niet alleen leven bij onze Stichting, maar onder veel inwoners van Heemstede. De vragen zijn onderverdeeld in drie secties:

- I. Algemeen/proces
- II. Cultuurhistorie en landschap
- III. Ecologie en natuurbeheer

I. Algemeen/Proces

1. De stikstofuitstoot op naastgelegen Natura2000-gebieden is bepalend voor wat er in dit gebied kan aan belastende ontwikkelingen. Volgens de ontwikkelaar is dit geen probleem. De gemeente volgt hierin de ontwikkelaar, maar onderbouwende cijfers ontbreken. Wij zouden op zijn minst een onafhankelijke verklaring willen zien dat de inschatting van de ontwikkelaar juist is. *Is het college bereid om hier op aan te sturen, of wacht ze de wijziging van het omgevingsplan af, met het risico dat het hele plan op dat moment moet worden aangepast?*
2. Uw Raad heeft eerder besloten een aantal kaders mee te geven waaraan het plan moet voldoen. De gemeente is verantwoordelijk voor een afdoende toetsing op deze kaders. Wij zien dat niet terug. Het roept bij ons specifiek de volgende vragen op:
 - a. Wij hebben de indruk dat de ontwerp-ontwikkelvisie niet getoetst is op het aspect van ecologie, natuur en biodiversiteit. In de Nota van beantwoording van de zienswijzen op de ontwerp-Omgevingsvisie Heemstede 2040 stelt u dat “De uiteindelijke planuitwerking van project ‘Gebied Manpad’ wordt onder andere getoetst aan de Nota Ecologie.” *Voldoet de ontwikkelvisie aan het groenbeleidsplan van de gemeente en aan de nota ecologie? Hoe heeft deze toets plaatsgevonden?*
 - b. Als kader is meegegeven “Creëren van een Natuurpark Manpad met een maximaal oppervlak en met behoud van cultuurhistorische waarden dat een (groene) verbinding met het Groenendaalse



- Bos vormt” (Participatieplan Natuurpark Manpad, 2023). In de Nota van beantwoording van de zienswijzen op de ontwerp-Omgevingsvisie Heemstede 2040 zegt u het volgende toe: “De historische landschapsstructuur en cultuurhistorische stedenbouwkundige structuur gelden als kader voor project ‘gebied Manpad’”. En “De raad heeft echter de borging van cultuurhistorische waarden als kader voor de planuitwerking van project ‘Gebied Manpad’ meegegeven.” *Aan welke cultuurhistorische waarden toetst u dan?* Wij zien ze niet terug (zie ook sectie II).
- c. In diezelfde Nota van beantwoording van de zienswijzen op de ontwerp-Omgevingsvisie Heemstede 2040 zegt u toe: “Het STOMP-principe is uitgangspunt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De verdere uitwerking van dit principe vindt plaats in de ontwikkelvisie van het project ‘Gebied Manpad’.” *Waar is de toetsing van de ontwikkelvisie aan dat kader?* Auto's worden in het plan goed bediend, maar voor degenen die zijn aangewezen op het OV of de fiets wordt er weinig gedaan.
- d. Het bebouwd gebied mag maximaal 20.000 m² zijn. De ontwikkelvisie (vlekkenplan) biedt in potentie meer ruimte dan deze 20.000 m² voor bebouwing en wij hebben de indruk dat in de (voorlopige) inrichtingstekeningen dit oppervlak wordt overschreden. *Gaat uw college de randvoorwaarde van de maximale oppervlakte van 20.000 m² vastleggen in de wijziging van het omgevingsplan? En zo nee, hoe toetst u dan of de ontwikkelaar aan dit uitgangspunt voldoet?*
- e. In de Nota van beantwoording van de zienswijzen op de ontwerp-Omgevingsvisie Heemstede 2040 schrijft u “Het uitgangspunt ‘groen boven parkeerplaatsen’ (p. 22) is richtinggevend voor de planuitwerking van project ‘Gebied Manpad’”. *Waar is de toetsing van de ontwikkelvisie aan dat kader?*
- f. Uw Raad heeft ook meegegeven dat er geen financiële middelen van de gemeente in het gebied worden gestoken (Participatieplan 2023). Inmiddels is duidelijk dat de gemeente niet alleen de zorg gaat dragen voor de beheerkosten van het openbaar gebied, maar ook van het areaal natuurgebied. Hoewel de gemeente de inschatting van deze kosten niet openbaar wil maken, kunnen we aannemen dat dit aanzienlijke kosten zijn, vooral ook omdat het realiseren van een natuurgebied om specifiek beheer vraagt (zie ook onze opmerkingen bij sectie III). *In acht nemende dat de gemeentelijke belastingbetaler uiteindelijk op zal draaien voor deze kosten, nemen wij aan dat u deze bedragen zo snel mogelijk openbaar zult maken, in ieder geval voordat er een besluit wordt genomen over de wijziging ontwerp-omgevingsplan. Kunt u dat bevestigen?*
3. De Omgevingsvisie Heemstede 2040 geeft aan dat er een evenwichtige balans tussen wonen en natuur moet komen in het Manpadslaangebied. De projectontwikkelaar zal ongetwijfeld voor voldoende woningen zorgen, maar de gemeente is verantwoordelijk om te zorgen voor de kwaliteit van het natuurgebied. Details over inrichting en beheer zijn daarvoor cruciaal. *Welke garanties kan de gemeente geven dat bij inrichting en beheer van het natuurgebied de ecologische kwaliteit voorop staat en niet het geld?* (zie ook sectie III).
4. Er is in onze ogen onvoldoende gekeken naar een alternatief met de woningbouw meer richting de Herenweg. Dit biedt een aantal voordelen: Minder dicht bij Natura-2000 gebied, minder impact op landgoedbiotoop Leyduin en Huis te Manpad, dicht bij de OV-halte en meer ruimte voor een aaneengesloten natuurgebied zonder doorsnijding van infrastructuur en verstoring door bewoners. *Bent u bereid om dit alternatief scenario te overwegen als dat beter scoort op deze criteria?*
5. Volgens het raadsvoorstel bij de ontwerp-ontwikkelvisie zou in Q1 2026 tegelijk met de ontwerp-ontwikkelvisie een wijziging ontwerp omgevingsplan ter visie worden gelegd. *Wij hebben geen informatie gehad dat deze planning is aangepast, kunt u hier helderheid over geven?*

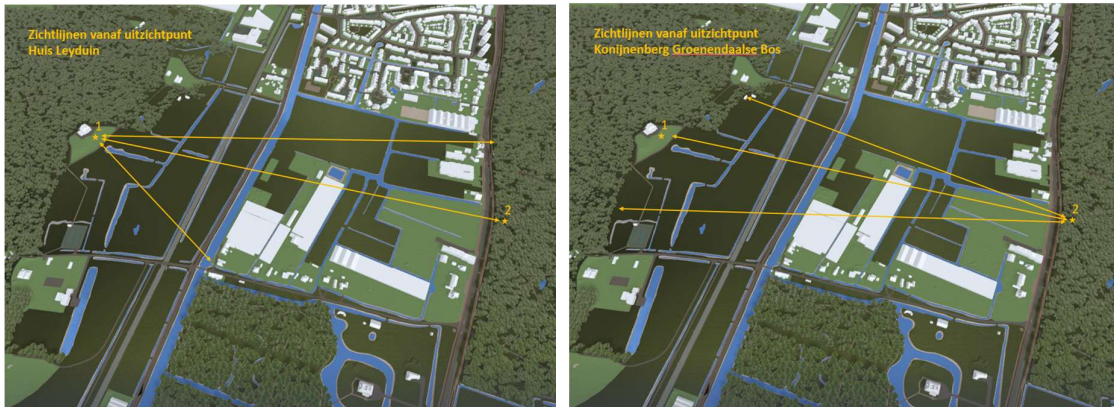


6. Uw college heeft aangekondigd met een gebiedsvisie voor het hele Manpadslaangebied te komen. Dat heeft u toegezegd in de Nota van beantwoording en bevestigd in de commissie Ruimte van 4 december 2025. *Wanneer komt die grotere gebiedsvisie dan? En wat behelst die gebiedsvisie meer dan de toekomst van een perceel aan de Herenweg?* Immers de bestemming van de overige 95% van het gebied ligt inmiddels al vast.
7. Voor een goede inpassing van dit bouwplan in de grotere context zijn de verbindingen met de omgeving van groot belang, zeker als je autogebruik wil ontmoedigen en wandelen en fietsen wil stimuleren (zie ook punt 2c). Wij hebben gelezen dat er een brug met een fietsroute gewenst is naar de Rivierenbuurt en dat de bestaande brug bij de Manpadslaan moet worden aangepast. Deze ingrepen lijken echter buiten de scope van het plan te vallen. *Wie gaat deze ingrepen uitvoeren? En wie gaat dat betalen? Zijn de kosten hiervan meegenomen in de anterieure overeenkomst?*
8. *Waar is de integrale afweging waaruit blijkt dat 149 woningen in dit gebied een “evenwichtige toedeling” is, die zowel recht doet aan woningbouw als aan natuur(recreatie)?*

II. Cultuurhistorie en landschap

De gemeente geeft aan dat het plan voldoet aan de cultuurhistorische uitgangspunten. Onduidelijk is wat die uitgangspunten dan zijn. Wij zien niets terug van enige rekenschap met cultuurhistorie, behoudens behoud van de bollenschuur. Wij verwijzen bij voorbeeld naar de Erfgoedvisie, waarin wordt gesteld: “Gebouwen, gebieden en structuren [...] bepalen samen mede het karakter van Heemstede en daarom zijn we zuinig op dit erfgoed.” We vinden het schrijnend, voor een gemeente die zegt cultuurhistorische waarden zo hoog in het vaandel te hebben, dat een deugdelijke kwaliteitstoets ontbreekt.

1. Belangrijkste aspect is wellicht het behoud van het karakter van de strandvlakte. Er wordt vochtig hooiland aangelegd, waarvoor het maaiveld flink verlaagd zal moeten worden; de woningen worden juist op een soort terpen gezet. Er worden miljoenen m3 grond overhoop gehaald, die het karakter van de strandvlakte teniet doen. Daarnaast wordt de woningbouw verspreid aangelegd in het gebied, en komen er stinzen- en struweelbossen, waardoor een belangrijke kwaliteit, het open karakter, weg is. *Kunt u aangeven hoe u rekening hebt gehouden met het versterken van de cultuurhistorisch/landschappelijke waarde van dit resterende stuk strandvlakte?*
2. Er ontbreekt – ondanks ons herhaaldelijk verzoek – een impressie van wat het woongebied betekent voor het zicht vanaf Leyduin en vanaf het uitkijkpunt “Konijnenberg” in het Groenendaalse Bos. Voor de volledigheid brengen wij hieronder nog een keer de huidige uitzichtpunten en zichtrelaties in beeld.



Het uitzicht vanaf Huis Leyduin en de ooievaarspaal in de richting van het Groenendaalse Bos en Huis te Manpad is een belangrijk onderdeel van de landgoedbiotoop van Leyduin. Je zou op zijn minst toch willen weten wat het effect van de woningbouwplannen voor Leyduin is. Simpele vraag: *Kunt u de effecten van de bouwplannen op de zichtlijnen vanaf beide uitzichtpunten in beeld (laten) brengen?*

3. In de Omgevingsvisie is opgenomen “(..) dat de spelregels uit het Ontwikkelperspectief Binnenduinrand leidend zijn voor ontwikkelingen die betrekking hebben op de buitenplaatsen, landgoederen en historische groengebieden. Ook is opgenomen dat de spelregels - voor zover relevant - worden opgenomen in het Omgevingsplan.” Het Manpadslaangebied is opgenomen in het Ontwikkelperspectief Binnenduinrand. *Wat betekent de toetsing aan de spelregels van het Ontwikkelperspectief Binnenduinrand voor het Manpadslaangebied?*

III. Ecologie en natuurbeheer

De doelstelling van de gebiedsontwikkeling was altijd het creëren van een natuurgebied met enige woningbouw om de natuurontwikkeling te faciliteren. Niet voor niets begon het college in 2022 met de slogan ‘Natuurpark Manpad’. Door de tijd is de balans tussen natuur en wonen verschoven. Het feit dat de term ‘Natuurpark Manpad’ inmiddels is vervangen door ‘Gebied Manpad’ spreekt wat dat betreft boekdelen. Onze voornaamste zorg is om te voorkomen dat de natuur helemaal het onderspit delft. Inmiddels weten we dat de gemeente op eigen kosten het beheer gaat uitvoeren in de toekomst. Daarom is duidelijkheid gewenst over wat precies aangelegd wordt aan natuur en hoe het toekomstig beheer van de groenvoorzieningen, de 5,5 hectare min of meer aaneengesloten natuur (stinzenbos, kruidenrijk grasland, vochtig hooiland en waterpartijen met deels natuurvriendelijke oevers) gaat plaatsvinden. Wij willen ook weten welke voorzieningen en maatregelen worden aangelegd door de projectontwikkelaar om de natuur te versterken, en welke onderzoeken daarvoor zijn of nog worden uitgevoerd. En we willen weten of het beheer conform de ecologische adviezen wordt uitgevoerd. We verwijzen hierbij overwegend naar het ecologisch adviesrapport van bureau Van der Goes en Groot van november 2025.

1. De raad heeft bij motie besloten dat 5,5 ha aaneengesloten natuur moet worden aangelegd. Een dergelijk gebied zou als ecologische ‘stapsteen’ kunnen functioneren en daarmee een betekenis krijgen als onderdeel van een grotere ecologische structuur. Het kan dan functioneren als rust-, verblijf-, foerageer- en voortplantingsgebieden voor verschillende soorten. Van belang is dan wel dat er geen verstoring in het gebied plaatsvindt. Een gebied dat wordt doorsneden door een



- ontsluitingsweg kun je echter niet bestempelen als een *aaneengesloten* gebied en heeft door de verstoring niet de functie van een stapsteen. In de beantwoording van de Omgevingsvisie heeft u ons toegezegd dat “Bij de realisatie van een groene dwarsverbinding (..) het vooral van belang wordt geacht dat deze wordt ingericht als een zowel ruimtelijk als functioneel samenhangende groenstructuur om de verbindingsfunctie voor planten en dieren goed te kunnen vervullen” (Nota van Beantwoording Omgevingsvisie).
- a. *Waarom heeft u niet een scenario gemaakt met een aaneengesloten natuurgebied (met een functie als ‘stapsteen’), waarbij de ontsluitingsweg niet dwars door het natuurgebied heen snijdt?*
 - b. *Kunt u motiveren dat de aanleg van de ontsluitingsweg niet leidt tot een verdere versnippering en verstoring van het natuurgebied als rust-, verblijf-, foerageer- en voortplantingsgebieden voor verschillende soorten?*
2. In het gebied komen beschermde diersoorten voor, bijvoorbeeld reeën, vleermuizen en marters, die zijn beschermd onder de Omgevingswet. In paragraaf 3.2 van het ecologisch adviesrapport staat dat er een kraamverblijf van de Gewone dwergvleermuis aanwezig is in het gebied. De dwergvleermuizen zijn beschermd onder de Omgevingswet. Er wordt nog onderzoek gedaan naar kleine marterachtigen, die ook beschermd zijn.
 - a. *Is er al onderzoek gedaan naar dieren die beschermd moeten worden volgens de Omgevingswet?*
 - b. *Is er in de Ontwikkelvisie rekening gehouden met het opstellen en uitvoeren van (wettelijk verplichte) Activiteitenplannen ter bescherming van sommige diersoorten?* Het gaat dan om mitigerende en compenserende maatregelen, zoals de Omgevingswet voorschrijft.
 3. Er worden delen van de betonnen beschoeiing langs de Leidsevaart doorbroken, zodat er waterverbindingen ontstaan van de Leidsevaart naar het Manpadslaangebied. Wij vermoeden dat in het Manpadslaangebied sprake is van kwel van schoon grondwater en dat de kwaliteit van de Leidsevaart matig is (mogelijk vervuild met PFAS?). Daardoor zal mogelijk de waterkwaliteit in het Manpadslaangebied verslechteren. Daarnaast meldt het ecologisch adviesrapport in paragraaf 5.2.4: “Alle geschikte oevers zullen in een profiel van 1:10 tot maximaal 1:20 af worden gegraven. Het watervoerende deel van de watergangen is idealiter ongeveer 3 meter breed. Door de oevers geleidelijk af te laten lopen krijgen oeverplanten de kans zich te vestigen waarbij verder van het water de condities steeds droger worden en een nat-droog gradiënt ontstaat waar veel (planten) soorten hun plek kunnen vinden.”
 - a. *Worden de oevers en waterpartijen inderdaad zo aangelegd door de projectontwikkelaar?*
 - b. *Worden de waterpartijen aangelegd, zoals vermeld in de ontwerp-ontwikkelvisie conform figuur 4 bij deze vragen?*
 - c. *Is het doorbreken van de beschoeiing besproken met Hoogheemraadschap Rijnland?*
 - d. *Is er onderzoek gedaan naar de waterkwaliteit in het Manpadslaangebied en in de Leidsevaart?*
 - e. *Hoe gaat de concrete oeverinrichting en beplanting van de waterpartijen in het plangebied eruitzien?*
 - f. *Moet er gezien het bovenstaande niet afgezien worden van het doorbreken van de betonranden langs de Leidsevaart?*
 4. Het ecologisch adviesbureau heeft ons aangegeven dat stinzenplanten niet bijdragen aan de ecologische kwaliteit. Desalniettemin wordt het begrip ‘stinzenbos’ gehandhaafd. Onduidelijk is hoe het stinzenbos eruit gaat zien. In paragraaf 5.2.1 van het ecologisch adviesrapport worden inheemse boomsoorten aanbevolen (Zwarte Els, Gladde Iep, Zomereik, Ratelpopulier, Zwarte



- populier, Schietwilg of Zoete kers) en inheemse heesters voor heggen en struiken (Eenstijlige meidoorn, Vuilboom, Gelderse roos of Sleedoorn).
- a. *Hoeveel bomen worden er ongeveer geplant en zijn dat natuurlijke, inheemse soorten?*
 - b. *Is er onderzocht of de bodemgesteldheid (grondsoort, diepte van het grondwater) ter plaatse geschikt is voor deze bomen en heesters?*
 - c. *Worden er ondanks het ecologisch advies stinzen geplant? Zo ja, waarom? En waar en welke soorten?*
 - d. *Worden er ook heesters en andere onderbeplanting geplant en welke soorten?*
5. Kruidenrijke graslanden en vochtige hooilanden hebben zeker een ecologische waarde, vooral voor vogels en insecten. De graslandkwaliteit neemt sterk toe als minder voedselrijke bodems worden afgewisseld met rijkere bodems. Hiertoe moet grond worden afgegraven om te zorgen dat de bodem schraal is, dus voedselarm en onbemest. Paragraaf 3.2 van het ecologisch adviesrapport stelt: "Het gebruik van akkers voor intensieve vormen van landbouw en het (voormalige) gebruik van de kassen en de daarbij behorende bemesting en eventueel gifstoffen is negatief voor de water- en bodemkwaliteit." Vochtig, schraal hooiland kan er alleen komen, als terreindelen afgegraven worden tot de diepere zandlaag die niet beïnvloed is in het verleden door gif en mest. Alleen door onderzoek kan vastgesteld worden wat er met de afgegraven grond kan worden gedaan en tot welke diepte gegraven moet worden om alle verrijkte grond te verwijderen.
- a. *Is er onderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit, de diepte van het grondwater en de grondwaterstroming om vast te stellen of het mogelijk is om de grond af te graven tot de onbemeste minerale zandlaag?*
 - b. *Is er al een grondbalans gemaakt met een berekening hoeveel grond afgegraven moet worden?*
 - c. *Worden de gebieden met vochtig hooiland inderdaad zo aangelegd door de projectontwikkelaar?*
 - d. *Wat voor grassen en bloemsoorten worden ingezaaid ter plaatse van het kruidenrijk grasland?*
 - e. *Wat voor grassen en bloemsoorten worden ingezaaid ter plaatse van het vochtig hooiland?*
6. Voor het beheer van kruidenrijk grasland moet niet te veel en niet te vaak gemaaid worden, maximaal 2 keer per jaar een deel (paragraaf 5.2.2. van het ecologisch adviesrapport). Er moeten altijd graslanddelen (indicatief 40%) ongemaaid blijven. Gemaaid gras moet afgevoerd worden om ervoor te zorgen dat de bodem schraal blijft. Aangeraden wordt ook dat er niet of zeer licht bemest wordt, dat er gesneden wordt (en niet geklepeld) wordt en dat het maaisel volledig afgevoerd wordt. Aangeraden wordt om willekeurig te werken.
- a. *Gaat de gemeente in de toekomst het kruidenrijk grasland en het vochtig hooiland beheren conform het ecologisch advies om ervoor te zorgen dat het kruidenrijk grasland of vochtig schraal hooiland blijft?*
7. In paragraaf 5.2.2. worden drie zaaimengsels voorgesteld (Inheemse water en oeverplanten (NVO), Zandgraslandmengsel (afgegraven delen) en Kleigraslandmengsel (niet afgegraven delen).
- a. *Gaat de projectontwikkelaar dit uitvoeren? En controleert de gemeente dat?*
 - b. *Overigens is er volgens ons geen sprake van kleigrond, waarom dan een kleigrasmengsel voorstellen?*
8. In paragraaf 5.2.2. wordt een andere optie genoemd om in de omgeving voorkomende plantzaden te verspreiden namelijk door maaisel van graslanden uit de omgeving van het plangebied te verzamelen en deze uit te strooien. *Wat gaat de projectontwikkelaar doen en wat de gemeente? Is dat een realistische optie, waar moeten dat strooisel dan vandaan komen?*



9. In paragraaf 6.1 staat: "Voor de parkeerplaatsen wordt aangeraden halfbestrating toe te passen met in de gaten en onderlaag voedselarm zand of grind. Hier krijgen tredvegetaties de kans zich te ontwikkelen. De halfbestrating met tredvegetatie draagt bij aan het afvoeren van overtollig water na een hevige regenbui." *Worden de parkeerplaatsen inderdaad zo aangelegd door de projectontwikkelaar? Geldt dat ook voor de privé-parkeerplaatsen?*
10. We hebben gelezen dat er in het plangebied sprake is van invasieve exoten, zoals de Amerikaanse rivierkreeft, de gele maskerbloem en de reuzenberenklauw. Het beste is om deze al voorafgaand aan de herinrichting aan te pakken. Voorkomen moet worden dat tijdens het grondverzet t.b.v. de inrichting deze exoten zich kunnen verspreiden.
 - a. *Volgens onze eigen waarneming zijn er Amerikaanse rivierkreeften aangetoond in de huidige sloten binnen het plangebied of in de Leidsevaart. Wat is het plan om verdere verspreiding van deze kreeften te voorkomen?*
 - b. *Gaat de projectontwikkelaar voorafgaand aan de bouwphase al starten met het verwijderen van invasieve exoten (in het bijzonder de gele maskerbloem en de reuzenberenklauw)?*
11. In paragraaf 6.2 worden aanbevelingen gedaan t.a.v. de verlichting: "Voorkom het gebruik van een overmaat van lichtbronnen in de omgeving van het gebouw, wegen en wandelpaden binnen het plangebied. Artificieel omgevingslicht moet zo veel mogelijk schijnen op de plek die verlicht moet worden. Voorkom lampen die naar boven schijnen of de hele omgeving verlichten. Er is een voorkeur voor amberkleurig licht, welke de minste versturende werking heeft op vleermuizen. Minimaliseer de hoeveelheid tijd die (straat)verlichting aan staat. Dit kan bijvoorbeeld door gebruik te maken van sensors die het licht alleen aan te laten gaan wanneer nodig, of door de verlichting op gezette tijden uit te laten gaan." *Worden deze aanbevelingen overgenomen in het definitieve inrichtingsplan en zo uitgevoerd door de projectontwikkelaar?*
12. Paragraaf 7 van het ecologisch rapport van Van der Goes en Groot van november 2025 geeft een ontwerpschets. Deze schets staat ook weergegeven op blz. 131 van de Ontwerp-Ontwikkelvisie, vol. 3. Deze wijkt af van figuur 3-1 in paragraaf 3.1 uit het ecologisch rapport en van bijlage 5 uit de Anterieure Overeenkomst (openbare deel). We voegen die figuur toe als figuur 2. Figuur 1 lijkt ons beter, omdat duidelijk langs clusters woningen kruidenrijk grasland is weergegeven. *Wij verzoeken u in het vervolg het kaartje bij figuur 1 te gebruiken.*



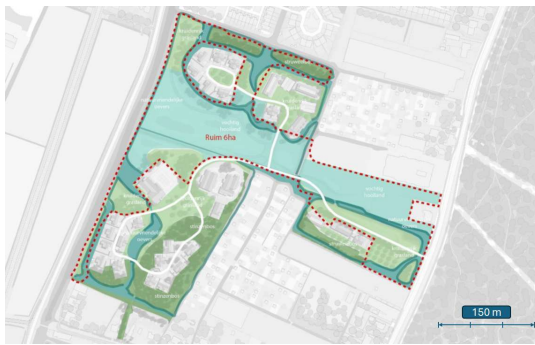
Figuur 1. Ontwerpschets op blz. 131 van de ontwerp-ontwikkelvisie, vol. 3 (zie ook rapport Van der Goes en Groot, V3, d.d. 27 oktober 2025, paragraaf 7)



Figuur 2. Ontwerpschets figuur 3-1 in het rapport van Van der Goes en Groot (gelijk aan Bijlage 5 van de concept-Anterieure overeenkomst)



13. Figuur 3-2 uit het rapport van Van der Goes en Groot (gelijk aan de figuur op blz. 115 van de Ontwerp-Ontwikkelvisie, vol. 3) geeft aan dat er ruim 6 hectare aaneengesloten natuur komt. We hebben de figuur als figuur 3 bijgevoegd. De inrichting en de omvang is echter onduidelijk.
- Waar precies komt 1,5 ha. stinzebos, 3,5 ha. kruidenrijk grasland, 3,5 ha. vochtig hooiland en 1,5 ha. water?*
 - Waar komen natuurlijkvriendelijke oevers langs waterpartijen, worden die precies gerealiseerd zoals weergegeven in figuur 4?*
 - En waarom is niet gepoogd om 6 hectare aaneengesloten natuur te realiseren? Nu loopt er een ontsluitingsweg dwars door het natuurgebied.*



Figuur 3. Het Plangebied met 1,5 ha. Stinzebos, 3,5 ha. kruidenrijk grasland, 3,5 ha. vochtig hooiland (zie blz. 115 van de ontwerp-ontwikkelvisie, vol. 3 en figuur 3-2 rapport Van der Goes en Groot)



Figuur 4. De verschillende oevers langs de waterpartijen (blz. 157 131 van de ontwerp-ontwikkelvisie, vol. 3 en figuur 3-3 rapport Van der Goes en Groot)

U begrijpt dat de ontwikkeling van het Manpadslaangebied ons en vele andere Heemstedenaren aan het hart gaat. We hopen dat u onze vragen serieus wil beantwoorden.

Met vriendelijke groet,
Namens Stichting Manpadslaangebied,
M. Wiebosch-Steeman



BIJLAGE A

Onze inspraakreactie tijdens de Raadscommissie Ruimte d.d. 4 december 2025

Inspraak commissie Ruimte 4 december 2025

Agendapunt Ontwikkelvisie Gebied Manpad

Stichting Manpadslaangebied

Beste leden van de commissie Ruimte,

Om te beginnen zou ik een compliment willen maken aan het stedenbouwkundige bureau VE-R. De impressies die zij hebben gemaakt voor de Ontwikkelvisie zien er heel mooi en verleidelijk uit. Goed werk. Ik hoop wel dat u als raadsleden in staat bent om door deze mooie plaatjes heen te kijken, net zoals wij. Zoals altijd kunt u van de Stichting Manpadslaangebied een kritische beschouwing verwachten. En ik ben ervan overtuigd namens velen anderen te spreken als we constateren dat het aantal stukken bij dit agendapunt overstelpend is, maar dat er ondanks dat nog veel onduidelijk is. Zoveel, dat het wat ons betreft niet zorgvuldig is om deze Ontwikkelvisie al vast te stellen.

Wij hebben de vele honderden bladzijden globaal doorgespit. Vanavond beperken we ons ter illustratie tot acht punten die wij onder uw aandacht willen brengen. Onze zienswijze komend jaar zal ongetwijfeld veel uitgebreider worden.

- 1) Ten eerste: Er is, zoals gezegd, heel veel informatie aangeleverd, maar misschien de meest essentiële informatie is niet gedeeld. De stikstofberekeningen ontbreken. Zoals u weet grenst het plan aan Natura2000 gebied. Zonder stikstofberekeningen weten we niet of en in welke vorm de bouwplannen doorgang kunnen vinden. Is het dan niet uiterst voorbarig de Ontwikkelvisie al vast te stellen en ter visie te leggen?
- 2) Een ander stuk wat merkwaardig genoeg ontbreekt in de bijlagen is het ecologisch rapport van Van der Goes en Groot van november 2025. In dat rapport worden adviezen gegeven voor een natuurlijke inrichting van het gebied, die maar ten dele worden opgevolgd in de Ontwikkelvisie. Heeft u daar kennis van kunnen nemen, en gezien welke punten uit dat rapport niet of juist wel in de ontwikkelvisie zijn overgenomen?
- 3) Uw Raad heeft eerder besloten een aantal kaders mee te geven waaraan het plan moet voldoen. Zo mocht het bebouwd gebied maximaal 20.000 m² zijn. Het gebied moest een belangrijke ecologische stepstone zijn. En de gemeente zou geen financiële middelen in het gebied steken. Hoe gaat u toetsen of de Ontwikkelvisie aan de gestelde kaders voldoet? Dat lijkt ons een essentiële taak van u als commissie.
- 4) De raad heeft ook besloten dat 5,5 ha aaneengesloten natuur moet worden aangelegd. Nu kan je discussiëren wat precies onder 'natuur' wordt verstaan, maar een gebied met een ontsluitingsweg er midden door kun je wat ons betreft niet bestempelen als een aaneengesloten gebied. Bent u dat met ons eens?
- 5) Een ander belangrijk kader is de Omgevingsvisie. Hierin heeft uw college toegezegd met een gebiedsvisie voor het hele Manpadslaangebied te komen. Dat staat in de beantwoording van onze zienswijze zwart op wit. Wanneer komt die



grotere gebiedsvisie dan? En wat is de waarde van zo'n gebiedsvisie als straks 95% van de invulling van het gebied al vastligt? Worden wij hier met een kluitje in het riet gestuurd? Het lijkt ons niet meer dan logisch dat de grotere gebiedsvisie vooraf hoort te gaan aan de ontwikkelvisie.

- 6) Voor dit plan zijn de verbindingen met de omgeving van groot belang, zeker als je autogebruik wil ontmoedigen en beweging wil stimuleren. Wij hebben gelezen dat er een brug met een fietsroute gewenst is naar de Rivierenbuurt, dat de bestaande brug bij de Manpadslaan moet worden aangepast. En zou er ook niet een verbinding gemaakt moet worden met het Groenendaalse Bos? Deze ingrepen lijken echter buiten de scope van het plan te vallen. Wie gaat deze ingrepen uitvoeren? En wie gaat dat betalen? Zijn de kosten daarvoor meegenomen in de anterieure overeenkomst?
- 7) Ik heb eerder complimenten gegeven voor de impressies. Maar daarbij ontbreekt – ondanks ons herhaaldelijk verzoek – een impressie van wat het woongebied betekent voor het zicht vanaf Leyduin. Het uitzicht vanaf Huis Leyduin en de ooievaarspaal in de richting van het Groenendaalse Bos en Huis te Manpad is een belangrijk onderdeel van het landgoedbiotoop. Je zou op zijn minst toch willen weten wat het effect van de woningbouwplannen voor Leyduin is?
- 8) Tot slot het geld. U heeft als Raad altijd gezegd dat de gemeente geen geld zou steken in de ontwikkeling van gebied Manpad. De woningbouw moest de kosten gaan dragen voor de natuurontwikkeling. Met steeds meer woningen en steeds minder natuur, zou je zeggen, dat dat geen probleem is. Wij hebben nu echter de indruk dat de gemeente volledig gaat opdraaien voor de beheerkosten van de natuur. Dat gaat om aanzienlijke bedragen. Wij hebben daar geen inzicht in omdat uw college de financiële afwikkeling geheim heeft verklaard. Wij vinden dat niet terecht. Het betreft hier een project dat heel Heemstede aangaat. Daar horen openheid en transparantie bij. Wat gaat dit plan de gemeente kosten?

Tot zover deze kleine selectie van aandachtspunten. Wij snappen dat dit een complex project is voor Heemstede. Wat ons betreft moet er nog flink wat worden uitgezocht voordat de gemeenteraad een verantwoorde beslissing kan nemen. Laat u niet opjagen.

5 december 2025
Leon de Laat,
Secretaris Stichting Manpadslaangebied



BIJLAGE B.

Gevraagde aanpassingen conform de Omgevingsvisie van Heemstede, Nota van beantwoording

Naar aanleiding van onze zienswijze op de Omgevingsvisie 2040 (Nota beantwoording zienswijzen commissie Ruimte 16 mei 2024).

- Het college heeft toegezegd dat er een gebiedsvisie komt voor het hele Manpadslaangebied, dus niet alleen voor het project "Gebied Manpad". Letterlijk was de reactie van het college n.a.v. onze zienswijze: *"Om toekomstige initiatieven in het overige deel van het Manpadslaangebied te kunnen toetsen, wordt een gebiedsvisie opgesteld aanvullend op en in samenhang met de ontwikkelrichting van project 'Gebied Manpad'".*
- "De historische landschapsstructuur en cultuurhistorische stedenbouwkundige structuur gelden als kader voor project 'gebied Manpad'".
- "Bij de realisatie van een groene dwarsverbinding wordt het vooral van belang geacht dat deze wordt ingericht als een zowel ruimtelijk als functioneel samenhangende groenstructuur om de verbindingsfunctie voor planten en dieren goed te kunnen vervullen".
- "De raad heeft echter de borging van cultuurhistorische waarden als kader voor de planuitwerking van project 'Gebied Manpad' meegegeven."
- "Het STOMP-principe is uitgangspunt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De verdere uitwerking van dit principe vindt plaats in de ontwikkelvisie van het project 'Gebied Manpad'."
- "Het uitgangspunt "groen boven parkeerplaatsen" (p. 22) is richtinggevend voor de planuitwerking van project 'Gebied Manpad'. Ook de uitwerking van het parkeren is onderdeel van de nog op te stellen ontwikkelvisie.
- "De uiteindelijke planuitwerking van project 'Gebied Manpad' wordt onder andere getoetst aan de Nota Ecologie."
- "In de Omgevingsvisie is opgenomen dat de spelregels uit het Ontwikkelperspectief Binnenduinrand leidend zijn voor ontwikkelingen die betrekking hebben op de buitenplaatsen, landgoederen en historische groengebieden. Ook is opgenomen dat de spelregels - voor zover relevant - worden opgenomen in het Omgevingsplan."



BIJLAGE C:

Adviezen van het ecologisch rapport Van der Goes en Groot

Het ecologisch rapport van Van der Goes en Groot van november 2025, opgesteld in opdracht van Timpaan, geeft mooie aanbevelingen voor zowel de aanleg als voor het beheer om de biodiversiteit te versterken binnen de randvoorwaarden van de ontwerp-Ontwikkelvisie. Zie hieronder de adviezen waarvan wij vinden dat die meegenomen moeten worden in de ontwikkelvisie:

- Verwijder voorafgaand aan de aanleg al de woekerende exoten zoals de gele maskerbloem en de reuzenberenklauw;
- Voorafgaand en tijdens de aanlegfases worden er mitigerende en compenserende maatregelen uitgevoerd voor de bescherming van bedreigde diersoorten op basis van een activiteitenplan, e.e.a. conform de eisen uit de Omgevingswet;
- De te realiseren bebouwing binnen het plangebied kan door het implementeren van inmetSELstenen dienen als geschikt biotoop voor verschillende vogel- en vleermuissoorten;
- Platte daken worden aangelegd met een kruidendak bestaande uit een beschermlaag, een drainagelaag, een substraatlaag en vegetatielaag;
- Bij de aanplant van heggen en struiken en van bomen worden uitsluitend inheemse soorten gebruikt, die geschikt zijn voor de locatie wat betreft grondsoort en grondwaterstand;
- Langs de oevers worden ook knotwilgen gepland;
- Voor het beheer van het bos geldt dat deze buiten het broedseizoen (grootweg van 1 maart tot 1 september) gesnoeid moeten worden, indien nodig. In een zoomvegetatie worden struiken aan de rand van grasland sterker gesnoeid dan struiken dicht bij bos zodat een oplopende vegetatie (zoom) ontstaat. Wilgen worden maximaal één maal per 2 á 4 jaar, in de wintermaanden, geknot, zodat deze niet uitgroeien tot hoge bomen. Een zoom van struweel kan bij nabehoor worden behouden met verwijderen van alleen de jonge bomen tussen struikvegetaties;
- Om vochtige hooiland te krijgen zal daar de grond afgegraven worden tot de minerale zandlaag, waardoor er een makkelijker te verschromen type graslandtype ontstaat;
- Het kruidenrijk grasland wordt 2 keer per jaar gedeeltelijk gemaaid. Het beste is om sinusbeheer toe te passen en zeer slordig en 'random' te werken. Er moeten in ieder geval altijd graslanddelen (ca. 40%) ongemaaid blijven. Het maaisel moet worden afgevoerd om verruiging tegen te gaan;
- Alle geschikte oevers van waterpartijen zullen in een profiel van 1:10 tot maximaal 1:20 af worden gegraven. Door de oevers geleidelijk af te laten lopen krijgen veel verschillende oeverplanten de kans zich te vestigen en ontstaat veel biodiversiteit. Daar waar geen ruimte daarvoor is, wordt ten minste een profiel van 1:3 aangehouden;
- Voor de parkeerplaatsen wordt aangeraden halfbestrating toe te passen met in de gaten en onderlaag voedselarm zand of grind;
- Geen overmatig gebruik van lichtbronnen binnen het plangebied, geen lampen die naar boven schijnen, amberkleurig licht en leg sensoren aan zodat alleen als het nodig is de verlichting aangaat.