

Ontwikkelingsplan

DE LAREN



Almere Haven



Ontwikkelingsplan De Laren

Geachte lezer,

Voor u ligt een uniek product: het ontwikkelingsplan voor De Laren in Almere Haven. Dit plan is gemaakt met en voor Havenaren. In een uniek participatieproces hebben omwonenden, toekomstige bewoners en andere betrokken Havenaren aan dit plan gewerkt. Wij hebben alle meningen en ideeën in het plan samengebracht.

Het Havenpanel speelt een centrale rol in de totstandkoming van dit plan. Ongeveer negentig Havenaren hebben zich opgegeven voor dit panel. Vier keer zijn wij bij elkaar geweest om stap voor stap het gebied in te vullen. Verschillende elementen, zoals woningen, sportvelden, voorzieningen en groen moesten een plek krijgen of houden. Het gebied moest boven alles vóór bewoners worden. Een gebied waar Havenaren zich thuis voelen. Uiteraard met de uitgangspunten van de gemeenteraad als randvoorwaarde. De keuzes die moesten worden gemaakt, waren vaak moeilijk. Ik ben ervan overtuigd dat het plan beter is geworden dankzij de kritische inbreng van het Havenpanel. Op deze plek wil ik het Havenpanel nogmaals bedanken voor hun grote inzet en betrokkenheid.

Het plan is nu af. Het resultaat is een groen gebied, met woningen omzoomd door mooie, brede bosstroken. Met een afwisselende parkomgeving waar Havenaren op allerlei plaatsen en op allerlei manieren kunnen recreëren. Een gebied met waarde voor de toekomstige bewoners, maar ook voor de omliggende wijken. Sportvelden krijgen een centrale plek. Ze zijn deels vrij toegankelijk, zodat ze door jong en oud gebruikt kunnen worden. Het unieke karakter van Almere Haven blijft behouden. Havenaren kunnen hier in de toekomst een nieuw thuis vinden.

Op dit moment ligt het plan voor besluitvorming bij de gemeenteraad. Daarna gaan we het verder uitwerken. Uiteraard betrekken we bewoners ook daarbij. Uw participatie is nog niet ten einde. De Laren wordt een gebied dat door en voor bewoners ontworpen is. Waar mogelijk zullen we zeker weer om uw mening vragen.

Ik wens u veel leesplezier en werk straks graag samen met u aan de uitwerking van de plannen.

A.P. Visser
Wethouder





1. INLEIDING

1.1	Opgave & doelen	9
1.2	Participatie	11

2. PLANGEBIED & OMGEVING

2.1	Plangebied & omgeving	15
2.2	Bestaande voorzieningen	17

3. UITGANGSPUNTEN

3.1	De uitgangspunten	21
3.2	Uitwerking uitgangspunten	23
3.3	Samenhang met andere plannen	31

4. PARTICIPATIE

4.1	Het participatieproces	37
4.2	Participatietraject	38
4.3	Bouwstenen voor het plan	40

5. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

5.1	Conceptueel vertrekpunt	47
5.2	Stedenbouwkundige uitgangspunten	49
5.3	Ruimtelijke structuur	51
5.4	De 3 kernen van het park	57
5.5	Woonmilieu's	75

6. FINANCIËLE ASPECTEN

6.1	Economische uitvoerbaarheid	86
6.2	Beheerkostentoets	87

7. PLANNING

7.1	Vervolgstappen	90
7.2	Planning planuitwerking & uitvoering	91

8. REACTIENOTA

8.1	Reactienota	95
-----	-------------	----

Bijlage bij:

Ontwikkelingsplan De Laren

- Raadsbesluit

Klik op titelbijlage om de link te activeren



1. INLEIDING



1. Inleiding

Voor u ligt het ontwikkelingsplan voor De Laren (voorheen genoemd 'het nieuwe Sportpark de Wierden') in Almere Haven. Het gebied krijgt een volkomen nieuw karakter en daarbij past een nieuwe, toepasselijke naam. Een 'laar' is een oude benaming voor een open plek in het bos. Met 'laar' duidde men dat deel van het bos aan dat intensief door nabije bewoners werd gebruikt. Bij het lezen van dit ontwikkelingsplan zult u ontdekken dat de ligging van woningen en voorzieningen in het bos een belangrijk en bijzonder element vormt in dit plan. Een open ruimte met sportvelden en jeugdvoorzieningen functioneert als het sociale hart voor de nabije buurten.

Een ander belangrijk element in dit plan is de manier waarop het tot stand is gekomen. Die is uniek voor Almere, en mogelijk zelfs voor Nederland. Een Havenpanel, bestaand uit omwonenden, toekomstige bewoners, sportverenigingen en andere belanghebbenden, heeft actief meegedacht over en meegewerkt aan de uitwerking van het plan. Met haar betrokkenheid, enthousiasme, ideeën en de nodige kritiek heeft het Havenpanel ervoor gezorgd dat het plan is gemaakt met oog voor de wensen, behoeften en zorgen van huidige en toekomstige bewoners. Het resultaat is een bijzonder plan, van en voor Havenaren.

1.1 Opgave & doelen

Sinds 2007 werkt de gemeente Almere aan de ambitie om Sportpark de Wierden en omgeving van een extensief gebruikt groengebied met sportfuncties te veranderen in een hoogwaardig ingericht gebied met woningbouw en andere functies. Dit met behoud - en versterking - van de bestaande kwaliteiten van het gebied. De gemeente wil hiermee het volgende bereiken:

1) Havenaren mogelijkheden bieden voor een volledige wooncarrière in Haven.

Almere Haven heeft een eenzijdige woningvoorraad. Er is een oververtegenwoordiging van sociale woningen. In recente jaren zijn voornamelijk woningen in dure segmenten toegevoegd (De Velden en Overgooi). Het ontbreken van een middensegment in Haven is een gemis. Het belemmert Havenaren om hun wooncarrière voort te zetten in het eigen stadsdeel. Het gevolg is dat sociale stijgers Haven verlaten, terwijl mensen met een laag inkomen instromen. Dit heeft negatieve effecten op de bevolkingssamenstelling van Haven, de sociale binding met het stadsdeel en het draagvlak voor voorzieningen. Door woningen te bouwen in ontbrekende segmenten krijgen Havenaren de kans door te stromen naar een geschikte woning in het eigen stadsdeel en kunnen deze effecten worden bestreden.

2) Een kwaliteitsimpuls voor Haven West (groen, sport, recreatie en voorzieningen).

Een belangrijke doelstelling voor westelijk Almere Haven is het op peil houden van de voorzieningen. Herinrichting van Sportpark de Wierden en omgeving moet een kwaliteitsimpuls geven aan het plangebied en de wijken er omheen. Het groen in het gebied is verwaarloosd en verrommeld. Er is behoefte aan beter groen, met een grotere belevings- en gebruikswaarde voor bewoners, waarvoor beheer en onderhoud gegarandeerd zijn. Er is behoefte aan sport en recreatie dichtbij huis. De huidige sportvelden en Jeugdland liggen geïsoleerd en zijn voor kinderen slecht bereikbaar. Maatschappelijke en commerciële voorzieningen in Haven West zijn verouderd en liggen verspreid in de wijken, wat sociale samenhang en ontmoeting bemoeilijkt. Er is behoefte aan een hart voor Haven West.



3) Bijdragen aan de doorontwikkeling van Almere tot duurzame stad.

Almere zal tussen nu en 2030 in omvang verdubbelen. Daardoor neemt de druk op de bestaande stad toe. Om richting te geven aan de sociale, economische en ecologische opgaven die dat met zich meebrengt heeft Almere de Almere Principles vastgesteld, een beginselverklaring voor een duurzame stad. In de geest van deze principes streeft de gemeente met deze herinrichting naar:

- het verbinden van plaats en context: versterking van de identiteit van het gebied en de relatie met omliggende buurten;
- het combineren van stad en natuur: verstedelijking niet ten koste van de natuur maar met de natuur, door het groen in het gebied te behouden, te benutten en te combineren met wonen, sport en recreatie;
- het anticiperen op verandering: aansluiting bij veranderende woonbehoeften en leefstijlen door het toevoegen van nieuwe woningsegmenten en woonmilieus en het vernieuwen van voorzieningen;
- mensen maken de stad: invloed voor burgers op de planontwikkeling en ruimte voor particulier opdrachtgeverschap en mede-opdrachtgeverschap in Haven.

1.2 Participatie

Omdat de woningen en voorzieningen in het plangebied bedoeld zijn voor Havenaren, en het plan een impuls moet geven aan heel Haven West, is gekozen voor een intensief participatieproces. De gemeente heeft de bewoners van Haven betrokken bij het formuleren van uitgangspunten voor het plan door middel van een bewonerspeiling en twee grote bijeenkomsten (Havengesprekken) in 2008. Tijdens de tweede bijeenkomst hebben ongeveer 90 (toekomstige) bewoners, bestuursleden van sportverenigingen en andere belanghebbenden zich aangemeld voor het Havenpanel. Met dit Havenpanel is het plan gemaakt.

Tijdens vier Havengesprekken in januari, april, juni en september 2009 is met het Havenpanel en stedenbouwkundig bureau Inbo, dat door het Havenpanel zelf is geselecteerd om het plan te ontwerpen, gewerkt aan het plan. Hoe het stedenbouwkundig plan voor De Laren aan de hand van de uitkomsten van deze Havengesprekken stap voor stap vorm heeft gekregen, en hoe de uitgangspunten met behulp van de ideeën en meningen van het Havenpanel zijn uitgewerkt in een integraal en samenhangend plan, wordt beschreven in de volgende hoofdstukken.



2. PLANGEBIED & OMGEVING

gebied met plangrens



2. Plangebied & omgeving

2.1 Plangebied & Omgeving

Plangebied en begrenzingen

Het plangebied beslaat het groengebied tussen de woonwijken De Velden, De Wierden, De Hoven en De Gouwen. Het bestaat uit Sportpark de Wierden, het Wierdenpark, de Uithof, Tuingouw en alle groene ruimtes ertussen. Het gebied is 52 hectare groot. Aan de noordkant wordt het begrensd door de Havendreef met daarachter het Beginbos/Vroege Vogelbos. Dit is een parkachtig bos met loof- en naaldhout; het oudste bos van Almere en onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied is onderdeel van de westelijke groene wig. Deze groene wig is één van de twee groene uitlopers van het landschap tot diep in Almere Haven. Op het schaalniveau van Almere Haven heeft het gebied een belangrijke functie als groene schakel tussen de bebouwde kom en de omringende natuur. Om goed aan te sluiten op de omgeving is over de grenzen van het plangebied heen gekeken. De kaart op pagina 14 toont het plangebied en het onderzoeksgebied eromheen.

Groenstructuur en ecologische waarde

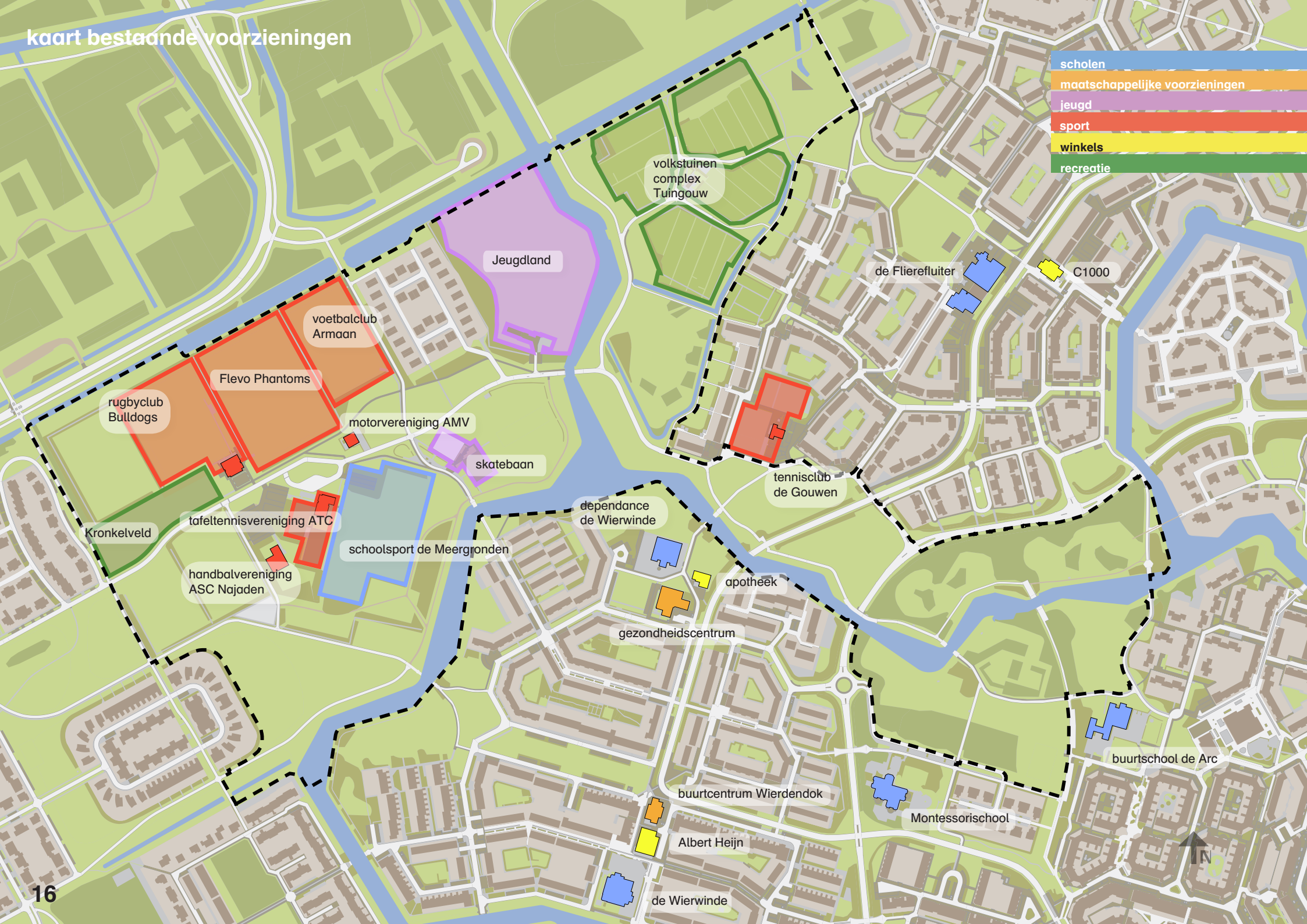
De inrichting van het plangebied kenmerkt zich door graslanden, bosvakken en bossingels. De deelgebieden Tuingouw, het sportpark en de Uithof zijn verschillend van karakter. In het sportpark zijn de velden omzoomd met rechte bossingels. De Uithof heeft een romantische inrichting. In Tuingouw bepalen de volkstuinten de structuur. Ook het water is een beeldbepalend element voor het gebied. De waterstructuur wordt gevormd door een driepoot van geknikte waterpartijen door de Uithof, langs de grens van De Wierden en dwars door het plangebied richting het Vroege Vogelbos.

Vanuit ecologisch oogpunt zijn de houtsingels rondom het sportpark de meest interessante delen van het park. Ze hebben een fraaie verticale opbouw bestaande uit een kruidenlaag, struiklaag, lage



kaart bestaande voorzieningen

- scholen
- maatschappelijke voorzieningen
- jeugd
- sport
- winkels
- recreatie



(langzaam groeiende) eerste boslaag en een daarbovenuit stekende populieren en abelenlaag. De bomen en struiken zijn vrijwel allemaal inlandse soorten. Er huizen veel zangvogels en het is in de nacht een goed foerageergebied voor vleermuizen.

Verkeersstructuur

Het plangebied wordt voor langzaam verkeer ontsloten via de omringende buurten. Voor autoverkeer is er één doorgaande straat (De Gouwen, Meerveldstraat) die De Gouwen met De Velden verbindt en het sportpark ontsluit. Tussen het Wierdenpark en de Uithof wordt het plangebied doorsneden door de busbaan en de Westerdreef.

2.2 Bestaande voorzieningen

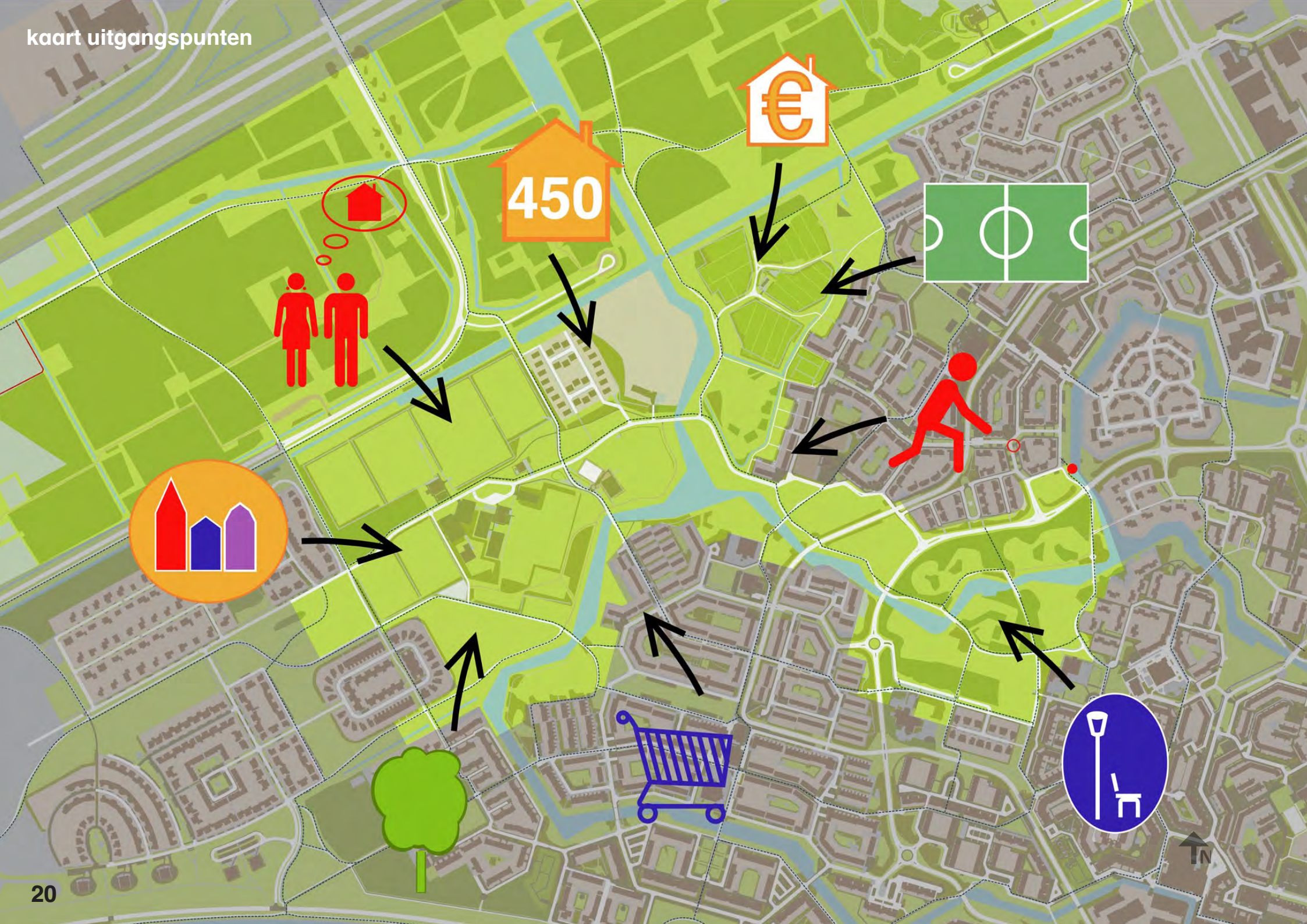
In het gebied liggen op dit moment sportvoorzieningen voor rugby, american football, handbal, tafeltennis, motorsport, voetbal en schoolsport. Er zijn een volkstuinencomplex, een Jeugdland, een jongerenontmoetingsplaats met skatebaan en een klimrots als recreatieve voorzieningen. Daarnaast ligt in het gebied het Kronkelveld, een door bewoners ecologisch beheerd stuk park, en zijn er tijdelijke starterswoningen..De tijdelijke starterswoningen worden voor 1 januari 2012 verplaatst naar een nieuwe, permanente locatie op het Fanny Blankers-Koen park. Alle andere voorzieningen zijn onderdeel van het plan.

In de directe omgeving van het plangebied liggen meerdere scholen, een apotheek, een gezondheidscentrum en een tennisvereniging.











3. UITGANGSPUNTEN







3. Uitgangspunten

3.1 De uitgangspunten

Op 20 november 2008 heeft de gemeenteraad tien uitgangspunten vastgesteld voor het stedenbouwkundig plan van 'het nieuwe Sportpark de Wierden', nu genoemd De Laren. Vier van deze uitgangspunten (1 t/m 4) zijn geformuleerd door het College van Burgemeester en Wethouders. Vier uitgangspunten (5 t/m 8) zijn het resultaat van de bewonersraadpleging in Almere Haven. De laatste twee uitgangspunten (9 en 10) heeft de gemeenteraad toegevoegd.

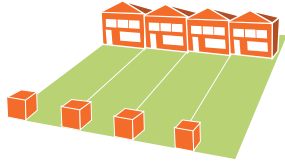
-  1. Woningbouw (400 tot 500 woningen) in segmenten die nu (en met de geplande nieuwbouwprojecten elders in het stadsdeel) in Almere Haven ontbreken en/of waar bewoners uit Almere Haven zelf aangevenbehoefte aan te hebben.
-  2. Vernieuwen en op een kleiner grondgebied optimaliseren van sportvoorzieningen.
-  3. Realiseren van een nieuwe en goed bereikbare supermarkt (als vervanging voor de kleine en binnenkort te sluiten supermarkten in omliggende woonwijken).
-  4. Herinrichting van de openbare ruimte.
-  5. Wonen: voldoen aan uiteenlopende woonwensen door verschillende woningen te bouwen en door verschillende vormen van opdrachtgeverschap te introduceren: circa 25% betaalbare huurwoningen, circa 10% overige huurwoningen en circa 65% koopwoningen in verschillende segmenten; 1/3 traditioneel opdrachtgeverschap, 1/3 medeopdrachtgeverschap en 1/3 particulier/collectief opdrachtgeverschap.
-  6. Woonomgeving: zorgen dat de woonmilieus qua woningbouw, woningdifferentiatie en uitstraling gevarieerd worden en dat er zoveel mogelijk op eigen terrein of anders in de directe woonomgeving geparkeerd wordt.

-  7. Groen en uitstraling: behoud bij de herinrichting het huidige, groene/natuurlijke, kleinschalige en rustige karakter en onderzoek of er mogelijkheden zijn voor nieuwe groenvoorzieningen (zoals een boomgaard en thematuin).
-  8. Sport en recreatie: realiseer, indien mogelijk, nieuwe sportvoorzieningen (zoals een trimbaan, jeu de boulesbaan, tennisbaan of een trapveld) en nieuwe recreatieve voorzieningen (zoals een kinderboerderij, theehuis en plekken waar honden niet mogen komen).
-  9. Het stedenbouwkundige plan voor de nieuw te bouwen wijk dient – onder meer door op een strategische plaats een supermarkt en andere voorzieningen met een bovenwijks karakter te plaatsen en door de fysieke inrichting van de wijk – bij te dragen aan de sociale verbondenheid van de nieuwe wijk met de omringende, bestaande wijken.
-  10. Een belangrijk deel van de te bouwen woningen zal duurzaam toegankelijk en betaalbaar zijn voor jongeren en andere starters. Om daar voor te zorgen zal ongeveer een kwart van de koopwoningen worden gerealiseerd met behulp van onder meer Ik Bouw Betaalbaar in Almere (IBBA) en Koopgarant.

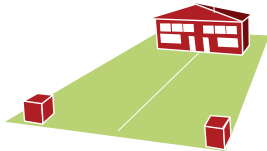
In aanvulling op bovenstaande uitgangspunten is aan de gemeenteraad de toezegging gedaan dat het ecologische gebied Kronkelveld behouden blijft op de huidige locatie. Voor de verbinding van het Kronkelveld met omringende natuur is in overleg met een ecooloog gekeken naar de beste oplossing binnen de integrale context van het plan.

grondgebonden wonen

rijwoning



2 onder 1 kap



vrijstaand



X 341

gestapeld wonen

appartement

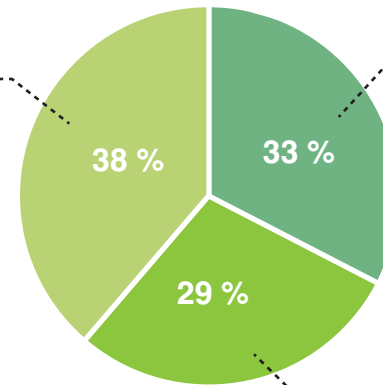


X 104

verdeling opdrachtgeverschap

particulier
opdrachtgeverschap

172



projectmatig te
realiseren
koopwoningen

145

projectmatig te
realiseren
huurwoningen

128

3.2 Uitwerking uitgangspunten

Woningbouwprogramma

In het plan moeten 400-500 woningen worden gerealiseerd in segmenten die ontbreken en/of waar behoefte aan is in Haven. Deze woningen moeten voldoen aan uiteenlopende woonwensen en geschikt zijn voor uiteenlopende doelgroepen, zoals jongeren, ouderen en sociale stijgers. In de bestaande woningvoorraad van Almere Haven zijn sociale woningen oververtegenwoordigd. 42% van de 9.846 woningen is een sociale huurwoning (in heel Almere is dit 28%). 28% van de woningen in Haven is een etagewoning (in heel Almere is dit percentage 22%). Er zijn minder grondgebonden woningen dan elders in de stad. De meest recente toevoegingen aan de woningvoorraad zijn in het dure segment te vinden: De Velden en Overgooi. Het middensegment (met name grondgebonden koopwoningen) is juist ondervertegenwoordigd in het stadsdeel.

Het ontbrekende middensegment is een gemis. Dit blijkt herhaaldelijk uit marktconsultaties. De doorstroombmogelijkheden binnen het stadsdeel zijn beperkt. Sociale stijgers verlaten noodgedwongen het stadsdeel. Bijvoorbeeld jonge gezinnen met kinderen die in Haven zouden willen blijven, vertrekken naar Stad of Buiten voor een ruimere woning. Ook voor senioren, die een sterke binding hebben met Haven, zijn er weinig levensloopbestendige woningen. Door de samenstelling van de woningvoorraad vertrekken vooral de sociale stijgers en meer welgestelden uit Haven, terwijl de instroom uit mensen met een laag inkomen bestaat. Dit heeft negatieve consequenties voor het draagvlak van voorzieningen en leefbaarheid. Een gemiste kans, want Almere Haven is geliefd onder haar bewoners en onder woningzoekenden.

In de bewonerspeiling voor de herinrichting van Sportpark de Wierden en omgeving (juni 2008) is aan bewoners van Almere Haven gevraagd naar hun woonbehoeften. De resultaten van de bewonerspeiling zijn vertaald naar een globale verdeling in segmenten en vormen

van opdrachtgeverschap (zie uitgangspunt 4). Deze verdeling dient als basis voor het woningbouwprogramma van De Laren. Het woningbouwprogramma is afgestemd met de plannen voor De Wierden en Kustzone om er voor te zorgen dat de drie projecten gezamenlijk zorgen voor de juiste toevoegingen aan de woningvoorraad in Haven. Kleine afwijkingen van de programmatische voorwaarden in de uitgangspunten (zie paragraaf 3.1) zijn het gevolg van deze afstemming. Samen met het bijbehorende kaveloppervlak per segment vormt het woningbouwprogramma de basis voor de ruimtelijke uitwerking van het wonen in het stedenbouwkundig plan.

Woningbouwprogramma.

segment	grondgebonden	gestapeld	totaal	%
koopwoningen (EUR)				
< 174.000	0	8	8	1,8
174.000-250.000	14	25	25	8,8
250.000-300.000	78	0	0	17,5
300.000-400.000	13	0	0	2,9
> 400.000	7	0	0	1,6
huurwoningen (EUR)				
< 350	0	10	10	2,2
350-500	10	38	38	10,8
500-630	37	13	13	11,2
630-800	10	10	10	4,5
PO-kavels (m)				
IBBA	40	0	40	9,0
200-400	91	0	91	20,4
400-600	23	0	23	5,2
> 600	18	0	18	4,0
TOTAAL	341	104	445	100,0

programma sport en recreatie

sport

american football



tafeltennis



handbal



voetbal



motorvereniging



recreatie

jeugdland
kinderboederij



volkstuinten



kronkelveld



Sportprogramma

Uitgangspunt voor de sportvoorzieningen is dat ze vernieuwd en geoptimaliseerd moeten worden op een kleiner grondgebied. Een aanvullende ambitie van de gemeente is om het sportpark te transformeren van een afgelegen, extensief gebruikt gebied naar een multifunctioneel, semi-openbaar sportpark dichtbij huis. Een sportpark dat 12 uur per dag levendig is. Waar niet alleen door verenigingen maar ook door nabijgelegen scholen, welzijnsinstellingen en omwonenden wordt gesport en gerecreëerd. De vraag is hoe dit het beste gedaan kan worden.

Om te bepalen welke ruimte in het plan gereserveerd moet worden voor sportvoorzieningen, is samen met de sportverenigingen een programma van eisen met een ruimteprogramma opgesteld. In drie gezamenlijke sessies is gewerkt aan een huisvestingsconcept voor het nieuwe sportpark. Daarnaast zijn met een aantal verenigingen afzonderlijke gesprekken gevoerd. Resultaat van dit participatietraject is een huisvestingsconcept met ruimteprogramma en gezamenlijk opgestelde ruimtelijke randvoorwaarden voor het sportpark.

Het sportprogramma is gebaseerd op de volgende uitgangspunten/afspraken:

- Rugbyvereniging De Bulldogs verhuist naar het Fanny Blankers-Koenpark. De Bulldogs willen groeien en verwachten te profiteren van de centrale ligging en het grotere publiek van het FBK-park. Op het FBK-park wordt bovendien ruimte gereserveerd voor een extra veld.
- American Footballvereniging Flevo Phantoms, handbalvereniging ASC Najaden, tafeltennisvereniging ATC, voetbalvereniging Armaan en Motorvereniging AMV blijven op het sportpark.
- De Meergronden (schoolsport) gaat per volgend schooljaar gebruik maken van Sportpark De Marken, wat voor de school dichtbij gelegen is.

- Tennisvereniging TV De Gouwen (gesitueerd buiten het plan gebied, maar wel betrokken bij het participatietraject) blijft op haar huidige locatie.
- De sportvelden worden vernieuwd en verplaatst. De clubhuizen van Flevo Phantoms, ASC Najaden, Armaan en AMV blijven gehandhaafd op de huidige locatie. Het clubgebouw van ATC wordt gesloopt. ATC gaat gebruik maken van het vrijkomende clubhuis van De Bulldogs. Aan dat gebouw wordt de tafeltennishal gebouwd.
- Er wordt ruimte gereserveerd op terrein van het sportpark om het mogelijk te maken dat de aparte clubgebouwen in de toekomst kunnen worden vervangen door een combinatiegebouw.

De ruimtelijke randvoorwaarden die samen met de sportverenigingen zijn opgesteld hebben betrekking op onderwerpen als bereikbaarheid, ligging, veiligheid, parkeren en de situering van velden en gebouwen. Deze randvoorwaarden zijn deels uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan, en deels voor de uitwerking daarvan in de toekomst.

Jeugdland

Bij de sessies met de sportverenigingen was ook Jeugdland betrokken. Jeugdland heeft geen plaats gekregen in het ruimteprogramma voor het sportpark, omdat de activiteiten en faciliteiten daarvoor te veel verschillen van die van de sportverenigingen. Voor Jeugdland zijn aparte ruimtelijke randvoorwaarden besproken. De belangrijkste daarvan zijn nabijheid bij de buurten, bereikbaarheid en ligging aan water, zodat er nieuwe watergerelateerde activiteiten mogelijk zijn.

voorzieningen

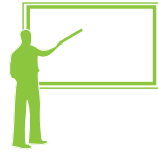
commercieel

supermarkt



maatschappelijk

voorzieningen
centrum



basisschool de Wierwinde

gymzaal

peuterspeelzaal Windekind

kinderdagverblijf de Polderkids

buurtcentrum Wierdendok

zorgvoorziening

commerciële ruimtes



Voorzieningen

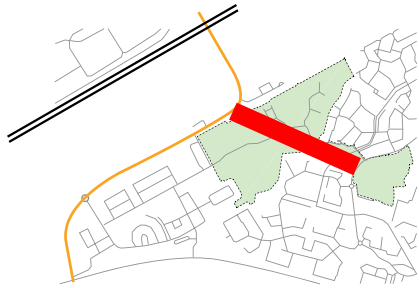
Een door de gemeenteraad geformuleerd uitgangspunt is dat er op een strategische plaats in het gebied een supermarkt en andere voorzieningen met een bovenwijks karakter moeten komen. Deze voorzieningen moeten bijdragen aan de sociale verbondenheid van de nieuwe wijk met de omringende, bestaande wijken. Dit uitgangspunt heeft een concrete invulling gekregen door de wens van de gemeente en haar sociale partners om een aantal bestaande voorzieningen uit De Wierden te verplaatsen naar een nieuwe locatie op het scharnierpunt van De Wierden, De Velden en De Laren.

De voorzieningen waar het om gaat zijn basisschool De Wierwinden, voor- en naschoolse opvang Polderkids, het Wierdendok en het gezondheidscentrum. De ambitie om deze maatschappelijke voorzieningen te clusteren in een nieuw centrum dat kan fungeren als 'hart' en ontmoetingsplaats voor westelijk Almere Haven is een onderdeel van de Ruimtelijke Visie De Wierden. Vooruitlopend op de besluitvorming over deze visie zijn het ruimteprogramma en de 'zoeklocatie' voor het voorzieningencentrum meegenomen in de planvorming en participatie voor De Laren.

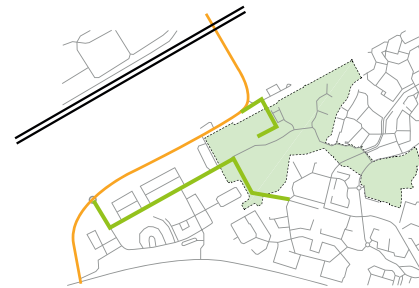
Programma en ruimtebehoefte voorzieningencentrum.

PROGRAMMA	m2 bvo
basisschool de Wierwinde	1422
kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang Polderkids	794
peuterspeelzaal Windekind	123
buurthuis Wierdendok	548
zorgvoorziening	183
sportzaal	522
commerciële ruimtes	376
TOTAAL	3968

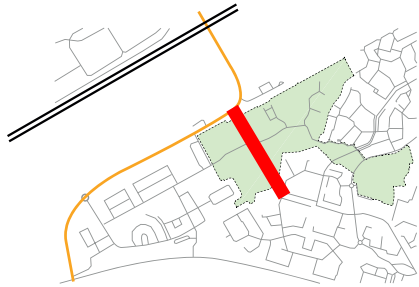
ontsluitingsstudie



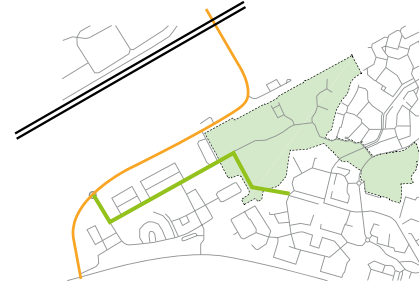
2x2 verbinding Havendreef - Westerdreef



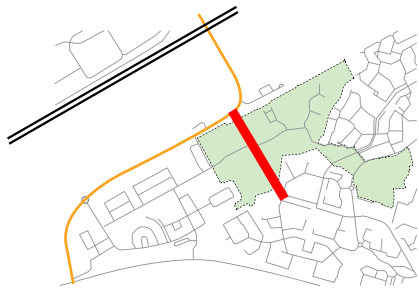
een knip in de interne verkeersstructuur van De Laren:
- ontsluiting via Meerveldstraat en verlengde Havendreef



2x1 verbinding Havendreef - de Wierden



geen rechtstreekse aansluiting op de Havendreef:
- ontsluiting via Meerveldstraat



2x1 verbinding Havendreef - de Wierden



Verkeer

De verkeersontsluiting van de nieuwe wijk is een ruimtelijke randvoorwaarde die niet rechtstreeks terug te voeren is op de uitgangspunten vastgesteld door de raad. Desondanks vereist die wel speciale aandacht in de planvorming. Door de geplande verdubbeling van de rijksweg A6, en de realisatie van een aansluiting van de Havendreef op de A6, krijgt de westflank van Almere Haven een directe koppeling met de A6. Hierdoor wordt de wijk De Velden, en straks ook De Laren, veel beter aangesloten op het hoofdwegennet van Almere en de regio. Dit gegeven pleit voor een weloverwogen interne verkeersstructuur van De Laren. Daarmee moet worden voorkomen dat er sluipverkeer ontstaat vanuit de westelijke woonwijken in Almere Haven via De Wierden en De Laren richting de A6.

Er is dus gezocht naar een goede balans tussen bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid, zowel in de nieuwe wijk als in de bestaandewijken. Daarbij is speciaal gelet op het voorzieningencentrum, dat een functie krijgt als centrale ontmoetingsplek in Haven West. Het voorzieningencentrum moet goed en eenvoudig bereikbaar zijn vanuit alle omliggende wijken.

Een aantal ontsluitingsvarianten is geanalyseerd. Uit deze analyse blijkt dat een directe aansluiting van De Laren op de Havendreef (en via de Havendreef op de A6) in combinatie met aansluiting op het bestaande wegennet in Haven veel sluipverkeer met zich meebrengt. Sluipverkeer betekent hier verkeer dat geen bestemming heeft in westelijk Almere Haven, maar elders. Er is zoveel verkeer dat deze route zou gebruiken dat er een onveilige, onleefbare situatie ontstaat in de nieuwe wijk en in bestaande wijken (met name De Wierden). Dit geldt voor alle onderzochte scenario's (zie figuur pagina 28).

Als zijn twee mogelijke oplossingen:

1. een knip in de interne verkeersstructuur van De Laren
2. geen rechtstreekse aansluiting op de Havendreef

In de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is gekozen voor de tweede oplossingsrichting. Een knip in de verkeersstructuur betekent dat er twee gescheiden delen in het gebied ontstaan, waarvan er één niet in verbinding staat met de omliggende wijken. Dit is tegenstrijdig met het uitgangspunt dat de fysieke inrichting van de nieuwe wijk moet bijdragen aan de sociale verbondenheid met de omgeving.

Deze ontsluitingsstructuur waarborgt zowel de verkeersveiligheid als de bereikbaarheid. Het wordt drukker op de Meerveldstraat; de te verwachten intensiteit blijft echter passen bij de inrichting. In de woonwijk De Wierden veranderen de verkeersstromen; de bewoners moeten een andere route rijden richting de voorzieningen. Daarnaast rijdt er een beperkte hoeveelheid verkeer via De Wierden naar het centrum van Almere Haven. De intensiteit op de wegen in De Wierden blijft dermate laag, dat de verkeersveiligheid en de leefbaarheid niet in gevaar komen.

plangebied in omgeving



3.3 Samenhang met andere plannen

De herinrichting van Sportpark de Wierden en omgeving kan niet los worden gezien van een aantal ontwikkelingen rondom het gebied. Bij de totstandkoming van het ontwikkelingsplan is zorgvuldig aandacht besteed aan de samenhang met deze plannen:

(A) Verdubbeling rijksweg A6

De samenhang tussen de geplande aansluiting van de Havendreef op de A6 en de interne ontsluitingsstructuur van De Laren is beschreven in de paragraaf Verkeer. Daarnaast is onderzoek verricht naar de geluidscontouren van de verdubbelde A6. Deze leveren geen belemmering op voor de realisatie van woningbouw en/of andere functies in het plangebied.

(B) Ontwikkelingsplan groenzone A6-Zuid

Het Ontwikkelingsplan Groenzone A6 (Zilverstrand, Kromslootpark, Beginbos, Vroege Vogelbos) wil de identiteit van dit onderdeel van het landschappelijke casco van Almere versterken. De visie beschrijft een geleidelijke overgang tussen de sfeer van het Kromslootpark (met krekens, sloten en ruigten met riet) naar het meer gesloten bos van het Beginbos en Vroege Vogelbos. In het Beginbos en Vroege Vogelbos wordt een beperkte menging met stedelijk/recreatieve voorzieningen voorgesteld. Ook het betrekken van de toekomstige bebouwing in Sportpark de Wierden bij het natuurgebied is opgenomen als doelstelling.

Het Beginbos en Vroege Vogelbos worden in het Omgevingsplan van de Provincie Flevoland aangemerkt als 'overige Ecologische Hoofdstructuur' (EHS). Voor stedelijke voorzieningen geldt het 'nee, tenzij' principe. Dat houdt in dat het alleen onder zeer strikte voorwaarden mogelijk is om stedelijke voorzieningen toe te laten. Daarom zijn de ideeën uit het Havenpanel om Jeugdland en/of enkele sportvoorzieningen te plaatsen in het Beginbos/Vroege Vogelbos niet uitgewerkt in dit plan. In plaats daarvan is gezocht naar 'verbindingen'

tussen beide plannen op een manier die aansluit bij het natuurkarakter van het gebied.

(C) Ruimtelijke Visie De Wierden

De Ruimtelijke Visie De Wierden is onderdeel van de integrale wijkaanpak voor de wijk De Wierden. Doel van de integrale wijkaanpak is om het toekomstperspectief van individuele bewoners en de wijk als geheel te verbeteren. Hiervoor is naast een pakket sociale maatregelen ook een pakket ruimtelijke maatregelen opgesteld. Deze maatregelen, in de ruimtelijke visie aangeduid als 'bouwen voor de buurt', behelzen:

1. Nieuwbouw en woningverbetering. Door doorstroming naar nieuwbouwwoningen kunnen leegkomende woningen worden verbeterd.
2. Verplaatsing van een aantal oude, over de wijk verspreide voorzieningen naar een nieuw hart voor De Wierden en Haven West. Daardoor ontstaat een centrale ontmoetingsplek. De plekken die vrij komen, kunnen worden benut voor nieuwbouw en openbare ruimte.
3. Groot onderhoud en herinrichting openbare ruimte. Zoals beschreven in paragraaf 3.2 is de keuze voor (de locatie van) het nieuwe voorzieningencentrum meegenomen in de planvorming voor De Laren. Daarnaast zijn, conform het besluit van de gemeenteraad, de grondexploitaties van beide plannen in samenhang beschouwd. Uitgangspunt is dat verevening kan plaatsvinden tussen de projecten.

(D) Kustzone Haven

Het plan Kustzone bevat ca. 900 woningen buitendijks en beoogt een directe samenhang met het huidige centrum van Haven, rondom de havenkom, en de jachthaven. Het tweede deel van het plan omvat een park buitendijks met strand en woningbouw aan het park. Waar de woningbouw in De Laren voornamelijk bedoeld is voor Havenaren,

plangebied in omgeving



mikt Kustzone op een publiek in heel Almere en de regio. De woningbouwprogramma's van de projecten zijn complementair, zowel qua segmenten als qua woonmilieu's. Kustzone ontwikkelt woningen in een hoogstedelijke, waterrijke omgeving, terwijl De Laren kiest voor wonen in het groen met een meer dorps karakter.

Om te voorkomen dat een te groot aantal woningen tegelijk op de markt komt in Haven en om overlast van bouwwerkzaamheden te beperken, wordt de fasering van de beide projecten zorgvuldig op elkaar afgestemd.



4. PARTICIPATIE



4. Participatie

4.1 Het participatieproces

Het Havenpanel en de Havengesprekken

Het stedenbouwkundig plan voor De Laren is tot stand gekomen in een bijzonder participatieproces. Bewoners van Almere Haven hebben allereerst een belangrijke rol gekregen bij het bepalen van de uitgangspunten voor het plan. Vervolgens is een Havenpanel samengesteld, waarvoor alle geïnteresseerde omwonenden, toekomstige bewoners en andere belanghebbenden zich hebben kunnen opgeven. Het Havenpanel heeft zelf een stedenbouwkundig bureau uitgekozen om het plan voor De Laren te ontwerpen. In de periode van september 2008 tot en met september 2009 heeft het Havenpanel met de gemeente en stedenbouwkundig bureau Inbo op drie intensieve zaterdagmiddagen en één doordeweekse avond gewerkt aan het plan.

Met de kennis van het Havenpanel kon er een goed beeld worden gevormd van de sterktes en zwaktes van het gebied en de wensen en kansen voor de toekomst. Op basis van deze inventarisatie zijn in een interactief proces stap voor stap de bouwstenen voor het plan bepaald. Met deze bouwstenen is uiteindelijk een integraal plan ontworpen. Hoewel op onderdelen meningen verschillen - hoe kan het ook anders met zoveel verschillende belanghebbenden - ligt er een stedenbouwkundige structuur die breed wordt gedragen. Er ligt een solide plan voor een park met een eigen identiteit, waarbinnen de functies groen, wonen, sport, recreatie en voorzieningen elkaar versterken en bijdragen aan het karakter van het park als geheel.

Verdiepingsslag op onderdelen

Tijdens de Havengesprekken bleek dat op een aantal onderdelen nadere verdieping nodig was. Het ging daarbij om uitwerking van uitgangspunten die vooraf zijn vastgesteld door de raad en om uitwerkingen die nodig waren naar aanleiding van ontwerpdiscussies.

Het programma voor de voorzieningen is nader uitgewerkt in afstemming met het project De Wierden (zie paragraaf 3.2). Met een apart sportpanel, waarin vertegenwoordigers van alle sportverenigingen zitting hadden, is gesproken over de wijze waarop de sportvoorzieningen kunnen worden vernieuwd op een kleiner oppervlak. Ook bleek het nodig de verkeersstructuur te onderzoeken op het schaalniveau van Almere Haven West. De gemeente heeft ontsluitingsvarianten geanalyseerd en op basis daarvan kon de meest wenselijke ontsluitingsstructuur worden bepaald (zie paragraaf 3.2).

Bouwstenen

Op de volgende twee pagina's wordt een chronologisch overzicht gegeven van de stappen in het participatieproces. De paragraaf daarna licht toe welke afwegingen het Havenpanel heeft gemaakt en welke keuzes een rol hebben gespeeld bij de totstandkoming van het plan. Deze afwegingen zijn samengevat in 10 bouwstenen voor het plan. De bouwstenen hebben betrekking op de hoofdstructuur van groen en water, de situering en de vorm van het wonen, de ligging van de voorzieningen en de ruimtelijke en functionele verbindingen binnen het park en met de omgeving.

4.2 Participatietraject

1e Havengesprek

Lancering Bewonerspeiling

24 juni 2008, Markt

Op de Markt in Almere Haven wordt het 1e Havengesprek georganiseerd. Dit Havengesprek is bedoeld om belangstellenden informatie te geven over: het planvormingsproces, de uitgangspunten van B&W en hoe Havenaren via de bewonerspeiling mede kunnen bepalen hoe het gebied er in de toekomst uit gaat zien. Ook kan men spreken met deskundigen, bijvoorbeeld met mensen die zelf hun huis hebben gebouwd. Bezoekers kunnen de bewonerspeiling invullen.

- Informatie over het proces
- Spreken met ervaringsdeskundigen
- Invullen van Bewonerspeiling



2e Havengesprek

Resultaten Bewonerspeiling

6 september 2008, Havenfestival

Op het Havenfestival is een tent waar informatie wordt gegeven over de resultaten van de bewonerspeiling en waar de vier uitgangspunten van Havenaren worden gepresenteerd. Men kan zich opgeven voor het Havenpanel dat met een stedenbouwkundig bureau in workshops gaat meebepalen hoe het plangebied er uit komt te zien.

- Presentatie van de vier uitgangspunten van Havenaren
- Opgeven voor het Havenpanel



Selectie stedenbouwkundig bureau

Keuze voor Inbo

16 september 2008, de Roestbak

Drie bureau's presenteren hun visie op het plangebied en de wijze waarop ze het samenwerken met het Havenpanel willen aanpakken. De drie bureau's zijn: VHP, ADP en Inbo. Na de presentaties en een vragenronde kunnen de aanwezigen stemmen op het bureau van hun voorkeur. Na telling blijkt dat een overgroot deel van het Havenpanel de voorkeur geeft aan Inbo. In hun presentatie geeft Inbo aan voor de opgave inspiratie te vinden in de Engelse landschapsparken.

- Presentatie drie bureau's
- Keuze van het Havenpanel voor Inbo



3e Havengesprek

Inventariseren en afwegen
24 januari 2009, Wierdendok

Tijdens de eerste ontwerpbijsameling ligt de nadruk op het inventariseren van wensen en ideeën, het bepalen van de waardevolle plekken, en een eerste verkenning van de ruimtelijke mogelijkheden. Na een uitgebreide schouw in het gebied worden in werksessies aan de hand van een aantal dilemma's de mogelijkheden verkend en bevindingen met elkaar gedeeld.

- Uitgangspunten voor plan
- Schouw in groepen
- Inventariseren van wensen
- Werksessies dilemma's
- Presentatie resultaten



4e Havengesprek

Keuzes maken
18 april 2009, Wierdendok

De conclusies van de eerste ontwerpbijsameling worden besproken. De hoofdstructuur van het plan, die hieruit voortkomt, wordt vastgesteld. Er is opnieuw een schouw: ditmaal naar de volkstuinen, het Kronkelveld en de Uithof. In de middag wordt met behulp van maquettes gewerkt aan de verdere planuitwerking. Daarbij worden referentiebeelden voor de parksferen en de woonmilieu's gekozen. De groepen presenteren de resultaten aan elkaar.

- Conclusies Havengesprek 3
- Bouwstenen hoofdstructuur
- Schouw in groepen
- Werksessie met maquettes
- Presentatie resultaten



5e Havengesprek

Uitdiepen van thema's
30 juni, Wierdendok

Aan de hand van de thema's groen, wonen, voorzieningen, sport en recreatie wordt onder leiding van een gespreksleider gediscussieerd over de keuzes in het plan. Op basis van de uitkomsten van deze discussie wordt een conceptplan gemaakt dat in het afsluitende Havengesprek wordt besproken.

- Ruimte voor vragen en zorgen per thema
- Aanscherping van de bouwstenen voor het plan

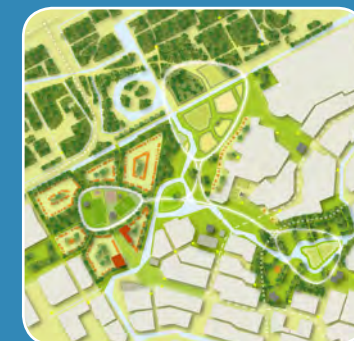


6e Havengesprek

Presentatie conceptplan
12 september 2009, Wierdendok

Het conceptplan wordt gepresenteerd en aan de hand van de thema's groen, wonen, voorzieningen, sport en recreatie besproken. Ook de ontsluitingsstructuur komt aan bod. Tot slot wordt teruggekeken op het participatietraject. Het Havenpanel kijkt terug op een geslaagd proces, maar geeft aan dat het nu pas gaat beginnen. Alle reacties op het plan worden opgenomen in een reactienota die met het plan aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

- Presentatie plan
- Discussie per thema
- Evaluatie participatie
- Uitleg vervolgtraject door de wethouder

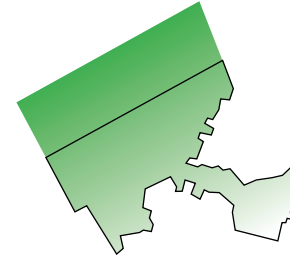


Sportpanel

4.3 Bouwstenen voor het plan

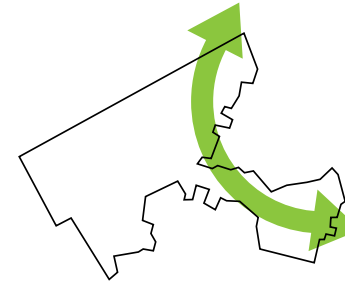
1. Het gebied als groene schakel

In Almere Haven woon je altijd aan het groen. Dat wordt door het Havenpanel genoemd als de belangrijkste woonkwaliteit van Haven. Het plangebied behoort tot één van de twee groene wiggen in Almere Haven: de westelijke groene wig. De buurten De Gouwen, De Hoven en De Wierden zijn via deze wig verbonden met het landschap 'buiten'. In het plan behoudt het gebied de functie van groene schakel tussen het wonen en de natuur.



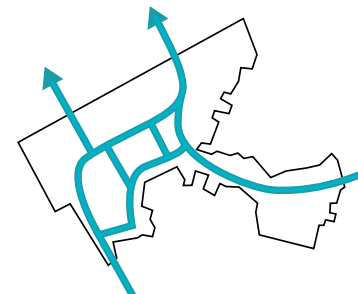
2. Open Parkwig aan de oostzijde

Het Havenpanel benoemt de Uithof als een zeer belangrijk groengebied. Rondom de Uithof wonen veel mensen die de Uithof als wandelgebied gebruiken. Wel is de Uithof nu te introvert: het park moet opener en toegankelijker. Ook moet het ruimtelijk en functioneel beter verbonden worden met de rest van het park en met het Beginbos/Vroege Vogelbos ten noorden van het plangebied.



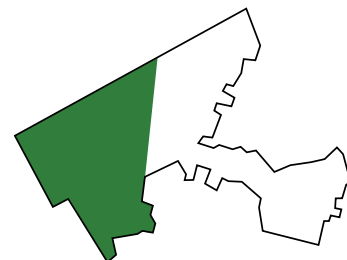
3. Verbindend water

De waterstructuur in het gebied wordt genoemd als één van de belangrijkste kwaliteiten. Het uitbreiden van deze structuur is een wens van het Havenpanel. Het water in het gebied moet verbonden zijn met het water in het Beginbos en het Vroege vogelbos. Er zijn ideeën om eilanden te maken om plekken met bijzonder programma te creëren en men wil het mogelijk maken om door het gebied te varen met kano's.



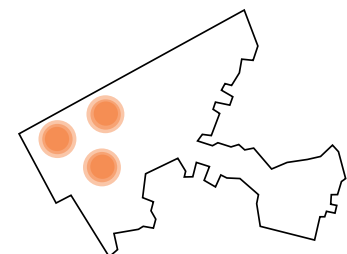
4. Boslandschap aan de westzijde

In het noordwestelijk deel van het plan is natuur aanwezig die door het Havenpanel hoog wordt gewaardeerd. De houtwallen rondom de sportvelden zijn ecologisch interessant en het Kronkelveld wordt door veel panelleden gezien als één van de natuurlijke pareltjes in het gebied. Het Kronkelveld blijft behouden en de bestaande houtwallen worden zoveel mogelijk inpast. De inheemse natuur wordt in dit deel van het park versterkt en uitgebouwd tot een bosraamwerk.



5. Wonen in clusters in het park

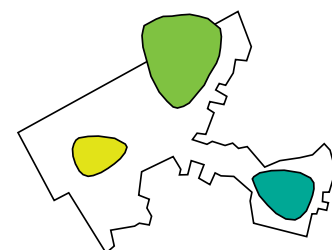
Met behulp van maquettes is onderzocht hoe woonbebouwing een plek krijgt in het plan. Het Havenpanel kiest niet voor wonen in aansluiting op de bestaande buurten, maar voor wonen in clusters in het park. De nieuwe woningen profiteren zo van de ligging in het park, terwijl ook de bestaande woningen hun directe relatie met het park houden. Bouwen aan de randen mag heel beperkt en alleen ter verbetering van het park en met respect voor de bestaande bebouwing. Het gebied tussen De Wierden en De Velden vindt het havenpanel de meest geschikte locatie om de woonclusters te situeren. De woonclusters worden 'ingepakt' in het bosraamwerk.



6. Drie sfeergebieden

Tijdens de schouwen constateert het Havenpanel dat het huidige park niet één geheel is maar bestaat uit drie parkdelen met een eigen karakter en een eigen gebruik. De drie delen zijn: de Uithof, het sportpark en het volkstuintencomplex. Deze sfeergebieden kunnen nadrukkelijker worden vormgegeven door het toevoegen of verplaatsen van functies. Over de sport- en recreatieve functies concludeert het Havenpanel het volgende:

- Sportclubs worden niet verspreid maar bij elkaar geplaatst, zodat ze van elkaars faciliteiten gebruik kunnen maken;
- Sportclubs en maatschappelijke voorzieningen worden bij voorkeur bij elkaar in de buurt geplaatst, zodat

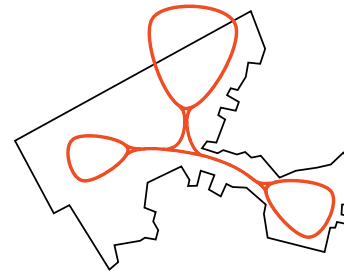


er wederzijds gebruik van faciliteiten mogelijk is en er een levendig centrum kan ontstaan;

- Sportclubs moeten goed bereikbaar zijn, ook met de auto en het openbaar vervoer;
- Jeugdland heeft minder ruimte nodig dan zij nu in gebruik heeft en wil graag dichterbij haar doelgroep - de kinderen uit omliggende buurten - liggen;
- De Uithof mag meer recreatief programma krijgen;
- Het Volkstuinencomplex is erg introvert maar heeft zeker kwaliteiten en kan met wat kleine aanpassingen een aantrekkelijk deel van het park worden.

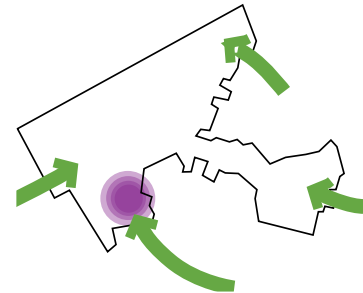
7. Loop

In de bureaupresentatie van Inbo is een verbindende langzaam verkeerroute geïntroduceerd met als doel de verschillende plekken met elkaar te verbinden en van het park een plek te maken met een eigen identiteit. Deze 'loop' spreekt het Havenpanel vanaf het begin aan. In de huidige situatie zijn de routes in het park bedoeld om zo snel mogelijk een plek te bereiken. Dankzij de loop wordt het park zelf ook een bestemming.



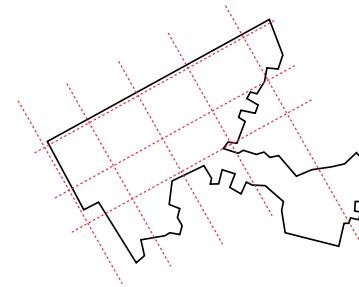
8. Parkentrees en voorzieningencentrum

Een terugkerend onderwerp van gesprek is de vraag welke ruimtes nu wel bij het park horen en welke niet. Vastgesteld wordt dat er meerdere uitlopers zijn van het park. Deze uitlopers vormen de groene entrees van buurten naar park en omgekeerd. Vaak ligt er aan een dergelijke parkentree een school of een andere maatschappelijke voorziening. De locatie voor het voorzieningencentrum wordt daarmee erg logisch. Het centrum wordt gerealiseerd op de grens van het park en De Wierden en ligt aan een entree van het park.



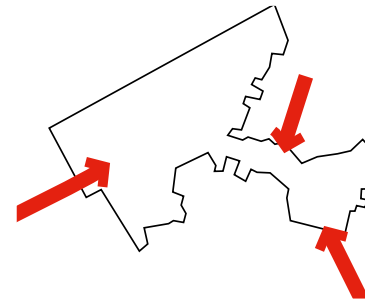
9. Netwerk van paden

Tijdens de schouwen blijkt dat het op een aantal plekken lastig is om vanuit de buurten het park in te komen. Het park is voornamelijk vanuit het zuidelijk deel van De Gouwen slecht toegankelijk. De tunnels onder de Westerdreef door worden als onveilig ervaren. Ook lopen paden in het park dood of sluiten aan op de Meerveldstraat die geen stoep heeft. In het plan komt een samenhangend netwerk van bestaande en nieuwe fiets- en wandelpaden. Alle paden zijn gekoppeld aan de loop. Daardoor zijn de buurten goed met elkaar en met de functies in het park verbonden.



10. Geen doorgaand autoverkeer

Ten aanzien van de verkeersstructuur spelen twee afwegingen een belangrijke rol. Sluipverkeer door de bestaande buurten moet voorkomen worden. En om doorsnijding van het park te voorkomen is er bij voorkeur geen doorgaand verkeer door het park.





5. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

landgoed als drager



route



functies



sferen



zichtlijnen

5. Stedenbouwkundig plan

5.1 Conceptueel vertrekpunt

Visie op de opgave

Bij de selectie van het ontwerpbureau zijn de bureau's uitgenodigd om hun visie op de opgave te geven. De visie van Inbo voor het gebied was dat er een plan zou moeten komen waarin de opgaven voor sport, spel, voorzieningen en wonen met elkaar in verband worden gebracht en worden uitgewerkt in een samenhangend ontwerp. Het landschap is de drager voor dit ontwerp.

Zo kan het gebied worden getransformeerd tot een unieke plek waar spelen, wonen, tuinieren, wandelen, boodschappen doen, naar school gaan en sporten hand in hand gaan. Een plek waar dit allemaal kan plaatsvinden in een aantrekkelijke, groene omgeving.

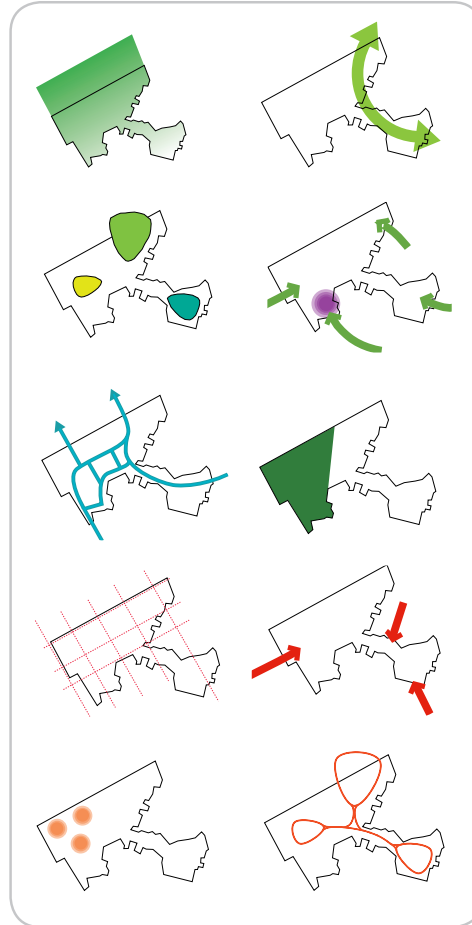
Landgoed is de drager voor het concept

In het Engelse landgoed zijn landschap, bebouwing en functies onderdeel van één samenhangend systeem. Kenmerkend voor de landschapstijl is een a-symmetrische aanleg die tijdens het wandelen steeds verrassingen oplevert. Het park is niet in één keer te overzien maar via een parkroute met zichtlijnen worden verschillende sferen verbonden. Er ontstaat daardoor een samenhangende parkruimte die vervlochten is met het omringende landschap. De Engelse landschapstijl is de inspiratiebron voor het concept voor De Laren. Een verbindende route, verschillende sferen, wonen in het landschap en verschillende recreatieve functies leveren een gevarieerd en samenhangend park op dat in verbinding staat met zijn omgeving.





+



+



5.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De bouwstenen voor het stedenbouwkundig plan zijn gebaseerd op de keuzes van het Havenpanel (zie paragraaf 4.3.). Deze 10 bouwstenen liggen aan de basis van de in dit hoofdstuk beschreven hoofdstructuur van groen en water, de ontsluitingsstructuur, de situering en vorm van de woningbouw, de situering en vorm van het sport-, spel-, en recreatieve programma en de precieze locatie van het voorzieningencentrum.

In het stedenbouwkundig plan voor De Laren worden de 10 bouwstenen, de 10 uitgangspunten van de raad en het conceptueel vertrekpunt dat door Inbo is voorgesteld bij de bureauselectie samengebracht.

In deze fase van de planvorming kunnen nog niet alle uitgangspunten van de raad worden vormgegeven. Het particulier opdrachtgeverschap en medeopdrachtgeverschap zal in een latere fase samen met toekomstige bewoners worden uitgewerkt. Dit geldt ook voor de gedetailleerde inrichting van de openbare ruimte.



5.3 Ruimtelijke structuur

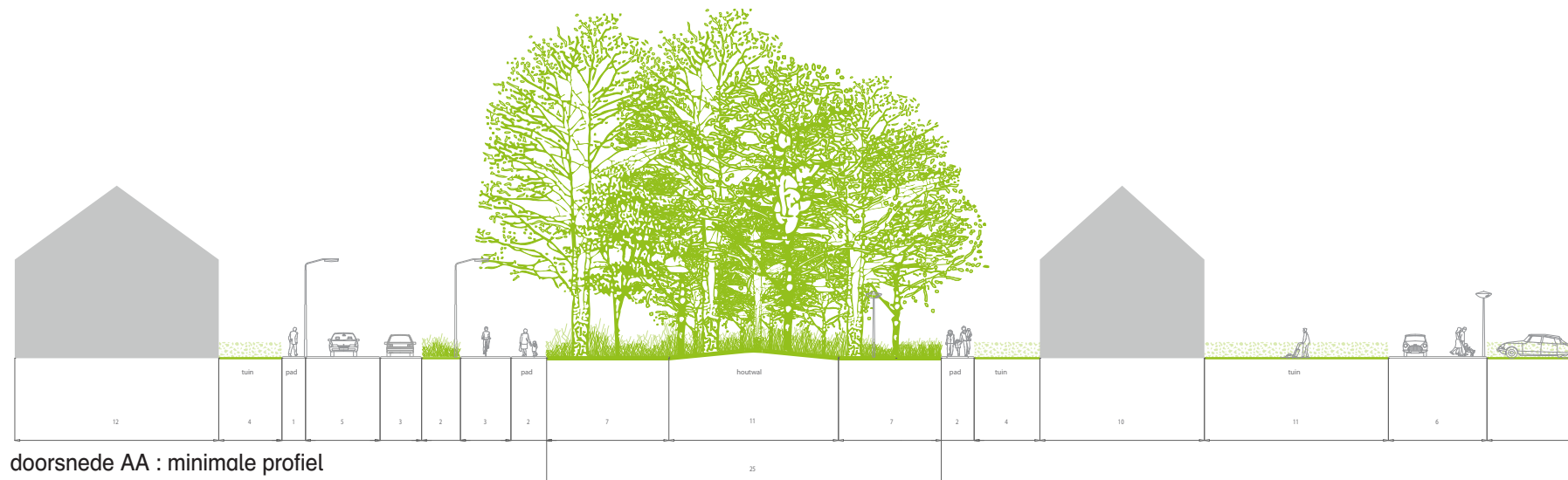
Groene schakel tussen wonen en landschap

Het kenmerkende karakter van Haven, waarbij het wonen via een netwerk van groen altijd is verbonden met 'buiten', is verschillend uitgewerkt voor het oostelijk plandeel en het westelijk plandeel. In het westen liggen nu de sportvelden. Deze zijn omzoomd met bossingels die een bijzondere ecologische waarde hebben. Door deze structuur van kamers in het groen, heeft het gebied een natuurlijk karakter en heeft het, zeker in het noordelijk deel, een besloten sfeer. In het plan wordt hierbij aangesloten en koppelt het natuurlijke, bosachtige landschap het wonen aan het 'buiten'.

Het oostelijk deel is nu open van karakter. In dit deel, dat bestaat uit de Uithof, het gebied met de volkstuinten en de smalle verbindingstrook ertussen, is de inrichting parkachtiger. Er staan nu boomgroepen en bomenrijen in grasland en er liggen weides omzoomd door groen. Het huidige parkachtige karakter is de basis voor plan aan deze oostzijde en vormt de verbinding tussen het wonen en het buitengebied.

Boslandschap met woonclusters

Aan de westzijde wordt de huidige structuur van het bosrijke Beginbos doorgezet in het plangebied. De bestaande bossingels rond de sportvelden worden zoveel mogelijk opgenomen in het bosraamwerk en ook het Kronkelveld is er onderdeel van. Met het nieuw aan te leggen boslandschap kan de ecologische kwaliteit worden versterkt en worden de bestaande bossingels, die niet ingepast kunnen worden, gecompenseerd. Het boslandschap dat hier wordt gecreëerd heeft een natuurlijk karakter, wordt opgebouwd met inheemse soorten, en geeft een besloten sfeer aan dit deel van het park. Binnen deze besloten sfeer worden de woonclusters 'gecamoufleerd' opgenomen. Het grootste deel van het woonprogramma wordt gerealiseerd in deze clusters. Voor de beleving van het groen is de maat van het bosraamwerk van cruciaal belang. Het groen tussen de woonclusters onderling en tussen de woonclusters en de bestaande wijken De Wierden en De Velden varieert tussen de 25 en 35 meter.



voorzieningen



american football
voetbal
tafeltennis
handbal / ijsbaan
motorclub
jeugdplek JOP

de Tuinen

volkstuinten
thematuin

picknickveld

ligweide

tennis

Jeugdland
kinderboerderij

Kronkelveld

het Sportpark

voorzieningencentrum:
- brede school
- kinderdagverblijf
- peuterspeelzaal
- zorgvoorziening
- Wierdendok
- bedrijfjes

supermarkt

het Speelpark



Parklandschap

Aan de oostzijde van het park gaan de Uithof, het parkdeel met de volkstuinten en het smalle parkgebied ertussen samen één aantrekkelijk park vormen waar juist de open, parkachtige sfeer kan worden beleefd. Dit parkdeel heeft als sterke punten uitzicht, water, ligweiden met een paar mooie grote bomen en enkele bosvakken. In dit parklandschap is geen woonbebouwing gepland, maar alle ruimte is bestemd voor recreatief gebruik. Wel worden er aan de rand van het parklandschap, als overgang tussen buurt en park, op enkele plekken woningen toegevoegd. Het gaat daarbij om een beperkt aantal. Het parklandschap en de recreatieve parkroutes worden doorgezet tot in het Vroege Vogelbos. Op deze manier worden de aanwezige recreatieve voorzieningen in het Vroege Vogelbos en de nieuwe recreatieve voorzieningen in het oostelijk parkdeel op elkaar aangesloten.

Actief park met drie kernen

Het park bestaat uit drie delen met een eigen sfeer en een eigen gebruik.

De romantisch ontworpen Uithof wordt zó ingericht dat het park intensiever gebruikt gaat worden. Het hart van het gebied wordt een speeleiland met Jeugdland en een kinderboerderij.

Het functionele volkstuintencomplex in de noordoostelijke randzone transformeert naar een toegankelijk parkgebied met tuinkamers. De volkstuinten worden op een ruimere manier ingepast en er worden nieuwe parktuinen toegevoegd.

Het nieuwe, op een kleiner oppervlakte gerealiseerde sportpark, ligt als een centrale open parkruimte in het hart van het aan te leggen bosraamwerk met de woonclusters. Sport krijgt daardoor een sterke relatie met het wonen en ook met de maatschappelijke voorzieningen die aan de Loop liggen.

Parkentrees en het voorzieningencentrum

Via een steeds verder vertakkende groenstructuur is het wonen in de buurten verbonden met het park en via het park met het omringende landschap. Op een aantal plekken is in de overgangszone van de buurt naar het park een maatschappelijke voorziening aanwezig. In het plan worden deze parkentrees versterkt met, bijvoorbeeld, speelplekken voor kinderen die nog te klein zijn voor het grote park. Ook worden de hoofdroutes vanuit de buurt hier aangetakt op de Loop en krijgen de voorzieningen een 'adres' aan het park.

Het nieuwe voorzieningencentrum wordt op een vergelijkbare manier geplaatst. In het verlengde van de huidige groene zone tussen Leemwierde en Kornwierde wordt voor De Wierden een nieuwe ingang naar het park gecreëerd. De beoogde voorzieningen krijgen een plek aan weerszijden van deze straat in de overgang van buurt naar park. De supermarkt ligt aan de westzijde en de maatschappelijke voorzieningen liggen aan de oostzijde, direct grenzend aan het sportpark.



De verbindende 'Loop'

Om de verschillende parkdelen met elkaar in relatie te brengen, wordt er een centrale langzaam verkeerroute gemaakt. Deze route verbindt de in het park aanwezige sferen en schakelt de verschillende functies aan elkaar. Deze recreatieve route noemen we de 'Loop'. In de huidige situatie zijn de routes in het park bedoeld om zo snel mogelijk op de plaats van bestemming te komen. Dankzij de Loop wordt het park zelf ook een bestemming. De Loop verbindt niet alleen alle plekken in het park met elkaar, maar koppelt tevens de omringende buurten aan elkaar en aan het landschap daarbuiten. Er is voor gekozen om de Loop een duidelijke vorm te geven, zodat ze zich onderscheidt van het onderliggende netwerk van bestaande fiets- en wandelpaden.

Auto-ontsluiting

Om versnippering in het park te voorkomen, zijn in het park geen doorgaande wegen voor gemotoriseerd verkeer. Voor de ontsluiting van de voorzieningen en de woonclusters wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van het bestaande wegennet. De woonclusters, het voorzieningencentrum en de sportvoorzieningen worden ontsloten via een interne lus, parallel aan de Loop, die is aangetakt op de Meerveldstraat in De Velden en de ontsluitingsring Kornwierde-Leemwierde in De Wierden. Voor de nieuwe woningen aan de randen wordt langs het park een straat aangelegd. Nijvergouw wordt over een korte lengte verschoven zodat deze straat fraaiert aantakt op Bosgouw en er ruimte ontstaat voor enkele woningen die met de voorzijde aan het park grenzen.

Busontsluiting

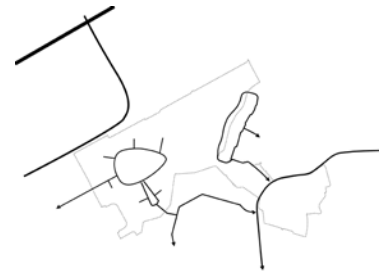
De huidige busaanreservering voor de busverbinding Hout-Haven-Poort parallel aan het Hartenveld komt te vervallen. In de plaats daarvan komt er een nieuwe reservering die ligt tussen de twee woonclusters in de noordwest hoek van het plangebied. Als de verbinding naar Hout-Haven-Poort wordt gerealiseerd zal de bus via de Loop worden aangetakt op de Havendreef. Op kortere termijn kunnen de bewoners en bezoekers van De Laren voor het openbaar vervoer gebruik maken van de bestaande halte in De Wierden.



 fietsroutes



 voetpaden



 auto-ontsluiting



 busontsluiting

speelpark de Uithof



kindereiland

5.4 De drie kernen van het park

Speelpark Uithof

De Uithof wordt beleefd als groene long temidden van de buurten De Hoven, De Wierden en De Gouwen. Voor de bewoners van deze buurten, is de Uithof het dichtst bijzijnde park in de omgeving en de belangrijkste schakel naar het buitengebied.

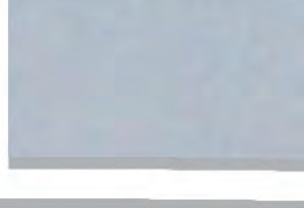
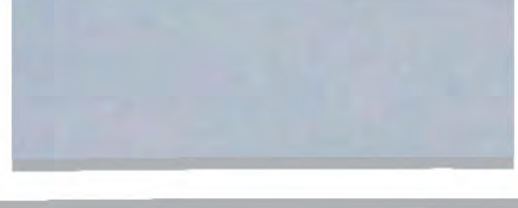
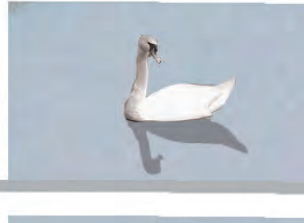
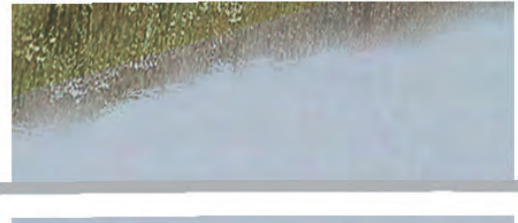
De Uithof heeft van alle deelgebieden het meest parkachtige karakter en is ontworpen in een romantische stijl. Het ontwerp bestaat uit weides met een enkele boom of boomgroep, omsloten door een groene zoom en een meanderende waterpartij. De bomen en struiken zijn in de loop van de tijd behoorlijk uitgedijd, waardoor de Uithof als te besloten wordt ervaren. Daarbij speelt ook mee dat de Uithof niet overal even goed toegankelijk is vanuit de omliggende buurten.

In het plan wordt de centrale groenfunctie van de Uithof voor de omringende buurten versterkt en wordt de toegankelijkheid verbeterd. Het park krijgt een opener karakter en wordt daardoor toegankelijker en sociaal veiliger. Het park behoudt zijn groene omranding met bosvakken, maar krijgt een open hart met een eiland in het midden. Dit eiland ontstaat door het creëren van een bypass van de waterpartij. De Uithof wordt voor voetgangers en fietsers beter bereikbaar vanuit de omringende buurten. Paden worden aangetakt op de Loop, die een nieuwe centrale route vormt in de Uithof. Er komt een oversteekplaats op de Westerdreef, zodat de Uithof via de Loop op een aantrekkelijke manier wordt verbonden met de andere delen van het park.

Aan het park worden recreatieve functies toegevoegd. De ligging temidden van kinderrijke buurten en de aanwezigheid van drie basisscholen op de grens van buurt en park, zijn redenen om de speelfunctie centraal te plaatsen. Het nieuwe eiland wordt een kindereiland met daarop Jeugdland en een kinderboerderij. Hoe dit er precies uit gaat zien, wordt uitgewerkt in de volgende fase van de planvorming.

De landschappelijke inrichting van het eiland is groen en open met veel riet en bloeiende grassoorten. Rondom het centrale eiland wordt de bestaande groenstructuur van weides door een groene zone versterkt. Op een aantal plekken wordt het groen uitgedund. Ter hoogte van de Westerdreef wordt de onderbeplanting van de groene zoom verwijderd, zodat rijdend op de Westerdreef, tussen de bomen door zicht is over het park. Aan de zijde waar woningen direct grenzen aan het park, blijft de onderbeplanting gehandhaafd en is de groene zoom volledig gesloten.

Op één locatie aan de Westerdreef wordt bebouwing toegevoegd. Deze nieuwe bebouwing markeert de overgang van het park naar De Wierden. Er komt hier een klein appartementengebouw van maximaal vier lagen.







doorsnede speelpark de Uithof







boomgaard

bostuin

volkstuinten

bloementuin

De Tuinen

In de noordoosthoek van het plangebied eindigt de bebouwde kom van Haven en wordt het park ervaren als een overgangszone naar het Vroege Vogelbos. Het grootste deel van het gebied omvat een volkstuintencomplex. Het deel van de volkstuinten dat direct grenst aan De Gouwen, wordt niet meer gebruikt. De overige vier tuinenclusters zijn wel in gebruik en de tuinen zijn over het algemeen goed onderhouden. Behalve het volkstuintencomplex bestaat het groen uit weides met boomgroepen, er zijn een paar bosvakken en er is er een belangrijke fietsroute naar Almere Stad die wordt begeleid door prachtige bomen.

De organisatie van het tuinencomplex is zo naar binnen gericht, dat er geen relatie bestaat tussen het de volkstuinten en de rest van het park. Dit wordt versterkt doordat de tuinclusters zijn omzoomd door struikgewas waardoor er is geen zicht is op de tuinen. Niet alleen het volkstuintencomplex ligt met zijn achterkant naar het park, dit geldt ook voor de randbebouwing van De Gouwen.

In De Laren wordt dit groene randgebied omgevormd tot een aantrekkelijk parkdeel, met een eigen sfeer en gebruiksmogelijkheden. Het volkstuintencomplex blijft, maar wordt onderdeel van het park. Dit gebeurt door meer openbare ruimte te creëren tussen de tuinenclusters onderling en er paden aan te leggen die aansluiten op de Loop. Rond de tuinclusters wordt het struikgewas verwijderd. De clusters krijgen een rand van brede, lage hagen met een tuinpad aan de binnenzijde. Zo komt er zicht op de tuinen.

Het gebied binnen de Loop wordt een labyrint van tuinkamers,, omzoomd door hagen. Het merendeel van deze groene kamers bestaat uit volkstuinten, maar er is ook ruimte voor andere functies. Bijvoorbeeld een rozentuin of een fruitboomgaard, afhankelijk van particuliere initiatieven. En waar de Loop in het Vroege Vogelbos ligt, zijn de kamers gevuld met bestaand bos of met bijvoorbeeld een weide voor schapen. Omdat dit gebied buiten het plangebied voor De Laren

valt, wordt het in de uitwerking van dit plan niet meegenomen. De voorstellen om de inrichting van de Tuinen door te zetten in elementen in het Vroege Vogelbos, worden ingebracht bij de planvorming voor het A6-park.

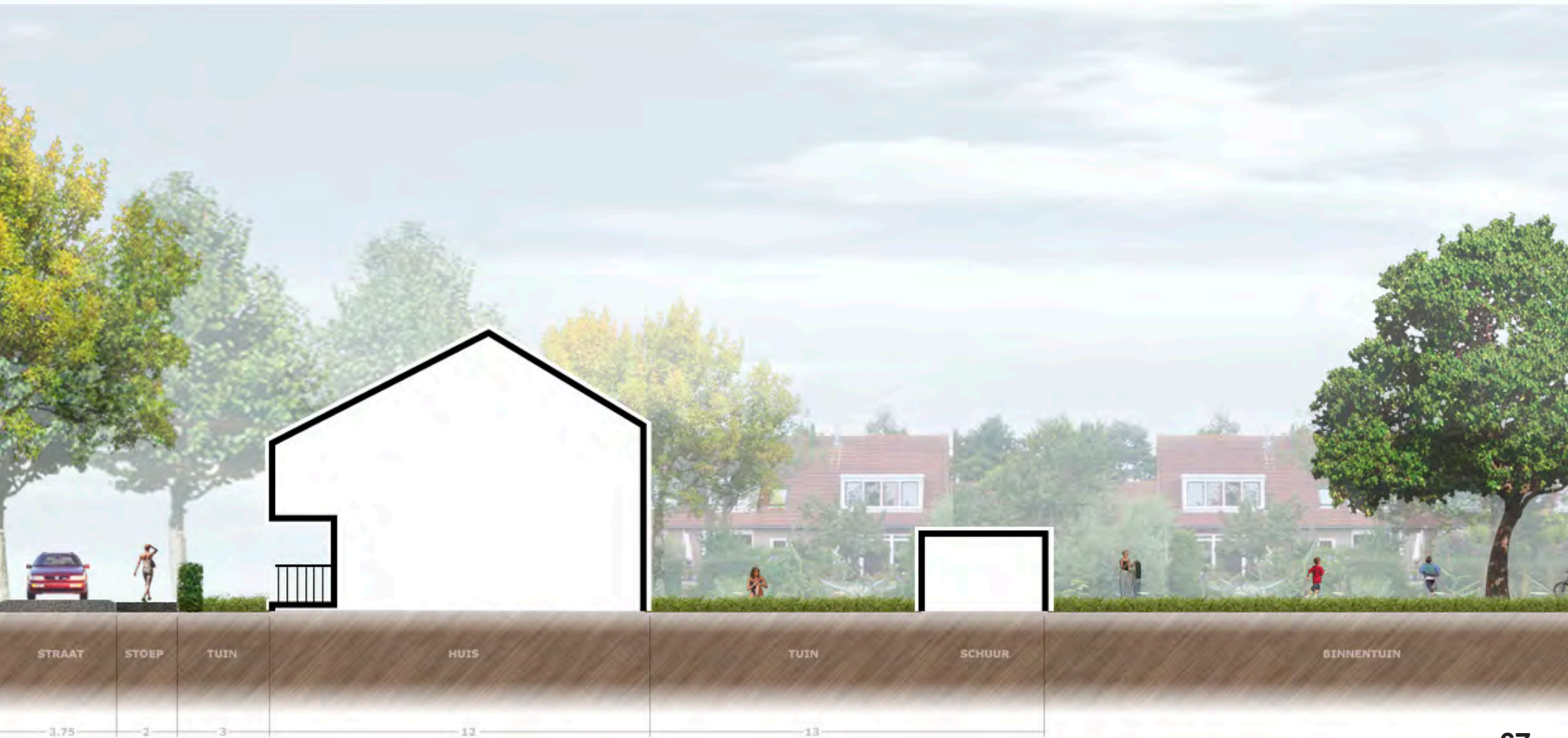






doorsnede de Tuinen







tafeltennisclub

jeugdplek JOP /
skatepark

american
football veld

handbalveld

motorclub

voetbalveld

voorzieningencentrum

Het Sportpark

In de huidige situatie bestaat het sportpark uit een aantal velden in boskamers. De sportvelden liggen verborgen in het groen, aan de rand van het park, op enige afstand van de woonbebouwing. De sportverenigingen zitten ruim in hun jasje; de velden worden weinig gebruikt. Alle verenigingen hebben hun eigen voorzieningen, „zowel eigen velden als een eigen clubhuis.

In De Laren worden de sportvoorzieningen op een beduidend kleiner oppervlakte gerealiseerd. Ze worden als centrale ‘*green*’ geplaatst, in het hart van het westelijke deel van het park, dat bestaat uit een bosraamwerk met daarin de woonclusters. Deze ovale *green* brengt ruimte in het besloten parkdeel en geeft tegelijkertijd sport en spel een centrale plek in het park. De Loop omsluit de *green* en verbindt dit parkdeel met de sportvoorzieningen met de rest van het park.

Op de open *green* komen een American Footballveld, één voetbalveld en twee handbalvelden. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande clubgebouwen. Alleen het gebouw van de tafeltennisvereniging krijgt een nieuwe plek. De velden zijn van kunstgras en kunnen daarom intensief worden gebruikt. De twee handbalvelden zijn zo ontworpen dat ze in de winter als ijsbaan kunnen worden gebruikt. Rondom de sportvelden en het clubgebouw is er ruimte voor kleinere openbare sport- en spelvoorzieningen. De in het huidige park aanwezige klimrots en skatebaan met JOP krijgen hier een nieuwe plek en er kan bijvoorbeeld een basketbalveldje of een kinderspeelplaats komen, waarvan ook de school gebruik van kan maken. De combinatie van openbare sport- en spelfuncties met sportclubs die naast reguliere trainingen en wedstrijden ook andere activiteiten op hun velden mogelijk maken, zorgt voor een actief en levendig sportpark.

De *green* heeft een open karakter en de inrichting is eenvoudig. De velden liggen speels in een tapijt van gras en ze worden door strakke bomenrijen en brede hagen ingekaderd. Rondom het sportpark is een sloot, zodat het sportpark op een natuurlijke manier wordt begrensd

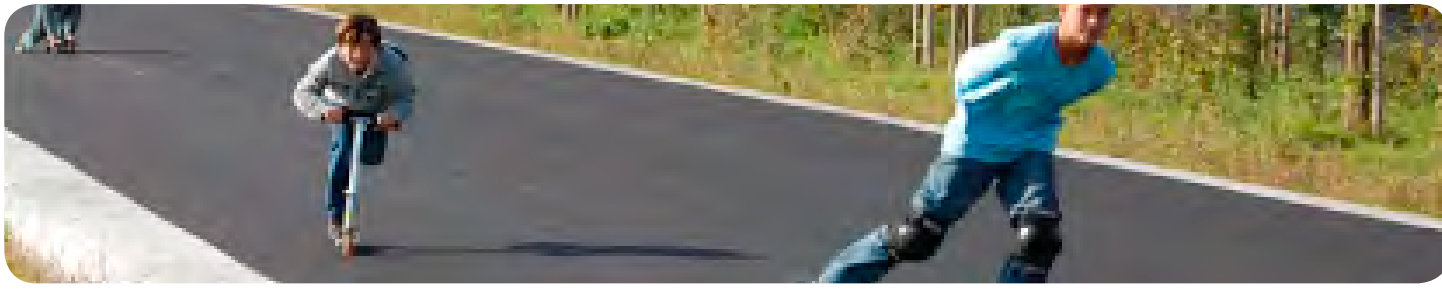
en er geen hekken nodig zijn. Vanaf de Loop die het sportpark omringt zijn alle sportactiviteiten te beleven en zijn de sportclubs via één of meerdere toegangen te bereiken.

Parallel aan de Loop ligt de enige autostraat van De Laren. Het is een aantrekkelijke groene boslaan, met meerdere bomenrijen in groene berm. Deze groene laan ontsluit zowel de nieuwe woonclusters rondom de *green*, als de voorzieningen in het sportpark. Bezoekers van de sportclubs parkeren aan de laan, haaks tussen de bomen. De Meerveldstraat takt aan op de laan en ook de buurtweg Kornwierde/ Leemwierde wordt via een nieuw te realiseren parkentree met de ringvormige laan verbonden.

impressie het Sportpark







doorsnede het Sportpark





AMERICAN FOOTBALL VELD



5.5 Woonmilieu's

De opgave voor De Laren is om 400 tot 500 woningen te realiseren. Met het Havenpanel zijn verschillende locatiemogelijkheden onderzocht. In de Havengesprekken bleek dat bebouwing langs de randen van de bestaande buurten maar zeer beperkt gewenst werd en dat wonen op de plek van de huidige sportvelden het beste werd gewaardeerd.

In De Laren wordt op twee manieren gewoond. In woonclusters in het boslandschap en op een aantal sleutelplekken langs de randen van de open parkwig. Alle woningen in het nieuwe park zijn verbonden met het landschap: direct gelegen aan het bos, aan een groene brink of aan het park.

In totaal zullen er 445 woningen worden gerealiseerd. Het grootste deel van de woningen komen in de woonclusters in het bos. Het gaat om ongeveer 400 woningen. In dit deel komen zowel laagbouw als appartementen in diverse categorieën en typen. De woningen worden in de woonclusters gemengd. Appartementen komen vooral voor aan de parkzijde het park. Omdat de appartementen nooit hoger dan vier lagen zijn, is deze mix ook ruimtelijk goed mogelijk.

In de randen worden ongeveer 45 woningen gerealiseerd. Daarvan zijn 35 grondgebonden woningen aan de rand van De Gouwen gepland en ongeveer 12 woningen in een appartementengebouw aan de rand van De Wierden bij de rotonde.

Woonpark in het bos

In het besloten landschap van het bos zijn zes woonclusters gepland rondom een centrale open ruimte, de *green* met sportvoorzieningen. De woonclusters zijn verschillend van vorm en afmetingen en hebben elk een interne groene ruimte met een eigen karakter. In het zuidwestelijke cluster is een supermarkt opgenomen en in het zuidoostelijke cluster het maatschappelijk voorzieningencentrum. De opzet van de clusters is zo dat alle woningen grenzen aan het

groen. Wel zijn er verschillende woonsferen. Men woont aan het park met de *green*, aan het bos of aan een interne groene ruimte.. Anders dan in de bestaande buurten rond het park waar vooral achtertuinen grenzen aan het groen, zijn de woningen in de clusters met hun voorzijde georiënteerd op het park. Door deze oriëntatie is er zicht op het park, wordt het park op een aantrekkelijke manier begrensd en is de openbare zijde ook de representatieve zijde van de buurt. Het parkeren voor de bewoners is georganiseerd in de achtertuin. Tussen de tuinen is een achterstraat ontworpen die de parkeerplaatsen in de achtertuinen ontsluit. Deze achterstraat is enkel voor bewoners toegankelijk. Bezoekers parkeren in de openbare ruimte. Door deze oplossing blijft de openbare ruimte aantrekkelijk, zonder al te veel auto's op straat.

impressie woonpark



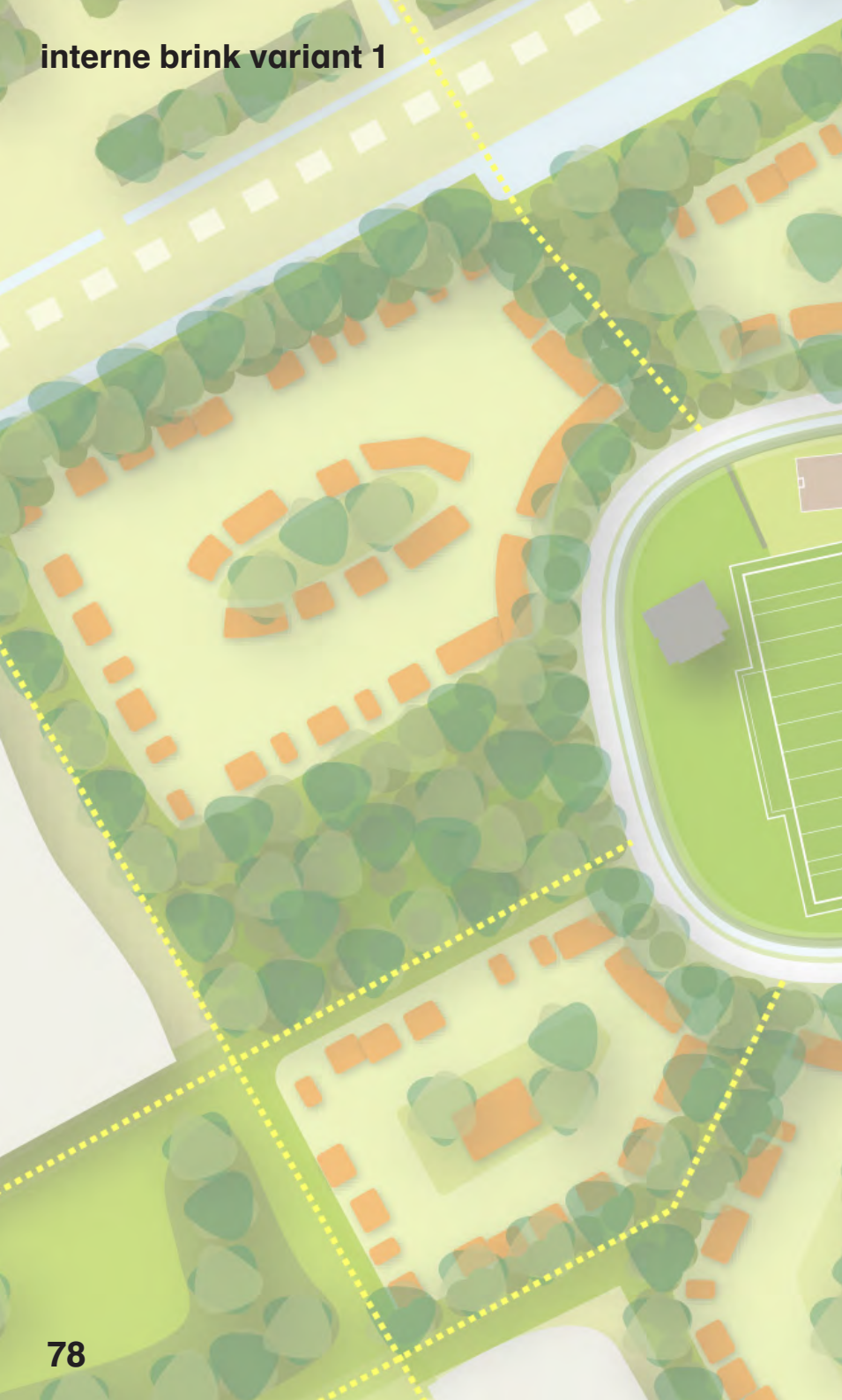
Randbebouwing op sleutelplekken ca 45 woningen

Woonpark met clusters in bos ca 400 woningen

referentiebeelden woonpark



interne brink variant 1



Verkavelingsvarianten woonpark

In deze fase van de planuitwerking is een proefverkaveling gemaakt om een beeld te krijgen van het aantal woningen en van de wijze waarop de clusters zouden kunnen worden verkaveld. Er zijn twee varianten bedacht. In beide varianten zijn circa 400 woningen mogelijk. De definitieve verkaveling wordt gemaakt na de vaststelling van dit ontwikkelingsplan.

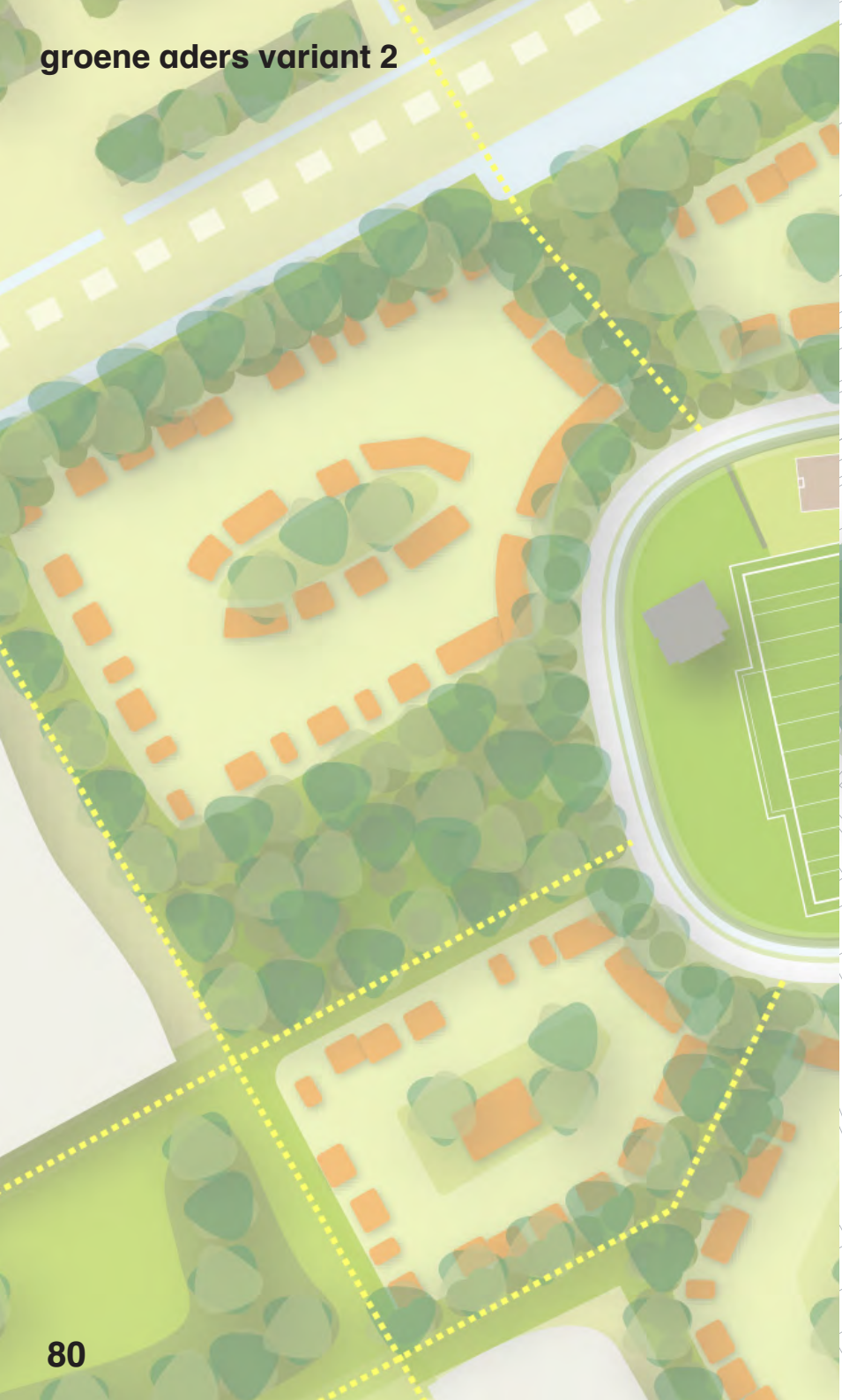
Variante interne brink

Het wooncluster heeft een groene interne ruimte met een eigen sfeer. In deze verkaveling is sprake van een buitenrand van woningen die zijn gelegen aan het omringende bos of aan de *green* en een binnenrand van woningen aan een interne ruimte. Omdat de clusters verschillende vormen hebben, zijn ook de binnenruimtes verschillend van vorm. Voorstelbaar is dat de ene binnenruimte wordt uitgewerkt als hofje met aaneengesloten bebouwing en de andere als een grote gemeenschappelijke tuin met daarin één of meer vrijstaande gebouwen.



- wonen aan groen
- zowel binnen- als aan buitenzijde.
- interne parkeerring / achterstraat.
- verschillende velden , verschillend karakter
- gestapeld wonen aan de loop

groene aders variant 2



woonpad met voordeuren

inpassen houtwal

straatje langs groen

intern parkeren

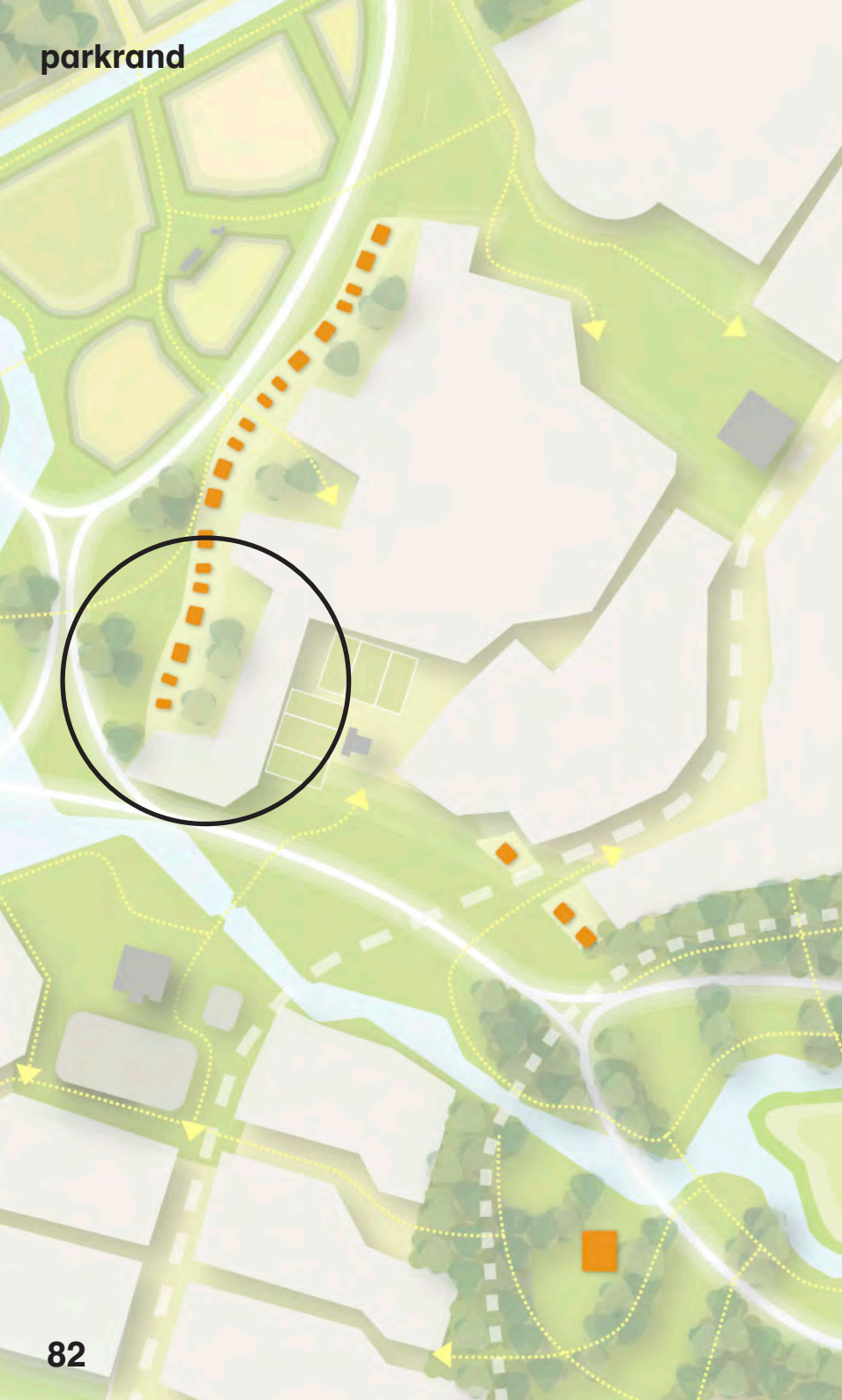
Variante groene ader

Het wooncluster in de tweede variant is een woonbuurtje dat is opgebouwd uit meerdere blokken. De blokken zijn zo gegroepeerd dat er een wigvormige groene openbare tussenruimte ontstaat. Deze groene ruimte staat in verbinding met het omringende landschap en heeft als verlengstuk van dit landschap een meer continue landschappelijke inrichting.



- meerdere blokken vormen een veld
- groene dooradering
- aansluitend op omringend bos
- parkeren intern
- 3 blokken gestapeld

parkrand



Verkaveling parkrand De Gouwen

In de randen wordt op een beperkt aantal plekken woningen toegevoegd. De belangrijkste reden om dit te doen is dat met deze woningen de kwaliteit van het park wordt verbeterd. Op deze plekken is het park gebaat bij een aantrekkelijk vormgegeven rand, toezicht op het park en meer levendigheid. Met name aan de rand van De Gouwen is dit aan de orde. Een stukje van deze rand is in een principeverkaveling uitgewerkt. De definitieve verkaveling van de gehele rand en randbebouwing aan de zuidzijde van De Gouwen en de gestapelde bebouwing bij de rotonde zullen in een volgende fase worden uitgewerkt.

De huidige bebouwingsrand van De Gouwen wordt nu gevormd door woningen die met hun achtertuin aan het groen liggen. De tuinen worden begrensd door een strook met bomen en struiken en een sloot. Met de nieuwe woningen worden de halve blokken afgemaakt. De blokken krijgen een flinke diepte zodat tussen de nieuwe en bestaande achtertuinen een binnentuin ontstaat waarin de bestaande groenstrook en wellicht ook de sloot worden ingepast in het tuinontwerp. De bewoners van de bestaande bebouwing krijgen opnieuw een groene ruimte grenzend aan hun achtertuin en het park wordt voorzien van een aantrekkelijke voorkant met vrijstaande en twee onder één kapwoningen. Met dit type luxe woningen wordt een nieuw woonmilieu aan de buurt toegevoegd. Omdat het niet over grote aantallen woningen gaat en er wordt geparkeerd op eigen terrein wordt de parkeerdruk in de buurt niet vergroot.





6. FINANCIËLE ASPECTEN

6 Financiële aspecten

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De exploitatiebegroting voor De Laren is opgesteld op basis van de in dit ontwikkelingsplan beschreven ruimtelijke, programmatische en kwalitatieve uitgangspunten. Deze exploitatiebegroting is als deelexploitatie onderdeel van de grondexploitatie voor De Laren/De Wierden. Door de verplaatsing van bestaande (maatschappelijke) voorzieningen uit De Wierden naar De Laren zijn de exploitatiebegrotingen van De Laren en De Wierden met elkaar verweven. Een besluit over één exploitatiebegroting is niet mogelijk zonder een besluit over de andere. Daarom zijn ze samengevoegd in één grondexploitatie.

De volledige grondexploitatie is vertrouwelijk. Gelet op deze vertrouwelijkheid, wordt er hier slechts zeer globaal op ingegaan. De geraamde uitvoeringskosten hebben betrekking op bouwrijp maken, de (her)inrichting van de openbare ruimte, verplaatsing van (sport) voorzieningen, planontwikkeling, rente en btw. Ten behoeve van het bepalen van de opbrengsten is uitgegaan van het gemeentelijke grondprijnsbeleid.

Als peildatum is aangehouden 1 januari 2009. Voor 2009 zijn reeds plankosten gemaakt voor de voorbereiding van het project. Deze plankosten zijn voorgefinancierd uit het Fonds Bestaande Stad en meegenomen als boekwaarde in de grondexploitatie.

Uit de grondexploitatie De Laren/De Wierden blijkt dat het plan financieel haalbaar is. De grondexploitatie heeft een klein positief saldo. Dit saldo is taakstellend voor de verdere uitwerking van het plan.

6.2 Beheerkostentoets

De globale beheertoets die is uitgevoerd op basis van dit ontwikkelingsplan is eveneens vertrouwelijk. Gelet op deze vertrouwelijkheid, worden de conclusies slechts globaal weergegeven.

De beheerexploitatie laat zien dat de jaarlijkse onderhoudskosten voor De Laren een stuk hoger liggen dan de huidige bestedingen in het plangebied. De definitieve beheerkosten hangen af van de verdere planuitwerking en de manier waarop het beheer van de voorzieningen gestalte krijgt. Hiervoor worden in de beheertoets een aantal optimalisatievoorstellen gedaan. Deze voorstellen zijn taakstellend voor de uitwerking van het plan.

De beheerlasten komen daarmee uit op ongeveer 800 euro/woning. Dit bedrag is gelijk aan de huidige beheeruitgaven voor de bestaande stad. Echter, het bedrag dat als normbudget is aangemerkt is 400 euro/woning. De beheerkosten voor De Laren zijn dus structureel hoger dan de normbudgetten. Deze problematiek wordt meegenomen in de in voorbereiding zijnde strategienota over de beheerkostenproblematiek nieuwe woongebieden.



7. PLANNING

7. Planning

7.1 Vervolgstappen

Participatie

Bij de vaststelling van de tien uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan heeft de gemeenteraad de wens kenbaar gemaakt dat het participatieproces, als integraal onderdeel van de planvorming, wordt geëvalueerd. Doel van de evaluatie is om te leren van de opgedane ervaringen en om te de kosten en baten van participatie beter inzichtelijk te maken. Deze evaluatie wordt na de besluitvorming over het ontwikkelingsplan in de gemeenteraad uitgevoerd, wanneer het eindresultaat van het doorlopen traject bekend is. In de evaluatie wordt meegenomen hoe het Havenpanel zelf terugkijkt op het participatieproces en welke verwachtingen en ideeën men heeft over betrokkenheid bij de uitwerking van het plan. De evaluatie zal worden vergezeld door concrete voorstellen voor het vervolg van het participatieproces.

Planuitwerking

Volgendestap in de planuitwerking is het uitwerken van definitieve proefv erkavelingen, infrastructuurontwerpen (profielen), inrichtingsprincipes voor de openbare ruimte en beeldkwaliteitsprincipes. Daarnaast moet een aantal onderzoeken worden verricht in het kader van het bestemmingsplan (onder andere archeologisch onderzoek). Zodra hiervoor voldoende informatie beschikbaar is wordt de opstelling van een ontwerp bestemmingsplan gestart.

Bewoners en belanghebbenden zullen actief bij de verdere planuitwerking worden betrokken. De wijze waarop wordt bepaald op basis van de evaluatie van het participatietraject voor het ontwikkelingsplan en kan per deelaspect van het plan verschillen.

Als onderdeel van de verdere planuitwerking wordt ook een realisatiestrategie opgesteld. In deze realisatiestrategie wordt beschreven hoe de ontwikkelaar(s) van het plan zullen worden

geselecteerd. Er worden tevens voorstellen gedaan voor de invulling van het particulier opdrachtgeverschap en mede-opdrachtgeverschap en de manier waarop (toekomstige) zelfbouwers bij de inrichting van hun woonomgeving kunnen worden betrokken.

De realisatiestrategie wordt ter besluitvorming aan het College van B&W voorgelegd. Het ontwerp bestemmingsplan wordt ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

7.2 Planning planuitwerking & uitvoering

Op basis van het ontwikkelingsplan en de hierboven beschreven vervolgstappen is een globale planning gemaakt. Na de besluitvorming in de gemeenteraad wordt deze planning verder uitgewerkt. De fasering van het woningbouwprogramma is afgestemd op de plannings voor Kustzone en De Wierden, met als doel om het marktrisico voor de drie projecten te beperken. Met het project De Wierden heeft tevens afstemming plaatsgevonden over de realisatie van het voorzieningencentrum, ofwel de verplaatsing van de maatschappelijke voorzieningen uit De Wierden naar De Laren.

Mijlpalen:

2010	Planuitwerking en realisatiestrategie
2011	Bestemmingsplan
2012-2014	Verplaatsing rugby naar Fanny Blankers-Koen park Herinrichting sportpark (verplaatsing velden) Realisatie voorzieningencentrum
2014-2018	Realisatie woningbouwprogramma Herinrichting openbare ruimte (aanleg loop, water, groen, Jeugdland, etc.)



8. REACTIENOTA

8.1 Reactienota

Op 12 september 2009 is het concept stedenbouwkundig plan aan het Havenpanel gepresenteerd in het laatste Havengesprek. Dit plan is het resultaat van de Havengesprekken in januari, april en juni 2009. Tijdens deze intensieve middagen en avonden zijn met het Havenpanel de bouwstenen voor het plan bepaald. Dit is gedaan door schouwen in het gebied, door het maken van maquettes en door met elkaar te discussiëren over de planschetsen die stap voor stap door Inbo zijn uitgewerkt op basis van de resultaten van elke voorafgaande bijeenkomst.

Het conceptplan is met het Havenpanel besproken aan de hand van de thema's woningbouw, groen, sport en recreatie en voorzieningen. Ook de in het conceptplan uitgewerkte infrastructuur en ontsluiting van het nieuwe gebied zijn als thema aan de orde geweest. Tenslotte is met het Havenpanel teruggekeken op het hele participatieproces. Hoewel op onderdelen meningen verschillen, wordt de stedenbouwkundige structuur van het plan breed gedragen. Er zijn complimenten en er is trots op het plan. Bij sommigen blijven er ook zorgen. Om de reacties van het Havenpanel op het stedenbouwkundig plan transparant en overzichtelijk weer te geven worden ze in deze reactienota opgenomen. Na het Havengesprek op 12 september heeft het Havenpanel nog enkele weken de gelegenheid gehad om via e-mail op het plan te reageren. Met al deze reacties is de eindversie van het plan gemaakt.

In het onderstaande overzicht worden alle reacties van het Havenpanel op het plan per thema samengevat. Waar mogelijk wordt antwoord gegeven op de gestelde vragen en/of een toelichting gegeven op de totstandkoming van het plan. Ook wordt aangegeven welke reacties zijn verwerkt in de voorliggende eindversie van het concept stedenbouwkundig plan.

wonen

havenpanel

Tijdens het Havengesprek op 12 september is het stedenbouwkundig plan gepresenteerd met circa 480 woningen. Uitgangspunt voor het plan is dat er 400-500 woningen worden gerealiseerd. Het Havenpanel ziet het woningaantal liever beperkt worden tot de ondergrens (400 woningen) dan dat het uiteindelijke aantal in de buurt van de bovengrens (500 woningen) ligt.

Nagezonden reactie:

Houdt Haven Groen (9.10.09) wil veel minder dan 400-500 woningen in het gebied. 400-500 woningen op het gebied van het sportpark past niet als het groen daar ook een plaats moet houden.

Het Havenpanel vraagt waar het uitgangspunt van 400-500 woningen op gebaseerd is en hoe de woningbouw in De Laren zich verhoudt tot andere woningbouwplannen in Haven en in geheel Almere. Bij sommigen bestaat de indruk dat dit aantal volstrekt willekeurig is.

De consequenties van de eerdere keuzes van het Havenpanel worden nu pas echt duidelijk. Het wonen wordt geconcentreerd op en rondom de locatie van de huidige sportvelden. In dit deel van het plangebied verdwijnt veel groen. Dit geeft sommigen het gevoel dat er voor De Wierden geen groen meer overblijft, temeer omdat ook elders in De Wierden open plekken voor bebouwing moeten wijken.

Nagezonden reacties:

J. Kleute (15.9.09) vindt 450 woningen geconcentreerd op één plek teveel. Meer spreiding over het gebied is wenselijk, zodat het dorpskarakter van Almere Haven behouden blijft.

K. Kok (14.10.09, geen deelnemer Havenpanel) maakt bezwaar tegen de overconcentratie van bebouwing in een relatief klein gebied. Het groene karakter van de omgeving van De Velden, aangeprezen als wonen in het bos, wordt zwaar aangetast.

toelichting

Het uitgangspunt van 400-500 woningen geeft een bandbreedte waarbinnen een evenwichtig en financieel haalbaar plan moet worden gemaakt. Na het laatste Havengesprek op 12 september is gekeken naar een manier om het aantal woningen te verminderen en het plan tegelijkertijd financieel haalbaar te houden. Daarbij is ook goed gekeken naar de woningbouwprogramma's van De Wierden en Kustzone, om te zorgen dat deze drie projecten elkaar aanvullen. Met een woningbouwprogramma dat licht afwijkt van de uitgangspunten, maar goed aansluit bij de belangrijkste woningbehoeften in Haven, kan het aantal woningen worden verlaagd naar 445. Er worden minder gestapelde en meer grondgebonden woningen gebouwd, wat tegemoet komt aan de wens van het Havenpanel om het dorpse karakter van Haven te behouden. Per saldo levert de vermindering van het aantal woningen minder verdichting en meer groen op in het gebied.

Totaal worden in Almere Haven ongeveer 1600 woningen bijgebouwd in verschillende segmenten. Voorafgaand aan de woningbouwplannen is een analyse van de Havense woningmarkt gemaakt. Er blijkt een aantal segmenten te ontbreken of zeer weinig aanwezig te zijn. Met name in het middensegment zijn weinig tot geen doorstromingsmogelijkheden. Starters, ouderen en sociale stijgers (bijvoorbeeld jonge gezinnen met kinderen) verlaten noodgedwongen het stadsdeel. Om de gaten op de woningmarkt te dichten is een toevoeging van ongeveer 15% van het huidige aantal woningen nodig.

Naast deze woningmarktanalyse voor Haven is voor de herontwikkeling van Sportpark de Wierden en omgeving een aparte bewonerspeiling gehouden (juni 2008). Meer dan 450 Havenaren en/of Havense gezinnen hebben daarin aangegeven belangstelling te hebben voor een woning in het gebied. Op basis van deze peiling is het uitgangspunt 400-500 woningen vastgesteld.

Waar de woningen gepland zijn, is een uitkomst van de Havengesprekken. In het Havengesprek op 18 april 2009 is nadrukkelijk aangegeven dat men geen randbebouwing wilde en in de maquettes kwam de wens tot een groene verbinding tussen Uithof en Beginbos sterk naar voren. De consequentie hiervan is dat er veel woningen komen aan de kant van het sportpark. Deze locatie is door het Havenpanel in de meeste maquettes aangewezen als de plek waar het beste gebouwd kan worden.

Er verandert hierdoor het meest in de woonomgeving van bewoners van De Wierden en De Velden. Sommige bewoners vinden nu dat de lusten en lasten van het plan ongelijk verdeeld zijn. Dit is echter de uitkomst van de wens van het Havenpanel om de woningbouw in het Wierdenpark te situeren en de verbinding tussen Beginbos en Uithof open te houden.

wonen

havenpanel

Een vertegenwoordiger van Nieuw Zilver vraagt aandacht voor woningen voor senioren en starters. Een groep senioren wil graag in collectief particulier opdrachtgeverschap een woongemeenschap voor senioren realiseren.

In het Havenpanel wordt gezegd dat in het park geen hoogbouw hoort. Aan de randen van het gebied zou bebouwing laag gehouden moeten worden, geen drie à vier lagen. In de Uithof zouden geen woningen komen.

Nagezonden reactie:

Houdt Haven Groen (9.10.09) wijst erop dat er volgens de beleidsnota Almere Parkstad geen bebouwing meer mag plaatsvinden in de Uithof. De geplande bebouwing bij De Gouwen valt bovendien buiten het plangebied.

Het Havenpanel geeft aan dat het geven van voorrang aan Havenaren bij de woningen in De Laren gewenst is.

Nagezonden reactie:

Houdt Haven Groen (9.10.09) vraagt of bouwen in het gebied wel gerechtvaardigd is als niet kan worden gegarandeerd dat de woningen ten goede komen aan Havenaren.

toelichting

De basis voor het plan is het woningbouwprogramma dat is geformuleerd naar aanleiding van de Bewonerspeiling. Dit programma voorziet in verschillende typen woningen (verschillende segmenten, ook goedkope segmenten voor starters) en verschillende soorten opdrachtgeverschap. Binnen het woningbouwprogramma is plek voor dit soort initiatieven.

Incidenteel komt er hoogbouw (maximaal 4 lagen) aan de rand van de 'green' en bij de voorzieningen. Daarnaast is er een appartementenblok voorzien in de Uithof van 3 à 4 lagen, een gebouw met 12 appartementen. Dit appartementenblok is bedoeld om de Uithof te markeren en zichtbaar te maken vanaf de Westerdreef..

Alle geplande bebouwing valt binnen de grenzen van het plangebied. De afbakening van het plangebied is in de bewonerspeiling in 2008 duidelijk vermeld en daarna door de gemeenteraad vastgesteld, met de Uithof inbegrepen. In de nota Almere Levend in Groen (2009), de opvolger van de nota Almere Parkstad (2001), is Sportpark de Wierden en omgeving aangemerkt als lopend project waar woningbouw mag plaatsvinden.

De gemeente streeft er naar om Havenaren een streepje voor te geven, maar wel binnen de kaders van de wet. Omdat de woningen worden gebouwd voor Havenaren, zullen met ontwikkelaars contractuele afspraken worden gemaakt over een voorrangstelling.

voorzieningen

havenpanel

Er worden in het Havenpanel vraagtekens geplaatst bij nut en noodzaak van de verplaatsing van voorzieningen uit De Wierden naar het plangebied. Sommigen zijn zeer gekant tegen de realisatie van een supermarkt en andere voorzieningen omdat dit, naast de woningen, nog meer bebouwing in het gebied oplevert.

Nagezonden reactie:

K. Kok (14.10.09, geen deelnemer Havenpanel) maakt bezwaar tegen de plaatsing van een school, gezondheidscentrum, supermarkt plus parkeerplaatsen in de directe omgeving van De Velden. Deze voorzieningen, die niet in de uitgangspunten zaten, vergroten de ruimtelijke druk. Het directe leef- en groenklimaat wordt zwaar aangetast.

Er wordt gevraagd wat er gebeurt met de oude locaties van de voorzieningen. Als die worden benut voor woningbouw, kunnen deze woningaantallen dan niet in mindering worden gebracht op het aantal te realiseren woningen in De Laren?

Nagezonden reactie:

Houdt Haven Groen (9.10.09) is van mening dat met 480 woningen en het voorzieningencentrum meer gebouwd wordt dan in de uitgangspunten staat. Er wordt afgeweken van de uitgangspunten. Liefst wil HHG geen voorzieningencentrum, maar anders wordt gevraagd een evenredig aantal woningen weg te laten. Met beide wensen is geen rekening gehouden.

toelichting

De voorzieningen zijn in het gebied gepland, omdat ze voor heel westelijk Haven van belang zijn. Op deze plek liggen ze voor alle wijken op een geschikte afstand en zijn ze goed bereikbaar. Doordat de voorzieningen op de nieuwe locatie geclusterd kunnen worden, ontstaat een ontmoetingsplek die belangrijk is voor de sociale ontwikkeling van De Wierden en de omliggende wijken.

In uitgangspunten staat dat er naast de supermarkt ook andere voorzieningen met een bovenwijks karakter moeten komen. Het voorstel om het voorzieningencentrum voor Haven West een plek te geven in het plan, past goed bij dit uitgangspunt. Met het voorzieningencentrum als ontmoetingsplek voor Haven West, zorgt de nieuwe wijk voor de sociale verbondenheid die de gemeenteraad voor ogen stond bij het formuleren van dit uitgangspunt.

De oude locaties van de voorzieningen worden voor woningbouw binnen de wijk benut. Deze woningaantallen worden niet in mindering gebracht op het aantal te realiseren woningen in De Laren, omdat zij gezamenlijk voorzien in de toevoeging aan de woningvoorraad die in Haven noodzakelijk is.

Er wordt niet afgeweken van de uitgangspunten (zie toelichting vorige reactie).

sport & recreatie

havenpanel

Vertegenwoordigers van de sportverenigingen vragen zich af of er met vier verenigingen nog sprake is van een multifunctioneel sportpark. De verplaatsing van twee verenigingen lijkt in strijd met dit concept. De sportverenigingen zijn tevreden met het plan. Er moeten nog afspraken worden gemaakt over de uitwerking, zodat er goede oplossingen komen voor belangrijke onderwerpen als ligging van de velden, licht, geluid, beheer en toezicht en sociale veiligheid.

Nagezonden reacties:

K. Kok (14.10.09, geen deelnemer Havenpanel) maakt bezwaar tegen het handhaven van sportclubs in het Wierdenpark. Deze voorzieningen hebben geen functie voor de bewoners en vergroten de druk op de beschikbare ruimte. De gemeente maakt geen keuzes: alle functionaliteiten worden op één hoop gepropt.

A. Kos (23.9.09) meent dat het situeren van een sportpark midden in een woonwijk onwenselijk is in verband met licht- en geluidoverlast.

In het Havenpanel is aangegeven dat het behoud van sport in het gebied belangrijk is. Er in het plan geen rekening gehouden met gebruik van het sportpark door De Meergronden.

Er wordt gevraagd of er ruimte is op het sportpark voor de jeugd, de JOP die nu in het gebied ligt verdwijnt immers.

Jeugdland is blij met de nieuwe plek in het gebied, en vraagt ter plekke of er draagvlak is voor verhuizing van Jeugdland naar de Uithof. Vanuit het Havenpanel wordt daar instemmend op gereageerd.

Bewoners hebben een plan om in de Uithof een natuurlijke speelplek in te richten. De initiatiefnemers zouden dit plan graag in samenwerking met de gemeente en Jeugdland willen uitwerken.

toelichting

Een multifunctioneel sportpark betekent niet dat er veel verenigingen zitten op het park, maar dat de sportvoorzieningen ook door andere organisaties dan de verenigingen gebruikt worden. Er zal actief invulling worden gegeven aan samenwerking met bijvoorbeeld voor- en naschoolse opvang, of jeugdwerk. Ook omwonenden kunnen gebruik maken van de (semi-) openbare voorzieningen. Dit betekent dat bij de uitwerking van het plan goed rekening moet worden gehouden met aspecten als beheer en toezicht, sociale veiligheid, geluid en licht, zodat de sportverenigingen en de wijk profijt en geen overlast van elkaar hebben.

De Meergronden gaat vanaf 2010 voor schoolsport gebruik maken van Sportpark De Marken. Er zijn in zodoende geen sportvelden meer nodig voor De Meergronden in Sportpark de Wierden.

Het is mogelijk om de sportaccomodaties te gebruiken buiten de tijden dat de sportverenigingen trainen. Er komen kunstgrasvelden omdat die intensiever kunnen worden gebruikt. Daarnaast is er ruimte op de 'green' voor een aantal kleinschalige sportvoorzieningen die recreatief door jongeren kunnen worden gebruikt, bijvoorbeeld een basketball court of Cruiff court.

Dergelijke initiatieven kunnen in de uitwerking van het plan worden meegenomen. Daarbij moet rekening worden gehouden met de financiële uitvoerbaarheid (realisatie en beheer).

groen

havenpanel

In Het Havenpanel wordt het gevoel uitgesproken dat groen ondergeschikt is gemaakt aan bebouwing. Men ziet in het plan onvoldoende terug dat alle uitgangspunten even zwaar zijn meegewogen.

Nagezonden reacties:

J. v.d. Meer-Numan (17.9.09) is niet overtuigd geraakt van nut en noodzaak van het plan. Het moet mogelijk zijn de dorps uitstraling van Haven te behouden met bijbehorende ruimte en groen en niet te kiezen voor grootschalige woningbouw. Alle uitgangspunten zouden even zwaar wegen. Het zwaartepunt in het plan is echter met voorsprong de bebouwing.

S. Bergsma en S. Leijnse (20.9.09) kunnen zich niet vinden in het plan omdat de vrije ligging van hun wijk De Velden verloren gaat. Het plan met nieuwe woningen en voorzieningen op kleine afstand van Krachtveld gaat ten koste van hun woongenot. Er is daarmee geen recht gedaan aan uitgangspunt 7 "behouden van het huidige, groene/natuurlijke, kleinschalige en rustige karakter".

R. Reijnders (6.10.09) heeft de indruk dat er een maximum aan woningen in het plan is gepropt. De keuze om voornamelijk tegen De Velden aan te bouwen is te rechtvaardigen, maar de groene potentie van het noordelijk gebied is niet optimaal benut. De aandacht voor het groen lijkt erg minimaal, de beloofde investeringen in het groen en in nieuwe groen elementen zijn niet in het plan terug te zien.

Bewoners van De Velden uiten de zorg dat het groene raamwerk zoals in plan weergegeven niet behouden blijft. Wat als toekomstige bewoners de bomen bijvoorbeeld willen kappen voor zonlicht in hun tuin?

Het belang van de groene buffer tussen Hartenveld en het nieuwe woongebied wordt benadrukt. Deze moet breed genoeg zijn om een ecologische verbinding tussen Kronkelveld en Beginbos te waarborgen.

Nagezonden reacties:

S. Schippers (14.10.09), initiatiefnemer van het Kronkelveld, spreekt haar bezorgdheid uit over

toelichting

Alle uitgangspunten zijn met behulp van de bouwstenen uit het Havenpanel verwerkt in een integraal plan. Met 400-500 woningen, een supermarkt en andere voorzieningen kan niet al het groen in het gebied worden behouden. In het plan wordt gebouwd met respect voor het groen. Wonen, voorzieningen en groen worden gecombineerd. Waardevolle boswallen worden behouden en versterkt tot een robuust bosraamwerk waar de woningen in verscholen liggen. Er komt hierdoor meer bos in het gebied dan er nu is. In het oostelijke deel van het gebied blijft het open parkkarakter bewaard en wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van het groen en in nieuwe landschappelijke elementen, zoals het speeleiland en het eiland met een ligweide en picknickveld. De belevingswaarde en de gebruikswaarde van het park nemen toe en ook de toegankelijkheid vanuit de omliggende buurten wordt verbeterd.

Het bosraamwerk krijgt de robuustheid die is opgenomen in het plan. De woningen in de nieuwe wijk grenzen met hun voortuin aan de bosrand. De bomen leveren geen beperking van zonlicht op aan de achterzijde. Tuinuitbreiding ten koste van een deel van het groene raamwerk zal door de gemeente niet worden toegestaan.

Behoud van de ecologische en sociaal-maatschappelijke waarde van het Kronkelveld is een belangrijk uitgangspunt van het plan. Het Kronkelveld is één van de 'parels' van de nieuwe wijk. Met hulp van een ecooloog is gekeken hoe het karakter van het gebied behouden kan blijven, en welke verbindingen met omliggende natuur daarvoor nodig zijn. Bij verbindingzones moet altijd goed worden gekeken voor welke soorten die bedoeld zijn. Bij de flora en fauna die voorkomen in het Kronkelveld zijn geen soorten die specifieke eisen stellen aan een verbindingzone.

havenpanel

het behoud van de ecologische waarde van het Kronkelveld. Het plan voorziet niet in een ecologische verbindingzone tussen Havendreef, Kronkelveld en Krachtveld. Het ontbreken hiervan en de komst van bebouwing en sportvoorzieningen dicht bij het Kronkelveld maken soortenuitwisseling en behoud van de huidige hoeveelheid beschermde flora en fauna onmogelijk.

A. Kos (23.9.09) denkt dat het Kronkelveld zonder verbinding met het bos ten dode opgeschreven is. Wat houdt de belofte van de gemeente in dit unieke stukje te bewaren?

Nagezonden reacties:

Bewonersvereniging de Uithof (09.10.09) is in grote lijnen tevreden over de invulling van het park Uithof. Wel heeft de vereniging vragen over de doelgroep van het appartementencomplex bij de rotonde en over de bereikbaarheid van dit wooncomplex en het speeileiland.

B. van Mil (20.9.09) en R. Cornelisse (01.10.09, geen deelnemer Havenpanel) vragen naar de effecten van ontsluiting en parkeren bij het wooncomplex en Jeugdland op het groen.

R. Cornelisse meent dat Jeugdland beter in het Beginbos geplaatst kan worden, dan in park Uithof met rondom woningen. Jeugdland kost veel parkruimte. Er moeten veel bomen wijken voor het plan. Er blijft geen samenhangend park over.

B. Brugman (22.9.09, geen deelnemer Havenpanel) is tegen het plan voor een kinderboerderij en wooncomplex in de Uithof. Het park moet park blijven.

toelichting

Via de boswallen en tuinen in het plan kunnen deze soorten zich goed verplaatsen. Sommige soorten, bijvoorbeeld de salamanders die voorkomen in de poel van het Kronkelveld, gedijen zelfs beter bij ecologische isolatie.

De doelgroep van de appartementen is op dit moment nog onbekend. Het appartementengebouw wordt ontsloten aan de Uithof. Het gaat om een zeer beperkt aantal woningen (ongeveer 12), dus de impact van het parkeren op het groen is beperkt. Parkeerplaatsen zullen zorgvuldig worden ingepast met bijvoorbeeld hagen en bomen. Dit geldt ook voor een eventuele parkeervoorziening voor Jeugdland. Het zal gaan om een zeer beperkt aantal plaatsen. Bezoekers van Jeugdland kunnen voor halen en brengen gebruik maken van parkeergelegenheid in de omliggende buurten.

bereikbaarheid

havenpanel

Het Havenpanel vraagt waarom het nieuwe woongebied niet rechtstreeks op de Havendreef wordt ontsloten. Nu krijgen de Meerveldstraat en andere bestaande wegen veel meer verkeer te verwerken. Men maakt zich zorgen over de effecten voor De Velden en De Wierden.

Nagezonden reacties:

J. Kleute (15.9.09) heeft bezwaar tegen de ontsluitingsroute via de Meerveldstraat. Die leidt tot een toename van het verkeer en daarmee tot overlast voor de wijk Meerveld, die is verkocht als rustig wonen in het groen. Voorstel is een eigen ontsluitingsroute voor de nieuwe wijk naar de A6.

K. Kok (14.10.09, geen deelnemer Havenpanel) meent dat de infrastructuur in het plan zeer beperkt en niet adequaat te realiseren is. De wegen kunnen de druk van het voorziene aantal bewoners niet aan. De routes door De Velden en De Wierden kunnen hier niet in voorzien. De toename van verkeersbewegingen betekent een aanslag op de rust en veiligheid in De Velden.

Het Havenpanel merkt op dat de reservering voor de busbaan richting Poort niet is opgenomen in de plannen. Men graag duidelijkheid over waar die komt en wat daarvan de effecten zijn.

Nagezonden reactie:

A. Kos (23.9.09) vraagt om uitwerking van de busbaanreservering. Een vlotte verbinding naar Poort is lastig langs de nieuwe woonwijk en de school. De busbaan komt in conflict met de autoweg rond de sportvelden.

Het Havenpanel vraagt om informatie over de opgetelde effecten van alle plannen (De Laren, Ruimtelijke Visie De Wierden, Kustzone) op het verkeer in Almere Haven.

toelichting

Er is gezocht naar een manier om het verkeer zo goed en veilig mogelijk naar de nieuwe wijk te leiden zonder daarbij onnodig extra verkeer te veroorzaken in bestaande wijken. Een rechtstreekse ontsluiting op de Havendreef levert te veel verkeer op in de nieuwe wijk en in De Wierden, omdat deze route als route van en naar de A6 gebruikt zou worden (bijvoorbeeld vanuit het centrum van Almere Haven). Gekozen is voor een ontsluiting via de Meerveldstraat omdat dit geen aantrekkelijke route is voor verkeer zonder bestemming in Haven West, maar wel de woningen en voorzieningen in De Laren goed bereikbaar maakt.

Dit kan betekenen dat het op bestaande wegen iets drukker wordt omdat er extra woningen worden toegevoegd. Ook de 'autonome groei' (groei autobezit, groei mobiliteit) zorgt voor een beperkte verkeerstoename. De verkeersintensiteit op de bestaande wegen blijft echter acceptabel en de leefbaarheid in de wijken (geluid, veiligheid) voldoende.

De reservering van de busbaan is na het laatste Havengesprek op 12 september globaal uitgewerkt in het plan. Hij loopt van het einde van de reservering in De Wierden richting het voorzieningencluster Haven West via de Loop naar de Havendreef (zie pag. 54). De reservering voor de busbaan is een strategische reservering, om een eventuele toekomstige verbinding richting Poort mogelijk te maken. Op dit moment is de verbinding nog niet gedetailleerd uitgewerkt, maar er wordt in het plan voldoende (fysieke) ruimte gereserveerd voor de komst van de buslijn.

Op 16 en 18 november 2009 zijn voor bewoners informatiebijeenkomsten georganiseerd, waar inzicht is gegeven in de onderlinge verbanden tussen de ontwikkelingen in de verschillende gebieden in Almere Haven.

Ten aanzien van het verkeer in Haven is onderzocht welke verkeersaantallen te verwachten zijn tot 2020 en 2030, en hoe deze aantallen zich verhouden tot de capaciteit van de wegen en de leefbaarheid van de wijken. De conclusie is dat, rekening houdend met alle ontwikkelingen in Almere Haven, alle wegen voldoende breedte hebben om het toekomstige verkeer te verwerken. Ook blijft de leefbaarheid in de wijken (geluid, veiligheid) voldoende.

Participatieproces

Op de vraag naar de mening van het Havenpanel over het participatieproces werden de volgende reacties gegeven:

- Er is een bodem gelegd en nu begint het pas. Er moet oog zijn voor initiatieven en er moet gekeken worden naar de omgeving. Bewoners hebben het idee dat er alleen meegedacht kan worden. De beslissingen worden elders genomen.
- De beslissing dat er gebouwd zal worden is al genomen. De ruimte om daar nog invloed op uit te oefenen is maar klein. Het enige dat kan is meedenken, ideeën aangeven en kritieken en angsten benoemen. Het proces geeft mensen het idee dat ze nog invloed uitkunnen oefenen op wat besloten gaat worden. Dat laatste is dus niet waar. Alleen het hoe en wat van de invulling dat ligt hier ter bespreking.
- De gemeenteraad heeft dit proces gevolgd. Via de verslaglegging en via gemeenteraadsleden die bij bijeenkomsten aanwezig zijn geweest is er invloed. Het is een goed experiment.
- Als gemeenteraad het proces gevolgd heeft dan hebben ze extra munitie bij besluitvorming. De raad moet nu met goede argumenten uit dit proces besluiten nemen.
- Het is leuk dat er meegepraat kan worden. Door het participatieproces zou de raad best kunnen gaan zien dat een aantal uitgangspunten misschien wel wat te ruim waren opgezet.
- Je kunt geen recht kunt doen aan alle emoties, maar het was een goed initiatief.
- Er was een marge in de woningbouw. Het blijkt toch dat het uiteindelijk resultaat eerder naar de bovengrens gaat dan naar de benedengrens. Terwijl de bewoners duidelijk aangegeven hebben dat ze naar de ondergrens van 400 willen. Het proces en de gang van zaken is redelijk positief. Een deel van de uitkomsten van wat de bewoners naar voren hebben gebracht is in de plannen terug te vinden.
- Er zijn steeds nieuwe mensen die zich inmengen in de Havengesprekken, terwijl ze eerder niet hebben deelgenomen.
- Er wordt continu onderzoek gedaan naar burgerparticipatie en wat de waarde ervan is. Almere kan deze ervaringen ook delen met andere gemeenten. Het is zeker zo dat het nu niet klaar is. De burgers moeten ook meedenken over de uitwerking nadat de raad een besluit heeft genomen. Hier moet geld voor vrij worden gemaakt.
- Bouwen in Sportpark de Wierden is steeds uitgangspunt geweest. Er is een paar keer aangegeven dat de vraag leeft wat het gaat betekenen voor de omliggende wijken. Er is bezorgdheid geuit over de verkeersoverlast. Wat de nieuwe wijk voor de bestaande omgeving betekent, wordt onvoldoende belicht.

Gemeente Almere



Opdrachtgever:
Programmabureau Stad, Danny Louwerse

Projectcoördinatie:
Projectmanagementbureau, Linda Baan

Projectteam:
Gert Breugem (DSO/Stedenbouw en Landschap)
Geert van der Bruggen (DSO/Wonen)
Ton Eggenhuizen (DSO/Ruimtelijke Ordening en Milieu)
Michiel de Haan (DSO/Grondzaken)
Ivar de Jonge (DSO/Verkeer en Vervoer)
Rogier Koreman (DMO/Vrije Tijd)
Gunther Raschat (DMO/Sportaccommodaties)

inbo

Projectteam:

Pieter van Wesemael
Esther Vlaswinkel
Lex Pattiasina
Melanie Römer
Sander Dekker

Met dank aan:

Het Havenpanel, de sportverenigingen, Jeugdland en alle anderen die actief hebben meegedacht over en meegewerkt aan het maken van Ontwikkelingsplan De Laren.

Raadsbesluit			Gemeenteraad
			Datum 18 februari 2010
RV-nummer	RV-73/2009		

De raad van de gemeente Almere,

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit	<p>1a. Kennis te nemen van het Ontwikkelingsplan De Laren.</p> <p>1b. In te stemmen met de volgende in het plan genoemde hoofdkeuzen, te weten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De Laren wordt een samenhangend gebied waarbinnen groen, wonen, sport, recreatie en voorzieningen hand in hand gaan en elk iets voor elkaar betekenen. • Het park fungeert als groene schakel tussen het wonen en het landschap: aan de westzijde wordt het wonen geconcentreerd in woonclusters, verscholen in een robuust bosraamwerk; aan de oostzijde houdt gebied een open karakter, parkachtig karakter. • Het park krijgt drie actieve kernen: speelpark Uithof, de Tuinen en het sportpark. • Een nieuwe verbindende langzaam verkeerroute (loop) ontsluit de bestemmingen in het park voor wandelaars en fietsers. • Er worden ongeveer 445 woningen gerealiseerd in segmenten waar in Haven behoefte aan is. • De sportvoorzieningen worden vernieuwd en gerealiseerd op een kleiner oppervlak in de kern van het oostelijke deelgebied omringd door woonclusters. • Een nieuw voorzieningencentrum wordt gerealiseerd in de Laren, nabij de Wierden. Dit centrum bestaat uit supermarkt, basisschool, gymlokaal, zorgvoorzieningen en werlijnsruimten. Deze voorzieningen zijn ter vervanging van de huidige voorzieningen in de Wierden. Daarnaast is sprake van extra zorgvoorzieningen. • Voor de ontsluiting van de woningen en voorzieningen in het park wordt aangesloten op bestaande infrastructuur; om doorsnijding van het park te voorkomen komt er geen doorgaande autoroute door het park. <p>2a. Kennis te nemen van de Ruimtelijke visie De Wierden.</p> <p>2b. In te stemmen met de volgende in de visie genoemde hoofdkeuzen, te weten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een nieuw voorzieningencentrum wordt gerealiseerd in de Laren, nabij de Wierden. Dit centrum bestaat uit supermarkt, basisschool, gymlokaal, zorgvoorzieningen en werlijnsruimten. Deze voorzieningen zijn ter vervanging van de huidige voorzieningen in de Wierden. Daarnaast is sprake van extra zorgvoorzieningen • Een ingrijpende verbetering van bestaande huurwoningen (bij mutatie), waardoor het aanzien van de wijk gevarieerder en eigentijdsder wordt en voor een deel verkocht kan worden aan huidige bewoners en aan nieuwe, meer draagkrachtige bewoners. • Nieuwbouw van woningen die nu in de wijk gemist worden en in eerste instantie bestemd en bereikbaar zijn voor huidige bewoners.
---------	---

- Een wezenlijke kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte d.m.v. maatschappelijke investeringen in combinatie met groot onderhoud.
- Een woonruimteverdeling waarbij bewoners die positief verbonden zijn aan de Wierden de mogelijkheid geboden wordt om binnen de wijk door te verhuizen naar een passender woning.

3a De grondexploitatie De Laren/De Wierden vast te stellen.

3b. Een voorbereidingskrediet van €4,7 miljoen beschikbaar te stellen voor verdere planuitwerking in 2009-2010-2011 en verplaatsing rugbyveld en dit bedrag te dekken uit de grondexploitatie.

3c. De tot nu gemaakte planontwikkelingskosten voor De Laren en De Wierden ten laste te brengen van de grondexploitatie en te verrekenen met het Fonds Bestaande Stad.

4. De opgestelde beheertoetsen behorende bij het **Ontwikkelingsplan** De Laren en de Ruimtelijke Visie De Wierden als uitgangspunt voor verdere planuitwerking te nemen.

5a. In te stemmen met het toevoegen van ten hoogste €4 mln vanuit de reserve negatieve grondexploitaties aan het GIP.

5b. maximaal € 4 mln vanuit het GIP beschikbaar te stellen voor het realiseren van maatschappelijk vastgoed in De Laren, ter vervanging van het bestaande maatschappelijk vastgoed in De Wierden.

6. De 23^e balansmutatie en de 8^e begrotingswijziging 2010 vast te stellen

7. De door het college opgelegde geheimhouding op de in de bijlagen opgenomen financiële documenten nrs 4-7 te bekrachtigen.

--

--

--

--

Almere, 18 februari 2010

De raad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

J.D. Pruim

A. Jorritsma-Lebbink