

dienst: Dienst Stad
datum: 23 december 2013
registratienummer: 132267
afdelingsnaam: DS/PM
steller: mevr. M. Naaijkens
paraaf chef:
kopie aan:
onderwerp: Definitief Ontwerp openbaar gebied Anna's Hoeve

nota voor commissie Ruimte

1. Inleiding

Op 13 maart 2013 heeft u het masterplan Anna's Hoeve vastgesteld. In dit masterplan is een schetsontwerp opgenomen voor het openbaar gebied in de nieuwbouwwijk. Dit schetsontwerp is uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp (VO), waarover u middels raadsinformatiebrief 2013-82 in oktober 2013 bent geïnformeerd. Er zijn twee zienswijzen ingediend, die niet tot ontwerpaanpassingen hebben geleid. Het VO is uitgewerkt tot definitief ontwerp (DO) en leggen wij u bij deze ter advisering aan het college voor.

Door de realisatie van de woonwijk Anna's Hoeve wordt het areaal uitgebreid. Voor de extra beheergelden als gevolg van areaaluitbreiding vragen wij u de raad te adviseren.

De Minckelersstraat valt voor het gedeelte dat door de nieuwe woonwijk Anna's Hoeve loopt buiten de komgrens. Het gedeelte van de nieuwe woonwijk ten zuiden van de Minckelersstraat valt eveneens buiten de komgrens. Het aanpassen van de komgrens wordt u separaat ter besluitvorming voorgelegd.

De inrichting van het openbaar gebied van de woonwijk Anna's Hoeve vloeit voort uit het Masterplan Anna's Hoeve. Dit jaar stellen Hilverum, Laren en GNR in overleg met omwonenden een Inrichtingsvisie op voor de inrichting van het natuur- en recreatiegebied Anna's Hoeve ten oosten van de nieuwe woonwijk. In die visie zal worden aangesloten op het voorliggende DO, net als op de overige geplande ontwikkelingen in het gebied. In het DO is uitgegaan van het behoud van de huidige Weg over Anna's Hoeve, ook in functionaliteit. De Inrichtingsvisie gaat hier ook van uit.

2. Definitief ontwerp

De tekening van het DO, de ontwerptoelichting en de principedetails zijn als bijlage toegevoegd. Onderstaand enkele aandachtspunten.

- **Inrichting bouwvelden:** de terreininrichting op de bouwvelden wordt gerealiseerd door de ontwikkelende partijen en maakt dan ook geen deel uit van het DO. Op de bouwvelden voor particulier opdrachtgeverschap (PO) ontwerpt en realiseert de gemeente de terreininrichting. De woonwijk Anna's Hoeve wordt in vijf fasen gerealiseerd, voor fase 1 maakt de terreininrichting op de bouwvelden voor PO onderdeel uit van het DO.

- **Flexibiliteit:** omdat de inrichting op de bouwvelden nog niet is bepaald moet het ontwerp van het openbaar gebied in diverse opzichten nog flexibel zijn. Zo staat de locatie van lichtmasten, bomen en drempels nog niet vast. Tot de inritten op de bouwvelden zijn bepaald kan hier nog mee geschoven worden.
- **Parkeren:** in het openbaar gebied is voorzien in een gedeelte van de parkeerbehoefte van de nieuwe woonwijk. Op de bouwvelden moet de rest van de benodigde parkeerplaatsen (conform parkeernorm) worden gerealiseerd. Dat hangt af van het te realiseren bouwprogramma.
- **Komgrens:** Anna's Hoeve ligt gedeeltelijk buiten de bebouwde komgrens zoals die gedefinieerd is in de APV. De Minckelersstraat en de accumulatievijver vallen buiten de komgrens. Voorstel is de komgrens te verleggen zodat de woonwijk Anna's Hoeve in zijn geheel binnen de komgrens valt.

3. Financiën

In de grondexploitatie is een bedrag opgenomen voor het bouwrijp maken en het woonrijp maken van het openbaar gebied. Op basis van het DO is een nieuwe raming gemaakt van de kosten van de aanleg van het openbaar gebied. De raming is als vertrouwelijke bijlage bijgevoegd. De totale kosten voor realisatie van het DO (zowel bouw- als woonrijp maken) passen in het beschikbare budget zoals opgenomen in de grondexploitatie Anna's Hoeve bouwplan 2013. Daarbij is wel sprake van een verschuiving, de kosten voor bouwrijp maken vallen lager uit en de kosten voor woonrijp maken vallen hoger uit. Deze verschuiving zal verwerkt worden bij de actualisatie van de grondexploitatie Anna's Hoeve bouwplan.

De kosten voor de aanleg van het openbaar gebied op de bouwvelden die voor particulier opdrachtgeverschap (PO) zijn bestemd zijn niet expliciet opgenomen in de grondexploitatie. De aanleg kan wel binnen de financiële kaders van de grondexploitatie gerealiseerd worden. Bij de actualisatie van de grondexploitatie Anna's Hoeve bouwplan zal dit worden verwerkt.

Met de realisatie van de woonwijk Anna's Hoeve wordt het areaal uitgebreid. De financiële consequenties van deze areaaluitbreiding zijn inzichtelijk gemaakt in bijgevoegde vertrouwelijke bijlage.

4. Participatie

Bij de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten (d.d. 21 april 2011) zijn de participatieniveau's vastgesteld. Voor het ontwerp van het openbaar gebied is afgesproken dat omwonenden worden geïnformeerd over de planvorming (trede 6 van de participatieladder) en voor de inrichting van de grondberg worden geraadpleegd (trede 5 van de participatieladder). Voor toekomstige bewoners (geïnteresseerden) is afgesproken dat ze voor het geheel worden geraadpleegd.

Participatiegroep

Uiteindelijk zijn ook de omwonenden voor het gehele ontwerp geraadpleegd en niet alleen voor de grondberg. Voor de totstandkoming van het VO is een participatiegroep opgericht. Eenieder heeft de gelegenheid gehad zich hiervoor aan te melden. Er zijn twee bijeenkomsten met de participatiegroep geweest. De groep bestond uit omwonenden, mogelijke toekomstige bewoners en belangenverenigingen.

Plekken in te richten met toekomstige bewoners

Voor een aantal plekken in het gebied is het wenselijk om deze pas nader in te richten zodra de bewoners bekend zijn. Deze plekken moeten voorzien in de recreatieve behoefte van de wijk. Het is de bedoeling de bewoners van de nieuwe wijk dan mee te laten beslissen (trede 4 van de participatieladder). Het gaat om de plekken die met een ster zijn gemarkeerd op de tekening.

Zienswijzen

Het VO heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze termijn is een inloopbijeenkomst georganiseerd. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van het ontwerp. Zie bijgevoegde nota van beantwoording voor de zienswijzen en de beantwoording.

Aanpassing DO groenstrook

In het VO openbaar gebied van Anna's Hoeve zijn enkele wijzigingen voorgesteld in het, reeds vastgestelde, DO van het nog aan te leggen noordelijk deel van de groenstrook aan de A. Fokkerweg. De betrokkenen zijn hierover geïnformeerd en over de mogelijkheid om hun zienswijzen hierop in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op de aanpassingen die zijn voorgesteld. Het DO heeft geen gevolgen voor het zuidelijk deel van de groenstrook aan de A. Fokkerweg, dat reeds is aangelegd en naar wens functioneert.

5. Planning

De ontwikkeling van Anna's Hoeve vindt in fasen plaats, zie onderstaande kaart. Het openbaar gebied wordt ook in fasen worden aangelegd. De groenstructuur wordt per fase voor de start van de bouw van de woningen aangelegd om de kwaliteit van de wijk te tonen. De buurtontsluitingsweg zal per fase in eerste instantie als bouwweg worden aangelegd. Na oplevering van de woningen wordt woonrijp gemaakt. Voor de eerste fase wordt de bouwweg eind 2014 gerealiseerd. De grondberg en de groene as tussen grondberg en Minckelersstraat zal medio 2015 gereed zijn.



6. Voorstellen

Definitief Ontwerp, het college adviseren met betrekking tot het voorgenomen besluit om:

- In te stemmen met bijgevoegd definitief ontwerp voor het openbaar gebied in de woonwijk Anna's Hoeve
- In te stemmen met de aanpassingen in het DO van de groenstrook A. Fokkerweg.

Areaaluitbreiding:

- De raad adviseren om in verband met de financiële gevolgen van de areaaluitbreiding (€ 263.231 per jaar voor het gehele gebied) afhankelijk van realisering, per jaar bij de kadernota de nodige beheerbudgetten aan te melden.