



ONTWIKKELINGSVISIE OVER DE LAAK

5 JULI 2016



WATERRIJK

SPEELPOLDER

GENIETEN VAN HET HAMMETJE

groen recreatief landschap

- tuinpark
- agrarisch grondgebruik (weidegrasland)
- waterrijke natuur
- rietlanden en plasdras - natuur
- natte (w)eilanden
- bos met recreatieve (speel)plekken
- water

landschapselementen

- kleine bospercelen (geriefhoutbosjes)
- elzensingels en houtwallen
- knotwilgen
- els en wilg (natuurlijke opslag)
- bloemrijk grasland
- bestaande slotenpatroon

recreatief padennetwerk

- struipad (onverhard / halfverhard)
- wandelpad (halfverhard)
- wandelpad (verhard)
- fietspad
- wegen
- brug
- parkeren

bebouwing op erven

- bestaande erven met bebouwing
- vrijkomende (agrarische) percelen: herbestemming en/of nieuwe bebouwing (wonen/recreatie)



SAMENVATTING

ONTWIKKELINGSVISIE OVER DE LAAK

Na een interactief planproces in de herfst van 2015 heeft de gemeenteraad van Amersfoort voor de invulling van het groen recreatiegebied Over de Laak haar voorkeur aangegeven: *‘Ruimte voor lichte recreatie, nieuwe natuur en behoud van de kwaliteiten van het polderlandschap in ‘Over de Laak’ en een goede overgang naar het waardevolle landschap van Arkemheen’.*

De ontwikkelingsvisie beperkt zich tot de gronden in ‘Over de Laak’ die in bezit zijn van de gemeente Amersfoort. Van de vele ideeën die door Vathorsters zijn aangedragen in de participatieronde worden de meest genoemde gerealiseerd op het beperkte oppervlak.

Er zijn drie deelgebieden met elk een eigen thema:

Waterrijk: Ten westen van de Achterhoekerweg wordt nieuwe natuur ontwikkeld door het polderlandschap te vernatten. In een deel van het gebied, grenzend aan de Laak, zijn recreanten welkom in het natuurlandschap van de polder. Ten noorden daarvan ligt een natuurgebied specifiek voor moeras- en weidevogels. Het Tuinpark Laakzijde ligt als een schiereiland in de natte natuur.

De Speelpolder: Centraal in Over de Laak wordt een bloemrijk grasland ontwikkeld. Enkele polderbosjes bieden ruimte om te recreëren en te spelen. Paden en bankjes geven de Vathorsters de ruimte om van de polder te genieten.

Genieten van het Hammetje: Iedereen kan straks (weer) wandelen rond de plas van het Hammetje. Daarbij wordt het bos naar het noorden toe uitgebreid en biedt plaats aan nieuwe recreatiefuncties en natuurwaarden. Scouting en leerwerkboerderij ‘Land in Zicht’ vinden elkaar aan de plas.

Nieuwe paden zorgen samen met bestaande paden en het nieuwe fiets- en wandelpad langs de Laak voor recreatieve ommetjes van 2 tot 5 kilometer. Een nieuwe brug over de Laak, ter hoogte van de Markerhaven, zorgt voor een vierde entree van het gebied naast de bestaande drie bruggen.

Uit onderzoek van ecologisch bureau Waardenburg (bijlage 1) blijkt dat de nu voorgestelde inrichting kansen biedt voor natuurontwikkeling en geen afbreuk doet aan bestaande natuurwaarden.

In het algemeen kan worden gesteld dat deze ontwikkelingsvisie haalbaar en realiseerbaar is. Ook financieel is de aanleg van het plan haalbaar, mits er op enige erven de schuren en bijgebouwen worden gesloopt en in plaats daarvan woningbouw wordt toegevoegd. Het gaat dan om een toevoeging van 6 woningen. De wijze van beheer en de kosten daarvan moeten nog verder worden onderzocht.

Deze ontwikkelingsvisie is een schetsmatige verkenning, waarbij op bepaalde punten nader onderzoek en/of afstemming met verwante overheden en toekomstige gebruikers noodzakelijk is.

Het werkteam sprak op 12 april jongstleden unaniem haar waardering uit voor de ontwikkelingsvisie en ziet uit naar de uitvoering van het plan. Ook tijdens de openbare presentatie op 20 april was er veel waardering van de 130 belangstellenden die veel van hun wensen uit het participatieproces in het plan terugzien.



ONTWIKKELINGSVISIE VOOR

OVER DE LAAK

IN OPDRACHT VAN DE GEMEENTE AMERSFOORT

Colofon

Het project 'Over de Laak', het nieuwe groene recreatiegebied voor Vathorst wordt in opdracht van -en in samenwerking met- de gemeente Amersfoort georganiseerd door Terra Incognita stedenbouw en landschapsarchitectuur.

- Rachel Broekmeulen - projectleider Gemeente Amersfoort - RS.Broekmeulen@amersfoort.nl
- Jan Maurits van Linge - projectleider Terra Incognita - janmaurits@terra-i.nl

Alle informatie over dit project vindt u op de website www.overdelaak.nl

Utrecht - Amersfoort CONCEPT 20 juni 2016

Persvragen?

Voor persvragen kunt u contact opnemen met Renate Ernst, woordvoerder gemeente Amersfoort. U kunt haar bereiken via rahm.ernst@amersfoort.nl of via telefoonnummer 14 033.

INHOUDSOPGAVE

1. Samenvatting	3
2. Inleiding	6
3. Bestaande situatie	9
4. Visie en randvoorwaarden	12
5. Ontwikkelingsvisie	14
6. Participatie	27
7. Financiën en beheer	29
8. Conclusies en vervolgstappen naar uitvoering	35

2. INLEIDING

2.1. Aanleiding voor het project Over de Laak

In de Structuurvisie 2030 en in de Visie Groen Blauwe Structuur 2004 van de gemeente Amersfoort wordt aangegeven dat er aan de noordkant van Amersfoort (Vathorst) een sterke behoefte is aan een groen recreatief uitloopegebied. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2018 wordt dit gebied aangemerkt als een “levendige recreatiezone”. Ook maakt het gebied onderdeel uit van een buffergebied tussen de Amersfoort en het weidevogelgebied van de polder Arkemheen.

Het idee om het gebied Over de Laak (voorheen Vathorst Noord) om te vormen tot een groenrecreatief uitloopegebied bestaat dus al enige jaren. Eind 2014 heeft de Provincie Utrecht voor de inrichting van het gebied een stimuleringsbijdrage aangeboden van maximaal € 2.150.000,-, mits er voor de zomer van 2016 een Ontwikkelingsvisie door de Raad wordt vastgesteld. Met deze subsidie zijn er nu kansen om Over de Laak te ontwikkelen naar een groen recreatiegebied. In de tweede helft van 2015 is er daarom, in nauwe samenwerking met bewoners van Vathorst en andere belangstellenden, gewerkt aan het opstellen van een aantal scenario's voor de invulling van het gebied Over de Laak.

2.2 Participatietraject

Denk mee! Dat was van meet af aan het motto voor de participatie over de visievorming voor het groene recreatiegebied Over de Laak. Mensen deden vol enthousiasme mee. Bij de start van het project werden posters opgehangen, borden langs de Laak geplaatst en 1500 flyers verspreid. Bewoners in het gebied en aanwonenden in Vathorst werden persoonlijk uitgenodigd.

Centraal staat de project website Over de Laak. Behalve informatief is de website interactief: mensen kunnen reageren gestelde vragen en voorgelegde ideeën. De website is voor de zomer (tijdens de ateliers) dagelijks door 50 tot 100 mensen bezocht met pieken tot bijna 300 bezoekers per dag. Op de website hebben 226 mensen zich aangemeld voor de digitale nieuwsbrief.

Elk nieuwsbericht wordt gedeeld via sociale media. De facebookpagina Over de Laak heeft 135 volgers. Het bereik van de pagina is echter veel groter doordat deze gedeeld wordt. Zo heeft een bericht van januari bijna 1.500 mensen bereikt. Bewoners plaatsen ook zelf berichten en foto's op de pagina.

Het aantal volgers op twitter is minder dan op facebook. Moeilijk meetbaar daarin is het bereik. Een aantal volgers is actief met retweeten, ook worden regelmatig door anderen berichten over het proces en de opbrengst op twitter gezet.

De eerste stap in het proces was het verzamelen van zoveel mogelijk ideeën van zoveel mogelijk mensen. Dat kon op verschillende manieren: tijdens de Dag van Over de Laak (ruim 200 bezoekers), op het Laakse Havenfeest en op de interactieve website. Dat leverde in totaal zo'n 250 ideeën op.

Het werkteam, een afspiegeling van de belanghebbenden, maakte, ondersteund door professionals van het ontwerp bureau en de gemeente, drie scenario's op basis van alle ingebrachte ideeën en koppelde deze terug in een openbaar atelier.

Begin oktober stond de participatiebijeenkomst, waar ruim 80 mensen aanwezig waren, in het teken van adviseren over de gemaakte scenario's. Advies geven aan de gemeenteraad over wat deelnemers goed en niet goed vinden. Ook konden mensen op de website aangeven wat zij goed en niet goed vinden aan de scenario's, waar bijna 100 mensen gebruik van maakten. Heel belangrijk waren daarin de argumenten. Deze reacties zijn meegenomen in de rapportage die in december 2015 aan de gemeenteraad is voorgelegd.

In april 2016 is deze concept Ontwikkelingsvisie voorgelegd aan het Werkteam en in een openbare bijeenkomsten aan grondeigenaren in het gebied Over de Laak, Vathorsters, en andere belangstellenden.

In hoofdstuk 6 wordt het participatietraject en de resultaten daarvan nader toegelicht.

2.3 Raadspeiling

Op dinsdag 8 december hebben de Raadsleden zich uitgesproken in een peiling over de ontwikkelingsrichting van het gebied Over de Laak. Hiermee heeft de raad op basis van de resultaten van de participatie een keuze gemaakt voor de toekomst. Deze ontwikkelingsrichting ligt ten grondslag aan de voorliggende visie. Hierin zijn die ideeën uit het participatietraject verwerkt die passen bij de door de raad gekozen richting.

De raadsleden hebben zich op in de peiling in meerderheid uitgesproken voor een Ontwikkelingsvisie met als belangrijke uitgangspunten recreatie, natuur en behoud van het de kwaliteiten van het bestaande polderlandschap. In hoofdstuk 4 wordt dit nader toegelicht.

De uitgangspunten die de Raadsleden hebben meegegeven, waren bedoeld voor de inrichting van het gehele gebied Over de Laak (145 hectare groot).

De gemeente heeft in het gebied circa 36 hectare in eigendom, de private grondeigenaren 85 hectare en particulieren hebben ongeveer 20 hectare in bezit. Na de peiling zijn er gesprekken gevoerd met de private grondeigenaren, maar er is geen overeenstemming bereikt over een integrale visie voor Over de Laak.

Er wordt nu een visie gegeven op de ontwikkeling van de gemeentelijke percelen, waarbij de door de Raad gestelde uitgangspunten als basis dienen. Op die manier kan er een start worden gemaakt met de groen recreatieve ontsluiting van het gebied.

2.4 private grondeigenaren

De private grondeigenaren¹ hebben geïnvesteerd in de aankoop van gronden in Over de Laak. Zij pleiten voor een ontwikkelingsvisie waarin de mogelijkheid wordt geboden om meerwaarde te creëren. Meerwaarde voor Vathorst, maar ook meerwaarde voor hun bedrijfsvoering. De private grondeigenaren

¹ Bestaande uit: Vathorst Beheer, Omnia Wonen, Bouw- en aanne-
mingsbedrijf Schoonderbeek B.V., en OBV Beheer B.V.

hebben in gesprekken aangegeven dat zij binnen de nu door de Raad gestelde randvoorwaarden onvoldoende ruimte zien voor een acceptabel businessmodel.

De private grondeigenaren hebben daarom, voor eigen rekening en risico, een Ontwikkelingsvisie laten opstellen voor het gebied Over de Laak. Zij hebben daarvoor Landschapsbureau Terra Incognita opdracht gegeven zodat opgedane kennis over het gebied en het proces niet verloren gaan en de beide visies op elkaar aansluiten.

De private grondeigenaren willen Over de Laak ook graag inrichten als groen recreatiegebied, waar voor alle bewoners van Vathorst iets te doen valt. De visie van de private grondeigenaren is geïnspireerd op het van oudsher meer gevarieerde landschap. Daarbij wordt in het gebied een netwerk van wandel- en fietspaden aangelegd. Door hier en daar woningen toe te voegen, veelal geclusterd op bestaande erven, kan deze groenrecreatieve invulling gefinancierd worden. De toevoegingen van woningbouw passen niet bij de uitgangspunten die de Raad heeft meegegeven voor de ontwikkeling van Over de Laak, wat dan ook de reden is voor de private partijen een eigen integrale ontwikkelingsvisie te maken. Deze visie sluit aan bij de Ontwikkelingsvisie voor de gemeentegronden.

De private grondeigenaren hebben de mogelijkheid om hun eigen visie aan te bieden aan de gemeenteraad.

- landschap**
-  agrarisch grondgebruik (weidegrasland en akkers)
 -  bos met open plekken
 -  bermen en overig groen
 -  water
- landschapselementen**
-  kleine bospercelen
 -  elzensingels en houtwallen
 -  knotwilgen
 -  bestaande slotenpatroon
- infrastructuur**
-  wegen
 -  fietspad
 -  pad (onverhard / half verhard)
 -  brug
- bebouwing**
-  bestaande erven met bebouwing

3. BESTAANDE SITUATIE

3.1 Plangebied

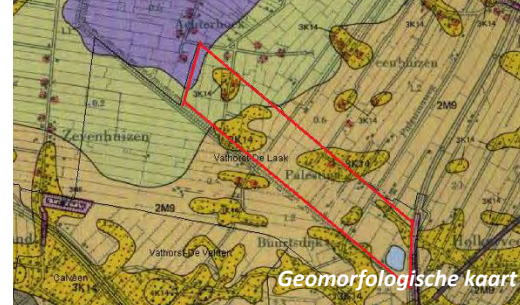
‘Over de Laak’ is het gebied direct ten noorden van de Laak, tussen de Laak en de gemeentegrens Amersfoort. Het plangebied omvat alle gronden tussen de Laak en de Pallisaden, vanaf de A28 aan de ene zijde tot aan de grens van de voormalige Portaalgronden aan de andere zijde.

Er staan in het gebied nu ongeveer 20 woningen en voormalige boerderijen, en het wordt vooral gebruikt als landbouwgrond. Het is een overgangsgebied veenweide – dekzand en duidelijk herkenbaar als slagenlandschap. Uitzondering hierop vormt de zuidoostelijke hoek van het gebied; ’t Hammetje. Dit is een kleine zandwinplas met eilandjes.

3.2 Historie

Vathorst Noord ligt boven de Laak en kent haar oorsprong in het gebied van Holk. Het gebied is een dekzandgebied dat aan de westzijde overgaat in het veenlandschap van Eemland. De ontginning bestaat uit lange smalle stroken, gescheiden door watergangen vanuit Holk. Vanaf 1700 komen de eerste boerderijen voor. De huidige bebouwing dateert van relatief recente datum en de architectonisch-monumentale waarde is beperkt.

De geomorfologische kaart geeft een verklaring voor de vroegere variatie in het landschap: het gebied maakt deel uit van het grote aaneengesloten dekzandlandschap van de Gelderse Vallei, zoals dat nu nog aan de oostzijde van de A28 herkenbaar is in een kleinschalig verkaveld landschap met verspreide bebouwing. Westelijk van de Achterhoekerweg krijgt de bodemopbouw de kenmerken van de klei-op-veen-polder. Daar begint geleidelijk de grootschalige openheid.



De Laak vormt een belangrijke historische lijn in het gebied. Het is een gegraven stroompje tussen de Stichtse en Gelderse gronden, dat vooral diende om het water van Gelderland naar de Zuiderzee te lozen. In het Laakproject, dat nu wordt uitgevoerd, wordt de Laak verbreed en worden de dijken aan weerszijden vernieuwd, zodat er voor kleine recreatieve vaartuigen (fluisterbootjes, kano's) een vaarverbinding komt richting Bunschoten-Spakenburg en het Randmeer.

3.3 Huidige situatie

Het huidige landschap van 'Over de Laak' is in een zekere staat van verval: de tijdelijke gebruikers van de bebouwing zorgen niet voor een adequaat beheer van bebouwing en erven waardoor deze plekken verrommelen. Specifieke hoogwaardige landschapsstructuren zoals bijvoorbeeld monumentale lanen en elzensingels zijn door gebrekkig onderhoud in veelal slechte staat. De weilanden en akkers worden veelal verpacht aan boeren ten noorden van het gebied. Hiermee liggen de kavels ver weg van de boerderijen en worden niet als zogenaamde 'huiskavels' onderhouden.

Zekerheid over de toekomst en een duidelijke ontwikkelrichting zijn nodig om te komen tot onderhoud en ontwikkeling en toekomstbestendig houden van het bestaande.

3.4 Eigendommen gemeente Amersfoort

Het gebied is circa 145 hectare groot en in handen van diverse eigenaren, waaronder de gemeente en Vathorst Beheer. De gemeente heeft drie delen van het gebied in eigendom:

- De gronden ten westen van de Achterhoekerweg (ca. 20 hectare) met uitzondering van de erven. Dit gebied wordt nu als weiland verpacht aan een agrariër.
- De voormalige varkensboerderij aan de Pallisaden 16. Het erf met opstallen en de weilanden zijn tijdelijk in gebruik gegeven.

- De zandwinplas het Hammetje met omliggende gronden. Rond het Hammetje zijn indertijd hekken geplaatst vanwege de onduidelijkheid over veiligheid van het water en de oevers. Het gebied ten noorden van het Hammetje is een open weiland met gedeeltelijk jong bos.
- Ook heeft de gemeente enkele erven in het gebied in eigendom. In hoofdstuk 7 is beschreven wat de toekomstplannen met deze erven zijn.

3.5 Gebiedsanalyse en nader onderzoek natuurwaarden

Voorafgaand aan het opstellen van de ontwikkelingsvisie is van de gebiedsanalyse van augustus 2015 een update gemaakt. Hierin zijn ook de beleidskaders opgenomen. De gebiedsanalyse is te vinden op de website van het project www.overdelaak.nl

De gemeente Amersfoort heeft het ecologisch adviesbureau Waardenburg gevraagd om nader onderzoek te doen naar de bestaande natuurwaarden van het gebied en de kansen voor ontwikkeling van de natuurwaarden. Het volledige rapport is opgenomen in als bijlage 1. De adviezen zijn gebruikt bij het opstellen van de ontwikkelingsvisie.

Grondeigendommen

Het bestaande landschap van 'Over de Laak' waarin de eigendommen van de gemeente (rode stippellijn) en de eigendommen van de private grondeigenaren

(bruin) zijn aangegeven. De overige gronden zijn van andere particuliere eigenaren.



4. VISIE EN RANDVOORWAARDEN

Na een interactief planproces in de herfst van 2015 heeft de gemeenteraad van Amersfoort voor de invulling van het groen recreatiegebied Over de Laak haar voorkeur aangegeven:

‘Ruimte voor lichte recreatie, nieuwe natuur en behoud van de kwaliteiten van het polderlandschap in ‘Over de Laak’ en een goede overgang naar het waardevolle landschap van Arkemheen. De raadsleden vinden het belangrijk dat aan de westzijde (ten westen van de Achterhoekerweg) het open landschap behouden blijft. Er is daar ruimte voor natuurontwikkeling in de vorm van bijvoorbeeld een plasdrasgebied, maar zeker geen bos. Aan de oostkant, bij het Hammetje, ziet de gemeenteraad mogelijkheden voor nieuwe recreatieve functies, zoals sport (bootcamp, outdoorfitness), scouting en misschien horeca. Enkele partijen zien hier ook ruimte om, binnen de huidige bestemmingsplanregels, enige bebouwing toe te voegen. In het middengebied wordt de karakteristiek van het polderlandschap versterkt en verrommeling voorkomen. Nieuwe wandel- en klompenpaden zorgen voor diverse ommetjes door de weilanden’.

Deze ambitie van de gemeenteraad is verwerkt in een set van uitgangspunten voor de ontwikkelingsvisie:

Algemeen:

- Ontwikkel ‘Over de Laak’ tot een recreatief uitloopegebied voor de Vathorsters met respect voor de huidige bewoners en gebruikers van het gebied.
- Ontwikkel een eenduidige toekomstvisie zodat in de toekomst niet opnieuw de discussie wordt gevoerd over grootschalige woningbouw in Vathorst Noord. Een eenduidige visie voorkomt ook de verrommeling van het landschap in de toekomst.
- Draag bij aan een goede overgang naar het waardevolle landschap van Arkemheen.

Bestaande waarden:

- Behoud en ontwikkel de kwaliteiten van het polderlandschap zoals de erfrandbeplanting, kavelgrensbeplanting en de openheid.
- Behoud ruimte voor agrarisch grondgebruik in delen van het gebied.
- Versterk kwaliteiten van het polderlandschap die bijdragen aan groenbeleving, recreatie en diversiteit.
- Integreer bestaande natuurwaarden in het plan.
- Maak de bestaande waarden van het Hammetje beleefbaar. Behoud de iconen in dit gebied.
- Het gebied bereikbaar houden voor bewoners van het buitengebied en de verkeersstromen beperkt houden door geen functies met grote verkeersaantrekkende werking in het gebied te realiseren

Ontwikkel het landschap:

- Ontwikkel een recreatief padennetwerk om het landschap op vele manieren te beleven. Bijvoorbeeld halfverharde routes geschikt voor rolstoelen en kinderwagens, glad asfalt voor skeeleraars en onverharde routes voor struiners. Wellicht ruimte voor kanoërs of elektrische sloepen.
- Ontwikkel kleinschalige beplantingselementen die passen bij het gebied en die recreatiemogelijkheden en de beleving versterken (o.a. elzenhakhoutwallen en bos rond het Hammetje).
- Creëer openbare ruimte voor ‘vrije/ongeorganiseerde’ recreatie in de vorm van trapveldjes, ligweide, trimparcours, bootcampveld, natuurspeelplaats, hondenlosloopveld etc.
- Ontwikkel nieuwe natuurwaarden in het gehele gebied bijvoorbeeld door het ontwikkelen van beplantingselementen. Specifiek ten westen van de Achterhoekerweg en voor vleermuizen rond het Hammetje zijn er kansen voor nieuwe natuurwaarden.

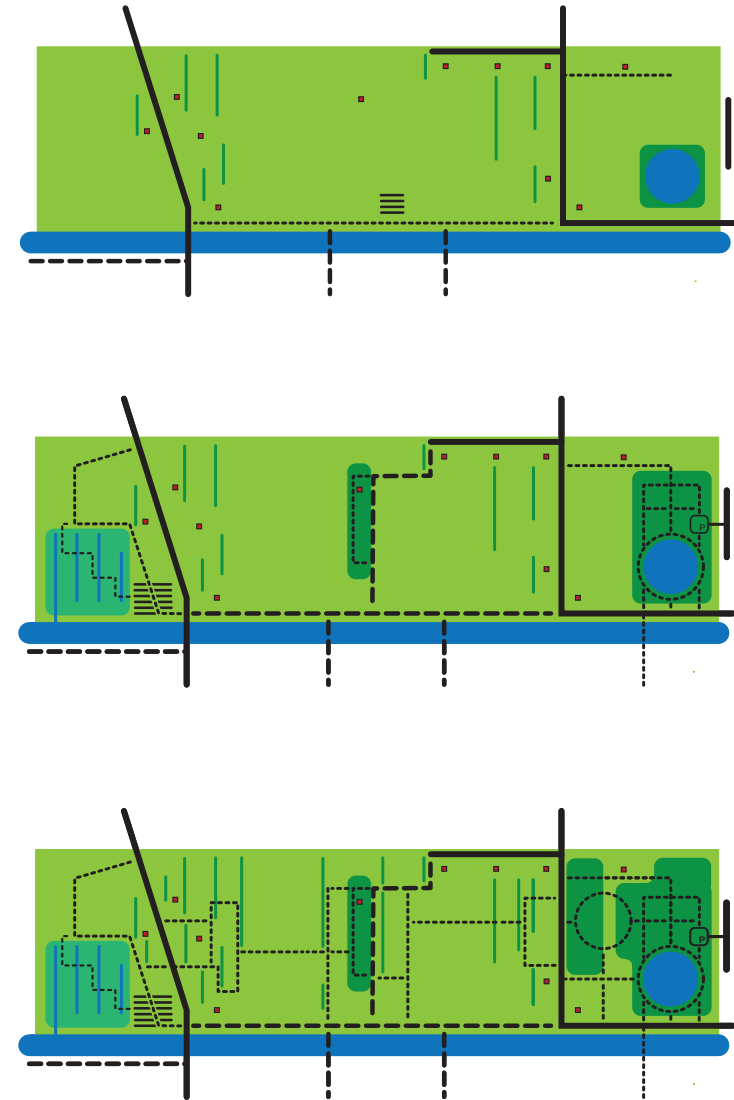
Ruimte voor initiatieven:

- Bied ruimte aan particuliere recreatie initiatieven die passen in het landschap. Bijvoorbeeld kleinschalige voorzieningen op of rond de erven zoals een theetuin of yogaschool. Specifiek rond het Hammetje zijn grootschaligere voorzieningen mogelijk aansluitend op de horecafunctie die hier denkbaar is.
- Gebruik de bestaande ruimte in het bestemmingsplan – Ruimte voor ruimte en Landgoederenregeling - voor nieuwe woningen op of bij bestaande erven. Ten oosten van de Palestinaweg kunnen ook nieuwe erven ontwikkeld worden. Nieuwe woningen dragen altijd bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en worden zo veel mogelijk in combinatie met nieuwe recreatieve functies ontwikkeld.
- Bied specifiek plaats aan scouting Vathorst/Hooglanderveen, tuinpark Laakzijde en zorgboerderij Land in Zicht.

Beheer en strategie:

- Ontwikkel een uitvoeringsstrategie die stap voor stap bouwt aan het nieuwe landschap. Binnen een landschappelijk kader (met hoge kwaliteit) is ruimte voor nieuwe ideeën en private en particuliere initiatieven. Een beeldkwaliteitsplan kan de ruimtelijke kwaliteit borgen.
- Creëer kansen voor financiering van aanleg en beheer door bijvoorbeeld boscompensatie, waterberging of een 'geboortebos'.
- Organiseer het beheer van het landschap met oog voor toekomstbestendigheid en de lange termijn. Bied ruimte aan particulier initiatief echter zonder daar afhankelijk van te zijn. Ook agrarisch beheer kan deel uitmaken van het beheerplan.

Op basis van deze uitgangspunten en de gebiedsanalyse, aangevuld met recent onderzoek naar natuurwaarden, is een ontwikkelingsplan gemaakt voor de gronden van 'Over de Laak' die in eigendom zijn van de gemeente Amersfoort.



Abstracte visiekaart 'Over de Laak' met de bestaande situatie (boven), te realiseren op gemeentegronden (midden) en het wensbeeld (onder), gemeente Amersfoort, januari 2016.

5. ONTWIKKELINGSPLAN

5.1 Algemeen

De ontwikkelingsvisie beperkt zich tot de gronden in 'Over de Laak' die in bezit zijn van de gemeente Amersfoort. Er wordt naar gestreefd om van de vele ideeën die door Vathorsters zijn aangedragen in de participatieronde de meest genoemde te realiseren op dit beperkte oppervlak. Er zijn drie deelgebieden met elk een eigen thema:

Waterrijk: Ten westen van de Achterhoekerweg wordt natuur ontwikkeld door het polderlandschap te vernatten. In het gebied zijn drie delen te onderscheiden. Een gebied waar recreanten welkom zijn in het natuurlandschap van de polder. Een natuurgebied dat je vanuit een vogelkijkhut kennis laat maken met de natuur van Arnhem. Het derde deel is het Tuinpark Laakzijde dat als een schiereiland in de natte natuur ligt.

De Speelpolder: De centraal gelegen kavel wordt ontwikkeld tot een bloemrijk grasland. Enkele polderbosjes bieden ruimte om te recreëren en te spelen. Routes maken het mogelijk om het polderlandschap te beleven.

Genieten van het Hammetje: Iedereen kan straks (weer) genieten van het landschap rond de plas van het Hammetje. Daarbij wordt het bos naar het noorden toe uitgebreid en biedt plaats aan nieuwe recreatiefuncties en natuurwaarden.

De nieuwe recreatieve paden in deze deelgebieden maken enkele nieuwe ommetjes mogelijk die aansluiten op het nieuwe fiets- en wandelpad dat langs de Laak in voorbereiding is. Een nieuwe brug over de Laak, ter hoogte van de Markerhaven, zorgt voor een vierde entree van het gebied naast de bestaande drie bruggen.

De gemeente moedigt grondeigenaren aan om met eenvoudige wandelpaden door de weilanden, zogenaamde boerenlandpaden, het recreatieve netwerk



WATERRIJK

SPEELPOLDER

GENIETEN VAN HET HAMMETJE

- groen recreatief landschap**
- tuinpark
 - agrarisch grondgebruik (weidegrasland)
 - waterrijke natuur
 - rietlanden en plasdras - natuur
 - natte (w)eilanden
 - bos met recreatieve (speel)plekken
 - water
- landschapselementen**
- kleine bospercelen (geriefhoutbosjes)
 - elzensingels en houtwallen
 - knotwilgen
 - els en wilg (natuurlijke opslag)
 - bloemrijk grasland
 - bestaande slotenpatroon
- recreatief padennetwerk**
- struipad (onverhard / halfverhard)
 - wandelpad (halfverhard)
 - wandelpad (verhard)
 - fietspad
 - wegen
 - brug
 - parkeren
- bebouwing op erven**
- bestaande erven met bebouwing
 - vrijkomende (agrarische) percelen: herbestemming en/of nieuwe bebouwing (wonen/recreatie)

0 100 500m
noord

Legenda op bladzijde 13

aan te vullen. Op alle erven in het gebied biedt zij (planologische) ruimte voor particuliere initiatieven gericht op kleinschalige recreatie.

In de volgende paragrafen worden de deelgebieden en het nieuwe recreatieve netwerk toegelicht.

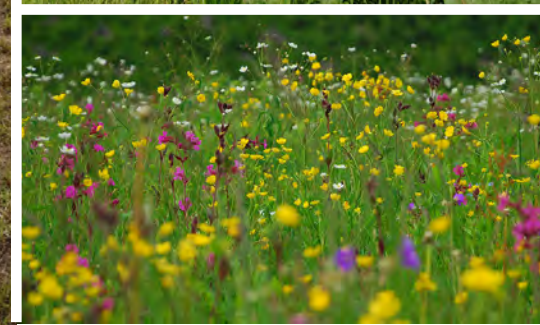
5.2 WATERRIJK

Toegankelijke natuur

Aansluitend op de Laak wordt een toegankelijk natuurgebied gerealiseerd. De sloten tussen de weilanden worden verbreed. Op de voormalige weilanden ontwikkelt zich een natuurlijke vegetatie van afwisselend riet, kruidenrijke moerasvegetatie, ruig en nat grasland met natuurlijke opslag van grauwe wilg en zwarte els. Een milieu waar watervogels zich bij uitstek thuis zullen voelen. Ook onder water zal een rijke vegetatie met nieuw waterleven ontstaan. Het huidige polderlandschap blijft in het slotenpatroon leesbaar.

Het water staat in open verbinding met de Laak. Op alle sloten kan je kanoën. Enkele sloten krijgen de breedte van een vaart en zijn zo geschikt voor (elektrische) sloepen. Er ontstaat een nieuw vaargebied voor de waterrecreanten van Vathorst. Bij het tuinpark Laakzijde wordt een aanlegplaats gerealiseerd. Het water fungeert tevens als waterbuffer die overlast bij hevige regenval in de wijk Vathorst voorkomt. De kade langs de Laak, van circa 1 meter boven maaiveld, wordt voor deze ontwikkeling om dit deelgebied heen gelegd.

Wie liever wandelt gebruikt een van de vele nieuwe paden. Het startpunt voor een wandeling vormt de Achterhoekerweg. Wandelend over de nieuwe kade heb je fraai uitzicht over het landschap. Ben je niet bang voor vieze voeten dan wandel je over de natte (w)eilanden die met bruggetjes en pontjes zijn verbonden. Je kan ook door de bloemrijke hooilanden naar het noorden wandelen. Het bloemrijke hooiland dat zich hier ontwikkelt zal een grote aantrekkingskracht hebben op vlinders en bijen. Twee kikkerpoelen dragen bij aan de natuurwaarden en de beleving van dit gebied. De route brengt je langs het 'puur natuurgebied' en sluit aan op de Keienweg/Brandweg in het noorden. Honden lopen aan de lijn en mogen lekker rennen op de hondenlosloopstrook langs de Laak.



Puur natuur

Alle vogelsoorten uit Arkemheen kun je tegenkomen als je vogels gaat spotten vanuit de vogelkijkhut in het natuurgebied. De natte rietlanden tussen de brede sloten vormen een ideaal leefgebied voor moerasvogels als kleine karekiet en blauwborst. Op andere (w)eilanden ontstaat een plasdrasgebied dat aantrekkelijk is voor weidevogels om voedsel te zoeken. Weidevogels als grutto, kievit en tureluur staan graag met hun poten in het water.

Het natuurgebied krijgt zijn eigen watersysteem met een natuurlijk waterpeil losgekoppeld van de polder. Hierdoor kan het gebied in de winter water vasthouden. In de zomer zal het waterpeil langzaam dalen. De fluctuatie van enkele decimeters biedt ideale omstandigheden voor nat riet- en hooiland. Door de verschillende maaiveldhoogtes van de (w)eilanden ontstaat een natuurlijk afwisselend beeld waarbij het waterpeil net boven of net onder maaiveldhoogte staat.

Een brede rietoevers met her en der een grauwe wilg zorgt voor een natuurlijke buffer aan de oost- en zuidzijde die verstoring door recreanten voorkomt. De kern van het natuurgebied is circa 200 meter van het doorgaande pad gelegen om de vogels de voor hen wenselijke rust te gunnen. De natuurkern kun je alleen beleven vanuit de vogelkijkhut.



Lekkere natuur

Op het schiereiland aan de Laak krijgt het Tuinpark Laakzijde een nieuwe locatie. Op circa 2,5 hectare combineert zij volkstuinen met voor iedereen toegankelijke functies zoals een pluktuin, speelweide en wandelpaden. Een verenigingsgebouw wordt ontwikkeld samen met een ruimte voor natuureducatie. Deze functies zijn ook per boot over de Laak bereikbaar. De ontwikkeling van het Tuinpark sluit aan bij de polder en het natuurgebied met onder andere gebiedseigen beplanting en biedt gelijktijdig ruimte aan nieuwe natuurwaarden die passen bij deze kleinschalige ontwikkeling. Onderzocht kan worden of er een eenvoudige horecagelegenheid, geëxploiteerd in samenwerking met het Tuinpark kan worden gerealiseerd waar de mogelijkheid wordt geboden om de groentes ter plekke klaar te maken en te genieten van 'lekkere natuur'.



WATERRIJK

Legenda op bladzijde 13

puur natuur

vogelkijkhut

bloemrijkhoiland

kade

beleefbare natuur

lekkere natuur
(tuinpark Laakzijde)

Laak



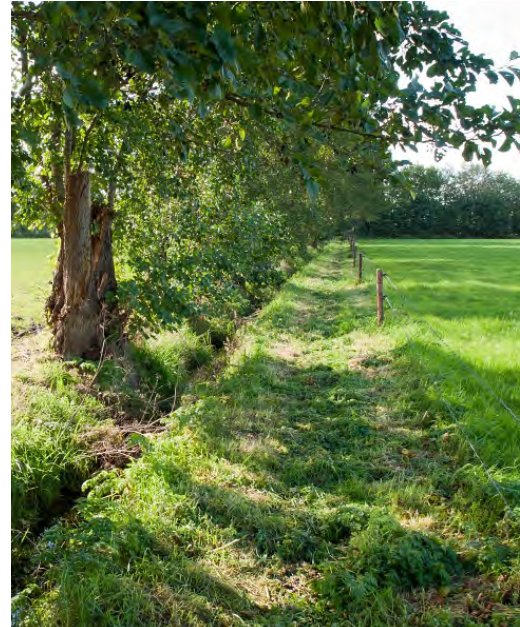
5.3 SPEELPOLDER

Met deze kavel van de gemeente midden in 'Over de Laak' wordt centraal in het gebied ruimte geboden aan recreatie en natuur.

De basis van de hele kavel vormt een bloemrijk hooiland met een netwerk van eenvoudige wandelpaden. Het bloemrijke hooiland biedt ruimte aan vlinders en insecten in een bloemenpracht waarvan vele Vathorsters zullen genieten. Hierin worden drie polderbosjes geplant geïnspireerd op de beplanting die van origine in dit landschap veel voorkwam, zoals de zogenaamde 'geriefhoutbosjes'. De bosjes worden ontwikkeld met gebiedseigen soorten als elzen in combinatie met besdragende soorten die vogels en kleine zoogdieren zullen aantrekken.

De polderbosjes bieden ruimte aan nieuwe recreatieve functies waar veel vraag naar is. Zo wordt er een sportveldje aangelegd zodat jongeren een balletje kunnen trappen en is er ruimte voor een natuurspeeltuin. Bewoners uit de wijk kunnen op vrijwillige basis participeren in de aanleg en het beheer van deze plekken. In het meest noordelijke bosje, dat een stuk kleiner is, vindt de recreant stilte en uitzicht over het landschap. Het meest zuidelijke polderbosje is gelegen op 100 meter van de Laak zodat er vrij uitzicht vanaf de Laak blijft bestaan.

De kavel werd door de gemeente indertijd aangekocht van een varkensboer. De grote voormalige varkensstal wordt afgebroken. Zo is er, naast ruimte voor natuur en recreatie, plaats voor een erf met enkele woningen. De bestaande woning kan onderdeel uitmaken van het nieuwe erf. Het erf wordt zorgvuldig ingepast met erfbeplanting en maakt zo onderdeel uit van de reeks polderbosjes.



Tussen de Pallisaden en de Laak wordt een nieuw wandelpad aangelegd over de lengte van het perceel van zuid naar noord. Aan weerszijden wordt het pad begeleid door een elzensingel waarbij de bestaande elzensingel wordt behouden. Aansluitend op dit pad wordt een netwerk van eenvoudige paden ontwikkeld door het bloemrijke hooiland en de polderbosjes. Regelmatig komt de wandelaar een bankje tegen. Over het pad langs de sloot aan de westzijde, die wordt verbreed en van een rietberm wordt voorzien, heeft men uitzicht over de polder en kan de wandelaar plaats nemen op enkele vlonders aan het water.

Honden zijn welkom, maar wel aan de lijn. Een 'schapenhek' aan de oostzijde en de rietoever aan de westzijde voorkomen dat honden het aangrenzende weiland in lopen.



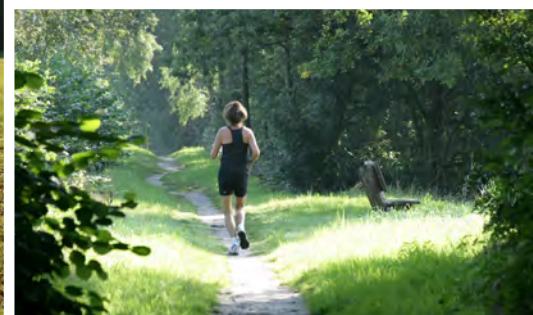
5.4 GENIETEN VAN HET HAMMETJE

Iedereen kan straks (weer) genieten van het Hammetje in bestaand en nieuw bos met ruimte voor recreatie en natuur.

Het is een lang gekoesterde wens van veel Vathorsters om in het bos langs de plas van het Hammetje te kunnen wandelen. Een nieuw padennetwerk maakt dat straks mogelijk. Een verhard wandel- en fietspad verbindt de Domstraat met de Palestinaweg Oost en maakt zo een nieuw recreatief rondje mogelijk. Door het bestaande en het nieuwe bos wordt een nieuw netwerk van bospaden met bruggen, vlonders en avontuurlijke trekpontjes aangelegd.

Delen van het bos rond het Hammetje zullen in de loop der jaren transformeren tot een natuurlijk elzenbroekbos met nieuwe natuurwaarden. Gelijktijdig worden de bijzondere bomen die het bos aan de plas een eigen sfeer geven gekoesterd. De oevers van de plas worden getransformeerd tot natuurvriendelijke oevers. Dit levert ook een meerwaarde voor de veiligheid op. Voor de vleermuizen is het behoud van opgaande beplanting belangrijk om hun vliegroute te kunnen bepalen naar de plas om daar insecten te vangen. Deze functie voor vleermuizen wordt behouden en waar mogelijk versterkt.

Ook het nieuwe bos ten noorden van de plas wordt op natuurlijke wijze ontwikkeld waarbij er ook ruimte is voor nieuwe lanen van beuken en eiken. Een circa 25 meter brede boszoom met dichte onderbegroeiing schermt de A28 af.



GENIETEN
VAN HET HAMMETJE

In het bos is ruimte voor nieuwe recreatieve functies waar veel vraag naar is onder de Vathorsters. Op de eilanden in de plas is ruimte voor een eenvoudige horeca vestiging voor recreanten uit Vathorst. In het nieuwe bos wordt een speelweide aangelegd grenzend aan de plas. Een andere open ruimte in het bos wordt gebruikt als hondenuitrenveld. Dit veld is gekoppeld aan een sportveld voor bijvoorbeeld bootcamp activiteiten. Hier kunnen ook calasthenicstoestellen worden geplaatst. Beiden velden samen kunnen als evenemententerrein gebruikt worden voor kleinschalige evenementen.

In de noordpunt langs de snelweg is ruimte voor een zogenaamd 'dirtpark': een strook waar jongeren zelf voornemens zijn een fietscrossbaan aan te leggen en te onderhouden. In de zuidoosthoek van de plas vinden 'scouting Hooglanderveen' en 'leer- zorgboerderij Land in Zicht' elkaar (zie inzet).

De beroemde bijzonder 'bouwsels' van meneer Ham krijgen een eigen plek. Het grootste bouwwerk komt op een eiland in de plas te staan. Het tweede bouwsel vormt een landmark op de recreatieve route naar het noorden.



Land in Zicht en Scouting samen verder bij het Hammetje

Land in Zicht

Het motto van leer-werkboerderij Land in Zicht is dat iedereen kan en wil bijdragen aan en participeren in de maatschappij. Er worden werk- en ontwikkelmogelijkheden voor zogenaamde 'kwetsbare doelgroepen' aangeboden, mensen die (tijdelijk) afstand hebben tot de reguliere arbeidsmarkt. Deelnemers houden zich bezig met het uitvoeren van praktisch en zinvol werk.

Bij Land in Zicht worden leer-werkplekken geboden midden in en volledig geïntegreerd met de maatschappij. Werkzaamheden worden verricht op openbare plekken en bij particulieren en bedrijven.

Scouting

Scouting St. Jozef Hooglanderveen is een groeiende scouting vereniging. De huidige locatie is te klein en een nieuwe locatie biedt veel mogelijkheden om nog meer kinderen te laten genieten van de wereld van scouting met water, bos, vlotten, kampvuur, klimmen, natuur en vrijheid.

Land in Zicht en Scouting vinden elkaar op het Hammetje. Samen zorgen ze voor vrijwel permanent toezicht op de plas en het groen: Land in Zicht door de week en Scouting in het weekend. Ze zijn een goede buur voor hun omgeving omdat ze beiden een ontmoetingsplaats willen zijn waarbij iedereen, scoutinglid of niet, met of zonder beperking, welkom is. Zonder disco, permanente verlichting of schreeuwende reclame gaan ze ook goed samen met de natuurwaarden, en de vleermuizen in het bijzonder. Scouting en Land in Zicht steken samen regelmatig de handen uit de mouwen om het Hammetje opgeruimd te houden.

Land in Zicht wil ook graag de kleinschalige horeca op de eilanden in de plas ontwikkelen en exploiteren. Er wordt gedacht aan een theehuis met streekproducten. Deelnemers van Land in Zicht schenken onder begeleiding koffie en thee en bakken taarten en voor recreanten uit Vathorst.



5.5 RECREATIEF ROUTENETWERK

De aanleg van een fiets- en wandelpad langs de Laak wordt als onderdeel van het project Laakverbreding reeds voorbereid. De drie deelgebieden zorgen voor enkele nieuwe schakels in het recreatieve routenetwerk van 'Over de Laak':

- Waterrijk West zorgt voor diverse nieuwe wandelroutes die aansluiten op de Achterhoekerweg;
- De Speelpolder realiseert een nieuwe schakel tussen het pad langs de Laak en de Pallisaden;
- Het bosgebied rond het Hammetje zorgt voor een nieuwe aansluiting tussen de Domstraat en de Palestinaweg Oost.

Hiermee ontstaan verschillende nieuwe recreatieve ommetjes van 2 tot 5 kilometer. In de kaart op bladzijde 26 zijn deze in beeld gebracht.

Door alleen functies te realiseren die geen grote verkeersaantrekkende werking hebben, blijft de hoeveelheid verkeer in het buitengebied Over de Laak beperkt. Om die functies bereikbaar te maken wordt het mogelijk gemaakt om op de kruising Oeverweg/ Domstraat af te slaan. Twee kleine parkeerplaatsen, één aan het Hammetje bereikbaar vanaf de Domstraat en één bij het tuinpark, voorzien in die behoefte. Het gebied richt zich immers voornamelijk op fietsers en wandelaars uit de aanliggende woonwijk.



ROUTENETWERKEN IN 'OVER DE LAAK'

- groen recreatief landschap**
- tuinpark
 - agrarisch grondgebruik (weidegrasland)
 - waterrijke natuur
 - rietlanden en plasdras - natuur
 - natte (w)eilanden
 - bos met recreatieve (speel)plekken
 - water
- landschapselementen**
- kleine bospercelen (geriefhoutbosjes)
 - elzensingels en houtwallen
 - knotwilgen
 - els en wilg (natuurlijke opslag)
 - bloemrijk grasland
 - bestaande slotenpatroon
- recreatief padennetwerk**
- struinp pad (onverhard / halfverhard)
 - wandelpad (halfverhard)
 - wandelpad (verhard)
 - fietspad
 - wegen
 - brug
 - parkeren
- bebouwing op erven**
- bestaande erven met bebouwing
 - vrijkomende (agrarische) percelen: herbestemming en/of nieuwe bebouwing (wonen/recreatie)



6. PARTICIPATIE

6.1 Participatie tot nu toe

Aan het begin van het participatietraject, in juni 2015, is er een analyse gemaakt van de actoren: wie zijn ze en wat is hun belang. Grofweg zijn deze actoren als volgt onderverdeeld:

- grondeigenaren in het gebied
- bewoners in het gebied zelf die omringd gaan worden door een groen recreatiegebied
- aanwonenden die nu uitkijken op landelijk gebied
- bewoners van Vathorst, die gebruik kunnen gaan maken van het recreatiegebied
- organisaties die opkomen voor een deelbelang, bijvoorbeeld weidevogels of veiligheid van de fietser
- initiatiefnemers die brood zien in een recreatieve of groene ontwikkeling

Deze groepen zijn op verschillende manieren benaderd om deel te nemen aan het proces. De manier waarop zij deelnemen wisselde ook: in brede bijeenkomsten maar ook in individuele gesprekken op uitnodiging.

Er zijn drie grote openbare bijeenkomsten gehouden in Vathorst waaraan de eerste keer 200 mensen deelnamen, en bij de laatste bijeenkomst was de opkomst 80 tot 100 belangstellenden. Velen hebben daarnaast gereageerd via de website www.overdelaak.nl, of via Twitter en Facebook.

We hebben een zo representatief mogelijk werkteam samengesteld uit de 45 aanmeldingen waarin vele verschillende belangen vertegenwoordigd zijn. Mensen met ideeën én mensen met bedenkingen. Bewoners van verschillende locaties aan de randen, bewoners van het gebied, huidige gebruikers, een hondenbezitter, iemand die opkomt voor het belang van rolstoelgebruikers, een jong gezin, een vertegenwoordiger van O33groen en van Samenwerkende Groeperingen Leefbaar Amersfoort (SGLA).

Samen met al deze belangstellenden zijn er in het najaar van 2015 drie mogelijke scenario's voor Over de Laak opgesteld. Het participatieproces was niet gericht op het uitspreken van een voorkeur voor een scenario, maar wel op het samen bespreken van wensen, behoeftes en bedenkingen. De scenario's waren er op gericht om mogelijke keuzes goed in beeld te brengen, zodat men zich daarover een mening kon vormen. Uit het participatieproces kwam duidelijk naar voren dat er in Vathorst een grote behoefte bestaat aan recreatie in het groen. Zo zijn er meer dan 200 ideeën ingediend voor een recreatieve en groene inrichting van het gebied Over de Laak. Deze behoefte aan recreatie blijkt ook uit diverse onderzoeken (waaronder de Vrijetijdsmonitor Gemeente Amersfoort). De meest genoemde ideeën in het participatieproces, waarvoor dus veel draagvlak is, waren:

- wandel- en fietspaden. Rondjes mogelijk maken.
- ruimte voor kinderen: educatie, spelen, vies worden etc.
- een toegankelijk Hammetje met behoud van de 'kastelen'
- zwemwater en strand
- natuur (in diverse vormen)
- sportieve en speelfuncties in het groen (o.a. bootcamp en trimparcours)
- kleinschalige recreatieve voorzieningen (b.v. trapveldje) en horeca (b.v. theetuin). 'Bij de boer iets lekkers kopen'
- nieuwe functies voor bestaande boerderijen/bebouwning
- beweiding
- plukbomen, plukbos, moestuinen
- natuurspeelplaats
- klimbos
- behoud van weidsheid en het huidige uitzicht.
- extra verbinding over de Laak (bruggen of pontjes)
- ruimte voor honden
- burgerparticipatie in beheer
- varen en vissen

Aan de andere kant gaven veel bewoners aan dat zij hechten aan de kwaliteiten van het polderlandschap, het weidse uitzicht en de bestaande natuurwaarden.

6.2 Advies Werkteam over deze Ontwikkelingsvisie

Als eerste is op 12 april de ontwikkelingsvisie aan het werkteam gepresenteerd. Zij spraken unaniem hun waardering uit over het uitgewerkte plan. Waardering was er onder andere voor de vele recreatieve functies die in het plan zijn opgenomen, ondanks het beperkte oppervlak van het gebied. Er waren zorgen over de gronden die niet van de gemeente zijn. Zo gaven zij aan dat er mogelijk verpaupering gaat plaatsvinden op deze terreinen wanneer er geen visie voor deze gronden wordt aangenomen.

Aandachtspunt voor het inrichtings- en beheerplan is de toegankelijkheid voor rolstoelers in het algemeen en van terreinen waar honden kunnen loslopen in het bijzonder.

6.3 Bewonersavond

Op 19 april werd de visie aan bewoners en grondeigenaren van de polder gepresenteerd. Zij verwachten meer bezoekers aan het gebied en daardoor meer overlast. Hun zorgen worden meegenomen in het inrichtingsplan.

Op 20 april kwamen 130 mensen naar de openbare informatieavond in de Icoon. In de vele reacties is lof voor het plan waarbij mensen hun wensen uit het participatieproces zien terugkomen. Men ziet uit naar een naar spoedige realisatie. Aandachtpunten en wensen zijn er ook, zoals: geluidsschermen langs de A28, toegankelijkheid gehandicapten, zorgen over overlast van de 'speelpolder' voor aanwonenden.



7. FINANCIËN EN BEHEER

In de plannen voor de ontwikkeling van Over de Laak is veel ruimte voor natuurontwikkeling en voor de ontwikkeling van lichte recreatie. De aanleg hiervan is kostbaar. Zowel de natuur als de recreatie willen we graag voor iedereen toegankelijk maken. Omdat het gaat om openbaar groen, ligt het voor de hand dat de gemeente verantwoordelijk is voor de aanleg en het beheer. Daarnaast heeft het vastgoed dat de gemeente in het gebied heeft een substantiële boekwaarde. Hiervoor is een aantal jaren geleden een voorziening getroffen, maar er moet nog een aanzienlijk deel terug worden verdiend.

Er zijn beperkt kansen om de aanlegkosten en de geïnvesteerde boekwaarde terug te verdienen. Voor de ontwikkeling van het gebied hebben we geld beschikbaar vanuit de Reserve Groen Blauw Structuur. Voor een deel kunnen de kosten ook worden gefinancierd uit de Stimuleringsbijdrage van de Provincie. Hier moet wel 50 % cofinanciering tegenover te staan. Met de inbrengwaarde van onze grond, en met de kosten die worden gemaakt voor bijvoorbeeld het fietspad aan de noordzijde van de Laak wordt voldaan aan deze eis van cofinanciering. Om de gewenste ontwikkeling uit te kunnen voeren moeten we op zoek gaan naar aanvullende middelen. Deze kunnen worden gedekt met een bijdrage vanuit de gemeentebegroting.

Een andere mogelijkheid is om 3 bestaande erven in Over de Laak anders in te richten. De erven zijn jarenlang matig onderhouden en er staan naast de woningen veel bijgebouwen. Op het erf van Palissaden 16 staat bijvoorbeeld een grote schuur van meer dan 1500 m². Als we deze gebouwen slopen om ruimte te maken voor een aantal woningen, die een bouwvlak hebben van maximaal 130 m², neemt de bebouwing in het gebied per saldo af. Op deze manier kunnen we de boekwaarde die we geïnvesteerd hadden terug verdienen en levert dit de aanvullende middelen op waarmee wij de ontwikkelingen van natuur en recreatie in Over de Laak kunnen financieren. In totaal zien we mogelijkheden voor het toevoegen van 6 woningen.

Tabel – huidige bebouwing en eventuele toekomstige bebouwing

	Huidige bebouwing per kavel	Toekomstige bebouwing per kavel
Palissaden 16	1.775 m ²	400 m ²
Achterhoekerweg 6	575 m ²	575 m ²
Achterhoekerweg 1A	150 m ²	250 m ²
Domstraat 86	Geen sloop of nieuwbouw: blijft gelijk	
Domstraat 82	Geen sloop of nieuwbouw: blijft gelijk	
Totaal	2.575 m²	1.225 m²

Oppervlakten zijn afgerond



In de komende pagina's wordt per adres aangegeven wat de huidige situatie is, en op welke manier we voorstellen om het erf om te vormen.

Voor alle erven geldt:

Maten zijn bij benadering, en gebaseerd op de luchtfoto's. Voor de nieuwbouw wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat aansluit bij de bestaande karakteristiek van de huidige bebouwing. Uitgangspunt is dat een combinatie van bouwvolumes samen een erfensemble vormen: de woningen moeten wat betreft architectuur en uitstraling bij elkaar passen. Erven dienen te worden voorzien van gebiedseigen erfbeplanting. Het ecologisch rapport van bureau Waardenburg (bijlage 1) geeft hiervoor suggesties.

Domstraat 84/86

De bestaande woning is (vrijwel) tegen de buurwoning aangebouwd. Naast behoud van de bestaande woning is ook plaatsvervangende nieuwbouw op een andere locatie op de kavel mogelijk mits het bouwvlak in het bestemmingsplan wordt aangepast. Gemeentelijke kavel is circa 1.100 m² groot



Bestaande situatie



Voorbeeld van een 'schuurwoning' die op de erven gebouwd kan worden
(bron: Vorm architectuur)



schaal 1:2.500

Pallisaden 16

Aansluitend op de ontwikkeling van de volledige kavel tot groen recreatiegebied worden drie kavels van circa 2.100 m² uitgegeven voor woningbouw. Alle gebouwen op de kavel worden hiervoor afgebroken. Het bouwvlak moet hiervoor in het bestemmingsplan worden aangepast. De drie woningen die samen een erf vormen moeten met erfbeplanting (op de kavel) zich in het gebied voegen. De bestaande woning kan ook worden behouden als de twee nieuwe kavels anders worden gepositioneerd.



Bestaande situatie



Achterhoekerweg 6

De bestaande woning met rietendak vormt met de kapschuur en het zomerhuis een karakteristiek ensemble. Ook de beplanting op deze kavel is kenmerkend en waardevol. Door de overige bebouwing af te breken kunnen twee nieuwe woningen op het erf aan de oostzijde worden bijgebouwd op kavels van circa 2.000 m². De drie te behouden gebouwen kunnen als een kavel van circa 3.100 m² worden verkocht. De kavel van circa 2.000 m², aan de verlegde Achterhoekerweg aan de westzijde is beschikbaar voor wonen al dan niet in combinatie met een horecagelegenheid.



Bestaande situatie



Achterhoekerweg 1a

Over deze kavel wordt een wandelpad naar het te ontwikkelen natuurgebied aangelegd. Op de rest van de kavel van circa 3.200 m² kunnen twee nieuwe woningen worden gebouwd ter vervanging van de huidige gebouwen.



Bestaande situatie (bingmaps)

Domstraat 82

De kavel met bestaande gebouwen aan het de waterplas 't Hammetje kan gebruikt worden door de scoutinggroep van Hooglanderveen en Leer- en werkboerderij Land in Zicht.



Bestaande situatie



Risico's

Er is nog nader onderzoek nodig naar de haalbaarheid van de aanvullende woningbouw, omdat niet exact duidelijk is in hoeverre deze woningen gerealiseerd kunnen worden binnen bijvoorbeeld milieucontouren. Ook is een deel van de kosten, zoals de sloopkosten en kosten van sanering, op basis van kengetallen bepaald. De eventuele aanwezigheid van grote hoeveelheden asbest of bodemverontreiniging kunnen zorgen voor aanzienlijke meerkosten.

De verkoopprijzen zijn ingeschat op basis van beschikbare referenties. Bij de nadere uitwerking gaan we deze inschatting verfijnen, mogelijk in samenwerking met een makelaar.

7.3 Beheer

De aanleg van een nieuw recreatiegebied in Over de Laak leidt op termijn tot hogere beheerkosten. De hoogte van deze kosten hebben we nog niet exact onderzocht en we moeten nog naar dekking voor deze kosten zoeken. Er wordt een aantal oplossingsrichtingen nader onderzocht. Na besluitvorming van de raad over deze ontwikkelingsvisie worden deze nader uitgewerkt.

Oplossingsrichtingen beheerkosten

1. Het Hammetje

Beheer door Land in Zicht.

Er wordt onderzocht of een kleinschalige zorginstelling, zoals Land In Zicht, samen met scouting St. Joseph, gehuisvest kan worden in het voormalige woonhuis van dhr. Ham in de zuidoostelijke hoek van het Hammetje. Land in Zicht heeft aangeboden om, in ruil voor een korting op de (commerciële) huurprijs, het beheer van het Hammetje te laten uitvoeren door haar cliënten (onder deskundige begeleiding).

2. Palissaden

We onderzoeken of er vrijwilligers gevonden kunnen worden die samen, in verenigingsverband, de natuurspeelplaats en het trapveldje willen beheren.

3. Ten westen van de Achterhoekerweg

Buitendijks: Beheer door Waterschap Vallei en Veluwe.

In eerste gesprekken met het Waterschap was men positief over de voorgestelde veranderingen. Het Waterschap wil het gedeelte buiten de dijk (direct grenzend aan het water van de Laak) graag in beheer nemen. Zij hebben daarbij een aantal aandachtspunten aangegeven, die in de verdere uitwerking van het ontwerp zullen worden meegenomen, namelijk:

- Waterberging in dit plangebied is ter compensatie van water dat niet aangelegd wordt in Vathorst. Het water heeft mede als functie het bestaand bebouwd gebied van Vathorst te ontlasten bij piekbuien. Daarbij is een voorwaarde dat de berging in de extensie aangelegd wordt bij voorkeur voorafgaande maar minimaal gelijk opgaand aan de verharding in het deelplan ten zuiden van de laak.
- De nieuwe kering moet toegankelijk zijn voor rijdend onderhoud, vergelijkbaar met het profiel ten oosten van deze extensie

Tuinpark: aanleg en beheer door Tuinpark Laakzijde

Tuinpark Laakzijde heeft op dit moment een locatie in het gebied Over de Laak. Deze locatie past echter niet binnen het huidige bestemmingsplan en er is bezwaar gemaakt door direct omwonenden. Samen met het Tuinpark zijn we daarom op zoek gegaan naar een passend alternatief. Dit hebben we gevonden in het gebied ten westen van de Achterhoekerweg. De 2,5 hectare die hier voor het Tuinpark is gereserveerd is groter dan de huidige locatie, op verzoek van het Tuinpark. Zij gaan het gebied zelf inrichten, waarbij de volkstuinten worden ingebed in een openbaar toegankelijke tuin met mogelijkheden om fruit en dergelijke te plukken en te genieten van de groene omgeving. Het beheer wordt door het Tuinpark uitgevoerd.

Beheer natuurkern.

Voor het beheer van de natuurkern is er nog geen concreet voorstel. Onderzocht wordt of dit deel met vrijwilligers uit de directe omgeving kan worden georganiseerd.

8. CONCLUSIES EN VERVOLGSTAPPEN NAAR REALISATIE

8.1 Haalbaarheid

In het algemeen kan worden gesteld dat deze ontwikkelingsvisie haalbaar en realiseerbaar is. Het is echter een schetsmatige verkenning, waarbij op bepaalde punten nader onderzoek en/of afstemming met verwante overheden en toekomstige gebruikers noodzakelijk is.

a. Financieel

Zie hoofdstuk 7.

Op basis van de huidige berekeningen van de kosten, en er van uitgaande dat uw Raad instemt met de herontwikkeling van een aantal gemeentelijke kavels, kan de ontwikkelingsvisie zonder verdere bijdrage vanuit de gemeentelijke begroting worden uitgevoerd.

b. Recreatie en verkeer

Het sportief gebruik van de openbare ruimte neemt steeds meer toe. In Amersfoort behoren inmiddels de wandelen, hardlopen en (mtb-, race- en toer-) fietsen tot de meest beoefende sporten (Vrijetijdsmonitor 2014). Daarmee wordt in deze ontwikkelingsvisie zo goed als mogelijk rekening mee gehouden. De aanleg van een fiets- en wandelpad langs de Laak wordt als onderdeel van het project Laakverbreding reeds voorbereid. De drie deelgebieden zorgen voor enkele nieuwe schakels in het recreatieve routenetwerk van 'Over de Laak':

- Waterrijk West zorgt voor een wandelpad naar Brandweg en de Keienweg
- De Speelpolder zorgt voor een nieuwe schakel tussen het pad langs de Laak en de Pallisaden
- Het bosgebied rond het Hammetje zorgt voor een nieuwe aansluiting tussen de Domstraat en de Palestinaweg Oost.

Hiermee ontstaan verschillende nieuwe recreatieve ommetjes van 3 tot 5 kilometer.

Er zijn recreatieve functies toegevoegd die passen bij het uitgangspunt van de raad dat het moet gaan om lichte en groene recreatie, en bij de wensen die uit het participatieproces naar voren zijn gekomen. De functies die nu zijn opgenomen zijn de functies waar vanuit de wijk Vathorst veel vraag naar is. Onze verwachting is dan ook dat hier enthousiast gebruik van zal worden gemaakt.

Door alleen functies te realiseren die geen grote verkeersaantrekkende werking hebben, blijft de hoeveelheid verkeer in het buitengebied beperkt. Om die functies bereikbaar te maken wordt het mogelijk gemaakt om op de kruising Oeverweg/Domstraat af te slaan. Twee kleine parkeerplaatsen, één aan het Hammetje bereikbaar vanaf de Domstraat en één bij het tuinpark, voorzien in die behoefte. Het gebied richt zich immers voornamelijk op fietsers en wandelaars uit de aanliggende woonwijk.

Uit onderzoek blijkt dat de voorgestelde ontwikkelingen rondom 't Hammetje naar verwachting op jaarbasis ongeveer 150.000 bezoekers zullen trekken. Deze bezoekers genereren 144 autoverplaatsingen per gemiddelde weekdag. Dat aantal kan via de geplande verkeersontsluiting prima verwerkt worden en zal nergens tot merkbare mate van vertraging of verkeerhinder leiden (bijlage 2).

c. Natuur en milieu

Natuurontwikkeling

Uit onderzoek van ecologisch bureau Waardenburg (bijlage 1) blijkt dat de nu voorgestelde inrichting kansen biedt voor natuurontwikkeling. In Waterrijk West komt een leefgebied voor soorten als grutto, tureluur, kleine karekiet en waterral. Het herstellen van opgaande structuren in het middengebied (Speelpolder) kan worden gerealiseerd zonder negatieve effecten op de weidevogels. Recreatie en natuur in het Hammetje kunnen hand in hand samengaan en elkaar versterken. Het behouden en waar mogelijk versterken van de functies voor vleermuizen is hier het belangrijkste aandachtspunt. Dit vraagt vooral om behoud van opgaande vegetaties rond de plas en terughoudendheid met verlichting. Met gerichte maatregelen kunnen natuurwaarden rond het Hammetje ten opzichte van de huidige situatie sterk worden vergroot.

Grond- en grondwateronderzoek Het Hammetje

Uit een onderzoek, uitgevoerd door de Antea groep (projectnummer 406596, 14 maart 2016) blijkt dat de bodem (grond en grondwater) van het Hammetje over het algemeen geen tot lichte verontreinigingen bevat. Uitzondering vormt het grote eiland waar matig tot sterk verhoogde gehalten in de puinhoudende ondergrond en in het grondwater zijn aangetroffen en het sterk verhoogde gehalte aan PAK in de bodem op de zuidzijde van het terrein.

In de huidige situatie lijken deze verontreinigingen niet tot risico's te leiden.

In relatie tot de voorgenomen herontwikkeling waarbij het doel is om recreatie en natuurontwikkeling te bevorderen, wordt aanbevolen om aanvullend onderzoek naar de mate en omvang van de sterke verontreinigingen in de landbodem uit te voeren. Daarnaast wordt aanbevolen om de kwaliteit van het oppervlaktewater te gaan monitoren en daarbij eveneens onderzoek naar de bio-parameters te laten uitvoeren. Op basis van de aanwezigheid van het grove puin in de oevers is mogelijk ook glas en/of staal in de oevers aanwezig. Dit vormt een aandachtspunt bij de ontwikkeling tot recreatiegebied.

8.2 Vervolgstappen

a. Bestemmingsplan wijzigen

In het bestemmingsplan “Hooglanderveen en Vathorst”, vastgesteld op 25 juni 2013, is het gebied Over de Laak grotendeels bestemd als “Agrarisch met Waarde” waarbij de belangrijkste punten zijn:

- het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen (niet in een volkstuin-complex);
- de instandhouding, bescherming en ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het open landschap;
- Het Hammetje heeft de bestemming “Recreatie” waarbij alleen de beoefening van de visssport wordt genoemd als toegestane vorm van recreatie.

De voorgestelde natuurontwikkelingen en het recreatief gebruik vereisen een wijziging van de bestemming. Na besluitvorming door uw Raad over deze Ontwikkelingsvisie zal een nieuw bestemmingsplan voor het gebied Over de Laak worden voorbereid. Besluitvorming over een gewijzigd bestemmingsplan is voorbehouden aan uw Raad.

b. Voorbereiden aanleg

Na positieve besluitvorming voor deze Ontwikkelingsvisie zal er worden gestart met:

- nadere uitwerking van de schetsen uit deze Ontwikkelingsvisie naar definitieve ontwerpen, in overleg met toekomstige gebruikers en beheerders.
- Sloop en nieuwbouw op een aantal gemeentelijke kavels wordt voorbereid. Ook zal er opdracht gegeven worden om deze percelen te taxeren.
- Er worden gesprekken gevoerd en afspraken gemaakt met mogelijke beheerders.

8.3 Conclusie

Deze gemeentelijke ontwikkelingsvisie voor het gebied Over de Laak is realiseerbaar en voldoet aan de gestelde eisen. Om de plannen uit te kunnen voeren, zal het vigerende bestemmingsplan aangepast moeten worden.

BIJLAGEN

1. 'Over de Laak' natuurlijk. Kansen voor natuur in een nieuw groen recreatiegebied in Amersfoort. Bureau Waardenburg maart 2016.
2. Verkeerseffect ontwikkeling Het Hammetje. Afdeling Stadsontwikkeling Amersfoort. April 2016.

