

Verslag Informatieavond *‘Bouwen door de Buurt’*

Gemberpad

10 mei, 2023

Openbaar verslag, versie 13 juni 2023

Initiatiefnemers:

Gijs – Lorinc – Ian/Myo – Dylano (verslag) – Maaïke – Dorotheé – (Nicky) –
(Jordy/Lois)

Inhoudsopgave

VERSLAG INFORMATIEAVOND.....	0
INHOUDSOPGAVE.....	1
INTRODUCTIE.....	2
DE INFORMATIEPROCEDURE	3
INLEIDING	7
PLANTOELICHTING.....	8
DE BOUWPLANNEN VAN DE INITIATIEFNEMERS.....	11
DE PLANNING.....	13
DE VERGUNNINGSPROCEDURE.....	15
AFSLUITING.....	17

Introductie

Beste lezer,

Voor u vindt u ons verslag van de pilot 'Bouwen door de Buurt' van de gemeente, van de startersgroep uit Kruidenwijk. Een pilot die is ingezet om te kijken of het mogelijk is de krapte op de woningmarkt te verlichten door bewoners de creativiteit mee te geven om in hun eigen wijk te kunnen blijven wonen op een laagdrempelige manier.

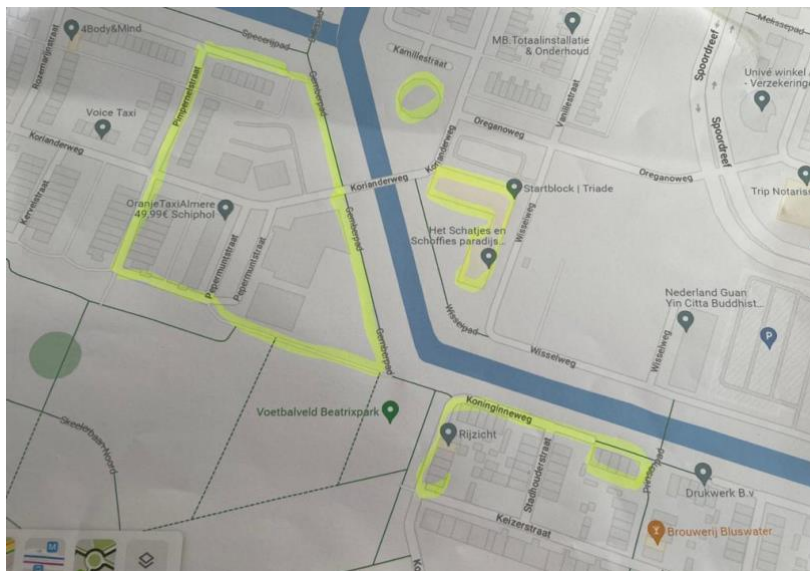
De gemeente vindt het belangrijk om te experimenteren. Zodoende is deze pilot 2 jaar geleden als eerste begonnen. Belangrijk hiervoor is dat mensen in Kruidenwijk als pilot een eigen plekje zien en die een kans willen geven om nieuwe woonruimte mee te creëren in bestaand gebied. Het is dus de bedoeling dat zelf in de wijk gezocht wordt naar een plek waar jij denkt een meerwaarde te kunnen leveren voor de wijk. Na de eerste flyers zijn 40 bewoners, zonder specifieke doelgroep, uiteindelijk op de hoogte gesteld van de procedure.

De initiatiefnemers uit de startersgroep hebben op hun beurt de buurt op de hoogte gesteld van de plannen die zij na lang overleg met de gemeente langzaam hebben ontwikkeld. Het volgende hoofdstuk zal dit toelichten.

De Informatieprocedure

Allereerst zijn de belanghebbenden op een rijtje gezet die direct te maken hebben met de planning in de wijk. Dit zijn:

- Woningcorporatie Goede Stede
- De Fietsersbond Almere
- Visvereniging HSV Almere
- Het Schatjes & Schoffies Paradijs*
- Triade Vitree
- Eigenaar woongebouw Pepermuntstraat 5-35
- BBB, Stichting Bewoners Beheer Beatrixpark
- Floating Group Almere
- Bewoners rondom het Gemberpad; aan de Pepermuntstraat, Koninginneweg en Korianderweg



Figuur 1 - Plattegrond van een gedeelte van Kruidenwijk in Almere

Alle bovengenoemden hebben een flyer in de bus gekregen die hen attendeert wie wij als initiatiefnemers zijn en wat de pilot inhoudt. Het belangrijkste voor hen is natuurlijk wat voor invloed het heeft op de buurt. Mensen die wilden reageren op de flyer konden bellen met de gemeente of een mail sturen. Er zijn geen telefoontjes ontvangen. Er zijn geen mails binnengekomen. De eigenaar van het woongebouw aan de Pepermuntstraat heeft van de gemeente de flyer en brief op zijn kantooradres in Zeist gekregen. Er is geen reactie op gekomen.

Belanghebbende partijen hebben daarnaast een uitnodiging via de mail ontvangen om eventueel samen aan tafel te zitten om de geplande situatie uit te leggen.

De buurt is daarna op 10 mei ontvangen in het buurthuis 'Het Kardoes' voor een informatieavond met de initiatiefnemers en de gemeente.

Hieronder volgt een collectie van de gevoerde gesprekken waarmee geïnformeerd is in de buurt, alsmede de brief van de gemeente waarmee de buurt is uitgenodigd voor de informatieavond. Deze zitten om privacyredenen niet in het openbare verslag. De gemeente heeft ze wel.

*Uiteindelijk is besloten dat flyeren voor deze groep voldoende is ter informatie.

Aan: de bewoner van dit pand

Stadhuisplein 1
Postbus 200
1300 AE Almere
Tel 14 036
almere.nl/contactformulier

Onderwerp: Informatieavond 10 mei bouwinitiatief langs Gemberpad

Beste bewoner,

Bijgesloten vindt u een flyer met uitnodiging voor een informatieavond op woensdag 10 mei 2023. De flyer is van acht buurtbewoners die zijn opgegroeid in Kruidenwijk, nog bij hun ouders wonen, in de vrije sector huren of hun bedrijf in de wijk hebben. In 2021 hebben zij zich gemeld bij de gemeentelijke pilot Bouwen door de Buurt. Deze pilot is in Kruidenwijk van start gegaan om ruimte te bieden aan kleinschalige woningbouw waarbij de bewoners zelf aan zet zijn. Alle Kruidenwijkers ontvingen toen een brief in de bus met de uitnodiging om bouwplekken in de eigen wijk te vinden om voor zichzelf, voor familie of vrienden een huis te bouwen. De plek moest dus zelf gevonden worden. Een andere vereiste van de pilot is dat de initiatiefnemers zelf de buurt over hun bouwplan informeren.

De gevonden locatie

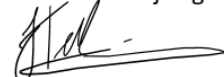
De gemeente heeft veel locatievoorstellen ontvangen. Die zijn allemaal besproken met de initiatiefnemers. Diverse plekken vielen af om ecologische, planologische of financiële redenen. De groep waarvan u bijgaand de uitnodiging ontvangt heeft doorgezet. Zij heeft een locatie tussen de Wisselgracht en het Gemberpad, ten zuiden van de Korianderbrug gevonden. Het plan is nu voldoende concreet zodat de groep de volgende stap zet. Op 10 mei aanstaande willen zij u informeren over hun bouwplan.

De gemeente is ook aanwezig

De gemeente is ook aanwezig 10 mei. Ook wij zijn benieuwd naar uw reactie. De gemeente zal uitleggen welke stappen er verder genomen moeten worden. Zo moet een uitgebreide planologische procedure doorlopen worden omdat wonen op de locatie in het bestemmingsplan nog niet is toegestaan. Ook vertelt de gemeente welke mogelijkheden er zijn om bezwaar te maken.

Wanneer u vragen heeft naar aanleiding van deze brief, kunt u een mail sturen naar: bouwendoordebuurt@almere.nl

Met vriendelijke groet,



Jacqueline Tellinga
Programmamanager Gebiedsontwikkeling
Afdeling Stedelijk Beleid
Telefoon 06 303 6 2725
Werkdagen: maandag, dinsdag en woensdag

Datum
26 april 2023

Uw brief van/kenmerk

Ons kenmerk
IBA 2023 16040363

Bijlage(n)
1



Z.O.Z

BESTE

BUREN

De afgelopen twee jaar zijn wij, een klein groepje starters uit Kruidenwijk, hard bezig geweest om woonplekken voor onszelf te vinden en creëren in onze wijk. We zijn erg trots op wat we tot nu toe hebben bedacht, en zouden het leuk vinden om dit met jullie te delen.

Samen met de gemeente Almere organiseren wij een informatieavond over onze plannen en de vorderingen in ons proces. We horen graag wat jullie ervan vinden. Zien we jullie daar?

WOE. 10 MEI 2023

PRESENTATIE START OM 19:15

HET KARDOES

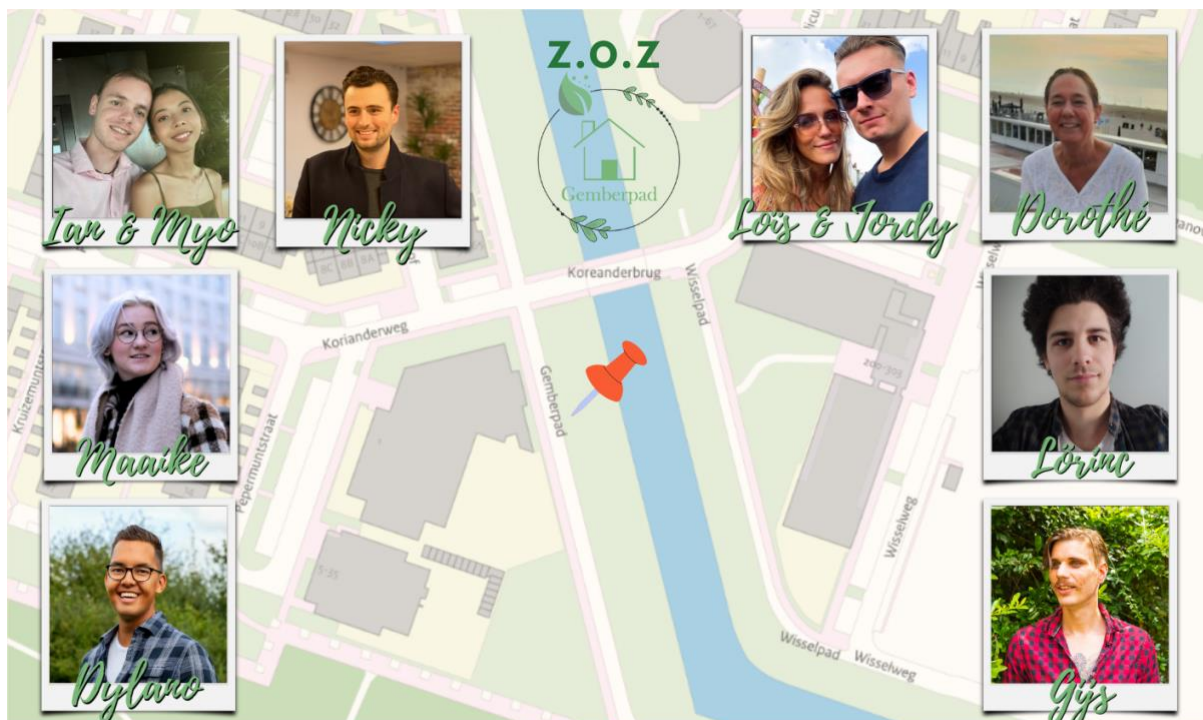
J.G. Suurhoffstraat 45, Almere

ONTVANGST VAN 19:00 TOT 19:15

GEMBERPADALMERE.CARRD.CO



Figuur 2 - Voorkant flyer met informatie voor de bewoners van Kruidenwijk



OVER ONS WIE ZIJN WIJ

Als mede-Kruidenwijkers zijn we erg gehecht aan onze wijk en zouden hier graag blijven wonen. We werken in de zorg, het onderwijs, voor het spoor of als ondernemer, maar veel van ons wonen nog thuis bij onze ouders of op kamers. Onze droom is om een eigen plekje in onze geliefde wijk te creëren, waar we ons steentje bij kunnen dragen aan de bio-diversiteit en de gemoedelijke parkstructuur die Almere juist zo speciaal maakt.

PILOT BOUWEN DOOR DE BUURT WAAROM

In de huidige woning- en huurmarkt is het een harde strijd en hebben we het allemaal helaas moeilijk om een eigen plekje te vinden. Gelukkig schoot de pilot "Bouwen door de Buurt" ons te hulp. Hopelijk kunnen wij een voorbeeld zijn voor andere projecten in de toekomst, zodat meer mensen zoals wij de kans krijgen om ondanks de woningcrisis in hun oude en vertrouwde wijk te kunnen blijven wonen.



Geïnteresseerd, maar geen tijd om langs te komen? Geen probleem! Vanaf 12 juni is alle informatie op onze website terug te vinden.



Het Kardoes
J.G. Suurhoffstraat 45
1314 NR, Almere
woe 10 mei 2023
start presentatie: 19:15



Specifieke vraag? Bekijk na de informatieavond de FAQ op onze website.
gemberpadalmere.carrd.co

Figuur 3 - Achterkant flyer voor de bewoners van Kruidenwijk

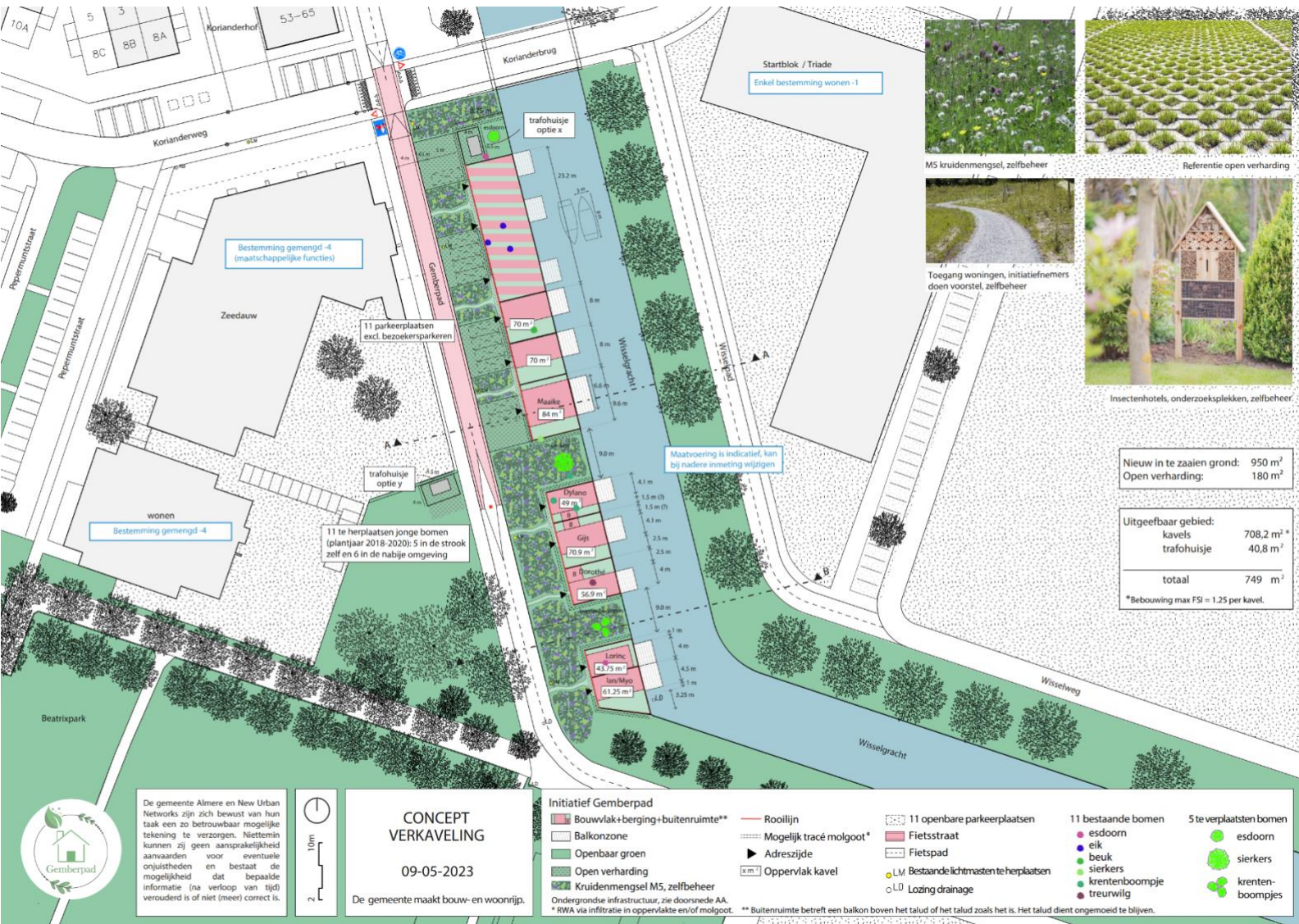
Inleiding

De informatieavond wordt afgetrapt met een introductie van Jacqueline, van de gemeente, die een korte toelichting op de pilot geeft. Zij vertelt dat de gemeente geen programma heeft, en dat er geen harde eisen zijn van de gemeente voor een bepaalde doelgroep. In dit geval hebben vooral starters gereageerd op de pilot.



Figuur 4 - Harald doet zijn verhaal over de plantoelichting van de gevonden plek (zie volgend hoofdstuk)

Plantoelichting



Harald is aangewezen door het Woningbouwatelier om de initiatieven vast te leggen op tekening. De huizen zijn hierbij zelf bedacht, met eigen ideeën.

Wat u ziet is dat het gaat om een stuk groen wat afloopt naar het water. We wilden vooral groepjes van huisjes realiseren zonder dat het een hele huizenrijproject wordt, om het groen te bewaren.

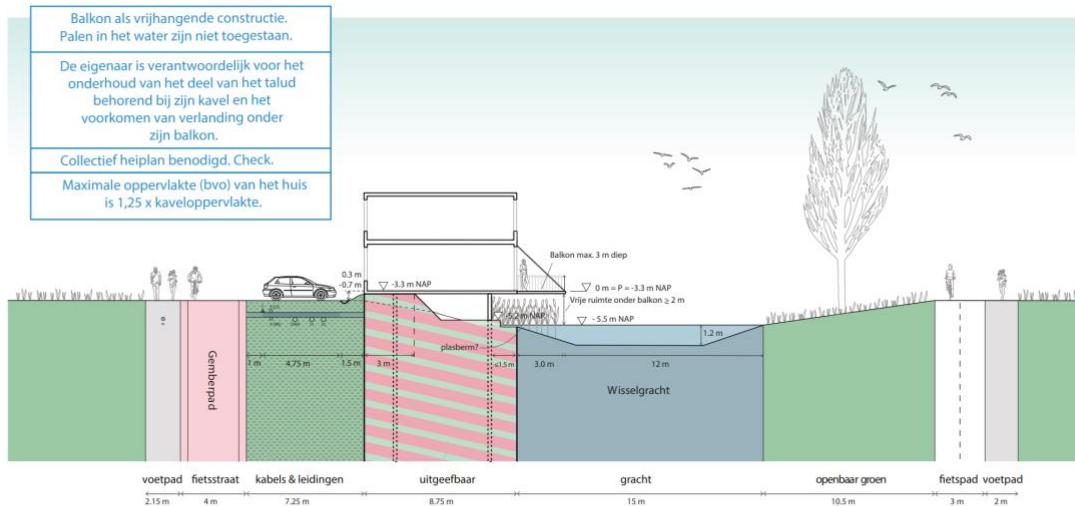
De huisjes moeten ook worden aangesloten. De kabels en leidingen zitten voor aan de huisjes onder een stuk groen.

Almere zegt dat alle woningen op een bepaalde hoogte gebouwd moeten worden. Dat is de reden waarom de begane grond iets hoger ligt.

De ruimte eronder wordt een beetje uitgegraven, zodat het huisjes op palen worden richting de kant van het water. Daardoor is er ook een gelegenheid voor een balkon.

Woningrealisatie moet ook rekening houden met de parkeernorm van Almere. Die kan voldaan worden bij de bovenste 3 huisjes. De andere huisjes krijgen geen parkeergelegenheid en zullen gebruik moeten maken van de parkeergelegenheid boven. Dit wordt gedaan met halfverharding.

Een deel van het fietspad krijgt daarom een fietsstraat functie.



De gemeente Almere en New Urban Networks zijn zich bewust van hun taak een zo betrouwbaar mogelijke tekening te verzorgen. Niettemin kunnen zij geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden en bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet correct is.



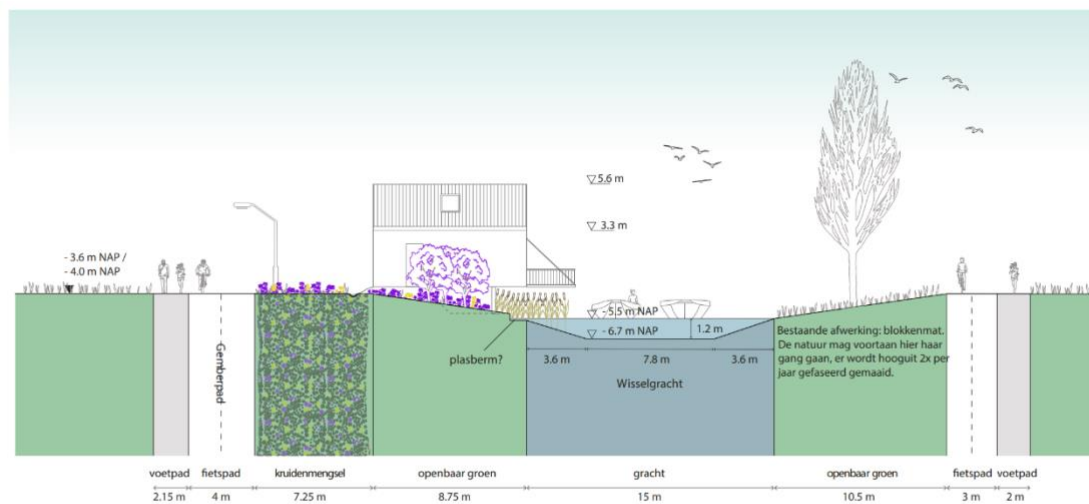
CONCEPT DOORSNEDE A-A

09-05-2023

kavels, openbaar gebied

Initiatief Gemberpad

- Nieuw kabels & leidingen tracé T, E (LS), E (MS), DWA, S1, S2
- Kabelvrije zone
- Waterleiding
- Vaart
- Grond onder vaart
- Uitgeefbaar: bouwvlak
- Openbaar groen
- Fietsstraat
- Molgoot, wadi
- Halfverharding, incl. openbare parkeerplaats



De gemeente Almere en New Urban Networks zijn zich bewust van hun taak een zo betrouwbaar mogelijke tekening te verzorgen. Niettemin kunnen zij geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden en bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet correct is.



CONCEPT DOORSNEDE B-B

09-05-2023

openbaar gebied

Initiatief Gemberpad

- Vaart
- Grond onder vaart
- Openbaar groen
- Kruidenmengsel M5, zelfbeheer
- Fietspad
- Molgoot, wadi

Vragenronde Plantoelichting

1. Wordt de fietsstraat verbreed?

Het fietspad is al 4 meter breed. Fietsers hebben hier voorrang, en auto's kunnen niet naast elkaar rijden.

2. Wat gebeurt er met het groen in en rondom het gebied?

De biodiversiteit wordt bevorderd met kruidenmengsels voor het gras aan de voorkant.

Het merendeel van het aantal bomen op het bouwgebied kan verplant worden. Zesg andere bomen krijgen een andere plek, zodat er geen bomen verloren gaan.

Ook hebben de initiatiefnemers voor hun eigen kavel persoonlijke ideeën om de biodiversiteit te bevorderen.

3. Parkeerplaatsen, zijn die openbaar? Zijn daar afspraken over?

Ja, de bewuste keuze is dat er genoeg parkeergelegenheid is voor de openbare ruimte. Via een drukmeting voor auto's hebben we kunnen zien dat er voor de belasting van de wijk voldoende ruimte is.

Suggestie uit de zaal:

de openbare plekken kunnen ook worden gebruikt door mensen die daar parkeren en de trein pakken. Je zou de gemeente kunnen vragen om het toch jullie parkeerplekken te laten zijn.

4. Jullie maken verhogingen, maar er is veel afzakking naar het water. Hoe wordt dat geregeld?

We gaan geen regenwater afvoeren naar het riool, maar laten het infiltreren in de grond. Het stukje naar beneden wordt gecontroleerd afgewerkt. Het water kan hier opstijgen en weglopen.

5. Let er wel op dat zwervers die ook in het park zijn onder jullie huizen zouden kunnen gaan slapen.

De Bouwplannen van de initiatiefnemers

- *Iedereen stelt zich voor en legt uit waarom hij/zij meedoet.* -

Het interessante aan dit project is dat er veel vrijheid gegeven wordt. Niet alleen om zelf een plek te vinden die geschikt lijkt voor zowel de initiatiefnemers als vanuit de gemeente, maar vooral belangrijk is wat er gebouwd wenst te worden door de startersgroep. Hieronder ziet u hoe de initiatiefnemers met hun eigen unieke visie invulling geven aan hoe zij duurzaam willen wonen in de wijk.

- *Iedereen plaatst zijn huis in de maquette.* -

Ian:

Ik wil een 2 laags woning bouwen, met boven en beneden gelijke ruimte. Ik ga in zee met een bouwer die mijn eigen idee kan realiseren. Uiteindelijk wordt het 70m² bij elkaar.

Lorinc:

Die van mij is kleiner, met afmetingen van 4x7 meter. Ik heb een halve 1^e verdieping, als loft. Ik vind klussen en zelfwerk leuk, helemaal voor de geldbesparing. Net als de rest krijgt het een balkonnetje over het water. Het belangrijkste voor mij is gewoon de kleine voetafdruk van het huisje.

Dorothe:

Voor mij en de bouwer van mijn huisje is het een uitdaging om de basisvoorzieningen om te kunnen wonen op 26m² te realiseren. Dus, ik ga het tiniest wonen van onze groep. Daarbij wil ik met mijn burens het zo groen mogelijk maken om mijn vrijstaande huisje heen met zeker een kruidentuin en fruitboompjes.

Gijs & Dylano:

Wij hebben besloten voor sleutelklare Family modellen van het merk Mill-homes, en vonden ook dat dit helpt om het aanzicht van tinyhuisjes mooier te maken door meerdere dezelfde ontwerpen neer te zetten. Dit merk wilt vooral slim en duurzame modellen afleveren met een hoge afwerking voor mensen die het klussen overlaten aan de professional. Ook hebben we allebei een kleine berging naast ons huis als extra. Het woonoppervlak bedraagt 48m².

Maaike:

Samen met mijn vader heb ik mijn huis ontworpen. We hebben een schuin dak voor de zonnepanelen, als wel voor ventilatie en lichtval. Er is gekozen om veel met strobouw & houtpulver te werken als bouwmaterialen. Het oppervlak is een stuk groter dan die van de andere initiatiefnemers. Er komt ook een stuk groen tussenin, met een veranda. We willen het heel goed isoleren, en proberen om met waterzuivering te werken. Kortom, zo groen mogelijk.

Vragenronde Bouwplannen

1. Moet het aangesloten worden op de stadsverwarming?

Ja

2. Wat is de prijs:

Zo een 200.000+ euro

3. Wat betekenen de huizen die model staan op de strook boven de initiatiefnemers?

De strook is nog niet vol. We hebben nog de mogelijkheid om een stuk grond uit te geven. Dit is de gemeente ook van plan vanwege de woningnood en kosten van de gemeente, die gedekt worden door de ontwikkeling van de gegeven strook. We hopen dat de gemeente het uitsluitend verkoopbaar maakt voor de beperkte groep Kruidenwijkers, en niet openbaar stelt in de kavelwinkel. De gemeente hoopt zo dat mensen uit de buurt hier kunnen blijven wonen. De verwachting is dat na de zomer zichtbaar wordt hoe we dit gaan doen. Het zal in de geest zijn van de rest van het plan. Er kan dus niet zomaar een flat komen.

4. Wat is dan de definitie van kruidenwijkers?

Je moet er wonen, of tot derdegraads familie zijn om in aanmerking te komen voor de pilot. De gemeente wilt streng zijn met deze regel.

5. Toen we hoorden van zichtlijnen mochten we geen dakkapellen bouwen. Nu gaat de gemeente een andere koers varen. Hoe wordt vastgelegd dat de gemeente niet teveel uit koers gaat? Het is wel terecht dat er wat bijgebouwd wordt. Dit is wel een fair plan. Maar de wijk moet wel groen blijven.

De initiatiefnemers hebben het zelf gekozen. Wat het uniek maakt, is dat je niet voor iemands uitzicht zit, zegt Arnoud.

Daarom is dit een pilot, om te kijken wat voor impact dit heeft, zegt Jacqueline. Je kan niks ontlenen aan deze pilot. Het is dus niet zo dat er na deze pilot zomaar nieuwe plannen kunnen komen. Na de pilot is het aan de raad en het college of het voor herhaling vatbaar is.

Voor deze groep alleen al zijn 30 plekken bekeken, en vervolgens één voor één afgevallen. Het heeft allemaal te maken met de planologische situatie. Denk aan afspraken rondom het geluid, lokaal wild zoals vleermuizen, technische redenen zoals kosten, of de impact van geur rondom het gebied zoals bij stallen.

De Planning

Als initiatiefnemers leggen we graag uit wat staat te wachten in het huidige traject van de pilot. Voor de zomervakantie komt er een verslag van de bijeenkomst op de mail en website. We gaan een aanbod doen aan de wethouder en gemeenteraad om ons plan uit te leggen. Vervolgens gaan we met de gemeente een reserveringsovereenkomst tekenen. Daarnaast complementeert de gemeente de kopgroep met potentiële kopers. Vervolgens gaan we aan de slag met omgevingsvergunningen. Zie hiervoor de volgende pagina.

Een archeologisch onderzoek wordt dit jaar nog gedaan. Ook zullen de lokale bomen verplaatst worden voor het volgende bloeiseizoen. Eventueel kan de locatie dan al bouwrijp gemaakt worden. In 2024 wordt de aanvraag gestart van de gezamenlijke omgevingsplan activiteit.

De locatie wordt dan bouwrijp opgeleverd, om daarna eventueel voor het einde van 2024 te kunnen wonen.

1. Wordt de riolering door de gemeente aangelegd?

Ja, dat is onderdeel van het bouwrijp maken door de gemeente. Het realiseren van de funderingen is iets wat wel bij de initiatiefnemers ligt, vanwege de unieke wensen.

Uitgelichte planning van de pilot in chronologische stappen:

2023

Voor de zomervakantie

1. Verslag informatieavond
2. Werkbezoek wethouder, raad
3. Reserveringsovereenkomsten grond (streven)

Na de zomervakantie

1. Aanvullen kopgroep
2. Voorbereiden omgevingsvergunningen
3. *Wat ziet u in het veld?*
 - Archeologisch onderzoek
 - Verplaatsing bomen
 - Start bouwrijp maken (streven)

2024

1. Aanvraag gezamenlijke omgevingsplanactiviteit
2. Aanvraag individuele omgevingsvergunning (eigen woning)
3. Locatie bouwrijp opleveren
4. Start bouw

Oplevering uiteindelijk in 2024 of later

De Vergunningsprocedure

Roel van de gemeente licht dit onderwerp toe.

Het onderwerp gaat over omgevingsvergunningen, die nodig zijn wanneer afgeweken wordt van het omgevingsplan, of dat tegenwoordig nog het bestemmingsplan heet. In het bouwplan moet in beginsel voldaan worden aan het bestemmingsplan.

Per 1 januari 2024 treedt er een nieuwe wet in, de *omgevingswet*. Dat betekent dat het hele verhaal omtrent vergunningen en aanvragen behoorlijk zal veranderen. Een bestemmingsplan heet dan een *omgevingsplan*.

In het geval van deze pilot is vanwege de originele groenbestemming van het gebied al snel sprake van een afwijking van het omgevingsplan, waardoor het getoetst moet worden voor verstrekking van een omgevingsvergunning.

Het gaat dan beoordeeld worden op goede ruimtelijke ordening, waarbij onderzoeken en rapportages aan de orde komen.

Zo'n proces wordt een reguliere wabo-procedure genoemd.

De vergunningsaanvraag wordt ingediend voor een afwijking van het bestemmingsplan, dat we in 8 weken behandelen.

Een definitief besluit volgt. Het wordt bekend gemaakt in het gemeentepan van Almere, dat wordt gepubliceerd.

Als je het er niet mee eens bent, kan je in 6 weken van je laten horen waarom jouw belangen geschaad zouden worden.

In 18 weken wordt dan een heroverweging gedaan door andere mensen die de aanvraag behandelen.

Als je het er dan nog niet mee eens bent, kan je een beroepsprocedure starten bij de rechtbank.

Bouwtechnische toestemmingen die nodig zijn om te bouwen:

Voor iedere woning zal een aanvraag worden gedaan voor bouwactiviteit, om de technische aspecten te beoordelen. Denk aan voorschriften zoals constructie, daglicht toetreding, geluidsisolatie, etc. Soms komt de welstandscommissie er ook bij kijken als een woning dat welstandsgevoelig is. Dit gaat over het uiterlijk van het bouwwerk. In dit geval is het welstandsvrij. Welstand is alleen belangrijk in de stad in de hoofdinfrastructuur. In de woonwijken en bedrijventerrein geldt dit niet.

Deze technische voorschriften zijn landelijk vastgesteld in een bouwbesluit bestaande uit wet- en regelgeving.

Vragen vergunningsprocedure

1. Waarom duurt het allemaal zo lang voor die jonge mensen? Is er voor tiny-huisjes niet een kortere procedure dan voor een regulier huis?

Alles wordt gehanteerd volgens dezelfde regels. Je moet gezond kunnen wonen; met genoeg daglicht, ventilatie, etc.

2. Het aanleggen van niet-gebruikte stadsverwarming, is dat een technisch voorschrift?

Het moet aangesloten worden, maar of je de warmte via deze aansluiting gebruikt maakt niet uit. Dat komt vanwege de geldende afspraak met Vattenfall die de gemeente gemaakt heeft, waarin staat dat alle huizen in ieder geval aangesloten moeten worden op de voorziening van Vattenfall.

Afsluiting

De informatieavond wordt afgesloten. Dorothé bedankt iedereen voor zijn komst en hoopt dat ze burens worden. Iedereen wordt gewezen op de site van de groep en het mailadres van de gemeente. De zaal klappt, en iedereen praat nog even na over de avond.



Figuur 5 - Dorothé zet haar huisje met goede hoop neer op de maquette

Opmerkingen waar we nog wat mee kunnen

1. Vanwege de net-niet blauwe zone wordt er ingespeeld op het feit dat veel mensen hun auto's hier wegzetten om gratis te parkeren tijdens een rit met de trein. Misschien moet dit beschermd worden?
2. Hoe ga je voorkomen dat mensen eronder gaan zitten?
3. De paal moet misschien vervangen worden door een andere oplossing. Het zorgt namelijk voor slachtoffers, en mensen verzinnen ook creatieve manieren om deze te omzeilen als het aantrekkelijk is om dit te doen. Het kan bovendien ook omver gereden worden. Er wordt zeker drie keer per week met een auto over het fietspad gereden, ook met een bocht door het gras. Iets om rekening mee te houden bij de plaatsing van de paal.