

PARTICIPATIEVERSLAG HERONTWIKKELING VRIJMARK 108 ALMERE

DATUM: 17 april 2023
LOCATIE: Kerkcentrum de Goedereede, Kerkgracht 60, 1354AM Almere
OPGESTELD DOOR: Corneel van der Wielen

Wat is de aanleiding?

- Bun is voornemens om het voormalige supermarktpand te transformeren naar woningbouw. Met deze transformatie zal er een nieuwe kwaliteitsimpuls gegeven worden aan Almere Haven én worden er hoognodige middeldure (Max. € 1.009, prijspeil 2021) huurwoningen toegevoegd aan het aanbod in Almere Haven. Deze woningen zullen in eerste instantie beschikbaar gesteld worden aan Havenaren.
- Na diverse besprekingen bij de gemeenteraad heeft een meerderheid van de partijen gestemd voor het organiseren van een nieuwe participatieavond.

Hoe zag het participatietraject er tot nu toe uit?

Omwonenden zijn reeds op diverse momenten en manieren geïnformeerd:

- 1^e participatieavond georganiseerd op 14 maart 2019: Omwonenden kregen de gelegenheid de eerste plannen te bekijken, vragen te stellen en suggesties te doen
- Gesprekken met enkele vertegenwoordigers namens de bewoners over de geuite zorgen (o.a. 5 april 2019 en 14 mei 2019)
- 2^e participatieavond georganiseerd op 13 november 2019: Op basis van de inzichten uit de 1^e participatieavond zijn de plannen aangepast en verfijnd ten aanzien van onderdelen zoals de hoogte, vormgeving, groeninvulling, parkeergelegenheid en type appartementen.
- Op het moment dat tussen Bun en de gemeente een Anterieure Overeenkomst is gesloten was het vanwege corona niet mogelijk om een nieuwe avond te organiseren. Om die reden zijn de omwonenden in juli 2021 individueel per brief geïnformeerd en is er verwezen naar de projectwebsite www.vrijmark-informatie.nl. Op deze website werden de aangepaste plannen gepresenteerd en werden bezoekers gevraagd te reageren op de gepresenteerde plannen.
- Op 9 december 2021 is er naar aanleiding van een burgerinitiatief in de gemeenteraad gesproken over de voorgenomen plannen. Partijen waren op dat moment in afwachting van de beoordeling van de plannen, inclusief onderzoeken en onderbouwingen, door de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving.
- In december 2022 heeft er een Raadsvergadering plaats gevonden waarin de Raad is gevraagd een Verklaring van geen bedenkingen af te geven. De Raad heeft hierbij de volgende moties en amendementen aangenomen:
 - o Motie: Volwaardige participatie
 - o Amendement: Behoud de platanen van 45 jaar oud

Wat was het doel van deze participatiebijeenkomst?

Conform aangenomen raadsmotie: "dat er alsnog voor het einde van Q1 2023 een laatste bijeenkomst wordt georganiseerd in overleg met college, initiatiefnemer en omwonenden/belanghebbenden om te bekijken of er toch nog een compromis mogelijk is;"

Praktische doorvertaling raadsmotie: reflecteren op de uitkomsten van de eerdere bewonersavonden en een voorstel tot mogelijke verbeteringen voor te leggen en met elkaar te bespreken.

Het ontwerp uit het VO (onderdeel van de door gemeente goedgekeurde ruimtelijke onderbouwing) is een uitkomst van een oorspronkelijk plan waar door middel van een uitgebreid participatietraject diverse zaken zijn aangepast/verbeterd om te komen tot een aantrekkelijk plan. Naar aanleiding van de raadsbespreking heeft Bun gekeken op welke wijze tot een breder gedragen plan gekomen kan worden. De te presenteren plannen vormen naar mening van Bun een grote verdere kwaliteitsslag waarbij eerdere geuite zorgen van bewoners meegenomen zijn in de afwegingen van Bun om te komen tot het plan dat tijdens deze avond gepresenteerd is. Bun is daarbij op zoek gegaan naar een haalbare ontwikkeling waarbij zorgen, opmerkingen en reacties van belanghebbenden/omwonenden zoveel mogelijk zijn verwerkt binnen de beschikbare kaders.

Wijze van uitnodigen

Net als bij de eerdere participatieavonden zijn burgers uitgenodigd welke woonachtig zijn rondom de herontwikkelingslocatie van de Vrijmark 108 in Almere Haven. Hiervoor is twee weken voor aanvang een uitnodigingsbrief (bijlage 2) verspreid over circa 400 adressen. Deze adressen zijn op naastgelegen overzicht geel aangeduid en zijn gelegen rondom de met rood aangegeven herontwikkelingslocatie.



Naar aanleiding van de uitnodigingsbrief hebben 29 omwonenden verdeeld over 19 huishoudens zich aangemeld voor deze avond. Uiteindelijk zijn er 28 omwonenden uit 19 huishoudens aanwezig geweest op deze avond.

Wat is er gepresenteerd?

De participatieavond is verdeeld in twee delen. Een eerste deel waarbij middels een plenaire presentatie de conclusies zijn gedeeld van nieuw uitgevoerd verplantingsonderzoek en beoogde aanpassingen zijn gepresenteerd. De volgende aanpassingen zijn hierbij gepresenteerd:

Ingreep	Toelichting
Toevoegen van een groen dak en zonnepanelen	Zonnepanelen beschouwen wij als standaard en vereist voor nieuwbouw. Daarnaast zal ten behoeve van de hittestress en vasthouden van regenwater een groen dak aangelegd worden.
Verkleinen van volume	Door het opofferen van twee appartementen op de vierde en vijfde verdieping kan een betere overgang gerealiseerd worden met de omliggende bebouwing. Hierdoor is het aantal woningen verlaagd van 34 naar 32 appartementen.
Herpositioneren van noodtrap	Door deze trap te verplaatsen wordt de afstand tot de tegenovergelegen woningen vergroot.
Verkleinen bouwoppervlakte	Het vergroten van het binnenterrein door het schrappen van de daar geplande woningen. Hiermee ontstaat er meer ruimte welke ingevuld zal worden met groen.
Optimaliseren entreezone	Door de opgang te combineren met het trappenhuis wordt een aantrekkelijk entreegebied gecreëerd.
Toevoegen fietsenberging	Met behulp van een inpandige fietsenberging wordt voorkomen dat een groot deel van de fietsen en scooters op straat komen te staan. Hiermee ontstaat meer ruimte binnen de openbare ruimte.
Verlevendigen begane grond	Door het wijzigen van de fietsenberging, het toevoegen van raampartijen en het plaatsen van woningen op de begane grond ontstaat er een betere relatie tussen binnen en buiten.
Aanpassen balustrades	Door de balustrades doorzichtig te maken oogt het volume minder groot en wordt de gevel in aanzicht afwisselender en luchtiger.

Verplaatsen van hoofdentree	Door de entree te verplaatsen naar de parkeerzijde wordt de mogelijkheid gecreëerd om hier een woning in te passen.
Toevoegen gevelgroen	In het voorlopig ontwerp is een aanzet gedaan met het toevoegen van gevelgroen. Dit zal in het verdere ontwerp nader worden uitgewerkt.

Een deel van bovenstaande aanpassingen is slechts mogelijk door het toepassen van de Amsterdamse bouwbrief. Toepassing hiervan maakt dat bergingen niet op de begane grond gesitueerd hoeven te worden en maakt gebruik van een gezamenlijke fietsenstalling in het gebouw.

Na afloop van de plenaire presentatie is er aan kleinere tafels het gesprek aangegaan met de omwonenden. Door in kleine groepen uiteen te gaan krijgen alle aanwezigen gelegenheid om hun gedachten en opmerkingen op het plan te delen. Daarbij is gevraagd om alle opmerkingen en aandachtspunten op post-its te schrijven. Een overzicht van alle verzamelde gegevens en een begeleidende foto zijn weergegeven in bijlage 3 en 4.

Wat zijn de belangrijkste conclusies?

Hoewel de opkomst lager was dan vooraf verwacht is er een brede groep aanwezig geweest van zowel voor- als tegenstanders. De participatieavond bestond voor het overgrote deel uit persoonlijk contact met omwonenden. Op deze wijze was het mogelijk om ieders individuele gedachten en opmerkingen te horen na afloop van de presentatie van de plannen.

Hierbij kwam naar voren dat de voorgestelde verbeteringen goed werden ontvangen, zoals ook te lezen valt in de beschreven reacties zoals opgenomen in bijlage 3. Zo waren er diverse positieve reacties over de voorgestelde verbeteringen en aanpassingen. Daarbij hebben enkele omwonenden expliciet de wens uitgesproken dat er op korte termijn gestart wordt om het gebied een mooie uitstraling te geven.

Tegelijkertijd zijn er ook diverse zorgen bij omwonenden:

- **Parkeerplaatsen:** Er zou nu sprake zijn van een tekort aan parkeerplaatsen waarbij de herontwikkeling voor extra parkeerdruk zal zorgen.
Reactie: de parkeersituatie is in de afgelopen jaren nader bekeken en onderzocht. Op basis van deze analyses is het aantal parkeerplaatsen bepaald en geconcludeerd dat wordt voldaan aan de geldende parkeernorm.
- **Huisvuil:** Er lijkt een tekort aan afvalbakken te zijn in de directe omgeving, waarbij het dumpen van afval veelvoorkomend lijkt.
Reactie: dit lijkt een probleem dat speelt in een breder gebied. In het plan wordt voorzien in aanvullende Ondergrondse vuilcontainers.
- **Aantal verdiepingen:** Het aantal verdiepingen wordt als teveel gezien. Dit is ook tijdens eerdere bijeenkomsten benoemd.
Reactie: het aantal lagen dat is opgenomen is een resultante van de ruimtelijke onderbouwing en de financiële haalbaarheid van het plan. Om te komen tot een haalbare herontwikkeling binnen de gestelde kaders is dit aantal lagen benodigd.

Bij de gepresenteerde aanpassingen (verkleinen van volume) is aan één zijde van het gebouw een trapsgewijze opbouw toegepast om de overgang naar bestaande bebouwing te verkleinen. Een beperkt hoogteaccent nabij de bushalte is stedenbouwkundig passend bevonden.

- Inrichting van openbare ruimte: Het lijkt er in de huidige tekeningen op dat het fietspad langs de busbaan, in tegenstelling tot de huidige situatie, niet doorgetrokken zal worden.
Reactie: In de nieuwe situatie zal het fietspad direct aansluiten op de aan te leggen parkeerplaats. Er zal in overleg met de gemeente gekeken worden welke mogelijkheden er zijn om een veilige verkeerssituatie te realiseren.
- Geluid: De geluidsproductie van de installaties zal overlast veroorzaken.
Reactie: De toe te passen installaties voor het verwarmen en koelen van het gebouw zullen worden getoetst tijdens de vergunningsfase aan de wettelijke (geluidseisen) zodat dit niet voor overlast zal zorgen.
- Overlast tijdens de bouw: de sloop en nieuwbouw gaat mogelijk gepaard met overlast. Hierbij kan worden gedacht aan het heien.
Reactie: Bouwen gaat helaas niet zonder overlast. Wel zal tijdens de bouw rekening worden gehouden met de omgeving. Hiervoor zal te zijner tijd een omgevingsplan worden opgesteld.

Op welke wijze wordt er opvolging gegeven aan deze participatieavond?

- Na afloop van de participatieavond is deze notitie opgesteld met de belangrijkste conclusies van de avond. Deze notitie zal worden aangeboden aan de gemeente
- Omwonenden hebben een brief ontvangen waarin de plannen gepresenteerd zijn en verwezen is naar de participatiewebsite (bijlage 5).

Bijlage 1



Bijlage 2

Almere, 17 maart 2023

Betreft: Voorgenomen herontwikkeling Vrijmark 108 te Almere

Geachte heer, mevrouw,

Middels deze brief informeren wij u graag over de plannen inzake de voorgenomen herontwikkeling van het voormalige winkelpand gelegen aan de Vrijmark 108 in Almere Haven.

Zoals u ongetwijfeld weet is het pand sterk verouderd en wordt momenteel voornamelijk gebruikt als opslagruimte. Bun is voornemens om deze locatie te herontwikkelen tot een eigentijds wooncomplex welke voldoet aan de nieuwste duurzaamheidsnormen. Wellicht heeft u hier al eerder informatie over zien langs komen.

In navolging van de bespreking van het project in de gemeenteraad leggen wij u onze aangepaste plannen graag voor. Naast een korte presentatie van de stappen tot nu toe, zullen tijdens deze bijeenkomst de plannen aan u worden toegelicht. Daarnaast is er de mogelijkheid tot het stellen van vragen.

Graag nodigen wij u uit voor een informatiebijeenkomst op:

- Datum: woensdag 29 maart 2023
- Locatie: Kerk De Goede Rede (Kerkgracht 60, Almere)
- Aanvang: 19.30 uur
- Einde: rond 21.00 uur



Ten behoeve van de organisatie (en de gastlocatie) verzoeken wij u vriendelijk u aan te melden voor deze bijeenkomst. Dit kan via de bijgaande QR-code óf via www.bun.nl/aanmelden-vrijmark

De informatiebijeenkomst zal door Bun worden georganiseerd. Heeft u vooraf vragen over de bijeenkomst of over het project kunt u contact opnemen via projectontwikkeling@bun.nl

Wij hopen u graag te kunnen verwelkomen op **woensdag 29 maart 19.30 uur, aan de Kerkgracht 60 te Almere.**

Met vriendelijke groet,

Bun Projectontwikkeling B.V.
Corneel van der Wielen

Bijlage 3

Opmerking (geanonimiseerd)
Ik kan echt niet wachten op de woningen
Niemand zit in de voortuin van rijtje Vrijmark
Max 4 lagen, liever 3
Parkeerplaatsen aandachtspunt
Ronding en architectuur
Ruil terrein Bun en buurthuis (gesloten) om en bouw hier een buurthuis (1 verdieping!)
Anonieme opmerking
Zorg over het (te) lage aantal parkeerplekken
Zorg over afval
1 verdieping minder
Grote zorgen over onderhoud groen
Huisvuil nu al een groot probleem, is er voldoende nagedacht over voldoende voorzieningen
Parkeerprobleem
Wij willen geen hoogbouw op die plek, gaat in tegen oorspronkelijke karakter van de marken
Inkijk tuinen zuidmark v/a hogere verdiepingen
Parkeerplaatsen en afvalcontainers is aandachtspunt
Geen probleem met weghalen van platanen
Parkeergarage onder het gebouw mogelijk?
Plan is enorm verbeterd, maak me wel zorgen om het parkeren
Inzameling huisvuil is aandachtspunt
Doortrekken fietspad busbaanzijde
Snel beginnen!
A.u.b. Groene gevel aan de kant van het parkeerterrein (uitzicht v/a zuidmark)
Max 4 woonlagen!
Betere plek afvalbakken
Doodlopende route aangeven
Afvalcontainers
Parkeergelegenheid
Aantal woonlagen verlagen
Parkeerplekken en pand omwisselen?
Overlast van de bouw, heien
Geluid bussen
Vuil overlast
Gecombineerde voet- / fietspad is gevaarlijk
Te weinig containers
Veel invalideparkeerplaatsen, wijk vergrijst daardoor meer ruimte
Geluid warmtepompen?

Bijlage 4



Bijlage 5

Almere, 12 juni 2023

Betreft: Voorgenomen herontwikkeling Vrijmark 108 te Almere

Geachte heer, mevrouw,

Afgelopen 29 maart heeft een participatieavond plaatsgevonden waarbij de voorgenomen plannen voor de herontwikkeling van de Vrijmark 108 zijn gepresenteerd en besproken. Uiteraard willen wij alle aanwezigen bedanken voor de aanwezigheid en nuttige bijdragen tijdens deze bijeenkomst.

Gedurende de avond zijn middels een plenaire presentatie de conclusies gedeeld van een nieuw uitgevoerd verplantingsonderzoek en zijn beoogde aanpassingen aan de plannen gepresenteerd. Vervolgens is er in kleinere groepen gesproken over de plannen. Aan de hand van deze gesprekken zullen de plannen nogmaals beoordeeld worden en de opmerkingen in nauw overleg met de gemeente meegenomen worden tijdens de verdere uitwerking.

Na afloop van de participatieavond is er een verslag opgesteld waarbij de uitkomsten van de avond zijn samengevat. Onlangs heeft de gemeente het verslag beoordeeld en kunt u deze samen met de gepresenteerde plannen inzien via de website www.vrijmark-informatie.nl (ook te bereiken door het scannen van hiernaast weergegeven QR-code). Indien u naar aanleiding van deze informatie aanvullende vragen of opmerkingen hebt kunt u deze ook via de website met ons delen.

Wij nodigen u dan ook graag uit voor een bezoek aan onze participatiewebsite.

Met vriendelijke groet,

Bun Projectontwikkeling B.V.
Corneel van der Wielen

