

De Karavaan, wonen en werken op tijdelijke locaties

In Amersfoort liggen ongebruikte terreinen die een betere bestemming verdienen. Het terrein van de voormalige Smeeing garage aan de Amsterdamse weg is daar een voorbeeld van. Dit terrein, destijds aangekocht door de gemeente, ligt al tien jaar braak in afwachting van een nieuwe, definitieve bestemming. Dat is zonde van de ruimte. Wie er oog voor heeft ziet in Amersfoort meer van die ruimtes. Denk aan nog niet uitgegeven bedrijfsterreinen, slecht gebruikte plantsoenen en verlaten parkeerterreinen. Denk ook aan lege kantoren en ander leegstaand vastgoed; want ook die verdienen een betere bestemming.



Terrein voormalige Smeeing garage aan Amsterdamse weg

Wat is de Karavaan?

De Karavaan benut lege plekken in de stad om ruimte te creëren voor mensen die daar op tijdelijke basis willen wonen en/of werken. Gelet op haar tijdelijke aanwezigheid is de Karavaan geheel zelfvoorzienend. Na verloop van de tijd trekt de Karavaan weer verder. Alle materiële zaken zullen op een andere locatie weer hergebruikt worden. Het terrein (of gebouw) wordt schoon opgeleverd om plaats te maken voor een nieuwe, nu nog onbekende ontwikkeling¹. Wat achterblijft is een bijzondere herinnering.

De bewoners van de Karavaan, laten we ze stadsnomaden noemen, zijn ondernemende en creatieve geesten die tijdelijkheid als een way of life zien. Hun leeftijd is onbelangrijk. Essentieel is dat zij een verbinding met elkaar en hun omgeving aangaan. Ze voegen iets toe aan de locatie die blijvend is, ook nadat zijzelf vertrokken zijn.

Wat is de maatschappelijke betekenis van de Karavaan.

De Karavaan geeft burgers ruimte om hun woon- en werkomgeving naar eigen inzichten in te richten. Daarmee sluit dit initiatief direct aan op gemeentelijke ambitie die onder meer zijn verwoord in

- de gemeentelijke Structuurvisie die in 2013 is vastgesteld waarin diversiteit, waardecreatie en uitnodigingsplanologie centraal staan,
- het Convenant Vernieuwend Opdrachtgeverschap dat recent (mei 2015) door de gemeente Amersfoort met uiteenlopende convenantpartners is gesloten,
- de Raadsinformatiebrief over aanpak en voortgang van bestuurlijke ontwikkeling (maart 2015) waarin gepleit wordt voor projecten en experimenten rond bestuurlijke ontwikkeling,
- het huidige Coalitieakkoord “Samen maken we de stad” (2014) waarin het bestuur met de stad in gesprek wil gaan.

¹ In kringen van stedenbouwers en planologen wordt gesproken over “placemaking”.

Daarnaast sluit de Karavaan aan bij

- de verruimde regelgeving (Crisis- en herstelwet, Omgevingswet) die juist mogelijkheden biedt aan bijzondere en tijdelijke initiatieven als De Karavaan,
- de grote behoefte aan (kleine) zelfstandige woningen; in Amersfoort staan 20.000 mensen als woningzoekende ingeschreven, de wachttijd is opgelopen naar 8 jaar. Daarnaast dienen ook asielzoekers met een verblijfsvergunning gehuisvest te worden.



Hoe werkt het?

De stadsnomaden krijgen een plek ter beschikking waar zij een eigen woon- of werkruimte kunnen neerzetten. Dat kan een woonwagen, zeecontainer, demontabel chalet of iets anders zijn. Nadere spelregels worden daarvoor opgesteld. Aan dit concept ligt de overtuiging ten grondslag is dat er voldoende voorzieningen op de markt(plaats) verkrijgbaar zijn die betaalbaar én attractief zijn. Tijdens hun aanwezigheid leveren de stadsnomaden een actieve bijdrage aan de dynamiek en leefbaarheid van het gebied. Aan het eind van de afgesproken termijn verlaten de stadsnomaden de locatie om zich elders (tijdelijk) opnieuw te vestigen.

Wat is er mogelijk?

Het terrein aan de Amsterdamse weg is bijvoorbeeld circa 10.000 m² groot. De capaciteitsstudie in de bijlage geeft ruimte aan 40 kavels van 150 m² groot en gemeenschappelijke brink. Aan deze brink ligt een community house met een functie voor zowel terreinbewoners als bezoekers. Het idee achter de Karavaan is dat er voldoende kritische massa ontstaat voor de exploitatie van gemeenschappelijke voorzieningen. Zo kan de rol van 'placemaker' goed ingevuld worden.



Wie regelt dat allemaal?

De Karavaan is het initiatief van een aantal ondernemende Amersfoorters onder leiding van de Wijkplaats, gangmakers in maatschappelijk vastgoed. Zij willen de rol van exploitant op zich nemen. Deze exploitant

- zorgt voor aanleg, beheer en – te zijner tijd - verwijdering van de benodigde infrastructurele voorzieningen²

² denk aan water, energie, riolering, internet, wegen, paden, groen en parkeren

- werft en selecteert geschikte bewoners in overleg met de bestaande bewoners en verhuurt de beschikbare plekken voor een prijs die past bij de doelgroep
- bemiddelt bij het verwerven of leasen van passende opstallen (containers, chalets, woonwagens, e.d.)
- realiseert een centrale ontmoetingsplek
- zorgt dat het terrein 'schoon' wordt opgeleverd aan het einde van de gebruiksperiode.

Wat zijn de kosten?

De exploitant dient de volgende kosten te dekken:

- kosten van de aanleg en onderhoud van de infrastructuur
- kosten van dagelijks toezicht, verhuur en ontmoetingsplek
- kosten van verhuizing/verplaatsing na afloop van overeengekomen periode
- huur of pacht van de locatie.

Omgerekend per kavel komen deze kosten tussen de € 150,- en € 200,- per maand uit. In deze begroting zit geen bedrag voor de huur of pacht van de locatie. De huur of pacht van de locatie wordt als het ware 'weggestreept' tegen de activiteiten van de Karavaan als 'placemaker'.³

Voor de toekomstige bewoner komen daar de kosten van de opstal bij. Een bewoonbaar gemaakte zeecontainer (2,5 x 12 meter) kost circa € 25.000,-, geplaatst en wel. Indien deze kosten over vijf jaar gespreid kunnen worden met een restwaarde van € 10.000,-, komen de maandelijkse opstalkosten uit op circa € 350,-. Grond en opstal tezamen komen dan uit op € 500,- á € 550,- per maand. Dat lijkt een haalbare kaart.

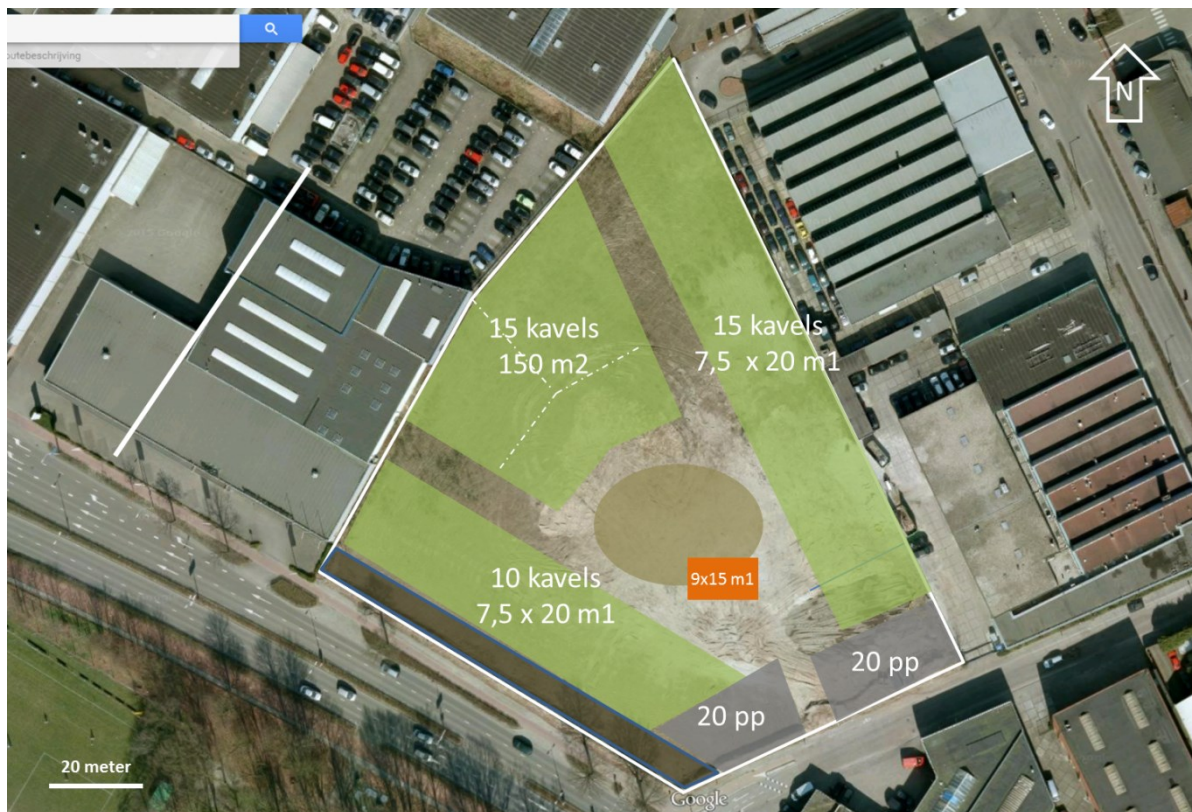
Hoe verder?

De Karavaan heeft de status van serieus idee. Om dit idee nader uit te werken is een concrete locatie nodig en een groep toekomstige gebruikers die ermee aan de slag wil. In een proces van co-creatie willen we de Karavaan verder concretiseren. De Karavaan zien we als een community, een groep pioniers die al zoekend en lerend hun dromen (gezamenlijk) realiseren. Wie doet er mee?

Marc van Leent, de Wijkplaats, Amersfoort, 29-9-2015

³ Als het gaat om gebouwen in plaats van terreinen, is het mogelijk om een zekere huur te betalen; deze wordt residueel bepaald en is onder meer afhankelijk van verbouwkosten en gebruikstermijn.

Bijlage: Potentiële locatie voormalige Smeeing garage aan de Amsterdamseweg



Proefverkaveling met 40 kavels van 150 m2 en gemeenschappelijke ruimte

Bijlage: Sfeerbeelden De Karavaan

