



Verslag extra werksessie

Verkenning Toekomst Perceel E1, Spruitjesveld

11 maart 2025

Aan

John Duynhouwer, Karin Helgenberger, Paula Bouwman, Gerard Jan Hellinga
Patricia Cambach Duijn, Joost Duivis, Ron Pool, Mark Verschuieren, Michael van Bockel,
Cri-Cri Gouw, Eric de boer, Pauline Casparis, Sander Kinneking, Irene Quakkelaar, Daniel
Nagel

Van: Yolanda Sikking

Notulist: Leon Batenburg

Gebiedsteam Oosterwold

Naam

Telefoon (036) 52777 52

E-mail oosterwold@dalmere.nl

Locatie

Gebiedskantoor Oosterwold
Burchard de Volderstraat 14
1349 HJ, Oosterwold

Algemene doel

- Samen komen tot een ruimtelijk passend programma
- Een evenwichtige verdeling van functies aan locaties
- Waarbij een bijdrage wordt geleverd aan het algemeen belang & de doelstellingen van Oosterwold.

Datum verslag 8 april 2025

Doel werksessie 7 - Adviseren

- Op basis van de input uit de brede participatieavond afspraken maken over de inhoud en vorm van een goed onderbouwd advies voor de gebiedsregisseur over de invulling van het Spruitjesveld.

1. Inleiding en opstart

Welkom door Yolanda en vervolgens spreekt Daniel door het programma heen:

- Terugblik: waar staan we nu?
- Vandaag: Adviezen formuleren
- Aangepaste panelen toelichten
- Rode draad
- Toelichten adviesmogelijkheden
- Koffiemoment: in gesprek
- Terugkoppeling + welke adviesvorm hanteren?
- Vooruitblik: wat is het vervolg?

Mededelingen

Vanuit de ambassadeurs is er een procesmededeling en -vraag, over het mandaat van de gebiedsregisseur en de 'waarde' van het advies. De volgende tekst is opgesteld vanuit een deel van de ambassadeurs:

Samenvattend is het van belang dat jullie zo snel mogelijk duidelijkheid verkrijgen over de formele kaders en mandaten binnen het participatietraject. Het vastleggen van bindende afspraken, transparantie over bevoegdheden en het scherp formuleren van de randvoorwaarden zijn cruciaal om jullie doel (beperkt woningaanbod) te waarborgen.

- Het volledige advies 'Advies Meanderlaan co-creatie Spruitjesveld' is toegevoegd aan deze notulen.
- Aanvullend is benoemd door een ambassadeur dat het toetsen van het advies/de ideeën eigenlijk eerder had moeten gebeuren, en zorgvuldigheid hierbij belangrijk is. Bij de ambassadeur leeft het idee dat het proces nu te gehaast wordt afgewerkt.
- Reactie vanuit de organisatie is dat er al eerder kaders en voorwaarden zijn besproken tijdens meerdere bijeenkomsten.

Verder is besproken dat verkoop van het Spruitjesveld uitsluitend plaatsvindt aan een partij die voldoet aan de afgesproken randvoorwaarden. De gebiedsregisseur regisseert in de eerste fase van het ontwikkelproces tot en met de anterieure overeenkomst op basis van de Structuurvisie & Gemeenschappelijke Regeling. Hij wil een zwaarwegend advies aan het college geven en vindt het daarom belangrijk dat het college is aangehaakt.

Houtsnippad

In september 2024 heeft het gebiedsteam met Staatsbosbeheer gesproken over de mogelijkheid van een fietsstraat. Destijds leek hier geen ruimte voor vanwege de belangrijke bosstrook en bomenrij. In februari 2025 is dit opnieuw besproken. Nu wordt verkend of een fietsstraat alsnog mogelijk is. Er is nog niets toegezegd, maar er worden gesprekken gevoerd. Het blijft onzeker.

1. Terugblik: reflectie op de brede participatiebijeenkomst

- Bezoekers hebben veel verschillende ideeën, meningen en aanbevelingen geuit. Er was met name discussie over het woningaantal voor het Spruitjesveld. Sommige ambassadeurs hebben hun paneel op basis van de opbrengst aangepast.
- Bevestigd werd dat verkeersontsluiting en infrastructuur bepalend zijn voor de invulling van het programma.

2. Rode draad: ideeën en adviezen

- Wat valt ons op? Er is brede consensus over het autoluw maken van het gebied, het open karakter met weinig bebouwing, betaalbaar wonen in clusters (Knarrenhof/Tiny houses), wandel- en fietsroutes, waterberging, aanplant van bomen en over minimaal 50% stadslandbouw (vorm nader te bepalen – sociale betrokkenheid is pré).
- Verschil zit met name bij het gewenste aantal woningen.
- Het concept 'Hippisch wonen' komt aan bod, maar wordt niet alleen positief ontvangen (3 bezwaren vanuit ambassadeurs). Het is een idee, nog geen concreet idee. Benadrukt wordt dat het wel leidt tot minder bebouwing en een wijds landschap.
- Voor projecten als Knarrenhof en Tiny House Farm zijn aantallen als 30 woningen gangbaar.

3. Advies

De ambassadeurs discussiëren over het aantal woningen dat moet worden meegegeven voor het Spruitjesveld. Een aantal punten komt in de discussie aan bod:

- Er zijn verschillende ideeën over het maximale aantal woningen. De volgende aantallen worden door verschillende ambassadeurs genoemd: 10, 25, 30, 40, 50, en 60 woningen.
- 60 woningen is voor het grootste gedeelte van de ambassadeurs te veel.
- 50 woningen is voor sommige ambassadeurs gewenst vanwege de behoefte aan woningen.

- 30 woningen is wel gangbaar in de Oosterwoldse context.
- Vanuit de ambassadeurs van de Prieelvogelweg wordt nogmaals het scenario met nul woningen aangehaald.

Er wordt daarnaast nog gesuggereerd om de (mogelijke) fietsstraat als voorwaarde op te nemen, maar hierbij wordt wel opgemerkt dat de fietsstraat als voorwaarde nog erg onzeker is.

- Bij géén fietsstraat: 10–30 woningen
- Bij wél een fietsstraat: 10–50 woningen
- Maximaal aantal geopperd: 35 woningen

Daarnaast volgt nog een voorstel om bandbreedtes voor woningen te benoemen in het uiteindelijke advies, bijvoorbeeld:

- 0 woningen
- 10–35 woningen
- 40–60 woningen

Conclusie van de discussie is dat er nog geen consensus kan komen over het aantal woningen. Een besluit hierover wordt uitgesteld tot na een verdere uitwerking van de scenario's.

4. Vooruitblik: wat is het vervolg?

- Er wordt voorgesteld eerst twee adviesscenario's op te stellen, aan de hand van de eerder geleverde ideeën en referentiebeelden.
- Er wordt kaartmateriaal uitgewerkt op een maatvast, realistische wijze op vlekkenplanniveau, op basis van cijfers en aantallen uit de ideeën van de ambassadeurs.
- Na terugkoppeling met de achterban volgt een extra bijeenkomst waarin het definitieve advies wordt gepresenteerd.
- De gebiedsregisseur wordt uitgenodigd voor deze volgende bijeenkomst.

Advies Meanderlaan co-creatie Spruitjesveld

Betreft: Advies Meanderlaan co-creatie Spruitjesveld
Naam: John Duynhouwer
Datum: 11 maart 2025
Email: john@itraction.nl
Mob. 06 215 777 55
Kenmerk: 17380131

Onderwerp: advies co-creatie Spruitjesveld

Vraagstelling

Met tien bewoners van 5 omliggende straten zijn we in overleg met de Gemeente Almere over een perceel grond in Almere Oosterwold. Het is een participatietraject waar we al ruim twee jaar mee bezig zijn en dat moeizaam verloopt. We willen niet dat het perceel wordt volgebouwd met woningen, er is gesproken over 60 huizen. Wij willen op ongeveer 20 huizen uit komen. We zijn bezig de randvoorwaarden en criteria op te stellen. Er spelen verschillende belangen. Er is voor het perceel slechts 1 mogelijkheid tot ontsluiting en dat loopt via de Prieelvogelweg.

De opzet is dat de groep bewoners tot een voorstel komt en dat de gebiedsregisseur van Team Oosterwold als hij er mee akkoord is dit als zwaarwegend advies voorstelt aan het college die vervolgens een besluit neemt. We hebben de volgende vragen: 1. kunnen we rechten ontlelen aan het participatietraject? 2. Hoe weten we of de gebiedsregisseur gemandateerd is? 3. Hoe kunnen we voorkomen dat het perceel aan een projectontwikkelaar wordt verkocht? 4. De gemeente stelt als voorwaarde dat alle bewoners unaniem instemmen met het voorstel maar we denken dat de bewoners van de Prieelvogelweg niet akkoord gaan. Mag de gemeente eisen dat alle bewoners unaniem instemmen?

Advies

1. Kunnen we rechten ontlelen aan het participatietraject?

Participatieprocessen – zoals die waarin jullie als bewoners met de gemeente overleggen – hebben in de eerste plaats een adviserende en faciliterende functie.

- **Invloed versus recht:** Het feit dat jullie structureel betrokken worden, kan zeker invloed hebben op het besluitvormingsproces. Dit betekent echter niet automatisch dat jullie een juridisch afdwingbaar recht hebben op een bepaald resultaat.
- **Formalisatie:** Indien er vooraf concrete afspraken of een schriftelijk participatieakkoord zijn gemaakt waarin rechten of inspraakprocedures vastgelegd staan, kunnen daaruit wel rechten voortvloeien.
- **Conclusie:** Zonder expliciete, bindende afspraken ontleen jullie participatieproces in principe geen juridisch recht op een specifieke uitkomst. De gemeente behoudt uiteindelijk de bestuurlijke bevoegdheid.

2. Hoe weten jullie of de gebiedsregisseur gemandateerd is voor dit specifieke perceel?

- **Transparantie en documentatie:**
Vraag de gemeente expliciet om de formele documentatie waarin het mandaat van de gebiedsregisseur is vastgelegd, zeker omdat het hier gaat om een perceel dat in eigendom is van de gemeente (in tegenstelling tot andere kavels in Oosterwold). Dit kan bijvoorbeeld zijn:
 - Een delegatiebrief of opdrachtbeschrijving.
 - Notulen van overleggen waarin zijn of haar bevoegdheden voor dit perceel zijn besproken.
 - Beleidsdocumenten waarin de rol van de gebiedsregisseur wordt beschreven voor dergelijke trajecten.
- **Woo-verzoek:**
Indien de gemeente niet proactief transparantie biedt, kan het indienen van een Woo-verzoek (Wet open overheid) uitkomst bieden.
- **Conclusie:** Zorg dat jullie duidelijkheid verkrijgen over het mandaat door te vragen naar de formele vastlegging van zijn of haar bevoegdheden voor dit specifieke perceel.

3. Hoe kunnen jullie voorkomen dat het perceel aan een projectontwikkelaar wordt verkocht die niet aansluit bij jullie visie?

- **Vastleggen van criteria en randvoorwaarden:**
Tijdens de overlegfase is het belangrijk om concrete, schriftelijke randvoorwaarden en criteria vast te leggen waaraan een uiteindelijke koper moet voldoen. Denk hierbij aan:
 - Een beperking op het aantal woningen (bijvoorbeeld het realiseren van circa 20 woningen in plaats van de mogelijke 60).
 - Specifieke ontwerp- en gebruikscriteria die de gewenste woonomgeving waarborgen.
- **Bindende afspraken met de gemeente:**
Probeer via een intentieverklaring, memorandum van overeenstemming (MoU) of een vergelijkbare schriftelijke afspraak met de gemeente te verankeren dat het perceel alleen wordt verkocht aan partijen die aan deze criteria voldoen.

- **Juridische en politieke mogelijkheden:**
Mocht de gemeente in een later stadium afwijken van de gemaakte afspraken, dan kunnen juridische stappen of publieke en politieke druk een rol spelen om dit bij te sturen.
- **Samengevat:** Door in een vroeg stadium duidelijke, bindende afspraken en criteria vast te leggen, verkleinen jullie de kans dat het perceel in handen komt van een partij die niet past bij de gewenste visie.

4. Mag de gemeente eisen dat alle bewoners unaniem instemmen met het voorstel?

- **Bestuurlijke discretie en redelijkheid:**
De gemeente heeft binnen haar beleidskader en organisatie een zekere vrijheid om voorwaarden te stellen voor besluitvorming en participatie. Echter, een eis van unanieme instemming is zeer hoog gegrepen en kan als onredelijk worden beschouwd, zeker als er structureel bezwaren zijn van bewoners uit een bepaalde straat (zoals de Prieelvogelweg).
- **Verhouding tot democratische besluitvorming:**
In veel participatietrajecten wordt juist gekozen voor een meerdaagse of representatieve instemmingsprocedure (bijvoorbeeld een tweederde meerderheid of consensus, maar niet altijd unaniem) om tot een werkbaar resultaat te komen. Een unanieme eis kan de besluitvorming praktisch onmogelijk maken en daarmee contraproductief zijn.
- **Juridische toetsing:**
Als een dergelijke eis ertoe leidt dat het traject feitelijk wordt geblokkeerd, kan dit juridisch getoetst worden op basis van de proportionaliteit en redelijkheid van de gestelde voorwaarde. In de praktijk is het echter lastig om een gemeente te dwingen af te wijken van haar eigen beleidskeuzes, tenzij er sprake is van een duidelijke schending van de zorgvuldigheid of andere wettelijke beginselen.

Conclusie: Hoewel de gemeente in principe voorwaarden kan stellen, is het redelijk om de vraag te stellen of een eis tot unanieme instemming proportioneel en haalbaar is. Het is verstandig om hierover in gesprek te gaan en eventueel juridisch advies in te winnen om de redelijkheid van deze voorwaarde te beoordelen.

Samenvattend is het van belang dat jullie zo snel mogelijk duidelijkheid verkrijgen over de formele kaders en mandaten binnen het participatietraject. Het vastleggen van bindende afspraken, transparantie over bevoegdheden en het scherp formuleren van de randvoorwaarden zijn cruciaal om jullie doel (beperkt woningaanbod) te waarborgen.