

Verslag

Sessie Verkenning Toekomst Perceel E1, Spruitjesveld – 16 april 2024



Aan John Duynhouwer, Karin Helgenberger, Paula Bouwman, Gerard Jan Hellinga Patricia Cambach Duijn, Joost Duivis, Herman Navis, Mark Verschueren, Michael van Bockel, Rene Harkema, Eric de boer, Sander Kinneging, Irene Quakkelaar, Sander Berkhout, Geo van Dam

Gebiedsteam Oosterwold

Yolanda Sikking
E-mail ysikking@almere.nl
Datum 24 april 2024

Van
Yolanda Sikking

Gebiedskantoor Oosterwold
Burchard de Volderstraat 14
1349 HJ, Oosterwold

Cc

Bijlage(n)

Pagina

1. Opening, agenda en mededelingen

Voorzitter Geo van Dam heet iedereen welkom. Deze werksessie brengen we in co-creatie 'het speelveld' in kaart. Op de agenda staan:

- A. Terugblik rol ambassadeurs en proces
- B. Randvoorwaarden/kaders
- C. Stakeholders en hun belangen en ideeën
- D. Verkeersontsluiting

Mededelingen

Een bewoner van de Meanderlaan is het niet eens met de procedure voor het voordragen van ambassadeurs en heeft een mail gestuurd. Deze bewoner voelt zich niet vertegenwoordigd en heeft een aantal ideeën bij het gebiedsteam aangeleverd voor het spruitjesveld. Deze inhoudelijke inbreng zal worden toegevoegd aan de inventarisatie van alle ideeën.

A. Terugblik rol ambassadeurs en proces

- De meeste ambassadeurs hebben besloten om door te gaan. Werkafsprak is dat ambassadeurs bij afwezigheid een vaste vervanger mogen sturen, mits deze is bijgepraat en goed op de hoogte is.
- De ambassadeurs vertegenwoordigen hun straat, ze hebben geen mandaat om besluiten te nemen.
- De nieuwe ambassadeur voor de David Humeweg is Eric de Boer. Hij is voornamelijk de enige namens deze straat.
- De Prielvogelweg is nog in overleg over een derde persoon (voor evt. vervanging).
- Sander Berkhout vervangt Jessica Smit namens het gebiedsteam Oosterwold.
- Yolanda zorgt na elke samendinksessie voor een korte samenvatting/verslag die de ambassadeurs kunnen delen onder de burens van de eigen straat als ze het eens zijn met het verslag. Zo is de ambassadeur zichtbaar en bereikbaar.
- We geven bewoners in de straten gelegenheid om al in dit stadium ideeën en/of plannen aan te dragen via de ambassadeurs of rechtstreeks doorgeven aan Yolanda Sikking.

Proces

Yolanda Sikking blikt terug op vastgestelde co-creatie proces en de planning. We hebben een strak schema (zie presentatie). Misschien is voor de zomer nog een extra avond nodig. In het najaar volgt de brede participatie.

B. Randvoorwaarden/kaders

Irene Quakkelaar licht de randvoorwaarden/kaders toe. Waar moeten we rekening mee houden? Zijn er punten waaraan het plan/scenario voor het spruitjesveld moet voldoen?

Publiekrecht

De Structuurvisie & Bestemmingsplan Oosterwold en werkwijze uitgifte Oosterwold vormen belangrijke kaders. Volgens de structuurvisie is Oosterwold een overgangsgebied van stad naar platteland. Oosterwold draagt bij aan verkorting van de voedselketen. Daarom is de bebouwingsdichtheid laag. De Structuurvisie Oosterwold is vertaald voor deel 1 in een Bestemmingsplan Oosterwold, deel 1. Dit is een toetsingsinstrument waartegen omgevingsplannen kunnen worden getoetst. Er is ook een Handboek Oosterwold, waarin publieke en private spelregels en ontwerpeisen bij elkaar zijn gebracht. In Oosterwold gaan we uit van vier gebruiksfuncties (bestemmingen): wonen, bedrijven, kantoren en voorzieningen. Je mag kiezen uit 3 kaveltypes: standaardkavel, landbouwkavel en landschapskavel. De kavel is samengesteld uit verschillende kavelfuncties zoals roodkavel, verharding, groen, water en 50 procent stadslandbouw. Standaard mag men van de 25% roodkavel 50% bebouwen; dat heet de FAR: Floor Area Ratio. Van het totaal is dat 12,5% bruto vloeroppervlak bij standaardkavels.

Bewoners van de Paradijsvogelweg hebben bedongen dat de roodrechten van hun paardenweides overgeheveld worden naar het spruitjesveld. Dit is ook in het bestemmingsplan geregeld (zowel de eerste als de herziening) met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – stadswede' (art. 13.5 icm 13.9.1). Het samengestelde kavel van weidekavels + spruitjesveld moet voldoen aan de standaard 12,5% bvo. Door het van de weidekavels op het spruitjesveld te verplaatsen, wordt de FAR op het spruitjesveld plaatselijk hoger terwijl de omgeving groener blijft.

Privaatrecht

Vanuit haar handelen als 'rechtspersoon' is de gemeente gehouden aan het privaatrecht. Er gelden verschillende Europese, landelijke en lokale regels.

In het Didam-arrest van 26 november 2021 oordeelde de Hoge Raad dat overheden niet meer een-op-een grond mogen verkopen. Overheden mogen wel richting geven aan bepaalde voorwaarden; en iedereen die daaraan voldoet mag in open concurrentie (mededinging) inschrijven. Tijdens het proces Toekomst Perceel E1 ontwikkelen we ideeën en scenario's wat er kan komen op het spruitjesveld qua kaveltypes en voorwaarden. Het staat vrij aan allerlei partijen/iedereen om in te schrijven.

Ook kwam de Samenwerkingsovereenkomst Grondoverdracht ter sprake. De vraag ontstond of de gronden van Gemeente Almere hier onder vallen en – zo ja – wat dan de rol van Sander Kinneging (vooruitgeschoven post van Gemeente Almere) in het geheel is?

Follow-up:

Geconstateerd is dat Gemeente Almere inderdaad zijn grond heeft ingebracht bij de ontwikkelvoorraad van Oosterwold. Dat betekent dat Team Oosterwold als uitvoeringsorganisatie aan zet is om het Spruitjesveld op zijn Oosterwolds te laten ontwikkelen. Wat betekent dit nu voor de aanwezigheid en insteek van Sander Kinneging in de werkgroep? Iemand met de 'gemeentelijke pet op' is vorig jaar aan de werkgroep toegevoegd op verzoek van enkele ambassadeurs. Jessica en Irene

kwamen bij Sander Kinneking uit, omdat hij veel kennis heeft van de stedelijke programmering. Hij is als spin in het web goed op de hoogte van meerdere locatiezoektochten. Sander wil graag onderdeel blijven van de werkgroep om zijn kennis in te brengen en beschermheer te zijn om dit proces / het spruitjesveld zo veel mogelijk in de luwte zijn beloop te laten hebben. Hij zit er niet als 'de eigenaar' maar als verbindingsofficier.

Wat ter plekke werd toegevoegd aan de privaatrechtelijke kaders/uitgangspunten zijn: de contracten die Gemeente Almere sloot met de nieuwe eigenaren van de zogenaamde weidekavels, waarin staat dat de hoofdontsluiting in principe niet via het pad tussen de woningen door gaat.

C. Stakeholders en hun belangen en wensen

De ambassadeurs inventariseren vervolgens in tweetallen hun belangrijkste belangen en wensen. Deze vormen een basis voor het verder uitwerken van ideeën en plannen.

Wie	Belangen	Wens
Gebiedsteam	1. Een goede en vooral veilige ontsluiting, bereikbaar en verkeersluw	1. Kleine kavels voor betaalbare woningen 2. Geclusterde stadslandbouw in een buurtschapje van bijvoorbeeld bijzondere doelgroep (cpo)
Spinozalaan & Meanderlaan	1. Geen doorgaande weg 2. Geen hoogbouw 3. Groen en agrarisch	1. Dorps aangezicht 2. Geen Domus 3. Geen verkeersaantrekkende werking
Spinozalaan & gebiedsteam	1. Nakomen van afspraken (weg) doodlopend 2. Deels bijdragen aan maatschappelijke opgaves (voorzieningen/woningbouw waaronder sociaal)	1. Dorps (bouwhoogte 3 laags), versnipperd, ruimtelijk 2. Buitenruimte project -> jongeren/kinderen 3. Geen Groene Wold 2.0, niet 1 projectontwikkelaar (massa) 4. Voorkeur gemengd programma
Paradijsvogelweg	1. Verkeersluw	1. Groen 2. Geen hoge bebouwing 3. Structuur
Gemeente & Meanderlaan	1. Draagvlak 2. Toekomstbestendig 3. Financieel minstens neutraal (bovenplanse investeringen compenseren) 4. Voorbeeld voor Almere	1. Parkachtig gebied met veel groen 2. Recreatie 3. Water 4. Landbouw dan wel hoogwaardig biologisch 5. Voor heel Oosterwold 6. Professionele blik, landschapsarchitect 7. Vrij vormgegeven
David Humeweg & Prieelvogelweg	1. Ontsluiting: geen verkeersaantrekkende werking	1. Open groen gebied 2. Tuinbouw, park, toewerken naar ingediende plan (Warmoes)

D. Verkeerssituatie

Andy Timpico is verkeerskundige bij de gemeente Almere. Hij heeft de verschillende verkeersontsluitingen in beeld gebracht en geeft een overzicht van de voor- en nadelen per route.

Routes	Mitsen en maren	Opmerkingen
1: Ontsluiting via de Prieelvogelweg, één of tweerichtingen. Opties: Parkeren begin kavel, dan lopen. Keerlus. Of 'rondweg'. Twee richtingen.	Prieelvogelweg wordt gezien als bedrijventerrein en gebruikt om te laden/lossen. In planvorming meenemen dat het geen verkeersaantrekkende werking mag hebben.	Het hangt er vanaf wat er op het perceel gaat komen.
2: Doorsteek tussen Paradijsvogelweg 53 en 55	Geen hoofdontsluiting. Is er niet op gedimensioneerd, kan dus niet.	Wel geschikt voor nood- en hulpdiensten
3: Ontsluiting via het Houtsnippad. 3a: via Paradijsvogelweg 3b: via nieuwe parallelle polderweg (thv rotonde bij AH) 3c: naar het westen toe richting Kievitsweg	De bosstrook is van SBB, dus grond moet worden aangekocht. Dit is al een fietspad. Pad moet worden verbreed, bomenkap nodig.	3a. De route over de Paradijsvogelweg enkel tijdelijk ivm weerstand. 3b: Nieuwe polderweg aansluiten op het pad. 3c: Bij een alternatieve route door het bos is er groot risico op bezwaar.
4: Fietspad thv David Humeweg	Fietspad is mogelijk tijdelijk omdat deze over de HOV-lijn heen gaat.	
5: Auto-ontsluitingen meanderlaan/spinozalaan/david hume, over de toekomstige HOV-lijn.	Vereist ongelijkvloerse kruisingen, die veel inpassingruimte vergen. Technisch kan alles, bijvoorbeeld de HOV omhoog op talud. Maar financieel waarschijnlijk onuitvoerbaar.	Hoogwaardig openbaar vervoer hoeft niet perse een busbaan te worden. Hoe kan het dat dit bij vorige gebiedsregisseur nog wel een optie was? Lering van Auguste Comteweg. Voortschrijdend inzicht vraagt om betere onderbouwing.
6: Weg langs de HOV-reservering, parallel aan de Prieelvogelweg.	Hier is geen ruimte voor omdat de HOV lijn 30 meter breed moet zijn.	Als extra scenario toegevoegd
Combinatie van bovenstaande	Tbv spreiding/verdeling van lasten.	

De ambassadeurs constateren dat geen enkele weg zelfstandig geschikt is voor veel verkeersbewegingen. Welke route uiteindelijk het meest geschikt is, is mede afhankelijk van het programma, dus wat je op het veld gaat doen. Gepleit wordt om serieus naar de mogelijkheden van route 3b te kijken. De komende tijd vullen we de plussen en minnen van de routes verder aan en werken we verder aan de longlist/shortlist van ideeën. Deze brengen we samen en optioneel maken we combinaties.

De volgende bijeenkomst Verkenning Toekomst Perceel E1 is 28 mei 2024 van 19.30 tot 21.00 uur.