



## Maak Oosterwold – Perceel E1



Proces Verkenning Toekomst Spruitjesveld – 16 april 2024



# Agenda

## Verkenning Toekomst Perceel E1

- Rol ambassadeurs
  - Doel en proces
1. Randvoorwaarden/kaders  
*Irene Quakkelaar*
  2. Stakeholders & belangen
  3. Verkeerssituatie  
*Andy Timpico*

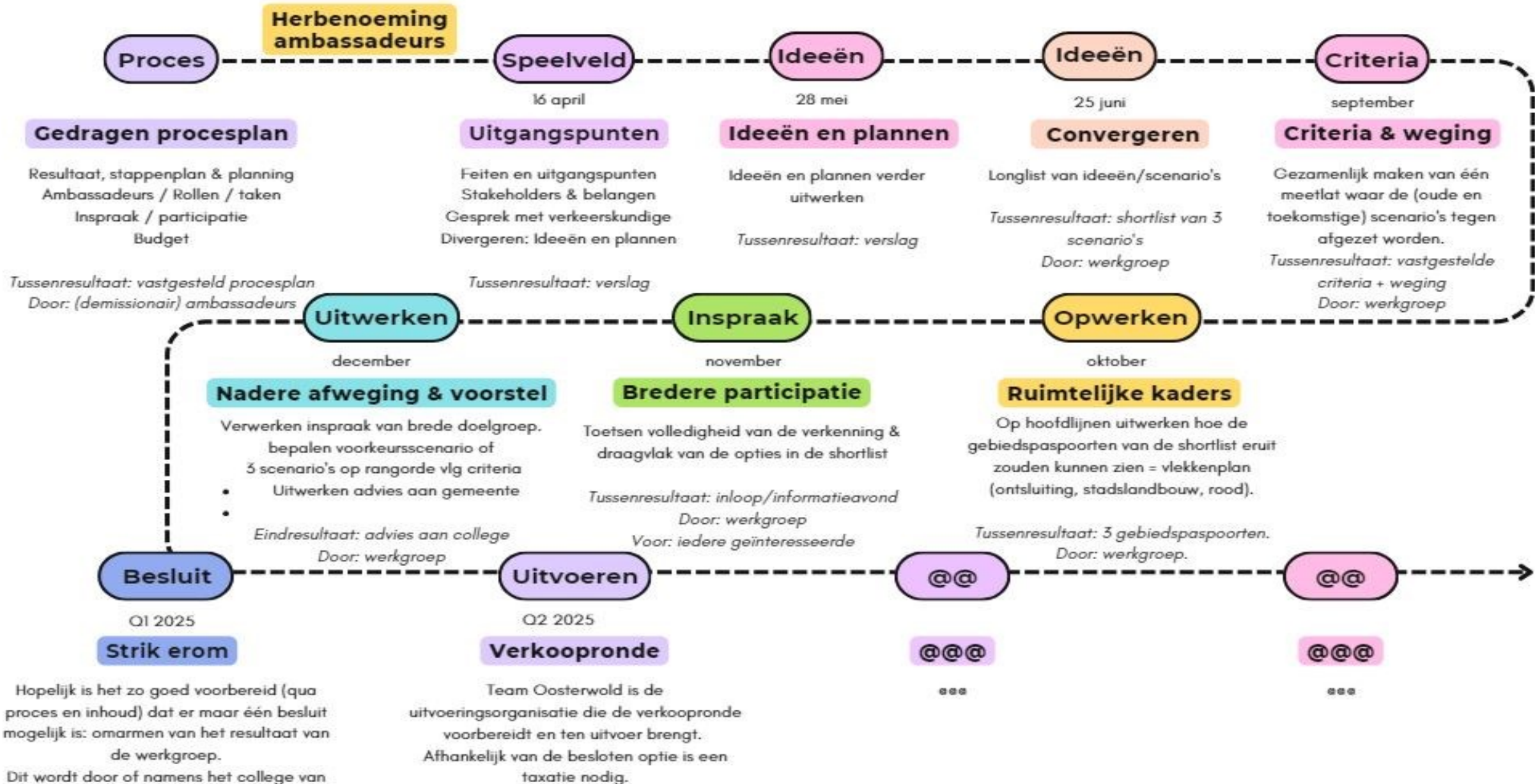


# Rol ambassadeurs

- 2 ambassadeurs van elke straat: Prieelvogelweg, Paradijsvogelweg, Meanderlaan, David Humeweg, Spinozalaan
- Bij afwezigheid mag een vervanger worden gestuurd (mits goed op de hoogte)
- Na iedere samendinksessie verslag verspreiden onder bewoners eigen straat
- Ogen en oren: eventuele ideeën meenemen naar volgende sessie
- Brede participatie in november 2024

	Ambassadeurs spuitjesveld	
1	John Duynhouwer	Meanderlaan
2	Karin Helgenberger	Meanderlaan
3	Paula Bouwman (reserve)	Meanderlaan
3	Patricia Cambach Duijn	Spinozalaan
4	Joost Duivis (alternerend)	Spinozalaan
4	Gerard Jan Hellinga (alternerend)	Spinozalaan
5	Herman Navis	Prieelvogelweg
6	Mark Verschueren	Prieelvogelweg
7	Michael van Bockel	Paradijsvogelweg
8	Rene Harkema	Paradijsvogelweg
9	Eric de boer	David Humeweg
10		David Humeweg
11	Sander Kinneging	Gemeente Almere
12	Irene Quakkelaar	Team Oosterwold
13	Sander Berkhout	Team Oosterwold
	Yolanda Sikking	Procesbegeleider
	Geo van Dam	Technisch voorzitter

# Proces Verkenning Toekomst Perceel E1, Spruitjesveld, Oosterwold

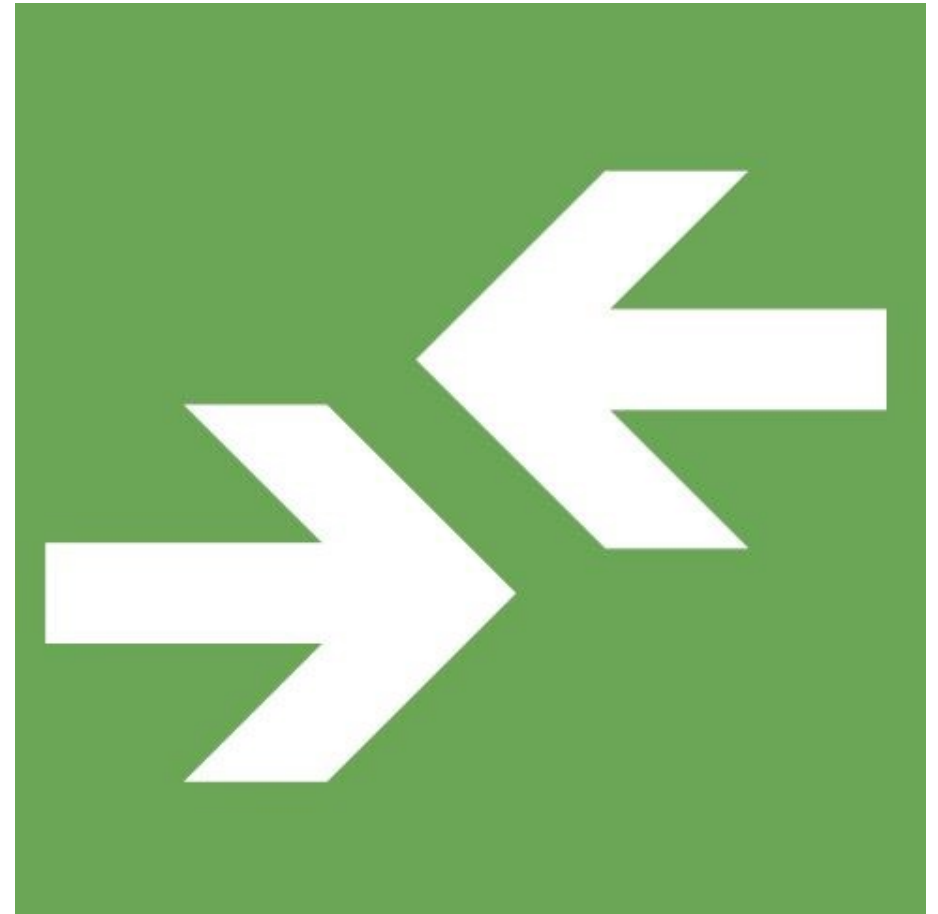




# Randvoorwaarden/kaders

## Betekenis

- Randvoorwaarden/kaders zijn de punten waaraan in het plan voldaan moet worden.
- Uitgangspunten/criteria zijn keuzes die in het verdere planproces een sturende rol vervullen en waarvan, onder omstandigheden en gemotiveerd, mag worden afgeweken.



# Randvoorwaarden/kaders – publiekrecht



Structuurvisie Oosterwold  
↓ vertaald naar ↓  
Bestemmingsplan Oosterwold, deel 1



+  
Omgevingsvergunningen  
= Handboek Oosterwold

- Functie = gebruik = bestemming

Functie	Maximum percentage per functie
Wonen	61,0%
Bedrijven	29,0%
Kantoren	4,5%
Voorzieningen	5,5%

- Kaveltypes

Type kavel	Maximum percentage per kaveltipe
Standaardkavel	73,0%
Landbouwkavel	10,0%
Landschapskavel	17,0%

# Randvoorwaarden/kaders – publiekrecht



Structuurvisie Oosterwold

↓ vertaald naar ↓

Bestemmingsplan Oosterwold, deel 1



+

Omgevingsvergunningen

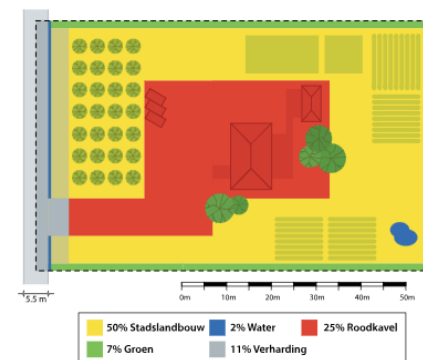
= Handboek Oosterwold

## • Kavelsamenstelling

Samenstelling van de bruto kavel	Minimaal / Maximaal	Standaard	Landbouw	Landschap
Roodkavel	Maximaal	25,0%	7,0%	6,0%
Verharding / infra	Maximaal	11,0%	5,0%	5,0%
Groen - natuur	Minimaal	0,0%	0,0%	80%
Groen - verspreid	Minimaal	7,0%	1,5%	1,5%
Water	Minimaal	2,0%	1,5%	2,3%
Stadslandbouw	Minimaal	50,0%	80,0%	0,0%

## • Kavelindeling (standaardkavel)

Het modelerf



# Randvoorwaarden/kaders – publiekrecht



Structuurvisie Oosterwold

↓ vertaald naar ↓

Bestemmingsplan Oosterwold, deel 1



+

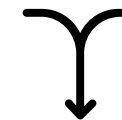
Omgevingsvergunningen

= Handboek Oosterwold

- **Bebouwingsdichtheid**

- Rood = 'erf'
- Normaal bij standaardkavel 25% rood
- Floor area ratio rood : bvo = 50%
- Dus 12,5% bvo bij standaardkavels

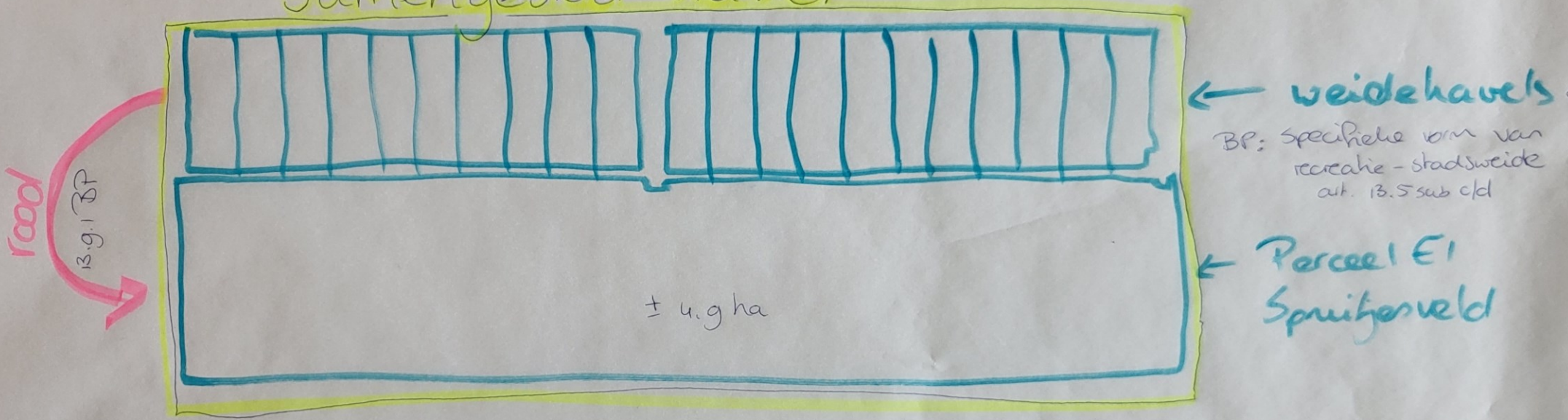
- Vanwege verkochte weidekavels een specifieke regel in het bestemmingsplan
- aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - stadsweide' (art. 13.5 icm 13.9.1)





↑ Noord

# samengesteld kavel



← weidehavels

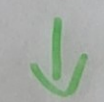
BP: specifieke vorm van recreatie - stadswide uit. B.S sub cld

← Perceel E1 Spruitjesveld

road  
B.g.1 BP

± 4,9 ha

FAR mag tussen 50% & 100% op spruitjesveld  
mits weidehavels vrij van bebouwing blijven.  
en mits 7% groen 14% groen wordt op spruitjesveld. = 6.860 m<sup>2</sup>



Bvo weidehavels ≈ 4.600 m<sup>2</sup>

Bvo spruitjesveld ≈ 6.100 m<sup>2</sup>

Bvo samengesteld kavel ± 10.700 m<sup>2</sup>

# Randvoorwaarden/kaders - privaatrecht



- Rijksvastgoedbedrijf & de gemeente Almere als opdrachtgever & verkoper
  - Europees Recht, bv mededinging = Didam-arrest
  - Wet Markt & Overheid
  - Inkoopbeleid Almere
  - Samenwerkingsovereenkomst Grondoverdracht Rijksgronden Oosterwold (SOK Grond)



**MAAK OOSTERWOLD** Home Inspiratie Informatie Nie

## Over Oosterwold

### Landschap van Initiatieven

Oosterwold is een groen gebied tussen Almere en Zeewolde. Hier heb je alle ruimte om op eigen initiatief en naar eigen wens vorm te geven aan je droom en overtuiging. Je bepaalt niet alleen je eigen woning, maar gaat ook over aanleg en beheer van wegen, paden, groen, water en de openbare ruimte. Dat moet je allemaal zelf realiseren, samen met anderen. Je vindt hier de ultieme vorm van 'doe-het-zelf'-gebiedsontwikkeling. Behalve een aantal spelregels zijn er weinig beperkingen. Samen met toekomstige buren vormgeven aan een groene en duurzame leefomgeving staat voorop. Dat is uniek in Nederland.

Sinds 2016 zijn ruim 1.600 initiatieven buiten aan de slag met de realisatie van hun project in dit groene, agrarische landschap. Inmiddels wonen en werken er zo'n 4.600 Oosterwolders.

### Naslag

[Verlenging SOK grond](#)  
[Almere Oosterwold - Ontwikkelstrategie Land-Goed voor Initiatieven](#)  
[Structuurvisie Oosterwold](#)  
[1e quartiele herziening bestemmingsplan Oosterwold of en Viewer ruimtelijke plannen of Samenwerkingsovereenkomst Grondoverdracht Rijksgronden Oosterwold](#) en bijlagen: [Plangebied](#), [Ontwikkelvoorraad plattergrond](#) en [Ontwikkelvoorraad cijfers](#)  
[Jaarrapportage Oosterwold 2022](#)  
[Rapport: Wonen tussen gelijkestemden](#)

## Mededingingsregels zetten ideeën voor nog beschikbare percelen op scherp

25 november 2022



In Oosterwold zijn verschillende bewoners, initiatiefnemers en bewonersgroepen bezig met het uitdenken van ideeën voor de nog beschikbare percelen. De moedigt de gebiedsorganisatie aan, zodat de slagingskans voor een lokaal initiatief groter is. Dit heeft het idee draagvlak voordat de officiële spelregels bekend zijn. Maar we kunnen niemand iets beloven. Het is niet wat we graag doen, maar we moeten ook het enthousiasme een beetje temperen. Door de mededingingsregels mogen we immers niet één op één zaken doen met een partij die ons goed dunkt. Iedereen moet gelijke kansen krijgen. Als je bezig bent met het ontwikkelen van ideeën, zorg dan dat je flexibel bent om jouw plannen aan te passen aan de spelregels zodra die gepubliceerd worden.

### Wat is mededinging en wat is het effect op Oosterwold?

Als de overheid zaken doet, moet dat transparant zijn en toegankelijk voor iedereen met dezelfde uitgangspunten. Daarvoor zijn mededingingsregels in het leven geroepen. Eind 2021 was er een rechtszaak waarin de Hoge Raad de regels heeft aangescherpt. Wat betekent dat voor Oosterwold?

### Openbare selectieprocedure als uitgangspunt

Alle overheden lijken te stoeien met de effecten van de uitspraak van de Hoge Raad in de rechtszaak Didam-Montferland (het Didam-arrest). De Hoge Raad bepaalde toen dat verkoop van vastgoed één op één (zonder mededinging) aan een bepaalde partij niet mag als er belangstelling is of verwacht mag worden van één of meer andere partijen. Uitgangspunt is dat er een selectieprocedure wordt doorlopen met een voldoende mate van openbaarheid.

Een dergelijke (openbare) selectieprocedure is volgens de Hoge Raad niet nodig als bij voorbaat (redelijkerwijs) vaststaat dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. De overheid moet zich er in dit geval goed van vergewissen dat er maar één serieuze gegadigde (koper) is. Als de overheid van mening is dat er redelijkerwijs maar één serieuze gegadigde is, dient zij dit gemotiveerd konbaar te maken met een publicatie. Dit geeft andere partijen de mogelijkheid om zich te melden als serieuze gegadigde en bewaart te maken tegen de voorgenoemde verkoop.

Inmiddels zijn in het hele land meerdere rechtszaken gevoerd over de toepassing van het Didam-arrest. De verwachting is dat er nog meer jurisprudentie ontwikkeld wordt, nu alle overheden zoeken naar een juridische en tegelijk goede manier om haar maatschappelijke taken efficiënter uit te kunnen voeren.

### Toekomstige verkopen in Oosterwold deel 1

In Oosterwold staat doorlopend grond in de blauwe zone (onder invloed van geluidhinder windmolens en snelweg) open voor verkoop aan bedrijven of kantoren. Op de rest van het gebied en de andere functies ligt nu nog een verkoopstop, het betreft reguliere Oosterwoldpercelen en bijzondere 'archeologiepercelen'.

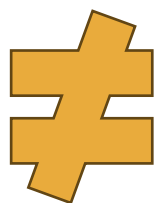
Bij de meeste van de nog beschikbare percelen is evident dat hier meerdere geïnteresseerden voor kunnen zijn. Naar verwachting zijn meer geïnteresseerden dan beschikbare kavels, zeker waar het gaat om standaardkavels wonen. Daarom beraden wij ten behoeve van de eerlijke verkoop conform de mededingingsregels een selectieprocedure met selectiecriteria voor. We hebben verschillende soorten percelen gecategoriseerd die in aparte rondes worden uitgegeven.

De eerstvolgende verkoopronde is voor de kleine nog beschikbare percelen (tot 2.000 m<sup>2</sup>) die eventueel verkaveld - kunnen worden verkocht als standaardkavels wonen. We zetten op dit moment de punten op de 1. De verkoop en de daarbij behorende voorwaarden en spelregels willen we in december 2022 aankondigen. Vervolgens geven we voorbereidingstijd voordat de daadwerkelijke inschrijftijd begin 2023 open. Zo snel mogelijk daarna kondigen we de verkoopronde aan voor voorzieningen en buitenuitsteppenprojecten en een ronde voor archeologiepercelen. Die worden ook voorzien van selectiecriteria.

# Ontwerpaanleidingen en -uitdagingen



Randvoorwaarden & kaders



Ontwerpaanleidingen of -uitdagingen

- Veel ontwerpersvrijheid & (onderzoeks) verantwoordelijkheden
- 100 ontwerpers, 100 ontwerpen
- Soms wel 'vaste gegevens' in omgeving, bijvoorbeeld:
  - ontsluiting,
  - aansluitende fiets/voetpaden,
  - watergangen,
  - archeologische beschermingswaarden, ecologische hoofdstructuur,
  - Aansluiting trafo/nuts
  - Bestaande riolering/putten
  - etc.
- > zaken om rekening mee te houden



# Stakeholders & belangen

- In 2-tallen
- Kies iemand met een andere denkstijl (hoe denk je), denklijn (wat denk je) en achtergrond
- Noem minimaal 3 belangen/wensen t.a.v. de Toekomst van Perceel E1
- Soms dubbelrol



By Fri

Belangrijkste stakeholders	Belangen / wensen
Omwonenden	1. 2. 3.
Gebiedsteam	
Gemeente	



# Verkeerssituatie spruitjesveld

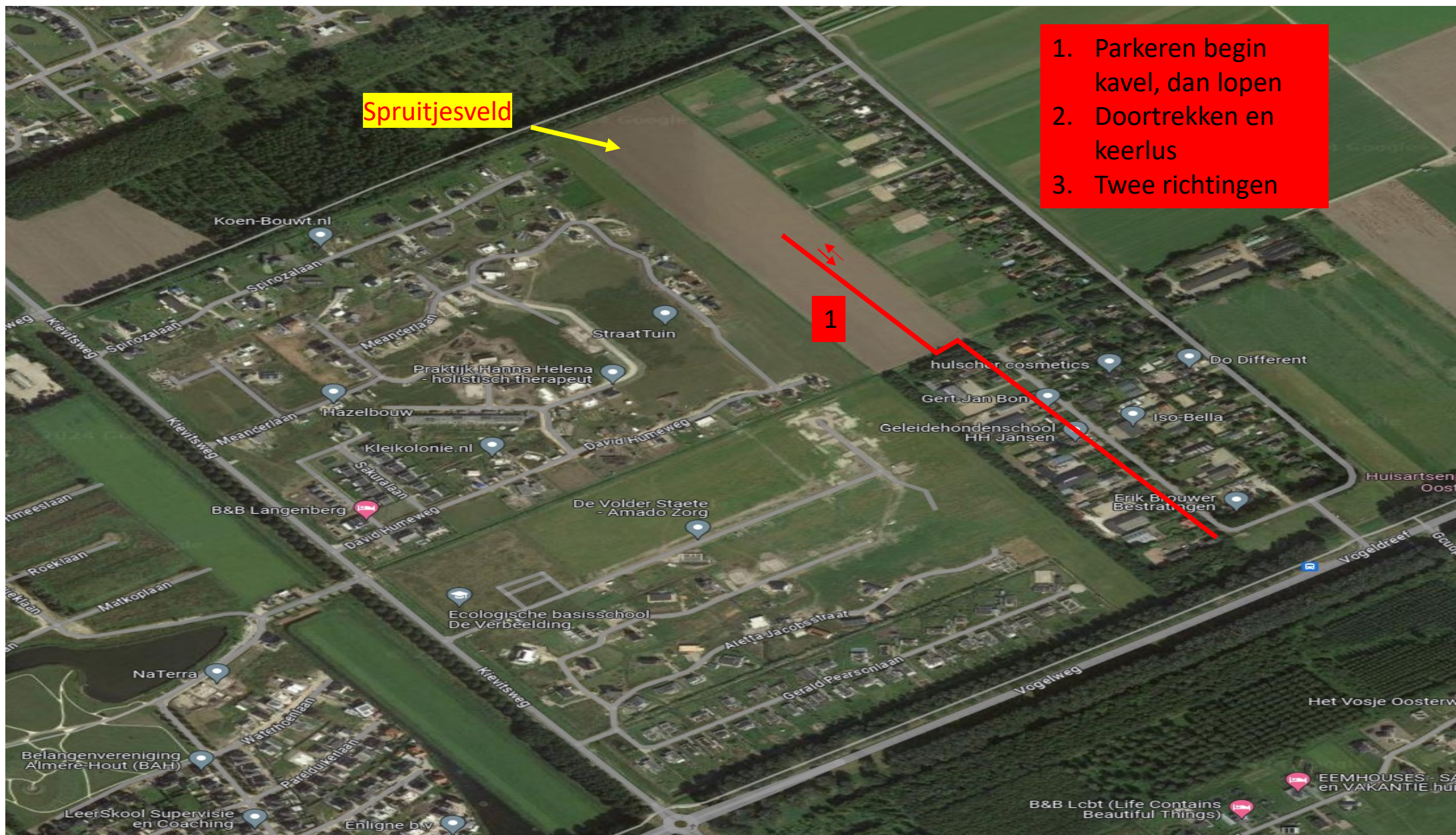
- Ontsluiting via Prieelvogelweg
- Doorsteek Paradijsvogelweg
- Ontsluiting via Houtsnippad
- Tijdelijk fietspad onderaan kavel
- Ontsluiting over toekomstige HOV-lijn

Spruitjesveld



1. Parkeren begin kavel, dan lopen
2. Doortrekken en keerlus
3. Twee richtingen

1

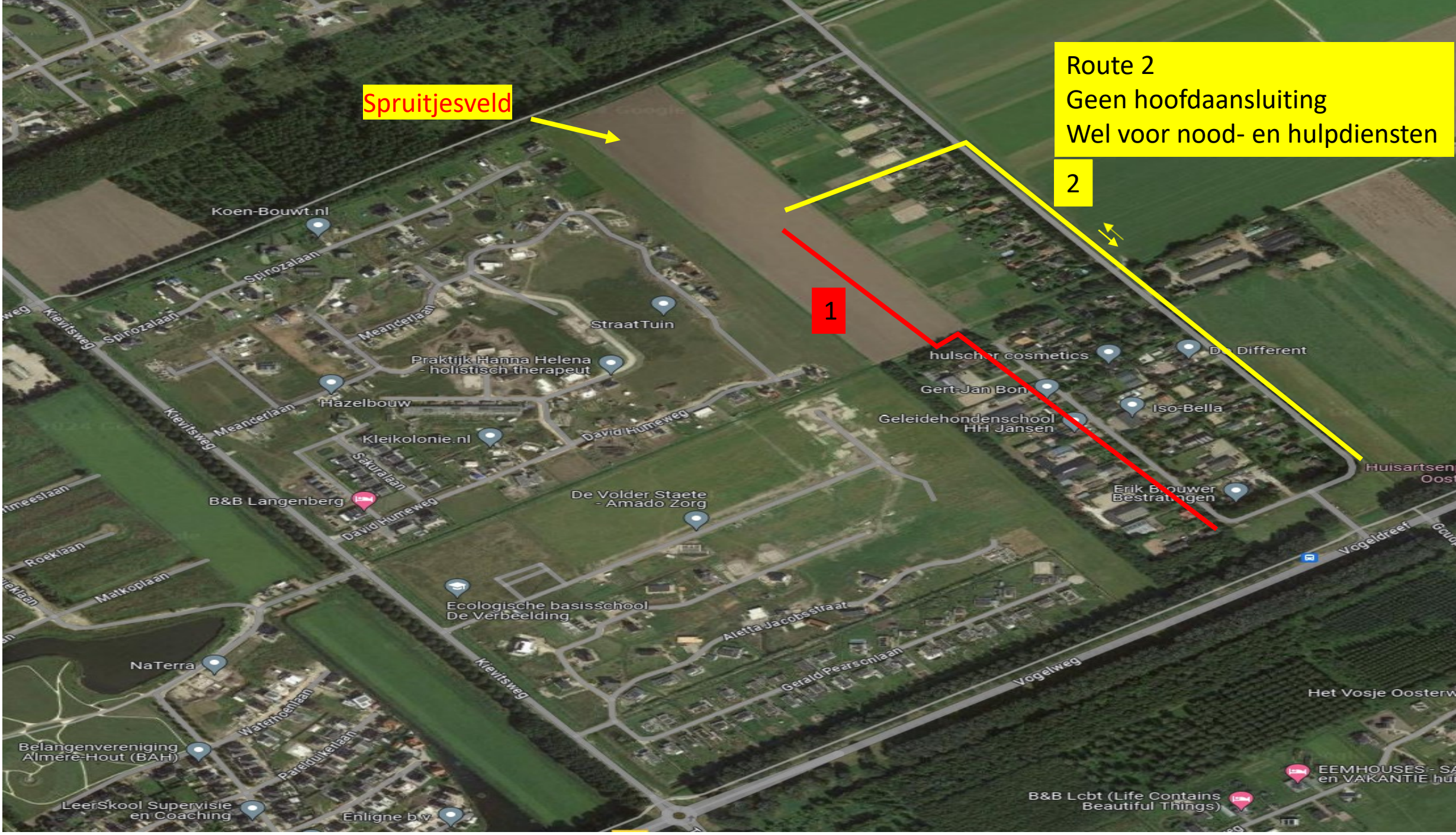


Spruitjesveld

Route 2  
Geen hoofdaansluiting  
Wel voor nood- en hulpdiensten

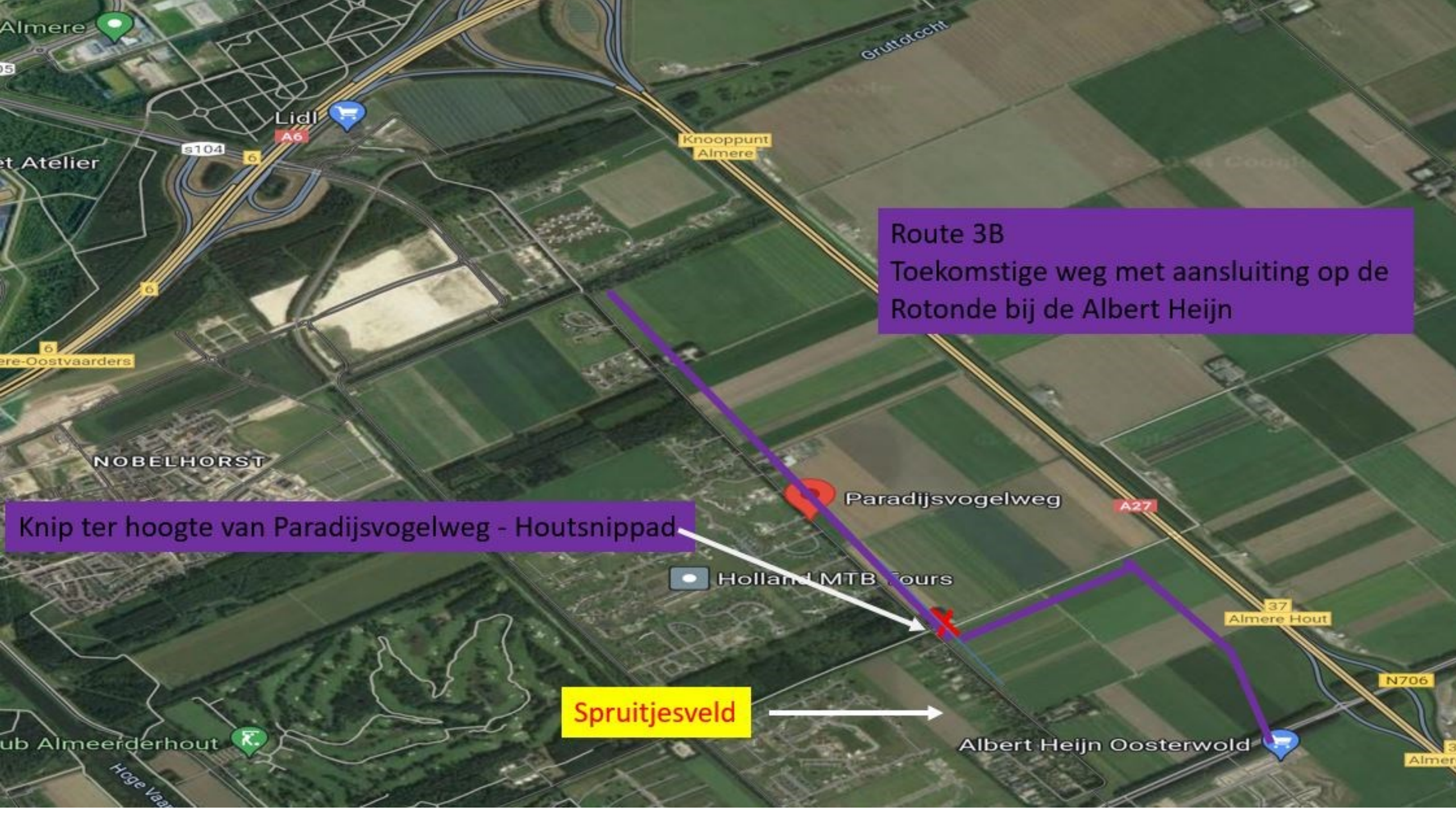
2

1









Route 3B  
Toekomstige weg met aansluiting op de  
Ronde bij de Albert Heijn

Knip ter hoogte van Paradijsvogelweg - Houtsnippad

Spruitjesveld

Holland MTB Tours

Paradijsvogelweg

Albert Heijn Oosterwold

Almere Hout

Knooppunt Almere

Lidl

s104

Gruttocht

Almere

et Atelier

ere-Oostvaarders

NOBELHORST

ub Almeerderhout

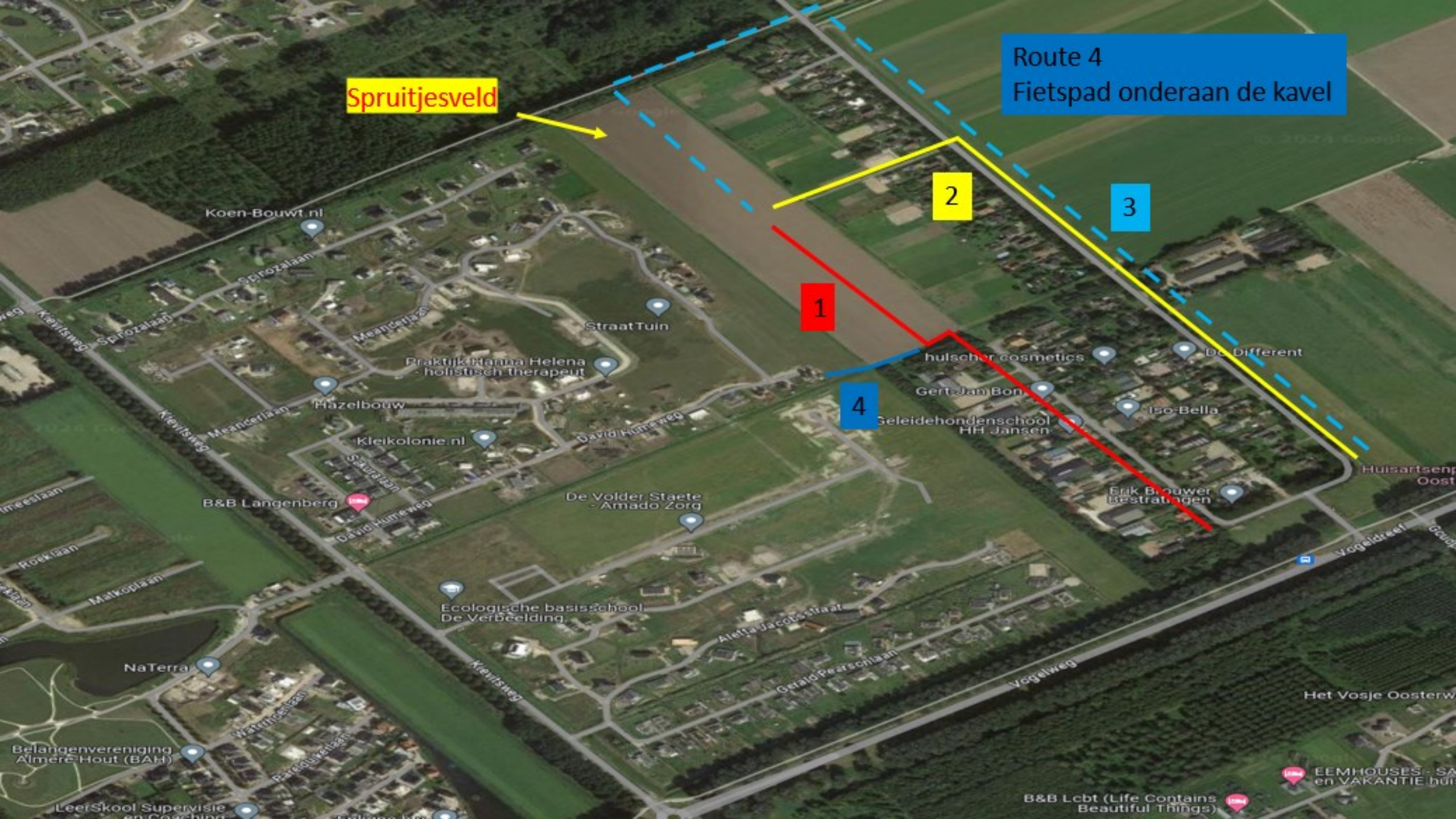
Hoge Vaar

N706

Almer

Spruitjesveld

Route 4  
Fietspad onderaan de kavel



1

2

3

4

Koen-Bouwt.nl

Spirozalaan

Spirozalaan

Meanderlaan

StraatTuin

Praktijk Hanna Helena  
- holistisch Therapeut

Hazelbouw

hulscher cosmetics

De Different

Gert-Jan Bon

Geleidehondenschool  
HH Jansen

Iso-Bella

B&B Langenberg

David Hume weg

De Volder Staete  
- Amado Zorg

Erik Brouwer  
Bestratingen

Huisartsenpraktijk  
Oost

Ecologische basisschool  
De Verbeelding

Aletta Jacobsstraat

Gerrald Peerschlaan

Vogelweg

NaTerra

Wattmicklaan

Paradijsvelden

Het Vosje Oosterw

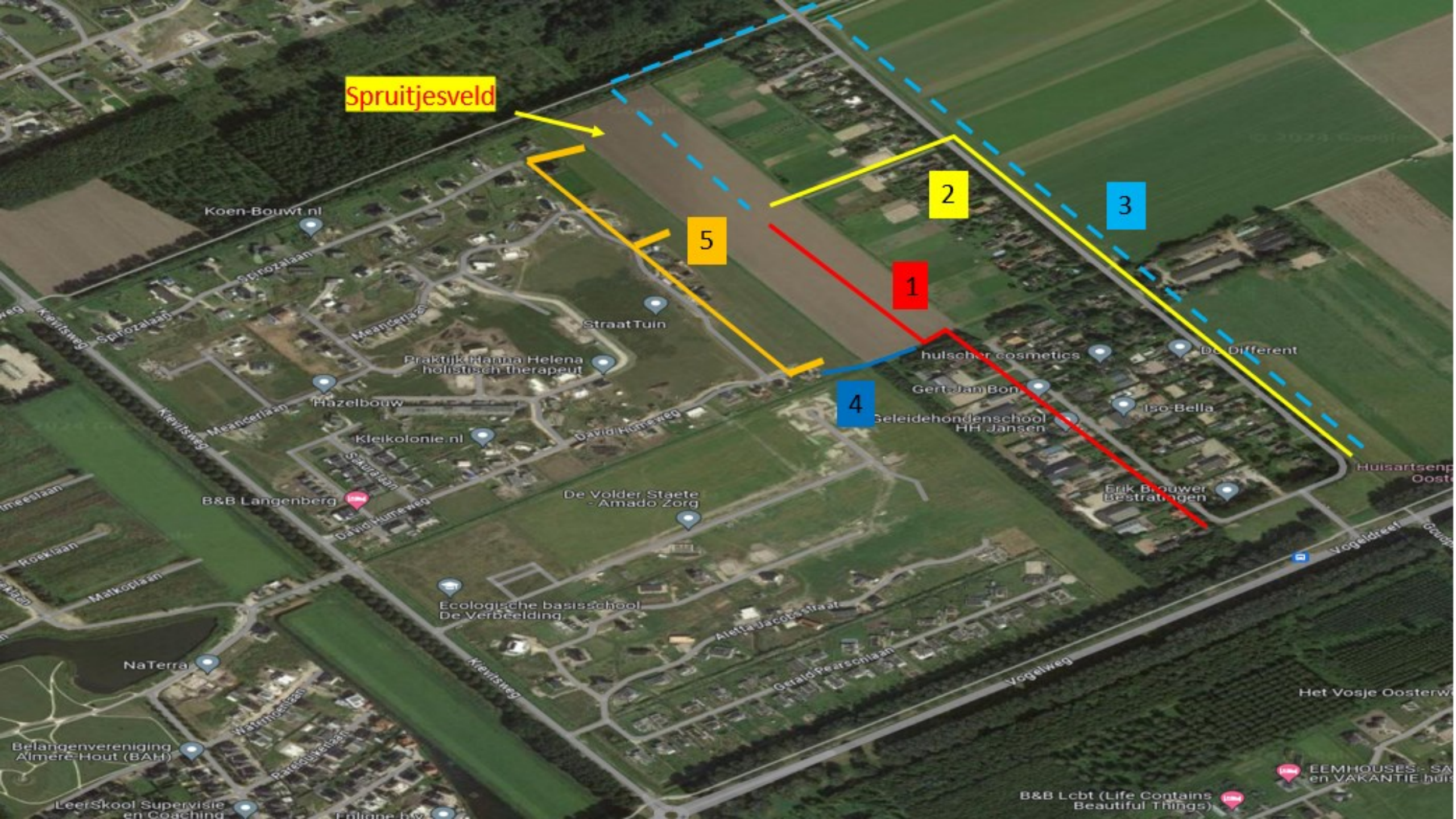
Belangenvereniging  
Almere Hout (BAH)

LeerSchool Supervisie  
en Coaching

B&B Lcbt (Life Contains  
Beautiful Things)

EEMHOUSES - SA  
en VAKANTIE hui

# Spruitjesveld



5

2

3

1

4

Koen-Bouwt.nl

Hazelbouw

B&B Langenberg

NaTerra

Belangenvereniging Almere-Hout (BAH)

LeerSkool Supervisie en Coaching

Praktijk Hanna Helena  
holistisch therapeut

Kleikolonie.nl

De Volder Staete  
- Amado Zorg

Ecologische basisschool  
De Verbeelding

Straat Tuin

hulscher cosmetics

Gert-Jan Bon

Geleidehondenschool  
HH Jansen

Iso-Bella

Erik Brouwer  
Bestratingen

EEMHOUSES - SA  
en VAKANTIE huis

B&B Lcbt (Life Contains  
Beautiful Things)

Spirozalaan  
Meanderlaan  
Kleurisweg

David Hume weg

Aletta Jacobsstraat

Gerard Peerschlaan

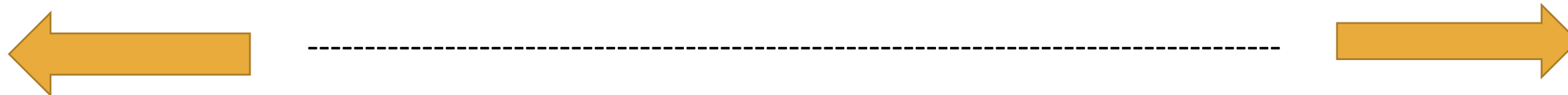
Vogelweg

Vogeldreef



# Verkeersituatie spruitjesveld

Wat schatten jullie in als:



Minst waarschijnlijk

?

Meest waarschijnlijk

	Voordelen	Nadelen
Ontsluiting via Prieelvogelweg		
Doorsteek Paradijsvogelweg		
Ontsluiting via Houtsnippad		
Tijdelijk fietspad onderaan kavel		
Toekomstige HOV-lijn		