

Bijlage veel-gestelde-vragen Perceel E1, Spruitjesveld, Oosterwold

Wat zijn de kaders voor de verkenning van de mogelijkheden op Perceel E1?

- Structuurvisie & bestemmingsplan
- Ruimtelijke inpasbaarheid, oftewel of een bepaalde functie na onderzoeken passend blijkt te zijn (bv vanwege slagschaduw, geluidhinder, bodemkwaliteit e.d.)
- Werkwijze uitgifte Oosterwold ([Handboek](#), [Didam](#) etc met inachtneming van de inmiddels getrokken lessen ter verbetering van enkele aspecten in de toekomst in het rapport [Oosterwold – Het Vervolg](#))

Wie heeft opdracht gegeven voor deze werkgroep?

Niemand; het is een idee van Team Oosterwold zelf, bepleit door één van de projectmanagers vanwege de ligging tussen oude enclave en nieuw gebied in.

Waarom zijn er vroeger onderzoeken uitgevoerd op het perceel?

We hebben in de archieven gezocht, maar geen aanknopingspunten gevonden helaas.

Zijn er al plannen?

Toen dit proces startte met omgevingsgesprekken in de zomer van 2022 en het instellen van de werkgroep, was er geen plan voor Perceel E1. De beschikbaarheid van dit tijdelijk in agrarisch gebruik gegeven perceel leek niet eens algemeen bekend bij de gemeente (eigenaar).

Team Oosterwold is – mede na vragen vanuit de werkgroep – op ‘tournee’ geweest door het stadhuis. En sindsdien horen we steeds vaker dat collega’s zich nu bewust zijn van de eventuele beschikbaarheid van Perceel E1. Sinds kort wordt dit perceel daarom vaker betrokken als zoeklocatie voor functies die een plek moeten krijgen in Almere. Bijvoorbeeld voor flexwonen, wonen en zorg en een verkeersoplossing voor de Prielvogelweg, sport en andere maatschappelijke voorzieningen.

Als Team Oosterwold wordt geconsulteerd over de mogelijkheden, vertellen we dat we bezig zijn met een participatief proces met een bewonerswerkgroep en dat het onwenselijk is dit te doorkruisen. Wat wel mogelijk is om bepaalde ideeën in de uit te werken scenario’s van de werkgroep mee te nemen.

Wat is de boekwaarde van de grond?

De boekwaarde is 0. Natuurlijk moeten we ook oog hebben voor een opbrengstpotentie op basis van de Oosterwoldse mogelijkheden, zonder dat dit vooraf taakstellend of als kader is meegegeven.

Wat is de bestemming van Perceel E1?

Een soort dubbelbestemming met:

- Bestaand of
- Ontwikkelregels Oosterwold, voor alle functies die in de doeleindenomschrijving van artikel 13 zijn beschreven en altijd minimaal 50% stadslandbouw.
Op basis van artikel 13.5 en 13.9.1 kunnen de bouwrechten van de stadsweide (weidekavels achter Paradijvogelweg) worden ingezet voor standaardkavels op het perceel ernaast. *Uit de*

verkoopovereenkomsten maken we op dat de bron daarvan ligt in een amendement vanuit de gemeenteraad bij de vaststelling van het eerste bestemmingsplan Oosterwold.

Wat zijn weidekavels? Waar komt de term vandaan en waar is die vastgelegd?

Het was de werknaam van de kavels die Team Oosterwold / gemeente Almere eerst in bruikleen had gegeven aan de bewoners van Paradijsvogelweg 33 tot en met 73 en in 2017 aan hen heeft verkocht. In de verkoopovereenkomsten is het als term voortgezet. Het zijn de kavels die in het bestemmingsplan in de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - stadsweide' liggen.

Welke afspraken zijn er gemaakt over (de ontwikkeling en ontsluiting van) Perceel E1?

- met kopers 'weidekavels' Paradijsvogelweg is – voor zover relevant voor Perceel E1 - in de verkoopovereenkomst afgesproken:
 - Gebruiksmogelijkheden:
 - Hobbymatige en derhalve niet bedrijfsmatige activiteiten in de agrarische sfeer
 - Een agrarisch bedrijf is een bedrijfsgebruik dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden en fokken van vee, zonder gebruik te maken van glasopstallen met een hoogte van meer dan 1 (één) meter
 - Indien gewenst kan de bestemming worden aangepast van het huidige legale gebruik naar de nieuwe bestemming stadslandbouw (cf. definitie Chw bestemmingsplan Oosterwold). Hiermee worden de spelregels van Oosterwold ook van toepassing.
 - De bestaande begrenzing van de huidige bruikleenovereenkomst wordt aangehouden. Dat betekent dat ook dat de weidekavel niet tot hart van de sloot wordt uitgegeven
 - Het tussen pad tussen de huizen Paradijsvogelweg met huisnummers 53 en 55 is en blijft bij de gemeente Almere in eigendom. In het Chw bestemmingsplan Oosterwold geldt nu de bestemming "Gemengd-2". De gemeente spreekt de intentie uit om de auto-ontsluiting van het 'spruitjesveld' niet via het tussen pad te realiseren, echter dit kan niet gegarandeerd worden. Dit is (mede) afhankelijk van hoe het spruitjesveld uiteindelijk ontwikkeld wordt. Een langzaam verkeers-route en (tijdelijk) landbouwverkeer via deze tussenweg, blijven te allen tijden mogelijk.
 - De onroerende zaak wordt zoals bedoeld in artikel 1 lid 1 op moment van notariële overdracht een onderdeel van een samengesteld kavel waarvan de roodrechten worden overgeheveld naar het zuidelijk gelegen te ontwikkelen gebied (zgn. 'spruitjesveld' [...]) hetgeen betekent dat geen enkele vorm van bebouwing op de onroerende zaak mogelijk is.

En wat is roodkavel?

Uit de toelichting van het eerste bestemmingsplan: Het roodkavel is het gedeelte van het kavel dat voor bebouwing in aanmerking komt. Het roodkavel bestaat uit één aaneengesloten gebied.

Wat zijn de plannen met handhaving van (gebrek aan) stadslandbouw?

Uit [Oosterwold, het Vervolg](#): *Er wordt maar beperkt gehandhaafd; deels omdat mensen de tijd moeten krijgen om zich te settelen, maar ook omdat een helder handhavingskader ontbreekt en de ambtelijke capaciteit beperkt is.*

In datzelfde rapport met verbeterpunten voor de toekomst van Oosterwold als organische doe-het-zelf-gebiedsontwikkeling van woon/werkmilieus staan ook ambities om meer te regisseren op het vlak van de (voorgenomen) stadslandbouw en indien nodig ook handvatten te gaan verzorgen om als ultimatum remedium te kunnen handhaven.

Wat wil TOW veranderen aan de manier van uitgifte; hoezo minder individueel?

Door anders van start te gaan met het uitgifteproces, kan er meer tijd, aandacht en kwaliteit gestoken worden in de structuur en (ruimtelijke) samenhang van de buurtjes. Naar aanleiding van de evaluaties en gesprekstafels met bewoners en andere partijen heeft Team Oosterwold daarom voorgesteld meer groepsgewijs te starten. Eerst wordt dan gezamenlijk een ruimtelijk kader (landschapsplan) ontworpen voor de leefomgeving, waarna men samen de verkaveling vorm geeft en pas daarna inzoomt op de privé eigendommen en belangen. Dit is beschreven als 'gelijktijdige groepsgewijze start' in [Oosterwold, het Vervolg](#).