

Aan de raad van de gemeente Almere

### Inventarisatie mogelijke locaties vestigen gezondheidscentrum Nobelhorst

---

Datum

11 november 2022

Geachte raad,

Uw brief van/kenmerk

U heeft op 27 oktober 2022 op de Politieke Markt gesproken over het agendavoorstel burgeractiviteit: *“Nee tegen het verdwijnen van het centrale Groene Veld, gelegen aan de Brink in Nobelhorst”*. Wij hebben u bij de vervolgbespreking op 10 november 2022 toegezegd een raadsbrief te sturen met mogelijke locaties voor de realisatie van het gezondheidscentrum met de consequenties daarvan en u een overzicht te geven van de momenten waarop met bewoners is gecommuniceerd over de ontwikkelingen op De Brink.

Ons kenmerk

Bijlage(n)

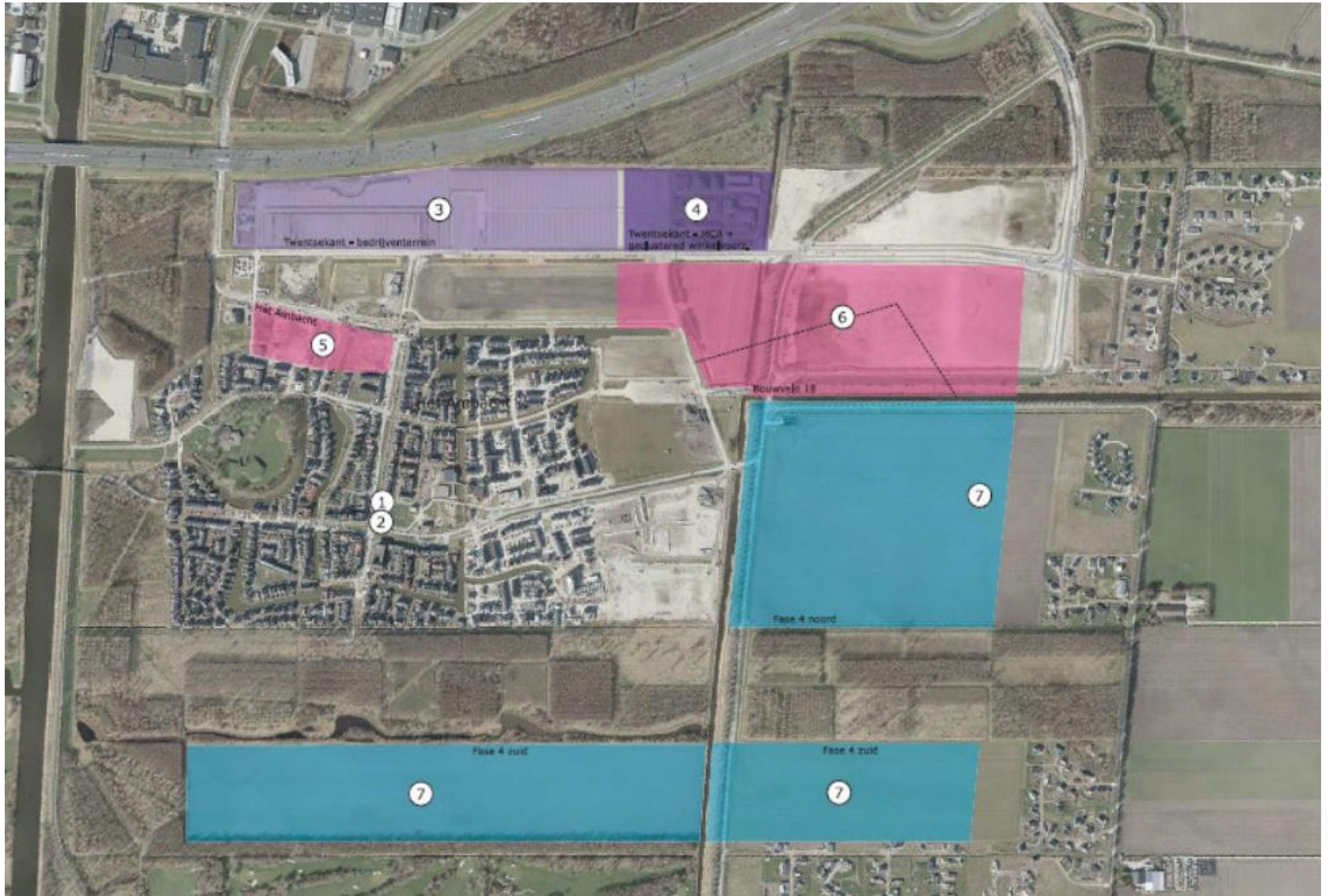
#### Overzicht mogelijke locaties

Wij schetsen in deze brief 8 mogelijke locaties voor het gezondheidscentrum. Optie 1 is de optie zoals in de reserveringsovereenkomst overeengekomen: het realiseren van een gezondheidscentrum met zorgvoorzieningen, zorgwoningen en parkeervoorzieningen naast De Brink. Optie 2 gaat uit van dezelfde locatie maar met een kleiner voorzieningenprogramma, namelijk zonder zorgwoningen. Optie 3 t/m 7 gaan uit van realisatie van een gezondheidscentrum op een andere locatie in Nobelhorst. En optie 8 gaat uit van het niet realiseren van een gezondheidscentrum in Nobelhorst.

Voor de opties 3 tot en met 8 geldt dat dit niet automatisch betekent dat de ontwikkellocatie naast De Brink een volledig groene bestemming kan blijven houden. Voor de naastgelegen basisschool zijn minder parkeerplaatsen gerealiseerd dan de parkeernorm voorschrijft. Veldonderzoek zou moeten aantonen hoeveel extra parkeerplaatsen er nog nodig zijn. Denkbaar is dat op de locatie waar nu de tijdelijke huisartsenpost staat extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Van alle opties zijn de voor- en nadelen aangegeven. De financiële gevolgen van alle opties worden afgezet tegen de impact die zij hebben op het huidige MPGA, waarbij alle genoemde bedragen een schatting zijn.



De locaties van de opties 1 tot en met 7 zijn indicatief aangegeven op afbeelding 1.



Afbeelding 1. Kaart met geïnventariseerde optie

Onderstaande tabel geeft een samenvatting weer van de verschillende opties:

	Optie 1	Optie 2	Optie 3	Optie 4	Optie 5	Optie 6	Optie 7	Optie 8
Programma	++	+	++	++	++	++	++	--
Passend in Bestemmingsplan	++	++	--	-	+/-	+	++	nvt
Bouwrijp - start bouw	++	++	--	-	+/-	-	--	nvt
Locatie - ligging voorziening	++	++	-	+	-	+	++	--
Effect op buurkavels	0	0	0	0	0	0	--	nvt
Ruimtelijke kwaliteit	+	++	0	++	+	-	++	nvt
Bereikbaarheid - auto & fiets	+	+	++	++	+	0	++	nvt
Bereikbaarheid - OV	++	++	-	-	-	-	+	nvt
Financiële impact irt MPGA	0	-	-	--	--	--	--	--

Wij vervolgen deze brief met een nadere toelichting op de verschillende opties, waarbij voor de opties 2 tot en met 8 de verschillen ten opzicht van optie 1 zijn benoemd.

Datum  
11 november 2022

Ons kenmerk

**Optie 1: Realisatie van het gezondheidscentrum naast De Brink (conform reserveringsovereenkomst)**

- Totaal programma van circa 4.194 m<sup>2</sup> bvo, uitgesplitst in: zorgvoorzieningen (huisarts, tandarts, apotheek, fysio etc.) – circa 2.619 m<sup>2</sup> bvo zorgwoningen – circa 1.575 m<sup>2</sup> bvo en parkeerplaatsen – circa 70 stuks
- Optie met zorgwoningen (circa 24 woningen). Dit is de enige plek in Nobelhorst waar dit type woning is opgenomen.
- Volgend jaar kan gestart worden met de bouw. De ontwikkeling past binnen het bestemmingsplan en de locatie is bouwrijp.
- De Brink zal bestaan uit het plein met de bomen, de archeologische vindplaats en de speeltuin. De tijdelijke gebouwen (huisartsen en informatieschuur) zullen verdwijnen.
- De locatie is goed bereikbaar en heeft een bushalte voor de deur.
- Het programma inclusief zorgwoningen is qua bouwmassa stevig. De Melkfabriek en Nobelhuis zijn beide 4 bouwlagen met kap. Het gezondheidscentrum is één laag hoger.
- De ontwikkeling is in lijn met zowel het SWPA als MPGA.

Pagina  
3/8



**Afbeelding 2. Toekomstige situatie De Brink – met gezondheidscentrum, exclusief tijdelijke gebouwen**

**Optie 2: Realisatie gezondheidscentrum naast De Brink, exclusief zorgwoningen**

- Deze optie is exclusief het realiseren circa 24 zorgwoningen.
- Zonder zorgwoningen wordt het gebouw twee bouwlagen lager, daarmee wordt het één bouwlaag lager dan de Melkfabriek en het Nobelhuis.
- Bij deze optie zijn circa 11 parkeerplaatsen minder nodig. Dit leidt tot meer vierkante meters die groen blijven en aan De Brink toegevoegd kunnen worden.
- Met het wegvallen van de zorgwoningen dalen de grondopbrengsten voor deze locatie. De omvang hiervan is vergelijkbaar met de grondopbrengsten van 24 gereguleerde huurwoningen van circa € 20.000,- per woning, wat neerkomt op een bedrag van circa € 480.000,-.

Gemeente Almere





*Optie 3: Verplaatsen gezondheidscentrum naar Twentsekant, ten koste van bedrijven*

- De bouw kan met de huidige fasering niet plaatsvinden voor 2026. Het bestemmingsplan moet hiervoor aangepast worden en de locatie is niet bouwrijp.
- De bouw van zorgwoningen is in deze zone qua geluid lastig, doordat deze locatie zich op een bedrijventerrein bevindt. Ook de nabijheid van de snelweg zorgt voor een vraagstuk rondom geluid. Of het überhaupt mogelijk is moet nog verder worden uitgezocht.
- De bereikbaarheid voor auto en fiets kan gefaciliteerd worden. Er is geen openbaar vervoer voorzien in de nabijheid.
- Het realiseren van een gezondheidscentrum heeft een beperkend effect op het type bedrijvigheid dat hier gerealiseerd kan worden.
- Het realiseren van een gezondheidscentrum gaat op deze locatie ten koste van circa 3.000 m<sup>2</sup> aan bedrijvigheid. Inschatting is dat dit per saldo tussen de circa € 500.000,- tot € 700.000,- aan potentiële grondopbrengsten en uiteraard ook potentiële arbeidsplaatsen kost.

Datum  
11 november 2022

Ons kenmerk

Pagina  
4/8

*Optie 4: Verplaatsen gezondheidscentrum naar Twentsekant, ten koste van woningbouw*

- Start bouw kan op zijn vroegst plaatsvinden eind 2024. Het bestemmingsplan moet hiervoor aangepast worden en de locatie is niet bouwrijp.
- Deze optie maakt het mogelijk om aan de noordkant van Nobelhorst een voorzieningencluster te realiseren, in combinatie met de reservering zoals opgenomen voor (geclusterde) winkelvoorzieningen en voor de Montessori Campus.
- Voor auto en fiets is deze locatie goed te bereiken, maar er is geen openbaar vervoer voorzien in de directe omgeving.
- Het realiseren van een gezondheidscentrum gaat op deze locatie ten koste van circa 50 woningen, afhankelijk van het te realiseren type woningen.
- Inschatting is dat dit, op basis van de grondprijs van een gemiddeld programma op Twentsekant, circa € 2,5 miljoen aan potentiële grondopbrengsten zal kosten.

*Optie 5: Verplaatsen gezondheidscentrum naar Het Ambacht, ten koste van woningbouw*

- De inschatting is dat de bouw op zijn vroegst kan plaatsvinden in 2024. Voor Het Ambacht geldt dat de geplande maatschappelijke voorzieningen binnen het bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden. Voor de zorgwoningen is nader onderzoek noodzakelijk of dit kan.
- Deze locatie is niet nabij een voorziene bushalte.
- Het realiseren van een gezondheidscentrum gaat op deze locatie ten koste van circa 50 woningen, afhankelijk van het te realiseren type woningen. Inschatting is dat dit, op basis van de grondprijs van een gemiddeld programma, circa € 2,5 miljoen aan grondopbrengsten zal kosten.

*Optie 6: Verplaatsen gezondheidscentrum naar bouwveld 18, ten koste van woningbouw*

- De inschatting is dat de bouw op zijn vroegst kan plaatsvinden in 2024/2025. Het beoogde programma kan binnen het bestemmingsplan gerealiseerd worden, de locatie is nog niet bouwrijp.
- Voor bouwveld 18 geldt dat het lastig is om het gezondheidscentrum in deze fase nog in te passen. Voor bouwveld 18 is al een verkaveling gemaakt. Het zou maanden vertraging opleveren om deze opnieuw te maken. De enige optie voor het gezondheidscentrum, zonder de verkavelingsstudie opnieuw uit te moeten voeren, lijkt de locatie waar nu een appartementencomplex ingetekend staat. Dit gaat ten koste van circa 40 gereguleerde huurwoningen. Inschatting is dat dit ca. € 800.000,- grondopbrengsten zal kosten.
- Bouwveld 17 gaat half november in verkoop. Dit bouwveld grenst aan bouwveld 18. Wanneer wij, in afwijking met de ruimtelijke ambities zoals deze er nu liggen, in bouwveld 18 voorzieningen gaan realiseren, heeft het de voorkeur potentiële kopers hiervan op de hoogte te stellen.

Gemeente Almere



*Optie 7: Verplaatsen gezondheidscentrum naar fase 4 Noord of Zuid, ten koste van beide buurtkavels in deze fases*

- De inschatting is dat de bouw op zijn vroegst kan starten in 2025/2026. Binnen het bestemmingsplan kan deze ontwikkeling gerealiseerd worden.
- Deze optie houdt in dat de buurtkavels voor fase 4 'worden ingeruild' voor een extra buurtkavel in fase 1. Het extra groen naast De Brink gaat daarmee ten koste van groen in de volgende fase.
- Het schrappen van de buurtkavels is in afwijking van één van de bijzondere basisambities van de gebiedsontwikkeling Nobelhorst. Juist de buurtkavels zijn een sterk sociaal en landschappelijk element in Nobelhorst.
- Een andere optie is meer hoogbouw. Dit is in afwijking met het raadsbesluit in 2019 om het aandeel gestapelde woningen juist te verlagen.
- De grondopbrengst die vervalt met het niet bebouwen van de ontwikkellocatie naast De Brink wordt gecompenseerd door grondopbrengsten op de toekomstige buurtkavels en is daarmee financieel neutraal. Deze optie is financieel neutraal ten opzichte van optie 1, doordat een nog te realiseren groene buurtkavel in fase 4 dan gerealiseerd gaat worden in fase 1.

*Optie 8: Schrappen gezondheidscentrum naast De Brink*

- Hiermee zal het enige gezondheidscentrum in Almere Hout verdwijnen. Ook worden circa 24 zorgwoningen niet gerealiseerd.
- Het niet ontwikkelen van deze ontwikkellocatie naast De Brink leidt er toe dat er geen grondopbrengsten worden gerealiseerd. De grondopbrengst voor deze locatie, zoals opgenomen in het MPGA, komt daarmee te vervallen. Wij kunnen u dit bedrag op verzoek meedelen, maar niet in openbaarheid en dus ook niet in deze brief.

Een keuze voor optie 2 tot en met 8 raakt ook de uitgangspunten van een betrouwbare overheid. Er ligt sinds 2019 een reserveringsovereenkomst met het gezondheidscentrum. Gezondheidscentrum de Waterlelie zal bij het niet in ontwikkeling nemen van de ontwikkellocatie naast De Brink schade ondervinden. Zij gaan hier in hun brief uitgebreid op in.

**Gemeentelijke communicatie met bewoners**

Wij hebben gemerkt dat het beeld wordt gecreëerd dat de gemeente inwoners heeft overvallen met deze plannen. Dit beeld klopt niet en zetten wij daarom graag recht. Wij hebben in korte tijd een overzicht van de communicatiemomenten met de inwoners van Nobelhorst opgesteld. Het gaat in ieder geval om minimaal negen momenten in de afgelopen vier jaar waarin over de ontwikkeling van deze plek is gecommuniceerd.

*Maart 2019 – jaarlijkse informatiemarkt*

In maart 2019 hebben alle bewoners van Nobelhorst een uitnodiging ontvangen voor de jaarlijkse informatiemarkt. In deze uitnodiging is een stand van zaken van de gebiedsontwikkeling opgenomen en daarbij zijn bewoners uitgenodigd voor de informatiemarkt waar tevens een mondelinge toelichting is gegeven op de stand van zaken en waar de gelegenheid is geboden om vragen te stellen. In de uitnodiging is de volgende tekst opgenomen met betrekking tot de ontwikkelingen op de Brink:

*Het huidige trapveld naast de Brink heeft een bouwbestemming voor een tijdelijke supermarkt in combinatie met appartementen. Inmiddels is duidelijk dat een tijdelijke supermarkt hier niet komt. Huisartsenpraktijk de Waterlelie is in gesprek met de gemeente om te kijken of een integraal gezondheidscentrum op deze locatie mogelijk is. Een werkgroep vanuit de buurtschappen is inmiddels betrokken bij dit proces.*

*Juli 2019 – Bewonersbrief*



In juli 2019 zijn alle bewoners met een bewonersbrief schriftelijk geïnformeerd dat het Addendum Almere Hout Noord door de raad is aangenomen. In deze brief is een inhoudelijke toelichting gegeven op de inhoud van de besluitvorming.

Datum  
11 november 2022

Ons kenmerk

#### *Oktober 2019 – Nieuwbrief Nobelhorst*

In de nieuwbrief van oktober 2019 is nogmaals een toelichting gegeven het besluit van de raad en wat dit concreet betekent voor Nobelhorst. De tekst is als volgt:

Pagina  
6/8

*Er is besloten om het aantal woningen in het plangebied bij te stellen van 4.320 naar circa 4.156, het aandeel gestapelde woningen te verlagen en de geplande winkelvoorziening te verplaatsen naar de rand van Nobelhorst. Hiermee blijft Nobelhorst haar dorpse karakter houden. We verplaatsen de geplande winkelvoorziening om het kleinere aantal woningen te compenseren en omdat uit onderzoek blijkt dat de locatie buiten het woongebied de voorkeur heeft.*

#### *November 2019 – Bewonersbijeenkomst*

In november 2019 hebben alle bewoners van Nobelhorst schriftelijk een uitnodiging ontvangen voor een bewonersbijeenkomst. Belangrijke aanleiding en onderwerp van gesprek waren hierbij de ontwikkelingen rondom de voorzieningen en De Brink. De bewonersavond vond plaats in de aula van basisschool het Universum.

#### *Maart 2020 – Nieuwsbrief Nobelhorst*

In maart 2020 ontvangen de bewoners via de nieuwsbrief een update over het vestigen van een integraal gezondheidscentrum op De Brink. Zij worden geïnformeerd dat de verwachting is dat er op korte termijn een reserveringsovereenkomst gesloten kan worden:

*Huisartsenpraktijk de Waterlelie wil een permanent integraal gezondheidscentrum beginnen op de Brink. Hier is nu het grasveldje. Er is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden. Verwacht wordt dat de Waterlelie en de gemeente op korte termijn een reserveringsovereenkomst tekenen. In vroeg stadium zijn de plannen besproken met een afvaardiging van Buurtschap Midden. Binnenkort worden de plannen gepresenteerd aan de bewoners. Op [Almere.nl/nobelhorst](http://Almere.nl/nobelhorst) leest u wat de actuele stand en het vervolg is van dit project.*

#### *Oktober 2020 – Nieuwbrief Nobelhorst*

In de nieuwsbrief van oktober 2020 is een apart artikel opgenomen over de stand van zaken van De Brink. Ook wordt hierin informatie gedeeld met betrekking tot het gezondheidscentrum Waterlelie:

*Er is veel aandacht voor de toekomst van de Brink en het trapveld. Tijdens de laatste bewonersupdate eind 2019 is toegelicht dat het trapveldje helaas niet behouden kan worden. Dit stuk grond heeft namelijk een bouwbestemming en de huidige situatie als ingezaaid veld met de goaltjes (eigendom Buurtschap Midden) is tijdelijk. Huisartsenpraktijk Nobelhorst, onderdeel van Huisartsenpraktijk de Waterlelie, wil graag een integraal zorgcentrum realiseren op deze plek en heeft hiervoor een eerste overeenkomst gesloten met de gemeente. De plannen zijn nog globaal, maar naast huisartsenzorg willen ze ook ruimte bieden aan meerdere (eerste lijns-) zorgaanbieders zoals een fysiotherapeuten, tandartsen, diëtisten, verloskundigen, thuiszorg, een apotheek, maar ook aan zorg die door de gemeente geregeld wordt zoals een consultatiebureau, jeugdzorg en wijkzorg. Daarnaast wordt er gekeken naar bijzondere woonzorg (voor mensen met een verstandelijke beperking) en mogelijk een horecapunt. Als de plannen hiervoor concreter zijn, worden die door de gemeente en de huisartsenpraktijk gepresenteerd.*

#### *Februari 2021 – Nieuwbrief Nobelhorst*

Gemeente Almere



Vanuit de bewoners zijn er vragen over de ontwikkeling en stand van zaken van de Brink. In de nieuwsbrief wordt een drietal vragen over de Brink en het Gezondheidscentrum beantwoord:

Datum  
11 november 2022

Ons kenmerk

- 1. Vraag: Hoe staat het met plannen voor de Brink?  
De plannen voor het gezondheidscentrum van de Waterlelie zullen, als deze verder zijn uitgewerkt, gepresenteerd worden aan bewoners en buurtschappen. U ontvangt daarvoor een uitnodiging.*
- 2. Blijft een deel van het veld van de Brink behouden als het gezondheidscentrum hier komt?  
De Brink is en blijft bedoeld een centrale ontmoetingsplek voor Nobelhorst. Ook al zou deze met het gezondheidscentrum kleiner zijn. In fase 3 komt er een Marktplein waar ontmoeting ook centraal staat.*
- 3. Blijft er naast de geplande gezondheidsvoorziening op De Brink ook nog ruimte voor een trapveldje /open ruimte?  
Waar nu het trapveldje is blijft geen ruimte over. Wel zal op termijn de informatieschuur en het gebouw van de Waterlelie verdwijnen, waardoor hier wat meer ruimte komt voor nieuwe functies voor de buurt. Er zal gekeken worden of het huidige trapveldje naar een andere (tijdelijke) locatie verplaatst kan worden of mogelijk een definitief trapveldje kan worden ingepast in de toekomstige ontwikkeling. Bij de geplande schoolcampus aan de Fermistraat (ongeveer ter hoogte van het gronddepot) komt een playground.*

Pagina  
7/8

*Oktober 2021 – Film Nobelhorst: ‘Wat staat er de komende tijd te gebeuren in Nobelhorst’*  
Vanwege Corona kon de jaarlijkse informatiemarkt Nobelhorst niet plaatsvinden. Om bewoners te informeren is ervoor gekozen een filmpje te maken, om daarmee iedereen alsnog te informeren over de stand van zaken Nobelhorst. Dit filmpje is gedeeld en is nog steeds te vinden op de website van de gemeente. In het filmpje wordt ook de Waterlelie en de ontwikkeling op De Brink toegelicht.

Link om de film te bekijken:

<https://www.almere.nl/wijken-in-almere-hout/nobelhorst>

*Mei 2022 – Nieuwsbrief Nobelhorst*

In mei van dit jaar is er een nieuwsbrief verstuurd. Hierin is een stand van zaken rondom De Brink, en daarbij kort de Waterlelie, gegeven:

*De Brink van het Brinkdorp (fase 1) is en blijft bedoeld als een centrale ontmoetingsplek voor Nobelhorst. Op termijn gaan de infoschuur en huidige gebouw van huisartsenpraktijk de Waterlelie weg en kan de openbare ruimte van De Brink worden afgemaakt. Het terrein aan De Brink, waar het tijdelijke trapveldje ligt, heeft een bouwbestemming. Hier komt een brede maatschappelijke voorziening met onder andere huisarts, tandarts, apotheek en zorgwoningen.*

*Het tijdelijke trapveldje verdwijnt bij De Brink als de bouw van de maatschappelijke voorziening zal starten. Er wordt gekeken of een trapveldje kan worden toegevoegd aan de openbare ruimte op De Brink, bijvoorbeeld op de locatie waar nu de infoschuur staat. Bij de geplande schoolcampus (lees meer eerder in deze nieuwsbrief) komt bovendien een Skills Garden waar voetballen ook mogelijk is.*

Wij hebben daarnaast regelmatig overleggen met buurtschapbesturen en inwoners van Nobelhorst over een veelheid aan onderwerpen.

Wij hebben bovenstaande informatie in korte tijd samengesteld. Wij hopen u hiermee een goed beeld te hebben gegeven van de mogelijke locaties, hun voor- en nadelen en de

Gemeente Almere



communicatiemomenten. Wij gaan hierover graag het gesprek met u aan en kunnen indien gewenst een technische toelichting verzorgen.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Almere,

de secretaris,  
J.D. Pruijm

de burgemeester,  
A.T.B. Bijleveld-Schouten

Datum  
11 november 2022

Ons kenmerk

Pagina  
8/8

Gemeente Almere

