

## **Bijlage 1: Schriftelijke vragen ontvangen van de bestuurders van de buurtschappen op 15 januari 2023, inclusief beantwoording door gemeente**

*Datum: 31 januari 2023*

### **Vraaglijn 1.**

Zoals aangegeven, zijn de bewoners en de huisartsenpost nader tot elkaar gekomen in een compromisvoorstel, waarvan de huisartsen wél hebben aangegeven dat dat alleen kan als de gemeente ermee akkoord gaat.

**Waarom heeft de gemeente dit compromisvoorstel op alle denkbare manieren genegeerd? Welke concrete en inhoudelijke argumenten heeft de wethouder om met dit voorstel, dat een duurzame oplossing tot tevredenheid van de bewoners en de huisartsen betekent, niet akkoord te gaan?**

*Antwoord:*

*Gemeente en huisartsen hebben in 2020 een reserveringsovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het te realiseren programma. Partijen zijn voornemens invulling te geven aan de afspraken zoals contractueel overeengekomen. Het overeengekomen programma geeft invulling aan de wens tot het bieden van zorg in Nobelhorst en omgeving en het realiseren van zorgwoningen voor cliënten met een WLZ (Wet langdurige zorg) indicatie. De geplande ontwikkeling past binnen de kaders die de gemeenteraad hiervoor heeft gesteld. Daarmee is het compromisvoorstel voor de gemeente niet aan de orde.*

### **Vraaglijn 2.**

U bent natuurlijk op hoofdlijnen op de hoogte van de Almere Principles. Uitgangspunten die in elk actueel bestemmingsplan verwerkt zijn, in elke ontwikkelvisie opgenomen worden en in elke tender (grondverkoop) benoemd worden als referentiekader. Wij staan qua informatie op een enorme achterstand, want hoewel wij regelmatig gevraagd hebben hoe de plannen in elkaar steken, hebben wij slechts een vreemde bruto massa van 900 m2 en ongeveer 18 meter hoog kunnen zien met een ingedeeld parkeerterrein; samen ongeveer 3.000 m2 kavel die uitgegeven/ ingericht gaat worden.

**In hoeverre voldoet volgens u het plan dat gemaakt is of gemaakt wordt aan de volgende criteria die de Almere Principles vormen?**

- 1. Koester diversiteit**
- 2. Verbind plaats en context**
- 3. Combineer stad en natuur**
- 4. Anticipeer op verandering**
- 5. Blijf innoveren**
- 6. Ontwerp gezonde systemen**
- 7. Mensen maken de stad**

*Antwoord:*

*De Almere Principles zijn in 2007 op basis van de Cradle to cradle uitgangspunten ontwikkeld. Ze dienen als leidraad bij de verdere ontwikkeling van de stad en om de schaa sprong vanuit duurzaamheidsprincipes te benaderen. Zo zijn de Almere Principles uitgangspunt voor beleidsstukken, visies en ontwikkelingsplannen van de gemeente. In het bestemmingsplan Almere Hout Noord worden de Almere Principles aangehaald in sub paragraaf 4.3.1. van hoofdstuk 4 van de toelichting op het bestemmingsplan, dat de relevante beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente weergeeft.*

*Bij realisatie van nieuwbouw geldt voor alle partijen dat zij t.b.v. start bouw een aanvraag 'Omgevingsvergunning' moeten indienen, welke vervolgens wordt getoetst aan de geldende wet- en regelgeving. De Almere Principles zijn geen toetsingscriteria voor vergunningaanvragen.*

### **Vraag lijn 3.**

Op onze vraag aan de artsen over **de procedure van toewijzing van de zorgwoningen** werd duidelijk gesteld dat de artsen de doelgroepen zouden bepalen. De bewoners van Nobelhorst zouden daarom niet bang hoeven te zijn voor overlast veroorzakende bewoners zoals verslaafden etc. Echter, de informatiebrief over de alternatieven maakt duidelijk dat bij het niet realiseren van de zorgwoningen, volgens de berekeningswijze van de gemeente Almere, per woning ongeveer € 20.000 aan verloren grondwaarde zal ontstaan. Uitgaande van

het grondprijzenbeleid 2022 (pag. 25 tabel 7.2) blijkt dat die prijs min of meer overeenkomt met sociale grond voor meergezinswoningen onder de huurtoeslagengrens.

Wij constateren dan dat:

I. Zoals gezegd door de manager van Gebiedsontwikkeling Almere kan dit soort grond slechts verkocht worden aan zogenoemde toegelaten instellingen. Echter, het grondprijzenbeleid stelt dat onder bijzondere voorwaarden deze grond aan commerciële partijen verkocht kan worden. Bij sociale woningen is er sprake van DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang). Hierover heeft de EU duidelijke regels opgesteld, die door het ministerie van Binnenlandse Zaken en de Autoriteit Woningcorporaties gehandhaafd moeten worden. Dit houdt (o.a.) in dat minimaal 85% van deze woningen passend toegewezen moet worden. De conclusie is dat de gemeente Almere, als zij deze grond sociaal in haar grondexploitatie verwerkt heeft, er ook op zal moeten toezien dat deze woningen passend worden toegewezen. En voor zover dit niet het geval is, zal de gemeente Almere bij de EU moeten melden dat er sprake is van staatssteun, of zal zij een openbare aanbesteding moeten uitschrijven.

- **Zijn de initiatiefnemers en de gemeente zich ervan bewust, dat een belegger/financier/exploitant, bij het investeren in 20 sociale zorgwoningen, start met onrendabele top van significante omvang?**

*Antwoord:*

*Het overeengekomen programma in de reserveringsovereenkomst betreft geen sociale huurwoningen maar zorgwoningen die WLZ gefinancierd worden. Voor deze woningen wordt ook een andere grondprijs gehanteerd. Conform de grondprijzennota 2022 vallen deze onder de zuiver maatschappelijke voorzieningen met een ondergrens van € 177,- per m2 BVO of hoger indien er aanleiding is om residueel te rekenen.*

- **Ziet de huisartsenpraktijk in dat zij helemaal niet kan bepalen welke bewoners deze zorgwoningen toegewezen krijgen?**

*Antwoord:*

*Zoals eerder aangegeven gaat het hier niet om reguliere sociale huurwoningen maar om zorgwoningen die WLZ gefinancierd moeten zijn. Toewijzing van deze woningen verloopt daarmee anders en aanbieder van deze zorgwoningen in combinatie met zorg kan dus in grote mate bepalen welk type cliënten hier gehuisvest worden op basis van de zorg die ze leveren.*

**Kan de gemeente bevestigen dat het DAEB-aspect volledig in acht is genomen?**

*Antwoord:*

*Het gaat niet om sociale huurwoningen zoals aangegeven in de vraagstelling en het DEAB-aspect is dus niet van toepassing.*

**Vraaglijn 4.**

**Heeft de gemeente er nota van genomen dat het Didam arrest (Nieuwegein) door een voorzieningenrechter ook met terugwerkende kracht van toepassing verklaard kan worden?**

*Antwoord:*

*Ja, de gemeente heeft notie genomen van het arrest van Didam en het door u aangehaalde vonnis. De gemeente heeft naar aanleiding van het arrest van Didam alle lopende projecten tegen het licht gehouden en daarbij de gestelde kaders van de Hoge Raad en de Rijksoverheid als ook de na het arrest Didam gevolgde lagere rechtspraak, betrokken. Binnenkort zal aangaande het voornemen tot het sluiten van een addendum op de reserveringsovereenkomst en daarna een koopovereenkomst voor deze ontwikkellocatie een publicatie op de gemeentelijke website plaatsvinden. De publicaties vanwege het arrest Didam kunt u vinden op: <https://www.almere.nl/ondernemen/ik-wil-bouwen-in-almere/gronduitgifte>.*

**Zou de gemeente er, gezien dit feit, niet verstandig aan doen om alsnog een aanbesteding uit te schrijven met een commerciële grondwaarde die het mogelijk maakt om evenveel grondwaarde te realiseren met een geringer gebouwd volume?**

*Antwoord:*

*Nee, zoals bij de vorige vragen reeds aangegeven, willen wij uitvoering geven aan de in 2020 gesloten reserveringsovereenkomst en zal het voornemen voor het sluiten van een addendum op de reserveringsovereenkomst en daarna een koopovereenkomst binnenkort gepubliceerd worden.*

Wij opperen deze gedachte wederom, omdat wij in het voortraject regelmatig gevraagd hebben aan de wethouder en de huisartsenpraktijk, wat er gebouwd zou worden en hoe de invulling van het hele object zou zijn, zonder dat we daar tot op heden ooit antwoord op hebben gehad. Door de huisartsen is bovendien aan ons verteld dat de zorgexploitant inmiddels is uitgestapt. Door dit alles hebben wij het vermoeden dat de plannen, anders dan wat de wethouder steeds zo stellig beweert, nog steeds alle kanten op kunnen en er geen concreet ontwerp is dat gedeeld kan worden.

**Wij vragen daarom dringend om ons uiterlijk eind januari a.s. de concrete plannen te doen toekomen.**

*Antwoord:*

*De huisartsen hebben in het overleg van 19 december 2022 aan de bestuurders van de buurschappen aangeboden om hun ontwerpplan te presenteren, met uitleg over hun gemaakte afwegingen. De huisartsen zijn bereid hun plannen binnenkort met de buurt te delen.*

**Vraaglijn 5.**

In de informatiebrief heeft het er alle schijn van dat er in Nobelhorst een kleine kliniek gerealiseerd wordt, in plaats van een kleinschalig gezondheidscentrum. Uit de technische informatie namelijk blijkt dat er ongeveer 2.600 m<sup>2</sup> aan gezondheidscentrum gepland wordt en ruim 1.500 m<sup>2</sup> aan zorgwoningen (4100m<sup>2</sup>). Het geplande gebouw in Nobelhorst is in dat geval ruim 2 maal groter dan bijvoorbeeld de Compagnie in Almere-Buiten, waarin ook, en in ruime mate, alle, disciplines opgenomen zijn! In de media is onlangs aangegeven dat Almere een van de koplopers in Nederland is inzake het tekort aan huisartsen. Dit klemmt temeer, nu de huidige praktijk al een wachttijd kent voor nieuwe patiënten.

**Hoe reëel is de kans dat dit grote nieuwe centrum gevuld wordt met de beoogde medische disciplines? Ligt het gevaar niet op de loer dat oneigenlijke verhuur gaat plaatsvinden om het pand gevuld te krijgen? Kunt u als wethouder inzien dat wij vraagtekens hebben bij de omvang van het gezondheidscentrum? Kunt u als wethouder begrijpen dat wij twijfels hebben bij de motivering van de gemeente voor een gebouw van deze omvang?**

**Een gebouw dat de hele gedachte van een beperkte bebouwing bij de Brink verminkt en dat vooral lijkt te dienen om de grondexploitatie van de gemeente dicht te rekenen?**

*Antwoord:*

*De initiatiefnemers worden door (bestaande) zorgaanbieders benaderd. Met verschillende zorgaanbieders hebben de initiatiefnemers concrete afspraken gemaakt en met een aantal partijen zijn zij nog in gesprek. Het feit dat het gezondheidscentrum de mogelijkheid biedt dat zorgaanbieders gezamenlijk kunnen zitten maakt het dat het vestigen in een gezondheidscentrum de voorkeur heeft boven de mogelijkheid om individueel een praktijk op te moeten starten, zonder ondersteunende/aanvullende faciliteiten.*

*De groei van de partijen die nu zorg aan bieden op de tijdelijke locatie laat zien dat het gebouw in haar huidige vorm te klein is. Uitbreiding is aantoonbaar urgent, net als de vraag naar zorg die er nu al is binnen de gemeente.*

**Vraaglijn 6.**

Wij bespeuren tegenstrijdigheden tussen wat de artsen als noodzakelijke parkeervraag beschouwen en wat de gemeente schijnbaar als parkeercapaciteit voorschrijft. Waar de artsen stellen 25 plaatsen toereikend te vinden, denkt de gemeente aan 70 plaatsen.

**Gelet op de parkeernormen-nota2 vragen wij aan de gemeente om de enorme discrepantie tussen het aantal door haar voorgestelde parkeerplaatsen en dat van de artsen te verklaren.**

Vooraf ook omdat dit grote aantal geheel ten koste van het Groene Veld lijkt te gaan.

Antwoord:

*De parkeerbehoefte is berekend aan de hand van de normen uit 2019 (zone B). In 2020 zijn nieuwe parkeernormen vastgesteld en die liggen voor deze plek (zone D) hoger dan die uit 2019. In dit geval worden de oude afspraken uit het contract van 2019 gehanteerd, en maken onderdeel uit van het overeengekomen programma in de reserveringsovereenkomst.*

*Per functie wordt de parkeerbehoefte berekend. Voor het gezondheidscentrum gaat het om meer functies dan alleen de huisartsen. Daarnaast bestaat de parkeernorm niet alleen uit de behoefte voor werknemers (waar de opgave van de huisartsen op lijkt te duiden), maar wordt ook de behoefte van bezoekers en bewoners meegenomen. Dat moet ook, om te voorkomen dat de parkeerdruk zich verplaatst naar de aangrenzende woonstraten. We maken daarbij gebruik van de verschillende aanwezigheidspercentages om zoveel mogelijk rekening te houden met mogelijkheden tot dubbelgebruik. Er is geen aanleiding om op andere wijze de parkeerbehoefte te berekenen.*

**Vraaglijn 7.**

**Vindt u als Wethouder dat er sprake is van consistent beleid, wanneer een locatie met een lage bebouwingsintensiteit (0,6 m<sup>2</sup> gebouw/m<sup>2</sup> kavel) wordt omgevormd naar extreem hoge intensiteit (1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> kavel op een tweemaal grotere kavel)?** Dit is een plus van 450% omdat de grondexploitatie hierop ingesteld is, in verband met de noodzakelijkheid om plussen te genereren.

Antwoord:

*“Het programma inclusief zorgwoningen is qua bouwmassa stevig. De Melkfabriek en Nobelhuis zijn beide 4 bouwlagen met kap. Het gezondheidscentrum is één laag hoger (bron: raadsbrief 11 november 2022).” Qua architectuur wordt ingezet op het laten verspringen van de gevel en bouwhoogte om het bouwvolume minder massief te laten ogen. Het gezondheidscentrum vormt samen met Nobelhuis en de Melkfabriek een geheel. Hoe het ontwerp van het gezondheidscentrum er precies uit gaat zien, en daarmee wat de exacte hoogte en/of hoogte accenten, is nog een ontwerpopgave voor de initiatiefnemers van het gezondheidscentrum. Zie antwoord bij vraag 4 m.b.t. de toezegging dat de initiatiefnemers van het gezondheidscentrum haar plannen binnenkort met de buurt wil delen.*

**Vraaglijn 8.**

De recent in werking getreden omgevingswet legt de participatieverplichting neer bij de initiatiefnemers. Ook beschermt deze wet de stakeholders in de buurt tegen de negatieve effecten van een plan dat lasten afwentelt op de buurt of doorschuift naar de toekomst.

**Kunt u als gemeente Almere bevestigen dat alle verplichtingen uit hoofde van de Omgevingswet in deze casus in acht zijn genomen en ook in de toekomst genomen zullen worden?**

Antwoord:

*De Omgevingswet is nog niet in werking getreden, het wettelijk regime waaraan voldaan moet zijn, is daarom dat van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is vastgesteld onder het regime van de Wet ruimtelijke ordening. De procedure die voor het bestemmingsplan Almere Hout Noord doorlopen is, voldoet aan deze wet- en regelgeving. Het bestemmingsplan is dan ook onherroepelijk van kracht.*

**Vraaglijn 9.**

Op dit moment is al sprake van aanzienlijke verkeershinder op en rond de Nobellaan en Marie Curielaan. Wanneer het gezondheidscentrum in de volle geplande omvang van 4100m<sup>2</sup> wordt gerealiseerd, zal de verkeershinder flink toenemen. Dit gaat ten koste van de veiligheid en levert veel akoestische hinder op.

**Wat heeft de gemeente onderzocht over de verkeersveiligheid/verkeersoverlast in verband met het geplande gezondheidscentrum? Is er of wordt er een akoestisch onderzoek gedaan?**

Antwoord:

*Sinds 2020, na het sluiten van de reserveringsovereenkomst, maakt gezondheidscentrum met deze omvang onderdeel uit van de plannen en is in deze hoedanigheid ook meegenomen in de verkeersberekeningen. In de eindsituatie is de infrastructuur hierop ingericht en voldoende geschikt om de verkeersstromen af te wikkelen.*

*Op basis hiervan zijn ook de geluidsberekeningen uitgevoerd die de basis vormen voor de planontwikkeling in Nobelhorst.*

*In de huidige situatie is de infrastructuur nog niet op het niveau van de eindsituatie, omdat er nu nog sprake is van bouwwegen en/of tijdelijke inrichting. Dat verklaart de doorstromingsproblemen die zich in de ochtendspits op dit moment voordoen. Deze zijn niet representatief voor de eindsituatie.*