

**Datum PM**  
[In te vullen door de raadsgriffie]  
**Raadsnummer**  
24150

## Onderwerp

### Vaststellen projectopdracht Kadegriend 1-21

#### Beleidsveld

Gebiedsontwikkeling

#### Portefeuillehouder

M. Veeningen

#### Vragen bij + telefoonnummer

D.J. van der Wal – 06 21 37 92 49 of [djvdwal@almere.nl](mailto:djvdwal@almere.nl)

#### Fatale termijn

Niet van toepassing

## Voorgesteld raadsbesluit

De projectopdracht Kadegriend 1-21 vast te stellen met daarin de volgende uitgangspunten:

1. een ontwikkeling met een gemengd zorg- en woonprogramma bestaande uit circa 48 zorgstudio's voor de doelgroep met 5VV indicatie en 29 appartementen in het middeldure segment;
2. een bouwhoogte van respectievelijk 4 en 5 bouwlagen;
3. de bestaande bomen worden verplaatst of gecompenseerd wanneer die niet behouden kunnen blijven;
4. het realiseren/formalisieren van een looproute richting sportpark De Marken;
5. het verbeteren van de oversteek richting de supermarkt.

## Inleiding en bestuurlijke context

Het project betreft de transformatie van de locatie Kadegriend 1-21 in Almere Haven. Het bestaande pand wordt gesloopt waarna 48 zorgstudio's en 29 appartementen worden gebouwd. De zorgstudio's richten zich op de doelgroep met 5VV indicatie (beschermde wonen met intensieve dementiezorg) en worden geëxploiteerd door Woonzorg Flevoland. De appartementen bevinden zich in het middeldure segment.

In 2020 heeft de initiatiefnemer een plan voorgesteld voor de transformatie van een kantoorgebouw aan Kadegriend 1-21 tot woningen. Uw raad is hier op 8 april 2020 met een raadsbrief over geïnformeerd. De initiatiefnemer heeft, voordat overgegaan zou worden tot een vergunningaanvraag, de buurt in een aantal sessies geconsulteerd. Het doel was daarbij zoveel mogelijk draagvlak te creëren. Het uitblijven van draagvlak en de zorgen die buurtbewoners uitspraken waren in november 2021 aanleiding voor een agendering door uw raad op de Politieke Markt. In juni 2022 heeft het college besloten het bouwplan definitief af te wijzen vanwege het bouwvolume en de bouwhoogte. Het voorgestelde plan kwam niet tegemoet aan de door bewoners geuite bezwaren. Uw raad heeft hierover op 21 juni 2022 een raadsbrief ontvangen.

De initiatiefnemer heeft nu, in samenwerking met een derde partij, een nieuw voorstel gedaan waarin het programma en daarmee bouwhoogte en volume aanzienlijk zijn teruggebracht. Het college heeft het nieuwe planvoornemen beoordeeld en ziet hierin een basis voor verdere samenwerking met de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft het nieuwe planvoornemen besproken met de 'werkgroep Kadegriend', een door omwonenden gemandateerde vertegenwoordiging. Ook zij zien hierin een basis voor verdere participatie. Zoals in de raadsbrief van 7 november 2023 aangegeven is de volgende stap om de raad deze projectopdracht voor te leggen, conform de Integrale Aanpak Transformaties (IAT).

## Beoogd effect

Het vaststellen van de projectopdracht zodat initiatiefnemer met gemeente en in participatie met de omgeving het plan verder uit kan werken. Na gebleken haalbaarheid kan een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. Uiteindelijk beoogd effect is de realisatie van 48 zorgstudio's en 29 appartementen.

## Toelichting en argumenten

### Vergroten aanbod zorgwoningen

In Almere neemt de vergrijzing toe. Dat effect is in Almere Haven, als oudste stadsdeel, sterker dan in de rest van Almere. Hierdoor ontstaat de komende jaren een grotere vraag naar zorgwoningen zodat ook mensen met een (zware) zorgvraag in hun eigen vertrouwde woonomgeving kunnen blijven wonen. De realisatie van circa 48 zorgwoningen voor mensen met een 5VV indicatie is daarom opgenomen in de uitgangspunten.

### Vergroten van de woningvoorraad in het middeldure segment

De huidige woningvoorraad in Almere Haven kenmerkt zich door een relatief groot aandeel gereguleerde huurwoningen. Vanuit de door uw raad vastgestelde visie voor Almere Haven wordt er via Stedelijke vernieuwing naar gestreefd om, met name in Haven centrum, dit aandeel (%) naar beneden te brengen. Dit met als achterliggend doel meer financiële draagkracht voor de instandhouding van voorzieningen binnen Almere Haven te bereiken. Met het toevoegen van 29 appartementen in het middeldure segment draagt deze ontwikkeling bij aan deze verschuiving en worden woningen gerealiseerd die bijdragen aan Haven en de stadsbrede doelstelling voor woningbouw.

### Programma, bouwvolume en bouwhoogte passend in omgeving

De initiatiefnemer heeft het planvoornemen aanzienlijk teruggebracht in programma en daarmee het bouwvolume en de bouwhoogte aangepast. In het oorspronkelijke planvoornemen bestond het programma uit totaal ruim 100 wooneenheden, nu zijn dat 77 eenheden. Het bouwplan is daarmee passend in de omgeving. In de uitgangspunten is daarom de bouwhoogte begrensd op de hoogte in het huidige planvoornemen. De looproute richting sportpark De Marken formaliseert en verbetert de voetgangersverbinding die nu als 'olifantenpaadje' bestaat.

### Hernieuwd participatietraject

De initiatiefnemer heeft de afgelopen periode geïnvesteerd in herstel van de relatie met de omgeving. Men heeft hiervoor meerdere gesprekken gevoerd met de 'werkgroep Kadegriend', een door omwonenden gemandateerde vertegenwoordiging. In deze gesprekken is het moeizame verloop van het eerdere participatietraject besproken en zijn ook de inhoudelijke bezwaren van omwonenden tegen het oude plan besproken. Op basis van deze gesprekken is door initiatiefnemer het huidige planvoornemen gemaakt en met de werkgroep besproken. De werkgroep ziet dit planvoornemen ook als een basis voor verdere participatie. De initiatiefnemer heeft aangegeven deze verdere participatie samen met werkgroep en gemeente vorm te willen geven in lijn met het door uw raad vastgestelde participatiebeleid. Met name het verbeteren van de oversteek richting supermarkt is een wens vanuit de omwonenden, daarom is deze opgenomen in de uitgangspunten.

## Kanttelingen en alternatieven

### Effect op bomen

Na vaststelling van de projectopdracht zal de haalbaarheid van het planvoornemen verder onderzocht moeten worden. In de projectopdracht zijn hiervoor een aantal specifieke (onderzoeks)opdrachten opgenomen. Met name de bomen (Canadese populier) aan de noordzijde van het plan (Lange Wetering) vormen een mogelijk knelpunt. Het is zeer aannemelijk dat deze niet behouden kunnen blijven. De kroon van deze bomen overschrijdt ruimschoots de erfgrans en groeit grotendeels boven de bestaande bebouwing. Ook ondergronds raken wortelstructuur en fundering elkaar. Om te bepalen hoe groot dit knelpunt is en wat eventuele oplossingen zijn, wordt als onderdeel van de projectopdracht een boomeffectanalyse uitgevoerd. Wanneer de bomen niet kunnen worden behouden, zullen deze binnen het plangebied of elders worden gecompenseerd.

Een alternatief waarin deze bomen worden behouden, betekent dat een deel van de kavel van initiatiefnemer die nu wel bebouwd is, niet meer bebouwd of verhard zal kunnen worden. Dat betekent dat hetzelfde programma op een kleiner oppervlak gerealiseerd moet worden waardoor het pand, tegen de wens van de

# Voorstel aan de raad

omwonenden in, alsnog hoger zou worden. Het is daarbij onduidelijk wat de sloop van het bestaande pand voor invloed zal hebben op de wortelstructuur van de bomen en daarmee de levensvatbaarheid van die bomen.

## Niet instemmen

Wanneer uw raad niet instemt met deze ontwikkeling zullen het zorgprogramma en de woningen niet gerealiseerd kunnen worden. Naar verwachting betekent dit ook dat de locatie langere tijd geheel of gedeeltelijk leeg zal blijven staan. Het kantoor stond al langere tijd leeg. Een ontwikkeling zonder zorgprogramma, dus enkel wonen, is op deze locatie financieel niet haalbaar vanwege de ruimte die dan nodig is voor de woonfunctie inclusief parkeren.

## Financiële middelen en effecten

Het planvoornemen wijkt af van het Omgevingsplan. Dat betekent dat er kosten moeten worden gemaakt door de gemeente die verhaald moeten worden op de initiatiefnemer. Dit betreffen kosten voor ambtelijke begeleiding, bovenwijkse voorzieningen en (eventuele) aanpassingen in openbaar gebied. De afspraken hierover met de initiatiefnemer worden conform het IAT, na vaststelling van de projectopdracht, in eerste instantie vastgelegd in een Intentieovereenkomst. Na verdere uitwerking van het plan volgt een Anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Dit voorstel heeft daarom geen financiële consequenties.

## Uitvoering / Vervolgproces

Het project volgt het proces van de Integrale Aanpak Transformaties. Na het vaststellen van de Projectopdracht zal een Intentieovereenkomst worden opgesteld waarin gemeente Almere en Initiatiefnemer afspraken vastleggen en waarmee het kostenverhaal voor de volgende fase wordt verzekerd. Met het aangaan van deze Intentieovereenkomst wordt de Initiatieffase afgerond en start de Haalbaarheidsfase uit het IAT. Wanneer de Haalbaarheidsfase positief wordt afgesloten, start de Ontwerpfase waarin de plannen verder worden uitgewerkt en verdere afspraken worden vastgelegd in een Anterieure overeenkomst. In deze fase start ook de ruimtelijk planologische procedure.

De besluitvormingsmomenten voor uw raad na het vaststellen van deze projectopdracht zijn afhankelijk van de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning. Op grond van de door uw raad vastgestelde criteria in de ‘Regeling adviesrecht gemeenteraad bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten Almere 2022’ zal op basis van de inhoud van die aanvraag worden bepaald of deze direct aan uw raad voor advies zal worden voorgelegd. Wanneer op basis van de criteria de aanvraag niet direct aan de raad wordt voorgelegd, zal uw raad via het maandelijks overzicht worden geïnformeerd over de aanvraag en kan dan besluiten de behandeling hiervan naar zich toe te trekken.

## Communicatie en participatie

De ‘werkgroep Kadegriend’ is geïnformeerd en geconsulteerd over het planvoornemen. Verdere participatie wordt door initiatiefnemer in overleg met de werkgroep en gemeente Almere vormgegeven.

## Bijlagen

1. Projectopdracht Kadegriend 1-21 (versie 0.8 d.d. 13 mei 2024)
2. Planvoornemen Kadegriend Ontwikkeling BV

## Achterliggende stukken

[Raadsbrief ‘Kadegriend 1-21 in Almere Haven’ van 7 november 2023](#)  
[Collegevoorstel stopzetten medewerking ontwikkeling Kadegriend d.d. 21 juni 2022](#)  
[Raadsbrief behorend bij voornoemd CV](#)  
[Agendavoorstel VVD RG-402/2021 d.d. 11 november 2021](#)  
[Brief aan de raad werkgroep Kadegriend d.d. 23 september 2021](#)  
[Collegevoorstel Zorgvoorziening Kadegriend 1-21 van 7 april 2020](#)  
[Raadsbrief behorend bij voornoemd CV](#)  
 Collegevoorstel Vaststellen projectopdracht Kadegriend 1-21 en besluit d.d. 28 mei 2024

**Datum PM**  
[In te vullen door de raadsgriffie]  
**Raadsnummer**  
24150

## Onderwerp

### Vaststellen projectopdracht Kadegriend 1-21

#### De raad van de Gemeente Almere

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

#### Besluit:

De projectopdracht Kadegriend 1-21 vast te stellen met daarin de volgende uitgangspunten:

1. een ontwikkeling met een gemengd zorg- en woonprogramma bestaande uit circa 48 zorgstudio's voor de doelgroep met 5VV indicatie en 29 appartementen in het middeldure segment;
2. een bouwhoogte van respectievelijk 4 en 5 bouwlagen;
3. de bestaande bomen worden verplaatst of gecompenseerd wanneer die niet behouden kunnen blijven;
4. het realiseren/formaliseren van een looproute richting sportpark De Marken;
5. het verbeteren van de oversteek richting de supermarkt.

Almere,

De raad voornoemd,

De griffier,

G.J. Broer

De voorzitter,

W.H.J.M. van der Loo