

Integer Vastgoed B.V.  
t.a.v. Dhr. [REDACTED]  
W. Dreesweg 10  
1314 VB ALMERE

Stadhuisplein 1  
Postbus 200  
1300 AE Almere  
Telefoon 14 036  
[www.almere.nl](http://www.almere.nl)  
[info@almere.nl](mailto:info@almere.nl)

## Ontwerp omgevingsvergunning

Geachte heer/mevrouw,

Op 23 december 2020 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van een appartementengebouw met 64 appartementen op het perceel W. Dreesweg 8 – 12 te Almere. In deze brief besluiten wij op uw aanvraag om omgevingsvergunning.

### Besluit

Gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- Bouwen van een bouwwerk.

Voor de motivering verwijzen wij naar de bijlagen. Deze maken onderdeel uit van de beschikking. Wij raden u aan om de vergunningen met de bijlagen goed te lezen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven.

### Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij hebben de aanvraag beoordeeld aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

### Wanneer mag u met de werkzaamheden beginnen

Zodra de beschikking in werking getreden is mag u met de werkzaamheden beginnen. Dit gebeurt zes weken na de dag van bekendmaking. Wanneer echter een voorlopige voorziening wordt aangevraagd binnen deze termijn treedt de beschikking niet eerder in werking dan nadat de rechter over dit verzoek een

---

Datum  
27 december 2024

Uw brief van/kenmerk  
1820

Ons kenmerk  
205149

Bijlage(n)

Intern  
WB257Ac / SUD106 / TDBOER

Gemeente Almere



beslissing heeft genomen. De beschikking is pas onherroepelijk als binnen deze termijn geen beroepschrift is ingediend. Zolang de beschikking niet onherroepelijk is handelt u voor eigen risico.

Datum  
27 december 2024

Ons kenmerk  
205149

Pagina  
2/3

### **Nog in te dienen gegevens en bescheiden**

Bij de als bijlage meegezonden verleende activiteiten is genoemd welke gegevens en bescheiden uiterlijk 3 weken voor de start van de betreffende handeling moeten worden ingediend en namens ons zijn goedgekeurd alvorens deze handeling mag worden uitgevoerd.

### **Overige toestemmingen en voorzieningen**

Voor het realiseren van uw project heeft u naast de verleende omgevingsvergunning nog andere toestemmingen en / of voorzieningen nodig. Zie de bijlage met het overzicht omtrent toestemmingen en/of voorzieningen.

- Het verzoek tot aansluiting op de straatriolering en/of het verzoek tot aanbrenge van een in- en/of uitrit (aanvraag via [www.almere.nl](http://www.almere.nl));
- Vergunning voor het plaatsen van objecten ten behoeve van (ver)bouwactiviteiten (aanvraag via [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl));
- Bij het veranderen en plaatsen van bouwwerken in of boven het openbaar water bent u verplicht een melding of vergunning aan te vragen bij het waterschap. Voor meer informatie hierover verwijzen wij u naar de site van het waterschap: [www.zuiderzeeland.nl](http://www.zuiderzeeland.nl) (email: [waterschap@zuiderzeeland.nl](mailto:waterschap@zuiderzeeland.nl));
- Privaatrechtelijke toestemming van de eigenaar;
- Ontheffing voor geluidhinder: conform artikel 7.17 van het Besluit bouwwerken leefomgeving mogen bouwwerkzaamheden op werkdagen en op zaterdag tussen 7:00 en 19:00 uur worden uitgevoerd met inachtneming van de maximaal gestelde dagwaarden en blootstellingsduur. Indien er afgeweken wordt van de maximaal gestelde dagwaarden en blootstellingsduur, is hiervoor een geluidsontheffing nodig (aanvraag via [www.almere.nl](http://www.almere.nl)).

### **Laat zien wat je bouwt**

Het is goed om elkaar actief te informeren over bouwwerkzaamheden in de stad. Daarom adviseren wij (naast het gebruikelijke bouwboard met algemene informatie over het project) een informatiebord te plaatsen met daarop informatie over het project (wat gaat u doen) en hoe lang u verwacht dat het project gaat duren.

### **Nadere informatie**

Voor meer informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met de heer [REDACTED] telefoonnummer 06-[REDACTED] Wanneer u schriftelijk reageert, verzoeken wij u ons kenmerk 205149 te vermelden.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Almere,  
namens hen,

[REDACTED]  
Senior Casemanager Omgevingswet, team Vergunningen

**Betaling leges**

Als gevolg van het indienen van deze aanvraag zijn leges verschuldigd.

Datum  
27 december 2024

**Publicatie**

Van dit ontwerpbesluit doen wij mededeling op d.d. 27 december 2024 op <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/zoeken/gemeentebld>.

Ons kenmerk  
205149

Pagina  
3/3

**Zienswijzen**

Wij leggen de aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 27 december 2024 ter inzage. Eenieder kan binnen zes weken vanaf de eerste dag van terinzagelegging zienswijzen over het ontwerp besluit omgevingsvergunning, het ontwerp besluit hogere waarde en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen indienen bij Burgemeester en wethouders van Almere, postbus 200, 1300 AE Almere. Voor meer informatie over deze clause verwijzen wij u naar de bijlage.

**Bijlagen die onderdeel zijn van de beschikking**

- bijlage activiteit bouwen
- bijlage handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- bescheiden als genoemd in de bijlage 'Overzicht bescheiden bij besluit'
- ontwerp verklaring van geen bedenkingen
- ontwerp besluit hogere waarde geluid

Cc: Jan Bochmann Architecten t.a.v. Dhr. [REDACTED]  
KNSM-laan 115  
1019LB Amsterdam

Bijlage bouwactiviteit  
de realisatie van een appartementengebouw met 64 appartementen  
205149-10-01

**Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.10 Wabo).**

*1. Inhoudelijke beoordeling*

**Inleiding**

Op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk. In dit geval heeft u een vergunning aangevraagd voor de realisatie van een appartementengebouw met 64 appartementen.

Op grond van artikel 2.3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) worden in bijlage II van het Bor categorieën van gevallen aangewezen, waarin in afwijking van artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo geen omgevingsvergunning nodig is voor de activiteit bouwen van een bouwwerk.

Gelet op de door u aangevraagde activiteit en gezien de artikelen 2, 3 en 5 van bijlage II van het Bor is de door u aangevraagde bouwactiviteit omgevingsvergunningplichtig als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo.

**Toelichting**

Op grond van artikel 2.10 Wabo moet de aangevraagde omgevingsvergunning, voor zover deze betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo, worden geweigerd indien het bouwen niet voldoet aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening, het bestemmingsplan, de beheersverordening, algemene ruimtelijke regels die door de provincie of het Rijk zijn gesteld, het exploitatieplan, redelijke eisen van welstand of een advies van de Commissie voor de tunnelveiligheid.

In dit geval hebben wij geen weigeringsgronden geconstateerd, voor zover deze betrekking hebben op het bouwen van een bouwwerk. Dit blijkt, per toetsgrond, uit het volgende.

*Bouwbesluit*

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken aannemelijk dat wordt voldaan aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit, met uitzondering van de onder punt 3 genoemde voorschriften.

*Bouwverordening*

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken aannemelijk dat wordt voldaan aan de voorschriften die zijn gesteld in de bouwverordening.

*Planologische regeling*

De strijdigheid van de activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft met het bestemmingsplan 'Staatsliedenwijk', wordt opgeheven. Wij verlenen immers elders in dit besluit de door u aangevraagde omgevingsvergunning, voor zover deze betrekking heeft op de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo. Zie hiervoor ook de bijlage 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

*Redelijke eisen van welstand*

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, aan de

redelijke eisen van welstand. Wij staan inhoudelijk en voor wat betreft de wijze van totstandkoming achter het advies van de welstandscommissie en nemen haar oordeel over.

### **Conclusie**

Gelet op het voorgaande hebben wij besloten de vergunning, voor zover dat betrekking heeft op de realisatie van een appartementengebouw met 64 appartementen, onder oplegging van de onder punt 3 genoemde voorschriften, te verlenen.

### *2. Toetsingsdocumenten*

Wij hebben de volgende toetsingsdocumenten bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bescheiden zoals aangegeven in “Overzicht bescheiden bij besluit”.

### *3. Voorschriften*

Aan de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

- 1) Van alle fabrieksmatig vervaardigde bouwdelen en van toe te passen materialen moeten kwaliteitsverklaringen (KOMO–attesten c.q. certificaten, TNO–rapporten) op de bouwplaats aanwezig zijn en op verzoek van het Team Toezicht terstond aan het Bouwtoezicht ter inzage worden gegeven.
- 2) Een Veiligheidsplan conform artikel 8.7 van het Bouwbesluit moet nog worden ingediend, het liefst zes, maar uiterlijk drie weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden.
- 3) De volgende gegevens en/of bescheiden moeten nog worden ingediend en te zijn goedgekeurd, het liefst zes, maar uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden:
  - a) definitieve tekeningen van de volgende onderdelen:
    - i. CV–installaties;
    - ii. elektrische installaties conform NEN 1010 en NEN1041;
    - iii. drinkwater– en warmwatervoorzieningen conform NEN1006;
    - iv. hemelwaterafvoeren en vuilwaterafvoeren conform NEN3215;
- 4) De constructieve (detail)tekeningen en/of berekeningen van deze onderdelen moeten nog worden ingediend en te zijn goedgekeurd, het liefst zes, maar uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden:
  - a) sonderingen: nog te maken sonderingen;
  - b) geotechnisch rapport: definitief rapport;
  - c) palenplan: definitief + palenplan kraan;
  - d) damwandconstructie: definitief bouwkuipadvies;
  - e) paalwapening;
  - f) wapening fundering: inclusief kraan;
  - g) wapening begane grondvloer;
  - h) wapening verdiepingsvloeren;
  - i) wapening dakvloeren;
  - j) wapening betonbalken verdiepingen;
  - k) wapening balkons;
  - l) wapening kelder;
  - m) wapening betonkolommen;
  - n) wapening betontrappen: trappen en bordessen;
  - o) wapening betonwanden;
  - p) staalconstructie: werktekeningen, verbindingen en verankeringen;
  - q) vloerafscheiding: langs balkons, vides, etc;
    - i. glasconstructie t.b.v. doorvalveiligheid;
    - ii. slingerproef t.b.v. stootbelasting op vloerafscheidingen.

# Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bouw van een appartementengebouw met 64 appartementen

Afwijken van planologisch regime

234890-24-01

***Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12 Wabo).***

## *1. Inhoudelijke beoordeling*

### **Inleiding**

Op 23 december 2020 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de planologische afwijking voor de bouw van een appartementengebouw met 64 appartementen aan de Willem Dreesweg. De locatie ligt in het bestemmingsplan 'Staatsliedenwijk' en heeft daarin de bestemming 'Horeca' en 'Groen' en ligt in het bestemmingsplan 'Paraplulherziening parkeren'. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan 'Staatsliedenwijk'. Binnen de bestemming 'Horeca' is wonen niet toegestaan en wordt de maximale bouwhoogte van 8 meter ruim overschreden. Binnen de bestemming 'Groen' is wonen niet toegestaan en is het bouwen van een appartementengebouw in zijn geheel niet toegestaan. De aanvraag past hierom niet binnen de regels van het bestemmingsplan.

### **Toelichting**

Op grond van artikel 2.1 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels in een provinciale verordening of een algemene maatregel van bestuur (AMvB) of met een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo). Artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo bepaalt dat voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

### **Overwegingen**

#### *Aanleiding*

U heeft een plan ingediend voor de planologische afwijking voor de bouw van een appartementengebouw met 64 appartementen aan de Willem Dreesweg.

#### *Ruimtelijke afweging*

Om na te gaan of dit een gewenste ruimtelijke ontwikkeling betreft, is advies opgevraagd bij het Midoffice van de gemeente Almere. Het Midoffice betreft een overleggroep waar verschillende disciplines binnen de gemeente samen tot een integrale ruimtelijke afweging komen. Het Midoffice heeft positief geadviseerd omtrent deze aanvraag.

#### *Goede Ruimtelijke Ordening*

In de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken is uitgebreid gemotiveerd dat er sprake is van een passende ontwikkeling die voldoet aan de 'goede ruimtelijke ordening'.

#### *Vooroverleg*

In kader van het vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) is een reactie ontvangen van het Waterschap Zuiderzeeland en de Veiligheidsregio Flevoland, beide hebben positief ingestemd met het initiatief.

#### *Verklaring van geen bedenkingen*

Op grond van artikel 6.5 lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor) mag een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo niet worden verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. Op 19 december 2024 hebben wij ingestemd met het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning.

#### *Ter inzage*

De terinzagelegging van het ontwerpbesluit tot verlening van een omgevingsvergunning is bekend gemaakt op 27 december 2024 in het gemeenteblad op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl).

Vanaf 27 december 2024 tot en met 7 februari 2025 (zes weken) ligt het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend.

#### *Digitaal*

De mededeling van een besluit tot verlening van een omgevingsvergunning, waarbij sprake is van een geval als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo, moet beschikbaar worden gesteld conform de vereisten zoals die zijn vastgelegd voor ‘omgevingsvergunningen’ in IMRO2012 en STRI2012. De gemeente Almere zal aan het elektronisch beschikbaar stellen van deze mededeling voldoen.

#### **Besluit**

Wij hebben gelet op het voorgaande besloten af te wijken van de regels van het bestemmingsplan ‘Staatsliedenwijk’, als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van de planologische afwijking voor de bouw van een appartementengebouw met 64 appartementen aan de Willem Dreesweg.

#### *2. Toetsingsdocumenten*

Wij hebben de volgende toetsingsdocumenten bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bescheiden zoals aangegeven in “Overzicht bescheiden bij besluit”.

CONCEPT

## Overzicht bescheiden bij besluit

Betreft: de realisatie van een appartementengebouw met 64 appartementen

205149

Locatie: W. Dreesweg 8 – 12

Nr.	OMSCHRIJVING BESCH.	KENMERK BESCH.	SUBCATEGORIE BESCH.	VERSIE DATUM	VERSIE	DATUM INGEDIEND	NAAM DOCUMENT
1	Geotechnisch advies	9820P548	Overig	21-12-2020		23-12-2020	5698585_1608734848218_02_Funderingsadvies.pdf
2	Ruimtelijke onderbouwing	definitief v9	Overig	22-03-2024		22-03-2024	67_RO_ruimtelijke_ouderbouwing_bijlagen.pdf
3	Bouwkundig ontwerp wijziging 12-03-2024	1820-OV	Tekening			12-03-2024	66_Bouwkundig_ontwerp_wijz.pdf
4	Wet natuurbescherming ontheffing (Provincie Flevoland)	2889256	Overig	21-01-2022		04-04-2022	59_RO_bijlage_11_Wnb_ontheffing.pdf
5	Rapportage Bouwfysica	18030KSHA2645200	Rapport	15-12-2021		20-12-2021	54_Rapportage_bouwfysica_wijz.pdf
6	Memo / toelichting (Pieters Bouwtechniek) mbt constructieve punten	M-1020059-002	Correspondentie	06-12-2021		20-12-2021	53_Toelichting_constructie.pdf
7	Gewichts- en stabiliteitsberekening	R-1020059-OV-001B	Berekening	13-12-2021	B	20-12-2021	52_Constructieberekeningen_wijz.pdf
8	Palenplan	1020059 OV-001	Tekening	25-11-2021	C	20-12-2021	51_Palenplan_wijz.pdf
9	Rapportage brandveiligheid	18030	Rapport	19-07-2021		19-07-2021	48_Rapportage_brandveiligheid_wijz.pdf
10	Memo (Beantwoording toetsing)	1020059	Correspondentie	14-06-2021		19-07-2021	46_Constructie_toelichting.pdf
11	Tekeningenlijst met constructietekeningen (Pieters Bouwtechniek)	1020059 OV-001 t/m OV-511	Tekening	10-05-2021	B	10-05-2021	40_Constructietekeningen_wijziging.pdf
12	Aanvraagdocument publiceerbaar		Overig			23-12-2020	5698585_1608736866063_publiceerbareaanvraag.pdf
13	Bouwveiligheidsplan		Overig			23-12-2020	5698585_1608735573494_14_Bouwveiligheidsplan.pdf
14	Checklist veilig onderhoud		Overig			23-12-2020	5698585_1608735328690_11_Lijst_veilig_ouderhoud.pdf
15	Installaties vwa en hwa	1829-DO-01-99	Tekening	08-12-2020		23-12-2020	5698585_1608735210304_09_Installaties_vwa_en_hwa.pdf
16	Installatie ventilatie	1829-DO-01-99	Tekening	08-12-2020		23-12-2020	5698585_1608735183887_08_Installaties_ventilatie.pdf
17	Installaties nuts	1829-DO-01-99	Tekening	08-12-2020		23-12-2020	5698585_1608735151276_07_Installaties_nuts.pdf
18	Damwandadvies	9819p548-1	Overig	22-12-2020		23-12-2020	5698585_1608734895368_03_Damwandadvies.pdf



# (ONTWERP) VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN

De raad van de gemeente Almere;

Gezien de aanvraag ingekomen d.d.: 23 december 2020;

Dossiernummer: 205149;

Van: Gemeente Almere

Om een omgevingsvergunning afwijking bestemmingsplan voor de bouw van een appartementengebouw met 64 appartementen aan de Willem Dreesweg.

Gemeente: Almere

## **Besluit:**

- Gelezen het voorstel van het college van 22 oktober 2024 en gezien:
  - de ingediende aanvraag onder nummer 205149, d.d. 23 december 2020, met bijbehorende stukken;
  - het besluit van het college d.d. 22 oktober 2024 inzake de ontwerp omgevingsvergunning voor de bouw van een appartementengebouw met 64 appartementen aan de Willem Dreesweg;
  - het besluit van de raad d.d. 19 december 2024, met kenmerk RV-24251 inzake de ontwerp verklaring van geen bedenkingen.
- Gelet op artikelen 2.20a, 2.27 en 3.10 tot en met 3.13 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht, artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.
- De verklaring van geen bedenkingen zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht af te geven voor de bouw van een appartementengebouw met 64 appartementen aan de Willem Dreesweg, een en ander zoals aangegeven in de daartoe strekkende aanvraag, d.d. 23 december 2020 met nummer 205149.

## **Overwegingen:**

- De aanvraag heeft betrekking het mogelijk maken van de bouw van een appartementengebouw met 64 appartementen aan de Willem Dreesweg.
- Het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Staatsliedenwijk'.
- Het realiseren van het bouwplan, zoals in de aanvraag omgevingsvergunning aangegeven, is in strijd met het bestemmingsplan.
- De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend via een afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- Er is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin uitgebreid wordt ingegaan op alle ruimtelijk relevante aspecten.
- Met gebruikmaking van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan een omgevingsvergunning worden verleend voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
- Het college kan als bevoegd gezag de gevraagde omgevingsvergunning niet verlenen, dan nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven (artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht).
- De raad kan de verklaring van geen bedenkingen alleen weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht).
- De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op alle relevante omgevingsaspecten en uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

- In het kader van de besluitvorming omtrent de verklaring van geen bedenkingen is de procedure gevolgd als bedoeld in § 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- De ontwerp omgevingsvergunning activiteit planologische regeling inclusief bijbehorende stukken en het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen hebben van <DATUM> tot en met <DATUM> gedurende zes weken ter inzage gelegen voor een ieder.
- Er **wel/geen** zienswijzen naar voren gebracht zijn omtrent de verklaring van geen bedenkingen.
- De ingediende zienswijzen **wel/niet** tot wijzigingen hebben geleid.
- Er **wel/geen** beletselen zijn om de verklaring van geen bedenkingen af te geven.
- De verklaring van geen bedenkingen van de raad wordt bij het definitieve besluit van het college omtrent de omgevingsvergunning gevoegd, zoals is bepaald in artikel 2.27, lid 5, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Almere op  
**PM**

De voorzitter,

De griffier,

W.H.J.M. van der Loo

G.J. Broer



**OMGEVINGSDIENST**  
FLEVOLAND & GOOI EN VECHTSTREEK

## **ONTWERPBESLUIT WET GELUIDHINDER**

**Vaststelling hogere waarden artikel 83 en 110a Wet  
geluidhinder vanwege omgevingsvergunning artikel  
2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo**

**Plan W. Dreesweg 8-10 in Almere**





## Ontwerpbesluit Wet geluidhinder

Ontwerpbesluit op grond van artikel 83 en 110a van de Wet geluidhinder met betrekking tot vaststelling van hogere waarden in verband met de omgevingsvergunning artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo ten behoeve van ruime afwijking bestemmingsplan plan W. Dreesweg 8-10 in Almere



## Inhoud

<b>1. BESLUIT .....</b>	<b>4</b>
<b>2. INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1 Aanleiding .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2 Verstreckte gegevens .....</b>	<b>5</b>
<b>2.3 Ontvankelijkheid .....</b>	<b>5</b>
<b>2.4 Procedure .....</b>	<b>5</b>
<b>3. OVERWEGINGEN .....</b>	<b>6</b>
<b>3.1 Maatschappelijke noodzaak.....</b>	<b>6</b>
<b>3.2 Het akoestisch onderzoek .....</b>	<b>6</b>
<b>3.3 Afweging bron- en overdrachtsmaatregelen.....</b>	<b>6</b>
<b>3.4 Cumulatie.....</b>	<b>7</b>
<b>3.5 Hogere waardenbeleid .....</b>	<b>7</b>
<b>3.6 Waarborging binnengeluidsniveau .....</b>	<b>7</b>

## 1. BESLUIT

Gelet op artikel 83 van de Wet geluidhinder, artikel 110a van de Wet geluidhinder en op navolgende overwegingen hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Almere besloten in ontwerp de volgende hogere waarden vast te stellen:

Geluidbelasting (dB) inclusief aftrek art. 110g Wgh (5 dB)

Woning met bouwnummer	Aantal woningen	Bron	Maximale hogere waarde
16, 25, 34, 39 en 43	5	Wegverkeer Spoordreef	49 dB
9, 22, 30, 31, 40, 41, 42 en 47	8		50 dB
8 en 21	2		51 dB
7, 10, 24, 32 en 64	5		52 dB
1, 6, 11 en 15	4		53 dB
12, 23 en 63	3		54 dB
2, 5 en 13	3		55 dB
60	1		56 dB
61	1		57 dB
3, 4, 14 en 62	4		60 dB

Toelichting: Bouwnummers volgens tekeningen in aanvraag

Voorwaarden bij besluit:

- Als aangegeven in de aanvraag omgevingsvergunning is bewoning van de woningen alleen toegestaan als het gesloten balustradescherm (h=1,2 meter) aangegeven in akoestisch onderzoek (Caubergh Huygen (kenmerk 07013-53587-03 d.d. 2 juli 2021)) is gerealiseerd.
- Als aangegeven in de aanvraag omgevingsvergunning is bewoning van de woningen met bouwnummers 3, 14, 15, 22, 23 en 32 alleen toegestaan als de additionele spuivoorziening als aangegeven in het akoestisch onderzoek (Caubergh Huygen (kenmerk 07013-53587-03 d.d. 2 juli 2021)) is gerealiseerd.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Almere,  
Namens deze,



Kenmerk: Z2022-002263/D2022-119587

Lelystad, 14-02-2022



---

## 2. INLEIDING

### 2.1 Aanleiding

De Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (OFGV) heeft op 28 januari 2022 de opdracht van gemeente Almere ontvangen met een verzoek om een hogere waardenprocedure te voeren. Het gaat om de activiteiten bouwen en ruimtelijke ordening (Wabo artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°). Onderdeel van de aanvraag is een akoestisch rapport, opgesteld door Caubergh Huygen (kenmerk 07013-53587-03 d.d. 2 juli 2021). Het gaat om een hogere waardenprocedure vanwege een aanvraag omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan, in dit geval bestemmingsplan "Staatsliedenwijk" (vastgesteld 10-12-2015). De aanvraag voorziet in een verandering in de ruimtelijke en functionele structuur, waarbij binnen het plangebied een appartementencomplex inclusief parkeergarage met bedrijfsruimten mogelijk wordt gemaakt. De aanvraag vervangt voor het betreffende gebied het vigerende bestemmingsplan "Staatsliedenwijk" uit 2015. Het voorliggend besluit behoort bij de aanvraag voor het plan W. Dreesweg 8-10. In en rondom het plangebied zijn een spoorlijn en wegen aanwezig die volgens de Wet geluidhinder (Wgh) een geluidszone hebben:

- Spoordreef (200 m)
- Flevolijn (600 m)

De toekomstige geluidbelasting in het plangebied vanwege genoemde (spoor)wegen kan hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. De voorkeursgrenswaarde voor het verkeerslawaai bedraagt 48 dB en de maximale ontheffingswaarde bedraagt 63 dB. De voorkeurswaarde voor het spoorweglawaai is 55 dB en de maximale ontheffingswaarde bedraagt 68 dB. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde vanwege de Spoordreef wordt overschreden maar niet vanwege de Flevolijn. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden ten gevolge van wegverkeerslawaai afkomstig van de Spoordreef. Met dit besluit wordt vanwege het verkeer op de Spoordreef voor de woningen in ontwerp een hogere waarden vastgesteld.

### 2.2 Verstrekte gegevens

De volgende gegevens zijn verstrekt:

- Aanvraag omgevingsvergunning (OLO nummer 5698585).
- De ruimtelijke onderbouwing opgesteld door Van Riezen & Partners (kenmerk W.Dreesweg 8-10 d.d. 5 juli 2021).
- Het akoestisch onderzoek opgesteld door Caubergh Huygen (kenmerk 07013-53587-03 d.d. 2 juli 2021).
- Verzoek Almere (28 januari 2022 en 20 juli 2021) voor het beoordelen van de aanvraag en wanneer noodzakelijk het opstellen van de hogere waarden.

### 2.3 Ontvankelijkheid

Voor de toetsing van de geluidbelasting op de geluidsgevoelige bestemmingen in het betreffende gebied is gebruik gemaakt van de verkaveling als aangegeven in de aanvraag omgevingsvergunning. Het akoestisch onderzoek en een ruimtelijke onderbouwing in combinatie met de aanvraag geven gezamenlijk informatie waarop onderhavig hogere waardenbesluit is gebaseerd. In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met meerdere bouwhoogtes. In het voorliggende besluit is rekening gehouden met de maatgevende bouwhoogte en de daarbij behorende geluidbelasting.

### 2.4 Procedure

De procedure is en wordt overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk VIIIa van de Wet geluidhinder en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht uitgevoerd.



---

## 3. OVERWEGINGEN

### 3.1 Maatschappelijke noodzaak

In het bestemmingsplan "Staatsliedenwijk" is voor het betreffende plangebied aangegeven dat wonen niet is toegestaan. Voor de betreffende locatie is geen hogere waarde vastgesteld en er wordt ook niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het voorliggende plan bestaat uit het realiseren van een appartementsgebouw die hoofdzakelijk als woongebouw zullen fungeren. De geluidbelasting is op de betreffende locatie meer dan de voorkeursgrenswaarde genoemd in de Wet geluidhinder en hogere waarden zijn voor deze locatie niet vastgesteld. Onder andere daarom heeft de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het afwijken van het bestemmingsplan. Doel is om in het betreffende gebied gelegen bij het centrum van Almere geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk te maken.

### 3.2 Het akoestisch onderzoek

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de beoogde woningen een geluidbelasting ondervinden hoger dan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in artikel 82 van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde bedraagt voor wegverkeer 48 dB (artikel 82 Wet geluidhinder). Het ten hoogst toegestane geluidsniveau waarvoor het college van B&W een hogere waarde kan vaststellen bedraagt 63 dB. De geluidbelasting op de zuid-, oost- en westgevel van de beoogde woningen op alle verdiepingen overschrijdt de voorkeursgrenswaarde maar niet de maximale ontheffingswaarden. Een constructie met een "dove" gevel wordt niet toegepast bij deze betreffende woningen. Met een hoger waarde besluit kan worden voldaan aan de Wet geluidhinder. Dit is voor het college aanleiding om, rekening houdend met aspecten als mogelijke bron- en overdrachtsmaatregelen, overeenkomstig art. 83 van de Wet geluidhinder en hoofdstuk VIIa van de Wet geluidhinder, voor de te bestemmen woningen in ontwerp een hogere waarden Wet geluidhinder vast te stellen.

### 3.3 Afweging bron- en overdrachtsmaatregelen

De Wet geluidhinder (artikel 77 lid 2) stelt een verplichting om mogelijke toepassing van bron- en overdrachtsmaatregelen te beschouwen. Artikel 110a lid 5 stelt dat er pas hogere waarden kunnen worden vastgesteld als bron- en overdrachtsmaatregelen worden getroffen. Bron- en overdrachtsmaatregelen hoeven niet te worden getroffen als ze onvoldoende doeltreffend zijn of als er sprake is van overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. De (on)mogelijkheden tot het treffen van maatregelen zijn hieronder beschreven.

#### *Wegverkeerslawaaai*

Mogelijke bronmaatregelen zijn het verlagen van de intensiteit en van de maximum snelheid van het wegverkeer en het toepassen van geluidsarm asfalt. De betreffende weg in het plangebied heeft de functie van hoofd- en ontsluitingsweg. De mogelijkheid van toepassing van geluidsarme dunne deklagen zoals een dunne deklaag A (type W11) op wegen in het plangebied is onderzocht. Echter op een weg met veel afremmend, wringend en optrekkend verkeer is een dergelijk wegdektype niet gewenst in verband met de kwetsbaarheid van dit wegdek. De maatregel is op deze wijze onvoldoende doelmatig en ontmoet overwegend financiële en verkeerskundige bezwaren.

Mogelijke overdrachtsmaatregelen als het vergroten van de afstand van het plan tot de wegen en het afschermen van geluidsgevoelige bestemmingen met behulp van een





---

geluidsscherm of een afschermend gebouw zijn niet mogelijk in verband met de korte afstand tot de weg en de hoog gelegen woningen.

Geconcludeerd kan worden dat maatregelen om de geluidbelasting op de te projecteren woningen terug te dringen, op overwegende bezwaren stuiten. De Wet geluidhinder vereist daarom geen bron- en/of overdrachtsmaatregelen bij het vaststellen van de hogere waarden.

### **3.4 Cumulatie**

De Wet geluidhinder schrijft voor dat bij vaststelling van hogere waarden een oordeel moet worden gegeven over de aanvaardbaarheid van de gecumuleerde geluidbelasting zonder aftrek artikel 110g Wet geluidhinder. De hoogst gecumuleerde geluidbelasting zonder aftrek artikel 110g Wet geluidhinder bedraagt voor het gebouw 65 dB. Hieruit blijkt dat dit hoger is dan de ten hoogst toelaatbare waarde. Om de geluidskwaliteit te verbeteren worden geluidsafschermende maatregelen toegepast in het plan. Deze maatregelen worden genomen bij de woningen zonder geluidluwe gevels om de mogelijkheid te bieden tot het geluidsluw spuien.

In het gehele plan en dus bij alle woningen worden geluidsafschermende maatregelen toegepast, welke ook zijn aangegeven in het akoestisch onderzoek (wegverkeer) dat is toegevoegd aan de aanvraag. De maatregelen bestaan uit:

1. gesloten glazen borstwering met een hoogte van 1.2 meter;
2. bij tenminste de woningen met bouwnummers 3, 14, 15, 22, 23 en 32 wordt gebruik gemaakt van additionele spuivoorziening (verlaagde klepraam in de luwte van verdichte glazen balustrade en/of loggia)

Rekening houdend met deze maatregelen zal de geluidskwaliteit en de mogelijkheid tot geluidsluw spuien bij alle woningen mogelijk zijn en dit is voor dit plan op deze locatie aanvaardbaar.

### **3.5 Hogere waardenbeleid**

Gemeente Almere heeft geen hogere waardenbeleid voor dit gebied. Wel kan in zijn algemeenheid worden gesteld dat gemeente Almere alleen hogere waarden zal verlenen als een aanvaardbaar akoestisch klimaat wordt gerealiseerd. Hieronder een beschouwing in hoeverre een aanvaardbaar akoestisch klimaat wordt gerealiseerd. Uitgangspunt hierbij is het akoestisch onderzoek opgesteld door Caubergh Huygen (kenmerk 07013-53587-03 d.d. 2 juli 2021).

Bij het verlenen van de hogere waarde is een gebruikelijke voorwaarde dat de betreffende woning, wanneer mogelijk, beschikt over een geluidluwe zijde en een goed akoestisch binnenklimaat. Wanneer een geluidluwe zijde niet mogelijk is zal geluidsluw spuien zeker mogelijk moeten worden gemaakt. Zoals aangegeven in paragraaf 2.4 is dat voldoende aangetoond en wordt voldaan aan een gewenst akoestische klimaat.

### **3.6 Waarborging binnengeluidsniveau**

Het Bouwbesluit waaraan het bouwplan, gelegen binnen de aangegeven geluidszones, moet voldoen stelt eisen ten aanzien van de geluidwering van de gevels van nieuwbouwwoningen teneinde een maximaal geluidsniveau in deze nieuwbouwwoningen van 33 dB te waarborgen. Uitgangspunt hierbij is de vastgestelde hogere waarde exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder. Om inzicht te krijgen in de noodzakelijke maatregelen voor een aanvaardbaar binnengeluidsniveau heeft de initiatiefnemer een



akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevel ingediend. Het gaat om het akoestisch onderzoek naar de noodzakelijke geluidwerende voorzieningen. Dit onderzoek is opgenomen in de rapportage bouwfysica opgesteld door DWA BV (kenmerk 18030KSHA2645200 definitief d.d. 19-7-2021). Uit dit onderzoek blijkt dat er geen aanvullende maatregelen nodig zijn bij de woningen mede door de mechanische ventilatie bij de woningen. Door bij vergunningverlening de noodzakelijke maatregelen vast te leggen in de omgevingsvergunning en tijdens de bouwfase toezicht te houden op toepassing van de noodzakelijke maatregelen wordt een aanvaardbaar binnengeluidsniveau geborgd.