

Integer Vastgoed B.V.

t.a.v. 5.1.2e

W. Dreesweg 10

1314 VB ALMERE

Stadhuisplein 1
Postbus 200
1300 AE Almere
Telefoon 14 036
www.almere.nl
info@almere.nl

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
24 oktober 2025

Uw brief van/kenmerk
1820

Ons kenmerk
205149

Bijlage(n)

Intern
5.1.2e

Gemeente Almere



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

Datum
24 oktober 2025

Ons kenmerk
205149

Pagina
2/4

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 aanbrengen van een in- en/of uitrit (aanvraag via www.almere.nl);
- Vergunning voor het plaatsen van objecten ten behoeve van (ver)bouwactiviteiten (aanvraag via 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 (email: 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).

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 5.1.2e 5.1.2e, telefoonnummer 5.1.2e. Wanneer u schriftelijk reageert, verzoeken wij u ons kenmerk 205149 te vermelden.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Almere,
namens hen,

5.1.2e

DJWC Lokhorst
Teammanager Vergunningen

Betaling leges

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

Datum
24 oktober 2025

Publicatie

Van dit ontwerpbesluit doen wij mededeling op

<https://zoek.officiëlebekeendmakingen.nl/zoeken/gemeentebld>.

Ons kenmerk
205149

Pagina
3/4

Beroepsclausule

Belanghebbenden kunnen tegen het besluit binnen zes weken na de dag van bekendmaking van dit besluit beroep aantekenen. Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling Bestuursrecht, onder vermelding van “bodembzaken”, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Na indiening van een beroepschrift bestaat de mogelijkheid een voorlopige voorziening aan te vragen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden-Nederland

(Afdeling Bestuursrecht, onder vermelding van “voorlopige voorzieningen”, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht).

Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd binnen een termijn van zes weken treedt de beschikking niet eerder in werking dan nadat over het verzoek een beslissing is genomen.

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’
- verklaring van geen bedenkingen
- besluit hogere waarde geluid
- De zienswijzennota

Bijlagen die geen onderdeel zijn van de beschikking

- Start werkzaamheden –en gereedmelding werkzaamheden
- Huisnummerbesluit
- Uitzetveldwerk

Cc: Jan Bochmann Architecten
t.a.v. 5.1.2e
KNSM–laan 115
1019LB Amsterdam

Ter inzage legging

Vanaf 31 december 2024 tot en met 11 februari 2025 (zes weken) heeft het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter inzage gelegen. Hierbij is tevens het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegd. Tegen het ontwerpbesluit en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen zijn meerdere zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen geven geen aanleiding om van medewerking af te zien. Voor de inhoudelijke behandeling wordt naar de zienswijzen nota verwezen.

Datum
24 oktober 2025

Ons kenmerk
205149

Pagina
4/4

Advies, verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen aangewezen als adviseur, omdat zij specifieke deskundigheid hebben of betrokken zijn. Gelet op artikel 2.26 Wabo, en de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de volgende instanties/bestuursorganen om advies gevraagd:

- Waterschap Zuiderzeeland;
- Provincie Flevoland;
- Veiligheidsregio Flevoland.

Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende adviezen ontvangen:

- Het Waterschap Zuiderzeeland heeft een positief wateradvies afgegeven;
- Vanuit provinciaal belang leidt dit plan niet tot bezwaren;
- De Veiligheidsregio Flevoland heeft positief geadviseerd.

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarbij een omgevingsvergunning alleen wordt verleend als een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het tegen vergunningverlening geen bedenkingen heeft. Het gaat hier om een geval als vermeld in artikel 6.5 lid 1 van het Bor, zodat een verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Op 18 september 2025 hebben wij van de gemeenteraad van de gemeente Almere een verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er, gelet op het belang van de aanvrager om een appartementengebouw met 64 appartementen te realiseren, geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning. U treft een exemplaar van de verklaring van geen bedenkingen aan bij de bijlagen bij dit besluit.

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 'Parapluherziening 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 31 december 2024 in het gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl.

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”.

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
19	Ruimtelijke onderbouwing_wijz		Overig			22-05-2025	71_RO_ruimtelijke_ouderbouwing_wijz.pdf
20	Participatieverslag					10-06-2025	72_RO_bijlage_10_participatieverslag_wijz.pdf

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 8 juli 2025 en gezien:
 - de ingediende aanvraag onder nummer 205149, d.d. 23 december 2020, met bijbehorende stukken;
 - het besluit van het college d.d. 18 september 2025 inzake de ontwerp omgevingsvergunning voor de bouw van een appartementengebouw met 64 appartementen aan de Willem Dreesweg;
 - het besluit van de raad d.d. 18 september 2025, met kenmerk 25205 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 zienswijzen naar voren gebracht zijn omtrent de verklaring van geen bedenkingen.
- De ingediende zienswijzen niet tot wijzigingen hebben geleid.
- Er 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 18 september 2025

de griffier,

G.J. Broer

5.1.2e

de voorzitter,

W.H.J.M. van der Loo

5.1.2e



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

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

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 spui voorziening 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,

5.1.2e

P. Stam
Teamleider Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek

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 geluidluw 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 geluidluw 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 bouwphase toezicht te houden op toepassing van de noodzakelijke maatregelen wordt een aanvaardbaar binnengeluidsniveau geborgd.

Nota zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning Willem Dreesweg

Ontwerp omgevingsvergunning, ontwerp besluit hogere waarde geluid, en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor het planologisch afwijken ten behoeve van de bouw van een appartementengebouw met 64 appartementen aan de Willem Dreesweg 8 – 12 te Almere.
Dossiernummer LEEF 205149.

d.d. april 2025

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Zienswijze	3
3.	Aanpassing ontwerp omgevingsvergunning.....	13

1. Inleiding

Voor u ligt de ‘Nota zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning Willem Dreesweg’, voor het planologisch afwijken ten behoeve van de bouw van een appartementengebouw met 64 appartementen aan de Willem Dreesweg 8 – 12 te Almere. De projectlocatie ligt in het bestemmingsplan ‘Staatsliedenwijk’ met de bestemming ‘Horeca’ en ‘Groen’. 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 ontwerp omgevingsvergunning, het ontwerp besluit hogere waarde geluid, en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen hebben van **31 december 2024** tot en met **11 februari 2025** voor een ieder ter inzage gelegen. Figuur 1 en 2 geven inzicht in de planlocatie.

2. Zienswijze

Er zijn 2 zienswijzen ingediend door:

- Bewoner P.S. Gerbrandypad
- Bewoner P.S. Gerbrandypad
- Bewoners W. Schermerhornpad, P.S. Gerbrandypad, P. Liefstinckstraat, A. Vondelingstraat, Regentesseweg.

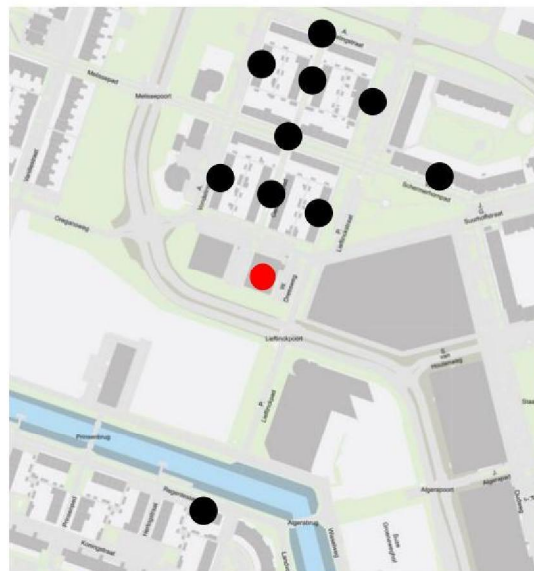
De zienswijzen zijn tijdig binnen de termijn van de ter inzage legging ingediend.

Op de luchtfoto van figuur 1 is de planlocatie aangegeven. Op de topografische kaart van figuur 2 is de globale positie van de indieners van de zienswijzen ten opzichte van de planlocatie weergegeven. Hieronder worden de zienswijzen integraal weergegeven en per argument voorzien van een reactie van de gemeente.



Planlocatie ●

Figuur 1 Luchtfoto planlocatie



Duiding zienswijze ●

Figuur 2 Topografische kaart + duiding zienswijzen

1. Zienswijze reclamant: Bewoner P.S. Gerbrandypad

“Afwijking van het bestemmingsplan:

De geplande bouwhoogte van 30 meter overschrijdt de toegestane 8 meter zoals vastgelegd in het bestemmingsplan. Dit vormt een duidelijke inbreuk op de geldende regelgeving en kan nadelige gevolgen hebben voor de leefbaarheid en de ruimtelijke samenhang in de wijk.”

Reactie gemeente:

In de ruimtelijke onderbouwing wordt op de ruimtelijk relevante aspecten ingegaan. Naar ons oordeel is de ruimtelijke onderbouwing voldoende en zorgvuldig tot stand gekomen en dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

“Toename van parkeerdruk:

De verwachte toename van bewoners en bezoekers zal onvermijdelijk leiden tot een stijging van de parkeerdruk in de omgeving. Het aantal voorziene parkeerplaatsen in de geplande garage lijkt onvoldoende te zijn, terwijl de huidige parkeerplekken al intensief worden gebruikt door bezoekers van bedrijven aan de W. Dreesweg en het stadscentrum. Dit zorgt voor meer verkeersdruk en mogelijke ergernis onder bewoners.”

Reactie gemeente:

Op basis van de passende parkeernorm, zoals vastgelegd in mobiliteitsplan Hart van de Stad Almere 2023-2040, zijn 37 privé-parkeerplaatsen benodigd c.q. vereist en hier wordt aan voldaan. Het aantal beschikbare (betaald) parkeerplaatsen in het openbaar gebied kan (ruimschoots) voorzien in het parkeren voor bezoekers. Het is hierbij goed om te vermelden dat de toekomstige bewoners van de W. Dreesweg 8-10 geen recht hebben op een parkeervergunning van de gemeente. Op verzoek van de gemeente zullen de 16 parkeerplaatsen overigens worden ondergebracht in een nabijgelegen parkeergarage. In de oorspronkelijke plannen was het voortgezet gebruik voorzien van het parkeerterrein van het partycentrum. In lijn van onze ambities (bijvoorbeeld klimaatadaptatie) wordt parkeren op het maaiveld zoveel als mogelijk beperkt te worden (hittestress) en in lijn van de Ontwikkelvisie 2040 (door raad vastgesteld in mei 2024) biedt het parkeerterrein van het partycentrum bovendien de eenmalige kans om hier een hoogwaardige groene verbinding te creëren met het stadsweteringspark.

“Beperking van zonlicht en verlies van privacy:

Een gebouw van 30 meter hoog zal schaduw werpen op omliggende woningen, wat de toegang tot natuurlijk daglicht aanzienlijk beperkt. Bovendien worden het uitzicht en de privacy van omwonenden ernstig aangetast, wat een negatieve invloed heeft op de woonkwaliteit.”

Reactie gemeente:

Voor de nieuwbouw is een bezonningsstudie gedaan om te kijken naar de effecten van de nieuwbouw ten opzichte van het bestaande pand en op de omliggende bebouwing. Er is gekozen om 3 momenten (maart/september, juni en december) in het jaar te pakken zodat in ieder seizoen goed zichtbaar is wat de effecten zijn.

Op basis van de bezonningsstudie kan geconcludeerd worden dat de schaduwvorming op de rijwoningen ten noorden van het plan niet noemenswaardig is en alleen optreedt wanneer de zon op zijn laagst staat aan het eind van het jaar. Daarmee lijkt de schaduwwerking geen onevenredig effect te hebben op de omgeving.

Voor wat betreft de ernstige aantasting van het vrije uitzicht van de bewoners merken wij op dat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen sprake is van enig recht op blijvend vrij uitzicht en/of een onveranderd woon- en leefklimaat.

Voor wat betreft de ernstige aantasting van de privacy van de bewoners merken wij op dat het gebouw een gevarieerde volumeopbouw kent met voldoende gelaagdheid in de gevel. De balkons of loggia zijn zodanig geplaatst dat de privacy van omwonenden zoveel mogelijk wordt gewaarborgd. De mogelijkheid dat, ondanks zorgvuldige inpassing, enige inkijk ontstaat, is inherent aan het wonen in een stedelijke omgeving. Van burens mag in dit geval enige tolerantie verwacht worden. Ter volledigheid merken we op dat de ruimtelijk relevante aspecten in de ruimtelijke onderbouwing voldoende zijn gemotiveerd. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Naar ons oordeel is de ruimtelijke onderbouwing voldoende en zorgvuldig tot stand gekomen en dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (zie eerdere reactie).

Vanuit de gemeente is in gesprekken met de initiatiefnemer destijds aangegeven om aansluiting te vinden bij de omliggende bebouwing maar ook de bebouwing aan de overzijde Spoordreef is betrokken. Wisselweg 1 (Van der Valk/voormalige Beursgebouw) lag toentertijd ook al op de tekentafel dus ook met dat nieuwe plan werd rekening gehouden. De locatie valt niet in de 'Visie en aanpak Stationskwartier' maar is wel bij de afweging betrokken geweest. De rijwoningen ertegenover zijn als een belangrijk uitgangspunt genomen en daarom is in het bouwplan voorgesteld om een trapsgewijze opbouw richting Spoordreef uit te werken. Een hogere bouwhoogte dan de rijwoningen is mogelijk gemaakt mits rekening gehouden wordt met schaduwwerking en privacy. Het bouwplan heeft al sinds 2020 deze bouwhoogte en trapsgewijze vorm gekregen en uitgewerkt en is als zodanig jarenlang gefaciliteerd door de gemeente.

“Toename van windhinder:

Een gebouw van deze hoogte fungeert als windvanger, waardoor hinderlijke en soms gevaarlijke windstromen kunnen ontstaan. Dit kan tevens schade veroorzaken aan omliggende gebouwen en buitenruimtes.”

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van zorgen die door buurtbewoners tijdens het participatietraject zijn geuit over mogelijke windhinder, is een windklimaat onderzoek uitgevoerd die de effecten dat het project Oasis City heeft op de omliggende omgeving in kaart heeft gebracht. Uit dit onderzoek blijkt dat het project enig effect op het windklimaat op het P.S. Gerbrandypad heeft, desondanks wordt op deze locaties voldaan aan de klimaatklasse die bij de betreffende functies horen.

“Risico op verzakkingen en structurele schade:

De omvangrijke bouwwerkzaamheden kunnen leiden tot verzakkingen en scheuren in nabijgelegen woningen. Dit wekt bij omwonenden grote zorgen over de veiligheid en stabiliteit van hun eigendommen.”

Reactie gemeente:

Er zijn wettelijke normen waar de bouw aan moet voldoen tijdens de uitvoering. De opdrachtgever en/of aannemer zijn verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen ter voorkoming van schade aan omliggende belendingen. Indien er schade veroorzaakt wordt kan het mogelijk zijn de opdrachtgever en/of aannemer daarvoor aansprakelijk te stellen. Een dergelijke claim zal volgens de daarvoor geldende regels worden behandeld maar valt buiten de reikwijdte van deze nota.

“Overlast door sloop- en bouwactiviteiten:

De sloop van het huidige gebouw en de daaropvolgende bouwwerkzaamheden zullen gedurende langere tijd geluidsoverlast en verkeerscongestie veroorzaken. Dit heeft een negatieve invloed op de leefomgeving en het dagelijks leven van de bewoners.”

Reactie gemeente:

Er zijn wettelijke normen waar de bouw aan moet voldoen tijdens de uitvoering. Hiervoor zijn dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur vastgesteld en zijn de werktijden beperkt tot de dagen zoals weergegeven in artikel 7.17 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

“Hogere belasting door stijging van de WOZ-waarde:

De bouw van een nieuw appartementencomplex zal vermoedelijk leiden tot een aanzienlijke stijging van de WOZ-waarde van omliggende woningen. Dit resulteert in hogere belastinglasten voor huidige bewoners, wat disproportioneel is gezien de leeftijd en kenmerken van deze woningen (gebouwd in 1986).”

Reactie gemeente:

Omwonenden en belanghebbenden hebben de mogelijkheid om bij vermeende schade, zoals waardevermindering/vermeerdering, als gevolg van onvoorziene ontwikkelingen in afwijking van het bestemmingsplan, een planschadeclaim in te dienen. Een dergelijke claim zal volgens de daarvoor geldende regels worden behandeld maar valt buiten de reikwijdte van deze nota.

“Overbelasting van bestaande infrastructuur:

De extra woningen zullen een aanzienlijke druk leggen op de bestaande infrastructuur, zoals riolering en elektriciteitsvoorzieningen. Dit kan leiden tot storingen of de noodzaak van kostbare aanpassingen, waarvan de financiële lasten mogelijk worden afgewenteld op de bewoners.”

Reactie gemeente:

Extra woningen maken gebruik van de elektriciteitsvoorziening en zwart/wit bezien legt elke extra woning een extra druk op de voorziening. Alleen deze ontwikkeling (zijnde de 64 woningen) zal niet een op een herleidbaar zorgen voor storingen, kostbare aanpassingen of financiële lasten voor de bewoners. Netbeheerders doen netberekeningen en als het net te zwaar wordt belast, wordt het net verzwakt. De elektriciteitsvoorziening moet al worden opgewaardeerd gezien de toename van gebruik van elektriciteit in onze samenleving. Daar is onze regionale netbeheerder Liander ook al mee gestart om te voorkomen dat in de toekomst storingen vaker voorkomen. Deze kosten zijn gesocialiseerd en zullen niet bij de bewoners in de directe omgeving worden verhaald (ze worden door omgeslagen naar iedereen die een aansluiting op het elektriciteitsnet heeft).

“Verlies van groenvoorzieningen:

Uit de plannen blijkt onvoldoende aandacht voor het behoud van de bestaande bomen en groenvoorzieningen. Dit verlies heeft niet alleen een negatieve invloed op het milieu, maar ook op de leefbaarheid en het karakter van de omgeving.”

Reactie gemeente:

Ten behoeve van het bouwplan is het nodig om twee bomen te verwijderen. In de omgeving zijn voldoende mogelijkheden zijn om de bomen in de omgeving te compenseren. Gezien de wenselijkheid van dit bouwplan is een passende compensatie voorzien in de buurt van het bouwplan. De kosten voor het verwijderen van de bomen de passende compensatie worden door de ontwikkelaar betaald. Compensatie wordt voorzien op een andere locatie in de aangelegde nieuwe robuuste verbinding (aan P.

Lieftinckpad of W. Dreesweg) van het Stadsweteringpark. Dit Stadsweteringpark wordt momenteel nog uitgewerkt en daarin wordt de passende compensatie meegenomen.

“Onregelmatigheden in de voorbereidingsfase:

Tijdens de voorbereidingsfase van dit project zijn er al verschillende onregelmatigheden geconstateerd. Zo is een groot reclamebord geplaatst zonder vergunning, en zijn woningen reeds te koop aangeboden terwijl er nog geen bouwvergunning is verleend. Dit roept twijfels op over de zorgvuldigheid en naleving van de regels door de projectontwikkelaar.”

Reactie gemeente:

We zijn op de hoogte van de aanwezige reclame. Hier is nog geen vergunning voor afgegeven, we zullen de initiatiefnemer erop wijzen dat hiervoor een vergunning voor het voeren van handelsreclame aangevraagd moet worden.

De projectontwikkelaar heeft tijdens lopende gesprekken met de gemeente het College geïnformeerd dat ze eind vorig jaar gestart zijn met de verkoop van de appartementen. De gemeente heeft geen mogelijkheden om de verkoop van woningen voor afgifte van de omgevingsvergunning te voorkomen of tegen te gaan. Dat is een initiatief van de projectontwikkelaar. Mochten geïnteresseerden of (potentiële) kopers bij de gemeente komen met vragen hierover dan informeren wij hen dat er nog geen omgevingsvergunning is verleend en de procedure nog loopt.

Conclusie zienswijze reclamant
De zienswijze wordt niet gedeeld.

2. Zienswijze reclamant: Bewoner P.S. Gerbrandypad

“De betreffende locatie (die de gemeente graag als onderdeel van het centrum wil zien) is – vanwege de ligging vlak naast de drukke Spoordreef – naar mijn mening op zijn minst minder geschikt voor woningbouw, maar geheel ongeschikt voor het gekozen concept, a. vanwege het te grote volume en b. vanwege het trapvormige ontwerp, waardoor verkeerslawaaï van alle kanten binnen kan dringen. De diepte is dusdanig dat het appartementengebouw doorgezet moet worden tot enkele meters voorbij de huidige zalenverhuur, waardoor ook bomen moeten worden gekapt, die op de diverse situatieschetsen van de beoogde nieuwbouw nog zijn ingetekend. De bouwhoogte van ruim 30 m. aan de zijde van de Spoordreef is volkomen uit verhouding ten opzichte van de aangrenzende laagbouwwijk.

Hoogte en diepte samengenomen is gebouw te groot voor de locatie.”

Reactie gemeente:

In de ruimtelijke onderbouwing wordt op de ruimtelijk relevante aspecten ingegaan. Naar ons oordeel is de ruimtelijke onderbouwing voldoende en zorgvuldig tot stand gekomen en dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Vanuit de gemeente is in gesprekken met de initiatiefnemer destijds aangegeven om aansluiting te vinden bij de omliggende bebouwing maar ook de bebouwing aan de overzijde Spoordreef is betrokken. Wisselweg 1 (Van der Valk/voormalige Beursgebouw) lag toentertijd ook al op de tekentafel dus ook met dat nieuwe elan werd rekening gehouden. De locatie valt niet in de ‘Visie en aanpak Stationskwartier’ maar is wel bij de afweging betrokken geweest. De rijwoningen ertegenover zijn als een belangrijk uitgangspunt genomen en daarom is in het bouwplan voorgesteld om een trapsgewijze opbouw richting Spoordreef uit te werken. Een hogere bouwhoogte dan de rijwoningen is mogelijk gemaakt mits rekening gehouden wordt met schaduwwerking en privacy. Het bouwplan heeft al sinds 2020 deze bouwhoogte en trapsgewijze vorm gekregen en uitgewerkt en is als zodanig jarenlang gefaciliteerd door de gemeente.

“Vanaf de naar het noorden gerichte dakterrassen (ook niet bepaald ideaal) krijgen de bewoners het volle zicht op de laagbouwwijk, wat daar uiteraard ten koste gaat van de privacy. Aan de hoge zijde bevinden de woningen en de balkons zich bijzonder dicht op de Spoordreef. Dat het gebouw door de projectontwikkelaar Oasis City is genoemd noem ik een gotspe, want het is daar allerm minst een oase.

Voor 36 van de 64 woningen moest ontheffing worden verleend om af te wijken van de maximale voorkeurswaarde voor geluidhinder en alleen met kunst-en vliegwerk (waaronder speciale spuivoorzieningen die ook wel als 'kattentuiken' worden aangeduid) kan worden voorkomen dat een nog toegestane norm voor getuidhinder voor een aantal woningen wordt overschreden. Bovendien worden de aangenomen maximale snelheden (30 km op de W-Dreesweg en 50 km op de Spoordreef) in de praktijk overschreden.”

Reactie gemeente:

Bij het vaststellen van een hogere waarde voor geluid wordt rekening gehouden met de geldende wettelijke normen en procedures. De hogere waarde wordt vastgesteld op basis van een zorgvuldige afweging van de geluidsbelasting en de mogelijkheden om deze te beperken. Hierbij wordt gekeken naar de maximale toelaatbare geluidsniveaus en de haalbaarheid van maatregelen om de geluidsoverlast te verminderen.

Snelheidsovertredingen en de handhaving daarvan zijn niet direct van invloed zijn op de vaststelling van de hogere waarde voor geluid. De hogere waarde wordt bepaald op basis van de verwachte geluidsniveaus onder normale verkeersomstandigheden en binnen de geldende snelheidslimieten

“Op een impressie van het recent gelanceerde bouwplan De Verbinding zag ik ook dat er schetsmatig een hoog blokvormig gebouw is ingetekend op de plaats van het huidige kantoorpand aan de W. Dreesweg 2-6. Deze locatie wordt in hetzelfde document gerangschikt onder het kopje "Ontwikkeling in de omgeving". Namens de eigenaar van dit pand is aan mij bevestigd dat hierover besprekingen gaande zijn tussen hen en de gemeente.

Terwijl het trapvormige ontwerp voor de W. Dreesweg 8-12 wordt gebracht als een mooie overgang van hoog aan de zijde van de Spoordreef naar lager richting de laagbouw, lijkt het erop dat de gemeente dit uitgangspunt voor een bouwblok ter plaatse van huisnummers 2-6 alweer los wil laten. Dit zal niet alleen een grote impact hebben op de wijk met eengezinswoningen, maar ook op een groot aantal bewoners van de 64 appartementen, die op hun beurt een flink stuk privacy, alsmede zon vanuit het westen, kwijt zullen raken. Bouwplan De Verbinding zal verdere, niet geringe gevolgen hebben, zowel voor deze appartementen als voor de laagbouwwijk.

Deze plannen zullen geïnteresseerden voor de appartementen vrijwel zeker afschrikken, zodra zij er kennis van nemen. Zij die er pas lucht van krijgen als ze al een koopcontract hebben getekend (of er misschien al wonen) zullen zich mogelijk bedrogen voelen.

De opgestelde rapporten over windhinder en het wegvallen van zonlicht in de laagbouwwijk zijn door deze plannen niet realistisch meer.”

Reactie gemeente:

In de ruimtelijke onderbouwing wordt op de ruimtelijk relevante aspecten ingegaan. Naar ons oordeel is de ruimtelijke onderbouwing voldoende en zorgvuldig tot stand gekomen en dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Vanuit de gemeente is in gesprekken met de initiatiefnemer destijds aangegeven om aansluiting te vinden bij de omliggende bebouwing maar ook de bebouwing aan de overzijde Spoordreef is betrokken. Wisselweg 1 (Van der Valk/voormalige Beursgebouw) lag toentertijd ook al op de tekentafel dus ook met dat nieuwe elan werd rekening gehouden. De locatie valt niet in de ‘Visie en aanpak Stationskwartier’ maar is wel bij de afweging betrokken geweest. De rijwoningen ertegenover zijn als een belangrijk uitgangspunt genomen en daarom is in het bouwplan voorgesteld om een trapsgewijze opbouw richting Spoordreef uit te werken. Een hogere bouwhoogte dan de rijwoningen is mogelijk gemaakt mits rekening gehouden wordt met schaduwwerking en privacy. Het bouwplan heeft al sinds 2020 deze bouwhoogte en trapsgewijze vorm gekregen en uitgewerkt en is als zodanig jarenlang gefaciliteerd door de gemeente.

“In het oorspronkelijke plan voor de W. Dreesweg 8-12 (huisnummer 12 is nu ineens opgedoken), was handhaving van een parkeerplaats aan de oostzijde van het woonpand voorzien, maar deze is uiteindelijk geschrapt en aan 16 kopers zou nu verteld moeten worden dat zij in de parkeergarage van La Defense mogen parkeren. De ingang hiervan bevindt zich een eind verderop, dus ik betwijfel of de betreffende kopers of geïnteresseerden hier blij mee zullen zijn. Mag ik aannemen dat zij geen vergunning zullen krijgen voor parkeren in de buurt?”

Reactie gemeente:

Op basis van de passende parkeernorm, zoals vastgelegd in mobiliteitsplan Hart van de Stad Almere 2023-2040, zijn 37 privé-parkeerplaatsen benodigd c.q. vereist en hier wordt aan voldaan. Het aantal beschikbare (betaald) parkeerplaatsen in het openbaar gebied kan (ruimschoots) voorzien in het parkeren voor bezoekers. Het is hierbij goed om te vermelden dat de toekomstige bewoners van de W. Dreesweg 8-10 geen recht hebben op een parkeervergunning van de gemeente. Op verzoek van de gemeente zullen de 16 parkeerplaatsen overigens worden ondergebracht in een nabijgelegen parkeergarage. In de oorspronkelijke plannen was het voortgezet gebruik voorzien van het parkeerterrein van

het partycentrum. In lijn van onze ambities (bijvoorbeeld klimaatadaptatie) wordt parkeren op het maaiveld zoveel als mogelijk beperkt te worden (hittestress) en in lijn van de Ontwikkelvisie 2040 (door raad vastgesteld in mei 2024) biedt het parkeerterrein van het partycentrum bovendien de eenmalige kans om hier een hoogwaardige groene verbinding te creëren met het stadsweteringspark.

“Op pagina 14 van het rapport "Ruimtelijke onderbouwing" las ik overigens nog: "Het parkeerterrein is onderdeel van het gebouw in uitstraling". Zo bevat dit rapport inclusief bijlagen nogal wat tegenstrijdigheden en slordigheden en of dat parkeerterrein nu komt of gaat, men weet het altijd wel 'leuk' te brengen. Verder lijkt het mij niet realistisch om 2 parkeerplekken voor elektrische deelauto's voor 10 te tellen.

Al, met al, is hier naar mijn mening absoluut geen sprake van goede ruimtelijke ordening.”

Reactie gemeente:

Het naastgelegen parkeerterrein uit vorige ontwerpen is komen te vervallen, de stukken zijn hierop aangepast.

In het vastgestelde mobiliteitsplan ‘Hart van de Stad’ is al besloten dat ‘1 deelauto 5 reguliere parkeerplaatsen vervangt’. Dit is een gebruikelijk en geaccepteerde verrekening.

“Ik begrijp dat de acceptatie door de gemeente van het bouwplan "Oasiscity" past in haar wens om langs de dreven in en rondom het centrum hoge gebouwen c.q. torens te zien verschijnen, maar de praktijk zal uitwijzen of er ook voldoende mensen zullen willen wonen'. Hierbij denk ik ook aan o.a. het bouwplan voor de Wisselweg 1-31, dichtbij een zeer druk verkeersknooppunt. Hier heeft de geplande bebouwing ook aan alle kanten openingen, met een ellenlange lijst aangaande ontheffingen voor geluidhinder tot gevolg'.”

Reactie gemeente:

Het bouwplan voor de Wisselweg 1-31 is geen onderdeel van deze aanvraag of dit besluit. De verkoop van de woningen vindt voor rekening en risico van de initiatiefnemer plaats.

“Af en toe duiken er ook berichten op dat de gemeente de Spoordreef tweebaans wil maken, wat o.a. werd verteld door de woordvoerder van RoosRos Architecten tijdens de livestream voor het bouwplan aan de Wisselweg 1-31. Het is mij echter geheel onduidelijk hoe de gemeente - als alle bouwplannen in en rondom het centrum worden gerealiseerd – het autoverkeer wil reguleren, zonder de ondernemers in het centrum te duperen en de bereikbaarheid van het Flevoziekenhuis te bemoeilijken.”

Reactie gemeente:

Plannen rondom de Spoordreef of andere nabij gelegen wegen zijn geen onderdeel van deze aanvraag en ook niet opgenomen bij de onderbouwing van de aanvraag.

Ter informatie: in het kader van de uitwerking van de ontwikkelingen in het stadscentrum is onder andere het mobiliteitsplan ‘Hart van de Stad’ opgesteld. Hierin wordt verkeerskundig richting gegeven aan hoe het netwerk en de infrastructuur eruit moet zien om alle doelen en ontwikkelingen mogelijk te maken. Er wordt nu gewerkt aan de verdere uitwerking en detaillering. Mogelijk heeft dit invloed op de ideeën die er in het verleden waren over de infrastructuur. In dat kader wordt wel centrum breed onderzocht wat nodig is om het verkeer te reguleren, zonder ondernemers te duperen of de bereikbaarheid te bemoeilijken. Het onderzoek loopt nog en het resultaat is dus nog niet beschikbaar.

“Bij bestudering van het palenplan viel mij op dat het indicatief is en afhankelijk van funderingsonderzoek; dit staat rechts in rode letters aangegeven. Het komt mij voor dat de gemeente geen omgevingsvergunning kan afgeven zonder een definitief en aan het funderingsonderzoek getoetst palenplan.”

Reactie gemeente:

De Regeling omgevingsrecht geeft aanvragers de mogelijkheid om bepaalde gegevens later, uiterlijk drie weken voor start van de uitvoering vna de desbetreffende handeling, aan te leveren. Daar is bij deze aanvraag gebruik van gemaakt voor onder andere het definitieve palenplan aangezien er bij de ontwerpfase nog geen zicht is op alle uitvoerende onderaannemers die veelal verantwoordelijk zijn voor de definitieve uitwerking van uitvoeringsdetails.

“Het ontwerp voor de 64 appartementen vind ik zeker mooi, maar zou veel beter tot zijn recht komen aan een plas of gracht (zoals aan de overkant van de Spoordreef waar veel meer ruimte is) en dan natuurlijk niet met de dakterrassen naar het noorden gekeerd. Ik begrijp dat de projectontwikkelaar iets wil met het door hem aangekochte perceel, maar de gemeente is er niet om de individuele belangen van projectontwikkelaars te behartigen’.”

Reactie gemeente:

In de ruimtelijke onderbouwing wordt op de ruimtelijk relevante aspecten ingegaan. Naar ons oordeel is de ruimtelijke onderbouwing voldoende en zorgvuldig tot stand gekomen en dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Vanuit de gemeente is in gesprekken met de initiatiefnemer destijds aangegeven om aansluiting te vinden bij de omliggende bebouwing maar ook de bebouwing aan de overzijde Spoordreef is betrokken. Wisselweg 1 (Van der Valk/voormalige Beursgebouw) lag toentertijd ook al op de tekentafel dus ook met dat nieuwe elan werd rekening gehouden. De locatie valt niet in de ‘Visie en aanpak Stationskwartier’ maar is wel bij de afweging betrokken geweest. De rijwoningen ertegenover zijn als een belangrijk uitgangspunt genomen en daarom is in het bouwplan voorgesteld om een trapsgewijze opbouw richting Spoordreef uit te werken. Een hogere bouwhoogte dan de rijwoningen is mogelijk gemaakt mits rekening gehouden wordt met schaduwwerking en privacy. Het bouwplan heeft al sinds 2020 deze bouwhoogte en trapsgewijze vorm gekregen en uitgewerkt en is als zodanig jarenlang gefaciliteerd door de gemeente.

“Verder wil ik onder uw aandacht brengen dat de betreffende projectontwikkelaar, afgaande op de gepubliceerde officiële bekendmakingen, tot op heden geen vergunning heeft aangevraagd voor de door hem geplaatste verkoopborden aan de Spoordreef’ In dit verband heeft B&W op 22-10-2024, in antwoord op vragen vanuit de raad over de verkoopactiviteiten van de projectontwikkelaar, verklaard hem op deze verplichting te zullen wijzen.”

Reactie gemeente:

De gemeente heeft wederom gewezen op de verplichting om een vergunning aan te vragen voor de geplaatste verkoopborden aan de Spoordreef.

Conclusie zienswijze reclamant
De zienswijze wordt niet gedeeld.

3. Zienswijze reclamant: Bewoners W. Schermerhornpad, P.S. Gerbrandypad, P. Liefstinckstraat, A. Vondelingstraat, Regentesseweg

De voornaamste reden is het wijzigen van de hoogte van het gebouw.

Deze gaat naar 30 meter ipv 8 meter. Dit geeft een belasting van de aangrenzende woningen waar een ruimte van pand naar pand waarvan 2 stoepen van 1.5 meter 2x rijen parkeerplekken van 1.5 meter en een weg ongeveer 3.5 meter totale afstand is dus ongeveer 10 meter.

Geluidhinder daar het geluid van het verkeer van Willem Dreesweg verplaatst gaat worden tussen de aan grenzende woningen. Tunnel vorming er is alleen een barrière van 2 bomen.

Reactie gemeente:

In de ruimtelijke onderbouwing wordt op de ruimtelijk relevante aspecten ingegaan. Naar ons oordeel is de ruimtelijke onderbouwing voldoende en zorgvuldig tot stand gekomen en dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Vanuit de gemeente is in gesprekken met de initiatiefnemer destijds aangegeven om aansluiting te vinden bij de omliggende bebouwing maar ook de bebouwing aan de overzijde Spoordreef is betrokken. Wisselweg 1 (Van der Valk/voormalige Beursgebouw) lag toentertijd ook al op de tekentafel dus ook met dat nieuwe elan werd rekening gehouden. De locatie valt niet in de 'Visie en aanpak Stationskwartier' maar is wel bij de afweging betrokken geweest. De rijwoningen ertegenover zijn als een belangrijk uitgangspunt genomen en daarom is in het bouwplan voorgesteld om een trapsgewijze opbouw richting Spoordreef uit te werken. Een hogere bouwhoogte dan de rijwoningen is mogelijk gemaakt mits rekening gehouden wordt met schaduwwerking en privacy. Het bouwplan heeft al sinds 2020 deze bouwhoogte en trapsgewijze vorm gekregen en uitgewerkt en is als zodanig jarenlang gefaciliteerd door de gemeente.

Als gemeente geven jullie aan behoefte aan specifieke woonmilieus. Kernpunten zijn: huisvesting voor kleinere huishoudens; voldoen aan de behoefte aan goedkopere betaalbare (huur-)woningen voor starters, statushouders en andere groepen met een krappe beurs. Woningen worden niet gebouwd in het goedkopere segment, daar zijn er van 64 woningen niet verkocht boven de 350.000 euro dit betreft namelijk 15 woningen die al vanaf 2021 te koop staan. Wij als buurt bewoners zijn niet tegen woning bouw op deze plek, maar de eigenaar had eerst een aanvraag gedaan van 32 woningen en niet hoger dan 4 woon lagen, deze aanvraag is ingetrokken. Met deze aanvraag hadden wij als buurtbewoners tevreden geweest. Hierbij stuur ik als bijlage de opgehaalde handtekeningen die opgehaald zijn.

Reactie gemeente:

Een aandeel van het bouwplan valt in het betaalbare segment. Samen met de duurdere koopwoningen heeft het bouwplan een prettige menging van verschillende huishoudens zodat inwoners in verschillende inkomensgroepen bij elkaar kunnen wonen en elkaar blijven ontmoeten. Dat de woningen nog niet verkocht zijn kan te maken hebben met het feit dat de vergunning nog niet is verleend. Wanneer de vergunning verleend wordt dan is er meer zekerheid over de daadwerkelijke bouw van de woningen.

3. Aanpassing ontwerp omgevingsvergunning

De zienswijzen geven geen aanleiding om de ontwerp omgevingsvergunning aan te passen.

Mededeling: Start werkzaamheden

205149

Dit formulier heeft betrekking op:

Gegevens werkzaamheden

Dossiernummer : 205149
Omschrijving : de realisatie van een appartementengebouw met 64 appartementen
Locatie : W. Dreesweg 8 – 12 (–10)

Gegevens vergunninghouder

Naam : Integer Vastgoed B.V.
t.a.v. 5.1.2e

Adres : W. Dreesweg 10
Plaats : 1314 VB ALMERE
Tel.nummer :
E-mailadres :

Gegevens gemachtigde

Naam : Jan Bochmann Architecten t.a.v. 5.1.2e
Adres : KNSM–laan 115
Plaats : 1019LB Amsterdam

Gegevens aannemer

Naam :
Adres :
Plaats :
Tel.nummer :
E-mailadres :

Ondergetekende verklaart hierbij dat de werkzaamheden van het bovengenoemde werk
zullen aanvangen op:

Handtekening _____

Vergunninghouder / Gemachtigde

Plaats _____

Datum _____

Tot uiterlijk **twee dagen** voor de start van (onderdelen van) de werkzaamheden, waarvoor omgevingsvergunning is verleend en onverminderd het bepaalde in de voorwaarden van de omgevingsvergunning, dient u de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingwerkzaamheden daaronder begrepen, middels dit formulier te melden bij **team Toezicht**, afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving van de gemeente Almere, naar **bouwtoezicht@almere.nl**.

Indien u uiterlijk **drie weken** voor aanvang van de werkzaamheden dit formulier toestuurt, geeft u het team Wabo–Vergunningen & Realisatie de gelegenheid voorbereidingen te treffen. De gemeente Almere houdt situationeel toezicht op de naleving van de voorschriften (bouwregelgeving) welke voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. In grote lijnen betekent dit dat er tijdens de realisatie controles plaatsvinden of de werkzaamheden overeenkomstig de omgevingsvergunning worden uitgevoerd.

Mededeling: Gereedmelding werkzaamheden

Dit formulier heeft betrekking op:

205149

Gegevens werkzaamheden

Dossiernummer : 205149
Omschrijving : de realisatie van een appartementengebouw met 64 appartementen
Locatie : W. Dreesweg 8 – 12 (–10)

Gegevens vergunninghouder

Naam : Integer Vastgoed B.V.

t.a.v. 5.1.2e

Adres : W. Dreesweg 10

Plaats : 1314 VB ALMERE

Tel.nummer :

E-mailadres :

Gegevens gemachtigde

Naam : Jan Bochmann Architecten t.a.v.

5.1.2e

Adres : KNSM-laan 115

Plaats : 1019LB Amsterdam

Ondergetekende verklaart hierbij dat de werkzaamheden van het bovengenoemde werk zijn voltooid en dat dit overeenkomstig de omgevingsvergunning(en) en/of sloopmelding* is gerealiseerd.

Contactpersoon

Telefoonnr.

Plaats

Datum

Handtekening

Vergunninghouder / Gemachtigde *

Uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de sloopwerkzaamheden, waarop de sloopmelding betrekking heeft, wordt het einde van de werkzaamheden middels dit formulier gemeld bij **team Toezicht**, afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving van de gemeente Almere, naar bouwtoezicht@almere.nl.

Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning voor het bouwen betrekking heeft, wordt het einde van de werkzaamheden middels dit formulier gemeld bij **team Toezicht**, afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving van de gemeente Almere, naar bouwtoezicht@almere.nl.

Belangrijke mededeling!

Het is op grond van artikel 1.25 van het Bouwbesluit 2012 verboden om een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend, in gebruik te geven of in gebruik te nemen, voordat de vergunninghouder de beëindiging van de werkzaamheden schriftelijk aan het bevoegd gezag heeft kenbaar gemaakt.

Indien op grond van het “Bouwbesluit 2012” een gebruiksmelding noodzakelijk is, is het tevens op grond van artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012 verboden het bouwwerk in gebruik te nemen of te gebruiken zonder deze melding!

Indien u direct na voltooiing van de bouwwerkzaamheden het gebouw wilt gebruiken, moet u uiterlijk **vier weken** voor ingebruikname, middels een meldingsformulier, dit melden bij het Team Vergunningen van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving.

* Doorhalen wat niet van toepassing is

Integer Vastgoed B.V.

t.a.v. 5.1.2e

W. Dreesweg 10
1314 VB ALMERE

Stadhuisplein 1
Postbus 200
1300 AE Almere
Telefoon 14 036
info@almere.nl
www.almere.nl

Besluit: Huisnummering

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij delen wij u mee dat voor uw aangevraagde vergunning, geregistreerd onder dossiernummer 205149, de onderstaande huisnummering is vastgesteld:

W. Dreesweg 8 (*Gebruiksdoel: Overige gebruiksfunctie*)

W. Dreesweg 8A t/m 8H, 8J t/m 8N, 8P, 8Q t/m 8Z2 (*Gebruiksdoel: Woonfunctie*)

W. Dreesweg 10A t/m 10H, 10J t/m 10N, 10P, 10Q t/m 10Z

(*Gebruiksdoel: Woonfunctie*)

W. Dreesweg 12A t/m 12H, 12J t/m 12N, 12P (*Gebruiksdoel: Woonfunctie*)

W. Dreesweg 12R (*Gebruiksdoel: Kantoorfunctie, winkelfunctie*)

Bij melding startbouw, vervallen de volgende nummeraanduidingen van rechtswege op grond van artikel 1 onder A wet BAG

W. Dreesweg 8 en 10

W. Dreesweg 10A

Eén en ander volgens bijgevoegde tekening.

Op grond van de Verordening naamgeving en nummering (adressen) Almere 2019, moet uw gebouw van bedoelde nummering zijn voorzien. Ten aanzien van de aard en de plaatsing van huisnummer- en verwijsborden, verwijzen wij korthedshalve naar de bijlage.

Nadere informatie omtrent huisnummering kunt u verkrijgen bij de afdeling Stadsbedrijf, team Geo-data, telefoon (036) 5277555 of per e-mail geo-informatie@almere.nl.

Datum

Uw brief van/kenmerk
-

Ons kenmerk
HB205149_01

Bijlage(n)
2

Intern
BW_HN02 / A8F

Gemeente Almere



Over enige tijd kunt u de informatie betreffende de postcode, na verwerking in het postcodesysteem door PostNL, vinden op www.postnl.nl.

Datum

Hoogachtend,

Ons kenmerk
HB205149_01

burgemeester en wethouders van Almere,
namens hen,
medewerker Stadsbedrijf
J. Kop

Pagina
2/3

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Bent u het niet eens met het besluit?

Tegen dit besluit kan een belanghebbende op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag van verzending van het besluit, een gemotiveerd bezwaarschrift indienen.

Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan burgemeester en wethouders van Almere, ter attentie van de bezwaarschriftencommissie, Postbus 200, 1300 AE Almere. Vermeld in het bezwaarschrift uw naam, adres, datum, handtekening, een omschrijving van het besluit (of een kopie van het besluit) waartegen het bezwaar is gericht en de reden waarom u het niet eens bent met dit besluit.

Het is voor burgers tevens mogelijk om digitaal een bezwaarschrift in te dienen, middels het e-formulier op de website van de gemeente Almere. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Een organisatie/advocaat kan ook een bezwaarschrift indienen. Daarvoor dient gebruik gemaakt te worden van eHerkenning.

Het indienen van een bezwaarschrift schorst niet de werking van dit besluit. Als onverwijlde spoed dit vereist, kan hangende de bezwaarschriftenprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling Bestuursrecht, o.v.v. voorlopige voorzieningen, postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

Let op: Heeft u een geactiveerd account op de Berichtenbox van MijnOverheid? De ontvangstbevestigingen worden via de Berichtenbox verstuurd. Houd deze daarom goed in de gaten. Meer informatie over het aansluiten op de Berichtenbox van MijnOverheid vindt u op www.mijnoverheid.nl.

Datum

Ons kenmerk
HB205149_01

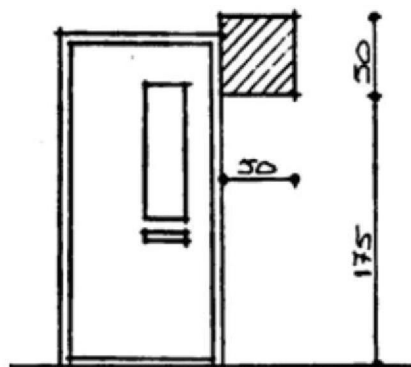
Pagina
3/3

Het plaatsen van huisnummerbordjes

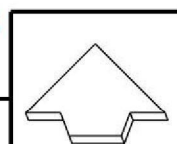
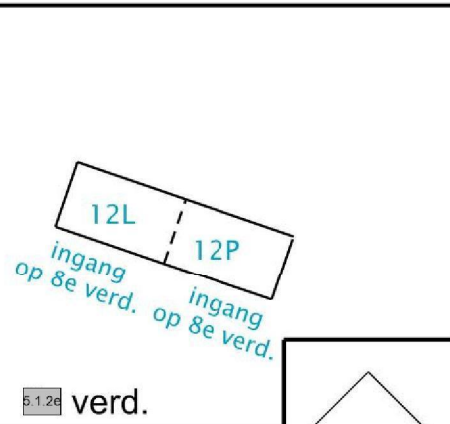
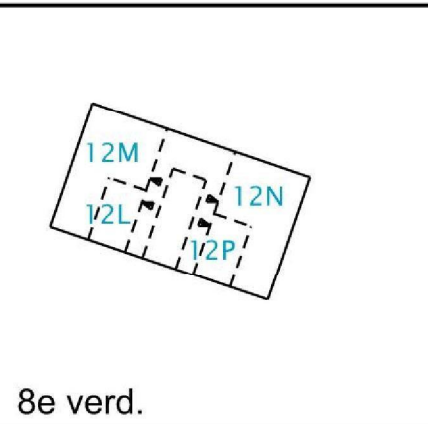
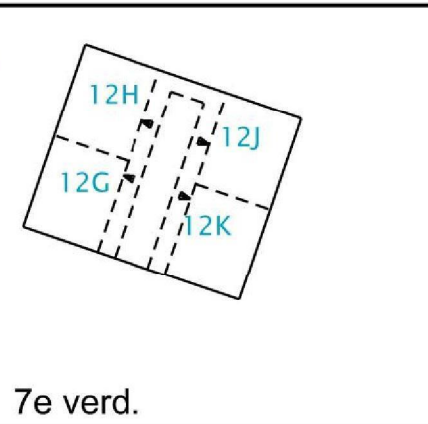
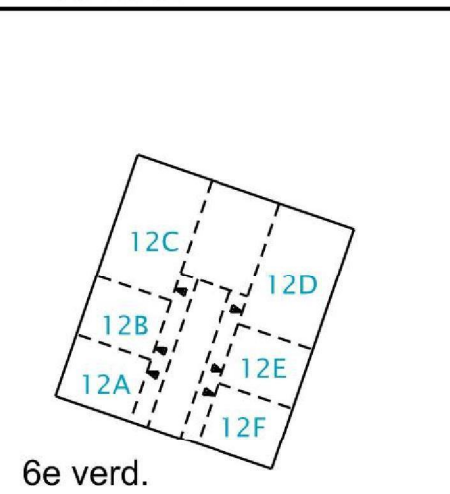
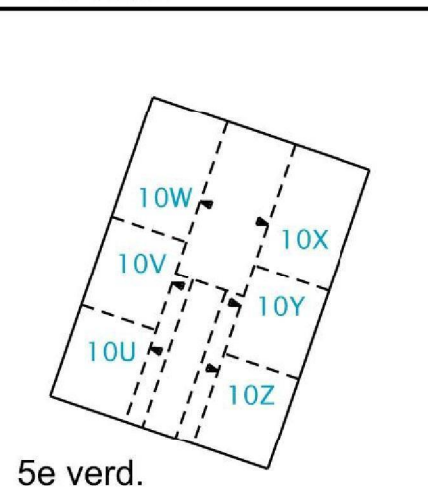
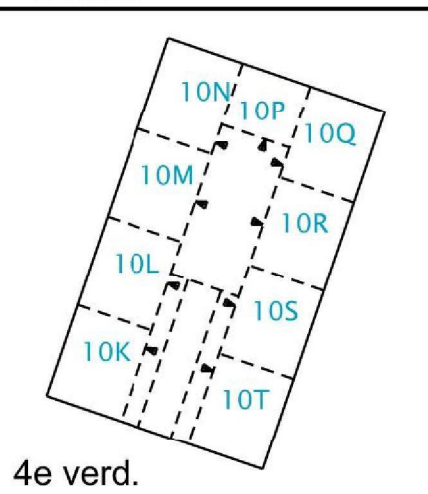
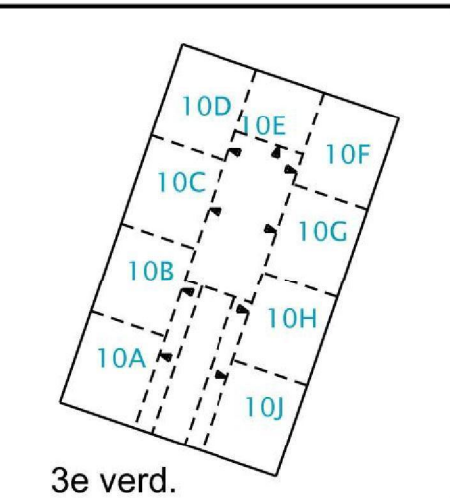
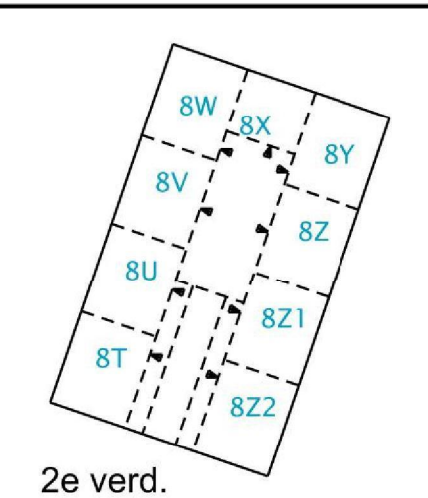
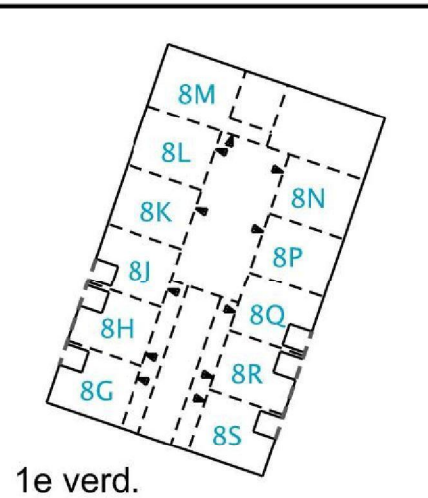
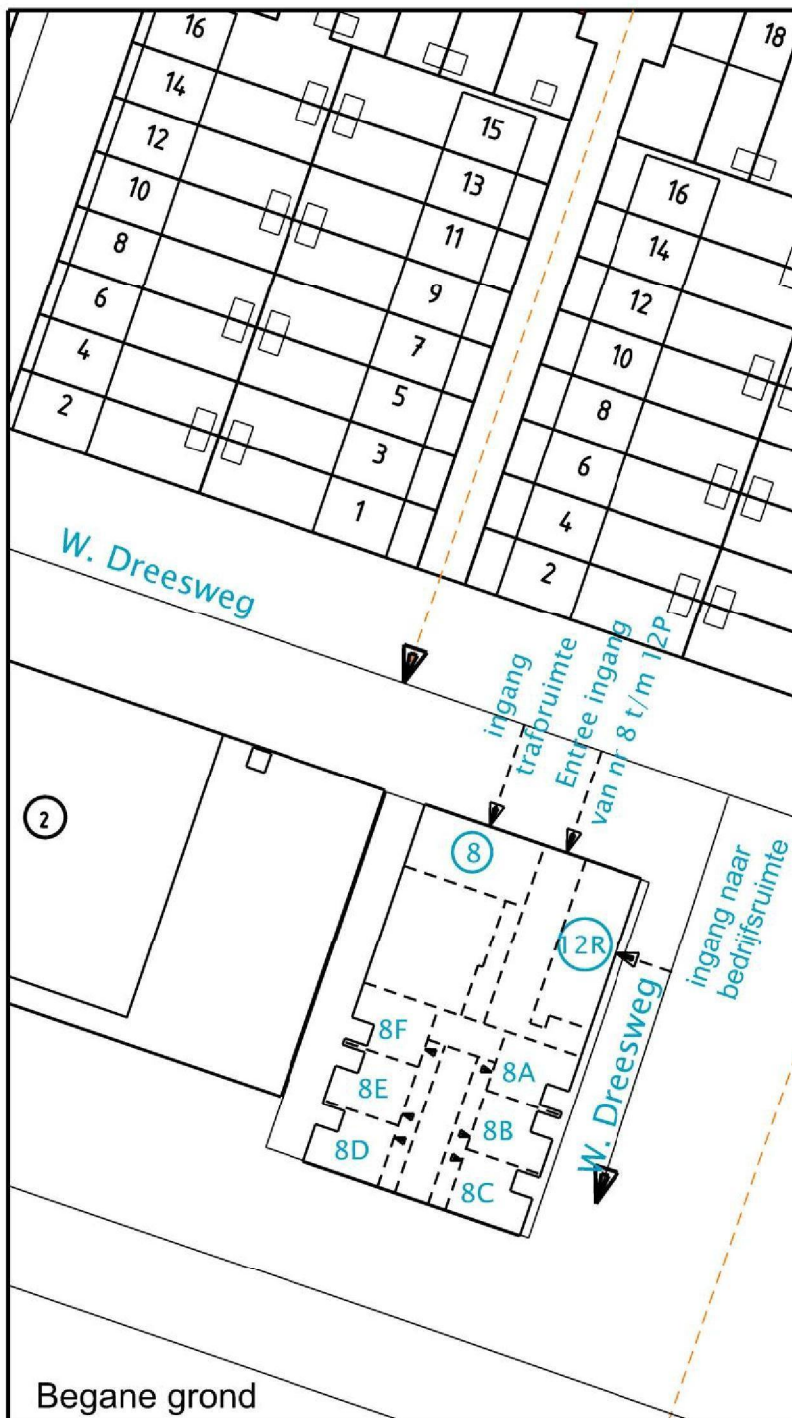
1. Aan een gebouw moet, volgens de Verordening naamgeving en nummering (adressen) Almere 2019, op een doeltreffende wijze het door burgemeester en wethouders vastgestelde nummer zijn aangebracht. Aan de eis van doeltreffendheid wordt geacht te zijn voldaan, indien de aanduiding voldoet aan NEN 1773:1983, en het huisnummerbordje aan NEN 1772+C1:2014.

De rechthebbende van het gebouw dient er voor zorg te dragen, dat deze huisnummerbordjes en eventuele verzamelborden vanaf de openbare weg duidelijk zichtbaar worden aangebracht overeenkomstig de van gemeentewege vastgestelde nummering.

2. Huisnummerbordjes goed zichtbaar aanbrengen (zie NEN 1773):
 - a. in de regel aan de voorzijde van het gebouw,
 - b. duidelijk leesbaar vanaf de openbare weg en
 - c. indien mogelijk zoals hiernaast aangegeven.



- 3.. Indien bij plaatsing als hierboven aangegeven het nummer niet zichtbaar is vanaf de openbare weg, dient het bordje te worden aangebracht op een voor voorbijgangers duidelijk zichtbare plaats. Bij portiekwoningen, galerijwoningen en flatwoningen moeten de huisnummers zijn herhaald:
 - buiten de ingang van het portiek,
 - buiten de ingang van de galerij en
 - buiten de hoofdingang van het flatgebouw.Voor zover van toepassing dient dit te geschieden overeenkomstig hetgeen in de punten 1, 3 en 4 is gesteld.
4. Is het nummer op meer dan 5 meter van de grens van de straat gelegen bij gebouwen of afgesloten erven of in tuinen, dan dient het nummer (of de nummers) herhaald te worden rechts naast het toegangshek of dergelijke.



W. Dreesweg nr 8 t/m 12R 2Z4g Stadsliedenwijk Almere Stad 205149



Naam: Integer Vastgoed B.V.

Gebied: 2Z4g

Uitgiftetekening nr: nvt

Datum: 27-07-2021

Kavel: nvt

Vloerpeil: 3.25 -NAP

Datum wijz.:

Schaal 1 : 250

