

Ontwerp Omgevingsvergunning

Geachte heer/mevrouw,

Op 22 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 32 appartementen op het perceel Vrijmark 108 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 vergunning 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 beslissing heeft genomen. De beschikking is pas onherroepelijk als

Datum
18 december 2025

Uw brief van/kenmerk
CW - Vrijmark 108

Ons kenmerk
235498

Bijlage(n)

Intern
WB256Ac / SUD1



binnen deze termijn geen beroepschrift is ingediend. Zolang de beschikking niet onherroepelijk is handelt u voor eigen risico.

Datum
18 december 2025

Ons kenmerk
235498

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 moeten 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:

- Het verzoek tot aansluiting op de straatriolering en/of het verzoek tot aanbrengen van een in- en/of uitrit (aanvraag via het digitale loket: “Rioolaansluiting aanvragen” en “In- en uitrit aanvragen”);
- Vergunning voor het plaatsen van objecten ten behoeve van (ver)bouwactiviteiten (aanvraag via www.omgevingswet.overheid.nl);
- 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

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Almere,
namens hen,

Betaling leges

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

Datum
18 december 2025

Publicatie

Van dit besluit doen wij mededeling op

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

Ons kenmerk
235498

Pagina
3/3

Zienswijzen

Wij leggen de aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 18 december 2025 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

Bijlage bouwactiviteit
het bouwen van 32 appartementen
235498-13-01

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 het bouwen van 32 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 voorwaarden.

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 ‘de Marken en Sportvelden Oost’ 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 door u aangevraagde bouwwerk ligt in een welstandsvrijgebied en is daarom niet voor een advies voorgelegd aan de welstandcommissie.

Conclusie

Gelet op het voorgaande hebben wij besloten de vergunning, voor zover dat betrekking heeft op het bouwen van 32 appartementen, onder oplegging van de onder punt 3 genoemde voorwaarden, te verlenen.

2. Toetsingsdocumenten

Wij hebben de volgende toetsingsdocumenten bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

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

3. Voorwaarden

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 brand technische onderdelen moeten nog worden ingediend en te zijn goedgekeurd, het liefst zes, maar uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden:
 - Eventuele schachtwanden worden volgens rapport 24–10285.R01.V03 voorzien van brandkleppen bijvoorbeeld de COSMO of gelijkwaardig. De COSMO klep is momenteel ook nog een gelijkwaardigheidsvoorziening. Voor deze of een andere voorziening dienen t.z.t. bescheiden ingediend te worden;
 - Alle vluchtdeuren dienen conform rapport 24–10285.R01.V03 voorzien te zijn van een knopcilinder of andere voorziening waarmee deuren zonder sleutel te openen zijn;
 - In de renvooi van Vrijmark DO 20240920 staat dat de hoofddraagconstructie van de woningen onterecht 60 minuten brandwerendheid op bezwijken moet zijn maar die van de appartementen 90 minuten. 90 minuten is juist;
 - Er dient voldaan te worden aan de eisen gesteld in afdeling 2.9 van het Bouwbesluit. De uitgangspunten worden eveneens genoemd in het rapport 24–10285.R01.V03;
 - Het plaatsen van zonnepanelen en aanverwante installatieonderdelen inclusief mogelijke opslag van energie brengt extra brandrisico’s met zich mee. Neem / tref risico reducerende maatregelen / voorzieningen;
 - De geveldelen hier bestaan uit hout (Natural Fins Rabat Honey Flame Retardant). Indien dit wordt toegepast in combinatie met de juiste gevelfolie en regelwerk conform het attest, wordt een end–userclassificatie van brandklasse B bereikt. Door middel van kwaliteitsverklaringen dient te worden aangetoond dat de toegepaste materialen voldoen aan de eisen met betrekking tot de brandklasse. Daarnaast dient de toepassing gelijk te zijn

aan het testrapport;

- Wanden, vloeren en plafonds, waaraan de eisen inzake brandwerendheid zijn gesteld, moeten ook voor wat betreft hun aansluiting op andere constructiedelen en voor wat betreft de doorvoeringen van kabels, leidingen en kanalen een brandwerendheid bezitten (conform ISSO / SBR publicatie brandveilige doorvoeringen) overeenkomende met die van deze wanden, vloeren en plafonds, dan wel daaraan geen afbreuk doen;
- Alle constructieonderdelen die een brandprestatie dienen te bezitten zoals op tekening is aangegeven dienen doormiddel van een certificaat te worden aangetoond;
- Van belang is dat dit object samen met de brandweer tussentijds en bij oplevering wordt gecontroleerd op de vereiste brandveiligheidsvoorzieningen.

5. 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:

Omschrijving	Toelichting
Sonderingen	Aanvullende sonderingen incl. de bijbehorende gef bestanden.
Geotechnisch rapport	N.a.v. aanvullende sonderingen.
Palenplan	De bestaande funderingspalen moeten nog op het palenplan aangegeven worden na inmeting.
Overige constructie	De vangrail t.p.v. as A die bestand is tegen de aanrijbelasting conform NEN-EN1991-1-7 en op eigen terrein moet komen te staan.
Paalwapening	
Wapening fundering	
Wapening begane grondvloer	
Wapening verdiepingsvloer(en)	1e t/m 4e verdieping
Wapening dakvloer	
Wapening balkon(s)	
Wapening galerij(en)	
Wapening betonwand(en)	
Ankerplan	
Lateien en geveldragers	
Trappen	
Vloerafscheiding	

Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Omschrijving

Het bouwen van 32 appartementen aan de Vrijmark 108 te Almere.

Type aanvraag

Wabo afwijken en bouwen, uitgebreid

Kenmerk afwijken

235498-13-01

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (...) (artikel 2.1, lid 1, onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Inleiding

Op 22 december 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 32 appartementen aan de Vrijmark 108 te Almere. De locatie ligt in het bestemmingsplan 'De Marken en Sportvelden Oost' en heeft de bestemming 'Gemengd'. Op gronden met deze bestemming is wonen niet toegestaan. Daarnaast wordt de maximaal toegestane bouwhoogte van 4 meter met 11,9 meter overschreden. 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, onder 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 bouw van 32 appartementen aan de Vrijmark 108 te Almere.

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 Provincie Flevoland. Het waterschap heeft een positief advies gegeven en vanuit provinciaal belang leidt dit plan niet tot bezwaren.

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, onder 3° Wabo niet worden verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. Op 9 oktober 2025 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 18 december 2025 in het gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl.

Vanaf 18 december 2025 tot en met 29 januari 2026 (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, onder 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

Gelet op het voorgaande hebben wij besloten:

Een omgevingsvergunning te verlenen voor de gevraagde afwijking van de regels van het bestemmingsplan "De Marken en Sportvelden Oost", als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, conform de aanvraag d.d. 22 december 2023 onder aanvraagnummer 8300423 met bijbehorende bijlagen ten behoeve van de bouw van 32 appartementen aan de Vrijmark 108 te Almere.

2. Toetsingsdocumenten

Wij hebben de volgende toetsingsdocumenten bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- *Bescheiden zoals aangegeven in "Overzicht bescheiden bij besluit".*

Overzicht bescheiden bij besluit

235498

Betreeft: het bouwen van 32 appartementen

Locatie: Vrijmark 108

OMSCHRIJVING BESCH.	KENMERK BESCH.	SUBCATEGORIE BESCH.	VERSIE DATUM	VERSIE	DATUM INGEDIEND	NAAM DOCUMENT
Atbeeldingen zonnestudie		Foto			22-12-2023	Zonnestudie_atbeeldingen_compleet.pdf
Documentenlijst	20240089	Overig	08-01-2025		09-01-2025	20240089_AO_DL-01_Documentenlijst_2025-01-08.pdf
Verplantbaarheids onderzoek		Overig			22-12-2023	B12209_Verplantbaarheidsonderzoek_vijf_bomen_Vrijmark_Almere.pdf
Begeleidend schrijven zonnestudie Vrijmark		Overig			22-12-2023	Begeleidend_schrijven_zonnestudie_Vrijmark.pdf
Verkennd bodemonderzoek		Overig			22-12-2023	Bodemonderzoek_Vrijmark_108_Almere.181642.VO.rapportage.pdf
Bomennotitie		Overig			22-12-2023	Bomennotiark_Almere_Haven.pdf
Akoestisch onderzoek Quicksan		Overig			22-12-2023	D3_rapport_akoestisch_onderzoek_wegverkeerlawaal_11908.005_Vrijmark_1...pdf
Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaal		Overig			22-12-2023	OS_wet_natuurbescherming.181632.rap_Ecoreest.pdf
Rapportage waternotitie	11908.002002	Overig	03-04-2020		22-12-2023	rapport_waternotitie_11908.002_Vrijmark_108_te_Almere.pdf
Vleermuizen en matrachteren		Overig			22-12-2023	soortgericht_onderzoek_Vrijmark_108_Almere.pdf
Ruimtelijke onderbouwing Begane Grond	VO-100	Overig	05-10-2023		22-12-2023	2023-10-05_RO_Vrijmark_108_-_definitief_v5.pdf
Verdieping 1 t/m 3	VO-101	Tekening	17-02-2023		22-12-2023	VO-100_Begane_Grond_17feb2023.pdf
Verdieping 4 en dak	VO-104	Tekening	17-02-2023		22-12-2023	VO-101_Verdieping_1_tm_3_17feb2023.pdf
Impressie		Foto			22-12-2023	VO-104_Verdieping_4_17feb2023.pdf
Impressie		Foto			22-12-2023	230228_Impressie_1.jpg
Impressie		Foto			22-12-2023	230228_Impressie_2.jpg
MER Aanmeldnotitie		Overig	05-04-2022		22-12-2023	2022-04-05_MER_aanmeldnotitie_Vrijmark_108.pdf
Impressie		Foto			22-12-2023	230228_Impressie_3.jpg
Impressie		Foto			22-12-2023	230228_Impressie_4.jpg
Impressie		Foto			22-12-2023	230228_Impressie_5.jpg
Impressie		Foto			22-12-2023	230228_Impressie_6.jpg
Impressie		Foto			22-12-2023	230228_Impressie_7.jpg
Impressie		Foto			22-12-2023	230228_Impressie_8.jpg
Impressie		Foto			22-12-2023	230228_Impressie_9.jpg
Impressie		Foto			22-12-2023	230228_Impressie_10.jpg
Participatie		Overig			22-12-2023	21-09-24_MEMO_participatie_Vrijmark_incl_bijlagen.pdf
Stedenbouwkundige toelichting		Overig			22-12-2023	Bijlage_4_AO_Vrijmark_108_stedenbouwkundige_toelichting.pdf
Publiceerbaar aanvraag		OLO Bijlage			22-12-2023	publiceerbaar aanvraag.pdf
Vrijmark appartementen Situatie en plattegronden	202401 DO-00	Tekening	12-06-2024	C	13-06-2024	Vrijmark_DO_20240612.pdf
Definitief inrichtingsplan	-	Tekening	02-05-2024		13-06-2024	ip_11j12_Definitief_02-05-2024.pdf
Situatietekening / plattegrond begane grond / 1e verdieping	202401 teknr DO-00 t/m DO-12	Tekening	12-06-2024			Vrijmark DO 20240920.pdf
Bouwbesluittoets	24-10285.R01.V03	Overig	23-09-2024		26-09-2024	24-10285.R01.V03 Bouwbesluittoets 23.09.2024.pdf

Notitie (Beoordeling geluiduitstraling dakinstallaties)	24-10285.N01.V01	Overig	02-09-2024		26-09-2024	24-10285.N01.V01 Geluiduitstraling warmtepomp dakinstallaties.pdf
Aanvulling op brandoverslagberekening - Berekening zonder balkons	24-10285.N02.V01	Overig	06-01-2025		08-01-2025	24-10285.N02.V01 Aanvullende notitie brandoverslagberekeningen.pdf
Statische berekening	20240089/GDV-20240089-B02	Berekening	08-01-2025	C	09-01-2025	GDV-20240089-B02c Statische berekening.pdf
4e Verdiepingsvloer	20240089 tek.nr. A-304	Tekening	08-01-2025	C	09-01-2025	20240089_AO_304_4e Verdiepingsvloer_2025-01-08.pdf
Fundering	AO-101	Tekening	02-12-2024	B	09-01-2025	20240089_AO_101_Fundering_2024-12-02.pdf
Begane grondvloer	20240089 tek.nr. A-102	Tekening	02-12-2024	B	09-01-2025	20240089_AO_102_Begane grondvloer_2024-12-02.pdf
Palenplan	AO-001	Tekening	02-12-2024	B	09-01-2025	20240089_AO_001_Palenplan_2024-12-02.pdf
Aanvullende notitie brandoverslagberekeningen	24-10285.N02.V01	Overig	06-01-2025		09-01-2025	24-10285.N02.V01 Aanvullende notitie brandoverslagberekeningen.pdf
2e Verdiepingsvloer	AO-302	Tekening	08-01-2025	C	09-01-2025	20240089_AO_302_2e Verdiepingsvloer_2025-01-08.pdf
3e Verdiepingsvloer	AO-303	Tekening	08-01-2025	C	09-01-2025	20240089_AO_303_3e Verdiepingsvloer_2025-01-08.pdf
Dakvloer	20240089 tek.nr. A-305	Tekening	08-01-2025	C	09-01-2025	20240089_AO_305_Dakvloer_2025-01-08.pdf
Detailering onderbouw	AO-100	Tekening	02-12-2024	B	09-01-2025	20240089_AO_100_Detailering onderbouw_2024-12-02.pdf
AERIUS berekening		Overig			27-10-2025	AERIUS_projectberekening_20251027100558_RR3YEGFv3MJR_Sloop-enbouwfase
1e Verdiepingsvloer	AO-301	Tekening	08-01-2025	C	09-01-2025	AERIUS_projectberekening_20251027100541_Rp3TtIgNRn8FA_Appartementencomplex
Detailering bovenbouw	20240089 tek.nr. AO-300	Tekening	08-01-2025	C	09-01-2025	20240089_AO_301_1e Verdiepingsvloer_2025-01-08.pdf
Dakvloer/dwg bestand/kan niet geopend worden	20240089 AO 305	Tekening			09-01-2025	20240089_AO_305_Dakvloer_2025-01-08.dwg
Participatieverslag	Overig				22-12-2023	230612_participatieverslag_Vrijmark_108_Almere.pdf

(ONTWERP) VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN

De raad van de gemeente Almere;

Gezien de aanvraag ingekomen d.d.: 22-12-2023;

Dossiernummer: 235498;

Van: Gemeente Almere

Om een omgevingsvergunning afwijking bestemmingsplan voor de bouw van 32 appartementen aan de Vrijmark 108 te Almere.

Gemeente: Almere

Besluit :

- Gelezen het voorstel van het college van 1 juli 2025 en gezien:
 - de ingediende aanvraag onder nummer 2354980, d.d. 22 december 2023, met bijbehorende stukken;
 - het besluit van het college d.d. 1 juli 2025 inzake de ontwerp omgevingsvergunning voor de bouw van 32 appartementen ter plaatse van de Vrijmark 108;
 - het besluit van de raad d.d. 9 oktober 2025, met kenmerk RV-25183 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 32 appartementen aan de Vrijmark 108 te Almere, een en ander zoals aangegeven in de daartoe strekkende aanvraag, d.d. 22 december 2023 met nummer 235498.

Overwegingen :

- De aanvraag heeft betrekking op de bouw van 32 appartementen ter plaatse van Vrijmark 108 te Almere.
- Het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'De Marken en Sportvelden Oost'.
- 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, onder 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, onder 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,



OMGEVINGSDIENST
FLEVOLAND & GOOI EN VECHTSTREEK

BESLUIT WET GELUIDHINDER

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

Vrijmark 108 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 2° van de Wabo ten behoeve van functiewijziging ruime afwijking bestemmingsplan plan Vrijmark 108 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 Toetsing aan hogere waardenbeleid	7
3.5 Waarborging binnengeluidsniveau.....	7

1. BESLUIT

Gelet op artikel 83 van de Wet geluidhinder, artikel 110a van de Wet geluidhinder en op onderstaande 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)

plan Vrijmark 108	aantal woningen	Gebied	Bron	Maximale hogere waarde
Noord gevel hoekappartement (schuine gevel) (begane grond, 1 ^e , 2 ^e en 3 ^e en 4 ^e verdieping)	5	Almere Haven	Wegverkeer Busbaan	49 dB
Noordoost gevel hoekappartement (1 ^e , 2 ^e , 3 ^e en 4 ^e verdieping)	4			52 dB
Noordoost gevel appartementen (begane grond, 1 ^e , 2 ^e , 3 ^e en 4 ^e verdieping)	10			53 dB
Zuidoost gevel appartementen (1 ^e , 2 ^e , 3 ^e en 4 ^e verdieping)	4			50 dB

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

Kenmerk: Z2024-020910/D2024-270229.

Lelystad, 20-12-2024

2. INLEIDING

2.1 Aanleiding

De Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (OFGV) heeft op 22-12-2022 een complete aanvraag omgevingsvergunning (OLO 8300423) ontvangen. Het gaat om de activiteiten ruimtelijke ordening (Wabo artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°). Onderdeel van de aanvraag is een akoestisch rapport, opgesteld door Econsultancy kenmerk 11908.005 versie D1 Eindrapportage d.d. 3 mei 2023. Het gaat om het realiseren van 32 huurappartementen op het adres Vrijmark 108 in Almere Haven. De locatie ligt binnen de geluidzone van de nabij gelegen busbaan. Daarom is onderzocht wat de toekomstige geluidbelasting op de gevels van de woningen zal zijn vanwege deze weg. Het akoestisch onderzoek richt zich op toetsing aan de voorkeursgrenswaarde overeenkomstig artikel 82 Wet geluidhinder en eventueel vast te stellen hogere waarden Wet geluidhinder overeenkomstig artikel 83 Wet geluidhinder. Aangetoond is dat de voorkeursgrenswaarde voor het wegverkeerslawaai wordt overschreden. De voorkeursgrenswaarde voor wegen bedraagt 48 dB en de maximale ontheffingswaarde bedraagt in de onderhavige situatie 63 dB. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat bij de geplande woningen, gelegen op Vrijmark 108, op de zuidoost-, noordoost- en noordgevel de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het verkeer op de busbaan wordt overschreden. De berekende geluidbelasting op de woning bedraagt ten hoogste 53 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt hiermee niet overschreden. De geluidbelasting op de zuid- en noordwest gevel van de woning voldoet aan voorkeursgrenswaarde. Met dit besluit wordt voor negentien woningen in ontwerp een hogere waarden vastgesteld.

2.2 Verstrekte gegevens

De volgende gegevens zijn verstrekt:

- Het akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de uitwendige scheidingsconstructie opgesteld door adviesburo Econsultancy kenmerk 11908.005 versie D1 Eindrapportage d.d. 3 mei 2023;
- Ruimtelijke onderbouwing opgesteld door Van Riezen&Partners definitief v5 d.d. 5 oktober 2023;
- De bouwaanvraag met OLO nummer: 8300423 en bijbehorende tekeningen.
- Verzoek (27-11-2024) gemeente Almere tot het opstellen van ontwerpbesluit hogere waarde geluid.

2.3 Ontvankelijkheid

Het akoestisch onderzoek is beoordeeld op volledigheid en juistheid. Ten aanzien van de bepaling van de doelmatigheid van bron- en overdrachtsmaatregelen gaat het akoestisch onderzoek er vanuit dat de maximale ontheffingswaarde niet zal worden overschreden. Verdere verlaging van de geluidsbelasting door toepassing van overdrachtsmaatregelen op deze locatie is niet wenselijk/niet mogelijk. Rekening houdend met de lokale situatie en het feit dat meer overdrachtsmaatregelen op betreffende locatie inderdaad vanuit stedenbouwkundig oogpunt op bezwaren stuit is verder onderzoek naar doeltreffendheid van maatregelen tot de voorkeursgrenswaarde niet zinvol. Het akoestisch rapport is compleet en ontvankelijk voor een hogere waardenprocedure.

2.4 Procedure

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

3. OVERWEGINGEN

3.1 Maatschappelijke noodzaak

Het toegestane gebruik van de betreffende kavel is "gemengd" en niet bedoeld voor geluidsgevoelige bestemmingen. De initiatiefnemer wil op de betreffende kavel een woongebouw realiseren en tevens is de geluidbelasting op de betreffende locatie hoger dan de voorkeursgrenswaarde genoemd in de Wet geluidhinder. Hogere waarden zijn voor deze locatie niet vastgesteld. Daarom heeft de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het afwijken van het bestemmingsplan.

3.2 Het akoestisch onderzoek

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geplande woning een geluidbelasting ondervindt hoger dan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in artikel 82 Wet geluidhinder. Opgemerkt moet worden dat de aangegeven geluidbelasting in tabel 4.1 voor de busbaan niet correct is. De juiste geluidbelasting is weergegeven in bijlage 3 van het onderzoek. De voorkeursgrenswaarde bedraagt voor wegverkeer 48 dB. Het ten hoogst toegestane geluidsniveau waarvoor het college van B&W een hogere waarde kan vaststellen bedraagt 63 dB. De ten hoogst berekende geluidbelasting van 53 dB overschrijdt niet deze maximale ontheffingswaarde. Ten aanzien van de toets aan artikel 3.3 van het Bouwbesluit 2012 kan de volgende opmerking worden gemaakt. Deze toets wordt voor deze procedure nog niet uitgevoerd aangezien het enkel een aanvraag ontheffing bestemmingsplan betreft en geen bouw aanvraag. Bij de latere aanvraag onderdeel bouwen zal met behulp van een akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie rekening moeten worden gehouden met de vastgestelde hogere waarden. Aangetoond moet worden dat voldaan kan worden aan het gestelde in het Bouwbesluit. Bovenstaande is voor het college aanleiding om, rekening houdend met aspecten als mogelijke bron- en overdrachtsmaatregelen, overeenkomstig art. 110a van de Wet geluidhinder en hoofdstuk VIIIa van de Wet geluidhinder, voor het geplande woongebouw 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 Wet geluidhinder 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.

Mogelijke bronmaatregel is het toepassen van een stillere wegdekverharding op de busbaan. Deze weg is voorzien van normaal asfalt (DAB). Door het toepassen van een geluidsreducerend wegdek kan een vermindering van de geluidbelasting worden bewerkstelligd van circa 1 dB. Rekening houdend met het kleinschalige project en de onderhoudskosten kan gesteld worden dat vanuit financieel oogpunt het toepassen van deze maatregel op bezwaren stuit.

Overdrachtsmaatregelen kunnen bestaan uit geluidschermen of wallen. Dergelijke afscherpende maatregelen kunnen alleen gerealiseerd worden op eigen terrein en zijn, rekening houdend met de korte afstand en hoger gelegen woningen, niet rendabel. Voldaan kan worden aan de ten hoogst vast te stellen grenswaarde genoemd in de Wet geluidhinder ter hoogte van het woongebouw.

Andere mogelijke overdrachtsmaatregelen zijn het vergroten van de afstand van het woongebouw tot de weg. Het vergroten van de afstand van het plan tot de weg is niet mogelijk vanwege de grootte van de kavel en de verdeling van de bebouwing op het perceel.

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

3.4 Toetsing aan hogere waardenbeleid

Gemeente Almere heeft geen hogere waardenbeleid. 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 adviesburo Econsultancy kenmerk 11908.005 versie D1 Eindrapportage d.d. 25 maart 2020.

Bij het verlenen van de hogere waarde is een gebruikelijke voorwaarde dat de betreffende woning beschikt over een geluidluwe zijde. Uit het hiervoor aangehaalde akoestisch onderzoek, dat eveneens onderdeel uitmaakt van de aanvraag omgevingsvergunning, blijkt dat de zuidzijde van het woongebouw een lagere geluidbelasting heeft dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Hiermee beschikken de woningen over een geluidluwe zijde.

3.5 Waarborging binnengeluidsniveau

Het Bouwbesluit stelt eisen ten aanzien van de geluidwering van de gevels van woning. Om inzicht te krijgen in de noodzakelijke maatregelen voor een aanvaardbaar binnengeluidsniveau zal bij de aanvraag onderdeel bouwen een akoestisch onderzoek moeten worden ingediend. Uitgangspunt hierbij is de geluidbelasting exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder. Het gaat om een akoestisch onderzoek naar de noodzakelijke geluidwerende voorzieningen waaruit moet blijken of er aanvullende maatregelen nodig zijn bij de geplande woningen. Door bij vergunningverlening de noodzakelijke maatregelen vast te leggen in de omgevingsvergunning en tijdens in de bouwfase toezicht te houden op toepassing van de noodzakelijke maatregelen wordt een aanvaardbaar binnengeluidsniveau geborgd.