

Ruimtelijke onderbouwing

Nieuwbouw 32 appartementen Vrijmark 108, Almere



Versie: definitief v5
Datum: 5 oktober 2023

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Amstelplein 1 (3^e etage)
1096 HA Amsterdam
telefoon 020 625 70 25
e-mail info@vanriezenenpartners.nl
website www.vanriezenenpartners.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging en begrenzing	1
1.3.	Het vigerende bestemmingsplan	2
1.4.	Leeswijzer	3
2.	Projectbeschrijving	4
2.1.	Huidige situatie	4
2.2.	Bouwplan	5
2.3.	Stedenbouwkundige context	8
2.4.	De afwijking van het bestemmingsplan en motivering	11
3.	Beleidskader	12
3.1.	Planologische kaders	12
3.2.	Europees en Rijksbeleid	12
3.3.	Regionaal + Provinciaal beleid	15
3.4.	Gemeentelijk beleid	17
3.5.	Conclusie	24
4.	Milieu- en omgevingsaspecten	25
4.1.	Bodem	25
4.2.	Geluid	25
4.3.	Milieuzonering	26
4.4.	Luchtkwaliteit	26
4.5.	Externe veiligheid	28
4.6.	Verkeer en parkeren	29
4.7.	Waterhuishouding	32
4.8.	Flora en fauna	33
4.9.	Stikstofdepositie	35
4.10.	Archeologie en cultuurhistorische waarden	35
4.11.	Kabels en leidingen c.a.	36
4.12.	Behoefte	36
4.13.	Besluit milieueffectrapportage	37
4.14.	Bezonnig	37
5.	Juridische aspecten	38

5.1.	Inleiding	38
5.2.	Procedure afwijking op grond van de Wabo	38
6.	Haalbaarheid	40
6.1.	Economische haalbaarheid	40
6.2.	Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	40
6.3.	Maatschappelijke haalbaarheid	40
6.4.	Conclusie	41
7.	Bijlagen	42

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

BUN Projectontwikkeling B.V. is van plan om woningbouw te realiseren op een voormalige supermarktllocatie aan de Vrijmark 108 te Almere. De supermarkt is verplaatst en heropend aan de aan de Markenlaan 3 te Almere.

Het is de wens om op de achtergebleven locatie een nieuwbouw ontwikkeling te doen met 32 appartementen verdeeld over 5 bouwlagen en een kelder.

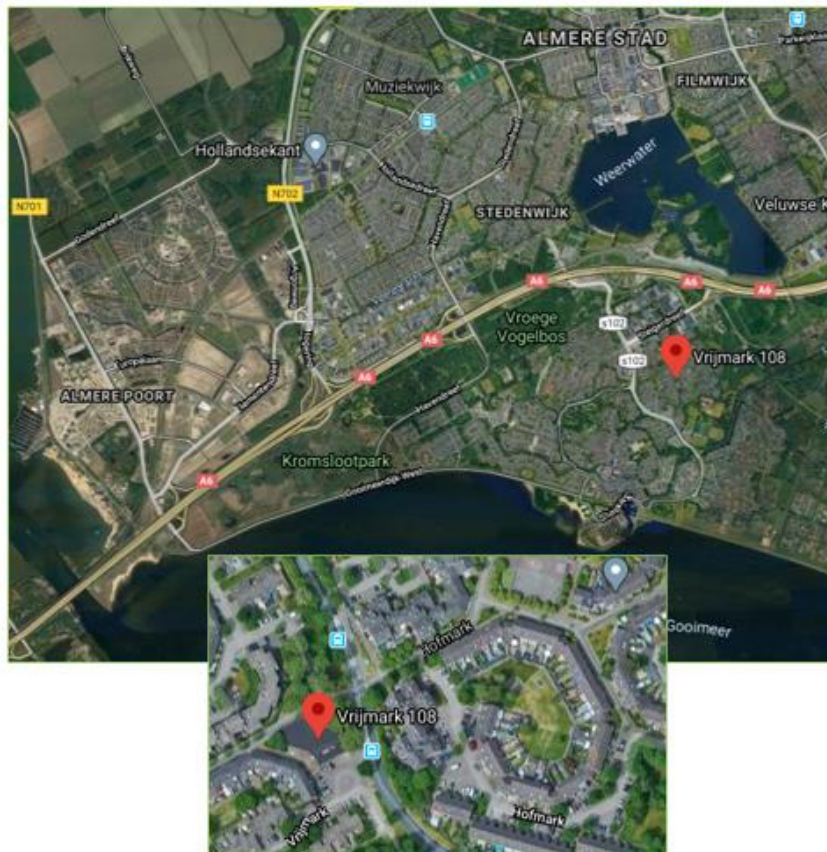


Afbeelding: Sfeerimpressie nieuwbouw

De omgevingsvergunning kan alleen in afwijking van het bestemmingsplan verleend worden. Artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vormt hiervoor het wettelijke kader. Het voorliggende document vormt de hierbij benodigde ruimtelijke onderbouwing.

1.2. Ligging en begrenzing

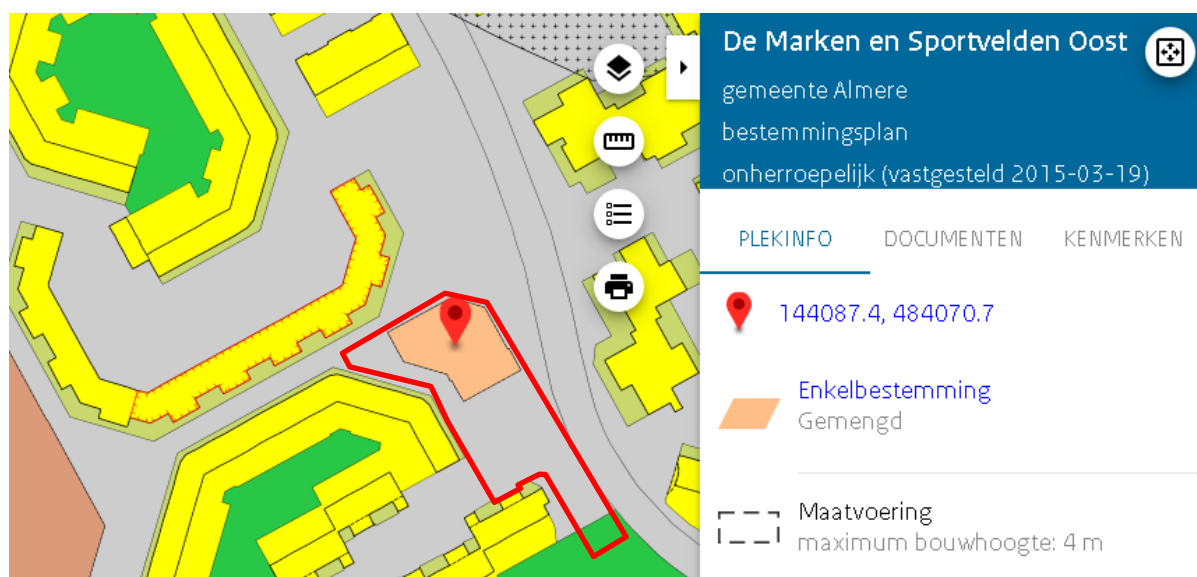
De projectlocatie ligt aan de Vrijmark (De Marken) in Almere Haven. De locatie wordt aan de oostzijde begrensd door de busbaan, aan de zuidzijde door een parkeerterrein, een woonblok aan de westzijde en een groen parkje aan de noordzijde. De ligging en begrenzing is in volgende afbeelding weergegeven:



Afbeelding: ligging en begrenzing projectlocatie (bron: google.maps)

1.3. Het vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan 'De Marken en Sportvelden Oost', vastgesteld op 19 maart 2015. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. Hieronder is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan getoond, met rood bij benadering de gronden waarop het project betrekking heeft.



Afbeelding: uitsnede verbeelding bestemmingsplan De Marken en Sportvelden (www.ruimtelijkeplannen.nl)

De onderhavige bouwlocatie heeft de bestemming 'Gemengd'. De gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn bedoeld voor bedrijven tot en met categorie B van de Staat van bedrijfsactiviteiten - Functiemenging, cultuur en ontspanning, kantoor, niet geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming, zoals bijvoorbeeld erven en parkeervoorzieningen.

De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 4 meter.

De parkeervoorziening heeft de bestemming 'Verkeer' maar een deel van de beoogde uitbreiding van de parkeercapaciteit valt binnen de bestemming 'Groen' waar parkeren niet is toegestaan. Het gaat om twee parkeerplaatsen.

Parapluherziening parkeren

Het bestemmingsplan Parapluherziening parkeren verwijst voor de te hanteren parkeernormen naar de Nota Parkeernormen 2020 van de gemeente Almere. Het plan is vastgesteld op 17-12-2020 en is inmiddels onherroepelijk.

Het plan treedt in de plaats van de bepalingen met betrekking tot parkeernormen van alle bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen van de gemeente.

Om onderhavig project te kunnen realiseren is een omgevingsvergunning nodig om af te wijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12 Wabo). Hiervoor is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Een van de aspecten hierin is parkeren. Zie paragraaf 4.6 Verkeer en parkeren.

Crisis en herstelwet (Chw) bestemmingsplan algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning

Op 6 februari 2020 is het Chw bestemmingsplan 'Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning' vastgesteld en is ingestemd met de Beleidsnota Woningsplitsing. Het beleid geeft kaders over in welke gevallen kamerbewoning en woningsplitsing is toegestaan. Deze kaders zijn vertaald in het bestemmingsplan die de bestaande Almeerse bestemmingsplannen aanvult met een algemene regeling voor woningsplitsing en kamerbewoning. Het bestemmingsplan is onherroepelijk.

Onderhavig project betreft de nieuwbouw van 32 appartementen. Het beleid heeft geen raakvlak met de te realiseren ontwikkeling.

1.4. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt eerst een beschrijving gegeven van het project. Daarna volgt de uiteenzetting van de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente Almere.

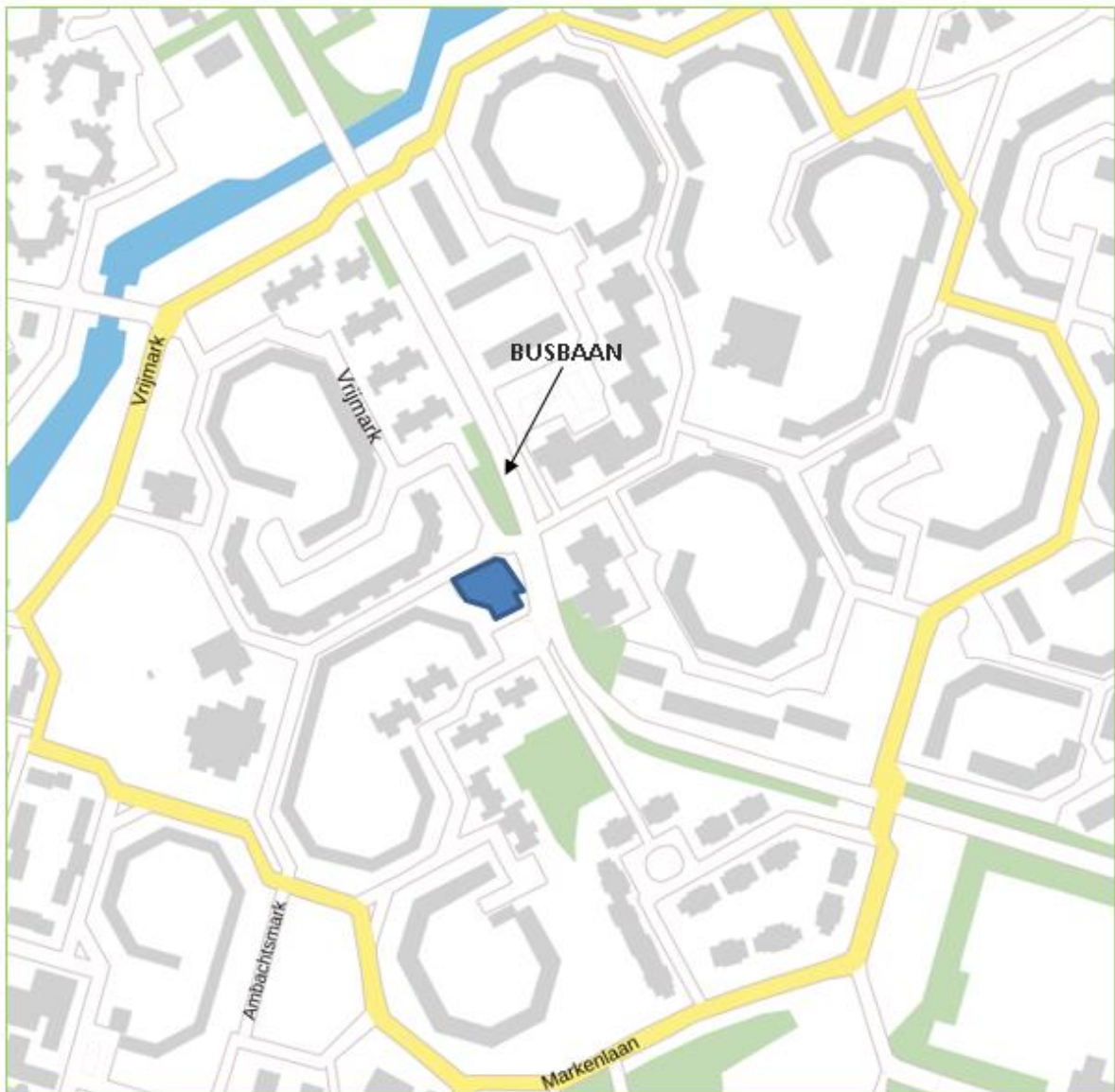
Vervolgens wordt aandacht besteed aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten, zoals geluid, luchtkwaliteit, flora en fauna en archeologie.

Dan volgt een hoofdstuk met een juridische beschrijving van de aangevraagde omgevingsvergunning. Tenslotte wordt aandacht besteed aan de haalbaarheid en de procedures, die de onderhavige omgevingsvergunning doorloopt of doorlopen heeft.

2. Projectbeschrijving

2.1. Huidige situatie

De projectlocatie heeft een omvang van circa 700 m² en ligt ten westen van de busbaan die de wijk De Marken doorsnijdt.



Afbeelding: situering projectgebied

Ter plaatse van de projectlocatie bevond zich een supermarkt. De supermarkt is in 2014 verplaatst naar Markenlaan 3. Het gebouw staat leeg en zal worden gesloopt.



Afbeeldingen: huidige situatie projectlocatie

2.2. Bouwplan

Het nu voorliggende bouwplan voorziet in de realisatie van maximaal 32 appartementen met bijbehorende parkeerplaatsen. Het gaat om huurappartementen in de vrije sector, middenhuur. De bebouwing bestaat uit vijf bouwlagen met een kelder en wordt gebouwd binnen de bestaande footprint van de supermarkt.



Afbeelding: footprint bestaande situatie (supermarkt)



Afbeelding: Footprint nieuwbouw

De begane grond wordt ingedeeld met 6 appartementen, bergingen voor het hele complex en technische ruimten (onderhoud, lift). De kelder, die ook in de huidige situatie al aanwezig is, wordt hergebruikt voor een deel van de bergingen. Het andere deel bevindt zich op de begane grond. Daarnaast bevindt zich hier ook een fietsenstalling voor 42 fietsen.

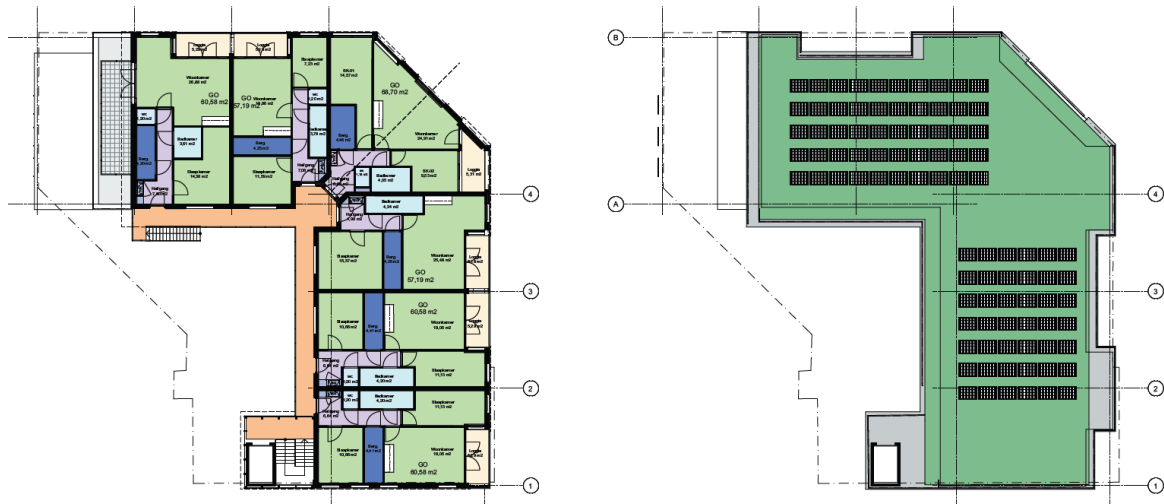


Afbeelding: bouwplan begane grond

Op de bovenliggende etages (1 t/m 4) komen in totaal 26 appartementen. De appartementen variëren in oppervlak van circa 47 tot 87 m² (GO).



Afbeelding: bouwplan, 1^e en 2^e verdieping (links), 3^e verdieping (rechts)



Afbeelding: bouwplan, 4^e verdieping (links), en dak met zonnepanelen (rechts)

2.3. Stedenbouwkundige context

De nieuwbouwlocatie is onderdeel van de wijk De Marken, een z.g. “bloemkoolwijk” met een labyrinthisch patroon van straten en pleintjes. Binnen dit oorspronkelijk concept zijn in de groenstructuur een aantal bijzondere gebouwen opgezet, zoals een buurtcentrum, een school en op de locatie van de nieuwbouw, een (voormalige) supermarkt. De projectlocatie ligt op het kruispunt van de busbaan (met haltes) met een centrale verbindingroute voor auto, fiets en wandelaar en is zo een centraal knooppunt in de wijk. Om recht te doen aan de oorspronkelijke structuur, is een stedenbouwkundig accent op deze plek gerechtvaardigd.



Afbeelding: sfeerimpressie nieuwbouw

Gezien de grote vraag naar betaalbare woningen is gekozen om de achtergebleven supermarktlocatie te herontwikkelen naar appartementen. De ligging op dit knooppunt is ook aanleiding om hier meer hoogte te realiseren dan de omliggende woningbouw, die zoals gezegd

overwegend uit laagbouw bestaat. Alleen de aan de overkant van de busbaan gelegen appartementen zijn 4 tot 5 lagen met daarop een kap hoog. Door het toevoegen van een hoogteaccent wordt de strategische ligging van de locatie ruimtelijk geaccentueerd.



Afbeelding: appartementencomplex overzijde busbaan

Met de opzet in 5 lagen krijgt het gebouw een hoogte vergelijkbaar met de hoogtes van de bebouwing aan de overzijde van de busbaan, waardoor rondom de busbaan en bushalte een cluster ontstaat van middelhoge bebouwing.

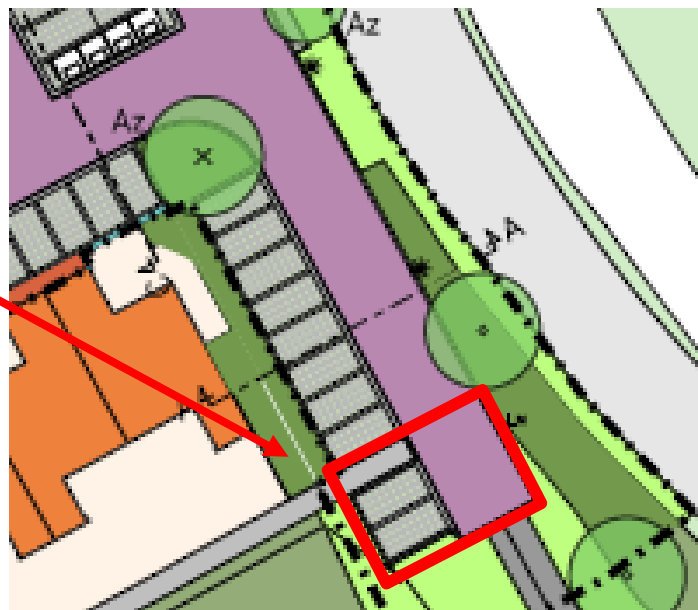
De vorm van het blok is bepaald door de afmeting en vorm van de kavel en de wens om de bouwmassa aan de zijde van de laagbouw te beperken. Dit heeft geleid tot een ensemble van een L-vormig gebouw in 5 lagen en een 2 laags blokje aan de westkant. Deze vorm sluit aan bij de geschakelde vorm van de rijwoningen in de wijk. Er is een zonnestudie gemaakt om de effecten van de massa op de omliggende bebouwing te onderzoeken (zie paragraaf 4.14). Doordat het blok aan de noordzijde van de laagbouw ligt valt de schaduw overdag op het aangrenzende groen en de busbaan. Alleen op korte momenten in de ochtend en avond is er schaduw op de omliggende bebouwing.

De nieuwbouw wordt gerealiseerd binnen de footprint van de huidige supermarkt, waarbij de noordelijke gevellijn enigszins wordt verschoven voor een beter doorzicht van oost naar west, vanaf de woonstraat naar de bushaltes. De plataan bij de hoek van het gebouw blijft behouden en krijgt een prominente plek. Daarnaast wordt extra groen toegevoegd en in de strook langs de busbaan bomen geplant om het groene beeld zoveel mogelijk te versterken en tegemoet te komen aan de wens van de buurtbewoners.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt grotendeels opgelost met de herinrichting en vergroting van het pleintje aan de zuidzijde van de nieuwbouw. Voor het overige deel wordt gebruikgemaakt van de parkeerplaatsen ten noorden van de fietsroute die indertijd zijn toebedeeld aan de supermarkt. Zie voor verkeer en parkeren paragraaf 4.6.



Afbeeldingen boven en onder: verschillende impressies nieuwbouw



Afbeelding: vergroting parkeerplein

2.4. De afwijking van het bestemmingsplan en motivering

De afwijking van het bestemmingsplan wordt gevormd doordat zowel de functie als de hoogte van het gebouw niet past binnen het bestemmingsplan.

1. Woningen zijn niet toegestaan in de bestemming 'Gemengd';
2. De bouwhoogte van de nieuwbouw bedraagt ongeveer 15 meter, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals bijvoorbeeld een liftopbouw. Volgens het geldende bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte toegestaan van 4 meter.
3. De vergroting van het parkeerterrein met 2 parkeerplaatsen is niet toegestaan in de bestemming 'Groen'

De projectlocatie Vrijmark ligt op de plek waar voorheen een kleine supermarkt stond. Destijds is de locatie strategisch gekozen, op het snijpunt van een belangrijke fietsroute en een busbaan. Ter hoogte van de locatie is ook een bushalte. Na het verplaatsen van de supermarkt naar een grotere locatie in Almere Haven kwam de locatie aan de Vrijmark leeg te staan. Door de lange periode van leegstand, is het pand verwaarloosd en is ook de omliggende buitenruimte verloederd.

Gezien de grote vraag naar betaalbare woningen is er voor gekozen om de achtergebleven supermarktlocatie te herontwikkelen naar appartementen.

Om dit te kunnen realiseren is het nodig om af te wijken van het bestemmingsplan.

3. Beleidskader

3.1. Planologische kaders

Bij ieder plan vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen deze ruimtelijke onderbouwing wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Flevoland worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede randvoorwaarden voor het lokale maatwerk voor de onderhavige vergunning zullen zijn.

3.2. Europees en Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI wil het Rijk een langetermijnvisie geven op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het is een nationale visie die zelfbindend is voor het Rijk.

De aanpak van de NOVI gaat uit van de nationale belangen die in de leefomgeving aan de orde zijn, inclusief de opgaven die daaruit zijn afgeleid. Waar op deze opgaven een geïntegreerde aanpak noodzakelijk is, geeft de NOVI richting. Op andere onderwerpen wordt naar sectoraal beleid verwezen. De NOVI is continu aanpasbaar.

Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten. Op deze prioriteiten worden beleidskeuzes gemaakt. De vier prioriteiten zijn:

- I. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- II. Duurzaam economisch groeipotentieel;
- III. Sterke en gezonde steden en regio's;
- IV. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om de beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het afwegen en prioriteren van de verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De uitvoering van de NOVI vraagt om nieuwe manieren van samenwerken met blijvende brede maatschappelijke betrokkenheid en inzet van overheden.

Hierbij worden vier uitgangspunten gehanteerd:

- a. We werken als één overheid, samen met de samenleving;
- b. We stellen de opgave(n) centraal;
- c. We werken gebiedsgericht;

Er wordt permanent en adaptief aan de opgaven gewerkt.

De afwijking van het bestemmingsplan is niet in strijd met de ontwerp NOVI.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

In de SVIR is aangegeven dat voor een aantal onderwerpen algemene regels door het Rijk moeten worden gesteld. Deze regels zijn concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) door te werken in de ruimtelijke besluitvorming van provincies en gemeenten. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is deze algemene maatregel van bestuur waarin de nationale belangen uit de SVIR juridisch zijn geborgd. De ministeriële regeling die bij het Barro hoort is de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. Deze is gelijk met het Barro in werking getreden.

De onderwerpen waar het Rijk in het Barro en Rarro ruimte voor vraagt zijn:

1. Mainportontwikkeling Rotterdam
2. Bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament
3. Bescherming van de waterveiligheid in en rond de grote rivieren
4. Bescherming en behoud van de Waddenzee en waddengebied
5. Bescherming en behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
6. Uitoefening van defensietaken

Op 1 oktober 2012 is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de volgende onderwerpen (Barro, eerste aanvulling):

7. Veiligheid rond rijksvaarwegen
8. Toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet
9. Elektriciteitsvoorziening
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. Toekomstige verruiming van de Maastakken
13. Verstedelijking in het IJsselmeer

De wijziging van het Barro ging vergezeld van een wijziging van de Rarro. Ook deze wijziging trad op 1 oktober 2012 in werking. De Rarro bevat een uitwerking van het al eerder in het Barro gepubliceerde ruimtelijke regime rond radars voor militaire luchtvaart.

Per 1 oktober 2012 geldt een nieuwe regel voor radarverstoringengebieden in het Rarro. Voor Almere zijn de radarstations in Soesterberg, Nieuw-Milligen en (sinds 2017) Herwijnen van belang. Op grond van de nieuwe regel geldt voor Almere geen beperking van de bouwhoogte van gebouwen. Windturbines mogen niet hoger dan 118 meter +NAP zijn. Boven een bouwhoogte van 80 meter +NAP wordt het ministerie van Defensie om advies gevraagd. Dat is hier niet aan de orde.

Rijksstructuurvisie Amsterdam-Almere-Markermeer (2013)

In het Rijk-regioprogramma Amsterdam-Almere-Markermeer (verder: RRAAM) werken het Rijk, de provincies Noord-Holland, Utrecht en Flevoland en de gemeenten Almere en Amsterdam samen om de drievoudige ambitie op het gebied van woningbouw, bereikbaarheid en ecologie in de Noordelijke Randstad vorm te geven. Binnen RRAAM is onder verantwoordelijkheid van het ministerie van Infrastructuur en Milieu in november 2013 de Rijksstructuurvisie Amsterdam-Almere-Markermeer vastgesteld. Het toekomstperspectief van het Rijk voor de Noordvleugel is een sterke internationaal concurrerende regio, waarin een aantrekkelijk vestigingsklimaat wordt gecreëerd met een goede bereikbaarheid en unieke natuur- en recreatiegebieden in en rond het Markermeer-IJmeer. Daarbij kiest het Rijk ervoor om de verstedelijking in deze regio zoveel mogelijk te concentreren in bestaand stedelijk gebied en langs de bestaande infrastructuurcorridors op de as Haarlemmermeer-Schiphol-Amsterdam-Almere-Lelystad. Zodoende wordt de agglomeratiekracht versterkt. Het betekent een verdere groei van Almere met hieraan gekoppeld een verbetering van de bereikbaarheid tussen Amsterdam en Almere. Ook de infrastructuur tussen Almere en Utrecht dient op orde te zijn. Daarnaast zal er sprake zijn van een vooruitgang van de ecologische kwaliteit in het Markermeer-IJmeer. Het toekomstperspectief voor Almere is een westelijk georiënteerde stad met circa 60.000 nieuwe woningen ten opzichte van 2010 en een forse groei van het aantal arbeidsplaatsen. De bouw van 32 appartementen levert een bijdrage aan deze opgave.

Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie

In september 2017 is het Deltaplan (als onderdeel van het Deltaprogramma 2018) Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) aan de Tweede Kamer aangeboden. Het doel is ruimtelijke adaptatie binnen Nederland te accelereren. Het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie is een gezamenlijk nationaal plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk met concrete acties en doelen voor de verantwoordelijke overheden. Het doel van dit plan is om het proces van ruimtelijke adaptatie te versnellen en minder vrijblijvend te maken, op basis van afspraken over de doelen, de werkwijze en de monitoring van de uitvoering. Daarvoor wordt de methodiek van 'weten, willen, werken' gehanteerd conform de werkwijze die in 2014 in de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie is afgesproken: in beeld brengen wat de kwetsbaarheden zijn (weten), vervolgens ambities formuleren (willen) en aan de slag gaan om onze leefomgeving klimaatbestendig en waterrobuust te maken (werken).

Specifiek voor Almere:

Bij de ontwikkeling van nieuwe wijken en groot onderhoud moeten maatregelen worden getroffen, die de stad stap voor stap bestendig maken tegen extreme neerslag en hitte. Bij elke nieuwe ontwikkeling of herontwikkeling moet rekening worden gehouden met de effecten van het veranderende klimaat. Er mag geen verslechtering optreden ten opzichte van de huidige situatie. Denk aan groene daken, regenwater waar nodig gebruiken als verkoeling (beperking van hittestress), waterberging op eigen terrein (zie ook waterwet), voldoende schaduwplekken op warme gevels (beperking van hittestress), warmtewerende bouwmaterialen en het tegengaan van verdroging van de ondergrond (beperking van verdroging). Zie ook paragraaf 4.6.

3.3. Regionaal + Provinciaal beleid

Omgevingsvisie FlevolandStraks (2019)

De Omgevingsvisie FlevolandStraks is op 8 november 2017 vastgesteld door Provinciale Staten en geeft de visie van de provincie Flevoland op de toekomst van Flevoland. De visie gaat over de periode tot 2030 en verder. Het geeft aan welke kansen en opgaven er voor Flevoland liggen en welke ambities er zijn voor de toekomst. Het bijzondere verleden van de provincie vormt de basis voor de visie.

In 2030 en verder is Flevoland de kroon op de Nederlandse poldertraditie. Het toont waar Nederland groot in is: land maken uit water en hierin een samenleving tot bloei laten komen. Bij nieuwe ontwikkelingen is er evenwichtige aandacht voor fysieke, sociale en economische aspecten. Gelijktijdig wordt de eigenzinnige schoonheid van de oorspronkelijke opzet van de polders gekoesterd. Flevoland draait in 2030 grotendeels op duurzame energievoorziening. Kansen van de veranderende economie, waaronder circulaire economie, worden benut. In 2030 en verder onderscheidt Flevoland zich bovenregionaal met een aantal voorzieningen, die van excellente kwaliteit is, bijvoorbeeld excellente woonmilieus in Almere en groenblauwe natuur- en recreatiegebieden langs de randen van de Flevopolders.

In de Omgevingsvisie staat niet precies beschreven wat, waar en wanneer moet komen. Met de Omgevingsvisie wordt de koers voor de lange termijn uitgezet. Hierbij worden de bovenlokale opgaven met een provinciaal belang en met een langetermijnperspectief gedefinieerd. De visie is richtinggevend voor alle andere - deels verplichte - provinciale programma's en plannen.

Omgevingsprogramma Flevoland

Het Omgevingsprogramma anticipeert op de toekomstige Omgevingswet, waarin staat dat een provincie moet beschikken over een programma. Daarin is al het beleid voor ontwikkeling, gebruik, beheer, bescherming of behoud van de fysieke leefomgeving gebundeld. Daarmee zijn beleidskeuzes compact en de samenhang geborgd. Het programma bindt de provincie, maar gemeenten en waterschappen moeten er bij het maken van plannen of beleid wel rekening mee houden. Over verstedelijking zegt het programma het volgende:

In de afgelopen decennia is in Flevoland onvoldoende gedifferentieerd gebouwd. De nadruk lag op ruime eengezinswoningen. Hoewel Flevoland een opvangtaak voor andere delen van Nederland behoudt, komt de woningbehoefte van de huidige inwoners steeds nadrukkelijker op de voorgrond te staan. Hierbij moet rekening worden gehouden met de specifieke behoeften van ouderen, alleenstaanden en starters, omdat de bestaande woningvoorraad daar onvoldoende aan tegemoet komt.

Bij Almere en Lelystad is 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;

- terugdringing van tekorten aan woonzorgvormen voor mensen met een beperking, ouderen en andere zorgbehoevenden. Voor deze woonzorgvormen is de nabijheid van verschillende voorzieningen gewenst;
- differentiatie van woonmilieus;
- menging van wonen, voorzieningen en werken.

De transformatie van de voormalig supermarktlocatie naar appartementen is in overeenstemming met het omgevingsprogramma.

Omgevingsverordening Flevoland (2019)

In de Omgevingsverordening van provincie Flevoland zijn alle regels vastgelegd die de provincie hanteert op het gebied van onder andere wegen, water, milieu, bodem, natuur, wonen en ruimte. Dit kunnen zowel regels zijn voor burgers of bedrijven als (instructie-)regels voor andere overheden. De nieuwbouw van appartementen past binnen de regels van de Omgevingsverordening Flevoland.

Flevolandse Woonagenda

Op 13 oktober 2021 heeft Provinciale Staten de woonagenda vastgesteld. De woonagenda agendeert activiteiten die eraan bijdragen dat het in Flevoland goed wonen is voor iedereen. Hierbij gaat het om méér dan alleen goede woningen. Bij het maken van de woonagenda is de provincie samen met de gemeenten op zoek gegaan naar oplossingsrichtingen die zijn uitgewerkt in acties. Bijvoorbeeld gericht op de huisvesting van arbeidsmigranten, thuis wonen met zorg, duurzaam bouwen en wooninnovaties.

Pijlers van het Flevolandse woonbeleid

De provincie Flevoland vult haar woonbeleid in vanuit drie pijlers:

1. Via Flevoland bouwt voor NL (project '100.000') faciliteert de provincie de bouwopgave. Samen met gemeenten zoekt zij naar mogelijkheden voor verstedelijking en kwantitatieve versnelling van de woningbouw.
2. Wat is er nodig voor een kwalitatief goed woonaanbod met aandacht voor de kwaliteiten van wonen in Flevoland, de bestaande voorraad, betaalbaarheid, doelgroepen, woonwensen en duurzaamheid? Dat benoemt de provincie samen met gemeenten in de Flevolandse woonagenda.
3. Via monitoring (goed bijhouden of doelen daadwerkelijk worden behaald) draagt de provincie bij aan eenduidige kennis en inzichten over voortgang van het woonbeleid. De inzet van monitoring is nu nog geen provinciebeleid.

De ambitie is om een volwaardige kwalitatieve ontwikkeling van het wonen in Flevoland te realiseren. Dit gebeurt door meer variatie in woonvormen voor eigen inwoners én inspelen op vestigingsmotieven van hoger opgeleiden, door bijvoorbeeld gericht te investeren in opleidingen en werkgelegenheid. Dit komt ook de Flevolandse inwoners ten goede. Men zet in op kwaliteitsbehoud en verbetering van bestaande wijken, door verbetering van de omgevingskwaliteit en de sociale samenhang.

Hierbij zijn de vestiging van arbeidsmigranten, wonen en zorg, duurzaamheid en wonen en innovaties belangrijke opgaven.

Met het onderhavige project wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave in de regio. Er wordt voorzien in meer woningdifferentiatie in Almere. Bij de woningen is ook duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt.

Beleidsregel archeologie en ruimtelijke ordening (2008)

In deze beleidsregel hebben Gedeputeerde Staten aangegeven op welke wijze zij omgaan met de uitgangspunten in het Omgevingsplan met betrekking tot archeologie. Hierbij maken GS onderscheid tussen behoudenswaardige en niet behoudenswaardige archeologische waarden. Voor zover in een gebied behoudenswaardige archeologische waarden en/of hoge archeologische verwachtingen liggen, mogen deze in principe niet als gevolg van de uitvoering van het ruimtelijk plan worden beschadigd of vernietigd.

Met dien verstande dat een archeologische verwachting vervalt op het moment dat de archeologische waarden hierbinnen zijn gelokaliseerd en begrensd. Het project is in overeenstemming met de beleidsregel. In § 4.10 wordt hier nader op ingegaan.

3.4. Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Almere (2017)

Volgens plan is Almere uitgegroeid tot een moderne tuinstad van stadsdelen in een groen-blauw raamwerk. De omgevingsvisie is erop gericht dit te behouden, maar ook de vele uitdagingen aan te kunnen gaan. Deze visie is gebaseerd op twee principes: organische ontwikkeling (spontaan, geen vast eindbeeld) en adaptief beleid (inspelen op verrassingen, geen blauwdrukken). Deze principes liggen ten grondslag aan vier uitgangspunten:

- a. ontwikkel en onderhoud het goede.
- b. van tuinstad naar growing green city: de bestaande afwisseling van groen-blauw en bebouwing moet worden behouden, maar in de growing green city staan de vele betekenissen van groen centraal: Almere is op termijn een stad die gezond eten, schone energie en zuiver water produceert, waar afval wordt hergebruikt met een grote rijkdom aan planten en dieren.
- c. onderscheidende positie in metropolitaan netwerk: Almere levert aan de noordelijke randstad als sterke, aantrekkelijke regio een grote bijdrage met een gedifferentieerd, anders (dan in de regio) woningaanbod én de unieke ligging aan bijzondere landschappen. De as Haarlemmermeer-Schiphol -Amsterdam-Almere staat centraal en de groei met 60.000 inwoners en 100.000 arbeidsplaatsen.
- d. uitnodiging aan iedereen: met eigen initiatieven bijdragen aan de ontwikkeling van Almere. De gemeente stimuleert en ondersteunt initiatieven en stelt de kaders waarbinnen initiatieven mogelijk zijn, om prioriteiten te stellen en om opgaven van algemeen belang te kunnen realiseren. Daarvoor is een ruimtelijke hoofdstructuur vastgelegd. Dit toont per laag aan wat waardevol is en welke kaders gelden bij initiatieven:

- *polderlaag (water, cultuurhistorie, natuurontwikkeling)*: kwaliteit water omhoog, meer waterberging, bescherming grondwater, recreatieve waarde van het water verbeteren, optimaal profiteren van de natuur bij projecten, blauw-groene buffers versterken, toegankelijkheid/ herkenbaarheid van de grote bossen verbeteren, aandacht voor de gebieden Oosterwold, Trekwegzone en Duin;
- *netwerklaag (wegen, spoor, busbanen, fietsroutes)*: functionaliteit van infrastructuur (IJmeerlijn, Stichtselijn, nieuw Station centrum en fiets-auto-openbaarvervoer), focus op duurzame energie, kwaliteit ICT-netwerken, 'slimmer maken van de stad (automatische afvalverwerking);
- *stedelijke laag (meerkernige opzet, bijbehorende voorzieningen, diversiteit)*: 'mensen maken de stad': inwoners en bedrijven geven zelf vorm aan de eigen toekomst en met betrekking tot voorzieningen.

Wonen en werken

Funciemenging, meer betaalbare woningen voor senioren, kleine huishoudens voor beter evenwicht, transformatie, negen focusgebieden, te weten: Centrum Haven, Binnenring Haven, Centrumrand Almere Stad, Waterwijk, Almere Centrum, Centrum Almere Buiten, Buurten Almere Buiten, Buitenvaart, Almere Poort.

Beleid voor deze 9 gebieden is vastgelegd in het programmaplan wijkgericht werken 2015 – 2019(2015). De projectlocatie ligt echter niet in één van de focusgebieden.

Wonen en zorg

Zo lang mogelijk zelfstandig wonen door voldoende geschikte woningen waar zorg geleverd kan worden, bv. (groeps)woningen voor begeleid wonen.

Centrale voorzieningen

Versterking Almere centrum, funciemenging in stads(deel)centra

Detailhandel

Complementariteit van winkelcentra versterken, met name Poort, Buiten en Haven.

Sociaal-maatschappelijke voorzieningen

In alle stadsdelen gezondheidscentra, basisscholen en buurtontmoetingscentra.

Culturele voorzieningen

Bevorderen vraag en faciliteren.

Onderwijs

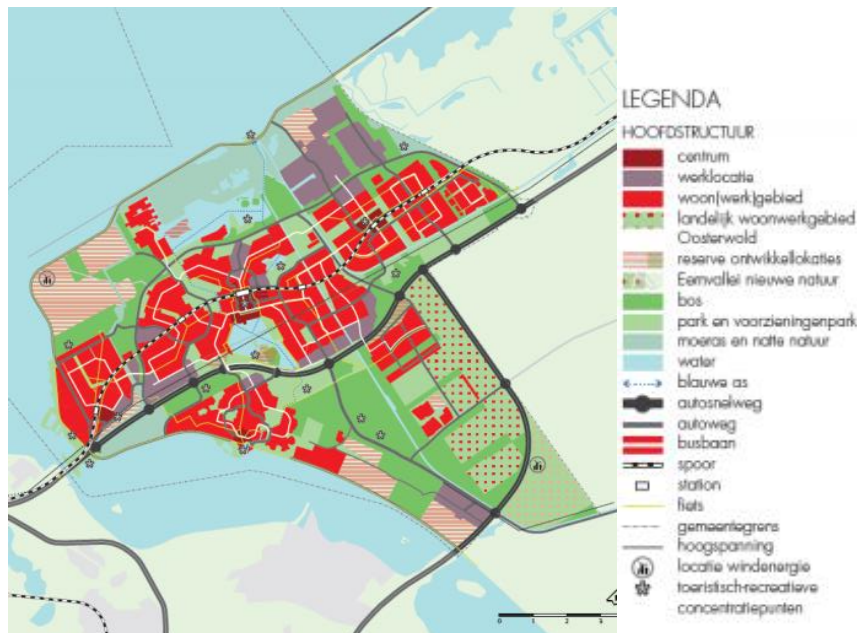
Versterken leer- en werkomgeving, opstellen integraal Huisvestingsplan Onderwijs (stadscentrum als campus, gezamenlijk ruimtegebruik), groenonderwijs.

Toerisme en recreatie

Ruimte bieden voor kansrijke initiatieven, versterken kust-Duin en Nationaal Park.

Sport

Clusteren van voorzieningen, direct in woonomgeving, uitnodigende groen-blauwe structuur.



Afbeelding: ruimtelijke hoofdstructuur

Ruimtelijke reserveringen

Bij (ruimtelijke) initiatieven moet rekening gehouden worden met eerder gemaakte beleidskeuzes. De transformatie van een voormalig supermarktplaatslocatie naar een appartementencomplex vormt hiervoor geen belemmering.

Het onderhavige project is in overeenstemming met de omgevingsvisie. De locatie is niet gelegen in één van de focusgebieden en het project zorgt voor een nieuwbouw appartementencomplex, waardoor meer diversiteit ontstaat in het woonmilieu in De Marken.

Almeerse woonvisie 2020-2030

Op 2 juli 2020 is de nieuwe woonvisie van Almere vastgesteld. In de woonvisie worden de woonambities voor de jaren '20-'30 benoemd. Hierbij gaat het in eerste instantie simpel weg om woonbeleid dat ervoor bedoeld is om er voor te zorgen dat inwoners fijn kunnen wonen in Almere. Starters moeten een woning kunnen vinden om een zelfstandig leven op te kunnen bouwen. En ook huishoudens die willen verhuizen naar een andere woning, de doorstromers, moeten een woning kunnen vinden. Het één en het ander betekent dat de woningvoorraad zo goed mogelijk afgestemd moet worden op de woonwensen en mogelijkheden van de inwoners en toekomstige inwoners van Almere. Oplossingen worden hierbij niet alleen in nieuwbouw in nieuwe wijken gezocht, maar ook binnen bestaande woningen en wijken. Almere wil een stad zijn voor iedereen. Het wil een stad zijn met kwaliteit, die klaar is voor de toekomst. Hierbij wordt gestreefd naar een 'Evenwichtig bouwen aan de toekomst':

- Meer bouwen: in de woonvisie wordt gekozen voor flink te bouwen in Almere. Over tien jaar moeten er 17.500 tot 24.500 meer woningen zijn. Zo kan aan de woningbehoefte van eigen

inwoners worden voldaan en kan ook ruimte geboden worden aan woningzoekenden die van elders komen.

- **Kwaliteitsimpuls bestaande stad:** Almere is groot geworden met grootschalige nieuwbouwlocaties. Dat blijft zo, maar tegelijkertijd gaat men zich ook meer richten op de bestaande stad. Meer investeren in de bestaande wijken, omdat deze verouderen en ook omdat de wensen van inwoners veranderen. Zo wil men Almere als stad leefbaar, vitaal en aantrekkelijk houden.
- **Een inclusieve stad met gemengde wijken:** bijna overal in Almere wonen mensen met verschillende inkomens, leeftijden en herkomstlanden bij elkaar in dezelfde buurt. Men wil aan dit principe vasthouden, omdat de gemeente ervan overtuigd is dat men zo een stad met fijne wijken krijgt. Almere wil een inclusieve stad zijn. Een stad waar inwoners in een kwetsbare positie passende ondersteuning krijgen. En waar mensen die zelfstandig kunnen wonen, daar ook de mogelijkheid voor krijgen, met een woning en de juiste ondersteuning.
- **Duurzaamheid en energietransitie:** Almere staat voor een grote opgave met de realisatie van de energietransitie. Die opgave verschilt van wijk tot wijk. De ene wijk beschikt bijvoorbeeld al over stadsverwarming en de andere wijk is nog volledig op het gasnetwerk aangesloten. Uiteindelijk zullen alle wijken geen gas meer gebruiken. De energietransitie heeft dus gevolgen voor de manier waarop de woningen worden verwarmt, maar ook voor de manier waarop er wordt gebouwd.

Almere kent een groot behoefte aan woningen. Het onderhavige project voorziet in woningen en past binnen de kaders van het beleid van Almere.

Addendum op de Woonvisie. Bestuursopdracht Wonen en Zorg

Op 17 juni 2021 is het Addendum op de Woonvisie door de raad van Almere vastgesteld. In deze toevoeging op de Woonvisie staan concrete doelen en resultaten waarbij het gaat om het mogelijk maken van uitstroom uit zorginstellingen (en verminderen instroom) door het vergroten van aanbod van huisvesting in de wijk.

Zo zijn er afspraken gemaakt tussen corporaties, zorginstellingen en de gemeente om mensen die kunnen uitstromen uit een instelling zo goed mogelijk te begeleiden bij de stap naar een eigen woning. Deze afspraken worden nu uitgetest. Hierbij is er oog voor draagvlak in de wijken.

De gemeente kijkt zowel in de nieuwe als in de bestaande delen van de stad naar extra mogelijkheden voor extra woonruimten, zo wil de gemeente bijvoorbeeld voor 100 extra woningen dakloze jongeren zorgen. Daarnaast wordt op korte termijn begonnen met de realisatie van 2 tot 4 voorzieningen waar wonen en zorg worden gecombineerd.

Archeologienota 2016 (vastgesteld door de raad op 21 april 2016)

Almere voert een actief Archeologisch Monumentenzorg (AMZ) beleid, gericht op

- het veiligstellen van de meest waardevolle vindplaatsen in de gemeente;
- het zoveel mogelijk integreren van deze locaties in de diverse inrichtingsplannen;
- het kenbaar en herkenbaar maken van de bijzondere geschiedenis van Almere aan het publiek.

Het beleid is een uitwerking van de Erfgoedwet. De hoofdlijnen van het beleid inzake de archeologische monumentenzorg in Almere staan beschreven in de Archeologienota 2016. Op 21 april 2016 heeft de raad de uitgangspunten van dit beleid vastgesteld, evenals de Archeologieverordening en de toelichting daarop.

Dit beleid, de Archeologieverordening en toelichting zijn op 29 april 2016 in werking getreden. De Archeologische Beleidskaart Almere (ABA; zie volgende afbeelding) is als onderdeel van de door de raad vastgestelde beleidsuitgangspunten gelijktijdig in werking getreden.

Archeologische Beleidskaart Almere



Afbeelding: uitsnede Archeologische Beleidskaart Almere 2016

Het projectgebied valt niet in een zone met archeologische verwachtingswaarde.

Welstandsnota 2018

De Welstandsnota 2018 is vastgesteld door de gemeenteraad op 12 juli 2018. Net als in die vorige nota zijn grote delen van de stad welstandsvrij, omdat de kwaliteit van de bebouwing bij bewoners in goede handen is en het stadsbeeld hiermee levendiger en verrassender kan worden. In deze gebieden behoeven bouwplannen niet meer preventief getoetst te worden op het welstandsaspect.

De verplichte welstandstoets blijft gehandhaafd voor een aantal gebieden en thema's, omdat daar het bewaken van het gemeenschappelijk belang (identiteit en gezicht van de stad en kwaliteit van



de collectieve ruimte van de stad) van groot gewicht is. Op onderstaande kaart is aangegeven in welke gebieden het welstandsbeleid van toepassing is.

Afbeelding: uitsnede welstandskaat

De projectlocatie bevindt zich in een gebied dat valt binnen het welstandsvrije gebied.

Duurzaamheidsagenda

Almere maakt deel uit van de Noordvleugel van de Randstad en deze regio is een belangrijke economische motor voor Nederland. Ook in de toekomst moet dit een sterke, internationaal concurrerende regio zijn, met een aantrekkelijk vestigingsklimaat, goede bereikbaarheid en unieke natuur- en recreatiegebieden. In het Rijk-regioprogramma Amsterdam-Almere-Markermeer (RRAAM) en de bijbehorende Rijksstructuurvisie is ervoor gekozen om de verstedelijking in deze regio zoveel mogelijk te concentreren in bestaand stedelijk gebied. Dit betekent een verdere groei van Almere en de schaa sprong naar een stad van 350.000 inwoners in 2030.

Het is een drievoudige schaa sprong, namelijk ook een infrastructurele en ecologische. Het spoor- en wegsysteem rond Almere en Amsterdam zal worden uitgebreid en in het IJ-meer/Markermeer worden (onder andere) de Markerwadden ontwikkeld. Daarin is groei alleen niet voldoende: voor een groene, duurzame en levendige stad zijn ook andere dingen nodig.

Onder de noemer 'Almere 2.0' werken gemeente Almere, provincie Flevoland en het Rijk samen aan de schaa sprong naar een Almere 2.0, een ecologisch, sociaal en economisch duurzame stad.



De nieuwe woningen zullen voldoen aan de (nieuwste) duurzaamheidsnormen.

Waterplan, Stad van het zuiverste water 2017-2022 (2017)

Dit plan is een samenhangende visie voor alle wateraspecten, opgesteld door gemeente en waterschap met meerdere betrokkenen. De ambitie is om Almere verder te versterken als een 'stad van het zuiverste water': een ondernemende, veelzijdige waterstad. Almere beschikt over een royaal, gezond watersysteem in een groene en waterrijke omgeving, dat door de inwoners wordt gewaardeerd. Maar door klimaatverandering is er vaker extreme neerslag, hitte en droogte, is er overlast door de overmatige waterplantengroei en de biodiversiteit blijft achter bij de potentie. Ook is er vraag naar innovaties op watergebied door de bodemdaling en grondstoffenschaarste. Bovendien biedt elk (bouw)project kansen voor duurzame oplossingen en een aantrekkelijke leefomgeving. Dit is voor een groeiende stad waardevol. Vanuit vier doelstellingen wordt daarom gewerkt aan:

- Slim waterbeheer;
- Een aantrekkelijke waterstad;
- Levend water: biodiversiteit versterken in en langs het water, waterkwaliteit verbeteren
- ten behoeve van mens en dier;
- Een stad zonder afval(water).

Bij de uitvoering richt de gemeente zich op:

1. wat we nu al doen: waterschap en gemeente spannen zich in voor het goed functioneren van alle waterketens middels het beheer en onderhoud van de blauwe infrastructuur (riolen, zuiveringsinstallaties, sloten en gemalen)
2. wat we anders gaan doen: de wereld verandert snel en dat vraagt om nieuwe oplossingen:
 - a. Almeerders en hun water: activiteiten organiseren samen met inwoners, ondernemers en organisaties, betere dienstverlening, meer en gericht contact over actuele onderwerpen en het sluiten van 'blue deals';
 - b. richtlijnen voor beheer en ontwikkeling: activiteiten om waterbeheer op orde te brengen en water optimaal te integreren in gebiedsontwikkelingen (water is een aantrekkelijk element en de leefomgeving verbetert door de aanwezigheid van water;
 - c. innovatietrajecten: samen met kennispartners werken aan drie toekomstopgaven: een toekomstbestendige blauwe infrastructuur (riool in een slappe bodem), het innoveren met nieuwe meren (monitoren gebruik) en het verwaarden van de waterkringlopen (vinden van afzetmarkten en experimenteren met nieuwe technologieën).

In het kader van de watertoets zal overleg plaatsvinden met het waterschap (zie ook paragraaf 4.7 Waterhuishouding).

Integraal beleidskader Laadinfrastructuur Gemeente Almere 2020

Steeds meer mensen gaan elektrisch rijden. Elektrisch rijden leidt tot verandering en andere eisen aan de openbare ruimte, met name met betrekking tot laadmogelijkheden. De gemeente vindt het belangrijk om elektrisch rijden voor iedereen toegankelijk te maken en voor de inwoners en bezoekers van Almere een dekkend en passend laadnetwerk aan te leggen.

De invulling hiervan vraagt een samenspel tussen overheid, eigenaren van grond en woningen en marktpartijen. Uitgangspunt hierbij is de van rijkswege opgestelde 'Ladder van laden'. Dat betekent:

1. Primair parkeren en laden EV-rijders op eigen terrein;
2. Daarna ligt de nadruk op semipublieke laadvoorzieningen;
3. Publieke laadvoorzieningen voorzien in de resterende behoefte aan laaddiensten.

Conform de 'ladder van laden' zal samen met de gemeente gekeken worden welke mogelijkheden er zijn voor het realiseren van laadvoorzieningen.

3.5. Conclusie

Het project past binnen de beleidskaders van alle overheden.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van de milieuwetgeving zijn diverse wetten van toepassing op het gebruik van de gronden en de bouwmogelijkheden. Het betreft hier veelal zones die van belang zijn of milieuvorwaarden waaraan voldaan moet worden.

4.1. Bodem

Een bodemonderzoek dient aan te tonen dat de milieuhygiënische kwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt voor het beoogde gebruik voor wonen.

In opdracht van BUN Projectontwikkeling B.V. is door Eco Reest BV een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd met als doel een indruk te verkrijgen over de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein. Op basis van het onderzoek is bepaald of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik van de locatie (woonbebouwing).

Uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een verdachte locatie. Verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen geen aanleiding tot nader onderzoek en geconcludeerd wordt dat er geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de toekomstige woonbestemming is van het terrein. Het volledige onderzoek is opgenomen in de bijlagen (Verkennend bodemonderzoek Vrijmark 108 te Almere, projectnummer 181642, 26 maart 2020, EcoReest).

4.2. Geluid

In verband met de voorgenomen realisatie van het nieuw te bouwen appartementencomplex is door Econsultancy een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (zie bijlage: akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, rapport 11908.005, 3 mei 2023, Econsultancy). Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming (woningbouw) binnen de zone van een weg is een akoestisch onderzoek verkeerslawaai noodzakelijk. De geluidgevoelige bestemming is gelegen in de geluidszone van de Busbaan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de nabijgelegen 30 km/uur wegen (Vrijmark en Ambachtsmark) in het onderzoek betrokken.

Alleen ten gevolge van de Busbaan treden overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting op woningen wordt met maximaal 5 dB overschreden. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor de Busbaan is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk. Op basis van de maatregelenafweging worden zowel bron- als overdrachtsmaatregelen niet doelmatig geacht. De maatregelen stuiten op overwegende financiële of stedenbouwkundige bezwaren.

Voor de woningen waar een overschrijding voor wordt berekend dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

Hogere waarden

Voor de nieuwe woningen dient ten gevolge van de overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de Busbaan een hogere waarde bij het college van B&W te worden aangevraagd.

De gemeente kan hierbij de volgende kenmerken van het plan in overweging nemen:

- de geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 53 dB ten gevolge van de Busbaan;
- de berekende geluidsbelastingen zijn lager dan de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB;
- op de achtergevels van de woningen is sprake van een geluidsluwe gevel;
- bron- en overdrachtsmaatregelen voor de Busbaan zijn niet doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren;
- op de overige woningen en ten gevolge van de overige wegen vinden geen overschrijdingen van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats.

4.3. Milieuzonering

Het project voorziet niet in bedrijfsactiviteiten die voor milieuhinder in de omgeving zouden kunnen zorgen door geur, geluid, gevaar of verkeer. Het project vormt tevens geen belemmering voor de bedrijfsvoering van bedrijven in de omgeving.

4.4. Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten.

Binnen Almere zijn er op dit moment geen locaties waar luchtkwaliteitsnormen worden overschreden. Voor het plangebied zijn wat dat betreft geen problemen te verwachten.

In de Wet milieubeheer is een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen de gevolgen voor de luchtkwaliteit moeten worden onderzocht. De gevolgen hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. 'Niet in betekende mate' is sinds de inwerkingtreding van het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto, bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen. Voor de bouw van kantoren geldt bij één ontsluitingsweg een bedrijfsvloeroppervlak van 100.000 m² en bij twee ontsluitingswegen geldt een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m².

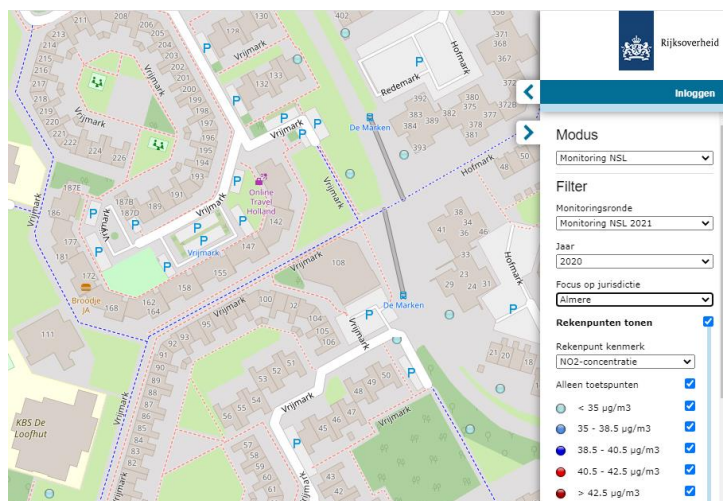
Het project voorziet in duidelijk minder woningen, dan hiervoor genoemd. Het voorliggende plan draagt daarom niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit, dat wil zeggen dat het geen bijdrage levert aan een eventuele verslechtering van de luchtkwaliteit in de directe omgeving. Dit blijkt ook uit toepassing van de NIBM-rekentool, waarmee eenvoudig kan worden bepaald of een plan bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		170
Aandeel vrachtverkeer		0,8%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,11
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

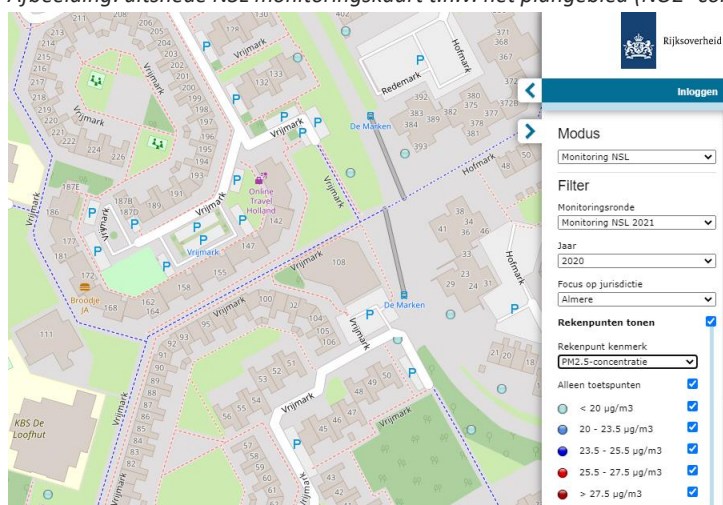
Afbeelding: berekening bijdrage verkeer plan op luchtkwaliteit (bron: NIBM-rekentool)

Omdat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit hoeft er geen onderzoek en verdere toetsing aan de normen uit de Wet milieubeheer plaats te vinden.

Naast bovenstaande beoordeling is ook gekeken of in de huidige situatie de luchtkwaliteit voldoende is. Hiertoe is de NSL-monitoringskaart geraadpleegd.



Afbeelding: uitsnede NSL monitoringskaart t.h.v. het plangebied (NO₂-concentratie)



Afbeelding: uitsnede NSL monitoringskaart t.h.v. het plangebied (PM_{2.5}-concentratie)

Uit deze kaart blijkt dat de concentraties stikstofdioxide, fijnstof en zeer fijnstof in 2020 ter hoogte van de Vrijmark niet hoger zijn dan 35 microgram per m³.

Voor fijnstof (PM_{2.5} concentratie) zijn de waarden zelfs niet hoger dan 20 microgram per m³.

Hiermee bevinden de concentraties stikstofdioxide en fijnstof zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³. Deze grenswaarde beoogt vooral bescherming te bieden tegen de langetermijneffecten van fijnstof.

Luchtkwaliteit vormt geen beperking voor dit project.

4.5. Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die burgers lopen vanwege gebruik, opslag en transport (weg, water, spoor en buisleidingen) van gevaarlijke grondstoffen zoals vuurwerk, LPG en benzine. De term externe veiligheid wordt gehanteerd, omdat het risico van derden (de omgeving) hierin centraal staat. Om individuele burgers tegen de risico's van het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen te beschermen geldt er een wettelijk

basisbeschermingsniveau. Deze is weergegeven in het plaatsgebonden risico (PR), waarbij als grenswaarde geldt dat de kans dat iemand op een bepaalde plek overlijdt door een ongeval met een gevaarlijke stof niet groter mag zijn dan één op de miljoen per jaar. Naast de bescherming van het individu moet de kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers worden afgewogen en verantwoord; het groepsrisico (GR). Deze verantwoordingsplicht houdt in, dat de wijziging van het GR ten gevolge van een ruimtelijk plan moet worden onderbouwd én verantwoord inclusief de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid van personen. Hierbij is de oriëntatiewaarde van belang voor (het bepalen van) de omvang van het GR.

Projectlocatie

De projectlocatie bevindt zich op meer dan 3000 meter afstand van de Flevolijn. Via deze spoorlijn vindt het transport van gevaarlijke stoffen plaats. De maximale 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt 6 meter en levert derhalve geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van het project.

Over de Flevolijn worden volgens de 'Marktverwachting vervoer gevaarlijke stoffen per spoor', van ProRail uit 2007 de onderstaande stoffen vervoerd (met bijbehorende 1%-letaliteitsafstanden volgens het 'Rekenprotocol Vervoer Gevaarlijke Stoffen per Spoor'):

Stofcategorie	Voorbeeldstof	Invloedsgebied (1% letaliteit)
A, brandbare gassen	LPG, propaan	ca. 300 m
B, giftige gassen	Ammoniak	ca. 1.500 m
C3, zeer brandbare vloeistoffen	Benzine	ca. 30 m
D3, giftige vloeistoffen	Acrylnitril	ca. 250 m
D4, zeer giftige vloeistoffen	Fluorwaterstof	ca. 3.000 m

Het projectgebied ligt daarmee buiten het invloedsgebied van het scenario van het vrijkomen van een giftig gas. Ook bevindt het project zich niet binnen het invloedsgebied van andere risicobronnen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

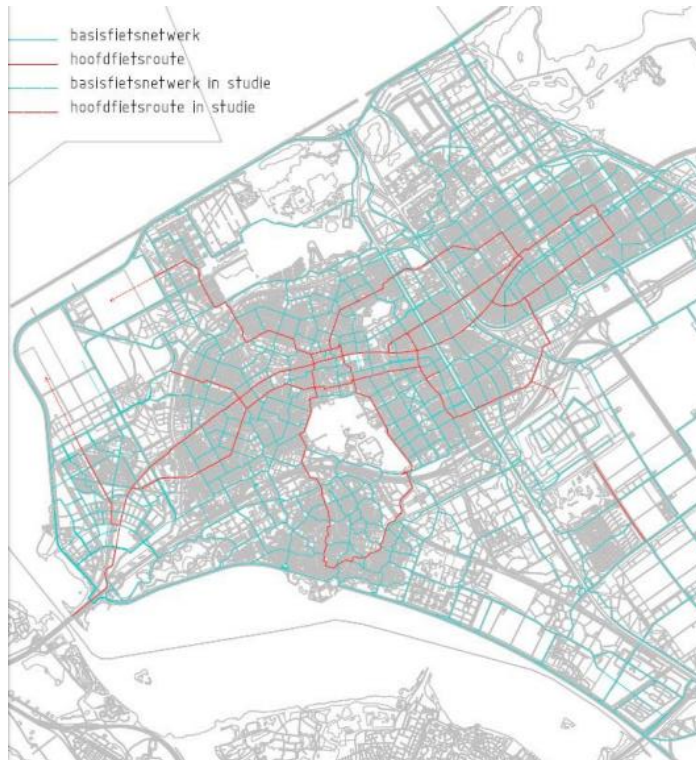
4.6. Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Vrijmark 108 ligt in een zogeheten bloemkoolwijk. Deze bloemkoolwijken, die sinds 1970 werden gebouwd, kenmerken zich door kronkelende paden en hofjes. De verkeersstromen zijn sterk hiërarchisch geordend. Het doorgaande verkeer wordt geleid over een beperkt aantal hoofdwegen of een ringweg, waar de bebouwing veelal van afgekeerd is. De straten en woonerven vormen aparte subwijkjes, die als bloemkoolroosjes op de hoofdwegen zijn "geplant" en doorgaans maar één toegang hebben. Deze subwijkjes zijn meestal niet door wegen met elkaar verbonden en bestaan vaak uit dood- of rondlopende straten. Dit concept zorgt voor autoluwe woongebieden. De locatie wordt voor autoverkeer ontsloten door de Vrijmark, die op zijn beurt weer is aangetakt op de Oosterdreef. Centraal door het gebied loopt de vrije busbaan met een halte in de Vrijmark,

die het plangebied verbindt met het centrum en andere buurten van Almere Haven en met overig Almere, waaronder het stadscentrum.

De locatie is goed ontsloten voor fietsverkeer. Aan de westkant van het nieuw te bouwen appartementencomplex ligt een vrijliggend fietspad Vrijmark. Dit fietspad behoort tot het basisfietsnetwerk van Almere.



Figuur: fietsnetwerk Almere (bron: mobiliteitsplan Almere)

Verkeer

Op basis van de kencijfers van het CROW genereren 32 woningen rond 170 verkeersbewegingen per etmaal. Dat is veel minder dan de verkeersaantrekkende werking van een buurtsupermarkt van circa 750 m² (600 mvt op een gemiddelde openingsdag). Deze aantallen kunnen zonder problemen op de bestaande wegen in de omgeving afgewikkeld worden.

Parkeerbalans

Voor een appartementencomplex met middeldure huurwoningen geldt op basis van de nota parkeernormen Almere 2020 een parkeernorm van 1,25 parkeerplaats per appartement. Dat betekent dat voor voorgenomen ontwikkeling $32 \times 1,25 \text{ pp} = 40$ parkeerplaatsen nodig zijn. In het verleden zijn voor de supermarkt 27 parkeerplaatsen aangelegd binnen een straal van 50 meter. Voor de nieuwbouw is rekening gehouden met de aanleg van 16 extra parkeerplaatsen ten opzichte van de bestaande situatie. In totaal worden er dus voldoende parkeerplaatsen bijgemaakt om deze ontwikkeling mogelijk te maken.



Afbeelding: parkeergelegenheid oude situatie (links) en extra parkeerplaatsen nieuwe situatie (rechts)

Vanuit bewoners wordt de zorg uitgesproken dat er in de huidige situatie al enorme parkeerdruk is. Daarom is op verschillende tijdstippen geteld hoe de bezetting van de bestaande parkeerplaatsen is binnen een straal van 50 meter.

Tijdstip	Vrije parkeerplaatsen
Dinsdagavond in april, 21.00 uur	27
Woensdagmiddag in mei, 16.30 uur	22
Donderdagavond in mei, 22.30	28

Daarnaast is in de voorbereiding van het groot onderhoud van De Marken een parkeerdrukmeting gehouden voor de hele wijk. Per sectie is gedurende een hele week in oktober 2019 op verschillende tijdstippen de bezettingsgraad gemeten. Ook uit de parkeerdrukmeting blijkt dat er voldoende vrije parkeerplaatsen zijn. Op de verschillende tijdstippen zijn minimaal 22 en maximaal 29 vrije parkeerplaatsen geteld.

Geconcludeerd kan worden dat de parkeerdruk voor deze locatie niet heel hoog is en dat met het bijmaken van het voorgestelde aantal parkeerplaatsen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Ten behoeve van fietsparkeren wordt op de begane grond voorzien in een fietsenstalling met 42 stelplaatsen.

4.7. Waterhuishouding

Door Econsultancy is voor onderhavig project een waternotitie opgesteld. In deze notitie is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten en het beleid van de waterbeheerders (waterschap Zuiderzeeland en de gemeente Almere).

Bestaande situatie

De projectlocatie is bebouwd met een pand waar voorheen een supermarkt was gevestigd. Aan de westkant van deze supermarkt ligt een stukje groen, de straat Vrijmark en een aantal parkeerplaatsen bestaande uit klinkerverharding. Ten noorden van de projectlocatie ligt de straat Vrijmark en ten oosten de bushalte Almere Haven - De Marken. Ten zuiden van de huidige bebouwing ligt een parkeerplaatsje bestaande uit klinkers.

Nieuwe situatie

De herontwikkeling voorziet in de functiewijziging van de voormalig supermarkt naar de nieuwbouw van een appartementencomplex, waarbij de huidige kelder onder de voormalig supermarkt gehandhaafd blijft. Er worden 4 appartementen met bijbehorende berging gerealiseerd. Ten westen van het toekomstige appartementencomplex zal de bestaande klinkerverharding worden verwijderd en als groenvoorziening worden ingericht.

In de toekomstige situatie zal het verharde oppervlak met circa 90 m² afnemen. De aanleg van groen heeft een positief effect op de waterinfiltratie.

Conform het beleid van Waterschap Zuiderzeeland is ten aanzien van de ontwikkeling geen compenserende waterberging nodig. Uitgaande van het beleid van de gemeente Almere zal het toekomstig verhard oppervlak worden aangesloten op het gescheiden rioolstelsel in de Vrijmark. Ten aanzien van het plan en de omgang met hemelwater zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- 100% afkoppeling van verhard oppervlak.
- Gescheiden inzameling van afval- en hemelwater en aanleveren tot op de perceelgrens.
- Regenwater aansluiten op het bestaande hemelwaterriool.
- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).
- Bouwen volgens Duurzaam Bouwen (DuBo) principe.
- Geen gebruik maken van uitlogende materialen.

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

Het project heeft geen negatief effect op de waterhuishouding. De watertoets in op 2 april 2020 via de website www.dewatertoets.nl ingevuld. De waternotitie is opgenomen in de bijlagen (Waternotitie, 3 april 2020, rapportnummer 11908.002 D1, Econsultancy).

Klimaatadaptie

De gemeenteraad heeft (bij de vaststelling van het waterplan) op 30 maart 2017 besloten dat: Bij de ontwikkeling van nieuwe wijken en groot onderhoud maatregelen moeten worden genomen, die de stad stap voor stap bestendig maken tegen extreme neerslag en hitte.

Bij elke nieuwe ontwikkeling of herontwikkeling moet rekening worden gehouden met de effecten van het veranderende klimaat'. Hieronder een uitsnede van de klimaatatlas Almere, specifiek hittestress. Rode gebieden zijn zeer gevoelig voor hittestress, groene gebieden minder.



Afbeelding: uitsnede klimaatatlas Almere, projectlocatie blauw omcirkelde (Physical Equivalent Temperature (PET)/Gevoelstemperatuur)

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat vooral de verhardingen zorgen voor hittestress. Door het onderhavige project wordt een deel vervangen door groen, wat een positief effect zal hebben op de gevoelstemperatuur.

4.8. Flora en fauna

Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden.

Omdat de transformatie van de voormalig supermarkt locatie in een appartementencomplex negatieve gevolgen kan hebben op beschermde natuurwaarden, is door milieuvadvisbureau EcoReest een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd en is het voornemen getoetst aan de huidige natuurwetgeving. Doel van de quickscan Wet natuurbescherming is inzicht verkrijgen in de mogelijke effecten op aanwezige beschermde natuurwaarden als gevolg van de beoogde werkzaamheden. Uit de quickscan kwam naar voren dat aanvullend soortgericht onderzoek noodzakelijk was, vanwege de aanwezigheid van potentiële verblijfplaatsen voor beschermde, ontheffingsplichtige soorten in het projectgebied.

In de periode mei tot en met september is daarom soortgericht onderzoek gedaan naar marterachtigen en vleermuizen (bijlage: Soortgericht onderzoek vleermuizen en marterachtigen, Vrijmark 108 te Almere, Bun 20-09-15, Econu).

Conclusie soortenbescherming

Uit het aanvullend soortgericht onderzoek is gebleken dat:

- in het projectgebied geen verblijfplaatsen van steenmarters aanwezig zijn;
- in het projectgebied geen nesten of beschermde functionaliteiten van huismussen aanwezig zijn;
- zowel in het gebouw als in de te kappen bomen geen verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen. Er zijn geen aanwijzingen voor grootschalige winter- of kraamverblijven in het plangebied.
- De busbaan en het fietspad als vliegroute door vleermuizen gebruikt worden en een essentiële vliegroute vormen.
- Er geen sprake is van een essentieel foerageergebied voor vleermuizen in het plangebied, er zijn een groot aantal alternatieve locatie bereikbaar en beschikbaar voor de aanwezige vleermuizen.

Op basis van de bevindingen wordt geconcludeerd dat er geen ontheffing Wet natuurbescherming nodig is. Mitigerende maatregelen zijn niet noodzakelijk. Wel moeten tijdens de bouw maatregelen getroffen worden inzage verlichting om foeragerende en voorbijvliegende vleermuizen niet te verstoren.

In de twee te kappen bomen bevinden zich eksternesten. De ekster is een categorie 5 vogelsoort. In het geval er onvoldoende alternatieven aanwezig zijn, is het nest van de ekster jaarrond beschermd. In dit geval zijn er in de directe omgeving voldoende grote bomen om naar uit te wijken. Daarnaast bevindt zich nog een ander ekster nest buiten het plangebied.

Voor alle vogelsoorten geldt wel dat ieder in aanbouw en in gebruik zijnde nest beschermd is. Voor het broedseizoen wordt geen standaard periode gehanteerd, van belang is of er een broedgeval aanwezig is. Globaal loopt het broedseizoen van vogels van 1 maart tot 1 september. Dit is afhankelijk van de soort en van de klimatologische omstandigheden.

Conclusie gebiedsbescherming

Het plangebied ligt ten noorden van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Eemmeer & Gooimeer Zuidoever. De afstand tussen het plangebied en dit Natura 2000-gebied bedraagt circa drie kilometer. Aangezien het plangebied buiten de begrenzing van Natura 2000-gebied ligt, beperken eventuele effecten zich tot externe werking. Vanwege de afstand tot het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied (circa 3 km), de potentiële effecten en bekende dosis-effectrelaties (Vegte et al. 2014, Krijgsveld et al. 2008, Broekmeijer 2006) en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, zijn indirecte effecten - met uitzondering van stikstofdepositie - op voorhand uitgesloten.

Daarnaast is de locatie gelegen buiten het Natuurnetwerk Nederland. Daar er geen sprake is van aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN is verder onderzoek naar invloeden op het NNN niet van toepassing.

Gezien de afstand tot stikstofgevoelige Natura 2000-gebied(en) en de beoogde werkzaamheden is met behulp van het rekenmiddel AERIUS Calculator berekend of het plan (toename van) stikstofdepositie op Natura 2000-gebied(en) tot gevolg heeft. Zie paragraaf 4.9 voor de resultaten hiervan.

Conclusie houtopstanden

De te kappen houtopstanden betreffen twee bomen die binnen de bebouwde kom van Almere staan. In dit geval is geen sprake van een kapmelding en herplantplicht in het kader van de Wet natuurbescherming. Voor het kappen van bomen in openbaar gebied is toestemming nodig van de gemeente.

4.9. Stikstofdepositie

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op (stikstof-gevoelige habitattypen in) Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Ook relatief kleinschalige projecten moeten op hun stikstofdepositie getoetst worden om aan Europese regelgeving en de Nederlandse wetgeving te kunnen voldoen.

Sinds de vernieuwing van AERIUS Calculator (de laatste update is van januari 2022) kan correct berekend worden of er überhaupt sprake is van stikstofdepositie op een relevant Natura 2000-gebied. Daarbij dient alleen de gebruiksfase doorgerekend te worden. Zodra er geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/jr is er geen belemmering.

Op mei 2023 is door onderzoeksbureau Econu een stikstofberekening uitgevoerd (zie bijlagen). De Aerijs calculator laat zien dat er geen sprake is van stikstofdepositie op de Natura-2000 gebieden. Er zijn geen rekenresultaten, hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Voor dit plan is geen vergunning noodzakelijk voor de Wet natuurbescherming. Stikstofdepositie vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bouwplan.

4.10. Archeologie en cultuurhistorische waarden

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid van het Besluit ruimtelijke ordening moet een beschrijving worden gegeven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Archeologische waarden

Volgens het bestemmingsplan heeft binnen het plangebied nog geen archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Er is echter geen onderzoeksverplichting op die delen van de gronden die reeds bebouwd zijn of zijn geweest met onderheide bebouwing. Dit is van toepassing op onderhavige projectlocatie. Archeologisch onderzoek is derhalve niet nodig.

Cultuurhistorische waarden

De Marken hebben de kenmerkende 'bloemkool'-structuur van het einde van de jaren '70. Deze herkenbare stedenbouwkundige karakteristiek hing nauw samen met de in die tijd beoogde sociale samenhang. In en rond de projectlocatie zijn geen beschermde monumenten, stads- of dorpsgezichten of andere cultuurhistorische waarden aanwezig.

4.11. Kabels en leidingen c.a.

Er bevinden zich geen hoofdkabels en leidingen op de projectlocatie die belemmerend voor de uitvoerbaarheid van het project zijn.

4.12. Behoefte

In artikel 3.1.6, tweede lid, van Bro is voorgeschreven dat indien bij een ruimtelijk plan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het plan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Dit is de 'ladder voor duurzame verstedelijking', een instrument is voor efficiënt ruimtegebruik.

Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro luidt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Bepaald moet worden of er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro:

"Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

De voorliggende aanvraag omgevingsvergunning is een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het betreft een appartementencomplex met 32 appartementen op een kavel dat bestemd is voor Gemengde voorzieningen, zoals bedrijvigheid of kantoor. Het is daarom nodig om de behoefte voor dit project aan te tonen.

Behoefte

De provincie geeft ruimte voor doorgroei van de verstedelijking in de provincie tot ongeveer 650.000 inwoners in 2030. Almere heeft in 2030 bijna 350.000 inwoners als tussen 2010 en 2030 70.000 woningen worden gebouwd. Op dit moment heeft de gemeente ruim 210.000 inwoners. Het bij de doorgroei behorende provinciale groeitempo van gemiddeld 5.600 woningen per jaar hangt af van economische en demografische ontwikkelingen. Binnen de provincie zal tenminste gebouwd worden voor eigen behoefte met een jaarlijkse groei van het woningbestand van ruim 2.000. Daarmee wordt een inwonertal van maximaal 500.000 inwoners bereikt in 2030. Naast deze enorme woningopgave is er behoefte aan een grotere diversiteit aan woningen. In de Marken zijn hoofdzakelijk grondgebonden woningen, bestaande uit 2 bouwlagen met kap. De vraag naar

andersoortige woningen neemt toe. Het onderhavige project levert een bijdrage aan de woningbouwopgave van Almere.

Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied

Het project bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied. Gelet op de behoefte aan diversiteit aan woningen en de ligging in bestaand stedelijk gebied voldoet het project aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.13. Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt in MER-beoordelingsplichtige activiteiten en MER-plichtige activiteiten. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten waar op grond van het Besluit niet direct een MER-beoordelingsplicht of MER-plicht geldt, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Uit die rechtspraak volgt voorts dat of per saldo aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, daarbij niet van belang is. (vgl. de uitspraak van de Afdeling van 7 september 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR6907).

De bouw van een appartementencomplex met 32 woningen op een voormalige supermarktllocatie in bestaand stedelijk gebied, is vanwege de beperkte ruimtelijke effecten - in de context van een woonwijk in een stedelijk gebied - niet aan te merken als een (nieuw) stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage.

In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er geen negatieve effecten op de omgeving en het milieu zijn. Er is dan ook geen aanleiding een (vormvrije) MER-beoordeling uit te voeren.

4.14. Bezinning

Voor de nieuwbouw is een zonnestudie 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 4 momenten in het jaar te pakken zodat in ieder seizoen goed zichtbaar is wat de effecten zijn: februari, mei, augustus en november.

Op basis van de zonnestudie (zie bijlage) is het volgende geconcludeerd:

Slechts enkele appartementen ten noordwesten zullen in de ochtend schaduw ondervinden van het plan en enkele appartementen ten oosten in de avond. Deze schaduw blijft bij de meeste appartementen in de ochtend niet langer dan een uur hangen en in de avond zeker niet langer dan een uur. De schaduwvorming op de rijwoningen ten westen van het plan is niet noemenswaardig, hier zal alleen wanneer de zon op zijn hoogst staat halverwege het jaar schaduwvorming kunnen ontstaan bij zonsopkomst maar dit is al tussen half 6 en half 7 in de ochtend waarbij aangenomen wordt dat de meeste mensen dit niet als hinderlijke tijdstippen zullen ervaren.

5. Juridische aspecten

5.1. Inleiding

De voorliggende omgevingsvergunning kan worden gebruikt als het bestemmingsplan een ontwikkeling of een project niet toestaat en de gemeente de activiteit toch mogelijk wil maken, zonder meteen het bestemmingsplan aan te passen. In deze paragraaf wordt het juridische deel van de omgevingsvergunning nader toegelicht.

5.2. Procedure afwijking op grond van de Wabo

Wettelijk kader

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de verwezenlijking van een project een omgevingsvergunning verlenen in strijd met het bestemmingsplan. Het wettelijk kader wordt in dit geval gevormd door artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op deze omgevingsvergunningaanvraag.

Vereisten op grond van de Wabo

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat bepalingen omtrent een omgevingsvergunning in strijd met het bestemmingsplan. Aangegeven wordt dat de omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. In artikel 5.20 Besluit omgevingsrecht (Bor) is geregeld waaraan een goede ruimtelijke onderbouwing moet voldoen. Voorliggende onderbouwing voldoet aan deze eisen.

De bevoegdheid tot het verlenen van de vergunning ligt bij het college van B en W van de gemeente Almere. Op de voorbereiding van de vergunningverlening is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing met daarbij vermeld een aantal afwijkende voorwaarden.

Het betreft hier een project ten behoeve van woningen en woongebouwen. Volgens de regeling Categorieën gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist (vastgesteld 21 mei 2019), is hiervoor geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) nodig van de gemeenteraad. De bevoegdheid tot afgifte van de vvgb is gedelegeerd aan het college, onder voorwaarde van de voorhangprocedure.

Procedure omgevingsvergunning

Conform artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bij een afwijkingsprocedure ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Dat betekent dat belanghebbenden gedurende de periode dat het ontwerpbesluit ter inzage ligt zienswijzen kunnen indienen. De resultaten van deze ter inzage legging worden betrokken in de besluitvorming omtrent deze omgevingsvergunning.

Na verlening van de omgevingsvergunning kan daartegen beroep en hoger beroep worden ingesteld. Tegen de te zijner tijd aan te vragen / te verlenen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen staat de mogelijkheid van bezwaar en beroep open.

6. Haalbaarheid

6.1. Economische haalbaarheid

Alle kosten voor dit project worden gedragen door de initiatiefnemer BUN Projectontwikkeling B.V. Met de gemeente is een overeenkomst gesloten, waarin o.a. ook alle financiële aspecten zijn vastgelegd. Hiermee is het project uitvoerbaar.

6.2. Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht in samenhang met artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht voert het bevoegd gezag overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De resultaten van dit overleg worden betrokken in de besluitvorming omtrent deze omgevingsvergunning.

6.3. Maatschappelijke haalbaarheid

Participatie

Tijdens de planvorming is op diverse momenten gesproken met de buurt over het ontwerp en de inpassing van het omliggende terrein. Naar aanleiding van de reacties op deze inspraakavonden en gesprekken met direct omwonenden is het plan op verschillende punten aangepast. Zo is de bouwhoogte verlaagd van 6 naar 5 bouwlagen met maximaal 32 middeldure appartementen en is in plaats van balkons gekozen voor inpandige loggia's om zo de afstand tot de omliggende bebouwing te optimaliseren en privacy te vergroten.

Burgerinitiatief

Niet alle omwonende kunnen zich vinden in de plannen voor de voormalige supermarkt en op 9 december is naar aanleiding van een burgerinitiatief gesproken over de bezwaren van omwonenden tijdens de politieke markt van de Almeerse gemeenteraad.

De bezwaren zijn vooral gericht tegen:

- de hoogte van de nieuwbouw
- de afstand tot de bestaande woningen
- verlies van privacy door inkijk
- verlies van vrij uitzicht
- vermindering van (zon)licht in woningen en op balkons

BUN projectontwikkeling BV heeft naar aanleiding van deze bijeenkomst een inhoudelijke reactie opgesteld. Deze is als bijlage bij de RO gevoegd.

6.4. Conclusie

Het project voorziet in transformatie van een voormalige supermarktlocatie naar een appartementencomplex door sloop en nieuwbouw. De nieuwbouw zal bestaan uit 5 bouwlagen en heeft daarmee gevolgen voor de omgeving. Uit de onderzoeken blijkt dat deze gevolgen beperkt blijven en dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het voornemen past binnen de kaders van het relevante beleid van alle overheden en is niet in strijd met relevante wetten en regels. Het gaat hierbij om goede ruimtelijke ordening en er kan daarom een vergunning in afwijking van het bestemmingsplan met toepassing van de uitgebreide procedure verleend worden.

7. Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek Vrijmark 108 te Almere, projectnummer 181642, 26 maart 2020, EcoReest
2. akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, rapport 11908.005, 3 mei 2023, Econsultancy
3. Waternotitie Vrijmark 108 te Almere, rapportnummer 11908.002 D1, 3 april 2020, Econsultancy
4. Notitie Aeries Vrijmark 108, 23 mei 2023, Econu
5. Bijlage Aeries berekening sloop/bouwfase d.d. 23 mei 2023
6. Bijlage Aeries berekening gebruiksfase d.d. 23 mei 2023
7. Quicksan Wet natuurbescherming Vrijmark 108, projectnummer 181632, 6 maart 2020, EcoReest
8. Soortgericht onderzoek vleermuizen en marterachtigen, Vrijmark 108 te Almere, Bun 20-09-15, Econu
9. Zonnestudie, maart/april 2020
10. Oplegnotitie burgerinitiatief 5 april 2022