

Ruimtelijke onderbouwing

Project Domus

Cascadepad, Cascadepark Oost in Almere Poort

Versie: Definitief na indiening 4
Datum: 13 januari 2026

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging en begrenzing projectgebied	3
1.3.	Geldende bestemmingsplannen.....	4
1.4.	Leeswijzer	5
2.	Projectbeschrijving	6
2.1.	Beschrijving huidige situatie	6
2.2.	De vergunningaanvraag.....	8
2.3.	De afwijking van het geldende bestemmingsplan	9
3.	Beleidskader	10
3.1.	Planologische kaders	10
3.2.	Rijksbeleid.....	10
3.3.	Provinciaal beleid.....	12
3.4.	Regionaal beleid.....	13
3.5.	Gemeentelijk beleid.....	14
3.6.	Conclusie	21
4.	Milieu- en omgevingsaspecten	22
4.1.	Milieuonderzoek	22
4.2.	Verkeer en parkeren	28
4.3.	Waterhuishouding	29
4.4.	Ecologie	32
4.5.	Stikstofdepositie	33
4.6.	Archeologie en cultuurhistorie	33
4.7.	Kabels en leidingen c.a.....	34
4.8.	Behoefte	34
4.9.	Besluit milieueffectrapportage	35
5.	Juridische aspecten.....	37
6.	Haalbaarheid.....	38
6.1.	Economische haalbaarheid.....	38
6.2.	Maatschappelijke haalbaarheid.....	38
7.	Conclusie.....	42

Bijlagen

1. Raadsstuk "4 Nieuwbouw Domus Terugblik proces ruimtelijke inkadering locaties voor verplaatsing Domus" 2020-2021
2. Akoestisch onderzoek, Buro Tideman (d.d. 31 augustus 2022)
3. Quicksan ecologie, Els & Linde (d.d. 30 juni 2022)
4. Aeries-berekening - Bouwfase, Els & Linde (d.d. 2 februari 2023)
5. Aeries-berekening - Gebruiksfase, Els & Linde (d.d. 31 januari 2023)
6. Raadsbrief "173 Vestiging Domus in Europakwarier Noord" (d.d. 20 december 2022)

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De Woningstichting GoedeStede is van plan om in Almere Poort een gebouw te realiseren ten behoeve van de huisvesting van Domus. Domus Almere is een 24-uurs beschermde woonvorm van het Leger des Heils voor zowel mannen als vrouwen van 18 jaar en ouder. Bij de mensen die in een Domus wonen gaat het om mensen die opvallen, omdat zij zich anders kleden en gedragen dan andere inwoners. Zij kampen met meervoudige problematiek, waaronder verslaving. Hun gedrag is soms grillig, waarbij verbale en soms fysieke agressie niet uitgesloten is. Als goede structuur en zorg ontbreekt, kan er sprake zijn van gedrag dat door de omgeving als overlastgevend wordt ervaren, zoals bedelen, hoarding, zwerfgedrag, verwaarloosd voorkomen en verwervingscriminaliteit (vanwege middelengebruik).

In termen van psychiatrie gaat het hier om mensen met paranoïde persoonlijkheidsstoornissen, schizo-typische en borderline-stoornissen en/of antisociale stoornissen. Vaak kampen deze cliënten, naast hun (hard)drugverslaving, met stressfactoren door schulden, criminaliteit en veel faalervaringen in de zorg en/of trauma's. Vaak is dit tevens in combinatie met een licht verstandelijke beperking. Deze combinatie zorgt dat deze cliënten vaak weinig leerbaar zijn.

Deze doelgroep heeft een omgeving met ruimte nabij, maar ook verbonden met de stad en wijk en met voorzieningen in de buurt, nodig. De groep waar meer trajectmatig gewerkt kan worden aan herstel en ontwikkeling is het meest gebaat met een woonplek met een duidelijke structuur en veiligheid maar wel in een omgeving waar hij/zij kan participeren in de wijk (stedelijke omgeving).

Door de Domus in Almere Poort nieuw te bouwen, kan het Leger des Heils weer passende herstelgerichte zorg geven aan haar cliënten.

Bij deze locatie gaat het om opvang Begeleid Wonen voor mensen die behoefte hebben aan wonen in een gewone woonwijk omdat dit aansluit bij hun begeleidingsbehoefte met name voor de mensen die op den duur weer in een woonwijk zullen gaan wonen. Elders wordt ook een vestiging gerealiseerd voor prikkelarm Begeleid Wonen. Dit maakt geen onderdeel uit van deze vergunningaanvraag, maar beide maken onderdeel uit van het "Op-om-en afbouwplan Beschermd Wonen Flevoland".

In het raadsstuk "4 Nieuwbouw Domus Terugblik proces ruimtelijke inkadering locaties voor verplaatsing Domus" (zie bijlage) wordt de locatiekeuze uitgebreid toegelicht. De gemeente Almere onderschrijft de keuze van het Leger des Heils voor deze locatie. Met de keuze voor Almere Poort is invulling gegeven aan het principe van spreiden van voorzieningen in de stad. Door verplaatsing van de Domus naar Almere Poort neemt het aantal voorzieningen in het centrum af. Dit past in de aanpak van het college om de druk op het centrum te verlichten. Het Europakwartier is een wijk in

ontwikkeling en in aanbouw. Nieuwbouw van de Domus past hier uitstekend in, vooral ook omdat het hier om een wijk gaat met vooral woningen in de vrije sector. Het gaat hier dus niet om een sociaal kwetsbare wijk.

Het voornemen past deels niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. De gemeente Almere is voornemens om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan. Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht biedt daarvoor de mogelijkheid. Het voorliggende document vormt de ruimtelijke onderbouwing voor de omgevingsvergunning.

1.2. Ligging en begrenzing projectgebied

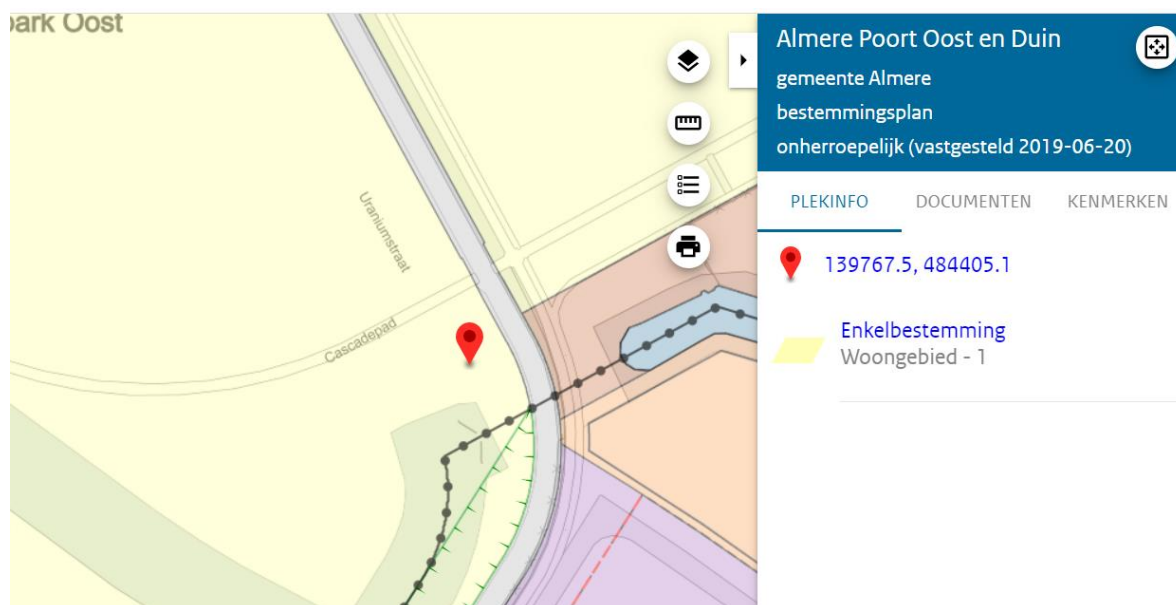
Bij de nieuwbouwlocatie gaat het om de kavel op de hoek van de kruising van het Cascadepad en de busbaan aan de oostrand van het Europakwartier in Almere Poort. Ten zuiden bevindt zich het bedrijventerrein Lagekant. Daarnaast bevinden zich in de omgeving diverse maatschappelijke voorzieningen (Baitul Afiyat Moskee, Internationale School Almere, Aeres MBO Almere). Ten westen/zuidwesten wordt momenteel de nieuwe woonwijk Europakwartier gebouwd. Op de luchtfoto's is de ligging en begrenzing van het projectgebied in Almere indicatief weergegeven.



Afbeelding: ligging en begrenzing projectgebied in Almere (indicatief) Bron: Google Maps

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan 'Almere Poort Oost en Duin', vastgesteld op 20 juni 2019. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. Daarnaast geldt hier ook het Paraplubestemmingsplan parkeren, dat op 17 december 2020 is vastgesteld.



Afbeelding: uitsnede geldend bestemmingsplan, projectlocatie rood

Toegelaten functies

De voor 'Woongebied - 1' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen, kantoren (incl. ondergeschikte detailhandel en workshops), bedrijven en dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen (tot maximaal categorie B van de bij het bestemmingsplan horende Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging). Voor geluidgevoelige voorzieningen geldt dat de (gevel)belasting niet meer mag bedragen dan de desbetreffende geldende voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder (inclusief het Besluit geluidhinder) danwel de vastgestelde Hogere Waarden d.d. 31 augustus 2018. Verder is hier ook detailhandel en horeca toegestaan. Daarnaast zijn er ook bijbehorende tuinen, verkeers- en verblijfsgebieden, parkeervoorzieningen, groen voorzieningen etc. toegestaan.

Voor de diverse functies gelden de onderstaande maximale aantallen en oppervlaktes:

kantoor	bedrijven en dienstverlening	maatschappelijke voorzieningen	detailhandel	horeca	woningen
10.000 m ² bvo	15.000 m ² uitgeefbaar terrein	19.000m2 bvo	200 m ² bvo per vestiging tot een totaal maximaal van 400 m ² bvo	2.000 m2 bvo	4.000 in Woongebied - 1, Woongebied - 3, Gemengd - 1 en Gemengd - 2 gezamenlijk

Op grond van het paraplubestemmingsplan dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Hierbij gelden de actuele normen uit het parkeerbeleid van Almere.

Bouwregels

Binnen de bestemming 'Woongebied - 1' geldt voor hoofdgebouwen ten behoeve van gestapelde woningen, bedrijven, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoor en maatschappelijke voorzieningen een maximum bouwhoogte van 21 meter. Voor gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen geldt een maximum bouwhoogte van 3,5 meter en een maximum oppervlakte van 25 m². Onder voorwaarden is het mogelijk om met een omgevingsvergunning af te wijken van de maximum bouwhoogte en mag de bouwhoogte van 25% van het bestemmingsvlak maximaal 30 meter en 5% van het bestemmingsvlak maximaal 90 meter bedragen.

Na een beschrijving van het initiatief worden in paragraaf 2.3 de afwijkingen van het bestemmingsplan in kaart gebracht.

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.

Hierna wordt aandacht besteed aan de verschillende sectorale aspecten, 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. Beschrijving huidige situatie

De locatie bevindt zich aan de rand van de geplande woonwijk Europakwartier Oost (momenteel nog in aanleg) en grenst aan het Bedrijventerrein Lagekant. In de omgeving bevinden zich diverse maatschappelijke voorzieningen, zoals Baitul Afiyat Moskee, Internationale School Almere, Aeres MBO Almere. Aan de zuidrand van de locatie bevindt zich een waterpartij die onderdeel is van de waterstructuur van Almere Poort.



Afbeelding: vogelvlucht huidige situatie projectlocatie

Ten oosten bevinden zich de hoofdverbindingroutes van het bus- en fietsverkeer binnen Almere Poort. De projectlocatie is in de huidige situatie onbebouwd en heeft een omvang van rond 4.600 m².



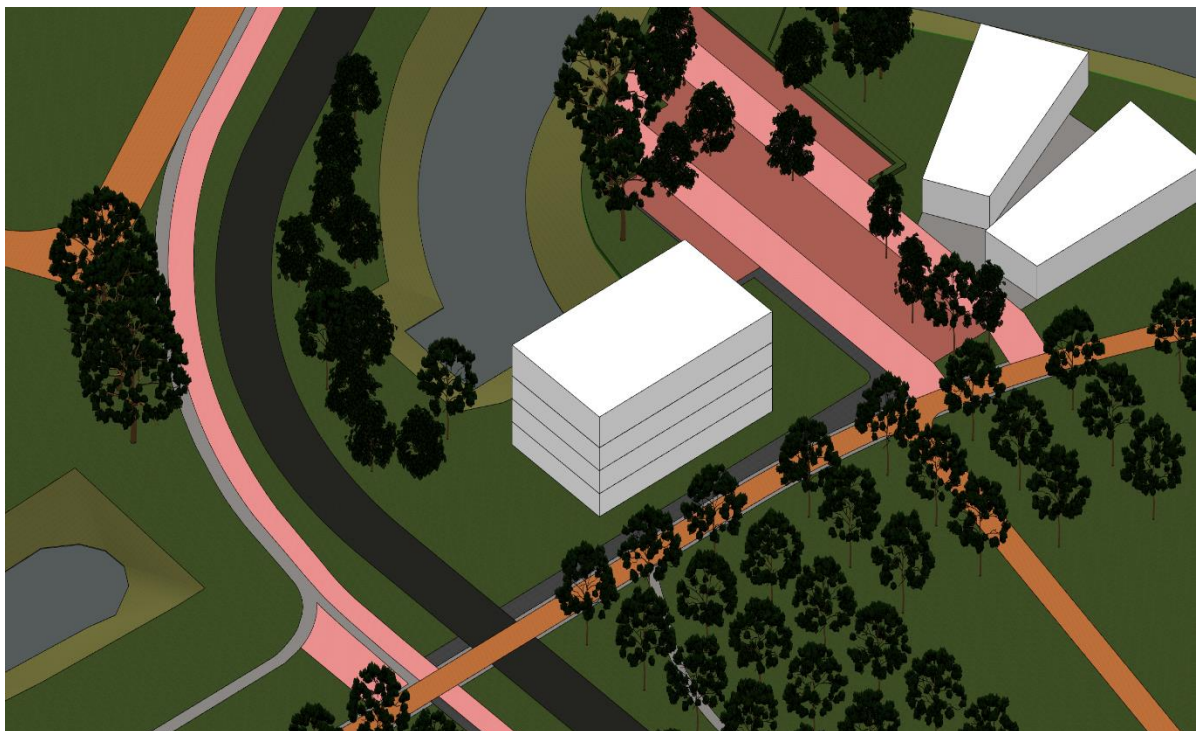
Afbeelding: projectlocatie huidige situatie

2.2. De vergunningaanvraag

De ontwikkeling voorziet in de nieuwbouw van de huisvesting voor Domus van het Leger des Heils. Het betreft de verplaatsing van verslaafden-/daklozenzorg vanuit Almere Centrum. De voorziening biedt beschermd wonen met 24-uurs begeleiding voor mensen met een verslaving en psychische problemen. Het is een appartementencomplex met vier verdiepingen en een maximum bouwhoogte van circa 13 meter (exclusief liftopbouwen en andere technische installaties) en een footprint van rond 600 m².

Op de verdiepingen bevinden zich 35 wooneenheden van de bewoners met één bewoner per eenheid. Op de begane grond bevinden zich de ondersteunende functies en de gemeenschappelijke ruimtes. Zo is er een gemeenschappelijke huiskamer en keuken, waar activiteiten en maaltijden plaatsvinden. Doel is dat de cliënten zo zelfstandig mogelijk kunnen meedoen in de samenleving en het verblijf is in principe tijdelijk.

Naast het projectgebied wordt voorzien in een parkeerterrein, waarop 15 parkeerplaatsen gereserveerd zijn voor Domus. Het parkeerterrein wordt gedeeld met de beoogde woningbouw direct ten westen van het plangebied. Deze woningen en het parkeerterrein maken geen onderdeel uit van voorliggende aanvraag.



Afbeelding: 3d impressie bouwmassa

2.3. De afwijking van het geldende bestemmingsplan

Ter plaatse geldt weliswaar de bestemming 'Woongebied - 1' met onder andere maatschappelijke voorzieningen, maar slechts ten behoeve van een limitatief aantal benoemde soorten voorzieningen, waaronder klinieken. De Domus is daaronder niet te scharen, omdat het hier gaat om een maatschappelijke woonvoorziening.

Het betreft dan ook uitsluitend een afwijking van het toegelaten gebruik. Het gebouw past binnen de bouwregels van het bestemmingsplan en vormt geen afwijking.

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 waarmee gemeenten rekening moeten houden. Indien daarvan wordt afgeweken, moet dat worden gemotiveerd. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Flevoland worden in het kort weergegeven.

3.2. Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 15 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 betreft hier een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving, groot en veelzijdig en vaak met elkaar verweven. 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;
- d. We werken permanent en adaptief aan de opgaven.

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

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Op 14 juni 2011 heeft het kabinet het ontwerp van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) aan de Tweede Kamer gestuurd met daarbij een ontwerp Algemene maatregel van bestuur (Amvb) Ruimte (het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening: Barro). De SVIR is inmiddels vervangen door de hiervoor beschreven Nationale Omgevingsvisie. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van nationale belangen die in het SVIR werden beschreven, zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, de uitoefening van defensietaken en bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam. Het Barro is ook na vervanging van de SVIR door de NOVI nog in werking.

In het Barro zijn geen regels gesteld die voor de onderhavige bestemmingsplanafwijking van belang zijn.

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. Het onderhavige project past binnen de doelen van de rijksstructuurvisie.

Wet Maatschappelijke Ondersteuning

Centrumgemeente Almere is binnen de kaders van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) verantwoordelijk voor de regio Flevoland voor voorzieningen als beschermd wonen en de maatschappelijke opvang. Beschermd wonen is bedoeld voor inwoners die door psychische of psychosociale problematiek (tijdelijk) niet zelfstandig kunnen wonen. Het Leger des Heils is een van de partijen die dergelijke zorg biedt voor onze regio. De specifieke beschermd wonen voorziening Domus is gericht op cliënten met meervoudige problematiek: verslaving en psychiatrie, regelmatig in combinatie met een licht-verstandelijke beperking. De voorziening wordt mede gefinancierd uit de regionale begroting Wmo, op basis van een subsidie. Tevens ontvangt de zorgaanbieder middelen van het zorgkantoor voor die cliënten die zijn geïndiceerd voor de Wet Langdurige Zorg (WLZ).

3.3. 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.

Krachtige Samenleving

De provincie wil een bijdrage leveren aan een trendbreuk op het gebied van gezondheid en sociale veerkracht. Dat betekent: een hoger opleidingsniveau, minder armoede, betere gezondheid, meer sociale veerkracht, een hogere participatiegraad en een beroepsbevolking die beter past bij de ontwikkelingen op de arbeidsmarkt.

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. De geplande huisvesting van Domus past binnen deze visie.

De vestiging van de Domus in Almere Poort speelt in op programmalijn 3 van de opgave krachtige samenleving: "Toekomstbestendige gezondheidszorg".

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.

De beoogde huisvesting van Domus past binnen het Omgevingsprogramma Flevoland.

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 realisatie van de huisvesting van Domus binnen bestaand stedelijk gebied past binnen de regels van de Omgevingsverordening Flevoland.

Beleidsregel archeologie en ruimtelijke ordening (2008)

In deze beleidsregel hebben GS 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 § 4.5 wordt hier nader op ingegaan.

3.4. Regionaal beleid

Regionaal kader zorglandschap Wmo 2020-2026

In dit regionale kader 2020-2026 staan de visie, de ambities en de transformatieopgaven van de Flevolandse gemeenten voor het beschermd wonen en de maatschappelijke opvang voor de korte en middellange termijn. Het gaat om zorg en ondersteuning aan zeer kwetsbare inwoners met ernstige psychische problemen. Zij kampen vaak (tijdelijk of structureel) met meervoudige en weerbarstige problemen die elkaar versterken.

Deze inwoners hebben vanwege hun kwetsbaarheid intensieve of (hoog)specialistische ondersteuning nodig, maar wonen niet per definitie in een instelling. Het streven is dat zij steeds vaker wonen en leven in een wijk waarin zij zich thuis voelen en waarin ze onderdeel zijn van de samenleving. Recent Flevolands onderzoek laat zien dat een derde van de inwoners in het beschermd wonen op termijn kan uitstromen naar de wijk. Voor nog eens een derde blijft een beschermde woonomgeving nodig. Hierin volgt het Regionaal kader zorglandschap het advies 'Van beschermd wonen naar een beschermd thuis' (2015) van de commissie-Dannenberg waarin de zorg voor sociale inclusie een van de speerpunten is.

Vestiging van Domus in Almere Poort is een stap op weg naar deze ambitie.

Het Regionaal kader zorglandschap Wmo 2020 – 2026 kent de volgende hoofddoelen:

Hoofddoel 1. Versterking draagkracht en draagvlak wijken, zodat inwoners zich welkom voelen.

Hoofddoel 2. Huisvesting en beschikbaarheid van voldoende woningen.

Hoofddoel 3. Een gedifferentieerd en passend aanbod dat regionaal goed gespreid is.

Hoofddoel 4. Cliëntondersteuning, ervaringsdeskundigheid en betrokkenheid van de omgeving.

Hoofddoel 5. Transformatie binnen de beschikbare budgetten.”

De concrete invulling van de hoofddoelen van het Regionaal kader zorglandschap is vastgelegd in het Uitvoeringsprogramma Zorglandschap Wmo Flevoland 2020 – 2026.

De vestiging van Domus is een onderdeel van het “Op-om-en afbouwplan Beschermd Wonen Flevoland”. Dit plan vormt onderdeel van het uitvoeringsprogramma.

3.5. 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 (zie programmaplan wijkgericht werken).

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

Met deze eerder gemaakte beleidskeuzes dient rekening te worden gehouden bij (ruimtelijke) initiatieven:

- ontwikkeling Eemvallei: strook in Oosterwold, gereserveerd voor landschapontwikkeling en landbouw vanwege de vroegere rivier de Eem.
- Stichtselijn en IJmeerlijn: toekomstige openbaar-vervoerslijnen naar Utrecht en Amsterdam. Dit hangt af van verdere woningbouwontwikkeling en dient nog onderzocht te worden qua haalbaarheid, modaliteiten en grondbeslag.
- diverse infrastructurele reserveringen: A6, A27, hoogspanningslijn, autowegen, fietspaden.
- reservelocaties voor ontwikkelingen op de lange termijn: Almere Stad (2F7, Oostkavels, delen Vaart 4), Almere Poort (Pampushout I, II, III), Almere Hout (Overgooi, Stichtsekant, Vogelhorst, Twentsekant).
- Almere Pampus inclusief buitendijks gebied: voor de lange termijnontwikkeling na 2025-2030, na positief besluit IJmeerlijn en na bouw van 25.000 woningen in Almere.
- Buitendijkse ontwikkeling Almere Haven.

De gereserveerde locaties of andere gebieden die nog niet ontwikkeld zijn, kunnen tijdelijk gebruikt worden voor bv. het opwekken van duurzame energie (zonnenvelden) of verbouw van gewassen.



Afbeelding: reserveringen

Het onderhavige project is in overeenstemming met de omgevingsvisie.

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 voor speciale doelgroepen, zoals verslaafden. Het onderhavige project voorziet juist in woonruimte voor deze groep. Het voornemen past dan ook binnen de kaders van het beleid van Almere.

Addendum op de Woonvisie. Bestuursopdracht Wonen en Zorg

Tijdens de bespreking van het Addendum op de Woonvisie, die op 17 juni 2021 door de raad is geaccordeerd, is bij motie aangegeven dat het college minstens drie woonzorginitiatieven moet stimuleren te ontwikkelen. De verplaatsing en nieuwbouw voor de Domus is er daarvan een. Hiervoor is de afgelopen paar jaar al heel wat onderzoek verricht, waarbij deze locatie uiteindelijk naar voren is gekomen. Het gaat hierbij overigens niet om een nieuwe voorziening, maar om een verplaatsing van een bestaande voorziening die Almere al uitvoert op grond van lokaal beleid en regionale en nationale afspraken. Hiermee wordt niet alleen invulling gegeven aan de beleidskaders uit het sociaal domein, maar ook aan de aanpak van het centrumgebied Almere Stad als het gaat om veiligheid. Zonder verhuizing van de Domus is deze aanpak, die (eveneens) tot stand komt op uitdrukkelijk verzoek van de Raad, niet mogelijk. Een ander onderdeel van deze aanpak bestaat uit deconcentratie van voorzieningen voor bijzondere doelgroepen. Zonder realisatie van de Domus komt (ook) de deconcentratie in de knel.

Nota Archeologische Monumentenzorg 2016 (vastgesteld door de raad op 21 april 2016)

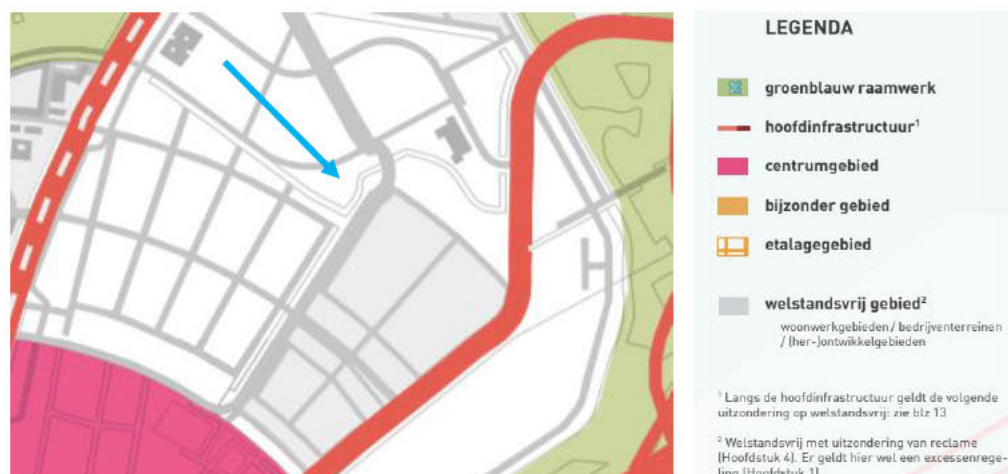
Almere voert een actief Archeologisch Monumentenzorg (AMZ) beleid, gericht op het veiligstellen van de meest waardevolle vindplaatsen in de gemeente; het zoveel mogelijk integreren van deze locaties in de diverse inrichtingsplannen; het kenbaar en herkenbaar maken van de bijzondere geschiedenis van Almere 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) is als onderdeel van de door de raad vastgestelde beleidsuitgangspunten gelijktijdig in werking getreden. Op archeologie wordt nader ingegaan in paragraaf 4.6.

Welstandsnota 2018

Op 12 juli 2018 heeft de gemeenteraad ingestemd met de nieuwe Welstandsnota, waarbij de vorige nota uit 2014 is ingetrokken. 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. Ten opzichte van de vorige nota zijn het Floriadegebied en Duin Etalagegebieden geworden in plaats van vallend onder respectievelijk het groenblauw raamwerk en welstandsvrij en is de contour van centrum poort aangepast.

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.



Afbeelding: uitsnede welstandskaat

De onderhavige projectlocatie is gelegen in een welstandsvrij gebied.

Programmaplan Energie Werkt!

Het programmaplan is op 24 september 2015 vastgesteld door de raad. Almere heeft de ambitie om in 2022 energieneutraal te zijn (exclusief mobiliteit). Om dit te bereiken is het noodzakelijk om focus te brengen in de vereiste gezamenlijke inspanning met, door en voor de stad, om een versnelling in hernieuwbare energievoorziening te realiseren. Dit is aanleiding geweest om te komen tot (en tevens het doel van) het Programmaplan Energie Werkt! Het programmaplan richt zich op de periode 2015 - 2018. Het programma bevat een werkwijze langs 5 inhoudelijke werklijnen:

Werklijn 1 Zon

In deze werklijn wordt langs vier speerpunten ingezet op het vergroten van hernieuwbare (elektrische) energieopwekking uit zon. Het stimuleren van extra panelen op particuliere daken en daken van gemeentelijk vastgoed, scholen en verenigingen wordt in deze werklijn vormgegeven. Ook wordt gekeken hoe we grootschalige panelen kunnen realiseren op huurwoningen en wordt onderzocht hoe en waar zonnevelden op (braakliggende) gronden kunnen ontstaan.

Werklijn 2 Warmte

Deze werklijn legt de focus op het verduurzamen van het bestaande warmtenet en het aanleggen en voeden van eventuele nieuwe warmtevoorziening op hernieuwbare energiebronnen. Voor het bestaande net wordt in het programma een beeld gegeven van de mogelijke opties om het net te verduurzamen en welke investeringen daarbij horen. Er wordt verkend of en hoe met partner Nuon samengewerkt gaat worden. Het bespreken van de hoogte en differentiatie in aansluittarieven maakt deel uit van deze verkenning. Voor nieuwe gebieden wordt ingezet op innovatieve technieken.

Werklijn 3 Wind

Windenergie kan zowel binnen als buiten Almere opgewekt worden. De keuze in deze werklijn is dat Almere binnen de gemeentegrenzen initiatieven faciliteert als bewoners en/of bedrijven daarom vragen. Binnen deze werklijn zijn hiervoor strikte criteria opgesteld en worden initiatieven daarin begeleid. Voor investeringen in windenergie buiten Almere wordt verkend hoe op passende wijze aangesloten kan worden op lopende ontwikkelingen binnen de Provincie Flevoland.

Werklijn 4 Scholen en verenigingen

In deze werklijn worden Almeerse scholen en verenigingen aangezet tot het nemen van duurzame energiemaatregelen en worden deze brandpunten in de Almeerse wijken en buurten benut om de ambitie energieneutraal in 2022 onder de aandacht te brengen en zichtbaar vorm te geven. Door inzicht te verschaffen in mogelijke maatregelen en daarbij financieringsarrangementen aan te bieden wil deze werklijn in deze doelgroep hernieuwbare energie als standaard neerzetten.

Werklijn 5 Bewoners en bedrijven

Bewoners worden vanuit deze werklijn ondersteund om stappen te (blijven) zetten naar energieneutraal Almere. Via diverse stimuleringsmaatregelen wordt hierop ingezet. Door inzicht en advies te verschaffen maar ook financieringsmogelijkheden te geven draagt deze werklijn binnen deze doelgroep bij aan een versnelling in de duurzame energietransitie. Voor bedrijven wordt ingezet op meer inzicht in rendabele investeringen en maatregelen die samenhangen met energiebesparing en hernieuwbare energieopwekking.

Bij de realisatie van het project wordt rekening gehouden met duurzaamheid door toepassing van innovatieve middelen als PV panelen. Gasloos bouwen is uitgangspunt. Het bouwplan zal voldoen aan het Bouwbesluit.

Waterplan Almere 2017-2022

Het Waterplan is een gemeenschappelijk plan met het waterschap, waarin het waterschap en de gemeente Almere de koers uitzetten voor het stedelijk waterbeheer. Het Waterplan 2017-2022 is een trendbreuk in het stedelijk waterbeleid voor Almere. Voor het eerst hebben gemeente en waterschap, met talrijke betrokkenen, een samenhangende visie op alle wateraspecten opgesteld, 'van riool tot recreatie'. De gezamenlijke ambitie is om Almere verder te versterken als een 'stad van het zuiverste water', een ondernemende, veelzijdige waterstad. Deze ambitie past bij de identiteit van Almere, geboren uit het water, en omringd en dooraderd mét water.

De onderhavige omgevingsvergunning heeft alleen betrekking op het afwijkend gebruik, de bouwmassa en footprint is in overeenstemming met het bestemmingsplan. Er is in dit geval geen toetsing aan het waterbeleid nodig.

Bomenkader Almere

Het Bomenkader is een handvat om weloverwogen keuzes te maken bij het onderhouden, aanpassen en versterken van het bomenbestand in Almere. Hierin wordt beschrijven welke afwegingen gemaakt moeten worden, wat de rol van de beheerder en die van de bewoners is, hoe gecommuniceerd wordt en hoe de belangen van de bewoners geborgd worden.

In de huidige situatie bevinden zich geen bomen in het plangebied waarmee rekening moet worden gehouden.

3.6. Conclusie

De beoogde realisatie van appartementen past binnen de geldende beleidslijnen van rijk, provincie, waterschap en gemeente.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1. Milieuonderzoek

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.

Het geldende bestemmingsplan staat de woonfunctie (in de vorm van woonwerkeenheden) en gemengd gebruik in de plint op deze locatie reeds toe, met een niet in aantal begreemd woningaantal. Het bouwplan wijkt af van het bestemmingsplan. Hierna wordt, ter voldoening aan de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, ingegaan op de milieuaspecten.

Bodem

In de 'Wet bodembescherming' zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Het beoogde gebruik van het perceel is in overeenstemming met de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart (zone Industrie). Wanneer (graaf-) werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkenkend) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren.

De grond wordt schoon en bouwrijp door de gemeente uitgegeven. Aanvullend onderzoek is in het kader van deze ruimtelijke procedure niet meer nodig.

Milieuzonering

Het project (SBI 86104 Geestelijke gezondheids- en verslavingszorg met overnachting) is zowel een milieubelastende functie als een milieugevoelige functie.

Uitwaartse zonering als milieubelastende functie:

De aan te houden richtafstand tot woningen (en andere milieugevoelige functies zoals ziekenhuizen, scholen, kinderdagverblijven en verblijfsrecreatie), worstcase vergelijkbaar met een ziekenhuis (SBI 8610), is volgens bijlage 1 van de publicatie Bedrijven en milieuzonering, 30 meter.

Aan deze afstand wordt voldaan tot aan de bestemming Maatschappelijk, waar Aeres Hogeschool (een milieugevoelige functie) is gevestigd. Ook tot de bestemming Gemengd-4, waar eveneens milieugevoelige functies zijn toegestaan. Een deel van deze beide bestemmingen, direct langs de busbaan, is te beschouwen als een omgevingstype gemengd gebied en rechtvaardigt een kleinere richtafstand van 10 meter, vanwege de verhoogde milieubelasting voor geluid.

Nieuwe woningen en andere milieugevoelige functies in de bestemming Woongebied-1, dienen op een afstand van 30 meter van dit project te worden gesitueerd.

Inwaartse zonering als milieugevoelige functie:

Het project ligt buiten de gebiedsaanduiding Milieuzone- zone Wet milieubeheer 1, waar geen milieugevoelige functies zijn toegestaan ten gevolge van de bedrijven (maximaal milieucategorie 3.2) op bedrijventerrein Lagekant.

Milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat in ruimtelijke plannen moet worden voldaan aan grenswaarden voor ondermeer stikstofdioxide en fijn stof.

Binnen Almere zijn er op dit moment geen locaties waar luchtkwaliteitsnormen worden overschreden. Voor het plangebied zijn wat dat betreft geen problemen te verwachten, omdat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het geldende bestemmingsplan voorziet ter plaatse namelijk al inwoningen, maatschappelijke voorzieningen en andere functies. De afwijkingen van het bestemmingsplan zorgen hierbij niet tot een toename van de verkeersproductie, zodat er geen negatieve effecten ten aanzien van de luchtkwaliteit worden verwacht. Daarnaast kwalificeren ontwikkelingen met 1.500 woningen of 100.000 m² aan kantoren als 'niet in betekende mate'. Dat is veel meer dan nu wordt voorzien.

Er is geen nader onderzoek nodig en de Wet milieubeheer staat verlening van een omgevingsvergunning niet in de weg.

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 circa 500 meter afstand vanaf het spoor, ruim 880 meter vanaf de A6 en nog verder vanaf de ten zuiden van de A6 liggende aardgastransportleiding (zie volgende afbeelding). Ook ligt de kavelgrens op meer dan 500 meter van de geprojecteerde propaantank van het bedrijf Nice to Meat BV ten zuidwesten hiervan. Er liggen meer propaantanks in de buurt. Die bij Aeres Hogeschool ligt het dichtstbij. De projectlocatie ligt buiten het invloedsgebied (circa 150 m) van alle propaantanks.



Afbeelding: bron provinciale risicokaart (projectlocatie groene pijl)

De afstanden tot risicobronnen is zodanig, dat deze geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het project.

Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden ter plaatse van beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten en daarmee aan het wettelijk vereiste beschermingsniveau voor burgers. De verantwoordingsgroep risico en hulpverlening is niet van toepassing. Het plangebied ligt wél binnen het invloedsgebied (> 4 km) voor het spoor voor het scenario van het vrijkomen van zeer giftige vloeistoffen op deze transportroute (zie volgende tabel). De verantwoordingsgroep hulpverlening is wél van toepassing op deze risicobron.

Spoor:

Over de Flevolijn/Hanzelijn worden volgens de circulaire RNVGS/Regeling Basisnet de onderstaande stoffen vervoerd:

Stofcategorie	Voorbeeldstof	Invloedsgebied (1% letaliteit) ¹⁶
A, brandbare gassen	LPG, propaan	≈ 460 m
B2, giftige gassen	Ammoniak	≈ 995 m
C3, zeer brandbare vloeistoffen	Benzine	≈ 35 m
D3, giftige vloeistoffen	Acrylnitril	≈ 375 m
D4, zeer giftige vloeistoffen	Fluorwaterstof	> 4.000 m

Tabel 1

Daarnaast ligt de locatie ook binnen het invloedsgebied van transport van toxische vloeistoffen (categorie LT2, zie geldende bestemmingsplan en bijbehorend MER met bijlagen) over de snelweg A6 van ca. 880 meter.

Vanwege de ligging in het invloedsgebied van een toxische wolk, bij een incident met giftige stoffen op zowel het spoor als de snelweg A6, zal Brandweer Flevoland een afschakelbare mechanische ventilatie adviseren.

Advies Veiligheidsregio Flevoland

De veiligheidsregio heeft over het voornemen als volgt geadviseerd:

Risicobeeld

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied (> 4 km) van het spoor (de Flevolijn) voor het scenario van het vrijkomen van zeer giftige vloeistoffen en binnen het invloedsgebied van transport van toxische vloeistoffen (categorie LT2) over de snelweg A6 (ca. 880 meter).

Vanwege de ligging in het invloedsgebied van een toxische wolk, bij een incident met giftige stoffen op zowel het spoor als de snelweg A6, kunnen er bij incidenten risico's ontstaan t.a.v. de hulpverlening. Om het risico te beheersen en/of het effect van een incident te beperken, is een aantal maatregelen mogelijk.

Bestrijdbaarheid

De overheid biedt hulpverlening door effecten van incidenten actief te bestrijden. De regionale brandweer is voorbereid op de basisbrandweezorg. Het incident zal dan bestreden worden en moeten (potentiële) slachtoffers zo snel mogelijk van de incidentlocatie worden afgevoerd. De hulpdiensten zijn afhankelijk van twee ruimtelijke randvoorwaarden voor bestrijding van incidenten: bereikbaarheid en bluswater.

Bereikbaarheid

Om incidenten te bestrijden moeten de hulpdiensten eerst ter plaatse van het incident kunnen komen en eventueel weer snel weggelaten om gewonden naar het ziekenhuis te vervoeren. Dat wil

zeggen dat het plangebied bereikbaar moet zijn voor minimaal het grootste en zwaarste voertuig: een brandweerauto. Bij de uitwerking van het plangebied dient een goede bereikbaarheid te zijn volgens de richtlijn: Handreiking Bereikbaarheid Hulpdiensten. Deze handreiking dient als voorwaarde te worden opgenomen.

Bluswater

Voor het bestrijden van een calamiteit, is het belangrijk dat er voldoende bluswater aanwezig is. Het plangebied dient bij de uitwerking voorzien te worden van voldoende bluswater. De handreiking Bluswater Brandweer Flevoland dient hiervoor als voorwaarde te worden opgenomen.

Zelfredzaamheid

Het belangrijkste handelingsperspectief is vluchten of schuilen bij een (externe) incident.

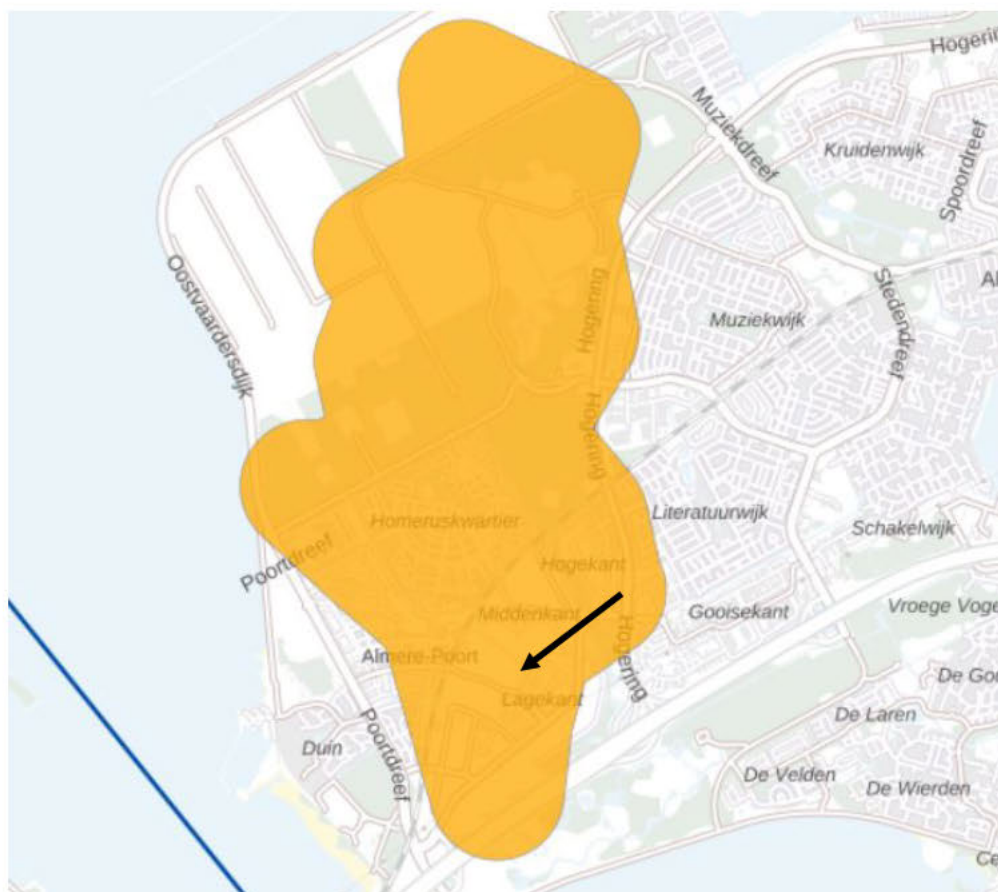
Brandweer Flevoland adviseert de volgende aanvullende voorzieningen:

1. Bij een gifwolk vanaf het spoor (de Flevolijn) en de snelweg A6 of bij een naburige brand, dient het mechanische ventilatiesysteem een voorziening te hebben waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld. Dit kan worden bereikt door een centraal bedieningspaneel (bijvoorbeeld in de hal van het gebouw) of als een beheerder (bijvoorbeeld een conciërge of receptionist) van het gebouw het ventilatiesysteem kan uitschakelen. Deze voorziening voorkomt dat een externe calamiteit, kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnen lucht.
2. De scenario's gifwolk op het spoor en/of hitte, rook of schadelijke gassen bij naburige brand, dienen te worden opgenomen in het ontruimingsplan/bedrijfsnoodplan en te worden geoefend.

Met het advies van de veiligheidsregio zal bij verdere uitwerking rekening worden gehouden.

Ontplobbare oorlogsresten

De projectlocatie ligt in het verdachte gebied VG7 van de bodembelastingskaart van de provincie (zie volgende afbeelding).



Afbeelding: bodembelastingkaart met verdachtgebied ontplofbare oorlogsresten, projectlocatie rode pijl (indicatief)

Binnen een verdacht gebied moeten voorafgaand aan grondroerende werkzaamheden de benodigde contouren vrijgegeven worden door middel van een opsporingsonderzoek. Dit opsporingsonderzoek moet worden uitgevoerd door een CS-OOO gecertificeerd bedrijf. Het genoemde onderzoek zal als voorwaarde in de te verlenen omgevingsvergunning worden opgenomen, zodat grondroerende werkzaamheden alleen mogelijk zullen zijn na uitvoering van dit onderzoek.

Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Hoewel sprake is van tijdelijk woonverblijf, moet de voorziening geluidgevoelig geacht worden. Een dag- en nachtopvang is op basis van jurisprudentie geen geluidgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidhinder. Een gebouw is wel geluidgevoelig als dat is bedoeld voor het langdurige, soms zelfs levenslang verblijf van chronisch drugsverslaafden, terwijl deze bewoners, gelet op het feit dat zij ter plaatse zullen worden behandeld en begeleid, als een kwetsbare groep moet worden aangemerkt (ECLI:NL:RBZWB:2016:1643).

In het bestemmingsplan Almere Poort Oost en Duin is een geluidregeling opgenomen. Deze regeling geeft weer waar aanvullend akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd in zones langs wegen en de spoorlijn. Als bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan is een akoestisch

onderzoek opgenomen waarin de contouren zijn bepaald. De projectlocatie ligt binnen de contour van een busbaan (afstand 38 meter) waardoor aanvullend akoestisch onderzoek nodig is. In augustus 2022 is daarom door onderzoeksbureau Tideman een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd (zie bijlage).

De geluidbelasting als gevolg het busverkeer na aftrek van 5 dB ex art. 110G van het Wet Geluidhinder bedraagt maximaal 47 dB. Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet Geluidhinder.

Om een goed woon- en leefklimaat te garanderen, dient de geluidbelasting van alle wegen samen, dit ongeacht de rijsnelheid of functie inzichtelijk te worden gemaakt. De geluidbelasting bedraagt maximaal 52 dB zonder aftrek ex art. 110G. Met een standaardgeluidwering, zoals deze wordt vereist in het Bouwbesluit van $G_{a;k}=20$ dB, wordt voldaan aan de binnenwaarde van 33 dB.

Hiermee is zonder extra voorzieningen aan de gevel reeds sprake van een goed woon- en leefklimaat in het gebouw. Het aspect geluid is geen beletsel voor het wijzigen van de bestemming.

4.2. Verkeer en parkeren

Verkeer

Ontsluiting

De projectlocatie is voor alle vormen van vervoer prima bereikbaar. Via de Elementendreef heeft de locatie een snelle verbinding met de andere delen van Almere (Poort) en de regio. De locatie bevindt zich op 800 meter afstand van het NS-station. Ook bevinden zich twee bushaltes (vrij liggende busbaan) in de directe omgeving. De locatie ligt ook direct aan diverse fietsroutes.

Verkeer

De wegen zijn aangelegd ten behoeve van de ontwikkeling van woningen, bedrijven en andere voorzieningen in het gebied. Op de locatie zijn naast woningen, bedrijven en kantoren ook maatschappelijke voorzieningen toegestaan. De komst van Domus heeft geen relevant effect op de verkeersproductie. Het verkeer kan goed en veilig op de wegen worden afgewikkeld.

Parkeren

De bewoners van Domus zijn niet in het bezit van een auto. Zij hebben daarom ook geen eigen parkeerbehoefte. De bewoners van Domus maken gebruik van fiets, scootmobiel en OV. Het personeel komt wel met de auto. Er is wel parkeerbehoefte voor personeel, ketenpartners (denk aan verslavingszorg, GGZ, wijkverpleging e.d.) en bezoekers.

Parkeren wordt afgekocht bij de gemeente en vindt plaats op de beschikbare parkeerplaatsen op het naastgelegen parkeerterrein, waarop 15 parkeerplaatsen gereserveerd zijn voor Domus. Hier zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar. De parkeerbalans van de gemeente is hier op berekend.

4.3. Waterhuishouding

Wet- en regelgeving

Overeenkomstig artikel 3.1.6 lid 1, onder b, Besluit ruimtelijke ordening geldt voor ruimtelijke plannen de verplichting een beschrijving te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Deze waterparagraaf is voor de toekomstige situatie beschreven welke maatregelen genomen moeten worden ten aanzien van het watersysteem om te voldoen aan vigerend waterbeleid.

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW)

De KRW is in 2000 ingevoerd en heeft als doelstelling het bereiken van een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlaktewaterlichamen en het beschermen en herstellen van alle grondwaterlichamen (verbinding infiltratie- en kwelgebieden). Door de inrichting van watergangen af te stemmen op de ecologie kan de ecologische toestand verbeterd worden. De KRW heeft het streven om emissies naar oppervlakte- en grondwater terug te dringen. Daarnaast zal de onttrekking van grondwater in evenwicht worden gebracht met de aanvulling van het grondwater.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. Een andere aanpak in het licht van verwachte ontwikkelingen inzake zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling is noodzakelijk. De adviezen van de commissie staan in het rapport Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes(drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd: vasthouden, bergen en afvoeren schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Waterwet

De Waterwet is op 22 december 2009 in werking getreden. Deze Waterwet bestaat uit een achttal wetten die zijn samengevoegd tot één wet. De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal. De verantwoordelijkheden in het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer van Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten zijn in de Waterwet helderder vastgelegd. De voornaamste veranderingen zijn de invoering van de watervergunning en een verbeterde doorwerking van water in andere beleidsterreinen, met name het ruimtelijke domein.

Op grond van o.m. de Waterwet is voor gemeenten, naast het inzamelen en transporteren van vrijkomend stedelijk afvalwater een formele taak weggelegd voor het afvoeren van overtollig regenwater. In zoverre het inzamelen en transporteren van relatief schoon regenwater buiten de afvalwaterstroom doelmatig kan worden uitgevoerd, vindt deze gescheiden van de afvoer van het stedelijk afvalwater plaats. Het 'gebiedseigen water' wordt op plaatsen waarvoor mogelijkheden aanwezig zijn, vastgehouden en geborgen in aanwezig stedelijk water en/of retentiestroken. Het bergen en vasthouden van regenwater op locatie mag niet leiden tot (water)overlast voor de

woonomgeving. Tot slot heeft de gemeente een watertaak waterhuishoudkundige maatregelen te treffen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming(en) zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. In de Keur van het waterschap Z uiderzeeland, onderdeel uitmakend van de Waterwet, is aangegeven wat wel en niet mag bij waterkeringen en wateren (de zogenaamde waterstaatswerken). De waterschapsverordening vervangt de Keur bij inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Nationaal Water Programma (2022-2027)

Het Nationaal Water Programma bestaat uit het landelijke en regionale waterbeleid, vastgesteld op basis van de Waterwet en de Wet Ruimtelijke Ordening. In het plan zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en -beheer beschreven voor de periode 2022-2027. Het programma richt zich op schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Het programma geeft invulling aan de Europese richtlijnen waaronder de KRW, Richtlijn overstromingsrisico's, de Kaderrichtlijn Mariene Strategie en de EU-richtlijn Marine Spatial Planning. Het programma geldt als structuurvisie voor de ruimtelijke aspecten.

Waterbeheerprogramma Waterschap Zuiderzeeland (2022 – 2027)

Het Waterbeheerprogramma 2022 – 2027 bevat lange termijn doelen (zichtjaar 2100), korte termijn doelen (2022-2027) en maatregelen van het waterschap weergegeven zijn. De doelen en maatregelen hebben betrekking op de waterveiligheid, schoon en voldoende water en het thema water en ruimte. Het gaat hierbij om reguliere werkzaamheden van waterschappen, waaronder peilbeheer, onderhoud aan dijken en het zuiveren van afvalwater.)

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening.

Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan. De watertoetsprocedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure geen waterschapsbelang, de korte procedure en de normale procedure. Welke procedure gevolgd moet worden hangt af van de implicaties van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De procedure geen waterschapsbelang en de korte procedure zijn bedoeld voor ruimtelijke plannen met beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Bij deze twee procedures kan de watertoets volledig digitaal doorlopen worden. De normale procedure is gericht op ruimtelijke plannen met relatief vergaande consequenties voor de waterhuishouding. In dit geval is actieve betrokkenheid van Waterschap Zuiderzeeland nodig.

Op 18 augustus 2022 is de watertoets uitgevoerd. De watertoetsprocedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure geen waterschapsbelang, de korte procedure en de normale

procedure. Welke procedure gevolgd moet worden hangt af van de implicaties van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De procedure geen waterschapsbelang en de korte procedure zijn bedoeld voor ruimtelijke plannen met beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Bij deze twee procedures kan de watertoets volledig digitaal doorlopen worden. De normale procedure is gericht op ruimtelijke plannen met relatief vergaande consequenties voor de waterhuishouding. In dit geval is actieve betrokkenheid van Waterschap Zuiderzeeland nodig.

Op 27 september heeft het waterschap Zuiderzeeland advies uitgebracht en geconcludeerd, dat de procedure geen waterschapsbelang van toepassing is. De waterparagraaf is naar aanleiding van het advies aangepast.

Voldoende Water

De compensatie voor de toename in verharding is in het vigerende bestemmingsplan Almere Oost en Duin (onherroepelijk vastgesteld op 20 juni 2019) vastgelegd op gebiedsniveau. Voor geheel Almere Poort is door adviesbureau Nelen en Schuurmans eind 2016 een waterparagraaf en watertoets opgesteld. Deze watertoets is afgestemd met het Waterschap Zuiderzeeland. Hierin is vastgelegd dat nadelige effecten van ruimtelijke ontwikkelingen in principe binnen het eigen plangebied worden gecompenseerd. Echter, is met Waterschap Zuiderzeeland overeengekomen om een deel van de benodigde berging voor Poort te realiseren in de Noorderplassen. Om een goede afwatering naar de Noorderplassen te garanderen zijn nog aanpassingen aan het watersysteem noodzakelijk. De afspraken over deze aanpassingen zijn vastgelegd in een brief van de gemeente Almere, d.d. 17 augustus 2021 met kenmerk GO/2012/14119837svdz.

Schoon Water

Er wordt gestreefd dat het grond- en oppervlaktewater leef-, verblijf-, en voortplantingsmogelijkheden biedt voor de (aquatische) flora en fauna in het beheergebied. De chemische toestand van deze wateren vormt hier geen belemmering voor. De nieuwe ontwikkeling mag daarom geen verslechtering van de waterkwaliteit veroorzaken. Verontreiniging van het oppervlaktewater door afvalwater (huishoudelijk afvalwater, vervuild hemelwater en bedrijfsafvalwater) moet worden voorkomen. Bij de bouw (materialen) moet daar rekening mee gehouden worden. Er dienen zo min mogelijk, lees geen, uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Afvloeiend hemelwater mag de (water)kwaliteit niet aantasten. Afstromend hemelwater van een oppervlak van 50 of meer parkeerplaatsen voldoet niet aan de criteria voor schone hemelwaterafvoer en wordt gekwalificeerd als verontreinigd. Het project voorziet niet in parkeervoorzieningen. Parkeren wordt opgelost op het ernaast gelegen en nog aan te leggen parkeerterrein, waarop 15 parkeerplaatsen gereserveerd zijn voor Domus (geen onderdeel van deze aanvraag).

Afstromend hemelwater van vervuilde oppervlakken wordt gezuiverd. Verharde oppervlakken die vervuild zijn of waar de kans op vervuiling groot is, worden afgevoerd via een bodempassage en/of slibafscheider.

Huishoudelijk en overig afvalwater dat ontstaat wordt afgevoerd via het dwa-riool (droogweerafvoer).

Veiligheid

Het plangebied ligt niet buitendijks, waardoor geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing zijn. Ook ligt Het plangebied niet in een beschermingszone van een primaire Waterkering of overige waterkering, waardoor hier ook geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing zijn.

Advies Waterschap

Voor het plan geldt de procedure geen waterschapsbelang

In het kader van de watertoets is de procedure 'geen waterschapsbelang' van toepassing. De gewenste ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding.

Positief wateradvies na aanpassing

De adviseur van de initiatiefnemer heeft informeel vooroverleg gehouden met het waterschap. Opgemerkt wordt dat de opmerkingen in dat kader naar tevredenheid zijn verwerkt. Verder wordt gevraagd aanvullende aanpassingen of toevoegingen in de waterparagraaf te verwerken. Deze zijn in voorafgaande tekst verwerkt.

4.4. Ecologie

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

In juni 2022 is door onderzoeksbureau Els & Linde een ecologische quickscan uitgevoerd (zie bijlage). Hieruit is het volgende gebleken:

Beschermde soorten

Er is een kleine kans op aanwezigheid van rugstreeppadden en algemene watergebonden organismen binnen de planlocatie in de bodem op het perceel in de winterperiode. Geadviseerd wordt om de werkzaamheden buiten de winterperiode te starten en te werken met een ecologisch werkprotocol.

Met de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheid van algemeen voorkomende broedvogels om te nestelen in de bomen en rietkraag rond het perceel. Er moet rekening gehouden worden met het broedseizoen voor en tijdens de werkzaamheden. Geadviseerd wordt de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten.

Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is nodig als een effect op deze soorten niet is te vermijden. Deze is al door de gemeente Almere verkregen. Op grond van die ontheffing wordt al onderzoek gedaan naar het vóórkomen van de soort. Daar kan op worden voortgeborduurd, zowel op die gegevens als op de voorwaarden in de ontheffing. Hiervoor wordt contact gezocht met Landschapsbeheer Flevoland die voor de gemeente hiervoor de taken uitvoert.

Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland

De kans dat er een significante wijziging in de emissie is, is aanwezig. Een berekening van de stikstofdepositie is uitgevoerd, er is geen verhoging van de depositie (zie paragraaf 4.5). Andere effecten op de Natura 2000-gebieden en/of het Natuurnetwerk Nederland zijn uit te sluiten.

4.5. Stikstofdepositie

In januari en februari 2023 is door onderzoeksbureau Els & Linde een Aerius-berekening uitgevoerd voor de bouwfase en de gebruiksfase van het project (zie bijlagen). Hieruit is gebleken, dat er geen sprake is van een verhoging van de depositie. Dat geldt zowel voor de bouwfase als de gebruiksfase van het project. Er is geen vergunning van de Wet natuurbescherming nodig.

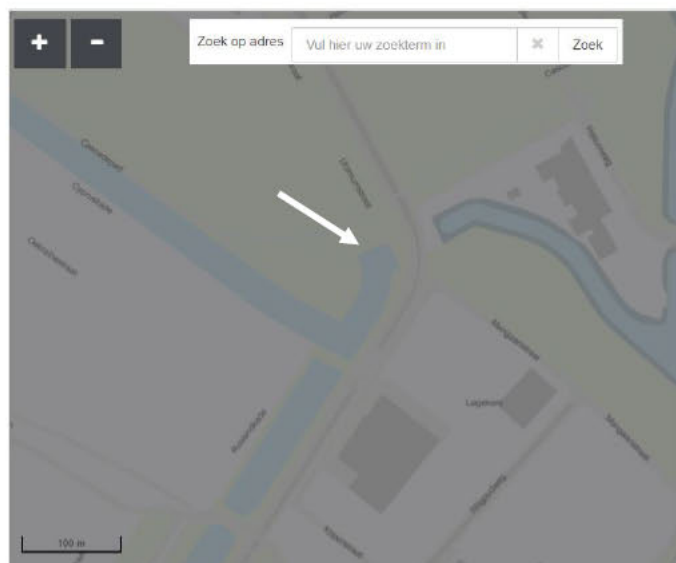
4.6. Archeologie en cultuurhistorie

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

Gezien de Archeologische Beleidskaart geldt voor de projectlocatie een vrijstelling van de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek. Ook in het geldende bestemmingsplan is de projectlocatie niet voorzien van een regeling (dubbelbestemming) die het uitvoeren van onderzoek verplicht, zodat in het kader van deze vergunningaanvraag geen onderzoek nodig is.

Archeologische Beleidskaart Almere



- Waarde 1: vrijstelling tot 500 m², tot 1.5 m diep
- Waarde 2: vrijstelling tot 500 m², tot 1 m diep
- Waarde 3: vrijstelling tot 500 m², tot 0.5 m diep
- Waarde 4: vrijstelling tot 100 m², tot 0.5 m diep
- Waarde 5: altijd vergunningsplichtig
- Waarde 6: buitendijks, vrijstelling tot 2.5 ha.
- Archeologie Vrij

Afbeelding: uitsnede Archeologische Beleidskaart Almere 2016

Het is altijd mogelijk dat in de bodem niet ontdekte archeologische waarden bij toeval te voorschijn komen (de zogenaamde toevalsvondsten). In Almere zal het dan waarschijnlijk meestal gaan om scheepsresten of vliegtuigwrakken. Indien dergelijke resten buiten het kader van een officieel archeologisch (voor)onderzoek worden aangetroffen, geldt een meldingsplicht op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988. De meldingsplicht geldt voor heel Almere, dus ook voor gebieden buiten de selectiegebieden en buiten de behoudenswaardige vindplaatsen, evenals in gebieden waar het archeologische vooronderzoek is afgerond.

Cultuurhistorische waarden

Er bevinden zich geen cultuurhistorische waarden binnen het projectgebied. Voor nader onderzoek bestaat geen aanleiding.

4.7. Kabels en leidingen c.a.

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

4.8. Behoeft

In het per 1 oktober 2012 aangevulde Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is een artikellid aan artikel 3.1.6 Bro toegevoegd. Dit artikellid is recent (1 juli 2017) gewijzigd. 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' dat 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 betreft geen 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Een motivering van de behoefte is daarom niet nodig. Het bestemmingsplan voorziet al in maatschappelijke voorzieningen. Echter past het project niet binnen de definities van toegestane voorzieningen. Er is daarom in het vervolg voor de volledigheid wel de behoefte voor dit project aangetoond.

Behoefte

De Metropoolregio Amsterdam en Almere kennen een groot tekort aan woningen, met name ook aan woningen voor speciale doelgroepen, zoals mensen met een verslaving en/of psychische problematiek. Daarnaast gaat het om de verhuizing van bijzondere doelgroepen uit Almere Centrum. Het gaat dus om een bestaande functie, die naar een nieuwe locatie verhuist. Hierdoor is de behoefte voldoende aangetoond.

Bestaand stedelijk gebied

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

4.9. 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).

Voor de vraag of in het kader van het project belangrijke nadelige milieugevolgen verwacht kunnen worden is een korte analyse gemaakt van de verschillen tussen het geldende bestemmingsplan en het project. Hieruit is gebleken dat het beoogde bouwvolume past binnen het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt een gelimiteerd aantal maatschappelijke voorzieningen mogelijk, waaronder artspraktijken, klinieken, dagverblijven of verpleeghuizen. Begeleid wonen valt hier niet onder.

In voorafgaande paragrafen is voldoende aangetoond, dat het voornemen geen nadelige gevolgen heeft op de omgeving en het milieu.

Het voornemen is vanwege de geringe afwijkingen en de afwezige ruimtelijke effecten – in de context van een stedelijk gemengd gebied – niet aan te merken als een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Er is dan ook geen aanleiding om een milieueffectrapport op te stellen.

5. Juridische aspecten

De vergunningaanvraag, waar de voorliggende ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft, 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.

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 ontwerp van de omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van 6 weken ter visie gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder een zienswijze indienen. Na verlening van de vergunning staat dit besluit open voor beroep.

De gemeenteraad heeft hieraan de eis van een 'voorhangprocedure' verbonden. Dit houdt in dat de raad – parallel met de terinzagelegging van het ontwerpbesluit - in de gelegenheid wordt gesteld de aanvraag te agenderen voor bespreking met het college. Voorwaarde hiervoor is dat dit verzoek wordt ingediend door ten minste één vijfde, doch minimaal acht, van de raadsleden en binnen een termijn van drie vergaderweken nadat het college de raad schriftelijk op de hoogte heeft gesteld van het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning.

6. Haalbaarheid

6.1. Economische haalbaarheid

Alle kosten voor dit project worden gedragen door de initiatiefnemer. Hiermee is het project uitvoerbaar.

6.2. Maatschappelijke haalbaarheid

Besluitvorming

Het College B&W heeft op 7 december 2021 voor de onderhavige locatie besloten en dit besluit aan de gemeenteraad voorgelegd. Na het besluit van de gemeenteraad op 17 februari 2022 voor de locatie in Almere Poort heeft op 23 oktober 2022 de gemeenteraad een motie om de locatiekeuze voor Domus te heroverwegen verworpen. Vervolgens heeft er op 23 februari 2023 nog een debat over de locatiekeuze voor Domus in de gemeenteraad plaatsgevonden. Over moties naar aanleiding van die debat is op 23 maart 2023 nogmaals gestemd en opnieuw is heroverweging van de locatie opnieuw verworpen.

Participatie

In de raadsbrief “173 Vestiging Domus in Europakwarier Noord” d.d. 20 december 2022 (zie bijlage) is de keuze voor de vorm van participatie (namelijk de trede ‘informereren’) en de ondernomen acties en de leerpunten beschreven.

Informereren over locatiekeuze

Voor de keuze van de locatie is gekozen voor de trede ‘informereren’ van de Almeerse participatieladder. Dit houdt in dat de belanghebbenden/omwonenden geïnformeerd worden dat de locatie gekozen is door het college en daarna door de gemeenteraad.

Gebiedsafbakening informeren direct betrokkenen

Voor wie de ‘direct betrokkenen’ zijn hanteert de gemeente het criterium wie direct zintuigelijk iets vanaf de eigen woon- of werklocatie van een ontwikkeling iets gaat merken: wie kijkt er (straks) op uit, wie gaat het horen. Rond de gekozen Domus locatie was het gebied met de ‘direct betrokkenen’ in aanbouw, er woonde op dat moment niemand.

De bedoeling was dat kopers en huurders die nog niet gekocht of gehuurd hebben, kunnen weten dat er een Domus in Europakwartier Noord gerealiseerd gaat worden. Naast direct omwonende inwoners en andere direct omliggende belanghebbenden, is er de categorie mensen die verder weg wonen maar de locatie regelmatig passeren, zoals schoolgaande jeugd. Hiervoor is de ouderraad via de directie van het naastgelegen Aeres College geïnformeerd.

De gekozen Domus locatie ligt hemelsbreed op ruim 500 meter van de spoorlijn en ruim 1 kilometer van de eerste woningen van de Literatuurwijk, die van Poort wordt gescheiden door de Hogering. Gezien deze afstanden in combinatie met de fysieke barrières zijn dit geen direct betrokkenen die op de locatie kijken of hiervan geluidsoverlast krijgen. Om die reden is ervoor gekozen bewoners aan de andere kant van het spoor en de Hogering niet met bewonersbrieven over de locatiekeuze te informeren.

Informeren omliggende bedrijven en instellingen

De bedrijven en instellingen op Lage Kant zijn in een digitale bijeenkomst op 8 december 2021 geïnformeerd over de vestiging van de Domus. Dit was een informatiebijeenkomst over alle ontwikkelingen in Stadstuinen. Het Aeres College en de moskee zijn begin december 2021 persoonlijk door de wethouder geïnformeerd. De leegkomende internationale school is separaat geïnformeerd. De ouderraad van het Aeres College is in overleg met de directie in februari 2022 geïnformeerd. De leegkomende internationale school wordt verbouwd tot een lagere school. Stichting Prisma is daarom ook geïnformeerd.

Informeren toekomstige bewoners

November 2021 woonden er nog geen mensen in dit deel van Almere Poort omdat het gebied nog volop in ontwikkeling is. De ontwikkelaars en woningcorporaties zijn op 25 november 2021 onder embargo geïnformeerd in een reguliere projectgroep vergadering over de locatiekeuze van Domus in Europakwartier Noord. Het collegebesluit moest nog plaatsvinden.

De volgende afspraken zijn gemaakt:

- De ontwikkelaars en aannemers communiceren met hun kopers/afnemers, de toekomstige direct betrokkenen. Dit omdat de ontwikkelaars in verband met de privacywetgeving geen adresgegevens van kopers mogen delen.
- De initiatiefnemers van de Domus starten de participatie over de bebouwing op de locatie Domus, nadat de aanvraag van de benodigde uitgebreide planologische afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan is ingediend. De indiening is kort na 27 oktober 2022 gedaan. De initiatiefnemers starten de participatie na de informatieavond op 31 januari 2023.

Ontwikkelaar Heijmans heeft na de kerst 2021 op haar website www.newbrooklyn-almere.nl de locatie van Domus gepubliceerd met een doorverwijzing naar de gemeentelijke website van Almere Poort. Op deze website is de locatie van Domus aangeduid. De betrokken makelaars zijn direct na het besluit van ons college geïnformeerd over de locatie van Domus. De kopers van in aanbouw zijnde woningen zijn niet door de ontwikkelaar of de aannemer rechtstreeks geïnformeerd.

Voor de communicatie met de kopers heeft de gemeente geen bewonersbrief aangeleverd, dit werd aan de marktpartijen overgelaten.

In Europakwartier Noord wordt ook een Meervoudig Opdrachtgeverschap (MO) project gerealiseerd met daarbij een aannemer. De aannemer en de 16 kopers van de kavels zijn over het hoofd gezien en niet rechtstreeks geïnformeerd.

Informeren Poort en breder

Via berichten in de digitale nieuwsbrieven Poort en Platform Poort, persberichten die gepubliceerd zijn in de lokale media, de website van de gemeente Almere, collegebesluiten en raadsbehandelingen is de keuze voor de locatie breed kenbaar gemaakt in december 2021 en in januari en februari 2022.

Informatieavond

Op 14 november 2022 was een informatieavond georganiseerd voor bewoners van Almere Poort. Omdat er uiteindelijk ruim 400 aanmeldingen waren is ervoor gekozen om 3 avonden te houden in de business lounge. Omdat vervolgens duidelijk werd dat er toch meer dan 150 mensen per avond zouden komen, is op advies van de politie besloten de avonden te annuleren.

Op 28 november 2022 heeft er overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemers die tegen de vestiging van een Domus in Almere Poort zijn. Na dit overleg is besloten dat er een informatieavond op 31 januari 2023 georganiseerd wordt. De informatieavond heeft plaatsgevonden in de Topsportal.

Daarnaast zal er ook voor deze locatie een beheergroep opgericht worden. Deze zal elk kwartaal bij elkaar komen en zoveel vaker als nodig. Aan de beheergroep zullen vaste vertegenwoordigers deelnemen die een direct belang hebben bij de Domus. Het gaat dan om omwonenden, scholen, ouders van leerlingen, bedrijven, politie, handhaving, de gemeente Almere, bewoners van Domus en het Leger des Heils.

Het aantal leden van de beheergroep is bij voorkeur rond de 15. Dat geeft ruimte om ongeveer drie omwonenden, drie ouders en van de andere partijen één vertegenwoordiger mee te laten doen. Waar toepasselijk kan natuurlijk van deze aantallen worden afgeweken. Als het nodig is, kunnen ook andere betrokkenen of deskundigen aan het overleg deelnemen. De beheergroep wordt voorgezeten door een onafhankelijk voorzitter.

Voorafgaand aan de opening van Domus zal al gestart worden met de beheergroep. In de aanlooperperiode zal de beheergroep over de inrichting van de ruimte rond de Domus en de opstelling van het veiligheidsplan adviseren.

Vormgeving en kennismaking met de buurt zijn beide onderdeel van wat er in de beheergroep aan de orde zal komen.

Zienswijzen

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.

7. Conclusie

Het geldend bestemmingsplan voorziet ter plaatse van de projectlocatie reeds in de mogelijkheid om bebouwing met onder andere maatschappelijke voorzieningen en woningen te realiseren. De nieuwe bebouwing past dan ook binnen de bouwregels van het bestemmingsplan.

Het project wijkt van het bestemmingsplan af doordat een woonvoorziening voor drugsverslaafden niet valt onder de in het bestemmingsplan genoemde en toegestane maatschappelijke voorzieningen.

Met de keuze voor Almere Poort is invulling gegeven aan het principe van spreiden van voorzieningen in de stad. Door verplaatsing van de Domus naar Almere Poort neemt het aantal voorzieningen in het centrum af. Dit past in de aanpak van het college om de druk op het centrum te verlichten. Het Europakwartier is een wijk in ontwikkeling en in aanbouw. Nieuwbouw van de Domus past hier uitstekend in.

Het project is getoetst aan het beleid op alle overheidsniveaus, waaruit voor deze omgevingsvergunning geen belemmeringen naar voren zijn gekomen. De ontwikkeling leidt niet tot nieuwe milieueffecten die een nadere afweging vergen. De afwijking heeft betrekking op de definitie van zorg functies / maatschappelijke van het bestemmingsplan. Domus behoort niet bij de functies, die hieronder benoemd zijn in het bestemmingsplan.

De afwijking van het geldend bestemmingsplan is gering en de ontwikkeling is wenselijk.