

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

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

**Onderwerp: herstelbesluit omgevingsvergunning maatschappelijke
voorziening voor Domus kruising Cascadepad en het Europakwartier in
Almere Poort**

Geachte [REDACTED],

In bovengenoemde kwestie berichten wij u als volgt.

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 31 oktober 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de planologische afwijking voor de bouw van 35 beschermde wooneenheden en een (1) nachtverblijf voor personeel in een maatschappelijke voorziening voor Domus op een kavel op de hoek van de kruising van het Cascadepad en de busbaan aan de oostrand van het Europakwartier in Almere Poort.

Besluit

Bij besluit d.d. 12 juli 2024 hebben wij besloten, gelet op Hoofdstuk 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit:

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Tussenuitspraken rechtbank Midden-Nederland

Tegen verlening van de vergunning is beroep ingesteld door verschillende partijen, waaronder Stichting Bezwaar Wooncomplex Verslaafden Almere Poort en Stichting Aeres Groep. De rechtbank Midden-Nederland heeft in de tussenuitspraken van 1 september 2025 (ECLI:NL:RBMNE:2025:4751 en ECLI:NL:RBMNE:2025:4753) een motiveringsgebrek vastgesteld en het college in de gelegenheid gesteld om geconstateerde gebreken in het besluit te herstellen.

Herstelbesluit

De hiervoor benoemde tussenuitspraken zijn voor het college aanleiding geweest om per besluit d.d. 10 maart 2026 het (initiele) besluit d.d. 12 juli 2024 aan te passen, middels toepassing van artikel 6:19 Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Datum
12 maart 2026

Uw brief van/kenmerk
68140

Ons kenmerk
224908

Bijlage(n):

Intern
WB257Ac / SUD106 /

Gemeente Almere



Dit besluit voorziet in een aanvullende motivering voor wat betreft de inventarisatie van de bij dit besluit betrokken belangen en vervolgens een zorgvuldige afweging van die belangen. Ook worden in het kader van beheersbaarheid van de maatschappelijke voorziening in relatie tot de betrokken belangen extra voorschriften aan de vergunning verbonden. Daarmee worden de door de rechtbank in de tussenuitspraak geconstateerde gebreken hersteld.

Datum
12 maart 2026

Ons kenmerk
224908

Pagina
2/4

Het voorliggende besluit betreft een wijziging van het op 12-07-2024 gepubliceerde besluit, waarbij geen sprake is van een wezenlijk ander plan. Bij wijziging van het oorspronkelijke besluit hoeft niet opnieuw toepassing te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb. Dat betekent dat niet opnieuw een ontwerp van het besluit ter inzage hoeft te worden gelegd en dat ook geen gelegenheid hoeft te worden geboden om daarover zienswijzen naar voren te brengen.

Wijziging aantal wooneenheden

De vergunning d.d. 12 juli 2024 is ten onrechte verleend voor 36 wooneenheden. De aanvraag ziet namelijk op 35 wooneenheden en een nachtverblijf voor de medewerkers van het Leger des Heils. Met dit herstelbesluit wordt het besluit d.d. 12 juli 2024 aangepast, zodat de omgevingsvergunning conform de onderliggende aanvraag wordt verleend voor 35 wooneenheden en een nachtverblijf.

Aanvullende voorschriften

Met dit herstelbesluit worden voorschriften aan de vergunning verbonden:

1. Het gebruik van de maatschappelijke voorziening dient plaats te vinden overeenkomstig het door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurde Sociaal beheerplan V2.1 d.d. 14-01- 2026 dat integraal onderdeel uitmaakt van de verleende omgevingsvergunning. Het document is opgenomen in de bijlage "Overzicht bescheiden bij besluit".
2. Wijzigingen in het Sociaal Beheerplan dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders en na het verkrijgen van deze goedkeuring dient de gewijzigde versie aan de vergunning te worden toegevoegd.
3. De vergunninghouder c.q. exploitant van de maatschappelijke voorziening dient haar cliënten actief te wijzen op de Huisregels die onderdeel uitmaken van het Sociaal Beheersplan. De vergunninghouder c.q. exploitant dient het Sociaal Beheersplan te handhaven en cliënten aan te spreken en/of te sanctioneren als de regels niet worden nageleefd.

Motivering

De aanvullende motivering vindt u verderop in dit herstelbesluit als bijlage 'aanvullende motivering herstelbesluit ex artikel 6:19 Awb'.

Samenhang

Wij hebben op 12 juli 2024 de aangevraagde omgevingsvergunning verleend op basis van de bescheiden als genoemd in de bijlage "Overzicht bescheiden bij besluit". Deze documenten maken integraal onderdeel uit van de verleende omgevingsvergunning.

Dit herstelbesluit maakt ook integraal onderdeel uit van de besluitvorming op de aanvraag inclusief alle daarin ten grondslag gelegde en gewaarmerkte documenten. Voor zover in deze documenten abusievelijk wordt gesproken over 36 wooneenheden moet dit worden gelezen als “35 wooneenheden en een nachtverblijf”. In de bijlage “Overzicht bescheiden bij besluit” is het sociaal beheerplan (nr. 7) en de aangepaste ruimtelijke onderbouwing (nr. 2) toegevoegd.

Datum
12 maart 2026

Ons kenmerk
224908

Pagina
3/4

Geen bedenkingen gemeenteraad

De gemeenteraad van de gemeente Almere is, indachtig de tussenuitspraken van de rechtbank, in de gelegenheid gesteld om eventuele bedenkingen naar voren te brengen naar aanleiding van dit herstelbesluit en de daarin besloten afweging van de betrokken belangen. Ook is de raad in de gelegenheid gesteld om aan te geven of hij het nodig vindt om voorschriften in de omgevingsvergunning op te nemen.

Op 5 maart 2026 heeft de gemeenteraad besloten dat er geen bedenkingen zijn tegen dit herstelbesluit en de daarin opgenomen afweging van de betrokken belangen. Ook heeft de raad besloten dat er voorschriften aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

Gelet op de hiervoor benoemde bijlage “aanvullende motivering herstelbesluit ex artikel 6:19 Awb” en de daarin opgenomen belangenafweging en het feit dat met dit herstelbesluit voorschriften aan de vergunning zijn verbonden is uitvoering gegeven aan het besluit van de gemeenteraad. We hebben op 10 maart 2026 besloten in te stemmen met het aanvullen van het oorspronkelijke besluit.

Publicatie

Van dit besluit doen wij mededeling op 12 maart 2026 op www.officielebekendmakingen.nl.

Ook zal een afschrift van dit herstelbesluit worden toegezonden aan de rechtbank Midden-Nederland. Het beroep van Stichting Bezwaar Wooncomplex Verslaafden Almere Poort en Stichting Aeres Groep heeft van rechtswege betrekking op dit herstelbesluit krachtens artikel 6:19 Awb.

Nadere informatie

Voor meer informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met mw. S. Altena, telefoonnummer 0614861445. Wanneer u schriftelijk reageert, verzoeken wij u ons kenmerk 224908 te vermelden.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Almere,
namens hen,



D.J.W.C. Lokhorst
Teammanager Vergunningen

Bijlagen die onderdeel zijn van de beschikking

- bijlage "aanvullende motivering herstelbesluit ex artikel 6:19 Awb"
- bescheiden als genoemd in de bijlage "Overzicht bescheiden bij besluit"

Publicatie

Van dit besluit doen wij mededeling op 12 maart 2026 op
<https://www.officielebekendmakingen.nl/>

Beroep

Tegen de beslissing op bezwaar is reeds beroep ingediend. Op grond van artikel 6:19 Awb heeft dit beroep van rechtswege mede betrekking op het gewijzigd besluit.

Overige belanghebbenden kunnen binnen zes weken na bekendmaking aan vergunninghouder beroep instellen tegen het gewijzigde besluit.

Alleen degenen die nog niet eerder beroep hebben ingesteld maar door deze wijzigingen in een nadeligere positie komen te verkeren kunnen beroep instellen. Het beroep kan alleen worden gericht tegen de wijzigingen ten opzichte van het eerder vergunde bouwplan."

De hiervoor bedoelde overige belanghebbenden kunnen tegen het besluit binnen zes weken na de dag van bekendmaking van dit besluit beroep aantekenen.

Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling Bestuursrecht, onder vermelding van "bodemzaken", Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Na indiening van een beroepschrift bestaat de mogelijkheid een voorlopige voorziening aan te vragen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden-Nederland (Afdeling Bestuursrecht, onder vermelding van "voorlopige voorzieningen", Postbus 16005, 3500 DA Utrecht).

Aanvullende motivering herstelbesluit ex artikel 6:19 Awb

Gewijzigde omgevingsvergunning voor de planologische afwijking voor de bouw van 35 beschermde wooneenheden en een (1) nachtverblijf voor personeel in een maatschappelijke voorziening voor Domus, op een kavel op de hoek van de kruising van het Cascadepad en de busbaan aan de oostrand van het Europakwartier in Almere Poort.

Wij hebben bij besluit van 12 juli 2024 de omgevingsvergunning “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” verleend. Dit besluit hebben wij genomen krachtens artikel 2.1 lid, onder c en artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3° van de Wabo. Het herstelbesluit voorziet in een aanvullende motivering op de ruimtelijke afweging en de ruimtelijke motivering van ons besluit om deze activiteiten te vergunnen. In het kader van deze afweging hebben wij besloten om ook voorschriften aan de vergunning te verbinden.

Aanvullende beoordeling van de aanvraag en additionele ruimtelijke motivering strekkende tot verlening van de vergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12 Wabo).

1. Inhoudelijke beoordeling

Aanleiding

Op 31 oktober 2022 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de planologische afwijking voor de realisatie van 35 beschermde wooneenheden en een (1) nachtverblijf voor personeel in een maatschappelijke voorziening voor Domus, op een kavel op de hoek van de kruising van het Cascadepad en de busbaan aan de oostrand van het Europakwartier in Almere Poort.



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

Geldende wet- en regelgeving

Het omgevingsplan

De locatie ligt in het tijdelijke deel van het omgevingsplan het bestemmingsplan “Almere Poort Oost en Duin”. De locatie heeft de bestemming ‘Woongebied-1’ overeenkomstig artikel 25.1 van dit bestemmingsplan.

Op gronden met deze bestemming zijn een limitatief aantal benoemde maatschappelijke voorzieningen voor de gezondheids- en welzijnszorg, behorende tot en met maximaal categorie B van de ‘Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging’ toegestaan, waaronder klinieken.

De Domus is een specifieke maatschappelijke voorziening welke niet onder dit limitatieve aantal maatschappelijke voorzieningen voor de gezondheids- en welzijnszorg te scharen valt.

De aanvraag past hierom niet binnen de regels van dit bestemmingsplan.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Op grond van artikel 2.1 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels in een provinciale verordening of een algemene maatregel van bestuur (AMvB) of met een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo).

Artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo bepaalt dat voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Overwegende (als inleiding op de aanvullende motivering c.q. belangenafweging) dat:

- de aanvraag betrekking heeft op het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van 35 beschermde wooneenheden en een (1) nachtverblijf voor personeel in een maatschappelijke voorziening voor Domus;
- de aanvraag in strijd is met de regels van het bestemmingsplan “Almere Poort Oost en Duin” van de gemeente Almere dat op 20 juni 2019 is vastgesteld;
- de Domus, een Wet maatschappelijke ondersteuning (hierna: Wmo) voorziening, een woonvorm gekoppeld aan 24 uurszorg en begeleiding (voor terugkeer in de samenleving) betreft met een aantal gemeenschappelijke ruimten, dat geschaard wordt onder de noemer “Maatschappelijke voorziening” met SBI-code 86104;
- binnen de enkelbestemming ‘Woongebied – 1’ een limitatief aantal benoemde maatschappelijke voorzieningen voor de gezondheidszorg- en welzijnszorg, behorende tot en met maximaal Categorie B van de “Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging” zijn toegestaan, waaronder klinieken en verpleeghuizen. De Domus is een specifieke maatschappelijke voorziening welke niet onder dit limitatieve aantal maatschappelijke voorzieningen voor de gezondheids- en welzijnszorg te scharen valt;
- het beoogde bouwwerk past binnen de bouwregels van het bestemmingsplan “Almere Poort Oost en Duin”;
- bij het opstellen van het bestemmingsplan de meest voorkomende voorzieningen waarvan de gemeente de aanwezigheid wenselijk vindt, zijn opgenomen en daarom een koppeling is gemaakt met de “Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging”, en dat hierbij het bestemmingsplan niet heeft kunnen voorzien in een sluitende regeling;
- het bestemmingsplan bij omissie niet de binnenplanse afwijkmogelijkheid bevat om functies toe te laten uit één categorie hoger van de “Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging” of die niet in de “Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging” zijn genoemd, voor zover de functie naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de toegelaten categorieën van de “Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging”.
- klinieken en verpleeghuizen onder de toegestane maatschappelijke voorzieningen vallen;
- het verschil in ruimtelijke impact tussen de voorgenomen ontwikkeling en de toegestane maatschappelijke voorzieningen als klinieken en verpleeghuizen minimaal is. Daarbij wordt onder ‘ruimtelijk’ vooral verstaan de mate waarin de fysiek ruimtelijke, beleidsmatige en

- milieutechnische inpassing te vergelijken valt met hetgeen reeds binnen het huidige planologische regime aan maatschappelijke voorzieningen is toegestaan;
- in het bestemmingsplan “Parapluherziening parkeren”, vastgesteld op 17 december 2020, wordt verwezen voor het parkeernormenbeleid naar de Nota Parkeernormen 2020;
 - de parkeerbehoefte voor Domus is opgenomen in de parkeerbalans van de gemeente Almere voor de omgeving, op basis waarvan 15 parkeerplaatsen worden gereserveerd op het naastgelegen nog in te richten parkeerterrein met een totaal van 47 parkeerplaatsen dat gedeeld zal worden met de beoogde woningbouw ontwikkeling direct ten westen van het plangebied;
 - het hier om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo gaat waarvoor het noodzakelijk is aan te tonen dat de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening;
 - de aanvraag voor het afwijken van het bestemmingsplan getoetst moet worden aan een goede ruimtelijke ordening, er een zorgvuldige belangenafweging dient te zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Ook dient er getoetst te worden aan verplichtingen ten aanzien van milieuwetgeving;
 - om medewerking aan een afwijking van het bestemmingsplan te verlenen, er dus sprake moet zijn van een gewenste ruimtelijke ontwikkeling;
 - bij de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing is ingediend;
 - hierbij advies is gevraagd bij het Midoffice van de gemeente Almere over de beoogde afwijking en de ruimtelijke onderbouwing;
 - het Midoffice een interdisciplinaire adviesgroep betreft, voor onder andere Externe veiligheid, Milieuzonering, Geluid, Parkeren, Luchtkwaliteit en Participatie, welke samen tot een integrale ruimtelijke afweging komen;
 - het Midoffice positief heeft geadviseerd op deze aanvraag;
 - gezien de strijd met het vigerende bestemmingsplan een gemotiveerde afweging gemaakt is middels een ruimtelijke onderbouwing;
 - de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek is gevraagd advies uit te brengen omtrent de geluidseisen als omschreven in het bestemmingsplan “Almere Poort Oost en Duin”;
 - de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek positief heeft geadviseerd, dat het plan voldoet aan de voorkeursgrenswaarde Wet geluidhinder;
 - de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek is gevraagd advies uit te brengen omtrent de bodemkwaliteit;
 - de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek positief heeft geadviseerd, dat de locatie volgens de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Almere in de bodemfunctieklasse “Wonen” ligt en dat voor de boven- en ondergrond ter plaatse de ontgravings- en toepassingskwaliteit “Landbouw / natuur” geldt, en dat op basis hiervan vrijstelling kan worden verleend van het uitvoeren van een bodemonderzoek;
 - bij addendum op de Woonvisie 2020-2030, die op 17 juni 2021 door de gemeenteraad is geaccordeerd, aangegeven is dat het College minstens 3 woonzorginitiatieven moet stimuleren en ontwikkelen, waar de nieuwbouw voor de Domus er één van is;
 - het College van Burgemeester en Wethouders op 7 december 2021 voor de onderhavige locatie heeft besloten en dit besluit aan de gemeenteraad heeft voorgelegd;
 - de gemeenteraad op 17 februari 2022 heeft ingestemd met de locatiekeuze;
 - op 23 oktober 2022 de gemeenteraad een motie om de locatiekeuze voor Domus te heroverwegen heeft verworpen;
 - op 23 maart 2023 de gemeenteraad nogmaals een heroverweging van de locatie heeft verworpen.
 - de gemeente Almere binnen de kaders van de Wmo verantwoordelijk is voor de regio Flevoland voor voorzieningen als beschermd wonen en de maatschappelijke opvang;
 - de onderhavige locatie het resultaat is van een integrale afweging aan hand van het Afwegingskader maatschappelijke voorzieningen “Wonen en zorg”. Vanuit de eisen en voorkeuren die gesteld worden aan een Domus voorzieningen plus een aantal ruimtelijke relevante aspecten, is een set aan criteria opgesteld die hebben geleid tot een ruimtelijke inkadering qua zoekgebied. Vervolgens is via een aantal inkaderings- en verfijningsrondes gekomen tot 2 locaties, waaruit de onderhavige locatie is gekozen omdat die het meest potentieel werd geacht. Met het kiezen van de onderhavige locatie is rekening gehouden met bestemmingsplannen, met bestaande afspraken met ontwikkelaars voor nieuwbouwlocaties, met

gemeentelijk grondeigendom, met nabijheid van voorzieningen en met het voorkomen van concentratie van (zorg)voorzieningen.

2. Belangenafweging

Algemeen

Bij de voorbereiding van een besluit moet krachtens artikel 3:2 Awb de nodige kennis worden vergaard omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

Op grond van artikel 3:3 Awb moeten de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen worden afgewogen. De voor een of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

De tussenuitspraken en de herstelopdracht

In het licht van de hiervoor genoemde algemene uitgangspunten moet om de gebreken conform de tussenuitspraken van de rechtbank te herstellen, inzichtelijk worden gemaakt welke belangen er in aanmerking zijn genomen aan de kant van de omwonenden en de onderwijsinstelling Aeres en welke gevolgen de komst van Domus Almere zal hebben voor het woon- en leefklimaat van de omwonenden en het vestigingsklimaat van de school Aeres, meer in het bijzonder voor de sociale veiligheid.

Vervolgens moeten de belangen van de omwonenden en Aeres enerzijds inzichtelijk worden afgewogen tegen anderzijds het belang van Domus Almere dat behoefte heeft aan een goede woonvoorziening waar passende herstelgerichte zorg kan worden gegeven aan de doelgroep van Domus Almere.

De geïdentificeerde soorten belangen

Er zijn drie soorten belangen te onderscheiden:

1. Het belang van de aanvrager; inhoudende het realiseren en gebruiken van een beschermd wonen-voorziening ten behoeve van opvang Begeleid wonen voor mensen die behoefte hebben aan wonen in een gewone woonwijk, omdat dit aansluit bij hun begeleidingsbehoefte. De doelgroep betreft met name mensen die op den duur weer in een woonwijk zullen gaan wonen;
2. Het belang van derden; de omgeving, bestaande uit de (toekomstige) bewoners, onderwijsinstellingen (Aeres), ondernemers en gebruikers van omliggende voorzieningen;
3. Het belang van de gemeente Almere; bestaande uit de wettelijke verplichtingen die de gemeente heeft ten aanzien van de afweging van de genoemde belangen, maar ook de belangen die de gemeente heeft ten aanzien van het verplaatsen van de beschermd wonen-voorziening vanuit het centrum van Almere naar de beoogde locatie.

Inventarisatie van de relevante belangen

Wij signaleren de volgende af te wegen belangen.

Ad 1. Het belang van de aanvrager

De nieuwbouw is een onderdeel van een herhuisvestingsplan van het Leger des Heils. De Domus, een Wmo-voorziening, zit momenteel aan de Spoordreef in het stadscentrum, samen met de maatschappelijke opvang en de inloop. De nieuwe locatie biedt de mogelijkheid voor het Leger des Heils om voor deze cliëntengroep vanuit een perspectief van inclusie herstelgerichte zorg te bieden. De mensen die volgens inschatting van het Leger des Heils een kans hebben om uiteindelijk te kunnen doorstromen naar een zelfstandige woning, verhuizen van de Spoordreef naar de nieuwe locatie. Aan de Spoordreef kan ruimte worden gemaakt voor uitbreiding van de dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen.

De cliëntengroep die in deze voorziening komt te wonen heeft belang bij een locatie waar sprake is van van meer verbondenheid met de stad en haar bewoners en waar voorzieningen in de buurt zijn. Deze doelgroep is het meest gebaat met een duidelijke structuur en veiligheid, maar wel in een

omgeving waar hij/zij kan participeren in de wijk (suburbane /stedelijke omgeving). Op de huidige locatie aan de Spoordreef is daar onvoldoende sprake van; daar is voornamelijk sprake van een centrumstedelijke omgeving. Hierdoor kan de doelgroep onvoldoende participeren in de wijk en zodoende minder goed de stappen zetten om uiteindelijk weer in een woonwijk te kunnen gaan wonen. De beoogde locatie heeft deze eigenschappen wel: het is gelegen aan de rand van een reguliere woonwijk, waar wel de nodige stedelijkheid (met bijbehorende voorzieningen) aanwezig is. De woningen in de directe omgeving van de locatie worden voornamelijk in de vrije sector en het middensegment gebouwd, waardoor de Domus-voorziening niet in een sociaal kwetsbare omgeving zal komen. Doordat deze doelgroep in een “eigen” voorziening komt te wonen en in een omgeving die beter aansluit bij hun behoeftes, zijn de kansen voor groei ook groter. Het Leger des Heils kan op deze manier ook beter en effectiever begeleiding verzorgen en daarmee potentiële overlast beter voorkomen.

Op de kavel van de voorziening zelf zal ook buitenruimte worden gerealiseerd (afgekeerd van de onderwijsinstelling Aeres). De buitenruimte is afgekeerd van het fietspad en wordt omsloten door water. De enige toegang van en naar de buitenruimte gaat dan ook altijd via de voorzijde van de voorziening. De bewoners kunnen derhalve niet direct het Domus-terrein via een alternatieve route verlaten of binnengaan. Dit is bij de locatie in het centrum wel het geval, waardoor op deze locatie de doelgroep ook goed gemonitord kan worden en minder geneigd zijn om de straat op te gaan. De locatie biedt volgens het Leger des Heils goede condities om passende zorg aan haar cliënten te bieden en de impact op de omgeving zo beperkt en beheersbaar mogelijk te houden.

Ad 2. Het belang van derden door komst Domus

In de omgeving zijn meerdere belanghebbenden van derden te onderscheiden. Dit betreffen de bewoners van de woningen in de directe omgeving, waarvan de dichtstbijzijnde woningen van Goedestede zelf zijn, die op 30 meter afstand van de voorziening gebouwd gaan worden. De andere woningen in het gebied zullen ten noorden van de locatie gebouwd gaan worden. Tussen de Domus voorziening en die woningen (hemelsbreed een afstand van 55 meter) bevindt zich een fietspad, een talud met bomen en - meer richting het oosten – een busbaan. Daarnaast bevinden zich in de nabijheid tevens bedrijven op het bedrijventerrein Lagekant en de onderwijsinstelling Aeres met zowel een bestaande locatie met 1.200 leerlingen, als een nieuw te ontwikkelen schoollocatie aan de Mangaanstraat. Het is ten tijde van het nemen van onderhavig besluit nog niet bekend hoeveel leerlingen op die locatie onderwijs zullen krijgen, maar wel dat Aeres verwacht dat het een MBO locatie zal worden (brief Aeres aan de gemeenteraad d.d. 22 december 2023).

2.1 De belangen van de omwonenden

De Domus locatie komt in de directe nabijheid van woningen. Hoewel de raad met het vaststellen in het bestemmingsplan al heeft afgewogen dat een maatschappelijke voorziening passend kan zijn in een woonomgeving, kan dit type maatschappelijke voorziening wel een andere impact hebben op de woonomgeving dan andere maatschappelijke voorzieningen. De Domus biedt woonruimte en zorg aan cliënten die kampen met verslavingsproblematiek, soms gecombineerd met psychische problemen. De bewoners van de Domus kunnen daarmee ander gedrag vertonen dan wat gebruikelijk is in een woonwijk. Dit gedrag kan zich uiten in luidruchtig zijn, onder invloed zijn, het plegen van vermogens- en gewelddelicten, bedelen en/of verward gedrag. Ook kunnen de bewoners van de Domus ervoor zorgen dat drugsdealers zich in de nabijheid van de Domus gaan begeven. Het handelen en gebruiken van drugs zou dan in het zicht van bewoners en hun kinderen kunnen plaatsvinden. Tevens kunnen gebruikte (objecten waarmee) verdovende middelen (zijn toegediend) in de openbare ruimte aangetroffen worden. Doordat deze dealers in de woonomgeving een afzetgebied kunnen zien, zouden deze kunnen proberen verdovende middelen te verhandelen met de (ook minderjarige) bewoners van Poort, met alle gevolgen van dien.

Dit alles resulteert in een mogelijke verslechtering van het aangename woon- en leefklimaat. De bewoners van het woongebied kunnen zich onveilig voelen en kunnen in sommige gevallen ook slachtoffer worden van vermogensdelicten, geweld en drugshandel. Verslaafden die zich ophouden in binnentuinen, speeltuinen, bushaltes en andere afgelegen (overdekte) plekken in de woonwijk, kunnen een gevoel van onveiligheid geven. De buurt kan een slechte naam krijgen en vermeden gaan worden.

Het belang van de bewoners van de woonomgeving is gelegen in een aangenaam woon- en leefklimaat, waarbij sprake is van een zoveel mogelijk sociaal veilige omgeving. Bij het wonen in een grote stad dient enige mate van hinder geaccepteerd te worden. Hierbij is het wel van belang dat de frequentie en omvang van de hinder zodanig klein blijft, dat dit aanvaardbaar blijft.

Het belang van de omwonenden van de Domus is daarmee ook gelegen in een beheersbare situatie. Als de Domus in gebruik is genomen, dan dienen er afspraken gemaakt te worden die ervoor zorgen dat hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen en dat eventuele hindersituaties adequaat worden aangepakt. Op het moment dat deze afspraken niet leiden tot een verbetering, dan is het belang van de omwonenden gelegen in een duidelijk escalatiemodel met handhavingsmaatregelen. Het moet duidelijk zijn welke maatregelen getroffen worden om hinder te voorkomen, welke maatregelen getroffen worden bij het optreden van hinder en welke maatregelen getroffen worden als genoemde maatregelen niet voldoende effectief blijken te zijn. De maatregelen dienen ervoor te zorgen dat de omwonenden het comfort hebben dat in de basis ingezet wordt op preventie en zodoende hinder zoveel mogelijk uitblijft. Vervolgens moet het comfort geboden worden dat áls er hindersituaties ontstaan, dat deze snel en effectief verholpen worden. Als laatste dient er comfort te zijn dat als de hinder aanblijft, het mogelijk is om de maatregelen aan te scherpen, uit te breiden en/of te verzwaren. Indien dit niet helpt, zou in het ultieme geval een sluiting van de locatie overwogen moeten kunnen worden.

2.2 De belangen van de onderwijsinstelling Aeres

Bij Aeres krijgen circa 1.200 leerlingen in de leeftijd van 12 t/m 16 jaar dagelijks onderwijs. Deze leerlingen hebben baat bij een leefbare, veilige en gezonde schoolomgeving. Hetzelfde geldt voor de route naar school. Dit belang kan door de vestiging van een Domus worden geschaad. De aanwezigheid van ernstig verslaafde bewoners (met grote honden), die openlijk drugs gebruiken, drinken, schreeuwen en kunnen niet alleen voor overlast zorgen maar ook voor een onveilige situatie voor de schoolgaande kinderen. Fietspaden richting de school kunnen worden geblokkeerd en de omgeving kan vervuild raken. Dit kan zeer ingrijpend zijn voor de leerlingen, kan een gevoel van onveiligheid creëren en kan effecten hebben op het welzijn van leerlingen en personeel. Aeres acht het van belang dat deze gevolgen, die al in de huidige situatie bij onderwijsinstellingen in het centrum aan de orde zijn, niet bij hun vestiging in Almere Poort zal gaan optreden.

Leerlingen van Aeres kunnen – bij de komst van de Domus – drugs op een presenteerblaadje aangereikt krijgen en zodoende in aanraking komen met verslaafden en dealers. Zeker naast een middelbare school en uitbreidingslocatie voor vmbo-leerlingen met een bovengemiddelde kwetsbaarheid en beïnvloedbaarheid, kan dit problematisch worden. Voor de uitbreidingslocatie geldt dat hier waarschijnlijk een MBO vestiging zal komen. Deze leerlingen zijn naar verwachting minder kwetsbaar en beïnvloedbaar, maar kunnen eveneens in aanraking komen met verslaafden en dealers. Zij kunnen op deze manier in de drugscriminaliteit worden gezogen.

Ook de ouders van (potentiële) leerlingen hebben belang bij een aangenaam onderwijsklimaat voor hun kinderen. Zij kunnen bij de schoolkeuze van hun kinderen het gegeven dat er een wooncomplex voor verslaafden met mogelijk psychische problemen in de nabijheid van de school betrekken en op basis daarvan besluiten hun kind(eren) op andere schoollocaties in te schrijven. Voor de ouders van de leerlingen die nu les krijgen op de locatie aan de Heliumweg kan het realiseren van de Domus leiden tot de beslissing om hun kind(eren) van deze locatie af te halen. Daarmee is het belang van Aeres ook gelegen in het bieden van comfort aan de ouders van hun leerlingen dat de vestiging van de Domus geen nadelige gevolgen heeft voor de kwaliteit van het onderwijs, de veiligheid in en rond de schoollocatie en de mate waarin de leerlingen te maken krijgen met ongewenst gedrag. Dit comfort moet uiteindelijk leiden tot het behoud van de leerlingen voor Aeres en daarmee een instandhouding van de maatschappelijke en commerciële doelstellingen die Aeres heeft.

2.3 Overige belanghebbenden

In de omgeving zijn ook andere bedrijven en voorzieningen aanwezig. Hun belangen zijn vergelijkbaar met die van de bewoners en Aeres.

Ad 3. Het belang van de gemeente en gevolgen door komst Domus

Het belang van de gemeente is onder andere gelegen in het algemene maatschappelijke belang ten behoeve van uitvoering van de Wet maatschappelijke ondersteuning; beschermd wonen is een gemeentelijke taak binnen de Wet Maatschappelijke Ondersteuning. Het is ook een taak binnen de Wet langdurige zorg. De Domus biedt beschermd wonen vanuit de locatie aan de Spoordreef. Geconstateerd is dat nieuwbouw nodig is om betere huisvesting en zorg te kunnen bieden. Een ander belang is het leefbaar en aantrekkelijk houden van het centrum voor bewoners en bezoekers. In de Aanpak overlast Almere Centrum is aangegeven dat door de combinatie van veel cliëntengroepen op één locatie, het lastig is om goede zorg te verlenen en de hinder beperkt te houden.

Er is derhalve een herhuisvestingsplan geschreven door het Leger des Heils, waarbij een cliëntengroep naar Oosterwold zal gaan, een andere cliëntengroep naar Poort en zodoende op de locatie Spoordreef ook op een beheerbare manier zorg kan worden geboden. Zodoende wordt de impact van dergelijke voorzieningen op de stad verspreid, waardoor deze zich niet meer op één gebied concentreert. Juist door de spreiding is betere ondersteuning mogelijk en kan op de afzonderlijke locaties in de stad de hinder goed beperkt worden.

Omdat in het centrum ook grote opgaves liggen ten aanzien van woningbouw en economie/werkgelegenheid, zijn de (toekomstige) bewoners, ondernemers en bezoekers van het centrum net zo goed belanghebbend bij deze ontwikkeling. Vanuit dit – meer algemene – belang geredeneerd, is het verplaatsen van de Domus-voorziening naar Poort relevant voor het bieden van een aangenaam woon-, bezoekers- en ondernemersklimaat in het centrum. Op het moment dat de Domus niet verplaatst wordt, dan zal de overlast aanhouden en wordt het steeds lastiger om deze beheersbaar te houden. Het belang bij de verplaatsing van de Domus is dus breder dan alleen het huisvesten van 35 verslaafden; het gaat ook het verbeteren van de leefbaarheid in het centrum, waar duizenden mensen en kinderen dagelijks winkelen, verblijven, (gaan) wonen, recreëren, naar school gaan en ondernemen.

Relevante feiten voor de belangenafweging alsmede de aard en omvang van de afwijking

Het college heeft een afweging gemaakt of de omgevingsvergunning voor de realisatie van een maatschappelijke voorziening voor Domus in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij stelt het college voorop dat overlast en hinder die het gevolg is van onrechtmatig gedrag en onrechtmatig handelen (criminaliteit) bij de besluitvorming buiten beschouwing moet worden gelaten, omdat dit een aspect van openbare orde is. Vergunningverlening omvat geen toestemming voor het verrichten van handelingen die tot dergelijke overlast leiden (vgl. ABRvS 23 januari 2023, ECLI:NL:RVS:2023:235). Dit betekent echter niet dat het in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet ingegaan hoeft te worden op de sociale veiligheid. Binnen het behouden van een aangenaam woon- en leefklimaat, behoort ook het behouden van een sociaal veilige omgeving. Daarmee is sociale veiligheid ruimtelijk relevant en dient deze onderdeel te zijn van de afwegingen om de omgevingsvergunning te verlenen.

De gemeente is van mening dat de bestaande planologische ruimte binnen de vigerende bestemming meegewogen moet worden bij deze afwegingen. Immers, op de onderhavige locatie is het bouwen en gebruiken van een maatschappelijke voorziening al bij recht toegelaten. Hieronder worden mede begrepen “praktijken van psychiaters en dagbehandelcentra voor geestelijke gezondheids- en verslavingszorg”. Zie hiervoor de regels van bestemmingsplan Almere Poort Oost en Duin, artikel 25 Woongebied – 1, regels 25.1 onder d, met verwijzing naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging voor maximaal categorie B. In deze Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn ‘artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven’ opgenomen onder categorie A. Deze zijn derhalve toegestaan. Bij de SBI-2008 codes die zijn aangegeven bij deze toegelaten bedrijfsactiviteiten, te weten 8621, 8622, 8623, wordt mede begrepen:
(bron: [SBI2025-code zoeken | CBS](#)):

8622 - Activiteiten van medisch specialisten

Beschrijving

Deze klasse omvat:

- medisch-specialistische zorg zonder verblijf door medisch specialisten en chirurgen

Deze klasse omvat ook:

- *zorg die wordt geleverd door centra voor gezinsplanning die medische behandelingen uitvoeren, bijv. sterilisatie, zwangerschapsonderbreking, zonder verblijf*
- *cosmetische chirurgie uitgevoerd door medisch specialisten*
- *behandeling op poliklinieken of in dagklinieken, bijv. dialyse, chemotherapie, insulinetherapie, ademhalingstherapie, bestraling*
- *medische analyse en interpretatie van diagnostisch-medisch beeldmateriaal (röntgenfoto's, elektrocardiogrammen, endoscopieën enz.)*
- *psychiatrische zorg*
- *diensten van vaccinatiecentra (immunisatie en inenting)*
- *trombosezorg*

Het is daarmee mogelijk om binnen de toegelaten bedrijfsactiviteiten ook psychiatrische zorg te verlenen. Bij SBI code 86222 Psychiatrische zorg staat aangegeven dat "deze subklasse omvat niet: [...] verblijfszorg voor mensen met een langdurige geestelijke gezondheidszorgvraag of een middelenverslaving. Deze expliciete uitsluiting zorgt ervoor dat de Domus niet past in het bestemmingsplan.

De gevolgen van de vergunning voor het afwijken van de bestemming zal voor het woon- en leefklimaat dus niet wezenlijk anders zijn dan de reeds planologisch toegelaten mogelijkheden. Het gaat er bij deze afweging voornamelijk om of de maatschappelijke voorziening waar, naast de reeds toegestane psychische zorg, tevens verblijfszorg voor mensen met een langdurige geestelijke gezondheidszorgvraag of een middelenverslaving wordt geboden, het woon- en leefklimaat ter plaatse onevenredig zal verslechteren. Met de vaststelling van het bestemmingsplan is de mogelijkheid van een maatschappelijke voorziening (inclusief psychiatrische zorg) in relatie tot nabijgelegen woningen en een onderwijsinstelling al ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Voor dat deel van de bedrijfsactiviteiten die expliciet zijn uitgesloten, zal wel afgewogen moeten worden of deze inpasbaar zijn.

Belangenafweging

De gemeenteraad heeft reeds in 2022 democratisch besloten dat deze locatie, ten opzichte van de andere locaties in de stad, de voorkeur geniet. Bovendien is voor onderhavige aanvraag omgevingsvergunning door de raad een Verklaring van geen Bedenkingen afgegeven. Zodoende heeft het college niet de bevoegdheid om te oordelen dat andere locaties geschikter zijn dan waar de aanvraag betrekking op heeft en op grond daarvan de aanvraag te weigeren. Deze ruimte zou er alleen geweest zijn als de gemeenteraad geen Verklaring van geen bedenkingen had afgegeven. In deze belangenafweging heeft College dan ook alleen de bevoegdheid om de belangen te wegen voor een situatie waarbij de voorziening wordt ingepast.

Bij de belangeninventarisatie zijn de belangen van de omwonenden en (de leerlingen van) onderwijsinstelling Aeres benoemd. Als alle belangen worden geaggregeerd tot het meest principiële niveau, gaat het er vooral om dat de omwonenden en de (leerlingen van) onderwijsinstelling Aeres belang hebben bij een sociaal veilige omgeving. Immers, als er maatregelen getroffen worden die ervoor zorgen dat de bewoners van de Domus geen sociaal onveilige situaties veroorzaken, dan zal de impact van de Domus op de omgeving zeer beperkt worden. Enige mate van hinder valt niet uit te sluiten, maar dat is een consequentie die behoort bij het wonen in een steeds grotere stad, waar veel mensen met verschillende kenmerken, achtergronden en problemen met elkaar moeten samenleven. In veel gevallen gaat dat goed. Maar daar waar dit samenleven minder vanzelfsprekend is, zullen maatregelen getroffen moeten worden om de leefbaarheid goed te kunnen houden.

Eén van de maatregelen is het verplaatsen van de Domus uit het centrum. De overlast en hinder die in dat gebied optreedt, maakt het lastig om de leefbaarheid goed te houden. Hierbij zijn de bewoners van de Domus niet de enige oorzaak van deze hinder, maar is sprake van cumulatie van ongewenst gedrag door meerdere groepen. In februari 2026 is zelfs een samentreuwingsverbod ingesteld voor het centrum, omdat groepen jongeren overlast veroorzaakten. Het is dan niet het beleid van de gemeente om de overlast te concentreren op 1 plek, maar om de verschillende groepen uit elkaar te houden en zodoende het mogelijk te maken voor iedere groep een eigen aanpak te volgen. Het uit elkaar houden van de groepen betekent niet dat de overlast verplaatst wordt, maar dat de groepen

een eigen plek krijgen en zodoende de cumulatieve van hinder kunnen voorkomen en de groepen gericht aandacht kunnen krijgen. Dit laatste zorgt ervoor dat zij als groep ook minder geneigd zijn om ongewenst gedrag te vertonen. Met het verplaatsen van de Domus naar Poort wordt niet alleen een bijdrage geleverd aan het voorkomen van (cumulatieve van) overlast in het centrum, maar mag ook verwacht worden dat de overlast zich niet in dezelfde mate zal manifesteren in Poort als in het centrum.

Een andere maatregel die getroffen wordt, is een zorgvuldige inpassing van de voorziening in de wijk. Het gebouw komt niet direct tussen de woonbebouwing te liggen, maar wordt enigszins geïsoleerd. De locatie ligt in een groene setting en biedt mogelijkheden voor een “standalone” gebouw met buitenruimte waar cliënten kunnen verblijven. De buitenruimte wordt omgeven door een watergang, waardoor het alleen mogelijk is om het terrein te betreden en/of te verlaten via de toegangspoort aan de voorzijde van het perceel. Dit houdt in dat het altijd bekend is wie binnen het terrein van de Domus aanwezig is en wie het terrein gaat verlaten. Dit maakt monitoring van het bezoeken en verlaten van de Domus-bewoners en eventuele bezoekers goed mogelijk. Op het moment dat een bewoner de locatie wil verlaten, dan weet het Leger des Heils welke risico's dit met zich mee kan brengen en kan op dat moment passende maatregelen treffen om te voorkomen dat de persoon in kwestie ongewenst gedrag gaat vertonen. Ook kunnen zij goed inschatten of de bezoekers van de voorzieningen goede bedoelingen hebben of niet.

Op het moment dat bewoners van de Domus grotere afstanden willen afleggen, dan is de directe nabijheid van de bushalte een voordeel. De bewoner hoeft dan immers geen grote afstanden af te leggen langs kwetsbare voorzieningen en locaties. De inrichting en inpassing van de Domus zorgen er zodoende voor dat het aantal situaties die aanleiding kunnen vormen voor het vertonen van onwenselijk gedrag tot een minimum wordt beperkt.

Een derde maatregel, is het koppelen van het hanteren van een veiligheidsplan als voorschrift aan de vergunning. Het Basis Veiligheidsplan dat in 2024 aan de raad is toegezonden, is aangevuld met specifieke afspraken en maatregelen voor de locatie Domus in Poort. De naamgeving is gewijzigd naar Sociaal Beheerplan Domus Poort, om te onderstrepen dat het gaat om beheersmaatregelen voor de sociale veiligheid bij de nog te realiseren Domus voorziening in Poort. In het Sociaal Beheerplan zijn maatregelen opgenomen, die ervoor zorgdragen dat de sociale veiligheid rondom de Domus zoveel mogelijk wordt geborgd. De bewoners van de Domus zullen zich moeten conformeren aan de huisregels. Doen zij dit niet, dan kan dit uiteindelijk leiden tot uitplaatsing naar een andere voorziening. Als de bewoners zich buiten het wooncomplex bevinden, dan zal het Leger des Heils monitoren (zowel proactief met beveiligingsmedewerkers en Outreach medewerkers, als reactief via meldingen) of de huisregels worden nageleefd. Buiten het terrein heeft het Leger des Heils geen bevoegdheden voor het handhaven van de openbare orde, anders dan het aanspreken van de Domus-bewoners en – indien van toepassing – de personen drugs proberen te verkopen aan Domus-bewoners. De bevoegdheden tot handhaving liggen formeel bij de gemeente en de Politie. Op het terrein van derden (schoolpleinen, bedrijfskavels, particuliere tuinen etc.) liggen deze bevoegdheden bij de eigenaren van deze terreinen. Het Leger des Heils zal in laatstgenoemde gevallen afhankelijk zijn van de meldingen van derden.

Concreet zijn onderstaand de belangen/zorgen van Stichting Aeres benoemd, en hoe het college deze heeft gemitigeerd:

- Ongewenste overlast vanwege het gedrag van Domus bewoners → In het Sociaal Beheerplan is opgenomen dat het bewoners van Domus niet is toegestaan is om in de gebouwen of op de schoolpleinen van de omliggende scholen te komen. Op de locatie 24 uur per dag en 7 dagen per week begeleiding aanwezig om (het gedrag van) bewoners te begeleiden. Bovendien moeten de bewoners zich houden aan Huisregels, waarin is bepaald dat zij zich niet agressief en/of onacceptabel mogen gedragen. Andere vormen van overlast door medewerkers van Domus Almere Poort en de scholen meteen gedeeld in het operationele overleg of zoveel sneller als nodig is, waarbij partijen beschikken over elkaars telefoonnummers.
- Aanraking studenten en leerlingen met drugsgebruik van bewoners Domus → Volgens de Huisregels is het bewoners van Domus alleen toegestaan om op hun kamer drugs en/of alcohol te gebruiken. Bovendien mogen zij binnen een straal van 250 meter en bepaalde

aandachtsgebieden geen drugs gebruiken. In het Sociaal Beheerplan is daarnaast opgenomen dat scholieren niet op het terrein van Domus Almere Poort mogen komen. Overigens is het gebruik van verdovende middelen in de openbare ruimte als verboden op grond van de APV en zou de politie hier handhavend moeten optreden. Het Sociaal Beheerplan zorgt er voor dat in een cirkel van 250 meter in eerste instantie de medewerkers van het Leger des Heils de bewoners van de Domus aanspreken. Het is daarmee een extra beheersmaatregel bovenop het al bestaande verbod vanuit de APV.

- Angst voor potentiële drugdealers die in aanraking komen met de studenten en leerlingen → Verdenkingen van mogelijke (drugs)dealers worden meteen gedeeld door de medewerkers van Domus Almere Poort en de conciërges van de omliggende scholen. Waar nodig worden deze meldingen opgeschaald naar de politie. Het daarnaast volgens de Huisregels niet toegestaan voor bewoners om binnen 250 meter en aandachtsgebieden drugs te kopen. Ook hier is sprake van een extra beheersmaatregel, bovenop het bestaande verbod uit de APV.

De belangen/zorgen van de bewoners van Almere Poort, en hoe het college deze mitigeert, zijn onderstaand opgenoemd:

- Ongewenste overlast vanwege het gedrag van Domus bewoners → Bewoners van Domus moeten zich houden aan Huisregels, waarin is bepaald dat zij zich niet agressief en/of onacceptabel mogen gedragen. Het Leger des Heils zet outreach werkers in om rondes te lopen in de omgeving. Zij spreken bewoners van Domus Almere Poort aan op overlastgevend gedrag en registreren dit. Domus Almere Poort is 24/7 telefonisch bereikbaar voor omwonenden en medewerkers laten binnen 72 uur weten hoe er naar aanleiding van een melding is gehandeld.
- Drugsgebruik en angst voor dealers met betrekking tot Domus bewoners → Volgens de Huisregels is het bewoners van Domus alleen toegestaan om op hun kamer drugs en/of alcohol te gebruiken. Bovendien mogen zij binnen een straal van 250 meter en bepaalde aandachtsgebieden geen drugs gebruiken en/of kopen. Dit is een extra beheersmaatregel bovenop het reeds bestaande verbod uit de APV.

In het Sociaal Beheerplan zijn ook afspraken opgenomen die ingaan op de wijze waarop met meldingen wordt omgegaan en hoe bepaalde vaak voorkomende situaties besproken kunnen worden. Door een Beheergroep in te stellen, wordt er een platform geboden waar zaken besproken kunnen worden. Indien de Beheergroep nemen alle belanghebbende partijen zitting en kunnen aanpassingen aan het Beheerplan besproken worden. Om te voorkomen dat de beheergroep zich moet buigen over alle dagelijkse zaken, worden er andere – meer operationele - overlegvormen voorgesteld die tot sneller resultaat kunnen leiden. Als laatste staat in het Sociaal Beheerplan een escalatieladder. Deze laat duidelijk zien op welke manier meldingen afgehandeld worden, wat er gebeurt als de maatregelen niet effectief blijken te zijn en zelfs wat de mogelijkheden zijn als het Leger des Heils zich onvoldoende conformeert aan het Sociaal Beheerplan.

Door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden die het hanteren van het Sociaal Beheerplan verplicht stelt, krijgt het Sociaal Beheerplan ook een publiekrechtelijke borging. Het Sociaal Beheerplan wordt daarmee bestuursrechtelijk handhaafbaar. De wet geeft dan de gemeente mogelijkheden om bestuursrechtelijk af te dwingen dat het Sociaal Beheerplan wordt nageleefd, wat kan leiden tot een last onder dwangsom, bestuursdwang of zelfs intrekken van de vergunning. Mocht de beheergroep aanpassingen aan het Sociaal Beheerplan willen doorvoeren, dan zal dit bekrachtigd moeten worden door het college van B&W. Hiermee worden de aanpassingen onderdeel van het voorschrift aan de vergunning en daarmee publiekrechtelijk handhaafbaar.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat ook de mogelijkheden van vergunningvrij bouwen op het perceel van Aeres zijn verdisconteerd in de belangenafweging. Het Sociaal Beheerplan bevat een pakket aan maatregelen dat in de gehele directe omgeving van de Domus-voorziening, dus ook het gebied waar vergunningsvrij zou kunnen worden uitgebreid, voorziet in een beheersbare situatie.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het Leger des Heils voorstelt om een beheerconvenant tussen de deelnemers van de beheergroep te sluiten. Met dit convenant zullen de maatregelen uit het Sociaal Beheerplan ook nog privaatrechtelijk worden geborgd.

Elders in het land zijn al Domus voorzieningen in of nabij een woonomgeving gerealiseerd. Bij deze locaties is de effectiviteit van het werken met een veiligheidsplan bewezen; er zijn geen meldingen van overlast bij deze voorzieningen, anders dan sporadisch meldingen van situaties binnen de voorziening zelf. Op basis van deze referenties mag aangenomen worden dat een toegesneden sociaal beheerplan, met een duidelijke escalatieladder en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing, de Domus in Poort niet zal leiden tot onaanvaardbare sociale onveiligheid.

CONCLUSIE TEN AANZIEN VAN DE BELANGENAFWEGING:

Het college heeft de belangen van de aanvrager, omwonenden, de onderwijsinstelling en de gemeente Almere in kaart gebracht en geïnventariseerd. Vervolgens heeft het college in aanmerking genomen wat de gevolgen van het initiatief zijn voor deze belangen en deze belangen tegen elkaar afgewogen.

Het college komt tot de conclusie dat het gedrag van de bewoners van Domus van invloed kan zijn op de leefbaarheid en veiligheid in de omgeving; en dus op het woon- en leefklimaat van omwonenden en de belangen van de onderwijslocatie. Deze overlast is volgens het college echter niet onaanvaardbaar, omdat deze beheersbaar is. Het college treft verschillende mitigerende maatregelen om het leefklimaat, de sociale veiligheid en de gezondheid (van studenten en leerlingen) te waarborgen. Door middel van het Sociaal Beheerplan met daaraan gekoppelde vergunningsvoorschriften worden de nadelige gevolgen voor omwonenden en de onderwijsinstelling beperkt zodanig dat dit niet leidt tot een ruimtelijk onaanvaardbare situatie. Het college kan de omgevingsvergunning na afweging van de relevante belangen dus ook in redelijkheid verlenen.

Motivering:

- dat gezien bovenstaande er gemotiveerd kan worden besloten;
- dat op grond van bovenstaande medewerking de gevraagde afwijking kan worden verleend c.q. kan worden gehandhaafd.

Herstelbesluit

Wij hebben gelet op het voorgaande besloten af te wijken van de regels van het bestemmingsplan "Almere Poort Oost en Duin", als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van de planologische afwijking voor de bouw van 35 beschermde wooneenheden en een nachtverblijf voor de medewerkers van het Leger des Heils, in een maatschappelijke voorziening voor Domus op een kavel op de hoek van de kruising van het Cascadepad en de busbaan aan de oostrand van het Europakwartier in Almere Poort Met het herstelbesluit zal de vergunning d.d. 12 juli 2024 worden gewijzigd ten aanzien van het aantal wooneenheden, worden voorzien van een aanvullende motivering om het motiveringsgebrek te herstellen en worden voorschriften aan de vergunning verbonden.

Aanvullende voorschriften

Aan het herstelbesluit verbinden wij de volgende (aanvullende) vergunningsvoorschriften:

- Het gebruik van de voorziening dient plaats te vinden overeenkomstig het Sociaal Beheerplan, dat integraal onderdeel uitmaakt van het herstelbesluit c.q. de verleende omgevingsvergunning.
- Wijzigingen van het Sociaal Beheerplan dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders en na het verkrijgen van deze goedkeuring dient een gewijzigde versie van het Beheersplan aan de vergunning te worden toegevoegd.

- Vergunninghouder c.q. de exploitant van de maatschappelijke voorziening dient cliënten actief te wijzen op de huisregels en hij dient deze aan te spreken en te sanctioneren indien deze regels niet worden nageleefd.

Overzicht bescheiden bij besluit

224908

Betreft: het bouwen van 35 beschermde wooneenheden en een (1) Locatie: 4C3 (Cascadepark Oost) (4C3a–kavel 1, EKO2)
nachtverblijf voor personeel in een maatschappelijke
voorziening voor Domus

Nr.	OMSCHRIJVING BESCH.	KENMERK BESCH.	SUBCATEGROIE BESCH.	VERSIE DATUM	VERSIE	DATUM INGEDIEND	NAAM DOCUMENT
1	Publiceerbare aanvraag		OLO Bijlage			31-10-2022	publiceerbareaanvraag.pdf
2	Ruimtelijke onderbouwing	Blz. 1 t/m 45	Overig	15-01-2026	4	13-01-2026	2026-01-13-RO_Cascadepad_Cascadepark_Oost.pdf
3	Quick scan ecologie		Overig			18-04-2023	QS_EKO2_Domus_te_Almere_20230206_a.pdf
4	Akoestisch onderzoek geluidbelasting wegverkeerslawaaï	22.142.01 versie 01	Overig			31-10-2022	AKO_22.142.01_Trebbe_Almere_EKO2_Domus.pdf
5	Projectberekening gebruiksfase	RvoeW3g44kC5	Berekening	02-02-2024		22-02-2024	AERIUS_EkoDomus_gebruiksfase_2024.pdf
6	Projectberekening bouwfase	RyEKfkSJSmXJ	Berekening	02-02-2024		22-02-2024	AERIUS_EkoDomus_bouwfase_2024.pdf
7	Sociaal beheerplan Domus Almere Poort	Blz. 1 t/m 32	Rapport	14-01-2026	V2.1	2-3-2026	Sociaal Beheerplan Domus Almere Poort v 2.1.pdf