

Bijlage Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit Omgevingsplanactiviteit (bouwactiviteit)

Het bouwen van 2 tijdelijke woongebouwen met in totaal 96 wooneenheden
241564

Het verrichten van een omgevingsplanactiviteit (artikel 5.1 Omgevingswet) waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan, of een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan

1. Inhoudelijke beoordeling

Inleiding

Op grond van artikel 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet is het verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten, voor zover het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen geval of een activiteit waarvoor in het omgevingsplan een verbod staat. In dit geval heeft u een vergunning aangevraagd voor de bouw van 2 tijdelijke woongebouwen met in totaal 96 wooneenheden aan de Sas van Gentlaan in het Annapark in Stedenwijk.

In artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna Bbl) worden vergunningvrije gevallen voor de omgevingsplanactiviteit aangewezen, waarvoor in afwijking van artikel 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet geen omgevingsvergunning nodig is voor de omgevingsplanactiviteit. In artikel 2.30 van het Bbl worden uitzonderingen van deze gevallen aangewezen, waarvoor in afwijking van artikel 2.29 Omgevingswet wel een omgevingsvergunning nodig is voor de omgevingsplanactiviteit. Gelet op de door u aangevraagde omgevingsplanactiviteit en gezien de artikel 2.29 van het Bbl en de regels opgenomen in het omgevingsplan is de door u aangevraagde omgevingsplanactiviteit vergunningplichtig als bedoeld in artikel 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet.

In dit geval heeft u vergunning aangevraagd voor de bouw van 2 tijdelijke woongebouwen met in totaal 96 wooneenheden in het Annapark in Stedenwijk te Almere, met een gewenste instandhoudingstermijn van maximaal 15 jaar na datum van verlening van deze omgevingsvergunning, waarna de 2 tijdelijke woongebouwen daadwerkelijk moeten zijn verwijderd en dient de vóór verlening van deze omgevingsvergunning bestaande toestand hersteld te zijn.

Toelichting

Op grond van artikel 4.19 en 5.18 Omgevingswet en artikel 8.0a Besluit kwaliteit leefomgeving moet de aangevraagde omgevingsvergunning, voor zover deze betrekking heeft op een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet, worden getoetst aan het omgevingsplan en daarom ook aan redelijke eisen van welstand.

Omgevingsplan

De activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft is in strijd met tijdelijke omgevingsplan 'Omgevingsplan gemeente Almere' en het bestemmingsplan 'Stedenwijk en Weerwater Noord' dat van rechtswege onderdeel is van het tijdelijke omgevingsplan.

Overwegende:

- dat de aangevraagde bouwwerken tijdelijke bouwwerken dat geen seizoensgebonden bouwwerken zijn en hoeven volgens artikel 22.29 eerste lid onder a van het tijdelijke omgevingsplan 'Omgevingsplan gemeente Almere' daarom niet te worden voorgelegd aan de welstandscommissie;

- dat de aanvraag betrekking heeft op de bouw van 2 tijdelijke woongebouwen met in totaal 96 wooneenheden in het Annapark in Stedenwijk te Almere, met een gewenste instandhoudingstermijn van maximaal 15 jaar na datum van verlening van deze omgevingsvergunning, een en ander zoals weergegeven op de bij de aanvraag gevoegde bescheiden;
- dat de bouw van 2 tijdelijke woongebouwen met in totaal 96 wooneenheden niet vergunningsvrij mogelijk is en in strijd is met het vigerende tijdelijke omgevingsplan;
- dat de aanvraag in strijd is met de regels van het tijdelijke omgevingsplan 'Omgevingsplan gemeente Almere', of met eisen die krachtens een zodanig plan zijn gesteld, meer specifiek wegens strijdigheid met het bestemmingsplan 'Stedenwijk en Weerwater Noord' dat van rechtswege onderdeel is van het tijdelijke omgevingsplan, het project is gelegen binnen de enkelbestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' en is strijdig met artikel 16.1 waar de woonfunctie niet is toegestaan op aangewezen gronden, en is strijdig met artikel 16.2 waar de bouw van woongebouwen niet is toegestaan, en waardoor de aanvraag een verzoek om een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit betreft;
- dat de strijdigheid met het tijdelijke omgevingsplan moet worden getoetst aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, moet een zorgvuldige belangenafweging uitgevoerd worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht, en moet het besluit goed gemotiveerd worden;
- dat er dus sprake moet zijn van een gewenste ruimtelijke ontwikkeling;
- dat er geparticipeerd moet zijn volgens vastgesteld beleid van de gemeente Almere;
- dat niet specifiek de tijdelijke behoefte dient te worden aangetoond, maar dat dient te worden aangetoond dat de tijdelijke bouwwerken na afloop van de gegeven termijn ook daadwerkelijk kunnen worden verwijderd;
- dat de aanvraag hierin voorziet;
- dat het in de aanvraag aannemelijk is gemaakt dat de bouwwerken daadwerkelijk worden verwijderd na de instandhoudingstermijn en het gebruik weer in overeenstemming wordt gebracht met het tijdelijke omgevingsplan;
- dat voor de omgevingsplanactiviteit afgeweken wordt van het planologische regime waarbij het een geval betreft als bedoeld in artikel 8.0a tweede lid Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit een omgevingsvergunning kan worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- dat bij de aanvraag een onderbouwing met onderliggende bijlagen is ingediend waarin uitgebreid wordt ingegaan op de fysieke leefomgeving en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- dat hierbij advies is gevraagd bij het Midoffice van de gemeente Almere om over de beoogde afwijking en de onderbouwing te adviseren;
- dat het Midoffice een interdisciplinaire adviesgroep betreft, voor onder andere externe veiligheid, milieuzonering, geluid, parkeren, luchtkwaliteit, archeologie, stikstof, ecologie en participatie, welke samen tot een integrale ruimtelijke afweging komen;
- het Midoffice positief heeft geadviseerd;
- dat bovengenoemde adviezen als deskundig mogen worden geacht;
- dat de gemeenteraad bij besluit RV-37/2020 de Woonvisie 2020-2030 heeft vastgesteld. In de woonvisie wordt gesproken over de verkenning naar tijdelijke woningbouw in Almere, tijdelijke woningen worden hier als een flexibele schil beschouwd, die een mogelijke oplossing kunnen zijn voor acute nood;
- dat de gemeenteraad bij besluit RV-59/2021 de Verkenning naar tijdelijke woningen in het Annapark heeft vastgesteld, waarmee ingestemd is met de ontwikkeling van circa 200 tijdelijke woningen in het Annapark voor een termijn van 15 jaar;

- dat de gemeenteraad bij besluit RV-114/2021 de Projectopdracht tijdelijke woningen Annapark heeft vastgesteld, waar de uitgangspunten van de te realiseren tijdelijke woningen in het Annapark zijn vastgelegd;
- dat de gemeenteraad bij besluit RV-12/2022 de Addendum op projectopdracht tijdelijke woningen Annapark heeft vastgesteld, waar de locatie van de woongebouwen is gewijzigd van één locatie ten noorden van de Sas van Gentlaan en één locatie ten zuiden van de Sas van Gentlaan, naar twee locaties ten zuiden van de Sas van Gentlaan;
- dat het te realiseren project in overeenstemming is met bovenstaande visie en de vastgestelde raadsbesluiten en de daarin vastgestelde uitgangspunten;
- dat er geen redenen bekend zijn die nopen om van deze visie en raadsbesluiten af te wijken;
- dat de gemeenteraad positief heeft geadviseerd volgens artikel 16.15b Omgevingswet en 4.21 Omgevingsbesluit;
- dat er geen andere belangen of redenen bekend zijn die zich tegen het verlenen van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit verzetten;

Belangenafweging

- dat het belang van de aanvrager is het bouwen van 2 tijdelijke woongebouwen met in totaal 96 wooneenheden met een instandhoudingstermijn van 15 jaar;
- dat het belang van omliggende percelen en gebruikers niet, althans niet in onevenredige mate, wordt geschonden;
- dat van het belang om het tijdelijke omgevingsplan te handhaven gemotiveerd wordt afgeweken;

Motivering:

- dat gezien bovenstaande er gemotiveerd kan worden besloten;
- dat op grond van bovenstaande medewerking aan de gevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden verleend;

Conclusie

Gelet op het voorgaande hebben wij besloten af te wijken van de regels in het tijdelijke omgevingsplan ‘Omgevingsplan gemeente Almere’, als bedoeld in artikel 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet, ten behoeve van de bouw van 2 tijdelijke woongebouwen met in totaal 96 wooneenheden, aan de Sas van Gentlaan in het Annapark in Stedenwijk, met een instandhoudingstermijn van 15 jaar, een en ander zoals weergegeven op de bij de aanvraag gevoegde bescheiden.

2. Toetsingsdocumenten

Wij hebben de volgende toetsingsdocumenten bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

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