

Datum PM
[In te vullen door de raadsgriffie]
Raadsnummer
24202

Onderwerp

Ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van 2 appartementengebouwen met in totaal 72 wooneenheden aan de Boomgaardweg in Parkwijk

Beleidsveld

Ruimtelijke ontwikkeling

Portefeuillehouder

P.J.G. Tang

Vragen bij + telefoonnummer

T. de Boer – 0614167374, P. Rinsma – 0625744046, D. Bout – 0683621167

Fatale termijn

Niet van toepassing

Voorgesteld raadsbesluit

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het ontwerp van de omgevingsvergunning activiteit planologische regeling voor het bouwen van 2 appartementengebouwen met in totaal 72 wooneenheden aan de Boomgaardweg in Parkwijk.
2. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen als definitief te beschouwen wanneer er geen zienswijzen worden ingediend.

Inleiding en bestuurlijke context

Naar aanleiding van het addendum op de Woonvisie ‘Bestuursopdracht wonen en zorg’ dat op 17 juni 2021 door de raad is vastgesteld, is bepaald dat er plekken gerealiseerd moeten worden voor de doelgroep van ‘thuisloze jongeren’

Op 3 februari 2022 is de projectopdracht Boomgaardweg vastgesteld door uw raad. Deze projectopdracht beschrijft op hoofdlijnen de stappen die nodig zijn om circa 70 woningen te realiseren om de dak- en thuisloosheid onder jongeren terug te dringen, omdat passend woningaanbod voor deze doelgroep zeer schaars is.

Op 29 juni 2023 is het ontwikkelingsplan Boomgaardweg vastgesteld door uw raad. Dit ontwikkelingsplan betreft de ontwikkeling van 72 sociale huurwoningen voor starters en jongeren, inclusief jongeren met een hulpvraag (thuisloze jongeren), gelijkmatig verdeeld over twee locaties aan de Boomgaardweg.

Op 11 december 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de planologische afwijking om het bouwen van 2 appartementengebouwen met in totaal 72 wooneenheden aan de Boomgaardweg in Parkwijk mogelijk te maken. De gebouwen bestaan uit 4 bouwlagen en hebben een bouwhoogte van circa 13 meter met een voetprint van circa 464 m² per gebouw. Deze aanvraag geeft uitvoering aan het vastgestelde ontwikkelingsplan Boomgaardweg.

In de prestatieafspraken met de corporaties is afgesproken dat er reguliere sociale huurwoningen worden gerealiseerd door woningcorporatie GoedeStede. De beide gebouwen bevatten 36 sociale huurwoningen,

Voorstel aan de raad

waarvan 21 studio's (geschikt voor de doelgroep 'thuisloze' jongeren) en 15 2-kamer appartementen voor starters op de woningmarkt.

De locaties liggen in het bestemmingsplan 'Film-, Park-, Dans-, Verzetswijk en Lumièrepark' en hebben de bestemming 'Maatschappelijk', de noordelijke locatie heeft tevens deels de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Op deze locaties zijn woonfuncties niet toegestaan op de bestemming 'Maatschappelijk' en is voor de noordelijke locatie het bouwen van het gebouw niet toegestaan op de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

De aanvraag is ingediend voor inwerkingtreding van de Omgevingswet en wordt daardoor nog behandeld als een Wabo aanvraag. De omgevingsvergunning kan enkel worden verleend na het doorlopen van de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Beoogd effect

Met het doorlopen van de uitgebreide voorbereidingsprocedure voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan wordt de bouw van 2 appartementengebouwen met in totaal 72 wooneenheden aan de Boomgaardweg juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Toelichting en argumenten

1. Ontwerp verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 6.5 lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor) mag een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo niet worden verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. De aanvraag valt onder artikel 2, categorie II: Wonen, van de regeling 'Categorieën gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist' waardoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Op 11 maart 2024 heeft tenminste één vijfde van de raadsleden aangegeven een beroep te willen doen op de uitzonderingsmogelijkheid, zoals opgenomen in artikel 4 van de regeling 'Categorieën gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist'. Dit houdt in dat er toch een verklaring van geen bedenkingen vereist is.

Afwijkingen van het bestemmingsplan, goede ruimtelijke ordening

De voorgelegde aanvraag omvat de planologische afwijking voor de bouw van 2 woongebouwen met in totaal 72 wooneenheden aan de Boomgaardweg. In de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken is uitgebreid gemotiveerd dat er sprake is van een passende ontwikkeling die voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op al het relevante beleid van Rijk, provincie en gemeente, zoals de Nationale Omgevingsvisie, de Omgevingsvisie FlevolandStraks, de Omgevingsvisie Almere en de Almeerse woonvisie 2020-2030. Ook wordt ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten, zoals bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluid, verkeer, waterhuishouding en stikstof.

Het project geeft invulling aan het realiseren van passend woningaanbod voor de doelgroep 'thuisloze jongeren' zoals beoogd in het addendum op de Woonvisie 2020-2030 'Bestuursopdracht wonen en zorg'.

Vooroverleg

In kader van het vooroverleg (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) zijn reacties ontvangen van het Waterschap Zuiderzeeland, de provincie Flevoland en de Veiligheidsregio Flevoland. Het Waterschap Zuiderzeeland heeft een positief wateradvies afgegeven met als kanttekening dat zij het niet eens zijn met de stelling van de gemeente dat na de realisatie van de woongebouwen aan de Boomgaardweg er nog 10.457 m² extra oppervlaktewater overblijft als compensatie voor andere toekomstige ontwikkelingen in hetzelfde peilgebied. Hierover zal buiten deze aanvraag om verder overleg gevoerd worden tussen de gemeente en het Waterschap Zuiderzeeland. Vanuit provinciaal belang leidt dit plan niet tot bezwaren en de Veiligheidsregio Flevoland heeft positief geadviseerd.

2. Definitieve verklaring van geen bedenkingen

Nadat de ontwerp verklaring van geen bedenkingen is afgegeven zal deze met de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerp besluit hogere waarde geluid zes weken ter inzage gelegd worden. Tijdens de ter inzage legging kunnen zienswijzen over de ontwerp omgevingsvergunning, het ontwerp besluit

Voorstel aan de raad

hogere waarde geluid en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen worden ingediend. Indien er geen zienswijzen worden ingediend, wordt de ontwerp verklaring van geen bedenkingen als definitief beschouwd en neemt de afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving het definitieve besluit om de omgevingsvergunning te verlenen.

Kanttekeningen en alternatieven

Indien gemotiveerd wordt dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening kan worden gekozen om geen ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven. Dit betekent dat het plan om 2 appartementengebouwen met in totaal 72 wooneenheden op de voorgenomen locaties niet uitgevoerd kan worden. Het gevolg is dat een andere locatie gezocht moet worden, opnieuw het voortraject voor een projectopdracht en een ontwikkelingsplan doorlopen moet worden alvorens de gemeente kan voorzien in passend woningaanbod voor de doelgroep 'thuisloze jongeren'.

Mogelijke tegenargumenten bij deze plannen zijn:

- De bestemming van de voorgenomen locaties is 'Maatschappelijk'. Met het realiseren van woningen gaan er dus plekken voor nieuwe maatschappelijke voorzieningen verloren.
- Met het nieuwe appartementengebouw op de zuidelijke kavel recht tegenover de GGZ, komt de privacy van de patiënten die daar worden behandeld in het geding. Zij hebben behoefte aan een 'prikkelarme' omgeving.
- Door het realiseren van sociale huurwoningen voor jongeren op deze plek is er een kans dat de overlast voor de huidige bewoners toeneemt: geluidsoverlast, extra verkeer- en parkeerdruk.

Financiële middelen en effecten

Voor dit project is een grondexploitatie vastgesteld door de raad (Boomgaardweg 2r8). De geraamde inkomsten en uitgaven laten een 'licht' positief saldo zien.

Uitvoering / Vervolgproces

Zodra uw raad de ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, zal de ontwerp omgevingsvergunning, het ontwerpbesluit hogere waarden geluid en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen zes weken ter inzage gelegd worden. Tijdens de ter inzage legging kunnen zienswijzen over de ontwerp omgevingsvergunning, het ontwerpbesluit hogere waarden geluid en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen worden ingediend.

Indien er geen zienswijzen worden ingediend neemt de afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving na de termijn van terinzagelegging het definitieve besluit.

Indien er wel zienswijzen worden ingediend, zullen deze worden beoordeeld en verwerkt in een nota van zienswijzen, met een reactie op deze zienswijzen door de gemeente. Indien de zienswijzen niet leiden tot een ander besluit wordt een definitief besluit opgesteld en zal de raad worden verzocht om een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Tegen het definitieve besluit tot verlening van de omgevingsvergunning kan een ieder een beroepsschrift en/of voorlopige voorziening indienen bij de Rechtbank. Daarna is er de mogelijkheid tot hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie en participatie

Participatie

Zowel bij het opstellen van de projectopdracht als bij het opstellen van het ontwikkelingsplan zijn belanghebbenden vanuit de omgeving van de Boomgaardweg betrokken en geïnformeerd.

Bij vaststelling van de projectopdracht in februari 2022 in de raad was niet iedereen blij met de plannen. Bewoners en omgeving hebben destijds een petitie aangeboden met als doel de beoogde ontwikkeling van deze plannen te stoppen. Uw raad heeft naar diverse insprekers geluisterd, een afweging gemaakt en besloten de plannen voor de realisatie van sociale huurwoningen voor jongeren door te zetten. Daarbij is de opdracht meegegeven om goed te kijken naar de zorgen en aandachtspunten die door de omgeving zijn geuit en daar waar mogelijk deze zorgen weg te nemen.

Voorstel aan de raad

Op hoofdlijnen ging het om de volgende punten:

- Angst voor overlast door jongeren en de beoogde doelgroep die zal worden gehuisvest;
- Extra verkeer- en parkeerdruk in de wijk waar de druk al als hoog ervaren wordt;
- Minder privacy en inzicht vanuit de nieuwe woningen bij cliënten van De Meregaard;
- Verandering van uitzicht en verdwijnen van groen.

Bij het opstellen van het ontwikkelingsplan en bij de informatiebijeenkomsten voor maatschappelijke organisaties op 12 januari 2023 en voor bewoners op 17 januari 2023 zijn bovenstaande punten meegenomen en besproken. Verslagen hiervan zijn te vinden in het bijlagendocument.

Op 29 juni 2023 heeft de raad het ontwikkelingsplan vastgesteld. Bewoners (28 november 2023) en maatschappelijke organisaties (21 november 2023) in de buurt zijn eind november 2023 opnieuw uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst over het Voorlopig Ontwerp en het concept inrichtingsplan.

Daarnaast heeft de gemeente regelmatig overleg met de klankbordgroep. Daarin zit een vertegenwoordiging van de bewoners in de buurt. Met de klankbordgroep worden aandachtspunten en zorgen vanuit de buurt besproken.

Communicatie

De aanvrager zal op de hoogte worden gebracht van het besluit. De wettelijk verplichte publicatie van de terinzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning, het ontwerpbesluit hogere waarden geluid en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen, met de bescheiden waar het besluit aan is getoetst, zal door de gemeente worden verzorgd op www.officielebekendmakingen.nl.

Bijlagen

- Ontwerp verklaring van geen bedenkingen
- Ontwerpbesluit omgevingsvergunning
- Ontwerpbesluit hogere waarden geluid
- Ruimtelijke onderbouwing

Achterliggende stukken

Politieke Markt 3 februari 2022:

https://almere.notubiz.nl/vergadering/951787#ai_6566435

Politieke Markt 29 juni 2023:

https://almere.notubiz.nl/vergadering/1122733#ai_7684054

Collegevoorstel Wabo-afwijkingsprocedure voor de bouw van 2 appartementengebouwen met in totaal 72 wooneenheden aan de Boomgaardweg in Parkwijk en besluit d.d. 16 juli 2024

Datum PM
[In te vullen door de raadsgriffie]
Raadsnummer
24202

Onderwerp

Ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van 2 appartementengebouwen met in totaal 72 wooneenheden aan de Boomgaardweg in Parkwijk

De raad van de Gemeente Almere

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Besluit:

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het ontwerp van de omgevingsvergunning activiteit planologische regeling voor het bouwen van 2 appartementengebouwen met in totaal 72 wooneenheden aan de Boomgaardweg in Parkwijk.
2. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen als definitief te beschouwen wanneer er geen zienswijzen worden ingediend.

Almere,

De raad voornoemd,

De griffier,

G.J. Broer

De voorzitter,

W.H.J.M. van der Loo