

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

het bouwen van twee woongebouwen

Afwijken van planologisch regime

235300-24-01

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

Inleiding

Op 11 december 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de planologische afwijking voor de bouw van twee woongebouwen met in totaal 72 wooneenheden op twee kavels aan de Boomgaardweg in Parkwijk. De locatie ligt in het bestemmingsplan 'Film-, Park-, Dans-, Verzetswijk en Lumièrepark' en heeft de bestemming 'Maatschappelijk' en de bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied', en het bestemmingsplan 'Parapluzherziening parkeren'. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan 'Film-, Park-, Dans-, Verzetswijk en Lumièrepark', op de bestemming 'Maatschappelijk' zijn woonfuncties niet toegestaan, op de bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied' is het bouwen van het woongebouw niet toegestaan. De aanvraag betreft woonfuncties en het noordelijke gebouw ligt deels in de bestemming waar het gebouw niet is toegestaan. De aanvraag past hierom niet binnen de regels van het bestemmingsplan.

Toelichting

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.

Overwegingen

Aanleiding

U heeft een plan ingediend voor de planologische afwijking voor de bouw van twee woongebouwen met in totaal 72 wooneenheden op twee kavels aan de Boomgaardweg in Parkwijk.

Overwegende:

- dat de aanvraag betrekking heeft op het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van twee woongebouwen met in totaal 72 wooneenheden;
- dat de beoogde bouwwerken gelegen zijn in het bestemmingsplan 'Film-, Park-, Dans-, Verzetswijk en Lumièrepark' met grotendeels de bestemming 'Maatschappelijk' en deels de bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied';
- dat binnen de bestemming 'Maatschappelijk' geen woonfuncties zijn toegestaan;
- dat binnen de bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied' het niet is toegestaan een gebouw te bouwen;
- dat het beoogde gebruik en een deel van het beoogde bouwwerk niet passend is binnen deze bestemmingen;
- dat de aanvraag hierdoor in strijd is met artikel 11.1 en artikel 15.2 van het bestemmingsplan 'Film-, Park-, Dans-, Verzetswijk en Lumièrepark' van de gemeente Almere dat is vastgesteld op 1 augustus 2012;
- dat hiervoor geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid is opgenomen in het bestemmingsplan;
- dat het bestemmingsplan 'Parapluzherziening parkeren' van de gemeente Almere dat is vastgesteld op 17 december 2020 van toepassing is;
- dat in afwijking van dat bestemmingsplan uitgegaan wordt van 0,3 parkeerplaatsen per studio wooneenheid en 0,7 parkeerplaatsen per 2-kamer wooneenheid, wat resulteert in een parkeerbehoefte van in totaal 34 parkeerplaatsen;

- dat de door de gemeente Almere uitgevoerde parkeerdrukmeting inzichtelijk maakt dat met in totaal 34 parkeerplaatsen voldoende parkeergelegenheid aanwezig is;
- dat middels artikel 3.1 onderdeel b van het bestemmingsplan 'Parapluziening parkeren' afgeweken wordt van de Nota Parkeernormen 2020;
- dat op een aantal woningen een hogere geluidsbelasting plaats vindt dan is toegestaan volgens het bestemmingsplan 'Film-, Park-, Dans-, Verzetswijk en Lumièrepark';
- dat een akoestisch onderzoek is opgesteld dat zich richt op de toetsing aan de voorkeursgrenswaarde overeenkomstig artikel 82 Wet geluidhinder en artikel 4.9 Besluit geluidhinder;
- dat aangetoond is dat de voorkeursgrenswaarde voor weg- en spoorweglawaai wordt overschreden;
- dat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden;
- dat met een besluit hogere waarde voor meerdere woningen een hogere waarde wordt vastgesteld;
- dat het hier, gezien de strijdigheid met artikel 11.1 en artikel 15.2 van het bestemmingsplan 'Film-, Park-, Dans-, Verzetswijk en Lumièrepark', gaat 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, sub 3 Wabo. Hiervoor is het noodzakelijk aan te tonen dat de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening;
- dat de aanvraag voor het afwijken van het bestemmingsplan moet worden getoetst aan een goede ruimtelijke ordening; een zorgvuldige belangenafweging op grond van de Algemene wet bestuursrecht en getoetst aan verplichtingen van milieuwetgeving;
- dat om medewerking aan een afwijking van het bestemmingsplan te verlenen, er dus sprake moet zijn van een gewenste ruimtelijke ontwikkeling;
- dat bij de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing met onderliggende bijlagen zijn ingediend;
- dat hierbij advies is gevraagd bij het Midoffice van de gemeente Almere om over de beoogde afwijking en de ruimtelijke onderbouwing te adviseren;
- dat 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;
- dat het Midoffice positief heeft geadviseerd op deze aanvraag;
- dat gezien de strijd met het vigerende bestemmingsplan een gemotiveerde afweging gemaakt is middels een ruimtelijke onderbouwing;

Belangenafweging

- dat het belang van de aanvrager is het realiseren van twee woongebouwen met in totaal 72 wooneenheden;
- dat dit een algemeen belang is ten behoeve van de woningbouwopgave;
- dat het belang van omliggende percelen en gebruikers niet in onevenredige mate wordt geschonden;
- dat van het belang om het bestemmingsplan te handhaven gemotiveerd wordt afgeweken.

Motivering:

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

Goede Ruimtelijke Ordening

In de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken is uitgebreid gemotiveerd dat er sprake is van een passende ontwikkeling die voldoet aan de 'goede ruimtelijke ordening'.

Vooroverleg

In kader van het vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) is een reactie ontvangen van het Waterschap Zuiderzeeland en de Provincie Flevoland. Het Waterschap Zuiderzeeland heeft positief geadviseerd en vanuit de Provincie Flevoland zijn geen bezwaren.

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. Op **DATUM** hebben wij ingestemd met het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning.

Ter inzage

De terinzagelegging van het ontwerpbesluit tot verlening van een omgevingsvergunning is bekend gemaakt op **DATUM** 2024 in het gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl.

Vanaf **DATUM** 2024 tot en met **DATUM** 2024 (zes weken) ligt het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend.

Digitaal

De mededeling van een besluit tot verlening van een omgevingsvergunning, waarbij sprake is van een geval als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo, moet beschikbaar worden gesteld conform de vereisten zoals die zijn vastgelegd voor ‘omgevingsvergunningen’ in IMRO2012 en STRI2012. De gemeente Almere zal aan het elektronisch beschikbaar stellen van deze mededeling voldoen.

Besluit

Wij hebben gelet op het voorgaande besloten af te wijken van de regels van het bestemmingsplan ‘Film-, Park-, Dans-, Verzetswijk en Lumièrepark’, 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 twee woongebouwen aan de Boomgaardweg in Parkwijk te Almere.

2. Toetsingsdocumenten

Wij hebben de volgende toetsingsdocumenten bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

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