

Ruimtelijke onderbouwing

Fysiotherapiepraktijk Koperstraat Almere Poort Oost

Versie: Definitief na indiening 2
Datum: 24 maart 2023

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Amstelplein 1 (3^e etage)
1096 HA Amsterdam
telefoon 020 625 70 25
e-mail info@vanriezenpartners.nl
website www.vanriezenpartners.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging en begrenzing	1
1.3.	Het vigerende bestemmingsplan	2
1.4.	Leeswijzer	3
2.	Projectbeschrijving	4
2.1.	Huidige situatie projectlocatie	4
2.2.	Het bouwplan	5
2.3.	De afwijking van het bestemmingsplan en motivering	6
3.	Beleidskader	7
3.1.	Planologische kaders	7
3.2.	Rijksbeleid	7
3.3.	Provinciaal beleid	9
3.4.	Gemeentelijk beleid	10
3.5.	Conclusie	17
4.	Milieu- en omgevingsaspecten	18
4.1.	Milieuonderzoek	18
4.2.	Verkeer en parkeren	20
4.3.	Waterhuishouding	22
4.4.	Ecologie en stikstofdepositie	25
4.5.	Archeologie en cultuurhistorische waarden	25
4.6.	Kabels en leidingen c.a.	26
4.7.	Behoefte	26
4.8.	Besluit milieueffectrapportage	28
5.	Haalbaarheid	29
5.1.	Economische haalbaarheid	29
5.2.	Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	29
5.3.	Maatschappelijke haalbaarheid	29
5.4.	Conclusie	29

Bijlage: Stikstofdepositie berekening

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

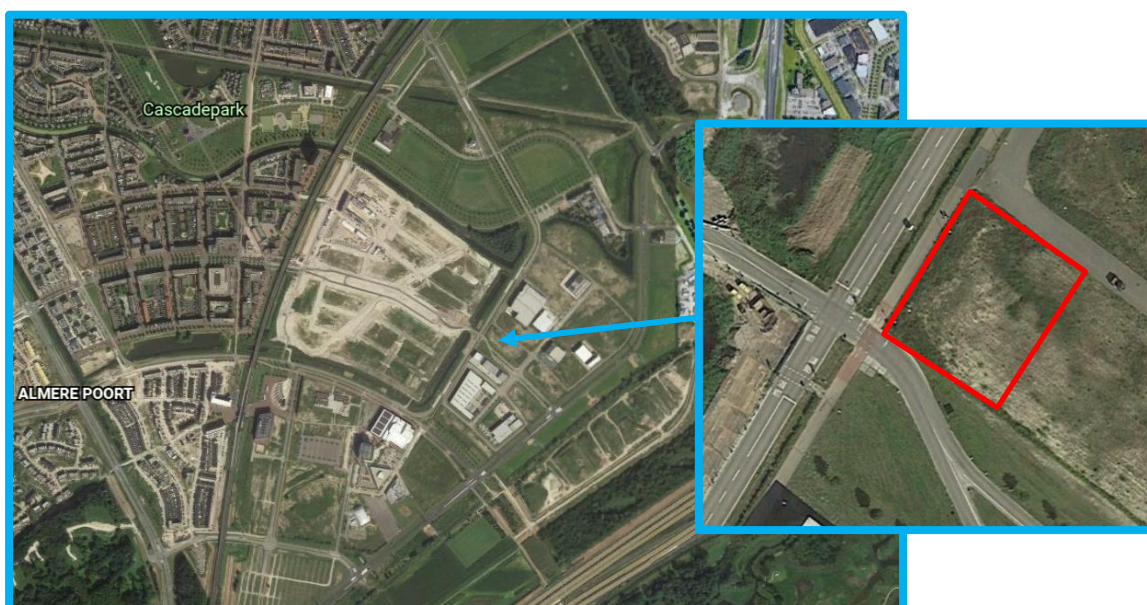
Initiatiefnemer Snel Herstel Fysiotherapie is van plan om een nieuw gebouw met een omvang van 900 m² te realiseren ten behoeve van een fysiotherapiepraktijk met (medische) fitness en ruimten voor (para)medische beroepen in combinatie met ruimten voor het werken aan leefstijl.

De realisatie van het project past niet geheel binnen het geldende bestemmingsplan Almere Poort Oost en Duin. De afwijking wordt gevormd door de komst van maatschappelijke voorzieningen/dienstverlening. Deze vorm van gebruik is ter plaatse niet toegestaan. Verlenen van een omgevingsvergunning is daarom alleen in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk. Artikel 2.12, eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vormt hiervoor de wettelijke basis. Het voorliggende document vormt de hierbij benodigde ruimtelijke onderbouwing.

De gemeente Almere heeft aangegeven medewerking te willen geven aan dit project en de afwijking van het bestemmingsplan te willen verlenen.

1.2. Ligging en begrenzing

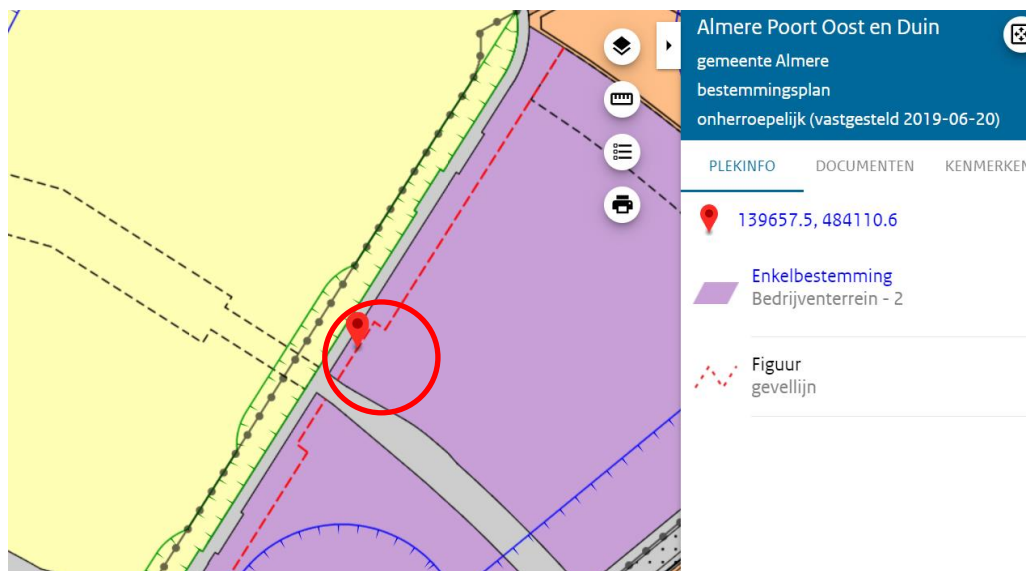
De projectlocatie bevindt zich op perceel 8 op het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Lagekant in het gebied Stadstuinen in Almere-Poort Oost. De locatie wordt begrenst door de Koperstraat aan de noordkant, de Europalaan aan de zuidkant, de busbaan aan de westkant en de aangrenzende kavel aan de oostkant. Op volgende afbeelding is de ligging en begrenzing van de locatie indicatief weergegeven.



Afbeelding: ligging en begrenzing projectlocatie (indicatief)

1.3. Het vigerende bestemmingsplan

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 verbeelding vigerend bestemmingsplan, projectlocatie indicatief rood omcirkeld

De onderhavige projectlocatie is bestemd als 'Bedrijventerrein - 2'. Betreffende gronden zijn o.a. bestemd voor bedrijven en dienstverlening behorende tot en met maximaal categorie 3.2 van de bij het bestemmingsplan horende Staat van Bedrijfsactiviteiten VNG 2009, inclusief ondergeschikte workshops. Daarnaast zijn ook kantoren, ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca behorende tot categorie 1 van de bij het bestemmingsplan horende Staat van Horeca-activiteiten toegestaan. Verder zijn hier ook wegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen toegangspaden, in- en uitritten en reclameobjecten, water, groen-, waterhuishoudings- en nutsvoorzieningen toegestaan.

Gebouwen zijn binnen de hele projectlocatie toegestaan. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel maximaal 70 % en de bouwhoogte bedraagt maximaal 24 meter. Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mogen een hoogte hebben van 3,5 meter en een oppervlakte van 25m². Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' (zie rode stippellijn in vorige afbeelding), mag deze lijn niet worden overschreden door gebouwen.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bouwhoogtes:

- erf- en terreinafscheidingen: bouwhoogte 3 meter;
- lichtmasten: bouwhoogte 9 meter;
- antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder apparatuurkast: bouwhoogte 15 meter;
- kunstobjecten: bouwhoogte 6 meter, oppervlakte 10 m²;
- vlaggenmasten: bouwhoogte 10 meter;
- gevel- en lichtreclames en gebouwaanduidingen zijn toegestaan aan en binnen de gevel van het hoofdgebouw;
- vrijstaande reclameobjecten: bouwhoogte 12 meter;
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: bouwhoogte 3 meter.

Op grond van het paraplubestemmingsplan gelden ter plaatste de actuele normen uit het parkeerbeleid van Almere.

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.

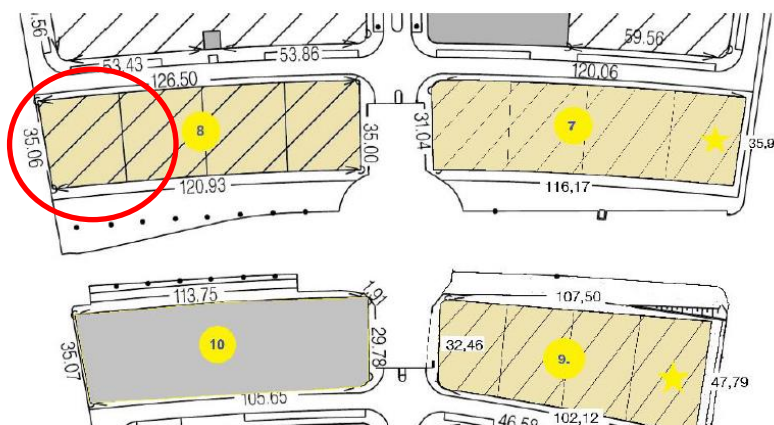
2. Projectbeschrijving

2.1. Huidige situatie projectlocatie

De locatie bevindt zich op het bedrijventerrein Lagekant. Lagekant is een gemengd bedrijventerrein met een omvang van ongeveer 11 ha. Het terrein is gelegen in het gebied Stadstuinen in Almere-Poort. Op Lagekant kunnen bedrijven gevestigd worden tot en met milieucategorie 3.2., er is beperkt ruimte voor kantoren en voorzieningen. Lagekant is voor alle vormen van vervoer prima bereikbaar. Gelegen aan de Elementendreef heeft het een snelle verbinding met de andere delen van Almere (Poort) en de regio. Het is grotendeels gelegen binnen 700 meter van het NS-station, en heeft twee bushaltes (vrij liggende busbaan). Drie fietsroutes benaderen het terrein aan de westkant, terwijl een belangrijke as vanuit het noorden doorloopt naar het centrum. De ontsluitingsstructuur maakt dat alle bedrijven zich met hun voorkant presenteren, ze staan rug aan rug.

Perceelgrootte is indicatief.

Perceel 7 =	4.341 m ²
Perceel 8 =	4.385 m ²
Perceel 9 =	4.324 m ²
Perceel 10 =	0 m ²



Afbeelding: te ontwikkelen percelen, projectlocatie rood omcirkeld

De projectlocatie bevindt zich op het meest westelijke kavel van perceel 8 (langs busbaan) en heeft een omvang van rond 1.575 m². Perceel 8 is vorige afbeelding opgedeeld in 4 kavels, maar is inmiddels door de gemeente opnieuw opgedeeld in 3 kavels. In de huidige situatie is de projectlocatie onbebouwd en bouwrijp.



Afbeelding: huidige situatie perceel 8

2.2. Het bouwplan

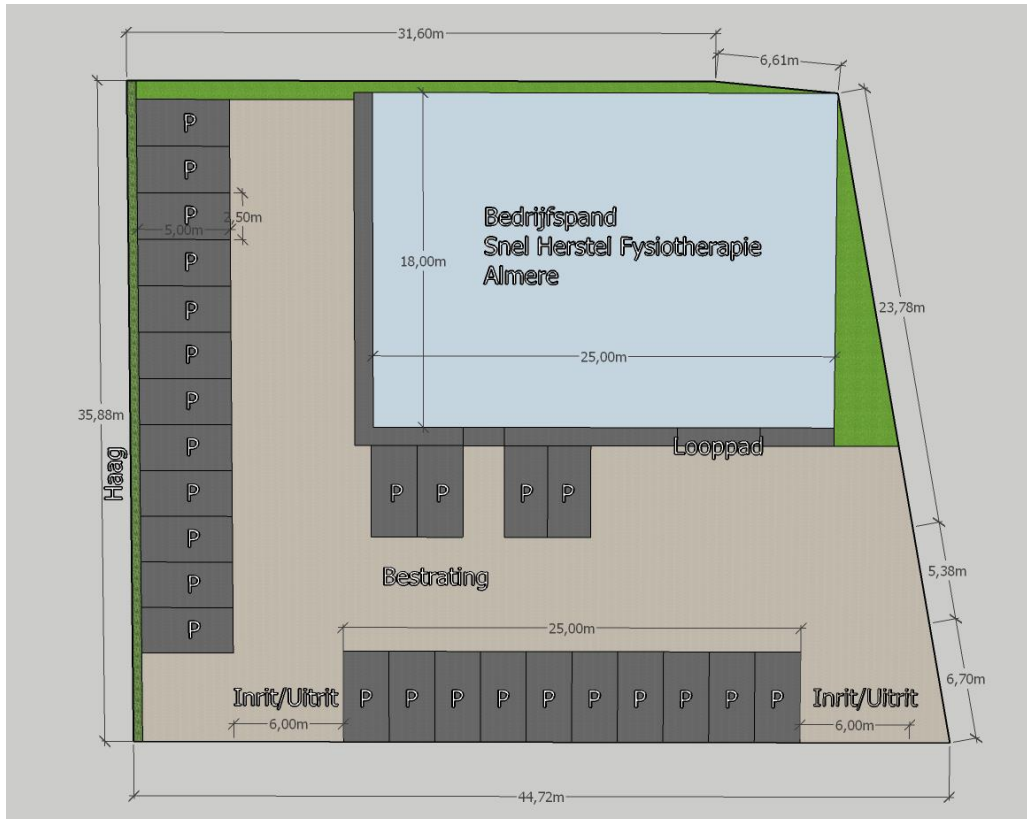
Het bouwplan voorziet in een twee-laags gebouw met een footprint van 450 m². De bouwhoogte bedraagt 8 meter.



Afbeeldingen: aanzichten voor- en zijgevel

Het bruto vloeroppervlak van de nieuwbouw bedraagt 900 m². Het programma voorziet in een fysiotherapiepraktijk met (medische) fitness en ruimten voor (para)medische beroepen in combinatie met ruimten voor het werken aan leefstijl en coaching. Uiteindelijk zullen er 2 oefenzalen in het pand komen. Één oefenzaal zal gebruikt worden door de cliënten van de fysiotherapeut en de tweede zaal zal in deelgebruik een stuk fitness/ small group training worden en zullen er 8 behandelkamers zijn. De oefenzaal heeft een omvang van 210m².

Op eigen terrein worden 26 parkeerplaatsen gerealiseerd.



Afbeelding: situatie projectlocatie met parkeren

2.3. De afwijking van het bestemmingsplan en motivering

De beoogde functies vallen in de categorie maatschappelijke voorzieningen. Deze zijn ter plaatse niet toegestaan. Verder zijn er geen afwijkingen van het bestemmingsplan door dit plan.

Motivering

De afwijking van het bestemmingsplan is minimaal. De nu beoogde functie is goed inpasbaar op deze locatie en vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de overige percelen. In volgende hoofdstukken wordt aangetoond dat het project past binnen het beleid en dat ook de impact op de omgeving beperkt is. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

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 waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Flevoland worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede randvoorwaarden voor het lokale maatwerk voor de onderhavige vergunning zullen zijn.

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. De onderhavige bestemmingsplanafwijking is niet in strijd met de nationale belangen van de RRAAM.

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. Gelijkijdig 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.

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. Het onderhavige voornemen past binnen deze visie.

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 realisatie van een fysiotherapiepraktijk met ondersteunende functies 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 een fysiotherapiepraktijk met ondersteunende functies 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 vervalst 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. 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 Oostvaardersplassen Almere/Nationaal Park Nieuw Land.

Sport

Clusteren van voorzieningen, direct in woonomgeving, uitnodigende groen-blauwe structuur.



Afbeelding: uitsnede 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-voervoerslijnen 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 (zonnevelden) of verbouw van gewassen.

De projectlocatie is aangewezen als werkgebied. De realisatie van een fysiotherapiepraktijk past hierbinnen.

Archeologienota 2016 (vastgesteld door de raad op 21 april 2016)

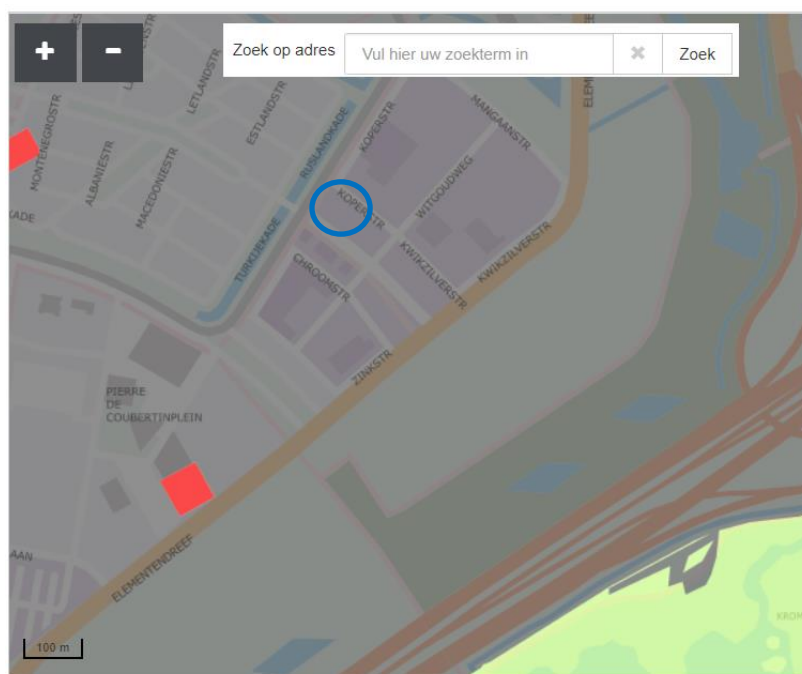
Almere voert een actief Archeologisch Monumentenzorg (AMZ) beleid, gericht op

- 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; zie volgende afbeelding) is als onderdeel van de door de raad vastgestelde beleidsuitgangspunten gelijktijdig in werking getreden.

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 projectgebied valt binnen het gebied met een archeologische vrijstelling. Archeologische waarden worden hier niet verwacht, zodat archeologisch onderzoek niet nodig is (zie ook paragraaf 4.5).

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 de 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. Op onderstaande kaart is aangegeven in welke gebieden het welstandsbeleid van toepassing is.



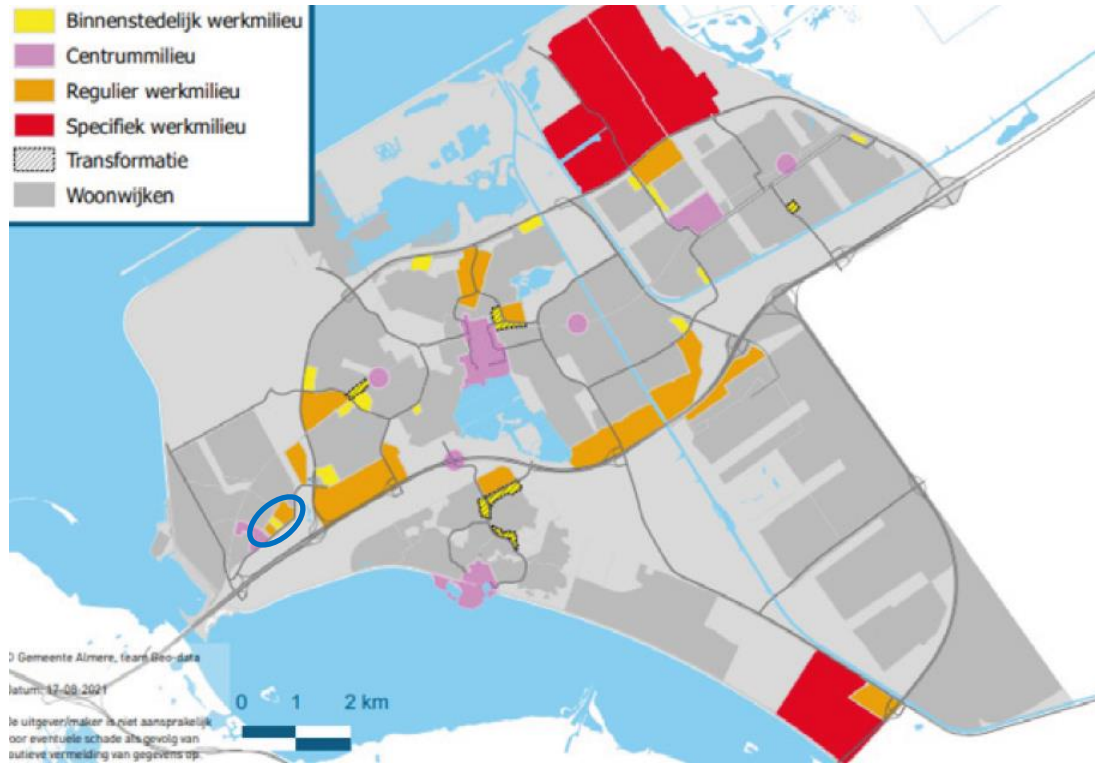
Afbeelding: uitsnede welstandskaat

De projectlocatie bevindt zich binnen het welstandsvrije gebied. Het voorgenomen project is daarnaast ook geen eerstelijnsbebouwing langs de hoofdinfrastructuur maar ligt op een afstand van circa 250 meter van de hoofdinfrastructuur. Om deze redenen zal het voorgenomen project niet voorgelegd worden aan de welstandscommissie.

Visie Werklocaties Almere 2022 (VWA)

In februari 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Visie Werklocaties Almere (VWA). Met dit beleidskader geeft het college aan welke soorten werklocaties er in Almere nodig zijn voor bedrijven om zich te vestigen, om te groeien en voor de gewenste werkgelegenheid kunnen zorgen. De nieuwe visie vormt voor tenminste de komende vijf jaar een beleidskader op het gebied van werkmilieus. Het wordt gebruikt als basis bij het opstellen van bestemmingsplannen (dan wel het omgevingsplan onder de toekomstige Omgevingswet), bij verzoeken voor het afwijken van bestemmingsplannen en bij transformatie of verzoeken tot functiewijziging. Daarnaast is het voor de werkfunctie het uitgangspunt bij het opstellen van (door-)ontwikkelingsplannen e.d. in het kader

van gebiedsontwikkelingen van centrumgebieden, bedrijventerreinen en woonwijken. Op welke locaties in de stad kunnen economische activiteiten plaatsvinden en hoe kan de gemeente daarin vanuit ruimtelijk oogpunt faciliteren? Dat is de centrale vraag achter de nieuwe visie Werklocaties Almere.



Ligging van bedrijventerreinen verspreid over Almere (Lage Kant blauw omcirkeld)

Lage Kant is grotendeels een regulier bedrijventerreinen waar maximaal 10% van de uitgeefbare/uitgegeven gronden binnen het betreffende werkmilieu in te vullen is met andere functies (voorzieningen), maar niet met wonen. Op binnenstedelijke bedrijventerreinen is 25% toegestaan; onderhavig gedeelte van Lage Kant (beide kanten van de Europalaan) wordt in de nieuwe VWA als binnenstedelijk aangemerkt.

SnelHerstel Fysiotherapie is momenteel de enige voorziening/maatschappelijke ontwikkeling waar de gemeente Almere mee in gesprek is voor Lagekant. De ontwikkeling betreft een kavel van ca. 1.500 m² met 900 m² BVO. Daarnaast zijn er ook geen vrije kavels meer op Lagekant, dus er zullen ook geen andere dergelijke ontwikkelingen gaan landen. Het gaat hier om het Binnenstedelijke werkmilieu van Lage Kant.

Energie Werkt! (2015)

In Almere wordt vanaf 2008 gewerkt aan de ambitie om in 2025 energieneutraal te zijn. De Almere Principles (2008) vormen de basis van een aantal opvolgende afspraken. Met het Rijk en de Provincie Flevoland zijn energie afspraken vastgelegd in het Integraal Afspraken Kader (IAK Almere 2.0, 2010) en meer specifiek uitgewerkt in de Afspraken Duurzaam Almere 2012-2014. Daarin is onder andere afgesproken dat de gemeente Almere streeft naar energieneutraliteit in 2025.

Almere heeft de ambitie om in 2022 al 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 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. In deze werklijn is opgenomen dat in elk nieuw bestemmingsplan kleinschalige windinstallaties mogelijk worden gemaakt via binnenplanse afwijking van de bouwregels, waarbij de windinstallatie op het hoofdgebouw of aan de gevel van het hoofdgebouw geplaatst moet worden. De toegestane bouwhoogte voor hoofdgebouwen mag met maximaal 3 meter worden overschreden en de rotordiameter van de windinstallaties mag maximaal 2 meter bedragen (zie Programmaplan Energie werkt!, pagina 26).
- **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 een 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.

Het voorliggende bouwplan voorziet in diverse duurzaamheidsmaatregelen. Zo worden circa 58 zonnepanelen op het dak geplaatst en een warmtepomp voor warm water en eventueel ook de vloerverwarming geïnstalleerd.

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.

In het kader van de watertoets zal overleg plaatsvinden met het waterschap (zie ook paragraaf 4.3).

3.5. Conclusie

Het project past binnen de beleidskaders van alle overheden.

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 bouw mogelijkheden. Het betreft hier veelal zones die van belang zijn of milieuvorwaarden waaraan voldaan moet worden.

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 (verkennd) 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. Een fysiotherapie is niet aan te merken als een functie die voor bodemvervuiling zorgt. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor dit project.

Ontpofbare oorlogsresten

Het project ligt in het verdachte gebied VG7 van de bodembelastingskaart Flevoland met ontpofbare oorlogsresten. Het grootste deel van Almere Poort bevindt zich binnen deze zone. Omdat de grond bouwrijp door de gemeente uitgegeven wordt, is onderzoek in het kader van deze ruimtelijke procedure niet meer nodig.

Milieuzonering / geluid

Het project voorziet niet in bedrijfsactiviteiten die voor meer milieuhinder in de omgeving zouden kunnen zorgen door geur, geluid, gevaar of verkeer dan de nu reeds toegestane functies, waaronder bedrijven tot en met categorie 3.2, dienstverlening of kantoren.

Het project vormt tevens geen belemmering voor de bedrijfsvoering van bedrijven in de omgeving. Het gaat bij een fysiotherapie met (medische) fitness en ruimten voor (para)medische beroepen niet om een geluidgevoelige functie (anders dan een ziekenhuis), zodat een akoestisch onderzoek niet nodig is.

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 onder meer stikstofdioxide en fijnstof. In het 'Besluit niet in betekende mate

bijdragen' is bepaald dat indien een plan/project kan worden beschouwd als 'niet in betekenende mate' er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, vastgesteld op 1 augustus 2009, is deze grens in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijnstof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een plan toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van 'niet in betekenende mate'. Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beide.

De onderhavige ontwikkeling blijft ver onder de hiervoor genoemde omvang aan kantoren, zodat hier ook voor een maatschappelijke voorziening zeker sprake zal zijn van 'niet in betekenende mate'. Luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project. Nader onderzoek is niet nodig.

Externe veiligheid

De projectlocatie op circa 800 meter afstand vanaf het spoor, en op ruim 500 meter vanaf de A6 en nog verder vanaf de ten zuiden van de A6 liggende aardgastransportleiding. Zie onderstaande figuur. Ook ligt de kavelgrens op meer dan 300 meter van de geprojecteerde propaantank van het Wok-restaurant ten zuidwesten hiervan.



Figuur: bron provinciale risicokaart

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

verantwoording groepsrisico 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 volgend tabel. De verantwoording 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

Advies Brandweer Flevoland

Er dient advies te worden gevraagd aan Brandweer Flevoland over:

- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een incident met giftige gassen op het spoor en een incident met brandbare en giftige gassen op de Buitenring, en
- de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op het spoor of de Buitenring een ramp voordoet.

4.2. Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Lagekant is voor alle vormen van vervoer prima bereikbaar. Gelegen aan de Elementendreef heeft het 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 omgeving. Drie fietsroutes benaderen het terrein aan de westkant, terwijl een belangrijke as vanuit het noorden doorloopt naar het centrum.

Verkeer

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om bedrijven

Voor bedrijven variëren de verkeerscijfers van 5,3 tot 10,1 verkeersbewegingen per 100 m² bvo per etmaal (afhankelijk van type bedrijf). Voor kantoren is dat 6.5 tot 11.8 verkeersbewegingen per 100 m² bvo per etmaal (afhankelijk of met of zonder baliefunctie).

Het bestemmingplan biedt de mogelijkheid om op de projectlocatie een gebouw met een oppervlak van circa 1.100 m² en een bouwhoogte van 24 meter te realiseren. Hierdoor is een bvo van circa 7.000 m² mogelijk. Een bedrijfs- of kantoorgebouw van deze omvang resulteert in een verkeersgeneratie van circa 370 tot 830 verkeersbewegingen per etmaal.

Voor een Fysiotherapiepraktijk/centrum geldt conform de CROW een verkeerskencijfer van 18,5 verkeersbewegingen per behandelkamer per etmaal. Voor fitness is dat 36,4 per 100 m² bvo. Het project voorziet in totaal in 8 behandelkamers (waarvan 2 voor de fysiotherapiepraktijk) en 2 oefenzaalen met een omvang van 210 m² per oefenzaal.

Één oefenzaal zal gebruikt worden door de cliënten van de fysiotherapeut en zal derhalve dus geen extra cliënten trekken (wordt daarom ook niet meegenomen in de berekening).

8 behandelkamers x 18,5 verkeersbewegingen = 148
210m² oefenzaal x 0.364 parkeerplekken = 76.44
Totaal 224,44

De verkeersgeneratie van het project is duidelijk geringer dan bij een invulling van het perceel conform de maximale invullingsmogelijkheden van het bestemmingsplan.

De wegen zijn aangelegd ten behoeve van bedrijven en andere functies in het gebied met een duidelijk hogere verkeersproductie. De komst van de fysiotherapiepraktijk heeft dan ook geen relevant effect op de verkeersafwikkeling op de wegen in de omgeving. Het verkeer kan goed en veilig op de wegen worden afgewikkeld.

Parkeren

Het projectgebied valt binnen zone D van het parkeerbeleid. Voor een Fysiotherapiepraktijk/centrum (voor fitnesscentrum is dat 6,4 per 100 m²) geldt hier een norm van 1,9 parkeerplaatsen per behandelkamer. Het project voorziet in totaal in 8 behandelkamers (waarvan 2 voor de fysiotherapiepraktijk) en 2 oefenzaalen met een omvang van 210 m² per oefenzaal.

Één oefenzaal zal gebruikt worden door de cliënten van de fysiotherapeut en zal derhalve dus geen extra cliënten trekken (wordt daarom ook niet meegenomen in de parkeerbalans). Dit zijn cliënten die moeten revalideren en samen met de therapeut een afspraak hebben. Deze zullen hun afspraak niet in de behandelkamer hebben maar in de oefenzaal. Dan blijft de behandelkamer dus leeg. De tweede zaal zal in deelgebruik een stuk fitness/ small group training worden.

In volledig vulling zal dan:

8 behandelkamers x 1.9 parkeerplekken = 15.2
210m² oefenzaal x 0.064 parkeerplekken = 13.44
Totaal 28,64

Dit is een worst-case scenario en zal nooit voorkomen, omdat bij 8 gevulde behandelkamers minder gebruik gemaakt wordt van de tweede oefenzaal door fitness. Dezelfde cliënt is dan of in de behandelkamer of gebruikt een stukje oefenzaal. Niet dubbel.

Een realistisch scenario is een niet volledig gevuld pand qua kamerbezetting, namelijk:

4 behandelkamers x 1,9 parkeerplekken = 7,1
210m² oefenzaal x 0,064 parkeerplekken = 13,44
Totaal 20,54

Er kan dus in een realistisch scenario uit worden gegaan van een parkeerbehoefte van 21 parkeerplaatsen. Met de nu voorziene 26 parkeerplekken wordt ruim voldaan aan de parkeerbehoefte.

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

Zuiderzeeland, 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.

In het kader van de watertoets is de procedure 'geen waterschapsbelang' van toepassing. De gewenste ontwikkeling heeft beperkte gevolgen voor de waterhuishouding en waterstaatswerken. De beleidsthema's Voldoende water en Schoon water zijn van toepassing. Het waterschap geeft aan dat de waterparagraaf de relevante streefbeelden, uitgangspunten en randvoorwaarden dient te beschrijven, aangevuld met een concrete uitwerking van de gevolgen voor de waterhuishouding.

Met toevoeging van onderstaande tekst geeft het waterschap een positief advies op de onderhavige vergunningaanvraag.

Waterveiligheid

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 overige waterkering, waardoor hier ook geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing zijn. Daarnaast ligt het projectgebied ook niet in een beschermingszone van een primaire waterkering.

Voldoende water

Het nu voorziene gebouw en de verharding op het terrein zijn conform bestemmingsplan. Alleen de functie van het gebouw wijkt af. Er is dan ook geen sprake van een toename aan verharding die gecompenseerd moet worden. De compensatie is al in het kader van het bestemmingsplan vastgelegd op gebiedsniveau.

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, uitlogbare 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.

Uitgangspunt(en)

Voor nieuw te ontwikkelen terreinen geldt dat het hemelwater niet naar een centrale rioolwaterzuivering wordt afgevoerd maar in of in de nabijheid van het plangebied wordt verwerkt. Voor bestaande gebieden wordt gestreefd naar het afkoppelen van verhard oppervlak. Het ombouwen van bestaande stelsels naar "zuiverend" gescheiden stelsels heeft een sterke voorkeur. Afstromend regenwater van vervuilde oppervlakken wordt gezuiverd. Verontreinigingen door afvalwater (huishoudelijk afvalwater en bedrijfsafvalwater) worden voorkomen.

Randvoorwaarde(n)

Bij nieuwbouwingebieden is de aanleg van een "zuiverend" gescheiden rioolstelsel een voorwaarde. In bestaand gebied wordt ernaar gestreefd om schoon regenwater af te koppelen van het rioolstelsel. Onder schoon hemelwater wordt verstaan:

- Hemelwater van verhardingen met een verkeersintensiteit lager dan 1000 voertuigen per dag;
- Hemelwater vanaf parkeerplaatsen met minder dan 50 plaatsen;
- Hemelwater van daken/woningen waarbij geen voor het watersysteem; schadelijke uitlogbare stoffen zijn gebruikt;
- Hemelwater van onverhard terrein;
- Hemelwater van centrumgebieden (met uitzondering van marktterreinen).

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 overige waterkering, waardoor hier ook geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing zijn.

4.4. Ecologie en stikstofdepositie

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

De projectlocatie bevindt zich op een in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein. Het perceel is bouwrijp gemaakt. Er bevinden zich geen bomen, struiken of bebouwing op het perceel, ook niet op buurpercelen. De aanwezigheid van beschermde soorten kunnen daarom ook op voorhand worden uitgesloten. De afstand tot beschermde gebieden is ook zodanig, dat er geen negatieve effecten verwacht kunnen worden. Dat geldt ook voor stikstofdepositie in Natura 2000 gebied. De locatie is bestemd voor bedrijven. De nu voorziene fysiotherapiepraktijk zal voor minder emissies zorgen dan een bedrijf, zodat door de afwijking van het bestemmingsplan geen sprake zal zijn van een negatief effect op stikstofdepositie. Nader onderzoek is niet nodig.

Dit aspect vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Stikstofdepositie

In januari 2023 is door onderzoeksbureau STERQTeco een Aeries-berekening uitgevoerd om het effect van het project op stikstofdepositie in gevoelige Natura 2000-gebieden in kaart te brengen (zie bijlage).

Uit de berekening is gebleken dat er geen toename van stikstofdepositie (>0,00 mol/ha/jaar) op daarvoor gevoelige habitattypen of leefgebieden in Natura 2000-gebieden is. Zodoende is geen sprake van negatieve effecten door stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden. Stikstofdepositie als het gevolg van het project vormt voor de omgevingsvergunning daarom geen strijdigheid met de Wet natuurbescherming. Ten aanzien van stikstof is het plan daarom uitvoerbaar.

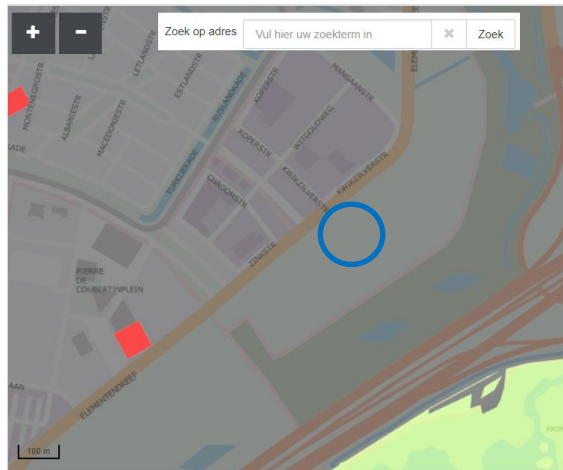
4.5. Archeologie en cultuurhistorische waarden

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

Conform de Archeologische Beleidskaart Almere (ABA; zie volgende afbeelding) kan voor het onderhavige project geconcludeerd worden, dat de locatie valt binnen het gebied met een archeologische vrijstelling. Archeologische waarden worden hier niet verwacht, zodat archeologisch onderzoek niet nodig.

Archeologische Beleidskaart Almere



Afbeelding: uitsnede Archeologische Beleidskaart Almere 2016

Archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

Gezien de ligging van de locatie en de beperkte hoeveelheid onderzoek die daar uitgevoerd is dient wel rekeningen gehouden te worden met toeval vondsten.

Cultuurhistorische waarden

In en rond de projectlocatie zijn geen beschermde monumenten, stads- of dorpsgezichten of andere cultuurhistorische waarden aanwezig.

4.6. Kabels en leidingen c.a.

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

4.7. 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 een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het is daarom nodig om de behoefte voor dit project aan te tonen.

Behoefte

De inrichting bestaat al ruim 4,5 jaar en heeft tot nu toe altijd in hetzelfde pand aan de Televisieweg 64 gezeten. In dit huidige pand heeft men in die periode al 3 verschillende ruimtes gehad. Deze ruimtes zijn keer op keer groter geworden met meer faciliteiten om het aanbod en de groei aan te kunnen. Momenteel zit men 2 jaar in de huidige ruimte welke op dit moment 2 behandelkamers en een oefenzaal beslaat. Er zijn momenteel 3 (fulltime) therapeuten aanwezig, waarbij er geen groeicapaciteit meer is in de huidige ruimte en ook geen uitbreidmogelijkheid in huidige pand. Nog beter gezegd is het behoorlijk puzzelen om 3 fulltimers kwijt te kunnen in 2 behandelkamers. De huidige ruimte is dus te klein en er is op dit moment en in de nabije toekomst geen mogelijkheid tot uitbreiden op deze locatie. Het is daarom wenselijk en noodzakelijk om naar een grotere ruimte te verhuizen.

Gezien de grote groei van de praktijk hebben is ervoor gekozen om te kijken naar alternatieven. Zowel huur, koop of nieuwbouw hebben de revue gepasseerd. Belangrijk is dat fysiotherapie en de daarbij behorende vestiging (functionele) eisen stelt aan een pand. Bij bestaande panden gaat het vaak om bedrijfsruimtes met opslag en overhead deuren of om kantoorpanden. Dit past niet bij de eisen voor de fysiotherapie. Gezien de revalidatie (oefenzaal), entree, behandelkamers zijn er specifieke eisen waaraan deze panden niet kunnen voldoen. Nieuwbouw is daarom nodig gebleken.

Er zijn meerdere redenen om te kiezen voor de huidige locatie. Er waren nabij de nu gekozen locatie ook kavels beschikbaar voor maatschappelijke dienstverlening. Helaas waren deze kavels van dusdanige grote dat dit voor de fysiotherapie geen reële optie was. Zowel financieel als qua omvang (minimale bouwoppervlakte) is dit niet haalbaar gebleken.

De praktijk bestaat al jaren en heeft in die periode een aanzienlijk cliënteel opgebouwd. Het is dan ook van groot belang om de werkzaamheden binnen de omgeving van de huidige locatie voort te zetten. De gemeente Almere heeft zelf de keuze gemaakt om het huidige kavel toe te wijzen aan Snel Herstel Fysiotherapie. De locatie, de grote en toepasbaarheid zijn ideaal voor de praktijk.

De nieuwbouw voorziet nu in een ruimte die een juiste verhouding heeft tussen grote van behandelkamers, de oefenzaal, entree en overige ruimtes.

De toegewezen kavel in Almere Poort is het dichtstbijzijnde industrieterrein, waar de praktijk zich kan vestigen om zodoende de huidige cliëntenpopulatie te kunnen blijven zien. Met de huidige groei is verhuizing noodzakelijk daar de ruimte op dit moment al te klein is. Het betreft dus een

verhuizing van huidige locatie en geen nieuwe vestiging. De behoefte aan het onderhavige project is hiermee duidelijk 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.

4.8. 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, hangt af 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. Het bestemmingsplan maakt ter plaatse bedrijfsbebouwing met grotere omvang mogelijk, dan nu wordt voorzien. Het gebouw is dan ook niet in strijd met het bestemmingsplan. De afwijking heeft dan ook alleen betrekking op de functie. Deze wordt gewijzigd van onder andere bedrijven/dienstverlening/kantoren naar maatschappelijk (fysiotherapie). Deze functie is qua aard en omvang vergelijkbaar met de reeds toegestane functies. De ruimtelijke impact van deze wijziging is nihil. Het voornemen is daarom niet aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, zodat het niet nodig is om een (vormvrije) MER-beoordeling uit te voeren en om een MER-aanmeldnotitie op te stellen.

5. Haalbaarheid

5.1. Economische haalbaarheid

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

5.2. Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht in samenhang met artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht heeft het bevoegd gezag overleg gevoerd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De resultaten van dit overleg worden betrokken in de besluitvorming omtrent deze omgevingsvergunning.

5.3. Maatschappelijke haalbaarheid

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.

5.4. Conclusie

Het project voorziet de realisatie van een fysiotherapiepraktijk met bijbehorende voorzieningen. Er wordt geen negatief effect op de omgeving verwacht. Het voornemen past binnen de kaders van het relevante beleid van alle overheden en is ook niet in strijd met relevante wetten en regels.

Het gaat hierbij om goede ruimtelijke ordening en er kan daarom een vergunning in afwijking van het bestemmingsplan met toepassing van de uitgebreide procedure verleend worden.