

Betreft : Motivering afwijken omgevingsplan voor 38 sociale huurwoningen
Buitenlust
Datum : 3 juni 2025

Op 21 november 2024 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 38 sociale huurwoningen in Buitenlust. De aanvraag is getoetst aan het omgevingsplan Diemen. Op twee onderdelen (bouwen en geluid) is er sprake van een strijdigheid met de regels van het omgevingsplan. Ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" wordt op de begane grond gebouwd wat in strijd is met de regels. Voor geluid staat in de regels dat bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen aan het hogere waardenbesluit moet worden voldaan. De ingediende aanvraag voldoet niet aan de voorwaarden. In deze motivering wordt het afwijken van de regels van het omgevingsplan toegelicht.

Leeswijzer

De inleiding beschrijft een toets aan de wet- en regelgeving en het beleid van de gemeente. Paragraaf 2 bevat een motivering over het afwijken voor het bouwen. De afgewogen maatregelen voor geluid staan in paragraaf 3. In paragraaf 4 is een korte toelichting opgenomen over de toetsing aan de parkeernorm voor deze omgevingsvergunning. Afsluitend wordt er een conclusie gegeven over het afwijken van het omgevingsplan voor de omgevingsvergunning.

1. Inleiding

Om het realiseren van sociale woningbouw in Buitenlust mogelijk te maken is op het 29 september 2023 het bestemmingsplan Buitenlust 2022 (sociale woningbouw zuidzijde) vastgesteld en in 2024 onherroepelijk in werking is getreden. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is het bestemmingsplan Buitenlust 2022 van rechtswege een onderdeel van het omgevingsplan van Diemen.

Bij het afwijken van de regels van het omgevingsplan moet worden beoordeeld dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)). In deze motivering wordt nader ingegaan op de evenwichtige toedeling voor de onderdelen waar de afwijking betrekking op heeft. In het bestemmingsplan Buitenlust 2022 (sociale woningbouw zuidzijde) is een afweging gemaakt over de ruimtelijke inpassing van de functie (woongebouw) op de locatie. In de toelichting van het bestemmingsplan is in hoofdstuk 2 Beleidskader deze inpassing getoetst aan het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Het beleid is na vaststelling van het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Zo is er door de gemeente een actualisatie van de Omgevingsvisie Diemen 2040 vastgesteld. De wijzigingen van het rijks- en provinciaal beleid hebben geen effect op de onderdelen bouwen en geluid. Voor het gemeentelijk beleid is er geen effect op bouwen. Voor geluid zijn op 25

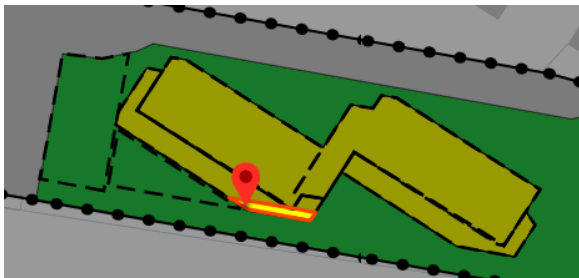
maart 2025 de Beleidsregels geluid Omgevingswet Diemen 2025 in werking getreden. Dit actuele beleid is meegenomen in deze motivering en nader toegelicht onder 3. Geluid.

Naast het beleid moet ook worden getoetst aan de instructieregels van het rijk en de provincie. De instructieregels van het Rijk staan in het Bkl. Hier is § 5.1.4.2a. Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen van belang. De afweging van deze belangen is meegenomen in het bijgevoegde aanvullend akoestisch onderzoek. De instructieregels van de provincie staan in Omgevingsverordening NH2022. De instructieregels hebben geen betrekking op de gestelde afwijkingen.

Met de invoering van de Omgevingswet is gezondheid toegevoegd als beoordelingsregel. Op grond van paragraaf 5.1.4. Bkl is in het kader van gezondheidsbescherming een integrale benadering van gezondheid nodig. In deze motivering is bij de afweging over geluid het effect op gezondheid meegenomen in de beschrijving van de effecten.

2. Bouwen ter plaatse van de aanduiding “onderdoorgang”

Ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" is bebouwing uitsluitend vanaf de tweede bouwlaag toegestaan. Deze zone voor “onderdoorgang” is bedoeld om een onderhoudsvoertuig tussen het gebouw en de sloot door te kunnen laten rijden. Hiervoor is in het bestemmingsplan op de begane grond een strook “onderdoorgang” opgenomen zonder bebouwing.



Bouwaanduiding “onderdoorgang” (verbeelding bestemmingsplan/omgevingsplan)

Bij uiteindelijke uitwerking van het bouwplan en de inrichting van de omliggende openbare ruimte kan het onderhoudsvoertuig tussen het andere bouwdeel aan de oostzijde en de sloot doorrijden om zo het terrein tussen het gebouw en de sloot te bereiken. Doordat het onderhoudsvoertuig via een andere route om het gebouw kan rijden is het niet langer nodig om de strook met bouwaanduiding “onderdoorgang” op de begane grond onbebouwd te laten.



Inrichtingsplan openbare ruimte (bovenaanzicht)

Met het bouwen ter plaatse van de aanduiding “onderdoorgang” krijgt de galerij op de begane grond en de bovenliggende verdiepingen dezelfde breedte gelijk aan de afmetingen van de overige delen van het gebouw. Hiermee krijgt het gebouw een eenduidige uitstraling wat de stedenbouwkundige samenhang van het gebouw ondersteunt.

Het binnenterrein is bereikbaar voor onderhoud aan de openbare ruimte en het gebouw. Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen het afwijken van het omgevingsplan en het bebouwen op de begane grond ter plaatse van de onderdoorgang.

3. Geluid

Voor geluid staat in het bestemmingsplan Buitenlust 2022 in artikel 5.2.2 een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen uitsluitend wordt verleend als is aangetoond dat wordt voldaan het hogere waardenbesluit, en de daarin opgenomen voorwaarden. Volgens het hogere waardenbesluit is er een geluidsbelasting van 64 dB vanwege het spoorweglawaaï op de zuidgevel aanwezig. Met maatregelen moet de geluidsbelasting worden teruggebracht. Er moet aan twee voorwaarden worden voldaan:

1. De geluidsbelasting op de gevel aan de zuidzijde van de woningen moet worden teruggebracht tot 55 dB;
2. Er moet een geluidluwe buitenruimte worden gerealiseerd met maximaal 55 dB als geluidsbelasting.

Na het indienen van de aanvraag zijn op 25 maart 2025 de Beleidsregels geluid Omgevingswet Diemen 2025 in werking getreden. Deze regels vervangen de regels uit het Beleid hogere grenswaarde Diemen 2011. Naast de bovenstaande 2 voorwaarden is er in het nieuwe beleid een voorwaarde toegevoegd:

3. Een slaapkamer aan een geluidluwe gevel.

Op basis van gelijkwaardigheid is ook getoetst aan deze aanvullende voorwaarde in de beoordeling van de omgevingsvergunning. Zie de uitleg onder 3.2 Aanvullende maatregel bij variant 3 (kattenluik).

In bijgevoegd aanvullend akoestisch onderzoek zijn in een matrix mogelijke geluidsmaatregelen aan de zuidgevel onder elkaar gezet, met daarbij de effecten voor andere onderdelen (brandveiligheid, ventilatie) en financiële gevolgen. Ook worden aanvullende maatregelen toegelicht in andere delen van het bouwplan, in de vorm van een gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte op de begane grond en het plaatsen van een suskast in de slaapkamer van de woningen.

3.1 maatregelen bij variant 3

In het akoestisch onderzoek zijn verschillende varianten afgewogen. Dit heeft geresulteerd in een bouwplan met maatregelen volgens variant 3. De maatregelen aan de zuidzijde bestaan uit een 1,8 meter hoog glazen scherm aangevuld met geluidsabsorberend materiaal in het plafond van de galerij. Met de maatregelen wordt de geluidsbelasting voor de woningen op de begane grond teruggebracht tot 55 dB. Voor de woningen op de verdiepingen wordt de norm van 55 dB overschreden met 1 tot 3 dB.

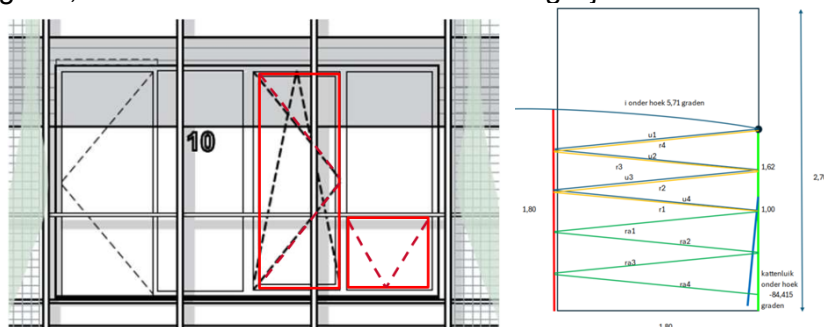
Blok 1						Blok 2					
	dak	dak	dak	dak	dak		dak	dak	dak	dak	dak
7,5	57,06	57,01	57,05	57,17	57,14	13,5	57,71	57,67	57,69	57,65	57,69
4,5	56,07	56,03	56,07	56,20	56,16	10,5	57,33	57,25	57,24	57,22	57,26
1,8	54,98	54,94	54,97	berging	berging	7,5	56,46	56,40	56,42	56,40	56,45
						4,5	55,53	55,48	55,51	55,49	55,55
						1,8	54,53	54,45	54,46	54,43	54,50

Geluidsbelasting op de woningen bij variant 3 (aanzicht achterzijde woning)

De overschrijding is niet op de gehele gevel van de woning aanwezig. Achter het glazen scherm neemt de geluidsbelasting af als deze op een lagere hoogte is gesitueerd op de gevel, dicht bij de vloer van de galerij.

3.2 Aanvullende maatregel bij variant 3 (kattenluik)

Er is onderzocht of met het toevoegen van een luik (kattenluik genoemd) op deze lagere hoogte geluidluw kan worden geventileerd door het openen van het luik. Dit is nader omschreven in de bijlage 5 van het aanvullende akoestisch onderzoek. Het luik is een maatregel in de gevel waardoor de geluidsbelasting in de woning tijdens het ventileren wordt teruggebracht. Met deze alternatieve maatregel wordt niet voldaan aan een geluidluwe gevel, maar wordt dit doel wel zo dicht mogelijk benaderd.



Voorbeeld van “kattenluik” en afname geluid op lagere hoogte (aanzicht achterzijde woning)

De aanvrager geeft aan dat de maatregelen voor variant 3 (1,80 meter hoge glazen balustrade en absorberend plafond), alsmede de aanvullend maatregel van het kattenluik, extra kosten met zich meebrengen. De aanvrager geeft aan dat deze extra kosten in dit geval gedekt kunnen worden binnen het project.

3.3 Aanvullende maatregelen bij variant 3 (gemeenschappelijke buitenruimte en suskast slaapkamer)

Het uitgangspunt in het hogere waardenbesluit is dat bij iedere woning een geluidluwe buitenruimte wordt gemaakt. Als voetnoot is in het besluit opgemerkt dat in plaats van een individuele geluidluwe buitenruimte er ook een gemeenschappelijke buitenruimte gemaakt kan worden. In variant 3 wordt er voorzien in een gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte op de begane grond, in de ruimte tussen de inpandige gemeenschappelijke ruimte en de omliggende openbare buitenruimte. Hier wordt met een glazen scherm en absorberend materiaal tegen het plafond van de galerij een ruimte afgeschermd voor gemeenschappelijk gebruik. Dit is nader toegelicht in bijlage 6 van het aanvullende akoestisch onderzoek.



Situering gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte (bovenaan, onder is zuidzijde)

In aanvulling op de maatregelen aan de zuidzijde zijn aan de noordzijde suskasten opgenomen om ter plaatse van de slaapkamers de geluidsbelasting voor wegverkeerslawaaï te reduceren (zie bijlage 7 van het aanvullende akoestisch onderzoek). Een suskast is een ventilatierooster voorzien van absorberend materiaal waarmee de geluidsbelasting wordt gereduceerd. De maatregel is geen onderdeel van het hogere waardenbesluit, maar zorgt wel voor een verbetering van het woon- en leefklimaat in de slaapkamer. Dit sluit aan bij een actualisatie van het gemeentelijk geluidbeleid in maart 2025. In dit beleid is naast een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte, ook een geluidluwe gevel bij de slaapkamer onderdeel van het beleid. Met de suskast wordt het wegverkeerslawaaï van de snelweg A1 aan de noordzijde gereduceerd zodat er in de nacht op een geluidluwe manier kan worden geventileerd in de slaapkamer.

3.4 Advisering door Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD NZKG) heeft op 14 mei 2025 een advies uitgebracht over het aspect geluid en de voorgestelde maatregelen. De OD NZKG adviseert in eerste instantie (deeladvies 28 april 2025) om een maatregel toe te passen waarin wordt voorzien in een geluidluwe gevel. Het advies is om maatregelen volgens variant 4 of 5 toe te passen zodat er een geluidluwe gevel wordt gerealiseerd. In de beoordeling wordt een voorkeur aangegeven voor variant 4 (gedeeltelijke vliesgevel). De OD NZKG geeft aan dat met deze maatregel het spuien/ventileren met buitenluchtkwaliteit op de galerij wel mogelijk is. In het vervolgvadvis (14 mei 2025) geeft de OD NZKG aan dat bij variant 3 er niet kan worden voldaan aan de geluidluwe gevel. Met de maatregelen (1,80m hoog scherm en absorberend planfond) is er een te hoge geluidsbelasting op de gevel. De OD NZKG verwacht dat op de lagere hoogte van het kattenluik de geluidsreductie wordt teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde. Zodoende kan de woning op deze plek geluidluw worden geventileerd. De OD NZKG adviseert de maatregelen volgens variant 3, inclusief kattenluik, goed te keuren.

3.5 Afweging maatregelen

Met de voorgestelde maatregelen volgens variant 3 (1,80 meter hoge glazen balustrade, absorberend plafond en een suskast) heeft een deel (10 van de 38 woningen) een geluidluwe gevel aan de zuidzijde. Hier kan geluidluw worden geventileerd. Het niet realiseren van een geluidluwe gevel doet afbreuk aan de woonkwaliteit en gezondheid van de bewoners. Voor de overige woningen zorgt de aanvulling van het kattenluik ervoor dat bewoners op deze plek de woonkamer geluidluw kunnen ventileren. Hiermee wordt niet volledig voldaan aan een geluidluwe gevel, maar is het resultaat wel dichtbij. Mede gezien het advies van de OD NZKG kan deze maatregel worden goedgekeurd. Naast de maatregelen aan de zuidgevel is het voor alle woningen mogelijk om gebruik te maken van de geluidluwe gemeenschappelijke buitenruimte. Ook kan met een suskast elke woning geluidluw ventileren/spuien in de slaapkamer.

Naast effecten op geluid kunnen de maatregelen ook effecten hebben op andere onderdelen van het bouwplan. De extra kosten voor variant 3 kunnen door de aanvrager worden gedekt. De maatregelen geven een aanpassing van het aanzicht van de gevels ten opzichte van de beoordeling van het ingediende bouwplan door de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit. Bij variant 3 bestaan de wijzigingen uit het toevoegen van het absorberend plafond en het kattenluik. Deze wijzigingen op het aanzicht zijn van ondergeschikt belang en ruimtelijk inpasbaar.

3.6 Conclusie afwijken geluid

Met de maatregelen volgens variant 3 inclusief de aanpassingen wordt niet geheel voldaan aan het beleid, maar dit beleid wel dicht benaderd. Ondanks de overschrijding van de norm van de geluidsbelasting op de gevel wordt met de genomen maatregelen de gezondheid van de bewoners niet nadeliger geschaad. Gezien de afweging van de mogelijke maatregelen voor geluid, en de reactie van de Omgevingsdienst, kan in dit geval medewerking worden verleend aan de omgevingsvergunning voor het bouwplan door af te wijken van de regels met het toepassen van de maatregelen in variant 3 (1,80 meter hoge glazen balustrade, absorberend plafond), inclusief de aanvullende maatregel van het “kattenluik”, alsmede de suskast in de slaapkamer en de gemeenschappelijke buitenruimte op de begane grond, inclusief kattenluik.

4 Parkeernorm

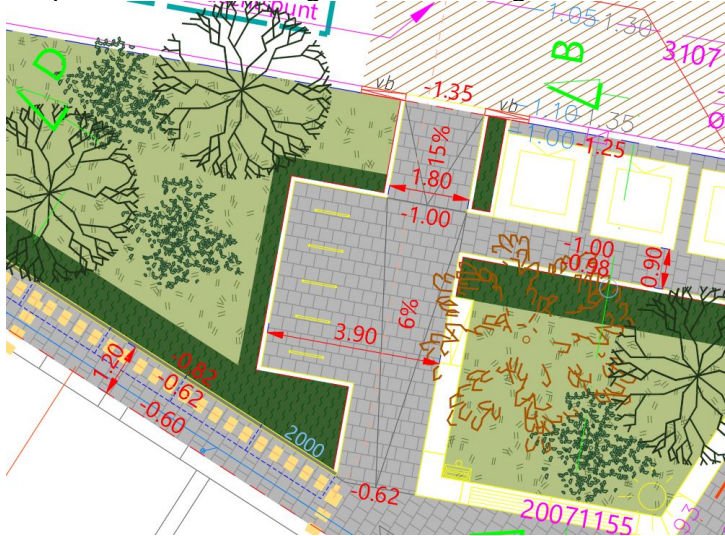
Parkeren is niet in strijd met de regels, maar er is een nadere toelichting opgenomen over hoe de regel uit het omgevingsplan wordt uitgewerkt in de omgevingsvergunning. In het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan Buitenlust 2022, is voor autoparkeren een parkeernorm opgenomen van 0,8 parkeerplaats per woning. Dit geeft voor 38 woningen een parkeerbehoefte van 31 parkeerplaatsen. Op het naastgelegen parkeerterrein is sprake van structurele leegstand zoals gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan Buitenlust 2022 (sociale woningbouw zuidzijde) . Op basis van de bestaande parkeercapaciteit en de leegstand op het naastgelegen parkeerterrein kan worden volstaan door het toevoegen van 20 parkeerplaatsen aan de bestaande parkeerplaatsen. Indien de parkeerdruk toeneemt kunnen nog 12 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd ter plaatse van de reservering.



Uitbreiding autoparkeren en reservering autoparkeren

Voor fietsparkeren geldt een parkeernorm van 0,75 per kamer voor bewoners (inpandig te realiseren) en 0,5 per woning voor bezoekers. Er worden 38 tweekamerwoningen gerealiseerd, wat neerkomt op een fietsparkeerbehoefte van 57 inpandige fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 19 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers.

Inpandig zijn 66 fietsparkeerplaatsen opgenomen, waarvan 57 voor bewoners. Het fietsparkeren voor bezoekers wordt ingevuld door 5 fietsnietjes voor 10 plaatsen in de openbare ruimte en 9 inpandige fietsparkeerplaatsen. De openbare ruimte rond het gebouw is op de situatietekening ter indicatie ingetekend.



Fietsenstalling in de openbare ruimte

Er kan worden voorzien in de parkeerbehoefte zodat er medewerking kan worden verleend aan de omgevingsvergunning op dit onderdeel.

5 Conclusie

Op grond van de bovenstaande motivering zijn er bezwaren vanwege de geluidsbelasting. Er kan niet worden voorzien in een geluidluwe gevel en een individuele buitenruimte per woning zoals beschreven in het hogere waardenbesluit, als onderdeel van het omgevingsplan. Met de opgenomen maatregelen van 1,80 meter hoge glazen balustrade, absorberend plafond en een suskast kan voor elke woning worden voorzien in het geluidluw ventileren/spuien van de slaapkamer, alsmede in een gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte. Voor 10 van de 38 woningen kan worden voorzien in een geluidluwe gevel. Voor de overige woningen is er geen sprake van een geluidluwe gevel, maar zorgt de aanvulling van het kattenluik ervoor dat bewoners de woonkamer geluidluw kunnen ventileren. Gezien de samenhang van de maatregelen kan in dit geval medewerking worden verleend aan het afwijken van de regels voor geluid. De maatregelen worden als voorwaarden opgenomen in de omgevingsvergunning.

Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen het afwijken van het omgevingsplan en het bebouwen op de begane grond ter plaatse van de onderdoorgang.

Integraal overwegend is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en kan er medewerking worden verleend aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor de onderdelen bouwen en gebruik voor het realiseren van de 38 sociale huurwoningen in Buitenlust zoals opgenomen in de aangevulde aanvraag omgevingsvergunning.