

Planologische motivering

Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit (BOPA)

Tijdelijke Flexwoningen Diemerdreef te Diemen

Status: Definitief
Datum: 18 december 2024

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

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

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Status van deze Motivering	3
1.3.	Ligging en begrenzing projectgebied	4
1.4.	Procedure.....	4
1.5.	Leeswijzer	5
2.	Beschrijving van het project en zijn omgeving	6
2.1.	Huidige situatie	6
2.1.1.	Omgeving	6
2.1.2.	Projectlocatie	7
2.2.	Reeds verleende vergunning (Z2023-00000104).....	7
2.3.	Toekomstige situatie.....	8
3.	Planologisch kader	11
3.1.	Omgevingsplan gemeente Diemen.....	11
3.2.	Bestemmingsplan ‘Zuid 2021’	11
3.3.	Afwijkingen	13
4.	Participatie en communicatie	14
4.1.	Participatie	14
4.2.	Vooroverleg/ afstemming met bestuursorganen.....	14
5.	Beleidskader	15
5.1.	Rijksbeleid	15
5.1.1.	Wet verplaatsing bevolking	15
5.1.2.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	15
5.1.3.	Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)	16
5.2.	Provinciaal beleid	17
5.2.1.	Omgevingsvisie NH2050	17
5.2.2.	Omgevingsverordening NH2022.....	18
5.2.3.	Woonagenda 2020-2025	20
5.2.4.	Actieprogramma woningproductie MRA 2018 – 2025	21
5.3.	Gemeentelijk beleid.....	22
5.3.1.	Omgevingsvisie 2040	22
5.3.2.	Woonvisie Diemen 2024.....	23
5.3.3.	Welstandsnota Diemen 2012	24
5.3.4.	Nota Parkeernormen Diemen 2020.....	25
5.4.	Waterschap.....	27
5.5.	Conclusie beleid	27
6.	Gevolgen voor de fysieke leefomgeving.....	28
6.1.	Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl)	28
6.2.	Welstand	29
6.3.	M.e.r.-beoordeling.....	29
6.4.	Verkeer en parkeren	30
6.4.1.	Verkeer.....	30
6.4.2.	Parkeren.....	30
6.5.	Ecologie	30

6.5.1. Soortenbescherming.....	31
6.5.2. Gebiedsbescherming	32
6.6. Luchtkwaliteit	32
6.7. Geluid.....	34
6.8. Geur	35
6.9. Omgevingsveiligheid	36
6.10. Trillingen	37
6.11. Schaduwhinder en windhinder.....	37
6.12. Cultureel erfgoed.....	37
6.13. Milieuzonering	37
6.14. Kabels en leidingen	37
6.15. Bodem.....	38
6.16. Water	39
6.17. Duurzaamheid.....	40
6.18. Spuitzones.....	40
6.19. Luchthavenindelingbesluit.....	40
6.20. Gezondheid en veiligheid	41
7. Economische uitvoerbaarheid	42
7.1. Financieel uitvoerbaarheid en kostenverhaal	42
7.2. Nadeelcompensatie	42
8. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	43
8.1. Algemeen	43
8.2. Afwijkingen van het Omgevingsplan gemeente Diemen.....	43
8.3. Milieu- en omgevingsaspecten	43
8.4. Beleid	43
8.5. Procedure.....	43
8.6. Conclusie.....	43

Bijlagen:

1. Mededeling project-mer-beoordeling, Van Riezen & Partners d.d. 18 december 2024
2. Quicksan Flora en Fauna, NWC Advies d.d. juli 2024
3. Stikstofdepositie, Cauberg Huygen d.d. 18 juli 2024
4. Akoestisch onderzoek, M+P d.d. 24 november 2024
5. Externe veiligheid, Aviv d.d. 21 oktober 2024
6. Verkennend bodemonderzoek, Stantec d.d. 11 augustus 2022

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Gemeenten, veiligheidsregio's en andere betrokken partijen werken samen met de Rijksoverheid om vluchtelingen uit Oekraïne veilige en humane opvang te bieden. Het aantal vluchtelingen uit Oekraïne dat naar Nederland komt is fors. De veiligheidsregio's en gemeenten werken samen om ongeveer 50.000 opvangplekken te realiseren. Daarnaast zijn er ook nog andere vluchtelingen en statushouders die een behoefte hebben aan fatsoenlijke opvang en huisvesting. Dit gaat gepaard met het nijpend tekort aan met name betaalbare woningen en woningen voor andere bijzondere doelgroepen, economisch daklozen en andere groepen met tijdelijke woonbehoeften. Dit vraagt om op korte termijn een enorme hoeveelheid aan woningen te realiseren, waaronder ook een goede huisvesting voor genoemde groepen te zorgen.

In november 2023 is reeds voor 30 modulaire flexwoningen een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor deze locatie. Gezien de grote en ook blijvende vraag naar extra woningen, is het de wens om aanvullend een tijdelijke omgevingsvergunning aan te vragen voor nog 12 woningen in een derde gebouw voor een periode van 10 jaar.

Het voorliggende document vormt de motivering van de afwijkingen van het omgevingsplan voor een tijdelijke periode zoals hiervoor benoemd (artikel 10.23 Omgevingsbesluit). Na het verstrijken van deze termijn kan de bebouwing afgebroken worden en de voorheen bestaande toestand hersteld worden.

1.2. Status van deze Motivering

Bij de beoordeling van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet het bevoegd gezag beoordelen of de aangevraagde activiteit in verband met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties', al dan niet door het stellen van voorschriften, aanvaardbaar wordt geacht (art. 8.0a lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving). Het voorliggende document vormt deze benodigde motivering.

De indieningstekeningen en de voorschriften in de omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het Omgevingsplan' zijn leidend. De reikwijdte van een vergunning moet wel mede worden afgeleid uit de ruimtelijke onderbouwing, welke onlosmakelijk is verbonden met de vergunning (Rechtbank Amsterdam 10 mei 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:2922), maar op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is de Motivering geen bindend voorschrift (ABRS 18 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:820).

1.3. Ligging en begrenzing projectgebied

De projectlocatie ligt aan de Diemerdreef direct naast de Gooiseweg ter hoogte van de afrit 'Duivendrecht/Diemen Zuid' te Diemen Zuid. Ten zuiden bevindt zich Amsterdam Zuidoost en ten westen de woonkern Duivendrecht. Op de volgende afbeeldingen is de ligging en begrenzing van het projectgebied weergegeven.



Afbeelding: ligging en begrenzing projectlocatie (indicatief)

1.4. Procedure

Voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) geldt meestal de reguliere procedure. In sommige gevallen geldt voor de BOPA de uitgebreide procedure:

- als dit is aangewezen in artikel 10.24 van het omgevingsbesluit
- op verzoek van de aanvrager
- als het bevoegd gezag deze van toepassing verklaart

Ad a. De onderhavige omgevingsvergunning behoort niet tot de aangewezen gevallen.

Ad b. De ontwikkeling is in overeenstemming met het beleid van de gemeente Diemen, maar omdat de bouw van meer dan 10 woningen op de lijst staat voor bindend advies, is hier dus sprake bindend adviesrecht aan de orde. Aanvrager (in dit geval Gemeente Diemen) kan verzoeken om een

uitgebreide procedure toe te passen. De Gemeente Diemen heeft ervoor gekozen om voor deze aanvraag geen uitgebreide procedure toe te passen. De gemeente is van mening dat er hier geen sprake is van aanzienlijke gevolgen voor de omgeving en verwachten ook weinig bedenkingen van belanghebbenden. De spoedeisendheid vraagt om de snelste procedure, dus ook geen reden om vrijwillig (op verzoek van de aanvrager) de uitgebreide procedure toe te laten passen.

Ad c. Het bevoegd gezag mag per aanvraag beslissen om voor dat geval afdeling 3.4 Awb van toepassing te verklaren. Ze kan daartoe beleidsregels opstellen over hoe zij de wettelijke criteria van artikel 16.65 lid 4, onder a en b, Omgevingswet uitlegt. In de beleidsregel kan het bevoegd gezag activiteiten benoemen die in ieder geval aanzienlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving én waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben.

De bedoelde beleidsregels zijn er (nog) niet. Uit hoofdstuk 6 van deze Motivering blijkt dat de verlening van de omgevingsvergunning niet leidt tot aanzienlijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Er is daarom, ondanks dat er bij meer dan 10 woningen sprake is van een bindend adviesrecht, gekozen voor een reguliere procedure.

1.5. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de projectlocatie en de omgeving beschreven. Ook wordt de inhoud van de nu voorliggende aanvraag toegelicht. Hoofdstuk 3 beschrijft de planologische kaders. Hoofdstuk 4 gaat in op de participatie en communicatie. Hoofdstuk 5 beschrijft het beleid en wordt het project hieraan getoetst. In hoofdstuk 6 worden de gevolgen van het project op het milieu en de omgeving in kaart gebracht. Hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid. Afgesloten wordt dit document met de conclusie dat hier sprake is van een *Evenwichtige toedeling van functies aan locaties*.

2. Beschrijving van het project en zijn omgeving

2.1. Huidige situatie

2.1.1. Omgeving

Het projectgebied is gelegen aan de zuidrand van Diemen Zuid, in een brede groenstrook direct naast de Gooiseweg. De locatie wordt omringd door de Diemerdreef, rotonde met afrit Gooiseweg en de Gooiseweg.



Afbeelding: projectlocatie (rood omcirkeld) en de omgeving

Ten westen bevindt zich de woonkern van Duivendrecht (gemeente Ouder-Amstel) en ten oosten de woonwijk Diemen Zuid. De dichtstbijzijnde woningen bevinden zich op meer dan 60 meter afstand van de locatie. Op circa 350 meter loopafstand ten zuidwesten bevindt zich het trein-, bus- en metrostation Diemen-Zuid. Hierdoor is de locatie uitstekend per OV te bereiken.

2.1.2. Projectlocatie

De projectlocatie is in de huidige situatie onbebouwd en afgesloten door een hek. De locatie dient als opslag voor bouw materiaal en is door de gemeente Diemen in gebruik als depot.



Afbeelding: huidige situatie projectlocatie.

2.2. Reeds verleende vergunning (Z2023-00000104)

Op 24 november 2023 is een omgevingsvergunning verleend voor 30 tijdelijke flexwoningen voor vluchtelingen. De woningen worden verdeeld over twee bouwblokken met 12 respectievelijk 18 woningen in drie bouwlagen en een bouwhoogte van circa 9 meter.



Afbeeldingen: toekomstige situatie met 30 tijdelijke woningen (links) en impressie tijdelijke woningen (rechts)

De uitvoering start in het najaar van 2024.

2.3. Toekomstige situatie

Zoals in paragraaf 2.2 is beschreven, is er vorig jaar een vergunning verleend voor 30 tijdelijke flexwoningen voor vluchtelingen en andere behoeftige doelgroepen. De woningen zijn nog niet gerealiseerd. Voorliggende aanvraag ziet op het toevoegen van 12 extra woningen aan de reeds vergunde 30 woningen. Voorliggende aanvraag heeft dan ook alleen betrekking op de 12 extra woningen. De woningen worden gerealiseerd in een derde bouwblok in drie bouwlagen en een bouwhoogte van circa 9 meter. Het bouwblok heeft een oppervlak van 230 m².



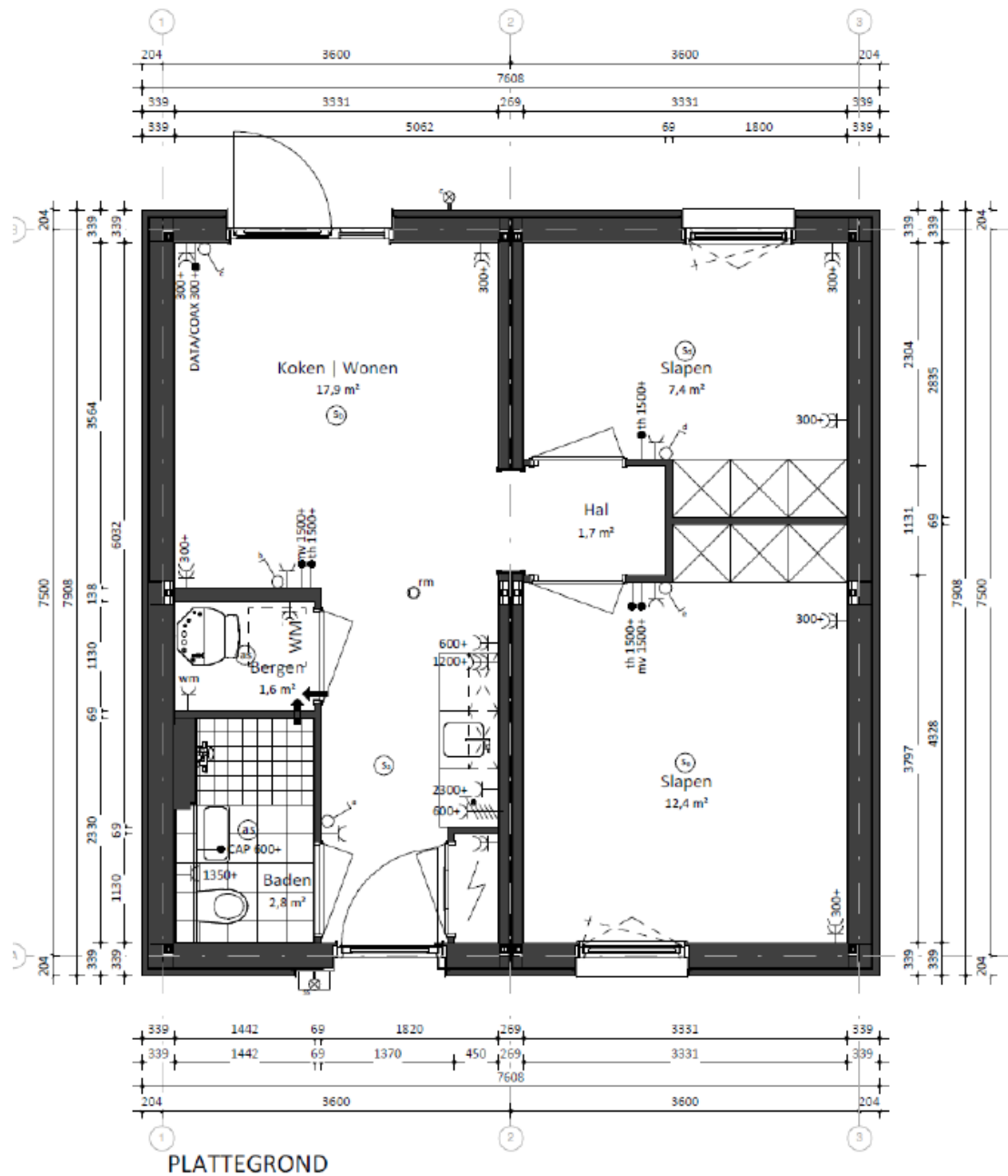
Afbeeldingen: toekomstige situatie met 30 tijdelijke woningen, projectgebied onderhavige aanvraag rood omrand

De afstand van de woningen tot de Gooiseweg en bijbehorende oprit is minimaal circa 50 meter. Centraal op het perceel worden verblijfsruimte en groen gerealiseerd. Daarnaast komen er 14 parkeerplaatsen aan de westrand van de locatie. Hier bevindt zich ook een mogelijkheid voor groot verkeer (afvalinzameling etc.) om te keren. Aan de noordrand wordt de locatie ontsloten via de Diemerdreef. Aan de noordostrand bevinden zich de fietsparkeerplaatsen en een fietspad, die aan zal sluiten op de fietspad langs de Diemerdreef (Reigerpad). Naast het fietspad komt ook een voetpad.



Afbeelding: impressie tijdelijke woningen

Er worden uitsluitend basiswoningen (drie kamers) gerealiseerd, zie de volgende afbeelding.



Afbeeldingen: plattegrond basiswoning (3 kamers)

3. Planologisch kader

3.1. Omgevingsplan gemeente Diemen

Per 1 januari 2024 zijn alle bestemmingsplannen van de gemeente opgegaan in het 'Omgevingsplan gemeente Diemen'. De gemeente kreeg op dat moment een omgevingsplan van rechtswege. Dit omgevingsplan bestaat uit een tijdelijke deel en een nieuw deel. Het tijdelijke deel bestaat uit:

- ruimtelijke regels uit verschillende vervallen instrumenten (w.o. bestemmingsplannen)
- vervallen rijksregels over activiteiten (bruidsschat)

Het nieuwe deel van het omgevingsplan is eerst nog leeg. De regels in het nieuwe deel komen deels tot stand door bestaande regels uit het tijdelijke deel om te zetten naar het nieuwe deel. Daarnaast neemt de gemeente in het nieuwe deel nieuwe regels op voor ruimtelijke ontwikkelingen en beleid.

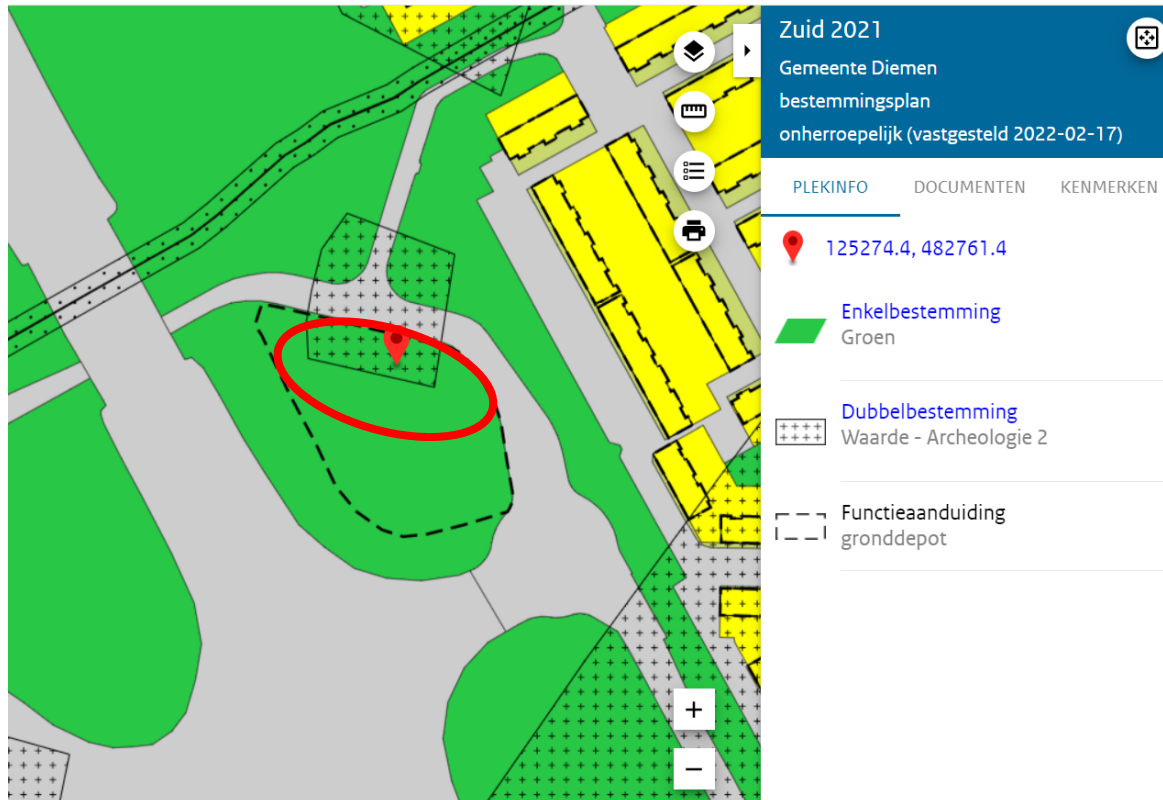
Tijdens de overgangsfase tot eind 2031 krijgen gemeenten de tijd om het tijdelijke deel van het omgevingsplan om te vormen tot 1 omgevingsplan voor de hele gemeente. Hierin verwerkt de gemeente ook de regels in gemeentelijke verordeningen die over de fysieke leefomgeving gaan.

De regels uit de voorheen van toepassing zijnde bestemmingsplannen zijn één op één overgenomen in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan. Voor onderhavige projectlocatie betreft dat het bestemmingsplan 'Zuid 2021'. Overige ter plaatse geldende en in het omgevingsplan overgenomen plannen en voorbereidingsbesluiten zijn voor deze aanvraag niet relevant en worden daarom verder buiten beschouwing gelaten.

3.2. Bestemmingsplan 'Zuid 2021'

Het bestemmingsplan is op 17 februari 2022 vastgesteld en is door inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 opgegaan in het Omgevingsplan van Diemen. Inhoudelijk wijzigden de planregels daar niet door.

Het projectgebied is bestemd als 'Groen' (artikel 6), zie onderstaande afbeelding. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' (artikel 20).



Afbeelding: uitsnede vigerend bestemmingsplan, projectlocatie rood omcirkeld

Bestemming 'Groen' (artikel 6)

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en ter plaatse van de functieaanduiding 'gronddepot' (zoals dat hier het geval is) tevens voor een depot. Daarnaast zijn de gronden onder andere ook bestemd voor voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit zoals geluid- en luchtkwaliteitschermen.

Op de projectlocatie zijn geen gebouwen toegestaan. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bouwhoogtes:

- maximaal 8 meter voor palen en masten;
- maximaal 5 meter voor speelvoorzieningen;
- maximaal 5 meter voor bruggen en viaducten;
- maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

'Waarde – Archeologie 2' (artikel 20)

Vanwege de archeologische dubbelbestemming geldt ter plaatse een onderzoeksplicht voor een archeologisch onderzoek bij ingrepen die leiden tot grondroerende werkzaamheden groter dan 50 m² en dieper dan 0,5 meter. Als uit een aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is, kan van een vervolgonderzoek worden afgezien.

'Algemene bouwregels' (artikel 30)

Bij het bouwen van gebouwen worden de kencijfers voor parkeren van CROW (publicatie 182) in acht genomen. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van deze kencijfers indien de situatie ter plaatse of de aard van het bouwwerk hiertoe aanleiding geeft.

3.3. Afwijkingen

Het project wijkt op twee punten af van het omgevingsplan:

- De functie wonen en opvang vluchtelingen is niet toegestaan;
- (woon)gebouwen zijn niet toegestaan.

4. Participatie en communicatie

4.1. Participatie

De bewoners van de omliggende wijken zijn geïnformeerd over het besluit om hier woningen te plaatsen via brieven, het nieuws en de gemeentelijke website. Daarnaast is de omgeving op 17 mei 2023 tijdens een informatieavond op de hoogte gebracht over dit project. Door de oorlog in de Oekraïne en de maatschappelijke urgentie is het draagvlak voor dit project relatief groot. Via nieuws, brieven en de website van de gemeente wordt de buurt op de hoogte gehouden over de werkzaamheden.

4.2. Vooroverleg/ afstemming met bestuursorganen

In de Omgevingswet komt het vooroverleg als zodanig niet terug, maar is er een algemeen artikel opgenomen waarin staat dat bestuursorganen onderling moeten afstemmen (artikel 2.2 Ow).

Opvang wordt regionaal geregeld. In dit kader heeft regionaal overleg plaatsgevonden.

5. Beleidskader

5.1. Rijksbeleid

5.1.1. Wet verplaatsing bevolking

Ten aanzien van de opvang van ontheemden uit Oekraïne is door de inwerkingtreding van noodrecht een wettelijke taak belegd bij burgemeesters ten aanzien van de opvang van deze groep. Burgemeesters hebben sinds 1 april 2022 de wettelijke taak om te voorzien in de opvang van ontheemden uit Oekraïne.

De Nederlandse regering heeft bij besluit van 31 maart 2022 de artikelen 2c en 4 van de Wet verplaatsing bevolking (hierna: 'Wvb') in werking gesteld voor de opvang van ontheemden uit Oekraïne waarbij de burgemeester op grond van artikel 4 lid 1 Wvb belast wordt met de uitvoering van de opvang.

Op grond van artikel 2 van de Regeling van de Minister van Justitie en Veiligheid en de Staatssecretaris van Justitie en Veiligheid van 1 april 2022, nummer 3936963, houdende regels voor de huisvesting en verzorging van ontheemden als gevolg van het oorlogsgeweld in Oekraïne (hierna: 'de Regeling opvang ontheemden Oekraïne'), draagt de burgemeester zorg voor de opvang van ontheemden, waaronder het aanbieden van een opvangvoorziening.

Ingevolge artikel 5 lid 1 van de Regeling opvang ontheemden Oekraïne dient de opvangvoorziening te voldoen aan een toereikend huisvestingsniveau, waaronder ten minste wordt begrepen de aanwezigheid van een adequate bescherming tegen weersinvloeden, van verwarming, sanitaire voorzieningen en zit- en slaapplegelegenheid. Het onderhavige project voorziet hierin.

5.1.2. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Het gaat hierbij om:

- de bouw van ongeveer 1 miljoen nieuwe woningen;
- meer duurzame energie gebruiken;
- aanpassen aan klimaatverandering;
- de ontwikkeling van een circulaire economie;
- omschakeling naar kringlooplandbouw.

Bij de opgaven wordt altijd rekening gehouden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

In de NOVI zijn 21 nationale belangen opgenomen. Het gaat hierbij om voornamelijk het bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland, het zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, een betrouwbare, betaalbare en veilige CO2-

arme energievoorziening, waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid en het waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat. Samen met de NOVI is ook de Uitvoeringsagenda opgeleverd. De Uitvoeringsagenda beschrijft hoe er concreet uitwerking gegeven gaat worden aan de NOVI als één overheid, samen met de samenleving. Naast de instrumenten van de Omgevingswet worden een aantal nieuwe instrumenten en (nationale) programma's ingezet. Instrumenten zoals de Omgevingsagenda's, NOVI-gebieden en regionale verstedelijkingsstrategieën zorgen voor een doorvertaling van de NOVI naar een regionale aanpak. Voorbeelden van programma's zijn het Programma Energiehoofdstructuur, Programma Gezonde Leefomgeving en Nationaal Programma Landelijk Gebied.

Het onderhavige project is niet in strijd met de NOVI.

5.1.3. Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de daarop gebaseerde Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) komen te vervallen. De regels van het Barro en het Rarro zijn vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Het Barro omvatte alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken tot in ruimtelijke besluiten van lagere overheden. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ook staan daarin de rijksregels ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland / de Natura 2000-gebieden, de elektriciteitsvoorziening, de uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet, de veiligheid rond rijksvaarwegen, de verstedelijking in het IJsselmeer en de bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan voorts regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Daarmee zijn tevens wetten en besluiten die betrekking hebben op omgevingsaspecten zoals geluid, externe veiligheid, behoefte et cetera geregeld. Het Bkl geldt voor het Rijk en alle decentrale overheden.

De hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat, zijn:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;

- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale
- veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt via de Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) regels over het aantonen van nut en noodzaak en het onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Op de onderhavige planlocatie zijn geen rijksbelangen aan de orde die leiden tot beperkingen zoals die voorheen in het Barro/Rarro waren geregeld.

In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet de behoefte gemotiveerd worden. De locatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Om de rijksregels met betrekking tot (overige) milieu- en andere omgevingsaspecten wordt ingegaan in hoofdstuk 6 van deze Motivering.

5.2. Provinciaal beleid

5.2.1. Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 heeft Provinciale Staten de Omgevingsvisie NH2050 'Balans tussen economische groei en leefbaarheid' vastgesteld. De Omgevingsvisie NH2050 wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving:

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Ten aanzien van de metropool Amsterdam wordt geconstateerd dat deze zich snel ontwikkelt. De vraag naar woningen en ruimte voor bedrijven houdt aan, evenals de ruimtevrage voor recreatie en andere functies. Tegelijkertijd wil de provincie de landschappen in de metropool sparen. De

bebouwingsopgave moet dan ook zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen plaatsvinden, met een voorkeur voor knooppunten van openbaar vervoer. Verdichting vraagt steeds meer inventiviteit en bestuurskracht. De bebouwde omgeving wordt steeds intensiever gebruikt, de plancapaciteit binnenstedelijk blijkt door een andere kijk op stad en stedelijkheid een stuk groter te zijn dan lang is gedacht. En zowel bij bestaande bouw als nieuwbouw moeten worden ingezet op besparing van energie, een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting en bij nieuwbouw ook op circulair bouwen. Dit alles moet samen gaan met de verdere verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij onderkent de provincie dat verdichting in de kernen leidt tot toenemende druk op het landschap.

Wonen en werken worden binnenstedelijk geconcentreerd (transformeren, bundelen, verdichten). Hierbij dient oog te worden gehouden voor behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden. Ook dient er een vinger aan de pols te worden gehouden voor wat betreft de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van de vraag door er voor te zorgen dat regionale afspraken over stedelijke ontwikkelingen bij de vraag blijven aansluiten. De bestaande voorraad woningen wordt daarbij betrokken.

Het onderhavige project past binnen de hoofddoelstellingen van het provinciale beleid.

5.2.2. Omgevingsverordening NH2022

Noord-Holland heeft al haar regels op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water in de Omgevingsverordening NH2022 opgenomen. De Omgevingsverordening NH2022 is in werking getreden op 1 januari 2024, tegelijk met de Omgevingswet. In de Omgevingsverordening NH2022 wordt om de sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie NH2050 vertaald in juridische regels. Deze sturingsfilosofie luidt als volgt: We gaan uit van het principe 'Lokaal wat kan, regionaal wat moet', gelet op de diversiteit aan regio's, om ruimte te bieden aan maatwerk en om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving. Hierbij staat de opgave centraal. Dat bepaalt de wijze van sturing en samenwerking.

Afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening bevat de instructieregels voor de gemeentelijke omgevingsplannen. Op grond van artikel 5.21, tweede lid, van de Omgevingswet en artikel 8.0b van het Besluit kwaliteit leefomgeving gelden deze instructieregels ook als beoordelingsregels voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Voor de onderhavige locatie zijn vooral de regels met betrekking tot nieuwe stedelijke ontwikkelingen en klimaatadaptatie relevant.

Artikel 6.13 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

Dit artikel sluit aan op de wettelijk verplichte toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: de Ladder), zoals vastgelegd in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het accent van dit artikel ligt op datgene wat niet in de Rijksregelgeving is vastgelegd. Dat is de regionale afstemming in de vorm van regionale afspraken.

De regionale afspraken betreffen nieuwe stedelijke ontwikkelingen van woningbouw, bedrijventerreinen en kantoorlocaties, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen, zoals onderwijsinstellingen.

Omdat artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving via de Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) al regels stelt over 1) aantonen nut en noodzaak en 2) onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden, zijn deze regels niet in de omgevingsverordening opgenomen. Daarmee staat de regionale afstemming in de omgevingsverordening centraal als het gaat om nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Regionale afstemming is niet in het Besluit kwaliteit leefomgeving via de Ladder geregeld en is daarom opgenomen in de omgevingsverordening. Evenals de Ladder gaat de omgevingsverordening uit van een 'ja, mits' voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

De gemeenten in de regio moeten het gezamenlijk eens worden over de nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De verantwoordelijkheid en de afwegingsruimte liggen bij de regio. Dit is in lijn met de gedachte van de Omgevingswet, waarbij de verantwoordelijkheid zo decentraal mogelijk wordt belegd. De regionale afspraken worden bij voorkeur op visie- en programmaniveau gemaakt, zodat wordt voorkomen dat pas in een laat planstadium, bijvoorbeeld bij het voorontwerp van een omgevingsplan duidelijk wordt of wordt voldaan aan de wetgeving. De regionale afspraken en de daaruit voortvloeiende omgevingsplannen of omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten horen uiteraard 'ladderproof' te zijn.

Bij de Ladder wordt onder de regio verstaan het 'marktgebied' of 'verzorgingsgebied' van de betreffende nieuwe stedelijke ontwikkeling. De inhoudelijke onderbouwing van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet zich dus richten op het markt- of verzorgingsgebied.

In paragraaf 6.1 is het voornemen verder getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Geconcludeerd wordt dat er voldoende behoefte voor woningen is met name ook voor bijzondere doelgroepen, zoals nu wordt voorzien.

Als er geen binnenstedelijke mogelijkheden zijn in de marktregio of het verzorgingsgebied dan kan buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) naar een locatie worden gezocht. De locatie bevindt zich binnen het BSG.

Artikel 6.75 Klimaatadaptatie

In de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt dient beschreven te worden hoe in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Hierbij dient ingegaan te worden op de risico's van wateroverlast, overstroming, hitte en droogte.

De locatie bevindt zich niet in een risicogebied voor overstroming. De openbare ruimte wordt zoveel mogelijk groen ingericht om hittestress te beperken.

Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsverordening.

5.2.3. Woonagenda 2020-2025

De Woonagenda 2020-2025 is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland en past binnen de randvoorwaarden van het ruimtelijk beleid zoals beschreven in de Omgevingsvisie NH2050. De provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De woonagenda heeft 4 ruimtelijke uitgangspunten:

1. Wonen als onderdeel van een integrale verstedelijkingsopgave
2. Voldoende ruimte voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik
3. versterken van het netwerk van steden en kernen qua voorzieningenniveau, economische ontwikkeling en woningbouwontwikkeling
4. Invulling geven aan de ambities door ruimte te bieden voor maatwerk en te sturen op regionale samenwerking.

De speerpunten zijn:

- A. Een woning voor iedereen
- B. Productie op peil: aanjagen woningbouwproductie
- C. Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie
- D. Kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod

Hierbij worden de volgende richtinggevende principes gehanteerd:

1. De vraag is leidend. Het woningbouwprogramma wordt bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwalitatieve en kwantitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst.
2. Het woningbouwprogramma is regionaal, flexibel en adaptief.
3. Er zijn snel meer woningen nodig. De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie, met aandacht voor de benodigde kwaliteit.
4. De provincie helpt gemeenten om de woningproductie te versnellen, door voortzetting van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw.
5. De provincie geeft gemeenten ruimte om bij binnenstedelijke plannen nabij een OV-knooppunt en/of in een groeiregio hogere aantallen woningen te realiseren dan de prognose, om het woningtekort versneld in te lopen.
6. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en gezondheid bewaakt de provincie de goede balans tussen economie, wonen, mobiliteit, landschap.
7. Woningbouw heeft een grote impact op het landschap, de natuur en de biodiversiteit, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. In de woonakkoorden maken we afspraken om woningbouw zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, circulair en natuur- en landschapsinclusief te ontwikkelen.
8. De woningmarkt heeft structureel meer flexibiliteit en betaalbare opties voor alle verschillende doelgroepen van woningzoekenden nodig.
9. Betaalbaar en divers woningaanbod voor alle doelgroepen vraagt regionale afstemming en samenwerking.

De Metropoolregio Amsterdam (MRA), waar Diemen onderdeel van is, is een (inter-)nationaal gewilde plek om te wonen en werken. De vraag naar woningen is en blijft groot. In de prognose uit

2019 werd voorzien dat de MRA tot 2040 circa 250.000 extra woningen nodig heeft om de groeiende bevolking onderdak te bieden. Naast de grote woningbouwopgave kent de MRA andere belangrijke maatschappelijke opgaven, zoals het verbeteren van de bereikbaarheid, het versterken van de economie en de energietransitie. Woningbouw draagt hier sterk aan bij, zolang dit zorgvuldig en in onderlinge afstemming gebeurt. Dit vraagt om nauwe samenwerking tussen de gemeenten, deelregio's en provincies Noord-Holland en Flevoland. Deze (boven) regionale opgaven komen samen in een aantal gebiedsontwikkelingen die zo grootschalig en complex zijn, dat samenwerking tussen Rijk, MRA, provincies, deelregio's en gemeenten een noodzaak is om te zorgen voor duurzame en toekomstbestendige verstedelijking. Dit zijn de MRA sleutelgebieden.

Conclusie

De aanvraag heeft betrekking op 12 woningen voor bijzondere doelgroepen, waaronder ook vluchtelingen. Gezien het nijpende tekort aan woningen in het algemeen en in het bijzonder ook voor bedoelde doelgroepen, levert het bouwplan een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave en is dan ook in overeenstemming met de Woonagenda 2020 - 2025.

5.2.4. Actieprogramma woningproductie MRA 2018 – 2025

De metropoolregio Amsterdam kampt met een groot woningtekort, het grootste van Nederland. Het actieprogramma woningproductie MRA zet daarom voornamelijk in op de bouw van extra woningen, elk jaar moeten er binnen de MRA 15.000 nieuwe woningen gebouwd worden. Om dit te bereiken wordt ingezet op het versnellen van processen, het gebruik maken van financiering vanuit het rijk en het leggen van een verbinding tussen de woningbouwproductie en de opgaven in de vervoerregio en de MIRT.

Naast kwantiteit speelt ook de kwaliteit een rol binnen het actieprogramma. Het grootste tekort aan woningen bevindt zich in het sociale en middeldure segment. De MRA hecht er veel waarde aan om juist in deze segmenten veel bij te bouwen omdat de toegankelijkheid tot een woning voor mensen met een laag of middeninkomen nu in het gedrang komt. Ook andere kwalitatieve aspecten worden belangrijk geacht bij de bouw van nieuwe woningen, zoals het verduurzamen en vergroenen van de bebouwde leefomgeving en circulair bouwen.

Uit de 'Monitor woningbouw 2023', blijkt dat het tekort aan woningen van 2008 tot 2019 toenaam. Van 2020 tot 2022 daalde het woningtekort, vooral door de lagere huishoudensgroei tijdens de coronacrisis maar ook door de toegenomen woningbouwproductie. Begin 2023 is het woningtekort, als gevolg van de hoge huishoudensgroei in 2022, fors gestegen t.o.v. begin 2022.

	Woning- voorraad 2023	Woning- tekort 2023	Woning- tekort 2023 %	Streef- tekort	Aantal woningen extra nodig
Kop van Noord-Holland	78.100	3.000	3,8%	2,0%	+1.400
Westfriesland	95.600	3.900	4,1%	2,0%	+1.900
Regio Alkmaar	139.500	5.600	4,0%	2,0%	+2.800
Zaanstreek/Waterland	152.500	5.600	3,7%	2,0%	+2.600
Amsterdam	474.900	39.100	8,2%	4,0%	+20.000
Amstelland en Meerlanden	158.900	8.300	5,2%	2,0%	+5.100
Zuid-Kennemerland/IJmond	180.600	7.500	4,2%	2,0%	+3.800
Gooi & Vechtstreek	112.100	4.600	4,1%	2,0%	+2.400
Almere/Lelystad	125.700	10.000	8,0%	4,0%	+7.500
Noord-Holland Noord	313.200	12.500	4,0%	2,0%	+6.100
Noord-Holland Zuid	1.078.900	65.100	6,0%	2,9%	+33.900
Noord-Holland	1.392.100	77.600	5,6%	2,7%	+40.000
MRA	1.204.600	75.100	6,2%	2,8%	+41.400

Tabel: Woningtekort 2023

Conclusie

De aanvraag heeft betrekking op 12 woningen voor bijzondere doelgroepen, waaronder ook vluchtelingen. Gezien het nijpende tekort aan woningen in het algemeen en in het bijzonder ook voor bedoelde doelgroepen, levert het bouwplan een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave en vermindert de druk op de woningmarkt.

5.3. Gemeentelijk beleid

5.3.1. Omgevingsvisie 2040

Op 27 januari 2022 is de Omgevingsvisie Diemen 2040 vastgesteld. In de omgevingsvisie kiest Diemen tot 2040 voor een heldere scheiding tussen het stedelijke gezonde dorp en het groene buitengebied. In het stedelijke gezonde dorp wordt ruimte gezocht voor verschillende maatschappelijke opgaven, zoals de grote behoefte aan betaalbare woningen en tevens voorzieningen zoals sportvoorzieningen, scholen, recreatieve voorzieningen en zorgvoorzieningen. Ingezet wordt op een gezonde, leefbare en duurzame leefomgeving met voldoende ruimte voor groen en water in de wijken die gebruikt kunnen worden door mens, plant en dier. De visie voor 2040 is dat er een aantrekkelijkere woonomgeving met hoge biodiversiteit aanwezig is. De natuurwaarden in de woonwijken zijn verhoogd. Het wijkgroen is verbonden met het buitengebied en versterkt zo de ecologische functie van het groen. De woonomgeving is zo nog aantrekkelijker geworden en draagt bovendien bij aan het verhogen van de biodiversiteit in Diemen. Bewoners voelen zich geïnspireerd en gestimuleerd om hun eigen tuinen te vergroenen en op die manier zelf verder bij te dragen aan hun aantrekkelijke groene woonomgeving, waarbij hittestress ook verminderd wordt. Bij nieuwe ontwikkelingen in de gemeente worden groen en water integraal meegenomen vanaf de eerste planvorming.

Verder is de inzet gericht op ontmoeting en verbinding door het maken en verbeteren van ontmoetingsplekken in elke buurt en aantrekkelijke wandel- en fietsroutes. Diemen vindt het belangrijk dat het buitengebied groen en rustig blijft en geen onderdeel gaat worden van het bebouwde gebied. In het buitengebied van Diemen kun je namelijk juist aan de stedelijke drukte ontsnappen, recreëren, rust vinden en ontspannen in het groen en de natuur. In het buitengebied wordt gezocht naar de balans tussen natuur, kleinschalige recreatie, bereikbaarheid, klimaatadaptatie en energieopwekking.

Het depot Diemerdreef maakt onderdeel uit van de “stadslaan Gooiseweg”, waarbij de ambitie is uitgesproken op lange termijn de Gooiseweg te transformeren naar een groene stadslaan met woningen en voorzieningen. De termijn waarop deze ambitie gerealiseerd zou kunnen worden is echter ongewis. De gemeente Amsterdam heeft in haar Omgevingsvisie deze ambitie gefaseerd in de periode 2041-2050.

De realisatie van vluchtelingenwoningen binnen het stedelijke gebied van Diemen voorkomt verdere aantasting van het buitengebied en is gezien de urgentie en het nijpend tekort aan woningen in het algemeen en voor deze bijzondere groep dringend nodig.

De realisatie van flexwoningen voor onder andere vluchtelingen is niet in strijd met de omgevingsvisie.

5.3.2. Woonvisie Diemen 2024

De Woonvisie Diemen 2024 is op 18 juli 2024 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze woonvisie wordt uiteen gezet hoe de gemeente het wonen in Diemen de komende jaren voor zoveel mogelijk mensen betaalbaar en bereikbaar willen houden. Dat betekent dat de gemeente zorgt voor een goede en passende woningvoorraad, die geschikt en bereikbaar is voor de doelgroepen en die de gemeente voor langere periode in stand kan houden. De woningen zijn van goede (duurzame) kwaliteit en staan in sterke wijken. Er kan zorg geleverd worden daar waar dat nodig is.

De gemeente beschouwt deze opgave in samenhang met haar Omgevingsvisie Diemen 2040 en het Coalitieakkoord 2022-2026 Diemen met en voor elkaar. Met deze woonvisie gaat men verder in het spoor van de Woonvisie 2018-2023, die voor het opstellen van deze woonvisie geëvalueerd werd. De belangrijkste bevindingen van de evaluatie zijn in dit document verwerkt.

De gemeente richt haar woonbeleid de komende jaren primair op de lagere en middeninkomensgroepen en het betaalbare segment van de woningmarkt. Men zet zich in voor meer doorstroming zodat meer mensen een geschikte volgende woning vinden. Er is hierbij speciale aandacht voor de groeiende groep senioren, met of zonder behoefte aan zorg. En voor starters omdat zij het in deze krappe woningmarkt extra moeilijk hebben. Andere grote speerpunten zijn de realisatie van sociale en middeldure huurwoningen en de verdeling van de nieuwbouwlocaties. Verder verdient het verduurzamen van woningen en de energietransitie extra aandacht.

Flexwoningen

Landelijk en regionaal is er op dit moment veel aandacht voor flexwoningen. De veranderende politieke en economische ontwikkelingen vragen om een flexibele woningvoorraad die snel kan inspelen op schommelingen en vraag en aanbod. Bovendien zorgt de bouw van flexwoningen voor een snelle (tijdelijke) verlichting op de druk van de woningmarkt. Vooral voor bijzondere doelgroepen zoals statushouders, jongeren en starters kan een flexwoning een uitkomst zijn.

De gemeente Diemen gaat de mogelijkheden die flexwonen biedt met beide handen aangrijpen. Zo heeft de gemeente Diemen 60 verplaatsbare flexwoningen aangeschaft voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Voor de flexwoningen op de Diemerdreef neemt de gemeente het advies van ervaringsdeskundige corporaties ter harte om flexwoningen niet alleen voor bijvoorbeeld vluchtelingen te bestemmen, maar te onderzoeken of een mix van urgenten/spoedzoekers met een tijdelijke woonbehoefte en reguliere woningzoekenden zoals starters en/of jongeren mogelijk is. De juiste mix van doelgroepen en werkwijze wordt vastgesteld in overleg met de woningcorporatie(s) die de woningen gaat overnemen.

Ondanks dat de realisatie van flexwoningen voor een snelle verlichting op de oververhitte woningmarkt kan zorgen, vindt de gemeente dat de realisatie van flexibele woningen niet ten koste mag gaan van permanente woningbouw.

Het project voorziet in flexwoningen voor vluchtelingen en andere bijzondere doelgroepen met tijdelijke woonbehoefte, zoals benoemd in het woonbeleid. Gezien de urgentie en het nijpend tekort aan beschikbare en betaalbare woningen zijn de nu beoogde woningen dringend nodig. De locatie is geschikt voor een oplossing voor vluchtelingen en andere bijzondere doelgroepen met een tijdelijke woonbehoefte. Het voornemen past binnen de nieuwe woonvisie van Diemen.

5.3.3. Welstandsnota Diemen 2012

De welstandsnota moet een burger voldoende houvast geven om een bouwplan in te dienen dat voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit houdt in dat het plan niet uit de toon mag vallen of afbreuk doen aan zijn omgeving. In de welstandsnota geeft de gemeente van elke plek de karakteristiek aan en de criteria, waarmee de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit de plannen zal beoordelen.

Met een gebiedsgerichte benadering wil de gemeente de waardevolle eigenschappen van bijvoorbeeld de kernen en het open gebied behouden. Door gebieden welstandsvrij te maken en welstandsvrije objecten op te nemen is er bewust voor gekozen om een aantal plannen en welstandsregels 'vrij te laten'.

De onderhavige projectlocatie is niet welstandsvrij, zodat de welstandstoets in eerste instantie aan de orde is. Echter geldt er een vrijstelling voor tijdelijke gebouwen..

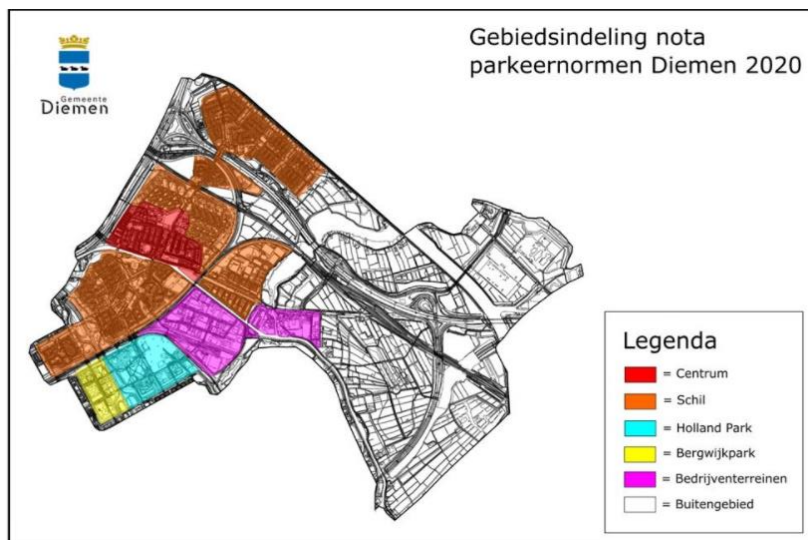
5.3.4. Nota Parkeernormen Diemen 2020

Deze nota vervult een rol in het ruimtelijk toetsingskader voor nieuwbouw- en transformatieontwikkelingen. Aan de hand van deze nota wordt het aantal auto- en fietsparkeerplaatsen berekend dat aangelegd en in stand gehouden moet worden. Aan te leggen auto- en fietsparkeerplaatsen moeten voldoen aan kwalitatieve eisen die de bruikbaarheid van de parkeerplaatsen waarborgen.

Uitgangspunten nota parkeernormen gemeente Diemen

- In iedere nieuwbouw- of transformatieontwikkeling of functiewijziging is sprake van een behoefte aan auto- en fietsparkeerplaatsen. Aan de hand van deze nota parkeernormen wordt de omvang van deze parkeerbehoefte bepaald.
- Een nieuwbouw- of transformatieontwikkeling of functiewijziging leidt niet tot een ongewenste verhoging van de parkeerdruk in de openbare ruimte. Uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte wordt opgelost op eigen terrein.
- De gemeente Diemen streeft naar een flexibele nota parkeernormen. Deze flexibiliteit komt tot uiting in de wijze waarop de parkeernormen worden toegepast en niet in de hoogte van de parkeernormen. De parkeernormen bevatten geen bandbreedtes, het zijn vaste waarden.
- Bedachte parkeeroplossingen zijn toekomstbestendig.

In volgende afbeelding is de gebiedsindeling van Diemen weergegeven. Onderhavige locatie bevindt zich in het schilgebied van de gemeente Diemen.



Voor woningen gelden de volgende parkeernormen:

Wonen	Eenheid	Gebieden			
		Centrum	Schil	Holland Park	Bergv
koop/huur, vrijstaand	Per woning	1,3	1,4	0,85	2,1 (bedri
koop/huur, twee-onder-een-kap	Per woning	1,2	1,3	0,85	n.v.t.
koop/huur, tussen/hoek	Per woning	1,1	1,2	0,85	n.v.t.
kleine eenpersoonswoning, tiny house	Per woning	0,5	0,4	0,85	n.v.t.
koop/huur, appartement, groot (vanaf 7 m ² gbo)	Per woning	1,1	1,2	0,85	n.v.t.
koop/huur, appartement, midden (tussen 50 en 75 m ² gbo)	Per woning	1,0	1,1	0,85	n.v.t.
koop/huur, appartement, klein (< 50 m ² gbo)	Per woning	0,9	0,9	0,85	n.v.t.
huur, grondgebonden, sociale huur	Per woning	0,9	0,9	0,85	n.v.t.
huur, grondgebonden, middeldure huur	Per woning	1,1	1,2	0,85	n.v.t.
huur, appartement, sociale huur	Per woning	0,8	0,8	0,85	n.v.t.
huur, appartement, middeldure huur	Per woning	0,7	0,7	0,85	n.v.t.
kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	Per kamer	0,5	0,4	0,6	n.v.t.
kamerverhuur, studenten (niet-zelfstandig)	Per kamer	0,2	0,2	0,1	n.v.t.
aanleunwoning en serviceflat	Per kamer	0,2	0,7	0,85	n.v.t.

Dit aspect wordt verder uitgewerkt in paragraaf 6.4

5.4. Waterschap

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet voert voor AGV de waterschapstaken (waterbeheer, waterveiligheid) uit. De gemeente Diemen is zelf verantwoordelijk voor de gemeentelijk watertaken (zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater). In paragraaf 6.16 wordt uitgebreid ingegaan op het aspect water.

5.5. Conclusie beleid

Het voornemen past binnen het relevante beleid van alle overheden.

6. Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

6.1. Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl)

De Ladder voor duurzame verstedelijking geldt voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Naast de functies wonen, winkels, kantoren en bedrijventerrein, kan een nieuwe stedelijke ontwikkeling gaan over andere functies, zoals scholen. Bij realisering van deze overige functies wordt ook rekening gehouden met de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling. Bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied moet ook rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Stedelijke ontwikkeling

De aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving bepalen of het een stedelijke ontwikkeling is. De realisatie van woningen wordt aangemerkt als stedelijke ontwikkeling.

Aard en omvang stedelijke ontwikkeling

Artikel 5.129 g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel. De aard en omvang van de ontwikkeling in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is.

In artikel 5.129g Bkl is geen ondergrens vastgelegd. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Bij nieuwbouw van woningen ligt de ondergrens in beginsel bij 12 extra woningen. De Laddertoets wordt alleen uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

Behoefte

Door de actualiteit (de crisis in de Oekraïne) is de noodzaak voor tijdelijke opvang van vluchtelingen in passende huisvestingen groot en urgent. Er zijn al tienduizenden Oekraïners in Nederland en er worden nog meer verwacht. Daarnaast is er ook sprake van andere vluchtelingen die naar Nederland komen. Hierdoor is de behoefte al voldoende onderbouwd. Daarnaast is er ook een nijpend tekort aan reguliere woningen, waardoor de druk op de woningmarkt alleen maar toeneemt. Diemen is gelegen in Noord-Holland Zuid, regio Amstelland-Meerlanden. In de periode 2017-2040 neemt de woningbehoefte in Noord-Holland toe met 212.000 woningen en 189.700 in Noord-Holland Zuid. De woningbehoefte blijft ook in de regio Amstelland-Meerlanden toenemen. Voor Diemen is een behoefte van 5.800 woningen tot 2040 geprognoseerd (Bron: Prognose 2017-2040: bevolking, huishoudens en woningbehoefte, Provincie Noord-Holland).

Uit het voorafgaande wordt duidelijk dat er behoefte is aan nieuwe woningen, vooral ook voor bijzondere doelgroepen.

Bestaand stedelijk gebied

De locatie bevindt zich in bestaand stedelijk gebied.

6.2. Welstand

Conform de Welstandsnota Diemen 2012 is de onderhavige projectlocatie niet welstandsvrij, zodat de welstandstoets aan de orde is. Echter geldt er een vrijstelling voor tijdelijke gebouwen.

6.3. M.e.r.-beoordeling

Wettelijk kader

Onderdeel van de beoordeling of een aanvraag voor een BOPA volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

Project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Het betreft dan altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingenactiviteit, wateractiviteit e.d.).

Daarnaast kunnen de mer-verplichtingen nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet.

Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan. In dit geval is sprake van een mer-beoordelingsplicht.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is nog maar één mer-beoordelingsprocedure.

Project-mer-beoordeling

- Artikel Omgevingswet: 16.43 en 11.6 Omgevingsbesluit
- Artikel Omgevingsbesluit: 11.11. Nadere regels project-mer-beoordeling.

Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, bedoeld in artikel 16.43, tweede lid, van de wet, met de bijbehorende motivering op in het besluit en, voor zover hier sprake van is, in het ontwerp van het besluit (artikel 11.11, lid 2 Omgevingsbesluit).

In december 2024 is een mededeling 'project-mer-beoordeling' opgesteld (zie bijlage). Hieruit is gebleken, dat het voornemen geen aanleiding geeft voor het uitvoeren van een mer.

6.4. Verkeer en parkeren

6.4.1. Verkeer

Op grond van de verkeerskencijfers van het CROW voor huurappartementen midden/goedkoop met 2,8 motorvoertuigbewegingen (mvt) per woning per etmaal wordt een verkeerproductie van het project van 118 mvt's per etmaal berekend. Hierbij zijn ook de reeds vergunde 30 woningen meegenomen. Vanwege de bijzondere doelgroepen zal de verkeersproductie in de praktijk duidelijk lager uitvallen. Het verkeer kan veilig en zonder problemen op de bestaande wegen in de omgeving afgewikkeld worden.

6.4.2. Parkeren

Op grond van de nota parkeernormen van Diemen heeft het project met in totaal 42 sociale huurwoningen (30 woningen reeds vergund) een parkeerbehoefte van 34 parkeerplaatsen (norm van 0,8 parkeerplaatsen per sociale huurwoning). Dit zijn echter geen gewone sociale huurwoningen, maar betreffen woningen voor een bijzondere doelgroep (ontheemden uit Oekraïne, en later statushouders) met aantoonbaar laag autobezit. Het beleid van de gemeente is leegstand te voorkomen. Op grond van artikel 2.3 van nota parkeernormen kiest de gemeente er daarom voor om af te wijken en in totaal 14 parkeerplaatsen fysiek te realiseren. Indien dit op termijn onvoldoende blijkt, dat in de nabije omgeving de parkeerdruk structureel hoger ligt dan 85%, dan is er aanleiding en ruimte om extra parkeerplaatsen toe te voegen. Hiermee wordt voldaan aan het beleid en wordt niet gebouwd voor leegstand. Verder wordt de locatie een blauwe zone. De bewoners hebben recht op ontheffingen en kunnen in het gehele zonegebied parkeren. Dit sluit aan op het parkeerregime in Diemen Zuid.

Voor wat betreft fietsparkeren worden er fietsenbergingen gerealiseerd van totaal 65 m². Dit biedt plaats aan circa 60 fietsplekken, ruim voldoende voor de bewoners.

Verder worden er op het terrein 26 openbare fietsplekken voor de bewoners en bezoekers gerealiseerd.

6.5. Ecologie

Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten. Deze bescherming is geregeld in de Omgevingswet. De voormalige Wet natuurbescherming is hierin per 1 januari 2024 opgegaan. De regels uit de Wet natuurbescherming werden beleidsneutraal overgeheveld naar de Omgevingswet. Dat betekent dat het normenkader en de instrumenten ongewijzigd blijven.

In juli 2024 is door onderzoeksbureau NWC advies een ecologische quickscan uitgevoerd (zie bijlage). Uit het onderzoek is het volgende gebleken:

6.5.1. Soortenbescherming

Vleermuizen

De aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen kan met zekerheid uitgesloten worden. Daarnaast zullen vleermuizen het plangebied mogelijk wel gebruiken om te foerageren maar betreft het geen essentieel foerageergebied en/of vliegroute. Voor vleermuizen zijn er vanuit de Omgevingswet geen verdere verplichtingen dan de zorgplicht.

Vogels met een vaste verblijfplaats

Er zijn geen nesten van kraaiachtigen of verblijfplaatsen van vogels met een vaste verblijfplaats aangetroffen in het plangebied die mogelijk in gebruik zijn door soorten als de Buizerd of de Sperwer, waardoor er vanuit de Omgevingswet geen verdere verplichtingen dan de zorgplicht zijn voor vogels met een vaste verblijfplaats.

Algemene broedvogels

Algemene broedvogels zijn beschermd tijdens het broedseizoen wanneer deze een nest met eieren en/of jongen hebben. Het verwijderen van vegetatie dient buiten het broedseizoen (globaal van maart tot en met augustus) te worden uitgevoerd om verstoring van broedgevallen te voorkomen.

Grondgebonden zoogdieren

Doordat er geen geschikte verblijf- en schuilmogelijkheden in het plangebied aanwezig zijn kan geconcludeerd worden dat het plangebied geen essentiële functie bevat voor (strikt) beschermde grondgebonden zoogdieren. Er zijn vanuit de Omgevingswet geen verdere verplichtingen dan de zorgplicht.

Reptielen en amfibieën

Tijdens het veldbezoek zijn geen geschikte plaatsen gevonden voor reptielen en amfibieën. Ook de zandvlakte op het terrein is niet geschikt doordat het geïsoleerd ligt tussen de omliggende wegen. Door de isolatie van het gebied en de dichtstbijzijnde waarneming van een rugstreeppad op meer dan 2 kilometer is, worden er daarom door het project geen effecten op deze soortengroep verwacht.

Zorgplicht

Tenslotte geldt voor alle plant- en diersoorten (ook de onbeschermden) de zorgplicht. Deze houdt in dat mogelijke nadelige gevolgen voor planten en dieren, voor zover redelijk, zoveel mogelijk vermeden moeten worden. Manieren om aan de zorgplicht te voldoen zijn bijvoorbeeld:

- Er wordt gelegenheid gegeven aan amfibieën en grondgebonden zoogdieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Dit gebeurt door onder andere vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, steenhopen) gefaseerd te verwijderen;
- in verband met verstoring van aanwezige dieren worden de werkzaamheden zoveel mogelijk overdag uitgevoerd;
- in verband met verstoring van aanwezige dieren worden de werkzaamheden zoveel mogelijk buiten het broedseizoen (15 maart - 15 juli) uitgevoerd;

- in verband met verstoring van aanwezige dieren wordt er zo min mogelijk verlichting gebruikt, wordt er gebruik gemaakt van rode verlichting en zijn de lichtbronnen naar beneden gericht;
- waar nodig kan er gebruik gemaakt worden van ecologische begeleiding tijdens de werkzaamheden voor bijvoorbeeld het herkennen van een beschermde plant, het aanwijzen van een exacte locatie van een nest, groei-, of rustplaats, het op juiste wijze plaatsen of verwijderen van amfibieschermen, nestkasten, etc..

6.5.2. Gebiedsbescherming

Vanwege de afstand en de omvang van het project zijn significante gevolgen op Natura 2000-gebieden uitgesloten. Dat geldt ook voor stikstofdepositie.

Ter bevestiging is in juli 2024 door onderzoeksbureau Cauberg Huygen een stikstofonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Uit deze berekening volgt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Er is geen sprake van (significante) effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlak en samenhang van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Vervolgstappen zijn niet noodzakelijk.

Het plangebied maakt geen deel uit van Bijzonder Provinciale gebieden. Vervolgstappen zijn niet noodzakelijk.

6.6. **Luchtkwaliteit**

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet toetst de overheid minder (ruimtelijke) projecten aan de regels voor luchtkwaliteit. De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen.

Dit geldt voor de volgende (ruimtelijke) besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied:

- De gemeente laat in een omgevingsplan activiteiten toe die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking). Of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Dit volgt uit artikel 5.51 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).
- De provincie deelt in een omgevingsverordening functies aan locaties toe (artikel 7.1 en afdeling 5.1 Bkl).
- Een projectbesluit draagt in betekende mate bij aan de concentratie van NO₂ of PM₁₀ (artikel 9.1 en afdeling 5.1 Bkl).

De agglomeratie Amsterdam/Haarlem is aangewezen als aandachtsgebied voor zowel stikstofdioxide als fijnstof. Dit staat in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. De gemeenten die onder deze agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 van de Omgevingsregeling.

Net als eerder is er een uitzondering voor activiteiten die maar weinig bijdragen aan de luchtvervuiling, oftewel: niet in betekenende mate (NIBM). Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl.

Er zijn 2 mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze standaardgevallen NIBM vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet dan wel onder een bepaalde omvang blijven (artikel 5.54 Bkl). Valt een project binnen de genoemde categorieën, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan kan via detailberekeningen aannemelijk gemaakt worden dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een kwalitatieve beschrijving of met behulp van de NIBM-tool.

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.

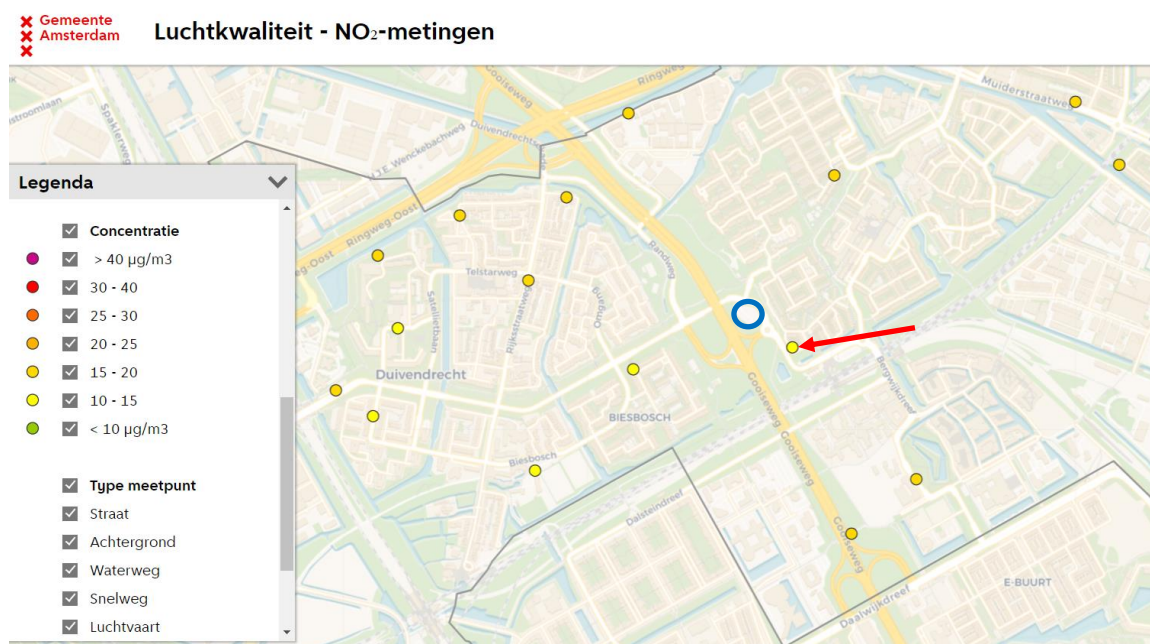
Bij de NIBM-toets zet de toetsende partij de toename van de luchtverontreiniging af tegen de autonome ontwikkeling. Autonome ontwikkeling betekent: alle toekomstige ontwikkelingen en activiteiten die redelijkerwijs te verwachten of te voorzien zijn zonder het voorgenomen project.

Het onderhavige project blijft met 42 woningen (waarvan 30 reeds vergund) ver onder de genoemde aantallen, zodat geconcludeerd kan worden dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Voor de volledigheid is ook nog een berekening gemaakt met behulp van de NIBM-tool (zie hieronder).

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023		
Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		118
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,11
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel: toepassing NIBM-tool (versie 24 april 2024)

Op de website van de gemeente Amsterdam (zie <https://maps.amsterdam.nl/no2/>) is te zien dat de luchtkwaliteit ter plaatse van meetpunt 'Polderland', circa 140 meter ten zuiden van de projectlocatie sprake is van een voor dit gebied normale en aanvaardbare luchtkwaliteit.



Afbeelding: luchtkwaliteit NO₂ meeting (meetpunt 'Polderland' rode pijl, projectlocatie blauw omrand)

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

6.7. Geluid

In opdracht van de gemeente Diemen heeft onderzoeksbureau M+P in november 2024 een onderzoek verricht van het omgevingsgeluid ten behoeve van de beoogde woningen (zie bijlage).

Wegverkeer

Vanwege de gemeentewegen bedraagt de geluidsbelasting maximaal $L_{den} \leq 62$ dB. Deze waarde overschrijdt de standaardwaarde met 9 dB. De waarde blijft onder de grenswaarde.

Railverkeer

De locatie Diemerdreef bevindt zich in het geluidsaaandachtsgebied van het spoor. Het is dan van belang om te onderzoeken wat het geluid op de gevels van de woningen bedraagt ten gevolge van het railverkeer.

Op de kaart van het CVGG Geluidregister is af te lezen dat het geluidproductieplafond op het punt direct ten zuidoosten van onderzochte locatie 53,9 dB bedraagt. Gezien de afstand zal het geluid op de gevel van de onderhavige flexwoningen voldoen aan de standaardwaarde vanwege het railverkeerslawaai. Zodoende kan hier gesteld worden dat het railverkeer in deze situatie niet relevant is.

Luchtvaartlawaai

Volgens Infomil bevindt de locatie Diemerdreef 10-39 zich binnen de $L_{den} = 48$ dB contour van luchtvaartlawaai. Daarmee is het luchtvaartlawaai niet relevant.

Gezamenlijke geluid

Het gezamenlijke geluid waarmee volgens het Bbl de geluidswerende maatregelen bepaald moeten worden is berekend volgens de Omgevingsregeling. Het gezamenlijke geluid is in dit geval gelijk aan de geluidsbelasting ten gevolge van de gemeentelijke wegen. Het gezamenlijke geluid bedraagt maximaal 62 dB aan de achtergevel bij woonblokken 1, waarop voorliggende aanvraag betrekking heeft. De vereiste karakteristieke geluidswering bedraagt maximaal 29 dB. Hiervoor zijn maatregelen nodig om te voldoen aan de eisen uit het Bbl. Voor een tijdelijke vergunning gelden minder zware eisen dan voor permanente bouw.

Conclusie en maatregelen

Geconcludeerd kan worden dat de belangrijkste geluidsbron de Gooiseweg is. Hier wordt de standaardwaarde duidelijk overschreden, maar niet de grenswaarde.

Onderzocht zijn diverse maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren:

1. Bij de Gooiseweg is reeds een stil wegdek toegepast.
2. Het toepassen van verlaging van de snelheid in combinatie met drietal gebouwhoge schermen tussen de drie bouwblokken is een effectieve maatregel, waarbij het scherm tussen bouwblok 1-3 een doorgang heeft van 4,2 meter hoogte.
3. Verlaging van de snelheid over de Diemerdreef heeft slechts beperkt effect omdat met name de Gooiseweg een belangrijke bron is voor wegverkeerslawaai.

En stiller wegdek, akoestisch geoptimaliseerd SMA of een dunne deklaag, kan overwogen worden voor de Gooiseweg, maar is kostbaar en ook in verband met een hogere slijtage en de tijdelijkheid van het project niet reëel. Ook het plaatsen van schermen is gezien de tijdelijkheid van het project financieel niet haalbaar.

De gemeente onderzoekt of een verlagen van de snelheid op de Diemerdreef tot 30 km/u mogelijk is en in verhouding staat tot een mogelijke geluidsvermindering.

Het binnenklimaat van de woningen voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de geluidssituatie ter plaatse niet ideaal, maar zeker voor deze tijdelijke situatie, de urgentie en de doelgroep (overwegend korter verblijf) aanvaardbaar is.

6.8. Geur

Er bevinden zich geen (agrarische) bedrijven of andere functies in de omgeving die voor geuroverlast kunnen zorgen. Dit aspect is voor deze locatie niet relevant.

6.9. Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van branden, rampen of crises.

De Omgevingswet vult het groepsrisico anders in dan onder de Wro, Wet milieubeheer. Bij risicovolle activiteiten uit het Bal wijst het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) aandachtsgebieden aan. De gemeente moet binnen de aandachtsgebieden bij de vergunningverlening rekening houden met het groepsrisico (rekening houden met het risico van brand, explosies of gifwolken; dan gelden aanvullende bouwkundige eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De norm van het plaatsgebonden risico (PR) blijft gelijk en daarmee ook het basisbeschermingsniveau. Het Bkl geeft in de bijlagen ook aan wat de PR-contouren en aandachtsgebieden zijn.

Wettelijk kader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15a Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en verpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl)
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl)
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

Projectlocatie

In oktober 2024 is door onderzoeksbureau Aviv onderzoek verricht naar externe veiligheid (zie bijlage). Hierbij is het extern veiligheidsrisico voor de onderhavige ontwikkeling door de relevante risicobronnen in de omgeving kwalitatief beschouwd en getoetst aan de Omgevingswet.

Hieruit is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling buiten het brand- en explosieaandachtsgebied ligt van spoorlijn Duivendrecht - Diemen en rijksweg A10. De Gooiseweg is geen basisnetroute zodat aandachtsgebieden niet van toepassing zijn op deze weg. Dit aspect vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

6.10. Trillingen

De woningen bevinden zich met meer dan 250 meter op grote afstand tot een spoortraject, zodat het aspect trillingen hier niet relevant is daarom verder buiten beschouwing wordt gelaten.

6.11. Schaduwhinder en windhinder

De woningen worden uitgevoerd in drie bouwlagen. Hierdoor is winhinder door de nieuwbouw niet aan de orde. Bestaande woningen bevinden zich op zodanige afstand, dat een effect op de bezonning afwezig is. Aanvullend onderzoek is niet nodig.

6.12. Cultureel erfgoed

Een deel van de locatie is voorzien van de dubbelbestemming Archeologie 2. Op basis hiervan is onderzoek nodig indien op een oppervlak van minimaal 50 m² dieper dan 0,5 meter wordt gegraven. Voor de flexwoningen zal niet dieper gegraven worden dan 0,5 meter, zodat archeologisch onderzoek niet nodig is.

Er bevinden zich geen cultuurhistorische waarden in het gebied waarmee rekening moet worden gehouden.

6.13. Milieuzonering

Bedrijven zijn milieubelastende functies die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient bij een planologische procedure waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies.

Er bevinden zich geen bedrijven in de omgeving, waarmee rekening dient te worden gehouden. Milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

6.14. Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen kabels of leidingen in het gebied die gevolgen hebben voor de onderhavige ontwikkeling. Uiteraard worden nieuwe huisaansluitingen aangelegd.

6.15. Bodem

Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in paragraaf 5.1.4.5 Bkl opgenomen. In par. 5.1.4.5 Bkl wordt bepaald voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage Va van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen kan met de risicotoolbox bodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeenten moeten:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn
- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit. Aangetoond dient te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde nieuwe gebruik.

In augustus 2022 is door onderzoeksbureau Stantec een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage).

Uit het onderzoek is gebleken, dat de locatie geschikt is voor het voorgenomen bodemgebruik 'wonen met tuin'. Er zijn geen bronnen voor een PFAS-verontreiniging op of nabij de locatie geconstateerd.

Er is geen vervolgonderzoek noodzakelijk en zijn er geen sanerende maatregelen van toepassing. Op basis van de CROW 400 geldt dat binnen het gehele projectgebied bij eventuele graafwerkzaamheden gewerkt kan worden volgens veiligheidsklasse 'Basishygiëne'.

6.16. Water

Weging van waterbelang: voorheen watertoets

De watertoets is het rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets.

De weging van het waterbelang geldt bij het vaststellen van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 5.37 van het Bkl. Daarnaast kan de weging van het waterbelang ook nodig zijn bij andere instrumenten, zoals bij een BOPA. De gemeente moet de opvattingen van de waterbeheerder betrekken bij het omgevingsplan. Dit geldt in het algemeen voor alle waterbelangen. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld watercompensatie in verband met toenemende verharding of om bebouwing, die niet wenselijk is in verband met waterwinning.

Waterschapsverordening vervangt Keur en Keurbesluit

Voorheen stonden alle regels van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht nog in de Keur en het Keurbesluit. Deze is vervangen door 1 nieuw document: de Waterschapschapsverordening. Daarin staan alle regels over wat men wel of niet mag doen bij water, dijken en gemalen. In de Waterschapsverordening staan ook de taken van het waterschap: het beheren van de watersystemen in de regio, het schoonmaken van afvalwater en het onderhouden van wegen die het waterschap beheert. In de Waterschapsverordening staan ook regels over wanneer men bijvoorbeeld vergunning moet aanvragen of wanneer men iets moet melden. Ook staan er regels in voor het oppompen van grondwater en het lozen van bepaalde stoffen in oppervlaktewater.

Watercompensatie

In de huidige situatie is 2.912 m² van de locatie verhard. In de nieuwe situatie (inclusief reeds vergunde woningen) is dat 1.997 m², een afname van 915 m². Er is geen sprake van demping van water. Watercompensatie is daarom niet aan de orde.

Grondwater

Het bouwplan voorziet niet in nieuwe ondergrondse bebouwing en heeft geen gevolgen voor het grondwater.

Waterkering

De projectlocatie is niet gelegen nabij een waterkering en leidt niet tot nieuwe ondergrondse bebouwing. Het project heeft zodoende geen gevolgen voor de waterkerende functie van een waterkering.

Riolering

Er wordt een gescheiden systeem aangelegd voor hemelwaterafvoer (HWA) en droogweerafvoer (DWA).

Waterkwaliteit

Voor de toekomstige bebouwing wordt uitgegaan van een gescheiden rioolstelsel zodat het hemelwater separaat kan worden afgevoerd. De huisaansluitingen zullen, net als elders, worden

aangesloten op het gemeentelijk riool. Er zullen geen uitlogende materialen (zoals lood, zink en koper) worden gebruikt.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

6.17. Duurzaamheid

Alle woningen voldoen aan het BBL nieuwbouw (vorige wetgeving, bouwbesluit nieuwbouw) en alle duurzaamheidsmaatregelen die daar van toepassing zijn. Het gebouw wordt voorzien van 25 zonnepanelen die samen met de warmtepompen zorgen voor energie en warmte.

6.18. Spuitzones

Spuitzones of spuitvrije zones zijn grondstroken tussen agrarische functies en gevoelige functies (zoals wonen of recreatie) waarop geen gewasbeschermingsmiddelen toegepast mogen worden. In de omgeving bevinden zich geen agrarische functies, waarop spuitzones van toepassing zijn. Dit aspect is hier niet relevant en wordt verder buiten beschouwing gelaten.

6.19. Luchthavenindelingbesluit

Het oorspronkelijke Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) stamt uit 2002, en is op 31 augustus 2004 gewijzigd in werking getreden. Het LIB is een Algemene Maatregel van Bestuur, die gebaseerd is op artikel 8.4 van de Wet luchtvaart. Met het LIB wordt in kaartmateriaal een zogenaamd beperkingengebied vastgesteld. Het LIB bevat voor dat beperkingengebied regels waarbij beperkingen zijn gesteld ten aanzien van de bebouwing en het gebruik van gronden, voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de veiligheid en de geluidsbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

Per 4 november 2015 en 1 januari 2018 zijn wijzigingen van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) in werking getreden. Doel van deze wijzigingen is om de vliegveiligheid rondom Schiphol in voldoende mate te borgen. Hiervoor zijn de zogenaamde toetshoogtes in de omgeving van Schiphol aanzienlijk verlaagd. Gebouwen hoger dan de toetshoogtes als bedoeld kunnen alleen toegestaan worden indien het Rijk hiervoor een verklaring van geen bezwaar (vvgb) heeft afgegeven of een positief radar advies heeft afgegeven. Ook onder de Omgevingswet blijven de beperkingen van het LIB van toepassing. Deze betreffen:

- de bestemming en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer;
- een bestemming die, of van een gebruik dat, vogels aantrekt, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer.

Bij de eerste twee van de bovengenoemde typen beperkingen zijn in ieder geval gronden aangewezen die niet gebruikt dan wel bebouwd mogen worden ten behoeve van woningen, of andere in het besluit aangewezen gebouwen. In dat gebied geldt er een beperking voor de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting.

De projectlocatie valt niet binnen het gebied waar woningen of andere aangewezen functies vanwege vliegverkeer zijn uitgesloten. De locatie ligt ook niet binnen de 20 Ke-contour.

Bouwhoogtes

De projectlocatie valt binnen het beperkingengebied voor hoogtes. De projectlocatie ligt binnen een zone met een maatgevende toetshoogte van 66 meter (inclusief radar) en 146 meter (exclusief radar) ten opzichte van NAP.

Het project is met 9 meter veel lager dan de maximale toetshoogtes uit het Luchthavenindelingbesluit zodat er wordt voldaan aan de bepalingen van het Luchthavenindelingbesluit voor wat betreft hoogtes.

Vogelaantrekkende functies

In het Luchthavenindelingbesluit is geregeld dat nieuwe vogelaantrekkende functies binnen een gebied rond Schiphol niet zomaar zijn toegestaan. Het gaat hierbij onder meer om industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag en moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare. De projectlocatie ligt buiten deze zone maar er worden ook geen vogelaantrekkende functies gerealiseerd. Op dit punt wordt eveneens voldaan aan de bepalingen van het Luchthavenindelingbesluit.

6.20. Gezondheid en veiligheid

Uit voorafgaande hoofdstukken is gebleken dat er sprake is van een veilige en gezonde situatie. De locatie voldoet qua geluid en luchtkwaliteit aan de geldende normen. De locatie wordt groen ingericht en de milieuhygiënische kwaliteit is geschikt voor de woonfunctie. Ook externe veiligheid vormt geen belemmering.

7. Economische uitvoerbaarheid

7.1. Financieel uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Op dit moment werkt de rijksoverheid de financiële regelingen uit voor de financiering van opvang, onderwijs, zorg en ondersteuning aan vluchtelingen uit Oekraïne. De toezegging is gedaan dat alle meerkosten worden vergoed.

De woningen zijn aangeschaft door de gemeente Diemen. De gemeente is voornemens om de woningen(opstallen) op termijn te verkopen aan een woningcorporatie.

7.2. Nadeelcompensatie

De verlening van de omgevingsvergunning kan leiden tot een waardevermindering van bestaand onroerend goed in de omgeving. Overeenkomstig artikel 4:126 van de Algemene wet bestuursrecht jo. Afdeling 15.1 Omgevingswet kan dit leiden tot een tegemoetkoming in de schade. Om het risico op nadeelcompensatie in kaart te brengen is ook een nadeelcompensatieanalyse uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er geen sprake zal zijn van een risico op nadeelcompensatie.

8. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

8.1. Algemeen

De voorliggende ruimtelijke motivering heeft betrekking op de bouw van 12 tijdelijke Flexwoningen voor vluchtelingen, statushouders en andere bijzondere groepen, zoals economisch daklozen en andere groepen met tijdelijke woonbehoeften. Dit gaat gepaard met het nijpend tekort aan woningen in het algemeen en met name betaalbare woningen en woningen voor bijzondere doelgroepen. Dit vraagt om op korte termijn een enorme hoeveelheid aan woningen te realiseren, waaronder ook een goede huisvesting voor genoemde groepen te zorgen.

8.2. Afwijkingen van het Omgevingsplan gemeente Diemen

Het project wijkt af van het Omgevingsplan omdat de bestemming 'Groen' het gebruik en de bebouwing van gronden voor wonen en opvang vluchtelingen niet toestaat.

8.3. Milieu- en omgevingsaspecten

De afwijking is getoetst aan alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. Geconcludeerd wordt dat er geen negatieve effecten optreden en er geen belemmeringen zijn om de omgevingsvergunning te verlenen.

8.4. Beleid

Het voornemen past binnen het relevante beleid van alle overheden.

8.5. Procedure

Voor deze omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) geldt in principe de reguliere procedure, maar omdat voor dit project sprake is van een bindend adviesrecht, kan het college van Burgemeester en wethouders besluiten om de uitgebreide procedure toe te passen.

8.6. Conclusie

De afwijkingen ten opzichte van het geldende Omgevingsplan zijn ruimtelijk onderbouwd en aanvaardbaar. Er is sprake van een *Evenwichtige toedeling van functies aan locaties*.