

Onderwerp:	Omgevingsvergunning 38 sociale huurwoningen Buitenlust (BOPA)
Datum:	3 juni 2025
Portefeuillehouder:	J. Prins
Team:	Fysiek - Team Ruimtelijk Beleid
Steller:	Klaas Troost

Wat is de voorgeschiedenis en de concrete aanleiding van de informatie?

In het coalitieakkoord 2022-2026 is de bouw van 38 sociale huurwoningen als uitgangspunt opgenomen. Na een voortraject met studies is het juridisch kader vastgelegd in het bestemmingsplan Buitenlust 2022 (sociale woningbouw zuidzijde). Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is het bestemmingsplan Buitenlust 2022 van rechtswege een onderdeel van het omgevingsplan van Diemen. Op 21 november 2024 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen en gebruik van 38 sociale huurwoningen in Buitenlust. De aanvraag is getoetst aan het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan Buitenlust 2022 (sociale woningbouw zuidzijde). De aanvraag voldoet op twee punten niet aan de regels in het omgevingsplan.

Ligt aan de informatie een collegebesluit ten grondslag?

Ja, datum: 3 juni 2025.

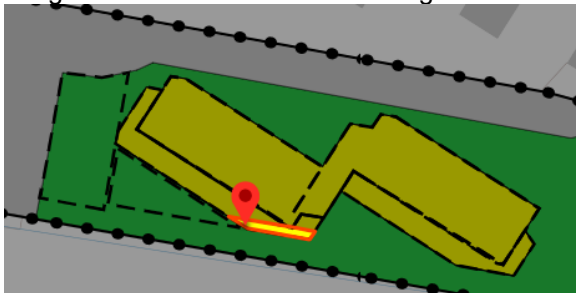
Samenvatting

De aanvraag omgevingsvergunning voldoet op de onderdelen bouwen en geluid niet aan de regels van het omgevingsplan. Om dit bouwplan te kunnen realiseren moet op deze onderdelen worden afgeweken van het omgevingsplan. Dit kan door medewerking te verlenen aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Met de invulling van dit bouwplan wordt voorzien in een grote behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente. Met deze BOPA worden geen woningen toegevoegd of wijzigingen aangebracht in de bouwmassa, bouwhoogte, situering of het aantal woningen zoals toegelaten in het omgevingsplan. Deze regels van het omgevingsplan blijven ongewijzigd. De BOPA heeft betrekking op afwijkingen op de onderdelen bouwen en geluid. Deze afwijkingen zijn niet opgenomen in de lijst van gevallen waarover een bindend advies van de gemeenteraad nodig is.

In de bijgevoegde motivering is een toelichting over de afwijkingen beschreven.

Afwijken bouwen

In het bouwplan zijn ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" een balustrade en palen voor bovenliggende galerij opgenomen wat in strijd is met de regels om ruimte te bieden voor onderhoudsvoertuigen. Bij dit bouwplan kunnen de onderhoudsvoertuigen via een andere route langs het gebouw. Deze ruimtereservering is niet meer nodig. Er wordt afgeweken van de regels.



Bouwaanduiding "onderdoorgang"

Afwijken geluid

Ter plaatse van het bouwplan is een hoge geluidsbelasting aanwezig. In het bestemmingsplan is een regel opgenomen dat moet worden voldaan aan het hogere waardenbesluit, en de daarin opgenomen voorwaarden. Met maatregelen moet de geluidsbelasting worden teruggebracht.

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 maatregelen volgens de aangepaste aanvraag 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 rekening gehouden met de gezondheid van de toekomstige bewoners.

In de motivering staat een nadere toelichting van de maatregelen die aan de zuidgevel worden genomen in de vorm van een 1,80 meter hoge glazen balustrade en een absorberend plafond, inclusief de aanvullende maatregel van het "kattenluik". 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. Een suskast is een ventilatierooster voorzien van absorberend materiaal waarmee de geluidsbelasting wordt gereduceerd. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied heeft geadviseerd de maatregelen goed te keuren.

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. Met de suskast kan voor elke woning worden voorzien in het geluidluw ventileren/spuien van de slaapkamer. Tevens wordt voorzien in een gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte. Gezien de samenhang van de maatregelen, en de reactie van de Omgevingsdienst, wordt in dit geval medewerking verleend aan het afwijken van de regels voor geluid.

Ter inzage in iBabs

Motivering afwijken omgevingsplan

- EINDE -