

Onderwerp: Bindend advies over omgevingsvergunning 12 flexwoningen Diemerdreef
Datum: 11 februari 2025
Portefeuillehouder: J. Prins
Team: Ruimtelijk Beleid
Steller: Anke Pet

Gevraagde beslissing:

1. Positief bindend advies uit te brengen omtrent de aangevraagde (tijdelijke) omgevingsvergunning voor 12 flexwoningen aan de Diemerdreef.

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

In november 2023 is reeds een omgevingsvergunning voor de termijn van 10 jaar verleend voor 30 flexwoningen aan de Diemerdreef. Deze flexwoningen zijn bestemd voor de Oekraïners die nu nog aan de Bergwijkdreef wonen. Op 29 februari 2024 heeft de gemeenteraad besloten om één extra woningblok van 12 woningen op deze locatie te plaatsen.

Concrete aanleiding

Op 19 december 2024 is door de gemeente Diemen een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 12 flexwoningen aan de Diemerdreef in Diemen voor een termijn van 10 jaar.

De aanvraag op hoofdlijnen

De aanvraag betreft het tijdelijk (10 jaar) plaatsen van een extra bouwblok (12 woningen) bij de twee reeds eerder tijdelijk vergunde twee bouwblokken (30 woningen) aan de Diemerdreef. De locatie betreft de lus van de Gooiseweg nabij Laagland, waar tot voor kort een gemeentelijk depot was.



Afbeelding: projectlocatie (rood omcirkeld) en de omgeving



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

Het extra te plaatsen blok betreft flexwoningen voor vluchtelingen en andere bijzondere doelgroepen met tijdelijke woonbehoefte, zoals benoemd in de Woonvisie Diemen 2024.

Inhoud en onderbouwing

Beslispunt 1: Positief bindend advies uit te brengen omtrent de aangevraagde (tijdelijke) omgevingsvergunning voor 12 flexwoningen aan de Diemerdreef.

Het college is bevoegd gezag om op de aanvraag te beslissen. Uw raad heeft op 27 januari 2022 gevallen aangewezen waarin u bindend advies nodig acht voordat een omgevingsvergunning wordt verleend (art. 16.15a Omgevingswet). Op de lijst staan verschillende gevallen, waaronder de volgende:

- het bouwen van meer dan 10 woningen binnen de bebouwde en meer dan 2 woningen buiten de bebouwde kom, tenzij in dit laatste geval de aanvraag in strijd is met de provinciale omgevingsverordening.

Gezien de bouw van 12 woningen betreft deze aanvraag een aangewezen geval waarin het college bindend advies aan de gemeenteraad dient te vragen.

Uw advies is bindend, wat betekent dat het college het advies moet volgen bij het beslissen op de aanvraag (art. 16.15b Omgevingswet). Als uw raad een negatief advies geeft dan dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Argumenten en keuzemogelijkheden beslispunt 1

Het project kan mogelijk worden gemaakt door af te wijken van het omgevingsplan middels een BOPA-procedure. Een BOPA is een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Dit is onder de Omgevingswet de opvolger van de afwijkingsprocedure.

Een aanvraag om omgevingsvergunning die betrekking heeft op een BOPA mag alleen verleend worden met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a Bkl). Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is een motivering gevoegd waaruit blijkt dat er sprake is van een *evenwichtige toedeling van functies aan locaties*.

Wat is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

De term is een vervolg op het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving zoals geformuleerd in de Omgevingswet. Een duidelijk afgebakende definitie van de fysieke leefomgeving is er niet. De fysieke leefomgeving is de omgeving, waarin wij als mensen leven, wonen, werken, reizen en recreëren. De fysieke leefomgeving bestaat uit bouwwerken, infrastructuur, water, maar bijvoorbeeld ook bodem en ondergrond, lucht, natuur, landbouw, landschappen en cultureel erfgoed.

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties houdt in dat de activiteiten die op grond van een BOPA (of een omgevingsplan) kunnen worden verricht zich zodanig tot elkaar verhouden, dat ze elkaar niet in de weg zitten. Hoe dit evenwicht er precies uit ziet, hangt af van de wijze waar op de betrokken belangen worden gewogen. Net als bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening heeft het bevoegd gezag beleidsruimte bij het bepalen welke belangen bij botsing prevaleren. Het bevoegd gezag heeft bij het wegen van de relevante belangen niet de volledige vrijheid. De speelruimte is – net als nu – beperkt door nationale en provinciale regelgeving. Bovendien is de gemeente verplicht om een Omgevingsvisie vast te stellen. In een Omgevingsvisie wordt richting gegeven aan het beleid over de fysieke leefomgeving. Ook andere beleidsdocumenten dragen bij aan het invullen van de weging van belangen en daarmee aan de uitkomst van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Beoordeling aanvraag

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

Er kan ingestemd worden met de conclusie uit de bijgevoegde motivering BOPA (bijlage 5) waaruit blijkt dat de afwijkingen van het geldende Omgevingsplan ruimtelijk onderbouwd en aanvaardbaar zijn. Er is sprake van een *evenwichtige toedeling van functies aan locaties*.

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.

De geluidssituatie ter plaatse is niet ideaal. Maar zeker voor deze tijdelijke situatie, de urgentie en de doelgroep (overwegend korter verblijf) wordt deze als aanvaardbaar beoordeeld. 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 (voor o.a. geluid) van de woningen voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Project-mer-beoordeling

Bij de aanvraag is ook een Mededeling 'project-mer-beoordeling' gevoegd. Uit deze beoordeling blijkt dat er geen aanleiding is voor het uitvoeren van een MER. Het resultaat van de project-mer-beoordeling met de motivering zal worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

Kanttekeningen en/of risico's beslispunt

Bij een negatief advies van uw raad kan de vergunning niet worden verleend en kunnen de 12 flexwoningen niet op tijd verplaatst worden van de Bergwijkdreef naar de Diemerdreef. Het terrein aan de Bergwijkdreef dient echter wel leeg opgeleverd te worden aan het eind van het jaar.

Verbinding met andere onderdelen

Maatschappelijk effect

Het plaatsen van de 12 extra woningen is een uitvoering van het coalitieakkoord, pagina 22: "De coalitie vindt sociale woningbouw van het grootste belang vanwege de grote woningnood en wil bij blijven dragen aan de bouw van betaalbare woningen".

De 12 extra woningen betreffen sociale huurwoningen die we bijvoorbeeld kunnen inzetten voor statushouders, spoedzoekers of andere bijzondere doelgroepen met een (tijdelijke) urgente woonbehoefte. Afhankelijk van geschiktheid van de woning, plek en de match met de woningzoekende.

Onder participatie wordt beschreven hoe de Oekraïners, maar ook de omwonenden, zijn geïnformeerd.

Financieel

Het betreft een aanvraag waarvoor leges verschuldigd zijn. De leges worden gedekt uit het projectbudget.

Juridisch

De BOPA volgt in de basis de reguliere procedure. Er zijn in dit geval geen redenen om een uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing te verklaren. Tegen de verleende vergunning kan bezwaar worden ingesteld en een voorlopige voorziening worden ingediend. Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag van bekendmaking van een besluit daartegen bezwaar maken door indiening van een schriftelijk of digitaal bezwaarschrift.

Duurzaamheid

De woningen hebben een warmtepomp en zonnepanelen. De woningen zijn verplaatsbaar en daarmee vaker te gebruiken. De woningen kunnen voor meerdere doeleinden worden gebruikt en op verschillende locaties worden neergezet.

Communicatie

Na vergunningverlening wordt een bekendmaking geplaatst in het gemeenteblad en in het DiemerNieuws.

Participatie

Voor de bouw van de 12 flexwoningen geldt op basis van het raadsbesluit d.d. 27 januari 2022 een verplichting tot participeren. Het plaatsen van de 12 extra woningen vindt plaats binnen het grotere project van het plaatsen van 30 flexwoningen voor de Oekraïners die nu aan de Bergwijkdreef wonen.

De volgende participatie activiteiten hebben plaatsgevonden:

Op 18 april 2023 is door het college naast de locatie ook het communicatie- en participatieplan volgens het participatiebeleid vastgesteld. De bewoners van de woningen (Oekraïners) zijn toen ook op de hoogte gesteld van de naderende verhuizing.

Op 21 april 2023 is er een brief gestuurd naar de omliggende wijk van deze locatie met dit voornemen en een uitnodiging voor een informatiebijeenkomst op 17 mei 2023. Ook is de planning van het project gedeeld. De informatiebijeenkomst is georganiseerd, waarin we met de omwonenden in gesprek zijn gegaan over vragen die er zijn en het proces is uitgelegd.

Via nieuws, brieven en de website van de gemeente wordt de buurt op de hoogte gehouden over de werkzaamheden en plaatsen 12 extra woningen. De Oekraïense bewoners zijn op een informatieavond in september 2024 op de hoogte gebracht van het voornemen om 12 extra woningen te plaatsen.

Uitvoering en vervolg

Na ontvangst van een positief advies kan het college de omgevingsvergunning verlenen.

In het raadsvoorstel van 29 februari 2024 werd reeds vermeld dat het college voornemens is om na verlening van de tijdelijke vergunning de situatie van de eerste 30 woningen permanent vast te leggen en hier mogelijk ook de 12 extra woningen in mee te nemen.

Gezien de complexe geluidssituatie en benodigd aanvullend onderzoek hiernaar, en de noodzaak het terrein aan de Bergwijkdreef eind van het jaar leeg op te leveren, is er voor gekozen nu een aanvraag voor de termijn van 10 jaar te doen voor de verplaatsing van de 12 extra woningen naar de Diemerdreef.

Verder onderzoek zal plaatsvinden naar de mogelijkheden alle 42 woningen permanent te vergunnen binnen de huidige wetgeving en het gemeentelijk beleid omtrent geluidbelasting.

Bijlagen

- Bijlage 1: Aanvraag omgevingsvergunning 12 flexwoningen Diemerdreef
- Bijlage 2: Overzichtstekening 12 flexwoningen Diemerdreef
- Bijlage 3: Plattegrond 12 flexwoningen Diemerdreef
- Bijlage 4: tekening gevels 12 flexwoningen Diemerdreef
- Bijlage 5: Planologische motivering BOPA 12 flexwoningen Diemerdreef
- Bijlage 5.1: Mededeling 'project-mer-beoordeling' 12 flexwoningen Diemerdreef
- Bijlage 5.2: Quickscan flora en fauna flexwoningen Diemerdreef
- Bijlage 5.3: Stikstofdepositie flexwoningen Diemerdreef
- Bijlage 5.4: Akoestisch onderzoek flexwoningen Diemerdreef
- Bijlage 5.5: Onderzoek Externe veiligheid flexwoningen Diemerdreef
- Bijlage 5.6: Bodemonderzoek flexwoningen Diemerdreef

Burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris,
G.T. Wildeman

de burgemeester,
E. Boog

Onderwerp: **Bindend advies over omgevingsvergunning 12 flexwoningen
Diemerdreef**

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 11 februari 2025

Gelet op het bepaalde in artikelen 5,1 en 16.15a van de Omgevingswet

Besluit

1. Positief bindend advies uit te brengen omtrent de aangevraagde (tijdelijke) omgevingsvergunning voor 12 flexwoningen aan de Diemerdreef.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 27 maart 2025,

De voorzitter,

De griffier,