Inleiding
Op 11 april 2023 heeft Lingotto een aanvraag ingediend bij het bevoegde gezag voor een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan. Deze aanvraag is gericht op de bouw van een foodcourt en 350 woningen op het adres Develstein 100, wat de nieuwe World of Food zal worden.

Bij het beoordelen van de aanvraag omgevingsvergunning moet onder andere rekening worden gehouden met de geldende geluidsregelgeving voor woningen en verkeerslawaai. Er is nieuwe geluidsregelgeving ontwikkeld onder de Omgevingswet (Ow), die op 1 januari 2024 van kracht wordt.

Geluidsregelgeving onder de Omgevingswet
Volgens de huidige geluidsregelgeving wordt de Gooiseweg beschouwd als een buitenstedelijke weg, terwijl wegen zoals de Daalwijkdreef en de Bijlmerdreef als binnenstedelijk worden beschouwd. Voor binnenstedelijke wegen geldt een maximale ontheffingswaarde van 63 dB, terwijl voor buitenstedelijke wegen een maximale ontheffingswaarde van 53 dB geldt. Vanwege dit verschil in wegtypering mag de Gooiseweg 10 dB minder geluid produceren op de gevels van woningen dan andere wegen, zoals de Bijlmerdreef.

Echter, onder de Omgevingswet vervalt deze afwijkende wegtypering van de Gooiseweg, wat resulteert in een verruiming van de geluidsruimte voor deze weg. Dit betekent dat Lingotto minder geluidswerende gevels hoeft te realiseren voor het World of Food-project en woningen kan ontwerpen met veel betere plattegronden.

Anticipatie op de geluidsregelgeving onder de Omgevingswet
Met medewerking van de projectgroep heeft Lingotto, als ontwikkelaar, de afgelopen jaren het plan ontwikkeld op basis van de verwachte geluidsregelgeving onder de Omgevingswet, waarbij minder geluidswerende gevels vereist zijn dan volgens de huidige regelgeving. Echter, vanwege vertragingen in de invoering van de Omgevingswet zal deze pas op 1 januari 2024 van kracht worden.

Het zou onredelijk zijn om van de ontwikkelaar te verwachten dat zij twee verschillende plannen ontwikkelen voor het geval de wetgeving vertraging oploopt. Bovendien zullen de woningen pas in gebruik worden genomen nadat de geluidsregelgeving onder de Omgevingswet van kracht is geworden. Om deze redenen is er overeengekomen met de ontwikkelaar van het project World of Food om te anticiperen op de geluidsregelgeving onder de Omgevingswet.

Advies Technische Adviescommissie Geluid Amsterdam (TAVGA)
In Amsterdam is de Technische Adviescommissie Geluid Amsterdam (TAVGA) verantwoordelijk voor het verstrekken van een verplicht advies bij aanvragen omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan voor de realisatie van woningen. TAVGA heeft het volgende advies gegeven met betrekking tot dit project: zij zijn niet akkoord met het voorstel om te anticiperen op toekomstige regelgeving.

Risico's bij anticipatie op de geluidsregelgeving onder de Omgevingswet
Hoewel TAVGA een advies heeft uitgebracht, dient het stadsdeel Zuidoost van Amsterdam als bevoegd gezag voor het verlenen van uitgebreide omgevingsvergunningen. Dit betekent dat het Dagelijks Bestuur (DB) kan afwijken van het advies van TAVGA.

Als er wordt geanticipeerd op de geluidsregelgeving onder de Omgevingswet bij het verlenen van de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan, bestaat het risico dat er beroep wordt ingesteld tegen de afgegeven vergunning. Bij de beoordeling van dat beroep zal de rechter rekening moeten houden met het relativiteitsvereiste. Dit houdt in dat de overtreden norm de belangen moet schaden van degene die beroep instelt. Aangezien de toekomstige bewoners op dit moment nog niet bekend zijn en daarom geen beroep kunnen instellen, brengt het anticiperen op de geluidsregelgeving onder de Omgevingswet geen risico met zich mee wat betreft vernietiging van de afgegeven omgevingsvergunning.

Voorstel
Op basis van het voorgaande wordt voorgesteld om mee te werken aan de verlening van de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan, waarbij geanticipeerd wordt op de geluidsregelgeving onder de Omgevingswet. Hoewel TAVGA niet akkoord is met dit voorstel, heeft het bevoegde gezag de mogelijkheid om af te wijken van hun advies. Gezien de omstandigheden en het ontbreken van juridische risico's, is het redelijk om mee te werken aan de aanvraag omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan waarbij geanticipeerd wordt op de nieuwe geluidsregelgeving.