

# Omgevingswet: waar zit de ruimte voor woningbouw nabij spoorwegen?

Stibbe

12 mei 2026



Jan Reinier van Angeren

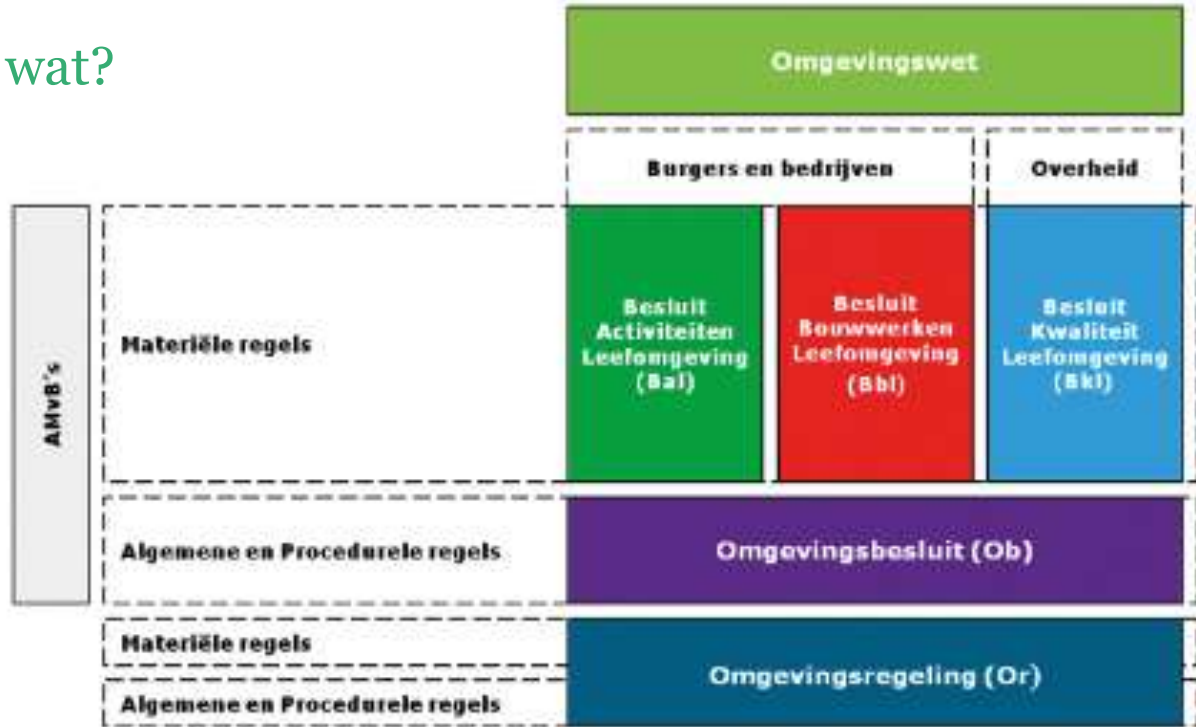
# Opzet presentatie

---

- Welke ruimte biedt de Omgevingswet voor het ontwikkelen van nieuwe woningbouwlocaties nabij het spoor?
- Beoordeling planologische en bouwtechnische toelaatbaarheid van woningbouw, specifiek vanwege geluid- en trillinghinder spoorverkeer
- Relevantie onderscheid hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen
- Ontwikkelingen op het gebied van geluid- en trillinghinder
- Aandachtspunten voor omgevingsplan en omgevingsvergunning in dit verband

# Stelsel Omgevingswet

Voor wie geldt wat?



# Omgevingsplan

---

- **Omgevingsplan** art. 2.4 Ow, 4.1-4.6 Ow, instructieregels Bkl
  - Vertaling omgevingsvisie naar locatie-specifieke regels
- Rekening houden met o.a.:
  - **Zonering:** ‘geluidaandachtsgebied’ en ‘beperkingengebied hoofdspoorwegen en bijzondere spoorwegen’
  - **Geluid:** grenswaarden geluidproductieplafonds (GPP’s) voor spoorwegen in acht nemen
  - **Hogere waarden (geluid):** gemeenten kunnen bij spoorweggeluid hogere waarden toestaan qua gevelbelasting (art. 3.26–3.29 Bkl), mits akoestisch onderzoek uitwijst dat dit aanvaardbaar is en de geluidgevoelige ruimten voldoen aan de binnenniveaueisen
  - **Trillingen:** Ow schrijft geen harde normen t.a.v. spoortrillingen voor, omgevingsplan moet echter deugdelijke motivering bevatten op dit punt i.v.m. woon- en leefklimaat, toepassen SBR-richtlijn deel B (schade- en hinder-beoordeling)

# Geluidsregime in Omgevingswetspoor (1)

---

- Ow: reguleert aspect 'geluid' van spoorwegen als milieugevolg
- Hoofdspoorwegen:
  - **Geluidproductieplafonds (GPP's)** als omgevingswaarden (art. 2.15 en 2.19 Ow, par. 3.5.4 Bkl): maximaal toegestane geluid op geluidreferentiepunten
  - Geluid op spoorwegemplacementen telt wel mee art. 12.5 Bkl
  - Resultaatverplichting voor beheerder hoofdspoorweg art. 3.44 Bkl
- Lokale spoorwegen *die niet bij omgevingsverordening zijn aangewezen*:
  - Systeem van **basisgeluidsemisatie (BGE)** par. 3.5.2 Bkl
  - Geluid op spoorwegemplacementen telt niet mee
  - Let op: na provinciale aanwijzing bij omgevingsverordening (art. 7.10a Bkl) is GPP-regime alsnog van toepassing

# Geluidsregime in Omgevingswetspoor (2)

---

- **Actieplannen omgevingslawaai (EU-richtlijn) en geluidbelastingkaarten voor spoorwegen**
  - Gemeentelijk actieplan **art. 3.6 Ow**: ter uitvoering Richtlijn omgevingslawaai (Richtlijn 2002/49/EG)
  - Provinciaal actieplan **art. 3.8 lid 1 Ow**: ‘belangrijke spoorwegen’
  - Rijksactieplan **art. 3.9 lid 1 Ow**: ‘Actieplan omgevingslawaai hoofdspoorwegen 2024-2029’ ([link](#))
  - Geluidbelastingkaarten **art. 20.17 lid 1 onder a Ow**
- **Instructieregels voor omgevingsplan inzake het toelaten van geluidgevoelige gebouwen nabij spoor** **2.28 lid 1 onder d Ow jo. 5.78 e.v. Bkl**
  - Ratio: bescherming gezondheid

# Bouwtechnische geluidseisen Ow

---

- Geluidwering van uitwendige scheidingsconstructies bij spoorweggeluid
  - Regels over bouwtechnische geluidwering van gebouwen
  - Ratio: een bouwwerk moet in een verblijfsgebied bescherming bieden tegen geluid van buiten [art. 4.101 Bbl](#)
  - De buitennorm (GPP/standaardwaarde) en de binnennorm (33 dB) vormen tezamen het beschermingsstelsel
- Binnenwaarde-systematiek:
  - via eisen aan de karakteristieke geluidwering van de schil van het gebouw;
  - Nieuwbouw: binnenwaarde max. 33 dB
  - Voor bepalen vereiste geluidwering uitgaan van het gezamenlijke geluid van alle relevante bronnen, inclusief het spoor

# Beoordeling planologische toelaatbaarheid

---

- Planologische toelaten van geluidgevoelige gebouwen (bijv. woningbouw) nabij bestaande spoorweg
  - Geluidsproductie op de gevels van nieuwe woningen
  - Geluidwerende maatregelen ter waarborging binnenwaarden woningen
  - Onderzoeken aan de hand van gericht akoestisch onderzoek
  - Belangenafweging in licht van ETFAL-criterium: 'is vanwege het geluid van de spoorweg sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' ter plaatse van de geprojecteerde woningbouw?')

# Ontwikkeling geluidsregime: verlaging GPP's

---

- Besluit tot verlaging GPP's langs hoofdspoorwegen d.d. 24 april 2026 ([link](#))
  - Spoor heeft minder geluidruimte nodig (stiller spoor, stillere treinen)
  - Keuze om 'vrije geluidruimte' (verschil tussen GPP en werkelijke geluidproductie) geschikt te maken als woningbouwlocatie
- Kansen en mogelijkheden extra woningbouw
  - Systematiek bescherming omwonenden via GPP's blijft intact
  - Ook ruimte voor groei treinvervoer blijft aanwezig
  - Woningbouw mogelijk dichterbij spoor (= *meer woningen*)
  - Minder geluidmaatregelen aan woningen (gevelwering, dove gevels) nodig (= *goedkoper bouwen + meer woontypologieën mogelijk*)

# Gevolgen verlaging GPP's

---

- Juridische aandachtspunten en risico's:
  - Nieuw woningbouwproject:
    - *Planologisch*: toevoegen extra woningen binnen vrijgekomen geluidruimte vergt nieuwe afweging en planologische procedure (omgevingsplan/BOPA)
    - 'Geluid' bij planologische beoordeling betrekken ('woon- en leefklimaat')
    - *Bouwtechnisch*: a.g.v. GPP-verlaging lagere of geen gevelwering/dove gevel nodig
    - Planologische toelaatbaarheid via omgevingsplan i.c.m. omgevingsvergunning zonder extra bouwtechnische eisen
  - Geprojecteerde woningen (wel reeds planologisch voorzien in omgevingsplan, maar nog niet gerealiseerd):
    - *Wel vergund*: maatwerkvoorschrift i.v.m. lagere gevelwering [art. 4:103a Bbl](#)
    - *Niet vergund*: mogelijk (B)OPA bij schrappen dove gevel

# Trillinghinder onder de Ow

---

- **Ow en Bkl** sluiten spoorverkeer als bron van trillingen uitdrukkelijk uit van de instructieregels voor trillingshinder § 5.1.4.4 Bkl
- **Rechtspraak:** trillinghinder wél ruimtelijk relevant
  - Houvast voor omwonenden, kaderstellend voor bestuursorganen bij bepalen planologische ruimte voor nieuwe woningbouwlocaties
  - Normstelling uit SBR-richtlijn B (en daarop aansluitende ‘Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen’ van Ministerie van I&W d.d. mei 2019) ([link](#))
  - Criterium: (voorheen) ‘goede ruimtelijke ordening’, (onder Ow) ‘ETFAL’
  - Maatstaf: ‘aanvaardbaar woon- en leefklimaat’ op basis van locatie-specifieke beoordeling en afweging

# Trillinghinder in aangekondigde Spoorwegwet 20..

---

- Voorgenomen wetsontwikkeling: nieuwe Spoorwegwet 20.. *Stc. 2025, 30878*
  - Samenvoeging huidige Spoorwegwet, de Wet lokaal spoor en het Besluit bijzondere spoorwegen
  - Na uitbrengen verslag vaste commissie Infrastructuur en Waterstaat Vervolg op 27 februari 2026 ([link](#)) is wetsvoorstel (36 807) voldoende voorbereid voor openbare behandeling in Tweede Kamer
- O.a. delegatiegrondslag voor regeling over trillinghinder (art. 7.30 *nieuw*):
  - *“bij of krachtens AMvB kunnen regels worden gesteld over de eigenschappen of het gebruik van spoorwegen...”*
  - Indien onderzoeksresultaten daartoe aanleiding geven
  - Met inachtneming van conformiteit met Europese spoorregelgeving

## 4. Afronding

---

- Resumerend:
  - Ow reguleert vooralsnog enkel geluid vanwege het spoor, trillinghinder niet wettelijk gereguleerd
  - Huidige lijn in de rechtspraak: bij beoordeling planologische aanvaardbaarheid van een nieuwe woningbouwlocatie nabij een spoorweg zal het bestuursorgaan op basis van zorgvuldig onderzoek naar zowel geluidhinder als trillinghinder vanwege die spoorweg moeten afwegen en motiveren of en in hoeverre ter plaatse van de geprojecteerde nieuwbouw sprake is van een ‘aanvaardbaar woon- en leefklimaat’
  - Kapstok onder Ow: criterium ETFAL (‘aanvaardbaar woon- en leefklimaat’)
  - Nieuwe ontwikkeling rondom verlagen GPP’s biedt kansen: meer en ander type woningen
  - Aangekondigd nieuw wettelijk regime voor trillinghinder (Spoorwegwet 20.., [link](#))  
wachten wij met belangstelling af



Thank  
you

Stibbe

[Stibbe.com](https://www.stibbe.com)