

## **Ruimtelijke afweging – Tijdelijk plaatsen en gebruiken van units ten behoeve van een school aan de locatie nabij Emmalaan te Geldermalsen, kadastraal bekend als GDM00-G-4024.**

### **Uw aanvraag is getoetst aan de planologische regels uit het omgevingsplan**

We hebben bij onze beslissing gekeken naar de onderliggende bestemmingsplannen "Geldermalsen woongebied 2011" en "Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" en daarnaast de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 3". Het heeft de functieaanduiding "groen" en "speelvoorziening".

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het omgevingsplan, omdat de tijdelijke school in de enkelbestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' komt te liggen en zodoende strijdig is met de bestemmingsomschrijving.

Het voldoet niet aan onderstaande artikelen:

- voldoet niet aan artikel 15.1.1, omdat educatieve doeleinden vallen onder de enkelbestemming 'Maatschappelijk-2' en zodoende strijdig is met de ter plaatse geldende enkelbestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied';
- Voldoet niet aan artikel 15.1.2 sub a, omdat ter plaatse van de aanduiding 'groen' de gronden uitsluitend zijn bestemd voor (openbare) groenvoorzieningen, water, paden en in- en uitritten, straatmeubilair en speelvoorzieningen;
- Voldoet niet aan artikel 15.1.2 sub b, omdat ter plaatse van de aanduiding "speelvoorziening" de gronden uitsluitend zijn bestemd voor groenvoorzieningen en beplanting alsmede een speelterrein met bijbehorende speelvoorzieningen;
- Voldoet niet aan artikel 15.2.1, omdat ter plaatse uitsluitend andere bouwwerken mogen worden opgericht ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat gebouwen uitsluitend zijn toegestaan in de vorm van:
  - garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - garage";
  - openbare nutsgebouwen.
- Voldoet niet aan artikel 27.1, omdat De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor de bescherming van archeologische waarden.

Wanneer een project niet voldoet aan het omgevingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het omgevingsplan.

### **Afwijken van het omgevingsplan**

Wij hebben het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan. Dit kan, omdat de behoefte voor tijdelijke huisvesting ontstaan is door de nieuwbouw van een Integraal Kindcentrum (IKC) op de locatie van de OBS Jan Harmenshof. Deze locatie is de beste locatie in de omgeving van de school voor de tijdelijke huisvesting van deze school. De tijdelijke locatie blijft in gebruik totdat de permanente locatie gebouwd is, waarna deze locatie terug moet worden gebracht overeenkomstig de bestemming.

### **Participatie**

In het project voor de nieuwbouw alsmede de tijdelijke huisvesting is de omgeving in meerdere bijeenkomsten meegenomen in het plan. Bij de eerste bijeenkomst voor tijdelijke

huisvesting op 2 oktober 2023 zijn ouders en omwonenden geraadpleegd en hebben zij input kunnen geven voor de uitgangspunten. Daaruit is specifiek gekomen dat de tijdelijke huisvesting bij voorkeur 1 laags wordt en een deel van het speelterrein intact blijft voor spelende kinderen. Daarnaast is het dringende verzoek vast te leggen dat de tijdelijke huisvesting verwijderd wordt zodra de nieuwbouw gereed is. Dit is door het college van B&W op 28 november 2023 als zodanig besloten en in de uitvraag naar de bouwende partij meegenomen en gecommuniceerd. Toen de uitvoerende partij bekend was is op 15 januari 2024 een nieuwe bijeenkomst georganiseerd waar het concept plan is gepresenteerd. Omdat het plan voldoet aan de uitgangspunten is deze voornamelijk positief ontvangen. Wel is aandacht gevraagd voor de verkeersafwikkeling tijdens het halen en brengen, dit onderwerp is nadrukkelijk met de verkeersdeskundige van de gemeente afgestemd. Tijdens de realisatie is ook een vast aanspreekpunt van de uitvoerende partij voor de omwonenden, zodat ook in deze periode we met elkaar in gesprek blijven. En in de gebruiksfase is de directeur van de school bereikbaar voor de omgeving. Op deze manier is de participatie met de omgeving en ouders georganiseerd.

#### 1. Het (uit)zicht op het bouwwerk

Het bouwplan heeft een redelijke omvang. Het bouwplan is op voldoende afstand gelegen van de overige bebouwing (minimaal 12 meter) en is qua hoogte voorzien van 1 bouwlaag, waardoor het uitzicht van mensen uit de buurt niet onevenredig verstoord wordt. Het woonplezier voor mensen in de buurt wordt niet ernstig verstoord.

#### 2. Schaduw op de grond van het bouwwerk

Het bouwplan heeft een beperkte omvang. Het bouwwerk heeft 1 bouwlaag, overeenkomstig de uitkomst van de participatie met omwonenden. Er is geen sprake van onevenredige hinder door beperking van zonlicht in de omgeving. Het woonplezier voor mensen in de buurt wordt niet ernstig verstoord.

#### 3. Vermindering van privacy

Het bouwplan heeft geen ramen of andere muuropeningen, balkons binnen twee meter van de zijkant van het erf. Er is geen sprake van onevenredige hinder op het aspect van privacy.

### Omgevingsaspecten

#### 1. Ruimtelijke inpassing

De locatie is gelegen aan de westzijde van de Groen van Prinstererstraat te Geldermalsen. In de bestaande situatie is dit perceel (nagenoeg niet) bebouwd en in gebruik als groen- en speelvoorziening. In de omgeving staat verschillende bebouwing. De bestaande bebouwing bestaat voor een groot deel uit woningen. In de buurt ligt ook de huidige locatie van de OBS Jan Harmenshof, een garage en een uitvaartcentrum.

Een deel van de locatie blijft in stand als speelvoorziening voor spelende kinderen. De tijdelijke huisvesting wordt verwijderd zodra de nieuwbouw gereed is, hierdoor blijft de tijdelijkheid gewaarborgd.

De units liggen op minimaal 7 meter van de openbare weg. Het gebouw vult een open ruimte in. Het tijdelijke schoolgebouw ligt centraal tussen de Oranje Nassaustraat, Groen van Prinstererstraat, Emmalaan en de Koningsweg in Geldermalsen. De meeste bebouwing liggen op een kleinere afstand van de weg.

Er is in het bouwplan sprake van 1498m<sup>2</sup> bruto bebouwd grondoppervlak. Hemelwater wordt afgevoerd conform de 'Verordening van de gemeenteraad van de gemeente West Betuwe houdende regels omtrent de afvoer van hemel- en grondwater'. Door maatregelen in het

bouwplan voor een goede waterberging is er geen sprake van een verslechterende situatie op dit aspect.

Geluidsoverlast (intern advies vragen aan de adviseur geluid)

Het gaat hier om geluidsoverlast die het gebouw kan hebben op de omgeving. Het gaat ook over de geluidsoverlast die een gebouw kan hebben vanuit de omgeving, denk aan een drukke weg.

Het bouwplan gaat over een tijdelijke onderwijsvoorziening in een woonwijk. De locatie ligt niet in een gebied waar een onderzoek naar geluidsoverlast verplicht is.

Geluidsoverlast dat gebouw kan hebben op de omgeving. Het is nu een speelvoorziening voor spelende kinderen. Dit wordt niet anders bij de tijdelijke huisvesting van een school. De intensiteit wordt wel hoger. Het speelterrein van de school is daarom aan 3 zijden ontsloten door het gebouw om eventuele geluidsoverlast te minimaliseren. Daarom is de conclusie dat er geen onevenredige geluidsoverlast zal zijn.

Juridisch zeggen wij dan dat het onderdeel wegverkeerslawaaï/industrielawaai geen belemmering vormt en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Omgevingsveiligheid (zie hiervoor de kaartlaag EV en vraag evt. advies)

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Wij hebben op de risicokaart gekeken. In de omgeving van de locatie is een kaart waarop de risico gebieden staan. De locatie ligt niet in de buurt van risicovolle bedrijven, transportroutes of buisleidingen.

Het onderdeel externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Parkeren en verkeer

Er zijn genoeg parkeerplaatsen in de omgeving. Personeel kan parkeren bij de huidige parkeerplekken van het IKC Geldermalsen. Als deze niet beschikbaar zijn tijdens de bouw kan personeel parkeren bij de gymzaal. De parkeerplaatsen bij de gymzaal worden alleen in de avonden gebruikt. De school wordt overdag gebruikt. De parkeerbehoefte zit elkaar dus niet in de weg. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de regels die de gemeente heeft gemaakt. De omliggende wegen zijn breed genoeg voor het halen en brengen van leerlingen. De verkeerskundige is akkoord met het plan.

Bedrijven en milieuzonering (intern advies vragen aan de adviseur milieuzonering)

Bedrijven kunnen niet zomaar naast een gevoelige functie, zoals een onderwijsfunctie, gerealiseerd worden. Ook andersom moet er zorgvuldig gemotiveerd worden dat een nieuwe onderwijsfunctie bij bestaande bedrijven gerealiseerd kan worden.

De kaart waarop staat welk deel van de gemeente waarvoor gebruikt mag worden wordt aangepast. Er wordt op de kaart plaats gemaakt voor een tijdelijke onderwijsfunctie.

Een schoolgebouw is een gebouw waar kinderen les krijgen. Er zijn regels die zorgen voor een gezonde omgeving van de onderwijsfunctie.

In de omgeving van de onderwijsfunctie zitten bedrijven en woningen. De richtafstand tot deze bedrijven en woningen is 30 meter. De afstand is minder dan 30 meter. De afstand van de huidige school is nu ook al binnen 30 meter van bedrijven en woningen. Dit geeft nu ook geen problemen voor de milieuzonering. Deze huisvesting van de school is tijdelijk. Door de tijdelijke verplaatsing van de huisvesting van de school is er geen sprake van onevenredige aantasting van de milieuzonering. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief. Er is een gezonde omgeving voor de onderwijsfunctie.

Ter plaatse van het plangebied wordt een tijdelijk schoolgebouw planologisch mogelijk gemaakt. Dit schoolgebouw betreft een milieugevoelig object. De dichtstbijzijnde milieu-inrichting is een bedrijf met functieaanduiding 'garage'. Binnen deze bestemming zijn voorzieningen zoals bedrijf van categorie 1 en 2 mogelijk. Deze functie worden in de VNG-brochure aangeduid als een inrichting van milieucategorie 1 of 2. Voor deze zwaarste inrichtingen (milieucategorie 2) geldt een minimaal te hanteren richtafstand van 30 meter tot omliggende gevoelige objecten. Momenteel ligt er op deze locatie een plan ter inzage om deze milieu-inrichting weg te bestemmen uit de omgeving. De afstand van invullen tot het bouwvlak voor onderhavig bouwplan bedraagt circa 25 meter.

Het plangebied gelegen in de schil van het centrum, op de rand van het gebied dat de gemeente zelf definieert als centrumgebied. Verderop in de wijk kan met zekerheid gesproken worden van een 'rustige woonwijk', maar ter plekke van het plangebied is sprake van een diverser beeld van bestemmingen. Wanneer gemotiveerd kan worden dat er sprake is van een 'gemengd gebied' kan de richtafstand verkleind worden met een stap, in dit geval naar 10 meter. Zo is aan de oostzijde van de Groen van Prinstererstraat een maatschappelijke functie gelegen (uitvaartcentrum). Ten westen van het plangebied loopt de Koningslaan al snel over in het centrumgebied van Geldermalsen, waar onder andere op zeer dichte afstand centrumvoorzieningen aanwezig zijn zoals detailhandel, een supermarkt en horeca. Er kan daarom tijdelijk gemotiveerd worden afgeweken van de milieucategorieën voor een rustige woonwijk. Hierdoor kan de richtafstand van 30 m worden verkleind naar 10 meter. Aan de richtafstand van 10 meter wordt ruimschoots voldaan. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

#### Ecologie

##### Natuurgebieden

Het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' ligt in de omgeving. Te veel stikstof is slecht voor de natuur. De afstand van is ca. 5,5 km. Het bouwen van het tijdelijke schoolgebouw is niet slecht voor de natuur.

Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden. Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

#### Klimaatadaptatie

Het betreft een tijdelijke ontwikkeling. Na de nieuwbouw van het IKC Geldermalsen worden deze tijdelijke units weggehaald en wordt het terrein teruggebracht naar de onderhavige bestemming.

#### Explosieven

Niet van toepassing.

#### Landschap

Niet van toepassing. Het betreft een tijdelijke ontwikkeling, waarna het terrein teruggebracht wordt naar de onderhavige bestemming.

#### MER

Niet van toepassing.

#### Spuitzones

Er zijn geen fruitboomgaarden in de nabije omgeving. Dit aspect is niet van toepassing.

Gezondheid

Advies GGD

Niet van toepassing bij dit tijdelijke initiatief.

Uit een eerste onderzoek is gebleken dat er geen doorslaggevende planologische beletselen zijn om mee te werken aan onderhavig bouwplan;

- samengevat - het tijdelijk plaatsen van units en het gebruik ervan ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van een school op de locatie nabij de Emmalaan te Geldermalsen, kadastraal bekend als GDM00-G-4024 inpasbaar wordt geacht;

gelet op de Omgevingswet, de Algemene wet Bestuursrecht, de Woningwet, de Bouwverordening en het Besluit bouwwerken leefomgeving;

### **BESLUIT**

de omgevingsvergunning voor het tijdelijk plaatsen van units en het gebruik ervan ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van een school voor de duur van maximaal 2 jaar, of voor de duur van de permanente bouw van het IKC Geldermalsen, op de locatie nabij Emmalaan te Geldermalsen, kadastraal bekend als GDM00-G-4024 te verlenen.

MJ Huntelerslag

WABO-werkgroep

18 maart 2024