



RO-toets

Tijdelijke huisvesting De Lingeborgh

Opdrachtgever:	O.R.S. Lek en Linge
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer J. Ewes
Datum:	12 december 2014
Projectleider Buro SRO:	Guido Yntema
Projectnummer Buro SRO:	58.10.03
IMRO identificatienummer:	NL.IMRO.0236.GDMLINGEBORGH-DEF1

Buro SRO

Vestiging Arnhem

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG ARNHEM

026 – 35 23 125

arnhem@buro-sro.nl

www.Buro-SRO.nl

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	TIJDELIJK GEWENSTE SITUATIE	3
1.3	TIJDELIJKHEID	4
2	BELEID	5
3	OMGEVINGSASPECTEN	7
4	HAALBAARHEID	11
5	CONCLUSIE.....	12

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Door de verdere toename van het aantal leerlingen op O.R.S. Lek en Linge, vestiging de Lingeborgh is het niet meer mogelijk de leerlingen te huisvesten in de bestaande schoolgebouwen (hoofdgebouw en noodlokalen) op het perceel Laan van Leeuwenstein 2. Dit maakt het plaatsen van tijdelijke huisvesting voor ca. 150 leerlingen noodzakelijk voor een periode van maximaal vijf jaar. Deze notitie (RO-toets) gaat in op de vereiste wettelijke bepaling voor een tijdelijke vergunning ex artikel 2.12.2 WABO, namelijk dat de activiteit niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening. Inmiddels is de planontwikkeling gestart voor het uitbreiden van het bestaande hoofdgebouw. Wanneer gereed dient door middel van die uitbreiding aan 300 extra leerlingen les te kunnen worden gegeven. De opleverdatum van het nieuw te bouwen deel is 2016. Na realisatie van de permanente uitbreiding van de school zullen de noodlokalen nog voor korte duur gebruikt worden. De prognose is echter dat op termijn (binnen vijf jaar) de onderwijs behoefte af zal nemen en de huidige school met de nieuwe uitbreiding voldoende capaciteit heeft.

1.2 TIJDELIJK GEWENSTE SITUATIE

De tijdelijke noodlokalen zijn gepland aan de noordwest zijde van het huidige schoolgebouw. Op dit moment is dit terrein in gebruik als dierenweide. Op de afbeelding hieronder is de situering van de tijdelijke noodlokalen globaal aangegeven. Een gedetailleerde bouwtekening met omvang, locatie en indeling van de tijdelijke noodlokalen is bijgevoegd.



Situering noodlokalen Lingeborgh



Hoofdgebouw vanaf rotonde N327 en situering nieuwe noodlokalen Lingeborgh



Bestaande noodlokalen ten zuiden van hoofdgebouw

1.3 TIJDELIJKHEID

Tijdelijkheid in relatie tot de functie

De vraag naar de functie (onderwijs) is permanent. De leerlingenaantallen zijn in het afgelopen jaren sterk gestegen. Dit komt door de fusie met O.R.S. Lek en Linge die per 1 augustus 2013 is doorgevoerd en de uitbreiding van de school met opleiding HAVO 3 op de vestiging de Lingeborgh. Zowel de fusie als het uitbreiden van de school met opleiding HAVO 3 hebben ervoor gezorgd dat het aankomende schooljaar 380 nieuwe aanmeldingen zijn geweest in plaats van de geprognosticeerde 200. De verwachting is dat dit aantal zal stabiliseren waardoor het totale aantal leerlingen van de school uit komt tussen de 1100 en 1150 leerlingen. Op dit moment biedt het hoofdgebouw zonder noodlokalen plaats aan circa 820 leerlingen. Met de realisatie van geplande nieuwbouw kan aan in totaal aan circa 1150 leerlingen onderwijs worden gegeven.

Tijdelijkheid in relatie tot het gebouw

De vraag naar extra ruimte op korte termijn (maximaal vijf jaar) is tijdelijk. De huidige capaciteit van de bestaande schoolgebouwen is onvoldoende om de nieuwe vraag (door fusie en uitbreiding) op te vangen. Dit kan worden opgelost door het plaatsen van tijdelijke lokalen. Tijdelijk dient extra capaciteit gerealiseerd te worden. Na realisatie van de uitbreiding van het hoofdgebouw neemt de capaciteit van het bestaande schoolgebouw toe met 300. Oplevering van het pand is maximaal binnen 5 jaar. De tijdelijkheid van de noodlokalen wordt verzekerd door het uitvoeren van de uitbreiding van het schoolgebouw: door het afgeven van een bouwvergunning, aanvang van de bouw en gereed melding.

2 BELEID

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte(SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijks-vaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee het SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend verankerd.

In de structuurvisie worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

De SVIR richt zich op vraagstukken dat invloed heeft op het nationaal functioneren. Het betreft hier onder andere het infrastructuurnetwerk van wegen, spoor, buisleidingen en water. Het voorliggend initiatief is tijdelijk en heeft een dusdanig laag abstractieniveau dat dit geen invloed heeft op het nationaal belang.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 14 januari 2014 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland de ontwerp omgevingsvisie en de omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Naar verwachting zal in de tweede helft van 2014 de verordening door Provinciale Staten vastgesteld worden. Deze verordening is nog niet bindend maar is voor de toekomst wel leidend met betrekking tot het te voeren beleid. De omgevingsvisie en verordening vervangen het Streekplan en de provinciale verordening Gelderland.

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

Met de Omgevingsverordening worden de onderwerpen uit de Omgevingsvisie waarvoor de provincie verantwoordelijk is juridisch geborgd. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De provincie ziet toe op haar provinciale belangen en beperkt zich met betrekking tot ontwikkelingen in stedelijk gebied met name tot volkshuisvestingsbeleid. Ze geeft meer sturing aan ontwikkelingen in het landelijk gebied. Dit project is een tijdelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied waarbij geen provinciaal belang speelt. Het plan is in lijn met het geldende provinciale beleid.

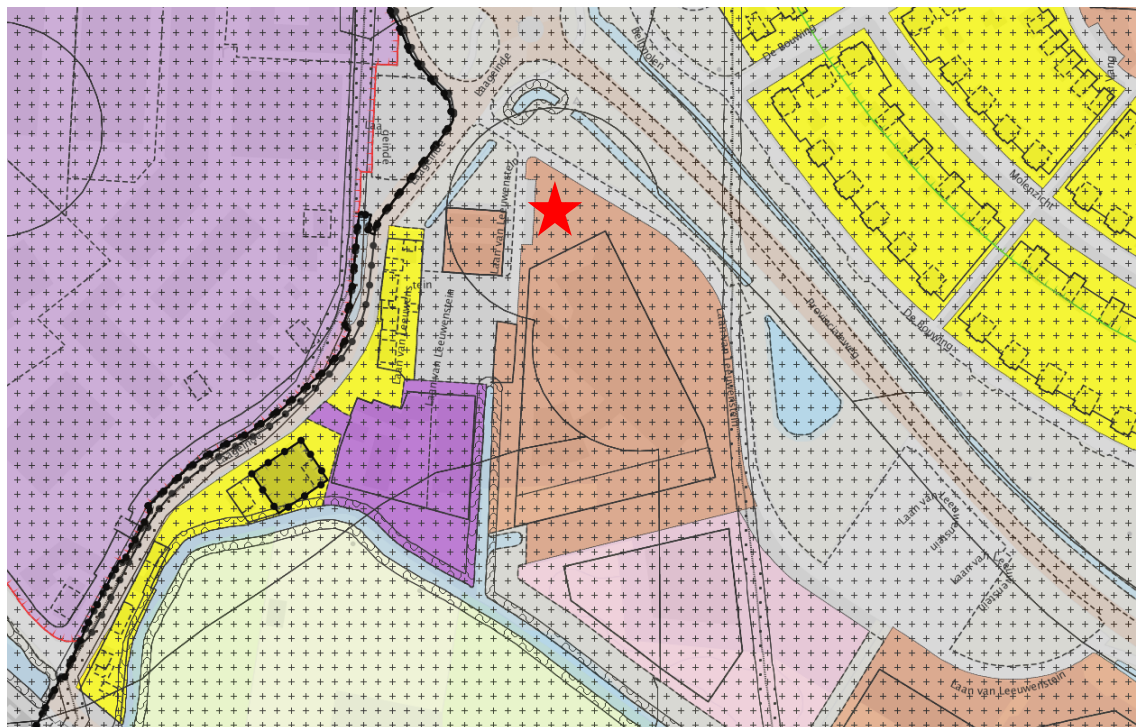
Gemeentelijk beleid

Lekker leven langs de Linge 2010

Het document 'Lekker leven langs de Linge' is een gecombineerd document van de oude structuurvisie van Geldermalsen, dat in de loop der tijd aangescherpt en geactualiseerd is. Het document geeft de ontwikkelingsrichting van de gemeente op het gebied van Ruimtelijke Ordening. De visie geeft heldere richtlijnen omtrent uitbreiding van bebouwing zowel voor wonen en bedrijvigheid als voor (maatschappelijke) voorzieningen. Voor voorzieningen geldt dat met name de kern Geldermalsen als centrum geldt. De trend van schaalvergroting zet door en de gemeente wenst grotere voorzieningen te clusteren binnen de plaatsen Geldermalsen en Beesd. De ontwikkeling die dit plan mogelijk maakt past binnen de doelstelling om (openbare) voorzieningen te clusteren in de kern Geldermalsen.

Bestemmingsplan Geldermalsen woongebied 2011

Ter plaatse van de geplande noodlokalen geldt het bestemmingsplan "Geldermalsen woongebied 2011". In dit plan is de projectlocatie bestemd als 'Maatschappelijk - 2'. Gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt ten behoeve religieuze, educatieve, sportieve, sociale dan wel culturele doeleinden, gezondheidszorg, alsmede voor openbaar bestuur en openbare dienstverlening. Gebouwen moeten ten dienste van de bestemming worden gebruikt en mogen alleen ter plaatse van een 'bouwvlak' gebouwd worden. Hierin zit de strijdigheid van dit plan met het bestemmingsplan. Ter plaatse van de plek waar de noodlokalen geprojecteerd zijn is geen bouwvlak (zie afbeelding hieronder).



Door middel van deze procedure kan afgeweken worden van het bestemmingplan, mits het plan ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving. De verantwoording is opgenomen onder het kopje 'Omgevingsaspecten'.

Er is verder geen gemeentelijk besluit van toepassing zoals bijvoorbeeld een voorbereidings- of aanwijzingsbesluit.

3 OMGEVINGSASPECTEN

Bodem

In de tijdelijke lokalen zullen langdurig mensen verblijven, meer dan 2u per dag aaneengesloten. Om deze reden moet de kwaliteit van de bodem onderzocht worden. Het doel van het bodemonderzoek is om te bepalen of de grond geschikt is voor de (tijdelijke) functie. Door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. is onderzoek naar de bodemkwaliteit ter plaatse van de geplande tijdelijke noodlokalen uitgevoerd. Uit het vooronderzoek is, geen informatie naar voren gekomen waaruit zou kunnen blijken dat op of in de directe nabijheid van de locatie (<25 meter) sprake is, of is geweest van activiteiten die een bedreiging voor de bodemkwaliteit zouden kunnen vormen of zouden kunnen zijn voor de voorgenomen functie.

De tijdelijke functie is mogelijk gezien de bodemkwaliteit. Voor een volledige afweging wordt verwezen het bijgevoegde rapport met kenmerk 66854 van 4 juli 2014.

Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh): geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh).

De grootste bron van geluidhinder is wegverkeer, railverkeer en industrielawaai. In de nabije omgeving is geen industrie gevestigd, noch is er een spoorwegverbinding. Enkel hinder vanwege wegverkeer zou hier aan de orde kunnen zijn. In de nabijheid ligt de provinciale weg N327. De Wet geluidhinder geeft aan hoe breed een geluidszone rond een provinciale weg is. Bij twee rijstroken binnen het stedelijk gebied geldt een afstand van 200m.

Nader onderzoek is noodzakelijk, omdat de noodlokalen op een afstand van circa 40 meter van de weg worden geplaatst. Dit is uitgevoerd op 11 juni 2014 door de omgevingsdienst Rivierenland met kenmerk: 0214 20869. Uit het onderzoek blijkt dat de realisatie van de tijdelijke lokalen mogelijk is, mits extra aandacht wordt besteed aan de noordelijke gevel (betere isolatie) of tegen deze gevel aan de binnenzijde practicumlokalen in te richten. Er is gekozen voor de laatste oplossing. Tegen de noordgevel zijn, zoals te zien op de bijgevoegde bouwtekening, de practicumlokalen gepland. Voor het complete onderzoek wordt verwezen naar het genoemde onderzoek.

Lucht

Voor het mogelijk maken van een ruimtelijk plan moeten er twee onderwerpen met betrekking tot het aspect 'lucht' in beeld gebracht worden. Ten eerste moet bepaald worden of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede moet bekeken worden wat de bijdrage is van het plan aan de (verslechtering van de) luchtkwaliteit.

Gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 50 meter aan weerszijden van provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM10 of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

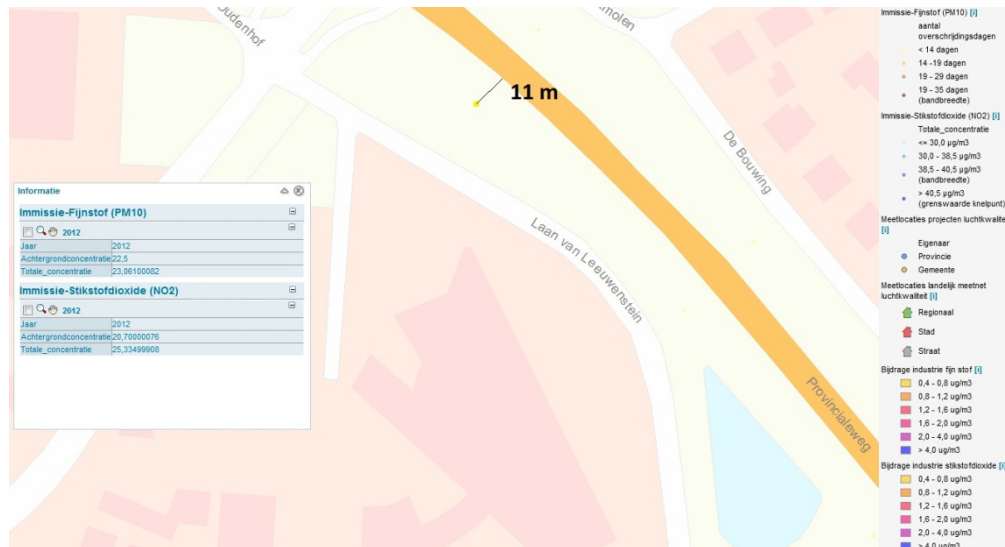
De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in ruimtelijke plannen en andere besluiten.

Luchtkwaliteit ter plaatse

De afstand van de tijdelijke noodlokalen tot de Provinciale weg N327 is ca 43 m. onderzoek naar de luchtkwaliteit is om die reden noodzakelijk. De provincie voert zelf metingen uit langs provinciale wegen. Uit metingen van de provincie blijkt dat de concentratie fijnstof en stikstofdioxide ver onder de grenswaarden van 40,5 µg/m³ blijven reeds op 11 meter uit de weg.



Verslechtering van de luchtkwaliteit door het project

De noodlokalen zelf dragen niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. De Wet luchtkwaliteit spreekt pas van een verslechtering in betekende mate bij ruimtelijke plannen die voorzien in de bouw van 1.500 woningen of wanneer een project zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen van >1.400 middelzware motorvoertuigen. Door de omvang van dit project draagt dit project niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Ecologie

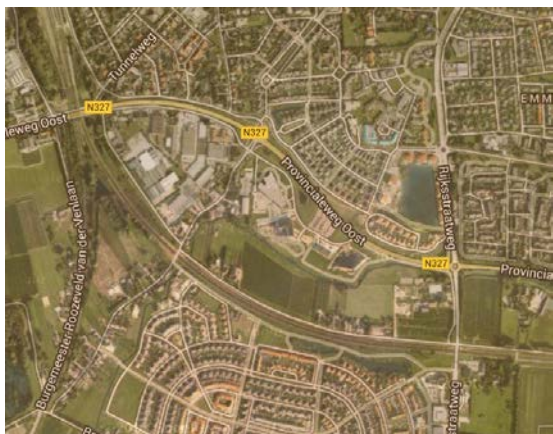
Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden: Natura2000 gebieden, natuurmonumenten en wetlands.

Soortbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven.

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website synbiosys.alterra.nl/natura2000 geraadpleegd. Onderstaand een screenshot van die website waarbij alle raadpleegbare gebieden zijn 'aangevinkt'.



Onderhavig plan maakt de tijdelijke bouw van noodlokalen mogelijk bij een bestaande school. Ten behoeve van het plaatsen van de noodlokalen hoeft er niet gesloopt te worden. Er worden geen hoogopgaande begroeiing of bomen verwijderd. De gronden worden extensief gebruikt en er is in het plangebied geen open water aanwezig.

Gezien bovenstaande is het niet aannemelijk dat er beschermde soorten aanwezig zijn. Enerzijds omdat er te veel menselijke activiteiten zijn. Anderzijds omdat kans op aanwezige soorten niet heel groot is, omdat in de omgeving geen natuur van waarde aanwezig is.

Milieuzonering

In de nabije omgeving van de school zit het bedrijf Stelma/Tropic Parket. In het bedrijf vinden de volgende activiteiten plaats.

- mechanische houtbewerking;
- chemische houtbewerking;
- verbranden van biomassa;
- opslag van hout.

Ten behoeve van deze activiteiten dient een afstand in acht te worden gehouden van gevoelige bestemmingen tot het bedrijf. De afstanden volgens de SBI codes zijn opgenomen in bijlage. De grootste hinder door het bedrijf is geluidsoverlast. Tot een afstand van 50 meter kan hinder ervaren worden. Het geplande noodgebouw ligt echter op een afstand van meer dan 80 meter. Echter gezien de gevoelige functie van het noodgebouw zijn extra isolerende maatregelen van de gevels van de lokalen te overwegen. Voor de volledige overweging in dit verband wordt verwezen naar de bijlage van deze onderbouwing.

Externe veiligheid



Op 80 meter afstand van projectlocatie ligt een gasleiding. Deze leiding is 6,26 inch in omvang en heeft een maximale werkdruk van 40 bar. Er ligt een beschermingszone van 4 meter aan weerszijden van de leiding. Dit aspect vormt verder geen belemmering voor het tijdelijk plaatsen van de noodlokalen.

Water

Door het tijdelijk plaatsen van het gebouw is er tijdelijk extra verharding. Dit hoeft geen problemen te vormen voor de waterhuishouding mits de infiltratie van het hemelwater plaatsvindt binnen de grenzen van het perceel of afgewaterd wordt op bestaand oppervlaktewater. Beide manieren zijn in casu mogelijk. In het gebouw wordt sanitair voorzien, dit zal op de bestaande riolering worden aangesloten. Het aanwezige riool kan deze extra capaciteit zonder problemen verwerken.

Cultuurhistorie en archeologie

De Gemeente Geldermalsen beschikt sinds 2006 over een eigen beleidsnota archeologische monumentenzorg. In naar een realistische en duurzame omgang met het archeologische erfgoed (opgesteld door RAAP archeologisch adviesbureau) is het wettelijke kader omschreven en zijn de uitgangspunten geformuleerd die de gemeente hanteert. Alle ruimtelijke plannen worden voorafgaand aan de betreffende ontwikkeling getoetst aan de archeologische beleidskaart. De beleidskaart is met betreffende kaartbijlagen te raadplegen via de gemeentesite.

Aangezien het bouwplan kleiner is dan de voorgeschreven minimale grenswaarden is archeologisch onderzoek niet nodig.

Verkeer en parkeren

Door de stijging van het aantal leerlingen zal ook het aantal verkeersbewegingen toenemen. Het betreft hier echter met name scholieren die op de fiets komen. Van een toename van gemotoriseerd verkeer is nauwelijks sprake. Het toevoegen van parkeerextra parkeerplaatsen is om die reden niet nodig. De huidige ontsluiting van de school is met name voor fietsers erg goed. De ontsluiting is aan de Laan van Leeuwenstein. De maximumsnelheid op deze weg is 30 km/u. Dit is met name van belang voor de veiligheid van de scholieren.

4 HAALBAARHEID

Juridische aspecten

Voor het bouwplan dient door middel van een uitgebreide procedure een omgevingsvergunning en afwijking voor het bouwen in strijd met de ruimtelijke regels verleend te worden. Omdat het echter een tijdelijk bouwwerk betreft is art. 2.12.2 Wabo van toepassing.

Het voornemen tot het tijdelijk plaatsen van de lokalen zal 6 weken ter inzage liggen. Tijdens deze periode kan eenieder zienswijzen kenbaar maken. Na deze termijn zal een definitief besluit omtrent het verzoek worden genomen.

Na verlening van de uitgebreide omgevingsvergunning en de bekendmaking daarvan staat beroep open bij de rechtbank gedurende een termijn van 6 weken. Van de uitgebreide omgevingsvergunning kan na afloop van deze termijn gebruik gemaakt worden indien wel beroep, maar geen voorlopige voorziening is ingediend. Wordt er ook geen beroep ingesteld, dan wordt het besluit de eerste dag na afloop van de termijn onherroepelijk. Eventueel kunnen belanghebbenden tegen een uitspraak van de rechtbank dan ook nog hoger beroep bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State instellen.

Overleg met andere organen

Omdat het een tijdelijk bouwwerk en er geen sprake is van nationaal of provinciaal belang kan overleg achterwege blijven.

Met het aspect 'water' is rekening gehouden. Overleg met het waterschap is verder niet nodig, omdat het een tijdelijke situatie betreft. Afvoer van water en riolering is gemeentelijk belang.

Economisch

Voor de projectkosten voor de noodhuisvesting, i.c. € 192.000, is budget gereserveerd. De kosten zijn verzekerd. Voor dit plan hoeft geen exploitatie overeenkomst te worden gesloten.

Dit verzoek is vatbaar voor tegemoetkoming in schade op grond van artikel 6,1 Wro. Met de verzoeker is om die reden een planschade overeenkomst gesloten.

5 CONCLUSIE

Het project voorziet in het realiseren van een tijdelijke huisvesting met 6 klaslokalen, 2 kantoorruimtes en sanitaire ruimte. Het project past binnen de beleids- en toetsingskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente. Deze tijdelijke ontwikkeling is met betrekking tot de relevante aspecten waaronder: veiligheid, gezondheid, water, flora en fauna ruimtelijke inpasbaar in de omgeving. Vanuit de omgeving zijn er met betrekking tot genoemde onderwerpen geen belemmeringen die de uitvoering van het project in de weg staan. Conclusie is dan ook dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

BIJLAGE: BOUWTEKENING

BIJLAGE: BODEMONDERZOEK

BIJLAGE: AKOESTISCH ONDERZOEK

BIJLAGE: MILIEUZONERING



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement