

NOTITIE

Betreft	Ruimtelijke motivering tijdelijk schoolgebouw de Noord
Locatie	P.C. Hooftstraat te Ridderkerk
Opdrachtgever	Gemeente Ridderkerk
Werknummer	622.147.30
Datum	28 september 2022

Aanleiding

Openbare basisschool de Noord zal zijn intrek nemen in de nieuwbouw van het Integraal KindCentrum (IKC) de Noord op de huidige locatie aan de Bilderdijklaan. Daarom is tijdelijke huisvesting nodig. De gemeente Ridderkerk zal voor een periode van ongeveer een jaar noodlokalen plaatsen voor de basisschool, peuterzaal en buitenschoolse opvang. Hiervoor heeft de gemeente het terrein van de voormalige gemeentewerf aan de P.C. Hooftstraat op het oog.

Wettelijk kader

Het bouwen van het tijdelijke schoolgebouw is vergunningplichtig op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag moet getoetst worden aan het bestemmingsplan, tenzij toestemming wordt verleend om af te wijken van het bestemmingsplan. Een schoolgebouw is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan, waardoor een vergunning benodigd is voor het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Verlening daarvan is mogelijk voor tijdelijk gebruik (ten hoogste tien jaar), als de gemeente van oordeel is dat het tijdelijke gebruik niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12, eerste lid, onder a, ten tweede van de Wabo). In deze notitie wordt de motivering voor het verlenen van de omgevingsvergunning met het oog op een goede ruimtelijke ordening uiteengezet.

Kenmerken van de locatie

De voormalige gemeentewerf is gelegen aan de P.C. Hooftstraat in Ridderkerk-Oost, vlak bij het centrum. In de jaren zestig is hier een buurt ontwikkeld achter de Kerkstraat met bedrijven en voorzieningen. Zie afbeelding 1 voor het gemengde gebied ten oosten van het centrum. Het gebouw van de voormalige gemeentewerf waarin de kantoren en de kantine gevestigd waren, staat nu leeg. Dit gebouw is gelegen aan het gedeelte van de P.C. Hooftstraat dat parallel loopt met de Vondellaan. De tijdelijke school wordt gebouwd op het terrein direct ten noordoosten van dit gebouw. Aan deze zijde vinden we buiten het terrein drie woningen, waarvan er één wordt ontsloten via de P.C. Hooftstraat en twee via de Molensteeg. Ten noordwesten van het terrein ligt het rubberverwerkingsbedrijf Trelleborg. Ten zuiden van het gebouw van de voormalige gemeentewerf vinden we 'de Loods', een pop- en cultuurpodium en evenementenlocatie. Aan de oostzijde is geen bebouwing aanwezig. Hier ligt de Vondellaan in een brede groenstrook.

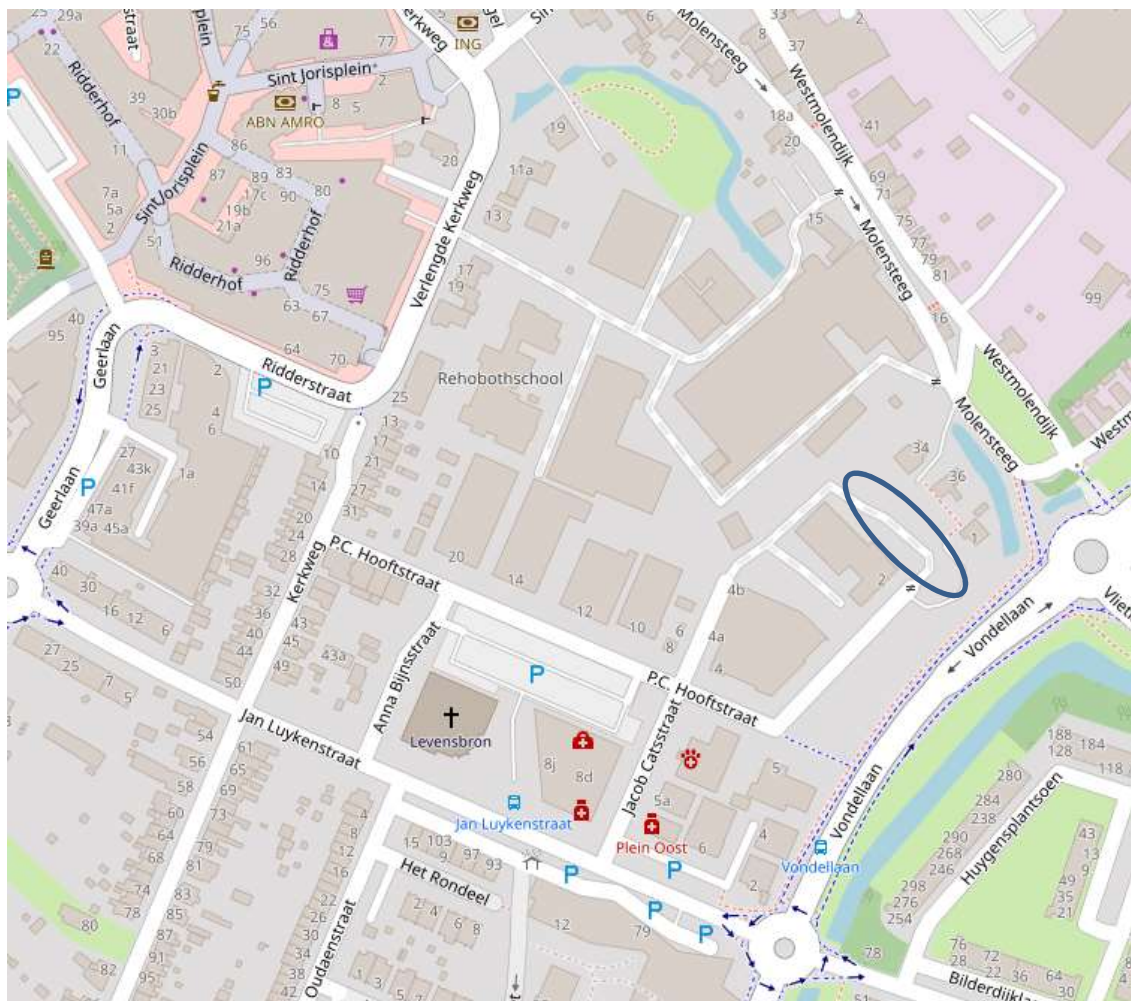
Kenmerken van het initiatief

Het project betreft de plaatsing van een tijdelijk schoolgebouw met een oppervlakte van bijna 800 m². In het gebouw worden lokalen ingericht voor de basisschool, peuterspeelzaal en

buitenschoolse opvang. In aansluiting op het gebouw worden twee speelplaatsen ingericht. Een voor de bovenbouw aan de noordwestzijde en een voor de onderbouw en peuters aan de zuidzijde. Aan deze kant komt ook de schoolpoort, aan het einde van de P.C. Hooftstraat. De toegangsweg naar de woning P.C. Hooftstraat 1 wordt verlengd langs het tijdelijke schoolterrein. Het eerste gedeelte van deze verlenging zal algemeen gebruikt kunnen worden door voetgangers en fietsers. Er wordt een doorsteek aangelegd tussen het fiets- en voetpad aan de noordwestzijde van de Vondellaan en de toegangsweg.

Planologische en stedenbouwkundige inpassing

De omgeving van de P.C.Hooftstraat kent naast bedrijven ook diverse voorzieningen, zoals een kerk, een poppodium, gezondheidscentrum, dierenkliniek en andere basisschool: de Rehobothschool. De toevoeging van de tijdelijke school verandert het functionele karakter van het gebied niet. Deze maatschappelijke functie laat zich dan ook goed inpassen in deze omgeving. Het terrein van de voormalige gemeentewerf is groot genoeg om de tijdelijk school te huisvesten. Een gebouw van één bouwlaag laat zich goed inpassen en komt overeen met de hoogte van de bestaande bebouwing aan dit deel van de P.C. Hooftstraat. Om voldoende afstand aan te houden tot de omliggende bedrijven en woningen, wordt de bebouwingslijn van de straat overschreden. Dit is niet bezwaarlijk, omdat het tijdelijke schoolgebouw het laatste gebouw aan de P.C. Hooftstraat wordt. Het tijdelijke schoolgebouw staat als het ware aan de kop van de doodlopende straat. De toegang komt in het verlengde van de straat.



Afbeelding 1: Locatie tijdelijke school. Bron ondergrond: openstreetmap.org.

Bedrijven en milieuzonering

Om de inpasbaarheid van de tijdelijke school nader te beoordelen is in 2021 een onderzoek uitgevoerd naar het aspect 'bedrijven en milieuzonering' (zie bijlage 1 'Notitie Bedrijven en Milieuzonering Noodlokalen de Noord van 27 augustus 2021'). Om hindersituaties te voorkomen heeft de VNG een handreiking gepubliceerd, waarin voor allerlei milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn benoemd, waarbuiten doorgaans geen onaanvaardbare hindersituaties te verwachten zijn. In de notitie van 27 augustus 2021 is beschreven op welke manier de tijdelijke school goed in te passen is in de omgeving. Daarbij werd uitgegaan van twee mogelijke plekken op en nabij het terrein van de voormalige gemeentewerf.

In de VNG-publicatie wordt onderscheid gemaakt tussen de omgevingstypen "rustige woonwijk /rustig buitengebied" en "gemengd gebied". In het geval van het omgevingstype "gemengd gebied" mag de richtafstand met één afstandsstap verkleind worden. Vanwege de aanwezige functiemenging is uitgegaan van het omgevingstype "gemengd gebied".

Een basisschool is zowel een milieubelastende functie als een milieugevoelige functie. We beschouwen eerst de situatie waarin de tijdelijke school in potentie milieubelastend is en hinder kan opleveren voor woningen in de directe omgeving. Vanwege het aspect geluid is het raadzaam om scholen op enige afstand van woningen te lokaliseren. In het gebiedstype 'gemengd gebied' is de richtafstand 10 meter. In de directe omgeving zijn de woningen Molensteeg 34 en 36 en P.C. Hoofdstraat 1 gelegen. In de notitie is inzichtelijk gemaakt tot waar de richtafstand van 10 meter over het terrein van de voormalige gemeentewerf reikt. Deze richtafstand wordt gerespecteerd. Zowel het tijdelijke schoolgebouw, als de speelterreinen en de toegang bevinden zich op meer dan 10 meter van de gevel van de woning (of van de plek waar de gevel mag komen door vergunningsvrij uitbouwen). Gemiddeld gezien bedraagt de afstand tussen de woningen in het tijdelijk schoolgebouw of het schoolplein zo'n vijftien meter. Dit is in een gemengd gebied voldoende om bovenmatige hindersituaties te voorkomen.

Een onderwijsfunctie is aan te merken als geluidgevoelig. Daarom is ook gekeken naar mogelijke hinder die de tijdelijke school kan ondervinden van milieubelastende activiteiten in de omgeving. Van belang zijn het rubber-productiebedrijf Trelleborg en het pop- en cultuurpodium de Loods. De afstand tussen de gevel van de Loods en de gevel van de tijdelijke school bedraagt ruim 50 meter. Dat is ruim buiten de richtafstand voor concertgebouwen en evenementenhallen (10 meter in gemengd gebied). Voor Trelleborg ligt de situatie complexer. Er is daarom onderzoek gedaan naar de specifieke situatie. Er gelden op maat gemaakte geluidvoorschriften. Als het bedrijf zonder extra inspanning aan deze voorschriften kan blijven voldoen, kan gesteld worden dat geen bovenmatige hindersituatie zal optreden. De positionering van het tijdelijke schoolgebouw is dusdanig, dat het bedrijf kan blijven voldoen aan de voorschriften over geluid op de gevel van geluidgevoelige gebouwen in de omgeving. De gevel van het tijdelijke schoolgebouw ligt om die reden op enige afstand van de terreingrens met Trelleborg (ongeveer 35 m).

Concluderend wordt het tijdelijke schoolgebouw op zo'n manier gepositioneerd op het terrein van de voormalige gemeentewerf dat de school niet voor bovenmatige hinder zorgt bij de nabij gelegen woningen en dat de school geen bovenmatige hinder ondervindt van bedrijven in de omgeving.

Mobiliteit

De locatie is op dit moment maar van één kant te bereiken. Alleen via de P.C. Hooftstraat is het mogelijk om op die plek te komen. Voor het autoverkeer is dat niet bezwaarlijk, maar voor langzaam verkeer is het wenselijk dat ook vanuit noordelijke richting de tijdelijke school te bereiken is. Daarom wordt er een tijdelijke verbinding aangelegd tussen het voet- en fietspad langs de Vondellaan en de P.C. Hooftstraat. Voetgangers en fietsers hoeven dan niet om te lopen of om te fietsen. Het trottoir aan de noordzijde van de straat langs nummer 4 wordt verlengd en zal doorlopen om de hoek tot aan het tijdelijke schoolgebouw. De bestaande overkapping ten zuiden van het bestaande gebouw wordt geschikt gemaakt als fietsenstalling. Voor personeel is er voldoende parkeergelegenheid langs de P.C. Hooftstraat.

Luchtkwaliteit

Een eventuele bijdrage aan een verslechtering van de luchtkwaliteit is verwaarloosbaar en sowieso tijdelijk. De luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de Europese normen. Voor stikstofdioxide was de concentratie in 2020 rond $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor fijnstof rond $17 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De luchtkwaliteitssituatie vormt geen belemmering voor het toelaten van de tijdelijke school.

Geluid

Om de situatie van het wegverkeerslawaai in beeld te krijgen is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting van omliggende wegen (zie bijlage 2 'Akoestisch onderzoek wegverkeer noodlokalen de Noord van 5 juli 2021'). In dit onderzoek werd rekening gehouden met twee potentiële locaties op en nabij het terrein van de voormalige gemeentewerf. Voor die locaties is berekend wat de geluidbelasting (uitgedrukt als L_{day}) op de gevels van het tijdelijke schoolgebouw is ten gevolge van het wegverkeer op de Vondellaan, Donkerslootweg en Vlietlaan. Omdat de noodlokalen voor een kortere periode dan tien jaar worden gebruikt, is geen sprake van een geluidsgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidhinder. De berekeningen zijn daarom uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening uitgevoerd.

Uit de notitie van 5 juli 2021 blijkt dat de gevel op ongeveer 70 meter afstand van de rijbaan van de Vondellaan een geluidbelasting heeft van 49 dB (op potentiële locatie 1). Dit is 1 dB boven de voorkeurswaarde. Bij een positie op ruim 33 meter van de rijbaan is de geluidbelasting 53 dB (op potentiële locatie 2). De tijdelijke school wordt gepositioneerd ten noordoosten van het bestaande gebouw, maar de gevel komt wel dicht bij de Vondellaan dan potentiële locatie 1 uit het akoestisch onderzoek. De afstand tot de rijbaan zal ongeveer 40 meter bedragen. De voorkeurswaarde wordt dus zeker overschreden. Mogelijk geldt dit ook voor de noordoostelijke gevel (parallel aan de Molensteeg). Toch is deze locatie dicht bij de Vondellaan te verkiezen, omdat hierdoor meer afstand aangehouden kan worden tot het terrein van Trelleborg en tot de woningen aan de Molensteeg. Aan de zijde van Trelleborg mag de geluidbelasting ten gevolge van het bedrijf 55 dB(A) bedragen (etmaalwaarde).

De gevel wordt zo uitgevoerd dat het binnenniveau in de geluidsgevoelige ruimten van het tijdelijke schoolgebouw aanvaardbaar is.

Concluderend wordt de akoestische situatie als gevolg van het wegverkeer als aanvaardbaar beschouwd voor het realiseren van het tijdelijke schoolgebouw.

Bodem

In 2017 is de bodemsituatie van de voormalige gemeentewerf onderzocht naar aanleiding van de voorgenomen sloop en herbestemming van de gemeentewerf. Sindsdien hebben er geen activiteiten plaatsgevonden die een risico op nieuwe bodemverontreiniging kunnen vormen. Bovendien zijn de eerder aangetroffen verontreinigingen voornamelijk immobiel. Ze blijven op de locaties, omdat ze goed hechten aan de klei. De resultaten van het onderzoek kunnen daarom nu als goede basis dienen voor het besluit om de tijdelijke school toe te laten.

Op de locatie is geen bodemverontreiniging met asbest aangetroffen. Het onderzoek naar de eindsituatie, waarin een vergelijking wordt gemaakt met de nulsituatie in 2008, duidt niet op aantasting van de bodemkwaliteit in de tussenliggende periode. Het actualiserend onderzoek bevestigt de eerdere resultaten. Het nader onderzoek toont aan dat de bekende verontreiniging met PCB een omvang heeft van ongeveer 350 m³. Een deel heeft ook verhoogde concentraties van zink en nikkel. Het grondwater is niet verontreinigd. De verontreiniging bevindt zich tussen het gebouw en de voormalige zoutopslag en wasplaats. De tijdelijke school komt niet op deze plek. Zowel het schoolgebouw, als de speelplaats en de toegang worden op afstand van deze verontreiniging gepositioneerd. Het deel van het terrein met de bodemverontreiniging zal ook niet toegankelijk zijn voor de leerlingen en bezoekers. Daarmee vormt het de bodemsituatie geen belemmering voor het toelaten van de tijdelijke school op de beoogde plek.

Externe veiligheid

In de omgeving liggen geen risicobronnen waarmee rekening gehouden moet worden. De tijdelijke school vormt zelf ook geen risicobron. Dit punt vormt geen belemmering voor het toelaten van de tijdelijke school op de beoogde plek.

Ecologie

Beschermde natuurgebieden zijn niet in het geding. In de ruime omgeving zijn geen Natura2000-gebieden aanwezig of gebieden die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland. Directe negatieve effecten op beschermde natuurgebieden zijn daarom niet te verwachten. Eventuele indirecte effecten op de kwaliteit van natuurgebieden zijn ook niet te verwachten. De tijdelijke school komt in de plaats van de school aan de Bilderdijklaan. De verkeersbewegingen en daarmee de uitstoot van stikstofverbindingen veranderen daarom ook niet noemenswaardig.

Er is geen aanleiding om aan te nemen dat beschermde dier- of plantensoorten in het geding zijn. Voor de plaatsing van de tijdelijke school worden geen natuurlijke landschapselementen verwijderd, die het leefgebied van beschermde diersoorten kunnen vormen. Natuurbescherming vormt geen belemmering voor het toelaten van de tijdelijke school op de beoogde plek.

Water

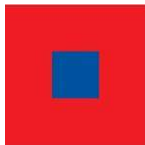
Het terrein is momenteel volledig verhard. De tijdelijke school zorgt daardoor niet voor een vermindering aan onverharde bodem. Ook het functioneren van dijken of andere waterkeringen is niet in het geding. Het wateraspect vormt geen belemmering voor het toelaten van de tijdelijke school op de beoogde plek.

Archeologie en cultuurhistorie

De tijdelijke school wordt op de bestaande verharding geplaatst. Er worden geen werkzaamheden uitgevoerd die mogelijke archeologische resten kunnen verstoren. Er worden ook geen cultuurhistorisch waardevolle elementen gesloopt of verstoord. Dit aspect vormt geen belemmering voor het toelaten van de tijdelijke school op de beoogde plek.

Conclusie

De tijdelijke school op het terrein van de voormalige gemeentewerf is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

**KuiperCompagnons**

Projectverantwoordelijke: M. van Ginneken MSc

Behandeld door:

Telefoonnummer: 010-4330099

Bijlagen >>>
