

RAADSINFORMATIE

Raadsvergadering: 26 september 2017	Nummer: 04a-09-17
Behandelend medewerker: D. Verhaak Afdeling: Ruimtelijke Ordening	Portefeuillehouder: dhr. A. van de Heijning
Datum Informatie: 26 september 2017	

Onderwerp: Principeverzoek Galderseweg 3 te Galder, Idunaschool

1. Inleiding

Op 22 februari 2017 is door onze controleur van bouw- en woningtoezicht geconstateerd dat op het perceel Galderseweg 3 in Galder, zich basisschool Iduna (vrije school) heeft gevestigd. De school bevindt zich in een bijgebouw, het “Houten Huys”, en bestaat op dit moment uit 2 klaslokalen. De school heeft hiervoor geen toestemming aan de gemeente gevraagd. Naar aanleiding van het bezoek zijn 2 zaken geconstateerd:

1. strijdigheid met het bouwbesluit;
2. strijdigheid met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Na een hercontrole op 7 maart 2017 is geconstateerd dat de strijdigheid met het bouwbesluit is opgeheven. Hierdoor is er geen sprake meer van een acute noodzaak tot handhaving uit een oogpunt van veiligheid. Wel bestaat er nog steeds strijdigheid met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om die reden is er een handhavingstraject ingezet. Hierop heeft de Iduna school en de eigenaren van het perceel Galderseweg 3 zienswijzen ingediend. Op 27 maart 2017 en 7 juni 2017 zijn er tevens naar aanleiding van het handhavingstraject gesprekken geweest met de eigenaren van het perceel Galderseweg 3, de eigenaren van de school Iduna en hun adviseur en de gemeente. Hiervan zijn gespreksverslagen gemaakt (zie bijlage). In beide gesprekken is door de gemeente Alphen-Chaam duidelijk aangegeven dat de gemeente een school op deze locatie niet wil legaliseren. Wel is afgesproken dat de Idunaschool de kans moet hebben om haar standpunt nader te onderbouwen en daarom is besloten dat als een soort “tussenstap” in de handhavingprocedure, er een principeverzoek kan worden ingediend. In dit verzoek kan concreet (onder andere toekomstvisie, verkeer en parkeren, geluid) worden onderbouwd waarom de school op deze locatie kan worden gevestigd.

2. Inhoudelijk

Principeverzoek

De eigenaren van het perceel Galderseweg 3 hebben op 2 augustus 2017 een principeverzoek ingediend. Hierin wordt aan de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan een bestemmingswijziging teneinde de vestiging van de staatsvrije, particuliere basisschool Iduna mogelijk te maken. In het principeverzoek wordt ingegaan op :

- 1 de visie van de school
- 2 omgaan met de landelijke omgeving
- 3 uitgebreide plannen van de school
- 4 afwijking van de structuurvisie van de gemeente
- 5 verordening ruimte Provincie Noord-Brabant
- 6 verkeersveiligheid
- 7 geluid
- 8 gemeenschapsvorming rondom de school Iduna

Hieronder is per punt een korte samenvatting gegeven vanuit het oogpunt van de initiatiefnemer:

Ad 1 Het doel van het onderwijs van Iduna is om aan te sluiten bij de ontwikkeling van het kind, kinderen levend en echt onderwijs te bieden door te leren in en van de natuur. Het veel buiten zijn maakt dus onderdeel uit van de onderwijsvisie van Iduna. Een locatie in het buitengebied is daarom ook essentieel. Iduna maakt deel uit van een landelijke tendens en komt tegemoet aan een behoefte van burgers en hun kinderen.

Ad 2 Iduna beoogt op een duurzame en verantwoorde manier om te gaan met het landelijke gebied dat de school omringt. Iduna wil een duurzame en milieubewuste school zijn en gebruik maken van het buitengebied en op bezoek gaan bij bijvoorbeeld de bijenboerderij, een biologische plukboerderij en andere bedrijven en ambachten in het buitengebied. De school leert de kinderen omgaan met de natuur en vindt het dagelijks ervaren en beleven in de natuur heel belangrijk.

Ad 3 Op dit moment heeft de school 19 leerlingen (11 in de onderbouw, groep 3 tot en met 8, en 8 in de kleuterklas). Er wordt gebruik gemaakt van 2 lokalen en de hal en een tweetal toiletten. De buitenruimte bestaat uit een klein bestraat erf en een speelplaats die deels bestraat is en deels uit zand bestaat. Ook wordt er gewerkt aan een moestuin. In de toekomst wil de school uitbreiden naar 40 leerlingen met een uitloop naar 48 om ook broertjes en zusjes een plaats te kunnen geven. De kleuterklas zal uit maximaal 12 leerlingen bestaan, de onderbouwklassen (in de toekomst 3 stuks) zullen maximaal 10 leerlingen hebben. Kleinschaligheid is onderdeel van de kracht en de visie van de school. Om het totaal aantal leerlingen te kunnen vestigen zal bij groei de school 1 of 2 ruimten in het gebouw bij huren, die op dit moment aan derden worden verhuurd. Uitbreiding is niet aan de orde.

Ad 4 Indieners stellen dat de structuurvisie bedoeld is voor scholen waarvoor de gemeente een huisvestingsplicht heeft. De Idunaschool is een zelfstandige school, kleinschalig en functioneert regionaal. Op deze manier is de school geen bedreiging voor andere scholen. Gevraagd wordt om de school niet over een kam te scheren met de andere bestaande scholen, maar te behandelen als een zelfstandige onderneming en een burgerinitiatief. Door de school te behandelen als een onderneming is de structuurvisie mogelijk niet eens van toepassing.

Ad 5 In de Verordening Ruimte zijn scholen in het buitengebied niet toegestaan. Echter de wet is bedoeld voor bekostigde scholen die de gemeente verplicht is te huisvesten. De Provincie heeft de richtlijnen gegeven voor gemeenten. Met een school als Iduna is in de Verordening geen rekening gehouden. Het beleid kan niet zomaar van toepassing worden verklaard op een initiatief dat heel anders van aard en omvang is en waarvoor de gemeente geen huisvestingsplicht heeft. Verder is er sprake van duurzaam ruimtegebruik, aangezien alleen bestaande ruimten worden gebruikt.

Ad 6 De verkeersbewegingen blijven beperkt tot twee tijdstippen per dag, behalve op uitzonderlijke bijeenkomsten als bijvoorbeeld een open dag. Ouders wordt verzocht met ander vervoer dan de auto te komen. Er is voldoende ruimte op eigen terrein om de verkeersstroom en het parkeren af te wikkelen. Firma Graaumans heeft aangeboden dat er op hun terrein mag worden geparkeerd en een stukje verderop is een parkeerterrein van de gemeente. Op dit moment is aan een goede verkeersafwikkeling voldaan en zijn er voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein.

Ad 7 Gesteld wordt dat omwonenden geen overlast van geluid ervaren en positief reageren op de aanwezigheid van kinderen op de locatie. Ten opzichte van de naastgelegen woonfuncties achten indieners de belasting van geluid vanwege afstand en ligging laag. Kinderen spelen buiten op het schoolplein op verschillende plekken of in de moestuin. Inherent aan het soort onderwijs is dat er ook buiten les wordt gegeven.

Ad 8 Voor de toekomst lijkt Iduna een factor van betekenis te kunnen worden voor nieuwe gemeenschapsvorming in dit gebied. Scholen vergelijkbaar met Iduna hebben vaak ook als speerpunt in hun beleid de gemeenschap bij de school te betrekken, om zo een gezonde sociale bedding voor de kinderen te vormen.

Beoordeling

Uit het principeverzoek blijkt duidelijk de filosofie achter de school en haar opleidingsprogramma en daardoor de voorkeur voor vestiging op een locatie in het buitengebied. Ook het gewenste toekomstperspectief is helder. Wel ontbreken nog steeds concrete cijfers met betrekking tot het aantal verkeersbewegingen, benodigde parkeerplaatsen en het geluid van de buiten spelende kinderen.

Gemeentelijk beleid

Allereerst blijft het uitgangspunt dat er zonder toestemming van de gemeente Alphen-Chaam een basisschool is gevestigd op een agrarisch perceel. Het bestemmingsplan “Buitengebied Alphen-Chaam 2010” (inclusief de correctieve herziening) kent op deze locatie de bestemming Agrarisch en staat de vestiging van een school niet toe. Op dit moment is er geen zicht op legalisatie (zowel gemeentelijk beleid (Structuurvisie) als het Provinciaal beleid (Verordening Ruimte) staan een dergelijke functie in het buitengebied niet toe). De school is dus in strijd met het bestemmingsplan op de locatie Galderseweg 3 gevestigd. Om die reden is er dan ook ingezet op handhaving.

De vestiging van een (basis) school in het buitengebied past daarnaast niet in ons gewenste beleid voor het vestigen van scholen. Hierbij maakt de gemeente geen onderscheid tussen scholen waarvoor de gemeente een huisvestigingsplicht heeft en andere scholen. Omdat Alphen-Chaam een kleine gemeente is met kleine kernen, doet de gemeente veel moeite om de kernen levendig te houden. Eén van de aspecten hierbij is dat er afspraken zijn gemaakt met de (bestaande) scholen en verenigingen om juist te gaan werken in multifunctionele gebouwen/brede scholen in het centrum van een kern. De gemeenschapsvorming die de school Iduna aantrekt en voor ogen heeft, zou overigens prima aansluiten bij deze doelstelling en kunnen bijdragen aan de levendigheid in de kern.

Wij zijn dan ook van mening dat in onze kernen ook een plaats is te vinden voor bijzondere vormen van onderwijs zoals die van de Iduna school. Vestiging in een kern als Galder is ook niet te vergelijken met vestiging in een grote stad. Galder heeft een dorps karakter, is kleinschalig en ook vanuit de kern sta je zo in het buitengebied of is er de mogelijkheid om lokale bedrijven te bezoeken of om naar het bos te gaan. Hiervoor is niet specifiek een locatie in het buitengebied noodzakelijk.

Bestemmingsplan Markdal

Voor de locatie is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Het bestemmingsplan Markdal is een vervolg op de visie “Perspectief voor het Markdal” waarin de uitgangspunten en de gewenste ontwikkelingen in het Markdal worden beschreven. Het betreft het realiseren van een groot deel van het Natuurnetwerk Brabant (NNB) in het Markdal. Omdat het belang van natuurontwikkeling niet altijd overeenkomt met de belangen van de ondernemers en bewoners in het Markdal, heeft de Vereniging het initiatief genomen om in samenwerking met de ondernemers en bewoners een integraal planproces op te starten. Hierbij is gezocht naar aanpassingen in het ruimtegebruik die enerzijds de realisatie van het natuurnetwerk mogelijk maken en anderzijds toekomstperspectief bieden aan de ondernemers en bewoners. Voor de gemeente Alphen-Chaam betekent dit concreet dat er in het bestemmingsplan een zevental zeer diverse ruimtelijke ontwikkelingen is opgenomen (op basis van het collegebesluit van 02-02-2016: Principeverzoek inzake meerwaardetraject Perspectief voor het Markdal van de vereniging Markdal: duurzaam en Vitaal.)

De locatie Galderseweg 3 is 1 van de 7 locaties die positief beoordeeld is door uw college en meegenomen is in het bestemmingsplan Markdal. In het genoemde collegebesluit is door het college van Alphen-Chaam uitgesproken dat medewerking wordt verleend aan de verhuur van ruimtes ten behoeve van cursussen, workshops en praktijkvestigingen op het gebied van zingeving en therapie. Hiervoor mag maximaal 460m² bestaande bebouwing voor worden gebruikt. Dit is het positief bestemmen van het reeds bestaande (illegale) gebruik van het Houten Huys op de locatie. Als kwaliteitsverbetering is afgesproken om natuur te ontwikkelen op de achtergelegen agrarische percelen en de natuur meer te benutten in de bedrijfsactiviteiten als natuurverblijfsplaats. Van een school is nooit sprake geweest. Daarnaast is in het kader van het Perspectief voor het Markdal meer mogelijk dan normaal gesproken in het buitengebied het geval zou zijn, maar dat neemt niet weg dat nieuwe ontwikkelingen uiteindelijk moeten passen binnen het ruimtelijk beleid, dus scholen vestigen in de kernen. En daar is hier geen sprake van. Verder is afgesproken dat nieuwe initiatieven in het Markdal vooral een functie moeten hebben voor de lokale gemeenschap. De Iduna school heeft een zo specifieke doelgroep dat de school vooral een regionale aantrekkingskracht heeft (kinderen komen uit een grote straal rondom Galder, ook vanuit andere gemeenten). Daarom past het initiatief niet in het meerwaarde traject van het Markdal en is het terecht niet meegenomen is in het voorontwerpbestemmingsplan Markdal, zoals dat op dit moment ter inzage ligt.

Provinciaal beleid

Het beleid van de Provincie Noord-Brabant is vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014. In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van Provinciale belangen. Er staan ook regels in voor toegelaten (vervolg)functies in het buitengebied. Deze regels gelden voor zowel gemeenten als voor de bewoners en gebruikers ervan. Tevens wordt geen onderscheid gemaakt tussen scholen die vanuit overheidswege moeten worden gehuisvest of andere scholen.

Volgens de Verordening zijn functies als hotels, banken, scholen, zelfstandige kantoren, ziekenhuizen, kerken en dergelijke hoog stedelijke voorzieningen die binnen bestaand stedelijk gebied thuishoren, dus niet in het buitengebied. Dit is recent nog bevestigd in een zienswijze die de Provincie Noord-Brabant heeft ingediend op het ontwerpbestemmingsplan “Alphenseweg 41, Baarle-Nassau”(13 april 2017, 17 ink15666). In deze zienswijze is door de Provincie verzocht om de genoemde functies expliciet uit het bestemmingsplan te verwijderen om te voorkomen dat het bestemmingsplan dergelijke functies in het buitengebied mogelijk maakt. Na telefonisch ambtelijk overleg is gebleken dat bij het niet uitsluiten van deze functies, de Provincie over zou gaan tot het geven van een reactieve aanwijzing. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de vestiging van een basisschool in het buitengebied, ongeacht of deze regulier of bijzonder onderwijs aanbiedt, vanuit Provinciaal beleid niet is toegestaan.

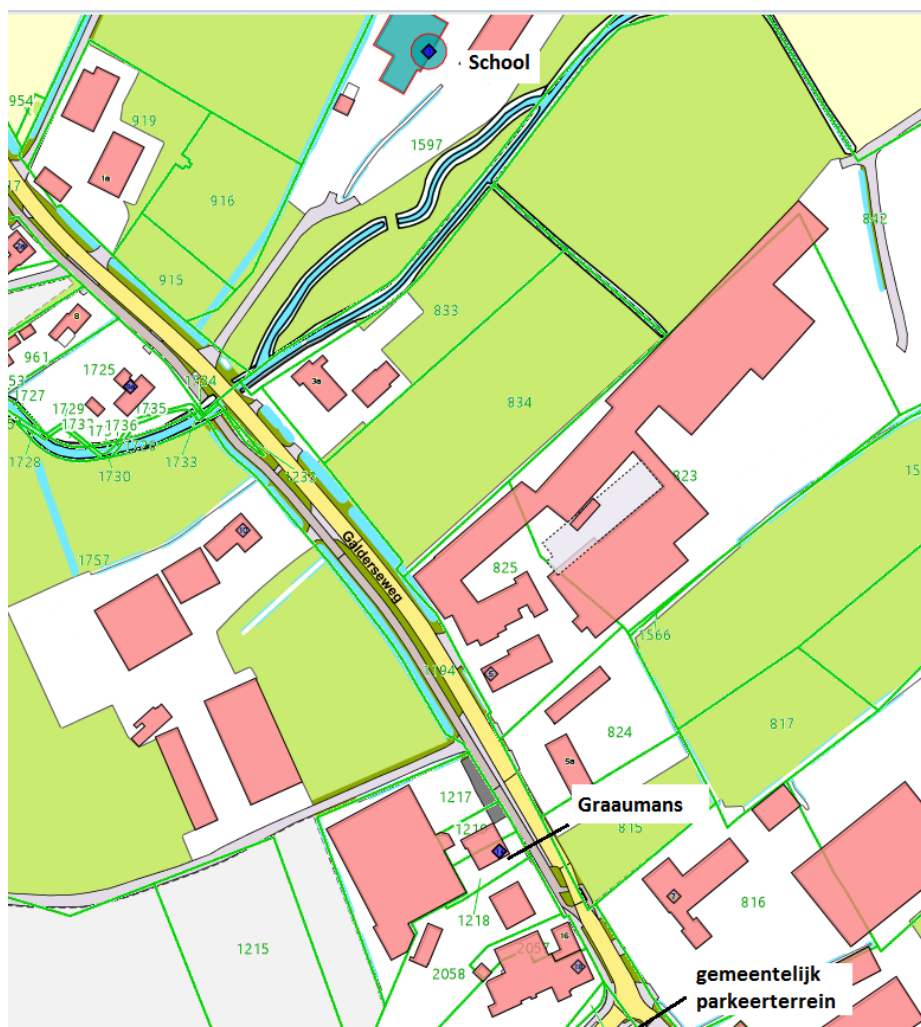
Verkeer en parkeren

De activiteiten die de gemeente de afgelopen jaren heeft gedoogd op het perceel hebben een andere uitstraling dan die van een basisschool. Verhuur van ruimten ten behoeve van een praktijk, cursussen of workshops brengen een beperkte dynamiek met zich mee. Een praktijk wordt doorgaans gerund door 1 persoon, waarbij op een dag een aantal mensen een beperkte tijd op consult komt. Cursussen en workshops hebben eveneens de eigenschap dat een aantal personen eenmalig (of hooguit enkele keren) een dag(deel) op de locatie verblijven. Een school daarentegen heeft elke dag (behalve in de schoolvakanties) op vaste tijden een groot aantal kinderen en leerkrachten op locatie. Daar komen de ouders nog bij voor het halen en het brengen. Dat geeft een andere druk en dynamiek op de locatie. Omdat de buitenactiviteiten veelal ook buiten de locatie Galderseweg 3 plaatsvinden, wordt regelmatig de weg overgestoken. Ter plaats mag 60 km per uur worden gereden, er zijn geen oversteekplaatsen aanwezig, wat een verkeeronveilige situatie met zich meebrengt. Functies die zich in het buitengebied vestigen moeten passen bij het karakter van het buitengebied, en daar hoort geen grote verkeersaantrekkende werking of een functie die elke dag grote groepen mensen met zich mee brengt.

Parkeren

Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden opgelost. Op dit moment wordt ook gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen bij Firma Graaumans en een gemeentelijk parkeerterrein. Zoals figuur 1 laat zien liggen die parkeerplaatsen een behoorlijk eind van de school af. Dit is geen wenselijke definitieve parkeeroplossing. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

Figuur 1 Situatie parkeren Iduna school



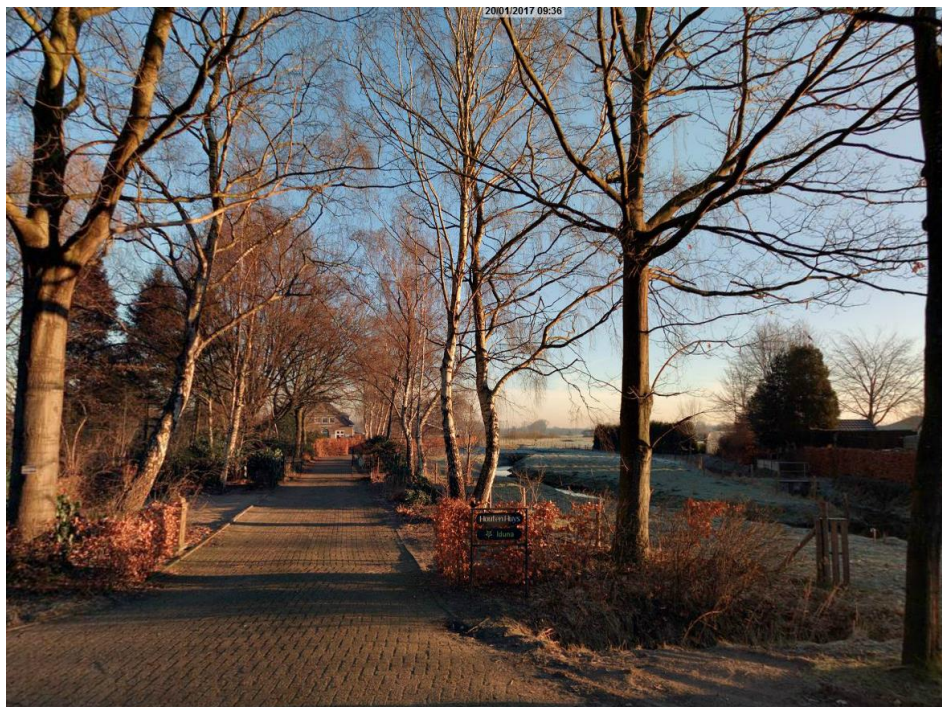
De gemeente Alphen-Chaam kent geen eigen parkeernormen en sluit daarom aan bij de normen van de CROW. De parkeernormen voor basisonderwijs uit de CROW (1p per 100m²bvo) zijn alleen voor personeel dus exclusief de parkeerbehoefte voor het halen en brengen van kinderen, wat de grootste parkeerdruk met zich meebrengt. Indien geen kiss and ride aanwezig zijn voldoende parkeerplaatsen noodzakelijk. Onze verkeerskundige, dhr van Drunen, heeft aangegeven dat op het terrein zelf geen ruimte is om een kiss and ride zone aan te leggen. Dat betekent dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig moeten zijn.

Voor de berekening van deze parkeerbehoefte voor deze functies is een specifieke uitwerking nodig, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal leerlingen per groep, het percentage leerlingen dat met de auto komt, de parkeerduur en het aantal kinderen per auto.

Deze factoren zijn afhankelijk van onder meer de stedelijkheidsgraad en stedelijke zone, maar ook van de gemiddelde afstand naar school. Bij bijvoorbeeld een school in het buitengebied en met een regionaal bereik komen veel meer leerlingen met de auto dan bij een school in stedelijk gebied die vooral kinderen uit de omliggende wijken trekt. De situatie (school gelegen in het buitengebied met een regionale aantrekkingskracht) maakt het aannemelijk dat alle leerlingen met de auto worden gebracht en gehaald. Ook als er wordt gecarpoold, wordt door onze verkeerkundige aangegeven dat er rekening moet worden gehouden met 15-20 parkeerplaatsen voor de leerlingen op eigen terrein. Daarbij komen dus nog de parkeerplaatsen voor de leeraren en die van de zzp-ers die gebruik maken van de overige ruimten in het Houten Huys. De cliënten van de zzp-ers zullen sporadisch verspreid over de dag komen en kunnen gebruik maken van de parkeerplaatsen voor de leerlingen. Het aantal parkeerplaatsen wordt hiermee geschat op minimaal 25.

Inrit

Hieronder een foto van de inrit naar de school. De inrit is breed genoeg voor maximaal één auto. Dus bij een tegenligger moet iemand achteruit terug de weg op, of op de weg blijven staan. Dit is absoluut geen wenselijke situatie op de Galderseweg en kan gevaarlijke situaties opleveren. De aanwezigheid van bomen maakt de situatie mede onoverzichtelijk. Ook onwenselijk is dat mensen halt houden op de Galderseweg en de kinderen te voet over de oprit naar school laten lopen.



Geluid

De locatie Galderseweg 3 ligt ongeveer 150 meter van de Galderseweg en 550 meter van de Rijksweg A 58. De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Alphen Chaam en kan als landelijke omgeving worden getypeerd. Het adres ligt niet in een stiltegebied dat is aangewezen door de provincie Noord-Brabant.

Voor de vestiging van bedrijven heeft het VNG een brochure uitgebracht met de naam Bedrijven en milieuzonering. In deze brochure worden richtafstanden genoemd met betrekking tot een bedrijfsactiviteit en een geluidsgevoelige bestemming. In de brochure wordt voor een school een minimale richtafstand van 30 meter aangehouden. Deze afstand is op basis van het aspect geluid. Omdat scholen over het algemeen in de bebouwde kom zijn gesitueerd, levert deze afstand in een aantal gevallen een probleem op. Akoestisch onderzoek moet dan uitwijzen of een kleinere afstand kan worden aangehouden. In deze situatie wordt deze afstand ruimschoots gehaald.

In deze situatie moeten we op basis van een goede ruimtelijke ordening een afweging maken of wij de vestiging van een school in een landelijke omgeving wenselijk achten. Hierbij moeten wij voor het aspect geluid het zogenaamde heersende achtergrondniveau bij de afweging betrekken. Zoals gezegd betreft het hier een landelijke omgeving. Een speelplaats voor kinderen hoort in een bebouwde kom thuis waar het achtergrondniveau hoger ligt. Voor een nieuwe ontwikkeling geldt dan als maximum niveau het referentieniveau van het omgevingsgeluid. In deze situatie zal het geluid, afkomstig van een speelplaats, hoger liggen dan het heersende referentieniveau. Akoestisch onderzoek kan exact aangeven hoeveel het geluidsniveau boven het referentieniveau ligt. Echter op basis van het bovenstaande kan al worden geconcludeerd dat het niet wenselijk is dat er een school met bijbehorende geluid op deze locatie in het buitengebied wordt gevestigd.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de vestiging van een basisschool niet is gewenst op de locatie Galderseweg 3 te Galder. Zowel beleidsmatig (gemeentelijk en Provinciaal) als op basis van verschillende aspecten uit de ruimtelijke ordening (verkeer en parkeren, geluid) is aangegeven waar de knelpunten liggen.

3. Procedureel

Het college heeft op basis van het bovenstaande besloten om geen medewerking te verlenen aan het verzoek tot vestiging van basisschool Iduna op het perceel Galderseweg 3, Galder. Dit besluit zal worden gecommuniceerd met de eigenaren van het perceel Galderseweg 3 en de eigenaren van de Basisschool Iduna. Vervolgens zal het handhavingstraject, dat al was ingezet, worden vervolgd.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ALPHEN-CHAAM

mr. M.M. Hendrickx
secretaris

mr. J.W.M.S. Minses
burgemeester

Bijlagen:

- Brief principeverzoek Galderseweg 3 (17ink30205)
- Brief zienswijze Provincie Noord-Brabant vergelijkbare casus (17ink15666)
- Gespreksverslag 27 maart 2017 (17ink07354)
- Gespreksverslag 7 juni 2017 (17uit27007)