



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

Gemeente West Betuwe



Postbus 112

4190 CC Geldermalsen

Onderwerp:

Besluit verlening omgevingsvergunning regulier

Geachte



Op 15 juli 2024 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor het intern verbouwen van het pand en het plaatsen van 20 tijdelijke woonunits en twee buitentrappen ten behoeve van de noodopvang voor Oekraïense vluchtelingen op het adres Groeneweg 19 in Buurmalsen. In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- Buitenplanse omgevingsplanactiviteit bouwen;
- Bouwactiviteit technisch.

Wij wensen u veel succes met de werkzaamheden. In deze brief vindt u uw omgevingsvergunning met bijlagen. U ontvangt deze omgevingsvergunning per e-mail en per post. Lees deze brief en de vergunning met bijlagen goed door en bewaar de omgevingsvergunning goed.

Woonunits en buitentrappen vergunnings- en meldingsvrij voor het onderdeel technisch bouwen

Voor de tijdelijke woonunits en de buitentrappen voor deze units is er geen vergunnings- of meldingsplicht voor het technisch bouwen. Bij deze aanvraag zijn de tijdelijke woonunits dus niet technisch getoetst. Vergunningsvrij is echter niet regelvrij. Wij wijzen u er dus wel op dat u altijd moet voldoen aan de technische regels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

U mag op eigen risico beginnen met de werkzaamheden

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief. Op die dag begint ook de bezwaartermijn van zes weken waarin u bezwaar kunt maken. Ook anderen kunnen dan bezwaar maken. Als een bezwaarmaker aan de voorzieningenrechter vraagt om een bouwstop, dan moet u stoppen met de werkzaamheden of eventueel uw werkzaamheden ongedaan maken. Daarom wijzen wij u erop dat het uw eigen risico is om direct te beginnen met de werkzaamheden.

Datum

25 juni 2025

Pagina

1 van 19

Ons kenmerk

ODR2409340

Uw kenmerk



Meld sloopwerkzaamheden

Indien er meer dan 10 m³ sloopafval vrijkomt en/of asbest verwijderd wordt, moet u een sloopmelding doen. Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden via www.omgevingswet.overheid.nl. Kies hiervoor de activiteit 'slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen' – Melding (Rijk).

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burens

Zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen

Om onveilige situaties tijdens kap, bouw, of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zicht in de omgeving bevinden te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

Wij maken het besluit bekend

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit besluit op www.officielebekendmakingen.nl.

Bent u het niet eens met dit besluit of met één van de voorschriften?

Neem dan contact met ons op. Wij kunnen het besluit uitleggen en zonodig een fout herstellen. Bent u het dan nog niet eens met het besluit, dan kunt u bezwaar maken. In uw bezwaarschrift vermeldt u uw naam, adres en telefoonnummer. Geef duidelijk aan tegen welk besluit u bezwaar maakt. U geeft aan waarom u het niet eens bent met het besluit en ondertekent uw brief. Zorg ervoor dat wij uw bezwaarschrift ontvangen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verstuurd.

Het bezwaarschrift moet worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente:

Gemeente West Betuwe
Aan de commissie bezwaarschriften
Postbus 112
4190 CC GELDERMALSEN

Het besluit is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief, ook als u hiertegen bezwaar maakt. Het indienen van een bezwaarschrift stelt de werking van dit besluit niet uit. Kunt u de beslissing op het bezwaarschrift niet afwachten, dan kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland vragen om een schorsing van het besluit. Stuur uw verzoek naar Voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Voor de behandeling van uw verzoek brengt de Rechtbank u kosten in rekening.

Wij brengen u kosten in rekening

Voor het behandelen van uw aanvraag omgevingsvergunning rekent de gemeente kosten. Deze kosten noemen we leges.

U ontvangt een factuur van de gemeente West Betuwe met de betalingsgegevens. Op de factuur staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de leges.

Pagina
3 van 19

Ons kenmerk
ODR2409340

Heeft u vragen?

Heeft u vragen over deze brief? Bel dan met  telefoonnummer 0344- 57 93 14. Wilt u deze brief erbij houden als u belt? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Voor vragen over de uitvoering van het project kunt u contact opnemen met de toezichthouder via 0344- 57 93 14. Wij wensen u veel succes met het realiseren van uw plannen!

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe,



Omgevingsvergunning

Inhoud

Het besluit om u deze omgevingsvergunning te geven, doen wij op basis van de voorschriften (hoofdstuk 1), de overwegingen per activiteit (hoofdstuk 2) en de ontvangen documenten (hoofdstuk 3). Deze gegevens vormen gezamenlijk de omgevingsvergunning voor de betreffende onderdelen.

Hoofdstuk 1: Voorschriften/voorwaarden en aandachtspunten

Hoofdstuk 2: Afweging voor de omgevingsvergunning met de volgende activiteiten:

- Buitenplanse omgevingsplanactiviteit bouwen;
- Bouwactiviteit technisch.

Hoofdstuk 3: Stukken bij de omgevingsvergunning

Hoofdstuk 1 Voorschriften/voorwaarden en aandachtspunten

Pagina
5 van 19

Ons kenmerk
ODR2409340

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer ODR2409340 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u deze goed door te lezen. Het gaat om aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

Algemene voorschriften

Uitvoering volgens de voorschriften

Het (bouw)plan hoort u uit te voeren volgens de voorschriften.

Omgevingsveiligheid

Als er kans bestaat op gevaar en overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.

Regels voor Natuur

U moet zich houden aan de natuurregels van de Omgevingswet. Dit betekent dat u geen schade mag veroorzaken aan beschermde planten, dieren en natuurgebieden. Is het mogelijk dat dat wel gebeurt? Dan moet u laten onderzoeken hoe u schade kunt voorkomen. Kunt u schade aan beschermde natuur niet voorkomen? Dan moet u hiervoor een vergunning aanvragen bij provincie Gelderland. U bent zelf verantwoordelijk bent voor naleving van de natuurregels van de Omgevingswet.

Geef veranderingen door

U moet het bouwen zoals dat staat in deze vergunning. Verandert u bij het bouwen iets wat in de vergunning staat? Bijvoorbeeld in de tekeningen of de berekeningen?

Geef deze veranderingen dan aan ons door. U kunt dit doorgeven door te bellen naar 0344- 57 93 14. Of stuur een e-mail naar post@odrivierenland.nl.

Zorg dat documenten aanwezig zijn op de locatie

Heeft u productverklaringen of andere verklaringen? Zorg er dan voor dat deze altijd op de bouwplaats zijn. Zo kan de toezichthouder of de brandweer van de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid ze altijd bekijken.

Instandhoudingstermijn tijdelijke omgevingsvergunning

De vergunning geldt tot en met 1 maart 2027. Gezien de planning van de toekomstige CPO-ontwikkeling waarbij in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap woningen worden ontwikkeld, is de locatie beschikbaar voor opvang tot uiterlijk 1 maart 2027. Hierna mag u het gebruik voor de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen niet meer in stand houden. Ook moet de situatie van vóór de vergunning hersteld zijn voor het verstrijken van de instandhoudingstermijn. De tijdelijke woonunits (inclusief buitentrappen) mogen uiterlijk 1 jaar tot 26 juni 2026 aanwezig zijn op locatie. Hierna dienen deze dus verwijderd te zijn. Indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, zal handhavend worden opgetreden.

Aandachtspunten

Schade openbare ruimte

Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.

Burgerlijk Wetboek

Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de burens. Bent u van plan dit wel te doen? Overleg dit met uw burens, maak hierover duidelijke afspraken en leg deze vast. Ook kunt u hiervoor een notaris inschakelen.

Kabels en leidingen

Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buiten er kabels en/of leidingen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.

Bouwafval

U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest (let op voor asbest heeft u aparte toestemming nodig), bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.

Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden

Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt of een deugdelijke afzuiging te gebruiken.

Asbesthoudende materialen

U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u een sloopmelding hebt gedaan via het Omgevingsloket.

Vrijgekomen grond op eigen terrein

Als er bij graafwerkzaamheden grond overblijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie, mits deze niet vervuild is. U hoeft dit niet te melden.

Vrijgekomen grond afvoeren

Als u grond wegbrengt, moet u rekening houden met de richtlijnen van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving. Vijf werkdagen voordat u de grond wegbrengt moet u dit melden via het meldpunt bodemkwaliteit. In het Besluit Kwaliteit Leefomgeving staat hoe u de grond moet wegbrengen.

Riolering

Wilt u een riolering aansluiten? Dan heeft u daarvoor een aparte vergunning nodig. Stuur daarvoor het formulier 'Aansluitvergunning Riolering' naar de gemeente West Betuwe. Doe dit minimaal 6 weken voordat u met het werk begint. Heeft u hierover vragen? Bel dan met uw gemeente.

Kosten (extra) riolering

Een nieuwe of extra woning moet apart worden aangesloten op het rioleringsstelsel van de gemeente. Hiervoor brengen wij u eenmalige kosten in rekening.

Pagina
7 van 19

Ons kenmerk
ODR2409340

Huishoudelijk afvalwater

- U moet huishoudelijk afvalwater aansluiten op een ontstoppingsstuk dat door de gemeente bij de perceelsgrens wordt geplaatst. Vanaf dit ontstoppingsstuk wordt het afvalwater afgevoerd naar het afvalwaterriool.
- Het huishoudelijk afvalwater moet met een pvc-leiding worden afgevoerd. De diameter van de leiding moet in overleg met de gemeente worden vastgesteld. Eventueel moet een verloopstuk worden gebruikt.
- De dekking van de riool-aansluitleiding moet minimaal 0.50 meter bedragen.
- Wanneer huishoudelijk afvalwater moet worden opgepompt uit een dieper gelegen gedeelte van het pand, moet u hiervoor zelf voorzieningen treffen.
- Wanneer er wijzigingen worden aangebracht in de soort of in de omvang van de lozing van het huishoudelijk afvalwater, dan moet u dit opnieuw aan het gemeentebestuur voorleggen.
- Het is niet toegestaan om huishoudelijk afvalwater of in het algemeen verontreinigd water te lozen via goten die bedoeld zijn voor regenwater.

Regenwater

- Volgens de Omgevingswet bent u verplicht om te zorgen dat het hemelwater op eigen terrein opgenomen wordt in de grond. Hiermee helpt u wateroverlast binnen uw wijk te voorkomen.
- Regenwater vanaf daken en verhardingen moet onder vrij verval via open goten of over de verharding afgevoerd worden naar de openbare ruimte. Of het moet op het perceel zelf in de bodem opgenomen worden.
- U moet zelf zorgen voor het aanleggen van de goten. Ook moet u zorgen voor het onderhouden en vervangen van de goten wanneer dat nodig is. De kosten zijn voor uw rekening.
- U moet proberen te voorkomen dat grond wordt meegespoeld bij de afvoer van regenwater naar de openbare ruimte.
- Tuinverhardingen en daken van bijvoorbeeld tuinhuisjes moeten zo worden aangelegd dat afstromend regenwater via open goten of over de verharding naar de openbare ruimte wordt afgevoerd. Of u moet ervoor zorgen dat het regenwater door een infiltratievoorziening in de bodem wordt opgenomen.
- Regenwaterleidingen vanaf daken moeten bij de gevel een vrije uitstroom hebben op minimaal 10 cm. boven het maaiveld.
- In goten die bedoeld zijn voor de afvoer van regenwater mogen geen stoffen aangebracht worden waarvan men weet of kan vermoeden dat ze de bodem, het grondwater of het oppervlaktewater kunnen vervuilen. Dit geldt ook voor infiltratievoorzieningen.

- Het is niet toegestaan om regenwater via het afvalwaterriool te lozen.

Besluit bouwwerken Leefomgeving

Meldingen

Voordat u begint met de werkzaamheden, moet u dat melden bij de afdeling Toezicht en Handhaving van de Omgevingsdienst Rivierenland. Doe dit minimaal 2 dagen voordat u begint en u moet aangeven wanneer de werkzaamheden klaar zijn. U doet dit via www.omgevingswet.overheid.nl.

Pagina
9 van 19

Ons kenmerk
ODR2409340

Bouwen volgens BBL

U moet bouwen volgens de regels van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.

Kwaliteitsverklaringen

Heeft u productverklaringen of andere verklaringen? Zorg er dan voor dat deze altijd op de bouwplaats zijn. Zo kan de toezichthouder of de brandweer van de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid ze altijd bekijken.

Aanwijzingen

De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.

Hoofdstuk 2 Motivering en overwegingen

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving wij hebben gebruikt.

Pagina
10 van 19

Ons kenmerk
ODR2409340

Uw aanvraag is compleet

De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteiten op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

U heeft met de omwonenden overlegd (Participatie)

Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- § 5.1.3 van de Omgevingswet, om de aanvraag te beoordelen
- § 5.1.4 van de Omgevingswet, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning
- Omgevingswet 16.5.2, waarin de reguliere voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van acht weken
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarin gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen.

Omgevingsvergunning voor de Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit - bouwen

Pagina
11 van 19

Ons kenmerk
ODR2409340

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit hebben wij getoetst aan onderstaande onderdelen:

Uw aanvraag is getoetst aan de planologische regels uit het omgevingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het onderliggende bestemmingsplan "Geconsolideerde versie Kern Buurmalsen 2013". Dit bestemmingsplan is onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente West Betuwe. De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Maatschappelijk" en daarnaast de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 1". Het heeft de bouwaanduiding "bouwvlak" en daarnaast de maatvoering aanduidingen "maximum bebouwingspercentage: 80%" en "maximum bouwhoogte: 6m", maximum goothoogte: 9m".

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het omgevingsplan. Het bouwplan voldoet niet aan onderstaande artikelen:

- Voldoet niet aan artikel 5.1.1 van het bestemmingsplan, omdat het gebruik van het bestaande pand voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen en de tijdelijke woonunits hiervoor tijdens de verbouwing van het pand in strijd is met de gebruiksregels van de bestemming "Maatschappelijk";
- Voldoet niet aan de bouwregels uit artikel 5.2.1 van de bestemming "Maatschappelijk". Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten dienste van de bestemming. De tijdelijke woonunits die worden geplaatst passen niet binnen de bestemming "Maatschappelijk";
- Voldoet niet aan artikel 5.2.5 van het bestemmingsplan, omdat hierin is opgenomen dat andere bouwwerken ten dienste van deze bestemming aanwezig mogen zijn, mits de bouwhoogte niet meer dan 2 meter bedraagt. De 2 buitentrappen worden ten behoeve van de tijdelijke woonunits en dus niet voor de maatschappelijke bestemming geplaatst. Daarnaast hebben de buitentrappen een hoogte van meer dan 2 meter.

Er is voor de hierboven genoemde strijdigheden geen binnenplanse afwijkmogelijkheid in het omgevingsplan opgenomen. Hiervoor is afwijken met een BOPA de enige wettelijke mogelijkheid.

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 oordelen dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Om deze redenen willen wij meewerken aan een afwijking van het omgevingsplan. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wij onderbouwen hieronder waarom dit het geval is.

Het betreft het tijdelijk toestaan van noodopvang (maximaal 2 jaar) voor Oekraïense ontheemden in het bestaande schoolgebouw aan de Groeneweg 19 te Buurmalsen, kadastraal bekend als gemeente Buurmalsen, sectie D, nummer 2078. Daarnaast wordt het tijdelijk plaatsen van 20 tijdelijke woonunits (voor de duur van maximaal 1 jaar) op het schoolplein toegestaan.

Het project omvat de verbouwing van het bestaande pand, een voormalige basisschool die sinds 2022 in gebruik is als opvanglocatie voor Oekraïense ontheemden. De verbouwing is noodzakelijk om te voldoen aan de huidige brandveiligheidseisen, zodat de inzet van een brandwacht in de nachtelijke uren kan worden afgebouwd. Na de verbouwing biedt het pand plaats aan 31 ontheemden.

Gezien de planning van de toekomstige CPO-ontwikkeling waarbij in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap woningen worden ontwikkeld, is de locatie beschikbaar voor opvang tot uiterlijk 1 maart 2027. Tijdens de verbouwing, die maximaal één jaar duurt, zal een deel van de bewoners tijdelijk gehuisvest worden in tijdelijke woonunits op het schoolplein. Deze units hebben een totale oppervlakte van 15 x 12 meter (op zowel de begane grond als de verdieping) en een totale hoogte van 5,58 meter.

Algemeen belang

1. Het (uit)zicht op het bouwwerk

De tijdelijke unit wordt geplaatst achter het bestaande gebouw, op een afstand van minimaal 10,5 meter van de omliggende perceelgrenzen. Hierdoor wordt het uitzicht van omwonenden in beperkte mate beïnvloed. Gezien de noodzaak en het tijdelijke karakter van de woonunits achten wij deze invloed aanvaardbaar.

2. Schaduw op de grond van het bouwwerk

Doordat de unit op ruime afstand van de omliggende perceelgrenzen is gesitueerd, is er geen sprake van significante schaduw hinder voor nabijgelegen percelen.

3. Vermindering van privacy

Het initiatief brengt geen evidente privaatrechtelijke belemmeringen met zich mee ten opzichte van de omliggende percelen.

Omgevingsaspecten

1. Ruimtelijke inpassing

De locatie ligt op de hoek van de Groeneweg en de Prins Willem-Alexanderstraat. De bestaande bebouwing bestaat voornamelijk uit woningen met een gemiddelde afstand van de bebouwing is 4,5 meter tot de weg. Het bestaande pand is al sinds 2022 in gebruik als opvanglocatie. Gezien de situering van de tijdelijke woonunits achter het pand, op ruime meter afstand van de straat, en de tijdelijke aard ervan, is de ruimtelijke impact beperkt.

2. Gemeentelijke beleid

De gemeente West Betuwe ondersteunt de opvang van Oekraïense ontheemden. Op 15 maart 2022 is de locatie door het college van burgemeester en wethouders aangewezen als opvanglocatie. De

gemeenteraad werd hierover op 1 april 2022 geïnformeerd middels de Oekraïne-update 1.0. De opvangbehoefte is nog steeds actueel. Daarnaast is de gemeente verplicht om uiterlijk 1 juli 2025 349 opvangplekken beschikbaar te stellen. Deze locatie draagt bij aan het realiseren van deze opgave.

3. Geluidsoverlast

De opvang vindt plaats in een bestaand gebouw (een voormalige basisschool) aan de rand van een woonwijk. De locatie ligt niet in een gebied waar geluidsonderzoek verplicht is. Geluidsoverlast wordt niet verwacht.

4. Kwaliteit van de lucht

Het plan gaat over het realiseren van een noodopvang voor vluchtelingen in een bestaand pand van een voormalige basisschool. De wet heeft een ondergrens gesteld. De impact van het plan op de luchtkwaliteit is minimaal. De luchtkwaliteit voldoet aan de geldende normen.

5. Omgevingsveiligheid, externe veiligheid (EV)

Het gebouw ligt niet binnen een normgebied of aandachtsgebied van een milieubelastende activiteit met EV-risico's. Daarnaast wordt de kwetsbaarheid van het (school)gebouw niet verhoogd door opvang van vluchtelingen. Er is geen sprake van een milieubelastende activiteit met EV-risico's of activiteit die daarmee vergelijkbaar is. Het onderdeel externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

6. Parkeren

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Tijdens de verbouwing van het pand dient er tijdelijk geparkeerd te worden op de openbare parkeerplekken aan de voorzijde van het pand. De locatie ligt niet in een gebied met een hoge parkeerdruk. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de regels die de gemeente heeft gemaakt.

7. Verkeer

De ontwikkeling leidt niet tot een significante toename van verkeersbewegingen. Het aspect verkeer voldoet aan de regels die de gemeente heeft gemaakt.

8. Bedrijven en milieuzonering

Er zijn met het oog op milieuzonering geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan. Aan de richtafstanden wordt voldaan, er zijn geen belemmeringen en er is geen onderzoek nodig. De opvanglocatie is niet milieubelastender dan de voormalige basisschool.

9. Ecologie

Zie voor de beoordeling van dit aspect het kopje "Omgevingswet en aanvullingswet natuur" op de volgende pagina.

Conclusie

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

Het tijdelijk toestaan (maximaal 2 jaar) van noodopvang voor Oekraïense vluchtelingen in het bestaande pand (schoolgebouw) en het plaatsen van 20 tijdelijke woonunits (maximaal 1 jaar) aan de Groeneweg 19 te Buurmalsen, kadastraal bekend als gemeente Buurmalsen sectie D, nr 2078, inpasbaar wordt geacht.

Hierbij is getoetst aan de relevante bepalingen uit de Omgevingswet, het Besluit kwaliteit leefomgeving, de Algemene wet Bestuursrecht en het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Welstandseisen

Dit plan betreft een interne verbouwing van het pand en het plaatsen van 20 tijdelijke woonunits voor tijdens de verbouwing van het pand. Omdat het alleen een interne verbouwing en het plaatsen van tijdelijke bouwwerken betreft, is de aanvraag niet voorgelegd aan de welstandscommissie.

Uw project voldoet aan de regels over bodem uit het omgevingsplan

Het project is getoetst aan de regels over bodem in het omgevingsplan. Het betreft in de huidige situatie een voormalige basisschool en daarmee een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Het bestaande pand is al sinds 2022 in gebruik als opvanglocatie. Voor 1970 was een deel van de locatie in gebruik als boomgaard. De school is rond 1970 gebouwd en vermoedelijk is het terrein bouwrijp gemaakt, waarbij of grond is opgebracht of grond is ontgraven. Rondom de school is het terrein verhard. Het vermoeden bestaat dat eventueel belaste grond met bestrijdingsmiddelen (OCB's) onder een verharding aanwezig is of in een diepere bodemlaag. Hierdoor worden contactmogelijkheden met een eventueel aanwezige bodemverontreiniging nihil verwacht.

Provinciale omgevingsverordening

Er is voldoende aangetoond dat het project voldoet aan de provinciale omgevingsverordening.

Omgevingswet en aanvullingswet natuur

Beschermde natuur Omgevingswet

U moet zich houden aan de natuurregels van de Omgevingswet. Dit betekent dat u geen schade mag veroorzaken aan beschermde planten en dieren, natuurgebieden en bomen. Is het mogelijk dat dat wel gebeurt? Dan moet u laten onderzoeken hoe u schade kunt voorkomen. Kunt u schade aan beschermde natuur niet voorkomen? Dan is er een natuurvergunning nodig van de provincie Gelderland.

De provincie Gelderland moet kijken of de natuurregels worden nageleefd en verleent natuurvergunningen. Ook heeft de provincie de taak om te handhaven wanneer de natuurregels worden overtreden zonder dat de provincie daar toestemming voor heeft gegeven. Dat kan betekenen dat

zij opdragen om de werkzaamheden stil te leggen maar ook kunnen zij uitvoerige maatregelen opleggen.

Onze taak is om u te informeren de natuurregels onder de Omgevingswet. Dat doen wij in deze paragraaf.

Pagina
15 van 19

Ons kenmerk
ODR2409340

De aangevraagde activiteit ziet op interne verbouwingen, het plaatsen van 20 tijdelijke woonunits en een gebruiksfase (bewoning). Omdat de werkzaamheden alleen inpandig plaatsvinden, zijn er geen effecten te verwachten op beschermde planten en dieren. Ook het plaatsen van de tijdelijke woonunits op verhard terrein leidt niet tot effecten voor beschermde planten en dieren. Wel geldt altijd de algemene zorgplicht, oftewel u dient in redelijke mate maatregelen te nemen om negatieve effecten op planten en dieren zoveel als mogelijk te voorkomen.

U heeft een stikstofdepositie onderzoek laten uitvoeren voor de aanleg- en gebruiksfase, om de eventuele effecten hiervan te onderzoeken. De berekening hebben wij getoetst en deze is akkoord. De berekening is uitgevoerd met de meest recente versie van AERIUS en is technisch juist uitgevoerd. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol N/ha/jr, zodat u de zekerheid heeft verkregen dat uw initiatief geen negatieve gevolgen heeft voor beschermde Natura 2000-gebieden. Vervolgstappen zijn voor dit onderdeel niet van toepassing.

Door het uitgevoerde onderzoek heeft u voldoende informatie verkregen. We wijzen u erop dat u zelf verantwoordelijk bent voor naleving van de natuurregels van de Omgevingswet.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op

www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- artikel 5.1, lid 1 onder a, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- artikel 8.0a, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om af te wijken binnen de mogelijkheden van het omgevingsplan
- artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om af te wijken van het omgevingsplan
- Meer informatie over het omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/viewer.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor het intern verbouwen van het pand en het plaatsen van 20 tijdelijke woonunits en twee buitentrappen ten behoeve van de noodopvang voor Oekraïense vluchtelingen. U ontvangt van ons een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit bouwen. De vergunning geldt tot en met 1 maart 2027. Gezien de planning van de toekomstige CPO-ontwikkeling, is de locatie beschikbaar voor opvang tot uiterlijk 1 maart 2027. Hierna mag u het gebruik voor de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen niet meer in stand houden. Ook moet de situatie van vóór de vergunning hersteld zijn voor het verstrijken van de instandhoudingstermijn. De tijdelijke

woonunits (inclusief buitentrappen) mogen uiterlijk 1 jaar tot 26 juni 2026 aanwezig zijn op locatie. Hierna dienen deze dus verwijderd te zijn.

Omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit (technisch)

Pagina
17 van 19

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Ons kenmerk
ODR2409340

Besluit bouwwerk leefomgeving

U heeft voldoende laten zien dat uw aanvraag voldoet aan de technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op
www.wetten.overheid.nl/zoeken.

1. artikel 5.1, lid 2 onder a van de Omgevingswet waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren;
2. Besluit bouwwerken leefomgeving waarin technische eisen zijn opgenomen waaraan een bouwwerk moet voldoen.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor het intern verbouwen van het pand en het plaatsen van 20 tijdelijke woonunits en twee buitentrappen ten behoeve van de noodopvang voor Oekraïense vluchtelingen. U ontvangt van ons een omgevingsvergunning voor de activiteit 'technisch bouwen'.

Besluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe hebben besloten dat u de omgevingsvergunning voor het intern verbouwen van het pand en het plaatsen van 20 tijdelijke woonunits en twee buitentrappen ten behoeve van de noodopvang voor Oekraïense vluchtelingen op het adres Groeneweg 19 in Buurmalsen krijgt.

Pagina
18 van 19

Ons kenmerk
ODR2409340

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe,



Hoofdstuk 3 Documenten

Pagina
19 van 19

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer ODR2409340 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Ons kenmerk
ODR2409340

Bijlagen:

16-06-2025	B01-Ingediende aanvraag.pdf	B01-Ingediende aanvraag aangepast
17-06-2025	B02-Aangepaste plattegronden en situatietekening nieuwe situatie.pdf	B02-Aangepaste plattegronden en situatietekening nieuwe situatie
06-11-2024	B03-Aerius Projectberekening.pdf	B03-AERIUS berekening
06-11-2024	B04-Rapportage stikstofdepositie-onderzoek.pdf	B04-Rapportage stikstofdepositie-onderzoek
18-02-2025	B05-Geveltekeningen en plattegronden woonunits.pdf	B05-Geveltekeningen en plattegronden woonunits
19-02-2025	B06-Offerte tijdelijke woonunits.pdf	B06-Offerte tijdelijke woonunits
26-02-2025	B07-PvE Brandmeldinstallatie.pdf	B07-PVE Brandmeldinstallatie
26-02-2025	B08-PvE Ontruimingsalarminstallatie.pdf	B08-PvE Ontruimingsalarminstallatie
27-12-2024	B09-Detectiezone tekening bij PvE.pdf	B09-Tekening detectiezone bij PVE