

Gedooagbesluit “Taalschool” Loperweg 8 Echt:

Aanleiding

Aanvang juli 2025 heeft Openbare basisschool “de Driepas” ons verzocht om een deel van het voormalig bedrijfskantoor van “Holbox” aan de Loperweg 8 te Echt te mogen gebruiken voor de tijdelijke vestiging van de “Taalschool”.

Naar aanleiding van het verzoek hebben wij besloten het gebruik van linker vleugel van het voormalig bedrijfskantoor van “Holbox” aan de Loperweg 8 te Echt, en kadastraal bekend gemeente Echt, sectie k, nummer 6007 onder voorwaarden te gedogen voor de periode 18 augustus 2025 tot en met 31 december 2025.

De gemeente Echt-Susteren is verantwoordelijk voor (tijdelijke) huisvesting van scholen. Dit is vastgelegd in Wet op het Primair Onderwijs (WPO). In de Verordening Onderwijshuisvesting Echt-Susteren 2015 zijn daartoe nadere regels gesteld.

Stichting Kindante is verantwoordelijk voor openbare basisschool (hierna: obs) “De Driepas”.

Deze obs heeft een hoofdlocatie en een nevenlocatie aan de Pepinusbrug 2-A, naast het AZC in Echt. Deze nevenlocatie betreft de “Taalschool”. Vanwege geplande bouwwerkzaamheden op het terrein van het AZC nabij de “Taalschool” is voor de circa 45 – 60 leerlingen van de “Taalschool” vanaf de start van het nieuwe schooljaar tot en met december 2025 alternatieve huisvesting nodig. In de gemeente Echt-Susteren kon voor de tijdelijke huisvesting van de “Taalschool” binnen een kort tijdsbestek geen geschikte locatie worden gevonden.

Aanvang 2026 verhuist de “Taalschool” naar de hoofdlocatie van obs “De Driepas” aan de Mispelstraat 1 te Echt, waar momenteel een uitbreiding wordt gerealiseerd.

Gezien het korte tijdspad en de urgentie van tijdelijke huisvesting van de “Taalschool” bleek het niet mogelijk om voor aanvang van het nieuwe schooljaar een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen dan wel deze binnen een reguliere procedure te verlenen.

Om de “Taalschool” tijdelijk te faciliteren huurt de gemeente Echt-Susteren de linker vleugel van het voormalige bedrijfskantoor van “Holbox” aan Loperweg 8 in Echt. Daarmee wordt een voorzien in een tijdelijke huisvesting van de “Taalschool”.

Het gebruik van het voormalige bedrijfskantoor voor onderwijsdoeleinden is in strijd met het omgevingsplan, zie hierna. Ook is bekend dat de locatie niet volledig voldoet aan alle eisen die normaal gesproken worden gesteld aan een onderwijslocatie. Vanwege het grote maatschappelijk belang van een tijdelijke maar adequate onderwijshuisvesting zijn wij van mening dat deze huisvesting belangrijker is dan de tekortkomingen van de locatie.

Vanwege de strijdigheid met het omgevingsplan en de noodzaak tot aanpassing van de locatie zonder vergunningen, heeft de gemeente Echt-Susteren een beginselplicht tot handhaven tegen het gebruik en het brandveilig gebruik van het pand. Niettemin wensen wij het gebruik van het voormalig kantoorpand voor onderwijsdoeleinden toe te staan middels een gedooagbesluit.

Omgevingsplan en “Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren”

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Naar aanleiding daarvan heeft de gemeenteraad van Echt-Susteren op 11 december 2024 het “Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren” (hierna: “IOP”) vastgesteld, dat onderdeel is geworden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan als bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet.

Het voormalige bedrijfskantoor van “Holbox” is gelegen in het “IOP” en heeft volgens de verbeelding de enkelbestemming ‘Bedrijventerrein – De Loop’. Volgens artikel 16.1 (bestemmingsomschrijving) zijn de als zodanig bestemde gronden bedoeld voor reeds ter plaatse bestaande bedrijven en bedrijven tot en met categorie 3.1, met de daarbij horende voorzieningen.

De linker vleugel van het voormalige bedrijfskantoor heeft aan de voorzijde de functie-aanduiding 'bedrijven-3.1' en aan de achterzijde de functie-aanduiding 'bedrijven-2'. Onderwijshuisvesting is ter plaatse niet toegestaan.

Artikel 71.1 lid i van de planregels biedt de specifieke mogelijkheid om af te wijken van de regels ten behoeve van het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein. Dit betreft een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid.

Met het tijdelijk huisvesten van de "Taalschool" in de linker vleugel van het voormalige bedrijfs-kantoor is sprake van het gebruiken van een bouwwerk, in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein. Vanwege het ontbreken van een aanvraag kan echter geen omgevingsvergunning met een binnenplanse afwijking (nu: omgevingsplanactiviteit) worden verleend. Bovendien zou deze alleen kunnen worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, zie bijvoorbeeld de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) met de vindplaatsen ECLI:NL:RVS:2016:2985 en ECLI:NL:RVS:2021:450. Onderwijs-huisvesting op een gezoneerd bedrijven-terrein moet in strijd worden geacht met een goede ruimtelijke ordening.

Het voorgaande is met de invoering van artikel 22.281 van het Invoeringsbesluit Omgevingswet (de zogenoemde 'Bruidsschat' en hierna: lb Ow) per 1 januari 2024 naar het oordeel van de Afdeling niet gewijzigd, met dien verstande dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), vgl. de uitspraak van de Afdeling met vindplaats ECLI:NL:RVS:2024:4624.

Tot slot volgt uit de wetsgeschiedenis dat de wetgever met artikel 22.281 lb Ow een neutrale overgang naar het nieuwe stelsel heeft willen borgen, en willen ondervangen dat vanwege artikel 8.0a, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) per 1 januari 2024 geen mogelijkheid meer bestaat om de omgevingsvergunning voor een activiteit die voldoet aan de binnenplanse beoordelingsregels uit het tijdelijk deel van een omgevingsplan op andere gronden te weigeren, zie Stb. 2020, nr. 400, blz. 936.

Gelet op het voorgaande zal bij deze gedoogbeschikking de ETFAL en andere gronden dan binnenplanse beoordelingsregels in acht genomen moeten worden.

Beginselflicht tot handhaving

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling moet een bestuursorgaan dat bevoegd is om tegen een overtreding handhavend op te treden, dit ook doen. Onder bijzondere omstandigheden kan worden afgezien van handhavend optreden en kan de strijdigheid met wet- en regelgeving tijdelijk worden gedoogd.

Volgens de gangbare juridische praktijk - voortkomend uit de kabinetsnota 'Grenzen aan gedogen' - is gedogen aanvaardbaar indien:

1. het gedogen beperkt is in omvang en/of tijd;
2. het gedogen expliciet bij een besluit gebeurt;
3. sprake is van een zorgvuldige en kenbare belangenafweging;
4. duidelijke voorwaarden aan het gedogen worden gesteld;
5. regelmatig wordt gezien of de situatie zodanig is dat gedogen nog gerechtvaardigd is en of aan de voorwaarden die aan het gedogen zijn gesteld wordt voldaan.

Voorts dient het gedogen beperkt te blijven tot drie uitzonderingssituaties, te weten overmacht-situaties, overgangssituaties en situaties waarin handhavend optreden onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen.

Gelet op de onmogelijkheid om een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen en de urgentie van vervangende onderwijshuisvesting biedt de onderhavige gedoogbeschikking de enige mogelijkheid om afspraken omtrent het gebruik van de linker vleugel van het voormalige bedrijfskantoor van Holbox aan de Loperweg 8 vast te leggen en voorwaarden te stellen.

Tevens is het gedogen in dit geval beperkt in omvang en tijd, omdat de "Taalschool" per eind 2025 zal verhuizen naar de hoofdlocatie van obs "de Driepas" aan de Mispelstraat 1 te Echt.

Belangenafweging

De belangenafweging gaat over het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zoals neergelegd in het Omgevingsplan ten opzichte van het belang van de (tijdelijke) onderwijshuisvesting. Hierna maken wij deze belangenafweging inzichtelijk.

Evenwichtige toedeling van functies aan de locatie

Een evenwichtige toedeling van functies beoogt zowel het belang van de omgeving als het belang van de (gebruikers van de) locatie te beschermen. Tijdelijke onderwijshuisvesting is op de locatie Loperweg 8 niet mogelijk omdat die locatie gelegen is op een gezonde bedrijventerrein en daarnaast binnen een gifvolkgebied. Hieronder wordt per aspect het belang van de tijdelijke onderwijshuisvesting afgewogen tegen de evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie.

I. Tijdelijkheid

De "Taalschool" wordt tijdelijk gedoogd totdat de uitbreiding van de hoofdlocatie van obs "de Driepas" aan de Mispelstraat 1 te Echt gereed is. Daarom wordt voor het gedogen van de Taalschool in de linker vleugel van het voormalige bedrijfskantoor van "Holbox" de datum van 31 december 2025 aangehouden.

II. Bodem

In de reeds lang bestaande situatie was sprake van een bodemgevoelig gebouw op een bodem-gevoelige locatie. Het gebruiken van de bestaande kantoorruimten voor onderwijs brengt geen nieuwe bodemgevoelige functie teweeg. Bovendien wordt de "Taalschool" op de verdieping van het voormalige bedrijfskantoor gerealiseerd.

III. Verkeersveiligheid

De locatie Loperweg 8 te Echt ligt nabij de Aasterbergerweg, de Sint Janskamp en de Zuiderpport. Voor een groot deel van de leerlingen van de "Taalschool" is leerlingenvervoer geregeld, en daarnaast zijn de toegangen naar het terrein aangepast. Verder kunnen personeel en leveranciers ruimschoots gebruik maken van het voorterrein. Daarom is de verkeersveiligheid niet in geding.

IV. Parkeren

Aan de voorzijde van het voormalige bedrijfskantoor is een vlak van ca. 350-450m² afgezet voor een tijdelijke buitenruimte voor de "Taalschool", een fietsenstalling en een stalling voor containers en buitenspelmaterialen en afval.

Op grond van artikel 16.5.8 van de planregels (parkeren) dienen ter plaatse voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak wordt nageleefd. Nog afgezien ervan dat deze norm naar de aard niet geldt voor de tijdelijke onderwijshuisvesting, wordt met de overgebleven parkeerplaatsen ruimschoots voorzien in de parkeerbehoefte van personeel, leveranciers en derden.

V. Geluid

De linker vleugel van het voormalige bedrijfskantoor is gesitueerd nabij voormalig café "De Weegbrug" met bovenwoning aan de Loperweg 10. Beide percelen zijn gelegen binnen een gezonde bedrijventerrein, waar geen geluidgevoelige locaties zijn toegelaten.

Hoewel de vestiging van de "Taalschool" voor wat betreft geluid in beginsel niet passend is, is het verzoek vanwege de tijdelijkheid wel beoordeeld op aanvaardbaarheid. Dit geldt zowel voor het invalende geluid op de "Taalschool" als voor de geluidproducerende activiteiten naar de omgeving.

Voor de geluiduitstraling naar de omgeving moet de aanvaardbaarheid worden afgewogen bij de bestaande woningen aan de Loperweg 10 (bovenwoning), 12, 14 en 14a.

De bovenwoning aan de Loperweg 10 kan op grond van artikel 5.55, tweede lid sub a van het Bkl niet als geluidgevoelig voor de activiteiten binnen het bedrijventerrein worden aangemerkt, omdat deze woning zelf ook gelegen is binnen een gezonde bedrijventerrein.

En omdat de "Taalschool" als geluidgevoelig gebouw ter plaatse voor een periode van minder dan 10 jaar zal worden gevestigd, hoeven er geen geluidvoorschriften te worden gesteld in verband met de nabijgelegen woningen (artikel 5.55, tweede lid sub c van het Bkl) en de nabijgelegen wegen (artikel 5.78, tweede lid Bkl).

VI. *Woon-en leefklimaat*

De omgeving van het perceel Loperweg 8 wordt met name gekenmerkt door bedrijfsactiviteiten en verkeer. De "Taalschool" is beoogd op de eerste verdieping van de linker vleugel van het voormalige bedrijfskantoor. Gelet op de ligging van de locatie nabij de Sint Janskamp, de Loperweg en de Aasterbergerweg bestaat er geen aanleiding voor aantasting van het woon- en leefklimaat in de nabije omgeving.

De tijdelijke in/uitgang van de "Taalschool" was voorheen een tweede personeelsingang voor "Holbox". Waar personeel destijds de gehele dag in- en uit kon lopen, zal dit nu beperkt worden tot een aantal momenten.

VII. *Belang omliggende bedrijven*

Gelet op de kleinschaligheid van de "Taalschool", het leerlingenvervoer, de ruime parkeer-mogelijkheden en het afgeschermd speelterrein bestaat niet de verwachting dat omringende bedrijven hinder zullen ondervinden van de tijdelijke gedoogsituatie en bijvoorbeeld spelende kinderen. Vervoersbewegingen van leerlingen en personeel zullen hoofdzakelijk zijn beperkt tot aanvang en einde van de schooltijden, en de verkeersbewegingen van leveranciers kunnen overdag minimaal worden geacht.

VIII. *Risicobeheersing*

In het kader van de risicobeoordeling is van belang dat de linker vleugel van het voormalige bedrijfskantoor niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} /jaar ligt van een activiteit met gevaarlijke stoffen (op- en overslag, productie, gebruik, verwerking en transport), dan wel een windturbinegebied of een explosie-aandachtsgebied. De locatie ligt wel geheel binnen het gifwolkaandachtgebied van de snelweg A-2.

Het voormalige bedrijfskantoor is een zeer kwetsbaar gebouw en voor wat betreft het handelingsperspectief dient geacteerd te worden op het scenario: gifwolk dan wel brand (zie hierna). Bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen op de A-2 zal het personeel van de "Taalschool" gewaarschuwd worden via een NL alert.

Bij een gifwolk is het handelingsperspectief voor personen in het algemeen om naar de hoogste bouwlaag met een vlak plafond te gaan. De "Taalschool" wordt echter al gevestigd op de eerste, en daarmee tevens hoogste bouwlaag van het voormalige bedrijfskantoor. Deze bouwlaag is voorzien van een laag plafond. Verder geldt het algemene advies om ramen en deuren te sluiten en ventilatie uit te zetten.

Niettemin zal het personeel geïnstrueerd moeten worden hoe kinderen in veiligheid gebracht kunnen worden bij een gifwolk. Deze instructie zal in een nood- en ontruimingsplan geborgd dienen te worden. Bij een langdurig incident (gifwolk) zullen de hulpdiensten tot ontruiming over gaan.

Samengevat vormen de hiervoor genoemde aspecten geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

Brandveiligheid "Taalschool"

Voor het tijdelijk gebruik door de "Taalschool" is op 11 augustus 2025 een gebruiksmelding ingediend ex artikel 6.7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), en voorzien van de gegevens en bescheiden zoals benoemd in artikel 6.8 Bbl.

De linker vleugel van het voormalige bedrijfskantoor is voor het tijdelijk gebruik door de "Taalschool" onder andere beoordeeld op de brandcompartimentering, vluchtrouteaanduidingen/ noodverlichting, brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie en blusmiddelen, en op 21 augustus 2025 heeft een opleveringscontrole plaatsgevonden.

Bij die opleveringscontrole is geconstateerd dat de brandslanghaspel niet voor de eerste ingebruikname is gekeurd, is de buitendeur van de tweede vluchtroute naar buiten alsnog ontgrendeld en is afgesproken om met spoed op deze deur een panieksluiting (draaiknop) aan te brengen.

Daarnaast is afgesproken om binnen twee weken aangepaste ontruimingsplattegronden, een ontruimingsplan en een onderhoudsrapport van de aanwezige brandmeldinstallatie aan te leveren.

Tot slot is het handelingsperspectief bij een eventuele brand dat naar beneden en/of de uitgang gevlucht moeten worden. Dit handelingsperspectief is tegengesteld aan dat bij een gifwolk en zal, zeker waar sprake is van jonge, kwetsbare kinderen die de Nederlandse taal nog niet machtig zijn, aan hen nader moeten worden toegelicht.

Grondslag gedoogbeschikking

Een gedoogbeschikking wordt over het algemeen alleen gebruikt als er sprake is van een groot maatschappelijk belang en handhavend optreden onevenredig wordt geacht.

Uitzonderlijke situaties daargelaten wordt een gedoogbeschikking in de rechtspraak van de Afdeling niet aangemerkt als een besluit waartegen bezwaar en beroep mogelijk is. Belanghebbenden die het niet eens zijn met het besluit kunnen bij het bevoegd gezag een verzoek om handhaving indienen. Het besluit daarop is vervolgens wél appellabel.

Besluit

Gelet op het voorgaande hebben wij besloten om in de linker vleugel van het voormalige bedrijfskantoor aan de Loperweg 8 van 18 augustus 2025 tot en met december 2025 de "Taalschool" te gedogen, zulks in strijd met het ter plaatse geldende Omgevingsplan.

Voorwaarden

Aan dit gedoogbesluit verbinden wij de volgende voorwaarden:

1. Dit gedoogbesluit heeft betrekking op de linker vleugel van het voormalige bedrijfskantoor op de locatie Loperweg 8 te Echt.
2. De linker vleugel van het voormalige bedrijfskantoor wordt gebruikt voor de tijdelijke vestiging van de "Taalschool" van obs "de Driepas" en voor 45 – 60 leerlingen.
3. Voor de tijdelijke "Taalschool" worden voorzieningen ingericht, en deze mogen enkel aanwezig zijn gedurende de looptijd van dit gedoogbesluit.
4. De linker vleugel van het voormalige bedrijfskantoor voldoet aan de gestelde eisen op het gebied van gezondheid, constructieve veiligheid, brandveiligheid en overige veiligheidsaspecten, zowel voor de leerlingen van de "Taalschool" als voor het onderwijzend personeel en ondersteunende diensten.
5. In het kader van de brandveiligheid dient het BHV-plan/ontruimingsplan besproken te worden met het personeel en dienen de leerlingen van de "Taalschool" gewezen te worden op het handelingsperspectief bij een eventuele brand.
6. Bij een eventuele gifwolk dienen de leerlingen van de "Taalschool" gewezen te worden op het handelingsperspectief dat tegengesteld is aan dat bij een eventuele brand.
7. De leerlingen van de "Taalschool" mogen zich niet buiten het afgeschermd speelterrein begeven en op dat terrein mogen geen speeltoestellen worden geplaatst. Tot slot dient bij het speelterrein steeds toezicht aanwezig te zijn gedurende de tijd dat leerlingen daar spelen.
8. Wij behouden alle rechten voor om dit gedoogbesluit op enig moment, indien de omstandigheden daar naar ons oordeel om vragen, in te trekken.

Bekendmaking en inwerkingtreding

Op grond van artikel 3:42 Awb in samenhang met artikel 6 Bekendmakingswet geschiedt de bekendmaking van dit besluit door plaatsing in het gemeenteblad en op www.officiëlebekendmakingen.nl. Dit besluit treedt in werking op de datum van dagtekening 4 september 2025.

Rechtsmiddelen

Op grond van een uitspraak van de Afdeling van 24 april 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1356) kunnen tegen een gedoogbeslissing geen rechtsmiddelen worden aangewend, zoals bezwaar of beroep. Desgewenst kan bij ons college een verzoek om handhaving worden ingediend. Tegen het daarop te nemen besluit staan wel rechtsmiddelen open.