

Centraal Bureau COA
t.a.v. 5.1.2e
Postbus 30203
2500 GE 'S-GRAVENHAGE

5.1.2e @coa.nl

uw OLO-kenmerk:	7885569	datum verzending:	6 oktober 2023
ons kenmerk:	Z2023-00000543	datum besluit:	6 oktober 2023
documentnummer:	D2023-00011428	behandeld door:	5.1.2e
onderwerp:	Omgevingsvergunning	telefoonnummer:	(0573) 28 92 22

Beste 5.1.2e,

Op 21 juni 2023 vroeg u een omgevingsvergunning aan voor het tijdelijk gebruiken van een hotel voor de opvang van asielzoekers voor de periode tussen 20 april 2023 en 1 juli 2024 op het perceel Paasberg 2 in Lochem.

U krijgt een omgevingsvergunning

We hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. U heeft alle gegevens ingeleverd die nodig zijn voor de beoordeling van uw aanvraag. Ook hebben wij gekeken wat voor gevolgen uw aanvraag heeft op haar omgeving. U vindt de vergunning en de bijbehorende regels in de bijlage. Leest u alstublieft de omgevingsvergunning en de regels die hierbij horen, goed door. Misschien moet u nog een aantal zaken doen voordat u met de omgevingsvergunning aan de slag kunt gaan.

Wanneer gaat de vergunning in

De omgevingsvergunning gaat in op de dag na de verzending van deze brief.

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burenen?

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

Belanghebbenden kunnen bezwaar maken

Uw omgevingsvergunning maken wij bekend in het huis-aan-huisblad "De Berkelbode" en op www.overheid.nl. Zes weken lang kunnen belanghebbenden bezwaar maken tegen onze beslissing. Meer hierover leest u in de bijlage 'Verweer en de algemene wet bestuursrecht'.

Let op: Maakt u eerder dan deze zes weken gebruik van uw vergunning, dan doet u dit op uw eigen risico!

U krijgt een rekening voor € 5.1.2f

Aan de behandeling van uw aanvraag zijn kosten verbonden. U ontvangt hiervoor een rekening van Tribuut belastingcentrum. Tribuut verzorgt de betalingen voor de gemeenten Lochem, Apeldoorn, Epe, Voorst en Zutphen.

Grondslag legesverordening

- Beoordeling aanvullende gegevens
- Buitenplanse kleine afwijking (geen bouwen)

Totaal

Legesbedrag

€	5.1.2f
€	5.1.2f
€	5.1.2f

Neem gerust contact op

Heeft u vragen na het lezen van de brief? Neem dan gerust contact op. U bereikt mij op (0573) 28 92 22. Een e-mail sturen kan natuurlijk ook naar omg-administratie@lochem.nl. Vermeld in uw e-mail altijd ons kenmerk. Dan kunnen wij u zo snel mogelijk helpen.

Met vriendelijke groet,

N. [redacted] t. [redacted] th. d.

5.1.2e

5.1.2e

klantmanager team Omgeving
afdeling Publiekscontacten

Bijlage: Omgevingsvergunning
[Verweer en de algemene wet bestuursrecht](#)

Deze brief gaat ook naar:

- 5.1.2e@witteveenbos.com
- 5.1.2e@tribuut.nl

OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk: Z2023-00000543
Datum besluit: 6 oktober 2023

Op 21 juni 2023 vroeg u een omgevingsvergunning aan voor het tijdelijk gebruiken van een hotel voor de opvang van asielzoekers voor de periode tussen 20 april 2023 en 1 juli 2024 op het perceel Paasberg 2, 7241JR Lochem.

Uw aanvraag is compleet

U heeft alle gegevens ingeleverd die nodig zijn. Uw aanvraag geeft ons voldoende informatie. Hierdoor kunnen wij uw aanvraag goed beoordelen. Ook hebben wij gekeken wat voor gevolgen uw aanvraag heeft op haar omgeving.

Procedure

De manier waarop wij een beslissing nemen, is uitgevoerd volgens de reguliere procedure.

Besluit

Wij besluiten om u de omgevingsvergunning te verlenen. U heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan de wet. Ons besluit is gebaseerd op de hierna weergegeven gegevens en de bijbehorende motivering. Deze maken samen ook onderdeel uit van dit besluit.

- 01 2023-06-21_Aanvraagdocument
- 02 2023-07-26_Plattegronden
- 03 2023-07-27_Toelichting aanvraag
- 04 2023-07-27_Notitie_ruimtelijke_motivering_tijdelijke_opvang_27-07-2023

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

- Handelen in strijd met bestemmingsplan

5.1.2e

5.1.2e

klantmanager team Omgeving
afdeling Publiekscontacten

Bijlage:

- Motiveringen

Bijlage Motiveringen

Overwegingen horend bij de activiteit:

- Handelen in strijd met bestemmingsplan

Bestemmingsplan

De activiteit is getoetst aan de verbeelding en de regels van de bestemmingsplannen “Lochem-Oost”, “Paraplubestemmingsplan Archeologie”, “Parapluplan Parkeernormen”. Van toepassing is de bestemming ‘horeca’ en de dubbelbestemming ‘waarde-archeologie 5’. Vastgesteld is dat de activiteit in strijd is met genoemde bestemming. In artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zijn categorieën van gevallen genoemd waarbij een afwijking voor de strijdigheid kan worden toegestaan. De activiteit past binnen de afwijkingsbepalingen van het Besluit omgevingsrecht zoals genoemd in artikel 4, lid 9 van Bijlage II. Beoordeeld is dat medewerking verleend kan worden aan de tijdelijke afwijking. Gezien de beperkte duur van het gebruik en de grote afstand tot omliggende bebouwing is de ruimtelijke impact op de omgeving gering en om die reden aanvaardbaar. Om deze reden kan de afwijking, met toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 2 van de Wabo tot 1 juli 2024 worden toegestaan.

Bouwverordening

In de aanvraag en de daarbij behorende gegevens is het voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de stedenbouwkundige bepalingen uit gemeentelijke bouwverordening.

Mededelingen (brandveiligheid)

Het gebruik dient te voldoen aan de voorwaarden benoemd in de omgevingsvergunning brandveilig gebruik (voorheen gebruiksvergunning) van 26 augustus 2006. Met het verschil dat de doormelding van de brandmeldinstallatie intern blijft en tijdelijk niet wordt door gemeld naar de regionale brandmeldcentrale.

De opvolging van een brandalarm wordt intern door het aanwezige (veiligheids)personeel opgepakt en bij een daadwerkelijke calamiteit dient men zelf 112 te bellen.

Ingediende aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formuliersversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	7885569
Aanvraagnaam	Hotel Paasberg Lochem - planol strijd gebruik
Uw referentiecode	138106

Ingediend op	21-06-2023
Soort procedure	Onbekend

Projectomschrijving	Het Fletcher Hotel de Paasberg in Lochem wordt tijdelijk voor een periode van 20 april 2023 tot 1 juli 2024 door het COA gehuurd voor opvang van maximaal 65 asielzoekers (alleenstaande minderjarige vreemdelingen). Hiervoor wordt een omgevingsvergunning voor het planologisch strijdig gebruik aangevraagd.
---------------------	--

Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Persoonsgegevens openbaar maken	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Lochem
Bezoekadres:	Hanzeweg 8 te Lochem
Postadres:	Postbus 17 7240 AA Lochem
Telefoonnummer:	5.1.2e
Faxnummer:	5.1.2e
E-mailadres:	info@lochem.nl
Website:	www.lochem.nl
Contactpersoon:	Publiekscontacten, team Omgeving

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Kosten

Aanvrager bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer 5.1.1e
Vestigingsnummer 000009514856
(Statutaire) naam Centraal Bureau COA
Handelsnaam -

2 Contactpersoon

Geslacht Man
 Vrouw
Voorletters 5.1.2e
Voorvoegsels
Achternaam
Functie Projectregisseur

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode 5.1.2e
Huisnummer 8
Huisletter -
Huisnummertoevoeging -
Straatnaam 5.1.2e
Woonplaats 5.1.2e

Correspondentieadres

Postbus 30203
Postcode 5.1.2e
Plaats 5.1.2e

Contactgegevens

Telefoonnummer 5.1.2e
Faxnummer -
E-mailadres 5.1.2e@coa.nl

Gemachtigde bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer	38020751
Vestigingsnummer	000007345542
(Statutaire) naam	Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V.
Handelsnaam	Witteveen+Bos

2 Contactpersoon

Geslacht	<input type="checkbox"/> Man <input checked="" type="checkbox"/> Vrouw
Voorletters	5.1.2e
Voorvoegsels	
Achternaam	
Functie	Adviseur RO en Vergunningen

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	5.1.2e
Huisnummer	10
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	5.1.2e
Woonplaats	5.1.2e

Correspondentieadres

Postbus	85948
Postcode	5.1.2e
Plaats	5.1.2e

Contactgegevens

Telefoonnummer	5.1.2e
Faxnummer	-
E-mailadres	5.1.2e@witteveenbos.com

6 Akkoordverklaring

Akkoordverklaring

- Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld, dat ik correspondentie over mijn aanvraag/melding wil ontvangen op het door mij opgegeven e-mailadres of op het door mij opgegeven adres van de berichtenbox en dat ik weet dat er kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.



Locatie

1 Adres

Postcode 7241JR

Huisnummer 2

Huisletter -

Huisnummertoevoeging -

Straatnaam 5.1.2e

Plaatsnaam Lochem

Gelden de werkzaamheden in deze
aanvraag/melding voor meerdere
adressen of percelen? Ja
 Nee

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel U bent eigenaar van het perceel
 U bent erfpachter van het perceel
 U bent huurder van het perceel
 Anders

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie COA huurt tijdelijk het hotel van Fletcher.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- Bestemmingsplan
- Beheersverordening
- Exploitatieplan
- Regels op grond van de provinciale verordening
- Regels op grond van een AMvB
- Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Op de locatie geldt de bestemming 'Horeca'. Het gebruik van de locatie als tijdelijke opvang van asielzoekers past niet binnen de bestemming.

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Hotel.

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Tijdelijke opvanglocatie voor maximaal 65 asielzoekers (alleenstaande minderjarige vreemdelingen) voor de periode 20 april 2023 tot 1 juli 2024.

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Relatief minimale ruimtelijke impact. De opvang van asielzoekers in het bestaande hotel is naar aard en omvang redelijk redelijk gelijk te stellen met het reguliere gebruik van het hotel. Er is geen sprake van toevoeging van bouwwerken. De opvang is tijdelijk van aard. COA en gemeente hebben bestuurlijke afspraken over de opvang gemaakt.

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- Ja
- Nee

Hoeveel hele jaren duurt het gebruik?

1

Hoeveel maanden duurt het gebruik?

14

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- Ja
- Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- Ja
- Nee



Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document



Kosten

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten voor het totale project in euro's (exclusief BTW)? 0

TOELICHTING AANRAAG:

Opvang van amv'ers in Hotel 5.1.2e is in strijd met de gebruiksregels van de bestemming 'Horeca' van bestemmingsplan 'Lochem-Oost'.

Binnen de horecabestemming is horeca toegestaan in de categorieën I en II van de 'Staat van Horeca-activiteiten' die hoort bij het bestemmingsplan.

Opvang van amv'ers past niet binnen toegestane horeca-activiteiten omdat het gaat om tijdelijke bewoning.

Wettelijk gezien bestaat de mogelijkheid om af te wijken van de gebruiksregels van het bestemmingsplan door het verlenen van een omgevingsvergunning. Nemen van een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.

Met een kleine buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan (ook wel de kruimelafwijking genoemd) wijzigt de bestemming niet. Met een omgevingsvergunning is een ander gebruik van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mogelijk te maken. Bij de ontwikkeling/het plan moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. We moeten bij een te verlenen vergunning daarom onderbouwen waarom de noodzaak bestaat voor de afwijking.

Vooruitlopend kan een aanvang gemaakt worden met de opvang van amv'ers. Het COA/Fletcher dient een aanvraag om omgevingsvergunning in voor het afwijkende gebruik. Wanneer er door een belanghebbende een verzoek om handhaving wordt gedaan kan deze worden afgewezen, omdat er door de aanvraag en de bereidheid van het college mee te werken aan vergunningverlening, concreet zicht bestaat op legalisatie. De beslistermijn bij een aanvraag omgevingsvergunning is 8 weken. De termijn kan eenmalig verlengd worden met 6 weken.

Belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen het besluit op de aanvraag. Als een bezwaarmaker het niet eens is met het besluit op het bezwaarschrift kan deze beroep instellen en daarna hoger beroep. Wanneer een verzoek tot voorlopige voorziening wordt ingediend bij de voorzieningenrechter en deze wordt gehonoreerd dan moet de opvang ogenblikkelijk sluiten.

Ruimtelijk heeft het gebruik voor de opvang van jongeren niet of nauwelijks effect. Er vindt geen uitbreiding van de bestaande bebouwing plaats. Alleen het gebruik verandert. Geen toeristische overnachtingen meer, maar tijdelijke bewoning. Dit heeft niet of nauwelijks invloed op de omgeving. De omgeving is vooraf op de hoogte gebracht van de plannen. Tevens is er een klankbordgroep opgericht waarin omwonenden zitting hebben genomen. Het college wil een bijdrage leveren aan de opgave waarvoor wij als samenleving staan. Het COA moest voor 20 april 2023 45 amv'ers (her-) huisvesten. Het Fletcher hotel was beschikbaar en om die reden een geschikte locatie.

NOTITIE

Onderwerp	Notitie ruimtelijke motivering tijdelijke opvang hotel 5.1.2e Lochem
Project	Tijdelijke Opvang Lochem
Opdrachtgever	Centraal Orgaan opvang asielzoekers
Projectcode	138106
Status	Definitief
Datum	27 juli 2023
Referentie	138106/23-012.600
Auteur(s)	-
Bijlage(n)	-
Aan	Centraal Orgaan opvang asielzoekers Gemeente Lochem
Kopie	-

1 INLEIDING

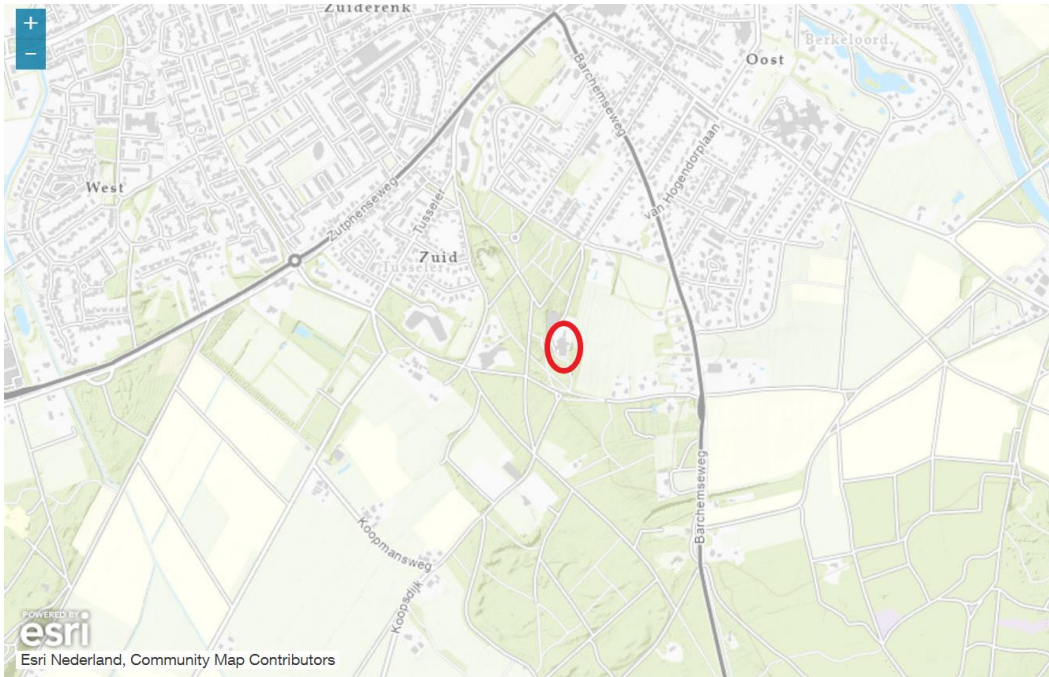
Momenteel is sprake van een grote instroom van vluchtelingen in Nederland, terwijl er een tekort is aan opvangplaatsen. Daarom moeten met urgentie extra opvangplaatsen worden gerealiseerd. De gemeente Lochem is bereid om een bijdrage te leveren door het realiseren van een tijdelijk opvang voor asielzoekers. De tussen gemeente en COA overeengekomen tijdelijke opvanglocatie betreft het Fletcher Hotel de **5.1.2e** aan de Paasberg 2 te Lochem. Het hotel op deze locatie wordt gebruikt voor de opvang van asielzoekers. Het hotel is vanaf 20 april 2023 in gebruik genomen en geldt tot 1 juli 2024 als tijdelijke opvang voor 65 asielzoekers (alleenstaande minderjarige vreemdelingen).

De tijdelijke opvanglocatie is strijdig met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Lochem-Oost' (3 december 2017). De enkelbestemming 'Horeca' is van toepassing op de locatie. Het gebruik van de locatie als tijdelijke opvang van asielzoekers past niet binnen deze bestemming. De tijdelijke opvanglocatie kan planologisch mogelijk worden gemaakt middels het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan, waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd. De gemeente heeft in aanvulling op de ingediende vergunningaanvraag verzocht om een nadere motivering. Voorliggende notitie voorziet in de motivering van goede ruimtelijke ordening in het kader van de aangevraagde omgevingsvergunning.

2 PROJECTLOCATIE

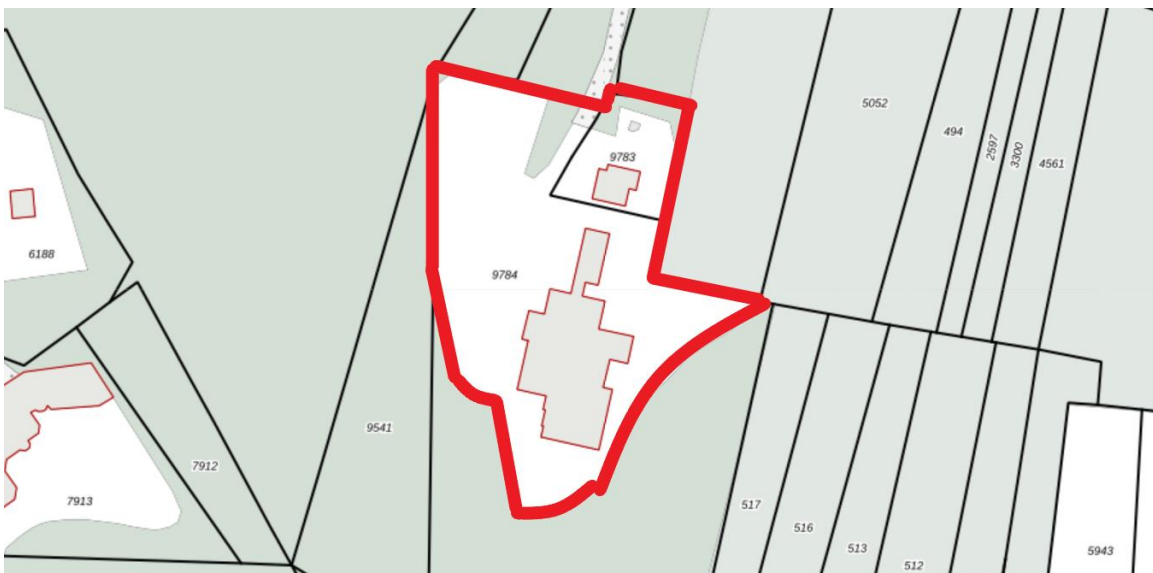
De projectlocatie is het Fletcher hotel de **5.1.2e** te Lochem. Het terrein wordt door het COA gehuurd van Fletcher. Omdat het een bestaand hotel betreft, biedt het een goede manier op om korte termijn opvangplaatsen voor asielzoekers te realiseren en te kunnen voorzien in de grote, dringende behoefte hieraan. Op afbeelding 2.1 is de globale ligging van de projectlocatie weergegeven.

Afbeelding 2.1 Globale ligging projectlocatie (rode contour)



Deze ruimtelijke motivering heeft betrekking op het rood omlijnde vlak op afbeelding 2.1 en 2.2. Het vlak geeft de projectlocatie weer waar afgeweken moet worden van de huidige bestemming voor de realisatie van de tijdelijke opvanglocatie. Het betreft twee percelen in de kadastrale gemeente Lochem, sectie B, met perceelnummers 9784 en 9783.

Afbeelding 2.2 Begrenzing projectlocatie



3 RUIMTELIJK KADER

3.1 Planologisch kader

De tijdelijke opvanglocatie ligt binnen het bestemmingsplan 'Lochem-Oost', het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' en het 'Parapluplan Parkeernormen'.

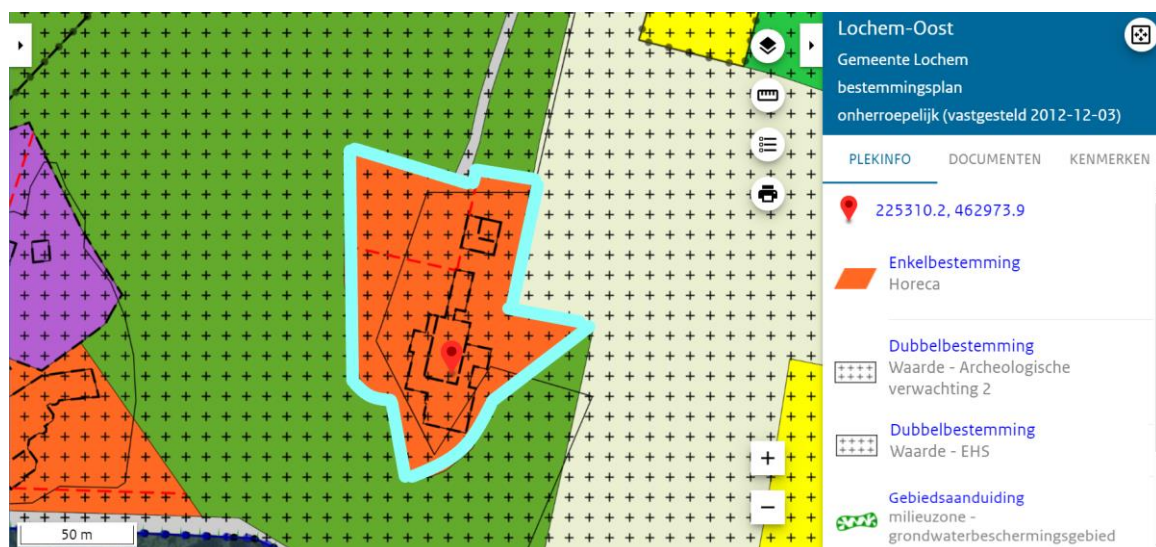
Bestemmingsplan 'Lochem-Oost'

Het bestemmingsplan 'Lochem Oost' is door de gemeenteraad van de gemeente Lochem onherroepelijk vastgesteld op 3 december 2012. Op de projectlocatie gelden de volgende bestemmingen en gebiedsaanduiding:

- enkelbestemming 'Horeca';
- dubbelbestemming 'Waarde- Archeologische verwachting 2';
- dubbelbestemming 'Waarde-EHS';
- gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'.

Afbeelding 3.1 geeft een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan weer. De projectlocatie is weergegeven met een lichtblauwe contour.

Afbeelding 3.1 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan



Enkelbestemming 'Horeca'

Binnen de geldende enkelbestemming 'Horeca' zijn gronden bestemd voor horeca alsmede voor een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat per aanduiding maximaal één bedrijfswoning is toegestaan. Verder zijn gronden binnen de enkelbestemming 'Horeca' bestemd voor bijbehorende verhardingen, groen- en watervoorzieningen en parkeervoorzieningen. De ingebruikname van het hotel als tijdelijke opvang voor asielzoekers voldoet hier niet aan en is daarmee in strijd met de geldende enkelbestemming 'Horeca'. Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkingmogelijkheden of wijzigingsbevoegdheden waarmee het gebruik planologisch mogelijk gemaakt kan worden.

Dubbelbestemming 'Waarde-Archeologische verwachting 2'

Op de projectlocatie geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van terreinen met archeologische waarden. Het realiseren van de tijdelijke opvanglocatie is niet in strijd met deze

dubbelbestemming daar het enkel ingebruikname van bestaande bebouwing betreft en er geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden.

Dubbelbestemming 'Waarde-EHS'

Op een deel van de projectlocatie geldt de dubbelbestemming 'Waarde-EHS'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het ontwikkelen en in stand houden van de natuur- en landschapswaarden. Het realiseren van de tijdelijke opvanglocatie is niet in strijd met deze dubbelbestemming daar het enkel ingebruikname van bestaande bebouwing betreft.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'

Op de projectlocatie geldt de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het realiseren van de tijdelijke opvanglocatie is niet in strijd met deze gebiedsaanduiding daar het enkel ingebruikname van bestaande bebouwing betreft.

Paraplubestemmingsplan 'Archeologie'

Het Paraplubestemmingsplan 'Archeologie' is door de gemeenteraad van de gemeente Lochem vastgesteld op 20 januari 2014. Op de projectlocatie geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5'. De voor 'Waarde-Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge archeologische verwachting, waarbij de bestemming 'Waarde-Archeologie 5' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en). De voorgenomen tijdelijke functiewijziging is niet strijdig met het 'paraplubestemmingsplan Archeologie' daar het enkel ingebruikname van bestaande bebouwing betreft en er geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden.

Parapluplan 'Parkeernormen'

Het Parapluplan 'Parkeernormen' is door de gemeenteraad van de gemeente Lochem vastgesteld op 8 november 2021. Op de projectlocatie geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone - parkeerregeling'. In dit parapluplan zijn regels opgenomen met betrekking tot parkeernormen. De opvang van asielzoekers in het bestaande hotel is naar aard en omvang redelijk gelijk te stellen met het reguliere gebruik van het hotel. Daarbij geldt dat de alleenstaande minderjarige vreemdelingen niet over auto's beschikken en er alleen een parkeerbehoefte is vanuit personeel, ondersteunende diensten en leveranciers. Deze parkeerbehoefte ligt lager dan de planologisch toegestane hotelfunctie. Er is geen sprake van overschrijding van de parkeernormen. De voorgenomen tijdelijke functiewijziging is niet strijdig met het parapluplan 'Parkeernormen'.

3.2 Beleidskader

Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland (geconsolideerd in januari 2023) bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving op het gebied van ruimte, milieu ontgrondingen en natuur, water, provinciale wegen, procedures en handhaving. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, op delen of op gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de verordening hebben de status van algemeen verbindende voorschriften.

Op grond van de Omgevingsverordening bevinden zich op de projectlocatie geen aanduidingen die mogelijk tot een knelpunt met de voorgenomen tijdelijke functiewijziging kunnen leiden. Er zijn vanuit de Omgevingsverordening Gelderland geen belemmeringen voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging.

Koers Ruimte en Leefomgeving

De koers Ruimte en Leefomgeving gaat over de druk op de ruimte en de leefomgeving van Gelderlanders en hoe daar op een goede manier mee om te gaan. De koers is opgesteld door de provincie Gelderland en beschrijft de acties die nodig zijn om op een effectievere manier te kunnen opereren.

Op grond van de Koers Ruimte en Leefomgeving bevinden zich op de projectlocatie geen aanduidingen die mogelijk tot een knelpunt met de voorgenomen tijdelijke functiewijziging kunnen leiden. Er zijn vanuit de Koers Ruimte en Leefomgeving geen belemmeringen voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Verkeer en parkeren

Ontsluiting van het terrein

De ontsluiting van het terrein vindt plaats via de **5.1.2e**, de Hessenweg, de Burgemeester Wittewaalweg en de Doctor Cartier van Disselweg. De opvang van asielzoekers zal een beperkte verkeersaantrekkende werking hebben. De bewoners beschikken niet over auto's. Bewoners zullen zich veelal lopend, met het openbaar vervoer of op de fiets verplaatsen. Naast personeel, leveranciers en ondersteunende diensten worden geen andere verkeersbewegingen verwacht. De verkeersbewegingen zullen lager zijn dan op basis van de planologisch toegestane hotelfunctie mogelijk is. De ontsluitingen zullen in geen geval onder druk komen te staan door de tijdelijke opvanglocatie.

Parkeren

De parkeerbehoefte van de tijdelijke opvang bestaat vooral uit de parkeerbehoefte door personeel. Daarnaast kunnen er leveranciers en ondersteunende diensten van de tijdelijke opvanglocatie zijn.

Op het terrein is een parkeerplaats aanwezig. Met deze parkeerplaats kan op eigen terrein ruimschoots voldaan worden aan de parkeerbehoefte van de tijdelijk opvang.

Conclusie

Gezien de beperkte verkeersaantrekkende werking van de tijdelijke opvang en gezien er op het terrein voldaan kan worden aan de parkeerbehoefte van de tijdelijke opvang, wordt geconcludeerd dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging. Daarnaast zullen de ontsluitingen in geen geval onder druk komen te staan.

4.2 Luchtkwaliteit

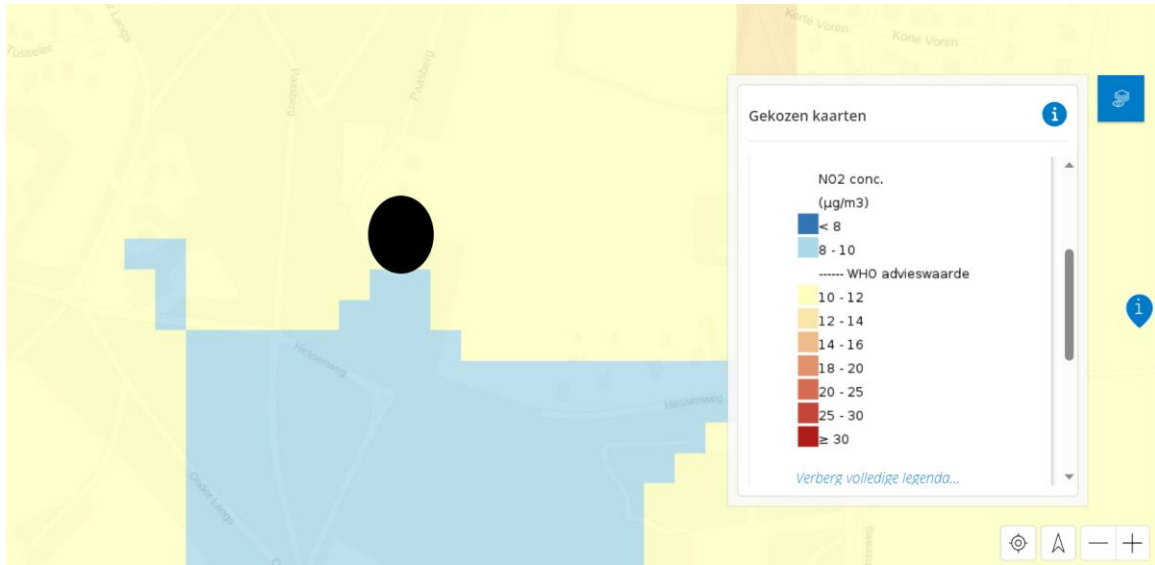
Titel 5.2 van de Wet milieubeheer geeft aan wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Het bevoegde bestuursorgaan moe dan aannemelijk maken, dat het project aan 1 of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

- een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen;
- een project draagt alleen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.

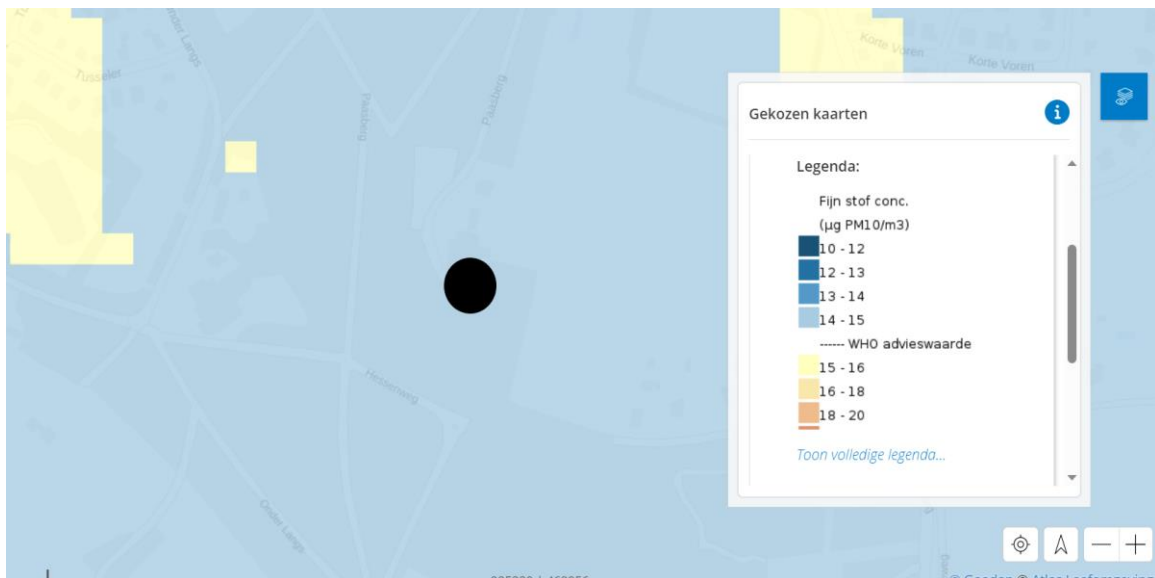
De Wet milieubeheer (Wm) geeft grenswaarden voor de concentraties van onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient getoetst te worden of de ontwikkeling ervoor zorgt dat grenswaarden worden overschreden. Deze grenswaarden liggen voor zowel NO₂ als PM₁₀ op een jaargemiddelde van 40 microgram/m³.

De gemiddelde achtergrondconcentraties op en rondom de projectlocatie gedurende 2020 (de meest representatieve recente data) zijn weergegeven op afbeelding 4.1 en afbeelding 4.2. Op de afbeeldingen is de ligging van de projectlocatie globaal aangeduid met een zwarte cirkel. De achtergrondconcentraties voor NO₂ liggen tussen de 10 en 12 microgram per m³ en voor PM₁₀ tussen de 14 en 15 microgram per m³. Op basis hiervan kan worden gesteld dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Met de beoogde tijdelijke opvanglocatie blijven de achtergrondconcentraties ruim beneden de grenswaarden.

Afbeelding 4.1 Achtergrondconcentraties NO₂ 2020 (bron: Atlas Leefomgeving)



Afbeelding 4.2 Achtergrondconcentratie PM₁₀ 2020 (bron: Atlas Leefomgeving)



Conform het Besluit gevoelige bestemmingen mogen er in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen gevoelige bestemmingen gerealiseerd worden binnen een zone van 300 m van rijkswegen en 50 m van provinciale als er sprake is van (dreigende) normoverschrijding. De tijdelijke opvanglocatie ligt niet binnen de zone van 300 m afstand van een rijksweg en niet binnen 50m van een provinciale weg. De tijdelijke opvanglocatie is geen gevoelige bestemming. Daarnaast is er op de projectlocatie geen sprake van een

(dreigende) normoverschrijding. Er is daarom geen belemmering voor het realiseren van de tijdelijke opvanglocatie.

Conclusie

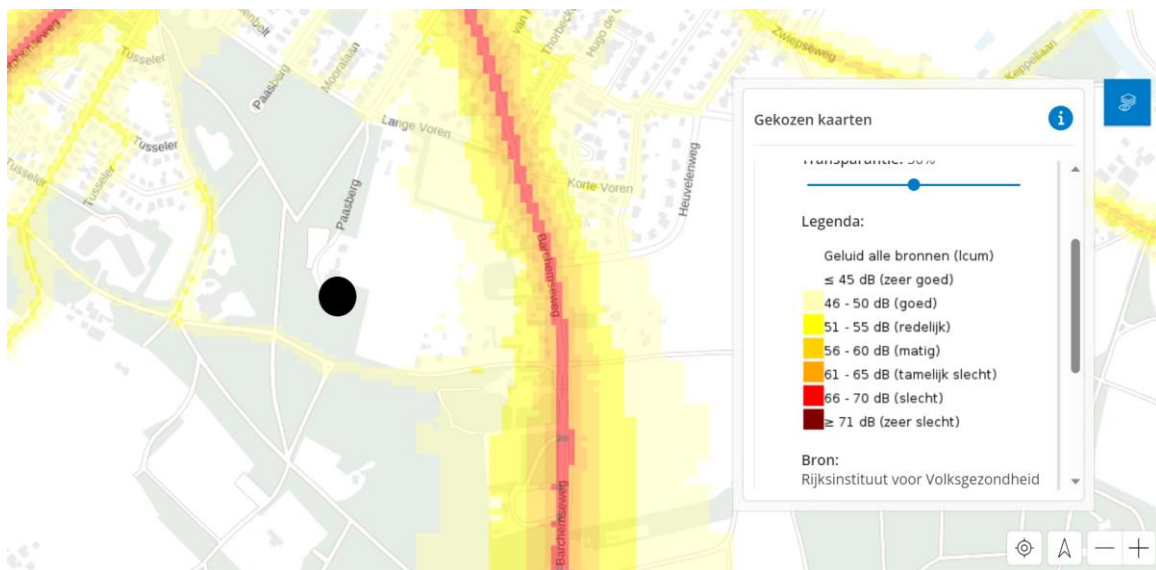
De huidige achtergrondconcentraties voor NO₂ en PM₁₀ liggen ruim onder de wettelijke grenswaarden van 40 microgram per m³ waardoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging.

4.3 Geluid

Conform artikel 76a van de Wet geluidhinder hoeft er in het kader van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan voor een periode korter dan 10 jaar niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Gezien de ontwikkeling een tijdelijke afwijking betreft voor een periode van 3 jaar, hoeft voor het aspect geluid dus geen formele toetsing aan de Wet geluidhinder plaats te vinden. Wel moet getoetst worden of het voornemen voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en voorziet in een goed woon- en leefklimaat.

Op afbeelding 4.3 is de geluidsbelasting op de locatie weergegeven. Deze kaart geeft een globale indicatie van hoeveel geluid verschillende bronnen bij elkaar opgeteld veroorzaken. Het gaat hier om het gemiddelde geluidsniveau van wegverkeer, vliegtuigen, industrie en windturbines.

Afbeelding 4.3 Geluidsbelasting (bron: Atlas Leefomgeving)



De opvanglocatie kent een geluidbelasting onder de 45 dB, wat kwalificeert als zeer goed. Daarnaast is de locatie een hotel dat reeds geschikt is voor het verblijf van personen. Op grond hiervan kan gesteld worden dat het woon- en leefklimaat acceptabel is.

De voorgenomen tijdelijke functiewijziging zelf heeft geen relevante geluidseffecten op de omgeving.

Conclusie

Formele toetsing aan de Wgh is niet aan de orde omdat een opvang voor vluchtelingen geen geluidsgevoelige functie is. Op basis van de geluidsbelasting kan gesteld worden dat het woon- en leefklimaat acceptabel is. Bovendien is het bestaande hotel bedoeld voor verblijf van personen en biedt daarmee een goed woon- en leefklimaat. De voorgenomen tijdelijke functiewijziging zelf heeft geen

relevante geluidseffecten op de omgeving. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging.

4.4 Bodem

In de Wet bodembescherming (Wbb) is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Voor de realisatie van de tijdelijke opvang worden geen grondroerende werkzaamheden uitgevoerd. Bovendien is het terrein ingericht als hotel en is de locatie daarmee geschikt voor het beoogde gebruik.

Conclusie

Het aspect bodem levert geen belemmering op voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging. De tijdelijke functiewijziging voorziet niet in grondroerende werkzaamheden en de locatie is als hotel reeds geschikt voor verblijf door personen. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging.

4.5 Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen op de projectlocatie en er worden geen grondroerende werkzaamheden verricht. Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging.

4.6 Water

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht geworden voor ruimtelijke plannen. De watertoets is een procesinstrument waarbij de waterbeheerders in een vroegtijdig stadium worden betrokken bij de voorgenomen ontwikkeling, zodat verschillende aspecten van water een goede plaats krijgen in de planvorming. In de waterparagraaf worden de effecten van het ontwerp op deze verschillende aspecten omschreven, zoals waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, beheer en onderhoud en het effect op grondwaterpeilen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft alleen een tijdelijke functiewijziging in bestaande bebouwing. Er wordt geen verhard oppervlak toegevoegd. Bovendien worden er geen wijzigingen aangebracht aan de aanwezige watergangen en worden geen nieuwe watergangen gegraven. De voorgenomen tijdelijke functiewijziging heeft geen impact op de waterhuishouding.

Conclusie

De voorgenomen tijdelijke ontwikkeling heeft geen effect op de waterhuishouding. Het betreft een functiewijziging op een bestaand hotel. Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging.

4.7 Natuur

De Wet natuurbescherming regelt op hoofdlijnen 3 zaken:

- 1 bescherming van planten- en diersoorten;
- 2 bescherming van bos en houtopstanden;
- 3 bescherming van de in het kader van Europees natuurbeleid aangewezen Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

De tijdelijke opvang wordt in bestaande bebouwing van het hotel gerealiseerd, het betreft een functiewijziging. De fysieke situatie van de buitenruimte verandert niet. Het gebruik van het hotel als tijdelijke opvanglocatie leidt niet tot andere relevante effecten voor eventuele beschermde soorten in de omgeving dan mogelijk binnen de huidige toegestane planologische functie. De voorgenomen tijdelijke functiewijziging heeft daarmee geen effect op mogelijk aanwezige (beschermde) soorten.

Houtopstanden

Voor het realiseren van de tijdelijke opvanglocatie worden geen bomen of houtopstanden gekapt of gerooid.

Natura 2000

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Stelkampsveld, ligt op 4,8 km afstand van de projectlocatie. Gezien de afstand tot de projectlocatie en de aard van de ontwikkeling, een tijdelijke functiewijziging, is er geen sprake van areaalverlies, beschadiging of aantasting van Natura 2000-gebied.

Aangezien het een functiewijziging in bestaande bebouwing betreft, vindt er in het kader van stikstofdepositie geen relevante wijziging plaats ten opzichte van de huidige situatie. Tevens zal de tijdelijke opvang een lagere verkeersaantrekkende werking hebben dan wat mogelijk is op basis van de planologisch toegestane hotelfunctie. Mogelijk significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden kunnen op voorhand worden uitgesloten.

Natuurnetwerk Nederland

De projectlocatie ligt niet in NNN-gebied maar grenst hier wel direct aan, zie afbeelding 4.4. Aangezien het een functiewijziging in bestaande bebouwing betreft en er geen andere relevante effecten zijn dan binnen de reeds toegestane hotelfunctie, is er geen sprake van negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN-gebied.

Afbeelding 4.4 NNN-gebied (grijze contour) ten opzichte van de projectlocatie (rode contour)



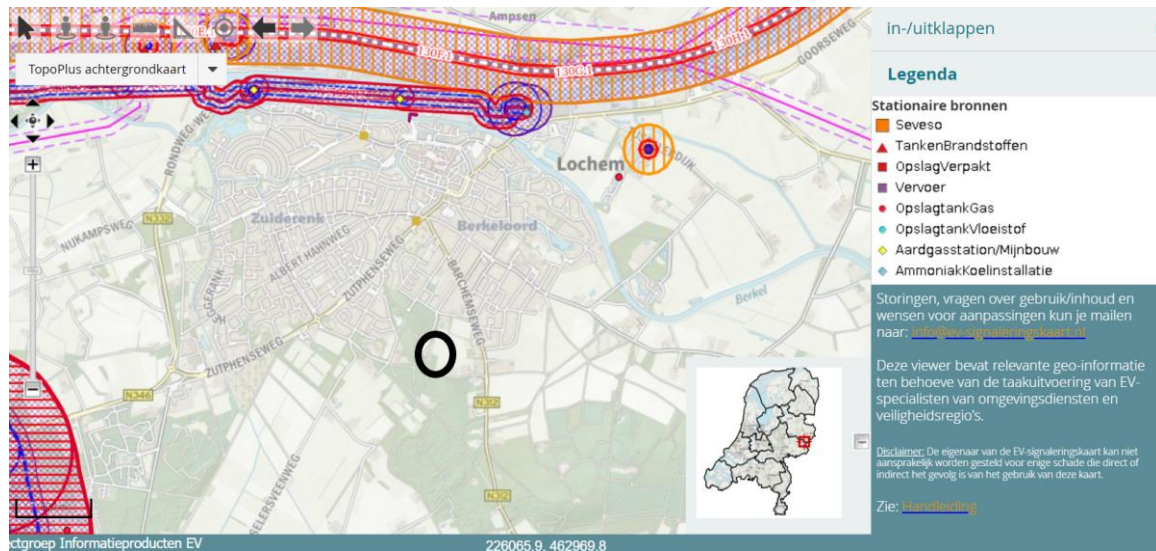
Conclusie

Mogelijk aanwezige beschermde soorten worden met de voorgenomen tijdelijke functiewijziging niet verstoord, gedood of verwond. Er worden geen bomen of houtopstanden gekapt of gerooid. Negatieve effecten op Natura 2000 of NNN-gebieden kunnen worden uitgesloten. Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging.

4.8 Externe veiligheid

In de buurt van de projectlocatie is geen sprake van een risicobron, zie afbeelding 4.5. Dit betekent dat er geen sprake is van plaatsgebonden risico of groepsrisico.

Afbeelding 4.5 Signaleringskaart EV (projectlocatie aangegeven met een zwarte cirkel)



Conclusie

Er zijn geen aanwezige risicobronnen in de omgeving van de projectlocatie. Er is dus geen sprake van een onaanvaardbaar risico voor de tijdelijke opvang. Het aspect externe veiligheid leidt niet tot belemmeringen voor de tijdelijke opvang van vluchtelingen.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). In de publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. De publicatie geeft voor vele bedrijfstakken en installaties aan:

- welke milieuonderwerpen een rol kunnen spelen;
- welke gemiddelde afstanden tot de woonbebouwing passend zijn.

In de publicatie is een lijst opgenomen die inzichtelijk maakt welke milieuaspecten van belang zijn en in welke milieucategorie een bedrijf ingedeeld zou kunnen worden. Het instrument heeft een integrale benadering. Per bedrijf is in beeld gebracht welke richtafstand aan de orde is voor de aspecten geluid, geur, stof en externe veiligheid. De milieucategorie wordt bepaald op de maatgevende (grootste) afstand.

De tijdelijke opvang zelf is niet milieubelastend voor de omgeving. In de omgeving van de projectlocatie zijn geen bedrijven met een relevante milieucontour gevestigd.

Conclusie

Er bevinden zich geen bedrijven in de directe omgeving van de projectlocatie die mogelijk effect kunnen hebben. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de tijdelijke functiewijziging.

4.10 Archeologie

De Erfgoedwet regelt onder andere de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge trefkans of als de locatie niet is gekarteerd.

Op de projectlocatie geldt conform het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Op de projectlocatie worden geen grondroerende werkzaamheden uitgevoerd. Mogelijke archeologische waarden worden daarom niet aangetast.

4.11 Cultuurhistorie

De bescherming van archeologisch en cultureel erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet. Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is om het op een locatie aanwezige cultuurhistorisch erfgoed te behouden. Dit houdt in dat bescherming moet worden geboden aan aanwezige Rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten.

In de directe nabijheid van de projectlocatie is een Rijksmonument aanwezig. Dit betreft een watertoren aan de 5.1.2e te Lochem. De tijdelijke functiewijziging voorziet niet in het wijzigen of aantasten van dit monument. De tijdelijke opvang heeft geen invloed op cultuurhistorische waarden.

Conclusie

De voorgenomen tijdelijke functiewijziging heeft geen invloed op het Rijksmonument in de omgeving van de opvanglocatie. Het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging.

4.12 Sociale veiligheid

Naast een aantrekkelijke en aanpasbare fysieke leefomgeving moet een leefomgeving vooral ook (sociaal) veilig in het gebruik zijn. Het gaat erom dat mensen zich veilig voelen en dat zoveel mogelijk daadwerkelijk zijn. Factoren die kunnen bijdragen aan (het gevoel van) meer veiligheid zijn onder andere:

- informeel toezicht op de openbare ruimte;
- persoonlijke controle over de ('eigen') omgeving;
- het imago van het (totale) gebied.

Maatregelen die het COA neemt voor beheer in en rond de opvang zijn onder andere: 24/7 beveiliging en toegangsbeheer op de locatie, 7 dagen per week aanwezigheid van COA-medewerkers op de locatie, huisregels hanteren en toezien op naleving, eventuele signalen over spanningen tussen bewoners oppakken, dagbesteding verzorgen, informeren over gedragsregels in Nederland, wanneer nodig opschalen naar of assistentie vragen aan politie, deelname aan veiligheidsoverleg met gemeente, politie en indien nodig andere betrokkenen, 24/7 bereikbaarheid voor omwonenden.

Samen met gemeente en politie is het COA verantwoordelijk voor de leefbaarheid buiten de opvanglocatie.

De gemeente is daarbij verantwoordelijk voor het monitoren van de effecten van de opvanglocatie in de omgeving en zo nodig in overleg met het COA en de politie (aanvullende) maatregelen te treffen.

De politie is verantwoordelijk voor het handhaven van de openbare orde, onder gezag van de burgemeester en de opsporing bij eventueel gepleegde strafbare feiten onder gezag van het Openbaar Ministerie.

Conclusie

Het COA treft een pakket aan maatregelen om de sociale veiligheid in de omgeving van de planlocatie te waarborgen en heeft hierover afstemming met de gemeente. Door het nemen van deze maatregelen vormt het aspect sociale veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 1 sub e	Nummers die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven	7
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 5, 7, 8, 10, 15, 16, 20, 26
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	1, 2, 3, 4