

## NOTITIE

---

Onderwerp	Ruimtelijke motivering ten behoeve van Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA)
Project	COA Lochem hotel Paasberg - gebruik tot en met 31 juli 2025
Opdrachtgever	Centraal Orgaan opvang asielzoekers
Projectcode	145539
Status	Definitief
Datum	13 december 2024
Referentie	145539/24-018.497

Bijlage(n) -

Aan Gemeente Lochem  
Kopie Centraal Orgaan opvang asielzoekers

---

## 1 INLEIDING PROJECT

### 1.1 Aanleiding

Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) is landelijk bezig om zo spoedig mogelijk extra (nood)opvangplaatsen te realiseren. De gemeente Lochem is bereid om hieraan een bijdrage te leveren. De tussen gemeente en COA overeengekomen tijdelijke opvanglocatie betreft het Fletcher Hotel de Paasberg aan de Paasberg 2 te Lochem. Het hotel op deze locatie wordt vanaf 20 april 2023 gebruikt voor de opvang van asielzoekers. De huidige omgevingsvergunning is verleend tot en met 31 december 2024, als tijdelijke opvang voor 65 personen (alleenstaande minderjarige vluchtelingen). COA is met de gemeente Lochem overeengekomen om deze opvang ook na 31 december 2024 nog te gebruiken. COA vraagt daarom een nieuwe vergunning aan voor het gebruik van het hotel ten behoeve van vluchtelingenopvang tot en met uiterlijk 31 juli 2025. Deze datum wordt door COA voorgesteld omdat zij voornemens is de jongeren in de zomervakantie te verhuizen en per 1 augustus 2025 het hotel niet langer te zullen gaan huren.

De tijdelijke opvanglocatie is strijdig met het ter plaatse geldende tijdelijk deel van het omgevingsplan, zijnde bestemmingsplan 'Lochem-Oost' (3 december 2017). De enkelbestemming 'Horeca' is van toepassing op de locatie. In hoofdstuk 2 wordt de toetsing aan het omgevingsplan verder uitgewerkt.

Om het gebruik van de tijdelijke opvang in de periode 1 januari tot en met uiterlijk 31 juli 2025 mogelijk te maken dient te worden afgeweken van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Hiervoor is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) benodigd. Voor de BOPA gelden de beoordelingsregels van afdeling 8.1 Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). Op grond van deze regels kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor een BOPA slechts verlenen:

- met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid Bkl);
- als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b (niet provinciaal of nationaal belang).

Deze notitie dient ter motivering bij de ingediende aanvraag omgevingsvergunning BOPA.

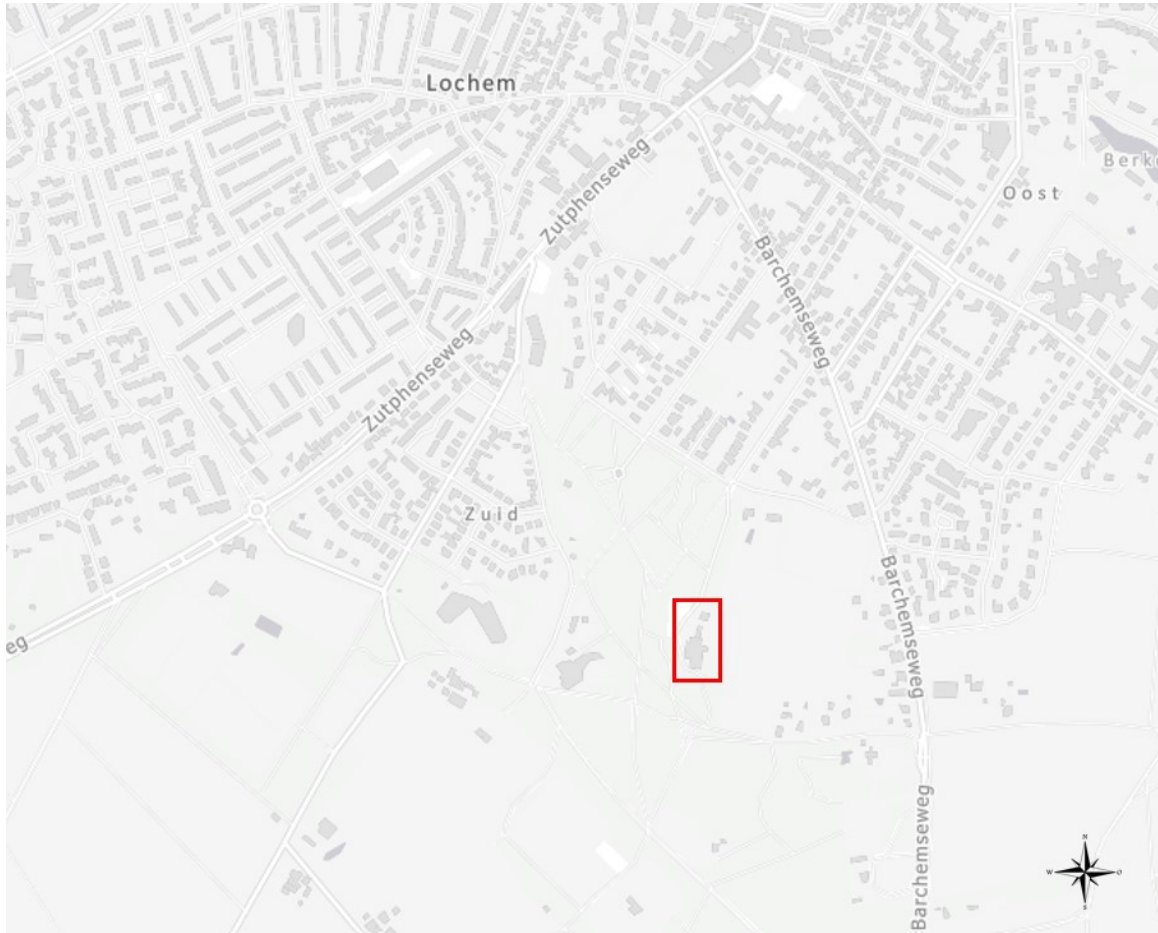
Er zijn eerder twee vergunningen verleend voor het tijdelijk afwijken van de regels in het bestemmingsplan/omgevingsplan. De eerste vergunning, met nummer Z2023-00000543, is verleend voor de periode van 20 april 2023 tot 1 juli 2024. De tweede vergunning, met nummer Z2024-01218, is verleend voor de periode tot en met 31 december 2024.

## 1.2 Projectlocatie

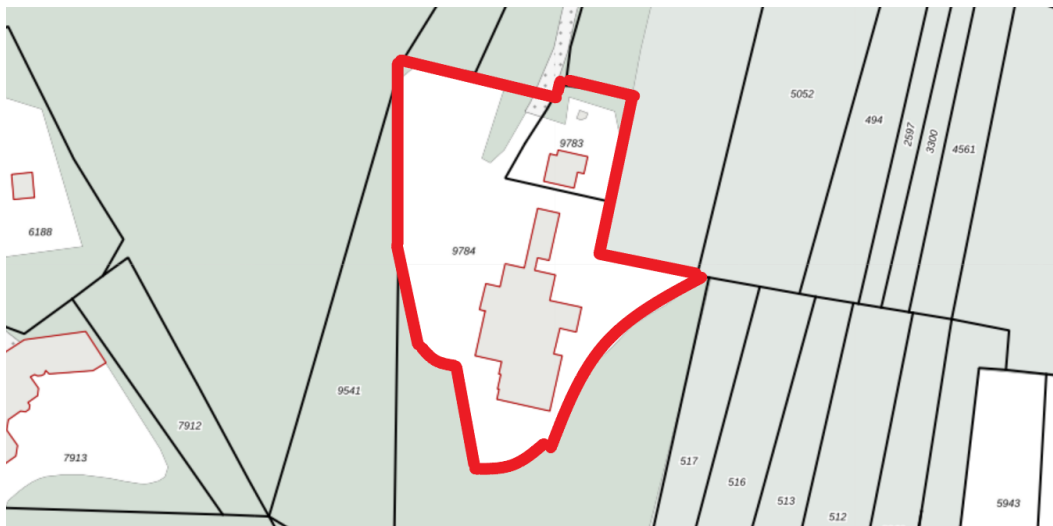
### Ligging

De projectlocatie is het bestaande Fletcher hotel de Paasberg te Lochem. Het terrein wordt door het COA gehuurd van Fletcher. Deze locatie is gesitueerd in een bosrijke omgeving, wat een rustige en natuurlijke setting biedt voor de bewoners. Het hotel ligt op ongeveer 1,5 km afstand van het centrum van Lochem, waardoor de voorzieningen van de stad goed te bereikbaar zijn. De ontsluiting van de locatie gebeurt voornamelijk via de N312 en de Zutphenseweg. De N312 is een belangrijke regionale weg die goede verbindingen biedt naar omliggende steden en dorpen. De Zutphenseweg zorgt voor een directe verbinding met het centrum van Lochem, waardoor de locatie goed bereikbaar is voor zowel bewoners als bezoekers. Op afbeelding 1.1 is de globale ligging van de projectlocatie weergegeven en op afbeelding 1.2 de begrenzing van de projectlocatie.

Afbeelding 1.1 Globale ligging projectlocatie (rode contour) (Bron: Witteveen+Bos, 2024)



Afbeelding 1.2 Begrenzing projectlocatie (Bron: Kadastrale Kaart, geraadpleegd 11 december 2024)



### Toekomstige situatie

Het hotel is reeds in gebruik als opvanglocatie sinds 20 april 2023 voor 65 personen. Voor het gebruik van 1 januari tot en met uiterlijk 31 juli 2025 wordt de tijdelijke opvang ongewijzigd doorgezet. Er zijn geen in pandige wijzigingen nodig en er vinden geen wijzigingen aan het buitenterrein plaats. Na het tijdelijk gebruik als noodopvanglocatie kan het pand weer gebruikt worden als hotel. Met de vergunningaanvraag voor een BOPA wordt tijdelijk afgeweken van het omgevingsplan (enkelbestemming 'horeca').

De jongeren die op de locatie worden opgevangen verplaatsen zich tegenwoordig op de fiets naar school in plaats van met de bus, dankzij het fietsplan waarbij alle jongeren een eigen fiets in bruikleen hebben gekregen. Eerder waren er vanuit de omgeving klachten over overlast door geparkeerde bussen, maar deze zijn nu verholpen doordat er geen bussen meer voor de deuren van omwonenden staan. Klachten over zwerfvuil zijn aangepakt door het afschaffen van wegwerpbekers en -borden en door regelmatig zwerfvuil op te ruimen. Daarnaast werd er hinder ervaren door de bas van een geluidsbox. Dit probleem is opgelost door de geluidsbox buiten niet meer te gebruiken, waardoor ook hierover geen klachten meer zijn ontvangen.

## 2 RUIMTELIJK KADER

### 2.1 Omgevingsplan

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn de bestemmingsplannen van de gemeenten van rechtswege onderdeel geworden van het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan.

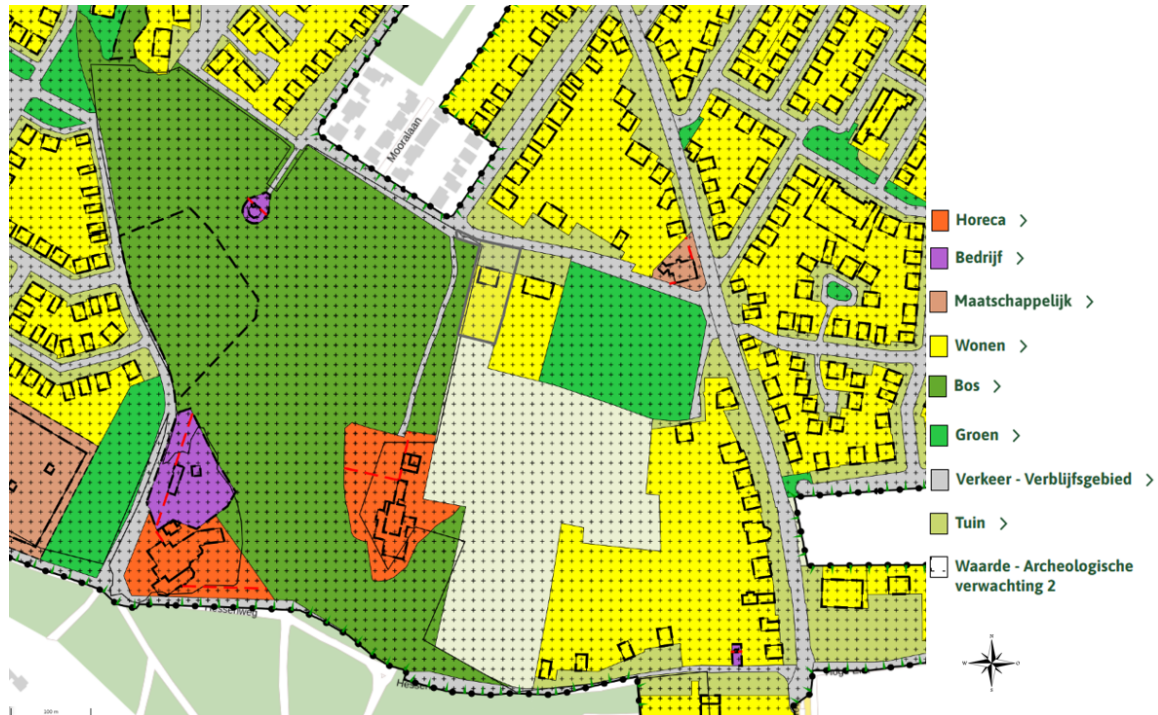
#### 2.1.1 Bestemmingsplan 'Lochem-Oost' (d.d. 3 december 2012)

Het bestemmingsplan 'Lochem Oost' is onherroepelijk sinds 3 december 2012. Op de projectlocatie gelden de volgende bestemmingen en gebiedsaanduiding:

- Artikel 9: enkelbestemming 'Horeca';
- Artikel 20: dubbelbestemming 'Waarde- Archeologische verwachting 2';
- Artikel 23: dubbelbestemming 'Waarde-EHS';
- Artikel 28: gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'.

Afbeelding 2.1 toont een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan.

Afbeelding 2.1 Uitsnede Bestemmingsplan 'Lochem Oost' (Bron: Omgevingsloket, 2024)



Een noodopvanglocatie past niet binnen enkelbestemming 'Horeca'. Het bestemmingsplan als onderdeel van het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan biedt geen binnenplanse mogelijkheden om het gebruik planologisch mogelijk te maken.

#### Artikel 9: Enkelbestemming 'Horeca'

Binnen de geldende enkelbestemming 'Horeca' (artikel 9) 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 door 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 afwijkmogelijkheden waarmee het gebruik planologisch mogelijk gemaakt kan worden.

#### Artikel 20: Dubbelbestemming 'Waarde-Archeologische verwachting 2'

Op de projectlocatie geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' (artikel 20). Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van terreinen met archeologische waarden. Het gebruik van de tijdelijke opvanglocatie is niet in strijd met deze dubbelbestemming daar het enkel gebruik van bestaande bebouwing betreft en er geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden.

#### Artikel 23: Dubbelbestemming 'Waarde-EHS'

Op een deel van de projectlocatie geldt de dubbelbestemming 'Waarde-EHS' (artikel 23). 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 gebruik van de tijdelijke opvanglocatie is niet in strijd met deze dubbelbestemming daar het enkel gebruik van bestaande bebouwing betreft.

### **Artikel 28: Gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'**

Op de projectlocatie geldt de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' (artikel 28). 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 gebruik van de tijdelijke opvanglocatie is niet in strijd met deze gebiedsaanduiding daar het enkel ingebruikname van bestaande bebouwing betreft.

## **2.1.2 Overige delen omgevingsplan**

### **Paraplubestemmingsplan 'Archeologie' (vastgesteld 20 januari 2014)**

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 gebruik van bestaande bebouwing betreft en er geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden.

### **Parapluplan 'Parkeernormen' (vastgesteld 8 november 2021)**

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 tijdelijke opvanglocatie 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'.

## **2.2 Omgevingsverordening Gelderland**

De Omgevingsverordening Gelderland (gepubliceerd 22 november 2024) bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving op het gebied van ruimte, milieu ontgroningen 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 de volgende gebiedsaanwijzingen: ammoniakbuffergebied, Gelderse streek Achterhoek, glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied, nationale landschappen, waterwingebied, werkgebied van de Faunabeheereenheid Gelderland. Gezien de aard van deze gebiedsaanwijzingen en de aard van het voornemen, zijnde een tijdelijke functiewijziging in een bestaand hotel die een voortzetting van het huidige gebruik als tijdelijke opvanglocatie betreft, leiden deze gebiedsaanwijzingen niet tot mogelijk knelpunt met. Er zijn vanuit de Omgevingsverordening Gelderland geen belemmeringen voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging.

### 3 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging.

#### 3.1 Verkeer & Parkeren

De ontsluiting van het terrein vindt plaats via de Paasberg, de Hessenweg, de Burgemeester Wittewaalweg en de Doctor Cartier van Disselweg, met de N312 en de Zutphenseweg als de hoofdontsluitingswegen. De opvanglocatie heeft een beperkte verkeersaantrekkende werking, aangezien de bewoners niet over auto's beschikken. Zij verplaatsen zich veelal lopend, met de fiets of met het openbaar vervoer. Naast personeel, leveranciers en ondersteunende diensten worden geen andere verkeersbewegingen verwacht. De verkeersbewegingen zijn lager dan op basis van de planologisch toegestane hotelfunctie mogelijk is. De ontsluitingen zullen in geen geval onder druk komen te staan door het gebruik van 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 tijdelijke opvang.

##### Conclusie

De verkeersaantrekkende werking van de tijdelijke noodopvanglocatie is beperkt en beperkter ten opzichte van het toegestane planologisch gebruik (hotel). Gezien de beperkte verkeersaantrekkende werking van de tijdelijke opvang en gezien er op het terrein voldaan kan worden aan de parkeerbehoefte, wordt geconcludeerd dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging.

#### 3.2 Luchtkwaliteit

##### Toetsingskader

Om de gezondheid van de mensen te beschermen staan luchtkwaliteitseisen opgenomen in de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De eisen aan de kwaliteit van de buitenlucht oftewel luchtkwaliteit staan opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Voor deze regels gelden zogenoemde omgevingswaarden, waarbij stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) maatgevend zijn.

Activiteiten als bedoeld in paragraaf 5.1.4.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn toelaatbaar indien deze voldoen aan de volgende voorwaarden:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijving van een omgevingswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Het Bkl geeft grenswaarden voor de concentraties van onder andere stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>2,5</sub> en PM<sub>10</sub>). Bij ontwikkelingen dient getoetst te worden of de ontwikkeling ervoor zorgt dat omgevingswaarden worden overschreden. Deze omgevingswaarden liggen voor zowel NO<sub>2</sub> als PM<sub>10</sub> op een jaargemiddelde van 40 microgram/m<sup>3</sup>. Voor PM<sub>2,5</sub> ligt de omgevingswaarde op een jaargemiddelde van 25 microgram/m<sup>3</sup>. Hiernaast gelden WHO advieswaarden. Omdat de WHO advieswaarden enkel rekening houden met gezondheid, zijn deze strenger. De WHO advieswaarden ligt voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) op 10 microgram/m<sup>3</sup>, voor PM<sub>10</sub> op 15 microgram/m<sup>3</sup> en voor PM<sub>2,5</sub> op 5 microgram/m<sup>3</sup>.

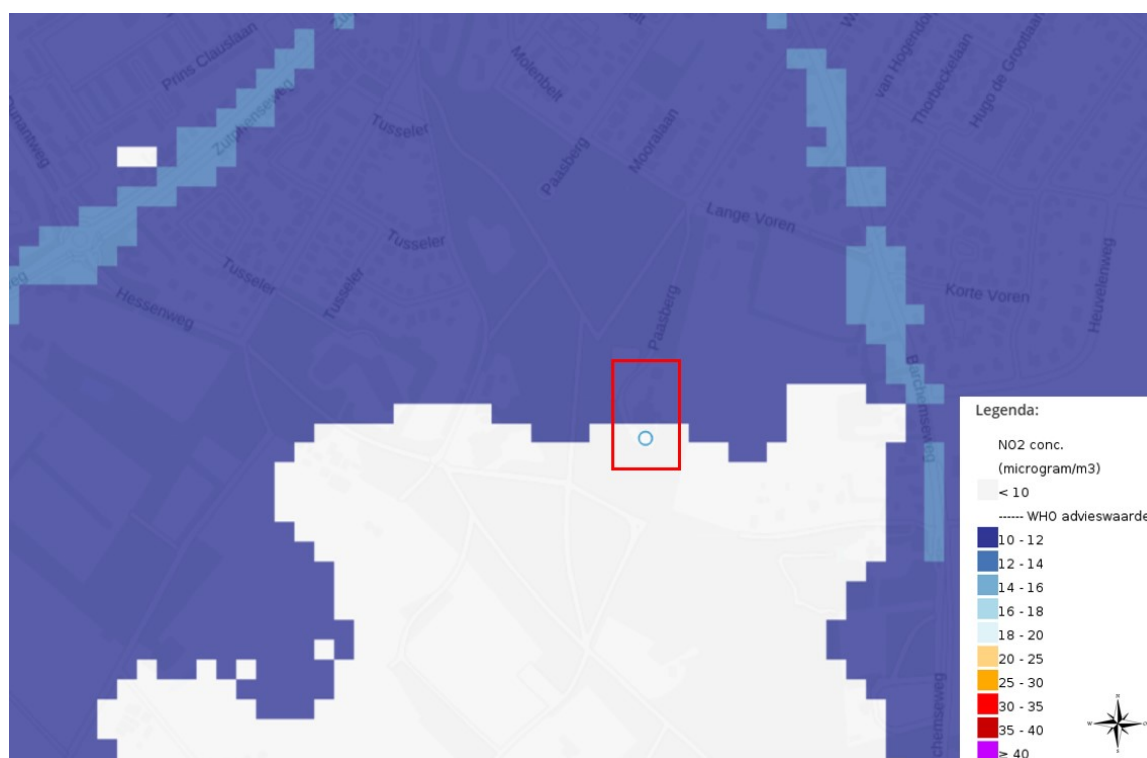
### Resultaten

In de huidige situatie liggen de concentraties van stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>2,5</sub> en PM<sub>10</sub>) op de volgende concentraties (jaargemiddelde van 2022) (zie afbeeldingen 3.1 tot en met 3.3):

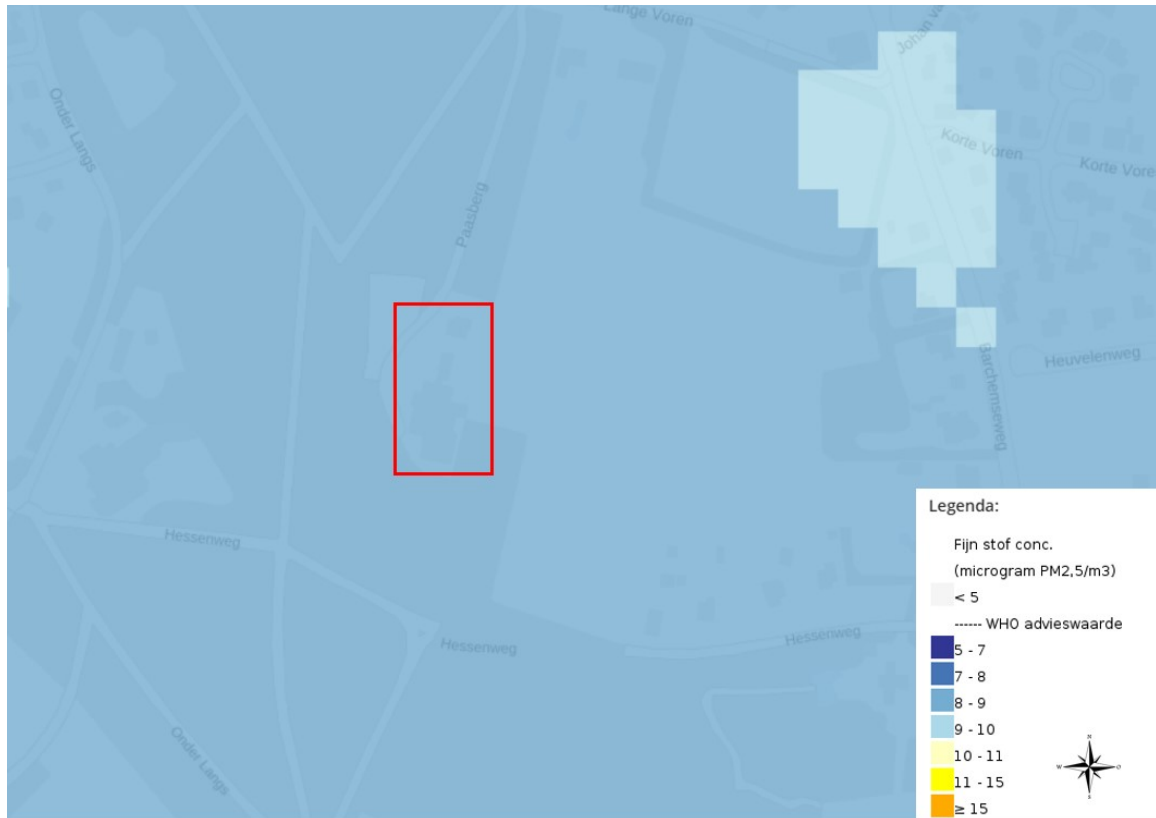
- stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>): tussen de 9 en de 11 microgram per m<sup>3</sup>;
- fijnstof (PM<sub>2,5</sub>): 8 - 9 microgram per m<sup>3</sup>;
- fijnstof (PM<sub>10</sub>): 15 - 17 microgram per m<sup>3</sup>.

Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de omgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>). Er wordt niet voldaan aan de WHO advieswaarden. De WHO advieswaarden zijn geen wettelijk vastgestelde waarden, waardoor hier niet aan getoetst hoeft te worden. Bovendien wordt in vrijwel geheel Nederland niet aan deze advieswaarden voldaan. Deze locatie vormt hierop geen uitzondering.

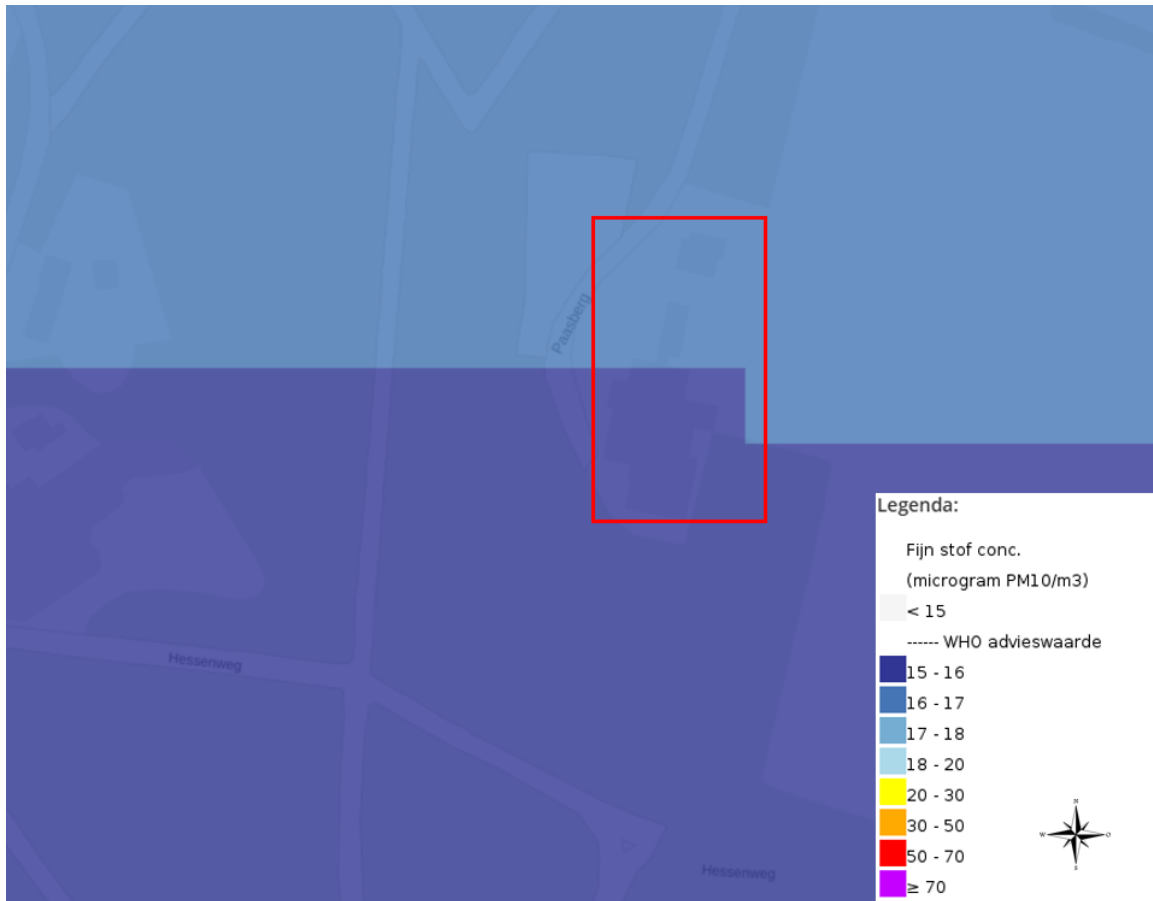
Afbeelding 3.1 Achtergrondconcentratie NO<sub>2</sub> (Bron; Atlas Leefomgeving, 2024)



Afbeelding 3.2 Achtergrondconcentratie PM<sub>2,5</sub>Bron; Atlas Leefomgeving, 2024)



Afbeelding 3.3 Achtergrondconcentratie PM<sub>10</sub>Bron; Atlas Leefomgeving, 2024)



### Conclusie

De luchtkwaliteit voldoet aan de eisen gesteld aan fijnstof (PM<sub>2,5</sub> en PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) uit het Bkl. Het gebruik van de noodopvanglocatie leidt niet tot relevante wijzigingen ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit en de beoordeling daarvan. Luchtkwaliteit vormt geen.

## 3.3 Natuur

### Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is beleidsneutraal overgegaan in de Omgevingswet. Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd. Het natuurbeschermingsrecht regelt op hoofdlijnen 3 zaken:

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

### Resultaten

#### Soortenbescherming

De tijdelijke opvang vindt plaats in bestaande bebouwing van het hotel, het betreft een functiewijziging. Het hotel is reeds in gebruik als tijdelijke opvanglocatie.

Er zijn geen in pandige wijzigingen nodig en er vinden geen wijzigingen aan het buitenterrein plaats. 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 voorgenoemde tijdelijke functiewijziging heeft daarmee geen effect op mogelijk aanwezige (beschermde) soorten.

#### *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 en er geen werkzaamheden zijn voorzien, 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.

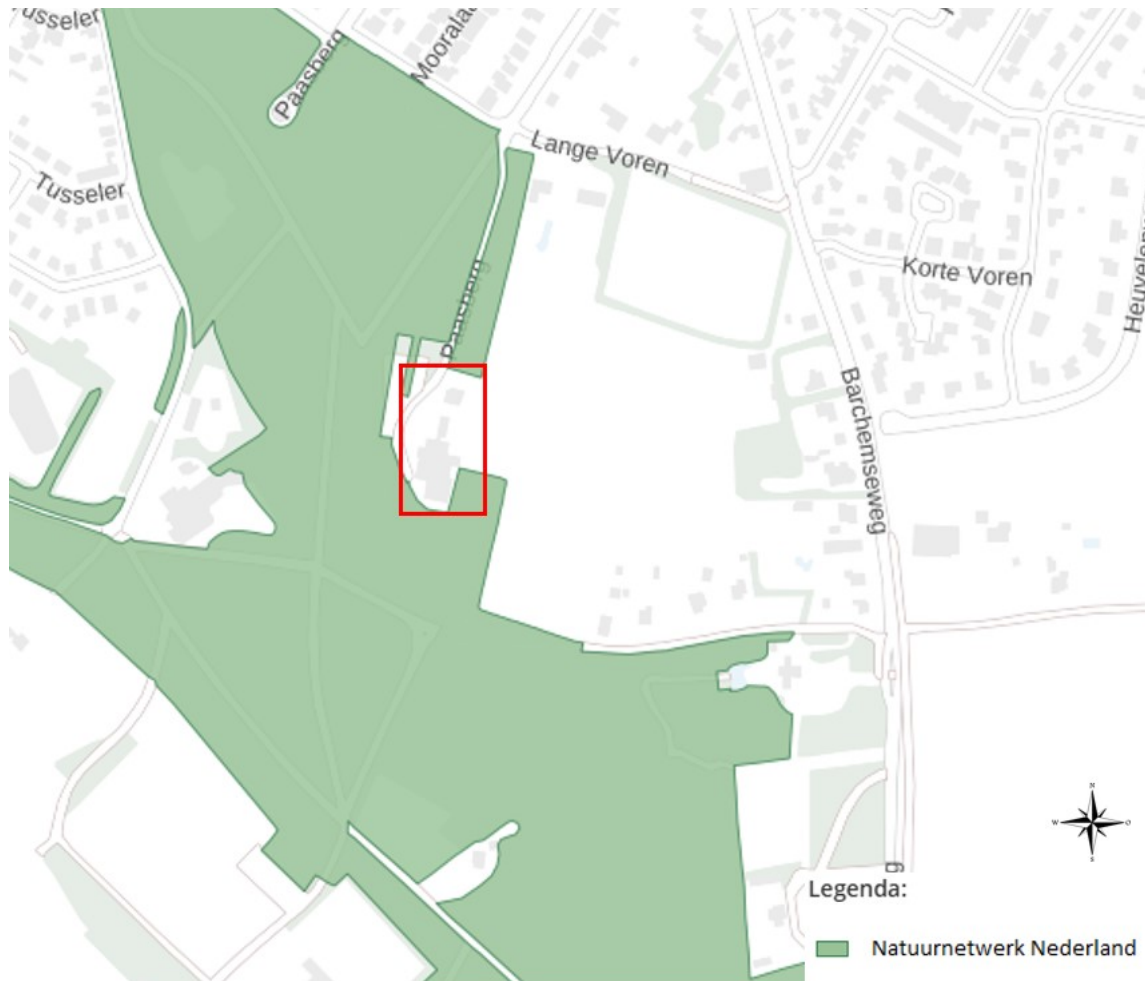
#### *Natuurnetwerk Nederland*

De projectlocatie ligt niet in NNN-gebied, maar grenst hier wel direct aan, zie afbeelding 3.4. Aangezien de ontwikkeling enkel een functiewijziging in bestaande bebouwing betreft die reeds in gebruik is als tijdelijke opvanglocatie is er geen sprake van negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN-gebied.

#### *Houtopstanden*

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

Afbeelding 3.4 NNN-gebied ten opzichte van de projectlocatie (rode contour) (Bron: Interprovinciaal Overleg, 2022)



### Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging.

## 3.4 Omgevingsveiligheid

### Toetsingskader

Het transport, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen brengen risico's met zich mee door de mogelijkheid dat bij een ongeval gevaarlijke lading vrij kan komen. De discipline omgevingsveiligheid houdt zich bezig met het beheersen van de hieraan verbonden risico's voor mensen die zich in de nabijheid van gevaarlijke stoffen bevinden. Daarnaast horen bij omgevingsveiligheid de risico's volgend uit het in werking hebben van windturbines en luchthavens.

Het Nederlandse omgevingsveiligheidsbeleid is gericht op de bescherming van individuen die zich bevinden in beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten en locaties en zeer kwetsbare gebouwen. Dit worden ook wel de risico-ontvangers genoemd. In het kader van het vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen zoals een omgevingsplan of afwijking van een omgevingsplan moet worden getoetst of het realiseren van het project een onacceptabel omgevingsveiligheidsrisico oplevert. Hiertoe wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het groepsrisico wordt onder de Omgevingswet vaak ingevuld door aandachtsgebieden.

In deze paragraaf wordt eerst het toetsingskader beschreven met de daarbij behorende definities van het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en aandachtsgebieden. Daarna komen de risicobronnen die zich in het gebied bevinden aan de orde en is getoetst aan de geldende wet- en regelgeving.

Het doel van het omgevingsveiligheidsbeleid is tweeledig:

- 1 de bescherming van personen middels borgen van voldoende afstand tussen (beperkt) kwetsbare objecten & locaties en risicobronnen;
- 2 het mogelijk maken om te werken met gevaarlijke stoffen.

Voor transport is de 'Wet vervoer gevaarlijke stoffen' van belang. Regeling Basisnet blijft geldend, ook onder de Omgevingswet. Hieruit volgt ook dat de Handleiding Risicoberekeningen Bevt (hierna: HART) geldend blijft.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon, die zich gedurende een jaar onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans  $10^{-6}$  (1 op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze contour mogen in ieder geval geen zeer kwetsbare objecten, of kwetsbare objecten en locaties (onder andere scholen, gebouwen waar zich veel mensen bevinden en gebouwen waar zich minder zelfredzame personen kunnen bevinden) aanwezig zijn of voorzien worden.

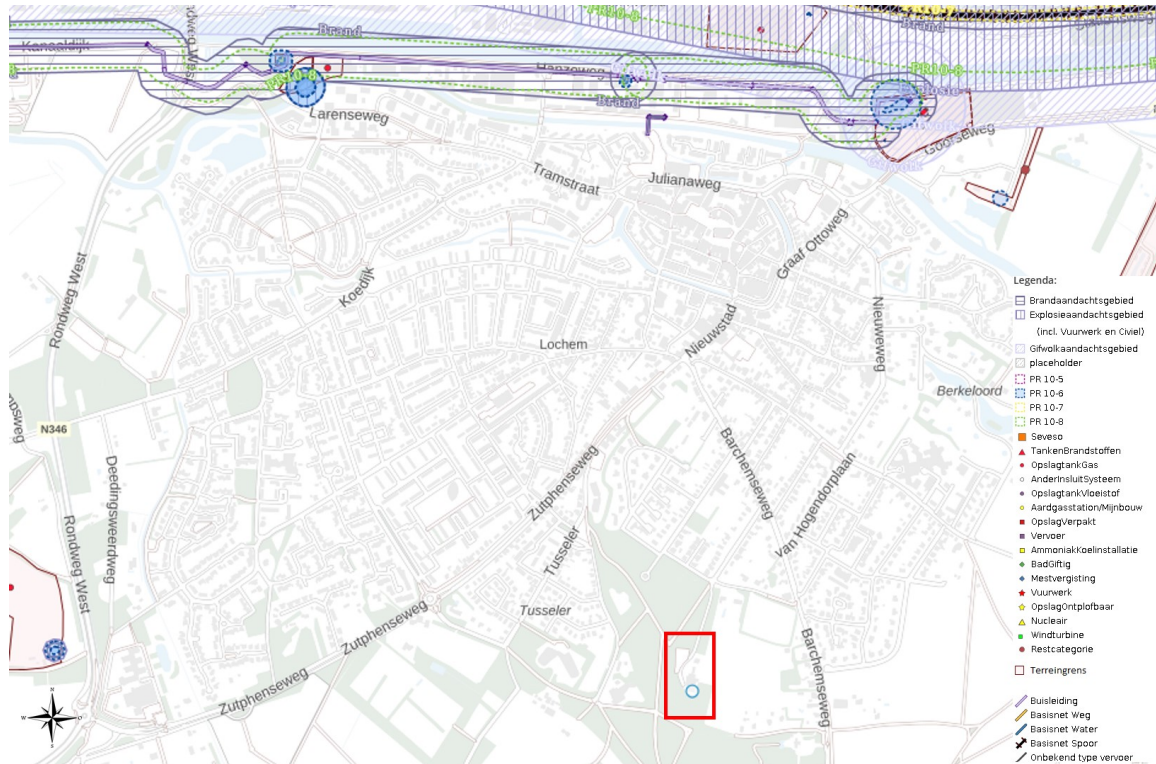
Er wordt anders omgegaan met het groepsrisico onder de Omgevingswet dan voorheen.

Aandachtsgebieden maken zichtbaar waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dit dient als een beginpunt om na te denken over veiligheid en maatregelen. Binnen een (explosie-, brand- en gifwolk) aandachtsgebied kan een gemeente voorschriftgebieden aanwijzen, welke worden opgenomen in het omgevingsplan. In de voorschriftgebieden gelden aanvullende bouweisen voor nieuwbouw volgens artikel 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Echter, blijft het groepsrisico (GR) nog wel parallel in gebruik. Het GR is de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico.

## Resultaten

In de buurt van de projectlocatie is er geen sprake van risicobronnen, zie afbeelding 3.5. Het gebied ligt hiermee niet binnen aandachtsgebieden.

Afbeelding 3.5 Externe veiligheid (Bron: Atlas Leefomgeving, 2024)



### Kwetsbare gebouwen

De voorgenomen tijdelijke functiewijziging leidt niet tot de realisatie van een nieuwe risicobron. Daarom leidt de tijdelijke opvang vanuit het aspect omgevingsveiligheid niet tot een eventueel knelpunt voor omliggende (beperkt) kwetsbare gebouwen.

### 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.

## 3.5 Geluid

In het kader van een BOPA dient het aspect geluid beoordeeld te worden. Bij het aspect geluid gaat het om het ruimtelijk mogelijk maken van een geluidsbronsoort (zoals wijzigingen aan een weg, spoorweg of industrie) enerzijds en bestemmingen die een zekere mate van rust nodig hebben (zoals woningen, scholen en ziekenhuizen) anderzijds. Ruimtelijke plannen moeten voldoen aan de wet- en regelgeving die is opgenomen in de Omgevingswet, via het gemeentelijke Omgevingsplan, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en onderliggende besluiten en regelingen

### Toetsingskader

In paragraaf 5.1.4.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn instructieregels opgenomen voor geluid door activiteiten. In artikel 5.55 van het Besluit kwaliteit leefomgeving is het toepassingsbereik vastgelegd.

Paragraaf 5.1.4.2 is van toepassing op het toelaten:

- op een locatie van een activiteit, anders dan het wonen, die geluid veroorzaakt op een geluidgevoelig gebouw dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit; of,

- van een geluidgevoelig gebouw waarop geluid wordt veroorzaakt door een activiteit, anders dan het wonen, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In artikel 5.65 van het Besluit kwaliteit leefomgeving staan de standaardwaarden en grenswaarden voor geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen. Voor Rijkswegen en provinciale wegen geldt een standaardwaarde van 50 dB en een grenswaarde van 65 dB.

De regels gelden alleen voor geluidgevoelige gebouwen die voor meer dan 10 jaar zijn toegelaten (artikel 5.78 lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving).

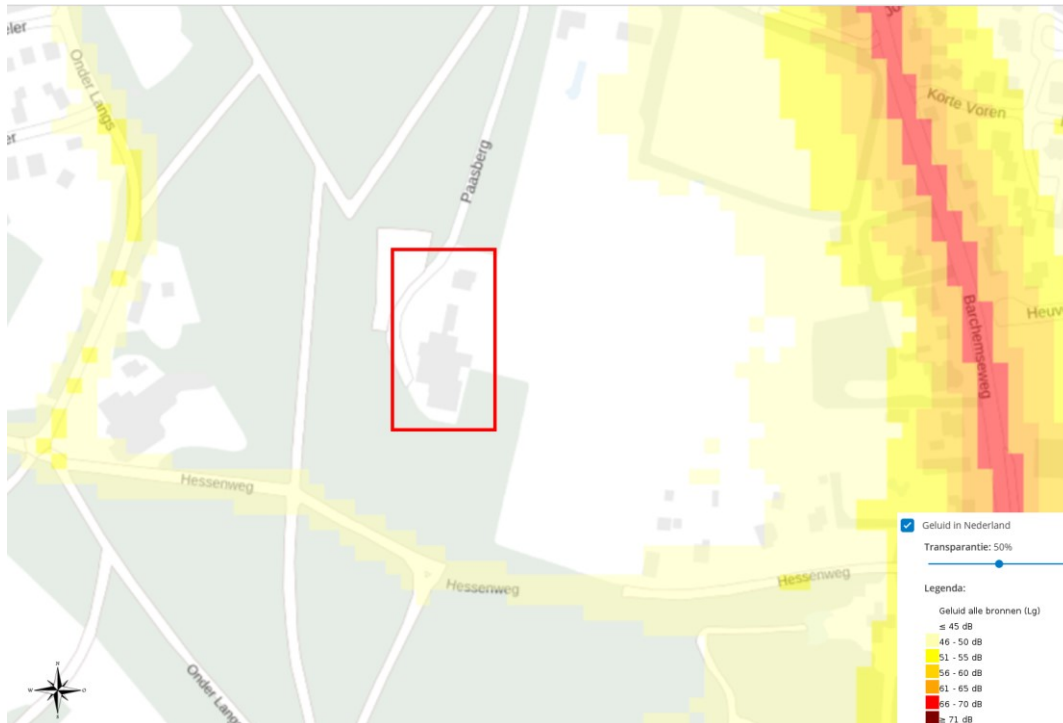
In paragraaf 5.1.4.2a van het Besluit kwaliteit leefomgeving staan regels met betrekking tot een geluidgevoelig gebouw dat geheel of gedeeltelijk ligt in een geluidaandachtsgebied van:

- wegen, spoorwegen en industrieterreinen met geluidproductieplafonds;
- lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds; en,
- verharde gemeentewegen en waterschapswegen zonder geluidproductieplafonds, niet zijnde een erf in de zin van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaargemiddelde.

## Resultaten

De opvanglocatie kent een cumulatieve geluidbelasting onder de 45 dB, wat kwalificeert als zeer goed conform de methode van Miedema<sup>1</sup>. Daarnaast is de locatie een hotel dat reeds geschikt is voor het verblijf van personen en waar reeds tijdelijke opvang plaatsvindt. Op grond hiervan kan gesteld worden dat het woon- en leefklimaat goed is. De voorgenomen tijdelijke functiewijziging zelf heeft geen relevante geluidseffecten op de omgeving.

Afbeelding 3.6 Geluid in Nederland (Bron; Atlas Leefomgeving, 2024)



<sup>1</sup> De methode Miedema is een hulpmiddel om een geobjectiveerd oordeel te geven over de kwaliteit van het woon- en leefklimaat voor het aspect geluidhinder.

### Conclusie

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 en waar reeds tijdelijke opvang plaatsvindt. 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.

## 3.6 Archeologie en cultuurhistorie

Voorafgaand aan het vaststellen van een omgevingsvergunning BOPA dient inzicht te zijn verkregen in bekende en te verwachten archeologische en cultuurhistorische waarden op de projectlocatie en in de omgeving, en wat de aard en omvang van de voorgenomen werkzaamheden zijn en of deze een bedreiging vormen voor het bodemarchief. Indien dit het geval is, wordt geadviseerd op welke wijze hiermee in het project rekening dient te worden gehouden. In de Omgevingswet staan de regels ter bescherming van de archeologische en cultuurhistorie waarden benoemd in artikel 5.130 van het Bkl.

### Archeologie

Op de projectlocatie geldt conform het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' (artikel 20). Op de projectlocatie worden geen grondroerende werkzaamheden uitgevoerd. Mogelijke archeologische waarden worden daarom niet aangetast.

### Cultuurhistorie

In de directe nabijheid van de projectlocatie is een Rijksmonument aanwezig. Dit betreft een watertoren aan de Paasberg 6 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.

## 3.7 Bodem

### Toetsingskader

In het geval dat de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie bepaalt de Omgevingswet dat de grond functiegericht gesaneerd moet worden. Dit betekent dat de grond zodanig gesaneerd moet worden dat de grond kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie. Nieuwe functies dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd en bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. De toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan conform artikel 5.89i van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

### Resultaten

Voor het gebruik 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 en wordt reeds gebruikt als tijdelijke opvanglocatie. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging.

### 3.8 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.

### 3.9 Weging van het waterbelang

#### Toetsingskader

Het watersysteem en de ruimtelijke inrichting van een gebied zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Een goede afstemming tussen de waterbelangen en ruimtelijke ordening is daarom essentieel. Om dit te waarborgen is wet- en regelgeving opgesteld. De watertoets vormt het instrument om wet- en regelgeving op het gebied van waterbelangen te borgen in ruimtelijke plannen en projecten. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets. De weging van het waterbelang geldt ook voor het afwijken van een omgevingsplan met een BOPA (zie artikel 5.37 Besluit kwaliteit leefomgeving).

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 functiewijziging heeft geen effect op de waterhuishouding. Het betreft een functiewijziging in een bestaand hotel. Het hotel is bovendien reeds in gebruik als tijdelijke opvanglocatie. Er wordt geen verharding toegevoegd. Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging.

### 3.10 Activiteiten en milieuzonering

#### Toetsingskader

De voormalige VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2009) wordt niet meer door de VNG geactualiseerd en Milieuzonering Nieuwe Stijl 2019 biedt een nieuwe aanpak van hoe je bedrijfsmatige activiteiten. In de publicatie is een lijst opgenomen die inzichtelijk maakt welke milieuaspecten van belang zijn en in welke milieucategorie een bedrijf ingedeeld kan 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.

Kern van deze publicatie is om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van een beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieunormen. Deze regels en normen worden gesteld in het belang van een goede ruimtelijke ordening/gezonde en veilige en fysieke leefomgeving, ten behoeve van een optimaal en doelmatig grondgebruik. Het gaat hierbij om regels in het bestemmingsplan verbrede reikwijdte die vanuit dit belang naast de bestaande milieuregelgeving gelden.

#### Resultaten

De tijdelijke opvang zelf is niet milieubelastend voor de omgeving. In de omgeving van de projectlocatie zijn geen bedrijven met een relevante milieucontour gevestigd. Verder staat de tijdelijke functiewijziging de heringebruikname als hotel na afloop van de periode waarvoor de vergunning is aangevraagd niet in de weg.

## Conclusie

Het onderdeel activiteiten en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging.

### 3.11 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.

## Resultaten

Maatregelen die het COA neemt voor beheer in en rond de opvang zijn onder andere:

- 24/7 beveiliging en toegangsbeheer op de locatie;
- 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 en/of bereikbaarheidsdienst;
- deelname aan structureel veiligheidsoverleg met gemeente, politie en indien nodig andere betrokkenen;
- bereikbaarheid voor omwonenden.

Samen met de gemeente en de politie is het COA verantwoordelijk voor de leefbaarheid buiten de noodopvanglocatie. De gemeente is daarbij verantwoordelijk voor het monitoren van de effecten van de noodopvanglocatie in de omgeving en kan 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 heeft een pakket aan maatregelen getroffen om de sociale veiligheid in de omgeving van de projectlocatie te waarborgen en heeft hierover afstemming met de gemeente. Door deze maatregelen voldoet het aspect sociale veiligheid voor het gebruik van de opvanglocatie aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4 UITVOERBAARHEID

### 4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een ruimtelijk plan dient maatschappelijk uitvoerbaar te zijn. Het COA draagt zorg voor de communicatie en participatie met de omgeving, handelt in lijn met het participatiebeleid van de gemeente en overlegt met de gemeente Lochem over aanvullende wensen voor communicatie en participatie met de omgeving. Daarbij worden relevante documenten met betrekking tot participatie gedeeld en besproken. Er is een klankbordgroep opgezet om feedback en input van omwonenden en andere belanghebbenden te waarborgen. Met het oog op het voorgenomen gebruik van de opvanglocatie van 1 januari tot en met uiterlijk 31 juli 2025 heeft COA een informatiebijeenkomst voor omwonenden georganiseerd. Het verslag hiervan evenals reacties die van omwonenden zijn ontvangen, zijn als bijlage ingediend bij de aanvraag omgevingsvergunning.

## 4.2 Economische uitvoerbaarheid

Er is geen sprake van verwerving van grond of vastgoed. Het COA huurt het bestaande pand (hotel) aan de Paasberg 2, Lochem tot en met 31 juli 2025. Het COA is verantwoordelijk voor de financiering van de uitvoering en de exploitatieduur van de tijdelijke opvanglocatie.