

## NOTITIE

---

Onderwerp	Notitie GoFlo
Project	Tijdelijke opvanglocatie Fletcher Hotel Ooij
Opdrachtgever	COA
Projectcode	152877
Status	Definitief
Datum	13 mei 2026
Referentie	152877/26-007.490
Classificatie W+B	Projectgerelateerd

Bijlage(n) I Plattegrond en doorsnede COA Ooij

Aan Centraal Orgaan opvang asielzoekers

---

## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) is landelijk bezig om zo spoedig mogelijk extra opvangplaatsen te realiseren. COA is voornemens om aan de Koningin Julianalaan 32, te Ooij (gemeente Berg en Dal), een tijdelijke opvanglocatie voor asielzoekers te realiseren. Hiervoor wordt een bestaand hotel ingezet als tijdelijke opvanglocatie, waar gedurende 1 jaar 64 personen worden opgevangen.

De beoogde tijdelijke opvanglocatie ligt binnen het tijdelijk deel van het omgevingsplan (voormalig bestemmingsplan) 'Kern Ooij' (onherroepelijk d.d. 22 oktober 2015) van de gemeente Berg en Dal. In het ruimtelijk plan is de beoogde locatie aangeduid met de bestemming 'Horeca'. Het gebruik van de locatie als tijdelijke opvanglocatie past niet binnen het vigerend plan.

Om de opvanglocatie planologisch mogelijk te maken is een omgevingsvergunning - buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) benodigd. De aanvraag dient te voldoen aan de vereisten conform artikel 5.1, eerste lid, onder a Omgevingswet. Hiervoor dient een onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving overlegd te worden, waarin wordt aangetoond of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). De toetsingsvereisten hiervan zijn, dat het tijdelijke voornemen voldoet aan de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), de provinciale en waterschapsverordening en voorziet in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Onderhavige notitie voorziet in deze onderbouwing.

## 1.2 Projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de Koningin Julianalaan 32, te Ooij in de gemeente Berg en Dal, provincie Gelderland. De projectlocatie betreft een reeds bestaand hotel, die voor een periode van 1 jaar volledig ingezet wordt voor de opvang van 64 personen.

Op afbeelding 1.1 is met een rode contour de globale ligging van de projectlocatie weergegeven.

Afbeelding 1.1 Globale ligging projectlocatie



Onderhavige onderbouwing heeft betrekking op het rood gemarkeerde vlak op afbeelding 1.2. De rode markering geeft de locatie weer waar tijdelijk wordt afgeweken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan ten behoeve van de tijdelijke opvanglocatie. De projectlocatie betreft de volgende kadastrale percelen:

- perceel OOI00-B-2661;
- perceel OOI00-B-2662.

Afbeelding 1.2 geeft met het rode kader de kadastrale begrenzing van de projectlocatie weer.

Afbeelding 1.2 Begrenzing projectlocatie



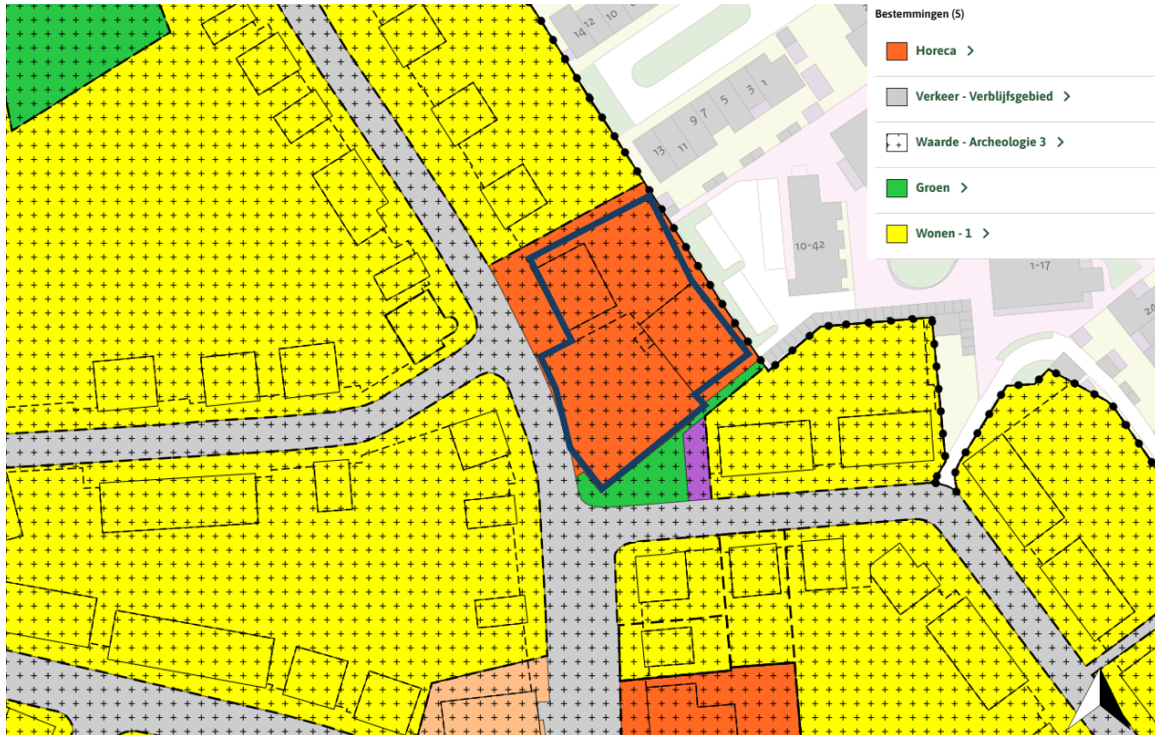
## 1.3 Vigerende ruimtelijke plannen

### 1.3.1 Kern Ooij

Ter plaatse van de beoogde locatie geldt het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Kern Ooij' (onherroepelijk d.d. 22 oktober 2015). Het gehele ruimtebeslag van de voorgenomen tijdelijke opvanglocatie valt binnen dit plan. Ter plaatse geldt de aanduiding 'Horeca' conform artikel 7 van de planregels.

Afbeelding 1.3 geeft een uitsnede van de verbeelding van het vigerende tijdelijke omgevingsplan weer. De projectlocatie is aangegeven met de blauwe omkadering.

Afbeelding 1.3 Uitsnede bestemmingsplan 'Kern Ooij' (projectlocatie: blauwe kader) (bron: Omgevingsloket)



Binnen de geldende aanduiding 'Horeca' zijn de gronden bestemd voor (artikel 7.1):

- horeca in de horeca categorieën 1 en 2 alsmede cafés uit horecacategorie 3;
- maatschappelijke voorzieningen:
  - gedefinieerd als: voorzieningen ten behoeve van medische, sociale, culturele, spirituele of religieuze activiteiten, voorzieningen ten dienste van onderwijs, kinderopvang, alsmede overheidsdiensten met een overwegend openbaar karakter (artikel 1.41);
- zalenverhuur;
- wonen:
  - er is niet meer dan 1 woning per bestemmingsvlak toegestaan.

Eén en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals groen, parkeervoorzieningen, paden, water(bergingsvoorzieningen) e.d. en overeenkomstig de in 7.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

Het gebruik van de gronden als tijdelijke opvanglocatie is niet opgenomen in de planregels en is daarmee in strijd met het vigerend plan. Het voornemen is planologisch mogelijk te maken middels een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Naast de bestemmingsomschrijving geldt er ook een bouwvlak aanwijzing. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling geen toevoeging van nieuwe bouwwerken of wijzigingen in bestaande bouwwerken omvat, is de tijdelijke opvanglocatie niet in strijd met deze aanduidingen.

## 1.4 Juridisch kader buitenplanse omgevingsplanactiviteit

De voorgenomen tijdelijke opvanglocatie kan planologisch mogelijk worden gemaakt middels een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Hiermee wordt een afwijking van de geldende functie 'agrarisch' mogelijk gemaakt. Een BOPA is een activiteit die niet voldoet aan of in strijd is met het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan.

Het bevoegd gezag mag de vergunning voor een BOPA alleen verlenen als de activiteit voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 1 Bkl). De initiatiefnemer moet aantoonbaar maken/onderbouwen dat wordt voldaan aan de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), de provinciale en waterschapsverordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor een BOPA aanvraag geldt de reguliere procedure met een beslistermijn van 8 weken met een eenmalige mogelijkheid van verlenging met 6 weken. Daarna is bezwaar en beroep mogelijk. De procedurebepalingen staan in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

De gemeente heeft de mogelijkheid om de uitgebreide procedure van toepassing te verklaren bij projecten die aanzienlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving en waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben. De procedurebepalingen staan in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht.

## 2 BESCHRIJVING PROJECTLOCATIE

In dit hoofdstuk wordt de projectlocatie beschreven. Allereerst wordt ingegaan op de huidige situatie en vervolgens wordt ingegaan op de toekomstige situatie.

### 2.1 Huidige situatie

De projectlocatie is gelegen op het terrein van het Fletcher Hotel-Restaurant De Gelderse Poort. Het hotel heeft in de huidige situatie 40 tweepersoonskamers en 3 driepersoonskamers. Op het terrein zijn 27 parkeerplaatsen aanwezig. Op afbeelding 2.1 is de projectlocatie middels een luchtfoto weergegeven.

Afbeelding 2.1 Luchtfoto projectlocatie



## 2.2 Toekomstige situatie

Het COA is voornemens om op de projectlocatie 64 personen op te vangen voor een periode van 1 jaar. De bewoners verblijven met maximaal 2 personen in de kamers. Alle kamers hebben een eigen badkamer. Op de begane grond worden zalen en de lobbyruimtes ingericht voor recreatie. Ook worden het voormalige restaurant en keuken heringericht op een manier die geschikt is voor de tijdelijke opvangfunctie. Daarnaast wordt de receptie ingericht voor de aanwezige beveiligers en worden ruimtes ingezet voor opslag. Er vinden geen fysieke wijzigingen of wijzingen van andere aard plaats die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving. Tijdens de opvangperiode is het hotel niet open voor hotelgasten.

De plattegronden en doorsnedes zijn opgenomen in bijlage I.

## 3 BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de maatschappelijke opvanglocatie benoemd en wordt hieraan getoetst. Dit is beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). De regels uit het Bkl worden in hoofdstuk 5 van dit concept gemotiveerd getoetst aan de activiteit.

### 3.1 Rijksbeleid en Rijksregels

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Daarnaast beschrijft de NOVI nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten:

- 1 ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- 2 een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- 3 sterke en gezonde steden en regio's;
- 4 een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

#### Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Gezien het hoge abstractieniveau van de nationale belangen uit de NOVI, heeft de NOVI geen directe implicaties voor de tijdelijke opvanglocatie.

#### 3.1.2 Ontwerp- Nota Ruimte

In september 2025 is de Ontwerp- Nota Ruimte gepresenteerd door het kabinet. De nota is ter inzage gelegd zodat iedereen erop kan reageren, waarna de reacties en zienswijzen worden verwerkt en de definitieve Nota wordt vastgesteld. De definitieve Nota Ruimte is een voor het Rijk, onder de Omgevingswet, zelfbindende nationale omgevingsvisie. De Nota Ruimte is pas officieel geldig als deze is vastgesteld. Desalniettemin, is het wenselijk om bij voorbaat te onderzoeken of er mogelijke belemmeringen hieruit volgen op de tijdelijke voortzetting.

De nota bevat de nationale richtingen en keuzes voor de leefomgeving van Nederland tot 2050, met een doorkijk naar 2100. Aangezien nationale keuzes over de inrichting van Nederland vragen om samenhang worden de vier grote thema's met elkaar verbonden:

- 1 'wonen, werken en bereikbaarheid': compacte verstedelijking, sterke regio's, grootschalige woningbouwlocaties en nieuwe infrastructuur om regio's te verbinden;
- 2 'economie en energie': ruimte voor economie, sterke clusters en duurzame energie;
- 3 'landbouw en natuur': voedselzekerheid, biodiversiteit en landschappelijke kwaliteit;
- 4 'water en bodem': bescherming tegen overstromingen, schoon en voldoende zoetwater en gezonde bodem.

Het doel is een optimale balans tussen het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving en het bereiken en in standhouden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit.

De Ontwerp- Nota Ruimte hanteert drie leidende principes voor de fysieke leefomgeving:

- 1 meervoudig ruimtegebruik: zoeken naar mogelijkheden voor functiecombinaties en efficiënt ruimtegebruik met behoud van ruimtelijke kwaliteit;
- 2 gebiedskenmerken centraal: beschermen en benutten van water is en ontwikkelen nieuwe, onderscheidende ruimtelijke kwaliteit op lokaal en regionaal niveau;
- 3 zoveel mogelijk voorkomen van afwentelen: problemen worden niet meer door geschoven naar elders of naar toekomstige generaties. Het streven is de realisatie van een rechtvaardige verdeling van de lusten en lasten.

#### Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De Ontwerp- Nota Ruimte fungeert als strategisch beleidskader en bevat geen locatie specifieke randvoorwaarden. Gezien het hoge abstractieniveau van de nationale belangen uit de Ontwerp- Nota Ruimte, heeft de nota geen directe implicaties voor de tijdelijke voortzetting van de opvanglocatie.

### 3.1.3 Instructieregels Rijk (Amvb's)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en instructieregels van het waterschap het beoordelingskader vormen van een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Het Bkl bevat instructieregels over het beschermen en waarborgen van, onder andere, de volgende aspecten: veiligheid, waterbelangen, gezondheid en milieu (waaronder buitenlucht, geluid, geur, bodemkwaliteit en trillingen), landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, behoud van ruimte voor toekomstige functies, staat en werking van infrastructuur en de toegankelijkheid van openbare buitenruimte voor personen.

Per instructieregel is het toepassingsbereik bepaald. Daardoor kan het zijn dat een thema waarvoor het Bkl instructieregels bevat, niet geldt voor een specifieke activiteit.

### Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

In hoofdstuk 4 van onderhavige notitie wordt per aspect uiteengezet wat de invloed van de voorgenomen ontwikkeling is op de fysieke leefomgeving. Op voorhand zijn er geen onoverkoombare beperkingen vanuit de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl. De instructieregels zijn op voorhand geen belemmering voor de tijdelijke opvanglocatie.

### 3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel dat het waarborgen van zorgvuldig ruimtegebruik in Nederland tot doel heeft. De instructieregel is verankerd in artikel 5.129g Bkl en is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen, zoals de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. De Laddertoets hoeft alleen uitgevoerd te worden als de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

Volgens de instructieregel moet in een omgevingsplan of buitenplanse omgevingsplanactiviteit dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling beoordeeld worden of er behoefte is aan die stedelijke ontwikkeling en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan.

In artikel 5.129g van het Bkl is geen ondergrens opgenomen voor wat aangeduid kan worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit is verder ingevuld in de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State.

### Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling kan niet worden aangemerkt als een substantiële ontwikkeling of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling als genoemd in artikel 5.129g van het Bkl, aangezien gebruik wordt gemaakt van een bestaand gebouw en sprake is van een tijdelijke ontwikkeling.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland'

Op 19 december 2018 hebben de Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat in de omgevingsvisie centraal.

'Gezond en veilig' betekent een leefomgeving met schone lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem en voldoende schoon en veilig (drink)water. Het omvat ook de bescherming van flora en fauna en het voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. Daarnaast heeft de provincie hierbij aandacht voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

'Schoon en welvarend' verwijst naar een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat. Dit gaat samen met goede bereikbaarheid, een goed functionerende arbeidsmarkt en kennis- en onderwijsinstellingen. Tegelijkertijd betekent het, het terugdringen van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen, en het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

De visie geeft zeven ambities voor een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland, onder andere op het terrein van economisch vestigingsklimaat en het woon- en leefklimaat. Met vier spelregels (doen, laten, zelf en samen) geeft de provincie hier werking aan. Tezamen vormen zij het kader waarbinnen de provincie werkt en afwegingen maakt.



Vanuit de Omgevingsverordening Gelderland gelden drie gebiedsaanwijzingen voor het plangebied:

- Gelderse streek Rijk van Nijmegen;
- glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied;
- werkgebied van de Faunabeheereenheid Gelderland.

#### Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De geldende gebiedsaanwijzingen hebben geen betrekking op de voorgenomen ontwikkeling van een tijdelijke opvanglocatie, omdat de ontwikkeling geen activiteiten bevat die relevant zijn voor de gebiedsaanwijzingen. De Omgevingsverordening Gelderland vormt dus geen belemmeringen voor de tijdelijke opvanglocatie.

### 3.3 Beleid waterschap

#### Toetsingskader

Bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet zorg worden gedragen voor de waterbelangen. Door middel van een watertoets wordt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen getoetst wat de gevolgen zijn op de waterhuishouding. Onder de Omgevingswet blijft dit proces bestaan, maar dan onder de noemer 'weging van het waterbelang'. Per waterbeheerder kan het verschillen welke elementen van belang zijn om te toetsen. De beoogde ontwikkellocatie is gelegen in het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland.

#### Waterschap Rivierenland

De waterschapsverordening van het Waterschap Rivierenland bevat regels, voorschriften en plichten die gelden bij verschillende activiteiten die betrekking hebben op de waterhuishoudkundige situatie of op assets in beheer van het Waterschap. Voor de activiteiten die benoemd worden in de waterschapsverordening geldt vaak een zorg-, meld- of vergunningplicht.

#### Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De tijdelijke ontwikkeling en werkzaamheden hebben geen effect op de waterhuishoudkundige situatie (bijvoorbeeld door verandering van het verhardingspercentage waaruit een compensatieplicht kan volgen) of andere assets in het beheer van het waterschap. De waterschapsverordening van Waterschap Rivierenland vormt geen belemmering voor de tijdelijke opvanglocatie.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Berg en Dal

De omgevingsvisie 'De vergezichten van Berg en Dal' is vastgesteld door de gemeenteraad en op 9 juli 2025 in werking getreden. Het vormt het strategische beleidskader voor de gemeente Berg en Dal op grond van de Omgevingswet.

De gemeente Berg en Dal stelt, in de Omgevingsvisie, de gezonde leefomgeving centraal. Hiervoor zijn vier pijlers opgesteld:

- een leefbare, schone en veilige omgeving;
- bijdragen aan de geestelijke gezondheid;
- bijdragen aan de lichamelijke gezondheid;
- duurzame omgeving voor volgende generaties.

De visie is opgebouwd langs vier thema's die elk bijdragen aan een gezonde leefomgeving:

- 1 het Groene Goud in Balans: een goede balans tussen de natuur-, gebruiks- en belevingswaarde in het landschap;

- 2 de Dorpen als Basis: sterke sociale verbondenheid door woningbouw te benutten, voldoende basisvoorzieningen, lokaal benutten van duurzame energie, aangename groene openbare ruimtes en aantrekkelijke en duurzame werklocaties;
- 3 duurzaam verbonden; sterke verbinding in de regio, met behulp van schone en duurzame middelen van vervoer;
- 4 gezond milieu, water en bodem: schoon, stabiel en leefbaar milieu, voldoende schoon (drink)water en een gezonde bodem.

#### Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

In de Omgevingsvisie van Berg en Dal wordt (tijdelijke) opvang niet expliciet genoemd. De tijdelijke opvanglocatie vormt geen belemmering voor de doelstellingen uit de Omgevingsvisie van de gemeente Berg en Dal.

## 4 FYSIEKE EFFECTEN OP DE LEEFOMGEVING

In het kader van gemeentelijke besluitvorming dient bij een BOPA door middel van een integrale ruimtelijke benadering rekening te worden gehouden met de consequenties van het plan voor de omgeving. Het bevoegd gezag is namelijk verantwoordelijk voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit gebeurt in het kader van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Het beginsel van de Omgevingswet, een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, is van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen. De effecten op de leefomgeving worden in dit hoofdstuk door middel van de behandeling van de voor de ontwikkeling relevante milieu en omgevingsaspecten in beeld gebracht en afgewogen, en hiermee wordt de uitvoerbaarheid van deze BOPA aangetoond.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Daarbij wordt getoetst aan wet- en regelgeving met de volgende thematische onderverdeling:

- mer-beoordeling;
- verkeer en parkeren;
- flora en fauna (inclusief stikstofdepositie);
- luchtkwaliteit;
- geluid;
- geur;
- omgevingsveiligheid;
- trillingen;
- activiteiten en milieuzonering;
- sociale veiligheid;
- overige niet relevante milieu- en omgevingsaspecten.

### 4.1 Mer-beoordeling

#### Toetsingskader

Een onderdeel van de beoordeling of een aanvraag van een BOPA volledig is, is toetsen aan de regels omtrent milieueffectrapportage. Deze staan opgenomen in de Omgevingswet paragraaf 16.4.2 en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit. Het besluit of de activiteit is mer-beoordelingsplichtig wanneer het opgenomen staat in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Artikel 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit geeft een nadere onderbouwing hiervan.

#### Resultaten

Het realiseren van een (tijdelijke) opvanglocatie staat niet in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Uit jurisprudentie is echter gebleken dat in specifieke gevallen het opvangen van specifieke doelgroepen zoals vluchtelingen mogelijk kan worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld onder J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Dit is echter afhankelijk van de aard, omvang en plaatselijke situatie.

In onderhavige situatie is sprake van een opvang in een bestaand gebouw, met een beperkte omvang van 64 personen voor een beperkte periode van 1 jaar. Deze ontwikkeling kan gezien de aard, tijdelijkheid en ingebruikname van een bestaand pand niet worden aangemerkt als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in categorie J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit.

### Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet opgenomen in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Gezien de aard, tijdelijkheid en plaatselijke situatie is onderhavig plan niet mer-beoordelingsplichtig.

## 4.2 Verkeer en parkeren

### Toetsingskader

De beoordeling van de aspecten verkeer en parkeren is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid. In dit onderdeel worden de effecten van de beoogde ontwikkeling op verkeer en parkeren geanalyseerd. Eerst wordt gekeken naar de impact op de verkeersgeneratie, gevolgd door een bespreking van de parkeerbehoefte en parkeercapaciteit. De gemeente Berg en Dal hanteert voor het bepalen van de parkeerbehoefte de CROW-richtlijnen. De richtlijnen gaan uit van een bandbreedte van minimale en maximale parkeercijfers.

### Resultaten

#### *Verkeersgeneratie en -afwikkeling*

Verkeersgeneratie heeft betrekking op het aantal gemotoriseerde verkeersbewegingen door een bepaalde functie. Een opvanglocatie voor vluchtelingen kent een zeer beperkte verkeersgeneratie. Vluchtelingen maken zelf geen/nauwelijks gebruik van motorvoertuigen, maar verplaatsen zich hoofdzakelijk te voet, met de fiets of het openbaar vervoer. De voertuigbewegingen zijn voornamelijk afkomstig van de medewerkers van de opvanglocatie en toeleveranciers.

In de nabijheid van de projectlocatie zijn geen N- of snelwegen gesitueerd. De Sint-Hubertusweg vormt de belangrijkste ontsluiting. De typische verkeersdrukke kaart toont aan dat er tijdens de spitsuren (07.00 - 9.00 uur en 16.00 - 18.00 uur) geen sprake is van congestie (bron: Google Maps: Typisch Verkeer). De verkeerssituatie leidt niet tot een verslechtering door de toename van het aantal verkeersbewegingen door de tijdelijke opvanglocatie.

#### *Parkeren*

Een tijdelijke opvanglocatie heeft geen aangewezen parkeernorm op basis van de CROW-richtlijnen. Over het algemeen hebben COA-opvanglocaties een lage parkeerbehoefte, aangezien doorgaans alleen medewerkers van COA en ondersteunende diensten een auto bezitten. De bewoners verplaatsen zich voornamelijk te voet en met de fiets of reizen met het openbaar vervoer. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Op basis van de verwachte personeelsbezetting op de locatie, schat het COA in dat 7 parkeerplaatsen voor lichte personenvoertuigen voldoende is om te voorzien in de parkeerbehoefte. Hierbij dient te worden opgemerkt dat deze inschatting conservatief is en doorgaans hoger ligt dan de daadwerkelijke parkeerbehoefte. Bovendien werkt het personeel in shifts, waardoor nooit al het personeel gelijktijdig aanwezig is. De projectlocatie heeft 27 parkeerplekken, waardoor volledig wordt voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein.

### Conclusie

De verkeerssituatie wordt niet beïnvloed door de voorgenomen tijdelijke ontwikkeling. Het parkeren is volledig mogelijk op het eigen terrein van de tijdelijke opvanglocatie. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.3 Flora en fauna (inclusief stikstofdepositie)

### Toetsingskader

#### Gebiedsbescherming

##### Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Door middel van Natura 2000-gebieden worden plant- en diersoorten die in Europa bedreigd zijn en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. In juridische zin komt Natura 2000 voort uit twee Europese richtlijnen: de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Elk Natura 2000-gebied wordt vastgesteld door middel van een aanwijzingsbesluit. In dit besluit is, behalve onder andere de begrenzing van het gebied, opgenomen voor welke habitattypen en soorten het gebied is aangewezen en welke doelen hiervoor gelden.

Op grond van artikel 5.1 lid 1 sub e van de Omgevingswet (Ow) is een omgevingsvergunning vereist voor een 'Natura 2000-activiteit'. Een Natura 2000-activiteit wordt gedefinieerd als een *'activiteit, inhoudende het realiseren van een project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied'*<sup>1</sup>.

Niet alleen activiteiten in een Natura 2000-gebied, maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen effect hebben op het Natura 2000-gebied. Als gevolg van de formulering zijn activiteiten die geen significante gevolgen hebben voor een Natura 2000-gebied niet vergunningplichtig. Daarnaast benoemt hoofdstuk 11 van het Bal enkele gevallen die een vrijstelling van de vergunningplicht kunnen inhouden (bijvoorbeeld in een omgevingsverordening, ministeriële regeling of programma).

Op grond van artikel 8.74b lid 1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wordt de omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit alleen verleend als uit een passende beoordeling (als bedoeld in artikel 16.53c lid 1 Ow) de zekerheid is verkregen dat het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Bij deze conclusie mag gebruik gemaakt worden van mitigerende maatregelen (zoals extern salderen).

Als de vereiste zekerheid dat het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten niet is verkregen, dan kan op grond van artikel 8.74b lid 2 Bkl een omgevingsvergunning alleen nog worden verleend, als:

- er geen alternatieve oplossingen zijn;
- het project nodig is om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en,
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van Natura 2000 bewaard blijft.

Naast de vergunningplicht kent de Omgevingswet ook een specifieke zorgplicht voor de Natura 2000-activiteit. Degene die een activiteit verricht die verslechterende of significant versturende gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor natuurbescherming, is verplicht:

- alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en,
- als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Bijlage bij artikel 1.1 Omgevingswet.

<sup>2</sup> Artikel 11.6 lid 1 Besluit activiteiten leefomgeving.

Wat deze zorgplicht in ieder geval inhoudt is nader uitgewerkt in artikel 11.6 lid 2 Bal.

### **Stikstofdepositie**

Voor het aspect stikstof geldt dat sinds de rechterlijke uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019<sup>1</sup> de ecologische gevolgen van iedere berekende depositie toename van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar beoordeeld moeten worden in de vergunningverlening. Deze voorwaarde geldt voor zowel de aanlegfase als voor de gebruiksfase van een plan of activiteit. De berekening moet uitgevoerd worden met de meest actuele versie van het rekeninstrument AERIUS Calculator.

### **Kader vergunningverlening stikstof**

Momenteel geldt het volgende kader voor de vergunningverlening in het kader van gebiedsbescherming van Natura 2000-gebieden:

- er is een vergunning vereist voor projecten die een significant gevolg kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied<sup>2</sup>. Dit is dus niet het geval indien significante gevolgen op voorhand zijn uit te sluiten. Dit is voor stikstof bijvoorbeeld het geval indien er volgens de stikstofberekeningen geen toename van stikstofdepositie plaatsvindt naar aanleiding van het te realiseren plan/ activiteit; of indien significante gevolgen kunnen worden uitgesloten in de voortoets;
- indien niet op voorhand kan worden uitgesloten dat mogelijke significante gevolgen optreden, dient een Passende Beoordeling te worden opgesteld om in beeld te brengen of er daadwerkelijk significante gevolgen aan de orde zijn. In een Passende Beoordeling mogen ook mitigerende maatregelen (zoals interne- en externe saldering) betrokken worden. Sinds de rechterlijke uitspraak van de Raad van State van 18 december 2024<sup>3</sup> geldt dat intern salderen niet meer betrokken mag worden in de voortoets, maar mag intern salderen met de referentiesituatie als mitigerende maatregel betrokken worden in de Passende Beoordeling van de gevolgen van het project, behorende bij de vergunning. De vergunning kan worden verleend indien (eventueel met toepassing van deze mitigerende maatregelen) de voorgenomen activiteit de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten<sup>4</sup>;
- als uit de Passende Beoordeling blijkt dat significante gevolgen niet kunnen worden uitgesloten, kan een vergunning enkel worden verleend indien de ADC-toets succesvol wordt doorlopen:
  - A: er zijn geen alternatieve oplossingen;
  - D: het project is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang;
  - C: door middel van compenserende maatregelen wordt gewaarborgd dat de algehele samenhang van Natura 2000 bewaard blijft<sup>5</sup>.

### **Besluit bouwwerken leefomgeving (stikstofemissiereductie)**

Bij het verrichten van bouw- en sloopwerkzaamheden dient een initiatiefnemer adequate maatregelen te treffen om de emissie van stikstofverbindingen naar de lucht te beperken, zo volgt uit artikel 7.19a Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De wetgever dwingt initiatiefnemers hiertoe om de emissie van stikstof te voorkomen, ook als significante negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden zijn uit te sluiten. Het betreft activiteiten voor de bouw van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of een melding als bedoeld in artikel 2.18, lid 1 Bbl nodig is en op het slopen van een bouwwerk waarvoor een melding als bedoeld in artikel 7.10, lid 1 Bbl is vereist omdat de hoeveelheid sloopafval naar redelijke inschatting meer dan 10 m<sup>3</sup> bedraagt.

Bij 'adequaat' gaat het om maatregelen die doeltreffend, doelmatig en proportioneel zijn. De verplichting geldt voor de bouwfase op de bouwplaats en niet voor vervoersbewegingen van en naar de bouwplaats of voor de gebruiksfase.

---

<sup>1</sup> ABRvS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1603.

<sup>2</sup> Artikel 5.1 Omgevingswet.

<sup>3</sup> ABRvS 18 december 2024, ECLI:NL:RVS:2024:4923.

<sup>4</sup> Artikel 16.53c lid 1 Omgevingswet. Artikel 8.74b Besluit kwaliteit leefomgeving.

<sup>5</sup> Artikel 10.24 Besluit kwaliteit leefomgeving.

Het bevoegd gezag kan met een maatwerkvoorschrift een invulling geven van de regel over het nemen van stikstofbeperkende maatregelen (artikel 7.5, lid 4 Bbl).

### NNN

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, gericht op de bescherming, instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van instandhouding van:

- de aanwezige dier- en plantensoorten;
- typen natuurlijke habitats;
- leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen.

Afdeling 7.3 Bkl bevat instructieregels voor de Omgevingsverordening die de provincie verplichten tot:

- het aanwijzen van NNN-gebieden;
- het vastleggen van de wezenlijke kenmerken en waarden in deze gebieden; en,
- het stellen van regels (over regels in omgevingsplannen en projectbesluiten), in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kenmerken en waarden van NNN-gebieden.

### Soortenbescherming

Door een groot aantal activiteiten en invloeden staat het voortbestaan van veel dier- en plantsoorten onder druk. Daarom is soortenbescherming een onderdeel van de Omgevingswet.

Soortenbescherming is vooral gericht op het reguleren van flora- en fauna-activiteiten. Een flora- en fauna-activiteit wordt gedefinieerd als een 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'<sup>1</sup>.

Nieuwe ontwikkelingen kunnen effect hebben op beschermde soorten. Door de strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de buurt beschermde soorten of habitats voorkomen. Dit gebeurt door middel van een Quickscan.

Als blijkt dat er mogelijk beschermde soorten op de planlocatie aanwezig zijn, is nader onderzoek nodig. Door middel van het vervolgonderzoek moet duidelijk worden waar welke soorten voorkomen, of er sprake is van belangrijke leefgebiedsfuncties (voortplantings- of vaste rust- en/of verblijfplaatsen) en moeten de effecten van het voornemen in beeld worden gebracht. Hierbij dient te worden gezien of er een verbodsbepaling wordt overtreden door de betreffende ingreep.

Op basis van art. 5.1 lid 2 onder g Ow is een flora- en fauna-activiteit vergunningplichtig voor zover deze als dusdanig is aangewezen op basis van hoofdstuk 11 van het Bal. Hoewel de betreffende artikelen en kaders afhankelijk zijn van de specifieke soorten die betrokken zijn bij de betreffende activiteit, komt het toetsingskader op voor alle soorten op hoofdlijnen grotendeels overeen.

Om een omgevingsvergunning te verkrijgen dient op hoofdlijnen te worden voldaan aan drie criteria:

- er bestaan geen andere bevredigende oplossingen dan de betrokken activiteit;
- de activiteit is nodig in het kader van een van de in de wet genoemde redenen (bijvoorbeeld de volksgezondheid of openbare veiligheid);
- de voorgenomen activiteit leidt niet tot verslechtering van de staat van instandhouding.

Naast de vergunningplicht kent de Omgevingswet ook een specifieke zorgplicht voor de flora- en fauna-activiteit. Iemand die weet of kan weten dat een activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor natuurbescherming, moet:

- alle maatregelen nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en,

---

<sup>1</sup> Bijlage bij artikel 1.1 Omgevingswet.

- als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd<sup>1</sup>.

Wat deze plicht in ieder geval inhoudt is nader uitgewerkt in artikel 11.27 lid 2 Bal.

### *Houtopstanden*

De bescherming van houtopstanden is onderdeel van de Omgevingswet. Houtopstanden worden in de Omgevingswet gedefinieerd als een 'zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend'<sup>2</sup>.

De regels uit de Omgevingswet gelden als er sprake is van het (deels) vellen van houtopstanden. Onder vellen wordt verstaan het 'rooien of verrichten van andere handelingen die de dood of ernstige beschadiging van een houtopstand tot gevolg kunnen hebben'<sup>3</sup>.

Op grond van artikel 11.126 Bal is het verboden om een houtopstand (deels) te vellen zonder eerst een melding te doen. Bij vellen hoort tevens een herbeplantingsplicht<sup>4</sup>.

Daarnaast kan de gemeente in het omgevingsplan regels opnemen voor houtopstanden binnen de bebouwingscontour houtkap. De gemeente kan ook regels stellen over houtopstanden buiten de bebouwingscontour houtkap, als het andere doelen dient dan de doelen uit de Omgevingswet. Bijvoorbeeld ten behoeve van behoud van cultureel erfgoed of veiligheid of als er geen rijksregels over zijn, zoals het aanplanten van houtopstanden zonder dat daarvoor een houtopstand is geveld.

## **Resultaten**

### *Gebiedsbescherming*

#### **Natura 2000-gebieden**

De projectlocatie ligt nabij de begrenzing van Natura 2000. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Rijntakken en ligt op ongeveer 300 m afstand van de projectlocatie (zie afbeelding 4.1). Echter kan fysieke aantasting of verstoring vanwege licht, geluid of trillingen worden uitgesloten aangezien er geen fysieke wijzigingen en dus (bouw)werkzaamheden plaatsvinden.

---

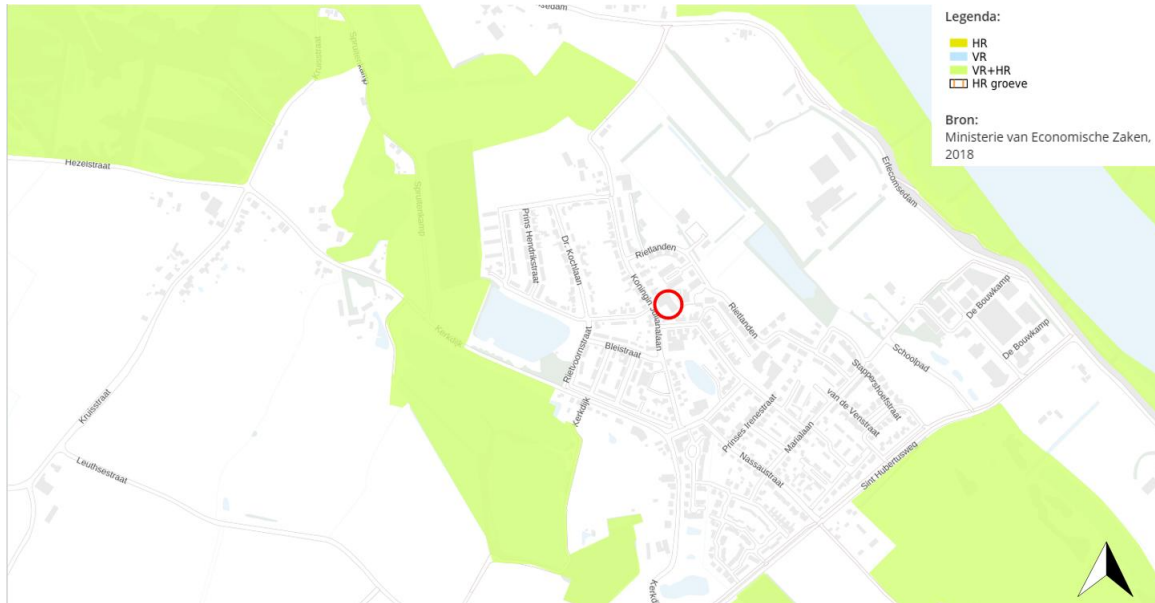
<sup>1</sup> Artikel 11.27 lid 1 Besluit activiteiten leefomgeving.

<sup>2</sup> Bijlage bij artikel 1.1 Omgevingswet.

<sup>3</sup> Bijlage bij artikel 1.1 Omgevingswet.

<sup>4</sup> Artikel 11.129 Besluit activiteiten leefomgeving.

Afbeelding 4.1 Projectlocatie (rode cirkel) in verhouding tot Natura-2000 gebied Rijntakken (bron: Atlasleefomgeving, 2026)



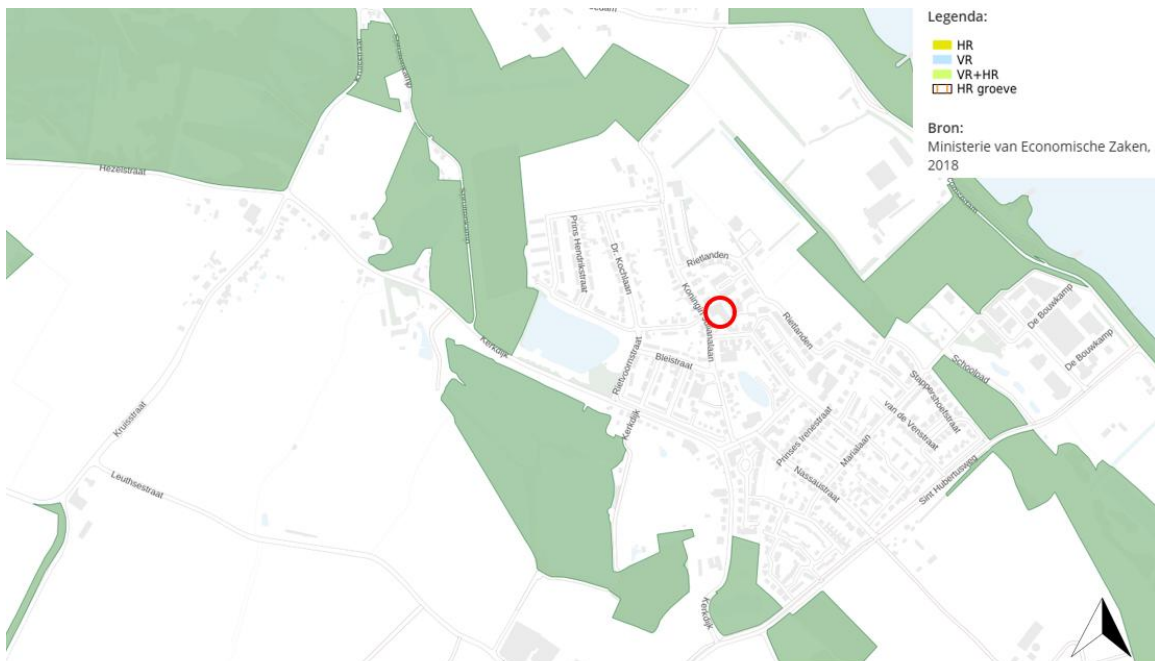
### Stikstofdepositie

PM: Het stikstofdepositie onderzoek is reeds in uitvoering en wordt op een later moment toegevoegd aan de aanvraag.

### Natuurnetwerk Nederland

De projectlocatie ligt niet binnen een Natuur Netwerk Nederland (NNN)-gebied. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied (Gelders natuurnetwerk) ligt op ongeveer 230 m afstand (zie afbeelding 4.2). Aangezien er geen fysieke wijzingen worden gerealiseerd, en dus geen werkzaamheden plaatsvinden, bestaat er geen kans op de aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte en samenhang van het NNN-gebied.

Afbeelding 4.2 Projectlocatie (rode cirkel) in verhouding tot NNN-gebied (bron: Atlasleefomgeving, 2026)



### Soortenbescherming

Het project voorziet enkel op de realisatie van een tijdelijke opvanglocatie in een reeds bestaand (hotel)gebouw. In de huidige situatie vinden menselijke activiteiten plaats in en om het gebouw heen, er is geen sprake van leegstand waardoor beschermde soorten zich eerder gaan nestelen. Tevens vinden geen externe aanpassingen plaats op het buitenterrein of aan de buitengevel. Er worden geen fysieke wijzigingen doorgevoerd op het terrein die van invloed zijn op mogelijke aanwezige soorten. Hieruit kan op voorhand geconcludeerd worden dat soortenbescherming geen belemmering is voor de tijdelijke opvanglocatie.

### Houtopstanden

Ten behoeve van de tijdelijke opvanglocatie worden geen bomen of houtopstanden gekapt, geveld of gerooid.

### Conclusie

De tijdelijke opvanglocatie betreft het in gebruik nemen van een bestaand pand, waaraan geen fysieke wijzigingen plaatsvinden. Daarnaast worden er geen fysieke wijzigingen aan de omgeving aangebracht, zoals het kappen van bomen. Daarmee zijn gevolgen op NNN-gebied, soortenbescherming en houtopstanden op voorhand uitgesloten. Ten aanzien van het thema natuur zijn er geen belemmeringen voor de tijdelijke opvanglocatie.

PM: Het stikstofdepositie onderzoek is reeds in uitvoering en wordt op een later moment toegevoegd aan de aanvraag.

## 4.4 Luchtkwaliteit

### Toetsingskader

Om de gezondheid van de mensen te beschermen zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving. 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 Rijksomgevingswaarden, waarbij stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) maatgevend zijn.

Voor de volgende activiteiten moet de luchtkwaliteit altijd beoordeeld worden:

- in en nabij aandachtsgebieden moet er getoetst en gemonitord worden aan de Rijksomgevingswaarden van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>, met uitzondering van activiteiten of projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De aandachtsgebieden staan aangegeven in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl;
- bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit;
- bij het toelaten van een activiteit of project in een omgevingsplan;
- bij specifieke projecten of activiteiten, te weten bij:
  - de aanleg van een wegtunnel langer dan 100 m;
  - een wijziging van een tunnel waarbij de lengte met minimaal 100 m toeneemt;
  - de aanleg van een auto(snel)weg.

Activiteiten zijn toelaatbaar indien ze voldoen aan minimaal één van 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 betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project of activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> niet hoger is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>.

Het Bkl geeft grenswaarden voor de concentraties van onder andere stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>). Bij ontwikkelingen dient getoetst te worden of de ontwikkeling ervoor zorgt dat de rijksomgevingswaarden 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>. De omgevingswaarde voor PM<sub>2,5</sub> ligt op 25 microgram/m<sup>3</sup>.

Naast de Rijksomgevingswaarden heeft de World Health Organization (WHO) ook streefwaarden gepubliceerd voor stikstofdioxide en fijnstof. Deze waarden zijn aanzienlijk lager dan de Rijksomgevingswaarden. De streefwaarden van de WHO gelden niet als formeel toetsingskader.

### Resultaten

Afbeelding 4.3, afbeelding 4.4 en afbeelding 4.5 geven de achtergrondconcentratiewaarden stikstofdioxide en fijnstof weer op de projectlocatie. De jaargemiddelde achtergrondconcentratiewaarde (2024) op de projectlocatie is:

- NO<sub>2</sub>: 9-11 microgram/m<sup>3</sup>;
- PM<sub>10</sub>: ca. 14 microgram/m<sup>3</sup>;
- PM<sub>2,5</sub>: ca. 8 microgram/m<sup>3</sup>.

De huidige achtergrondconcentratiewaarden liggen alle drie onder het maximale jaargemiddelde van 40 microgram/m<sup>3</sup> voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> en 25 microgram/m<sup>3</sup> voor PM<sub>2,5</sub>. Op basis hiervan kan worden gesteld dat de omgevingswaarden niet worden overschreden.

Afbeelding 4.3 Achtergrondconcentratie stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) in 2024 (bron: Atlasleefomgeving, 2026)



Afbeelding 4.4 Achtergrondconcentratie fijnstof (PM<sub>10</sub>) in 2024 (bron: Atlasleefomgeving, 2026)



Afbeelding 4.5 Achtergrondconcentratie fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) in 2024 (bron: Atlasleefomgeving, 2026)



## Conclusie

De omgevingswaarden luchtkwaliteit in en rondom het projectgebied liggen onder de wettelijke grenswaarde van de jaargemiddelden van 40 microgram NO<sub>2</sub> per m<sup>3</sup>, 40 microgram PM<sub>10</sub> per m<sup>3</sup> en 25 microgram PM<sub>2,5</sub> per m<sup>3</sup>. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen tijdelijke opvanglocatie.

## 4.5 Geluid

### Toetsingskader

Artikel 22.3.4 van de Bruidsschat bevat de regels over geluid door een activiteit op of in geluidsgevoelig gebouw dat op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

In afdeling 3.5 van het Bkl zijn de instructieregels opgenomen die van toepassing zijn op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De Omgevingswet maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde en bronnen met basisgeluidemissie. Het is aan het bevoegd gezag om het geluidsniveau van wegen, spoorwegen en industrieterreinen te beoordelen conform artikel 3.20 van het Bkl. Het Rijk stelt voor een aantal aangewezen geluidsgevoelige gebouwen en stiltegebieden specifieke regels op.

Voor geluidgevoelige functies zoals wonen, onderwijs of zorg is artikel 3.20 van het Bkl bepalend. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming op basis van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Conform artikel 22.54 lid 2 van de bruidsschat van het omgevingsplan hoeft er in het kader van een BOPA voor een periode korter dan 10 jaar niet getoetst te worden aan de bepalingen over geluid in paragraaf 22.3.4 van het omgevingsplan, mits het niet een geluidsgevoelig gebouw betreft. Een tijdelijke opvanglocatie is geen geluidsgevoelige functie/gebouw en hoeft daarom niet te voldoen aan de standaardwaarde voor geluid. Desalniettemin, dient in het kader van de beoordeling van de BOPA wel aangetoond te worden dat de ontwikkeling voldoet aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De beoordeling van het binnenniveau dient in dit kader tevens beoordeeld te worden.

### Resultaten

Om een indicatieve inschatting te krijgen van het geluidsniveau worden de Atlasleefomgeving kaarten geraadpleegd. Ter plaatse van de projectlocatie varieert het indicatieve geluidsniveau van 56 dB op (een deel van) de voorzijde van het terrein tot 42 aan de achterzijde (zie afbeelding 4.6). De maatgevende bron is wegverkeerlawaaï vanaf de Koningin Julianalaan.

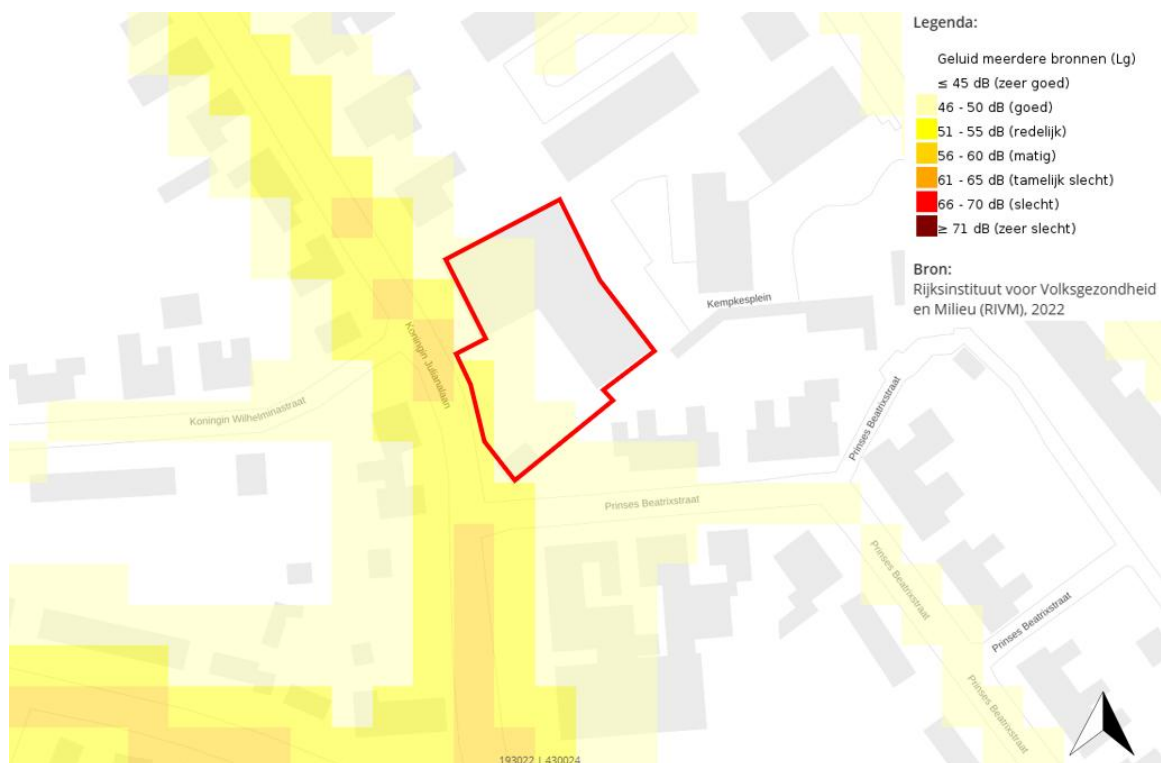
Overige bronnen van geluidlawaai (industrie, trein en luchtvaart) zijn niet aanwezig in nabijheid. Alhoewel een tijdelijke opvanglocatie geen geluidsgevoelige functie is wordt in deze beoordeling wel gekeken naar de standaardwaarde en grenswaarde die gelden voor geluidsgevoelige functies en het binnenniveau.

Conform het Bkl geldt voor geluid, afkomstig van een gemeentelijke weg, op een gevel van een geluidsgevoelige functie, een standaardwaarde van 53 dB  $L_{den}$  en grenswaarde van 70 dB  $L_{den}$ . Conform de methode Miedema<sup>1</sup> varieert het geluidsniveau van 'matig' tot 'goed'. Het pand voor de tijdelijke opvanglocatie voldoet in alle gevallen aan de grenswaarde en enkel een deel van de voorzijde voldoet niet aan de standaardwaarde. Dit betreft echter een kleine overschrijding van 3 dB.

Voor het binnenniveau geldt conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) waarden waaraan voldaan moet worden. In het Bbl zijn hierover de volgende de artikelen 4.102, 4.103, 4.105 en 5.23 opgenomen, echter gaan deze uit van situaties voor tijdelijke (nieuw)bouwwerken voor langer en korter dan 10 jaar en voor wijzigingen van functies met een instandhoudingstermijn van langer dan 10 jaar. In het geval van de locatie te Ooij is sprake van een tijdelijke functie wijziging voor een periode korter dan 10 jaar. In het Bbl is hiervoor geen binnenniveau eis opgenomen. In artikel 5.32a is een maatwerk voorschrift opgenomen voor overige gevallen waarbij een binnenniveau eis van 43 dB geldt. Gelet op de situatie voor Ooij is het verdedigbaar om bij deze waarden aan te haken en te toetsen. Gelet op dat het een bestaand hotel betreft, waar overnachting plaatsvindt, dient gevelwering aan minimaal 20 dB te voldoen. Hiermee zou het binnenniveau (56 dB - 20 dB = 36 dB) voldoen aan de binnenniveau eis van 43 dB.

Gezien de tijdelijkheid van het voornemen, het feit dat een tijdelijke opvanglocatie geen geluidsgevoelige functie is, het binnenniveau voldoet en het niet overschrijden van de grenswaarde, kan het geluidsniveau ter plaatse van de tijdelijke opvanglocatie als acceptabel beschouwd worden.

Afbeelding 4.6 Geluidsniveau Koningin Julianalaan 32 te Ooij (bron: Atlasleefomgeving, 2026)



<sup>1</sup> De methode Miedema is een beoordelingsmethode om de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op (gevels van) bestemmingen te bepalen, om zo een goede afweging te maken in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## Conclusie

De projectlocatie voor de tijdelijke opvanglocatie valt binnen de grenswaarde van geluid. Gelet op dat de projectlocatie voldoet aan de grenswaarde, binnenniveau en het project gaat om een tijdelijke opvanglocatie (en dus geen geluidsgevoelige functie), kan geconcludeerd worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat haalbaar is en geluid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.6 Geur

### Toetsingskader

Regels over geur zijn onderverdeeld in de verschillende Amvb's van de Omgevingswet. Het verschilt per stationaire bron en activiteit waar de regels zijn opgenomen. Indien er geen aanpassingen hebben plaatsgevonden in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, gelden de regels uit hoofdstuk 22 van het omgevingsplan, die met de Bruidsschat onderdeel zijn geworden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. De regels voor milieubelastende activiteiten staan opgenomen in hoofdstuk 3 van het Bal.

De algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur vanuit het Bkl zijn van toepassing. In het Bkl is opgenomen dat het bevoegd gezag verantwoordelijk is voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van geur. In paragraaf 22.3.6 van het Omgevingsplan gemeente Berg en Dal zijn de regels omtrent geur opgenomen. De minimale afstand van verschillende agrarische functies tot een geurgevoelig object, binnen de bebouwde kom, is 100 m.

Het is aan het bevoegd gezag om te beoordelen of de geurhinder aanvaardbaar is gelet op het Bkl en het omgevingsplan.

### Resultaten

Een tijdelijke opvanglocatie voor asielzoekers is niet opgenomen als activiteit waarvoor geurvoorschriften gelden. Daarnaast is een tijdelijke opvanglocatie geen bron van geuremissies of een geurgevoelige bestemming. Desalniettemin, moet zorg worden gedragen voor een aanvaardbaar leefklimaat ten aanzien van geur. Gekeken naar de projectlocatie zijn er geen bedrijven of andere bronnen, in de nabije omgeving, gesitueerd die geurhinder veroorzaken.

Tot slot is een tijdelijke opvanglocatie voor asielzoekers geen milieubelastende activiteit, daarmee gelden geen voorschriften ten aanzien van geur vanuit het Bal.

## Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.7 Omgevingsveiligheid

### Toetsingskader

#### *Kwetsbare gebouwen en locaties*

In het omgevingsplan houdt de gemeente vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties rekening met het belang van een veilige leefomgeving.

De gemeente moet onder andere regels opnemen om kwetsbare gebouwen en locaties te beschermen. In artikel 5.3 Bkl worden gebouwen en locaties ingedeeld in drie categorieën:

- 1 zeer kwetsbaar (alleen gebouwen);
- 2 kwetsbaar (gebouwen en locaties);
- 3 beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties).

De aanwijzing van deze categorieën gebouwen en locaties staan in bijlage VI van het Bkl.

### **Zeer kwetsbare gebouwen**

Een gebouw is 'zeer kwetsbaar' als het een gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen. Het gaat om de volgende gebouwen:

- woonfunctie voor 24-uurszorg;
- basisscholen;
- scholen voor minderjarigen;
- dagverblijf van personen met een lichamelijke of geestelijke beperking;
- gezondheidszorg met bedgebied (ziekenhuizen en verpleeghuizen);
- kinderopvang;
- gevangenissen.

### **Kwetsbare gebouwen en locaties**

Kwetsbare gebouwen en locaties zijn gebouwen met een woonfunctie en locaties bestemd voor grote evenementen of voor recreatief nachtverblijf voor meer dan 50 personen. Gebouwen en locaties zijn ook kwetsbaar als er veel personen een groot deel van de dag aanwezig zijn. Het gaat bijvoorbeeld om de volgende gebouwen en locaties:

- woonfunctie;
- bijeenkomstfunctie;
- kantoorfunctie;
- sportfunctie;
- scholen voor volwassenen;
- gezondheidszorg zonder bedgebied;
- locaties voor evenementen in de open lucht voor ten minste 5.000 personen.

### **Beperkt kwetsbare gebouwen en locaties**

De overige gebouwen en locaties zijn beperkt kwetsbaar. Het gaat bijvoorbeeld om de volgende gebouwen en locaties:

- woonfunctie op een locatie met een dichtheid van ten hoogste twee woningen, woonschepen of woonwagens per ha;
- kantoorfunctie met een bruto-vloeroppervlakte van ten hoogste 1.500 m<sup>2</sup>;
- een onderwijsfunctie voor volwassenenonderwijs (met uitzondering van een onderwijsfunctie waarin doorgaans een groot aantal personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig is);
- recreatief nachtverblijf voor ten hoogste 50 personen;
- evenementen in de openlucht voor minder dan 5.000 personen.

### **Plaatsgebonden risico**

Bij het toedelen van locaties voor kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen moet de gemeente in het omgevingsplan de grenswaarde in acht nemen voor het plaatsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico is: 'de kans op overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit' (artikel 5.6 Bkl).

De grenswaarde voor zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties is 1 op de 1.000.000 per jaar (artikel 5.7 Bkl). Deze grenswaarde wordt ruimtelijk vertaald in afstanden tot gebouwen en locaties, (zweer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen niet binnen de PR-10-6 contour van een activiteit komen (artikel 5.8 Bkl). In het Bkl staan voorwaarden waaronder een gemeente bij kwetsbare gebouwen en locaties tijdelijk kan afwijken van de grenswaarden voor een periode van maximaal drie jaar (artikel 5.10 Bkl).

Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties geldt dat een gemeente rekening moet houden met een standaardwaarde voor het plaatsgebonden risico, dit is 1 op de 1.000.000 per jaar. De gemeente kan hierbij, binnen de voorwaarden van de instructieregel, een eigen afweging maken (artikel 5.11 Bkl).

### **Groepsrisico (aandachtsgebieden)**

Het groepsrisico is de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. De gemeente moet in het omgevingsplan binnen aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico (artikel 5.15 Bkl). Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Voor beperkte kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkte kwetsbare en kwetsbare locaties wordt in het omgevingsplan rekening gehouden met het groepsrisico binnen de volgende aandachtsgebieden:

- brandaandachtsgebied;
- explosieaandachtsgebied;
- gifwolkaandachtsgebied.

Artikel 5.15 Bkl is niet van toepassing als voorgenoemde kwetsbare gebouwen en locaties op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit al rechtmatig op een locatie zijn toegestaan (artikel 5.15a Bkl).

De gemeente kan binnen een aandachtsgebied ook nog een voorschriftgebied aanwijzen. In dit deel van het aandachtsgebied gelden aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen (artikel 4.90-4.96 Bbl). Locaties voor zeer kwetsbare gebouwen in een brand- of explosieaandachtsgebied moeten altijd worden aangewezen als voorschriftgebied. Dit geldt echter niet voor bestaande gebouwen die binnen een voorschriftgebied liggen.

### **Risicovolle activiteiten**

De gemeente moet in het omgevingsplan regels opnemen over externe veiligheid als nieuwe risicovolle activiteiten worden toegestaan. In bijlage VII van het Bkl zijn risicovolle activiteiten aangewezen. Het gaat om de volgende soorten activiteiten:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven (verschillende milieubelastende activiteiten uit het Bal);
- het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit;
- windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit.

Regels over veiligheid in de omgeving van luchthavens worden op een later moment nog opgenomen in het Bkl (gereserveerd in paragraaf 5.1.2.6 Bkl). Verder staan er in het Bkl ook instructieregels voor risicovolle activiteiten die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal:

- opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk;
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik;
- exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven;
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik.

### **Aandachtsgebieden**

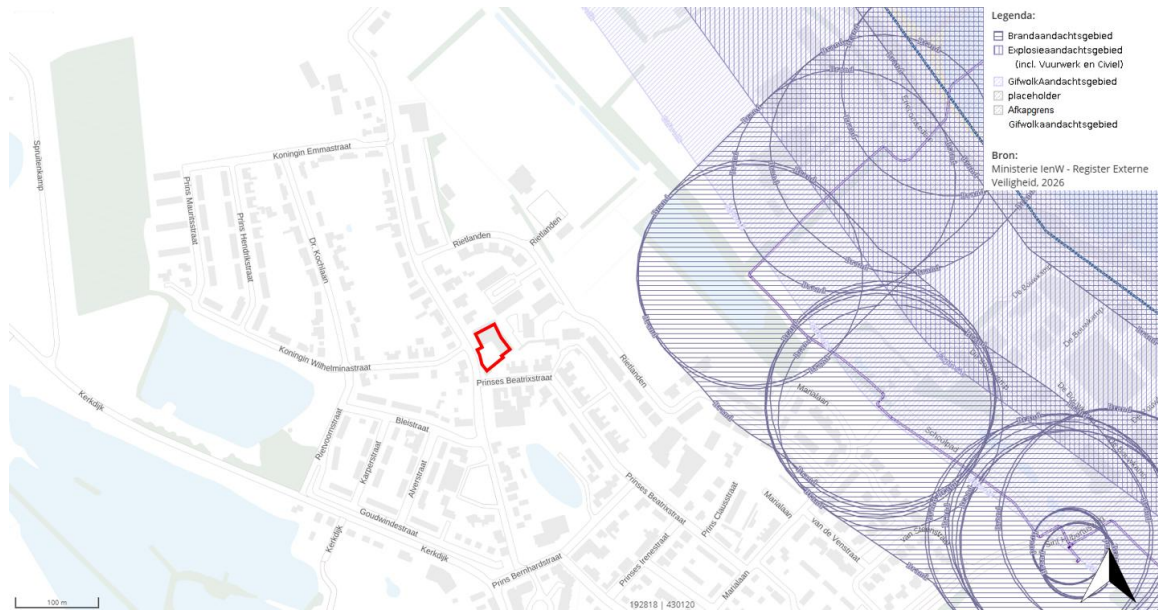
De gemeente kan in het omgevingsplan ruimte reserveren voor aandachtsgebieden waarbinnen risicovolle activiteiten kunnen uitbreiden of nieuwe activiteiten mogen plaatsvinden. De begrenzing van de aandachtsgebieden is aangewezen in bijlage VII:

- afstand aangegeven bij die activiteit: onderdelen A, onder 1a en 7, B, onder 2 en 5, C en E, onder 9, 10 en 13;
- afstand berekenen: de onderdelen D, onder 2, en E, onder 2 tot en met 9, 11 en 12.

### **Resultaten**

In de directe nabijheid (circa 175 m) van de projectlocatie bevindt zich een brandaandachtsgebied (zie afbeelding 4.7). De projectlocatie bevindt zich echter niet in de plaatsgebonden risico-contouren of aandachtsgebieden.

Afbeelding 4.7 Activiteiten met gevaarlijke stoffen, aandachtsgebieden en plaatsgebonden risico omgeving Koningin Julianalaan 32 (bron: Atlasleefomgeving, 2026)



### Conclusie

Ten aanzien van het aspect omgevingsveiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen tijdelijke opvanglocatie.

## 4.8 Trillingen

### Toetsingskader

De geldende wet- en regelgeving rondom het aspect trillingen is voornamelijk te vinden in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Bruidsschat. Het beoordelen van trilling heeft 3 doelen:

- 1 beoordelen of activiteiten in trillingsgevoelige gebouwen op een locatie wenselijk of toelaatbaar zijn;
- 2 beoordelen of maatregelen nodig zijn om trillingshinder te voorkomen;
- 3 beoordelen of activiteiten of werkzaamheden voldoen aan de normen voor trillingen.

### Trillinggevoeligheid

In het Bkl zijn trillingsgevoelige gebouwen aangewezen. Dit zijn bijvoorbeeld woningen, scholen of ziekenhuizen. De instructieregels uit het Bkl zijn geldend voor alle door het Bkl aangewezen trillinggevoelige gebouwen en ruimten. De aanwijzing van trillingsgevoelige gebouwen komt overeen met de gebruiksfuncties zoals bepaald in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Deze functie omvat onder andere gevangenissen, hotels, asielzoekerscentra en recreatiewoningen. Bij de ruimtelijke inpassing van dergelijke gebouwen kan het aspect trillingen alsnog een rol spelen doordat er immer rekening gehouden dient te worden met de ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’.

### Resultaten

Desondanks dient rekening gehouden te worden met mogelijke trillinghinder. Trillinghinder kan ontstaan onder andere ontstaan door verkeer over de weg (waarbij belangrijke factoren zijn: zwaardere voertuigen, een hogere snelheid en een oneffen wegdek) of verkeer over het spoor. Nabij de projectlocatie bevinden zich enkele wegen gemeentelijke wegen (o.a. Koningin Julianalaan, Prinses Beatrixstraat en Rietlanden). Er bevindt zich geen spoorlijn in de nabije omgeving van de projectlocatie.

Gezien de projectlocatie enkel nabij (kleine) gemeentelijke wegen is gelegen, er reeds woningen aanwezig zijn op dezelfde afstand tot deze weg en de projectlocatie al een logiesfunctie had, wordt beargumenteerd dat er voor de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van significante trillinghinder. Daarnaast is de tijdelijke opvanglocatie geen trillingbron.

#### Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.9 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 kan beoordelen. 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 basis van de maatgevende 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 en een gezonde en veilige fysieke leefomgeving, ten behoeve van een optimaal en doelmatig grondgebruik.

In oktober 2024 heeft de VNG de nieuwe richtlijnen voor activiteiten en milieuzonering gepubliceerd. Deze nieuwe handreiking biedt een actuele en gedetailleerde leidraad voor het inpassen van activiteiten binnen de ruimtelijke ordening, met speciale aandacht voor het minimaliseren van milieuhinder en het bevorderen van een duurzame leefomgeving.

Voor de huidige ontwikkelingen wordt echter nog steeds getoetst aan de bestemmingsplannen (tijdelijk deel omgevingsplan) die zijn opgesteld op basis van de oude handreiking. Deze aanpak zorgt voor continuïteit en rechtszekerheid in de ruimtelijke ordeningsprocessen en voorkomt dat projecten plotseling moeten worden aangepast aan de nieuwe richtlijnen.

### Resultaten

Een opvanglocatie voor vluchtelingen wordt niet genoemd in de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Er geldt hiervoor geen milieuzonering, maar gelet op vergelijkbare 'maatschappelijke' functies past deze het best bij een milieucategorie van 2. Het pand werd/wordt gebruikt als hotel en is bestemd met een horeca functie. Vanuit het bestemmingsplan heeft de locatie geen specifieke milieucategorie toegewezen.

In de directe omgeving zijn geen milieubelastende bedrijven/activiteiten gesitueerd, met een milieuzonering, die door de komst van de opvanglocatie worden belemmerd in hun milieurechten. Tegelijkertijd worden de toekomstige gebruikers van de panden niet belemmerd in hun recht op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit de cumulatie van de milieu- en omgevingsaspecten (luchtkwaliteit, geluid, geur, omgevingsveiligheid en trillingen) volgen geen effecten die leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### Conclusie

Het aspect activiteiten en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen tijdelijke ontwikkeling.

## 4.10 Sociale veiligheid

### Resultaten

Naast een aantrekkelijke en aanpasbare fysieke leefomgeving moet een leefomgeving ook (sociaal) veilig in 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.

Het COA en de gemeente zetten in op maatregelen voor beheer in en rond de gehele opvanglocatie. Het COA doet dit o.a. door 24/7 bereikbaar te zijn voor omwonenden en te voorzien in de begeleiding, beveiliging en inzet van straatcoaches. Daarnaast organiseert het COA omwonenden-overleggen.

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 tijdelijke opvang 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

De COA en gemeente treffen ene pakket aan maatregelen om de sociale veiligheid in de omgeving van de tijdelijke opvanglocatie te waarborgen. Door het nemen van deze maatregelen vormt het aspect sociale veiligheid geen belemmering voor de tijdelijke opvanglocatie.

## 4.11 Niet relevante milieu- en omgevingsaspecten

In tabel 4.1 zijn de aspecten opgenomen die op voorhand kunnen worden uitgesloten. Deze zijn niet relevant in het kader van het project en worden daarom niet verder behandeld in de onderbouwing.

Tabel 4.1 Niet-relevante aspecten

Aspect	Toelichting
duurzaamheid en gezondheid	de voorgenomen ontwikkeling betreft een tijdelijke opvanglocatie. Gezien de tijdelijkheid valt beleidstoetsing van het aspect duurzaamheid en gezondheid buiten de relevante scope van deze onderbouwing. Milieueffecten die impact kunnen hebben op gezondheid, zoals geluid, geur, trillingen omgevingsveiligheid en luchtkwaliteit, worden in deze onderbouwing wel getoetst, in de desbetreffende paragrafen
weging van het waterbelang	er vinden geen wijzingen plaats in de waterhuishouding, omdat geen vergroting van het verhardingspercentage plaatsvindt en er ook geen invloed is op andere assets in beheer van het waterschap. Dit aspect is daarmee niet relevant voor dit project
bodem	er vinden geen grondroerende werkzaamheden plaats. Een effect op bodem is daarom op voorhand uitgesloten. Dit aspect is daarmee niet relevant voor dit project
ontpofbare oorlogsresten	in de directe omgeving van de projectlocatie zijn meerdere munitieruimingen uitgevoerd, wat kan betekenen dat de omgeving verdacht is op ontpofbare oorlogsresten. Er vinden echter geen grondroerende werkzaamheden plaats. Een effect op ontpofbare oorlogsresten is daarom op voorhand uitgesloten. Dit aspect is daarmee niet relevant voor dit project
magneetvelden	de projectlocatie ligt niet in de nabijheid van een kabelverbinding en/of hoogspanningsnetwerk. Een effect op magneetvelden is daarom op voorhand uitgesloten. Dit aspect is daarmee niet relevant voor dit project

Aspect	Toelichting
landschap	er vinden geen wijzingen plaats aan het gebouw of de omgeving. Een effect op het landschap is daarom op voorhand uitgesloten. De projectlocatie is niet aangeduid als een cultuurhistorisch waardevol object en de projectlocatie ligt niet binnen een beschermd dorpsgezicht. Dit aspect is daarmee niet relevant voor dit project
archeologie en cultuurhistorie	er vinden geen grondroerende werkzaamheden plaats en geen wijzingen aan het gebouw of de omgeving. De gronden hebben vanuit het bestemmingsplan Waarde - Archeologie 3. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de voorkomende archeologische verwachtingswaarden. Doordat er geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden, geldt een vrijstelling voor archeologisch onderzoek. Een effect op archeologie en cultuurhistorie is daarom op voorhand uitgesloten. Dit aspect is daarmee niet relevant voor dit project

## 5 UITVOERBAARHEID

### 5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en participatie

Een BOPA dient maatschappelijk uitvoerbaar te zijn. Dat wil zeggen dat de voorgenomen ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt in het omgevingsplan zijn besproken met de belanghebbenden. Het betrekken van de omgeving in een vroeg stadium vergroot het draagvlak en voorkomt vaak eventuele bezwaren in een later stadium.

De gemeente Berg en Dal heeft de omgeving geïnformeerd over de tijdelijke opvanglocatie, met behulp van een informatiebrief. Daarnaast heeft de gemeente, in de raadsvergadering van donderdag 2 april 2026, inwoners de kans geboden om in te spreken of een schriftelijke reactie te geven. Zes inwoners hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om in te spreken.

De gemeente heeft, tijdens de raadsvergadering op 2 april, besloten om maximaal 64 asielzoekers op te vangen. Daarnaast moet het COA 24/7 bereikbaar zijn voor omwonende en straatcoaches inzetten.

Op donderdag 23 april 2026 is een informatiebijeenkomst gehouden voor de vragen en wensen van omwonenden.

PM: participatieslag wordt op een later moment toegevoegd aan de aanvraag.

### 5.2 Economische uitvoerbaarheid

#### 5.2.1 Financiering

Het COA is verantwoordelijk voor de financiering van de tijdelijke opvanglocatie. Het COA is hoofdverantwoordelijke voor: leefgeld, eten, onderwijs, zorg, begeleiding, beveiliging en de organisatie van omwonenden-overleggen.

#### 5.2.2 Beheer en onderhoud

Het COA verzorgt het beheer en onderhoud van het terrein.

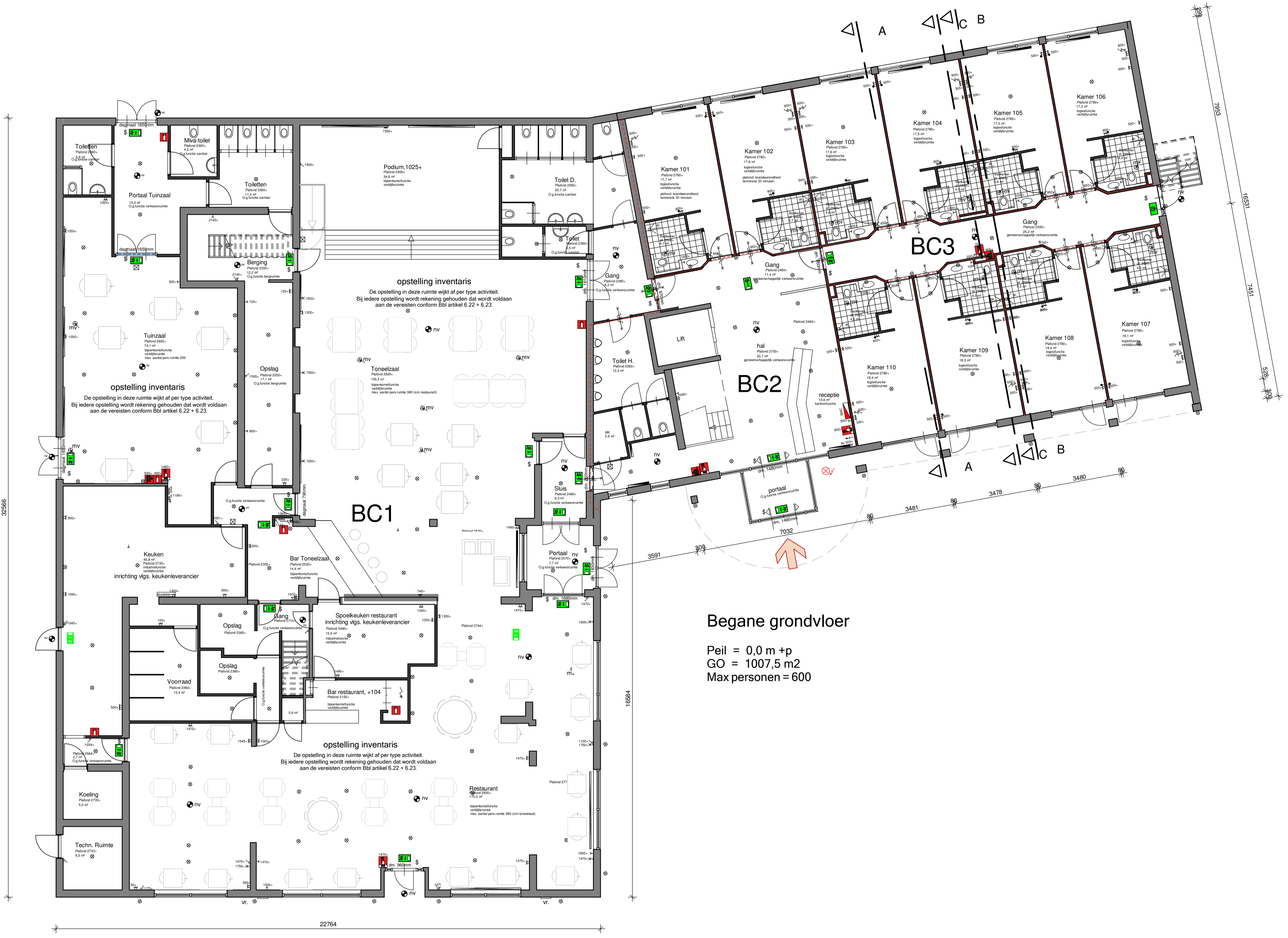
### 5.2.3 Handhaving

De omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van de omgevingsvergunning ligt bij de gemeente. Het handhavingsbeleid van de gemeente Berg en Dal vormt de basis van de handhaving binnen de gemeentelijke grenzen. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen.

Het doel van handhaving is om de bescherming van mens en omgeving te waarborgen tegen ongewenste activiteiten en overlast. In het kader van handhaving zal afstemming met gemeente en politie plaatsvinden.



## BIJLAGE: PLATTEGRONDEN EN DOORSNEDE COA OOIJ



Begane grondvloer  
 Peil = 0,0 m +p  
 GO = 1007,5 m2  
 Max personen = 600

**RENVOOI**

- Ⓜmv afzuigpunt mechanische ventilatie
- Ⓜ Schakelaar, enkelpolig
- Ⓜ Wisselchakelaar
- Ⓜ Schakelaar, enkelpolig, dubbel
- Ⓜ Wandcontactdoos, enkel
- Ⓜ Wandcontactdoos, dubbel
- Ⓜ Aansluitpunt, loze leiding
- Ⓜ Aansluitpunt, bedraaid
- Ⓜ Aansluitpunt, plafondverlichting
- Ⓜ Aansluitpunt, wandlichtpunt
- Ⓜ Radiator
- Ⓜ hwa hemelwaterafvoer

**BRANDVEILIGHEID**

- Ⓜ lokale brandslanghaspel (30m1)
- Ⓜ lokale brandmeldcentrale
- Ⓜ lokale handbrandmelder
- Ⓜ lokale vluchtroute aanduiding volgens NEN 6088 (verlicht en aangesloten op noodstroom)
- Ⓜ lokale draagbaar blusmiddel (klasse ABC, 6kg.)
- Ⓜ deur voorzien van keelmagneet
- Ⓜ fitlicht hooftentree
- Ⓜ brandweeringang
- Ⓜ ruimte voorzien van noodverlichting (verlichtingssterkte op vloerke 1 lux, NEN-EN1838)
- Ⓜ zelfsluitende, brandwerend constructie onderdeel
- Ⓜ paneelbeslag (deur te openen zonder sleutel / los voorwerp)
- Ⓜ 30 minuten brandwerend
- Ⓜ 30 minuten brandwerend (op vloerniveau)
- Ⓜ dmv wjfe doorgang deuren 90x200cm tenzij anders vermeld

**ALGEMENE TEKST (Bb1)**

**Brandmeld- en ontvangersinstallatie:**  
 - Het pand is voorzien van een brandmeldinstallatie voorzien van doormelding naar de RAC + jaarlijks inspectiecertificaat.  
 - Er is een bemande receptie (07.00 - 23.00) aanwezig.

**Noodverlichting:**  
 - Een verblijfsruimte voor meer dan 75 personen en een besloten ruimte waarvoor een vluchtroute uit die verblijfsruimte voort, hebben noodverlichting.  
 - Een besloten ruimte waarvoor een beschermde vluchtroute of beschermde route voort is voorzien van noodverlichting.  
 - De aanwezige noodverlichting dient te voldoen aan de zichtbaarheidsniveaus conform de NEN-EN 1838.  
 - Noodverlichting geeft binnen 15 seconden na het uitvalten van de voorziening voor elektriciteit gedurende ten minste 60 minuten een op een vloer, een tredvlak of een hellingsbaan gemeten verlichtingssterkte van ten minste 1 lux.

**Vluchtrouteaanduiding:**  
 - Een ruimte waarvoor een verkeersroute voort en een ruimte voor meer dan 50 personen hebben een vluchtrouteaanduiding die voldoet aan de NEN 6088 (bestaande vluchtrouteaanduiding) en aan de zichtbaarheidsniveaus conform de NEN-EN 1838.  
 - Daar waar de vluchtrouteaanduiding op grote schaal in het gebouw wordt vervangen/vernieuwd, dient deze te voldoen aan de NEN 3011.

**Panieksloten:**  
 - Een deur waarop bij het vluchten van meer dan 100 personen zijn aanwezig kan worden geopend door een lichte druk tegen de deur of een lichte druk tegen een op circa 1m boven de vloer over de volle breedte van de deur aangebrachte panieksluiting die voldoet aan de NEN-EN 1125.  
 - Een deur op een vluchtroute is bij aanwezigheid van personen in het bouwwerk uitsluitend gesloten indien die deur tijdens het vluchten, zonder gebruik te moeten maken van een sleutel onmiddellijk over de ten minste vereiste breedte kan worden geopend.

**Kwaliteit Brandscheidingen:**  
 - Brandscheidingen dienen ten minste te voldoen aan de 30 minuten WBDBO eis

**BRANDCOMPARTIMENTERING**

- Brandcompartiment 1 = 1140m2 (bg t/m 1e verdieping)
- Brandcompartiment 2 = 360m2 (bg t/m 4e verdieping)
- Brandcompartiment 3 = 660m2 (bg t/m 2e verdieping)
- Brandcompartiment 4 = 320m2 (3e verdieping)

**VAN BOKHORST ARCHITECTEN BNA**  
 Westkadijk 10  
 Postbus 119  
 3860 AC Nijkerk  
 T 033 - 246 11 80  
 E info@vanbokhorstarchitecten.nl  
 I www.vanbokhorstarchitecten.nl

**BEGANE GROND, SCHAAK 1:100**

**Plattegrond begane grond P=0**

PROJECT  
 Renovatie Hotel Gelderse Poort  
 aan de Kon. Julianaalaan te Ooij

OPDRACHTGEVER  
 Fletcher Hotels  
 Buizerdlaan 2, 3435 SB Nieuwegein

**Technisch ontwerp**

**VAN BOKHORST ARCHITECTEN BNA**

DATUM 12-02-2020  
 GEWILDIGD 15-03-2025  
 STATUS  
 SCHAAK 1:100  
 FORMAT A1

PROJECTNUMMER  
**20000**  
 TEKENINGNUMMER  
**TO-100**



1e verdieping  
 Peil = 3,0 m +p  
 GO = 736,8 m<sup>2</sup>  
 Max personen = 30

### RENVOOI

- ⊗ mV afzuigpunt mechanische ventilatie
- ⊗ Schakelaar, enkelpolig
- ⊗ Wisselschakelaar
- ⊗ Schakelaar, enkelpolig, dubbel
- ⊗ Wandcontactdoos, enkel
- ⊗ Wandcontactdoos, dubbel
- ⊗ Aansluitpunt, loze leiding
- ⊗ Aansluitpunt, bedraad
- ⊗ Aansluitpunt, plafondverlichting
- ⊗ Aansluitpunt, wandlichtpunt
- ⊗ Radiator
- ⊗ hwa nemeelwaterafvoer

### BRANDVEILIGHEID

- ⊗ lokale brandslanghaspel (30m1)
- ⊗ lokale brandmeldcentrale
- ⊗ lokale handbrandmelder
- ⊗ lokale vluchtroute aanduiding volgens NEN 6088 (verlicht en aangekleefd op noodstroom)
- ⊗ lokale draagbaar blusmiddel (Klasse ABC, 6kg.)
- ⊗ deur voorzien van kleefmagneet
- ⊗ flatsicht hoofdentre
- ⊗ brandweeringang
- ⊗ ruimte voorzien van noodverlichting (verlichtingssterkte op vloernivo 1lux, NEN-EN1838)
- ⊗ zelfsluitende, brandwerend constructie onderdeel
- ⊗ paniekbeslag (deur te openen zonder sleutel / los voorwerp)
- ⊗ 30 minuten brandwerend
- ⊗ 30 minuten brandwerend (op vloerniveau)
- ⊗ dm vrije doorgang deuren 90x200cm tenzij anders vermeld

### ALGEMENE TEKST (Bbi)

- Brandmeld- en ontvangersinstallatie:**
- Het pand is voorzien van een brandmeldinstallatie voorzien van doormelding naar de RAC + jaarlijks inspectiecertificaat.
  - Er is een bemande receptie (07.00 - 23.00) aanwezig.
- Noodverlichting:**
- Een vestiaire voor meer dan 75 personen en een besloten ruimte waardoor een vluchtroute uit die verblijfsruimte voert, hebben noodverlichting.
  - Een besloten ruimte waardoor een beschermde vluchtroute of beschermde route voert is voorzien van noodverlichting.
  - De aanwezige noodverlichting dient te voldoen aan de zichtbaarheidsnorm conform de NEN-EN 1838.
  - Noodverlichting geeft binnen 15 seconden na het uitvallen van de voeding voor elektrisch gedurende ten minste 60 minuten een op een vloer, een tredevlak of een hellingbaan gemeten verlichtingssterkte van ten minste 1lux.
- Vluchtrouteaanduiding:**
- Een ruimte waardoor een verkeersroute voert en een ruimte voor meer dan 50 personen hebben een vluchtrouteaanduiding die voldoet aan de NEN 6088 (bestaande vluchtrouteaanduiding) en aan de zichtbaarheidsnorm conform de NEN-EN 1838.
  - Daar waar de vluchtrouteaanduiding op grote schaal in het gebouw wordt vervangen/vernieuwd, dient deze te voldoen aan de NEN 3011.
- Panieksloten:**
- Een deur waarop bij het vluchten van meer dan 100 personen zijn aangewezen kan worden geopend door een lichte druk tegen de deur of een lichte druk tegen een op circa 1m boven de vloer over de volle breedte van de deur aangebrachte panieksluiting die voldoet aan de NEN-EN 1125.
  - Een deur op een vluchtroute is bij aanwezigheid van personen in het bouwwerk uitsluitend gesloten indien die deur tijdens het vluchten, zonder gebruik te moeten maken van een sleutel onmiddellijk over de ten minste vereiste breedte kan worden geopend.
- Kwaliteit Brandscheidingen:**
- Brandscheidingen dienen ten minste te voldoen aan de 30 minuten WBDO eis

### BRANDCOMPARTIMENTERING

- Brandcompartiment 1 = 1140m<sup>2</sup> (bg 1m 1e verdieping)
- Brandcompartiment 2 = 360m<sup>2</sup> (bg 1m 4e verdieping)
- Brandcompartiment 3 = 660m<sup>2</sup> (bg 1m 2e verdieping)
- Brandcompartiment 4 = 320m<sup>2</sup> (3e verdieping)

VAN BOKHORST ARCHITECTEN BNA  
 Westkadijk 10  
 Postbus 119  
 3860 AC Nijkerk  
 T 033 - 246 11 80  
 E info@vanbokhorstarchitecten.nl  
 I www.vanbokhorstarchitecten.nl

EERSTE VERDIEPING, SCHAAL 1:100

### Plattegrond 1e verdieping 3000+

PROJECT  
 Renovatie Hotel Gelderse Poort  
 aan de Kon. Julianalaan te Ooij

OPDRACHTGEVER  
 Fletcher Hotels  
 Buizerdlaan 2, 3435 SB Nieuwegein

FASE  
 Technisch ontwerp

VAN BOKHORST  
 ARCHITECTEN BNA

PROJECTNUMMER  
 20000  
 TEKENINGNUMMER  
 TO-101  
 DATUM 12-02-2020  
 GEWILDIGD 15-03-2025  
 STATUS  
 SCHAAL 1:100  
 GETEKEND AP  
 FORMAT A1



2e verdieping  
 Peil = 6,0 m +p  
 GO = 330,6 m<sup>2</sup>  
 Max personen = 23

### RENVOOI

- ⊗mv afzuigpunt mechanische ventilatie
- ∕ Schakelaar, enkelpolig
- ∕ Wisselschakelaar
- ⊕ Schakelaar, enkelpolig, dubbel
- ⊕ Wandcontactdoos, enkel
- ⊕ Wandcontactdoos, dubbel
- ⊕ Aansluitpunt, loze leiding
- ⊕ Aansluitpunt, bedraad
- ⊕ Aansluitpunt, plafondverlichting
- ⊕ Aansluitpunt, wandlichtpunt
- ⊕ Radiator
- ⊕ hwa hemelesterafvoer

### BRANDVEILIGHEID

- ⊕ locatie brandlanghospel (30m1)
- ⊕ locatie brandmeldcentrale
- ⊕ locatie handbrandmelder
- ⊕ locatie vluchtroute aanduiding volgens NEN 6088 (verlicht en aangestoten op noodstroom)
- ⊕ locatie draagbaar blusmiddel (klasse ABC, 6kg.)
- ⊕ deur voorzien van kleefmagneet
- ⊕ fitlicht hoofdentre
- ⊕ brandweeringang
- ⊕ ruimte voorzien van noodverlichting (verlichtingssterkte op voernivo 1lx, NEN-EN1838)
- ⊕ zelfsluitende, brandwerend constructie onderdeel
- ⊕ paniekbeslag (deur te openen zonder sleutel / los voorwerp)
- ⊕ 30 minuten brandwerend
- ⊕ 30 minuten brandwerend (op voerniveau)
- dm vrije doorgang deuren 90x200cm tenzij anders vermeld

### ALGEMENE TEKST (Bbl)

**Brandmeld- en ontruimingsinstallatie**  
 Het pand is voorzien van een brandmeldinstallatie voorzien van doormedding naar de RAC + jaarlijks inspectiecertificaat.  
 Er is een bemande receptie (07.00 - 23.00) aanwezig.

**Noodverlichting**  
 - Een verblijfsruimte voor meer dan 75 personen en een bestien ruimte waardoor een vluchtroute uit die verblijfsruimte voert, hebben noodverlichting.  
 - Een bestien ruimte waardoor een beschermde vluchtroute of beschermde route voert is voorzien van noodverlichting.  
 - De aanwezige noodverlichting dient te voldoen aan de zichtbaarheidsindex conform de NEN-EN 1838.  
 - Noodverlichting geeft binnen 15 seconden na het uitvalven van de voorziening voor elektriciteit gedurende ten minste 60 minuten een op een vloer, een tredevlak of een hellingbaan gemeten verlichtingssterkte van ten minste 1lx.

**Vluchtroutesaanduiding**  
 - Een ruimte waardoor een verkeersroute voert en een ruimte voor meer dan 50 personen hebben een vluchtroutesaanduiding die voldoet aan de NEN 6088 (bestaande vluchtroutesaanduiding en aan de zichtbaarheidsindex conform de NEN-EN 1838).  
 - Daar waar de vluchtroutesaanduiding op grote schaal in het gebouw wordt vervangen/vernieuwd, dient deze te voldoen aan de NEN 3011.

**Panieksloten**  
 - Een deur waarop bij het vluchten van meer dan 100 personen zijn aangewezen kan worden geopend door een lichte druk tegen de deur of een lichte druk tegen een op circa 1m boven de vloer over de volle breedte van de deur aangebrachte panieksluiting die voldoet aan de NEN-EN 1125.  
 - Een deur op een vluchtroute is bij aanwezigheid van personen in het bouwwerk uitsluitend gesloten indien die deur tijdens het vluchten, zonder gebruik te moeten maken van een sleutel onmiddellijk over de ten minste vereiste breedte kan worden geopend.

**Kwaliteit Brandscheidingen**  
 - Brandscheidingen dienen ten minste te voldoen aan de 30 minuten WBDBO eis

### BRANDCOMPARTIMENTERING

- Brandcompartiment 1 = 1140m<sup>2</sup> (bg 1m 1e verdieping)
- Brandcompartiment 2 = 360m<sup>2</sup> (bg 1m 4e verdieping)
- Brandcompartiment 3 = 660m<sup>2</sup> (bg 1m 2e verdieping)
- Brandcompartiment 4 = 320m<sup>2</sup> (3e verdieping)

VAN BOKHORST ARCHITECTEN BNA  
 Westkadijk 10  
 Postbus 119  
 3860 AC Nijkerk  
 T 033 - 246 11 80  
 E info@vanbokhorstarchitecten.nl  
 I www.vanbokhorstarchitecten.nl

TWEEDE VERDIEPING, SCHAAL 1:100

### Plattegrond 2e verdieping 6000+

PROJECT  
 Renovatie Hotel Gelderse Poort  
 aan de Kon. Julianalaan te Ooij

OPDRACHTGEVER  
 Fletcher Hotels  
 Buizerdlaan 2, 3435 SB Nieuwegein

FASE  
 Technisch ontwerp



DATUM	12-02-2020	PROJECTNUMMER	20000
GEWILDIGD	15-03-2025	TEKENNUMMER	
STATUS			
SCHAAL	1:100	GETEKEND	AP
FORMAT	A1		TO-102



3e verdieping

Peil = 9,0 m +p  
GO = 330,6 m<sup>2</sup>  
Max personen = 23

## RENVOOI

- ⊕ tv afzuigpunt mechanische ventilatie
- ⊕ Schakelaar, enkelpolig
- ⊕ Wisseschakelaar
- ⊕ Schakelaar, enkelpolig, dubbel
- ⊕ Wandcontactdoos, enkel
- ⊕ Wandcontactdoos, dubbel
- ⊕ Aansluitpunt, loze leiding
- ⊕ Aansluitpunt, beëindigd
- ⊕ Aansluitpunt, plafondverlichting
- ⊕ Aansluitpunt, wandlichtpunt
- ⊕ Radiator
- ⊕ hwa hernevelwaterafvoer

## BRANDVEILIGHEID

- ⊕ lokale brandlanghaspel (30m1)
  - ⊕ lokale brandmeldecentrale
  - ⊕ lokale handbrandmelder
  - ⊕ lokale vluchtroute aanduiding volgens NEN 6088 (verlicht en aangesloten op noodstroom)
  - ⊕ lokale draagbaar blusmiddel (klasse ABC, 6kg)
  - ⊕ deur voorzien van kleefmagneet
  - ⊕ flitslicht hoofdentry
  - ⊕ brandweeringang
  - ⊕ ruimte voorzien van noodverlichting (verlichtingssterkte op vloerivo 1lux, NEN-EN1838)
  - ⊕ zelfsluitende, brandwerend constructie onderdeel
  - ⊕ paniekbestag (deur te openen zonder sleutel / los voorwerp)
  - ⊕ 30 minuten brandwerend
  - ⊕ 30 minuten brandwerend (op vloeriveau)
- dm vrije doorgang deuren 90x200cm tenzij anders vermeld

## ALGEMENE TEKST (Bb1)

### Brandmeld- en ontvaimingsinstallatie:

- Het pand is voorzien van een brandmeldinstallatie voorzien van doormelding naar de RAC + jaarlijks inspectiecertificaat.
- Er is een brandreceptie (07.00 - 23.00) aanwezig.

### Noodverlichting:

- Een verblijfsruimte voor meer dan 75 personen en een besloten ruimte waardoor een vluchtroute uit die verblijfsruimte voert, hebben noodverlichting.
- Een besloten ruimte waardoor een beschermde vluchtroute of beschermde route voert is voorzien van noodverlichting.
- De aanwezige noodverlichting dient te voldoen aan de zichtbaarheidsnormen conform de NEN-EN 1838.
- Noodverlichting geeft binnen 15 seconden na het uitvallen van de voorziening voor elektriciteit gedurende ten minste 60 minuten een op een vloer, een tredewak of een hellingbaan gemeten verlichtingssterkte van ten minste 1lux.

### Vluchtrouteaanduiding:

- Een ruimte waardoor een verkeersroute voert en een ruimte voor meer dan 50 personen hebben een vluchtrouteaanduiding die voldoet aan de NEN 6088 (bestaande vluchtrouteaanduiding) en aan de zichtbaarheidsnormen conform de NEN-EN 1838.
- Daar waar de vluchtrouteaanduiding op grote schaal in het gebouw wordt vervangen/vernieuwd, dient deze te voldoen aan de NEN 3011.

### Panieksloten:

- Een deur waarop bij het vluchten van meer dan 100 personen zijn aangewezen kan worden geopend door een lichte druk tegen de deur of een lichte druk tegen een op circa 1m boven de vloer over de volle breedte van de deur aangebrachte panieksluiting die voldoet aan de NEN-EN 1125.
- Een deur op een vluchtroute is bij aanwezigheid van personen in het bouwwerk uitsluitend gesloten indien die deur tijdens het vluchten, zonder gebruik te moeten maken van een sleutel onmiddellijk over de ten minste vereiste breedte kan worden geopend.

### Kwaliteit Brandscheringen:

- Brandscheringen dienen ten minste te voldoen aan de 30 minuten WBDBO eis

## BRANDCOMPARTIMENTERING

- Brandcompartiment 1 = 1140m<sup>2</sup> (bg 1m 1e verdieping)
- Brandcompartiment 2 = 360m<sup>2</sup> (bg 1m 4e verdieping)
- Brandcompartiment 3 = 660m<sup>2</sup> (bg 1m 2e verdieping)
- Brandcompartiment 4 = 320m<sup>2</sup> (3e verdieping)

VAN BOKHORST ARCHITECTEN BNA  
Westkadijk 10  
Postbus 119  
3860 AC Nijkerk  
T 033 - 246 11 80  
E info@vanbokhorstarchitecten.nl  
I www.vanbokhorstarchitecten.nl

DERDE VERDIEPING, SCHAAL 1:100

ONDERDEEL

## Plattegrond 3e verdieping 9000+

PROJECT

Renovatie Hotel Gelderse Poort  
aan de Kon. Julianalaan te Ooij

OPERACHTGEVER

Fletcher Hotels  
Buizerdlaan 2, 3435 SB Nieuwegein

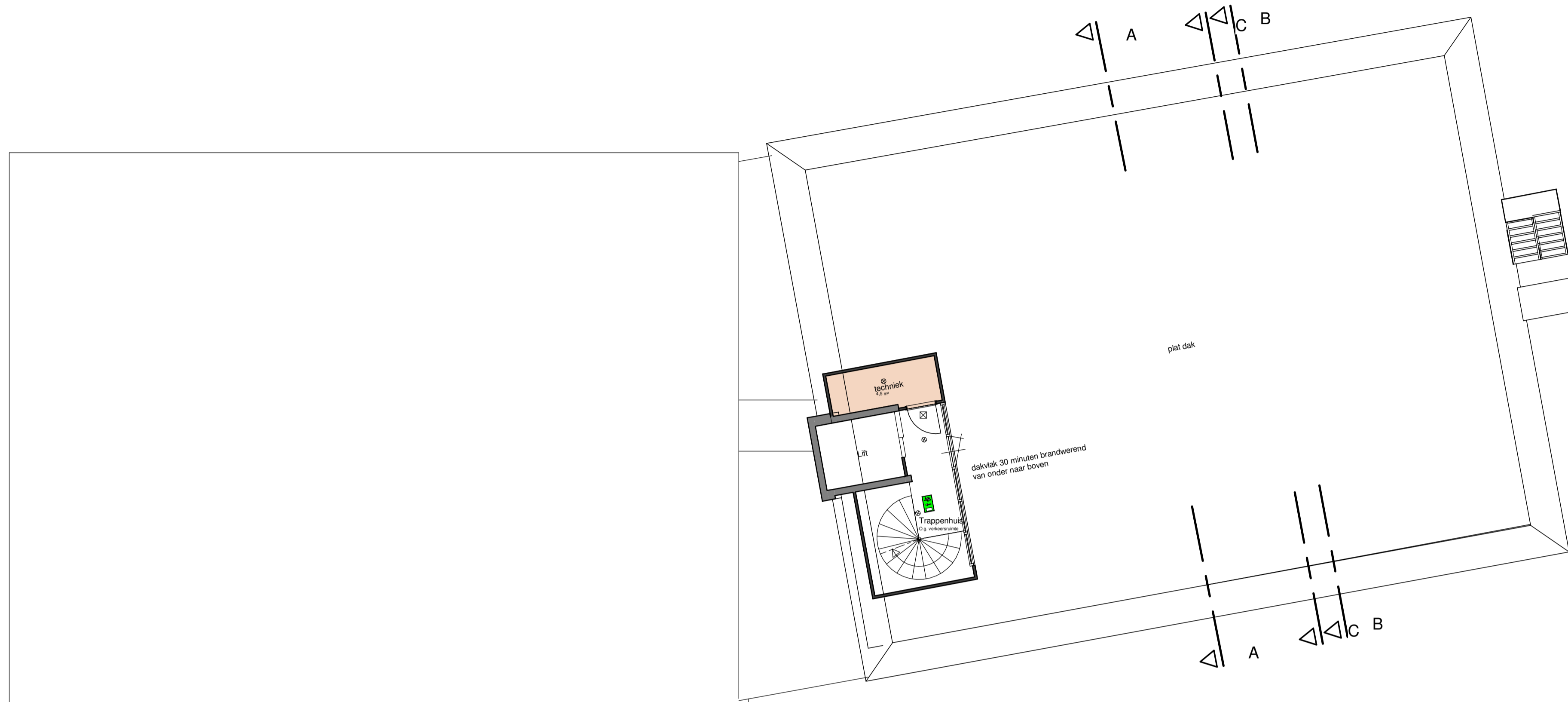
FASE

Technisch ontwerp

VAN BOKHORST  
ARCHITECTEN BNA

PROJECTNUMMER  
20000  
TEKENNUMMER  
TO-103

DATUM 12-02-2020  
GEWILDIGD 15-03-2025  
STATUS  
SCHAAI 1:100  
GETEKEND AP  
FORMAT A1



### 4e verdieping

Peil = 11,8 m +p  
GO = 11,5 m2  
Max personen = 0

## RENVOOI

- ⊙nv afzuigpunt mechanische ventilatie
- ⌘ Schakelaar, enkelpolig
- ⌘ Wisselschakelaar
- ⌘ Schakelaar, enkelpolig, dubbel
- ⌘ Wandcontactdoos, enkel
- ⌘ Wandcontactdoos, dubbel
- ⌘ Aansluitpunt, loze leiding
- ⌘ Aansluitpunt, plafondverlichting
- ⌘ Aansluitpunt, wandlichtpunt
- ⌘ Radiator
- ⌘ hwa warmwaterafvoer

## BRANDVEILIGHEID

- ⌘ locatie brandslanghaspel (30m1)
- ⌘ locatie brandmeldcentrale
- ⌘ locatie handbrandmelder
- ⌘ locatie vluchtroute aanduiding volgens NEN 6088 (verlicht en aangestipt op noodstroombestemming)
- ⌘ locatie draagbaar blusmiddel (klasse ABC, 6kg)
- ⌘ deur voorzien van kleefmagneet
- ⌘ flitslicht hoofdentree
- ⌘ brandweeringang
- ⌘ nv ruimte voorzien van noodverlichting (verlichtingssterkte op vloerniveau 1lx, NEN-EN1838)
- ⌘ zfsz zelfsluitende, brandwerend constructie onderdeel
- ⌘ paniekbeslag (deur te openen zonder sleutel / los voorwerp)
- ⌘ 30 minuten brandwerend
- ⌘ 30 minuten brandwerend (op vloerniveau)
- ⌘ dm vrije doorgang deuren 90x200cm tenzij anders vermeld

## ALGEMENE TEKST (Bb)

**Brandmeld- en ontvangersinstallatie:**  
- Het pand is voorzien van een brandmeldinstallatie voorzien van doormelding naar de RAC + jaarlijks inspectiecertificaat.  
- Er is een bemande receptie (07.00 - 23.00) aanwezig.

**Noodverlichting:**  
- Een verblijfsruimte voor meer dan 75 personen en een besloten ruimte waardoor een vluchtroute uit de verblijfsruimte voert, hebben noodverlichting.  
- Een besloten ruimte waardoor een beschermde vluchtroute of beschermde route voert is voorzien van noodverlichting.  
- De aanwezige noodverlichting dient te voldoen aan de zichtbaarheidseisen conform de NEN-EN 1838.  
- Noodverlichting geeft binnen 15 seconden na het uitvallen van de voeding voor elektriciteit gedurende ten minste 90 minuten een op een vloer, een tredewijk of een hellingbaan gemeten verlichtingssterkte van ten minste 1lx.

**Vluchtrouteaanduiding:**  
- Een ruimte waardoor een verkeersroute voert en een ruimte voor meer dan 50 personen hebben een vluchtrouteaanduiding die voldoet aan de NEN 6088 (bestaande vluchtrouteaanduiding) en aan de zichtbaarheidseisen conform de NEN-EN 1838.  
- Daar waar de vluchtrouteaanduiding op grote schaal in het gebouw wordt vervangen/vernieuwd, dient deze te voldoen aan de NEN 3011.

**Panieksloten:**  
- Een deur waarop bij het vluchten van meer dan 100 personen zijn aangewezen kan worden geopend door een lichte druk tegen de deur of een lichte druk tegen een op circa 1m boven de vloer over de volle breedte van de deur aangebrachte panieksluiting die voldoet aan de NEN-EN 1125.  
- Een deur op een vluchtroute is bij aanwezigheid van personen in het bouwwerk uitsluitend gesloten indien die deur tijdens het vluchten, zonder gebruik te moeten maken van een sleutel onmiddellijk over de ten minste vereiste breedte kan worden geopend.

**Kwaliteit Brandscheidingen:**  
- Brandscheidingen dienen ten minste te voldoen aan de 30 minuten WBDBO eis

## BRANDCOMPARTIMENTERING

- Brandcompartiment 1 = 1140m2 (bg 1m 1e verdieping)
- Brandcompartiment 2 = 360m2 (bg 1m 4e verdieping)
- Brandcompartiment 3 = 660m2 (bg 1m 2e verdieping)
- Brandcompartiment 4 = 320m2 (3e verdieping)

**VAN BOKHORST ARCHITECTEN BNA**  
Westkade 10  
Postbus 119  
3860 AC Nijkerk  
T 033 - 246 11 80  
E info@vanbokhorstarchitecten.nl  
I www.vanbokhorstarchitecten.nl

VIERDE VERDIEPING, SCHAAL 1:100

## Plattegrond 4e verdieping 11800+

PROJECT  
Renovatie Hotel Gelderse Poort  
aan de Kon. Julianalaan te Ooij

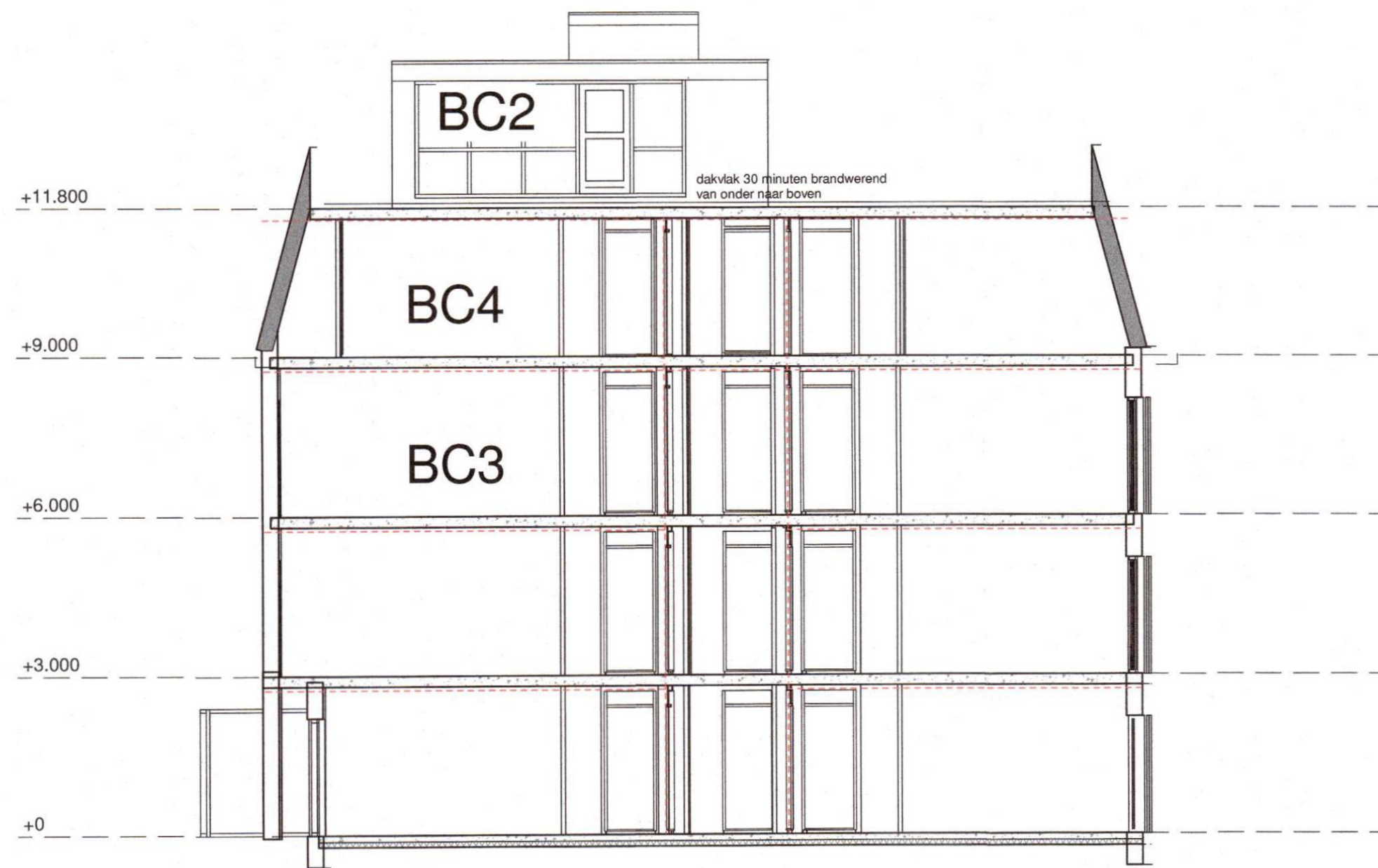
OPDRACHTGEVER  
Fletcher Hotels  
Buizerdlaan 2, 3435 SB Nieuwegein

FASE  
Technisch ontwerp

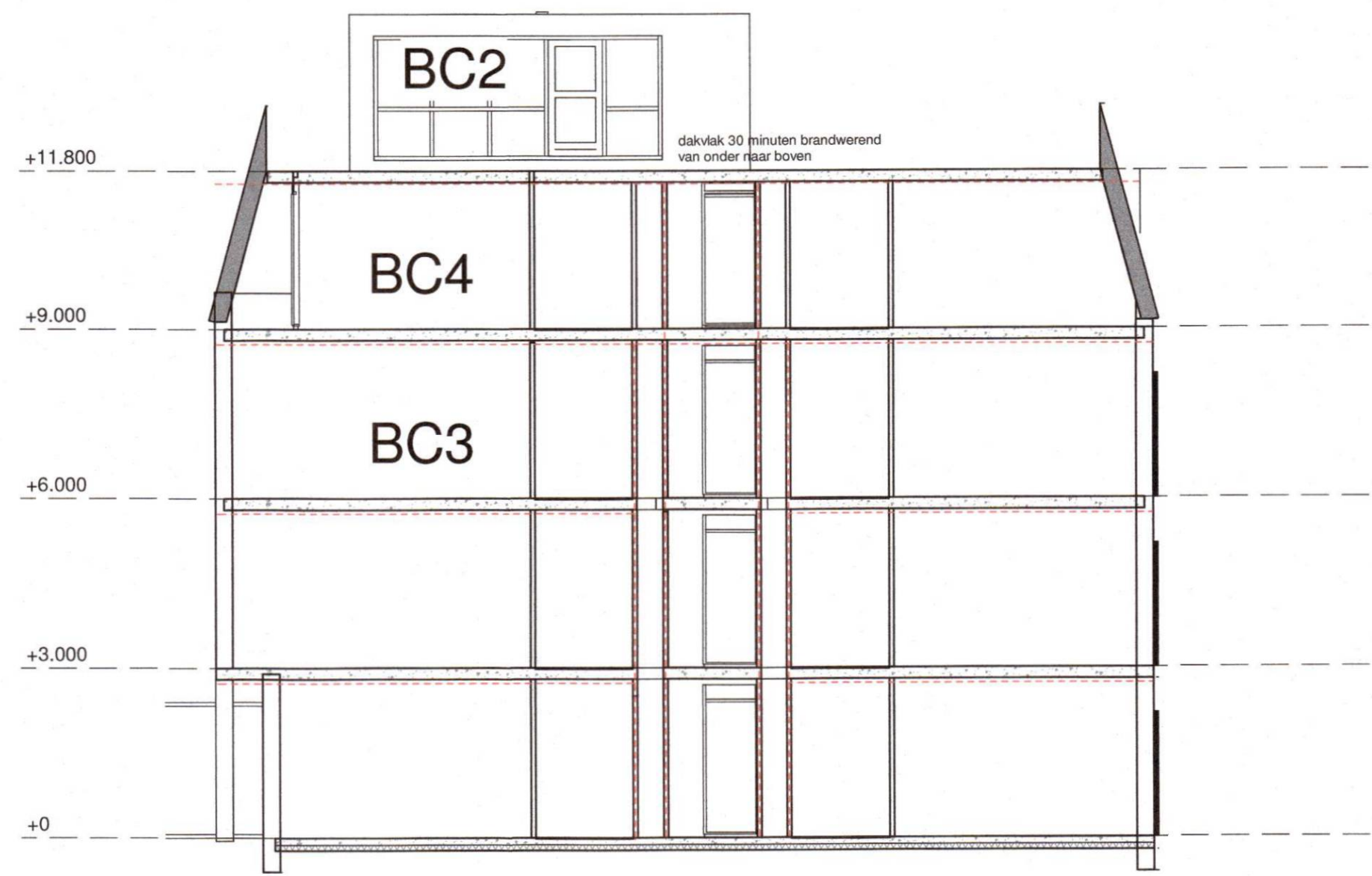
VAN BOKHORST  
ARCHITECTEN BNA

PROJECTNUMMER  
20000  
DATUM 12-02-2020  
GEWILZIGD 15-03-2025  
STATUS  
SCHAAL 1:100  
GETEKEND AP  
FORMAT A1  
TEKENNUMMER  
TO-104

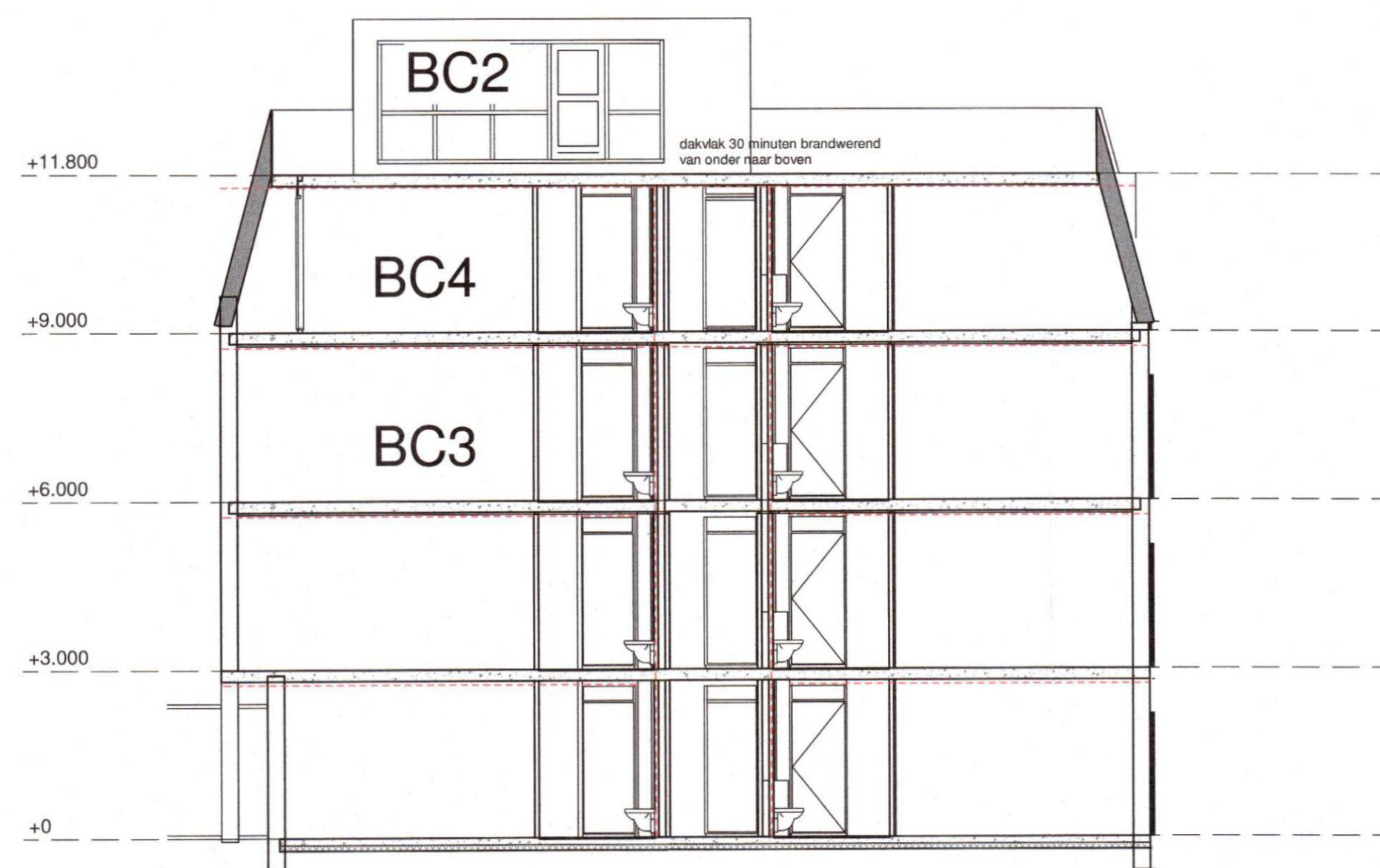
D200709062



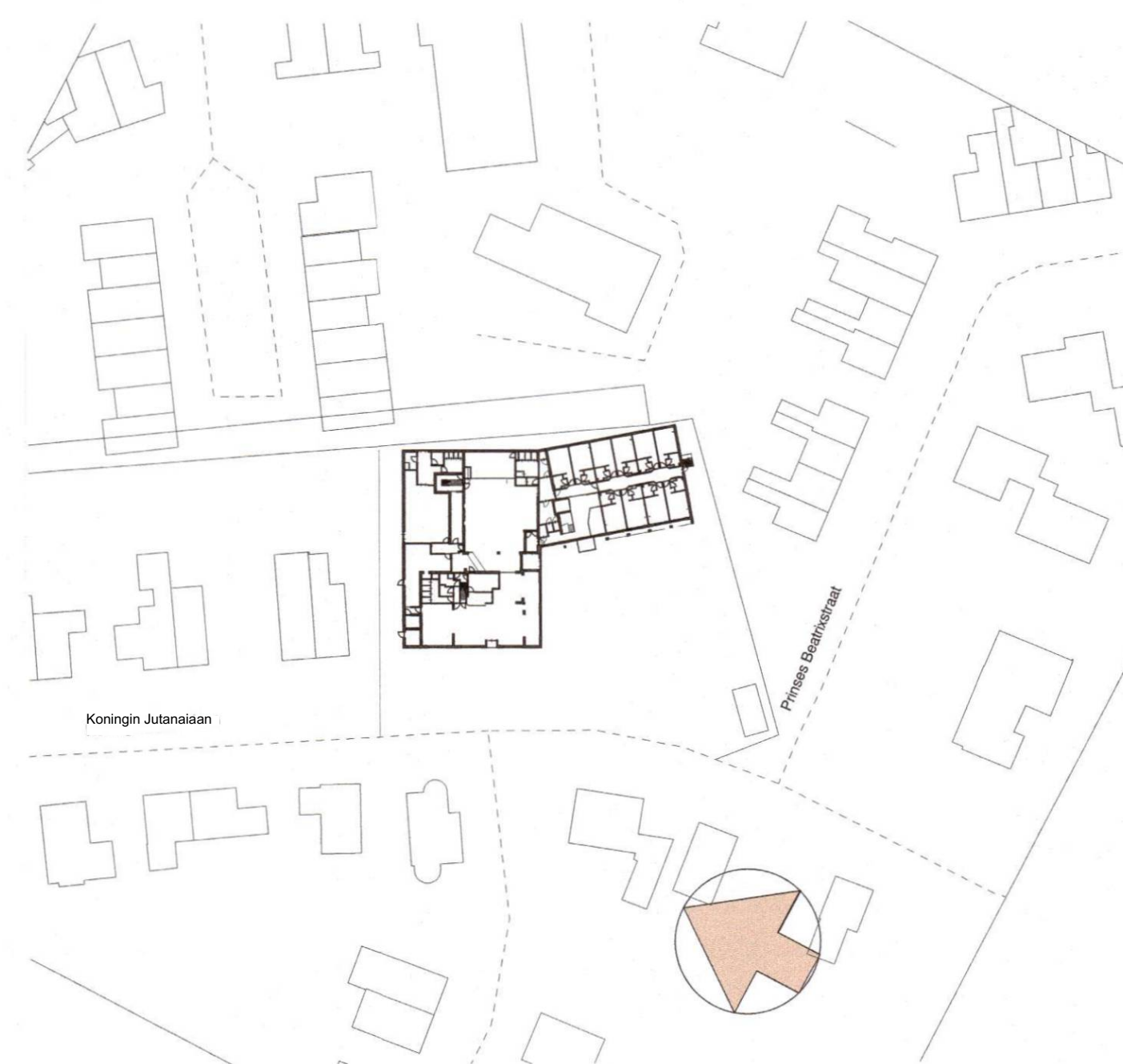
DOORSNEDE A



DOORSNEDE B (tpv schachten hotelkamers)



DOORSNEDE C (tpv schachten hotelkamers)



SITUATIE 1:500

**RENVOOI**

- ⊕ mV afzuigpunt mechanische ventilatie
- ⊕ Schakelaar, enkelpolig
- ⊕ Wasafschakelaar
- ⊕ Schakelaar, enkelpolig, dubbel
- ⊕ Wandcontactdoos, enkel
- ⊕ Wandcontactdoos, dubbel
- ⊕ Aansluitpunt, loze leiding
- ⊕ Aansluitpunt, bedraad
- ⊕ Aansluitpunt, plafondverlichting
- ⊕ Aansluitpunt, wandlichtpunt
- ⊕ Radiator
- ⊕ hwa hemelwaterafvoer

**BRANDVEILIGHEID**

- ⊕ locatie brandslanghaspel (30m1)
- ⊕ locatie brandmeldcentrale
- ⊕ locatie handbrandmelder
- ⊕ locatie vluchtroute aanduiding volgens NEN 6088 (verlicht en aangesloten op noodstroom)
- ⊕ ffj locatie draagbaar blusmiddel (klasse ABC, 6kg.)
- ⊕ KM deur voorzien van kleefmagneet
- ⊕ fts licht hoofdentry
- ⊕ brandweeringang
- ⊕ nv ruimte voorzien van noodverlichting (verlichtingssterkte op vloerniveau 1lx, NEN-EN1838)
- ⊕ x-JUL zelfsluitende, brandwerend constructie onderdeel
- ⊕ paneelbeslag (deur te openen zonder sleutel / los voorwerp)
- ⊕ 30 minuten brandwerend
- ⊕ 30 minuten brandwerend (op vloerniveau)
- ⊕ dm vrije doorgang deuren 90x200cm tenzij anders vermeld

**ALGEMENE TEKST (Bb)**

- Brandmeld- en ontwaarningsinstallatie:**
- Het pand is voorzien van een brandmeldinstallatie voorzien van doormelding naar de RAC + jaarlijks inspectiecertificaat.
  - Er is een benade receptie (07.00 - 23.00) aanwezig.
- Noodverlichting:**
- Een verblijfsruimte voor meer dan 75 personen en een besloten ruimte waardoor een vluchtroute uit de verblijfsruimte voert, hebben noodverlichting.
  - Een besloten ruimte waardoor een beschermde vluchtroute of beschermde route voert is voorzien van noodverlichting.
  - De aanwezige noodverlichting dient te voldoen aan de zichtbaarheidsnormen conform de NEN-EN 1838.
  - Noodverlichting geeft binnen 15 seconden na het uitvallen van de voorziening voor elektriciteit gedurende ten minste 60 minuten een op een vloer, een tredvlak of een hellingbaan gemeten verlichtingssterkte van ten minste 1 lx.
- Vluchtrouteaanduiding:**
- Een ruimte waardoor een verkeersroute voert en een ruimte voor meer dan 50 personen hebben een vluchtrouteaanduiding die voldoet aan de NEN 6098 (bestaande vluchtrouteaanduiding) en aan de zichtbaarheidsnormen conform de NEN-EN 1838.
  - Daar waar de vluchtrouteaanduiding op grote schaal in het gebouw wordt vervangen/vernieuwd, dient deze te voldoen aan de NEN 3011.
- Panieksloten:**
- Een deur waarop bij het vluchten van meer dan 100 personen zijn aangegeven kan worden geopend door een lichte druk tegen de deur of een lichte druk tegen een op circa 1 m boven de vloer over de volle breedte van de deur aangebrachte panieksluiting die voldoet aan de NEN-EN 1125.
  - Een deur op een vluchtroute is bij aanwezigheid van personen in het bouwwerk uitsluitend gesloten indien die deur tijdens het vluchten, zonder gebruik te moeten maken van een sleutel, onmiddellijk over de ten minste vereiste breedte kan worden geopend.
- Kwaliteit Brandscheidings:**
- Brandscheidings dienen ten minste te voldoen aan de 30 minuten WBDO eis

**BRANDCOMPARTIMENTERING**

- Brandcompartiment 1 = 1140m2 (bg tm 1e verdieping)
- Brandcompartiment 2 = 302m2 (bg tm 4e verdieping)
- Brandcompartiment 3 = 680m2 (bg tm 2e verdieping)
- Brandcompartiment 4 = 329m2 (3e verdieping)

**VAN BOKHORST ARCHITECTEN BNA**  
 Westkadijk 10  
 Postbus 118  
 3860 AC Nijkerk

T 033 - 246 11 80  
 E [info@vanbokhorstarchitecten.nl](mailto:info@vanbokhorstarchitecten.nl)  
 I [www.vanbokhorstarchitecten.nl](http://www.vanbokhorstarchitecten.nl)

**VANBOKHORST**  
 ARCHITECTEN BNA

**DOORSNEDE + SITUATIE**

Renovatie Hotel Gelderse Poort aan de Kon. Julianaan te Ooij

Fletcher Hotels  
 Buizerdlaan 2, 3435 SB Nieuwegein

**Technisch ontwerp**

PROJECTNUMMER: 20000  
 TEKENINGNUMMER: TO-200

DATUM 20-04-2020  
 GEWILDIGD 15-03-2025  
 STATUS  
 SCHAL 1:200  
 GETEKEND AP  
 FORMAAT A1