OMGEVINGSVERGUNNING - VERLEEND

Op 22 april 2026 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen.
De gegevens van de aanvraag en het besluit zijn:

Aanvrager	:	Centraal Bureau COA
Datum besluit	:	16 november 2026
Onderwerp	:	een tijdelijke COA-opvanglocatie in het Fletcher-Hotel
Locatie-adres	:	Koningin Julianalaan 32 te Ooij
Locatie-kadaster	:	Kadastrale gemeente Ooij (OOI00), sectie B, perceelnummer 2661
Omgevingsloket-nummer	:	2026042201518
Zaaknummer	:	Z26AB.0390
Bevoegd gezag	:	gemeente Berg en Dal

BESLUIT

Wij besluiten een omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit:

- Omgevingsplanactiviteit: buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het gebruik van het hotel als tijdelijke opvanglocatie voor asielzoekers, art. 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet.

De omgevingsvergunning is verleend met een tijdelijke termijn en geldt **tot en met 23 april 2027**. Daarna moet de toestand zijn hersteld zoals die was vóór de verlening van deze omgevingsvergunning of dient de toestand te voldoen aan de dan geldende wettelijk voorgeschreven regels. Als daarvoor een omgevingsvergunning is vereist moet die zijn verleend vóór het verstrijken van de hierboven genoemde datum.

Dit besluit heeft alleen betrekking op de activiteit die hiervóór is genoemd en waarvoor een vergunning is aangevraagd.

Overwegingen
De inhoudelijke motivering (overwegingen) van dit besluit vindt u verderop in dit document.

Voorschriften en aandachtspunten
Aan dit besluit zijn voorschriften verbonden. Ook is er een aantal aandachtspunten van toepassing. De voorschriften en aandachtspunten vindt u verderop in dit besluit.

Wanneer gaat het besluit gelden?
Dit besluit geldt vanaf de dag nadat het ter inzage is gelegd. Op de website www.officielebekendmakingen.nl wordt bekendgemaakt waar en wanneer het besluit ter inzage ligt.

Hoe maken we het besluit bekend?
Het besluit wordt gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl.

Documentenlijst
Alle documenten die zijn genoemd in de bijlage ‘documentenlijst’ maken onderdeel uit van dit besluit.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Berg en Dal,



Adjunct-directeur
Omgevingsdienst Groene Metropool

RECHTSBESCHERMINGSMIDDELEN

Bent u het niet eens met het besluit?
U kunt Rechtbank Gelderland laten weten dat u het niet eens bent met het besluit. Dit heet in beroep gaan. U kunt alleen in beroep gaan als het besluit tegen uw belangen ingaat (als u belanghebbende bent) of als u op een eerder moment een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit.

U heeft zes weken de tijd om in beroep te gaan. Die zes weken gaan in op de dag nadat het besluit en de bijbehorende stukken ter inzage zijn gelegd (zie de bekendmaking op www.officielebekendmakingen.nl voor de exacte datum).

U kunt een brief sturen naar de rechtbank, maar u kunt dit ook digitaal doen. Dat heet een beroepschrift indienen.

Als u een brief stuurt, noem dan hierin:
- uw naam en adres;
- het besluit waartegen u in beroep gaat;
- waarom u het niet eens bent met de beslissing van het bestuursorgaan;
- wat de beslissing volgens u moet zijn.

Schrijf een datum op de brief en onderteken het. Daarna kunt u de brief sturen naar:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem

Als u digitaal in beroep wilt gaan (digitaal procederen), ga dan naar de website www.rechtspraak.nl. Kies daar voor het tabblad 'Formulieren en inloggen'.

U moet voor het indienen van beroep een bedrag aan de rechtbank betalen.

De termijn van zes weken is heel belangrijk. Als u zich niet aan deze termijn houdt, dan verspeelt u uw recht om beroep in te stellen. U kunt er ook voor kiezen om binnen de termijn van zes weken een 'pro forma' beroepschrift in te dienen. In dat beroepschrift zegt u dat u pro forma beroep instelt en vraagt u de rechter om extra tijd voor het indienen van de gronden van beroep (de motivering van uw beroep, dus de redenen waarom u het niet eens bent met de beslissing van het bestuursorgaan).

Dringende situatie
Het kan lang duren voordat de rechtbank op uw beroep beslist. Kunt u hier niet op wachten, bijvoorbeeld omdat het besluit nu al ernstige gevolgen heeft? Dan kunt u aan de rechter vragen om een tijdelijke regeling te treffen tot de eindbeslissing er is. Dat heet een verzoek om een voorlopige voorziening.

U kunt een brief sturen naar de rechtbank, maar u kunt dit ook digitaal doen. Dat heet een verzoekschrift indienen. Voorwaarde is dat u ook een beroepschrift heeft ingediend en dat er sprake is van een spoedeisende situatie.

Als u een brief stuurt, noem dan hierin:
- uw naam en adres;
- wat het spoedeisend belang is;
- wat de voorlopige voorziening volgens u moet inhouden (u kunt de rechter bijvoorbeeld vragen om het besluit te schorsen. Dat betekent dat het besluit nog niet geldt en er dus nog geen gebruik van gemaakt kan worden/dat het besluit nog niet uitgevoerd kan worden).

Schrijf een datum op de brief en onderteken het. Daarna kunt u het verzoekschrift sturen naar:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem

Als u het verzoekschrift digitaal wilt indienen, ga dan naar de website www.rechtspraak.nl. Kies daar voor het tabblad 'Formulieren en inloggen'.

U moet voor het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening een bedrag aan de rechtbank betalen.

Meer informatie
Voor informatie over het bekijken van de documenten of andere vragen kunt u bellen naar de Omgevingsdienst Groene Metropool via telefoonnummer 024-751 7700. U kunt ook mailen naar omgevingsloket@odrn.nl. Noem hierbij het zaaknummer Z26AB.0390.

INHOUDSOPGAVE

Omgevingsvergunning - verleend 1
Besluit 2
Rechtsbeschermingsmiddelen 3
Inhoudsopgave 5
Voorschriften en aandachtspunten 6
1 Aandachtspunten 6
1.1 Wie mag de omgevingsvergunning gebruiken? 6
1.2 Privaatrechtelijke aspecten 6
1.3 Beschermde planten, diersoorten en natuurgebieden 6
2 Buitenplanse omgevingsplanactiviteit 7
2.1 Voorschriften 7
Over de aanvraag 8
3 Een korte omschrijving van de aanvraag 8
3.1 Omschrijving van het project 8
3.2 Bevoegd gezag 8
Over de procedure 9
4 Hoe hebben wij de aanvraag behandeld: zo verliep de procedure 9
4.1 Procedure 9
4.2 Beoordeling van de aanvraag 9
4.3 Ontwerpbesluit en zienswijzen 9
De inhoudelijke motivering (overwegingen) 10
5 Hoe hebben wij de beslissing genomen? 10
6 Buitenplanse omgevingsplanactiviteit 10
6.1 Wat staat er in de wet? 10
6.2 Toetsing aan het omgevingsplan 10
6.3 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 10
6.4 Conclusie 11
6.5 Voorschriften 11

VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

In dit hoofdstuk staan de regels die gelden voor deze vergunning. Daarnaast noemen we een aantal punten om extra op te letten.

De kans bestaat dat er nog een andere omgevingsvergunning nodig is voordat u het plan mag uitvoeren. Ook kan het zijn dat u nog een melding moet doen. Met de vergunningcheck kunt u dat zelf nagaan (www.omgevingswet.overheid.nl/checken).

1 AANDACHTSPUNTEN

1.1 Wie mag de omgevingsvergunning gebruiken?

Degene die de omgevingsvergunning heeft gekregen, mag deze gebruiken. Als iemand anders de vergunning gaat gebruiken, moet de vergunninghouder dat tenminste een maand van tevoren aan gemeente Berg en Dal melden. Vermeld dan de volgende gegevens:

- naam en adres huidige vergunninghouder;
- de omgevingsvergunning of omgevingsvergunningen waar het om gaat;
- de naam, het adres en het telefoonnummer van de nieuwe vergunninghouder;
- een contactpersoon van de nieuwe vergunninghouder;
- de datum waarop de nieuwe vergunninghouder de omgevingsvergunning overneemt.

1.2 Privaatrechtelijke aspecten

Een omgevingsvergunning betekent dat de vergunninghouder toestemming van de overheid heeft om een activiteit uit te voeren. Toch zal deze vergunninghouder niet altijd gebruik mogen maken van een omgevingsvergunning. Hij of zij moet er namelijk zelf voor zorgen dat er niet in strijd gehandeld wordt met het civielrecht (het recht dat geldt tussen burgers of bedrijven onderling).

1.3 Beschermde planten, diersoorten en natuurgebieden

De Omgevingswet bevat regels over het voorkomen van schade aan de natuur. Dit betekent dat u beschermde planten niet mag vernielen, beschermde diersoorten niet mag verstoren en beschermde natuurgebieden niet nadelig mag beïnvloeden. Is het mogelijk dat dat wel gebeurt? Dan moet u laten onderzoeken hoe u schade kunt voorkomen. Kunt u schade aan beschermde planten, dieren of natuurgebieden niet voorkomen? Dan moet u hiervoor een vergunning aanvragen bij provincie Gelderland.

2 BUITENPLANSE OMGEVINGSPLANACTIVITEIT

2.1 Voorschriften

Wij verbinden voor deze activiteit de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning:

Maximaal aantal asielzoekers
Het maximaal aantal op te vangen asielzoekers op de opvanglocatie bedraagt 64.

Instandhoudingstermijn
De opvang van asielzoekers is toegestaan tot en met 23 april 2027.
Daarna moet de toestand zijn hersteld zoals die was vóór de verlening van deze omgevingsvergunning of dient de toestand te voldoen aan de dan geldende wettelijk voorgeschreven regels. Als daarvoor een omgevingsvergunning is vereist moet die zijn verleend vóór het verstrijken van de hierboven genoemde datum.

(Sociale) veiligheid en voorkomen van overlast
Gedurende de opvang van asielzoekers dienen onderstaande maatregelen getroffen te worden en in stand te worden gehouden met het oog op de (sociale) veiligheid en het voorkomen van overlast:

- op de opvanglocatie is 24/7 beveiliging aanwezig;
- het COA voorziet in begeleiding van de bewoners en zet straatcoaches in;
- het COA organiseert op periodieke basis een omwonendenoverleg;
- het COA stelt een telefoonnummer beschikbaar waarop zij 24/7 bereikbaar is voor omwonenden en andere belanghebbenden;
- het verblijf op de balkons wordt duurzaam tegengegaan door middel van een toegangsblokkade. Alleen als de temperatuur in de hotelkamer zodanig hoog oploopt dat ten behoeve van ventilatie en een verantwoord woonklimaat de balkondeuren moeten worden geopend, is dit incidenteel en niet langer dan noodzakelijk toegestaan. In die gevallen houdt het COA extra toezicht op het voorkomen van overlast vanaf de balkons;
- het COA neemt in de huisregels op dat het bewoners niet is toegestaan zich op te houden op de brandtrap en ziet toe op de naleving daarvan.

OVER DE AANVRAAG

3 EEN KORTE OMSCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

3.1 Omschrijving van het project

Ten behoeve van een tijdelijke opvanglocatie voor asielzoekers wordt een bestaand hotel aan de Koningin Julianalaan 32 te Ooij ingezet. Gedurende één jaar (vanaf de feitelijke ingebruikname van het hotel op 24 april 2026) worden hier maximaal 64 personen opgevangen. Alle kamers hebben een eigen badkamer. Op de begane grond worden zalen en de lobbyruimtes ingericht voor recreatie. Ook worden het voormalige restaurant en de 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 wijzigingen van andere aard plaats die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving. Tijdens de opvangperiode is het hotel niet open voor hotelgasten.

3.2 Bevoegd gezag

Het college van de gemeente Berg en Dal is bevoegd om op de aanvraag te beslissen.

OVER DE PROCEDURE

4 HOE HEBBEN WIJ DE AANVRAAG BEHANDELD: ZO VERLIEP DE PROCEDURE

In dit hoofdstuk leest u hoe wij de aanvraag omgevingsvergunning hebben behandeld.

4.1 Procedure

Op 22 april 2026 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning.

De beslissing op de aanvraag is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Deze procedure is van toepassing omdat de aanvrager hierom heeft verzocht. Daarnaast vinden wij het belangrijk om de uitgebreide procedure te volgen. Het onderwerp van de aanvraag leeft in de gemeenschap. Tijdens de raadsvergadering van 2 april 2026 en in binnengekomen berichten bij de gemeente, hebben inwoners aangegeven de mogelijkheid te willen hebben om inbreng te leveren. Met toepassing van de uitgebreide voorbereidings-procedure geven wij gehoor aan deze wens.

Wij hebben de ontvangst van de aanvraag en het ontwerpbesluit gepubliceerd op de website: www.officielebekendmakingen.nl. Dit besluit wordt ook gepubliceerd op diezelfde website. Het toepassen van de uitgebreide procedure betekent dat wij binnen 6 maanden een beslissing op de aanvraag moeten nemen.

4.2 Beoordeling van de aanvraag

Wij hebben gecontroleerd of de aanvraag compleet is. Na ontvangst van de aanvraag bleek dat wij niet genoeg gegevens hadden. Daardoor konden wij de aanvraag niet goed beoordelen. Wij hebben de aanvrager gevraagd om de aanvraag aan te vullen.

Wij hebben de aanvullende gegevens op 30 juni 2026 ontvangen. Op de dag nadat we gevraagd hebben om de aanvullende gegevens, hebben we de beslistermijn tijdelijk opgeschort. Dit duurde tot de dag waarop we de aanvullingen hebben ontvangen. Na die datum zijn nog geactualiseerde versies van de ingediende documenten ingekomen.

4.3 Ontwerpbesluit en zienswijzen

Voordat wij op de aanvraag om omgevingsvergunning beslissen, hebben wij een ontwerpbesluit genomen. In dit ontwerpbesluit lieten wij weten dat we van plan waren om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Wij hebben de ontwerpvergunning bekendgemaakt via www.officielebekendmakingen.nl op 18 augustus 2026. Het ontwerpbesluit kon vanaf 19 augustus 2026 zes weken lang bekeken worden via deze website of op het kantoor van de Omgevingsdienst Groene Metropool. In die periode kon iedereen reageren op het ontwerpbesluit met een zienswijze. Gedurende die termijn is er één zienswijze ingediend. In de zienswijzennota, die onderdeel uitmaakt van dit besluit, gaan wij gemotiveerd op deze ingekomen zienswijze in.

Het definitieve besluit is gelijk gebleven aan het ontwerpbesluit.

DE INHOUDELIJKE MOTIVERING (OVERWEGINGEN)

5 HOE HEBBEN WIJ DE BESLISSING GENOMEN?

Hierna leest u hoe wij de beslissing hebben genomen en wat de conclusie is.
Het gaat om de volgende activiteit:

- Omgevingsplanactiviteit: buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het gebruik van het hotel als tijdelijke opvanglocatie voor asielzoekers, art. 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet.

6 BUITENPLANSE OMGEVINGSPLANACTIVITEIT

6.1 Wat staat er in de wet?

In de Omgevingswet staat dat het verboden is om zonder een omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten, tenzij het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen geval (art. 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet).

Bij deze aanvraag is er sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit omdat het beoogde tijdelijke gebruik in strijd is met het omgevingsplan.

Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (art. 8.0a Besluit kwaliteit leefomgeving).

6.2 Toetsing aan het omgevingsplan

Op basis van de ingediende stukken hebben wij het aangevraagde plan getoetst aan het omgevingsplan dat, kort gezegd, bestaat uit de zogenaamde Bruidsschat en de regels uit het (voormalige) bestemmingsplan op deze locatie: 'Kern Ooij' met de enkelbestemming 'Horeca' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

Het plan is op het volgende punt in strijd met het omgevingsplan:

Volgens de algemene bestemmingsomschrijving uit de bestemming 'Horeca' (artikel 7.1.1) zijn de voor 'Horeca' aangewezen gronden bestemd voor:

1. horeca in de horecacategorieën 1 en 2 alsmede cafés uit horecacategorie 3;
2. maatschappelijke voorzieningen;
3. (…)

Binnen de bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen toegelaten maar het gebruik van de locatie als noodopvang van asielzoekers valt niet onder de definitiebepaling van maatschappelijke voorzieningen uit het bestemmingsplan. Het gewenste gebruik kan ook niet onder één van de andere gebruiksmogelijkheden vallen. Er is daarom sprake van gebruik dat niet is toegestaan in de bestemming 'Horeca'.

De aangevraagde activiteit is dus in strijd met de regels uit het omgevingsplan en het omgevingsplan heeft geen regels op basis waarvan een binnenplanse omgevingsvergunning voor het gebruik toch verleend kan worden. In dat geval is sprake van een zogenaamde "buitenplanse omgevingsplanactiviteit". We moeten dan onderzoeken of de vergunning verleend kan worden vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (art. 8.0a e.v. Besluit kwaliteit leefomgeving).

6.3 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De omgevingsvergunning kan worden verleend als de activiteit toegestaan kan worden vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij mag de activiteit niet in strijd zijn met de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving, een

voorbeschermingsregel uit het omgevingsplan of een projectbesluit van de provincie of het Rijk (artikel 8.0b Besluit kwaliteit leefomgeving).

Voordat wij op de aanvraag kunnen beslissen, hebben wij advies gevraagd aan de gemeente Berg en Dal. Het advies luidt:

> *Het COA heeft een verzoek ingediend om het Fletcher-Hotel in de kern Ooij tijdelijk te mogen gebruiken voor de opvang van asielzoekers. De gemeenteraad heeft op 2 april 2026 een positief principebesluit genomen op dit verzoek. Door mee te werken aan het verzoek van het COA voldoet de gemeente Berg en Dal aan de zogenaamde Spreidingswet. Voor het tijdelijk gebruik van het hotel als opvanglocatie voor asielzoekers dient een omgevingsvergunning te worden verleend, omdat dit niet past binnen het Omgevingsplan. Het COA heeft hiervoor een aanvraag ingediend.*
>
> *Ruimtelijk gezien zien wij geen belemmering in het gebruik van het Fletcher-Hotel in Ooij voor de opvang van asielzoekers. Dit heeft het COA gemotiveerd in de onderbouwing waarin de effecten op de fysieke leefomgeving zijn beschreven. Daaruit komt naar voren dat het hotel geschikt is te maken voor de tijdelijke opvang van asielzoekers.*
>
> *Verder worden er maatregelen genomen rondom sociale veiligheid. 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.*
>
> *Tenslotte neemt het COA maatregelen om de eventuele inbreuk op het woon- en leefklimaat van omwonenden zo laag mogelijk te houden (rekening houdende met het feit dat het gebouw de functie hotel heeft):*
> - *tegengaan van hangen op balkons door toegangsblokkade, door middel van cilinders bij de toegangsdeuren van de balkons;*
> - *verbeteren van de grensafscheiding met de directe buren van de projectlocatie door het plaatsen van diverse afscheidingen;*
> - *opnemen van een verbod in de huisregels voor het zich ophouden op de brandtrap. De brandtrap zelf kan niet afgesloten worden.*
>
> *Gezien alle te nemen maatregelen heeft het college er vertrouwen in dat er sprake zal zijn van een veilig woon- en leefklimaat.*
>
> *In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op alle relevante aspecten en is een zorgvuldige belangenafweging gemaakt.*
>
> *Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat de activiteit voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.*

6.4 Conclusie

Gelet op wat we hiervoor schrijven, kunnen wij de omgevingsvergunning verlenen voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De aanvrager krijgt de vergunning.

6.5 Voorschriften

Wij verbinden ten aanzien van deze activiteit voorschriften aan de omgevingsvergunning die volledig moeten worden nagekomen. We hebben alle voorschriften overzichtelijk bij elkaar gezet in dit besluit.

Documentenlijst

Document	Omschrijving	Ontv. datum
004-152877_26-011.561_rep_final03_Onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving.pdf	Rapportage GoFlo	28-07-2026
004-verzoek.pdf	Aanvraagformulier	28-07-2026
261111 Zienswijzenverslag COA-opvanglocatie Fletcher Hotel definitief.pdf	Zienswijzennota	11-11-2026