



Gemeente
Soest

Centraal Bureau COA

Postbus 30203
2500GE 's-Gravenhage

Soest, 17 oktober 2023

Verzonden: 17 oktober 2023

Afdeling : Fysieke leefomgeving, team Vergunning & Handhaving
Zaaknummer : **670448**
Aanvraagnr. : 7900369
Onderwerp : Beschikking omgevingsvergunning tijdelijke opvang asielzoekers in hotel, Birkstraat 138 in Soest

Beste [REDACTED],

U heeft op 14 juli 2023 vergunning gevraagd voor het tijdelijke opvang van maximaal 90 asielzoekers in het Fletcher hotel op het perceel Birkstraat 138, kadastraal bekend sectie C, nr. 3229. U heeft de volgende activiteit aangevraagd:

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

In deze brief leest u ons besluit op uw aanvraag.

Besluit over uw aanvraag

Wij verlenen u de vergunning voor het tijdelijk opvangen van maximaal 90 asielzoekers voor een periode van **18 maanden**, te weten **tot uiterlijk 1 februari 2025** voor de volgende activiteit:

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Wij nemen dit besluit op basis van de tekeningen en andere documenten opgesomd in bijlage 1.

Aanvullende verplichtingen

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

1. U voert het project uit overeenkomstig de stukken behorend bij het besluit (zie bijlage 1).
2. U zorgt ervoor dat het met deze vergunning toegestane gebruik na afloop van de hierboven genoemde termijn wordt beëindigd.
3. U meldt de **beëindiging** van het gebruik **binnen één dag** via www.soest.nl/meldhetwerk.
Kunt u geen digitale meldingen doen, neem dan telefonisch contact met ons op via 035-60 93411 en vraag naar één van onze bouwinspecteurs.
4. U zorgt er voor dat de omgevingsvergunning en daarbij behorende documenten op de projectlocatie aanwezig zijn.
5. U zorgt ervoor dat er tussen 08.00 en 22.00 uur medewerkers van het COA aanwezig zijn op de locatie. Daarnaast zorgt u ervoor dat er 24 uur per dag, 7 dagen per week beveiligers aanwezig zijn die toezicht houden op de locatie.



6. U zorgt ervoor dat omwonenden 24 uur per dag, 7 dagen per week contact kunnen opnemen met het COA indien overlast wordt ervaren.
7. U zorgt ervoor dat de huisregels voor asielzoekerscentra die het COA hanteert op een goed zichtbare plaats op de locatie aanwezig zijn, opgesteld in zowel het Nederlands als in de taal van de asielzoekers. Wanneer een huisregel wordt overtreden, dient daarop een passende sanctie te volgen.
8. U zorgt ervoor, wat betreft het aspect geluid, dat de binnenwaarde ten aanzien van de slaapvertrekken in het hoofdgebouw (eerste en tweede verdieping hotel) maximaal 38 dB is. Voorafgaand en voorwaardelijk aan de ingebruikname van de deze slaapvertrekken overlegt u ter goedkeuring een rapport waaruit dit blijkt. U treft zo nodig geluidwerende maatregelen om aan de maximale binnenwaarde van 38 dB te voldoen.

Legeskosten

Voor het behandelen van de aanvraag moet u legeskosten betalen. In bijlage 2 vindt u een voorlopige berekening van de legeskosten. Binnenkort ontvangt u een nota voor het legesbedrag.

Grondslag en motivering

In bijlage 2 vindt u de wetsartikelen waarop dit besluit is gebaseerd, de motivering van onze beslissing en de grondslag van de legesberekening.

Inwerkingtreding en rechtsbescherming

U mag een dag na de verzenddatum gebruik maken van deze vergunning. Belanghebbenden mogen bezwaar maken tegen deze vergunning. Zij kunnen ook de rechter vragen om de werking van de vergunning uit te stellen. Meer informatie over deze procedures leest u in bijlage 3.

Meer informatie?

Heeft u nog vragen of opmerkingen? Neemt u dan gerust contact op met [redacted] telefoon (035) 6093411 of e-mail [redacted]. Telefonisch bereikbaar tot 12.30 uur.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders

[redacted]
[redacted]

Bijlagen: Bijlage 1: Tekeningen en documenten behorend bij besluit
 Bijlage 2: Wetgeving, motivering en leges
 Bijlage 3: Reactie op de zienswijzen
 Bijlage 4: Bezwaar maken
 Bijlage 5: Tips en aandachtspunten

Kopie aan: vergunningen@soest.nl; vergunningenBAG@soest.nl; terugmeldingWOZ@soest.nl;
risicobeheersing@vru.nl; info@rudutrecht.nl; [redacted]





Bijlage 1 Tekeningen en documenten behorend bij besluit

Document kenmerk	Omschrijving/tekeningnummer	Datum ingediend
695395	BS 7900369_1689923667883_Bijgebouwen.pdf	21 juli 2023
695396	BS 7900369_1689923667953_Hoofdgebouw_1e_verdieping.pdf	21 juli 2023
695397	BS 7900369_1689923667989_Hoofdgebouw_2e_verdieping.pdf	21 juli 2023
695398	BS 7900369_1689923668020_Hoofdgebouw_BG.pdf	21 juli 2023
695399	BS 7900369_1689923668040_Situatietekening.pdf	21 juli 2023
697855	BS 7900369_1690542200837_Hoofdgebouw_begane_grond_28-7-2023.pdf	28 juli 2023
719807	BS Aanvraagformulier 14-07-2023 met wijziging 16-10-2023 - 7900369_1697439946845_Tijdelijke-opvang-Birkstraat-Soest---afw.-bp_Ingediende-aanvraag_melding-PDF_14-07-2023.pdf	14 juli 2023 – gewijzigd 16 oktober 2023
719805	BS Ruimtelijke onderbouwing d.d. 13 oktober 2023 - 7900369_1697439918403_138064_23-016.308_rep_final04_Ruimtelijke_onderbouwing.pdf	16 oktober 2023



Bijlage 2 Wetgeving, motivering en leges

Toepasselijke wettelijke regeling

Het project is aangevraagd voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. De aanvraag is voor deze activiteit beoordeeld op grond van artikel 2.1 lid 1 aanhef en onder c alsmede artikel 2.12 aanhef en lid 1 sub a onder 2° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gelezen in samenhang met artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en artikel 2.23a van de Wabo.

Proces

- Het besluit is voorbereid volgens de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- De aanvraag heeft ter inzage gelegen van 3 tot en met 16 augustus 2023. Binnen deze periode zijn twee zienswijzen binnengekomen.

Motivering besluit

Het project betreft het voor de duur van 18 maanden opvangen van maximaal 90 asielzoekers in Fletcher hotel Het Witte Huis op het adres Birkstraat 138 te Soest.

Het voorgenomen gebruik past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. Indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, kunnen wij omgevingsvergunning verlenen voor deze afwijking(en) van het bestemmingsplan. Daarbij wegen wij de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen af. Om de tijdelijke functiewijziging ten behoeve van de opvang planologisch mogelijk te maken, kan in dit geval gebruik gemaakt worden van de zogenaamde kruimelgevallenregeling (artikel 4 lid 9 van Bijlage II bij het Bor). Voor de belangenafweging en ruimtelijke motivering verwijzen wij korthedshalve naar het bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing d.d. 13 oktober 2023 die u hier als aangehaald en ingelast dient te beschouwen.

De ingediende zienswijzen hebben aanleiding gegeven om de ruimtelijke onderbouwing en de aanvraag aan te passen en aan te vullen. De zienswijzen geven geen aanleiding om de aanvraag af te wijzen. Een reactie op de ingediende zienswijzen is opgenomen in Bijlage 3 van dit besluit.

Gelet op het voorgaande is uw project in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en zijn er geen onevenredig nadelige gevolgen voor een of meer belanghebbenden. Wij verlenen u daarom de gevraagde vergunning.

Voorlopige legesberekening

Totaal leges € 1.190,60

Dit bedrag is een optelling van de leges voor de volgende activiteit(en):

Omschrijving	Tarief
2.3.4.2 Buitenplanse kleine afwijking geen bouwactiviteit	€ 1.190,60



Bijlage 3 Reactie op de zienswijzen

Gedurende de periode van de terinzagelegging van de aanvraag en de daarbij behorende stukken hebben wij twee zienswijzen ontvangen:

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Plaats
01	Haut Legal	Nijverheidsweg 7	2101 LJ	Heemstede
02	Zypp advocaten	Oude Oeverstraat 120	6811 AX	Arnhem

Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft om de omgevingsvergunning, danwel de ruimtelijke onderbouwning aan te passen.

Zienswijze 1

1.1

Uit de ruimtelijke onderbouwning behorende bij de vergunningsaanvraag blijkt dat het COA reeds overleg heeft gevoerd met de gemeente Soest en gebruik zal worden gemaakt van de zogenoemde kruimelgevallenregeling. Uit artikel 4 lid 9 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht volgt dat voor afwijkend gebruik als opvang voor asielzoekers uitsluitend buiten de bebouwde kom een omgevingsvergunning kan worden verleend. Alhoewel de Birkstraat 138 te Soest is gelegen binnen het bestemmingsplan Landelijk Gebied kan niet zonder meer worden aangenomen dat het perceel ook gelegen is buiten de bebouwde kom. Indiener stelt dat het perceel Birkstraat 138 niet is gelegen buiten de bebouwde kom en dat er geen gebruik kan worden gemaakt van de uitzondering van artikel 4 lid 9 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht.

Reactie gemeente:

Het college biedt voor een ieder de mogelijkheid van vooroverleg, voorafgaand aan de indiening van een vergunningaanvraag. Zie: <https://www.soest.nl/vergunningen/afwijken-bestemmingsplan-verzoek-vooroverleg>

Het college is gelet op de aangevraagde activiteit gehouden om de kruimelgevallenregeling en daarmee de reguliere voorbereidingsprocedure toe te passen, omdat dit uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voortvloeit. Het college heeft daarin dus geen keuze.

Anders dan indieners veronderstellen, volgt uit artikel 4 onderdeel 9 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht namelijk niet dat opvang van asielzoekers enkel mogelijk is buiten de bebouwde kom. Het artikelonderdeel bepaalt:

"Artikel 4

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing

van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

[...]



9. het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;”

Dit artikelonderdeel ziet op het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein. Het artikelonderdeel maakt een onderscheid tussen gebouwen binnen de bebouwde kom en gebouwen daarbuiten. Voor situaties binnen de bebouwde kom geldt dat de toepassing van dit artikel niet wordt beperkt door het soort gebruik dat in het gebouw plaatsvindt. Met andere woorden: binnen de bebouwde kom kan dit artikelonderdeel toegepast worden ten behoeve van ieder soort gebruik, mits wordt voldaan aan de overige voorwaarden van dit artikelonderdeel. Binnen de bebouwde kom kan dit gebruik dan ook worden toegepast om asielopvang mogelijk te maken in bestaande gebouwen. Buiten de bebouwde kom geldt dat dit artikelonderdeel enkel kan worden toegepast voor zover het betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen.

De vraag of het perceel Birkstraat 138 binnen of buiten de bebouwde kom ligt, is in dit geval voor de toepassing van artikel 4 onderdeel 9 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht niet relevant, omdat sprake is van opvang van asielzoekers. Het gebruiken van bouwwerken ten behoeve van de opvang van asielzoekers is op grond van dit artikelonderdeel zowel binnen als buiten de bebouwde kom mogelijk.

1.2

Indiener stelt dat het verlenen van de aangevraagde vergunning in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening en dan met name de sociale veiligheid. Het hotel aan de Birkstraat 138 beschikt volgens haar eigen website en de tekeningen bij de vergunningsaanvraag over in totaal 42 kamers bestaande uit twee persoonskamers met 2 bedden, eenpersoonskamers met 1 bed en familiekamers met 4 bedden. Dit zal ertoe leiden dat veel alleen reizende asielzoekers mogelijk een kamer moeten delen, hetgeen tot ongewenste spanningen tussen de bewoners van de noodopvang kan leiden. De enkel aanwezigheid van beveiliging en medewerkers van het COA zal dit niet voorkomen. Dit zou enkel voorkomen kunnen worden door bij een eventueel te verlenen vergunning minder asielzoekers toe te staan dan voorzien in de vergunningsaanvraag. Daarnaast heeft indiener twijfels over de beoogde dagbesteding in en nabij de locatie. De asielzoekers zijn vrij om te bewegen en de opvanglocatie te verlaten. Dagbesteding kan hen niet verplicht worden. Niet uitgesloten kan worden dat bewoners de noodopvang door de buurt van de opvang zullen dwalen en overlast zullen veroorzaken voor de omwonenden, hetgeen in 2009 en 2010 ook gebeurde. Bovendien is het voor indiener onduidelijk hoe de asielzoekers de hoofdlocatie in Amersfoort moeten bereiken. Indien er geen vervoer wordt geregeld voor de asielzoekers naar deze locatie zullen de bewoners van de noodopvang de locatie alleen te voet kunnen bereiken, hetgeen toch al snel een wandeling van 25 tot 30 minuten is. Indien de bewoners van de noodopvang geen gebruik maken van de faciliteiten van de hoofdlocatie in Amersfoort, zal dit tot geconcentreerdere opvang en meer overlast voor de omwonenden van de noodopvanglocatie leiden. De vrees voor overlast is bovendien niet irreëel nu cliënten hier eerder mee te maken hebben gehad gedurende het gebruik van de Birkstraat 138 als opvanglocatie in 2009 tot en met 2011.

Reactie gemeente:

Uit de aanvraag volgt dat er 43 verschillende type kamers beschikbaar komen met een technische capaciteit van 98 bedden. Naar het oordeel van het college beschikt de locatie daarmee over voldoende capaciteit om maximaal 90 asielzoekers op te vangen.



Zoals ook uit de ruimtelijke onderbouwing (die onderdeel is van de aanvraag) volgt, is het COA verantwoordelijk voor de veiligheid op haar opvanglocaties. Het COA neemt verschillende maatregelen om de sociale veiligheid te waarborgen.

Tussen 08.00 en 22.00 uur zijn er medewerkers van het COA aanwezig op de locatie. Daarnaast zijn er 24 uur per dag, 7 dagen per week beveiligers aanwezig die toezicht houden op de locatie. Omwonenden kunnen ook 24 uur per dag, 7 dagen per week contact opnemen met het COA indien overlast wordt ervaren. Verder is van belang dat het COA een huisreglement heeft met regels waaraan asielzoekers zich moeten houden en waarop door het COA wordt gehandhaafd. De vluchtelingen krijgen begeleiding en voorlichting over onderwerpen zoals veiligheid maar ook omgangsvormen in Nederland. Het COA zal toezicht houden binnen de locatie en zal – waar nodig – ook in overleg treden en assistentie vragen aan politie en gemeente. De gemeente monitort de effecten van de noodopvang en kan zo nodig in overleg met het COA en de politie maatregelen treffen. Met het pakket aan maatregelen dat wordt genomen door het COA, staat het aspect sociale veiligheid niet in de weg aan vergunningverlening. De bovenstaande maatregelen over tijden, dagen en beveiliging zijn opgenomen als voorschrift in de omgevingsvergunning.

Asielzoekers kunnen de locatie in Amersfoort bereiken op basis van openbaar vervoer, dan wel op basis van vervoer dat wordt geregeld door het COA.

De locatie is in de periode 2009-2011 gebruikt door het COA ten behoeve van een tijdelijke noodvoorziening vreemdelingen. Op de locatie werden toen 200 vreemdelingen opgevangen. Voorliggende aanvraag gaat uit van de opvang van maximaal 90 asielzoekers. Dit is een aanzienlijke beperking ten opzichte van de opvang van 200 vreemdelingen, zodat naar het oordeel van het college de vergelijking met het eerdere gebruik als opvanglocatie, wat daar verder ook van zij, niet opgaat.

Tot slot is de opvang reeds aangevangen en tot op heden zijn er geen overlastmeldingen gedaan. Verder zijn er bij het COA geen ervaringen bekend over spanningen als er meerdere personen op 1 kamer liggen. Het is juist gebruikelijk dat er meerdere personen op 1 kamer liggen om zo de kosten laag te houden en ervoor te zorgen dat opvang niet moet plaatsvinden in bijvoorbeeld sporthallen.

1.3

Indiener stelt dat de locatie van de noodopvang, een hotel, zich niet leent voor de opvang van maximaal 90 asielzoekers. Het hotel is ingericht op tijdelijk verblijf voor (nacht)recreatie door toeristen en zakenmensen die elders hun hoofdverblijf hebben. Het hotel is dan ook niet geschikt voor langdurige bewoning waar asielzoekers hun hoofdverblijf hebben. Bovendien zal door de komst van extra beveiligingshekken en beveiliging op het terrein de uitstraling van het hotel in de omgeving veranderen.

Reactie gemeente:

De aangevraagde opvang in het hotel betreft een noodopvanglocatie. Het klopt dat het hotel van origine niet is bedoeld om als opvanglocatie voor asielzoekers te dienen, maar in een noodsituatie kan het hotel daarvoor wel worden gebruikt. Binnen de reguliere opvanglocaties is op dit moment onvoldoende plek om alle asielzoekers in Nederland op te vangen. In de huidige situatie met acute behoefte aan opvangplaatsen doet het COA een beroep op alle gemeenten in Nederland om tijdelijk een aantal vluchtelingen opvang te bieden. Het Fletcher Hotel in Soest is zeer geschikt om in te zetten voor de noodopvang van asielzoekers. Het voldoet aan alle voorwaarden die het COA aan (tijdelijke) noodopvanglocaties stelt (zoals de aanwezigheid van sanitair, slaapplekken, keuken(s) en verblijfsruimten). Gelet daarop kan het hotel binnen een korte termijn worden ingezet ten behoeve van de opvang. Ten behoeve van dit gebruik is dan ook gevraagd om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan. Gelet op het feit dat het gaat om een noodopvanglocatie is het gebruik tijdelijk, in dit geval voor de duur van 1,5 jaar. Het hotel zal dan ook niet permanent



worden gebruikt als opvanglocatie. Het enkele feit dat er tijdelijk een hek wordt geplaatst op een deel van het terrein maakt niet dat sprake is van een onaanvaardbare ruimtelijke uitstraling.

1.4

Indieners stellen dat sprake zou zijn van inconsistent beleid in de gemeente Soest. Zij verwijzen daarbij naar eerdere rechterlijke uitspraken over het gebruik van de locatie in de periode 2009-2011 als opvanglocatie, alsmede naar de kwesties Insingerstraat en Albertsdorp.

Reactie gemeente:

Uit de aangehaalde uitspraken volgt niet dat de locatie ongeschikt is als opvanglocatie. Er is slechts geoordeeld dat het gebruik in strijd was met het destijds vigerende bestemmingsplan. Onderhavige aanvraag ziet juist op het afwijken van het huidige bestemmingsplan. Deze aanvraag is verder op zichzelf beoordeeld. Er is geen gemeentelijk beleid omtrent het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het ruimtelijk toestaan van een tijdelijke opvanglocatie, zodat er geen sprake kan zijn van een inconsistente toepassing van beleid.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond ten aanzien voor punt 1.2. Hiervoor zijn voorschriften in de omgevingsvergunning opgenomen. Voor het overige is de zienswijze ongegrond en geeft geen aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing en omgevingsvergunning aan te passen.

Zienswijze 2

2.1

Indiener stelt dat sprake is van een "gewoon" verzoek om planologische medewerking. Het gemeentebestuur is bevoegd, maar niet bij of krachtens de wet- en regelgeving voor de opvang van vluchtelingen gehouden om de medewerking te verlenen. Evenmin heeft het gemeentebestuur, blijkens de bestuursovereenkomst, bij het COA het vertrouwen gewekt dat medewerking zou worden verleend. Het college heeft — met andere woorden — de spreekwoordelijke handen vrij om de aanvraag te beoordelen en wel of geen medewerking te verlenen.

Reactie gemeente:

Het klopt dat geen sprake is van een verplichting om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Wel is van belang dat de nood naar (nood)opvangplekken op dit moment zeer urgent is. Daarom heeft het COA een formeel verzoek ingediend om het Fletcher Hotel voor maximaal 18 maanden te gebruiken als noodopvang voor maximaal 90 personen. Het college van Soest kan en wil daarmee een belangrijke bijdrage leveren aan een humane opvang en het beperken van de overbelasting in Ter Apel. Om het tijdelijke gebruik voor de gestelde duur door het COA toe te staan is ook een omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het college dient naar aanleiding van een aanvraag om omgevingsvergunning voor handelen in strijd met het bestemmingsplan, te beoordelen of het aangevraagde gebruik in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag mag niet worden geweigerd wanneer dat niet in de eerste plaats is ingegeven door ruimtelijke motieven. In zoverre is het college dan ook niet vrij om geen medewerking aan de aanvraag te verlenen. Het college meent in dit geval dat – mede gelet op de uitgebreide ruimtelijke onderbouwing die onderdeel is van de aanvraag – de asielopvang op deze locatie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, zodat in dit geval alle belangen afwegende een omgevingsvergunning kan worden verleend.



2.2

Indiener stelt dat de aanvraag enkel ziet op de activiteit handelen in strijd met het bestemmingsplan. Uit de aanvraag volgt dat los een melding brandveilig gebruik is ingediend. Deze melding bevindt zich niet bij de stukken. Dat de aanvraag enkel ziet op afwijken van het bestemmingsplan is opmerkelijk nu uit het collegevoorstel volgt dat er (ook) bouwwerkzaamheden zullen gaan plaatsvinden. Vooralsnog wordt aangenomen dat deze werkzaamheden vergunningplichtig zijn en dat een aanvraag voor deze werkzaamheden later wordt ingediend. Voor zover er eerder dan dat een vergunning is verkregen wordt gestart met werkzaamheden, is dat uiteraard niet toegestaan.

Reactie gemeente:

De aanvraag heeft geen betrekking op een bouwactiviteit. Er vinden wel bouwwerkzaamheden plaats in het hotel, maar deze vloeien voort uit een eerder verleende vergunning voor het wijzigen en herstellen van Fletcher Hotel het Witte Huis (vergunning van 6 april 2023 zaaknummer 511885).

2.3

Indiener bestrijdt dat sprake is van een functiewijziging en derhalve geen laddertoets hoeft plaats te vinden. Los van de onduidelijkheid over de bouwwerkzaamheden die plaatsvinden, althans nog moeten plaatsvinden, is de stelling dat in geval van een functiewijziging niet wordt toegekomen aan de ladder-toets onjuist. Als de planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft, kan wel degelijk sprake zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075 (Amersfoort)). Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en van hetgeen onder het vorige plan mogelijk was (uitspraak van 1 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1503 (Zundert)). De ruimtelijke uitstraling van een opvang voor asielzoekers is zodanig anders dan de uitstraling van — nu — een Fletcher-hotel, dat onderzoek had dienen te worden verricht naar deze ruimtelijke ontwikkeling.

Reactie gemeente:

Indiener doelt met de 'laddertoets' vermoedelijk op de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening en bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening geldt bij de vaststelling van bestemmingsplannen. In dit geval is echter geen sprake van de vaststelling van een bestemmingsplan, nu de voorliggende procedure ziet op de verlening van een omgevingsvergunning. In artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht is bepaald dat (onder meer) artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening geldt voor omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit zijn, kort samengevat, omgevingsvergunningen voor handelen in strijd met het bestemmingsplan die niet kunnen worden verleend op basis van een binnenplanse afwijkingmogelijkheid in het bestemmingsplan zelf (zie artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) of op basis van de zogenoemde 'kruimellijst' van artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (zie artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

In dit geval is sprake van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, nu sprake is van een geval als genoemd in artikel 4 onderdeel 9 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is daarom niet van toepassing op de vergunningverlening. Een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking als opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening is dan ook niet aan de orde (Vgl. ABRvS 14 december 2016, ECLI:NL:RVS:2016:3307, r.o.



2.1). Desalniettemin is duidelijk dat er behoefte is aan onderhavige ontwikkeling, zoals uiteengezet in de ruimtelijke onderbouwing.

2.4

Indiener stelt dat in paragraaf 4.1.2 van de Provinciale omgevingsvisie duidelijke ambities van het provinciaal bestuur op het gebied van toerisme en recreatie uiteengezet vitale parken is daar een kernbegrip. Juist ook het gebied gelegen tussen Soest en Amersfoort wordt (ook) als recreatiezone geduid. In dit gebied moet de verblijfsrecreatie zich in de provincie kunnen gaan ontwikkelen. Dat betekent niet enkel dat mogelijkheden bestaan voor bedrijven die zich richten op verblijfsrecreatie. Het betekent ook dat functies die wezensvreemd zijn aan verblijfsrecreatie in dit gebied geweerd worden. Er is met andere woorden, wel degelijk sprake van strijdigheid met het provinciale beleid.

Reactie gemeente:

Het college stelt voorop dat de Provinciale omgevingsvisie geen bindende normen bevat die als toetsingskader dienen bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor handelen in strijd met het bestemmingsplan. Reeds om die reden kan dit deel van de zienswijze niet leiden tot een weigering van de omgevingsvergunning.

Los daarvan geldt dat geen sprake is van strijdigheid met het provinciale beleid. Het enkele feit dat op provinciaal niveau wordt ingezet op ambities met betrekking tot recreatie en toerisme, betekent niet dat een (tijdelijke) ontwikkeling als de voorliggende per definitie niet meer mogelijk is. Anders dan indiener veronderstelt, is een dergelijk uitgangspunt ook niet opgenomen in de Provinciale omgevingsvisie. Binnen de recreatiezones die door de provincie zijn aangewezen, zijn ook in de huidige situatie niet enkel recreatiefuncties gelegen. Binnen deze zones zijn onder meer agrarische functies, bedrijfsfuncties, maatschappelijke functies en dergelijke reeds aanwezig. De realisatie van de opvang – die slechts zal worden gerealiseerd voor een tijdelijke duur – zal de ontwikkeling van recreatiefuncties in de provincie (alook in Soest) onverlet laten. De opvang is dan ook niet in strijd met de beleidsuitgangspunten van de Provinciale omgevingsvisie.

2.5

Indiener stelt dat het initiatief strijdig is met de Interim Omgevingsverordening. Nergens blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing of en hoe wordt voldaan aan de provinciale voorwaarden om eventueel mee te werken aan functiewijziging. Volstaan met de blote stelling "er wordt voldaan" is onvoldoende. Ook hier geldt wederom dat geen medewerking van de provincie wordt verkregen indien sprake is van een vergroting van de locatie. Het is helder dat van een vergroting van de locatie sprake is: er is sprake van een ander en met name ook intensiever gebruik dan voorheen met een (beperkt) aantal hotelgasten. Ook is er sprake van vergroting van de locatie in fysieke zin: het COA is voornemens verbouwwerkzaamheden uit te voeren.

Reactie gemeente:

In de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel is van de aanvraag, is ingegaan op de overeenstemming met de Interim Omgevingsverordening. Daarin is toegelicht dat Artikel 9.7 uit de interim omgevingsverordening een tijdelijke functiewijziging mogelijk maakt onder de voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang, op basis van een integrale afweging, niet leidt tot vergroting van de locatie en tot een toename van de invloed op de omgeving, dat bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden en dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Zoals opgemerkt in de ruimtelijke onderbouwing, leidt de voorgenomen tijdelijke functiewijziging niet tot vergroting van de locatie of tot een toename van de invloed op de omgeving. Van belang hierbij is dat uit de toelichting op art. 9.7 van Interim Omgevingsverordening volgt dat onder vergroting, de vergroting van het bestemmingsvlak wordt verstaan. Het bestemmingsvlak wordt niet vergroot. De opvang zal plaatsvinden in de bestaande bebouwing van het



hotel en die bebouwing wordt niet uitgebreid. Het enkele feit dat maximaal 90 asielzoekers tijdelijk worden opgevangen in plaats van het gebruik door hotelgasten, waarvan het aantal overigens niet is beperkt in het bestemmingsplan, maakt niet dat daarmee een wezenlijk intensiever gebruik plaatsvindt. De gevolgen voor de omgeving waren en blijven ruimtelijk aanvaardbaar. De gebiedsaanduidingen die vanuit de Omgevingsverordening gelden in het gebied waar de projectlocatie in ligt, vormen gezien de aard van de voorgenomen ontwikkeling een tijdelijke functiewijziging binnen bestaande bebouwing - geen belemmering.

2.6

Indiener stelt dat het gemeentelijk beleid, waarbij inzet is geweest kwaliteit te bieden aan de gast die wil komen recreëren in de gemeente Soest en om in de gemeente Soest zo goed als mogelijk te borgen dat zoveel mogelijk sprake blijft van vitale vakantieparken, wordt ondermijnd. Indiener is voor zijn aantrekkelijkheid voor gasten uiteraard verantwoordelijk voor uitstekende faciliteiten op het recreatiebedrijf zelf. Gasten kiezen echter niet enkel voor de faciliteiten op het recreatiebedrijf. Voor gasten is ook de omgeving van belang: zijn er sportvoorzieningen, is er goede horeca, aantrekkelijke steden, natuur. De aanwezigheid van een opvanglocatie voor vluchtelingen in plaats van een Fletcherhotel maakt dat indiener eenvoudigweg minder aantrekkelijk wordt als bestemming. Daarmee handelt het gemeentebestuur met het voornemen om positief te reageren op deze aanvraag in strijd met het eigen beleid. Deze ontwikkeling draagt immers geenszins bij aan het in stand houden van een goede kwalitatieve voorziening. Integendeel, het maakt het voor indiener lastiger de gasten te trekken die indiener wenst, maar ook de gemeente Soest wenst.

Reactie gemeente:

Het college ziet aanleiding Beleidsplan Recreatie en Toerisme 2012 – 2020 te betrekken in zijn belangenafweging. Dit is evenwel geen beleid dat ziet op de bevoegdheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan. Uit dit Beleidsplan volgt dat onder andere wordt ingezet op behoud en versterking van het groene karakter van Soest en daarmee het vergroten van de recreatiemogelijkheden. Het toestaan van de tijdelijke opvang in een bestaand hotel tast het groene karakter van de omgeving niet aan. Er worden ook geen recreatiemogelijkheden weggenomen. Er wordt niet strijd met dit beleid gehandeld.

Opgemerkt wordt verder dat het hier gaat om een tijdelijke omgevingsvergunning ten behoeve van het oplossen van de acute nood met betrekking tot asielopvang. De enkele door indiener veronderstelde tijdelijke impact op haar bedrijfsvoering is onvoldoende om tot de conclusie te komen dat de omgevingsvergunning dient te worden geweigerd.

2.7

Indiener verzoekt ten aanzien van de financiële uitvoerbaarheid om de raamovereenkomst en/of huurovereenkomst die zou bestaan tussen Fletcher Hotel en het COA toe te zenden aan indiener.

Reactie gemeente:

Het voornemen bestaat om een omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, sub 2 van de Wabo. Voor die gevallen schrijft het Besluit omgevingsrecht niet voor dat overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet zijn voorzien in een toelichting waarin onder meer de inzichten over de (economische) uitvoerbaarheid zijn neergelegd (Vgl. ABRvS 1 november 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2952, r.o. 15.1).

Het college heeft evenwel geen reden om te twijfelen aan de financiële uitvoerbaarheid van de opvang. Opgemerkt wordt dat de opvang reeds is aangevangen, zodat de financiële uitvoerbaarheid daarmee ook wordt bevestigd.



2.8

Indiener stelt dat onduidelijk is vanaf welke datum gerekend wordt ten aanzien van de tijdelijkheid van de opvang. Hoewel gebruikelijk is als begin van de periode de verlening van de omgevingsvergunning te nemen is — althans daar heeft het de schijn van — het gebruik al aangevangen. Derhalve ligt ook voor de hand dat ook de periode van 18 maanden al is aangevangen. Voorts in dit verband is niet geborgd dat binnen de periode van 18 maanden niet alleen het strijdige gebruik moet zijn beëindigd, maar dat het pand weer conform de geldende bestemming — Horeca — kan worden gebruikt. Ten slotte dient klip en klaar te zijn geregeld, bij voorkeur ook privaatrechtelijk geborgd, dat een verlenging van de periode van 18 maanden onder geen enkele voorwaarde bespreekbaar is.

Reactie gemeente:

In de bestuursovereenkomst tussen het COA en de gemeente Soest is bepaald dat de bestuursovereenkomst wordt aangegaan voor de duur van maximaal 1,5 jaar en dat deze termijn aanvangt op de datum van ingebruikname. Reeds op basis van de bestuursovereenkomst zal het COA dan ook maximaal 1,5 jaar vanaf het moment van ingebruikname het pand kunnen gebruiken. Dit zal ook in het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning worden opgenomen, zodat dit eveneens publiekrechtelijk is gewaarborgd.

Voor zover indieners opmerken dat niet is geborgd dat het pand weer voor horecadoeleinden kan worden gebruikt, geldt dat de bestemming "Horeca" die ter plaatse geldt op grond van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" niet is gewijzigd op basis van deze omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning biedt enkel de toestemming om (tijdelijk) af te wijken van het bestemmingsplan. Na afloop van de geldigheidsduur van de omgevingsvergunning kunnen de gronden dan ook weer worden gebruikt ten behoeve van een horecafunctie zoals toegestaan op grond van het bestemmingsplan (dan wel omgevingsplan).

De aanvraag ziet op een periode van 18 maanden. Het college kan daarom alleen een beslissing nemen over die aangevraagde periode. Voor zover het COA voor een langere duur het pand wenst te gebruiken voor opvang van asielzoekers, zal hiervoor een nieuwe aanvraag moeten worden ingediend en zal een nieuwe beoordeling door het college moeten plaatsvinden alvorens een vergunning kan worden verleend. Tegen een besluit op een dergelijke eventuele aanvraag zullen opnieuw rechtsmiddelen openstaan.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond voor punt:

- 2.5 waarvoor de ruimtelijke onderbouwing is aangevuld. Het gaat specifiek over hoofdstuk 3.2 over de provinciale verordening.
- 2.6 waarvoor de ruimtelijke onderbouwing is aangevuld. Het gaat specifiek over recreatie van het gemeentelijk beleid.
- 2.8 waarvoor in de omgevingsvergunning een concrete einddatum is benoemd en het aanvraagformulier is gewijzigd.

Voor het overige is de zienswijze ongegrond en geeft geen aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing en omgevingsvergunning aan te passen.



Bijlage 4 Bezwaar maken tegen dit besluit

Zowel de ontvanger van het besluit als andere belanghebbenden (zoals bijvoorbeeld omwonenden) kunnen juridische actie ondernemen tegen het besluit. U kunt binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verzonden bezwaar maken bij het college van burgemeester en wethouders van Soest, afdeling bedrijfsvoering, postbus 2000, 3760 CA te Soest. Een onafhankelijke commissie bekijkt de kwestie dan opnieuw.

In uw ondertekende bezwaarschrift geeft u aan waarom u het niet eens bent met het besluit en wat naar uw mening de beslissing zou moeten zijn.

Het besluit treedt direct na verzending in werking.

Als het besluit onomkeerbare gevolgen voor u heeft kunt u de rechter vragen om een voorlopige voorziening. U vraagt de rechter dan om de inwerkingtreding van het besluit uit te stellen. De rechter zal uw verzoek om voorlopige voorziening alleen toewijzen als hij vindt dat er sprake is van onomkeerbare gevolgen, spoedeisend belang en serieuze aanwijzingen van fouten in het besluit. Een verzoek om voorlopige voorziening heeft alleen kans op succes als u ook bezwaar instelt tegen het besluit.

Het verzoek zendt u aan Rechtbank Midden-Nederland, sector bestuursrecht, postbus 16005, 3500 DA te Utrecht. Aan het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden. De hoogte van deze kosten kan variëren. Op www.rechtspraak.nl vindt u meer informatie.



Bijlage 4 Tips en aandachtspunten

1. Milieuregels bedrijven

Mogelijk zijn er milieuregels van toepassing op het project. Om dit te beoordelen vult u de Activiteitenbesluit Internet Module in op www.aimonline.nl. Heeft u vragen over de milieuregels dan kunt u contact opnemen met de regionale milieudienst RUD Utrecht, tel. 030-7023300.

2. Regels brandveiligheid

Als u dagverblijf en/of nachtverblijf verleent aan groepen mensen is daarvoor mogelijk aanvullend toestemming van ons nodig. Bij risicovolle soorten gebruik geldt een vergunningplicht. Bij minder risicovolle soorten gebruik kunt volstaan met u een complete gebruiksmelding. Gebouwen waarvoor een omgevingsvergunning of melding nodig is worden door of namens ons regelmatig gecontroleerd op de brandveiligheidseisen. Op www.omgevingsloket.nl kunt u nagaan welke situatie bij u van toepassing is.

3. Bronbemaling/onttrekking van water

Bronbemaling of het anderszins onttrekken van grondwater moet u altijd vooraf melden bij het waterschap. Informatie vindt u op www.wve.nl. Doe dit tijdig. Soms is een aparte watervergunning nodig. Het waterschap beoordeelt dit.

Voor het lozen van water uit de bronbemaling op de gemeenteriolering is een vergunning van de gemeente nodig. Hiervoor gebruikt u het formulier "aanvraag rioolaansluiting" op www.soest.nl. Voor lozing op oppervlaktewater is een vergunning van het waterschap nodig, zie www.wve.nl. U vraagt de vergunning aan via het formulier "watervergunning" op www.omgevingsloket.nl.

4. Kabels en leidingen

Stel ruim voordat u begint met graafwerkzaamheden vast of er (dienst)leidingen van nutsbedrijven aanwezig zijn. Dit kan door een Klic-melding via www.kadaster.nl.

5. Uitweg/inrit

Voor het maken van een nieuwe inrit / uitweg naar de openbare weg heeft u een vergunning nodig. Deze kunt u aanvragen via www.omgevingsloket.nl.

6. Kappen van bomen

Voor het kappen van bomen is veelal vergunning nodig op grond van de Algemene plaatselijke verordening of het bestemmingsplan. In het buitengebied kan de Wet Natuurbescherming van belang zijn. Voor meer informatie kijkt u op onze website: www.soest.nl/bomen-kappen.

7. Werken rondom bomen

Bij de uitvoering van werkzaamheden in, rond en met bomen moet u rekening houden met de voorwaarden en eisen die daaraan zijn gesteld. Dit voorkomt overlast en schade aan de bomen. Meer informatie hierover leest u op onze website, <https://www.soest.nl/vergunningen-en-belastingen/werken-rond-bomen>.

8. Gebruik openbare weg en berijden trottoirs

Het is niet toegestaan om de openbare weg (inclusief wegbermen en stoepen) te gebruiken voor de opslag van bouwmaterialen, containers, schafketen en dergelijke. Ook is het niet toegestaan om met voertuigen over de trottoirs te rijden.

Als u toch gebruik wilt maken van een gedeelte van de openbare weg moet u vooraf een melding doen of vergunning aanvragen. Meer informatie en het aanvraagformulier vindt u met de zoekterm "obstakel" op www.soest.nl.

9. Schade aan gemeentelijke eigendommen

Als de bouw leidt tot schade aan gemeente-eigendommen zal dit op kosten van de houder van de omgevingsvergunning moeten worden hersteld.

10. Inbraakveiligheid

De inbraakveiligheid van woningen en gebouwen is mede afhankelijk van de kwaliteit van hang- en sluitwerk. De NEN-normen 5088 en 5089 geven hier richtlijnen voor. Bij de gemeente is hierover een brochure verkrijgbaar.

