



TOELICHTING

Vanuit de urgente behoefte aan extra opvangplaatsen voor Oekraïense vluchtelingen in de regio Hart van Brabant, zijn de gemeente Loon op Zand en de toekomstig eigenaar van de huidige groepsaccommodatie Arbeid Adelt voornemens om op deze locatie een tijdelijke huisvesting voor Oekraïense vluchtelingen te realiseren. Het is de bedoeling om in de bestaande bebouwing, gelegen op het adres [adres] in de [straat] voor een periode van 2,5 jaar (tot 4 maart 2026) 100 Oekraïense vluchtelingen te huisvesten. De gemeente Loon op Zand zal de opvanglocatie gedurende deze periode huren van de toekomstig eigenaar. De eigenaar zorgt ervoor dat het pand voldoet aan de geldende wet- en regelgeving en verzorgt in nauwe samenwerking met de gemeente ook het beheer en de exploitatie van de vluchtelingenopvang gedurende het tijdelijke gebruik.

tijdelijke woonbestemming

Ten behoeve van de realisatie van de vluchtelingenopvang zullen in beperkte mate aanpassingen aan de bestaande bebouwing worden doorgevoerd. De bestaande groepsaccommodatie wordt daarmee omgevoerd tot een tijdelijke woonbestemming. Vanuit een opname van de bestaande situatie is door de veiligheidsregio reeds geconcludeerd dat de bestaande groepsaccommodatie door de aanwezigheid van gemeenschappelijke ruimtes, keukens en de ligging met grote buitenruimte als een humane en leefbare woonomgeving voor de 100 Oekraïense vluchtelingen kan worden aangemerkt. Hierbij wordt opgemerkt dat er op dit moment ook geen strict wettelijk kader is waarop de tijdelijke huisvesting van vluchtelingen getoetst kan worden. Vanuit de aanwezigheid van grote gemeenschappelijke ruimtes en het aanwezige buitenterrein wordt een hoge personsbezetting op de slaapkamers aanvaardbaar geacht. Hierbij wordt opgemerkt dat alle slaapkamers ook over te openen ramen beschikken, zodat voldoende ventilatie gewaarborgd is (zie ook tekening DO 90-91). In de overweging met betrekking tot de toelaatbaarheid van een hoge bezetting, speelt ook een rol dat de mensen die in één zelfde slaapkamer zullen worden gehuisvest ook een onderlinge band/relatie hebben en dus geen vreemden voor elkaar zijn. Vanuit de specifieke situatie betreft het dan met name gezinnen van een moeder met kinderen.

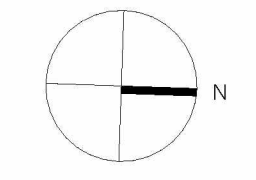
Vanuit de hoge bezetting van 100 personen en het grote belang van veiligheid is er expliciet wel voor gekozen om m.b.t. brandveiligheid de strengere voorschriften voor een logiesfunctie met 24-uurs bewaking te volgen. Naast de reeds aanwezige beschermde subbrandcompartimentering zal het totale complex hiertoe worden voorzien van een brandmeld- en ontruimingsinstallatie. Ook zullen binnen de bestaande bebouwing nog een paar extra slaapkamers voor de opvang van vluchtelingen worden gerealiseerd. Het bestaande woonhuis zal worden gebruikt als een aparte woning voor de beheerder van het totale complex. Er zal sprake zijn van 24-uurs bewaking.

Aangezien het realiseren van een tijdelijke woonbestemming voor vluchtelingen niet past binnen het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied', is een aanvraag omgevingsvergunning voor het in strijd zijn met ruimtelijke regels benodigd. Ook worden ten behoeve van het plan een aantal bouwwerkzaamheden uitgevoerd die vanuit de aanpassing van de bestaande beschermde subbrandcompartimentering omgevingsvergunningplichtig zijn. Tenslotte is een vergunning voor het brandveilig gebruik van het bouwwerk benodigd omdat er in dit project aan meer dan 10 personen nachtverblijf wordt verschaft.

Zie voor verdere toelichting de ruimtelijke motivering die voor dit project is opgesteld.

KADASTRALE GEGEVENS PERCEEL

gemeente:	Loon op Zand
sectie:	G
nummer:	2544
oppervlakte:	17.536 m ²



SITUATIE

- 1. hoofdentree gebouw A
 - 2. hoofdentree gebouw B
 - 3. buitenterras/verzamelplaats
 - 4. speeltrein kinderen
- ▲ entree



Luchtfoto van Arbeid Adelt De Moer

ALLE MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

612a

situatietekening

OMGEVINGSVERGUNNING
DEFINITIEF: 02.10.2023

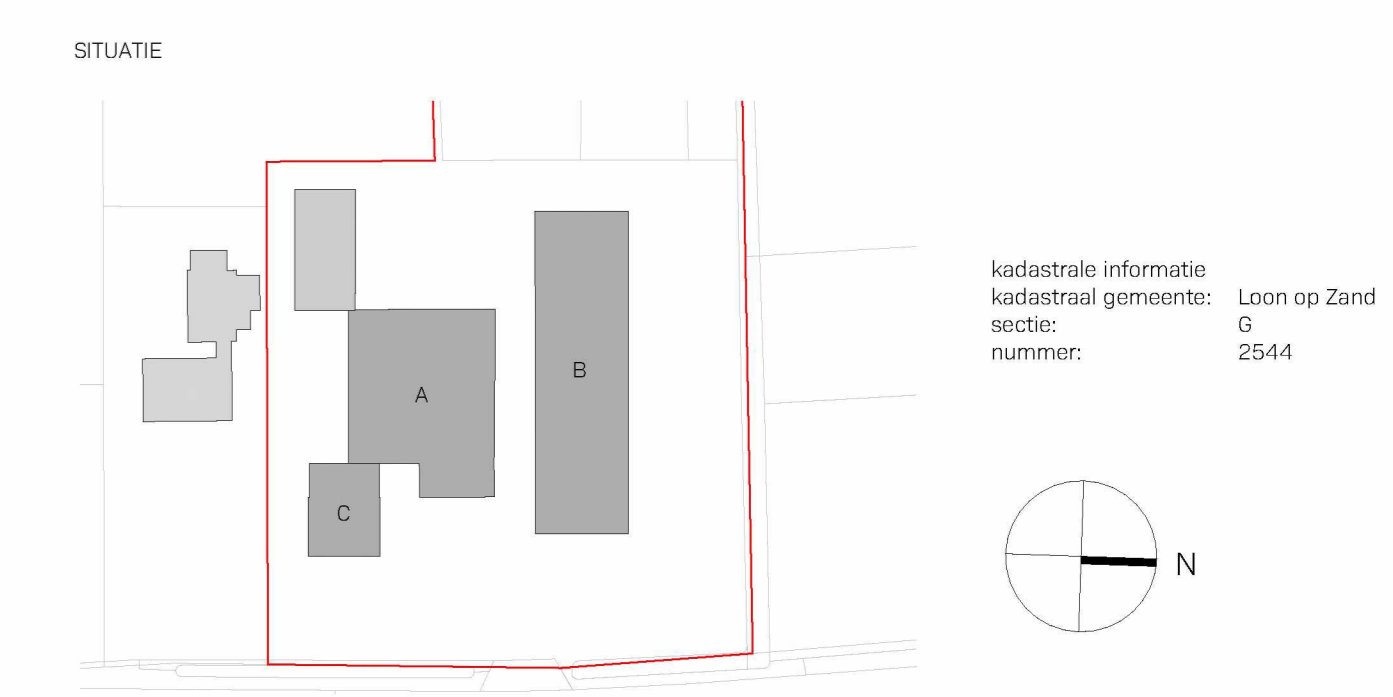
DO | 1:200

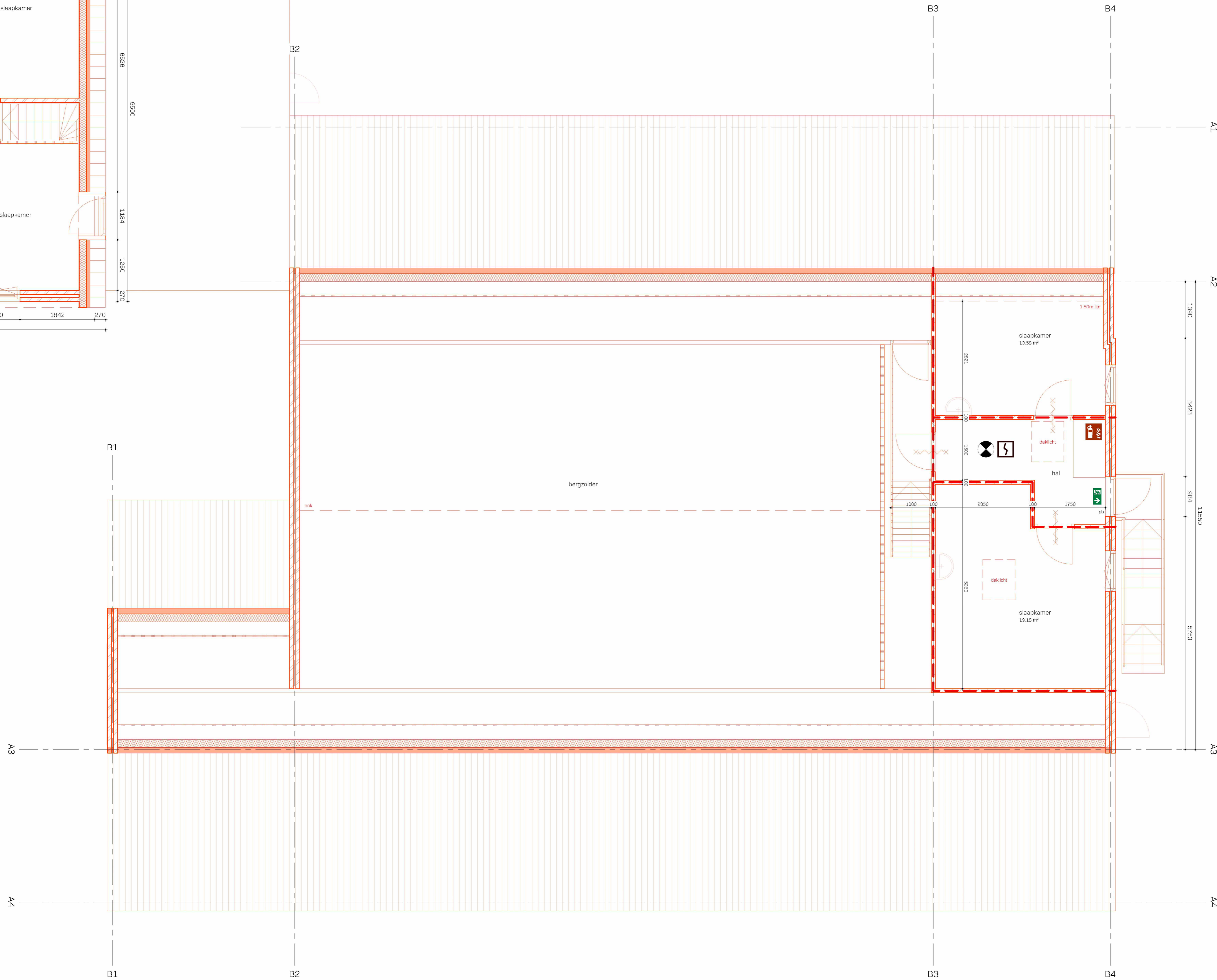
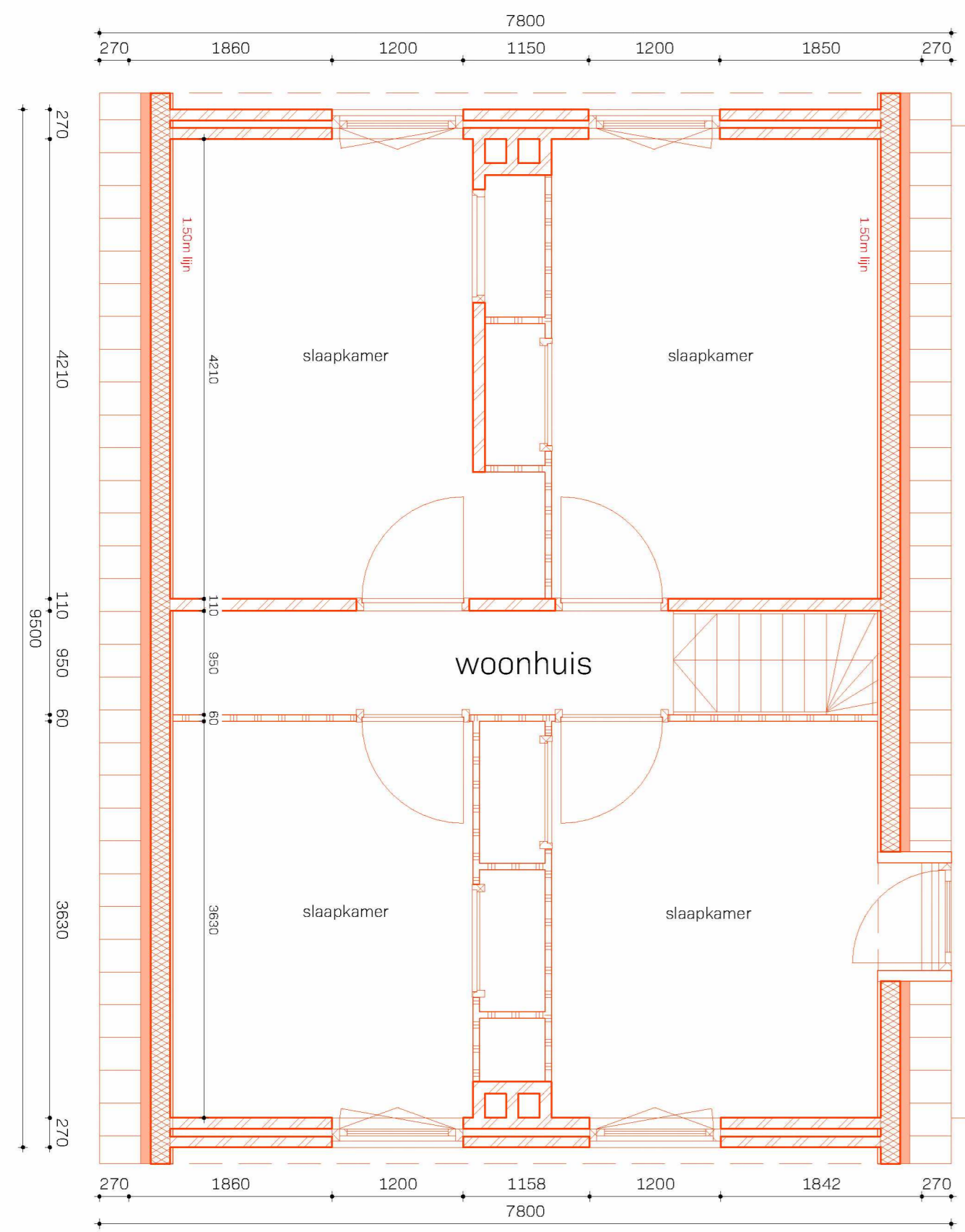
SIT 00



- BRANDVEILIGHEID**
- brandblusser
 - brandslanghaspel (30m)
 - handbrandmelder
 - blusdeken
 - alarmhoorn
 - eerste hulp - EHBO
 - aanwijding vluchtweg conform NEN 3011
 - optische rookmelder
 - multisensor rookmelder (keukenvoorziening)
 - noodverlichting
 - nevenindicator
 - grens 30min wbdbo
 - deur zelfsluitend, nieuw
 - deur zelfsluitend, bestaand
 - deur zelfsluitend, wbdbo 30 min, nieuw
 - deur zelfsluitend, wbdbo 30 min, bestaand
 - pb deur zonder sleutel en/of ander los voorwerp in de vluchtrichting te openen
 - EBV extra beschermde vluchtroute

- MATERIELEN**
- bestaande bouw
 - beton gewapend in het werk gestort
 - beton gewapend prefab
 - beton ongewapend
 - gasbeton
 - kalkzandsteen/poriso
 - metselwerk
 - isolatie
 - lichte scheidingwand
 - maaiveld





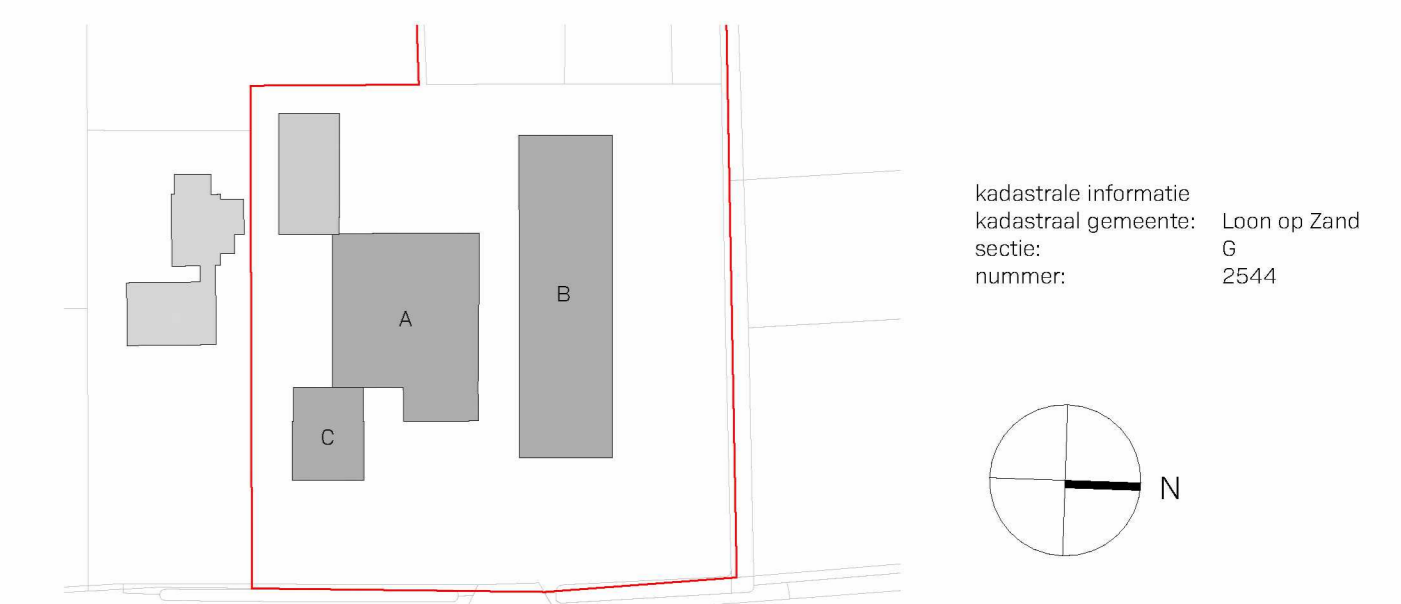
BRANDVEILIGHEID

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | brandblusser | | noodverlichting |
| | brandslanghaspel (30m) | | rookmelder |
| | handbrandmelder | | rookmelder |
| | blusdeken | | grens 30min wdbdo |
| | alarmhoorn | | deur zelfslu.tend, nieuw |
| | eerste hulp - EHBO | | deur zelfslu.tend, bestaand |
| | aanduiding vluchtweg conform NEN 3011 | | deur zelfslu.tend, wdbdo 30 min, nieuw |
| | optische rookmelder | | deur zelfslu.tend, wdbdo 30 min, bestaand |
| | multisensor rookmelder (keukenvoorziening) | | pb deur zonder sleutel en/of ander los voorwerp in de vluchtrichting te openen |
| | | | EBV extra beschermde vluchtroute |

MATERIALEN

- bestaande bouw
- beton gewapend in het werk gestort
- beton gewapend prefab
- beton ongewapend
- gasbeton
- kalkzandsteen/poriso
- metselwerk
- isolatie
- lichte scheidingwand
- maaiveld

SITUATIE



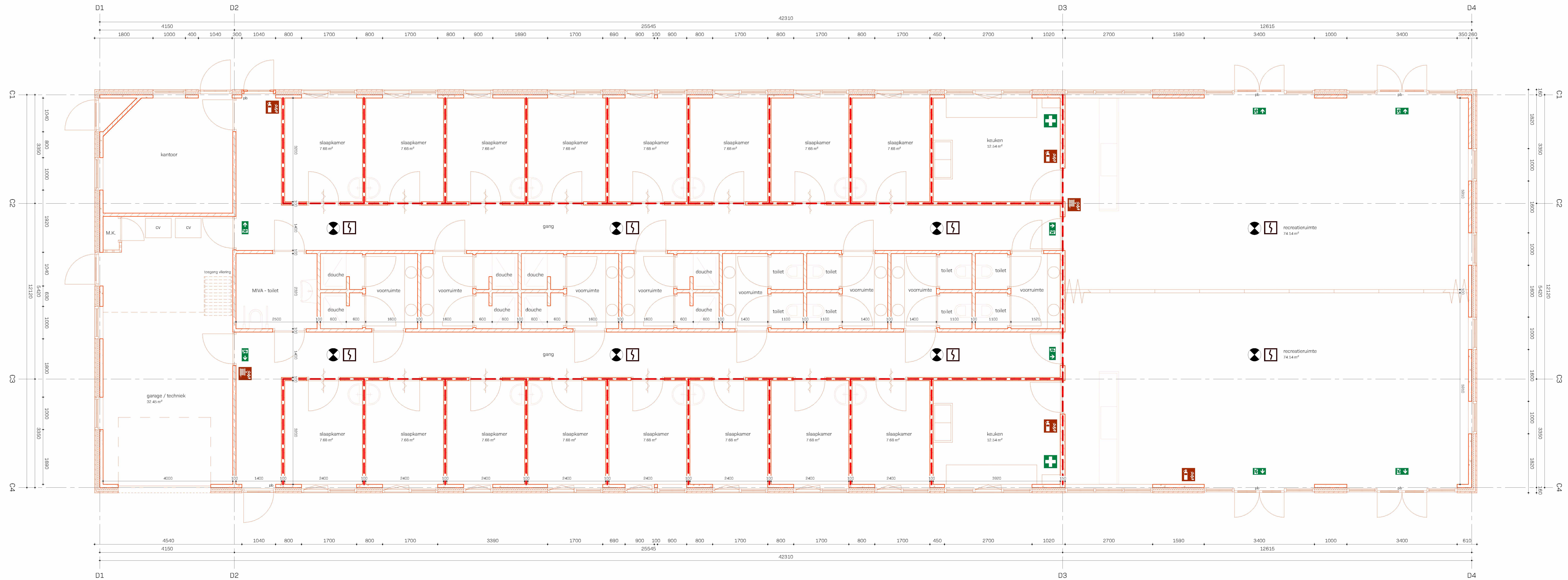
ALLE MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN



GEBOUW A en C - eerste verdieping bestaand

OMGEVINGSVERGUNNING
DEFINITIEF: 02.10.2023

DO | 1:50 | **BS 01**



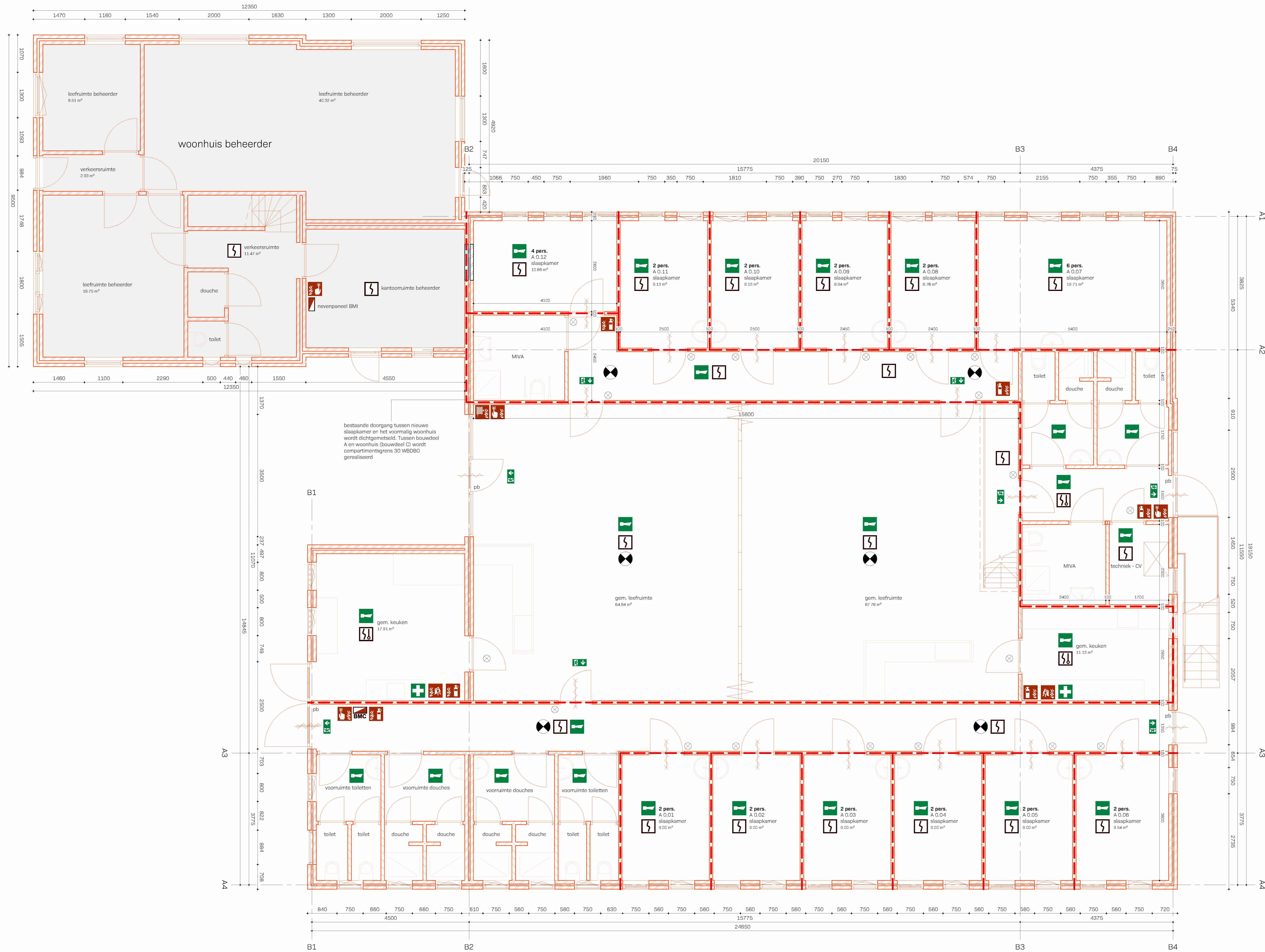
begane grond
1:50

- BRANDVEILIGHEID**
- brandblusser
 - brandslanghoespel (30m)
 - handbrandmelder
 - blusdeken
 - alarmhoorn
 - eerste hulp - EHBO
 - aanduiding vluchtweg conform NEN 3011
 - optische rookmelder
 - multisensor rookmelder (keukenvoorziening)
 - brandblusser
 - alarmhoorn
 - eerste hulp - EHBO
 - aanduiding vluchtweg conform NEN 3011
 - optische rookmelder
 - multisensor rookmelder (keukenvoorziening)
 - brandblusser
 - alarmhoorn
 - eerste hulp - EHBO
 - aanduiding vluchtweg conform NEN 3011
 - optische rookmelder
 - multisensor rookmelder (keukenvoorziening)
- MATERIALEN**
- bestaande bouw
 - beton gewapend in het werk gestort
 - beton gewapend prefab
 - beton ongewapend
 - gasbeton
 - kalkzandsteen/poriso
 - metselwerk
 - isolatie
 - lichte scheidingwand
 - maasveld
- SITUATIE**
- noodverlichting
 - nevenindicator
 - grens 30min wdbto
 - deur zelfsluitend, nieuw
 - deur zelfsluitend, bestaand
 - deur zelfsluitend, wdbto 30 min, nieuw
 - deur zelfsluitend, wdbto 30 min, bestaand
 - deur zonder sluitend en/of ander los voorwerp in de vluchtrichting te openen
 - extra beschermde vluchtroute



ALLE MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

EGBOUW B - begane grond bestaand
 OMGEVINGSVERGUNNING
 DEFINITIEF: 02.10.2023
 DO 1:50 **BS 02**



BEZETTING - BOUWDEEL A

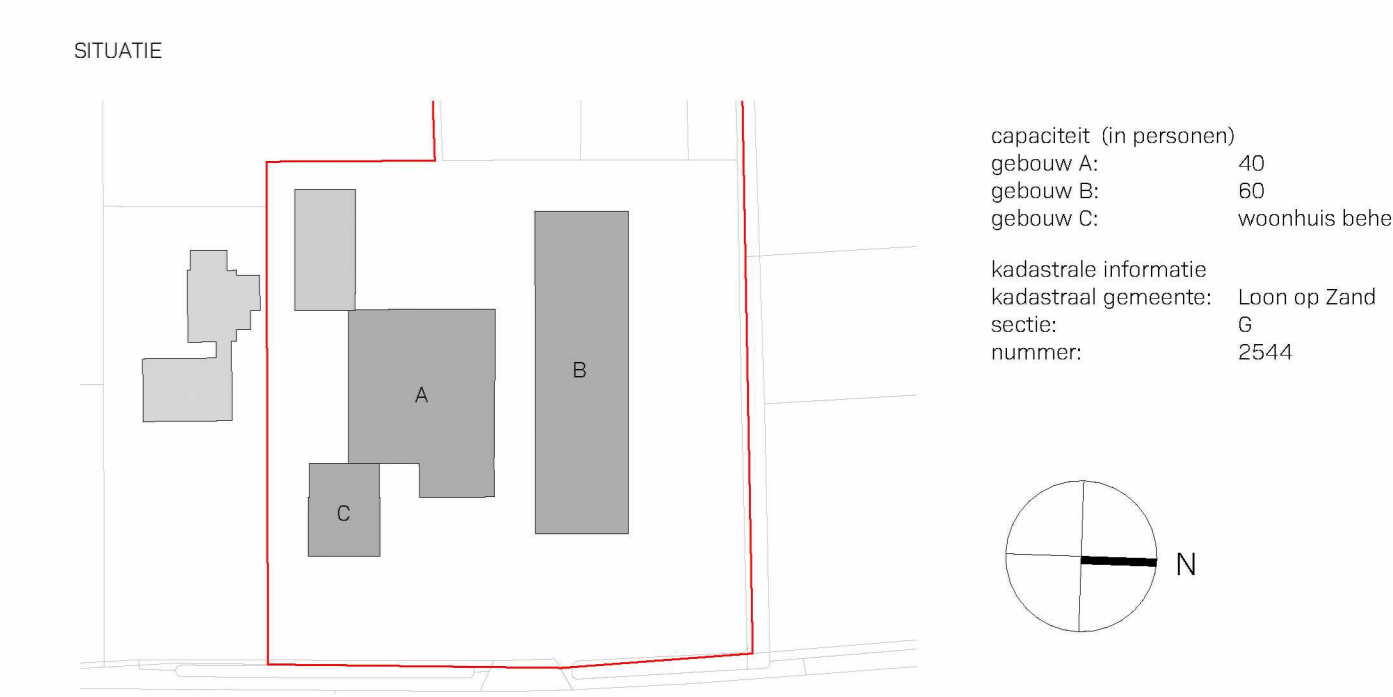
nummer	naam	oppervlak	bezetting
A 0.01	slaapkamer	9.00 m ²	2
A 0.02	slaapkamer	9.00 m ²	2
A 0.03	slaapkamer	9.00 m ²	2
A 0.04	slaapkamer	9.00 m ²	2
A 0.05	slaapkamer	9.00 m ²	2
A 0.06	slaapkamer	9.54 m ²	2
A 0.07	slaapkamer	19.71 m ²	6
A 0.08	slaapkamer	9.76 m ²	2
A 0.09	slaapkamer	8.84 m ²	2
A 0.10	slaapkamer	9.13 m ²	2
A 0.11	slaapkamer	9.13 m ²	2
A 0.12	slaapkamer	10.66 m ²	4
A 1.01	slaapkamer	11.61 m ²	4
A 1.02	slaapkamer	13.19 m ²	6
 totaal GO slaapkamers en aantal personen		 151.65 m²	 40

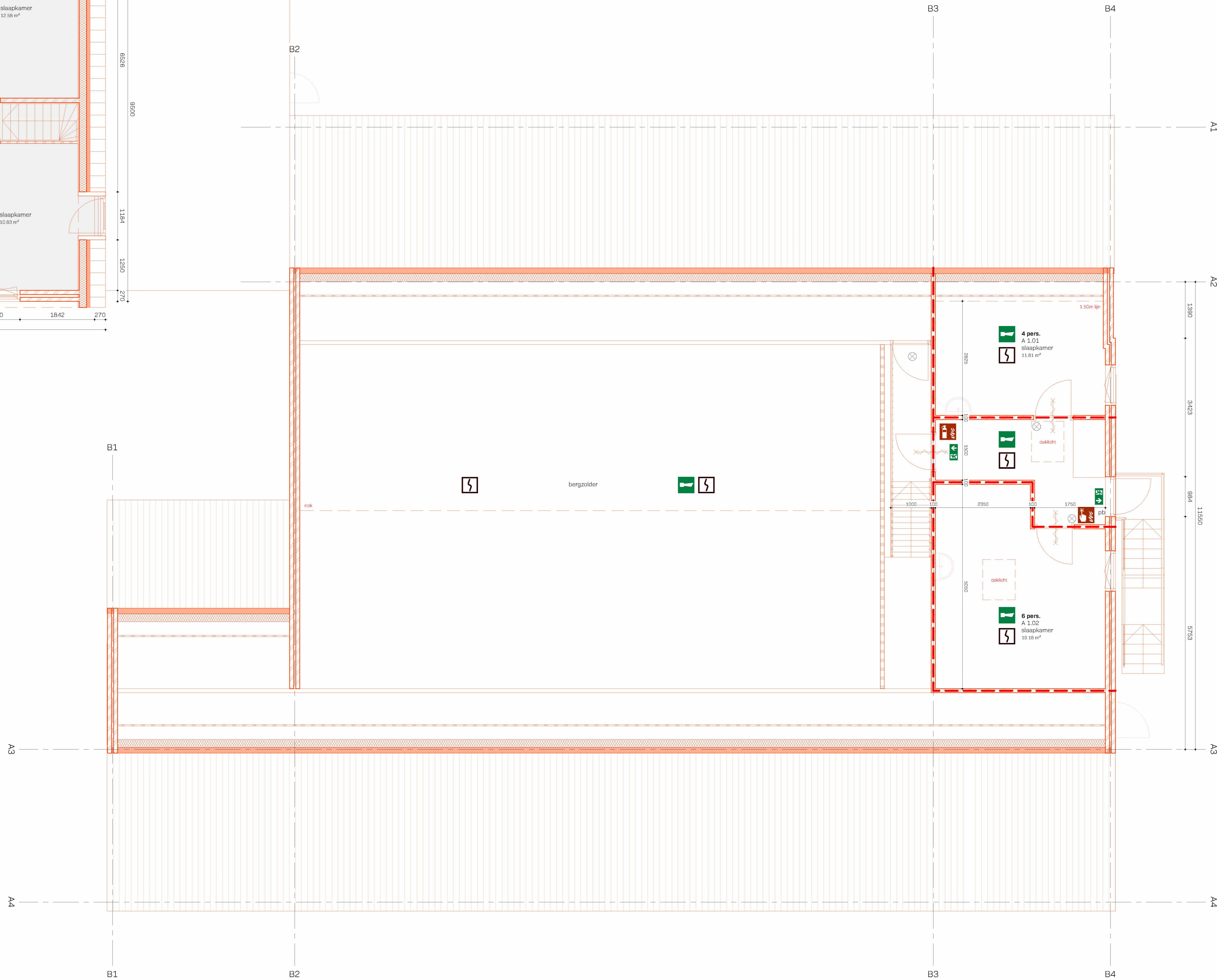
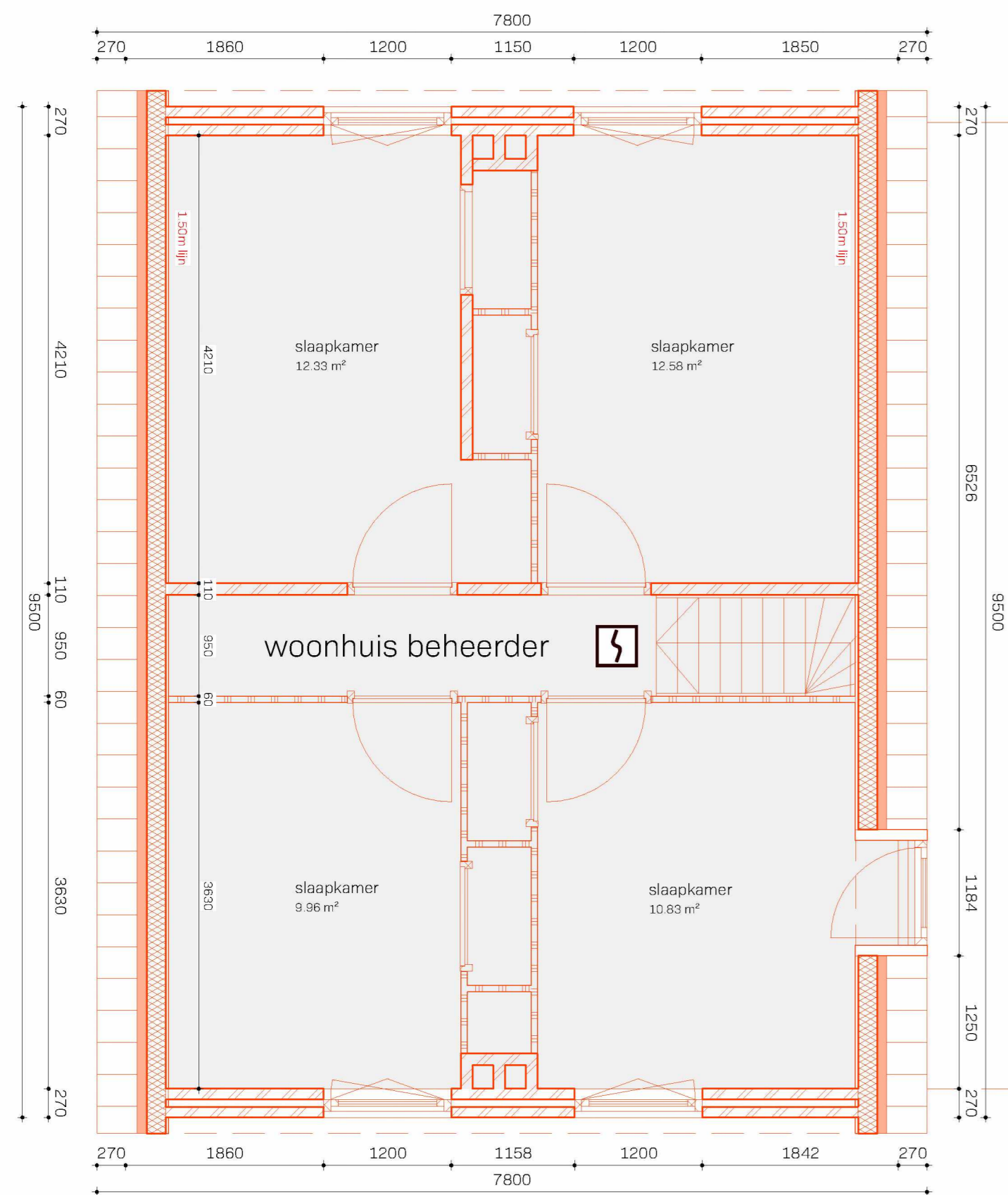
BRANDVEILIGHEID

Op basis van vooroverleg met de gemeente is afgesproken om de vluchtelingeninloopruimte te kwalificeren als een tijdelijke woonbestemming. Vanuit de hoge bezetting van 100 personen en de wellicht verminderde zelfredzaamheid van de bewoners is qua brandveiligheid echter besloten om hogere eisen te stellen en het gebouw in te richten als een logiesfunctie met 24 uren bewaking. De bestaande slaapkamers zijn vanuit de bestaande groepsaccommodatie reeds uitgevoerd als beschermde subbrandcompartimenten van 30 min WBDBO. Vanuit de bestaande gebouwstructuur beschikt het gebouw ook over voldoende vluchtwegen die nergens samenvallen. Daarnaast zullen de beide bouwdeelen A en B worden voorzien van een brandmeld- en ontruimingsinstallatie conform de NEN 2555/2575. Op de locatie zal 24 uur per dag een beheerder/functionaris aanwezig zijn om bij brand en calamiteiten adequaat te kunnen handelen. Deze beheerder (en zijn gezin) zullen worden gehuisvest in de bestaande woning (bouwdeel C) die zich op minder dan 100m loopafstand van de beide logiesgebouwen bevindt. In de woning zal ook een nevenpaneel van de BMI worden aangelegd.

- brandblusser
- noodverlichting
- brandslanghaspel (30m)
- nevenindicator
- handbrandmelder
- grens 30min wbdbo
- blusdeken
- deur zelfsluitend, nieuw
- alarmhoorn
- deur zelfsluitend, bestaand
- eerste hulp - EHBO
- deur zelfsluitend, wbdbo 30 min, nieuw
- aanduiding vluchtweg conform NEN 3011
- deur zelfsluitend, wbdbo 30 min, bestaand
- optische rookmelder
- pb - deur zonder sleutel en/of ander los voorwerp in de vluchtrichting te openen
- multisensor rookmelder (keukenvoorziening)
- EBV - extra beschermde vluchtroute

- MATERIALEN**
- bestaande bouw
 - beton gewapend in het werk gestort
 - beton gewapend prefab
 - beton ongewapend
 - gasbeton
 - kalkzandsteen/poriso
 - metselwerk
 - isolatie
 - lichte scheidingwand
 - maaiveld





BEZETTING - BOUWDEEL A

nummer	naam	oppervlak	bezetting
A 0.01	slaapkamer	9.00 m ²	2
A 0.02	slaapkamer	9.00 m ²	2
A 0.03	slaapkamer	9.00 m ²	2
A 0.04	slaapkamer	9.00 m ²	2
A 0.05	slaapkamer	9.00 m ²	2
A 0.06	slaapkamer	9.54 m ²	2
A 0.07	slaapkamer	19.71 m ²	6
A 0.08	slaapkamer	9.75 m ²	2
A 0.09	slaapkamer	8.84 m ²	2
A 0.10	slaapkamer	9.13 m ²	2
A 0.11	slaapkamer	9.13 m ²	2
A 0.12	slaapkamer	10.66 m ²	4
A 1.01	slaapkamer	11.81 m ²	4
A 1.02	slaapkamer	19.18 m ²	6
totaal GO slaapkamers en aantal personen		151.85 m ²	40

BRANDVEILIGHEID

Op basis van vooroverleg met de gemeente is afgesproken om de vluchtelingenlinienopbouw te kwalificeren als een tijdelijke woonbestemming. Vanuit de hoge bezetting van 100 personen en de wellicht verminderde zelfredzaamheid van de bewoners is qua brandveiligheid echter besloten om hogere eisen te stellen en het gebouw in te richten als een logiesfunctie met 24 uur bewaking. De bestaande slaapkamers zijn vanuit de bestaande groepsaccommodatie reeds uitgevoerd als beschermde subbrandcompartimenten van 30 min WESBO. Vanuit de bestaande gebouwstructuur beschikt het gebouw ook over voldoende vluchtwegen die nergens samenvallen. Daarnaast zullen de beide bouwdeelen A en B worden voorzien van een brandmeld- en ontruimingsinstallatie conform de NEN 2555/2575. Op de locatie zal 24 uur per dag een beheerder/functionaris aanwezig zijn om bij brand en calamiteiten adequaat te kunnen handelen. Deze beheerder (en zijn gezin) zullen worden gehuisvest in de bestaande woning (bouwdeel C) die zich op minder dan 100m loopafstand van de beide logiesgebouwen bevindt. In de woning zal ook een nevenpaneel van de BMI worden aangelegd.

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | brandblusser | | noodverlichting |
| | brandslanghaspel (30m) | | nevenindicator |
| | handbrandmelder | | grens 30min wdbdo |
| | blusdeken | | deur zelfsluitend, nieuw |
| | alarmhoorn | | deur zelfsluitend, bestaand |
| | eerste hulp - EHBO | | deur zelfsluitend, wdbdo 30 min, nieuw |
| | aanwijding vluchtweg conform NEN 3011 | | deur zelfsluitend, wdbdo 30 min, bestaand |
| | optische rookmelder | | pb deur zonder sleutel en/of ander los voorwerp in de vluchtrichting te openen |
| | multisensor rookmelder (keukenvoorziening) | | EBV extra beschermde vluchtroute |

MATERIELEN

- bestaande bouw
- beton gewapend in het werk gestort
- beton gewapend prefab
- beton ongewapend
- gasbeton
- kalkzandsteen/poriso
- metselwerk
- isolatie
- lichte scheidingwand
- maaiveld

SITUATIE



capaciteit (in personen)
 gebouw A: 40
 gebouw B: 60
 gebouw C: woonhuis beheerder

kadastrale informatie
 kadastraal gemeente: Loon op Zand
 sectie: G
 nummer: 2541

ALLE MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

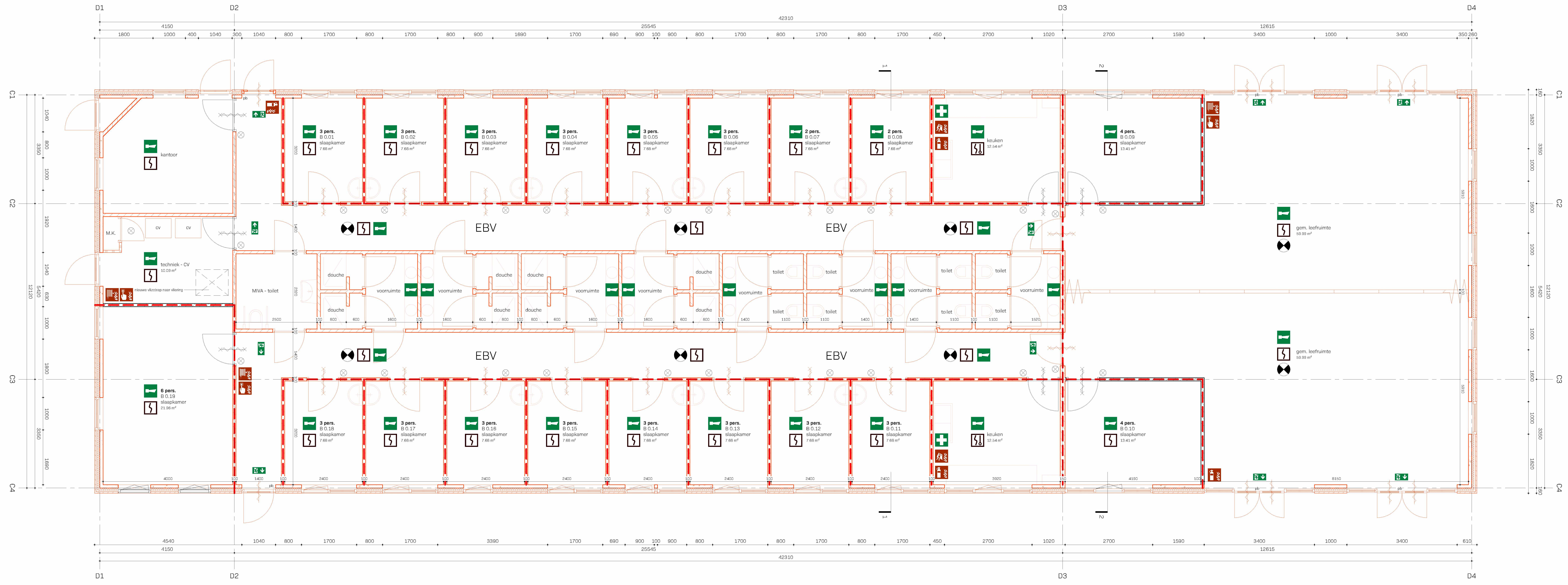


GEBOUW A en C - eerste verdieping nieuw

OMGEVINGSVERGUNNING
 DEFINITIEF: 02.10.2023

DO | 1:50

DO 01



begane grond
1:50

BEZETTING - BOUWDEEL B

nummer	naam	oppervlakt	bezetting
B 0.01	slaapkamer	7,88 m ²	3
B 0.02	slaapkamer	7,88 m ²	3
B 0.03	slaapkamer	7,88 m ²	3
B 0.04	slaapkamer	7,88 m ²	3
B 0.05	slaapkamer	7,88 m ²	3
B 0.06	slaapkamer	7,88 m ²	3
B 0.07	slaapkamer	7,88 m ²	2
B 0.08	slaapkamer	7,88 m ²	2
B 0.09	slaapkamer	13,41 m ²	4
B 0.10	slaapkamer	13,41 m ²	4
B 0.11	slaapkamer	7,88 m ²	3
B 0.12	slaapkamer	7,88 m ²	3
B 0.13	slaapkamer	7,88 m ²	3
B 0.14	slaapkamer	7,88 m ²	3
B 0.15	slaapkamer	7,88 m ²	3
B 0.16	slaapkamer	7,88 m ²	3
B 0.17	slaapkamer	7,88 m ²	3
B 0.18	slaapkamer	7,88 m ²	3
B 0.19	slaapkamer	21,96 m ²	6
totaal GO slaapkamers en aantal personen		171,66 m ²	60

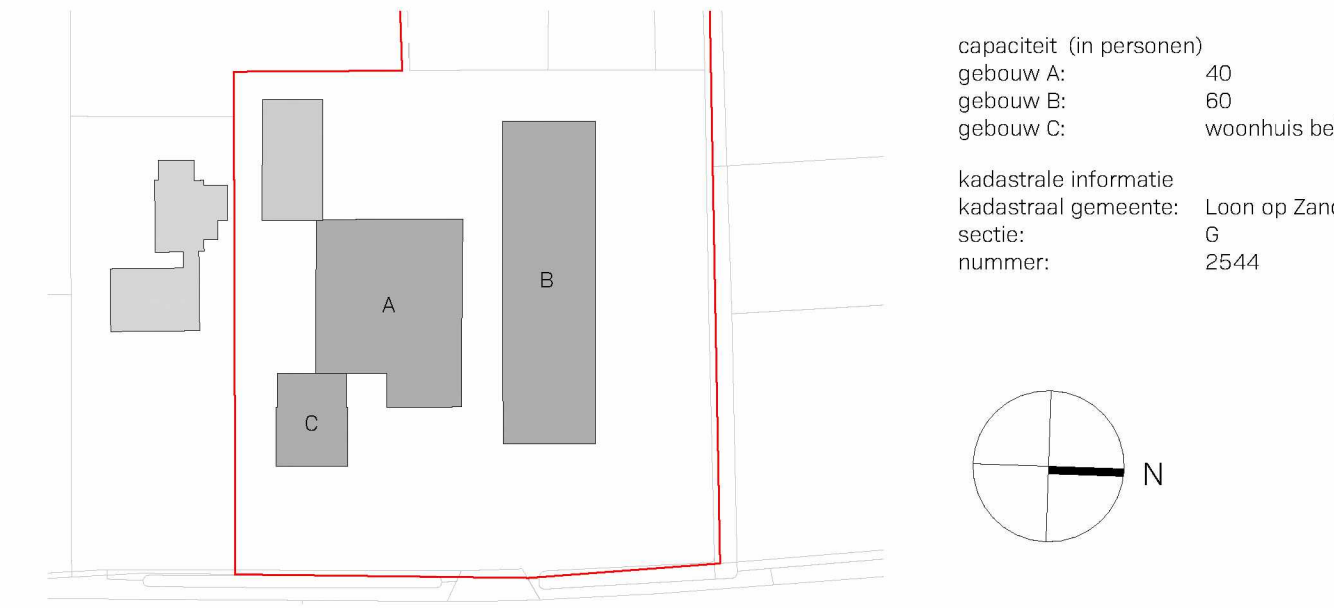
BRANDVEILIGHEID
Op basis van vooroverleg met de gemeente is afgesproken om de vluchtelingenopvang te kwalificeren als een tijdelijke woonbestemming. Vanuit de hoge bezetting van 100 personen en de wellicht verminderde zelfredzaamheid van de bewoners is qua brandveiligheid echter bestaans om hogere eisen te stellen en het gebouw in te richten als een logiesfunctie met 24 uren bewaking. De bestaande slaapkamers zijn vanuit de bestaande groepsaccommodatie reeds uitgeroofd als beschermde subbrandcompartimenten van 30 min WEBO. Vanuit de bestaande gebouwstructuur beschikt het gebouw ook over voldoende vluchtwegen die nergens samenvallen. Daarnaast zullen de beide bouwdeelen A en B worden voorzien van een brandmeld- en ontrentingsinstallatie conform de NEN 2335/2575. Op de locatie zal 24 uur per dag een beheerder/functionaris aanwezig zijn om bij brand en calamiteiten adequaat te kunnen handelen. Deze beheerder (en zijn gezin) zullen worden gehuisvest in de bestaande woning (bouwdeel C) die zich op minder dan 100m loopafstand van de beide logiesgebouwen bevindt. In de woning zal ook een nevenruimte van de BML worden aangelegd.

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | brandblusser | | roodverlichting |
| | brandslanghaspel (30m) | | nevenindicator |
| | handbrandmelder | | grens 30min wbtbo |
| | blusdeken | | deur zelfsluitend, nieuw |
| | alarmhoorn | | deur zelfsluitend, bestaand |
| | eerste hulp - EHBO | | deur zelfsluitend, wbtbo 30 min, nieuw |
| | aanduiding vluchtweg conform NEN 3011 | | deur zelfsluitend, wbtbo 30 min, bestaand |
| | optische rookmelder | | deur zonder sluitend en/of ander los voorwerp in de vluchtrichting te openen |
| | multisensor rookmelder (keukenvoorziening) | | EBV extra beschermde vluchtroute |

MATERIALEN

- | | |
|--|------------------------------------|
| | bestaande bouw |
| | beton gewapend in het werk gestort |
| | beton gewapend prefab |
| | beton ongewapend |
| | gasbeton |
| | kalkzandsteen/poriso |
| | metselwerk |
| | isolatie |
| | lichte scheidingwand |
| | maaiveld |

SITUATIE



ALLE MATEN IN HET WERK TE CONTROLLEREN

GEBOUW B - begane grond nieuw

OMGEEVINGSVERGUNNING
DEFINITIEF: 02.10.2023

DO 1:50

DO 02