

**Omgevingsvergunning buitenplanse
omgevingsplanactiviteit (BOPA)
werkzaamheden ten behoeve van
opvanglocatie Albergen**

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Inleiding en aanduiding plangebied.....	3
1.2	Beoordelingskader en belangenafweging	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Toekomstige situatie.....	5
2.1	Gewenst ontwikkeling.....	5
2.2	Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving	6
3	Toetsing aan omgevingsplan van rechtswege	7
3.1	Omschrijving gevraagde activiteiten	7
3.2	Toetsing aan omgevingsplan van rechtswege.....	7
3.2.1	Strijdigheden met bestemmingsplan Tubbergen Buitengebied 2016	7
3.2.2	Bruidsschat	7
3.2.3	Gemeentelijke verordeningen	7
3.2.4	Nota omgevingskwaliteit (welstand).....	7
4	Toetsing aan visie en beleid, vooroverleg, participatie en bindend adviesrecht	9
4.1	Visie en beleid voor het plangebied	9
4.1.1	Nationale omgevingsvisie	9
4.1.2	Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2024	9
4.1.3	Omgevingsvisie Tubbergen/Dinkelland	10
4.1.4	Beleidsnota 'De casco-benadering in Noordoost-Twente'	11
4.1.5	Beleidsnota 'Buitengebied met kwaliteit'	11
4.2	Vorbereidingsfase / Verkenningsfase met stakeholders.....	12
4.2.1	Provinciaal vooroverleg.....	12
4.2.2	Participatie omgeving.....	12
4.2.3	Bindend adviesrecht gemeenteraad	12
5	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	13
5.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	13
5.2	Mer-beoordeling	13
5.3	Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren.....	14
5.4	Soortenbescherming en gebiedsbescherming.....	14
5.5	Luchtkwaliteit	15
5.6	Geluid	15
5.7	Geur.....	16
5.8	Omgevingsveiligheid	16
5.9	Trilling	17
5.10	Archeologie/cultuurhistorie	17
5.11	Bodem	17
5.12	Waterbelang	18
6	Financiële haalbaarheid	19
	Bijlagen	20

1 Inleiding

1.1 Inleiding en aanduiding plangebied

Momenteel is het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) landelijk bezig om zo spoedig mogelijk tijdelijke opvangplaatsen te realiseren. In dat kader heeft het COA voormalig hotel-restaurant 't Elshuys in Albergen (gemeente Tubbergen) ingericht als tijdelijke opvanglocatie voor 150 asielzoekers/statushouders. Om kwalitatief goede opvang te kunnen bieden heeft het COA het voormalig hotel-restaurant omgebouwd naar een passende opvang. Onderdeel van deze voorbereidende werkzaamheden is het aanbrengen van voorzieningen ten gunste van de ventilatiecapaciteit van het pand.

De werkzaamheden worden niet ten dienste van het feitelijk planologisch gebruik 'Horeca' uitgevoerd. Daarom wordt een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aangevraagd (artikel 5.1 lid 1 sub a Omgevingswet). Voor het gebruik van het voormalige hotel-restaurant als tijdelijke opvanglocatie is reeds een omgevingsvergunning verleend. In deze omgevingsvergunning is het gebruik van het hotel-restaurant als opvanglocatie afgewogen. Voorliggende aanvraag is ten behoeve van het aanbrengen van ventilatieroosters in de buitengevel, behorende bij de opvanglocatie. Gemotiveerd wordt dat de ventilatievoorzieningen gaan functioneren voor het AZC.

1.2 Beoordelingskader en belangenafweging

Beoordelingskader

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan van rechtswege. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit:

- (ruimtelijke) regels uit verschillende in artikel 4.6 Invoeringswet aangewezen vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen;
- rijksregels over activiteiten, aangeduid als de bruidsschat.

Bij vergunningverlening van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geldt enerzijds dat een vergunning voor de activiteiten alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving en milieu relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader worden onderzocht en afgewogen.

De taak om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ligt primair bij de gemeente. De beleidsruimte van de gemeente wordt op verschillende manieren ingekaderd. De belangrijkste zijn de instructieregels van het Rijk en de provincie. Op basis van artikel 8.0b lid 1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de volgende regels en instructies van toepassing:

- de instructieregels van hoofdstuk 5 van het Bkl;
- de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening;
- eventuele andere instructies van het Rijk en provincie.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn niet alleen de in het Bkl geregelde milieu aspecten beoordeeld, maar zijn alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu beoordeeld.

Bij de beoordeling of wij een vergunning willen verlenen voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit is rekening gehouden met deze regels dan wel zijn deze regels betrokken of in acht genomen. Daarnaast heeft de gemeente haar beleidsruimte ingevuld met beleidsregels voor de fysieke leefomgeving, zodat de buitenplanse omgevingsplanactiviteit ook hieraan wordt getoetst. Het gaat hier om de omgevingsvisie en de andere beleidsdocumenten voor de verschillende specifieke onderdelen.

Voor het gebruik van het voormalige hotel-restaurant als tijdelijke opvanglocatie is reeds een buitenplanse omgevingsvergunning verleend op 9 januari 2024 met zaaknummer ZT-2023-000283. De aangevraagde omgevingsplanactiviteit is niet in strijd met deze vergunning, zodat voor dat onderdeel in ieder geval sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 12.27a Bkl).

De gemeenteraad heeft een aantal gevallen aangewezen waarvoor een bindend advies van de gemeenteraad is vereist alvorens de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit

vergunning verleend kan worden. Wanneer de gemeenteraad een negatief advies geeft moet de gevraagde vergunning door het college worden geweigerd.

De evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit projectgebied aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze zijn afgewogen. De aanvrager wenst de gevraagde activiteiten te realiseren. De gemeente wenst de doelen uit haar beleid te verwezenlijken. De belangen van de omwonenden zijn gelegen in een goed woon- en leefklimaat. De omliggende bedrijven hebben belang bij een ongehinderde bedrijfsvoering en een goed werkklimaat.

Belangenafweging

Het college heeft bij het bepalen om wel of geen vergunning te verlenen om af te wijken van het omgevingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende functies en maatvoeringen vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij de gemeente bestaan over de wenselijk geachte ontwikkelingen in het projectgebied. Verder mag het project niet in strijd zijn met de instructie(regels) van het Rijk en de provincie. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit projectgebied aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze worden afgewogen.

Ondanks dat het project in strijd is met het omgevingsplan van rechtswege kan de omgevingsvergunning voor het project worden verleend, omdat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Zoals uit de hierna opgenomen hoofdstukken blijkt draagt het project bij aan de visie en beleid die de gemeente voor dit projectgebied heeft en blijkt dat wordt voldaan de instructieregels van het Rijk en provincie. In de voorbereidingsfase heeft bestuurlijke afstemming plaatsgevonden. Provincie en het waterschap zijn akkoord met het project. Ook de gemeenteraad heeft een positief advies gegeven. Verder is het project afgestemd met omwonenden en heeft initiatiefnemer daarvan een verslag overgelegd. Voorts zijn in hoofdstuk 5 de ruimtelijk relevante aspecten voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit afgewogen.

Gelet op alle aspecten die zijn afgewogen en de belangen van omwonenden, levert de omgevingsvergunning geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. Het verlenen van de omgevingsvergunning is evenwichtig en geschikt om het project te realiseren.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving gegeven van de gewenste ontwikkeling.

In hoofdstuk 3 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en worden de strijdigheden in beeld gebracht.

Hoofdstuk 4 omschrijft de toetsing van de ontwikkeling aan de visie en beleid voor het plangebied op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daarna wordt ingegaan op de resultaten van het (bestuurlijk) vooroverleg, het participatietraject en of een bindend advies van de gemeenteraad benodigd is.

In hoofdstuk 5 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.

In hoofdstuk 6 komt de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde.

2 Toekomstige situatie

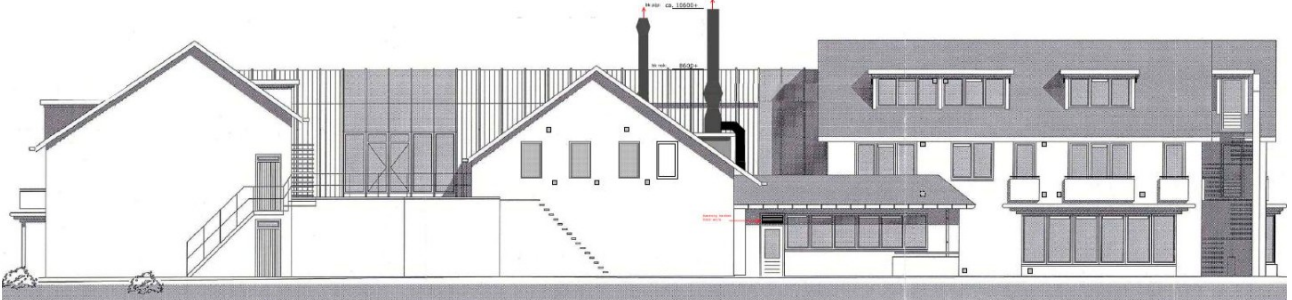
2.1 Gewenst ontwikkeling

Bij iedere kamer wordt ten behoeve van de gezondheid van de bewoners een kleine geveldoorbraak gemaakt en een ventilatierooster geplaatst. In onderstaande gevelaanzichten is te zien waar de ventilatieroosters zijn gesitueerd.

Afbeelding 2.1 Zuidgevel nieuwe situatie met de ventilatieroosters weergegeven als grijze vierkantjes



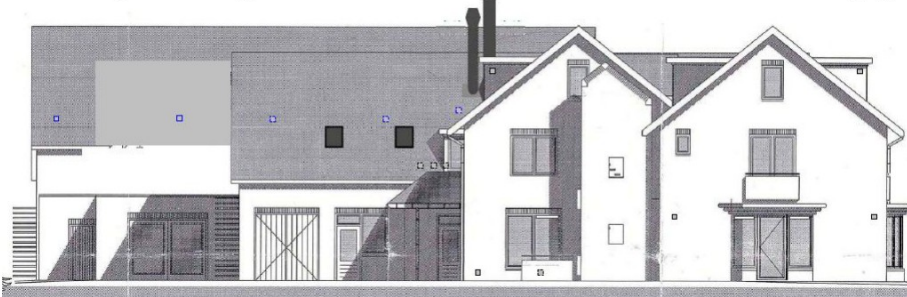
Afbeelding 2.2 Noordgevel nieuwe situatie met de ventilatieroosters weergegeven als grijze vierkantjes



Afbeelding 2.3 Oostgevel nieuwe situatie met de ventilatieroosters weergegeven als grijze vierkantjes



Afbeelding 2.4 Westgevel nieuwe situatie met de ventilatieroosters weergegeven als grijze vierkantjes



2.2 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving

Er worden enkele geveldoorvoeren gerealiseerd ten behoeve van de ventilatieroosters. Deze geveldoorvoeren hebben een beperkte impact op de ruimtelijke uitstraling. Onderstaande foto's geven een impressie van deze roosters.

Afbeelding 2.5 Voorbeeld van een ventilatierooster



Afbeelding 2.5 Impressie van ventilatieroosters



3 Toetsing aan omgevingsplan van rechtswege

3.1 Omschrijving gevraagde activiteiten

Om kwalitatief goede opvang te kunnen bieden heeft het COA het voormalig hotel-restaurant omgebouwd naar een passende opvang. Onderdeel van deze voorbereidende werkzaamheden is het voorzien van ventilatieroosters ter plekke van de kamers van bewoners. Hiervoor dienen gevel doorvoeren gemaakt te worden, op sommige plekken in de muur, op andere plekken in de dakkapel.

3.2 Toetsing aan omgevingsplan van rechtswege

Het initiatief heeft betrekking op het realiseren van geveldoorvoeren met ventilatieroosters ten gunste van de ventilatiecapaciteit van het pand.

3.2.1 Strijdigheden met bestemmingsplan Tubbergen Buitengebied 2016

De werkzaamheden worden niet ten dienste van het feitelijk planologisch gebruik 'Horeca' uitgevoerd (artikel 17.1 van de planregels, gebruiksregels). In artikel 17.2 van de planregels zijn de bouwregels opgenomen van de enkelbestemming 'Horeca', onder andere regels met betrekking tot maximaal toegestane bouwhoogtes. Overeenkomstig artikel 2.4 van de planregels kunnen de ventilatieroosters worden beschouwd als een ondergeschikt bouwonderdeel van het pand. Onder ondergeschikte bouwonderdelen worden onder andere schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen verstaan. Het aanbrengen van de ventilatieroosters heeft geen impact op de bouwhoogte van het pand.

3.2.2 Bruidsschat

Het initiatief voldoet aan de gestelde regels over geur in de Bruidsschat.

3.2.3 Gemeentelijke verordeningen

Het initiatief voldoet aan de gemeentelijke verordening.

3.2.4 Nota omgevingskwaliteit (welstand)

In 2016 heeft de gemeenteraad de nota omgevingskwaliteit Dinkelland Tubbergen vastgesteld. In deze nota staat het welstandsbeleid voor de beide gemeenten. Per welstandsniveau zijn voor het stedelijk- en het landelijk gebied welstandscriteria opgesteld (zowel objectieve criteria voor de ambtelijke toets als kwalitatieve criteria voor de stadsbouwmeester of Q-team). In afbeelding 3.2 is deze werkwijze schematisch weergegeven.

Afbeelding 3.1 Werkwijze Nota Omgevingskwaliteit

		Niveau van ruimtelijke kwaliteit (in context Nationaal Landschap NO Twente)		
		Basis omgeving	Midden omgeving	Bijzondere omgeving
	Kleine bouwwerken binnen + buiten bestemmingsplan	Toetsvrij met excessenbeleid	Ambtelijk alleen voorgevel	Stadsbouw- meester
	Reguliere bouwwerken binnen bestemmingsplan	Ambtelijk tenzij.....	Stadsbouw- meester	Stadsbouw- meester
	Reguliere bouwwerken buiten bestemmingsplan (muv kleine bouwwerken)	Stadsbouw- meester tenzij.....	Q-team	Q-team
	Bijzondere bouwwerken	Q-team met samenleving (volgens draaiboek)		

Toetsing

De beoogde realisatie van ventilatieroosters kan worden geclassificeerd als klein bouwwerk. Daarnaast is de locatie gelegen in de 'Basis omgeving'. Dit betekent dat het niveau dat de bouwwerken toetsvrij zijn. Op een bouwplan in deze categorie zijn geen welstandscriteria van toepassing. Het bouwplan voldoet dan automatisch aan redelijke eisen van welstand. Er sprake is sprake van een kleine wijziging in het aanzicht op de gevel. De te realiseren geveldoorvoeren met ventilatieroosters betreffen een beperkte verandering aan het pand.

Conclusie

De Nota Omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen vormt geen belemmering voor het aanbrengen van voorzieningen ten gunste van de ventilatiecapaciteit van het pand.

4 Toetsing aan visie en beleid, vooroverleg, participatie en bindend adviesrecht

4.1 Visie en beleid voor het plangebied

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

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.

Toetsing

In de NOVI wordt het zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften benoemd als nationaal belang. Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt om een groei van de woningvoorraad. Voorzien in de huisvesting van asielzoekers is onderdeel van de opgave. In de NOVI wordt het Rijk aangewezen als resultaatverantwoordelijke voor de huisvesting van asielzoekers. Het voorgenomen aanbrengen van voorzieningen ten gunste van de ventilatiecapaciteit van het pand betreffen werkzaamheden in het kader van de opvanglocatie in het voormalige hotel-restaurant in Albergen.

Het voornemen past binnen het in de NOVI vervatte rijksbeleid.

4.1.2 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2024

Omgevingsvisie

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving wordt omschreven in de Omgevingsvisie. Het instrument om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel.

In de Omgevingsvisie schetsen Provinciale Staten hun visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie. Het vizier is daarbij gericht op 2030. Provinciale Staten geven aan wat de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe zij Gedeputeerde Staten opdragen deze te realiseren.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing. Soms is deze sturing normstellend, maar meestal is de sturing richtinggevend of inspirerend. Op afbeelding 4.1 wordt het uitvoeringsmodel weergegeven.

Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Overijssel



Gezien het abstractieniveau waarop de ambities en opgaven in de omgevingsvisie zijn geformuleerd heeft de visie geen directe implicaties. Het voornemen betreft het aanbrengen van voorzieningen ten gunste van de ventilatiecapaciteit van het pand.

Het voornemen is niet in strijd met de Omgevingsvisie van Overijssel.

Omgevingsverordening Overijssel 2024

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie Overijssel. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Per 1 januari 2024 is, in verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, de nieuwe Omgevingsverordening Overijssel van kracht.

De Omgevingsverordening bevat geen specifieke regels met betrekking tot het voornemen om voorzieningen aan te brengen ten gunste van de ventilatiecapaciteit van het pand. Het voornemen is niet in strijd met de Omgevingsverordening Overijssel 2024.

4.1.3 Omgevingsvisie Tubbergen/Dinkelland

Op 16 maart 2021 is MijnOmgevingsvisie door de gemeenteraad van Tubbergen vastgesteld. De visie gaat over leefbaarheid van de kernen én over het buitengebied, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid.

MijnOmgevingsvisie gaat in op:

1. de uitdagingen die op de gemeente Tubbergen afkomen (het verhaal achter de speerpunten);
2. hoe de gemeente Tubbergen daarop in kan spelen (speerpunten);
3. hoe de gemeente Tubbergen plannen die bewoners of ondernemers willen inbrengen afweegt (stappenplan);
4. welke waarden daarbij belangrijk zijn (waardenkaart).

De speerpunten voor het buitengebied zijn:

- toekomstgerichte agrarische sector waarbij duurzamere landbouw wordt gestimuleerd;
- goede staat van landschap en biodiversiteit waarbij de gemeente Tubbergen samenwerking zoekt met de landbouw;
- kwalitatief toerisme waarbij groei mogelijk is met respect voor landschap en natuur.

De waardenkaart in de Omgevingsvisie heeft voor het buitengebied als basis de combinatie van landschapstype en landschapsdynamiek.

Toetsing

Gezien het abstractieniveau waarop de ambities en opgaven in de omgevingsvisie zijn geformuleerd heeft de visie geen directe implicaties. De locatie is op de waardenkaart aangewezen als gebied 'Gericht op ontwikkeling door lage waarde en hoge dynamiek' (lichtgroen). Het betreft landschappelijk minder waardevolle landschappen waar in de afgelopen 80 tot 100 jaar veel is veranderd en waar de lagere landschapswaarde ruimte voor ontwikkeling biedt. Dit zijn bijvoorbeeld de heide- of veenontginningen met een hoge dynamiek. De te realiseren geveldoorvoeren met ventilatieroosters betreffen een beperkte verandering aan het pand.

De realisatie van ventilatieroosters is niet in strijd met de omgevingsvisie van de gemeente Tubbergen.

4.1.4 Beleidsnota 'De casco-benadering in Noordoost-Twente'

Met de casco-benadering beschikken de provincie Overijssel en de gemeenten van Noordoost-Twente over een generieke methode om vorm te geven aan de doelen voor het Nationaal Landschap: behoud en ontwikkeling van het landschap inclusief al haar functies. In relatie tot het provinciaal beleid is de casco-benadering een middel om invulling te geven aan het fenomeen 'ruimtelijke kwaliteit' en uitvoering aan de kwaliteitsagenda van de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel. Voor elk landschapstype worden in de casco-benadering spelregels gehanteerd die richting geven aan toekomstige ontwikkelingen. De ontwikkelingsrichting van het landschap in Noordoost-Twente wordt in de casco-benadering bepaald door een combinatie van de landschapstypen en de landschapsdynamiek. Elk landschapstype heeft een eigen kenmerkende structuur van opgaande beplantingen. Deze structuur is het casco van het landschap. Voor elk landschapstype is aan de hand van 'bouwstenen' voor elk opgaand groen landschapselement bepaald of het een onderdeel is van de kenmerkende structuur van dat betreffende landschap, het casco, of niet.

Toetsing

Het realiseren van ventilatieroosters wordt beschouwd als een ondergeschikt bouwonderdeel van het pand. Het betreffen slechts beperkte wijzigingen aan het bestaande pand.

Conclusie

Het voornemen is niet in strijd met het CASCO Noord Oost Twente.

4.1.5 Beleidsnota 'Buitengebied met kwaliteit'

In de beleidsregeling 'Buitengebied met kwaliteit' is het ruimtelijk beleid vastgelegd voor het buitengebied van de gemeente Tubbergen. Het doel van deze regeling is om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van de gemeente te verbeteren en meer (economische) ontwikkelingen mogelijk te maken. De beleidsregeling levert een bijdrage aan een aantrekkelijk en vitaal buitengebied, waar een goede balans is tussen landgebruik, ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en economische activiteiten. De beleidsregeling sluit aan bij de speerpunten voor het buitengebied, zoals geformuleerd in MijnOmgevingsvisie. De beleidsregeling is uitsluitend van toepassing op het buitengebied van de gemeente Tubbergen.

Toetsing

De beleidsregel bevat geen specifieke regels met betrekking tot het voornemen om voorzieningen aan te brengen ten gunste van de ventilatiecapaciteit van het pand.

Conclusie

Het voornemen is niet in strijd met de beleidsregel 'Buitengebied met kwaliteit'.

4.2 Voorbereidingsfase / Verkenningfase met stakeholders

In het kader van voorliggende aanvraag heeft vooroverleg plaatsgevonden met de gemeente Tubbergen.

4.2.1 Provinciaal vooroverleg

De provincie Overijssel heeft de 'uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke initiatieven 2023' vastgesteld. In dit document is opgenomen welke ruimtelijke initiatieven/ontwikkelingen de provincie niet hoeft te zien zolang geen ander provinciaal beleid en/of andere provinciale belangen zoals NNN en grondwaterbescherming geraakt worden.

In het kader van voorliggende aanvraag heeft geen provinciaal vooroverleg plaatsgevonden.

De provincie heeft een lijst vastgesteld met gevallen van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarvoor op grond van artikel 16.15a sub d Omgevingswet advies met instemming nodig is (Lijst advies en instemming (lijst BOPA)). Als de gewenste activiteiten zijn opgenomen op deze lijst dan is de provincie bevoegd om advies te geven en instemming te verlenen. Onthoudt de provincie instemming dan kan de omgevingsvergunning niet verleend worden.

In het kader van voorliggende aanvraag is geen advies of instemming van de provincie noodzakelijk.

4.2.2 Participatie omgeving

Vanwege de geringe impact op de omgeving heeft het COA de omwonenden en eventuele belanghebbenden een informerende brief gestuurd. Hiermee is voldaan aan de eisen die gesteld worden aan het participatietraject. Deze brief is als bijlage 1 toegevoegd aan deze ruimtelijke motivering.

4.2.3 Bindend adviesrecht gemeenteraad

De raad heeft op grond van artikel 16.15 onder a en b van de Omgevingswet bepaald in welke gevallen een bindend advies van de gemeenteraad is vereist. Het gaat om de volgende gevallen:

- Een toevoeging van een woning in het buitengebied;
- (Verplaatsing van) bebouwing op meer dan 30 meter buiten het bouwvlak;
- (Het uitbreiden van) niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied;
- De vestiging van een intensief veehouderijbedrijf;
- Duurzame energievoorzieningen, zoals bijvoorbeeld:
 - zonneveld voorzover groter dan 50m²;
 - windturbine/-molen voorzover hoger dan 25 meter;
 - biomassavergistingsinstallatie voorzover niet uitsluitend bedrijfseigenmest wordt verwerkt
- Antenne-installatie voorzover hoger dan 40 meter;
- Grootschalige infrastructurele (kunst)werken;
- De opvang van vluchtelingen en/of asielzoekers.

Of voor deze aanvraag het bindend adviesrecht van de gemeenteraad van toepassing is, zal door de gemeente worden bepaald.

5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

Zoals blijkt uit hoofdstuk 1.2 geldt bij vergunningverlening van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit dat een vergunning voor de activiteiten alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 lid 1 Ow). Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen. Voor de beoordeling van de buitenplanse omgevingsplanactiviteiten zijn op basis van artikel 8.0b lid 1 Bkl de volgende regels en instructies van toepassing:

- de instructieregels van hoofdstuk 5, met name afdeling 5.1 'Instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' van het Bkl;
- de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening;
- eventuele andere instructies van het Rijk en provincie.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn niet alleen de in het Bkl geregelde milieu aspecten beoordeeld, maar zijn alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu beoordeeld, zoals bijvoorbeeld het effect van cumulatie. Voor zover relevant is er voor de aspecten fysieke leefomgeving en milieu ook getoetst aan het gemeentelijk beleid.

5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g, tweede lid, Bkl behelst een motiveringseis en vraagt om explicitering van gemaakte keuzes. Voor het maken en onderbouwen van die keuzes is zo nodig, op grond van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), onderzoek geboden waarbij de nodige kennis wordt vergaard omtrent de behoefte aan de in het project voorziene nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met de uitkomsten daarvan dient in het omgevingsplan of de BOPA rekening te worden gehouden.

Artikel 5.129g, tweede lid, Bkl is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van het toetsingskader van dit artikellid nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Deze bepaling schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling (uitspraken van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1421 (Hengelo) en van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2579 (Eindhoven)).

Stedelijke ontwikkeling

Het aanbrengen van voorzieningen ten gunste van de ventilatiecapaciteit van het pand betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het voornemen betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet aan de orde.

5.2 Mer-beoordeling

Toetsingskader

In Afdeling 16.4 van de Omgevingswet zijn regels opgenomen over de milieueffectrapportage (afgekort mer). Specifiek paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet bevat de grondslag voor de mer-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten. In bijlage V afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit zijn de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht opgenomen. Artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit geven een nadere onderbouwing hiervan.

Bijlage V Omgevingsbesluit geeft in de eerste kolom een omschrijving van het project. In de vierde kolom staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Of er voor het project een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van tweede kolom, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht.

Conclusie

Op basis van bovengenoemde beoordeling van kenmerken en locatie van het project en de kenmerken van het potentiële effect van het project is vastgesteld dat er geen sprake is van een project dat belangrijke gevolgen heeft, zodat het geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt (artikel 16.43 jo. artikel 16.53 Ow).

5.3 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

Toetsingskader

De visie op verkeer en vervoer is opgenomen in het Strategisch verkeer- en vervoerplan 2018. De verkeersgeneratie moet worden bepaald aan de hand van de meest recente CROW-uitgave 'toekomstig parkeren' (uitgave 381). De toename en de verkeersveiligheid moet vervolgens worden beoordeeld aan de hand van de verkeersgeneratie en de wegcategorisering in het Strategisch verkeer- en vervoerplan 2018. Er moet worden aangetoond dat de betreffende weg/wegen de toename aan het verkeer kunnen afwikkelen en niet leidt tot verkeersonveilige situaties.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte vormen de gemeentelijke parkeernormen, de rekensystematiek definities, uitgangspunten en de afmetingen van de parkeerplaatsen in de gemeentelijke 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' het toetsingskader. Indien nodig worden de aanleg en instandhouding van de parkeerplaatsen opgenomen als voorwaarde aan deze vergunning.

Verkeerskundige effecten ontwikkeling (verkeersgeneratie en -afwikkeling)

De plaatsing van ventilatieroosters heeft geen enkele verkeersaantrekkende werking.

Parkeren

Het aanbrengen van voorzieningen ten gunste van de ventilatiecapaciteit van het pand hebben geen invloed op de parkeerbehoefte.

Conclusie

Aangezien de werkzaamheden niet leiden tot een verkeersaantrekkende werking en niet van invloed is op de parkeerbehoefte, vormt het aspect verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren geen belemmering voor het aanbrengen van voorzieningen ten gunste van de ventilatiecapaciteit van het pand.

5.4 Soortenbescherming en gebiedsbescherming

Toetsingskader

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

Het natuurbeschermingsrecht regelt op hoofdlijnen 3 zaken:

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

Toetsing

Soortenbescherming

Gelet op de beperkte omvang van de voorziene werkzaamheden en het gaat om de plaatsing van ventilatieroosters ter plekke van nieuw te realiseren geveldoorvoeren, wordt verstoring van beschermde soorten op voorhand niet verwacht. Gezien de reeds toegestane en jarenlange aanwezige hotel- en restaurantactiviteiten op de locatie, is er geen aanleiding voor verstoring, verwonding of doden van beschermde soorten. Bovendien is in de omgeving van de locatie voldoende geschikt gebied aanwezig voor mogelijk aanwezige soorten.

Houtopstanden

Voor het aanbrengen van voorzieningen ten gunste van de ventilatiecapaciteit van het pand worden geen bomen of houtopstanden gekapt of geroid.

Gebiedsbescherming

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden 'Springendal & Dal van de Mosbeek' en Engbertsdijksvenen' liggen respectievelijk op circa 8,5 km en 9 km hemelsbrede afstand van de locatie. Gezien de afstand en de aard van de ontwikkeling is geen sprake van areaalverlies, beschadiging of aantasting van dit Natura 2000-gebied. Significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden door licht-, geluid- of trillinghinder zijn uitgesloten.

Om de mogelijke toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden te bepalen zijn in het kader van de omgevingsvergunning voor het gebruik van het pand als hotel AERIUS-berekeningen uitgevoerd voor de realisatiefase van de tijdelijke opvanglocatie (zaaknummer: ZT-2023-000283). Uit deze AERIUS-berekeningen volgt dat nergens sprake zal zijn van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Dat betekent dat geen vergunning op grond van de Omgevingswet nodig is. Op grond hiervan kunnen significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

Conclusie

Het thema natuur vormt geen belemmering voor de voorziene werkzaamheden ten behoeve van het aanbrengen van voorzieningen ten gunste van de ventilatiecapaciteit van het pand.

5.5 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Om de gezondheid van de mensen te beschermen staan 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 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Voor deze regels gelden zogenoemde omgevingswaarden, waarbij stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) maatgevend zijn.

Activiteiten zijn toelaatbaar indien ze voldoen aan de volgende voorwaarden:

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

Toetsing

Er is geen sprake van een nieuwe/ander type emissiebron als gevolg van de plaatsing van ventilatieroosters. Het planvoornemen is ten goede van de luchtkwaliteit van de bewoners. Verslechtering van de luchtkwaliteit kan op voorhand worden uitgesloten.

Conclusie

Het thema luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het aanbrengen van voorzieningen ten gunste van de ventilatiecapaciteit van het pand.

5.6 Geluid

Toetsingskader

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

Toetsing

Er is geen sprake van een nieuwe geluidsbron als gevolg van het aanbrengen van voorzieningen ten gunste van de ventilatiecapaciteit van het pand.

Conclusie

Het thema geluid vormt geen belemmering voor het aanbrengen van voorzieningen ten gunste van de ventilatiecapaciteit van het pand.

5.7 Geur

Toetsingskader

Regels over geur zijn onderverdeeld in de verschillende Algemene maatregelen van bestuur van de Omgevingswet. Het verschilt per 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 activiteiten specifieke regels aan geurbelasting. De regels voor milieubelastende activiteiten staan opgenomen in hoofdstuk 3 van het Bal. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur. Het is aan het Bevoegd Gezag om te beoordelen of de geurhinder aanvaardbaar is gelet op het Bkl en het omgevingsplan.

Toetsing

Er is geen sprake van een nieuwe geurbron als gevolg van het aanbrengen van voorzieningen ten gunste van de ventilatiecapaciteit van het pand. Er is geen aanleiding voor (toenemende) geurhinder als gevolg van de plaatsing van ventilatieroosters.

Conclusie

Het thema geur vormt geen belemmering voor het aanbrengen van voorzieningen ten gunste van de ventilatiecapaciteit van het pand.

5.8 Omgevingsveiligheid

Toetsingskader

Het doel van het omgevingsveiligheidsbeleid is tweeledig:

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

De gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen:

- stationaire bronnen, zoals een fabriek of een lpg-vulpunt;
- mobiele bronnen, zoals transport van gevaarlijke stoffen over wegen en door leidingen.

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

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

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

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

Toetsing

Het aanbrengen van voorzieningen ten gunste van de ventilatiecapaciteit van het pand leidt niet tot de realisatie van een nieuwe risicobron. Daarom leidt de opvanglocatie vanuit het aspect omgevingsveiligheid niet tot een eventueel knelpunt voor omliggende zeer kwetsbare objecten en/of (beperkte) kwetsbare objecten en locaties.

Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid (externe veiligheid) vormt geen belemmering voor het aanbrengen van voorzieningen ten gunste van de ventilatiecapaciteit van het pand.

5.9 Trilling

Toetsingskader

In het kader van de uitvoerbaarheid dient het aspect trillingen beoordeeld te worden. Trillingen bewegen zich door de bodem en gebouwconstructies. Als gevolg van trillingen kan schade aan gebouwen en hinderbeleving ontstaan. Naast hinder voor mensen kunnen trillingen ook tot schade of verstoring van trillinggevoelige apparatuur.

Binnen de Omgevingswet bestaan verschillende instrumenten om hinder van trillingen te beperken, zowel op provinciaal als gemeentelijk niveau. Het gemeentelijke omgevingsplan is daarbij het belangrijkste. Het Rijk stelt regels aan gebouwen om trillinghinder door activiteiten te voorkomen. Deze instructieregels staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Zij zijn gericht op aangewezen trillinggevoelige gebouwen. Hierin is de functie bepalend, bijvoorbeeld wonen. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente de mate van bescherming tegen trillingen.

Resultaten

Het aanbrengen van voorzieningen ten gunste van de ventilatiecapaciteit van het pand produceren zowel tijdens de aanleg- als gebruiksfase geen trillingen.

Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voornemen.

5.10 Archeologie/cultuurhistorie

Toetsingskader

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

Resultaten

Het aanbrengen van voorzieningen ten gunste van de ventilatiecapaciteit van het pand vinden geen grondroerende werkzaamheden plaats. Het bestaande gebouw is geen monument.

Gezondheid

Ten aanzien van archeologie zijn er geen belemmeringen voor het aanbrengen van voorzieningen ten gunste van de ventilatiecapaciteit van het pand.

5.11 Bodem

Toetsingskader

Op grond van de instructieregel uit artikel 5.89i Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moeten de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van bodemgevoelig gebouwen op een bodemgevoelig locatie voor de in bijlage XIIIa aangewezen stoffen die de gezondheid bedreigen worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of gebruiksfunctie verschillen. Op grond van het Bkl dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid op de projectlocatie. Met andere woorden: is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt voor de beoogde bestemming(en)/functie(s)? Is er

bodemverontreiniging die de functiedoelen kan frustreren, levert dit gezondheidsrisico's, ecologische risico's of verspreidingsrisico's op en kan er tijdig iets aan gedaan worden? Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet, zoals door graafwerkzaamheden.

Resultaten

De voorgenomen ontwikkeling betreft een ontwikkeling waarbij geen grondroerende activiteiten plaatsvinden.

Conclusie

Het aspect bodem levert geen belemmering op voor het aanbrengen van voorzieningen ten gunste van de ventilatiecapaciteit van het pand.

5.12 Waterbelang

Toetsingskader

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

Resultaten

Het aanbrengen van voorzieningen ten gunste van de ventilatiecapaciteit van het pand leidt niet tot een wijziging in de waterhuishoudkundige situatie.

Conclusie

Het aspect waterbelang vormt geen belemmering voor het aanbrengen van voorzieningen ten gunste van de ventilatiecapaciteit van het pand.

6 Financiële haalbaarheid

De investeringen die nodig zijn voor de te realiseren ontwikkelingen moeten passen in de budgetten die daarvoor beschikbaar zijn. Partijen die bouwen in de kernen, dorpen en in het buitengebied dragen op twee manieren bij aan Dinkelland/Tubbergen. Enerzijds door direct invulling te geven aan de visie voor de fysieke leefomgeving, zoals verwoord in MijnOmgevingsvisie. Anderzijds via financiering van deze ruimtelijke ontwikkelingen via kostenverhaal en financiële bijdragen voor ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ter uitvoering van deze visie heeft de gemeenteraad het Programma Kostenverhaal vastgesteld ten behoeve van een eenduidige en transparante manier van kosten verhalen bij bouwplannen en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen in de gemeente.

De gemeente borgt het kostenverhaal en de financiële bijdrage voor een ruimtelijke ontwikkeling in een anterieure overeenkomst. Naast het kostenverhaal en een financiële bijdrage wordt in een anterieure overeenkomst ook het verhaal van nadeelcompensatie geregeld. Mogelijke claims voor nadeelcompensatie worden altijd doorgelegd aan initiatiefnemer.

Los van het kostenverhaal is initiatiefnemer leges verschuldigd voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Hierop is de legesverordening en de bijbehorende tarieventabel van toepassing, welke jaarlijks wordt vastgesteld.

Het hotel is aangekocht door het COA. Het COA is verantwoordelijk voor de financiering van de uitvoering en de exploitatieduur van de tijdelijke opvanglocatie. Het aanbrengen van voorzieningen ten gunste van de ventilatiecapaciteit van het pand zijn hier onderdeel van.

Gelet op het voorgaande is het project financieel uitvoerbaar.

Bijlagen

- 1. Brief omwonenden afronding ventilatie- en afzuigsysteem**