



het college van burgemeester en wethouders van Tubbergen
Postbus 30
7650 AA Tubbergen

Bestuursrecht

bezoekadres
Schoormanstraat 2
8011 KP Zwolle

correspondentieadres
Postbus 10067
8000 GB Zwolle

t (088) 5.1.2e

Veilig mailen:
rechtspraak.nl/Contact/Overijssel
www.rechtspraak.nl

Bij beantwoording de datum en
ons kenmerk vermelden. Wilt u
slechts één zaak in uw brief
behandelen.

datum	12 februari 2024		
onderdeel	Overige bestuursgeschillen		
contactpersoon	5.1.2e		
doorkiesnummer	5.1.2e		
ons kenmerk	zaaknummer	5.1.2e	
uw kenmerk	5.1.2e		
bijlage(n)			
onderwerp	het beroep van	5.1.2e	e.a. te Albergen

Geachte heer/mevrouw,

Over het beroep met zaaknummer 5.1.2e deel ik u het volgende mee.

De rechtbank heeft van 5.1.2e e.a. een beroepschrift (met bijlagen) ontvangen. Ik stuur u hiervan een kopie.

Bij de behandeling van het beroep volgt de rechtbank de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de richtlijnen van de Procesregeling bestuursrecht. Meer informatie hierover kunt u vinden op de website die boven aan deze brief wordt vermeld.

Ik verzoek u **binnen vier weken** na de datum van verzending van deze brief de stukken in te dienen die betrekking hebben op deze zaak.

U moet – indien van toepassing – de bijzondere regelgeving die op deze zaak betrekking heeft meesturen, dan wel aangeven waar deze is gepubliceerd.

Ik verzoek u:

- **alle** aan het bestreden besluit voorafgaande stukken toe te sturen, inclusief de al bij het beroepschrift overgelegde stukken;
- de stukken te nummeren;
- de stukken in chronologische volgorde te leggen;
- de stukken in tweevoud aan te leveren;
- vergezeld van een inventarislijst;
- aan te geven of er volgens u sprake is van een belanghebbende en zo ja, de volledige naam- en adresgegevens van de belanghebbende te vermelden.



datum 12 februari 2024
kenmerk zaaknummer
pagina 2 van 2

Indien het beroep is gericht tegen een beschikking waarbij de verplichting tot betaling van een geldsom is vastgesteld, heeft dit mede betrekking op een bijkomende beschikking van hetzelfde bestuursorgaan omtrent verrekening, uitstel van betaling, verlening van een voorschot, vaststelling van de rente of gehele of gedeeltelijke kwijtschelding, voor zover de belanghebbende deze beschikking betwist.

Ik verzoek u daarom om (een) eventuele bijkomende beschikking(en) en eventuele bezwaren van de belanghebbende daartegen aan de rechtbank te zenden.

Bij het uitblijven van een reactie zal de rechtbank de gevolgtrekkingen maken die haar geraden voorkomen.

Als u wilt dat op bepaalde stukken geheimhouding wordt toegepast, dan moet u de betreffende stukken in een afzonderlijke gesloten envelop doen, met daarop de vermelding "geheimhouding art. 8.29 Awb". De gesloten envelop moet u vervolgens met de redenen waarom u verzoekt om geheimhouding in een gewone envelop verzenden of met een koeriersdienst laten bezorgen. Wilt u naam, telefoon- en faxnummer van de functionaris die de zaak bij u behandelt vermelden?

Ik stel u in de gelegenheid om **binnen vier weken** na de datum van verzending van deze brief een verweerschrift in te dienen. Als in het beroepschrift niet de gronden van het beroep zijn vermeld, dan heeft de indiener inmiddels de gelegenheid gekregen dit alsnog te doen. Zodra ik het aanvullende beroepschrift heb ontvangen, zal ik u daarvan een kopie sturen.

Als u naar aanleiding van deze brief vragen hebt, kunt u contact opnemen met de administratie van de rechtbank op het hierboven vermelde doorkiesnummer.

Als u de rechtbank belt of schrijft, verzoek ik u het zaaknummer te vermelden.

Hoogachtend,

de griffier

5.1.2e

Rechtbank Overijssel

Van:

5.1.2e

<

5.1.2e

@middelkamp-milieu.nl> namens

5.1.2e

<

5.1.2e

@zivver.com>

Verzonden: maandag 12 februari 2024 1:50

Aan: Bestuursrecht Zwolle (Rechtbank Overijssel)

Onderwerp: [Gravendijk 6] beroepschrift en verzoekschrift

Bijlagen: [Gravendijk 6] beroepschrift en verzoekschrift.html



Nieuw beveiligd bericht van

5.1.2e

(Fout! De hyperlinkverwijzing is ongeldig.) met
het onderwerp: [Gravendijk 6] beroepschrift en
verzoekschrift

Open bericht

of klik op [deze link](#) om het bericht te openen.

*De afzender gebruikt Zivver, ter bescherming van data en privacy, en kan zien wanneer het bericht is geopend.
Houd er rekening mee dat deze e-mail alleen voor notificatiedoeleinden wordt gebruikt. Een antwoord direct
op deze e-mail komt niet bij de afzender aan.

Bezoek het Zivver Help Center voor meer informatie of support.



[Gravendijk 6] beroepschrift en verzoekschrift

Geachte voorzieningenrechter,

Bijgevoegd een beroepschrift met een verzoek om een voorlopige voorziening te treffen.

Lk verwijst naar bijgevoegde .pdf. Bijgevoegd is een kopie van het bestreden besluit en de machtigingen om namens hen op te treden.

ik verzoek u rekening te houden met de volgende verhiinderdata;

- 29 februari 2024 (verhindert 10:15 uur wegens zitting rb te Zwolle)
- 4 maart 2024
- 4 april 2024
- 25 april tot en met 6 mei 2024
- 17 juli tot en met 4 augustus 2024
- 23 augustus tot en met 2 september 2024

Hoogachtend,

5.1.2e	(gemachtigde)
--------	---------------

4 bijlagen:

- Gravendijk 6 openbare bekendmaking gmb-2024-26423.pdf (0,22 mb)
- Gravendijk 6 Besluit verlenen omgevingsvergunning.pdf (2,76 mb)
- Beroep en voorl voorzi Gravendijk 6 te Albergen.pdf (6,64 mb)
- machtiging bij Beroep en voorl voorzi Gravendijk 6 te Albergen.pdf (0,78 mb)

100% in 18 months and we're now in **Zivver** and we're doing great.

MILIEU-ADVIESBUREAU MIDDELKAMP

5.1.2e @MIDDELKAMP-MILIEU.NL

Rondhuisstraat 12 7602 HM Almelo

Telefoon 5.1.2e

Rechtbank Overijssel, sector Bestuursrecht
Postbus 10067
8000 GB Zwolle

Almelo, 11 februari 2024

Onderwerp: beroepschrift en verzoek om voorlopige voorziening

Geachte rechtbank, geachte voorzieningenrechter,

In opdracht van en namens;

- 5.1.2e te Albergen;
- 5 5.1.2e te Albergen;
- 5.1 5.1.2e te Albergen;
- 5.1.2e te Albergen;
- 5.1.2e te Albergen;
- 5.1.2e te Albergen;
- 5.1.2e te Albergen;
- 5.1.2e te Albergen;

dien ik beroep in tegen de bijgevoegde beslissing waarbij burgemeester en wethouders van Tubbergen een omgevingsvergunning (bijgevoegd) hebben verleend voor het realiseren van een opvanglocatie voor asielzoekers en statushouders aan de Gravendijk 6 te Albergen. Hangende dit beroep wordt u tevens gevraagd een voorlopige voorziening te treffen.

De vergunning is op 9 januari 2024 verleend en op 11 januari 2024 verzonden aan de aanvrager (het Centraal Orgaan opvang asielzoekers – COA). Dit beroepschrift is derhalve binnen de beroepstermijn van zes weken na toezending van de vergunning aan de aanvrager ingediend en appellanten gaan er derhalve van uit dat dit beroep inhoudelijk in behandeling zal worden genomen. De grieven van het beroep en van het verzoek luiden als volgt.

De spoedeisendheid.

Appellanten wonen in de nabijheid van onderhavig opvanglocatie van asielzoekers en huisvesting van statushouder. Appellanten voelen zich ernstig overvallen door onderhavig en plotseling uit de lucht komen vallende aankoop van het Hotel door de staatsecretaris en de daarmee in gang gezette vergunningprocedure voor het realiseren van een jaren langdurende opvanglocatie van asielzoekers en

statushouders via het COA.

Het COA heeft reeds aangegeven direct met de bouwkundige uitbreiding van het voormalige hotel te willen starten en tevens ook rond of op 1 maart 2024 statushouders en asielzoekers te gaan huisvesten in het reeds bestaande deel van het voormalige hotel, zodra de beroepstermijn verstreken is.

Appellanten willen vermijden dat de vergunning van kracht wordt zodra de zes weken beroepstermijn verstreken is. Zodra de bouw is gestart en zodra de statushouders en asielzoekers in het voormalige hotel zijn gehuisvest, is er in de praktijk geen weg meer terug. Het beroep in de bodemprocedure zal dan illusoir zijn. Niet alleen voor omwonenden is dit een probleem, ook bedrijven zullen significant in hun belangen worden geschaad.

Op betrekkelijk korte afstand is/zijn een of meer bedrijven aanwezig. Een conflicterende situatie zal ontstaan vanwege de voor hen geldende geluidvoorschriften. Van een goede ruimtelijke ordening is geen sprake. Onderhavige bestreden vergunning maakt dat bedrijven hun activiteiten deels moeten staken en gestaakt houden waardoor een significant deel van de noodzakelijke inkomsten voor die bedrijven zullen wegvallen. Omwonende vrezen overlast die een dergelijke locatie met zich mee zal brengen.

Verder zullen er aanzienlijke bouwkundige voorzieningen gerealiseerd worden. Dat gaat gepaard met hoge financiële injecties, die onherroepelijk zijn. Zodra uitspraak is gedaan in de bodemprocedure zijn alle investeringen al gedaan zullen de voor appellanten onwenselijke ruimtelijke ontwikkelingen, vol in werking zijn.

Zoals gezegd willen appellanten dit vermijden tot aan de uitspraak in het beroep. Reden waarom dit verzoek is ingediend teneinde een voorlopige voorziening te treffen om het van kracht worden van de bestreden vergunning te verplaatsen tot zes weken na de uitspraak van het beroep of een andere maatregel passend in onderhavige vraagstuk. Niet valt in te zien waarom de bodemprocedure niet kan worden afgewacht.

Bestemmingsplan

Vaststaat dat het gebruik van het pand aan de Gravendijk 6 te Albergen als opvanglocatie in strijd is met het vigerende bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016" alsmede het "Veegplan, Tubbergen buitengebied 2016". Het pand heeft de bestemming 'Horeca'. Appellanten zijn van mening dat deze bestemming nog steeds actueel is en getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Een horecalocatie dicht bij het centrum van Almelo in het groen gelegen, is zeer aantrekkelijk voor recreatief en toeristisch gebruik.

Door deze bestemming feitelijk te wijzigen zonder de gemeenteraad als planwetgever daarbij te betrekken, getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening en is het besluit in strijd met algemene beginselen van behoorlijk bestuur tot stand gekomen. Om deze reden kan de vergunning niet in stand gelaten worden.

Het is het college zelf dat in de vergunning stelt dat een besluit om af te wijken van een bestemmingsplan in belangrijke mate afhankelijk is van inzichten die bestaan over wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied, waarbij ook belangen op zorgvuldige wijze afgewogen moeten worden. Appellanten betwisten dat hiervan sprake is.

En juist bij een maatschappelijk relevante ontwikkeling als onderhavige had het op de weg van het college

gelegen om ook de gemeenteraad van Tubbergen te betrekken en tevens (doorslaggevend) oog te hebben voor de omgeving en belangen van appellanten en die van derden. Het feit dat de gemeenteraad een motie 'wensen en bedenkingen ten aanzien van de bestuursovereenkomst' heeft ingebracht, onderschrijft het standpunt dat de gemeenteraad als planwetgever bij deze grote en ingrijpende ruimtelijke ontwikkeling betrokken had moeten worden en dat niet volstaan kan worden met een afwijkingsvergunning, maar dat een bestemmingsplanprocedure doorlopen had moeten worden. De vergunning is in feite voor 10 jaren aangevraagd.

Goede ruimtelijke ordening - belangenafweging

Wil sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening is het van belang – zeker gelet op de soort ontwikkeling als waar nu vergunning voor verleend is – dat een deugdelijke afweging van alle betrokken belangen wordt gemaakt. De impact van een opvanglocatie is niet alleen groot voor het woon- en leefklimaat van omwonenden, maar gaat verder. De impact zal ook rondom de Gravenallee in Almelo ervaren worden evenals in het centrum van Almelo. De belangen van de bewoners van deze straat c.q. dit gebied noch van de ter plaatse aanwezige ondernemers en winkeliers, zijn ten onrechte niet betrokken bij deze afweging van (ruimtelijke) belangen. Dat geldt uiteraard ook voor de belangen van inwoners en ondernemers in Albergen én de gemeente Tubbergen. De effecten van de ontwikkeling zijn niet voldoende in kaart gebracht. Derhalve kan niet geconcludeerd worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In de vergunning heeft het college overwogen:

"Het mogelijk maken van het gevraagde bouwplan levert, gelet op hetgeen is overwogen in de ruimtelijke onderbouwing, een aanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op."

Het college erkent derhalve dat sprake is van een aantasting van het woon- en leefklimaat. Appellanten achten het onbegrijpelijk dat de belangen van omwonenden minder zwaar wegen dan de ontwikkeling zoals vergund. Daarnaast speelt dat – zoals hiervoor reeds aangegeven – de betrokken belangen verder gaan dan enkel de belangen van de direct omwonenden. Deze belangen zijn ten onrechte niet betrokken bij het besteden besluit.

Relevant in dit kader is op te merken dat voorheen maximaal 80 personen recreatief konden en mochten verblijven in het voormalige hotel. Thans wordt toegestaan dat 150 personen (er komen zelfs 165 slaapplekken) voortdurend op deze locatie mogen verblijven. Nagenoeg een verdubbeling én intensivering van het aantal personen en gebruik. De gevolgen daarvan zijn groot. Zeker gelet op het feit dat Albergen zelf een relatief beperkt aantal inwoners heeft. Dit is onvoldoende onderkend door het college.

Daarnaast maken toeristen die in een hotel verblijven heel ander gebruik van het pand dan personen die er permanent wonen. Ook het gebruik van de omgeving is anders. Toeristen gaan erop uit en gaan een groter gebied in om de Twentse omgeving verkennen, terwijl de bewoners van de opvanglocatie juist in de directe omgeving zullen blijven. Daarom zijn verkeersbewegingen van toeristen en bewoners ook niet te vergelijken. De personen die op de opvanglocatie zullen verblijven, zullen er ook uit willen en het ligt voor de hand dat zij daarbij ook het Landgoed Huize Almelo zullen bezoeken met alle ongewenste gevolgen van dien. Dat gestimuleerd wordt om andere routes te nemen of niet naar het landgoed te gaan, maakt natuurlijk niet dat

er toch veelvuldig richting, door en over het landgoed gegaan zal worden. En dat heeft ook effect op de leefomgeving van appellanten.

Uit de reactienota zienswijzen omgevingsvergunning van 9 januari 2024 blijkt dat de diverse ingediende zienswijzen ruim 150 maal ondertekend zijn. Dat zijn net zoveel handtekeningen als personen die op grond van de vergunning in het pand gehuisvest mogen worden. Appellanten achten het ruimtelijk, feitelijk en juridisch onjuist dat de belangen van deze personen zwaarder wegen dan de 150 personen (en volgens appellanten zijn het er feitelijk nog veel meer) die wonen in de omgeving van de ontwikkellocatie dan wel anderszins daarbij betrokken zijn en/of daarbij belang hebben en die tegen de vergunde activiteiten zijn. Belangen van omwonenden die al lang wonen binnen de gemeente en daar hun bijdrage ook aan leveren, worden ter zijde geschoven voor belangen van personen die geen enkele binding met de gemeente of de locatie hebben en dat ook niet zullen krijgen, gelet op het feit dat zij uiteindelijk elders zullen gaan wonen.

Dat de komst van de opvanglocatie veel maatschappelijke onrust met zich heeft meegebracht en nog steeds brengt, blijkt daarnaast wel uit de media en tevens uit de inhoudelijke gronden die in de verschillende zienswijzen naar voren zijn gebracht, onder meer sociale en verkeersonveiligheid, afvalspreading, incidenten enzovoort. De belangen van inwoners én van ondernemers van Albergen zijn ten onrechte ter zijde geschoven.

Statushouders

In de vergunning is aangegeven dat op het verzoek van het college (wat appellanten vreemd voorkomt, het college is niet de initiatiefnemer) de aanvraag is aangevuld met een advies over het tijdelijke verblijf van statushouders. Appellanten stellen zich op het standpunt dat statushouders geen vreemdelingen meer zijn, zoals benoemd in artikel 4 lid 9 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Asielzoekers worden statushouders of vergunninghouders op het moment dat ze een verblijfsvergunning krijgen. Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) koppelt deze vergunninghouders aan gemeenten. Gemeenten moeten zorgen voor passende woonruimte voor statushouders. Verwezen wordt naar de site van de Rijksoverheid waaruit dit blijkt: (<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/asielbeleid/huisvesting-asielzoekers-met-verblijfsvergunning>)

Met andere woorden: op het moment dat een asielzoeker een verblijfsvergunning krijgt, is deze persoon geen asielzoeker of vreemdeling meer. Derhalve kan de kruimelgevallenregeling van artikel 4 lid 9 van Bijlage II van het Bor niet gebruikt worden om ook statushouders een woonplek te bieden.

Daarnaast geldt dat statushouders recht hebben op passende woonruimte. Daarmee staat ook vast dat sprake is van wonen en niet van 'logies'. Wet- en regelgeving die van toepassing is op wonen en woongebouwen zijn dan ook van toepassing op onderhavige locatie. Sowieso volgens appellanten omdat ook de andere gebruikers van de locatie een goed 'woon- en leefklimaat' moeten krijgen, zeker omdat zij gedurende een lange periode op deze locatie zullen verblijven en dus feitelijk sprake is van wonen. Maar voor de statushouders staat vast dat sprake is van wonen en deze normen dus toegepast moeten worden. Ten onrechte is dit niet zo erkend door het college. De vergunning voldoet derhalve niet aan de daaraan te

stellen eisen en kan niet in stand gelaten worden.

Appellanten stellen aansluitend dat het verblijf van asielzoekers en statushouders niet vergeleken kan worden met tijdelijk verblijf in bijvoorbeeld een recreatiewoning of hotel. Daar wordt slechts voor korte duur verbleven, maximaal een paar weken. Het verblijf in de opvanglocatie zal maanden zijn, zo niet nog langer. Er is derhalve sprake van wonen en ten onrechte is er niet getoetst aan de reeks aan normen die daarvoor gelden.

Geluid

In aansluiting op het voorgaande zijn appellanten van mening dat ten onrechte niet getoetst is aan de geluidsnormen op grond van de Wet geluidhinder die gelden voor wonen. Niet alleen de asielzoekers zullen gedurende lange tijd op de locatie verblijven waardoor feitelijk sprake is van wonen, maar voor de statushouders staat dit vast. Ten onrechte is de conclusie van het college geweest dat de opvanglocatie niet kwalificeert als 'woning' in de zin van de Wet geluidhinder. In dit kader wordt nog opgemerkt dat de aanvraag dateert van voor de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet en dat de besluitvorming inclusief de beroepsprocedure tegen de verleende vergunning wordt afgewikkeld volgens het 'oude recht'. Het feit dat ook het college in het kader van de toets aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld heeft of er voor het aspect geluid sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, onderschrijft de stelling van appellanten dat feitelijk sprake is van wonen en dus getoetst moet worden aan de normen die gelden voor geluidgevoelige gebieden.

Tijdelijkheid

De afwijkingsvergunning is verleend voor een periode van vijf jaar. Gelet op de grote instroom van asielzoekers, stellen appellanten dat van een tijdelijke behoefte of een tijdelijk afwijkend gebruik geen sprake is of zal zijn. Er is sprake van een situatie die veel langer zal duren dan vijf jaren. Er had derhalve geen tijdelijke vergunning verleend kunnen worden. Het feit dat ook het college opmerkt dat de termijn verlengd kan worden, bevestigt de stelling van appellanten dat van een tijdelijke situatie geen sprake is. Redelijkerwijs kan niet worden gesteld dat de vergunning in stand kan blijven.

Daarnaast wordt het hotel dusdanig verbouwd dat het niet eenvoudig meer terug te brengen is in deze staat na beëindiging van de opvang van asielzoekers. Er zal een groot geldbedrag mee gemoeid zijn. Dit gegeven maakt eveneens dat geen sprake is van een situatie waarvoor een tijdelijke afwijkingsvergunning verleend kan en mag worden.

Stedelijk ontwikkelingsproject

Het college is ten onrechte tot de conclusie gekomen dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Appellanten stellen zich op het standpunt dat de kruimelgevallenregeling niet toegepast had kunnen worden, nu stedelijke ontwikkelingsprojecten daarvan uitgezonderd zijn. Dat sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij

het Besluit m.e.r. is voor appellanten duidelijk.

Alternatieve locaties

Niet gebleken is dat alternatieve, minder bezwarende locaties zijn onderzocht. Dit maakt dat niet voldaan wordt aan de vergunning te stellen eisen. Gesteld wordt dat er geen alternatieven zijn waarmee een gelijkwaardig resultaat bereikt kan worden met minder bezwaren. Echter blijkt in het geheel niet dat er alternatieven zijn onderzocht, zodat deze conclusie van het college een juridische en feitelijke grondslag ontbeert.

Spreidingswet.

Het bestreden besluit past ook niet binnen de eisen en bedoeling die de Spreidingswet met zich meebrengt. Formeel hoeft het college weliswaar niet aan die Spreidingswet te toetsen. Echter, als die Spreidingswet, bijvoorbeeld ten tijde van de aankoop van het Hotel door de staatsecretaris wel van kracht was. Dan had het college twee jaren de tijd gehad om zelf een goede locatie te zoeken en was er draagvlak geweest. Nu heeft de kwestie geen democratisch proces doorlopen zoals de Spreidingswet dat bedoelt.

Brandveilig gebruik

De omgevingsvergunning ziet ook op het brandveilig gebruiken van het pand. Gesteld is dat aannemelijk is dat aan de vereisten uit het Bouwbesluit zal worden voldaan. Dit wordt gegrond betwijfeld. Gelet op de cruciale documenten die nog voor aanvang van de verbouwingswerkzaamheden aangeleverd dienen te worden zoals benoemd onder 4 van de vergunning waarin de voorschriften zijn opgenomen, is het helemaal nog niet aannemelijk laat staan vaststaand, dat aan de vereisten van het Bouwbesluit zal worden voldaan. Dit had reden dienen zijn om de vergunning te weigeren, bijvoorbeeld wegens onvolledigheid van de aanvraag om onderhavige vergunning.

Er dienen niet alleen nog constructieve berekeningen overgelegd te worden, maar tevens dienen nog kwaliteitsverklaringen ter zake brandbare materialen en materialen waaraan een brandwerendheid- en rookwerendheid-eisen worden gesteld. Gelet op de hoeveelheid én inhoud van de stukken die nog overgelegd dienen te worden, is verre van aannemelijk dat voldaan zal worden aan het Bouwbesluit. Het komt appellanten voor dat deze stukken niet op een later moment aangeleverd dienen te worden, maar noodzakelijke stukken zijn die beoordeeld dienen te worden voordat de vergunning verleend wordt. Wegens het ontbreken van deze informatie in de aanvraag had het college de vergunning dienen te weigeren, bijvoorbeeld wegens onvolledigheid van de aanvraag om onderhavige vergunning.

Aantal personen

De vergunning bepaalt onder 5 van de voorschriften dat maximaal 150 personen tegelijk mogen worden gehuisvest. Maar volgens de vergunning mogen er 165 bedden c.q. slaapplekken aanwezig zijn. Dit leidt ertoe dat in de praktijk meer personen in het pand kunnen verblijven dan toegestaan. In feite is er niet op de aanvraag beslist. De vergunning die meer plekken aanbiedt dan het aantal dat in de voorschriften staat maakt dat de vergunning intern tegenstrijdig is. De vraag op welke wijze gecontroleerd wordt (en gehandhaafd wordt) dat niet alle slaapplekken gebruikt zullen worden en dus meer personen aanwezig zullen zijn dan is toegestaan, kan in feite niet beantwoord worden. Dit voorschrift biedt onvoldoende

garanties en is de vergunning in strijd met de rechtszekerheid. De vergunning kan daarom niet in stand gelaten worden.

Daarnaast mag het gebouw niet gebruikt worden voor woondoeleinden, zo staat onder 5.1 onder 4 van de voorschriften. Zodra statushouders in het voormalige hotel gehuisvest gaan worden, is er sprake van wonen. Statushouders zijn immers vergelijkbaar met reguliere woningzoekenden. De vergunning verleend om er asielzoekers te huisvesten. De vergunning is evenwel ook verleend voor het huisvesten van statushouders. Daarmee is de vergunning verleend om er gewoon te wonen. Redelijkerwijs kan niet worden gesteld dat er niet mag worden gewoond. Statushouders hebben via de vergunning dan het recht om er te mogen wonen. En mogen er ook woonrechten aan onttelen. Het wonen aldaar brengt plichten en rechten met zich mee voor statushouders. Dit heeft negatieve effecten voor de omliggende bedrijven. Door de woonfunctie kunnen bedrijven in hun belangen worden geschaad. Zij kunnen niet aan onder meer de voor hen geldende geluidvoorschriften voldoen en andere voorschriften.

Appellanten handhaven de stelling dat feitelijk sprake is van wonen en daarmee is het feitelijke gebruik in strijd met dit voorschrift, hetgeen had moeten leiden tot weigering van de vergunning. Verweerder is niet bevoegd om het wonen aan statushouders toe te kennen. Op het voormalige hotel is nooit een functieaanduiding wonen toegekend. Ten onrechte is de gemeenteraad niet in beeld gekomen.

Parkeren

Betwist wordt dat 23 parkeerplaatsen op eigen terrein voldoende is om te voorzien in de parkeerbehoefte van zowel de personen die in de opvanglocatie verblijven, hun bezoekers én de personen die binnen de locatie werkzaam zijn en/of daar zakelijk op bezoek komen. Gesteld is dat maximaal 12 personen van het COA en van ondersteunende diensten dagelijks op de locatie aanwezig zullen zijn en daarnaast ook 24 uur een beveiliging aanwezig is. Dit maakt dat al veel parkeerplaatsen in gebruik zullen zijn door deze personen en dat er onvoldoende parkeerplaatsen aanwezig zullen zijn voor de grote hoeveelheid personen die op deze locatie zullen wonen. Niet kan worden gesteld statushouder geen auto's mogen hebben of mogen gebruiken. Juist bij een langer verblijf, dat zullen statushouders doen, zullen ook meer personen de beschikking krijgen over een auto. Gevolg is dat op andere locaties (niet toegestaan en/of 'wild') geparkeerd zal gaan worden, wat leidt tot belemmeringen voor verkeer en tot schade zal leiden aan de openbare – veelal groene – omgeving van de locatie. Er is te weinig parkeergelegenheid. Aan de CROW-parkeernorm wordt niet voldaan.

Verkeer

In de zienswijzen zijn zorgen reeds naar voren gebracht over de toekomstige verkeerssituatie. In een van de zienswijzen is ter zake opgemerkt:

"De Vloedbeltverbinding lijkt een vreemde eend in de bijt in deze kwestie maar gaat wel een rol spelen. De Vloedbeltverbinding zal de met veel geld aan te leggen Nijreessingel significant nutteloos maken. Keerzijde is dat de Van Rechteren Limpurgsingel bij de Gravenallee oversteken. Dit kan gevaarlijke situaties met zich meebrengen. Negatieve effecten zijn evenwel niet voldoende inzichtelijk gemaakt en afgewogen. Van een goede ruimtelijke ordening is geen sprake. Van een algemeen belang is geen sprake. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke kwaliteit. De gevolgen zijn van dien aard dat dit zal leiden tot verlies van omgevingskwaliteit." Deze zienswijzen dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Deze zienswijzen zijn niet althans onvoldoende weerlegd door het college. Appellanten stellen zich op het standpunt dat toekomstige bewoners van de opvanglocatie, zeker als zij nog niet bekend zijn met de directe omgeving en de verkeerssituatie, op wegen zullen gaan lopen (en wellicht fietsen en/of met auto's gaan rijden) die daarvoor niet geschikt of bestemd zijn. Dat dit tot gevaarlijke situaties zal leiden, behoeft geen nadere toelichting. Door het college is dit niet althans onvoldoende onderzocht en/of onderkend. Juist deze verkeerssituatie maakt dat afgezien had moeten worden van het verlenen van de vergunning.

De vergunde opvanglocatie is gelegen aan de rand van de gemeente Almelo en er zullen significante bezoekersstromen plaatsvinden tussen het centrum van Almelo, Albergen en de opvanglocatie aan de Gravenrijck 6. Deze verkeersstromen zullen voornamelijk via de Gravenallee plaatsvinden [dit is de langste 'oprijlaan'] met alle gevolgen van dien. De Gravenallee is daarvoor niet geschikt en de omwonenden zullen aangetast worden in hun woon- en leefklimaat.

De ervaring leert dat grote stromen personen vanuit het centrum (de winkels) rommel en rotzooi onderweg 'verliezen' wat niet alleen slecht is voor het milieu maar ook ongewenst is voor en door omwonenden. Daarnaast is de Gravenallee gelegen in een groene en bosrijke omgeving waar veel dieren aanwezig zijn. Deze zullen door de toename van de gebruikers gestoord worden in hun natuurlijke habitat en ook de rommel die achter zal blijven is gevaarlijk voor deze dieren. Op geen enkele wijze is duidelijk gemaakt dat er toezicht zal zijn op de wegen van en naar de opvanglocatie om schade aan mens, dier en natuur te voorkomen. Appellanten zich het recht voor om dit schrijven verder uit te breiden en aan te vullen.

Conclusie

Appellanten verzoeken u dit beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en de verleende vergunning te vernietigen. Tevens verzoeken appellanten uw rechtbank het college op te dragen – indien en voor zover mogelijk – een nieuw besluit te nemen op de aanvraag inhoudende dat deze wordt geweigerd.

Ik verzoek u het beroep gegrond te verklaren, het bestreden besluit te vernietigen en verweerder te veroordelen in de gemaakte proceskosten van het beroep.

Tot slot verzoek ik u een maatregel te treffen dat de bestreden besluit niet van kracht wordt zodra de beroepstermijn is geëindigd en rekening te houden met de opgegeven verhinderdata.

Hoogachtend,

5.1.2e

5.1.2e

(gemachtigde)

- bestreden besluit
- machtigingsformulier

M A C H T I G I N G

Ondergetekende(n) verklaart/verklaren een volmacht te hebben gegeven aan,
de gemachtigde(n)

5.1.2e

 e Almelo,
om als gemachtigde op te treden inzake de inrichting gelegen aan de **Gravendijk 6 te Albergen**
(opvanglocatie asielzoekers en statushouders) en om in dat kader overleg en bestuursrechtelijke
rechtsmiddelen aan te wenden.

Ondergetekende verleent de gemachtigde(n) tevens het recht zich te laten vervangen.

Handtekening volmachtgever(s):

Voorletters + Naam	Adres	Plaats	Handtekening	Datum
5.1.2e 5.1.2e				

_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____

MACHTIGING

Ondergetekende(n) verklaart/verklaren een volmacht te hebben gegeven aan:

de gemachtigde(n): 5.1.2e te Almelo;

om als gemachtigde op te treden inzake de inrichting gelegen aan de **Gravendijk 6 te Albergen** (**opvanglocatie asielzoekers en statushouders**) en om in dat kader overleg en bestuursrechtelijke rechtsmiddelen aan te wenden.

Ondergetekende verleent de gemachtigde(n) tevens het recht zich te laten vervangen.

Handtekening volmachtgever(s):

Voorletters + Naam	Adres
--------------------	-------

Adres

Plaats

Handtekening Datum

Datum

5.1.2e

5.1.2e

OMGEVINGSVERGUNNING
Gravendijk 6 te Albergen

Zaaknummer
OLO nummer
Documentnummer

5.1.2e

Burgemeester en wethouders van de gemeente Tubbergen

- beschikken op de aanvraag van

:

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)
- ontvangen op

:

15 februari 2023
- om het perceel, kadastraal bekend

:

Sectie: H, nummer: 8195 (TBG)
- en plaatselijk bekend

:

Gravendijk 6 te Albergen
- het volgende project uit te voeren

:

het realiseren van een opvanglocatie
- bestaande uit de activiteiten

:

Bouwen
Handelen in strijd met regels RO
Brandveilig gebruik
- datum besluit

:

9 januari 2024
- verzenddatum besluit

:

11 januari 2024

INHOUDSOPGAVE

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer 5.1.2e verleend voor het realiseren van een opvanglocatie voor de locatie Gravendijk 6 te Albergen.

Inhoud

1	HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK	6
1.1	INLEIDING	6
1.2	TOETSING	6
1.3	CONCLUSIE	6
2	HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN	7
2.1	INLEIDING	5.1.2e 7
2.2	TOETSING AAN BESTEMMINGSPLAN	7
2.3	BUITENPLANSE AFWIJKING	7
2.4	CONCLUSIE	8
3	HET GEBRUIKEN VAN EEN BOUWWERK OF ANDER OBJECT EN BRANDVEILIGHEID	9
3.1	INLEIDING	5.1.2e 9
3.2	TOETSING	9
3.3	CONCLUSIE	9
4	HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK	10
4.1	ALGEMEEN.....	10
5	HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN	11
5.1	ALGEMEEN.....	11
5.2	PARKEREN.....	11
6	HET GEBRUIKEN VAN EEN BOUWWERK OF ANDER OBJECT EN BRANDVEILIGHEID	12
6.1	ALGEMEEN.....	12
6.2	BRANDVEILIG GEBRUIK	12
7	HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK	13
7.1	ALGEMEEN.....	13
5.1.2e 7.2	MELDINGSPLICHT	13
7.3	IN TE DIENEN GEGEVENS EN BESCHIEDEN.....	13

PROCEDURE EN BESLUIT

Aanvraag

Op 15 februari 2023 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor het realiseren van een opvanglocatie op de locatie Gravendijk 6 te Albergen. Naar aanleiding van het overleg dat de gemeente naar aanleiding van de ontvangen aanvraag met de aanvrager heeft gevoerd, is de aanvraag nader gepreciseerd. De aanvraag heeft betrekking op een opvanglocatie voor maximaal 150 personen voor een periode 5 jaar. De opvanglocatie mag uitsluitend worden gebruikt voor de huisvesting van asielzoekers en statushouders. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer 5.1.2e

Er wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
- Het gebruiken van een bouwwerk of ander object en brandveiligheid

Procedure

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. De aanvraag is getoetst aan paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Het COA spant zich in voor een evenwichtige samenstelling van de totale groep voor wat betreft de gezinssituatie, herkomst, geslacht en leeftijd.

Het COA tracht om gezinnen zoveel mogelijk privacy te bieden door geen andere asielzoekers samen te voegen bij gezinnen op één kamer. Dit heeft tot gevolg dat de slaapplekken in de opvanglocatie nooit voor 100% bezet kunnen zijn. Om de capaciteit van 150 asielzoekers/statushouders zoveel mogelijk te kunnen benutten, mogen er 165 slaapplekken in het pand gerealiseerd worden.

Aan de omgevingsvergunning worden voorschriften verbonden voor de ingebruikname voor 5 jaar van het pand als opvanglocatie en voor het huisvesten van ten hoogste 150 asielzoekers.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4 van de Wabo, hoofdstuk 3 van het Bor en de daarbij horende bijlage, zijn wij het bevoegd gezag om een besluit op de vergunningaanvraag te nemen.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag van een omgevingsvergunning moeten worden verstrekt om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid.

Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Op 21 juni 2023 hebben wij de aanvullende gegevens ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag en de ontvangen aanvulling voldoende informatie bevatten voor een goede beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Beoordeling van de aanvraag

De aanvraag is getoetst aan paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Hierbij is in het bijzonder getoetst aan:

- artikel 2.10 Wabo voor de activiteit bouwen van een bouwwerk;
- artikel 2.12 Wabo voor planologisch strijdig gebruik;
- artikel 2.13 Wabo voor het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk met het oog op de brandveiligheid;

De uitgevoerde toets is opgenomen in het onderdeel "Motivering". Voor zover aan de vergunning voorschriften moeten worden verbonden zijn deze opgenomen in het onderdeel "Voorschriften".

Ter informatie is in het onderdeel "Informatie" algemene informatie opgenomen over de van toepassing zijnde regelgeving en zijn (voor zover van toepassing) formulieren toegevoegd om de voortgang van de activiteit weer te geven.

Activiteit milieu

De aanvraag heeft betrekking op een inrichting waarbij sprake is van een type A-inrichting. Voor de gevraagde wijziging is voor het onderdeel milieu geen vergunning vereist.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit:

1. 7186971_1676465314892_publiceerbareaanvraag.pdf
2. 7186971_1700124853584_3_AERIUS_projectberekening_20231116083907_Verbouwingengebruiksfasecumulatief S2D18ZDax2Xn.pdf
3. 7186971_1700124853627_2022-154-02_Memo_depositieberekening_tijdelijke_opvang_Albergen_T_Elshuys_nov_2023.pdf
4. 7186971_1700124853338_1_AERIUS_projectberekening_20231116083836_VerbouwingRScGG8nwWZ5w.pdf
5. 7186971_1700124853528_2_AERIUS_projectberekening_20231116083853_GebruiksfaserwXNJAEtGpZF.pdf
6. 7186971_1687357316017_Brandwerende_voorzieningen_rapportage_offerte.pdf (geanonimiseerd)
7. 7186971_1687357316543_Technisch_inspectierapport_installaties.pdf (geanonimiseerd)
8. 7186971_1687357316334_BV22679-RP-002-3.0_COA_Brandveiligheidsconcept_Hotel_t_Elshuys_20230621.pdf (geanonimiseerd)
9. 7186971_1687357316299_BV22679-PE-001-3.0_Programma_van_Eisen_COA_Albergen_20230621.pdf (geanonimiseerd)
10. Advies brandweer omgevingsvergunning bouwen en brandveilig gebruik 5.1.2e 06 juli 2023 (geanonimiseerd)
11. 7186971_1687357315911_Advies_woning_Wet_geluidhinder.pdf (geanonimiseerd)
12. 7186971_1687359258074_20649515_B001_V_00_01_GVG_20230621.pdf
13. 7186971_1687359258089_20649515_B001_V_00_01_GVG_20230621.pdf
14. 7186971_1687359258104_20649515_B001_V_00_02_GVG_20230621.pdf
15. 7186971_1687359258012_20649515_B001_V_00_00_GVG_20230621.pdf
16. 7186971_1687357315923_Albergen-beantwoording_vragen_Bouwbesluit.pdf
17. 7186971_1687357315866_20649515_B001_B_25_01_PLG_NIEUW_20230621.pdf
18. 7186971_1687357315884_20649515_B001_B_25_02_PLG_BEST.PDF
19. 7186971_1687357315896_20649515_B001_B_25_02_PLG_NIEUW_20230621.pdf
20. 7186971_1687357315814_20649515_B001_B_25_01_PLG_NIEUW_20230621.pdf
21. 7186971_1687357315829_20649515_B001_B_25_01_PLG_BEST.PDF
22. 7186971_1687357315770_20649515_B001_B_25_00_PLG_BEST.PDF
23. 7186971_1687357315786_20649515_B001_B_25_00_PLG_NIEUW_20230621.pdf
24. 7186971_1687357315801_20649515_B001_B_25_01_PLG_BEST.PDF
25. 7186971_1687357315520_20649515_B001_B_25_00_DRS.pdf
26. 7186971_1676463969372_20649515_T001_T_90_TE_SIT.pdf
27. 7186971_1676463715075_133085_23-002.720_rep_final_Ruimtelijke_ouderbouwing.pdf
28. Reactienota zienswijzen omgevingsvergunning Gravendijk 6 Albergen

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft van 30 augustus 2023 tot en met 10 oktober 2023 ter inzage gelegen. De terinzagelegging is gepubliceerd in het Gemeenteblad van de gemeente Tubbergen, nummer 368981 van 29 augustus 2023. Daarnaast is de terinzagelegging bekendgemaakt in het huis-aan-huisblad 'Op en rond de Essen' van 29 augustus 2023. Ook is het ontwerpbesluit op de website van de gemeente, <https://www.tubbergen.nl/aanvraag-omgevingsvergunning-azc> gepubliceerd. Tot slot is de terinzagelegging bekendgemaakt via een nieuwsbrief (Nieuwsbrief 23, d.d. 28 augustus 2023).

Er zijn twaalf schriftelijke zienswijzen ontvangen. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn geanonimiseerd en gebundeld in een reactienota. De zienswijzen zijn beoordeeld en in de reactienota is op de inhoud van de zienswijze gereageerd. Geconcludeerd is dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding geven de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen. Wel zijn de voorschriften van de omgevingsvergunning ten opzichte van het ontwerp gewijzigd. De reactienota maakt onderdeel uit van dit definitieve besluit.

Rechtsmiddelen

Belanghebbenden en degene die een zienswijze tegen het ontwerpbesluit hebben ingediend kunnen, op grond van de Algemene wet bestuursrecht, binnen 6 weken beroep instellen.
De termijn voor het indienen van een beroepsschrift vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd.

De beschikking treedt in werking na afloop van de beroepstermijn tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. De beschikking treedt niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.
Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de Rechtbank Overijssel, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Het verzoek om voorlopige voorziening moet worden gericht aan de Voorzieningenrechter van de rechtbank.

Burgers kunnen ook digitaal beroep instellen bij de genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor is wel een elektronische handtekening (DigiD) nodig. Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.
Voor meer informatie over de procedure en de eventuele bijkomende kosten verwijzen wij u naar de genoemde website.

Besluit

Gelet op het bovenstaande en hetgeen overwogen is onder het onderdeel "Motivering" hebben wij besloten:

- vast te stellen de Reactienota zienswijzen omgevingsvergunning Gravendijk 6 Albergen;
- met toepassing van artikel 2.10, 2.12, lid a onder 2, en 2.13 Wabo de vergunning voor de activiteiten:
 - het (ver)bouwen van een bouwwerk;
 - het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
 - voor het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk met het oog op de brandveiligheid;
- te verlenen overeenkomstig de aanvraag met een instandhoudingstermijn voor het gevraagde gebruik voor een periode van 5 jaren te rekenen vanaf de dag na de dag waarop het besluit in werking treedt;
- aan de vergunning voorwaarden te verbinden zoals opgenomen onder het onderdeel "Voorschriften";

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,
de

5.1.2e

 de burgemeester,

5.1.2e

5.1.2e

drs. A.H. Postma

MOTIVERING

1 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

1.1 Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

1.2 Toetsing

Bouwbesluit

Het is voldoende aannemelijk dat de activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

Het is voldoende aannemelijk dat de activiteit voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Tubbergen.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats op een locatie waarvoor het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016' en het 'veegplan, Tubbergen Buitengebied 2016' gelden. De aangevraagde activiteit past niet in deze bestemmingsplannen. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- het Besluit omgevingsrecht een afwijking van het plan mogelijk maakt;
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- elders in algemene regels een dergelijke afwijking wordt toegestaan;
- elders in het exploitatieplan een dergelijke afwijking wordt toegestaan; of
- elders in het voorbereidingsbesluit een dergelijke afwijking wordt toegestaan.

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven in het volgende hoofdstuk van de beschikking.

Welstand

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de welstandnota gemeente Tubbergen. Het plan voldoet aan de welstandscriteria voor kleine bouwwerken met het welstandsniveau basis.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

1.3 Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voorschriften opgenomen.

2 HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN

2.1 Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

2.2 Toetsing aan bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016' en het 'veegplan, Tubbergen Buitengebied 2016' en heeft de bestemming 'Horeca' alsmede een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Geconstateerd wordt dat de aanvraag omgevingsvergunning met een verzoek om de locatie en het horecapand dat zich op de locatie bevindt voor een termijn van 5 jaar te gebruiken als opvanglocatie voor asielzoekers en statushouders niet voldoet aan de gebruiksvoorschriften van artikel 17.1, lid a van het bestemmingsplan en het veegplan.

De aanvraag voldoet daarmee niet aan de regels van het geldende bestemmingsplan.

Het bouwplan voldoet wel aan de dubbelbestemming.

2.3 Buitenplanse afwijking

Ruimtelijke onderbouwing

Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a onder 2 van de Wabo juncto artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, kan afgeweken worden van de in het bestemmingsplan opgenomen regels om de locatie en het horecapand dat zich op de locatie bevindt, te gebruiken als opvanglocatie voor asielzoekers en statushouders.

Uit de ingediende ruimtelijke onderbouwing (Tijdelijke opvanglocatie Albergen, referentie: 133085/23-002.720 van 10 februari 2023) volgt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van dit besluit.

Aanvulling tijdelijk verblijf statushouders

Op ons verzoek is de aanvraag op 21 juni 2023 aangevuld met een advies over het tijdelijke verblijf van statushouders (zie document: 7186971_1687357315911_Advisie_woning_Wet_geluidhinder.pdf). Het advies gaat over de vraag of de beoogde opvanglocatie in Hotel 't Elshuys in Albergen zou kwalificeren als 'woning' in de zin van de Wet geluidhinder. De conclusie van het advies is dat de opvanglocatie niet kwalificeert als 'woning' in de zin van de Wet geluidhinder. Wij sluiten ons aan bij dat advies en de in dat advies gegeven motivering. Het advies maakt onderdeel uit van dit besluit.

Beleidsruimte

Bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een verzoek om een afwijking van het bestemmingsplan hebben wij beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij horende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze afgewogen te worden.

Belangenafweging

Instemmen met de aanvraag levert in onze optiek een wenselijke planologische situatie op, die wij vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Het overschrijden van het vastomlijnde planologisch toetsingskader achten wij aanvaardbaar. Daarbij hebben wij tevens de belangen van de omwonenden in ogenschouw genomen. Het mogelijk maken van het gevraagde bouwplan levert, gelet op hetgeen is overwogen in de ruimtelijke onderbouwing, een aanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op.

Het besluit wordt mede hierdoor onder voorschriften verleend.

2.4 Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit, zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voorschriften opgenomen.

3 HET GEBRUIKEN VAN EEN BOUWWERK OF ANDER OBJECT EN BRANDVEILIGHEID

3.1 Inleiding

De omgevingsvergunning moet op grond van artikel 2.13 Wabo worden geweigerd indien het in gebruik nemen of gebruiken van v.m. Landhotel 't Elshuys gelegen aan Gravendijk 6 in Albergen niet voldoet aan het Bouwbesluit 2012. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

3.2 Toetsing

Mede gelet op het advies van de brandweer van 6 juli 2023, met kenmerk: 5.1.2e / 5.1.2e
5.1.2e achten wij brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het bouwwerk wel voldoende verzekerd (artikel 2.13 Wabo).

3.3 Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het brandveilig gebruik van een bouwwerk of ander object zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren

In deze beschikking zijn voorschriften opgenomen.

VOORSCHRIFTEN

4 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

4.1 Algemeen

Gegevens en bescheiden die nog niet bij de aanvraag zijn overgelegd moeten binnen de gestelde termijn voor aanvang van de werkzaamheden bij het organisatieonderdeel Publieke Dienstverlening worden ingediend. Het gaat hierbij om de volgende bepaalde gegevens:

1. Binnen 3 weken voor ingebruikname van het pand dient middels een rapportage te worden aangetoond dat wordt voldaan aan afdeling 2.3 en 2.5 Bouwbesluit en indien nodig de voorzieningen te worden uitgewerkt. Er dient een inventarisatie en controle van alle vloerrand en trapafscheidings en de te legaliseren trappen (tussen de logiesverblijven op de 1e en 2e verdieping aan de rechter zijde) te worden uitgevoerd.
De resultaten daarvan dienen te worden verbeeld op de plattegronden en gevelaanzichten.
2. Voor constructieve afscheidingen van glas dient te worden aangetoond dat deze voldoende sterk zijn (NEN 2608).
Borstweringen lager dan 850 mm (bestaand en nieuw) dienen te zijn voorzien van veiligheidsglas ongeacht of deze volgens deze afdeling een afscheiding zijn of niet (NEN 3569). Indien blijkt dat niet de juiste beglazingen zijn toegepast dienen deze te worden vervangen. Voor nadere informatie zie het artikel <https://www.kenniscentrumglas.nl/wp-content/uploads/Veiligheidsglas-en-het-Bouwbesluit-artikel-KCG.pdf>.
3. Binnen 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen de kwaliteitsverklaringen (volledig) van de brandbare materialen en de materialen waaraan een brandwerendheid-eis en/of een rookwerendheids-eis is gesteld, almede de nadere uitwerking van de te onderscheiden bouwkundige detailleringen van de brand- en rookscheidingen ter controle bij de Organisatieonderdeel Publieke Dienstverlening, Team Toezicht Bouwen/RO te worden ingediend.

Uit de stukken dient de brandklasse, de rookklasse (bepaald volgens NEN-EN 13501-1), de brandwerend indien toegepast in een brandscheiding en de rookwerendheid indien toegepast in een rookscheiding (bepaald volgens NEN 6075) te blijken.

4. Binnen 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen de onderstaande gegeven ter onderbouwing van de afdeling 3.6, luchtverversing, ter controle en goedkeuring te worden ingediend bij het Organisatieonderdeel Publieke Dienstverlening, Team Toezicht Bouwen/RO. Deze gegevens dienen minimaal te bevatten:
 - Berekeningen van de vereiste ventilatiecapaciteiten;
 - Stroomingsschema's van de ventilatiestromen met de benodigde overstroomvoorzieningen;
 - Gegevens van alle ventilatievoorzieningen.
 - Verbeeldingen op tekening) van alle ventilatievoorzieningen.
 - Controle op verdunning (rookgassen, afvoer ventilatie)Bovenstaande is van toepassing op alle voorzieningen dus ook de bestaande.
5. Binnen 3 weken voor ingebruikname en/of aanvang van werkzaamheden aan warmwaterinstallaties dienen de installatietekeningen en een legionellabeheersplan ter controle te worden ingediend bij de Organisatieonderdeel Publieke Dienstverlening, Team Toezicht Bouwen/RO.

VOORSCHRIFTEN

5 HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN

5.1 Algemeen

1. De omgevingsvergunning geldt voor een periode van vijf jaar, te rekenen vanaf de dag na de dag dat de omgevingsvergunning in werking treedt.
2. Er mogen op de locatie maximaal 150 personen tegelijkertijd worden gehuisvest.
3. Op de locatie mogen maximaal 165 slaapplekken aanwezig zijn.
4. Het gebouw mag uitsluitend worden gebruikt voor (logies)verblijf ten behoeve van de opvang van asielzoekers en statushouders. Het laten gebruiken van de opvanglocatie voor woondoeleinden is niet toegestaan.
5. Om het maximaal aantal asielzoekers/statushouders te kunnen controleren en daarop te kunnen handhaven moet:
 - a. een nachtregister worden bijgehouden waaruit is na te gaan: 1. naam van de te huisvesten persoon; 2. datum van aankomst; 3. datum van vertrek; en 4. het totaal aantal gehuisveste personen per nacht;
 - b. inzage worden verschaft in het nachtregister, indien daarom wordt verzocht door toezichthoudende ambtenaren van de gemeente Tubbergen;
 - c. Indien de maximale huisvesting van 150 asielzoekers/statushouders wordt overschreden moet hiervan terstond een melding worden gemaakt bij de gemeente Tubbergen, organisatieonderdeel Publieke Dienstverlening.

5.2 Parkeren

Uiterlijk 2 weken nadat het pand in gebruik is genomen voor opvang van asielzoekers/statushouders moeten er op eigen terrein 23 parkeerplaatsen zijn aangelegd. Deze parkeerplaatsen moeten daarna in stand gehouden worden.

6 HET GEBRUIKEN VAN EEN BOUWWERK OF ANDER OBJECT EN BRANDVEILIGHEID

6.1 Algemeen

Met het oog op brandveilig gebruik van v.m. Landhotel 't Elshuys gelegen aan Gravendijk 6 in Albergen moet vergunninghouder voldoen aan de rechtstreeks werkende bepalingen uit het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken.

6.2 Brandveilig gebruik

Vergunninghouder moet in de uitvoering van het werk rekening houden met:

1. Tijdens de uitvoeringsfase dient men te bouwen conform de geteste/ gecertificeerde uitvoeringstichtlijnen m.b.t. tot het realiseren, afdichten en/of eventueel bekleden van brandwerende bouwkundige constructies. Hierbij moet men denken aan brandwerende wandconstructies en deur-/kozijnconstructies, het afdichten van doorvoeringen, het bekleden van kolommen en/of liggers en het toepassen van materialen met de juiste brand-/ rookklassen, etc.
Dit is een belangrijk onderdeel tijdens de bouwfase en hier zal door de toezichthouders van de gemeente Tubbergen en door de Brandweer Twente toezicht op worden gehouden.
2. Daarnaast adviseren wij u om de bouwkundige tekeningen af te laten stemmen met het rapport brandveiligheid.

INFORMATIE

7 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

7.1 Algemeen

Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de Bouwverordening van de Gemeente Tubbergen en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.

De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daarom vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.

Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

Indien de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

7.2 Meldingsplicht

De volgende werkzaamheden moeten bij het organisatieonderdeel Publieke Dienstverlening worden gemeld:

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Aanvang van het werk	schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor de start van het werk
Onderdelen van het bouwwerk waaraan door (een) verderop in deze vergunning vermeld voorschrift(en) een kennisgevingsplicht is verbonden	mondeling of schriftelijk	volgens voorschrift
Einde van de werkzaamheden	schriftelijk	uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk

7.3 In te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 4 dagen voor de aanvang van de werkzaamheden moeten de bouwregistratiegegevens van ondernemers en ondernemingen die met de uitvoering zijn belast worden overgelegd, inclusief een door de Kamer van Koophandel gewaarmerkte kopie van inschrijving in het register als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Besluit registratie vestigingsvergunningen.

BIJLAGEN

Gemeente Tubbergen
Postbus 30, 7650 AA Tubbergen

5.1.2e

@tubbergen.nl

Kennisgeving start bouw

Wij verzoeken u het volledig ingevulde formulier aan te leveren.

Naam vergunninghouder:

Naam:

Adres

Postcode en plaats

Zaaknummer :

5.1.2e

Aanvraagnummer :

5.1.2e

Bouwadres : Gravendijk 6 te Albergen

Datum start bouw :

Datum ondertekening :

Handtekening vergunninghouder :

Gemeente Tubbergen
Postbus 30, 7650 AA Tubbergen

5.1.2e

@tubbergen.nl

Kennisgeving bouw gereed

Wij verzoeken u het volledig ingevulde formulier aan te leveren.

Naam vergunninghouder:

Naam:

Adres

Postcode en plaats

Zaaknummer :

5.1.2e

Aanvraagnummer

5.1.2e

Bouwadres : Gravendijk 6 te Albergen

Datum gebruiksgereed :

Datum ondertekening :

Handtekening vergunninghouder :

Gemeente Tubbergen
Postbus 30, 7650 AA Tubbergen

5.1.2e

@tubbergen.nl

Kennisgeving afzien bouw

Als u besluit niet langer gebruik te willen maken van een verleende omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen, of een gedeelte daarvan, verzoeken wij u het formulier volledig ingevuld aan te leveren.

Naam vergunninghouder:

Naam:

Adres :

Postcode en plaats :

Zaaknummer :

5.1.2e

Aanvraagnummer

5.1.2e

Bouwadres : Gravendijk 6 te Albergen

Datum melding afzien bouw :

Datum ondertekening :

Handtekening vergunninghouder :

Bij deze verzoek ik het college om deze vergunning, of een gedeelte daarvan in te trekken. Verder verzoek ik het college om gedeeltelijke teruggave van de betaalde leges.

Gemeente Tubbergen - verleende omgevingsvergunning uitgebreide procedure, Albergen, Gravendijk 6; realiseren opvanglocatie

Burgemeester en wethouders hebben een omgevingsvergunning verleend.

Het betreft het navolgende project:

Waar: Gravendijk 6 in Albergen

Project: het realiseren van een opvanglocatie

De uitgebreide voorbereidingsprocedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is van toepassing.

Daarom heeft eerst een ontwerpbesluit op de aanvraag ter inzage gelegen.

De vergunning is ten opzichte van het eerder bekend gemaakt ontwerpbesluit in zoverre gewijzigd vastgesteld op tekstuele inhoud.

Met ingang van de dag na publicatie kunt u gedurende zes weken het besluit en bijbehorende stukken bekijken op de website <https://mijnpublicaties.nl> onder de digitale button van de gemeente Tubbergen.

Ook ligt het besluit met de bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage bij het Klant Contact Centrum in het gemeentehuis.

Als u de stukken wilt inzien, verzoeken wij u om daarvoor eerst telefonisch een afspraak te maken.

Met ingang van de dag na terinzagelegging kunnen belanghebbenden en degene die een zienswijze tegen het ontwerpbesluit hebben ingediend gedurende 6 weken beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle

Het besluit treedt in werking na afloop van de beroepstermijn van zes weken.

Als gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt het besluit pas in werking als op dat verzoek is beslist.

-

Beroep

Beroep wordt ingesteld bij een bestuursrechter.

Als beroep openstaat tegen een besluit is bij de bekend-making daarvan vermeld welke bestuursrechter bevoegd is.

Ook wordt daarbij vermeld wat de voorwaarden zijn om in beroep te kunnen gaan.

Voor de mogelijkheid om digitaal beroep in te stellen kunt u kijken op <http://loket.rechtspraak.nl/be-stuursrecht>.

-

Voorlopige voorziening

Meestal treedt een besluit meteen in werking nadat het is bekendgemaakt.

Dat kan onomkeerbare gevolgen hebben.

Wie bezwaar of beroep heeft ingesteld en de beslissing op bezwaar of de uitspraak van de rechter niet kan afwachten, kan aan de bevoegde rechter vragen om het besluit te schorsen of om een andere voorlopige maatregel te treffen.

Voor de mogelijkheid om digitaal een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen, kunt u kijken op <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>

-

Contactgegevens van de gemeente:

Adres: Raadhuisplein 1, 7651 CV Tubbergen / Postbus 30, 7650 AA Tubbergen.

Telefoon: Fax: E-mail: @Tubbergen.nl