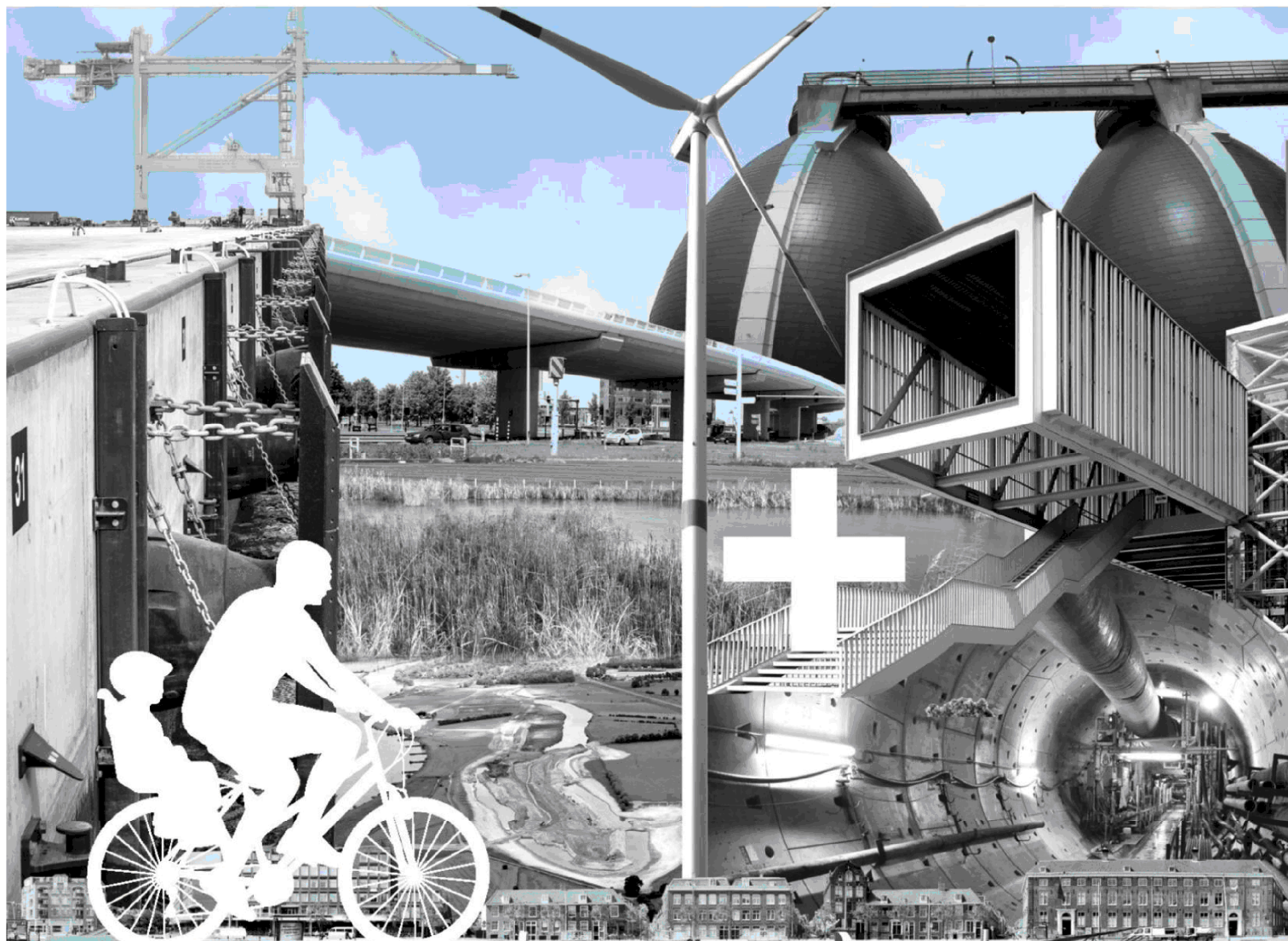




Vervanging afzuiginstallatie AZC Albergen

Ruimtelijke onderbouwing

Centraal Orgaan opvang asielzoekers

15 maart 2024

Project

Opdrachtgever

Vervanging afzuiginstallatie AZC Albergen
Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Document

Status

Datum

Referentie

Ruimtelijke onderbouwing
Definitief 02
15 maart 2024
133085/24-003.812

Adres

Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V. | Deventer
Koningin Julianaplein 10, 12e etage
Postbus 85948
2508 CP Den Haag
+31 (0)70 5.1.2e
www.witteveenbos.com
KvK 38020751

Het kwaliteitsmanagementsysteem van Witteveen+Bos is gecertificeerd op basis van ISO 9001.
© Witteveen+Bos

Niets uit dit document mag worden veeleelvoudigd en/of openbaar gemaakt in enige vorm zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Witteveen+Bos noch mag het zonder dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd, behoudens schriftelijk anders overeengekomen. Witteveen+Bos aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enigerlei schade die voortvloeit uit of verband houdt met het wijzigen van de inhoud van het door Witteveen+Bos geleverde document.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Projectlocatie	5
1.3	Geldende bestemmingsplannen	6
	1.3.1 Tubbergen Buitengebied 2016	7
	1.3.2 Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan	8
1.4	Leeswijzer	8
2	BESCHRIJVING VOORNEMEN	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	10
3	BELEIDSKADER	13
3.1	Rijksbeleid	13
	3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
	3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
3.2	Provinciaal beleid	14
	3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017	14
	3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel 2017	15
3.3	Gemeentelijk beleid	15
	3.3.1 MijnOmgevingsvisie gemeente Tubbergen	15
	3.3.2 Buitengebied met kwaliteit	16
	3.3.3 CASCO Noord Oost Twente	16
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	18
4.1	Landschap en cultuurhistorie	18
4.2	Natuur	19
4.3	Geluid	19
4.4	Luchtkwaliteit	20
4.5	Geur	20
4.6	Bedrijven en milieuzonering	20

4.7	Overige thema's	21
5	UITVOERBAARHEID	22
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
5.2	Economische uitvoerbaarheid	22
	5.2.1 Financiering	22
	5.2.2 Beheer en onderhoud	22
	Laatste pagina	22
	Bijlage(n)	Aantal pagina's
I	Onderdelen specificatie	8

1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

Momenteel is sprake van een grote instroom van asielzoekers, terwijl er een tekort is aan opvangplaatsen. Om het tekort aan extra opvangplekken op te lossen, is het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) landelijk bezig om zo spoedig mogelijk tijdelijke opvangplaatsen te realiseren. In dat kader wil het COA voormalig hotel-restaurant 't Elshuys in Albergen (gemeente Tubbergen) inrichten als tijdelijke opvanglocatie voor 150 asielzoekers/statushouders. Het hotel is reeds aangekocht door het COA. Om kwalitatief goede opvang te kunnen bieden bouwt het COA het voormalig hotel-restaurant om naar een passende opvang. Onderdeel van deze voorbereidende werkzaamheden is het vervangen van de bestaande afzuiginstallatie. De bestaande afzuiginstallatie van het voormalige hotel-restaurant is verouderd en voldoet niet aan het Activiteitenbesluit milieubeheer. Om optimale afzuiging in de keuken van het pand te kunnen garanderen is vervanging van de bestaande afzuiginstallatie noodzakelijk.

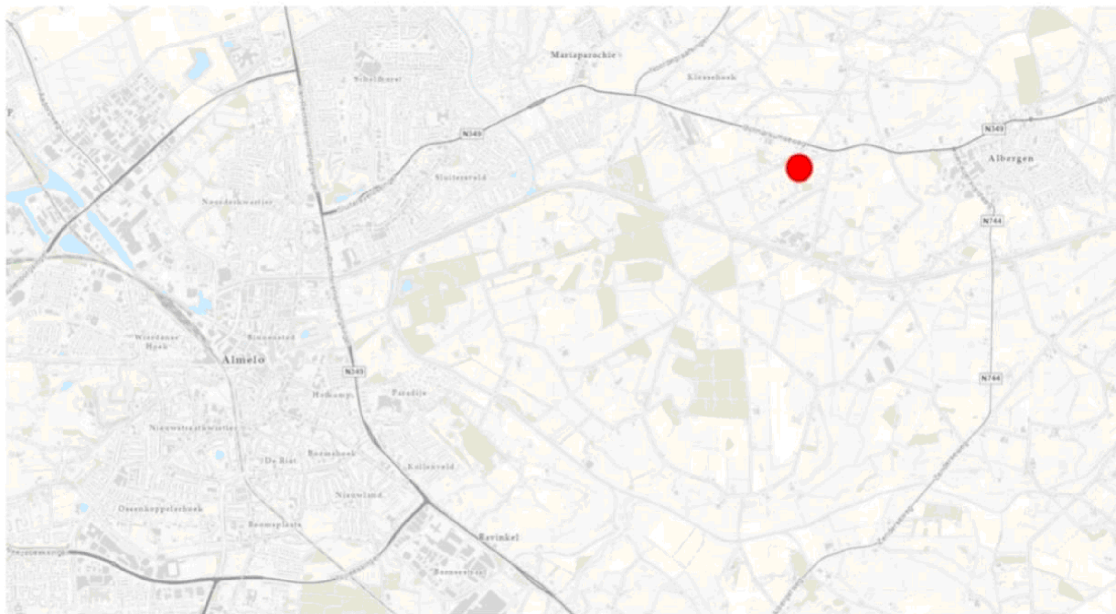
De afzuiginstallatie wordt niet ten dienste van het feitelijk planologisch gebruik 'Horeca' gebruikt. Daarom wordt een omgevingsvergunning - afwijken bestemmingsplan aangevraagd (artikel 2.1, lid 1, sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Voor het gebruik van het voormalige hotel-restaurant als tijdelijke opvanglocatie is reeds een omgevingsvergunning verleend. In deze omgevingsvergunning is het gebruik van het hotel-restaurant als opvanglocatie afgewogen. Voorliggende aanvraag ziet op het plaatsen van de afzuiginstallatie ten behoeve van de opvanglocatie.

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (conform artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 4, lid 9 bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht). Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het vervangen van de bestaande afzuiginstallatie. Dit rapport bevat de onderbouwing dat de nieuwe afzuiginstallatie niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Projectlocatie

De voorziene opvanglocatie ligt aan de Gravendijk 6 te Albergen in de gemeente Tubbergen. De globale ligging van de voorziene opvanglocatie is weergegeven op afbeelding 1.1.

Abbeelding 1.1 Globale weergave ligging voorziene opvanglocatie in rood



De locatie van het voormalige hotel-restaurant is kadastraal bekend als Tubbergen H8195. Op onderstaande afbeelding is dit kadastrale perceel weergegeven.

Abbeelding 1.2 Begrenzing kadastraal perceel voormalig hotel-restaurant



1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Tubbergen Buitengebied 2016 (onherroepelijk, vastgesteld 23 mei 2016);
- Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan (onherroepelijk, vastgesteld 15 december 2020).

Afbeelding 1.3 geeft een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016'. Op de locatie gelden de enkelbestemming 'Horeca' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'.

De afzuiginstallatie wordt niet ten dienste van het feitelijk planologisch gebruik 'Horeca' gebruikt (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 kan de afzuiginstallatie 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. De afzuiginstallatie hoeft niet te worden getoetst aan de regels met betrekking tot bouwhoogtes uit het bestemmingsplan.

De voor 'Waarde - Archeologie 4' (artikel 46 van de planregels) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden.

7 | 22 Witteveen+Bos | 133085/24-003.812 | Definitief 02

1.3.2 Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan

In 2006 heeft de gemeenteraad van Tubbergen het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. Besluitvorming van Gedeputeerde Staten en de Raad van State, de actualisatie- en digitaliseringsverplichting uit de Wet ruimtelijke ordening en recente beleidsontwikkelingen vormden aanleiding om het bestemmingsplan uit 2006 te herzien. Het veegplan bevat geen relevante wijzigingen voor de beoogde vervanging van de afzuiginstallatie.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een nadere beschrijving van het voornemen gegeven. Zowel de bestaande situatie als de toekomstige situatie worden beschreven. Hoofdstuk 3 omvat een toetsing van het voornemen aan relevante ruimtelijke beleidskaders en regelgeving van Rijk, provincie en gemeente. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 voor alle relevante milieu- en omgevingsaspecten beschouwd wat de effecten zijn van de beoogde vervanging van de afzuiginstallatie. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

2

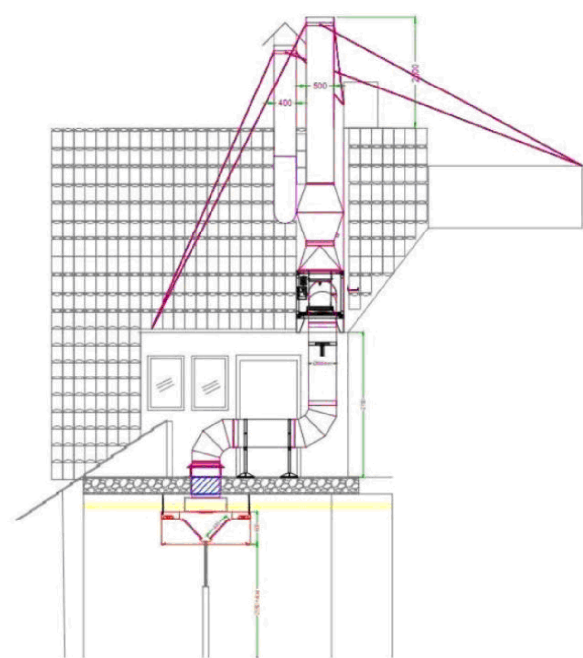
BESCHRIJVING VOORNEMEN

In dit hoofdstuk wordt het voornemen nader beschreven. Allereerst wordt ingegaan op de bestaande situatie en vervolgens wordt ingegaan op de toekomstige situatie.

2.1 Bestaande situatie

In afbeelding 2.1 zijn de onderdelen van het afzuigstelsel schematisch weergegeven. Het bestaande afzuigstelsel bestaat ruwweg uit een eilandkap, een afzuiginstallatie en een afblaaskanaal.

Afbeelding 2.1 Schematische weergave afzuigstelsel



Op afbeelding 2.2 is het uitpandige deel van het bestaande afzuigstelsel weergegeven.

Afbeelding 2.2 Foto's bestaande afzuiginstallatie



2.2 Toekomstige situatie

Het COA wenst de bestaande afzuiginstallatie te vervangen. Hiervoor zijn de volgende werkzaamheden voorzien:

- plaatsen nieuwe eilandkap;
- plaatsen nieuwe afzuiginstallatie;
- vervangen bestaande ventilator;
- verhogen bestaand afblaaskanaal.

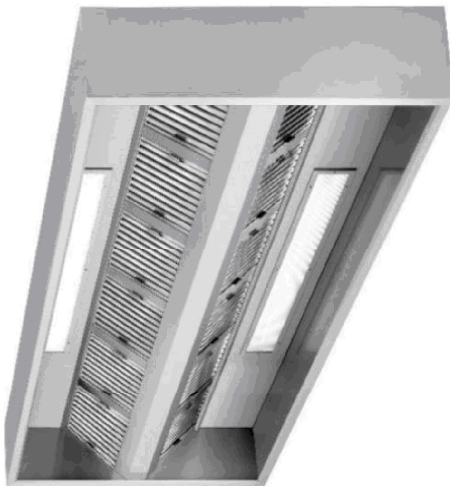
Het vervangen van de onderdelen van de bestaande afzuiginstallatie van het hotel-restaurant is wenselijk, aangezien deze is verouderd en niet voldoet aan het Activiteitenbesluit. Het bestaande afblaaskanaal met Chinese hoed wordt voorzien van een extra stuk buis en ronde deflectorkap die de lucht extra omhoog stuwt. Het verhogen van het bestaande afblaaskanaal zorgt voor minder verspreiding van eventuele hinder naar de omgeving.

Een foto van de nieuwe situatie en een impressie van de nieuwe eilandkap en de nieuwe afzuiginstallatie zijn in onderstaande afbeeldingen weergegeven. Voor de specificaties van de verschillende onderdelen wordt verwezen naar bijlage I bij deze rapportage.

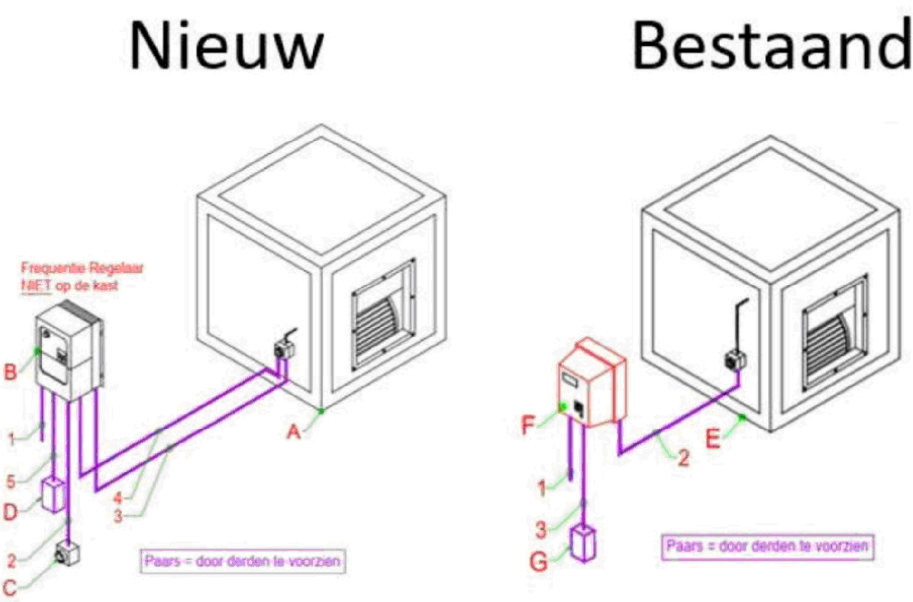
Afbeelding 2.3 Foto's nieuwe afzuiginstallatie



Afbeelding 2.4 Nieuwe eilandkap



Afbeelding 2.5 Nieuwe afzuiginstallatie



3

BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden voor de voorgenomen ontwikkeling relevant ruimtelijk beleid van Rijk, provincie en gemeente beschreven. Aangegeven wordt wat de relatie is tussen het voornemen en het beleid en getoetst wordt of het voornemen in overeenstemming is met het geldende beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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. De voorgenomen vervanging van de bestaande afzuiginstallatie betreft één van de voorbereidende werkzaamheden van de beoogde opvanglocatie in het voormalige hotel-restaurant in Albergen.

Het voornemen past binnen het in de NOVI vervatte rijksbeleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit de NOVI ten aanzien van de daarin genoemde nationale belangen. Het Barro wordt nader uitgewerkt in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Toetsing

De locatie is niet aangewezen als gebied waar Rijksbelangen gelden vanuit het Barro en het Rarro. Het voornemen raakt daarom geen van de Rijksbelangen, welke worden genoemd in hoofdstuk 2 van het Barro. Het Barro heeft geen consequenties voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

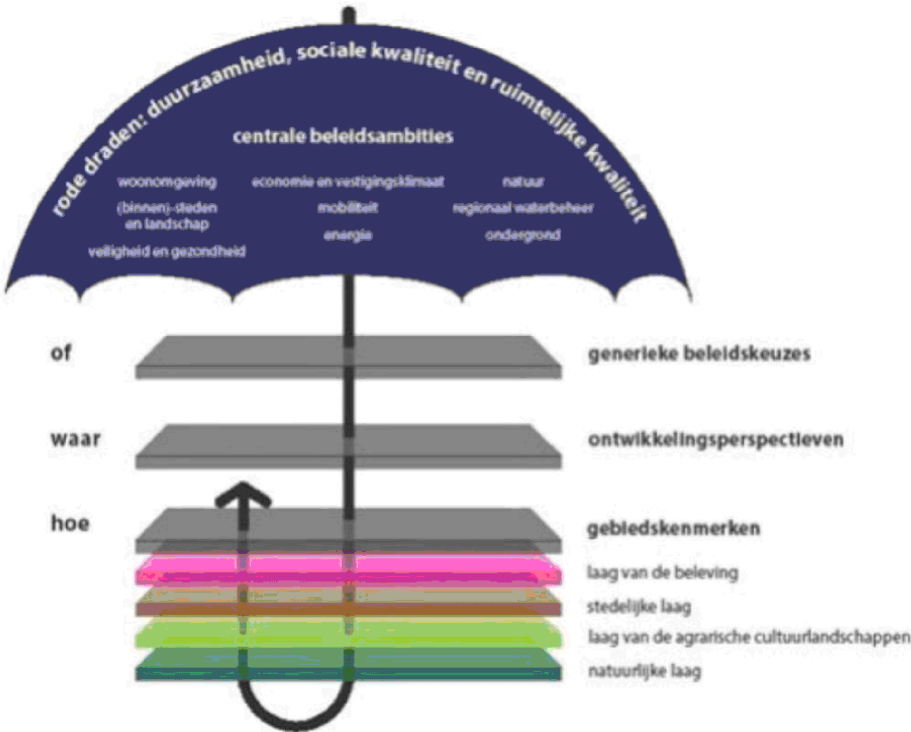
3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving wordt omschreven in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 (hierna: Omgevingsvisie). Op 15 december 2021 hebben Provinciale Staten de Actualisatie Omgevingsvisie Overijssel 2021 ongewijzigd vastgesteld. Daarnaast heeft de Ontwerp Actualisatie Omgevingsvisie 2022 ter inzage van 30 juni 2022 tot en met woensdag 24 augustus 2022. Het instrument om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel (zie voor een nadere uitwerking paragraaf 3.2.2 van deze ruimtelijke onderbouwing).

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 3.1 wordt het uitvoeringsmodel weergegeven.

Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Overijssel



Toetsing

Gezien het abstractieniveau waarop de ambities en opgaven in de omgevingsvisie zijn geformuleerd heeft de visie geen directe implicaties. Het voornemen betreft een beperkte wijziging van de nieuwe afzuiginstallatie ten opzichte van de bestaande afzuiginstallatie.

Het voornemen is niet in strijd met de Omgevingsvisie Overijssel 2021.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel 2017

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. De Omgevingsverordening Overijssel 2017 is op 12 april 2017 vastgesteld door Provinciale Staten. De provincie Overijssel heeft een tussentijdse actualisatie van de verordening vastgesteld op 15 december 2021. De geactualiseerde versie is per 1 februari 2022 van kracht. Om deze reden wordt getoetst aan de provinciale verordening 2017 inclusief nadien vastgestelde wijzigingen.

Toetsing

De Omgevingsverordening bevat geen specifieke regels met betrekking tot het voornemen om de bestaande afzuiginstallatie te vervangen. De vervanging van de bestaande afzuiginstallatie is niet in strijd met de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 MijnOmgevingsvisie gemeente Tubbergen

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. Gelet op de beperkte wijziging van de nieuwe afzuiginstallatie ten opzichte van de bestaande afzuiginstallatie is geen sprake van aantasting van aanwezige landschappelijke/cultuurhistorische waarden.

De vervanging van de bestaande afzuiginstallatie is niet in strijd met MijnOmgevingsvisie van de gemeente Tubbergen.

3.3.2 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 de bestaande afzuiginstallatie te vervangen. De vervanging van de bestaande afzuiginstallatie is niet in strijd met de beleidsregel 'Buitengebied met kwaliteit'.

3.3.3 CASCO Noord Oost 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

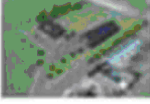
Gelet op de beperkte wijziging van de nieuwe afzuiginstallatie ten opzichte van de bestaande afzuiginstallatie is geen sprake van aantasting van aanwezige landschappelijke/cultuurhistorische waarden. De afzuiginstallatie wordt beschouwd als een ondergeschikt bouwonderdeel van het pand.

De beoogde vervanging van de afzuiginstallatie is niet in strijd met het CASCO Noord Oost Twente.

3.3.4 Nota Omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen

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 3.2 Werkwijze Nota Omgevingskwaliteit

		Niveau van ruimtelijke kwaliteit <i>(in context Nationaal Landschap NO Twente)</i>		
		Basis omgeving	Midden omgeving	Bijzondere omgeving
	Kleine bouwwerken binnen + buiten bestemmingsplan	Toetsvrij met welstandsrand	Ambtelijk alleen voorgrond	Stadsbouw- meester
	Reguliere bouwwerken binnen bestemmingsplan	Ambtelijk land	Stadsbouw- meester	Stadsbouw- meester
	Reguliere bouwwerken buiten bestemmingsplan (m.u.v. kleine bouwwerken)	Stadsbouw- meester land	Q-team	Q-team
	Bijzondere bouwwerken	Q-team met samenleving (volgens draaiboek)		

Toetsing

De beoogde vervanging van de bestaande afzuiginstallatie 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. Opgemerkt wordt dat er sprake is van een beperkte wijziging van de nieuwe afzuiginstallatie ten opzichte van de bestaande afzuiginstallatie. De afzuiginstallatie wordt beschouwd als een ondergeschikt bouwonderdeel van het pand.

De Nota Omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen vormt geen belemmering voor de vervanging van de bestaande afzuiginstallatie.

4

MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Daarbij wordt getoetst aan sectorale wet- en regelgeving met de volgende thematische onderverdeling:

- landschap en cultuurhistorie;
- natuur;
- geluid;
- luchtkwaliteit;
- geur;
- bedrijven en milieuzonering;
- kabels en leidingen;
- verkeer en parkeren;
- archeologie;
- externe veiligheid;
- bodem;
- water.

4.1 Landschap en cultuurhistorie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een beschrijving te worden opgenomen over de manier waarop rekening is gehouden met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden (gebouwd erfgoed, cultuurlandschap en archeologie). Hierbij gaat het om zowel beschermde objecten en structuren, als om niet beschermde objecten als ruimtelijke structuren.

Toetsing

In de directe nabijheid van de voorziene opvanglocatie zijn geen Rijksmonumenten, provinciale of gemeentelijke monumenten aanwezig. Het pand zelf heeft ook geen monumentale status. De locatie is gelegen binnen het Nationaal landschap Noordoost-Twente. De bescherming van het Nationale landschap Noordoost-Twente is geborgd in de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel en nader uitgewerkt in het Cascobeleid Noord Oost Twente. Daarnaast zijn in MijnOmgevingsvisie van de gemeente Tubbergen landschappelijke waarden opgenomen.

Gelet op de beperkte wijziging van de nieuwe afzuiginstallatie ten opzichte van de bestaande afzuiginstallatie is geen sprake van aantasting van aanwezige landschappelijke/cultuurhistorische waarden. De aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden raken daarmee niet in het geding. De afzuiginstallatie wordt beschouwd als een ondergeschikt bouwonderdeel van het pand.

Het thema landschap en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de vervanging van de bestaande afzuiginstallatie.

4.2 Natuur

De Wet natuurbescherming regelt op hoofdlijnen 3 zaken:

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

Toetsing

Soortenbescherming

Gelet op de beperkte omvang van de voorziene werkzaamheden en het gaat om vervanging van een bestaande afzuiginstallatie 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 vervangen van de afzuiginstallatie worden geen bomen of houtopstanden gekapt of gerooid.

Gebiedsbescherming

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden ‘Springendal & Dal van de Mosbeek’ en Engbertsdijkerven’ 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 Wet natuurbescherming 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 de vervanging van de bestaande afzuiginstallatie.

4.3 Geluid

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. Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan de wet- en regelgeving die is opgenomen in de Wet geluidhinder (Wgh), de Wet milieubeheer (Wm) en onderliggende besluiten en regelingen.

Toetsing

Er is geen sprake van een nieuwe geluidsbron als gevolg van de vervanging van de afzuiginstallatie. Het jarenlange aanwezige hotel-restaurant op de locatie beschikte over de bestaande afzuiginstallatie. In de beoogde situatie wordt de afzuiginstallatie voor hetzelfde doeleinde gebruikt (zijnde het bereiden van maaltijden). Daarnaast zijn technieken de laatste jaren verbeterd, waardoor geen aanleiding is voor (toenemende) geluidhinder als gevolg van de vervanging van de bestaande afzuiginstallatie.

Het thema geluid vormt geen belemmering voor de vervanging van de bestaande afzuiginstallatie.

4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (verder: Wm) zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. De meest kritieke stoffen zijn stikstofdioxide en fijnstof. Voor andere in de Wm genoemde stoffen, wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan aan de vereisten.

Toetsing

Er is geen sprake van een nieuwe/ander type emissiebron als gevolg van de vervanging van de afzuiginstallatie. Het jarenlange aanwezige hotel-restaurant op de locatie beschikte over de bestaande afzuiginstallatie. In de beoogde situatie wordt de afzuiginstallatie voor hetzelfde doeleinde gebruikt (zijnde het bereiden van maaltijden). Het vervangen van de afzuiginstallatie heeft geen effect op de luchtkwaliteit. Verslechtering van de luchtkwaliteit kan op voorhand worden uitgesloten.

Het thema luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vervanging van de bestaande afzuiginstallatie.

4.5 Geur

Geur kan in de leefomgeving hinder veroorzaken en brengt om die reden ook gezondheidsrisico's met zich mee. Dit betekent dat bij ruimtelijke planvorming, in het kader van de goede ruimtelijke ordening, de geuruitstoot op de functie of van de bron moet worden beoordeeld bij:

- 1 het mogelijk maken van een geurgevoelige functie, of;
- 2 het mogelijk maken/ wijzigen van een geurbron.

De geurconcentratie die tijdens een bepaalde tijd op een geurgevoelig object 'terecht' komt, wordt geurbelasting (of 'immissie') genoemd.

Toetsing

Er is geen sprake van een nieuwe geurbron als gevolg van de vervanging van de afzuiginstallatie. Het jarenlange aanwezige hotel-restaurant op de locatie beschikte over de bestaande afzuiginstallatie. In de beoogde situatie wordt de afzuiginstallatie voor hetzelfde doeleinde gebruikt (zijnde het bereiden van maaltijden). Verslechtering kan daarom op voorhand worden uitgesloten. Daarnaast zijn technieken de laatste jaren verbeterd. Er is geen aanleiding voor (toenemende) geurhinder als gevolg van de vervanging van de bestaande afzuiginstallatie.

Het thema geur vormt geen belemmering voor de vervanging van de bestaande afzuiginstallatie.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Milieuzonering betekent het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies (zoals wonen en recreëren) anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuozonering heeft twee doelen:

- het zoveel mogelijk beperken of voorkomen van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen verrichten.

Toetsing

Er is geen sprake van een nieuwe milieubelastende functie. Het jarenlange aanwezige hotel-restaurant op de locatie beschikte over de bestaande afzuiginstallatie. In de beoogde situatie wordt de afzuiginstallatie voor hetzelfde doeleinde gebruikt (zijnde het bereiden van maaltijden). Het verhogen van het bestaande afblaaskanaal zorgt naar verwachting voor minder verspreiding van eventuele hinder naar de omgeving. Daarnaast zijn technieken de laatste jaren verbeterd. Er is geen aanleiding voor milieuhinder als gevolg van de vervanging van de bestaande afzuiginstallatie.

Het thema bedrijven en milieuozonering vormt geen belemmering voor de vervanging van de bestaande afzuiginstallatie.

4.7 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen en verbindingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. De leidingen en verbindingen zijn te verdelen in 3 typen:

- 1 buisleidingen met een externe veiligheidszone;
- 2 hoogspanningslijnen;
- 3 overige leidingen.

De eerste 2 typen leidingen zijn in ieder geval planologisch relevant. Voor de overige leidingen bepaalt het Bevoegd Gezag of deze planologisch relevant zijn.

Toetsing

De benodigde kabels voor de afzuiginstallatie zijn geen planologisch beschermde leidingen. Daarnaast vinden geen grondroerende werkzaamheden plaats. Bestaande kabels en leidingen raken hiermee niet in het geding.

Het thema kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de vervanging van de bestaande afzuiginstallatie.

4.8 Overige thema's

De overige thema's verkeer en parkeren, archeologie, externe veiligheid, bodem en water vormen geen belemmering voor de vervanging van de bestaande afzuiginstallatie, gelet op de volgende kenmerken:

- de vervanging leidt niet tot een verkeersaantrekkende werking;
- er vinden geen grondroerende werkzaamheden plaats;
- er is geen sprake van een wijziging in de waterhuishoudkundige situatie;
- de vervanging leidt niet tot een nieuwe risicobron.

5

UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid van de vervanging van de bestaande afzuiginstallatie.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorliggende vergunningaanvraag is onderdeel van het voornemen van het COA om het voormalig hotel-restaurant in gebruik te nemen als opvanglocatie. In het kader van deze aanvraag heeft afstemming plaatsgevonden tussen COA en de gemeente.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

5.2.1 Financiering

Het hotel is aangekocht door het COA. Het COA is verantwoordelijk voor de financiering van de uitvoering en de exploitatieduur van de tijdelijke opvanglocatie. De vervanging van de afzuiginstallatie is hier onderdeel van.

5.2.2 Beheer en onderhoud

Het COA verzorgt het beheer en onderhoud van het gebouw en terrein, waaronder de afzuiginstallatie.

Bijlage(n)



BIJLAGE: ONDERDELEN SPECIFICATIE

Offerte Verkoop

strijbosch

<i>Factuuradres</i>		<i>Afleveradres</i>	
C.O.A. Den Haag		AZC Albergen	
Postbus 30203		T.a.v. de heer [REDACTED]	
2500 GE S-GRAVENHAGE		Gravendijk 6	
		7665 SK ALBERGEN	
Klantnummer	115786	Offertenummer	22214851
Telefoonnummer		Offertedatum	24-10-2022
Uw referentie	Afzuiginstallatie	Geldig tot	23-11-2022
Raamcontract	46000000574		

Geachte heer [REDACTED],

Naar aanleiding van uw prijsaanvraag doe ik u hierbij de volgende gegevens toekomen.

De details van deze offerte kunt u terug vinden op de volgende pagina(s).

Mocht u vragen en of opmerkingen hebben dan kunt u altijd contact met ons opnemen,

Hopende u hiermeede voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Offerte details

Regel	Aantal	Artikelcode Omschrijving	Merk Levertijd	Prijs per stuk	Korting	Prijs totaal
10	1	MWGKTF282 Verkoop: Eilandkap DVD/s 5000x 1600x 400 in mm	Nu-Air	€ [REDACTED]	22%	€ [REDACTED]
20	1	MWGKTF283 Verkoop: Afzuiginstallatie t.b.v. nieuwe eilandkap	Nu-Air	€ [REDACTED]	22%	€ [REDACTED]
30	1	MWGKTF284 Verkoop: Ventilator t.b.v. bestaande afzuigkap	Nu-Air	€ [REDACTED]	22%	€ [REDACTED]
35	1	MWGKTF287 Verkoop: Verhogen bestaand afblaaskanaal	Nu-Air	€ [REDACTED]		€ [REDACTED]
40	1	MWGKTF285 Verkoop: Montagekosten afzuiginstallatie	Nu-Air	€ [REDACTED]		€ [REDACTED]
50	1	MWGKTF286 Verkoop: Stelpost verticaal transport	Nu-Air	€ [REDACTED]		€ [REDACTED]
60		INFO		0,00		
			Door derden: - Bouwkundige voorzieningen zoals sparingen in wanden / gevels / daken - Elektravoorzieningen en aansluitwerkzaamheden - Inwerken en waterdicht afwerken van de schuine dakdoorvoer Exclusief: - Brandkleppen en brandwerend afwerken - Alle bouwkundige- en elektrische voorzieningen, elektrische schakel- en beveiligingsmaterialen. - Verwijderen beschermfolie van kappen en kanalen. - Hulp bij transporten waarvoor meer dan 2 man nodig zijn, hijs- en steiger-materiaal, verticaal transport en alle loodgieters- en dakdekkerswerkzaamheden.			
82	1	80974 Verkoop: Afvoer oud apparaat	Strijbosch	€ 0,00		€ 0,00

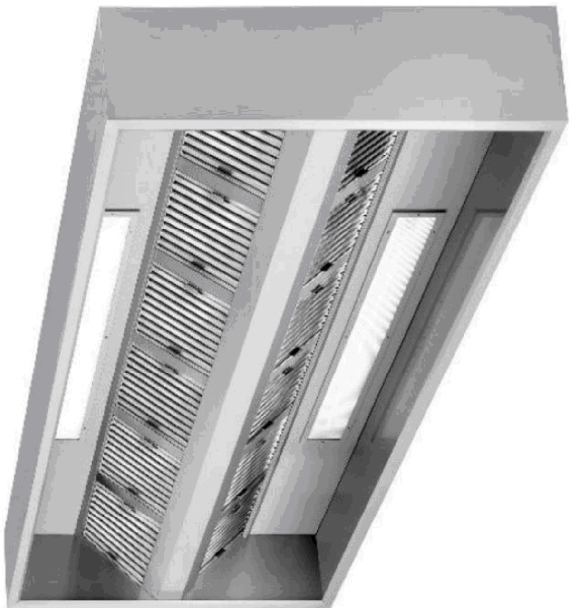
Totaal excl BTW	€ [redacted]
BTW 21%	€ [redacted]
Totaal incl BTW	€ [redacted]

Akkoord
27-02-2023



NUAIR MWGKTF282

Eilandkap DVD/s 5000x 1600x 400 in mm



** Deze eilandkap wordt gemonteerd in het verlengde van de bestaande afzuigkap.

Eilandafzuigkap, type DVD 400, uitvoering in doosmodel.
De kap is vervaardigd uit dubbelgeslepen roestvaststaal 1,2 mm.
Rondom voorzien van een dubbelgedrukte rand aan de vetvangoot.
De bovenzijde is voorzien van geslepen aluminium geharde plaat.

In de kap is een V-vormig plenum geïntegreerd waarin de benodigde RVS hoogrendements labyrintfilters, type Novinox, zijn geplaatst.
De filters worden geplaatst op een, aan de ondergoot, doorgezet U-profiel en zijn voorzien van handgrepen, waardoor deze eenvoudig uitneembaar en reinigbaar zijn.
De kap is volledig gefabriceerd volgens de HACCP gestelde normen.

Het plafond van de kap is voorzien van geïntegreerde verlichting, type Venti-lite hoogfrequent, welke bestaat uit een compacte behuizing welke volledig is gecoat met interne deflector waaronder dubbele hoogfrequente energie zuinige T5-buizen 230V zijn geplaatst, type HF T5 IP55 met bijzonder lange levensduur, kleur 840.
De armaturen worden weg gebouwd achter een vlak RVS afdekframe welke is voorzien van gehard veiligheidsglas 4 mm met afdichtingspakking.
Het afdekframe met glasplaat is voorzien van veiligheidskettingen, ook het uitwisselen van de lampen wordt hierdoor vereenvoudigd.
Het geheel is spatwaterdicht, IP55, heeft lage inbouwhoogte en wordt geleverd met 1,5 meter snoer met aangesloten steker.

Afmetingen [LxBxH [mm]	5000 x 1600 x 400
Materiaal	roestvaststaal 1,2 mm
Uitvoering	gelaste bilnaad
Aantal filters	12
Filter afmetingen [mm]	500 x 400 x 20
Verlichtingstype	geïntegreerd
Aantal	4
Aansluitwaarde per stuk	U=230 V / 50 Hz, 2 x P=49 W
Capaciteit [m3/h]	Vaf = 5760

NUAIR MWGKTF283

Afzuiginstallatie t.b.v. nieuwe eilandkap



Wij zijn ervan uitgegaan dan de nieuwe eilandkap omschreven bij pos. 010 met een rechthoekig kanaal wordt aangesloten van 250 x 800 mm, het kanaal wordt op de kap gemonteerd en naar de buitengevel geleidt alwaar het door de gevel uitkomt tot boven de groene kast waarin de gasinstallatie zich bevindt, de ventilatorkast wordt op deze kast geplaatst en blaast uit door de schuine overkapping tot ca. 2 mtr boven de bestaande nok van het pannendak. Het kanaal wordt getuid! De ventilatorkast is middels een potmeter traploos instelbaar #

Een gegalvaniseerde ventilatorunit geschikt voor buitenopstelling. De airbox is geluidsgeliseerd en bestaat uit aluminium verzwaard profiel waarin gegalvaniseerde panelen worden geplaatst. Aan twee zijden is een uitneembaar inspectiepaneel met kunststof handgrepen voorzien ten behoeve van onderhoud en service.

In de airbox wordt een indirect gedreven dubbel aanzuigende ventilator geplaatst met voorovergebogen schoepenwiel. Het geheel is trillingvrij en gedempt opgesteld op een uitschuifbaar constructieframe. De ventilator box is voorzien van een werkschakelaar volgens NEN1010.

Aluminium rechthoekige kanalenafm. 250 x 750 mm
Aluminium rechthoekige bochten 90°afm. 250 x 750 mm
Aluminium rechthoekige kanalenafm. 250 x 750 mm
Aluminium rechthoekig sprongstukafm. 250 x 750 mm
Gegalvaniseerde afwerkingsrozettenafm. 250 x 750 mm
10K Potmeter Inbouw of Opbouw
Set ventilatorkastpoten H=250
Tegeldragers 130x100x10 PVCDAK
Gegalvaniseerde verloopmonddiam. -ø 500 mm
Schuine dakdoorvoer met loodslabdiam. 550 mm
Aluminium afwaterconusdiam. 500 mm
Gegalvaniseerde spiralo buis, L = 3000 mmdiam. 500 mm
Gegalvaniseerde spiralo buis, L = 1500 mmdiam. 500 mm
Gegalvaniseerde spiralo verticale uitblaaskapdiam. 500 mm

frequentieregelaar
Spanning [V]
Imaximaal [A]
Pmaximaal [kW]
Gasklep-aansluiting

400 / 3-fasen
4,1 (bouwgrootte I)
1,5
potentiaalvrij contact t.b.v. 230V aanwezig

Let op

men dient rekening te houden met de omgevingstemperatuur waarin de frequentieregelaar wordt geplaatst.

Specificaties
Type
Afmetingen [LxBxH] [mm]
Luchtcapaciteit [m3/h]
Externe statische druk [Pa]
Motor vermogen [kW]
Spanning [V]
Inominaal [A]
Uitvoering
Bedrading elektromotor

VN0750-65D
950 x 850 x 850
5.760
220
1,5
230 / 400 / 3-fasen
3,7
frequentie regelbaar (in ster)
6-aderig

Technische



NUAIR MWGKTF284
Ventilator t.b.v. bestaande afzuigkap

De bestaande ventilator in de kast op de afzuigkap wordt vervangen door een nieuwe Krachtige ventilator die via de bestaande regeltrafo geregeld kan worden.
De bestaande ventilator is in onbalans en heeft niet de benodigde capaciteit.

Let op!, De 2 bestaande afzuigkappen hebben niet voldoende overstek op de kookplaten dus wij kunnen geen optimale werking garanderen.

Dubbel aanzuigende centrifugaal ventilator.
Buitenpool Centrifugaal ventilator.

Type	281-4D
Afmetingen [LxBxH] [mm]	470 x 378 x 523
Persmond afmeting[BxH] [mm]	378 x 196
Luchtcapaciteit [m³/h]	4.732
Externe statische druk [Pa]	200
Motor vermogen [kW]	2,10
Spanning[V]	400
Inominaal[A]	3,90

NUAIR MWGKTF287

Verhogen bestaand afblaaskanaal



Het bestaande afblaaskanaal diam 400 mm met chinese hoed wordt voorzien van een extra stuk buis en ronde deflectorkap die de lucht extra omhoog stuwt.
Het kanaal zal ca 2 mtr boven de nok van het dak uitblazen en tevens worden getuid.

- Gegalvaniseerde spiralo buis, L = 3000 mmdiam. 400 mm
- Gegalvaniseerde spiralo steekverbindingdiam. 400 mm
- Gegalvaniseerde tuibeugel + tuiset diam. 400 mm
- Gegalvaniseerde spiralo verticale uitblaaskapdiam. 400 mm

NUAIR MWGKTF285

Montagekosten afzuiginstallatie



Uitgegaan van aaneengesloten montage op de begane grond en een goede toegankelijkheid.

- Door derden:
- Bouwkundige voorzieningen zoals sparingen in wanden / gevels / daken
 - Elektravoorzieningen en aansluitwerkzaamheden
 - Inwerken en waterdicht afwerken van de schuine dakdoorvoer

- Exclusief:
- Brandkleppen en brandwerend afwerken
 - Alle bouwkundige- en elektrische voorzieningen, elektrische schakel- en beveiligingsmaterialen.
 - Verwijderen beschermfolie van kappen en kanalen.
 - Hulp bij transporten waarvoor meer dan 2 man nodig zijn, hijs- en steiger- materiaal, verticaal transport en alle loodgieters- en dakdekkerswerkzaamheden.

NUAIR MWGKTF286

Stelpost verticaal transport



Stelpost verticaal transport t.b.v. monteren van het uitblaaskanaal door het
schuine dak en het verhogen van het bestaande afblaaskanaal.

excl. uitsparing in dak.

