

## OMGEVINGSVERGUNNING

voor: het uitbreiden van tijdelijke kantoren

activiteiten: het bouwen van een bouwwerk  
het gebruik van gronden in strijd met een bestemmingsplan

verleend aan: Teijin Aramid B.V.

locatie: Oosterhorn 6 te Farmsum

vth-nummer: Z2018-00008547

bevoegd gezag: Provincie Groningen

archieffnummer: GR-VERG-2018-000402



## Inhoudsopgave

1	Besluit .....	3
1.1	Aanvraag.....	3
1.2	Besluit.....	3
1.3	Inwerkingtreding.....	3
1.4	Bezwaar .....	4
1.5	Ondertekening .....	4
1.6	Verzending .....	4
2	Procedure .....	5
2.1	Publicatie aanvraag .....	5
2.2	Reguliere procedure en beslistermijn.....	5
2.3	Volledigheid.....	5
2.5	Bevoegd gezag.....	5
2.6	Adviezen.....	5
2.7	Publicatie besluit.....	6
3	Inhoudelijke overwegingen.....	7
3.1	(Ver)bouwen van een bouwwerk .....	7
3.2	Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.....	8
4	Voorschriften.....	10



## 1 Besluit

### 1.1 Aanvraag

Gedeputeerde Staten van Groningen heeft op 31 juli 2018 een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor het uitbreiden van tijdelijke kantoren voor tien jaar. De aanvraag is ingediend door Teijin Aramid B.V..

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Oosterhorn 6 te Farmsum.

De volgende activiteiten zijn aangevraagd:

- bouwen van een bouwwerk.

Het project bestaat uit het plaatsen van een kantoorgebouw op bestaande verharding voor een periode van 10 jaar.

### 1.2 Besluit

Het college van Gedeputeerde Staten besluit:

1. gelet op art. 2.1 Wabo, de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de aanvraag en de bij de aanvraag behorende bescheiden;
2. dat de vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:
  - bouwen van een bouwwerk;
  - gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
3. dat er voorschriften aan de vergunning worden verbonden;
4. dat de volgende stukken deel uitmaken van de vergunning:
  - aanvraagformulier met Olo nummer 3835251;
  - constructiebrief van Bilfinger Tebodin Netherlands BV, d.d. 5 november 2018;
  - partial plotplan demolition drawing, nummer 8-132.668-001, Tebodin, d.d. 24 juli 2018 (bestaand);
  - layout projects office for building permit, nummer 8132669-001, Tebodin, d.d. 27 november 2018 (gevels en plattegronden);
  - partial plotplan building permit, nummer 8132668-002, Tebodin, d.d. 24 juli 2018 (nieuw);
  - verkennend bodemonderzoek met overzichtstekening van Sweco, d.d. 27 september 2018;
  - situatietekening omliggende percelen en terreingrens;
  - mail d.d. 5 november 2018 met oppervlakte perceel en oppervlakte aanwezige bebouwing;
  - ventilatieberekening TP Bouwkundig teken & adviesbureau, d.d. 11 december 2018;
  - stroomschema, aangeleverd 11 december 2018;
5. dat de vergunning wordt verleend voor een periode van 10 jaar na inwerking treden van dit besluit;
6. dat de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand hersteld dient te zijn na afloop van de periode waarvoor de vergunning wordt verleend.

### 1.3 Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking op de dag na bekendmaking. Bekendmaking gebeurt door toezending.



#### 1.4 Bezwaar

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden bij Gedeputeerde Staten van Provincie Groningen binnen zes weken na de dag van bekendmaking bezwaar maken door het indienen van een gemotiveerd bezwaarschrift.

Als onverwijlde spoed dit vereist, kan ook een verzoek om voorlopige voorziening worden gedaan bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland (Postbus 150, 9700AD Groningen).

#### 1.5 Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Groningen,  
namens dezen,



Mevrouw N.D. Baars  
Directeur Omgevingsdienst Groningen

#### 1.6 Verzending

Verzonden op: 23 januari 2019

Een afschrift van dit besluit is verzonden aan:

- gemeente Delfzijl.



## **2 Procedure**

### **2.1 Publicatie aanvraag**

Van de aanvraag is kennisgegeven door publicatie in Dagblad van het Noorden en op de provinciale website.

### **2.2 Reguliere procedure en beslistermijn**

De vergunning wordt verleend voor een aflopende activiteit zoals bedoeld in artikel 2.23a Wabo. De beslissing op de aanvraag is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2 Wabo. Binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag dient op de aanvraag te worden beslist.

### **2.3 Volledigheid**

De aanvraag is aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op volledigheid.

De aanvraag bevatte onvoldoende gegevens voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project voor de fysieke leefomgeving. Op 31 augustus 2018 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen. De gevraagde gegevens zijn op 4 oktober, 30 oktober, 15 november en 3 december 2018 ontvangen. Na ontvangst van deze gegevens was de aanvraag volledig. De beslistermijn is opgeschort met de termijn die gebruikt is voor de aanvulling van de gegevens tot uiterlijk 30 november, namelijk met 13 weken.

### **2.4 Verlenging**

Er is gebruikgemaakt van de mogelijkheid om de beslistermijn eenmaal met 6 weken te verlengen. Van de verlenging is mededeling gedaan in Dagblad van het Noorden en op de provinciale website. De reden voor deze verlenging is dat advies nodig was over het niet aanwezig zijn van een vluchtruimte (voor calamiteit met een gifwolk) in het tijdelijke kantoorgebouw. Het bestemmingsplan geeft aan dat er een vluchtruimte voor het personeel aanwezig moet zijn in, of direct naast het kantoorgebouw en dat de veiligheidsregio over een dergelijke vluchtruimte moet adviseren. De adviesvraag is uitgezet, maar een advies was niet te verwachten voor 25 december 2018.

### **2.5 Bevoegd gezag**

Gelet op de projectbeschrijving en op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage, zijn wij bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen of te weigeren. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Verder moeten wij ervoor te zorgen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

### **2.6 Adviezen**

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo en de artikelen 6.1 tot en met 6.4 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advisering verzonden aan:

- het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Delfzijl (afdeling RO).

Naar aanleiding hiervan hebben wij advies ontvangen van de gemeente. In de inhoudelijke overwegingen is aangegeven hoe wij dit advies bij onze besluitvorming hebben betrokken.



## 2.7 Publicatie besluit

Van dit besluit wordt mededeling gedaan door publicatie in Dagblad van het Noorden en op de provinciale website.



### 3 Inhoudelijke overwegingen

#### 3.1 (Ver)bouwen van een bouwwerk

Als er sprake is van de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a, Wabo, moet de omgevingsvergunning worden geweigerd als één van de in artikel 2.10 lid 1 genoemde weigeringsgronden aan de orde is. Een toetsing of deze weigeringsgronden aanwezig zijn heeft plaatsgevonden:

##### *Toetsing aan het bestemmingsplan*

Het bouwplan is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Oosterhorn" geldt. De gronden hebben de enkelbestemming 'bedrijventerrein – industrie' en de gebiedsaanduiding milieuzone–geluidzonebeheer. Er geldt een maximale bouwhoogte van 50 meter, en er geldt een bouwvlak.

Volgens de gebruiksvoorschriften van artikel 3 van het bestemmingsplan zijn deze gronden onder andere bestemd voor ter plaatse aanwezige bedrijven. Teijin Aramid B.V. is een bestaand bedrijf. De tijdelijke kantoorunits worden gerealiseerd ten behoeve van Teijin. Er wordt daarmee voldaan aan de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan.

Tevens zijn de gronden volgens het bestemmingsplan Oosterhorn aangeduid met "milieuzone – geluidzonebeheer" voor het veiligstellen van de totale beschikbare geluidsruimte binnen de geluidzone op het gezoneerde industrieterrein en het bevorderen van een efficiënt gebruik van de totale beschikbare geluidsruimte van dit gezoneerde industrieterrein.

Het project heeft geen bijdrage op de geluidproductie, en geen invloed op de geluidsruimte.

Er is een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels opgenomen. Beperkt kwetsbare objecten mogen daardoor slechts worden gebouwd voorzover deze objecten zijn voorzien van een tijdelijke vluchtruimte voor de tijdens de dagsituatie in het object aanwezige personen. Een kantoorgebouw binnen de inrichtingsgrens van een BEVI inrichting is geen beperkt kwetsbaar object.

Gebouwen dienen op grond van de bouwregels in artikel 3.2.1 onder a binnen een bouwvlak worden gebouwd. De afstand van een gebouw tot een perceelgrens zal volgens artikel 3.2.1 onder b ten minste 4 m bedragen. Het bebouwingspercentage van gebouwen dient op grond van artikel 3.2.1 onder c niet meer dan 70% van het bouwperceel te bedragen. En de bouwhoogte dient volgens artikel 3.2.1 onder d en de aanduiding 'maximale bouwhoogte 50 meter' maximaal 50 meter te bedragen.

De tijdelijke kantoorunits worden binnen het bouwvlak geplaatst. Het bebouwingspercentage komt met de bouw van de tijdelijke kantoorunits op ongeveer 41% en blijft onder de 70%. De bouwhoogte van de kantoorunits ten opzichte van maaiveld is ongeveer 6 m en blijft onder de maximale maat van 50 meter. De kantoorunits worden op 1 meter van de perceelgrens gebouwd. Aan de bouwvoorschriften die worden genoemd in de bestemming Bedrijventerrein–Industrie wordt voor de afstand tot de perceelgrens niet voldaan.

Op grond van art. 2.10 lid 2 Wabo wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

In de paragraaf "Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan" staan de nadere overwegingen met betrekking tot deze activiteit.



#### *Toetsing aan redelijke eisen van welstand*

Het project is gelegen in het welstandsgebied Oosterhorn volgens de welstandsnota van 2004. Hierin is bepaald dat dit gebied neutraal wordt gewaardeerd en welstandsvrij is. Dit is gebaseerd op het functionele karakter van de bebouwing in het gebied. Er zijn geen welstandscriteria opgesteld. Er heeft dan ook geen toetsing aan welstand plaats gevonden.

#### *Toetsing aan het Bouwbesluit 2012*

Het is aannemelijk dat, onder de voorwaarde dat de muurroosters –zoals aangegeven in de ventilatieberekening– worden aangebracht, het bouwplan voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012.

#### *Toetsing aan de bouwverordening*

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening.

#### *Conclusie*

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van een bouwwerk zijn er, behalve voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. In dit besluit zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.

### **3.2 Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan**

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

#### *Strijdigheid*

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat niet aan de bouwvoorschriften wordt voldaan. Er is strijdigheid met regel 3.2.1 onder b van het bestemmingsplan omdat de afstand van een gebouw tot een perceelgrens ten minste 4 m moet bedragen. De kantoren worden geplaatst op 1 meter van de perceelgrens.

#### *Afwijkingsmogelijkheid*

Het bestemmingsplan biedt een afwijkingsmogelijkheid als bedoeld in artikel 2.12 lid a onder 1 Wabo. Het bestemmingsplan biedt afwijkingsmogelijkheden, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de zeedefensie, de landschappelijke inpassing en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### *Motivering*

De gemeente heeft een motivatie opgesteld ten aanzien van de in het bestemmingsplan genoemde criteria. Deze motivatie is als volgt.

Het kantoorgebouw komt in lijn met de reeds aanwezige fietsen- en motorberging op 1 meter afstand van de perceelsgrens. Daarmee is er geen wezenlijke verandering van het straat- en bebouwingsbeeld en is het plan landschappelijke ingepast.





Het kantoor leidt niet tot toenemende nadelige gevolgen voor het milieu.

De verkeersveiligheid heeft betrekking op de openbare weg en de direct aangrenzende omgeving. De bouwlocatie is geen openbaar gebied en grenst daar ook niet onmiddellijk aan. Er wordt door middel van dit bouwplan geen onevenredige afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid.

Er is geen sprake van een waterkering of een zone die in acht moet worden genomen voor het optimaal functioneren van de zeedefensie.

Het bouwen van een kantoorgebouw is gelet op het huidige gebruik van de aanliggende gronden niet van invloed op de gebruiksmogelijkheden van deze gronden.

De situering van het kantoor op 1 meter van de perceelsgrens maakt dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de zeedefensie, de landschappelijke inpassing en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Bezwaren van ruimtelijke, stedenbouwkundige of milieutechnische aard die zich tegen het plan verzetten zijn er niet. Het belang dat is gediend met de realisering van het plan kan opwegen tegen belangen van derden.

#### *Conclusie*

Na afweging van de betrokken belangen en omdat de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening kan van het bestemmingsplan worden afgeweken. Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. In dit besluit zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.



## 4 Voorschriften

### 1. Bouwen van een bouwwerk

- 1.1. De meest van toepassing zijnde algemene voorschriften zijn bijgevoegd in een bijlage.
- 1.2. De muurroosters in ruimten 01, 04, 10, 24 en 30 zoals aangegeven in de ventilatieberekening van TP bouwkundig teken & adviesbureau Hooegeveen, d.d. 11 december 2018 dienen conform deze berekening te worden aangebracht.
- 1.3. Voor een gebouw waar meer dan 50 personen tegelijk verblijven moet een melding brandveilig gebruik worden gedaan. Dit kan via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

### 2. Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

- 2.1. De instandhoudingstermijn van het tijdelijke kantoor met bijbehorende onderdelen is maximaal 10 jaar na in werking treden van dit besluit.
- 2.2. Nadat de instandhoudingstermijn is verstreken moet de voor de verlening van de omgevingsvergunning bestaande toestand zijn hersteld.

OPMERKING Het aanbrengen van oppervlakteverharding is alleen toegestaan indien er een garantie is dat 10% van de oppervlakte van bouwwerken, gemeten op niveau peil, op het bedrijventerrein binnen een jaar na realisatie van verharding wordt gecompenseerd als waterberging. Hiervoor is toestemming van het waterschap vereist. Dit geldt bijvoorbeeld voor aanleggen van verharding voor parkeerplaatsen.

