

OMGEVINGSVERGUNNING

voor: het plaatsen van tijdelijke kantoorunits (10 jaar)

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

verleend aan: Delamine

locatie: Oosterhorn 8 te Farmsum

vth-nummer: Z2020-00012197

bevoegd gezag: gedeputeerde staten van Groningen

archieffnummer: GR-VERG-2020-000508



Inhoudsopgave

1	Beschikking	3
1.1	Aanvraag.....	3
1.2	Beslissing.....	3
1.3	Inwerkingtreding.....	3
1.4	Bezwaar	3
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	Verlenging	5
2.4	Aanhouding van de aanvraag.....	5
2.5	Volledigheid.....	5
2.6	Bevoegd gezag.....	5
2.7	Adviezen.....	5
2.8	Publicatie besluit.....	6
3	Inhoudelijke overwegingen.....	7
3.1	Bouwen van een bouwwerk.....	7
3.2	Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het voorbereidingsbesluit.....	7
4	Voorschriften.....	9



1 Beschikking

1.1 Aanvraag

Gedeputeerde staten van Groningen heeft op 27 oktober 2020 een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor het plaatsen van tijdelijke kantoorunits (10 jaar). De aanvraag is ingediend door Nouryon namens Delamine.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Oosterhorn 8 te Farmsum, kadastraal bekend gemeente Delfzijl, sectie O, nummer 57.

De volgende activiteiten zijn aangevraagd:

- Het bouwen van een bouwwerk
- het gebruik van gronden in strijd met een voorbereidingsbesluit

Het project bestaat uit het plaatsen van units voor een periode van 10 jaar. Het gaat om kantoorunits en een sanitairruimte.

1.2 Beslissing

Gedeputeerde staten van Groningen besluit:

1. gelet op artikel 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:
 - het bouwen van een bouwwerk;
 - het gebruik van gronden in strijd met een voorbereidingsbesluit;
3. dat er voorschriften aan de vergunning worden verbonden;
4. dat de volgende stukken deel uitmaken van de vergunning:
 - aanvraagformulier met Olonummer 5561025, aangevuld met de activiteit het gebruik van gronden in strijd met een voorbereidingsbesluit;
 - wijzigen termijn aanvraag, d.d. 10 februari 2021;
 - situatietekening van Anteagroup, d.d. 23 maart 2015;
 - Delamine-B01 tijdelijke huisvesting van Buko, d.d. 17 februari 2021 (sanitair bij ruimte 007);
 - 0025152 maatschets plattegrond met BC van Delamine, d.d. 26 februari 2021;
 - statische berekening van Peere Bouwadvies BV project 8858, d.d. 23 oktober 2020;
5. dat de vergunning wordt verleend voor een periode van 10 jaar;
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 Groningen binnen zes weken na de dag van bekendmaking bezwaar maken door het indienen van een gemotiveerd bezwaarschrift.

Degene die bezwaar maakt kan ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland (Postbus 150, 9700AD Groningen).



1.5 Ondertekening

Gedeputeerde staten van Groningen,
namens dezen,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'N.D. Baars', written over a horizontal line.

Mevrouw N.D. Baars
Directeur Omgevingsdienst Groningen

1.6 Verzending

Verzonden op: 12 maart 2021

Een afschrift van dit besluit is verzonden aan:

- gemachtigde;
- aanvrager;
- gemeente Eemsdelta.



2 Procedure

2.1 Publicatie aanvraag

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

2.2 Reguliere procedure en beslistermijn

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 Verlenging

Er is gebruikgemaakt van de mogelijkheid om de beslistermijn eenmaal met 6 weken te verlengen. Van de verlenging is mededeling gedaan in het 'Dagblad van het Noorden' editie noord en op de provinciale website.

2.4 Aanhouding van de aanvraag

De aanvraag omgevingsvergunning wordt aangehouden omdat er sprake is van het bouwen van een bouwwerk en er geen grond is om de omgevingsvergunning te weigeren, maar voor de dag van ontvangst van de aanvraag voor het gebied waarin de activiteit zal worden verricht een voorbereidingsbesluit in werking is getreden.

Omdat de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, kunnen wij de aangevraagde vergunning op grond van artikel 3.3 lid 3 Wabo toch verlenen. Wij maken gebruik van deze mogelijkheid.

2.5 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 22 december 2020 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen. De gevraagde gegevens zijn op 18 februari 2021 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, namelijk met acht weken en 2 dagen.

2.6 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 zorgen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

2.7 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 artikel 6.1 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advisering verzonden aan de gemeente Eemsdelta.



2.8 Publicatie besluit

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



3 Inhoudelijke overwegingen

3.1 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 voorbereidingsbesluit

Het bouwplan is gelegen in een gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit 'Oosterhorn 2020' geldt. Hierin is bepaald dat voor het gebied een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid.

Volgens artikel 2 van het voorbereidingsbesluit 'Oosterhorn 2020' is het verboden het gebruik van de gronden en (bouw)werken te wijzigen. Met het gebruik van gronden wordt hier ook werkzaamheden bedoeld. Het is mogelijk van dit verbod af te wijken middels een omgevingsvergunning, mits dat gebruik past binnen het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan.

Er is strijdigheid met lid 2 van het voorbereidingsbesluit omdat door het plaatsen van bouwwerken het gebruik van de gronden wijzigt.

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

Toetsing aan redelijke eisen van welstand

Het bouwwerk is geprojecteerd in een welstandsvrij gebied. Er heeft dan ook geen toetsing aan welstandscriteria plaatsgevonden.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012. Enkele constructieve gegevens zijn nog niet aangeleverd, deze moet voorafgaand aan de uitvoering ter toetsing worden aangeleverd. Dit is in een voorwaarde opgenomen.

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 bouwen van een bouwwerk zijn er, behalve voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het voorbereidingsbesluit, 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 voorbereidingsbesluit

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 en met toepassing van de in het voorbereidingsbesluit opgenomen regels over afwijken.

Toetsing aan het voorbereidingsbesluit

Het bouwplan is gelegen in een gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit 'Oosterhorn 2020' geldt. Volgens artikel 2 van het voorbereidingsbesluit 'Oosterhorn 2020' is het verboden het gebruik van de gronden en (bouw)werken te wijzigen.

Strijdigheid

Er is strijdigheid met lid 2 van het voorbereidingsbesluit omdat door het plaatsen van tijdelijke units het gebruik van de gronden wijzigt.

Afwijkingsmogelijkheid

Artikel 2.12 lid 1 onder d Wabo bepaalt dat de vergunning kan worden verleend met toepassing van de in het voorbereidingsbesluit opgenomen regels inzake afwijking. Het voorbereidingsbesluit biedt een afwijkingsmogelijkheid. In lid 3 is bepaald dat er afgeweken kan worden van het verbod voor gebruik van gronden of werken in overeenstemming met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Motivering

De gevraagde werkzaamheden zijn getoetst aan de regels van voorontwerpbestemmingsplan Oosterhorn.

De gronden hebben de enkelbestemming 'Bedrijventerrein – Industrie'. Deze gronden zijn bestemd voor reeds ter plaatse aanwezige bedrijven.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van een gebouw tot een perceelgrens zal ten minste 4 m bedragen;
- c. het bebouwingspercentage zal ten hoogste 70% van het bouwperceel bedragen;
- d. de bouwhoogte van gebouwen zal ten hoogste 50 meter bedragen.

Het project voldoet aan de gebruiksregels en voldoet aan de bouwregels van het voorontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

Na afweging van de betrokken belangen en omdat de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening kan van het voorbereidingsbesluit worden afgeweken. Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het voorbereidingsbesluit 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

*De benodigde aanvulling voor de uitvoering (art. 2.7 "Later aan te leveren") **

1.1 Ruim voor de uitvoering dienen de volgende stukken aan ons te worden toegezonden:

- Een reactie c.q. aanvullende berekeningen en tekeningen met betrekking tot de opmerkingen: 'Op de langsligger (c) IPE 200 is te weinig veranderlijke belasting in rekening gebracht. Er is 1,45 kN/m² aangehouden in plaats van 3,00 kN/m².'
- De resultaten van de conusweerstand van de grondslag onder het mechanisch verdicht zandpakket en van het mechanisch verdicht zandpakket vanaf funderingsniveau, gemeten met een handsondeerapparaat.

Deze gegevens dienen minimaal drie weken voor de uitvoering van de onderdelen digitaal bij het bevoegd gezag te worden ingediend, onder vermelding van het bouwadres en het nummer van de vergunning.

2. Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het voorbereidingsbesluit

- 2.1. De instandhoudingstermijn van de tijdelijke kantoorunits met sanitairruimte is maximaal 10 jaar.
- 2.2. Nadat de instandhoudingstermijn is verstreken moet de voor de verlening van de omgevingsvergunning bestaande toestand zijn hersteld.

