

OMGEVINGSVERGUNNING

voor: Het bouwen van multifunctionele units

activiteiten: Omgevingsplanactiviteit (bouwen)
Afwijken van de regels in het omgevingsplan

verleend aan: De heer [REDACTED]

locatie: Industrieweg 13b1 t-m 13e14 in Zuidbroek

vth nummer: 19521510237

bevoegd gezag: Burgemeester en wethouders van Midden-Groningen

DSO nummer: 2024120601537

Inhoudsopgave

1	Beschikking	3
1.1	Aanvraag	3
1.2	Besluit	3
1.3	Wanneer is deze vergunning geldig?.....	3
1.4	Waar staat het in de wet?	4
1.5	Bezwaar	4
1.6	Ondertekening.....	4
1.7	Verzending	4
2	Inhoudelijke overwegingen	5
2.1	Omgevingsplanactiviteit (OPA).....	5
2.2	Afwijken van de regels in omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplanactiviteit)	7
3	Procedure	10
4	Voorwaarden	11

1 Beschikking

1.1 Aanvraag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen heeft op 6 december 2024 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Omgevingswet ontvangen voor het bouwen van multifunctionele units. De aanvraag is ingediend door de heer [REDACTED].

De aanvraag heeft betrekking op een locatie aan de Industrieweg, kadastraal bekend onder ZBK00, sectie E, nummer 1894, ten oosten van Industrieweg 13 in Zuidbroek. Het perceel waarop de units zal worden gebouwd krijgt het adres Industrieweg 13b1 t-m 13e14 in Zuidbroek.

De aanvrager heeft de volgende activiteiten aangevraagd:

- Omgevingsplanactiviteit (bouwen);
- Afwijken van de regels in het Omgevingsplan.

Op 9 januari 2025 is op verzoek van de aanvrager de activiteit 'afwijken van de regels in het omgevingsplan' toegevoegd aan deze aanvraag.

1.2 Besluit

Wij hebben besloten:

1. de vergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:
 - Omgevingsplanactiviteit (bouwen), (artikel 5, eerste lid, sub a Omgevingswet);
 - Afwijken van de regels in het omgevingsplan, (artikel 5, eerste lid, sub a Omgevingswet).
2. dat de volgende stukken deel uitmaken van de vergunning:
 - Aanvraagformulier (publiceerbaar) met DSO-nummer 2024120601537, d.d. 6-12-2024;
 - E-mail, aanvraag activiteit 'afwijken van de regels omgevingsplan', d.d. 9-1-2025;
 - Klijn Bodemonderzoek, verkennend bodem- en nader asbestonderzoek, projectnr. 23KL314, d.d. 26-1-2021;
 - MUG Ingenieursbureau, archeologisch bureauonderzoek V1, projectnr. 25300091, d.d. 17-2-2025;
 - Z Bouwadvies, B1 kadastrale plattegrond, d.d. 10-7-2024;
 - Z Bouwadvies, B2 bestektekening plattegrond begane grond, d.d. 25-11-2024;
 - Z Bouwadvies, B3 bestektekening verdieping, d.d. 25-06-2024;
 - Z Bouwadvies, B4 bestektekening gevelaanzichten, d.d. 25-11-2024;
 - Z Bouwadvies, B5 gevels en doorsneden, d.d. 25-11-2024;
 - Z Bouwadvies, B6 bestektekening fundering, d.d. 25-11-2024;
 - Z Bouwadvies, B7 bestektekening verdieping balklaag, d.d. 25-11-2024;
 - Z Bouwadvies, B8 staalconstructie verdieping, d.d. 25-11-2024;
 - Z Bouwadvies, B9 staal- en dakconstructie, d.d. 25-11-2024;
 - Z Bouwadvies, B10 staalconstructies en gevels, d.d. 25-11-2024;
 - Z Bouwadvies, B11 doorsneden- en details, d.d. 25-11-2024;
 - Z Bouwadvies, BS2 plattegrond en situatie, gewijzigd d.d. 10-7-2024.
3. voorschriften aan de vergunning te verbinden;
4. dat de vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

1.3 Wanneer is deze vergunning geldig?

Deze vergunning treedt, conform artikel 16.79 onder a Omgevingswet, in werking met ingang van de dag na de dag waarop het besluit is bekendgemaakt. Bekendmaking gebeurt door toezending (=verzenddatum).

1.4 Waar staat het in de wet?

Wij baseren ons besluit voor deze vergunning op artikel 5.1, eerste lid onder a, artikel 5.21, tweede lid onder b Omgevingswet, artikel 8.0a, tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

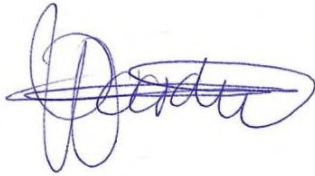
1.5 Bezwaar

Belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen ons besluit. Het is belangrijk dat wij dit binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verzonden ontvangen. Alleen dan kunnen wij het bezwaarschrift behandelen. Belanghebbenden kunnen hun bezwaar opsturen naar:

Gemeente Midden-Groningen
Postbus 75
9600 AB Hoogezand

1.6 Ondertekening

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen, namens deze,



Jessica Noordman
Teamleider vergunningverlening, toezicht en handhaving
Gemeente Midden-Groningen

1.7 Verzending

Verzonden op: 31 maart 2025

Deze vergunning is verzonden naar:

- Aanvrager, de heer [redacted], e-mail: [redacted]

2 Inhoudelijke overwegingen

2.1 Omgevingsplanactiviteit (OPA)

De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een bouwwerk, dat valt onder een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet. Het project bestaat uit het bouwen van multifunctionele units, waarvoor het geldende omgevingsplan aangeeft dat voor deze activiteiten een vergunningsplicht geldt. Onder de omgevingsplanactiviteiten vallen activiteiten waarvan het omgevingsplan bepaalt dat het verboden is deze zonder omgevingsvergunning te verrichten, maar die in overeenstemming zijn met de beoordelingsregels die eveneens in het omgevingsplan zijn vastgelegd.

Wij hebben het project getoetst aan het omgevingsplan en aan de welstandsnota Midden-Groningen.

Toetsing aan het omgevingsplan

Het bouwplan ligt in een gebied waarvoor het omgevingsplan gemeente Midden-Groningen geldt. In het omgevingsplan wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Industrieterrein Zuidbroek - Oost' en naar het Facetbestemming Parkeren. Het betreffende perceel heeft de enkelbestemming 'Doeleinden van handel en bedrijf'. Volgens artikel 3.1 van het bestemmingsplan zijn de gronden onder andere bestemd voor industriegebouwen, waaronder niet begrepen: detailhandelsbedrijven, grootwinkelbedrijven, cash- en carrybedrijven en superstores, met bijbehorende andere bouwwerken en erven.

Het plan voldoet aan de gebruiksregels omdat het gaat over het bouwen van multifunctionele units ten dienste van de bestemming. Maar het gebruik van de units moet passen binnen de functie 'doeleinden van handel en bedrijf' (industriegebouwen met bijbehorende erven).

Het plan voldoet niet aan de bouwregels van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan.

Het plan is in strijd met de bouwregels van de van het bestemmingsplan 'Industrieterrein Zuidbroek - Oost', namelijk:

- Onder artikel 3 lid 2 sub a onder 1, dienen de gebouwen in het bebouwingsvlak te worden gebouwd. De units vallen aan de noord- en zuidzijde deels buiten het bebouwingsvlak.
- Onder artikel 3 lid 2 sub a onder 4, mag de afstand tot de perceelsgrens niet minder bedragen dan 5 meter.

Aan de overige bouw- en gebruiksregels wordt voldaan.

In de paragraaf "Afwijken van de regels in het omgevingsplan" staan de overwegingen over deze activiteit.

Toetsing aan redelijke eisen van welstand

Wij hebben de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit (Libau) Groningen gevraagd te adviseren over de redelijke eisen van welstand. Op 14 januari 2025 heeft de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit een positief welstandsadvies uitgebracht en voldoet het plan aan de 'redelijke eisen van de welstand'. Het afgegeven advies hebben wij opgevolgd.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader zijn er, behalve voor het afwijken van de regels Omgevingsplan, geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. In dit besluit zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.

Waar staat het in de wet?

- Wij baseren de overwegingen voor op de regels uit het omgevingsplan.
- De redelijke eisen van welstand staan in de gemeentelijke welstandsnota.

2.2 Afwijken van de regels in omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplanactiviteit)

Op grond van artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet (Ow) is het verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten.

Omgevingsplanactiviteit

Op grond van artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet (Ow) is het verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Wanneer de aangevraagde activiteit in strijd is met de regels die in het omgevingsplan zijn gesteld, kan op grond van artikel 5.21, lid 2, onder b van de Ow een omgevingsvergunning worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Deze omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan echter alleen verleend worden wanneer er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)) en wanneer wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b t/m 8.0e van het Bkl.

Initiatief

Er is een aanvraag ingediend om meerdere multifunctionele units te bouwen. Er is aangegeven dat de invulling aan de units nog onbekend is. Indien het gebruik bekend is zal de invulling moeten voldoen aan de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Toetsing aan het omgevingsplan

Het bouwplan ligt in een gebied waarvoor het omgevingsplan gemeente Midden-Groningen geldt. In het omgevingsplan wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Industrieterrein Zuidbroek - Oost' en naar het Facetbestemming Parkeren. Het betreffende perceel heeft de enkelbestemming 'Doeleinden van handel en bedrijf'. Volgens artikel 3.1 van het bestemmingsplan zijn de gronden onder andere bestemd voor industriegebouwen, waaronder niet begrepen: detailhandelsbedrijven, grootwinkelbedrijven, cash- en carrybedrijven en superstores, met bijbehorende andere bouwwerken en erven.

Het plan voldoet aan de gebruiksregels omdat het gaat om het bouwen van multifunctionele units ten dienste van de bestemming. Maar het gebruik van de units moet passen binnen de functie 'doeleinden van handel en bedrijf' (industriegebouwen met bijbehorende erven).

Het plan voldoet niet aan de bouwregels van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan.

Het plan is in strijd met de bouwregels van de van het bestemmingsplan 'Industrieterrein Zuidbroek - Oost', namelijk:

- Onder artikel 3 lid 2 sub a onder 1, dienen de gebouwen in het bebouwingsvlak te worden gebouwd. De units vallen aan de noord- en zuidzijde deels buiten het bebouwingsvlak.
- Onder artikel 3 lid 2 sub a onder 4, mag de afstand tot de perceelsgrens niet minder bedragen dan 5 meter.

Aan de overige bouw- en gebruiksregels wordt voldaan.

Overwegingen

Gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden

Er staat binnen dit plangebied meer bebouwing binnen 5 meter vanaf de perceelsgrens (zelfs op ongeveer 3 meter). Hier wordt gevraagd om een afstand tot de perceelsgrens van 4,24 meter. De afstand tot aan de weg bedraagt dan nog altijd 8,90 meter. Dit geldt ook voor het bouwen buiten het bouwvlak aan de noordzijde. De afstand tot het Winschoterdiep bedraagt in de beoogde situatie nog ongeveer 19 meter, terwijl er ook gebouwen dichterbij staan.

Het gebruik van de units moet passen binnen de functie ‘doeleinden van handel en bedrijf’ (industriegebouwen met bijbehorende erven). En anders moet dat opnieuw voorgelegd worden.

Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van gebruiksmogelijkheden op aangrenzende gronden.

Stedenbouw

Er zijn geen opmerkingen van stedenbouwkundige aard met betrekking tot het plan.

Archeologie

Er geldt een hoge archeologische verwachting (WRa4). Op 17 februari 2025 is een archeologisch bureauonderzoeksrapport met het projectnummer 25300091 ingediend door MUG Ingenieursbureau. Het bureauonderzoek is akkoord bevonden en het onderzoeksgebied wordt voor wat betreft Archeologie vrijgegeven.

Bodem

Het toegezonden bodemonderzoek toont aan dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde bouw, wel moet men rekening houden met de algemene regels bij grondwerk/graven in een verontreinigde bodem.

Ecologie

Er zijn geen opmerkingen met betrekking tot ecologie.

Geluid

Er zijn geen opmerkingen met betrekking tot geluid.

Geur

Er zijn geen opmerkingen met betrekking tot geur.

Milieu/Bedrijvigheid

Er is geen sprake van een verslechtering van de milieusituatie.

Omgevingsveiligheid

Er is geen sprake van een verslechtering van de omgevingsveiligheid.

Parkeren/verkeer

Als de inrit met dezelfde breedte aangelegd wordt als de rest van de gang tussen de opslagboxen dan is die akkoord. 11 meter is breed genoeg voor geschikt gebruik van dit terrein. Dit mag gezien worden als akkoord voor de ingetekende inritten in de vergunning. Er hoeft geen extra inritaanvraag gedaan te worden.

Instructieregels Hoofdstuk 5 Bkl

De realisatie van de multifunctionele bedrijfsunits wordt niet belemmerd door één van de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl. Voor een deel zijn deze niet van toepassing en uit bovenstaande overwegingen blijkt dat voldaan kan worden aan de relevante instructieregels.

Provinciaal belang

Voorliggend plan is niet in strijd met de regels uit de provinciale omgevingsverordening.

Concluderend:

Alles overwegend is de gemeente bereid medewerking te verlenen aan de bouw van multifunctionele units op het perceel 1894 (nabij Industrieweg 13) te Zuidbroek, zolang voldaan wordt aan de gebruiksregels van het bestemmingsplan. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van een functie aan deze locatie, er wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit het Bkl en er is geen strijd met provinciale belangen.

3 Procedure

Om tot het besluit voor deze vergunning te komen hebben wij de volgende stappen doorlopen:

- We hebben de aanvraag gepubliceerd in 'De Regiokrant' en op www.officielebekendmakingen.nl.
- We hebben de reguliere voorbereidingsprocedure gevolgd.
- De aanvraag is getoetst op volledigheid.
 - We hebben op 11 december 2024 ontbrekende stukken opgevraagd. De behandeltijd stond vanaf dit moment stil.
 - De ontbrekende stukken hebben wij ontvangen op 19 maart 2025. De behandeltijd is toen weer gestart.
- De aanvraag is volledig en we hebben deze in behandeling genomen.
- We hebben het besluit de vergunning te verlenen gepubliceerd in 'De Regiokrant' en op www.officielebekendmakingen.nl.

Waar staat het in de wet?

- Wij baseren de voorbereidingsprocedure op paragraaf 16.5.2 Omgevingswet.
- De volledigheid toetsen we aan de hand van het omgevingsplan.
- Wij zijn bevoegd gezag om deze vergunning te verlenen. Dat staat in artikel 4.8, eerste lid Omgevingswet.

4 Voorwaarden

Algemene regels bij grondwerk

- Bij toepassing van grond/bouwstoffen of graafwerkzaamheden op of in de bodem gelden de regels van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Verder kunnen in het omgevingsplan en in de omgevingsverordening van de gemeente nog aanvullende regels staan. Deze activiteiten dienen te worden gemeld via het Omgevingsloket van het DSO (<https://omgevingswet.overheid.nl/home>). Hierbij dienen gegevens en bescheiden te worden aangeleverd (informatieplicht) welke betrekking hebben op de kwaliteit van de toe te passen grond/bouwstoffen en/of de kwaliteit van de bodem waarop de activiteiten plaatsvinden.
- Op grond van artikel 2.11 van het Bal geldt voor eenieder die op of in de bodem activiteiten verricht een specifieke zorgplicht voor het milieu.

Bouw (kwaliteitsborger)

U plan bevat een categorie 1 bouwwerk welke nieuw gebouwd wordt. Hierom dient een kwaliteitsborger in de arm te nemen. Samen met de kwaliteitsborger dient er een bouwmelding ingediend te worden waarbij het volgende wordt aangeleverd;

- NAW-gegevens aanvrager/gemachtigde;
- Dagtekening 'bouwmelding';
- Locatie van de bouwactiviteit;
- Beschrijving van de bouwactiviteit;
- Geregisterde Kwaliteitsborger;
- Welk instrument kwaliteitsborger gebruikt (<https://register.tlokb.nl/kb/>);
- Borgingsplan;
- Risicobeoordeling;
- Benoeming vooraf aangegeven omstandigheden waar rekening mee gehouden dient te worden (mits van toepassing);
- Bewijs verleende omgevingsplanactiviteit (DSO en zaaknummer).

Besluit bouwwerken leefomgeving [Keuze bij gevolgklasse 1 Wkb]

1. Het bouwtoezicht is te bereiken via het e-mailadres: bouwtoezicht@midden-groningen.nl. Bij uw bouwmelding (minimaal 4 weken voor aanvang van de bouw worden ingediend). De bouw moet binnen een jaar starten, ander moet de melding opnieuw gebeuren (artikel 2.18 Bbl).
2. U moet bouwen volgens de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
3. Geef het lokale aandachtspunt mee aan de kwaliteitsborger.
4. Geef aan de kwaliteitsborger door dat wij aanwezig willen zijn bij de volgende momenten:
 - a. o.a. bij het uitzetten van de woning en peilhoogte.
5. De kwaliteitsborger moet voor de start van de bouwwerkzaamheden een borgingsplan vaststellen. Dit staat in artikel 3.80 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit borgingsplan moet de kwaliteitsborger baseren op de gemaakte risicobeoordeling.
6. U hoeft geen bouwmelding te doen voor een artikel 2.25 of 2.26 van de Bbl bouwactiviteit.

Gereedmelding

Vóór het in gebruik nemen van een bouwwerk moet eerst een gereedmelding naar het bevoegd gezag. Dit moet ten minste 2 weken voor het in gebruik nemen van het bouwwerk (artikel 2.21 Bbl). Met een gereedmelding controleert het bevoegd gezag of de kwaliteitsborging is uitgevoerd volgens de regels. En dat het bouwwerk naar het oordeel van de kwaliteitsborger voldoet aan de bouwtechnische regels van het Bbl. Het is mogelijk om 1 gereedmelding te doen voor meerdere bouwwerken op hetzelfde terrein of op terreinen die met elkaar samenhangen.

Milieu

Locatie

In het Bal is de 'begrenzing van de locatie' vaak onderdeel van de aan te leveren gegevens. Een locatie van een milieubelastende activiteit kan zowel op meerdere percelen als op een deel van een perceel plaatsvinden, zoals in het geval van een bedrijfsverzamelgebouw. Wanneer de begrenzing van een activiteit wordt gemeld, mag dat alleen het deel omvatten waar de initiatiefnemer zelf de activiteit uitvoert. De begrenzing mag geen terrein omvatten waar de initiatiefnemer zelf niets doet en ook geen zeggenschap over heeft, zoals een ander gebouw in het bedrijfsverzamelgebouw.

Wanneer het bedrijfsverzamelgebouw staat en de gebouwen gebruikt zullen worden door afzonderlijke bedrijven, zullen die bedrijven apart een vergunningaanvraag of melding moeten doen voor de milieubelastende activiteit(en) die zullen worden uitgevoerd.

Energie

Energiegebruik bij gebouwen is een aangewezen milieubelastende activiteit in § 3.2.0 van het Bal wanneer het energiegebruik in enig kalenderjaar ten minste 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m³ aardgasequivalenten is. In dat geval is er een plicht tot het nemen van energiebesparende maatregelen zoals aangegeven in artikel 5.15. Hier moeten gegevens en bescheiden voor worden aangeleverd. Of dit in het geval van het bedrijfsverzamelgebouw nodig is, hangt af van de activiteiten die in het gebouw zullen gaan plaatsvinden.

Wanneer er verschillende soorten bedrijven in het gebouw zitten die hun eigen installaties hebben, zelf eigenaar zijn over hun stuk van het gebouw en er geen sprake is van gemeenschappelijke voorzieningen, dan wordt het energiegebruik per milieubelastende activiteit berekend en wordt het niet bij elkaar opgeteld.

Wanneer er sprake is van verschillende bedrijven met hun eigen installatie en geen sprake van gemeenschappelijke voorzieningen, maar de bedrijven huren het gebouw bij een eigenaar, dan zijn er twee opties:

- A. Het gebruiken van energie: de bedrijven zijn aan te merken als afzonderlijke milieubelastende activiteiten in de zin van artikel 3.3a, eerste lid, onder a van het Bal. Het energieverbruik wordt per milieubelastende activiteit berekend.
- B. Het gelegenheid bieden tot het gebruiken van energie: de eigenaar van het gebouw biedt de bedrijven de gelegenheid tot het gebruiken van energie. In dit geval is het energiegebruik waartoe gelegenheid wordt geboden al het energiegebruik in het gebouw en moet alle energie bij elkaar worden opgeteld. Als dit boven de 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m³ aardgasequivalenten is, heeft de eigenaar van het gebouw een plicht tot het nemen van energiebesparende maatregelen en moeten er gegevens en bescheiden worden aangeleverd.

In het kort: "Bij een bedrijfsverzamelgebouw met verschillende bedrijven en 1 eigenaar kan de eigenaar worden aangeschreven op de gebouwmaatregelen. Mits de bedrijven gezamenlijk boven de drempel van 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m³ gas uitkomen".