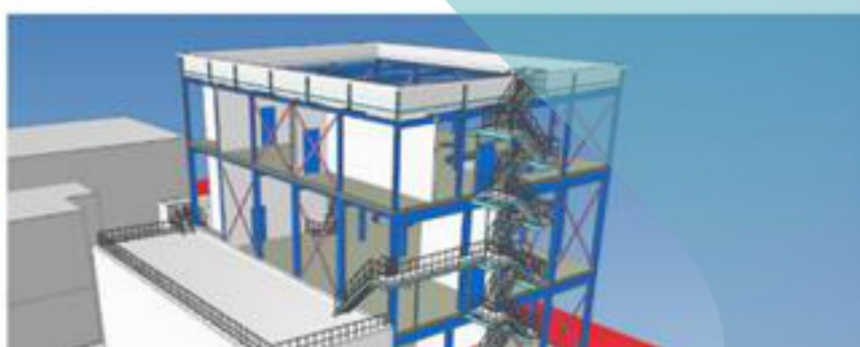
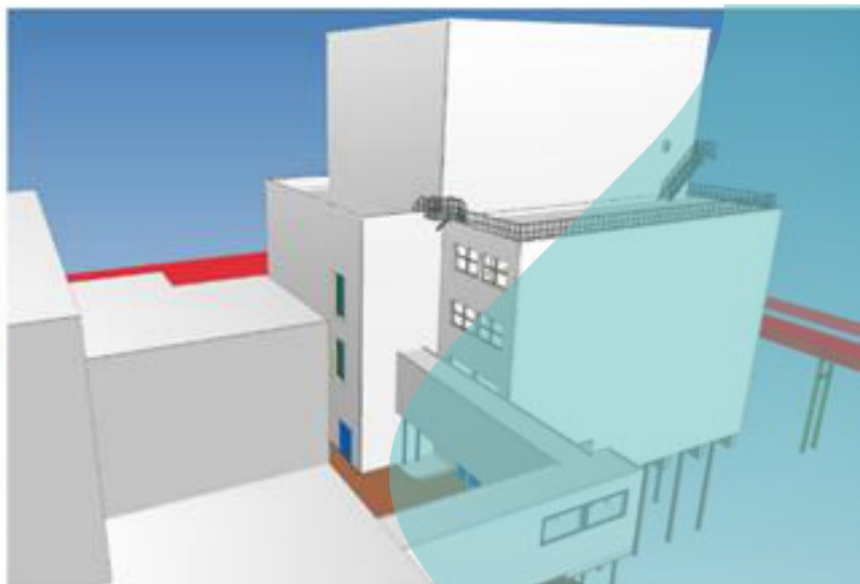
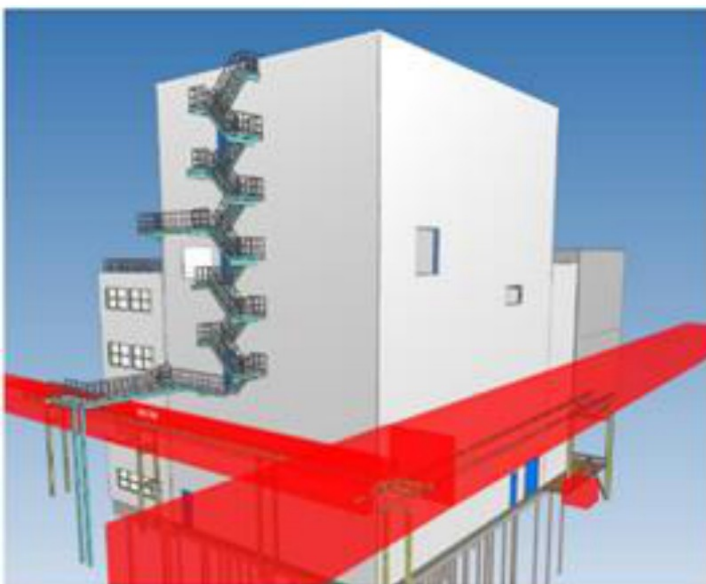




Avebe TAK: Bouwaanvraag GUM-fabriek

15 januari 2025

Kenmerk R001-1294278TDD-V01-nnc-NL

Verantwoording

Titel	Avebe TAK: Bouwaanvraag GUM-fabriek
Opdrachtgever	Coöperatie Koninklijke Avebe U.A.
Projectleider	[REDACTED]
Auteur(s)	[REDACTED]
Tweede lezer	[REDACTED]
Kenmerk	R001-1294278TDD-V01-nnc-NL
Aantal pagina's	15 (exclusief bijlagen)
Datum	15 januari 2025
Handtekening	Ontbreekt in verband met digitale verwerking. Dit rapport is aantoonbaar vrijgegeven.

Colofon

TAUW bv
Handelskade 37
Postbus 133
7400 AC Deventer
T +31 57 06 99 91 1
E info.deventer@tauw.com

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Algemene gegevens aanvraag	4
2.1	Gegevens aanvrager	4
2.1.1	Gegevens projectlocatie	4
2.1.2	Gegevens contactpersoon	4
2.2	Aard en situering van het bedrijf	4
2.2.1	Perceelsgrens	6
2.3	Aanleiding aanvraag	6
2.4	Type aanvraag en procedure	6
3	Wettelijk kader	7
3.1	Omgevingswet	7
3.2	Bouwactiviteit	7
3.2.1	Technische Bouwactiviteit	7
3.2.2	Omgevingsplanactiviteit bouwen	7
4	Technische bouwactiviteit	11
4.1	Afmetingen en functie	11
4.2	Bouwkosten	11
4.3	Brandveiligheid	11
4.4	Fundatie- en constructieberekeningen	12
4.5	Handreiking Emissiereductieplicht	12
5	Omgevingsplanactiviteit bouwwerken	12
5.1	Afmetingen en dimensies te realiseren bouwwerken	12
5.2	Beschrijving nieuwe situatie	12
5.3	Beschrijving huidige plangebied	13
5.4	Bodem	14
5.5	Bouwkosten	14
6	Omgevingsplanactiviteit (OPA) afwijken van regels in het Omgevingsplan	14
6.1	Afwijking ten opzichte van het vigerend omgevingsplan	14
6.1.1	Participatie	15

1 Inleiding

Coöperatie Koninklijke Avebe U.A. (hierna: Avebe) is voornemens op haar locatie in Ter Apelkanaal (hierna: TAK) een nieuwe GUM-fabriek te bouwen op de locatie van de oude verpakingsruimte van de MILP-fabriek. Het nieuwe GUM-gebouw wordt in oppervlakte groter dan de verpakingsruimte en heeft een hogere bouwhoogte dan de huidige bebouwing op deze plek. In deze toelichting is het aanvragen van de bouwactiviteiten van het nieuwe GUM-gebouw en het aanvragen van een omgevingsplanactiviteit nader toegelicht.

2 Algemene gegevens aanvraag

2.1 Gegevens aanvrager

Naam: Coöperatie Koninklijke Avebe U.A.
Adres: Prins Hendrikplein 20, 9641GK Veendam
Postadres: Postbus 15, 9640 AA Veendam
KVK nummer: 02300804

2.1.1 Gegevens projectlocatie

Naam: Avebe Ter Apelkanaal
Adres: M. en O.-weg 11, 9563 TM Ter Apelkanaal

2.1.2 Gegevens contactpersoon

Naam: [REDACTED]
Functie: Manager [REDACTED]
Telefoonnummer: [REDACTED]
Emailadres: [REDACTED]

2.2 Aard en situering van het bedrijf

Avebe TAK bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een aardappelzetmeelfabriek en een nevenproductenfabriek waarin tijdens de campagneperiode (augustus-mei) in volcontinuïdient aardappelen worden verwerkt tot aardappelzetmeel en nevenproducten als eiwit, protamylasse en aardappelvezels
- Derivatenfabrieken waarin gedurende het hele jaar in volcontinuïdient in hoofdzaak aardappelzetmeel wordt verwerkt tot zetmeelderivaten
- Systemen voor de behandeling van afvalstromen
- Ondersteunende diensten waaronder interne distributie, chemicaliënopslag, laboratoria, waterfabriek etc.

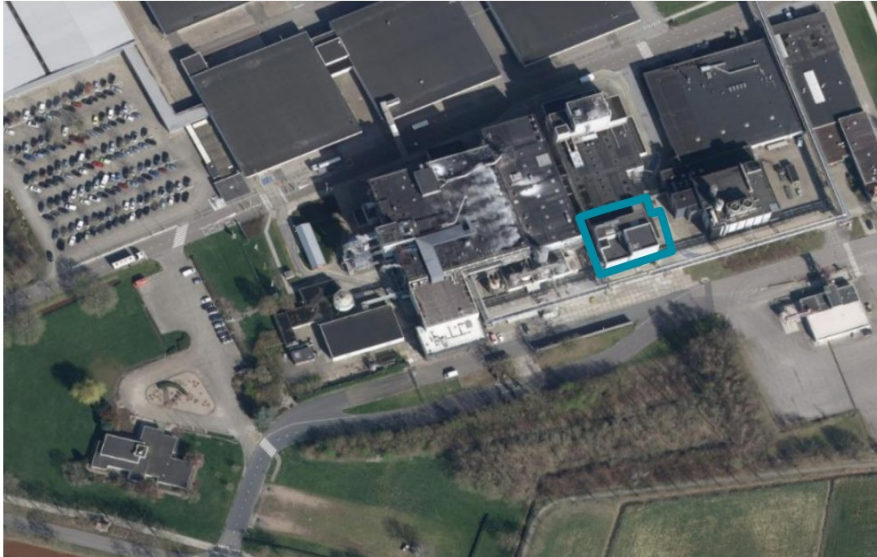
Avebe TAK is gelegen aan de M. en O.-weg 11 te Ter Apelkanaal en is gelegen op het bedrijventerrein Zuid-Groningen. Het terrein wordt aan de zuidzijde begrensd door de woonkern van Ter Apelkanaal; het grenst aan de noordzijde aan een aantal andere bedrijven die gevestigd

zijn op het bedrijventerrein Zuid-Groningen; de overige zijden grenzen aan gebieden met een landelijke bestemming.

In figuur 2.1 en 2.2 is de locatie van het toekomstige GUM-gebouw aangegeven op het terrein van Avebe TAK.



Figuur 2.1 Locatieaanduiding van de wijziging (roze omcirkeling) en het volledige terrein van de Avebe TAK (blauwe omkadering)



Figuur 2.2 In de blauwe omkadering is de locatie van het toekomstige GUM-gebouw weergegeven op het terrein van Avebe

2.2.1 Perceelsgrens

Het terrein van Avebe is gelegen op meerdere kadastrale percelen. Het nieuwe GUM-gebouw wordt gerealiseerd in de kadastrale gemeente Vlagtwedde, in sectie G, op perceel 8005, 8006 en 8204.

2.3 Aanleiding aanvraag

Avebe TAK is voornemens de oude verpakingsruimte van de MILP-fabriek (gebouw 214) te slopen en op deze locatie het nieuwe GUM-gebouw te realiseren. In het nieuwe GUM-gebouw zal een nieuwe GUM-lijn en een MCC-ruimte geplaatst worden. De huidige GUM-lijn wordt vervangen door de nieuwe GUM-lijn.

Het nieuwe GUM-gebouw zal bestaan uit vijf verdiepingen en is onderdeel van de bestaande zetmeelfabriek. Het dak op de vijfde verdieping wordt ook toegankelijk middels een vluchtrap en wordt daarom voorzien van een verhoogde dakrand van 1,0 m. Aan de buitenzijde van het nieuwe gebouw worden meerdere trappen gerealiseerd. Een vluchtrap langs het volledige gebouw en meerdere bordestrappen van het dak van het bestaande MILP gebouw naar het dak van de MCC-ruimten.

2.4 Type aanvraag en procedure

Avebe is voornemens om een bouwwerk te bouwen. Onder de Omgevingswet valt dit onder een bouwactiviteit. Op grond van artikel 5.1, lid 2 onder a van de Omgevingswet is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten. Op grond van artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet is het ook verboden om zonder een omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit (bouwen) te verrichten. Het te realiseren bouwwerk is daarnaast in strijd met de ruimtelijke regels. Op grond van artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet is het ook verboden om zonder of in afwijking van een

omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten. Avebe vraagt derhalve een omgevingsvergunning aan voor het verrichten van een bouwactiviteit en een omgevingsplanactiviteit. De vergunning wordt aangevraagd voor onbepaalde tijd.

3 Wettelijk kader

3.1 Omgevingswet

Het besluitvormingskader voor de voorgenomen verandering wordt gevormd door de Omgevingswet. Op grond van artikel 5.1, lid 2, onder a, van de Omgevingswet is het verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten. Op grond van artikel 5.1, lid 1, onder a, van de Omgevingswet is het ook verboden om zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten. Voor de voorgenomen bouwactiviteiten is een omgevingsvergunning benodigd.

Voor de beoogde activiteiten wordt een omgevingsvergunning aangevraagd krachtens artikel 5.1 lid 2 onder b van de Omgevingswet.

3.2 Bouwactiviteit

Om te bepalen in hoeverre er een vergunningplicht geldt voor de aan te vragen bouwactiviteiten dient getoetst te worden aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Onder de Omgevingswet wordt het bouwen van een bouwwerk gescheiden in een technisch en ruimtelijk deel. Dat levert 2 activiteiten op: de technische bouwactiviteit en de omgevingsplanactiviteit bouwwerken. Deze scheiding wordt de 'knip' genoemd.

3.2.1 Technische Bouwactiviteit

In het Bbl staan de vergunningplichtige bouwactiviteiten voor bouwwerken met een dak en bouwwerken zonder dak (artikelen 2.25 en 2.26). Het nieuwe GUM-gebouw wordt 27,1 meter hoog (inclusief verhoogde dakrand), voorzien van een dak, en voorzien van een buitenruimte op het dak met een dakrand, hierom geldt een vergunningplicht op grond van artikel 2.25, lid 1, onder a en d, van het Bbl.

De nieuwe vluchtrap dat aan het gebouw is gekoppeld is vergunningplichtig op grond van artikel 2.26, lid 2, onder b.

3.2.2 Omgevingsplanactiviteit bouwen

De Omgevingswet bepaalt dat het Omgevingsplan algemene regels van de gemeente bevat voor de fysieke leefomgeving. Onder de Omgevingswet heeft iedere gemeente één Omgevingsplan. In het Omgevingsplan staan niet alleen alle regels op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook regels die zorgen voor een gezonde en fysieke leefomgeving van voldoende omgevingskwaliteit. De gemeente heeft sinds het moment dat de Omgevingswet in werking is getreden (1 januari 2024) automatisch een Omgevingsplan (van rechtswege). Het Omgevingsplan van rechtswege bevat een hoofdregeling en een tijdelijk deel, bestaande uit voorbereidingsbesluiten en besluiten. Het Omgevingsplan van rechtswege zet de gemeente stapsgewijs om tot een volledig omgevingsplan dat uiterlijk in 2032 klaar moet zijn.

Avebe valt onder het tijdelijk Omgevingsplan van de gemeente Westerwolde. Het tijdelijk Omgevingsplan bestaat uit twee onderdelen, namelijk:

- (Ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Zuid Groningen en AVEBE Ter Apelkanaal' (vastgesteld op 24-11-2009)
- Rijksregels over activiteiten (aangeduid als de bruidsschat) (gepubliceerd op 4-09-2024)



Figuur 3.1 Uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Zuid Groningen en AVEBE Ter Apelkanaal'



Figuur 3.2 Uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Zuid Groningen en AVEBE Ter Apelkanaal' ter locatie van het nieuwe GUM-gebouw (blauwe arcering)

Bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Zuid Groningen en AVEBE Ter Apelkanaal'

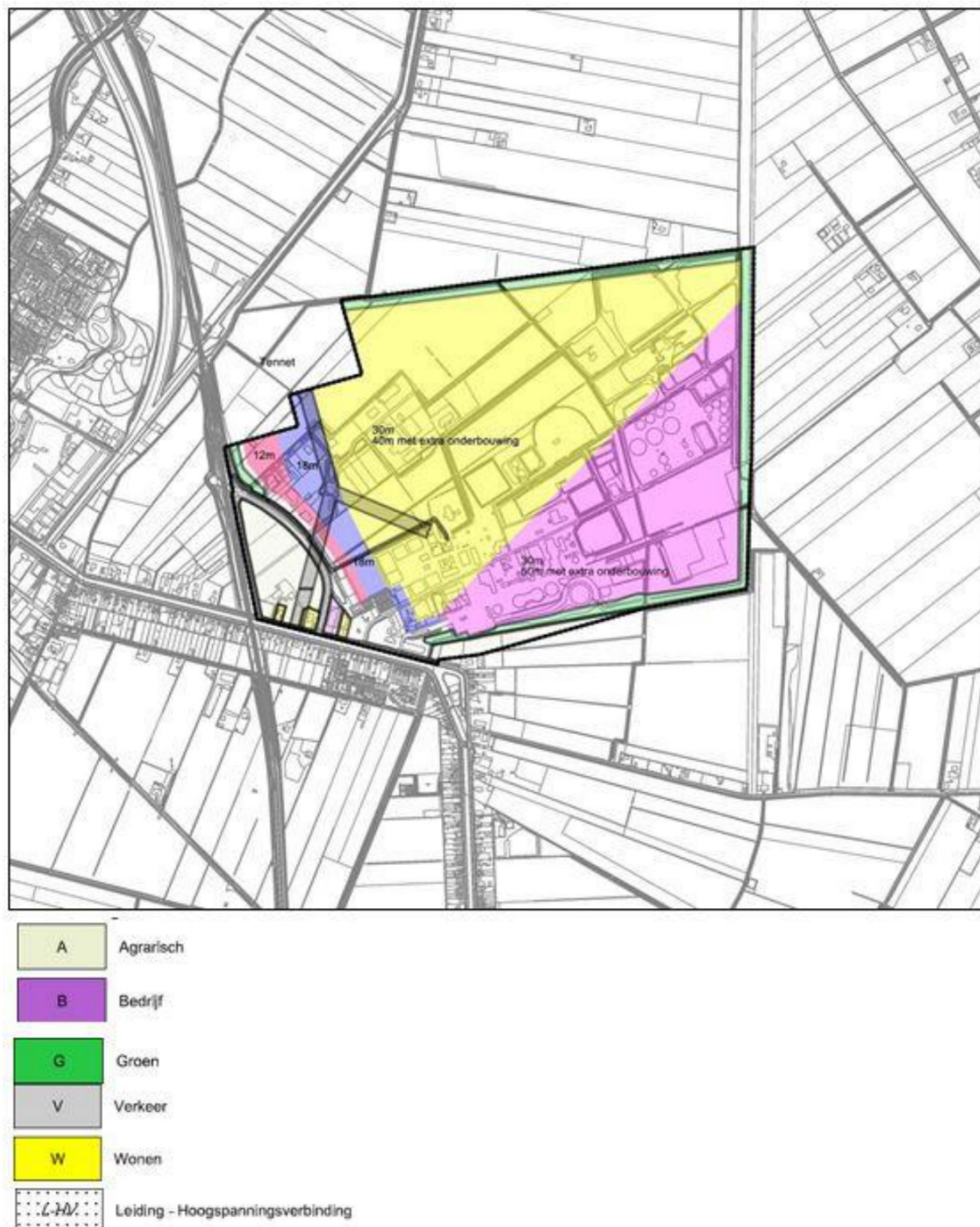
De ruimtelijke regels van het Omgevingsplan zijn vermeld in het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Zuid Groningen en AVEBE Ter Apelkanaal', vastgesteld op 24-11-2009 (zie figuur 3.1). De onderdelen die door Avebe in gebruik zijn hebben de volgende bestemmingen:

- Bestemming – bedrijfsdoeleinden AVEBE
- Aanduiding – Zichtzone bebouwing
- Aanduiding – Bouwvlak
- Aanduiding – Maximale bouwhoogte – 18 m

De gebruiksdoeleinden van het nieuwe GUM-gebouw betreffen bestaande activiteiten van Avebe TAK en past dus binnen de bestemming bedrijfsdoeleinden AVEBE. Het nieuwe GUM-gebouw wordt buiten de zone 'zichtzone bebouwing' gebouwd (zie figuur 3.2). Op het plangebied zijn geen archeologische waarden van toepassing. Het nieuwe GUM-gebouw wordt ook binnen het bouwvlak gerealiseerd.

Besluit vaststelling beleidsregels Bedrijvenpark Zuid Groningen

De maximale bouwhoogtes van maximaal 18 meter is aangeduid op de plankaart van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Zuid Groningen en AVEBE Ter Apelkanaal'. Het nieuwe GUM-gebouw wordt 27,1 meter hoog. Uit het Besluit vaststelling beleidsregels Bedrijvenpark Zuid Groningen volgt dat op de locatie van het nieuwe GUM-gebouw in principe een maximale bouwhoogte van 30 meter geldt mits er wordt voldaan aan de voorwaarden (zie figuur 3.3). Uit hoofdstuk 5 van het besluit vaststelling beleidsregels Bedrijvenpark Zuid Groningen d.d. 4-03-2021 volgt dat bij het aanvragen van een omgevingsvergunning er kan worden afgeweken van de bouwhoogtes uit het bestemmingsplan, mits er aan de voorwaarden in de beleidsregels wordt voldaan.



Figuur 3.3 Uitsnede Bouwhoogtes uit het Besluit vaststelling beleidsregels Bedrijvenpark Zuid Groningen

De voorwaarden uit het Besluit vaststelling beleidsregels Bedrijvenpark Zuid Groningen zijn:

- In principe is de maximale bouwhoogte ten oosten van de hoogspanningsleidingen 30 meter
- Bedrijfsbebouwing staat op minimaal 10 meter vanaf de voorste bouwperceelsgrens, de openbare weg of het groen

- Gebouwen hoger dan 20 meter dienen op minimaal 20 meter vanaf de erfgrans met de groenstrook langs de randen van het bedrijvenpark te staan en staan altijd evenwijdig aan de kavelrichting

De afstand tot de voorste bouwperceelgrens, de openbare weg en het groen is ook na de bouw van het GUM-gebouw groter dan 10 meter. Ook is de afstand van het nieuwe GUM-gebouw tot de groenstrook langs de erfgrans na de bouw groter dan 20 meter en wordt het evenwijdig aan de overige gebouwen langs de M. en O.-weg gerealiseerd.

Voor het nieuwe GUM-gebouw wordt hierom een vergunning voor een Omgevingsplanactiviteit aangevraagd op grond van artikel 22.281 van de Omgevingswet. Tevens wordt voldaan aan de voorwaarden in hoofdstuk 5 van het Besluit vaststelling beleidsregels Bedrijvenpark Zuid Groningen.

Overige Bouwregels Bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Zuid Groningen en AVEBE Ter Apelkanaal'
Uit artikel 4, lid 3, sub a, onder 4, van het bestemmingsplan (vastgesteld op 24-11-2009) volgt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 10 meter moet zijn. De afstand tot het zijdelingse perceel is ook na de verbouwing groter dan 10 meter.

Ook volgt uit artikel 4, lid 3, sub a, onder 3, van het bestemmingsplan dat er niet meer dan 80% van het bouwperceel mag worden bebouwd. Het terrein is momenteel voor circa 50% bebouwd. Het nieuwe Gum-gebouw zorgt voor een toename van 2%.

Omgevingsplan Gemeente Westerwolde

Uit artikel 22.26 van het omgevingsplan gemeente Westerwolde (gepubliceerd op 4-09-2024) volgt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het bouwwerk in stand te houden en te gebruiken. Het GUM-gebouw valt niet onder de in artikel 22.27 genoemde uitzonderingen op de vergunningplicht voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken.

4 Technische bouwactiviteit

4.1 Afmetingen en functie

Het nieuwe GUM-gebouw wordt na de realisatie 27,1 meter hoog (inclusief verhoogde dakrand van 1,0 m) en heeft een industriefunctie. Het nieuwe gebouw wordt een onderdeel van de bestaande zetmeelfabriek.

4.2 Bouwkosten

De bouwkosten voor het GUM-gebouw bedragen EUR 3.250.000 EUR.

4.3 Brandveiligheid

Het nieuwe bouwwerk zal voldoen aan de geldende NEN-normen (2535, 2645-1, 2654-2, 2575, 3011 en 1838) op het gebied van brandveiligheid. Zie ook de toegevoegde tekeningen bij de onderhavige aanvraag.

4.4 Fundatie- en constructieberekeningen

De fundatie- en constructieberekeningen van de geplande uitbreidingen zijn als bijlagen toegevoegd aan de aanvraag.

4.5 Handreiking Emissiereductieplicht

De handreiking emissiereductieplicht is als bijlage toegevoegd aan de aanvraag.

5 Omgevingsplanactiviteit bouwwerken

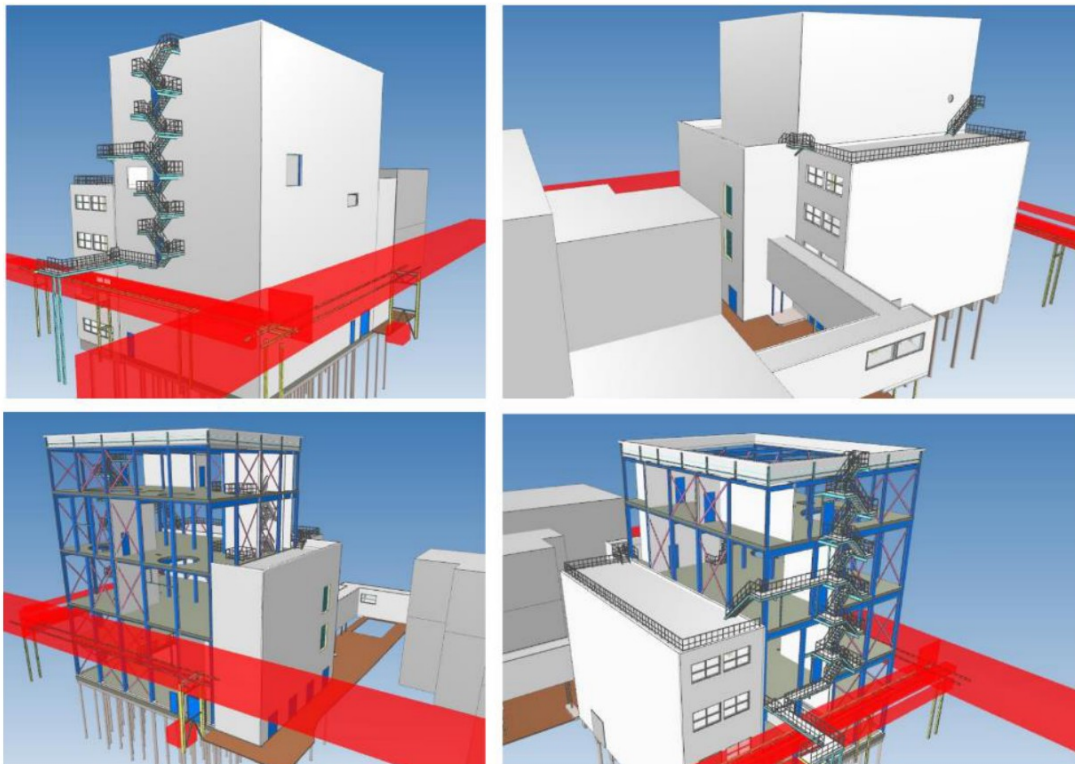
5.1 Afmetingen en dimensies te realiseren bouwwerken

Het nieuwe GUM-gebouw wordt na de realisatie 27,1 meter hoog (inclusief verhoogde dakrand van 1,0 m), heeft een oppervlakte van 556,14 m² en een inhoud van 9.321,57 m³.

De droger steekt 0,1 meter uit op het dak van het nieuwe GUM-gebouw en er wordt een verhoogde dakrand van 1,0 meter gerealiseerd, hierom steekt de droger niet ver boven het gebouw uit. Ook wordt een vluchtrap gerealiseerd aan de westelijke zijde van het gebouw.

5.2 Beschrijving nieuwe situatie

Avebe TAK is voornemens een nieuwe GUM-gebouw te realiseren van 26,1 meter hoog en zal bestaan uit vijf verdiepingen (zie figuur 5.1). In het GUM-gebouw wordt een onderzoeksruimte en een droger gerealiseerd voor het drogen van zetmeelproducten. Een vluchtrap wordt vanaf de vijfde verdieping gerealiseerd aan de westelijke zijde van het gebouw. Tevens wordt op de derde verdieping een trap van het lab naar de mcc-ruimte gerealiseerd. Het voorliggend plan betreft een beperkte uitbreiding van het bouwoppervlakte van de planlocatie. De gevels bestaan uit staalplaten en de gevels worden voorzien van een coating aan de binnen- en buitenzijde in kleur wit RAL 9010. Aluminium deur-/kozijncombinaties worden voorzien van kleur RAL 5005. RVS deur-/kozijncombinaties binnen het gebouw worden voorzien van een coating in kleur RAL 9010. De parkeersituatie verandert niet na deze wijzigingen, omdat er enkel een bestaande fabrieksonderdeel wordt vernieuwd en op een nieuwe locatie wordt gerealiseerd.



Figuur 5.1 3D-aanzichten van het nieuwe GUM-gebouw

5.3 Beschrijving huidige plangebied

Op het plangebied staat momenteel gebouw 214, een verpakingsruimte van de MILP-fabriek (zie figuur 5.2), dat gesloopt gaat worden. Voor de sloopwerkzaamheden wordt een separate sloopmelding ingediend. In de nabijheid van het plangebied is het MILP-fabrieksgebouw.



Figuur 5.2 Bestaande verpakingsruimte (gebouw 214)

5.4 Bodem

Dit betreft geen bodemgevoelig object. Er zullen niet meer dan twee uur per dag dezelfde personen aaneengesloten aanwezig zijn. Er is daarom geen verplichting tot het uitvoeren van een bodemonderzoek.

5.5 Bouwkosten

De bouwkosten voor het GUM-gebouw bedragen EUR 3.250.000.

6 Omgevingsplanactiviteit (OPA) afwijken van regels in het Omgevingsplan

6.1 Afwijking ten opzichte van het vigerend omgevingsplan

De maximale bouwhoogte van het GUM-gebouw is op het voorgenomen plangebied maximaal 18 meter. Uit artikel 4, lid 5, sub d, van de bestemmingsregels van het vigerend omgevingsplan volgt een ontheffingsmogelijkheid tot een bouwhoogte van 50 meter. Hier valt de hoogte van het nieuwe GUM-gebouw van 26,1 meter hoog ruimschoots in.

Uit het Besluit vaststelling beleidsregels Bedrijvenpark Zuid Groningen volgt dat op de locatie van het nieuwe GUM-gebouw in principe een maximale bouwhoogte van 30 meter geldt (zie figuur 3.3) als er wordt voldaan aan de voorwaarden in dit besluit. Tevens kan er met verwijzing naar dit

besluit een afwijking van de bouwhoogte uit het Omgevingsplan worden aangevraagd.
Het voorliggende document dient ter onderbouwing van deze OPA.

De voor de aanvraag relevante voorwaarden uit het Besluit vaststelling beleidsregels
Bedrijvenpark Zuid Groningen zijn:

- In principe is de maximale bouwhoogte ten oosten van de hoogspanningsleidingen 30 meter
- Bedrijfsbebouwing staat op minimaal 10 meter vanaf de voorste bouwperceelsgrens, de openbare weg of het groen
- Gebouwen hoger dan 20 meter dienen op minimaal 20 meter vanaf de erfgrens met de groenstrook langs de randen van het bedrijvenpark te staan en staan altijd evenwijdig aan de kavelrichting

Het nieuwe GUM-gebouw wordt 26,1 meter hoog. De afstand van het GUM-gebouw tot de voorste bouwperceelsgrens is circa 90 meter, tot de openbare weg is circa 71 meter en tot het groen is circa 23 meter. Ook is de afstand van het nieuwe GUM-gebouw tot de groenstrook langs de erfgrens na de bouw is circa 28 meter. Het nieuwe gebouw wordt ook evenwijdig aan de overige gebouwen langs de M. en O.-weg gerealiseerd.

Het ontwerp voldoet dus aan de voorwaarden uit het Besluit.

6.1.1 Participatie

Deze plannen zijn niet besproken met vergunningverleners, omwonenden of andere nabijgelegen bedrijven.