



Cosun Beet Company Vierterlaten
Ruimtelijke onderbouwing project V-rise

*Onderdeel van de aanvraag van een omgevingsvergunning
voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit*



Cosun Beet Company Vierverlaten Ruimtelijke onderbouwing project V-rise

*Onderdeel van de aanvraag van een omgevingsvergunning
voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit*

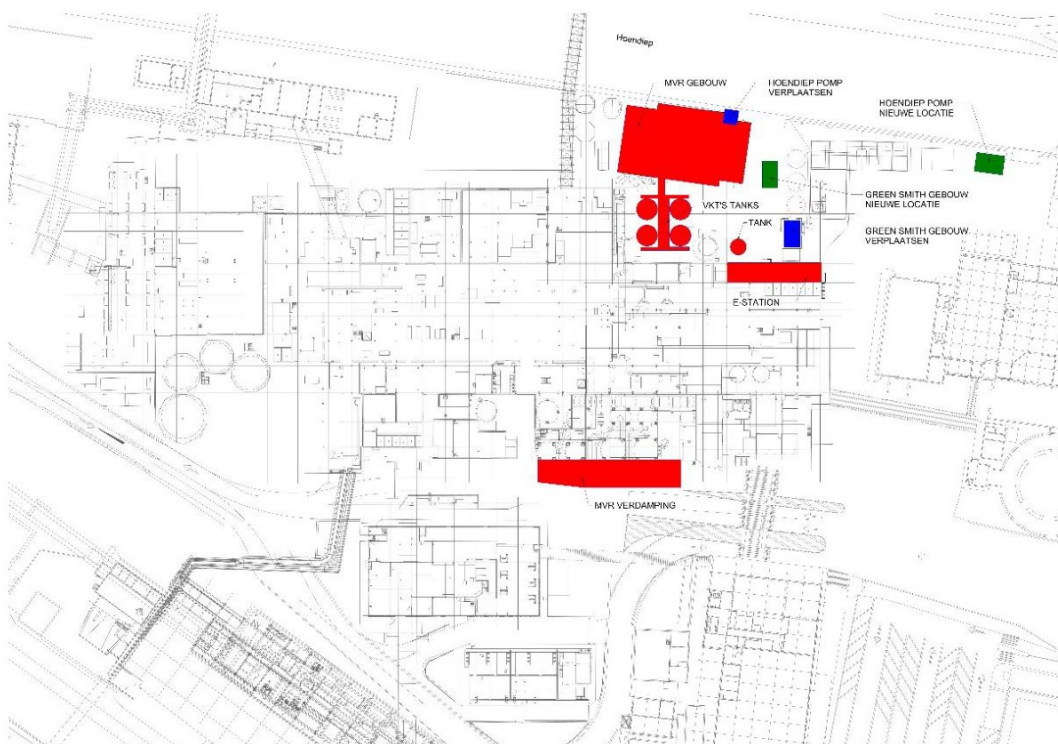
Opdrachtgever: Cosun Beet Company Vierverlaten
Rapportnummer: FS 1108-17-RA
Datum: 13 oktober 2025
Referentie: [REDACTED]
Verantwoordelijke: [REDACTED]
Opsteller: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Het project	6
2.1	De beoogde ontwikkeling	6
2.2	Huidige situatie	7
3	Omgevingsplan	8
3.1	Omgevingsplan gemeente Groningen	8
3.2	Bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg	8
3.3	Omgevingsvergunning V-Rise	9
3.4	Strijdigheid met het omgevingsplan	10
4	Beleidskader	11
4.1	Inleiding	11
4.2	Rijksbeleid	11
4.2.1	Nationale Omgevingsvisie (2020)	11
4.3	Provinciaal beleid	12
4.3.1	Provinciale Omgevingsvisie (2016)	12
4.3.2	Omgevingsverordening provincie Groningen	12
4.3.3	Ruimtelijk voorstel Novex	12
4.3.4	Beoordeling provinciaal beleid	13
4.4	Regionaal beleid	13
4.4.1	Ontwikkelperspectief NOVEX-gebied Regio Groningen-Assen	13
4.5	Gemeentelijk beleid	14
4.5.1	Omgevingsvisie 'Levende Ruimte': de Groningse leefkwaliteit voorop	14
4.5.2	Welstandsnota 2020 Gemeente Groningen	15
5	Omgevingsaspecten	16
5.1	Algemeen	16
5.2	Visueel ruimtelijke inpasbaarheid	16
5.3	Overige omgevingsaspecten	18
6	Uitvoerbaarheid	21
6.1	Algemeen	21
6.2	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
7	Conclusie	22

1 Inleiding

Cosun Beet Company Viervelaten (onderdeel van de Coöperatie Koninklijke Cosun U.A. en hierna te noemen: CBCV) is voornemens op haar bedrijfsp perceel het project V-rise te realiseren bestaande uit twee MVR-gebouwen, een VKT-installatie, een E-station, een tank, een suikerzeefbrug en een leidingbrug over de fabriek. Figuur f 1.1 toont de plattegrond van het project V-rise. Hiervoor is reeds een omgevingsvergunning verleend met het kenmerk GR-VERG-2023-001526 / Z2023-011413 d.d. 1 maart 2024. CBCV is gelegen aan de Fabriekslaan 12 te Groningen. De hoofdactiviteit van CBCV betreft het vervaardigen van suiker uit suikerbieten.



f 1.1 Project V-rise

De hoogte van de VKT-installatie is als gevolg van voortschrijdende ontwikkelingen gewijzigd ten opzichte van de al vergunde situatie en daardoor niet meer passend binnen de mogelijkheden van de vergunde situatie en eveneens niet binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan 'Hoogkerk-Gravenburg'. Ook de gevel van het MVR-gebouw wordt wat betreft het uiterlijk beperkt gewijzigd dan hetgeen opgenomen in de al vergunde situatie. Ondanks dat het uiterlijk beperkt wijzigt en mogelijk wel past binnen de vergunde situatie wordt deze zekerheidshalve meegenomen in deze ruimtelijke onderbouwing. Tot slot zijn de afmetingen van het MVR-verdampinggebouw gewijzigd welke zowel conform de verleende vergunning als de thans aangevraagde afmetingen past binnen het vigerende bestemmingsplan.

Projectlocatie

De projectlocatie van de VKT-installatie en MVR-gebouw is gelegen op het terrein van CBCV, zie figuur f 1.2. De projectlocatie bevindt zich binnen de bebouwde kom van Hoogkerk in de gemeente Groningen en is gelegen op het gezoneerde industrieterrein Groningen West-Hoogkerk.



f 1.2 Ligging projectlocatie (bron luchtfoto: Publieke Dienstverlening Op de Kaart)

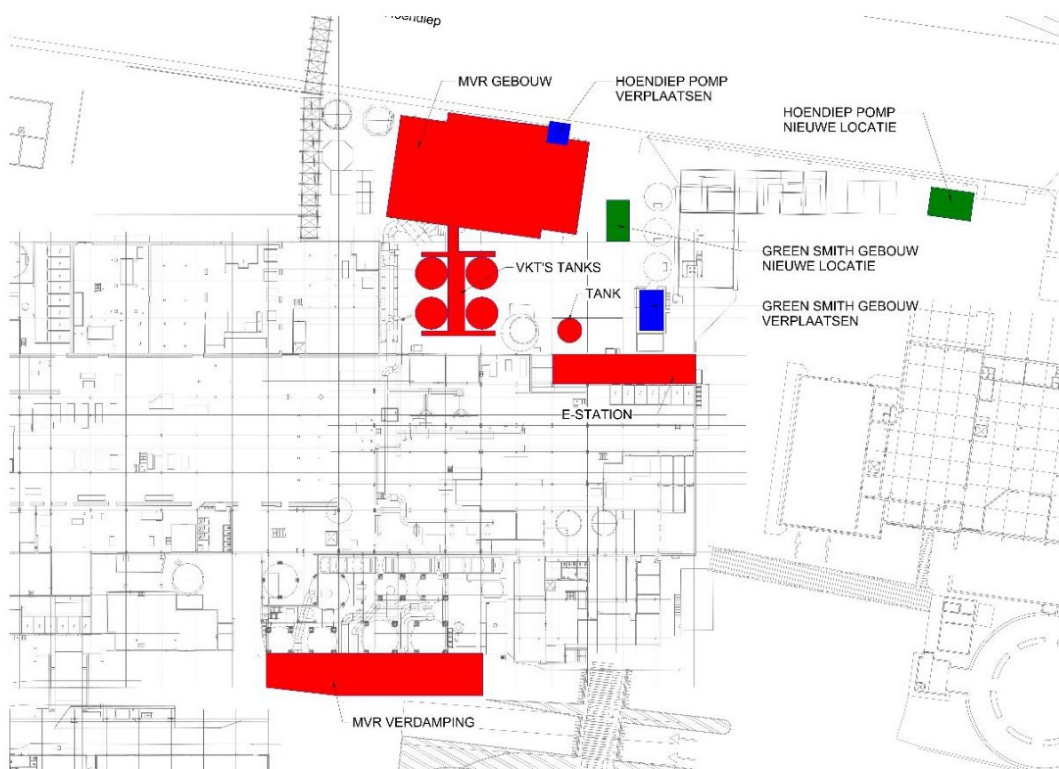
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Om de ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken dient te worden afgeweken van het omgevingsplan waar ook de vergunde situatie onderdeel van is. In dit kader wordt een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aangevraagd. In het kader van deze omgevingsvergunningaanvraag is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin wordt gemotiveerd dat na realisatie van de VKT-installatie en het MVR-gebouw sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2 Het project

2.1 De beoogde ontwikkeling

CBCV is voornemens op haar bedrijfsperceel het project V-rise te realiseren. Hiervoor is reeds een omgevingsvergunning verleend met het kenmerk GR-VERG-2023-001526 / Z2023-011413 d.d. 1 maart 2024. CBCV is gelegen aan de Fabriekslaan 12 te Groningen. Thans worden een aantal (beperkte) wijzigingen van de vergunde situatie aangevraagd. Figuur f 2.1 toont een situatieschets van de beoogde ontwikkeling.

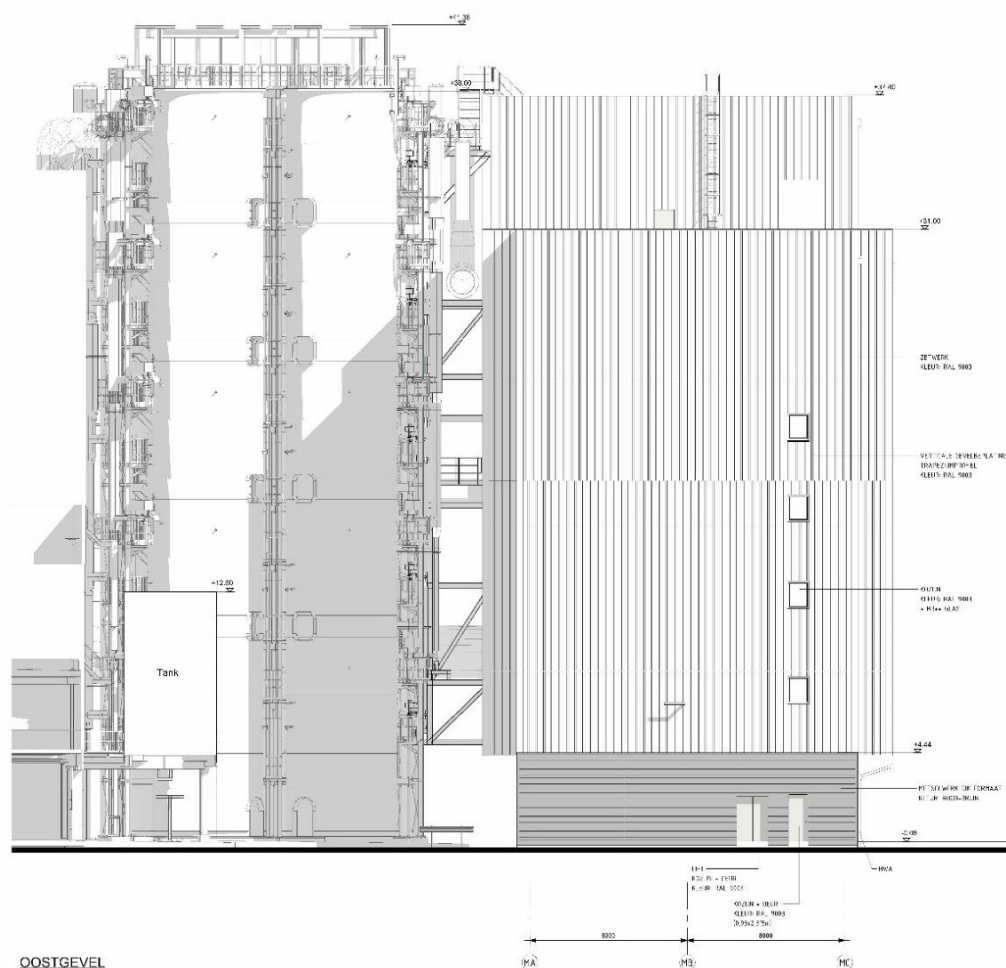


f 2.1 Situatieschets beoogde ontwikkeling

De geprojecteerde wijzigingen aan project V-rise bestaan uit de volgende onderdelen:

- hoogte VKT-installatie (noordoostzijde fabriek), van 38,0 naar 41,4 meter;
- gevel MVR-gebouw NO (noordoostzijde fabriek), wijziging van horizontaal aangebrachte sandwichpanelen in afwisselend Ral 9003 / Ral 9006 naar verticaal aangebrachte sandwichpanelen in Ral 9003;
- de afmetingen van het MVR-verdampinggebouw gewijzigd (rechts 1 stramien langer, links hoek van gebouw "afgesneden").

Figuren f 2.2 toont een impressie van het MVR-gebouw NO en de VKT-installatie.



f 2.2 Impressie MVR-gebouw NO en VKT-installatie (aanzicht oostgevel)

De bouwwerken worden daar waar van toepassing bekleed met sandwichpanelen waarbij de begane grond wordt uitgevoerd in roodbruin metselwerk. Tabel t 2.1 geeft de indicatieve afmetingen weer voor de beoogde bouwwerken.

t 2.1 Indicatie afmetingen beoogde gebouwen en bouwwerken

Gebouw of bouwwerk	Hoogte [m]	Lengte [m]	Breedte [m]	Oppervlakte [m ²]
MVR-gebouw NO	36,1	17	33	561
VKT-installatie	41,4	15	15	225

2.2 Huidige situatie

De projectlocatie betreft bebouwde gedeeltes van het bedrijfsp perceel van CBCV. De locatie is in de huidige situatie verhard.

3 Omgevingsplan

3.1 Omgevingsplan gemeente Groningen

Ter plaatse van het plangebied vigeert het omgevingsplan gemeente Groningen (hierna: omgevingsplan) dat op 1 januari 2024 van kracht is geworden en op 29 november 2024 het laatst is gewijzigd. Het omgevingsplan bestaat voor een deel uit een tijdelijk deel. Het bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg (hierna: bestemmingsplan) dat op 23 januari 2013 is vastgesteld door de gemeente Groningen, behoort tot dit tijdelijke deel van het omgevingsplan. Bovendien zijn nog meerdere (paraplu)bestemmingsplannen van kracht ter plaatse van de projectlocatie die behoren tot het tijdelijke deel van het omgevingsplan en behoort ook de reeds verleende omgevingsvergunning met het kenmerk GR-VERG-2023-001526 / Z2023-011413 d.d. 1 maart 2024 (hierna: omgevingsvergunning), tot het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Onderstaand wordt voornamelijk enkel ingegaan op het voornoemde bestemmingsplan en de reeds verleende omgevingsvergunning, daar deze bepalend zijn voor de mogelijkheden voor de beoogde ontwikkeling.

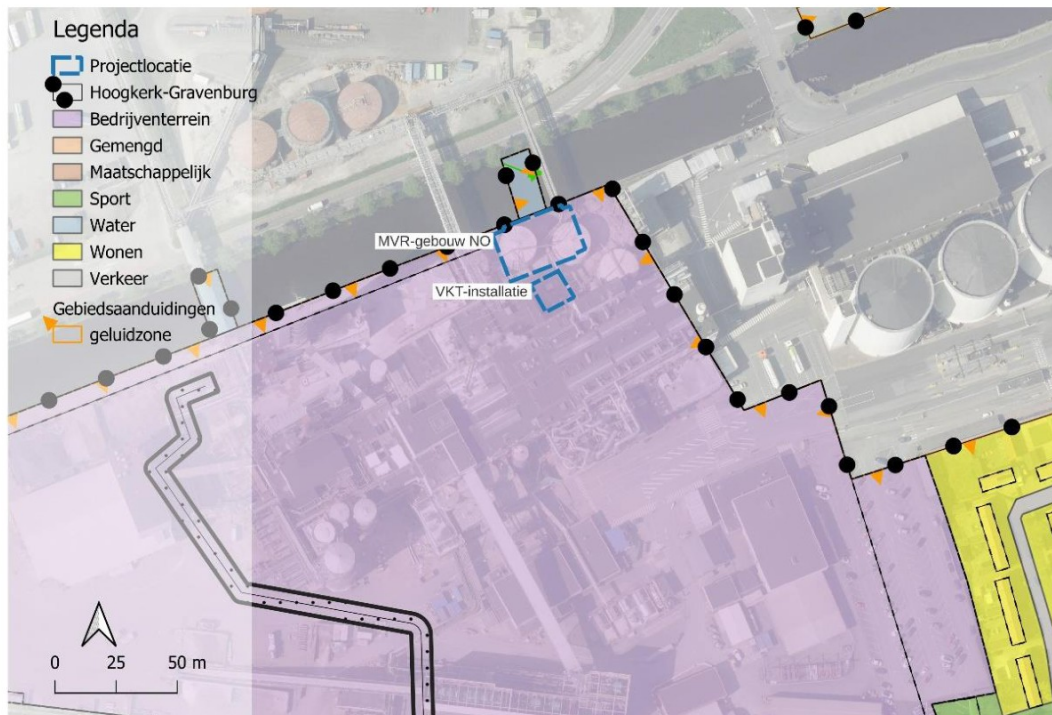
3.2 Bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg

Conform het bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg kent de projectlocatie dat is gelegen binnen dit bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijventerrein'. Voor de projectlocatie betekent dit dat de gronden aldaar bestemd zijn voor bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 tot en met 5 van de bij dit bestemmingsplan behorende Lijst van Bedrijfstypen op het terrein van Suiker Unie, met dien verstande dat hier maximaal 50% van de bruto vloeroppervlakte mag bestaan uit kantoorruimte ten dienste van het ter plaatse gevestigde bedrijf. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de bovenstaande genoemde doeleinden.

Voor het bouwen van gebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 35 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 70%. Voor het bouwen van gebouwen is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om af te wijken van de bouwhoogte met maximaal 10% en voor het bebouwingspercentage met maximaal het getal 10. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter.

De projectlocatie kent tot slot de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'. De projectlocatie is namelijk gelegen op het gezoneerde industrieterrein Groningen West-Hoogkerk.

In figuur f 3.1 is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan opgenomen.



f 3.1 Uitsnede vigerend bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg

3.3 Omgevingsvergunning V-Rise

De omgevingsvergunning met het kenmerk GR-VERG-2023-001526 / Z2023-011413 d.d. 1 maart 2024 betreft het wijzigen van een inrichting bedoeld voor de productie van suiker, te weten project V-rise. De binnen de inrichting aan te brengen veranderingen hebben betrekking op de volgende bouwkundige/installatietechnische uitbreidingen van het bestaande fabrieksgebouw:

- realisatie van een V-Rise gebouw (fabriekspand ten noorden van de bestaande fabriek);
- realisatie van een uitbouw (MVR-gebouw NO) aan de noordzijde van het bestaande fabrieksgebouw met daarin opgesteld de vijf nieuwe dampcompressoren (MVR's) en booster;
- realisatie van vier "vertical continuous pans" (VKT's) (samen VKT-installatie);
- realisatie van een uitpandig aan de zuidzijde van de fabriek nabij het bestaande kantoorpand voor drie grote dampcompressoren (EVAP's);
- realisatie van een E-station;
- verplaatsing van een pompgebouw en de "Green Smith" installatie;
- plaatsing van een tank;
- realisatie van een brugverbinding (suikerzeefbrug) met het jaarbedrijf.

Er wordt in de omgevingsvergunning gemeld dat er strijdigheid is met de bouwregels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, te weten Hoogkerk-Gravenburg – bestemming bedrijventerrein, specifiek artikel 6.2.3 lid e: de maximale bouwhoogte voor gebouwen van 35 meter. Voor deze strijdigheid is in het bestemmingsplan zelf een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, specifiek artikel 6.4.1 lid a: de mogelijkheid om de bouwhoogte met maximaal 10% te verhogen. Dat betekent dat er binnenplans een verhoging van de maximale bouwhoogte mogelijk is tot 38,5 meter. De gemeente is bereid om af te wijken van het bestemmingsplan op basis van de ingediende ruimtelijke onderbouwing, te weten "Cosun Beet Company Vierverlaten; ruimtelijke onderbouwing project V-rise", rapportnr. FS 1108-14-RA-002, d.d. 16 november 2023.

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.

3.4 Strijdigheid met het omgevingsplan

De realisatie van de VKT-installatie past niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan en de al verleende omgevingsvergunning. De hoogte van de VKT-installatie is namelijk 41,4 meter en voldoet daarmee niet aan de maximale hoogte van 35 en 38 meter, zoals die in de regels van respectievelijk het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning is opgenomen. De realisatie van het MVR-gebouw NO voldoet wat betreft de hoogte van 36,1 meter niet aan de maximale hoogte van 35 meter zoals die in het bestemmingsplan is aangegeven maar voldoet wel aan de maximale hoogte zoals die in de omgevingsvergunning is opgenomen. Echter is het MVR-gebouw NO mogelijk strijdig met de omgevingsvergunning aangezien het uiterlijk enigszins is gewijzigd ten opzichte van datgene dat is vastgelegd in de omgevingsvergunning.

In het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het bevoegd gezag om voor gebouwen binnenplans af te wijken tot 10% van de maximale bouwhoogte. Dit komt neer op 38,5 meter. Om de realisatie van de VKT-installatie planologisch realiseerbaar te maken is het dus niet mogelijk binnenplans af te wijken. Tevens dient er om het MVR-gebouw NO planologische realiseerbaar te maken mogelijk afgeweken te worden van de reeds vergunde situatie.

Dientengevolge wordt een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit en een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk aangevraagd. Hierbij dient gemotiveerd te worden dat voor het realiseren van de VKT-installatie en het MVR-gebouw NO sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In de volgende paragrafen wordt het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke en functionele structuur omschreven. Vanwege de beperkte afwijking van het bestemmingsplan wordt relatief beknopt ingegaan op het (algemene) beleid.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de definitieve Nationale Omgevingsvisie (NOVI) aan de Tweede Kamer aangeboden. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In Nederland staan wij voor een aantal grote opgaven. De bouw van 1 miljoen nieuwe woningen, duurzaam energie opwekken, klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie vragen veel ruimte, meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Er moeten daarom keuzes gemaakt worden, zodat Nederland ook voor toekomstige generaties een veilig, gezond en welvarend land kan blijven.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen wij staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes wij maken en welke richting wij meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. In de NOVI wordt daarbij een viertal prioriteiten aangegeven:

- Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijke gebied.

De NOVI is erop gericht om voor deze vier prioriteiten de nationale beleidskeuzes (op strategisch niveau) zo scherp mogelijk te formuleren. Waar keuzes op nationaal niveau in de NOVI zelf niet of nog niet scherp gemaakt kunnen worden of waar dit niet verstandig is, wordt richting gegeven aan decentrale keuzes.

Beoordeling

Het voorliggende initiatief betreft een geheel binnen de gemeente Groningen gelegen ontwikkeling, waarbij geen sprake is van uit de NOVI voortvloeiende Rijks-verantwoordelijkheid.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie (2016)

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020, welke is vastgesteld op 1 juni 2016, vormt de basis voor het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. De Omgevingsvisie is sindsdien een aantal malen door besluiten van Provinciale Staten geactualiseerd en nog steeds geldig. In november 2023 is een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie is in de plaats gekomen van het Provinciaal Omgevingsplan (POP) en heeft betrekking op het grondgebied van de provincie Groningen. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Het doel van deze visie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving en zodoende het aantrekkelijke woon- en leefklimaat te behouden en te versterken. De Omgevingsvisie onderscheidt zes grote opgaven waar de komende jaren in het bijzonder aan gewerkt wordt: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed.

4.3.2 Omgevingsverordening provincie Groningen

De Omgevingsverordening bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. Deze is opgesteld om het omgevingsbeleid uit de Omgevingsvisie goed te kunnen uitvoeren en te handhaven. In de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen over de inhoud van ruimtelijke plannen van gemeenten en waterschappen op het gebied van milieu, water en ruimtelijke ordening. De Omgevingsverordening is voor het laatst gewijzigd op 4 juli 2025.

4.3.3 Ruimtelijk voorstel Novex

In het ruimtelijke voorstel 'Dit is Groningen, waardevol Groningen' staat welke waarden belangrijk zijn voor Groningers hoe Groningers de komende decennia zelfbewust de regie willen voeren als het gaat om de ruimtelijke ordening in de provincie. Zij hanteren voor het ruimtelijke voorstel de volgende 6 uitgangspunten:

1. Het moet ten goede komen aan de inwoners van Groningen.
2. Wij maken ons sterk voor Stad én Ommeland.
3. Brede Welvaart is ons kompas voor beslissingen.
4. Ontwikkelingen moeten bijdragen aan de Groninger identiteit.
5. Maatregelen die we nemen zijn multifunctioneel en inpasbaar.
6. We werken aan een gezonde en veilige leefomgeving, en hebben oog voor lange termijneffecten.

In hoofdstuk 6 'Energie en economie' wordt aangegeven dat de Groninger campussen de broedplaatsen vormen voor de ontwikkeling van startups die circulaire en bio-gebaseerde innovaties vermarkten. Dit doen zij vaak in samenwerking met bestaande bedrijven. Behoud van voldoende ruimte voor het verbouwen van gewassen die als grondstof dienen voor de Groningse agrofood- en biobased industrie is daarom noodzakelijk.

4.3.4 Beoordeling provinciaal beleid

De provincie streeft naar optimale benutting van de bestaande bedrijventerreinen, om daarmee het nieuw ruimtebeslag zo beperkt mogelijk te houden. Door de uitbreiding op het bestaande bedrijventerrein te situeren is sprake van duurzaam ruimtegebruik. Ook is hier sprake van een bedrijf dat belangrijk is voor de ontwikkeling van startups die circulaire en biobased innovaties vermarkten.

De projectlocatie is reeds bestemd als bedrijventerrein. Hiermee is geen sprake van een uitbreiding van een bedrijventerrein, en volgen er geen regels uit de verordening. Gezien voorgaande is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met de Omgevingsvisie, de Omgevingsverordening en het ruimtelijk voorstel Novex.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Ontwikkelperspectief NOVEX-gebied Regio Groningen-Assen

Groningen-Assen is in het kader van het programma NOVEX aangewezen als een van de zestien NOVEX-gebieden. Regio en Rijk werken hierin samen aan het vormgeven van gebiedsgerichte regie op een combinatie van ruimtelijke opgaven.

Het ontwikkelperspectief vormt een bouwsteen voor de ruimtelijke voorstellen die provincies opstellen in het kader van het programma NOVEX en dient ook als input voor het komen tot een nieuwe nota ruimte. De belangrijkste ruimtelijke opgaven die hierin uitgewerkt worden, zijn:

- ruimte voor wonen: realisatie van 36.000 woningen tot 2040;
- ruimte voor werken: accommoderen van 28.000 arbeidsplaatsen tot 2040;
- ruimte voor mobiliteit: locatiekeuze van woningbouw en transitie naar duurzame mobiliteit;
- ruimte voor energie: vraagstukken met betrekking tot de energietransitie;
- ruimte voor groen: versterken kwaliteit natuurlijke systemen en klimaatadaptatie.

Voor het thema werken wordt aangegeven dat de Regio bedrijven niet alleen ruimte wil bieden door de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen, maar ook de ruimte wil bieden door het beter benutten van bestaande terreinen.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de regiovisie om bedrijventerreinen optimaal te benutten. De beoogde ontwikkeling is verder afgestemd op de regionale vraag naar ruimte, en leidt niet tot de aantasting van regionale kwaliteiten.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Omgevingsvisie 'Levende Ruimte': de Groningse leefkwaliteit voorop

De stad Groningen groeit gestaag door naar 250.000 inwoners. Die groei zal opgevangen worden in de bestaande stad. Hoe blijft een snelgroeiende stad compact, aantrekkelijk, leefbaar en gezond voor álle inwoners? Hiertoe heeft de gemeenteraad van Groningen de Omgevingsvisie 'The Next City' op 26 september 2018 en de opvolgende Omgevingsvisie 'Levende Ruimte' op 26 januari 2022 vastgesteld. Daarin wordt richting gegeven aan de toekomstige ontwikkeling van de stad. In de visie staat de Groningse leefkwaliteit centraal. Het gaat er om een goed evenwicht te vinden tussen verschillende functies, belangen, wensen en de kwaliteit van de leefomgeving.

In de Omgevingsvisie worden de vijf belangrijkste opgaven voor de gemeente geformuleerd. Dit zijn de volgende vijf opgaven:

1. Faciliteren groei van de stad;
2. De werkgelegenheid groeit mee in stad en regio;
3. De groeiende stad blijft leefbaar en aantrekkelijk voor álle inwoners;
4. De energietransitie wordt versneld;
5. Iedereen doet mee en helpt mee in een groeiende stad.

Met betrekking tot de werkgelegenheid wordt in de Omgevingsvisie opgenomen dat de bevolking van de gemeente de afgelopen twintig jaar sneller is gegroeid dan de werkgelegenheid. Daarom zet de gemeente zich juist in op het scheppen van de juiste randvoorwaarden voor economische groei. Hierbij dient het bedrijfsleven gefaciliteerd te worden, maar dient er ook voldoende ruimte voor economische groei te zijn. Tevens zet de gemeente zich in op het versterken van werkgelegenheid op bestaande bedrijventerreinen.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling sluit goed aan op de omgevingsvisie, aangezien CBCV middels de beoogde ontwikkeling gefaciliteerd wordt om haar bedrijfsactiviteiten te kunnen uitvoeren en zodoende bijdraagt aan de economische ontwikkeling van de regio. Tevens wordt aangesloten op het streven om vast te houden aan de compacte stad en de groei aldus te faciliteren binnen bestaand stedelijk gebied. Door de uitbreiding te situeren op het reeds bestaande bedrijventerrein van CBCV wordt hier invulling aan gegeven. Bovendien worden hiermee de bestaande kwaliteiten en cultuurhistorische waarden van de omgeving niet aangetast en is sprake van een aantrekkelijk, leefbaar en gezond gebied.

4.5.2 Welstandsnota 2020 Gemeente Groningen

De Welstandsnota 2020 is op 9 januari 2021 in werking getreden. De welstandsnota heeft als doel om bij bouwplannen de beoordeling van welstand binnen een inhoudelijk en objectief kader te plaatsen. In de welstandsnota worden hiertoe welstandscriteria beschreven voor vergunningvrije en vergunningplichtige bouwwerken. De algemeen geldende criteria, oftewel de Algemene Groninger Criteria, worden als volgt geformuleerd:

- Bouwwerken hebben een overtuigend ontwerpidee en leveren een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (en de te verwachten ontwikkeling daarvan).
- De schaal en schaalbeleving van een bouwwerk passen bij het ontwerpvraagstuk en bij de omgeving waarin het wordt gerealiseerd. Als er binnen een bestaande (monumentale) context wordt gebouwd, bestaat een duidelijk idee over de relatie tussen het ontwerp en de omgeving.
- Bouwwerken zijn in architectuurstijl, vorm, maatverhoudingen, materialisatie en detaillering consequent uitgevoerd. Materiaalgebruik, textuur, kleur en lichtwerking zijn oprecht, ze ondersteunen het karakter van het bouwwerk en zijn in overeenstemming met het ontwerpidee.

Resumerend bestaat een kwaliteitsvolle omgeving volgens de Algemene Groninger Criteria uit samenhangende ruimtes en nooit uit losse elementen zonder onderling verband. Een bouwplan wordt daarom getoetst op de eenduidigheid, structuur en logica van het ontwerpidee van de aanvraag zelf, alsook op de relatie van het plan met de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Hierbij wordt wel opgemerkt dat de criteria een algemeen karakter hebben, ze vormen een richtlijn voor de beoordeling van aanvragen. De omgeving van een bouwwerk verschilt immers van plek tot plek, waardoor het goed aansluiten op de omgeving voor iedere ruimtelijke ontwikkeling iets anders betekent.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de welstandsnota. De ontwikkeling past binnen de huidige ruimtelijke structuur van de omgeving. Ook heeft de beoogde ontwikkeling dezelfde architectuurstijl en materialisatie als de overige gebouwen en bouwwerken op het terrein van CBCV. Daarnaast wijzigt het uiterlijk van het MVR-gebouw NO slechts licht ten opzichte van de al vergunde situatie. In plaats van horizontaal aangebrachte sandwichpanelen in afwisselend Ral 9003 / Ral 9006 worden verticaal aangebrachte sandwichpanelen in Ral 9003 aangebracht. De VKT-installatie wijzigt met uitzondering van de hoogte niet wat betreft het uiterlijk van de al vergunde situatie. In paragraaf 5.2 van dit rapport wordt de visueel ruimtelijke inpasbaarheid van de beoogde ontwikkeling verder beoordeeld.

5 Omgevingsaspecten

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt specifiek ingegaan op het effect van beoogde ontwikkeling op de van toepassing zijnde omgevingsaspecten en vice versa.

Voor het MVR-gebouw volstaat daarbij een visueel ruimtelijke beoordeling aangezien alleen het uiterlijk licht wijzigt ten opzichte van de vergunde situatie. Voor de VKT-installatie worden naast de visueel ruimtelijke beoordeling ook andere omgevingsaspecten beoordeeld. Aangezien de beoogde ontwikkeling met name strijdig is met de visueel ruimtelijke inpasbaarheid wordt hier in de volgende paragraaf nader op ingegaan. De overige omgevingsaspecten worden gezien de omvang en de impact van de beoogde ontwikkeling slechts beknopt beschouwd.

5.2 Visueel ruimtelijke inpasbaarheid

Artikel 22.29 lid 1 onder b van het omgevingsplan bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerken alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

De beoogde bouwwerken (VKT-installatie, MVR-gebouw NO) worden gesitueerd ten noorden en ten oosten van de fabriek ter plaatse van de inrichting van CBCV. De beoogde bouwwerken vormen een directe uitbreiding aan de fabriek of worden net naast de fabriek gesitueerd en vallen veelal weg in het huidige beeld. In de huidige situatie is al sprake van meerdere industriële bouwwerken. Daarnaast krijgen de beoogde bouwwerken een lagere bouwhoogte dan een aantal van de omliggende bouwwerken. Figuur f 5.1 toont het huidige beeld ter plaatse van de projectlocatie vanaf het Hoendiep ten oosten van de huidige leidingbrug.



f 5.1 Huidige situatie CBCV-terrein vanaf het Hoendiep ter plaatse van de projectlocatie

Het MVR-gebouw NO en de VKT-installatie worden gesitueerd op een zichtlocatie vanaf het kanaal Hoendiep en de parallel gelegen openbare weg. Dit is reeds niet als waardevolle zichtlocatie aan te merken, daar het zicht op de reeds bestaande bebouwing is. Ook wordt de VKT-installatie uitgevoerd met een hoogte van 41,4 meter. Dat is hoger dan de fabriek zelf, maar lager dan sommige andere naastgelegen gebouwen die tot 50 meter reiken. Bovendien is ter plaatse van deze beoogde gebouwen reeds een bouwhoogte van 35 meter toegestaan. Het verschil is hiermee relatief beperkt ten opzichte van hetgeen reeds mogelijk is. Voor de omgeving zal dit verschil niet tot nauwelijks van invloed zijn op de visueel ruimtelijke kwaliteit.

Het te gebruiken materiaal van de beoogde bouwwerken zal in overeenstemming zijn met de materialen van de overige bouwwerken op het fabrieksterrein. De wanden van de gebouwen worden voorzien van sandwichpanelen waarbij de begane grond wordt uitgevoerd in roodbruin metselwerk. Het roodbruine metselwerk komt ook terug in de gevels van de fabriek.

Het betreft een locatie waar reeds meerdere grote fabrieksgebouwen zijn gesitueerd waardoor de relatief beperkte ontwikkeling geen grote zal impact hebben, aangezien er slechts sprake is van een relatief kleine toename aan bebouwing op de betreffende locatie.

In paragraaf 4.5.2 is daarnaast beoordeeld dat het uiterlijk van de VTT-installatie en het MVK-gebouw past binnen de regels van de gemeentelijke welstandsnota. Daarbij is ook gesteld dat de uiterlijke wijzigingen beperkt zijn ten opzichte van de al vergunde situatie.

Samenvattend kan gesteld worden dat de beoogde bouwwerken – gezien de hoogte, de reeds aanwezige industriële bebouwing, het gebruik van materiaal, de relatief beperkte ontwikkeling qua vormgeving en stijl en de beperkte wijziging ten opzichte van de al vergunde situatie – aansluiten bij de uitstraling van het overige fabrieksterrein en inpasbaar zijn binnen de regels van de gemeentelijke welstandsnota. Ook zal er relatief weinig veranderen wat betreft de visueel ruimtelijke structuur en het straatbeeld en zal de beoogde ontwikkeling niet leiden tot een verstoring van de zichtlijnen.

5.3 Overige omgevingsaspecten

Geluid

De beoogde veranderingen aan het reeds vergunde project V-rise omvatten geen geluidgevoelige functies. Deze veranderingen vormen dan ook uit akoestisch oogpunt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Geur

Het beoogde bouwwerk heeft geen invloed op de geuremissie in de omgeving van CBCV. De ontwikkeling kent geen geuremissie, bovendien vinden alle activiteiten in pandig plaats. Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Externe veiligheid

Door de realisatie van het beoogde bouwwerk vindt er geen verandering plaats van de externe veiligheidsrisico's. Er bevinden zich ook geen risicovolle activiteiten in de omgeving die – vanuit het aspect externe veiligheid – een belemmering opleveren voor de beoogde ontwikkeling. Het aspect externe veiligheid levert dan ook geen knelpunten op.

Activiteiten en milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. In de VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' (editie 2024) worden de milieubelastende activiteiten ingedeeld in bepaalde milieucategorieën. Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'milieugevoelige' functies op basis van de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Aangezien het beoogde bouwwerk op het huidige perceel van CBCV wordt aangelegd, is er geen sprake van een wijziging van perceelsgrenzen en wijzigen de huidige richtafstanden tot het perceel niet en is dit aspect zodoende niet relevant en vormt het geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Luchtkwaliteit

Het beoogde bouwwerk leidt niet tot activiteiten die een relevante invloed hebben op de luchtkwaliteit in de omgeving. De luchtkwaliteit levert derhalve geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

Stikstofdepositie

Er wordt geen noemenswaardige toename aan stikstofdepositie voorzien tijdens de aanleg van de verhoogde VKT-installatie ten opzichte van de reeds vergunde situatie.

Tijdens de gebruiksfase van het beoogde bouwwerk treedt geen stikstofemissie op. Door de voorgenomen ontwikkeling vindt er geen wijziging in de verkeersaantrekkende werking van de inrichting plaats. Verder zal de VKT-installatie elektrisch worden aangedreven. Er treedt zelfs een aanzienlijke verbetering van de stikstofemissies op aangezien het doel van de beoogde ontwikkeling is om de ontstane damp uit het productieproces hoogwaardiger te maken en te hergebruiken in het proces zodat aanzienlijk bespaard kan worden op het gebruik van aardgas.

Het aspect stikstofdepositie vormt zodoende zowel tijdens de aanleg- als gebruiksfase geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Water

Ten behoeve van het beoogde bouwwerk is geen sprake van de aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geen extra verhard oppervlak toegevoegd. De projectlocatie is in de huidige situatie reeds geheel verhard. Het hemelwater dat op de bouwwerken terecht komt wordt opgevangen en in de waterzuivering behorend bij de inrichting verwerkt. De beoogde bouwwerken leiden dan ook niet tot een versnelde afvoer van hemelwater. Voorgaande in acht nemend levert het aspect water geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

Ecologie

Het beoogde bouwwerk vormt een uitbreiding op gronden die conform het bestemmingsplan reeds de bestemming bedrijventerrein kennen. Tevens is de locatie reeds verhard en vinden hier thans eveneens bedrijfsactiviteiten plaats. Er hebben hier aldus reeds activiteiten plaatsgevonden. Ook mag ter plaatse van de gronden reeds bebouwing gesitueerd worden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het aspect ecologie geen belemmeringen oplevert

Verkeersaantrekkende werking

Het beoogde bouwwerk zal nauwelijks extra verkeersbewegingen met zich meebrengen. Het productietransport loopt grotendeels via de aan te leggen leidingen. Hiermee is ook geen sprake van een relevante wijziging die mogelijk leidt tot parkeer- of verkeerskundige knelpunten.

Bodem

Het beoogde bouwwerk worden gebouwd op een locatie die conform het bestemmingsplan reeds als bedrijventerrein is bestemd. Tevens zijn hier reeds bouwwerken toegestaan. Voor het beoogde bouwwerk gold al dat de bodemkwaliteit passend geacht wordt voor het toekomstige gebruik, een verhoogde variant verandert dit niet. Het aspect bodem is derhalve in dit kader niet relevant en wordt daarom niet nader beschouwd.



Archeologie

Gezien het feit dat de projectlocatie geen archeologische verwachtingswaarde kent, wordt niet nader op dit aspect ingegaan. Daarnaast is reeds bebouwing toegestaan ter plaatse van de projectlocatie en vindt geen wijziging plaats die relevant is in dit kader.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.2 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Alle kosten behorende bij de ontwikkeling (leges, kosten ten behoeve van het opstellen ruimtelijke onderbouwing, alsmede investerings- en uitvoeringskosten et cetera) komen voor rekening van CBCV.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient van het bestemmingsplan te worden afgeweken. In dit kader zal een reguliere omgevingsvergunningprocedure worden doorlopen. Gezien de situering te midden op het reeds bestaande fabrieksterrein, en de beperkte impact op de omgeving, wordt de beoogde ontwikkeling maatschappelijk aanvaardbaar geacht.

7 Conclusie

Cosun Beet Company Vierverlaten is voornemens op haar bedrijfsperceel het project V-rise te realiseren. Hiervoor is reeds een omgevingsvergunning verleend. De hoogte van het VKT-installatie is echter als gevolg van voortschrijdende ontwikkelingen gewijzigd ten opzichte van de al vergunde situatie en daardoor niet meer passend binnen de mogelijkheden van de vergunde situatie en eveneens niet binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan 'Hoogkerk-Gravenburg'. Ook de gevel van het MVR-gebouw wordt wat betreft het uiterlijk beperkt gewijzigd dan hetgeen opgenomen is in de reeds verleende omgevingsvergunning.

Om de ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken dient te worden afgeweken van het omgevingsplan waar ook de vergunde situatie onderdeel van is. In dit kader wordt een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aangevraagd. Ondanks dat het uiterlijk van het MVR-gebouw beperkt wijzigt en mogelijkerwijze wel past binnen de vergunde situatie wordt deze zekerheidshalve ook meegenomen in de planologische procedure.

In het kader van deze omgevingsvergunningaanvraag is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin wordt gemotiveerd dat na realisatie van de VKT-installatie en het MVR-gebouw sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hiertoe is beoordeeld dat de ontwikkeling niet strijdig is met het beleidskader. Ook is beoordeeld dat het effect van de beoogde ontwikkeling op de fysieke leefomgeving en vice versa zeer beperkt is en geen van de omgevingsaspecten een belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling. Tot slot kan gesteld worden dat sprake is van een economisch en maatschappelijk uitvoerbare ontwikkeling.

Het verhogen van de VKT-installatie en het aanpassen van de gevel van het MVR-gebouw NO wordt, ondanks dat deze beoogde bouwwerken niet direct passen binnen de mogelijkheden van de vigerende bestemmingsplaatsen en licht afwijken van de al vergunde situatie ter plaatse van de projectlocatie, aanvaardbaar geacht, waarbij geconcludeerd wordt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Dit rapport bevat 22 pagina's.