

Bestemmingsplan
Middelberterweg 44 en 44a

versie ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
Hoofdstuk 3 De ruimtelijk - functionele structuur	13
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	17
Hoofdstuk 5 Juridisch toelichting	29
Hoofdstuk 6 Participatie, inspraak en overleg	37
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid / exploitatie	39
Regels	41
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	42
Artikel 1 Begrippen	42
Artikel 2 Wijze van meten	51
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	53
Artikel 3 Bedrijf	53
Artikel 4 Groen	55
Artikel 5 Wonen - 3	56
Hoofdstuk 3 Algemene regels	61
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	61
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	62
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	63
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	65
Artikel 9 Overgangsrecht	65
Artikel 10 Slotregel	66
Bijlagen bij regels	67
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten	68
Bijlage 2 Landschappelijke inpassingsplan	69

Toelichting

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Middelberterweg 44 en 44a

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer wil graag zijn bedrijfsterrein voor shovels aan de Middelberterweg te Groningen verkleinen. De reden is dat de hoofdactiviteiten van de initiatiefnemer in de toekomst plaatsvinden op een andere locatie. Dit geeft ruimte voor het afbouwen van de activiteiten aan de Middelberterweg. Met het verplaatsen van de hoofdactiviteiten van de onderneming zal het huidige terrein in de toekomst aanzienlijk minder gebruikt worden. Toekomstig gebruik zal zich beperken tot opslag van materiaal en materieel met betrekking tot de shovelhandel. De kavel van de bedrijfsactiviteiten wordt overgenomen door de zoon van de initiatiefnemer, welke graag de voormalige bedrijfswoning (nu kantoor) op de Middelberterweg 44 weer in gebruik wil nemen. Het ingeleverde bedrijfsvlak zal gesaneerd worden. De initiatiefnemer blijft wonen aan de Middelberterweg 44a, waarbij de woning op een eigen woonvlak komt te staan afgesplitst van de bedrijfsactiviteiten.

De dienstwoning is gesitueerd op huisnummer 44. Vervolgens is in 2012 vergunning aangevraagd voor een reguliere woning op 44a met daarbij de voorwaarde dat dienstwoning een kantoor werd. Het huidige kantoor gaat nu weer dienst doen als dienstwoning.

De gemeente staat in beginsel positief tegenover dit initiatief. Het plan is echter strijdig met het vigerende bestemmingsplan Lintdorpen en Ruischerbrug. Immers, de woning op huisnummer 44a heeft geen woonbestemming. Via een omgevingsvergunning is deze woning destijds verleend. Daarbij werd afgeweken van het vigerend bestemmingsplan, maar is er planologisch nog geen woonbestemming toegekend. Ook kent dit bestemmingsplan geen flexibiliteitsbepalingen die die het planvoornemen mogelijk zou kunnen maken. Daarom is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de percelen Middelberterweg 44 en 44a te Groningen en wordt ten oosten begrenst door de Middelberterweg. Aan deze weg, tegenover de woning Middelberterweg 44a, is de woning Middelbertweg 15 gelegen. Deze is omringd door agrarische bouwlanden. Aan zuidzijde bevindt zich een agrarisch bedrijf (Middelberterweg 46). Ten noorden van het plangebied is de woning Middelberterweg 42a gesitueerd. Ten westen ligt een kleine ondiep veenplas: de Middelberterplas. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied (bron: Google Earth)

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Lintdorpen en Ruischerbrug, dat door de gemeenteraad op 26 juni 2013 is vastgesteld. Het plangebied bestaat uit vier percelen, namelijk kadastrale gemeente Noorddijk, sectie B, nummers 1733, 2334, 2335 en 2336.

Het noordelijk deel van het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven als genoemd in categorie 1 en 2 van de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen. Daarnaast is ter plaatse van Middelberterweg 44 een categorie 3-bedrijf, namelijk een handelsonderneming in shovels toegestaan. Ook zijn deze gronden bestemd voor ondergeschikte detailhandel en additionele voorzieningen. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste respectievelijk 5 en 10 meter. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

Het zuidelijk deel van het plangebied heeft de bestemming 'Groen'. Deze gronden zijn o.a. bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, recreatieve voorzieningen en fiets- en voetpaden. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een maximale hoogte van 6 meter toegestaan ten behoeve van de bestemming. In figuur 2 is de planologische verbeelding weergegeven.



Figuur 2. Fragment bestemmingsplankaart van het bestemmingsplan Lintdorpen en Ruischerbrug

Ook maakt het plangebied onderdeel uit van twee facetplannen, namelijk:

- Herziening Parkeren 2021;
- Herziening Bestemmingsregels Wonen 2.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgezet:

- Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders;
- In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van de huidige ruimtelijke - functionele structuur;
- In hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten;
- Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische regeling van het plan;
- In hoofdstuk 6 wordt de wijze van participatie, inspraak en overleg geregeld;
- In hoofdstuk 7 wordt tenslotte de economische - en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gesteld.

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Middelberterweg 44 en 44a

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze visie vormt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland (concurrerend);
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat (bereikbaar);
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke cultuurhistorische waarden behouden zijn (leefbaar en veilig).

Met deze structuurvisie brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

In het Barro staan die regels, die als nationaal belang in de SVIR worden herbevestigd en die instemming van de Tweede Kamer heeft gekregen. De overige in de SVIR opgenomen nationale belangen die juridische borging vragen, zijn neergelegd in een aanvulling van het Barro.

In de SVIR is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. In artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat dat als een ruimtelijk plan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldaan moet worden aan een aantal extra voorwaarden. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voor stedelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze ladder stimuleert zorgvuldig ruimtegebruik. De volgende drie stappen moeten hiervoor doorlopen worden:

1. Beschrijf of er een actuele, regionale behoefte bestaat aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling;
2. Beoordeel of de stedelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden binnen het bestaande stedelijke gebied van de betreffende regio;
3. Beschrijf in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties buiten het bestaand stedelijk gebied die multimodaal zijn ontsloten.

Of de Ladder Duurzame Verstedelijking van toepassing is op de planlocatie is afhankelijk van de aard en de omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. De Ladder zegt hierover het volgende: Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Op de planlocatie wordt maar één woning gerealiseerd. Dit is de voormalige dienstwoning aan de Middelberterweg 44. Dit is minder dan de gestelde twaalf in de Ladder Duurzame Verstedelijking. Daarnaast zullen de bedrijfsactiviteiten afnemen. De locatie is dus niet Ladderplichtig.

Conclusie

Dit bouwplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro. Ook is hier de Ladder Duurzame Verstedelijking niet van toepassing.

2.2 Regionaal beleid

Regiovisie Groningen-Assen

De Regio Groningen-Assen werkt al 20 jaar intensief samen aan de ruimtelijke en economische ontwikkeling van de regio. De speerpunten van de Regio Groningen-Assen zijn:

1. het economisch kerngebied verder ontwikkelen;
2. de interne samenhang en de bereikbaarheid verbeteren;
3. de kwaliteit van stad en land behouden en versterken.

Woningmarktanalyse Regio Groningen Assen 2017-2030

In opdracht van de Regio Groningen - Assen is de 'Woningmarktanalyse Regio Groningen-Assen 2017-2030' opgesteld. Hierin is opgenomen de uitwerking van het 'Woonbehoeftenonderzoek 2015', een analyse van de woningmarktontwikkeling en voorstellen voor regionale sturing.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er binnen de Regio Groningen Assen een variatie aan woonmilieus is te vinden, van stedelijk tot landelijk. Waar in een deel van de regio sprake is van een forse woonvraag en bevolkingsgroei (stad Groningen), is in een ander deel sprake van krimp (Noord en Oost).

2.3 Provinciaal beleid

Op 1 juni 2016 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie 2016-2020 vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de integrale langetermijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Deze is in de plaats van het Provinciaal Omgevingsplan (POP) gekomen. Uit de Omgevingsvisie vloeien richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening.

In de Omgevingsvisie heeft de provincie al het provinciale beleid dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving geformuleerd en geordend in vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen'. Voor de voorgenomen ontwikkeling is het thema 'ruimte' met de daar bijbehorende belangen 'ruimtelijke kwaliteit' en 'aantrekkelijk vestigingsklimaat' van belang.

Het doel van de omgevingsvisie is het aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de provincie verder verbeteren. Het accent in het beleid ligt op het benutten van de ontwikkelingsmogelijkheden, naast het beschermen van de karakteristieke bebouwde en onbebouwde elementen. De provincie wil ruimte bieden voor ondernemerschap om in te spelen op de dynamische ontwikkelingen. Activiteiten lopen steeds meer door elkaar heen. Dat heeft gevolgen voor het ruimtegebruik. Functies, als bijvoorbeeld wonen en werken, zijn steeds minder van elkaar gescheiden. Door samenwerking met medeoverheden en andere partijen en het leveren van maatwerk wil de provincie haar doelen bereiken.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie streeft naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de mate waarin binnen een gebied de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in onderlinge verhouding geoptimaliseerd zijn. In het beleid wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijk gebied en buitengebied. Dit plangebied ligt in het stedelijk gebied. Hier kunnen stedelijke functies, zoals woningen, toegevoegd worden. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor de ruimtelijke kwaliteit binnen het stedelijk gebied. Er worden vanuit het provinciale beleid dan ook geen aanvullende eisen gesteld.

Aantrekkelijk vestigingsklimaat

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen. De provincie geeft aan dat inbreidingslocaties geschikte locaties zijn voor woningbouw. De provincie heeft hierin zelf een faciliterende rol.

Het doel van de omgevingsvisie is het aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de provincie verder verbeteren. Het accent in het beleid ligt op het benutten van de ontwikkelingsmogelijkheden, naast het beschermen van de karakteristieke bebouwde en onbebouwde elementen. De provincie wil ruimte bieden voor ondernemerschap om in te spelen op de dynamische ontwikkelingen. Activiteiten lopen steeds meer door elkaar heen. Dat heeft gevolgen voor het ruimtegebruik. Functies, als bijvoorbeeld wonen en werken, zijn steeds minder van elkaar gescheiden. Door samenwerking met medeoverheden en andere partijen en het leveren van maatwerk wil de provincie haar doelen bereiken.

Verordening

Woningbouw

In artikel 2.15.1 van de verordening worden regels gegeven met betrekking tot woningbouw. Een ruimtelijk plan kan alleen in woningbouw voorzien, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie. In *paragraaf 2.4* wordt beschreven dat de voorgenomen woningbouwontwikkeling past binnen het gemeentelijk woonbeleid.

Erfgoed

In artikel 2.9.2 van de verordening is een rechtstreeks werkend sloopverbod opgenomen voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Totdat een bestemmingsplan is vastgesteld dat karakteristieke panden beschermt, geldt voor alle bouwwerken, ook die niet waardevol zijn, een sloopverbod. Per sloopaanvraag moet dan deugdelijk worden onderbouwd dat vergunningverlening in overeenstemming is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

In het plangebied van dit bestemmingsplan bevindt zich geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. In paragraaf 4.3 van deze toelichting is hierop nader ingegaan. Daarmee voldoet dit bestemmingsplan aan de bepalingen uit de Omgevingsverordening en is het generieke sloopverbod niet meer aan de orde.

Natuurnetwerk Nederland

De planlocatie grenst aan de Middelberterplas met oeverlanden. Dit is onderdeel van Natuurnetwerk Nederland (ecologische hoofdstructuur) en is ruimtelijk beschermd in de Provinciale Omgevingsverordening.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie 2016-2020 en de Omgevingsverordening van de provincie Groningen.

2.4 Gemeentelijk beleid

Woonvisie 'Een thuis voor iedereen'

In deze Woonvisie blikt de gemeente vooruit, waarbij zij kiest voor geen gedetailleerd woningbouwprogramma hierin op te nemen. Dit omdat de woningmarkt altijd omgeven blijft door onzekerheid.

Deze visie gaat in op de woonopgave van de gemeente, waarin ook aandacht wordt geschonken aan de dorpen en kleine gemeenschappen, met een eigen dynamiek en een eigen woonbehoefte. De gemeente wil dat in de dorpen ruimte blijft voor goede initiatieven, passend bij de vraag en schaal van die dorpen. Volgens de gemeente bestaat in de dorpse en landelijke woonmilieus de vraag hoofdzakelijk uit wat ruimere koopwoningen: twee-onder-een-kap en vrijstaand.

In de dorpen ziet de gemeente een verandering van de bevolkingssamenstelling: het aantal ouderen groeit. Ook ziet de gemeente meer eenpersoons- en kleinere huishoudens en een afname van het aantal gezinnen. Verder komt vanuit diverse kleinere dorpen regelmatig de vraag hoe er beter aan kan worden gesloten op de plaatselijke woonwensen. Het gaat dan bijvoorbeeld om de toevoeging van enkele nieuwe woningen, gericht op starters en op ouderen die toe zijn aan een toekomstbestendiger en vaak ook kleiner huis. De gemeente wil hierbij wel waken over het karakter van de dorpen. Ook de kwantitatieve woningbehoefte in de toekomst speelt een rol. Daarom maakt de gemeente steeds een afweging tussen de kwantitatieve en kwalitatieve vraag. Concreet betekent dit dat er ruimte wordt geboden voor goede initiatieven, passend bij de vraag, de schaalgrootte en de uitstraling van een dorp. Tot slot vindt de gemeente het van belang dat de vernieuwing positief doorwerkt: het hele dorp moet er beter van worden. Oplossingen kunnen ook liggen in de transformatie van bestaande woningen en, zodoende, de creatie van nieuwe woningtypen. Zo valt te denken aan het splitsen van grotere boerderijen of het toevoegen van een of meerdere woningen in de schuur van grote woningen. Een voorwaarde hiervoor is dat dergelijke transitie altijd passen bij het dorp: stedenbouwkundig, architectonisch, landschappelijk en qua schaal. Zo wil de gemeente het karakter van de dorpen bewaken, en als het kan zelfs versterken.

Conclusie

Het beoogde plan voldoet uit de uitgangspunten die door de gemeente Groningen zijn gesteld in de Woonvisie 'Een thuis voor iedereen'.

Hoofdstuk 3 De ruimtelijk - functionele structuur

3.1 De huidige ruimtelijke - functionele structuur

De planlocatie is gesplitst in een bedrijfsterrein en een strook grond die als tuin is ingericht. Op het bedrijfsterrein is een handelsonderneming in shovels gevestigd. Op het noordelijk deel van het bedrijfsterrein bevinden zich een bedrijfsloods van 735 m², een tuinschuur van 96 m² en een kantoor van 140 m². Dit kantoor was voorheen de dienstwoning die gerelateerd was aan het bedrijf. De situatie van het noordelijk deel is afgebeeld in figuur 3.

Op het zuidelijk deel van het bedrijfsterrein bevindt zich een vrijstaande dienstwoning (Middelberterweg 44a) met garage die in 2012 met toepassing van een buitenplanse afwijking is gebouwd. De oppervlakte van deze dienstwoning inclusief serre is 158 m². De oppervlakte van de garage is 60 m². Achter op het erf is nog een deel van het erf ingericht als opslag voor o.a. laadbakken. Hierbij zorgen stelconplaten voor de afbakening met de tuin.

De hierboven aangehaalde bedrijfswoning ligt gedeeltelijk op gronden met als bestemming 'Groen'. De gronden direct grenzend aan de woning is ingericht als tuin die door een heg en lindebomen wordt begrensd. Aan de zuidzijde van deze natuurlijke afbakening bevindt zich een grasveld. De situatie van het zuidelijk deel is afgebeeld in figuur 4.



Figuur 3. Huidige situatie noordelijk deel van het plangebied.



Figuur 4. Huidige situatie zuidelijk deel van het plangebied.

3.2 Voorgenomen initiatief

Ruimtelijk gezien wijzigt er in de toekomstige situatie niet veel. De voormalige dienstwoning Middelberterweg 44, die nu als kantoor fungeert, wordt weer een dienstwoning. De huidige bedrijfsloods blijft gehandhaafd en dient voor opslag van materiaal en materieel met betrekking tot de shovelhandel. De tuinschuur zal ook als opslag fungeren voor het bedrijf. Ook zal er een groenstrook van 10 meter op de grens van de Middelberterweg 44 en 44a worden aangelegd. De daarop aanwezige bedrijfsobjecten worden verwijderd/gesaneerd.

Op het zuidelijk deel van het plangebied waarop in te toekomst de bestemming 'Wonen' zal vigeren, blijven de woning en garage gehandhaafd. Het deel dat achter op het erf is ingericht als opslag wordt gesaneerd en betrokken bij de tuin van de woning Middelberterweg 44a.

Onderzocht zal worden of het deel van het plangebied met de bestemming 'Groen', dat nu als gazon is ingericht, ecologische meerwaarde kan krijgen. Uiteraard is het bestaande gras toegestaan en mag de initiatiefnemer hier dieren laten grazen. Echter idealiter zou een meer natuurlijke overgang kunnen worden gecreëerd naar de strook oeverlanden die deel uitmaken van het NNN (ecologische hoofdstructuur). Een en ander is in figuur 5 geschetst.

Voor de herkenbaarheid van het lint moet het aansluiten bij de karakteristieken hiervan. Verdichting van het lint met een bosbeplanting wordt als onwenselijk geacht. De doorzichten tussen de bebouwing is een essentiële karakteristiek van het lint. De groen bestemde ruimte zal meer ecologisch worden ingericht. Voorgesteld wordt om hier solitaire fruitbomen, fruitstruiken, bloemen en kruidenvegetaties te planten.

Vanuit ecologie is de doorgaande groenstructuur en de relatie met de natuurplas het belangrijkste. De relatie met het natuurgebied en de rand van de kavel moeten elkaar versterken. Zo zal zowel aan de westkant bij de plas als de zuidkant van de kavel Middelberterweg 44a een stevige groenstructuur worden aangelegd. De breedte van deze groenstructuur is vijf meter en zal bestaan uit inheemse beplanting (bomen, struiken en kruiden). Deze meerlagige brede groenwal sluit dan aan op het bestaande groen, dat in de toekomstige situatie meer ecologisch wordt ingericht.

Planologische wordt bovenstaande op de volgende wijze vertaald: het gebied langs de natuurplas op het zuidelijke deel van de projectlocatie behoudt de bestemming 'Groen'. Deze strook zal minder breed zijn dan die van het huidige bestemmingsplan. De gronden met de bestemming 'Groen' moeten worden ingericht als natuur, voor groenvoorzieningen of als tuin zonder bouwmogelijkheden. Er zal tussen de buurkavel en 'nieuwe' woning op huisnummer 44a een flinke groencorridor worden aangelegd. De groencorridor is met een rode lijn aangegeven in figuur 5.



Figuur 5: Toekomstige situatie

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Middelberterweg 44 en 44a

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

4.1 Duurzaamheid, energie en leefomgevingskwaliteit

Duurzame ontwikkeling is ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen.

Beleidskaders

De raad van de gemeente Groningen heeft in 2007 het 'Beleidskader duurzaamstestad.nl' en de 'Routekaart Groningen Energieneutraal' vastgesteld. Hierin is uitgewerkt hoe in Groningen duurzame ontwikkeling concreet gemaakt wordt. In 2011 is de Routekaart geactualiseerd in het 'Masterplan Groningen Energieneutraal' en in het bijbehorende uitvoeringsprogramma 'Groningen geeft energie'.

In 2015 is deze Routekaart geactualiseerd met 'Groningen geeft energie, programma 2015-2018'. Een uitwerking van dit programma is het in 2017 vastgestelde actieplan 'Groningen aardgasloos in 2035'. Hierin wordt geschetst hoe in de gemeente Groningen in de warmtebehoefte kan worden voorzien zonder het gebruik van aardgas. Landelijk is sinds 1 juli 2018 de plicht om bebouwd gebied aan te sluiten op aardgas vervallen.

In een bestemmingsplan kunnen alleen ruimtelijk relevante aspecten van energie worden gereguleerd. Een bestemmingsplan regelt namelijk alleen het gebruik van de (boven- en onder)grond, (oppervlakte)water en de opstallen en bepaalt de functies en daarmee de bebouwingsmogelijkheden. Het bestemmingsplan fungeert als toetsingskader voor omgevingsvergunningaanvragen voor bouw, aanleg of sloop. Het gebruik van zonnepanelen en zonneboilers op gebouwen is in een groot aantal situaties mogelijk zonder vergunning. Het is in veel gevallen ook mogelijk dat rekening wordt gehouden met een dakoriëntatie die maximaal geschikt is voor de opwekking van zonne-energie en met groene daken nu of in de nabije toekomst.

Daarnaast is het streven om gebouwen zeer goed te isoleren (zowel gevels als beglazing) en zal onderzocht worden of er mogelijkheden bestaan om groene daken toe te passen en waar mogelijk zonnepanelen. Het streven is gasaansluitingen te vermijden.

Leefomgevingskwaliteit

De leefomgevingskwaliteit vormt een belangrijk onderdeel van de totale afweging over ruimtelijke plannen binnen de gemeente. Naast de milieukwaliteiten, zoals onder andere geluidhinder, fijnstof, externe veiligheid en bodemkwaliteit maken water en ecologie deel uit van de leefomgevingskwaliteit. Hieraan wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed. Meer aandacht voor klimaatadaptieve wijken is wenselijk in verband met toenemende wisselende neerslaghoeveelheden en hittestress. Mogelijk komen hiervoor in de nabije toekomst nieuwe beleidskaders of wettelijke regels. Het stimuleren van de duurzaamheidsprincipes in het uitgangspunt voor de uitvoering van de plannen.

4.2 Archeologie

Toetsingskader

Met betrekking tot dit aspect is per 1 juli 2016 de Erfgoedwet van toepassing. De Omgevingswet (nog niet van kracht) vervangt de Monumentenwet voor het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Tot het van kracht worden van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet. Hier blijven ze ongewijzigd van toepassing, zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

In dit geval wordt het initiatief niet gerealiseerd binnen gronden met archeologische verwachtingswaarden. Verdergaand archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.3 Cultuurhistorie

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van het Bro geleid. Ieder ruimtelijk plan dient nu ook een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Zover hier sprake van is, dient daarnaast aangegeven te worden op welke wijze met de mogelijk in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Hierbij dient ook de historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze zijn geborgd in het plan.

De dorpen Middelbert en Engelbert vormen samen een langgerekt bebouwingslint. De bebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijen en woonhuizen. In Middelbert staat de 13de-eeuwse Martinuskerk. De Middelberterweg is van groot belang als structuurdrager van de middeleeuwse ontginning.

Op de 'Cultuurhistorische waardenkaart Erfgoed' van de gemeente Groningen is informatie opgenomen over cultuurhistorische waarden. Hieruit blijkt dat in het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Ten noorden van plangebied ligt de karakteristieke boerderij Waiten, Middelberterweg 42. Deze boerderij is op grond van de 'Cultuurhistorische waardenkaart Erfgoed' bijzonder vanwege het exterieur (gevel/muur). Tegenover deze boerderij ligt tussen Middelberterweg 15 en 15a een perceel waar een 13e eeuwse huisplaats ooit stond. Het lichtbruine pand ten zuiden van het plangebied is beeldondersteunend: zie figuur 6.



Figuur 6. Fragment 'Cultuurhistorische waardenkaart, Erfgoed' van gemeente Groningen'

Daarnaast is dit bestemmingsplan ook getoetst aan het ontwerpbestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen. Dit bestemmingsplan regelt één onderwerp: vastlegging, behoud en instandhouding van karakteristieke- en beeldondersteunende gebouwen en objecten binnen de grenzen van de voormalige gemeente Groningen. De percelen Middelberterweg 44 en 44a komen niet voor op de Lijst met Beeldondersteunende en Karakteristieke gebouwen en bouwwerken met waardering t.b.v. ontwerp bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen, december 2021.

De voorgestelde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de herkenbaarheid van het lint en of het aansluit bij de karakteristieken hiervan. Verdichting van het lint met een bosbeplanting in de groenstrook wordt sterk afgeraden. De doorzichten tussen de bebouwing is namelijk een essentiële karakteristiek van het lint.

Conclusie

Er is in onderhavig bestemmingsplan alleen sprake van het wijzigen van het gebruik van een aantal opstallen. De hierboven aangehaalde bijzondere cultuurhistorische waarden in de directe omgeving worden niet aangetast. Daarnaast komen de percelen Middelberterweg 44 en 44a niet voor op de Lijst met Beeldondersteunende en Karakteristieke gebouwen en bouwwerken. Dit bestemmingsplan past daarom in het beleid met betrekking tot het behoud van cultuurhistorische waarden en het gebouwd erfgoed.

4.4 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

Ook moet worden aangetoond dat de gewenste planontwikkeling op de percelen Middelberterweg 44 en 44a te Groningen voor het onderdeel natuur (stikstofdepositie) inpasbaar is. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Zuidlaardermeergebied, ligt op een afstand van ongeveer 4 kilometer. De percelen grenzen aan de Middelberterplas met oeverlanden. Dit is onderdeel van Natuurnetwerk Nederland (ecologische hoofdstructuur) en is ruimtelijk beschermd in de Provinciale Omgevingsverordening (POV).

Conclusie

Onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht omdat er alleen sprake is van een wijziging van het gebruik. Nu het aantal personen wat op het onderhavige perceel kan verblijven met het gewijzigde gebruik zeker niet zal toenemen, er geen sprake is van bouwactiviteiten en de afstand ten aanzien van de omliggende Natura 2000-gebieden dusdanig groot is, kan worden gesteld dat een stikstofdepositie berekening achterwege kan blijven en dat het initiatief met betrekking tot het aspect ecologie inpasbaar is.

4.5 Water

In onder ander de Europese Kaderrichtlijn water, het Nationaal Waterplan en de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw is het beleid met betrekking tot het water(beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent onder andere het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water.

In de nota Anders omgaan met water is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in onder andere bestemmingsplannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd. De watertoets is het vroeg informeren (van de waterbeheerder), het adviseren (door de waterbeheerder), het overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten. Op 22 december 2009 is de Waterwet (Wtw) in werking getreden. Uitgangspunt van de Wtw is een volledig beheer van het watersysteem. Op grond van de Wtw is er ook een goede samenhang tussen het waterbeleid en de ruimtelijke ordening. Ook het Bro bepaalt dat een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwingen inzicht moet geven in de gevolgen van het project voor de waterhuishouding en hoe deze gevolgen in planologische ontwikkelingen zijn betrokken. Omdat er alleen sprake is van gewijzigd gebruik en er niet gebouwd gaat worden heeft het plan geen invloed op het watersysteem en de waterketen. Dit betekent dat er verder geen contact hoeft te worden opgenomen met het waterschap Hunze en Aa's.

Conclusie

De conclusie is dat water geen belemmerende factor is voor het voorliggende bestemmingsplan met de daarin opgenomen bestemmingen en regels.

4.6 Verkeer en parkeren

Het planvoornemen behelst onder andere een kleiner bestemmingsoppervlak m.b.t. de bestemming 'bedrijf'. Het toevoegen van de bestemming 'wonen' leidt niet tot de bouw van een extra woning.

Er dient voldaan te worden aan de geldende gemeentelijke parkeernormen die is vastgelegd in het bestemmingsplan Herziening Parkeren 2021. Op grond van artikel 4.1 van dit bestemmingsplan is de volgende parkeerregel bij bouwen en gebruikswijziging opgenomen: bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik is verzekerd dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd alsmede in stand wordt gehouden op eigen terrein voor motorvoertuigen en/of (brom)fietsen. Artikel 4.2 geeft aan wanneer er sprake is van voldoende parkeergelegenheid: Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan de door burgemeester en wethouders vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, met inbegrip van de daarin opgenomen afwijkingmogelijkheden. Indien de beleidsregels worden gewijzigd, is sprake van voldoende parkeergelegenheid wanneer aan die gewijzigde regels wordt voldaan.

Er is in onderhavig bestemmingsplan geen sprake van bouwactiviteiten. De belangrijkste wijziging is het omzetten van de bestemming van een bedrijfswoning naar regulier wonen. Omdat ook de bedrijfsoppervlakte wordt verkleind, neemt de parkeerbehoefte zelf af. Het parkeren kan nog steeds op eigen erf plaatsvinden.

Conclusie Er is sprake van een lichte afname van verkeersbewegingen. Er zijn, conform de geldende parkeernormen, voldoende auto- en fietsparkeerplaatsen aanwezig. Het aspect Verkeer en parkeren zorgt niet voor belemmeringen bij deze bestemmingsplanwijziging.

4.7 Milieu

4.7.1 M.e.r.-beoordeling

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmerplichtig, projectmerplichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r.-drempelwaarden opgenomen. Wanneer niet voldaan wordt aan de drempelwaarden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarbij lettend op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D 11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen. Dit bestemmingsplan maakt slechts één woning mogelijk en is daarom niet rechtstreeks planmer, projectmer, of mer-beoordelingsplichtig.

Sinds 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden (artikel 2, lid 5 onder b). Op grond van deze aanpassing is een vormvrije m.e.r.-beoordeling door het bevoegd gezag nodig voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D, maar die beneden de drempelwaarden vallen. Dit betekent dat voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie moet worden opgesteld.

Kenmerken van het project

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Middelberterweg 44 en 44a

Ruimtelijk gezien wijzigt er in de toekomstige situatie niet veel. De voormalige dienstwoning Middelberterweg 44, die nu als kantoor fungeert, wordt weer een dienstwoning. Echter in het huidige bestemmingsplan is deze ook al als bedrijfswoning bestemd. De huidige bedrijfsloods blijft gehandhaafd en dient voor opslag van materiaal en materieel met betrekking tot de shovelhandel. De huidige bedrijfswoning aan de Middelberterweg 44a, die via een omgevingsvergunning is vergund, zal in dit bestemmingsplan als een reguliere woning worden bestemd.

Het project bestaat dus uit de realisatie van één woning op het perceel Middelberterweg 44a. Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 7245 m². Hiermee blijft het project ruim onder de drempelwaarde van 2000 woningen en een oppervlakte van 100 hectare. Er is qua omvang sprake van een relatief klein project. Dit noodzaakt niet tot een volledige m.e.r.-procedure.

Plaats van het project

Het plangebied ligt niet in een gevoelig gebied, zoals een Natura 2000-gebied of een verbindingszone binnen het Natuurnetwerk Nederland. De locatie ligt binnen de stedelijke structuur van Groningen, op een locatie die in het verleden ook al voor woningbouw in gebruik is geweest. Het betreft een plek voor woningbouw. De plaats van het project noodzaakt niet tot een volledige m.e.r.-procedure.

Kenmerken potentiële effecten

Een woningbouwlocatie heeft geen belangrijke uitstraling van milieueffecten naar de omgeving. Te verwachten effecten hangen samen met de verkeersaantrekkende werking en mogelijk veranderingen in de waterhuishouding. Het bereik van het effect van een woningbouwlocatie is lokaal en heeft zeker niet een grensoverschrijdend karakter. Directe effecten zijn alleen aan de orde in de directe omgeving van het plangebied en op de ontsluitende wegen, tot aan de hoofdinfrastructuur. Significante effecten op het milieu zijn niet te verwachten. In de navolgende paragrafen wordt dieper op de effecten van de ontwikkeling op de omgeving en andersom ingegaan. De kenmerken van de effecten van het project noodzaken niet tot het volgen van een volledige m.e.r.-procedure. Uiteraard zal worden voldaan aan alle eisen op het vlak van de ecologie en de flora en fauna.

Conclusie

Door de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten treden geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de beoordeling van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen.

4.7.2 Bedrijven

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening alle aspecten en belangen betrokken te worden en zorgvuldig te worden afgewogen. Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging van milieubelastende en milieugevoelige functies. Uitgangspunt hierbij is dat enerzijds ter plaatse van de nieuwe gevoelige functies sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Anderzijds dienen de bestaande bedrijven hun huidige activiteiten binnen de bestaande milieuregelgeving en planologie voor te kunnen zetten en niet te worden beperkt.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden aangetoond dat een planvoornemen buiten de invloedssfeer van eventuele hinderlijke activiteiten in de omgeving valt en daarnaast geen belemmeringen oplevert voor nabijgelegen functies.

Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

In de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering worden twee omgevingstypen onderscheiden. Bij het omgevingstype 'rustige woonwijk of rustig buitengebied' wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden minimale richtafstanden gehanteerd, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie een zoneringsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies inhoudt. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' is sprake van functiemenging. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Hiertoe mogen de aangegeven minimale richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (de afstandsstap van 100 mag naar 50 meter, van 30 naar 10 en van 10 naar 0.).

Een bedrijfswoning die bij de inrichting (bedrijf) hoort, is bij vergunningverlening voor de eigen inrichting geen geluidsgevoelig object. Een nieuwe bedrijfswoning moet voor omliggende bedrijven wel als een geluidsgevoelig object worden beschouwd. Een bedrijfswoning is gewoon een woning. De vraag is of onderzocht moet worden of de transformatie van het gebouw **Middelberterweg 44** van kantoor naar dienstwoning getoetst moet worden aan de VNG-publicatie. Hoewel de dienstwoning in 2012 met een buitenplanse afwijking is afgewaardeerd tot kantoor, blijft bij afwijken van het bestemmingsplan de onderliggende bestemming onveranderd.

Nu de dienstwoning **Middelberterweg 44a** de functie van een reguliere woning krijgt, moet worden onderzocht of deze binnen de invloedssfeer ligt van eventuele hinderlijke activiteiten van het bedrijf waarvan de ze dienstwoning deel uit maakte. In het onderhavige geval is er sprake van een gemengd gebied. De VNG-brochure geeft de volgende definitie aan voor een gemengd gebied: 'Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid.' Aan de Middelberterweg bevinden zich naast woningen ook bedrijven en agrarische (bouw)percelen. Ook is er sprake van lintbebouwing.

Nu de bedrijfsactiviteiten zijn afgeschaald en de bestaande bedrijfsloods van 735 m² alleen nog maar wordt gebruikt voor opslag van materiaal en materieel met betrekking tot de shovelhandel, ressorteert dit bedrijf onder SBI-2008 / 52109: opslaggebouwen. Bij een dergelijk bedrijf geldt geluid met 30 meter als bepalende richtafstand. Omdat er sprake is van een gemengd gebied mag de richtafstand met één afstandsstap worden verkleind tot 10 meter.

Ten aanzien van het bepalen van de afstand tussen de bron en het gevoelige object dient gemeten te worden vanaf het bestemmingsvlak (de bedrijfsbestemming) tot aan daar waar het geluidsgevoelig object (inclusief vergunningsvrije mogelijkheden) gebouwd mag worden. Door de aanleg van een groenstrook bedraagt deze 10 meter. In de toekomstige situatie wordt dus voldaan aan bovengenoemde richtafstand.

Conclusie

Het planvoornemen kan met betrekking tot de aspecten Milieuzonering en Activiteitenbesluit als uitvoerbaar worden geacht.

4.7.3 Geluid (industrie, spoor en weg)

Ten aanzien van geluidshinder is de Wet geluidshinder (Wgh) (2012) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. Het onderhavige plan is niet gelegen op een industrieterrein of langs een spoorweg. Daarom is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaai van belang. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidshinder moet worden besteed. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds.

Binnen het plangebied worden geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. De Middelberterweg is aangewezen als 30-km/uur zone. Voor ontwikkelingen binnen dergelijke zones is geen toetsing aan de Wet geluidshinder noodzakelijk.

De Middelberterweg is een ondergeschikte route, die alleen een functie voor bestemmingsverkeer heeft. Door het afschalen van het bedrijf zal het bestemmingsverkeer iets afnemen.

Conclusie

Het aspect verkeerslawaai vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

4.7.4 Luchtkwaliteit

De Wet Milieubeheer geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet staan luchtkwaliteitsnormen voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). Een groot deel van de luchtverontreiniging in Groningen wordt van elders aangevoerd met de wind. Dit geldt vooral voor fijnstof. Met name voor NO₂ komen langs drukke wegen verhoogde concentraties voor.

Het 'Verslag luchtkwaliteit 2016 gemeente Groningen' geeft een beeld van de luchtkwaliteit in Groningen. Op de bijbehorende luchtkwaliteitskaart is per locatie/weg aan de hand van kleuren te zien wat de concentratie van luchtverontreiniging is. Het verslag en de kaart zijn gebaseerd op meetgegevens van het RIVM en op gedetailleerde modelberekeningen (conform het Besluit Regeling beoordeling luchtkwaliteit). Het verslag en de luchtkwaliteitskaart staan op het internet. Hierbij kan ook per woning kan worden ingezoomd om de plaatselijke concentraties van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) af te lezen.

Uit het verslag luchtkwaliteit en de luchtkwaliteitskaart 2016 blijkt dat in Groningen overall ruimschoots wordt voldaan aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Ook komen in Groningen geen situaties voor die uit het oogpunt van gezondheid als 'onvoldoende' moeten worden beoordeeld. Dit betekent dat er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmering is voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

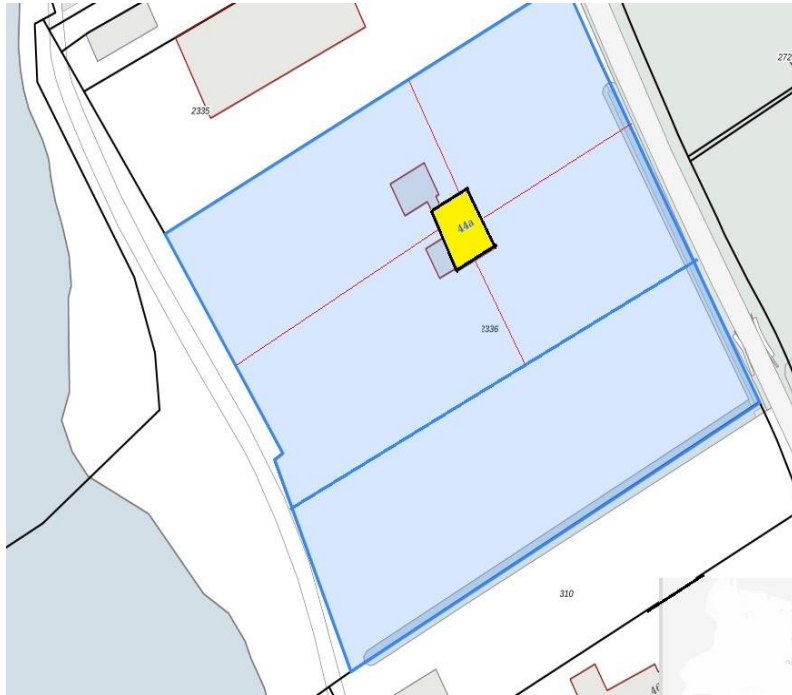
Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden getoetst aan de hiervoor gestelde grenswaarden. Een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) wordt als 'niet in betekende mate' beschouwd. Het project is 'in betekende mate' als de toename voor één of beide stoffen hoger is. Van een dergelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is sprake wanneer een ruimtelijk plan tot een toename van meer dan 1.853 voertuigbewegingen (van personenwagens) per weekdagemaal leidt.

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Middelberterweg 44 en 44a

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het ook zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige gebruikers niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties fijnstof. Om dit te toetsen is de luchtkwaliteit gecontroleerd aan de hand van de gegevens van de Atlas voor de Leefomgeving.

Voor PM_{2,5} geldt vanaf 1 januari 2015 een grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Deze bedraagt 25 µg/m³. Geconstateerd wordt dat in 2019 de concentratie fijnstof (PM_{2,5}) 7 µg/m³ bedroeg. Zie figuur 7.



Figuur 7.

Conclusie

Op grond van dit projectplan wordt een lichte afname van verkeersstromen verwacht. Er zal daarom geen verslechtering van de luchtkwaliteit plaatsvinden. Het plan moet worden beschouwd als 'niet in betekende mate' van invloed op de luchtkwaliteit. Daarnaast is er sprake van een acceptabele concentratie aan fijnstof. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

4.7.5 Externe Veiligheid (transport, bedrijven/instellingen en buisleidingen)

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). Om na te gaan welke risico's een rol spelen voor de onderhavige ontwikkeling is de risicokaart geraadpleegd. Een uitsnede van de risicokaart is opgenomen in onderstaand kaartje (figuur 8). In de nabije omgeving is op ruime afstand van ongeveer 450 meter ten oosten van het plangebied een risicobron aanwezig. Hier ligt namelijk een aardgasleiding van de Gasunie.



Figuur 8. Fragment Risicokaart.

Conclusie

Gelet bovenstaande brengt de uitvoering van het planvoornemen geen externe veiligheidsrisico's met zich mee. Daarnaast maakt het planvoornemen geen nieuwe risicobronnen mogelijk die tot veiligheidsrisico's kunnen leiden voor nabijgelegen kwetsbare objecten.

4.7.6 Bodem

Voor de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Met deze regelgeving streeft men naar een duurzaam gebruik van de bodem. Uit de regelgeving vloeit voort dat als het gaat om het realiseren van bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (langer dan twee uur per dag) mensen zullen verblijven, bodemonderzoek nodig kan zijn. Naar aanleiding van een verkennend bodemonderzoek van CSO-Milfact d.d. 3 oktober 2011 is de grond waarop de woning Middelberterweg 44a is gebouwd, gesaneerd. Het kantoor op het perceel Middelberterweg 44 is tot 2011 altijd in gebruik geweest als woning.

Bij het toepassen en hergebruik van grond gelden de regels uit het Besluit en de regeling Bodemkwaliteit en dient tevens de 'Nota Bodembeheer: Beleidsregels voor de toepassing van grond en baggerspecie op landbodem' in acht genomen te worden genomen.

Conclusie

Het gebruik m.b.t. de woning Middelberterweg 44a blijft ongewijzigd, namelijk wonen. De woning Middelberterweg 44 is in het verleden altijd als woning gebruikt. Vanaf 2012 kreeg dit gebouw een kantoorfunctie. In die zin wijzigt de intensiteit van het gebruik (aanwezigheid van personen meer dan twee uur per dag) niet. Kortom een bodemonderzoek kan achterwege gelaten worden.

4.7.7 Kabels, leidingen en straalpaden

In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur. In elk bestemmingsplangebied bevinden zich uiteraard ook kabels en leidingen voor distributie en huisaansluitingen, maar die worden niet in het plan opgenomen.

Conclusie

In het plangebied bevinden zich geen kabels en leidingen die een specifieke bescherming in het bestemmingsplan behoeven.

Hoofdstuk 5 Juridisch toelichting

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Middelberterweg 44 en 44a voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor beheer en ontwikkeling van het plangebied. Het is een plan op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee kunnen met direct recht omgevingsvergunningen worden verleend. De gekozen bestemmingen en de daarbij behorende regels geven helder aan welke functies op welke plaats zijn toegestaan.

Om de nodige flexibiliteit te waarborgen zijn tevens afwijkingsbevoegdheden opgenomen, alsmede een wijzigingsbevoegdheid. Binnen de bestemming 'Wonen' kan onder voorwaarden de situering en de vorm van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken worden aangegeven.

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) en het standaardbestemmingsplan van de gemeente Groningen. Daarin zijn de regels gestandaardiseerd. De bestemmingsregels zijn opgemaakt in een vaste indeling en bevatten in principe voor elke bestemming achtereenvolgens: een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, en waar nodig een vergunningenstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is digitaal gemaakt. De digitale verbeelding is variabel in schaal doordat kan worden in- en uitgezoomd, en bezit een meetfunctie. Het digitale plan is raadpleegbaar via het internet op www.ruimtelijkeplannen.nl.

De papieren (analoge) verbeelding bestaat uit één kaartblad met schaal 1:1000. Deze verbeelding is getekend conform de PRABPK 2012 (Praktijkrichtlijn Analoge Bestemmingsplankaart). De verbeelding geeft in samenhang met de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied aan.

5.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

In het plangebied vigeert momenteel het onderstaande bestemmingsplan. Deze wordt gedeeltelijk door het voorliggend bestemmingsplan vervangen.

Nr.	Bestemmingsplan	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
523	Lintdorpen en Ruischerbrug	26 juni 2013	n.v.t.

Naast de bovenstaande bestemmingsplannen geldt voor het plangebied momenteel een aantal aanvullende en uniforme voorschriften. Deze worden eveneens meegenomen en daarmee vervangen door het voorliggend bestemmingsplan. Het betreft onderstaande regelingen.

Nr.	Regeling	Vastgesteld door gemeenteraad
557	Facetherziening Parkeren	8 juni 2016
591	Herziening Bestemmingsregels Wonen 2	1 april 2020

5.3 Toelichting op de artikelen

5.3.1 Artikelsgewijze toelichting

De artikelen 1 tot en met 3 bevatten achtereenvolgens de in het plan gebruikte begrippen en hun definitie, de wijze waarop moet worden gemeten en de manier van omgaan met uitmetingsverschillen.

Met de definitie van een aantal begrippen is, vaak letterlijk, aangesloten bij de definitie, zoals opgenomen in bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor), dat op 1 november 2014 in werking is getreden. De definities 'achtererfgebied', 'bebouwingsgebied', 'daknok', 'dakvoet', 'hoofdgebouw', 'openbaar toegankelijk gebied' en 'voorerfgebied' zijn letterlijk overgenomen en met de definitie van 'erf' is aangesloten bij bijlage II van het Bor. Deze begrippen zijn vooral van belang voor de bij recht toegestane bijbehorende bouwwerken.

Achtererfgebied

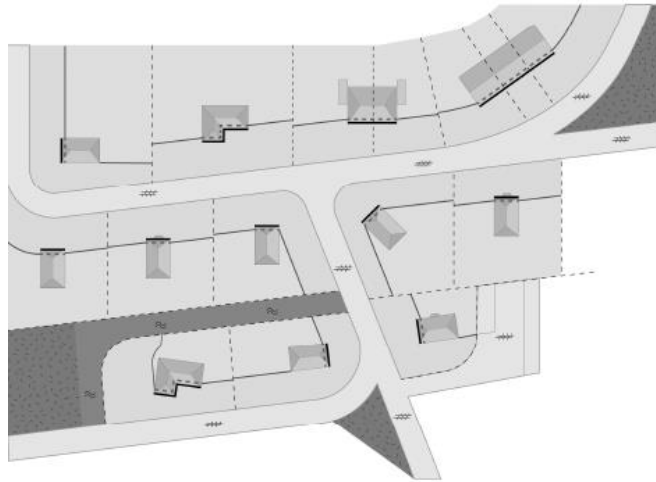
Omgevingsvergunningvrije bouwwerken, en dus ook de bijbehorende bouwwerken in dit bestemmingsplan, zijn vaak alleen toegestaan in het achtererfgebied.

Het achtererfgebied is het achtererf en het niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijerf.

De in dit bestemmingsplan opgenomen regeling is gebaseerd op het uitgangspunt dat aan de voorkant van hoofdgebouwen in beginsel niet mag worden gebouwd en aan de achterkant juist wel. Doel is de ruimtelijke kwaliteit van het publieke domein te beschermen.

Achtererfgebied

Legenda					
	hoofdgebouw		wegen		voorgevel
	achtererfgebied		openbaar groen		grens openbaar / privégebied
	voorerfgebied		openbaar water		grens voor / achtererfgebied
					perceelsgrens



Figuur 9. Achtererfgebied

De grens tussen voor- en achtererfgebied loopt door het hoofdgebouw op 1 meter achter de voorkant. Op 1 meter achter die voorkant komt die lijn uit de zijgevel van het hoofdgebouw; de lijn loopt vervolgens buiten het hoofdgebouw verder, evenwijdig aan het openbaar toegankelijk gebied dat grenst aan het perceel waarop zich het hoofdgebouw bevindt. Meestal bevindt dit openbaar toegankelijk gebied, dus ook het voorerfgebied, zich aan de voorzijde van een perceel. Maar in hoeksituaties bevindt zich ook aan de zijkant van het hoofdgebouw voorerfgebied.

Voor het bepalen van de situering van het achtererf is het van groot belang waar de voorgevel van een hoofdgebouw zich bevindt. Een bestemmingsplan bepaalt waar de voorgevel zich dient te bevinden. Als het bestemmingsplan hierover geen voorschriften geeft, is de feitelijke situatie doorslaggevend. Mede gebaseerd op jurisprudentie zijn er daarbij de volgende aanknopingspunten: de systematiek van huisnummering (dus waar zich het huisnummer bevindt), de zijde van het gebouw waar zich voordeur of hoofdingang bevindt, de plaats waar de brievenbus is aangebracht en de plaats waar de hoofdontsluiting van het perceel zich bevindt.

Bebouwingsgebied

Het bebouwingsgebied is het achtererfgebied met inbegrip van de aan het oorspronkelijk hoofdgebouw toegevoegde bijbehorende bouwwerken. Dit begrip is van belang om te kunnen bepalen hoeveel de maximale oppervlakte bedraagt van bijbehorende bouwwerken die in totaal (bij recht) aanwezig mogen zijn.

Openbaar toegankelijk gebied

Met openbaar toegankelijk gebied wordt bedoeld: gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is. Hieronder valt niet het restgroen dat niet bedoeld is om te betreden, c.q. kleine strookjes langs de gevels van woningen, of brandgangen (vaak paden langs achtertuinen).

Onder openbaar toegankelijk gebied valt ook vaarwater, dat geschikt is om te worden gebruikt door scheepvaart, waaronder pleziervaart, zoals een rivier, gracht, beek, kanaal of wetering. Doorsnee- sloten/smalle watergangen vallen hier niet onder.

Voorerfgebied

Het voorerfgebied betreft het erfdeel dat geen onderdeel uitmaakt van het achtererfgebied.

Het voorerfgebied is het gebied vóór de voorgevel plus 1 meter daarachter en de delen van het zijerf die naar openbaar toegankelijk gebied zijn gekeerd

Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor categorie 1 en 2 bedrijven, of daarmee naar aard en invloed gelijk te stellen bedrijven, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen. De bestaande bedrijfsloods mag alleen nog maar worden gebruikt voor opslag van materiaal en materieel met betrekking tot de shovelhandel. Deze mag dus niet meer als werkplaats worden gebruikt. De gebouwen mogen uitsluitend in een aangegeven bouwvlak worden gebouwd.

Artikel 4 Groen

De bestemming Groen omvat de hoofdgroenstructuur in het plangebied. Het gaat hierom groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, waterlopen en waterpartijen, waterkeringen en additionele voorzieningen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan die gerelateerd zijn aan de bestemming. Deze mogen maximaal 6 meter bedragen.

Artikel 5 Wonen -3

De regels van de bestemming Wonen zijn gericht op behoud en versterking van de ruimtelijke karakteristiek, maar het is niet de intentie het gebied geheel op 'slot' te zetten. Voor de hoofdgebouwen binnen de woonbestemming geldt dat zij uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd met inachtneming van de aangegeven goot- en/of bouwhoogte en de aangegeven dakhelling. De hoofdgebouwen mogen niet gesplitst worden in meerdere zelfstandige woningen. Uitzondering hierop is splitsing ten behoeve van mantelzorg.

Daarnaast zijn er regels opgenomen over goot- en bouwhoogte, maximale diepte en afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen met betrekking tot aangebouwde bijbehorende bouwwerken en vrije bijbehorende bouwwerken. Deze bouwwerken mogen inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in het achtererfgebied maximaal 90 m² bedragen.

Nadere eisen

In veel van de bestemmingen komt een nadere-eisen-regeling voor. Daarbij kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. verblijfssituatie:
Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening gehouden te worden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke daglichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.
- b. het straat- en bebouwingsbeeld:
Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:
 1. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;

2. een goede hoogte-breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.
- c. de verkeersveiligheid:
Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.
- d. de sociale veiligheid:
Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.
- e. de milieusituatie:
Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, als deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

Dit artikel bevat de anti-dubbelregel. De redactie is conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze bepaling is ervoor om te voorkomen dat dezelfde grond meer dan eens betrokken wordt bij de toets van de aanvraag om een omgevingsvergunning en daarmee meer gebouwd kan worden dan is toegestaan.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat de gebruiksregels die op alle bestemmingen van toepassing zijn. In het voorliggend bestemmingsplan zijn geen seksinrichtingen toegestaan. Reden is, dat de burgemeester en het college van burgemeester en wethouders, de raad gehoord, hebben besloten seksinrichtingen te concentreren in één concentratiegebied binnen de Diepenring en in de tippelzone. Daarbuiten wordt vestiging van prostitutie-inrichtingen tegengegaan. Het gemeentelijk beleid heeft onder meer ten doel om het woon- en leefklimaat te beschermen. De strijdigheid met de woonfunctie ontstaat door de ruimtelijke uitstraling door bijvoorbeeld aanstootgevende of storende uiterlijke kentekenen, en/of door de mogelijke verkeers- en parkeeroverlast.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel bevat een afwijkingsbevoegdheid, die op alle bestemmingen in het plangebied van toepassing zijn. Bedoeling van de bepaling is om relatief kleine afwijkingen van het bestemmingsplan toe te staan, zowel qua omvang als qua functie.

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 9 Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht. De redactie is conform de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 10 Slotregel

Dit artikel bevat de zogenaamde slotregel, die bedoeld is voor een eenduidige vastlegging van de naam van het bestemmingsplan.

Interpretatieve gebruiksbepalingen

Interpretatieve gebruiksbepalingen kunnen per bestemming worden opgenomen

wanneer binnen die betreffende bestemming behoefte is aan specifieke gebruiksregels of -verboden.

Wijzigingsbevoegdheid

Dit bestemmingsplan bevat geen algemene procedureregels voor wijzigingsplannen. De procedure hiervoor is nu voorgeschreven in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en heeft rechtstreekse werking. Dit artikel regelt dat deze procedure de weg moet volgen die is voorgeschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent een terinzagelegging van 6 weken, gedurende welke zienswijzen kunnen worden ingediend. Burgemeester en wethouders besluiten vervolgens binnen 8 weken over de vaststelling van het wijzigingsplan.

5.3.2 Toelichting regeling van vrije beroepsactiviteiten en bedrijfsmatige

De begrippen aan huis verbonden beroep en vrij beroep worden vaak synoniem gebruikt, zo ook in dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om deze beroepen -met behoud van de woonfunctie- uit te oefenen *in een woning en in de daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken*.

In het algemeen is het verboden om gronden en bouwwerken met een woonbestemming te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met die woonbestemming. Een ander gebruik dan wonen is daarmee niet toegestaan. In de jurisprudentie is echter bepaald dat het vestigen van een vrij beroep onder voorwaarden niet in strijd is met de woonbestemming (tenzij het bestemmingsplan expliciet het tegendeel bepaalt). Onder een 'vrije beroepsbeoefenaar' wordt verstaan: 'iemand die wordt gevraagd om zijn individuele, persoonlijke kwaliteiten, die in het algemeen op artistiek of academisch/HBO-niveau liggen'. In de praktijk is het onderscheid moeilijk aan te geven. Bij vrije beroepen valt te denken aan: advocaat, accountant-administratieconsulent, alternatieve genezer, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huidtherapeut, huisarts, interieurarchitect, juridisch adviseur, kunstenaar, logopedist, makelaar, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatieadviseur, orthopedagoog, psycholoog, raadgevend adviseur, redacteur, registeraccountant, stedenbouwkundige, tandarts, tandarts-specialist, (al dan niet beëdigd) tolk-vertaler, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige. Het gaat veelal om een *eenpersoonsbedrijf*.

Volgens de jurisprudentie is de uitoefening van een vrij beroep binnen de woonbestemming slechts toegestaan als het beroep wordt uitgeoefend door de bewoner van het pand, het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en de ruimtelijke uitwerking of uitstraling van het beroep in overeenstemming is met de woonfunctie.

Dit bestemmingsplan sluit aan bij de jurisprudentie en bezigt de term aan huis verbonden beroepen. Die zijn als volgt gedefinieerd:

het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/ of de daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken kan worden uitgeoefend, mits:

- 1. het beroep door de bewoner van het pand wordt uitgeoefend, en*
- 2. de woonfunctie in overwegende mate intact blijft, en*

ontwerp

3. *waarbij het beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.*

Voor dergelijke activiteiten in een woning en/of de daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken is geen omgevingsvergunning nodig.

Of een de uitstraling van een bepaald gebruik in overeenstemming is met de functie woondoeleinden wordt beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

1. de aard van het gebruik
2. de omvang van het gebruik
3. de intensiteit van het gebruik

Ad a. Bij de 'aard' van het gebruik kan men denken aan een beroep dat naar zijn aard (ernstige) hinder voor zijn omgeving oplevert, of dat naar zijn aard grote verkeersproblemen zal opleveren. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer of een onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

Ad b. Bij de 'omvang' van het gebruik is relevant of het gebruik meerdere ruimten of gebouwen in beslag neemt, welk gedeelte van het gebouw door het gebruik in beslag wordt genomen, hoeveel vierkante meter het gebruik in beslag neemt.

Ad c. Bij de 'intensiteit' van het gebruik kan worden gedacht aan frequent of incidenteel gebruik.

Als volgens de criteria blijkt dat de uitstraling van het gebruik niet te rijmen valt met de woonbestemming, dan is het gebruik strijdig met de woonbestemming.

Aan huis verbonden beroepen in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk

Een aan huis verbonden beroep mag in beginsel alleen worden uitgeoefend in de woning of in aangebouwde bijbehorende bouwwerken. Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep *in* vrijstaande bijbehorende bouwwerken is een omgevingsvergunning nodig om af te mogen wijken van het bestemmingsplan. Hiertoe is een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen in lid 25.6.

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Middelberterweg 44 en 44a

Hoofdstuk 6 Participatie, inspraak en overleg

6.1 Participatie

Participatie

Op grond van artikel 2 lid 4 Algemene inspraakverordening Groningen 2005 hoeft er geen inspraak plaats te vinden als het gaat om een wijziging van beleid of van een besluit van algemene strekking van ondergeschikte betekenis. Deze bestemmingsplanwijziging is van ondergeschikte betekenis omdat de ruimtelijke impact wordt verminderd door het verplaatsen van de hoofdactiviteiten van het bedrijf. Bovendien is voor de huidige vrijstaande dienstwoning al een vergunning uitgegeven. Het huidige kantoor was voorheen een bedrijfswoning en wordt met deze wijziging weer als bedrijfswoning in gebruik genomen. Verder gaat het hier om een bestemmingsplanwijziging in een buurt met weinig omwonenden en heeft de eigenaar bevestigd dat hij de naaste burens op de hoogte heeft gesteld van zijn plannen. Op deze manier is er voldoende participatie gegeven aan het project.

6.2 Inspraak

Ontwerp bestemmingsplan

In het kader van de bestemmingsplanprocedure, zoals bepaald in de Wet ruimtelijke ordening, ligt het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage. Binnen deze termijn kan eenieder een zienswijze indienen. Dan zal duidelijk worden hoe men tegen het plan aankijkt.

Indien noodzakelijk wordt het bestemmingsplan aangepast aan de hand van de zienswijzen. Vervolgens wordt het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vastgesteld. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State

6.3 Overleg

Volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening pleegt de gemeente met betrekking tot dit bestemmingsplan overleg met de besturen van betrokken gemeenten, waterschappen en diensten van provincie en Rijk. Versnelling van besluitvormingsprocedures is één van de doelstellingen van de Wet ruimtelijke ordening. Als mogelijke vertrager in de procedure is het vooroverleg genoemd. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is.

Het plan is voor het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening verzonden aan Waterschap Hunze en Aa's en provincie Groningen.

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Middelberterweg 44 en 44a

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid / exploitatie

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingsveranderingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan Middelberterweg 44 en 44a heeft echter betrekking op een reeds bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten. De door de gemeente te maken kosten bestaan uitsluitend uit plankosten en de kosten van onderzoek, dat nodig is met het oog op de voorbereiding van het plan. Deze uitgaven komen ten laste van de algemene middelen van de gemeente.

De geprojecteerde ontwikkeling betreft een particulier initiatief van de aanvrager en zal op eigen grondgebied plaatsvinden. Uit het project vloeien geen financiële consequenties voor de gemeente voort. De te maken kosten worden gedekt door de leges en door kostenverhaal op grond van de met de initiatiefnemer af te sluiten exploitatie-overeenkomst. Er zijn geen inrichtings- of faseringseisen e.d. zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro nodig. Dit betekent dat van een exploitatieplan wordt afgezien: de kosten worden op andere wijze verzekerd en het stellen van verdere eisen via een dergelijk plan is niet nodig.

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Middelberterweg 44 en 44a

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Middelberterweg 44 en 44a met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP656Middelbweg44a-ow01 van de gemeente Groningen.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan Middelberterweg 44 en 44a, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP656Middelbweg44a-ow01.

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 bebouwing:

een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.7 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.11 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.12 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.13 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.14 maatvoeringsgrens:

een op de verbeelding geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.

1.15 maatvoeringsvlak:

een op de verbeelding geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.

1.16 aan huis verbonden beroep:

het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/ of de daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken kan worden uitgeoefend, mits:

1. het beroep door de bewoner van het pand wordt uitgeoefend, en
2. de woonfunctie in overwegende mate intact blijft, en
3. waarbij het beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.17 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.18 additionele voorzieningen:

voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.

1.19 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.20 bedrijfswoning /dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.21 bestaand:

op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand.

1.22 bestaande kamerverhuur:

1. kamerverhuur die is toegestaan op grond van een onttrekkingsvergunning Huisvestingsverordening en die is verleend vóór de datum van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, met dien verstande dat het aantal bewoners/huurders van en het aantal kamers dat ten tijde van de inwerkingtreding van het plan aanwezig is in een kamerverhuurpand niet mag worden vergroot;
2. legale kamerverhuur in panden waarvoor geen onttrekkingsvergunning Huisvestingsverordening nodig is, met dien verstande dat het aantal bewoners/huurders van en het aantal kamers dat ten tijde van de inwerkingtreding van het plan aanwezig is in een kamerverhuurpand niet mag worden vergroot.

1.23 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.

1.24 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kapverdieping en dakopbouw ten behoeve van technische voorzieningen.

1.25 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoelt om ter plaatse te functioneren, met inbegrip van de daarvan deel uitmakende bouwwerkgebonden installaties.

1.26 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is tevens functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

1.27 bruto vloeroppervlakte:

de som van de oppervlaktes van alle bouwlagen van een gebouw, gemeten op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.

1.28 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.29 daknok:

hoogste punt van een schuin dak.

1.30 dakvoet:

hoogste punt van een schuin dak.

1.31 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.32 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw voor zover dit bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt.

1.33 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.

1.34 erfinrichtingsplan:

een plan waarin met toepassing van de maatwerkmethode in overleg met het betrokken bedrijf de omvang, situering en ruimtelijke inrichting van het bouwperceel en de landschappelijke inpassing van de bebouwing en opslag- of andere voorzieningen, geen bouwwerken zijnde, zijn vastgelegd;

1.35 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.36 gebruiksoppervlakte woonfunctie:

de oorspronkelijke vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaald volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld.

1.37 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg.

1.38 geluidsgevoelige objecten:

woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en elk ander gebouw waar gedurende een langere periode van de dag mensen verblijven.

1.39 geluidszoneringplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.40 gevellijn:

de als zodanig op de verbeelding aangegeven lijn, waarin de voorgevel van een woning moet zijn geplaatst.

1.41 grondgebonden woning:

een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneengebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

1.42 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.43 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.44 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.45 hoofdmassa van de bebouwing:

het hoofdgebouw exclusief architectonisch ondergeschikte delen die door de vorm onderscheiden kunnen worden van dit hoofdgebouw.

1.46 huishouden:

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; daaronder niet begrepen kamerverhuur.

1.47 huisvesting in verband met mantelzorg:

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning

1.48 kamerverhuur:

ruimte(n) in een (deel van een) gebouw die geschikt is (zijn) of geschikt te maken is (zijn) voor (nacht)verblijf, niet zijnde een logiesfunctie als bedoeld in het Bouwbesluit of niet zijnde een (zelfstandige) woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, ongeacht de duur van het verblijf en al dan niet tegen betaling.

1.49 kamerverhuurpand:

een gebouw of een deel van een gebouw met of geschikt te maken voor vier of meer woonvertrekken, niet vallende onder het begrip logiesgebouw en/of logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit en niet zijnde een zelfstandige woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, waarin (ongeacht de duur van het verblijf) (aan) drie of meer personen (al dan niet tegen betaling) nachtverblijf wordt verschaft (hebben).

1.50 kantoor:

een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige, financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een publiekgerichte baliefunctie.

1.51 kap:

een door tenminste één hellend dakvlak omsloten dak dat meer dan 50% van de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping omvat.

1.52 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

1.53 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden.

1.54 mantelzorg:

zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie

1.55 meergeneratiewoning:

een geschakelde, zelfstandige wooneenheid met inpannige verbinding voor ouderen of mensen met een beperking en hun familie waarbij de familie mantelzorg verleent.

1.56 NEN:

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm

1.57 netto vloeroppervlak:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) vloeroppervlakte van horecagelegenheden, kantoren, winkels, bedrijven of instellingen uitgezonderd de daartoe behorende magazijnen en overige dienst ruimten.

1.58 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20 meter boven peil is gelegen.

1.59 oorspronkelijk hoofdgebouw:

Het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.

1.60 oorspronkelijke vloeroppervlakte:

de vloeroppervlakte volgens de aanvraag van de omgevingsvergunning dan wel bouwvergunning op grond waarvan de woning is opgericht.

1.61 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.62 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is

1.63 peil:

- a. voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde: het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke niet bij het verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.64 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.65 recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan

1.66 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie.

1.67 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.68 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.69 vloerindex:

de verhouding van de bruto vloeroppervlakte van een gebouw (niet inbegrepen de kapverdieping en ondergrondse bebouwing) tot de grondoppervlakte van een perceel, gelegen binnen de bouwgrens.

1.70 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van achtererfgebied.

1.71 voorgevel:

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, de gevel aan de zijde van de weg, waarop de hoofdtoegang van het gebouw is ontsloten.

1.72 voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.73 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.74 woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

1.75 woon-werkcombinaties:

het wonen in combinatie met aan de woonfunctie ondergeschikte kantoor- en werkfuncties in de vorm van aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

1.76 zakelijke dienstverlening:

het verlenen van diensten, al dan niet in een kantoorgebouw, op administratief, financieel en juridisch gebied, alsmede op het gebied van de informatie- en communicatietechnologie, de verhuur en handel in onroerend goed, architecten-, onderzoeks-, marketing-, uitzend- en beveiligingsbureaus en daarmee naar de aard vergelijkbare vormen van dienstverlening

1.77 zelfstandige woning:

de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik die in functioneel opzicht zelfstandig is

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten: .

2.1 lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken en / of de buitenkant dakoverstek en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 meter buiten beschouwing blijven.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 horizontale diepte van een gebouw:

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 de hoogte van een bouwlaag:

de hoogte tussen de bovenkanten van boven elkaar gelegen vloeren, of tussen bovenkant vloer en vlakke afdekking, welke hoogte niet meer mag bedragen dan in de bouwregels is bepaald.

2.9 bruto vloeroppervlakte van een bouwlaag:

op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.

2.10 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.11 uitmetingsverschillen

voor zover op de verbeelding niet anders is aangegeven, wordt de vaststelling van afmetingen bepaald door middel van meting op de verbeelding, met dien verstande dat:

- a. de maatbepaling tot op 1 meter nauwkeurig geschiedt, en
- b. de maat van de openbare ruimte wordt berekend naar de ter plaatse geldende werkelijke situatie, behoudens indien de grenslijn van de bebouwing niet in de bestaande voorgevellijn is geprojecteerd.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende bijlagen bij de regels bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, of daarmee naar aard en invloed gelijk te stellen bedrijven, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen;
- b. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat per bedrijf maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- c. additionele voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 3.1 genoemde doeleinden;
- b. Het is verboden een woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer woningen.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. De goot- en bouwhoogte mogen maximaal de aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen;
- c. Het aantal bedrijfswoningen mag maximaal 1 bedragen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,50 meter bedragen;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verblijfssituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Voor een toelichting zie de juridische toelichting paragraaf 5.3.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder b voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 3.1 onder a zijn toegestaan;
- b. het repareren en onderhouden van shovels;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning anders dan als een bedrijfswoning;
- e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur en beschermd wonen;
- f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door één huishouden;
- g. het gebruik van een woning als meer dan één zelfstandige woning;
- h. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- i. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als afzonderlijke woning;
- j. het gebruik van de gronden voor recreatief nachtverblijf.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. waterkeringen;
- e. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen, met dien verstande dat voor de zend- en ontvanginstallatie de maximale hoogte 40 meter bedraagt.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. ter plaatse van het adres Middelberterweg 44 en 44a het gebruik van de gronden en bebouwing conform de bestemming 'Wonen - 3' uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing overeenkomstig bijlagen bij de regels bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan is gerealiseerd en kwantitatief en kwalitatief in stand wordt gehouden.
- b. het veranderen van het profiel van de groenstructuren ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

Artikel 5 Wonen - 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen -3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zelfstandige woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, meer dan 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft op of boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- c. additionele voorzieningen.

5.1.1 Bouwregels

a Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde doeleinden;
- b. Het is verboden een woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

b Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. De afstand tussen vrijstaande hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand geldt;
- c. De bouw- en goothoogte mogen maximaal de aangegeven bouw- en goothoogte bedragen;
- d. De dakhelling bedraagt minimaal 30 en maximaal 60°.

c Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend aan de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de goot- en bouwhoogte maximaal de bestaande goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt;
 2. de dakhelling minimaal 30 en maximaal 60° bedraagt;
 3. de maximale diepte, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 5 meter bedraagt;
 4. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, minimaal 1 meter bedraagt;
 5. uitbreiding van geluidgevoelige bebouwing richting de geprojecteerde ontsluitingsweg van Meerstad ter hoogte van de bebouwing aan de Middelberterweg niet is toegestaan.
- b. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 3,50 en 7 meter bedraagt;
 2. de dakhelling minimaal 30 en maximaal 60° bedraagt;

ontwerp

3. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, minimaal 1 meter bedraagt.
- c. Door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied maximaal 90 m² bedragen, met dien verstande dat achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.

d Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. Voor zover het niet erf- of perceelsafscheidings betreft mogen de bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend in achtererfgebied worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 meter bedragen en achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 meter;
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen.

5.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verblijfssituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Voor een toelichting zie de juridische toelichting paragraaf 5.3.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.1.1.2 onder c voor vergroting van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 2 meter;
- b. lid 5.1.1.2 onder d voor verkleining van de minimale dakhelling van hoofdgebouwen tot niet minder dan 20° c.q. voor het geheel of gedeeltelijk voorzien van een hoofdgebouw van een plat dak, met dien verstande dat bij een platte afdekking de goothoogte de maximale bouwhoogte is;
- c. lid 5.1.1.2 onder d voor vergroting van de maximale dakhelling van hoofdgebouwen tot maximaal 80°;
- d. lid 5.1.1.3 onder a.1 voor het vergroten van de toegestane goot- en bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- e. lid 5.1.1.3 onder a.2 voor het verkleinen van de minimale dakhelling tot 0°, met dien verstande dat bij een platte afdekking de goothoogte de maximale bouwhoogte is;
- f. lid 5.1.1.3 onder a.3 voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing tot maximaal 6 meter;
- g. lid 5.1.1.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;

- h. lid 5.1.1.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
 1. de goot- en bouwhoogte maximaal de bestaande goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw, dan wel de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte bedraagt;
 2. de dakhelling minimaal 20 en maximaal 80° bedraagt;
 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 5 meter bedraagt;
 4. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, minimaal 1 meter bedraagt.
- i. lid 5.1.1.3 onder b.2 voor het verkleinen van de minimale dakhelling van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot 0°, met dien verstande dat bij een platte afdekking de goothoogte de maximale bouwhoogte is;
- j. lid 5.1.1.3 onder b.3 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- k. lid 5.1.1.3 onder b voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het voorerfgebied, met dien verstande dat:
 1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevel moet zijn gesitueerd;
 2. de goot- en bouwhoogte maximaal de bestaande goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw, dan wel de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte bedraagt;
 3. de dakhelling minimaal 20 en maximaal 80° bedraagt;
 4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 100m² bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
- l. lid 5.1.1.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied tot maximaal 100m² waarbij achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

5.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 5.3.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woon- en leefsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken als afzonderlijke woning voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 5.1 is toegestaan;
- e. het gebruik van hoofdgebouwen voor meer dan één woning per hoofdgebouw;
- f. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur en beschermd wonen;

ontwerp

- g. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door één huishouden;
- h. het gebruik van een woning als meer dan één zelfstandige woning;
- i. ter plaatse van het adres Middelberterweg 44 en 44a het gebruik van de gronden en bebouwing conform de bestemming 'Wonen - 3' uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing overeenkomstig bijlagen bij de regels bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan is gerealiseerd en kwantitatief en kwalitatief in stand wordt gehouden.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.4 onder c en d voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van:
 - 1. een aan huis verbonden beroep;

met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van de functies genoemd onder dient ondergeschikt te zijn;
- b. de woonfunctie nadrukkelijk in het hoofdgebouw aanwezig blijft;
- c. de bedrijvigheid alleen in de gebouwen wordt gehuisvest en er geen opslag van goederen en materialen buiten de gebouwen plaatsvindt;

Het gestelde in lid 5.3.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gewijzigd dan wel op de verbeelding nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits:

- a. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 5.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Middelberterweg 44 en 44a

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, schroot- en afbraak- en bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen, anders dan in verband met het normale onderhoud of ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een automaten/amusementshal;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor standplaatsen voor woonwagens;
- e. ter plaatse van het adres Middelberterweg 44 en 44a het gebruik van de gronden en bebouwing conform de bestemming 'Wonen' wanneer de landschappelijke inpassing overeenkomstig Bijlage 2 (landschappelijk inpassingsplan) niet wordt gerealiseerd en kwantitatief en kwalitatief in stand wordt gehouden.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijkingsbevoegdheid

Voor zover zulks niet op grond van een andere bepaling van de regels kan worden toegestaan, kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de voorgeschreven maximale maten, afmetingen en percentages tot ten hoogste 10% of 1 meter;
- b. voor aanpassing in geringe mate van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. voor overschrijding van de bouw- en/of maatvoeringsgrenzen:
 1. indien een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
 2. ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, lift- en trappenhuizen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
- d. voor overschrijding van de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en buitentrappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting maximaal 25 m² bedraagt;
 2. deze bouwhoogte met maximaal 25% wordt overschreden;
- e. voor het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes voor zakelijke doeleinden, zoals kiosken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met een maximale inhoud van 50 m³;
- f. voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut en voor duurzame energieopwekking, zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreducerstations, pompgebouwen voor warmte-koudeopslag en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200 m³, met dien verstande dat voor ondergrondse bouwwerken geen maatvoeringsbeperkingen gelden;
- g. voor het oprichten van containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, als bedoeld in artikel 1.1., eerste lid, Wet milieubeheer, met een maximale inhoud van 200 m³, met dien verstande dat voor ondergrondse containers geen maatvoeringsbeperkingen gelden;
- h. voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur;
- i. voor het bouwen van een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking op een dak van een bouwwerk;
- j. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals vlaggenmasten, reclame-uitingen tot een maximale hoogte van 6 meter, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen;
- k. voor het innemen van een standplaats voor straathandel;
- l. voor het oprichten van geluidwerende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 4 meter;
- m. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter vanaf peil, met dien verstande dat voor reclame-uitingen een maximale hoogte van 6 meter geldt;
- n. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot maximaal 40 meter vanaf peil.

8.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 8.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Middelberterweg 44 en 44a

- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Middelberterweg 44 en 44a.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Middelberterweg 44 en 44a

Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
01	01	-	landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	2
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	3.1
15	10, 11	-	vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	4.2
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m ²	3.2
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m ²	3.1
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m ²	3.1
151	101, 102	7	- loonslachterijen	3.1
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:	
152	102	2	- conserveren	4.1
152	102	3	- roken	4.2
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o. > 1000 m ²	4.2
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m ²	3.2
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	3.1
1531	1031	0	Aardappelproducten fabrieken:	
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	4.2
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	3.1
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	3.2
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	3.2

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	3.2	
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	4.2	
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2	
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:		
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1	
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2	Z
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:		
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1	
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2	Z
1543	1042	0	Margarinefabrieken:		
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1	
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2	Z
1551	1052	0	Zuivelproducten fabrieken:		
1551	1051	3	- melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2	
1551	1051	4	- melkproducten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	4.2	Z
1551	1051	5	- overige zuivelproducten fabrieken	4.2	
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m ²	3.2	
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	2	
1561	1061	0	Meelfabrieken:		
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	4.2	Z
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	4.1	
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	4.1	
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:		
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	4.1	
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	4.2	Z
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:		
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	4.2	
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1	
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	4.2	Z

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1	
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:		
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2	
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	3.2	
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2	
1583	1081	0	Suikerfabrieken:		
1583	1081	1	- v.c. < 2.500 t/j	5.1	
1583	1081	2	- v.c. >= 2.500 t/j	5.3	Z
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:		
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ²	3.2	
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2	
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m ²	3.2	
1585	1073		Deegwarenfabrieken	3.1	
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:		
1586	1083	2	- theepakkerijen	3.2	
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1	
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1	
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1	
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:		
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	3.2	
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	4.2	
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4.1	
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	4.2	
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:		
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	4.1	
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	4.2	
1596	1105		Bierbrouwerijen	4.2	
1597	1106		Mouterijen	4.2	
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2	

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
16	12	-	verwerking van tabak	
160	120		Tabakverwerkende industrie	4.1
17	13	-	vervaardiging van textiel	
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2
172	132	0	Weven van textiel:	
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	3.2
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	4.2
173	133		Textielveredelingsbedrijven	3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	3.1
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
18	14	-	vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	3.1
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
19	15	-	vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)	
191	151, 152		Lederfabrieken	4.2
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	3.1
20	16	-	houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.	
2010.1	16101		Houtzagerijen	3.2
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:	
2010.2	16102	1	- met creosootolie	4.1
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	3.1
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	3.1
21	17	-	vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren	
2111	1711		Vervaardiging van pulp	4.1
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:	
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	3.1
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	4.1 Z
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	4.2 Z
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:	
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	3.2
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	4.1 Z
22	58	-	uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
23	19	-	aardolie-/steenkoolverwerk. ind.	
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	4.2
2320.2	19202	C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	4.2
24	20	-	vervaardiging van chemische producten	
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:	
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:	
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:	
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:	
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2	Z
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):		
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	4.2	
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:		
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	4.2	
2441	2120	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:		
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	4.2	
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:		
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1	
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	4.2	
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	4.2	
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:		
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	3.2	
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	3.2	
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1	
2466	205903	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	4.1	
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	4.2	
25	22	-	vervaardiging van producten van rubber en kunststof		
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	4.2	
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:		
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	3.1	
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	4.1	
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	3.2	
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:		
252	222	1	- zonder fenolharsen	4.1	
252	222	2	- met fenolharsen	4.2	
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1	

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
26	23	-	vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsprodukten	
261	231	0	Glasfabrieken:	
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
261	231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	4.2 Z
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	4.2
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	4.1
264	233	B	Dakpannenfabrieken	4.1
2651	2351	0	Cementfabrieken:	
2652	235201	0	Kalkfabrieken:	
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2653	235202	0	Gipsfabrieken:	
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:	
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	4.1
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	4.2
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:	
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	3.2
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2 Z
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:	
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	3.2
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	4.2 Z
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:	
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	3.2
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	4.2 Z

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m ²	3.2
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m ²	3.1
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	4.2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:	
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	4.2
2682	2399	A2	- p.c. >= 100 t/u	5.1 Z
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):	
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	4.2 Z
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	4.1
2682	2399	C	Minerale productenfabrieken n.e.g.	3.2
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	4.1
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	4.2 Z
27	24	-	vervaardiging van metalen	
272	241	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:	
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:	
273	243	1	- p.o. < 2.000 m ²	4.2
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:	
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	4.2
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:	
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:	
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:	
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
28	25, 31	-	vervaard. en reparatie van produkten van metaal (excl. mach./transportmidd.)	
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:	
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	3.2
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	3.1
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	4.1
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	4.2 Z
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:	
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	4.2
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	3.1
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2851	2561, 3311	1	- algemeen	3.2
2851	2561, 3311	10	- stralen	4.1
2851	2561, 3311	11	- metaalharderen	3.2
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	3.2
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opsputten van zink)	3.2
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	3.2
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	3.2
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2
2851	2561,3311	6	- anodiseren, eloxeren	3.2
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	3.2
2851	2561, 3311	8	- emaileren	3.2
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m2	3.1
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	4.1

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2	3.1
29	27, 28, 33	-	vervaardiging van machines en apparaten	
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:	
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	3.2
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	4.1
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2 Z
30	26, 28, 33	-	vervaardiging van kantoormachines en computers	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
31	26, 27, 33	-	vervaardiging van over. elektr. machines, apparaten en benodigd.	
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	4.1
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2
315	274		Lampenfabrieken	4.2
32	26, 33	-	vervaardiging van audio-, video-, telecom-apparaten en -benodigd	
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
33	26, 32, 33	-	vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
34	29	-		

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
34	29		vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers	
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven	
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	4.1
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	4.2 Z
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	4.1
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	3.2
35	30	-	vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens)	
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
351	301, 3315	1	- houten schepen	3.1
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	3.2
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	4.1
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
352	302, 317	1	- algemeen	3.2
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2 Z
353	303,3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	4.1
354	309		Rijwiel- en motorrijwiefabrieken	3.2
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2
36	31	-	vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.	
361	310	1	Meubelfabrieken	3.2
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
364	323		Sportartikelenfabrieken	3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
37	38	-			
37	38	-	voorbereiding tot recycling		
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:		
372	383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	4.2	
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	4.2	
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	4.2	
40	35	-	productie en distrib. van stroom, aardgas, stoom en warm water		
40	35	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)		
40	35	A1	- kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	5.2	Z
40	35	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	5.1	Z
40	35	A3	- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in	5.1	Z
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:		
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2	
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:		
40	35	C1	- < 10 MVA	2	
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	3.1	
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	3.2	
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	4.2	Z
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:		
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	4.2	
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1	
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:		
40	35	E1	- stadsverwarming	3.2	

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
41	36	-	winning en ditributie van water	
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3.1
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	2
41	36	B2	- 1 - 15 MW	3.2
41	36	B3	- >= 15 MW	4.2
45	41, 42, 43	-	bouwnijverheid	
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m ²	3.2
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	2
50	45, 47	-	handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
501	451		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	3.2
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	3.2
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	3.1
51	46	-		
51	46	-	groothandel en handelsbemiddeling	
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	3.1
5121	4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	4.2
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2
5123	4623		Grth in levende dieren	3.2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1

Z

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	3.1
5134	4634		Grth in dranken	2
5135	4635		Grth in tabaksproducten	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1
5148.7	46499	5	- munitie	2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:	
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	4.1
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	4.2
5151.3	46713		Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	3.2
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:	
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m2	4.2
5152.2 .3	46722, 46723		Grth in metalen en -halffabrikaten	3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m ²	3.1
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m ²	2
5153.4	46735	4	zand en grind:	
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m ²	3.2
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m ²	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	3.1
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	2

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	3.2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m ²	3.2
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m ²	3.1
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m ²	3.2
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m ²	3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:	
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	3.2
518	466	2	- overige	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
60	49	-	vervoer over land	
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2
6023	493		Touringcarbedrijven	3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m ²	3.2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m ²	3.1
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
63	52	-	dienstverlening t.b.v. het vervoer	
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:	
6311.1	52241	2	- stukgoederen	4.2
6311.1	52241	7	- tankercleaning	4.2
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
6311.2	52241	1	- containers	4.2
6311.2	52242	10	- tankercleaning	4.2
6311.2	52242	2	- stukgoederen	3.2
6311.2	52242	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m ²	4.2
6311.2	52242	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	4.2

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
6311.2	52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	4.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, koelhuizen	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
64	53	-	post en telecommunicatie	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
71	77	-	verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	62	-	computerservice- en informatietechnologie	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	58, 63	B	Datacentra	2
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
74	63,69 t/m 71,73,74,77,78,80 t/m 82	-	overige zakelijke dienstverlening	
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	4.1
75	84	-	openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen	
7525	8425		Brandweerkazernes	3.1

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
80	85		onderwijs	
85	85.53		Auto- en motorrij scholen	2
90	37, 38, 39	-	milieudienstverlening	
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	4.1
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	4.2 Z
9001	3700	B	rioolgemalen	2
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	4.2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	3.2
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
9002.2	382	A5	- oplosmiddel terugwinning	3.2
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	4.2 Z
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	4.2
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:	
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	3.2
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	4.1
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	4.1
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
		-		
93	96	-	overige dienstverlening	
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen	1

Verklaring gebruikte afkortingen

-	niet van toepassing of niet relevant	u. uur
<	kleiner dan	d. dag
>=	groter dan of gelijk aan	w. week
cat.	categorie	j. jaar
e.d.	en dergelijke	Z zoneringplichtig
kl.	klasse	
n.e.g.	niet elders genoemd	
o.c.	opslagcapaciteit	
p.c.	produktiecapaciteit	
p.o	produktieoppervlak	
v.c.	verwerkingscapaciteit	

Bijlage 2 Landschappelijke inpassingsplan

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Middelberterweg 44 en 44a

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing Middelberterweg 44 en 44A



Overzicht gebied

Het dorp Middelbert is ontstaan als gevolg van veenontginningen en bestaat reeds rond 1300. Waarschijnlijk is door een relatief droge periode het veen toegankelijk geworden. De ontginning vindt plaats vanaf de hoger gelegen oeverwallen van de Hunze in oostelijke richting door het graven van sloten. Initiatief voor deze ontginningen komt waarschijnlijk van de dorpen die op de Hondsrug ten zuiden van Groningen lagen zoals Haren, Helpen, Essen, Glimmen en Noordlaren. Er ontstaan langgerekte smalle percelen en haaks daarop, aan een weg of dijk zogenaamde nederzettingssassen: een open lint van solitaire gebouwen. Het perceel Middelberterweg 44 en 44a ligt aan zo 'n bebouwingslint.

De erven in het gebied zijn goed verzorgd en met een duidelijke maatvoering en openheid naar de weg. Voortuinen zijn ingeplant met vaak inheemse bomen. De zijden en achterkanten zijn utilitair van aard. De achterzijden van de erven zijn gericht op de Middelberterplas, waar ook het plangebied aan grenst.

Door de afstanden van de huizen op de weg is er een open zone die van belang voor de landelijkheid en het landschappelijke karakter van de weg.



Ruimtelijke ontwikkeling

Ruimtelijk gezien wijzigt er in de toekomstige situatie niet veel. De voormalige dienstwoning Middelberterweg 44, die nu als kantoor fungeert, wordt weer een dienstwoning. De huidige bedrijfsloods blijft gehandhaafd en dient voor kleinschalige opslag met betrekking tot de shovelhandel. Dit betekent dat er geen categorie 3 bedrijf is toegestaan. De tuinschuur zal ook als opslag fungeren voor het bedrijf.

Op het zuidelijk deel van het plangebied waarop in te toekomst de bestemming 'Wonen' zal vigeren, blijven de woning en garage gehandhaafd. Het deel dat achter op het erf is ingericht als opslag wordt gesaneerd en betrokken bij de tuin van de woning Middelberterweg 44a.



Landschappelijke inpassing

Op het zuidelijke deel van de projectlocatie is het bestaande gras toegestaan en mag de initiatiefnemer hier dieren laten grazen. Echter idealiter zou een meer natuurlijke overgang kunnen worden gecreëerd naar de strook oeverlanden die deel uitmaken van het NNN (ecologische hoofdstructuur).

Het lint aan de Middelberterweg bestaat uit een afwisseling van woningen, tuinen en groene hagen/wallen/gebieden. Het is vanuit ecologisch oogpunt niet wenselijk om kavel 44 en 44a vol te bouwen. Het groen op deze luchtfoto vormt een aaneengesloten structuur in het lint en met de natuurplas/oevers aan de westzijde. Dat heeft ecologische waarde als leefgebied voor allerlei dieren, maar ook als structuur om zich te verplaatsen.

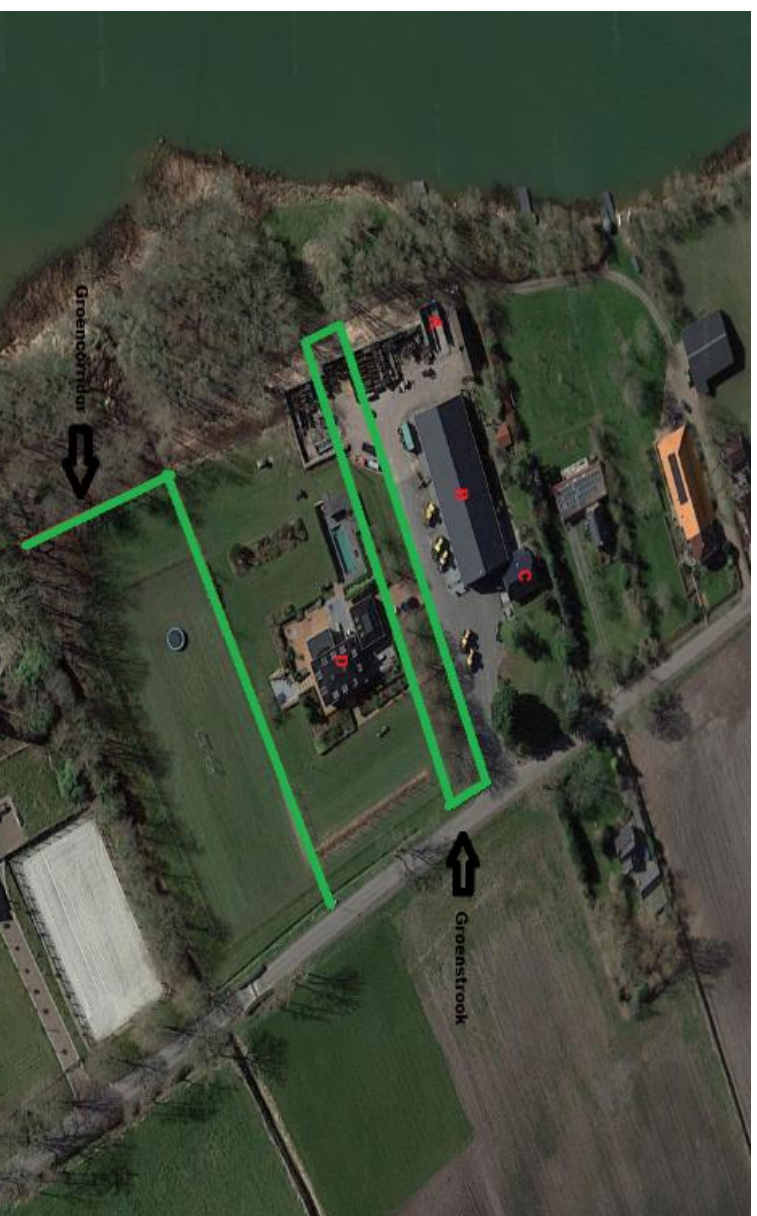
Voor de herkenbaarheid van het lint moet het aansluiten bij de karakteristieken hiervan. Verdichting van het lint met een bosbeplanting wordt als onwenselijk geacht. De doorzichten tussen de bebouwing is een essentiële karakteristiek van het lint. De groen bestemde ruimte zal meer ecologisch worden ingericht. Voorgesteld wordt om hier solitaire fruitbomen, fruitstruiken, bloemen en kruidenvegetaties te planten

De huidige tuinschuur van 96 m² (A) blijft voor opslag in gebruik. De huidige bedrijfsloods van 735 m²(B) zal in de toekomst alleen nog maar voor opslag worden gebruikt. Het huidige kantoor Middelberterweg 44 van 140 m² (C) wordt weer als bedrijfswoning in gebruik genomen.

Vanuit ecologie is de doorgaande groenstructuur en de relatie met de natuurplas het belangrijkste. De relatie met het natuurgebied en de rand van de kavel moeten elkaar versterken. Zowel aan de westkant bij de plas als de zuidkant van de kavel Middelberterweg 44a zal een stevige groenstructuur worden aangelegd. De breedte van deze groenstructuur is vijf meter en zal bestaan uit inheemse beplanting (bomen, struiken en kruiden). Deze meerrlagige brede groenwal sluit dan aan op het bestaande groen, dat in de toekomstige situatie meer ecologisch wordt ingericht. Ook zal er een groenstrook van 10 meter op de grens van de Middelberterweg 44 en 44a worden aangelegd. De daarop aanwezige bedrijfsobjecten worden verwijderd/gesaneerd.

Planologische wordt bovenstaande op de volgende wijze vertaald: het gebied langs de natuurplas op het zuidelijke deel van de projectlocatie behoudt de bestemming 'Groen'. Deze strook zal minder breed zijn dan die van het huidige bestemmingsplan. De gronden met de bestemming 'Groen' moeten worden ingericht als natuur, voor groenvoorzieningen of als tuin zonder bouwmogelijkheden. Er zal tussen de buurkavel en 'nieuwe' woning op huisnummer 44a een flinke groencorridor worden aangelegd. De groencorridor is met een groene lijn aangegeven.

Het gebied ten noorden van de 10 meter brede groenstrook behoudt de bestemming 'Bedrijf'. Het gebied ten zuiden van deze groenstrook mee daarop de woning Middelberterweg 44a (D) krijgt de bestemming 'Wonen - 3'. De daarop aanwezige bedrijfsobjecten worden verwijderd/gesaneerd.





Plangebied
Middelberweg 44 en 44a

Enkelbestemmingen

- B
Bedrijf
- G
Groen
- W - 3
Wonen - 3

Funcieaanduidingen

(bw)
bedrijfswoning

Bouwlakken

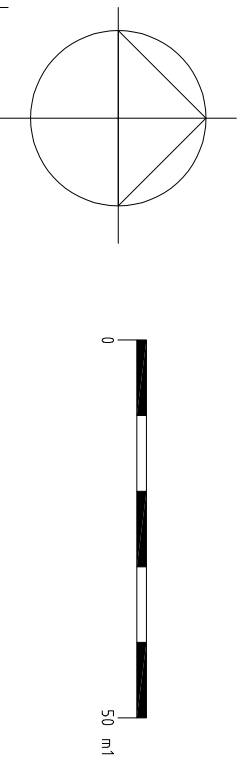
bouwvlak

Maatvoeringen

4
▽
9 maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Verklaringen

ondergrond BGT



Bestemmingsplan: Middelberweg 44 en 44a
Identificatie: NL.IMRO.0014.BP656Middelberweg44a-0W01

Planstatus: ontwerp
Datum planstatus: 09-06-2023

Schaal: 1:1000
Formaat: A3