

Raadsvoorstel



Onderwerp **Vaststelling bestemmingsplan Part.herz. bp Sontweggebied-Damsterdiep**

Registratienr. 4799351 Steller/telnr. H.Meinderts/ 8108 Bijlagen Div.

Classificatie	• Openbaar ○ Geheim
	Vertrouwelijk
Portefeuillehouder	Van der Schaaf Raadscommissie

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. het bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP546PartHrzSontwD-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootchalig Basis Bestand Groningen van oktober 2014 vast te stellen;
- II. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen is het bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep opgesteld. Dit bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk in het Eemskwartier (voorheen "de Kop van Oost fase II" genoemd). Op dit moment loopt de verkoop van kavels in het Eemskwartier erg goed, reden waarom nu met voortvarendheid omgevingsvergunningen noodzakelijk zijn.

Echter, een kleine bijzonderheid in de bouwplannen levert juridisch-technische problemen op, die een bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen (en carports aan de noordzijde van het plangebied) van 100% noodzakelijk maken. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Het gaat om een beperkte wijziging; de totale bebouwingsdichtheid van het terrein neemt niet toe.

Daarnaast is ook mogelijkheid van een gebouw met als bestemming "gemengde doeleinden (inclusief horeca)" geschrapd. Het gebouw zou te dicht op de gevel komen van de nieuw te bouwen woningen.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel.

Op 26 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Groningen het bestemmingsplan "Sontweggebied-Damsterdiep" in het kader van de actualisering van bestemmingsplannen vastgesteld. Een onderdeel van dit plan betreft de locatie Kop van Oost, waar reeds bijna 10 jaar hoofdzakelijk woningbouw mogelijk is. Fase I, het bouwblok op de hoek Europaweg-Sontweg, is inmiddels gerealiseerd. Fase II van de Kop van Oost, dat de naam Eemskwartier heeft gekregen, is de afgelopen jaren onbebouwd gebleven. De nadere invulling van het gebied was tot nog toe onbekend. In bestemmingsplan "Sontweggebied-Damsterdiep" waren de voorschriften voor de woonbebouwing in dit gebied dan ook globaal gehouden.

Recentelijk is de gewenste invulling voor het Eemskwartier uitgekristalliseerd. Inmiddels is de eerste bouwaanvraag voor invulling van het gebied verleend en zijn er aanvragen voor een omgevingsvergunning ingediend voor de rest van het gebied. Voorts loopt momenteel de verkoop van kavels erg goed. Echter, door een kleine bijzonderheid in de voorgenomen woonbebouwing is op enkele plaatsen - met name bij de kadewoningen - een bebouwingspercentage van 100% noodzakelijk. Het bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep voorziet voor het gehele terrein in een maximaal bebouwingspercentage van 75%, na toepassing van de afwijkingsbevoegdheid 85%. Vooralnog is dit geen probleem, omdat het gehele terrein voor de berekening als uitgangspunt kan worden genomen nu het terrein nog niet onderverdeeld is in kadastrale kavels. Maar bij een verdere ontwikkeling van het terrein, en zeker na de eigendomsopdeling van het gebied, is wijziging van de regeling van het bebouwingspercentage (voornamelijk de verbeelding) gewenst. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Het gaat om een beperkte wijziging; de totale bebouwingsdichtheid van het terrein neemt niet toe, doordat de verbeelding is voorzien van bouwvlakken.

Om de levendigheid in het gebied te waarborgen vinden wij het belangrijk dat er zich (kleinschalige) horeca kan vestigen in het plangebied. Daarom was in het "oude" bestemmingsplan ook een locatie aangewezen voor deze functie. Echter door de voorgenomen bouwplannen is de "oude" locatie niet meer de meest geschikte. Het gebouw zou te dicht op de gevel komen van de nieuw te bouwen woningen. Om die reden zien wij daarvan af.

Wel vinden wij het nog steeds belangrijk dat er enige vorm van horeca in dit gebied mogelijk zou moeten zijn om de levendigheid in dit gebied te versterken. Een bijzondere horecafunctie zou een mooie schakel kunnen zijn in het verbijzonderen en zichtbaar maken van de verbinding van het Sontweggebied met de binnenstad.

De combinatie van horeca en woningbouw luistert nauw. Het gaat derhalve om een invulling die een bijdrage levert aan de woonkwaliteit van de kade. Dit vraagt om een zorgvuldige inpassing. Indien een initiatief zich aandient, zal in overleg met de buurt gekeken worden naar de beste plek voor een horecabedrijf.

Het voorliggend bestemmingsplan heeft dan ook ten doel:

- wijziging van de regeling van het bebouwingspercentage;
- de mogelijkheid van bebouwing ten behoeve van gemengde doeleinden aan het Eemskanaal te schrappen.

Een beschrijving van de voorbereidende fase van het bestemmingsplan is als hoofdstuk 4 in de bestemmingsplan-toelichting opgenomen. Het bestemmingsplan is nu zover dat het door uw raad kan worden vastgesteld. Ter voorbereiding op de vaststelling hebben we het plan zes weken ter inzage gelegd, van 31 oktober tot en met 11 december 2014. U bent hiervan per brief d.d. 18 september 2014, nr. 4625613 op de hoogte gesteld.

Kader

De terinzagelegging van het bestemmingsplan is gebeurd volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Van de terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in De Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 30 oktober 2014. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging iedereen, naar keuze schriftelijk of mondeling, zijn zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Argumenten en afwegingen

Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is geen gebruik gemaakt.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Zie hiervoor.

Financiële consequenties

Aan de partiële herziening zijn met uitzondering van plankosten geen financiële consequenties verbonden. Het plangebied maakt deel uit van de grondexploitatie van de Kop van Oost. Door middel van een anterieure overeenkomst zijn de kosten verzekerd en hoeft op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a, van de wet geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

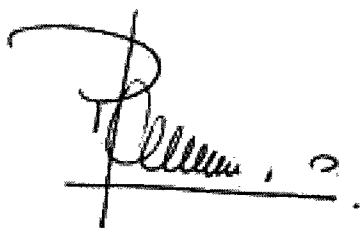
Overige consequenties

N.v.t.

Vervolg

Als uw raad het bestemmingsplan vaststelt, zal het nogmaals 6 weken ter inzage worden gelegd en er kan dan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

Partiële herziening bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep

versie vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
Hoofdstuk 2	Omgevingsaspecten	11
Hoofdstuk 3	Juridische toelichting	13
Hoofdstuk 4	Overleg	21
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid / exploitatie	23
Regels		25
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	27
Artikel 1	Begrippen	27
Hoofdstuk 2	Herziening regels	29
Artikel 2	Verkeer	29
Artikel 3	Wonen	30
Artikel 4	Relatie met de geldende bestemmingsplannen	31
Hoofdstuk 3	Overgangs- en slotregels	33
Artikel 5	Slotregel	33

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

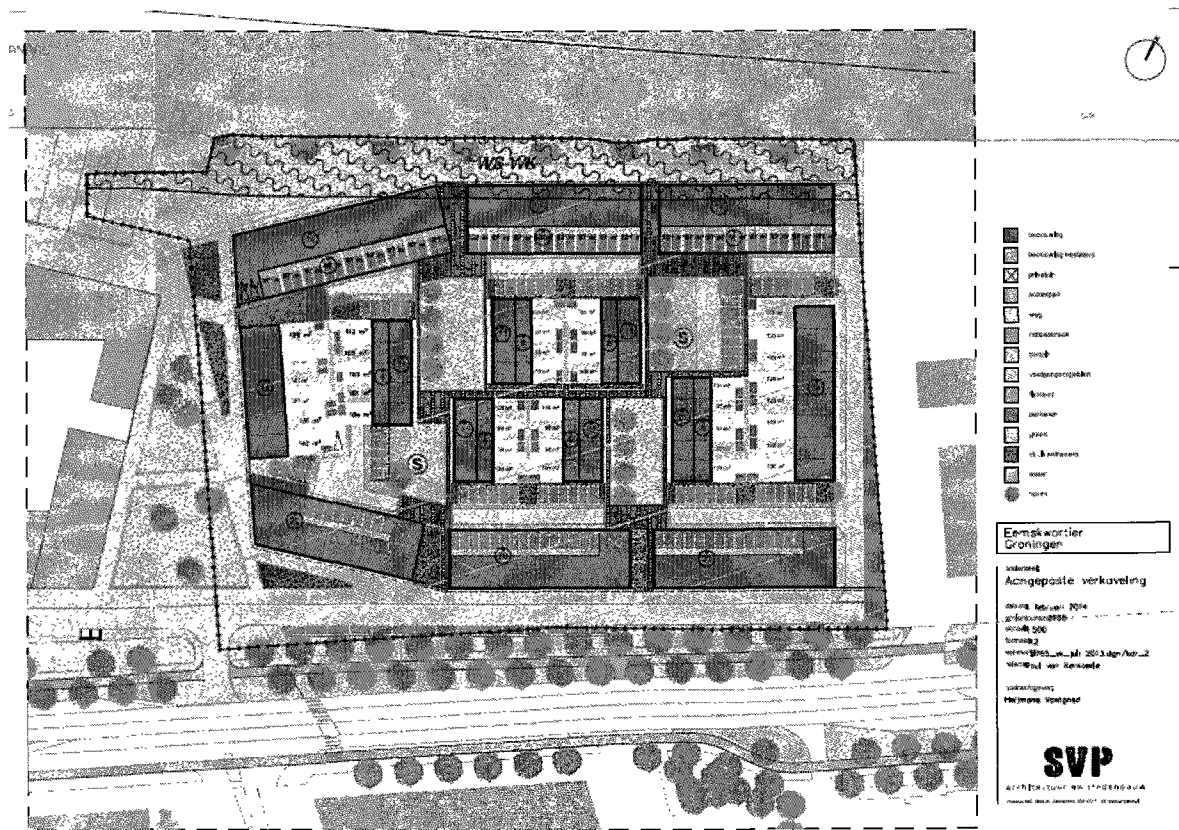
1.1 Aanleiding en doel

Op 26 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Groningen het bestemmingsplan 'Sontweggebied-Damsterdiep' in het kader van de actualisering van bestemmingsplannen vastgesteld. Een onderdeel van dit plan betreft de locatie Kop van Oost, waar reeds bijna 10 jaar hoofdzakelijk woningbouw mogelijk is. Fase I, het bouwblok op de hoek Europaweg-Sontweg, is inmiddels gerealiseerd. Fase II van de Kop van Oost, dat de naam Eemskwartier heeft gekregen, is de afgelopen jaren onbebouwd gebleven. De nadere invulling van het gebied was tot nog toe onbekend. In bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep waren de voorschriften voor de woonbebouwing in dit gebied dan ook globaal gehouden.

Recentelijk is de gewenste invulling voor het Eemskwartier uitgekristalliseerd. Het afgelopen jaar is de eerste bouwaanvraag voor invulling van het gebied ingediend. Voorts loopt momenteel de verkoop van kavels erg goed, reden waarom binnenkort met voortvarendheid omgevingsvergunningen zullen worden ingediend. Echter, door een kleine bijzonderheid in de voorgenomen woonbebouwing is op enkele plaatsen - met name bij de kadewoningen - een bebouwingspercentage van 100% noodzakelijk. Het bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep voorziet echter voor het gehele terrein in een maximaal bebouwingspercentage van 75%, na toepassing van de afwijkingsbevoegdheid 85%. Voornamelijk is dit geen probleem, omdat het gehele terrein voor de berekening als uitgangspunt kan worden genomen nu het terrein nog niet onderverdeeld is in kadastrale kavels. Maar bij een verdere ontwikkeling van het terrein, en zeker na de eigendomsopdeling van het gebied, is wijziging van de regeling van het bebouwingspercentage (voornamelijk de verbeelding) gewenst. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Het gaat om een beperkte wijziging; de totale bebouwingsdichtheid van het terrein neemt niet toe, doordat de verbeelding is voorzien van bouwvlakken.



Indicatieve opzet van het project



Indicatieve plattegrond van het bouwplan

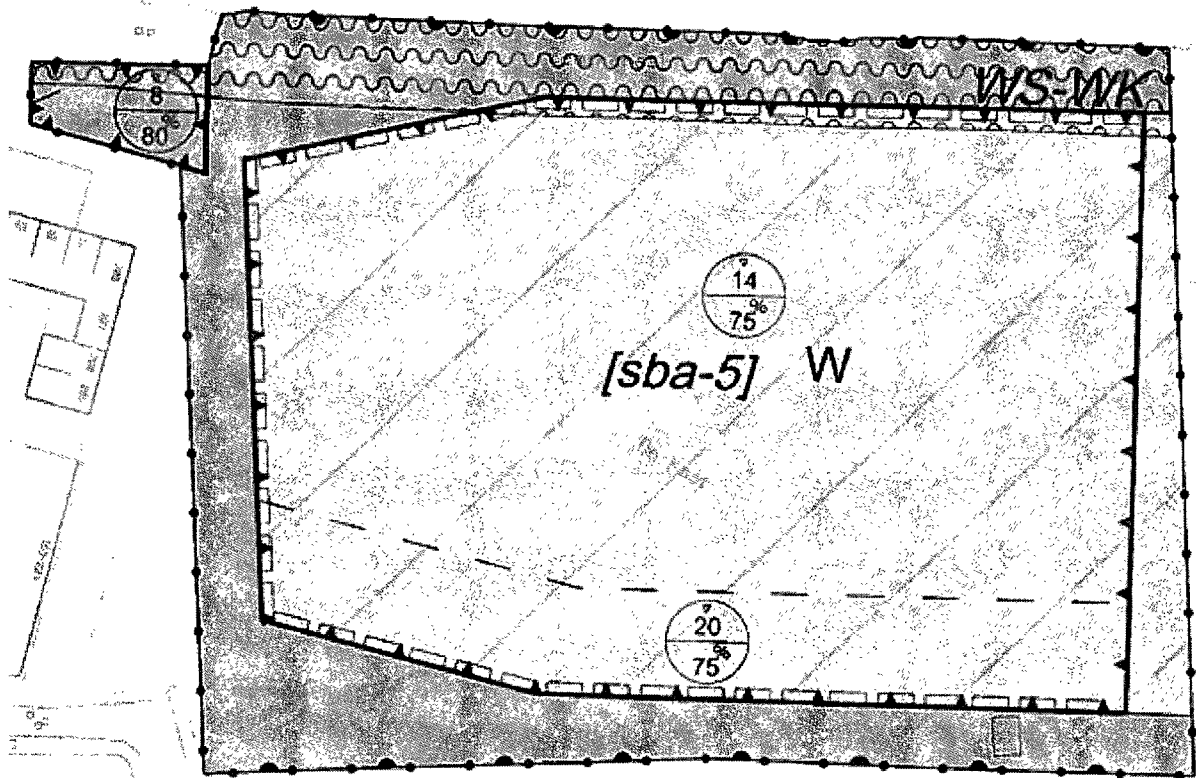
Voorts acht de ontwikkelaar het voor de woonkwaliteit in het Eemskwartier gewenst de mogelijkheid van een gebouwtje voor gemengde doeleinden - waaronder de functies horeca, zakelijke dienstverlening en sociaal-culturele voorzieningen - aan het Eemskanaal te schrappen. De gemeente kan hiermee instemmen.

Het voorliggend bestemmingsplan heeft dan ook ten doel:

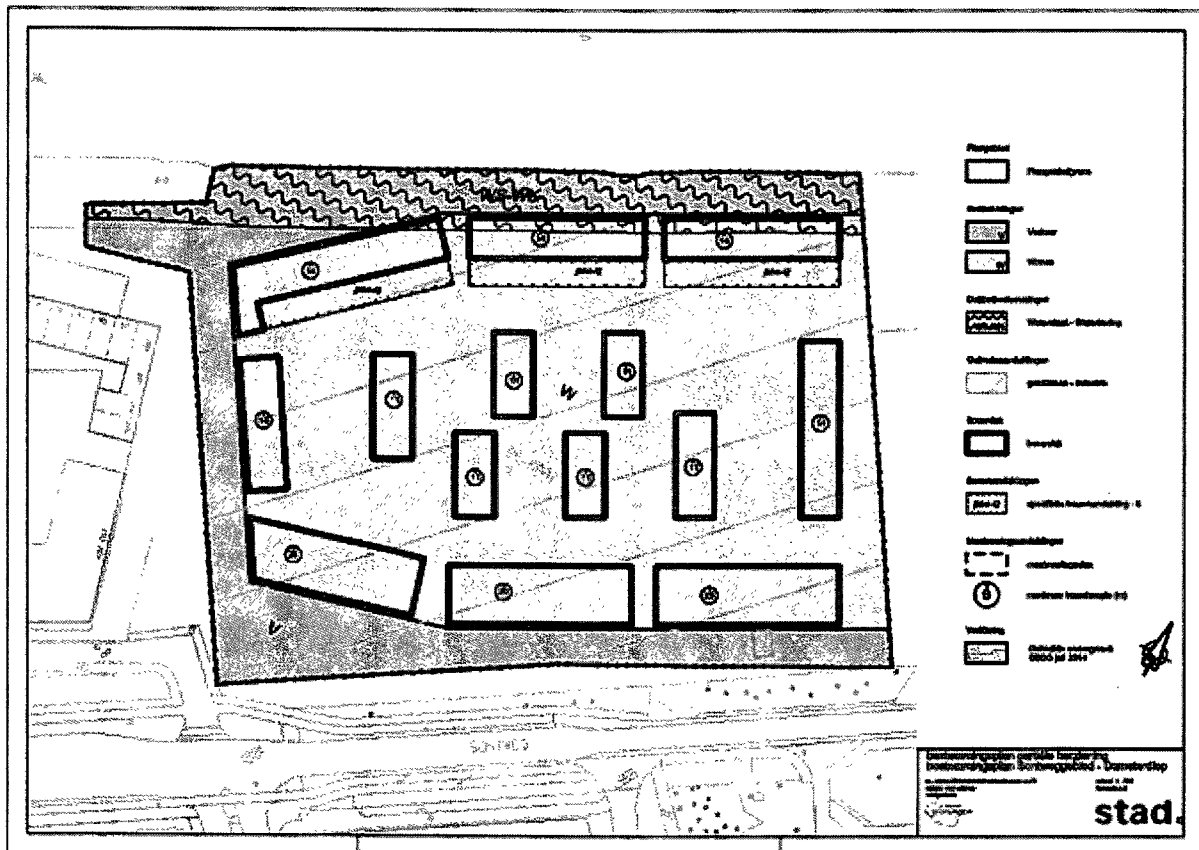
1. wijziging van de regeling van het bebouwingspercentage;
2. de mogelijkheid van bebouwing ten behoeve van gemengde doeleinden aan het Eemskanaal te schrappen.

1.2 Begrenzing plangebied

De voorliggende Partiële herziening heeft betrekking op een gebiedje binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Sontweggebied-Damsterdiep', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 26 juni 2013. Dit gebied wordt globaal begrensd door Eemskanaal-zuidzijde aan de noordzijde, de bebouwing in de Kop van Oost I aan de Europaweg aan de westzijde, de Sontweg aan de zuidzijde en bebouwing ten behoeve van de regiopolitie aan de oostzijde.



Fragment verbeelding oude regeling bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep



Verbeelding voorliggend plangebied met nieuwe regeling

Hoofdstuk 2 Omgevingsaspecten

Bij de voorbereiding van bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Gezien de beperkte reikwijdte van de voorliggende partiële herziening en het feit dat de uitgevoerde onderzoeken nog van recente datum zijn, kan worden volstaan met de bestaande onderzoeksgegevens. Voor nieuw onderzoek bestaat geen aanleiding.

Hoofdstuk 3 Juridische toelichting

3.1 Algemeen

Het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied is bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep. Dat plan is aangevuld met het bestemmingsplan Woningsplitsing, een facetbestemmingsplan, dat bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep voor één bepaald aspect aanvult: woningsplitsing wordt tegengegaan.

Het voorliggend bestemmingsplan betreft een Partiële herziening van de hiervoor genoemde bestaande regelingen voor het plangebied. Daarbij gaat het om kleine aanpassingen voor uitsluitend het Eemskwartier.

De voorliggende partiële herziening bestaat uit een verbeelding, die ter plaatse van het Eemskwartier de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Sontweggebied-Damsterdiep' vervangt. Voorts voorziet deze partiële herziening in een wijziging/aanvulling of weglating van enkele regels van het bestemmingsplan 'Sontweggebied-Damsterdiep'. De overige regels in dat plan blijven ook na de herziening van kracht, evenals het bestemmingsplan Woningsplitsing.

De papieren (analoge) verbeelding bestaat uit één kaartblad met schaal 1: 500. 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.

3.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

In het plangebied vigeren momenteel bestemmingsplan 'Sontweggebied-Damsterdiep', vastgesteld 26 juni 2013, onherroepelijk op 19 juli 2014 en het facetbestemmingsplan Woningsplitsing, vastgesteld 23 april 2014, in werking getreden op 27 juni 2014.

3.3 Toelichting op de artikelen

3.3.1 Artikelsgewijze toelichting

Inleidende regels

Artikel 1

Artikel 1 bevat een aantal definities van de in het plan gebruikte begrippen.

Bestemmingsregels

In deze artikelen zijn de wijzigingen opgenomen, die door middel van deze partiële herziening in de regels van het bestemmingsplan 'Sontweggebied-Damsterdiep' worden aangebracht. Voor zover nodig worden deze in het onderstaande nader toegelicht.

Artikel 2 Verkeer

De bestemming Verkeer omvat de hoofdverkeersstructuur in het plangebied. Het gaat hier voornamelijk om Eemskanaal Zuidzijde en de weg tussen de gerealiseerde Kop van Oost en het geprojecteerde Eemskwartier. Het verkeers- en verblijfsgebied rond de woonblokjes valt onder de bestemming Wonen.

De wijziging in de regeling van de verkeersbestemming betreft het schrappen van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-2'. Het betreft een gebouwtje voor gemengde doeleinden op de kade. Dit wordt als ongewenst gezien en is van de verbeelding verwijderd.

Hierna is aangegeven wat dit concreet betekent voor de regels van de bestemming Verkeer. De bestaande regeling van bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep blijft intact, met uitzondering van de dikgedrukte en gecursiveerde tekst; dit betreft de wijzigingen.

Artikel 11 Verkeer

11.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, fiets- en voetpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. Vervallen:** *gemengde doeleinden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-2', met dien verstande dat de volgende functies zijn toegestaan:*
 - horecabedrijven in de categorieën horeca-1, horeca-2 en horeca-3;
 - zakelijke dienstverlening;
 - sociaal-culturele voorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. bermen, taluds, groenvoorzieningen en waterlopen;
- f. additionele voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend (**vervallen:** *gebouwen en*) bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde doeleinden.

Vervallen: 11.2.2 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 bouwhoogte mag maximaal de aangegeven bouwhoogte bedragen.*
- c. *Het bebouwingspercentage mag maximaal het aangegeven bebouwingspercentage bedragen.*

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

Vervallen: 11.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit 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 gebouwen als woning;*
- b. *het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een horecafunctie in een andere categorie dan horeca-1, horeca-2 of horeca-3.*

Artikel 3 Wonen

De wijziging in de bestemming Wonen betreft met name het opnemen van bouwvlakken op de verbeelding en de wijziging van de betekenis van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-5' in de regels en op de verbeelding. Ter toelichting het volgende.

Voor de bestemming Wonen zijn in het voorliggend plan op de verbeelding bouwvlakken opgenomen, waarbinnen de hoofdbebouwing moet worden opgericht en waar desgewenst ook bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. Er is binnen de bouwvlakken geen beperking ten aanzien van het bebouwingspercentage. Het maximale bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen is verhoogd naar 100% zonder dat het bebouwingspercentage in het totale gebied toeneemt ten opzichte van het bebouwingspercentage in bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep. Het gaat met name om de kadewoningen.

Door opname op de verbeelding van bouwvlakken is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-5', die

was opgenomen voor een regelmatig beloop van de rooilijn, niet meer nodig. Deze is van de verbeelding en uit de regels geschrapt en vervolgens opnieuw opgenomen met een nieuwe betekenis. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-5' geeft nu aan dat een grote carport met terrasomheining aan de achterzijde van de kadewoningen is toegestaan.

Na het voorgaande kan, wellicht ten overvloede, het volgende worden opgemerkt: de specifieke bouwaanduidingen 1, 2 en 3 bevinden zich niet in deze Partiële herziening, maar blijven staan voor de ongewijzigde regeling voor de woonblokken in fase I (de Kop van Oost).

Hierna is aangegeven wat de wijzigingen concreet betekenen voor de regels van de bestemming Wonen. De bestaande regeling van bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep blijft intact, met uitzondering van de, met cursieve letters aangegeven, wijzigingen.

Artikel 13 _____ Wonen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- b. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur;
- c. zakelijke dienstverlening en /of horecabedrijven in de categorieën horeca-1, horeca-2 en horeca-3 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-1', met dien verstande dat alleen de begane grond en ten hoogste 20% van de oppervlakte van de eerste verdieping voor deze functie mag worden gebruikt;
- d. additionele voorzieningen, waaronder (**toegevoegd ter verduidelijking:**) *wegen, fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen en gebouwde parkeervoorzieningen.*

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 13.1 genoemde doeleinden.

13.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -2' uitsluitend grondgebonden woningen gerealiseerd mogen worden,
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -3' uitsluitend gebouwen ten behoeve van parkeervoorzieningen, zoals een parkeerdek, en/ of bergingen gebouwd mogen worden, en **Vervallen (want overbodig)** : *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -5' de voor- en achtergevel van rijenwoningen uitsluitend in een regelmatig beloop van de rooilijn zijn toegestaan.*
- b. De bouwhoogte mag maximaal de aangegeven bouwhoogte bedragen.
- c. **Vervallen (want overbodig)**: *Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.*

13.2.3 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 maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale diepte, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van

- de bebouwing, 4 meter bedraagt;
4. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, minimaal 1 meter bedraagt.
- b. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat:
1. de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt;
 2. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, minimaal 1 meter bedraagt.
- c. Door het onder a en b bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied maximaal 50 m² bedragen, met dien verstande dat achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.
- d. In afwijking van het bepaalde onder a, b en c geldt voor bijbehorende bouwwerken dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-3' op een parkeerdek, zoals bedoeld in sublid 13.2.2 onder a, bijbehorende bouwwerken gerealiseerd mogen worden met dien verstande dat:
1. de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ten hoogste 500 m² mag bedragen;
 2. de oppervlakte per bijbehorend bouwwerk ten hoogste 100 m² mag bedragen;
 3. de hoogte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 4 meter mag bedragen.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1' zijn gebouwen uitsluitend in de vorm van bijbehorende bouwwerken toegestaan.
- Toegevoegd:** *f. In afwijking van het bepaalde onder a, b en c is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-5' - zoals aangegeven op de verbeelding van dit plan uitsluitend een carport toegestaan tot een maximaal bebouwingspercentage van 100 en tot een maximale hoogte van 4 meter, met dien verstande dat in aanvulling op deze maximale bouwhoogte: tevens balkonreuningen zijn toegestaan met een maximale hoogte van 1.50 meter, met dien verstande dat aan de zijde van de hoofdmassa van de bebouwing een maximale hoogte van 2 meter is toegestaan over een lengte van maximaal 2 meter.*

13.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. Voor zover het niet erf- of perceelafscheidings 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 5 meter bedragen.
- d. Door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bijbehorende bouwwerken in achtererfgebied ter plaatse van specifieke bouwaanduiding -1 (**vervallen:** *en specifieke bouwaanduiding-5*) maximaal 50 m² bedragen, met dien verstande dat achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.

13.3 Nadere eisen

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

- a. de woonsituatie:

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 lichttoetreding, 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:

een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;

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, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

13.4 Afwijken van de bouwregels

13.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 13.2.2 onder a voor overschrijding van het bouwvlak met maximaal 5 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-5'. **In verband met de flexibiliteit van het bestemmingsplan vervangen door:** lid 13.2.2 onder a en lid 13.2.3 onder f voor overschrijding van de bouw-/maatvoeringsgrens met maximaal 5 meter.
- b. lid 13.2.2 onder b voor vergroting van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- c. lid 13.2.2 onder c voor vergroting van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10. **Deze bepaling is overbodig geworden en in verband met de flexibiliteit van het bestemmingsplan vervangen door:** lid 13.2.2 onder a en lid 13.2.3 onder f voor het verschuiven van een bouwvlak in zijn geheel met maximaal 5 meter in enige richting.
- d. lid 13.2.3 onder a.1 en a.2 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- e. lid 13.2.3 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 5 meter;
- f. lid 13.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- g. lid 13.2.3 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 maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. in afwijking van het bepaalde onder 2 een kap is toegestaan;
- h. lid 13.2.3 onder b.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- i. lid 13.2.3 onder b.2 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- j. lid 13.2.3 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 goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 3. de bouwhoogte maximaal 4,50 meter bedraagt, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
 4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70 m² bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel

- voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
5. lid 13.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied tot maximaal 70 m² waarbij achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

13.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 13.4.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Het gestelde in 13.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

13.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit 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 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 13.1 is toegestaan;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel.

13.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 13.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m². Het gestelde in lid 13.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. lid 13.5 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² alsmede tot een maximum van 100 m² voor zover het de in lid 12.2.3 onder b bedoelde bijbehorende bouwwerken betreft, en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 13.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

13.7 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 13.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4 Relatie met de geldende bestemmingsplannen

Dit artikel regelt de relatie met de regels van het bestemmingsplannen Sontweggebied-Damsterdiep en het bestemmingsplan Woningssplitsing met bijbehorende verbeelding. Voor zover de regels op grond van de artikelen 2 en 3 van deze partiële herziening niet worden gewijzigd, blijven de regels van deze bestemmingsplannen (met verbeelding) van kracht.

Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Slotregel

Dit artikel bevat de citeerbepaling van deze partiële herziening.

Hoofdstuk 4 Overleg

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorliggende bestemmingsplan toegezonden aan de bij het plan betrokken instanties. De reacties van deze instanties zijn opgenomen in een afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan. Er zijn geen opmerkingen gemaakt, die hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid / exploitatie

Het plangebied maakt deel uit van de grondexploitatie van de Kop van Oost. Door middel van een anterieure overeenkomst zijn de kosten verzekerd en hoeft op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a, van de wet geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
 het bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP546PartHrzSontwD-vg01 van de gemeente Groningen.
- 1.2 bestemmingsplan:
 de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0014.BP546PartHrzSontwD-vg01 met de bijbehorende regels van de gemeente Groningen.
- 1.3 bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep:
 de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0014.BP521Sontweggebied-vg01 met de bijbehorende regels.
- 1.4 bestemmingsplan Woningsplitsing:
 de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0014.BP534Woningsplits-vg01 met de bijbehorende regels van de gemeente Groningen.
- 1.5 verbeelding:
 de verbeelding van het bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP546PartHrzSontwD-vg01.

Hoofdstuk 2 Herziening regels

Artikel 2 Verkeer

De regels van de bestemming Verkeer in het bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep worden als volgt gewijzigd.

- a. Geschrapt wordt uit lid 11.1 het bepaalde onder c.
- b. Geschrapt wordt uit sublid 11.2.1 de woorden 'gebouwen en' ;
- c. Geschrapt wordt sublid 11.2.2 in zijn geheel.
- d. Geschrapt wordt lid 11.3 in zijn geheel.

Artikel 3 Wonen

De regels van de bestemming Wonen in het bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep worden als volgt gewijzigd.

- a. De tekst van lid 13.1 onder d wordt vervangen door de volgende tekst: additionele voorzieningen, waaronder wegen, fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen en gebouwde parkeervoorzieningen.
- b. Geschrapd wordt uit sublid 13.2.2 onder a de tekst achter het derde gedachtenstreepje.
- c. De tekst van sublid 13.2.2 onder c vervalt.
- d. Toegevoegd wordt aan sublid 13.2.3 de volgende tekst:
'f. In afwijking van het bepaalde onder a, b en c is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-5' - zoals aangegeven op de verbeelding van dit plan uitsluitend een carport toegestaan tot een maximaal bebouwingspercentage van 100 en tot een maximale hoogte van 4 meter, met dien verstande dat in aanvulling op deze maximale bouwhoogte:
tevens balkonomheiningen zijn toegestaan met een maximale hoogte van 1.50 meter, met dien verstande dat aan de zijde van de hoofdmassa van de bebouwing een maximale hoogte van 2 meter is toegestaan over een lengte van maximaal 2 meter.'
- e. Geschrapd wordt uit sublid 13.2.4 de passage: en 'specifieke bouwaanduiding-5'.
- f. De tekst van sublid 13.4.1 onder a wordt vervangen door de volgende tekst: 'lid 13.2.2 onder a en lid 13.2.3 onder f voor overschrijding van de bouw-/maatvoeringsgrens met maximaal 5 meter'.
- g. De tekst van sublid 13.4.1 onder c wordt vervangen door de volgende tekst: 'lid 13.2.2 onder a en lid 13.2.3 onder f voor het verschuiven van een bouwvlak in zijn geheel met maximaal 5 meter in enige richting.'

Artikel 4 Relatie met de geldende bestemmingsplannen

- a. Voor zover niet anders bepaald in deze Partiële herziening bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep blijven de regels behorende bij het bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep en bestemmingsplan Woningsplitsing onverminderd van kracht.
- b. Het gedeelte van de verbeelding van bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep ter plaatse van het plangebied van deze Partiële herziening Sontweggebied-Damsterdiep wordt vervangen door de verbeelding behorend bij deze Partiële herziening.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep.