

# bestemmingsplan

Bestemmingsplan  
**Gebouwd Erfgoed Groningen**

versie ontwerp

# **Gebouwd Erfgoed Groningen**

Groningen

bestemmingsplan

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen

2

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>5</b>
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	6
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Van toepassingverklaring	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	12
Artikel 3	Waarde - Cultuurhistorie	12
Hoofdstuk 3	Algemene regels	15
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	15
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	16
Artikel 5	Overgangsrecht	16
Artikel 6	Slotregel	17

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen

4

# Regels

## **Hoofdstuk 1      Inleidende regels**

### **Artikel 1      Begrippen**

1.1      het plan:

het bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP648GebouwdErfgd-ow01 van de gemeente Groningen;

1.2      bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3      bestaand:

- a. het beeld, de karakteristiek, het gebruik en/of (onderdelen van) bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig zijn en bouwwerken die op dat tijdstip in uitvoering zijn, dan wel kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
- b. het onder a bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of een andere planologische toestemming;

1.4      beeldondersteunende gebouwen en objecten:

gebouwen of onderdelen van een gebouw en object met een beeldondersteunende waarde in relatie tot karakteristieke gevelwanden, nabijgelegen/aanpalende monumenten en/of de cultuurhistorisch waardevolle stedenbouwkundige samenhang. Deze samenhang draagt bij aan de ruimtelijke betekenis en identiteit van het gebied;

1.5      cultuurhistorische waarden:

de waarde of de bundeling van waarden die het resultaat zijn van het menselijk handelen als gevolg van diverse ontwikkelingen en die de identiteit van een gebouw, object en/of gebied bepalen;

1.6      deskundige:

- a. de gemeentelijke monumentencommissie of de opvolger daarvan,
- b. een onafhankelijke deskundige op het gebied van cultuurhistorie, of
- c. een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van cultuurhistorie die voldoet aan de kwaliteitscriteria uit de gemeentelijke Verordening kwaliteit vergunningverlening of de opvolger daarvan, toezicht en handhaving omgevingsrecht;

1.7      destructief onderzoek:

het onderzoek van materialen op hun bezwijkvorm;

1.8      gewoon onderhoud en herstel:

activiteiten die gericht zijn op het behoud van een bouwwerk waarbij de karakteristieke hoofdvorm niet wijzigt en de beeldbepalende waarde niet wordt aantast;

1.9      hoofdvorm:

ruimtelijke verschijningsvorm van een gebouw en/of object zoals die wordt bepaald door de bestaande bouwmasa naar hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen, dakvorm, nokrichting en goothoogte;

ontwerp

#### 1.10 karakteristieke gebouwen en objecten:

gebouwen of delen van gebouwen en objecten of delen van objecten die van cultuurhistorische waarde zijn op grond van de hoofdvorm, dakoverstekken, gevelindeling, materiaalgebruik, daklijsten en schoorstenen, erkers en balkons en landschappelijke en/of stedenbouwkundige situering, die bijdrage aan de herkenbaarheid van de omgeving, gaafheid of zeldzaamheid;

#### 1.11 maatwerkmethode:

methode van overleg via keukentafelgesprekken met de initiatiefnemer, onder begeleiding van een onafhankelijke of bij de gemeente werkzame deskundige, met als doel om overeenstemming te bereiken over omvang en situering en de inpassing van de cultuurhistorische waarden van een project

#### 1.12 object:

een bouwwerk, geen gebouwd zijnde of onderdelen daarvan bestaande uit één of meer elementen met specifieke kenmerken;

#### 1.13 slopen:

het afbreken of weghalen van gebouwen of onderdelen van gebouwen en objecten;

#### 1.14 voorziening:

bouwkundige of bouwtechnische maatregel aan een gebouw die strekt tot verbetering van de gebruiksfunctie, waaronder begrepen de daarbij noodzakelijke opheffing van gebreken aan de constructieve veiligheid.



## Artikel 2 Van toepassingverklaring

Dit facetbestemmingsplan is van toepassing op de bestemmingsplannen, zoals opgenomen in onderstaande tabel:

Naam plan	Identificatienummer	Vaststellingsdatum
CiGa	NL.IMRO.00140000412PCPCiGa-	27-06-2001
Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt	NL.IMRO.00140000583PCPKoZeBaGV-	31-05-2006
Vinkhuizen 2007	NL.IMRO.00140000430PCPVi nkhui07-	20-06-2007
Hoendiep 2008	NL.IMRO.00140000431PCPHoend2008-	30-09-2009
Meerstad-Midden	NL.IMRO.00140000433PCPM eerstad-	19-12-2007
Westpoort	NL.IMRO.00140000437PCPW estpoort-	20-02-2008
Peizerweg 2009	NL.IMRO.00140000438PCPPe izerweg-	30-09-2009
Oud Zuid	NL.IMRO.00140000439PCPOu dZuid-	27-05-2009
Openbaar Vaarwater	NL.IMRO.00140000442PCPOp enbVaar-	27-01-2010
Herziening Eemspoort en Hunzezone	NL.IMRO.00140000444PCPEe msHunze-	17-06-2009
Waterrand Oosterparkwijk	NL.IMRO.00140000448PCPW aterrand-	30-09-2009
Kempkensberg - Engelse Kamp e.o.	NL.IMRO.00140000449PCPKe mpkEngK-	29-10-2008
Coendersborg	NL.IMRO.00140000450PCPCo endersb-	28-10-2009
Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk	NL.IMRO.00140000453PCPPa ddepoel-	27-01-2010
De Held III	NL.IMRO.00140000454PCPde HeldIII-	17-06-2009
De Wijert	NL.IMRO.00140000455PCPde Wijert-	27-01-2010
Corpus den Hoorn 2008	NL.IMRO.00140000458PCPCo rpusdH-	17-12-2008
Bodenterrein / UMCG	NL.IMRO.0014.BP459Bodente rreinU-oh01	26-05-2010
Korrewegwijk / De Hoogte 2009	NL.IMRO.0014.BP467Korrewegwijk-oh01	20-10-2010

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen

Forum	NL.IMRO.0014.BP469Forum-oh01	30-11-2011
Grote Markt – Oostwand	NL.IMRO.0014.BP470GroteMarktOos-oh01	30-11-2011
Helpman	NL.IMRO.0014.BP471Helpman-oh01	20-10-2010
De Held I	NL.IMRO.0014.BP472DeHeldI-oh01	29-09-2010
De Hunze / Van Starckenborgh	NL.IMRO.0014.BP473DeHunzeVanSta-oh01	20-10-2010
Oosterpoort	NL.IMRO.0014.BP480Oosterpoort-vg02	29 mei 2013
Poelestraat – achterzijde	NL.IMRO.0014.BP481Poelestraat-oh01	30-11-2011
Hoogkerk – Gravenburg	NL.IMRO.0014.BP482HoogkerkGrave-oh01	18-07-2012
Bedrijventerrein Koningsweg	NL.IMRO.0014.BP484bedrKoningswe-vg01	26-06-2013
Hoornse Meer, Hoornse Park en Piccardthof	NL.IMRO.0014.BP485HoornseMeerHo-vg01	28-09-2011
Buitengebied	NL.IMRO.0014.BP486Buitengebied-vg01	25-04-2012
Oosterparkwijk	NL.IMRO.0014.BP489Oosterparkwijk-oh01	28-03-2012
Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg	NL.IMRO.0014.BP491OosterhobUborg-oh01	21-12-2011
Reitdiep 2012	NL.IMRO.0014.BP495Reitdiep2012-vg01	18-07-2012
Lewenburg / Ruischerwaard	NL.IMRO.0014.BP497LewenburgRuis-oh01	28-03-2012
Schildersbuurt	NL.IMRO.0014.BP503Schildersbuur-vg01	19-12-2012
Kranenburg – Stadspark	NL.IMRO.0014.BP504KranenburgStadsp-vg01	26-06-2013
Beijum	NL.IMRO.0014.BP505Beijum-vg01	26-06-2013
Ebbingekwartier	NL.IMRO.0014.BP589EbbingekwGV-gv01	25-01-2012
Binnenstad - Oost 2012	NL.IMRO.0513.0900BPBinnoost-DF01	24-04-2013
Hortusbuurt – Noorderplantsoen	NL.IMRO.0014.BP572HortusbNplaGV-gv01	26-06-2013
Westpark	NL.IMRO.0014.BP517Westpark-vg01	29-05-2013

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen

Sontweggebied Damsterdiep	-	NL.IMRO.0014.BP521Sontweggebied-vg01	26-06-2013
Ruskenveen 2012		NL.IMRO.0014.BP522Ruskenveen-vg01	26-06-2013
Lintdorpen en Ruischerbrug		NL.IMRO.0014.BP523LintdorpenRui-vg01	26-06-2013
Binnenstad		NL.IMRO.0014.BP526Binnenstad-vg02	08-06-2016
Europapark 2013		NL.IMRO.0014.BP527Europapark2013-vg01	25-09-2013
Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt		NL.IMRO.0014.BP532OranjeNoorder-vg01	17-12-2014
Partiële herziening bestemmingsplan Poelestraat-achterzijde		NL.IMRO.0014.BP540ParthrzPoeles-vg01	29-10-2014
Hoofdstation Groningen		NL.IMRO.0014.BP552HfdstationGro-vg01	30-11-2016
Halfweg		NL.IMRO.0014.BP553Halfweg-vg01	28-06-2017
Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat		NL.IMRO.0014.BP556VisHoekMuurst-vg01	8-6-2016
Herziening bestemmingsregels wonen		NL.IMRO.0014.BP558HerzBestemWon-vg01	19-04-2017
Selwerderhof e.o.		NL.IMRO.0014.BP559Selwerderhof-vg01	29-3-2017
Hoogkerk-Zuid 2016		NL.IMRO.0014.BP562HoogkrkZd2016-vg01	29-3-2017
Meerstad-Midden West		NL.IMRO.0014.BP568MeerstadMidW-vg01	26-1-2018
De Meeuwen - De Brink 2017		NL.IMRO.0014.BP569MeeuwBrink17-vg01	28-06-2017
Partiële herziening bestemmingsplan Kranenburg-Stadspark, de Drafbaan 2017		NL.IMRO.0014.BP580DeDrafbaan-vg01	26-1-2018
Buitengebied (herziening 1997)		NL.IMRO.00140000595PCPBgHz97SI-	22-12-1997
Meerstad Midden, partiële herziening 2015		NL.IMRO.0040.bp00039-41v g	02-07-2015

Het bepaalde in deze bestemmingsplannen blijft van toepassing, met dien verstande dat in geval van strijdigheid van bepalingen de bepalingen van dit bestemmingsplan voorgaan op de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Dit bestemmingsplan is niet van toepassing op rijksmonumenten, provinciale monumenten en gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in de Erfgoedwet. Voor zover reeds een sloopvergunning noodzakelijk is op grond van de Wabo (art. 2.1 lid 1 sub h) geeft dit plan ontwerp

slechts een aanvulling van toetsingseisen ter verlening van een omgevingsvergunning.

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 3 Waarde - Cultuurhistorie**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' bestemde gebieden zijn mede bestemd voor het behoud van het bestaande gebouwde erfgoed voor zover sprake is van:

- de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek object', waarbij het gaat om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarde van gebouwen en objecten en de functie in het landschap van gebouwen en objecten;
- de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - beeldondersteunend object', waarbij het gaat om de stedenbouwkundige en landschappelijke samenhang van het aanzicht of de structuur van het dorp/stad of landschap, '.

#### **3.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt voor het bouwen van gebouwen en objecten de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek object' dient de bestaande karakteristieke hoofdvorm, en de bestaande ligging te worden gehandhaafd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - beeldondersteunend object' dient de bestaande hoofdvorm en de positie te worden gehandhaafd.

#### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2, sub a en toestaan dat de goot- of bouwhoogte, de kapvorm, de nokrichting, de oppervlakte, de gevelindeling en/of de ligging van de gebouwen wordt gewijzigd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke verschijningsvorm van het gebouw en/of object, waarbij de verbouwingen of de nieuwbouw in ieder geval moeten passen bij de architectuur en vormgeving van het bestaande gebouw en/of object en er rekening wordt gehouden met ligging en context van het bestaande gebouw en/of object;
- b. lid 3.2, sub b en toestaan dat de bestaande hoofdvorm en de positie van de gebouwen en/of objecten wordt gewijzigd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de beeldondersteunende kwaliteit van het object, waarbij de verbouwingen of de nieuwbouw in ieder geval moeten passen bij de ruimtelijke betekenis en identiteit van het gebied.

#### **3.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van gebouwen en objecten**

##### **3.4.1 Sloopverbod zonder vergunning**

- a. Ter plaatse van de aanduiding, 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek object' mogen (delen van) gebouwen en (delen van) objecten, niet worden gesloopt zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - beeldondersteunend object' mogen (delen van) gebouwen en (delen van) objecten niet worden gesloopt zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

### 3.4.2 Voorwaarden vergunningverlening

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.4.1 onder a voor het slopen van (delen van) gebouwen en/of (delen van) objecten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek object' wordt slechts verleend indien:
1. sprake is van een algemeen ruimtelijk belang waarvoor (delen van) het gebouw en/of object moet wijken; of
  2. wordt aangetoond dat zinnig (her)gebruik van het gebouw en/of object overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit een oogpunt van een goede fysieke leefomgeving, passende bestemming objectief gezien niet mogelijk is en het belang van de vergunningaanvrager bij sloop van het object in redelijkheid dient te prevaleren boven het cultuurhistorisch belang bij behoud ervan. De aanvrager van een omgevingsvergunning dient daartoe een rapport van een onafhankelijk deskundige te overleggen, dat ingaat op:
    - de bouwkundige en gebruikstechnische staat van het object;
    - de mate waarin het object geschikt is of door het treffen van voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor zinnig (her)gebruik overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit het oogpunt van een goede fysieke leefomgeving, passende bestemming;
    - de cultuurhistorische waarde van het bouwwerk, of
  3. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en alleen met ingrijpende wijzigingen aan het object kunnen worden hersteld; of
  4. het delen van een object betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop van deze delen geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt; of
  5. het delen van een object betreft die wel als karakteristiek zijn aan te merken, maar deze delen worden vervangen door gelijkwaardige karakteristieke delen.
- b. Het overleggen van een deskundigenrapport, bedoeld in lid a onder 2, is niet nodig indien kan worden aangetoond dat reeds eerder deskundigenonderzoek, onder gelijk gebleven omstandigheden, is gedaan met eenzelfde strekking.
- c. Indien het bevoegd gezag het voornemen heeft om een vergunning te verlenen, wordt een onafhankelijk deskundige om een schriftelijk advies gevraagd.
- d. In het geval dat sloop van volledige gebouwen en/of objecten op grond van het gestelde in lid a onder 2 of 3 mogelijk is, dient de aanvraag om sloopvergunning tevens te worden voorzien van:
1. een door het college van burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning of een door de gemeenteraad vastgesteld stedenbouwkundig plan voor de herinrichting van de locatie;
  2. een schriftelijke verklaring van de uitvoering waarmee de uitvoering van de sloop en herinrichting van de locatie is vastgelegd.
- e. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.4.1 onder a wordt uitsluitend verleend als er naar het oordeel van het bevoegd gezag aannemelijk is dat voor een goede herinvulling binnen een redelijke termijn na de sloop van een gebouw, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt hersteld.
- f. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.4.1 onder b voor het slopen van beeldondersteunende (delen van) gebouwen en/of (delen van) objecten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - beeldondersteunend object' wordt slechts verleend indien:
1. sprake is van een algemeen ruimtelijk belang waarvoor (delen van) het gebouw en/of object redelijkerwijs moet wijken; of,
  2. de beeldondersteunende kwaliteit van het gebouw en/of object niet langer aanwezig is en alleen met ingrijpende wijzigingen aan het object kan worden hersteld; of,
  3. het delen van een gebouw en/of object betreffen die op zichzelf niet als beeldondersteunend zijn aan te merken en door sloop van deze delen geen onevenredige aantasting van de beeldondersteunende hoofdvorm plaatsvindt: of,

4. het delen van een gebouw en/of object betreffen die weliswaar als beeldondersteunend zijn aan te merken, maar deze delen worden vervangen door gelijkwaardige beeldondersteunende delen.

### **3.4.3 Uitzondering**

Het gestelde onder 3.4.1 is niet van toepassing op:

- a. gewoon onderhoud en herstel;
- b. inpandige delen van een gebouw;
- c. het uitvoeren van destructief onderzoek;
- d. een gebouw en/of een object waarvoor reeds een sloopvergunning voor het slopen van het volledige gebouw en/of object is verleend;
- e. de noodzakelijke sloop van beeldbepalende en karakteristieke gebouwen en ter voorkoming van instortingsgevaar in geval er sprake is van een acute bedreiging van veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing of percelen en andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen.

### **3.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek object' en 'specifieke vorm van - beeldondersteunend object' wijzigen indien op grond van het advies van een deskundige voldoende duidelijk is dat:

- a. een gebouw en/of object niet of niet meer als karakteristiek en/of beeldondersteunend kan worden beschouwd;
- b. een gebouw en/of object als karakteristiek of beeldondersteunend dient te worden aangemerkt.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 4      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 buiten beschouwing bij de beoordeling van latere bouwplannen.



## **Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 5      Overgangsrecht**

#### **5.1      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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **5.2      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 6      Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen.





**Gemeente Groningen**

Gedempte Zuiderdiep 98  
Postbus 7081  
9701 JB Groningen  
050 367 81 11