

AFWEGINGSKADER CULTUURHISTORIE



Karakteristieke en beeldondersteunende panden en objecten zijn belangrijk voor de identiteit van de gemeente Groningen. Ze dragen bij aan het karakter van een straat, buurt of wijk. Het Afwegingskader Cultuurhistorie legt uit hoe u bij het maken van een plan omgaat met de karakteristieken van uw pand. En helpt de gemeente om een goed besluit te nemen over (gedeeltelijke) sloop. Mag (een deel van) een pand gesloopt worden? Dan staan in dit afwegingskader regels voor de herbouw.

BESTEMMINGSPLAN GEBOUWD ERFGOED GRONINGEN

Om ons heen zijn er panden, buurten en gebieden die bijdragen aan de identiteit van de gemeente Groningen. Hier zie je de ontwikkelingsgeschiedenis van je omgeving aan af en je herkent ze als typisch Gronings. Naast monumenten, die we vanwege hun bijzonderheid voor de toekomst willen bewaren, is er ook een grote groep panden waarvan het de moeite waard is om rekening mee te houden bij de ontwikkeling van een nieuw plan. Dit zijn niet de meeste unieke panden en objecten, maar ze zijn wel typerend voor een straat, buurt of periode in de geschiedenis van Groningen. Het is niet erg als er af en toe zo'n pand wordt gesloopt. Maar om daar zorgvuldig over te kunnen besluiten, heeft de gemeente deze panden in een bestemmingsplan opgenomen: het bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen. Hiermee wordt er bij een besluit over verbouw of sloop van zo'n pand, nu ook gekeken naar cultuurhistorie. Hierbij wordt er gestreefd om de karakteristieken zo goed mogelijk in het (ver)bouwplan in te passen. Wordt er een integrale afweging voor sloop gemaakt, dan is er de ambitie om de nieuwbouw een waardige vervanger te laten zijn.

BEELDONDERSTEUNENDE- & KARAKTERISTIEKE PANDEN

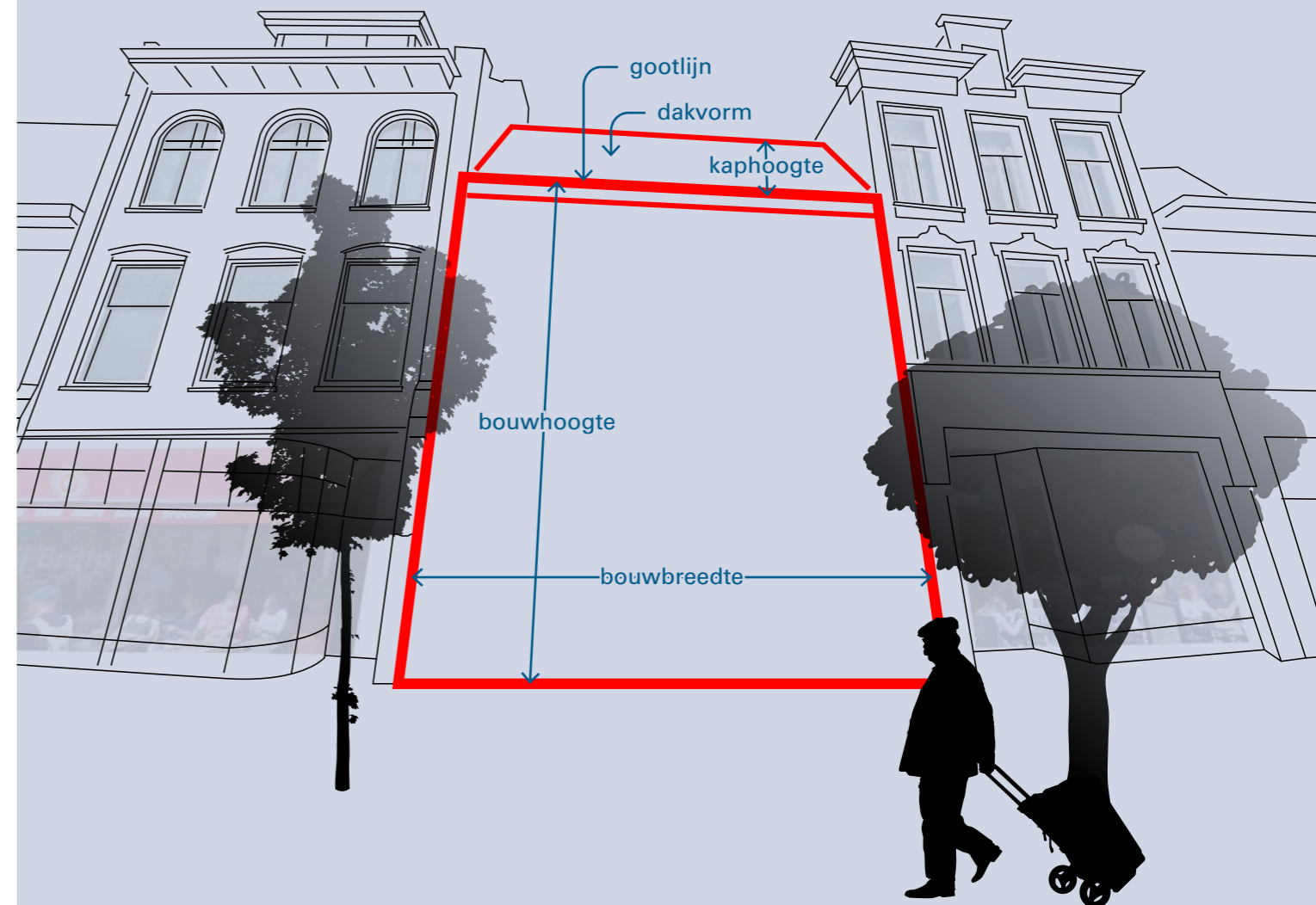
In het bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed staan twee verschillende categorieën panden: beeldondersteunende panden en karakteristieke panden.

Bij beeldondersteunende panden is alleen de hoofdvorm van belang, bijvoorbeeld vanwege het stedenbouwkundige karakter. Of omdat het als 'boekensteun' een aangrenzend monument of karakteristiek pand ondersteunt. De hoofdvorm (silhouet, contour) van het pand wordt bepaald door de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen, zoals dakvorm, kaphoogte, gootlijn, bouwhoogte en breedte.

Bij karakteristieke panden zijn er naast de hoofdvorm ook andere onderdelen relevant. Dit zijn karakteristieke onderdelen zoals een gevelindeling met bijzondere kenmerken als ramen, een pui, balkonhekjes of goten. Maar ook in de gevelmaterialen, zoals metselwerk, kunnen karakteristiek zijn. Dat kan per pand verschillen. Dit worden cultuurhistorische waarden genoemd. In het bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed is per pand beknopt vastgelegd wat de cultuurhistorische waarden zijn.

Beeldondersteunend pand

Het middelste pand is een beeldondersteunend pand. Het pand staat tussen twee gemeentelijke monumenten. De hoofdvorm (bouwvorm/bouwvolume) van het pand respecteert de aangrenzende monumenten en versterkt zo het straatbeeld.



Karakteristiek pand

Deze rij van karakteristieke panden vormen een samenhangend geheel. De panden vormen een aanéengesloten geheel en hebben diverse karakteristieke onderdelen, zoals de gevelindeling met een pui en en bijvoorbeeld loggia's.



RUIMTE VOOR HERONTWIKKELING

In dit Afwegingskader Cultuurhistorie staat hoe u omgaat met de karakteristieken van het pand bij het maken van een nieuwbouw- of verbouwplan. Het maakt duidelijk of het pand vanuit het oogpunt van cultuurhistorie (deels) gesloopt mag worden. In dit afwegingskader staan regels voor de herontwikkeling van panden. En een afwegingsmodel om de stappen tot het nemen van de afweging zo helder en objectief mogelijk te maken.

Het slopen van een beeldondersteunend pand is vanuit cultuurhistorisch perspectief in principe geen bezwaar. Voor het nieuwbouwplan is wel een goede afweging nodig om te beoordelen of de nieuwbouw een passende invulling is die recht doet aan de context van de straat of buurt.

Voor de sloop van een karakteristiek pand gelden meer regels omdat de cultuurhistorische waarde hoger is. Om te bepalen of een karakteristiek pand gesloopt mag worden, wordt er een afweging met cultuurhistorie gemaakt. Dit wordt gedaan omdat de gemeente wil stimuleren om de karakteristieke onderdelen te respecteren en in te passen. Als inpassen niet tot een aanvaardbare oplossing leidt, dan zal bij de afweging tot sloop een waardige vervanger tot stand moeten komen.

RUIMTELIJK RELEVANT

Bij beeldondersteunende en karakteristieke panden gaat het alléén om de buitenkant van het pand en dan ook nog alléén om het deel dat 'ruimtelijk relevant' is. Ruimtelijk relevant betekent dat deel van het pand dat bijdraagt aan de identiteit van de straat of de plek. Vaak gaat het dan ook niet om de achterkant of delen van het pand die je vanaf de openbare ruimte niet kunt zien.

Dit afwegingskader gaat wel over:

- **de karakteristieke onderdelen van het pand, zoals beschreven in het bestemmingsplan.** Vind u deze niet duidelijk? Neem dan contact op met de gemeente. De adviseur cultuurhistorie kan u uitleggen om welke onderdelen het gaat.

Dit afwegingskader gaat niet over:

- **de binnenkant van het pand;**
- **delen van het pand die niet te zien zijn vanaf de openbare ruimte.** Twijfelt u? Neem dan contact op met de gemeente om samen vast te stellen om welke onderdelen het gaat;
- **vergunningsvrije activiteiten:** wat bij een gewoon pand vergunningsvrij is, is in principe bij een beeldondersteunend- of karakteristiek pand óók vergunningsvrij. **Dit geldt niet voor panden in een beschermd stad- of dorpsgezicht of een karakteristiek gebied.**

BREDE AFWEGING

Dit afwegingskader maakt voor karakteristieke panden de afweging tussen drie onderdelen: de cultuurhistorische waarde, de constructieve staat en de functionele waarde. Door deze drie onderdelen in een verbouwplan of nieuwbouwplan mee te wegen, ontstaat er een goed inzicht in de mogelijkheden van het pand.

De cultuurhistorische waarde: de waarde van het pand voor de cultuurhistorie wordt aangegeven via punten en een toelichting. Hoe meer punten, hoe belangrijker het pand is voor de cultuurhistorie. En hoe beter u moet aantonen waarom het pand (deels) gesloopt zou moeten worden.

De constructieve waarde: deze waarde geeft inzicht in de constructieve staat van het pand. Hoe slechter de constructieve staat, hoe zwaarder dat meeweegt in de afweging tot sloop.

De functionele waarde: deze waarde geeft inzicht in de mate waarin u het pand moet aanpassen zodat het goed gebruikt kan worden. Hoe slechter de functionele waarde, hoe zwaarder dat meeweegt in de afweging tot sloop.

DE VERGUNNINGSAANVRAAG

Hebt u plannen om uw pand (deels) te slopen of karakteristieke onderdelen aan te passen? Neem dan zo vroeg mogelijk contact op met de gemeente. Door samen in een vooroverleg af te stemmen wat de situatie is en de cultuurhistorische mogelijkheden zijn, is vast te stellen of u eerder een verbouwplan of een nieuwbouwplan moet maken.

Bereid uw verbouwplan of nieuwbouwplan vervolgens goed voor. In dit afwegingskader staat wat er van u als eigenaar wordt verwacht. Zo moet u de sloop- en bouwregels goed toepassen. Een architect en/of bouwadviseur kan u helpen om een goed bouwplan te maken.

Voordat u een plan hebt, kunt u al een informatiegesprek aanvragen bij de gemeente. Bijvoorbeeld met een gemeentelijk adviseur cultuurhistorie, zo nodig samen met een gemeentelijk adviseur stedenbouw.

Heeft u al wel een bouwplan? Dan kan ook welstand bij het informatiegesprek aanwezig zijn. In beide gevallen kunt u contact opnemen met het Loket Bouwen en Wonen via gemeente.groningen.nl/bouwen-en-wonen.

Uw uiteindelijke bouwplan wordt onder andere getoetst door de gemeentelijk adviseur cultuurhistorie. Die maakt op basis van de informatie die u hebt ingeleverd, de afweging in hoeverre wordt voldaan aan het inpassen van de karakteristieken en/of er voldoende aanleiding is om vanuit het oogpunt van cultuurhistorie akkoord te gaan met (gedeeltelijke) sloop.

De bredere afweging en toetsing van de vergunning doet de gemeente. Hier wordt het bouwplan ook getoetst aan andere relevante aspecten, zoals het bestemmingsplan. Pas als deze integrale afweging is gedaan, waar cultuurhistorie een onderdeel van is, komt er een integraal gemeentelijk advies en weet u of uw plan wel of niet is goedgekeurd.

Daarbij willen we benadrukken dat er – daar waar kan – ook ruimte blijft voor vernieuwing. Een goed plan, is een goed plan.

LEESWIJZER

Dit afwegingskader bestaat, naast de inleiding, uit twee onderdelen:

1. het basisdocument Afwegingskader Cultuurhistorie, met daarin toelichtingen en spelregels (pagina 14 tot en met 21)
2. het afwegingsmodel voor karakteristieke panden en objecten (pagina 22 tot en met 31)

In de inleiding staan de regels uit het bestemmingsplan uitgelegd. Het basisdocument helpt bij het bepalen of het afwegingsmodel geldt voor uw verbouwplan of sloop-nieuwbouwplan. Daarbij is er verschil tussen beeldondersteunende panden en karakteristieke panden. Bij een beeldondersteunend pand is alleen het basisdocument van toepassing. Bij een karakteristiek pand is de cultuurhistorische waarde hoger. En is daarom ook het afwegingsmodel voor karakteristieke panden en

VRAGEN?

Heeft u een vraag over dit afwegingskader? Wilt u bespreken wat u kunt verbouwen of slopen aan uw pand? Of een voorlopig ontwerp bespreken met de adviseur cultuurhistorie van de gemeente? Maak een afspraak via het Loket Bouwen en Wonen via gemeente.groningen.nl/bouwen-en-wonen.

DEEL 1

Basisdocument Afwegingskader Cultuurhistorie

1. **Stappenplan
Afwegingskader
Cultuurhistorie**
2. **Blad A cultuurhistorische
waarde**
3. **Cultuurhistorische
ontwerpkaders**

STAPPENPLAN AFWEGINGSKADER CULTUURHISTORIE

Dit Afwegingskader Cultuurhistorie geldt voor alle panden die in het bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen als karakteristiek of als beeldondersteunend pand zijn aangewezen.

Dit afwegingskader gebruikt u als:

- de hoofdvorm of karakteristieke onderdelen van uw pand die u wilt aanpassen, te zien zijn vanaf de openbare ruimte

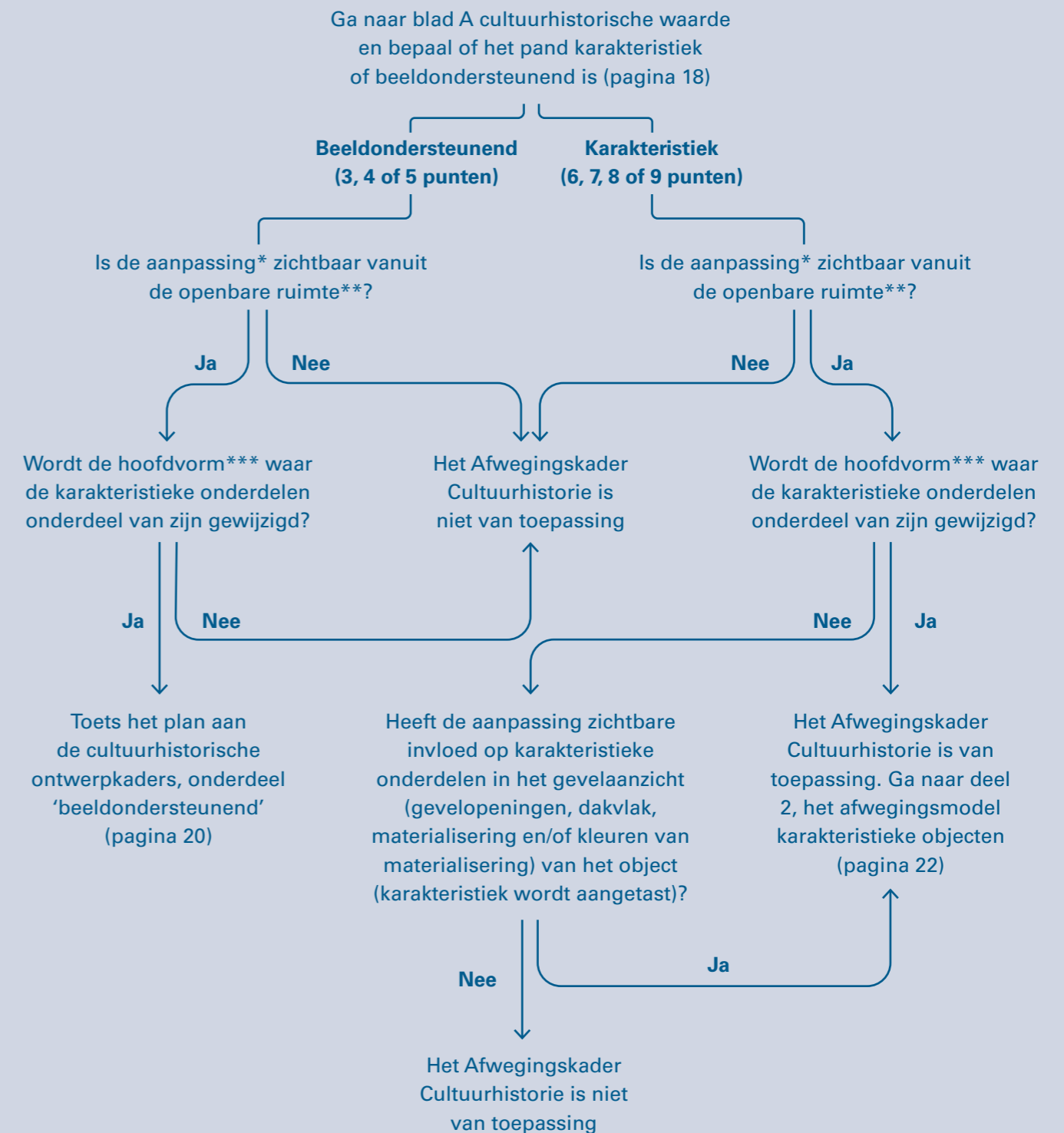
en/of als:

- u de hoofdvorm en/of karakteristieke onderdelen van uw pand wilt aanpassen of (deels) slopen.

Op het moment dat de te wijzigen onderdelen niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte of als de karakteristieke onderdelen niet worden aangetast, dan valt de toetsing buiten dit Afwegingskader.

Het stappenplan hiernaast helpt u om te bepalen of het Afwegingskader Cultuurhistorie van toepassing is. Bij twijfel (geen overtuigende 'ja' of 'nee' in het stappenplan): neem contact op met de adviseur cultuurhistorie

Stappenplan



*De aanpassing (sloop-nieuwbouw of verbouw) van het pand is te zien vanaf de openbare ruimte volgens de omschrijving hiernaast. Dit geldt voor openbare ruimte die wel én niet naast het pand ligt, bijvoorbeeld omdat er een tuin, vijver of groenstrook ligt tussen het pand en de openbare ruimte.

**Onder openbare ruimte verstaan we de ruimte die voor iedereen bereikbaar is, zoals een straat, een plein en een gemeentelijk grasveld. Deze openbare ruimte:

- is verbonden met andere openbaar toegankelijke ruimtes;
- is op elk moment bereikbaar voor iedereen;
- geeft toegang tot omliggende gebouwen en ruimtes.

***De hoofdvorm (silhouet, contour) van het pand wordt bepaald door de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen, zoals kapvorm, goothoogte en bouwhoogte.

BLAD A

CULTUURHISTORISCHE WAARDE

Op dit blad staat hoe de cultuurhistorische waarde van een pand is bepaald. Deze waarde is vastgelegd in het bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen en te vinden op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Heeft een pand 3, 4 of 5 punten? Dan is het een **beeldondersteunend** pand.

Heeft een pand 6, 7, 8 of 9 punten? Dan is het een **kenmerkend** pand. Bij een kenmerkend pand is het afwegingsmodel voor kenmerkende panden en objecten van dit Afwegingskader Cultuurhistorie van toepassing.

Heeft een pand of object de cultuurhistorische aanduiding beeldondersteunend of kenmerkend in het bestemmingsplan? Dan is dat het vertrekpunt bij de beoordeling in dit afwegingskader. De puntenscore is de cultuurhistorische waarde zoals die tijdens de inventarisatie voor het bestemmingsplan is waargenomen. Het kan in uitzonderlijke gevallen voorkomen dat de score aangepast moet worden. Bijvoorbeeld omdat er meer informatie over het pand beschikbaar is gekomen. Het kan dan zijn dat de waarde hoger is dan dat in het bestemmingsplan staat vermeld. Maar het kan ook voorkomen dat het pand zodanig aan cultuurhistorische waarden heeft verloren dat de score lager uitvalt. De gemeente Groningen kan dan ook de puntenscore aanpassen. Dit geldt niet voor de cultuurhistorische aanduiding want dat betreft een wijziging van het bestemmingsplan. Daarvoor is een procedure nodig.

Criteria cultuurhistorische waarde

De cultuurhistorische waarde wordt bepaald op basis van zes criteria. Per criterium worden 1 of 2 punten gegeven. De 6 criteria zijn:

1. Stedenbouwkundige en ensemblewaarde

Het belang van het object als onderdeel van de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied of een bijzondere stedenbouwkundige ontwikkeling of als onderdeel van cultuurhistorische gebiedskarakteristiek en/of ensemblewaarde;

2. Beeldbepalende waarde

Het belang van het object vanwege de bijzondere betekenis voor het beeld van zijn omgeving (bijvoorbeeld: markant onderdeel lintbebouwing, opmerkelijke (hoek)ligging, zichtlijn, landmark);

3. Historische waarde

Representatiewaarde: het belang van het object vanwege de herkenbaarheid van de oorspronkelijke (bijzondere) functie, in relatie tot de ontwikkelingsgeschiedenis en de historische gelaagdheid van het gebied of de relatie met belangrijke personen, gebeurtenissen en activiteiten;

4. Gaafheid

Het belang van het object wegens de authenticiteit van hoofdvorm, gevelindeling en/of detaillering;

5. Architectuur- en bouwhistorische waarde

Het belang van het object vanwege een kenmerkende / bijzondere bouwstijl, typologie, vorm, materiaalgebruik en/of constructie of het belang binnen het oeuvre van een architect;

6. Zeldzaamheidswaarde

In architectuur- en/of bouwhistorisch, stedenbouwkundig, typologisch, functioneel of historisch opzicht.

CULTUURHISTORISCHE ONTWERPKADERS

Wilt u karakteristieke onderdelen van een karakteristiek of beeldondersteunend pand veranderen? Dan moet u bij de vergunningsaanvraag een uitleg geven hoe er in de nieuwe situatie met de karakteristieke onderdelen wordt omgegaan. Deze uitleg bestaat uit tekeningen (bijvoorbeeld een ontwerp-tekening van het gevelaanzicht en de geveldetails) en een toelichting.

Bij sloop-nieuwbouw, verbouw of het veranderen van karakteristieke onderdelen moet u in principe de hiernaast staande cultuurhistorische ontwerp-kaders aanhouden. Het uitgangspunt is dat de karakteristieke onderdelen zoveel mogelijk behouden en/of gerespecteerd worden en de ruimtelijk relevante waarden geborgd worden. Voor karakteristieke panden zijn meer en strengere ontwerp-kaders dan voor beeldondersteunende panden. Hierover leest u meer in *deel 2 Afwegingsmodel voor karakteristieke panden en objecten*.

De gemeentelijk adviseur cultuurhistorie toetst uw ontwerp aan de cultuurhistorische ontwerp-kaders. Uw vergunningsaanvraag wordt ook getoetst aan andere aspecten. Bijvoorbeeld aan het bestemmingsplan en de Welstandsnota. Houdt u bij uw ontwerp daarom rekening met de tien Groninger regels voor het bouwen en de redelijke eisen van welstand. Deze zijn te vinden op gemeente.groningen.nl/bouwen-en-wonen.

Bij verbouw

Beeldondersteunend pand

- De vorm van de verbouw sluit aan bij de vorm van de oude situatie en vastgestelde cultuurhistorische waarden, of is versterkend op deze waarden en is daarmee een kwalitatief waardige vervanger.

Karakteristiek pand

- De vorm van de verbouw sluit aan bij de vorm van de bestaande situatie en vastgestelde cultuurhistorische waarden, of is versterkend op deze waarden.
- Oorspronkelijke cultuurhistorische details worden zoveel mogelijk behouden, versterkt en/of weer zichtbaar gemaakt.
- Het ontwerp van de in de verbouw toegepaste bouwlijnen, zoals gevelopeningen, goten en daklijsten, sluit aan bij de karakteristieken van de oude situatie en is daarmee een kwalitatief waardige vervanger.
- Het materiaalgebruik van de verbouw is aansluitend op of versterkend aan de bestaande situatie.

Bij sloop-nieuwbouw

Beeldondersteunend pand

- De vorm van de nieuwbouw sluit aan bij de vastgestelde cultuurhistorische waarden, of is versterkend op deze waarden en is daarmee een kwalitatief waardige vervanger.
- De positie van de nieuwbouw op de kavel sluit aan bij die van de bestaande situatie.

Karakteristiek pand

- De vorm van de nieuwbouw sluit aan bij de vorm van de bestaande situatie en vastgestelde cultuurhistorische waarden, of is versterkend op deze waarden en is daarmee een kwalitatief waardige vervanger.
- Het ontwerp van de in de nieuwbouw toegepaste materialen en bouwlijnen, zoals gevelopeningen, goten en daklijsten, sluit aan bij de karakteristieken van de bestaande situatie en is daarmee een kwalitatief waardige vervanger.
- De positie van de nieuwbouw op de kavel sluit aan bij die van de bestaande situatie.

Algemeen geldende ontwerp-kaders

- Het ontwerp en gebruik is in overeenstemming met de 10 Groninger regels voor het bouwen.
- Het ontwerp is in overeenstemming met de redelijke eisen van welstand, waaronder de drie Algemene Groninger Criteria uit de Welstandsnota.

DEEL 2

Afwegingsmodel voor karakteristieke panden en objecten

1. Toetsing op ruimtelijke kwaliteit
2. Blad A cultuurhistorische waarde
3. Blad B constructieve waarde
4. Blad C functionele waarde

TOETSING OP RUIMTELIJKE KWALITEIT

Wilt u een karakteristiek pand (deels) slopen? Dan kijkt de gemeente bij uw vergunningsaanvraag naar drie aspecten van het pand: cultuurhistorische waarden, constructieve waarde en functionele waarde. Samen bepalen deze aspecten de kwaliteit van een pand. Hoe hoger de kwaliteit, hoe meer de gemeente de cultuurhistorische waarden van het pand wil behouden.

- **De cultuurhistorische waarde:** de waarde van het pand voor de cultuurhistorie. Hoe meer punten, hoe belangrijker het pand is voor de cultuurhistorie.
- **De constructieve waarde:** de waarde van het pand op het gebied van de bouwkundig constructieve staat van bouwdelen zoals kolommen, wanden en vloeren die grenzen aan de (gevel met) karakteristieke onderdelen*;
- **De functionele waarde:** de waarde van het pand op het gebied van diverse functionele aspecten die in relatie staat tot de karakteristieke onderdelen*.

De gemeente bepaalt de kwaliteit via het afwegingsmodel voor karakteristieke panden en objecten. Dit afwegingsmodel staat hiernaast.

Het afwegingsmodel wordt uitgebeeld met een weegschaal. Hierop worden de drie waarden gelegd om de kwaliteit van het pand te bepalen. De cultuurhistorische waarde bepaalt aan de

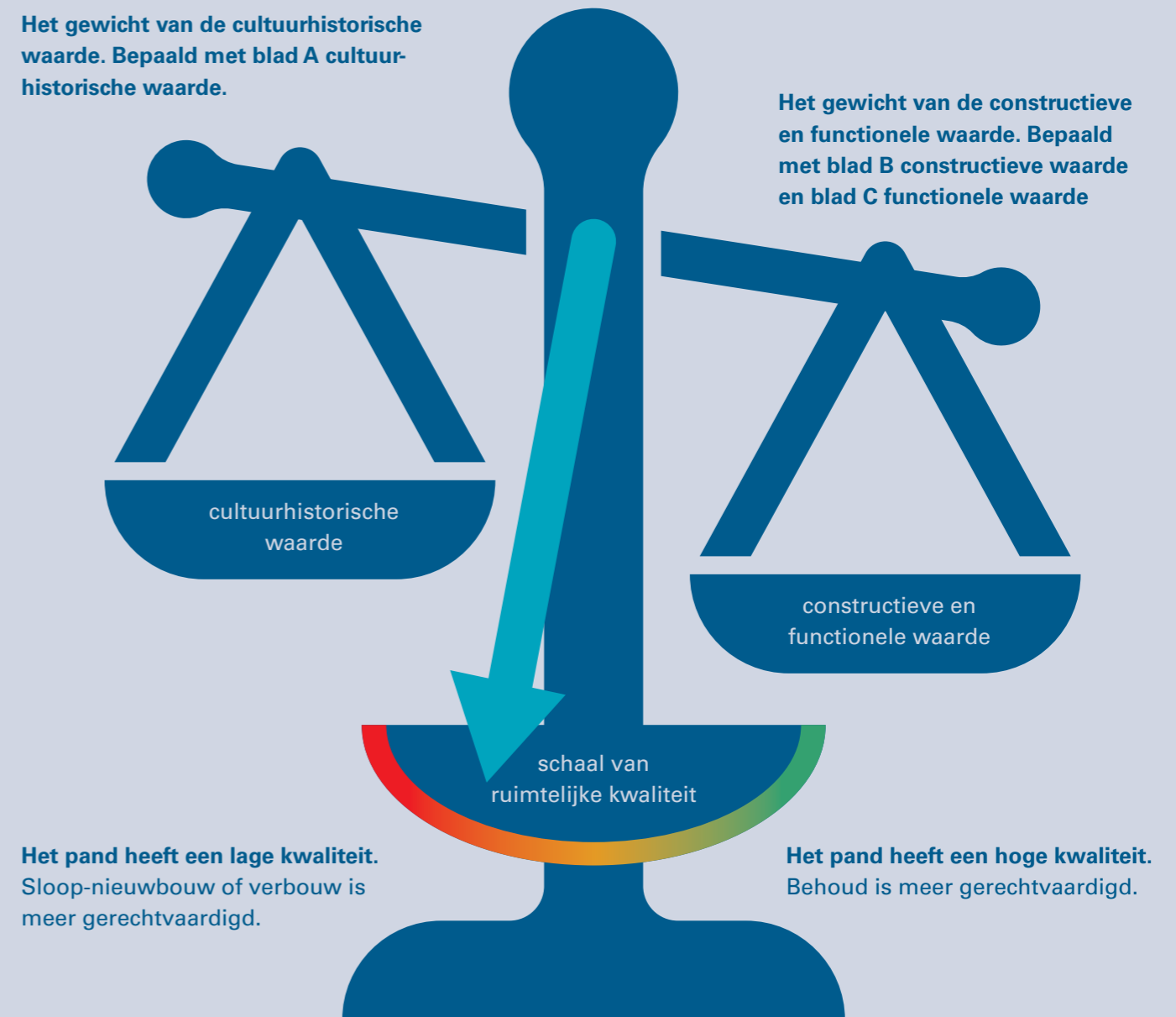
linkerkant het gewicht, de constructieve waarde en functionele waarde geven een tegengewicht aan de rechterkant. Bij een hoge score op de schaal van kwaliteit is er sprake van een hoge kwaliteit en is behoud van het pand meer gerechtvaardigd. Bij een lage score op de schaal van kwaliteit is er sprake van een lage/slechte kwaliteit en is sloop-nieuwbouw of verbouw meer gerechtvaardigd.

Bij de vergunningsaanvraag moet u inzicht geven in de huidige kwaliteit van het pand. Dit doet u door het afwegingsmodel en de bijbehorende bladen in te vullen en aan te leveren. Aangevuld met een onderbouwing en met bewijsmateriaal, zoals bij elke criteria en op elk blad staat aangegeven. Daarbij moet u in de vergunningsaanvraag ook inzicht geven in de kwaliteit van het object na sloop-nieuwbouw, verbouw of na aanpassing van karakteristieke onderdelen. Dit doet u via (ontwerp)tekeningen en een uitleg, die aansluit op de cultuurhistorische ontwerp-kaders uit deel 1 van het afwegingskader.

De kwaliteit van het pand is cultuurhistorische waarde en constructieve waarde en functionele waarde

Het gewicht van de cultuurhistorische waarde. Bepaald met blad A cultuurhistorische waarde.

Het gewicht van de constructieve en functionele waarde. Bepaald met blad B constructieve waarde en blad C functionele waarde



*De constructieve- en functionele waarden worden alleen getoetst als ze in verbinding staan met de cultuurhistorisch waardevolle en karakteristieke onderdelen die te zien zijn vanaf de openbare ruimte, zoals een kapvorm, vensters en dakgoten.

Onderdelen, ruimtes en gebouwdelen die niet aan de cultuurhistorische waardevolle onderdelen grenzen, worden niet getoetst. Bijvoorbeeld een bestaande dakopbouw aan de achterzijde of aanbouw aan de (niet karakteristieke) zijkant van het pand. Deze hebben geen of weinig directe invloed op de karakteristieke onderdelen van het pand.

BLAD A

CULTUURHISTORISCHE WAARDE

Op dit blad staat hoe de cultuurhistorische waarde van een pand is bepaald. Deze waarde is vastgelegd in het bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen en te vinden op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Heeft een pand 3, 4 of 5 punten? Dan is het een **beeldondersteunend** pand.

Heeft een pand 6, 7, 8 of 9 punten? Dan is het een **karakteristiek** pand. Bij een karakteristiek pand is het afwegingsmodel voor karakteristieke panden en objecten van dit Afwegingskader Cultuurhistorie van toepassing.

Heeft een pand of object de cultuurhistorische aanduiding beeldondersteunend of karakteristiek in het bestemmingsplan? Dan is dat het vertrekpunt bij de beoordeling in dit afwegingskader. De puntenscore is de cultuurhistorische waarde zoals die tijdens de inventarisatie voor het bestemmingsplan is waargenomen. Het kan in uitzonderlijke gevallen voorkomen dat de score aangepast moet worden. Bijvoorbeeld omdat er meer informatie over het pand beschikbaar is gekomen. Het kan dan zijn dat de waarde hoger is dan dat in het bestemmingsplan staat vermeld. Maar het kan ook voorkomen dat het pand zodanig aan cultuurhistorische waarden heeft verloren dat de score lager uitvalt. De gemeente Groningen kan dan ook de puntenscore aanpassen. Dit geldt niet voor de cultuurhistorische aanduiding want dat betreft een wijziging van het bestemmingsplan. Daarvoor is een procedure nodig.

Criteria cultuurhistorische waarde

De cultuurhistorische waarde wordt bepaald op basis van zes criteria. Per criterium worden 1 of 2 punten gegeven. De 6 criteria zijn:

1. Stedenbouwkundige en ensemblewaarde

Het belang van het object als onderdeel van de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied of een bijzondere stedenbouwkundige ontwikkeling of als onderdeel van cultuurhistorische gebiedskarakteristiek en/of ensemblewaarde;

2. Beeldbepalende waarde

Het belang van het object vanwege de bijzondere betekenis voor het beeld van zijn omgeving (bijvoorbeeld: markant onderdeel lintbebouwing, opmerkelijke (hoek)ligging, zichtlijn, landmark);

3. Historische waarde

Representatiewaarde: het belang van het object vanwege de herkenbaarheid van de oorspronkelijke (bijzondere) functie, in relatie tot de ontwikkelingsgeschiedenis en de historische gelaagdheid van het gebied of de relatie met belangrijke personen, gebeurtenissen en activiteiten;

4. Gaafheid

Het belang van het object wegens de authenticiteit van hoofdvorm, gevelindeling en/of detaillering;

5. Architectuur- en bouwhistorische waarde

Het belang van het object vanwege een kenmerkende / bijzondere bouwstijl, typologie, vorm, materiaalgebruik en/of constructie of het belang binnen het oeuvre van een architect;

6. Zeldzaamheidswaarde

In architectuur- en/of bouwhistorisch, stedenbouwkundig, typologisch, functioneel of historisch opzicht.

BLAD B CONSTRUCTIEVE WAARDE

Op dit blad staat hoe de constructieve waarde van het pand wordt bepaald.

Hierbij wordt gekeken naar de conditie van de bouwconstructie(s)* van die delen van het pand die grenzen aan de karakteristieke onderdelen. Hoe slechter de conditie, hoe meer sloop/nieuwbouw of verbouw gerechtvaardigd is.

Iemand die bouwkundig onderlegd is, stelt de constructieve waarde vast tijdens een inspectie. En gebruikt hierbij de verdeling die hiernaast staat.

Blijkt uit de inspectie dat de conditie matig, slecht of zeer slecht is? Dan moet u aanvullend onderzoek laten doen door een onafhankelijke constructeur of bouwkundige. Dit aanvullend onderzoek moet voldoen aan het format 'Quickscan bouwkundig constructieve rapportage karakteristieke panden en objecten'. Dit format vindt u op gemeente.groningen.nl/bouwen-en-wonen.

Neem in de vergunningsaanvraag bewijsmateriaal op: foto's, een korte toelichting en, indien van toepassing, het aanvullende rapport.

Criteria constructieve waarde

Conditie	Info	Extra
Uitstekende conditie	Gebreken** aan de bouwconstructie komen niet of zeer incidenteel voor (geen gebrek) en hebben geen invloed op stabiliteit, vormvastheid en/of functionaliteit.	
Goede conditie	Gebreken** aan bouwconstructie komen incidenteel voor, maar hebben geen invloed op stabiliteit, vormvastheid en/of functionaliteit (gering gebrek).	
Redelijke conditie	De bouwconstructie vertoont plaatselijk serieuze gebreken**, maar deze hebben geen invloed op stabiliteit, vormvastheid en/of functionaliteit.	
Matige conditie	De bouwconstructie vertoont plaatselijk serieuze en ernstige gebreken** die van invloed zijn op het functioneren van het bouwdeel.	Voer aanvullend onderzoek uit
Slechte conditie	De bouwconstructie vertoont meerdere serieuze en ernstige gebreken** waardoor de functionaliteit van het bouwdeel niet meer gewaarborgd is/er sprake is van functieverlies.	Voer aanvullend onderzoek uit
Zeer slechte conditie	Er is sprake van structurele ernstige gebreken** in de bouwconstructie waardoor het bouwdeel onbruikbaar is.	Voer aanvullend onderzoek uit

*Onder de bouwconstructie worden de onderdelen bedoeld die als doel hebben om belasting van het pand en het gebruik van het pand te dragen, zoals vloeren, muren, kolommen en balken.

**gebreken, waarbij er onderscheid gemaakt wordt tussen:

- **Geen gebrek:** er is geen gebrek.
- **Gering gebrek:** het gebrek doet geen afbreuk aan functionaliteit.
- **Serieuze gebrek:** gebreken die de stabiliteit en vormvastheid van het bouwdeel beïnvloeden, zonder het functioneren ervan aan te tasten.
- **Ernstig gebrek:** gebreken die de stabiliteit en vormvastheid van het bouwdeel beïnvloeden.

BLAD C FUNCTIONELE WAARDE

Op dit blad staat hoe de functionele waarde van het pand wordt bepaald. Deze functionele waarde geeft een indruk wat de gebruiksmogelijkheden het pand zijn. Zo dragen een goede ventilatie en goed door daglicht verlichte ruimte bij aan een prettig woonklimaat. Een makkelijk te herindelen ruimte, omdat er bijvoorbeeld geen kolommen of dragende wanden staan, zorgt ervoor dat de ruimte eenvoudig is aan te passen aan veranderende gebruikerswensen. Dit maakt de functionele waarde hoog en biedt mogelijkheden om de cultuurhistorische waarde te behouden.

Via zes criteria wordt getoetst wat de functionele waarden zijn van die delen van het pand die grenzen aan of onderdeel zijn van de karakteristieke onderdelen.

Hoe slechter de functionele waarde, hoe meer sloop/nieuwbouw gerechtvaardigd is. Bij een gunstige functionele waarde is het behoud van de cultuurhistorische waarde meer gerechtvaardigd.

Is er sprake van een matige of slechte waarde? Neem dan in de vergunningsaanvraag per criteria bewijsmateriaal op: foto's, een korte toelichting, plattegronden en/of het energielabel.

Criteria functionele waarde

Criteria	<input checked="" type="checkbox"/> gunstige waarde	<input checked="" type="checkbox"/> matige waarde	<input checked="" type="checkbox"/> slechte waarde
Wat is het energielabel van het gebouwdeel dat grenst aan de karakteristieke onderdelen?	<input type="checkbox"/> A of B	<input type="checkbox"/> C of D	<input type="checkbox"/> E tot G
Hebben de karakteristieke onderdelen een negatieve invloed op de ventilatie van het object?	<input type="checkbox"/> Nee, er is geen/nauwelijks invloed	<input type="checkbox"/> Ja, er is enige invloed. Er is bijv. sprake van schimmelvorming in enkele ruimten	<input type="checkbox"/> Ja, er is grote invloed. Er is bijv. sprake van schimmelvorming in meerdere ruimten
Het binnenklimaat (geluid en warmte) van het gebouwdeel dat grenst aan de karakteristieke onderdelen is:	<input type="checkbox"/> Goed, er is een goede geluidwering en is weinig tot geen warmteverlies via koudebruggen en tocht	<input type="checkbox"/> Matig, er is een matige geluidwering en/of matig warmteverlies via koudebruggen en tocht.	<input type="checkbox"/> Slecht, er is een slechte geluidwering en/of veel warmteverlies via koudebruggen en tocht.
De brandveiligheid van het gebouwdeel dat grenst aan de karakteristieke onderdelen voldoet:	<input type="checkbox"/> Aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012	<input type="checkbox"/> Matig aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012. Lichte bouwkundige aanpassingen zijn nodig.	<input type="checkbox"/> Slecht aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012. Ingrijpende bouwkundige aanpassingen zijn nodig.
Is er asbest in (de aan de karakteristieke onderdelen grenzende delen van) het object aanwezig?	<input type="checkbox"/> Nee, niet aanwezig	<input type="checkbox"/> Ja, in één bouwdeel aanwezig	<input type="checkbox"/> Ja, in meerdere bouwdeelen aanwezig ingrepen nodig.
De plattegrond en verdiepingshoogte van de aan de kar. onderdelen grenzende ruimtes is:	<input type="checkbox"/> Geschikt en functioneel. En/of flexibel te herindelen. Voor het anders indelen zijn geen/weinig constructieve aanpassingen nodig.	<input type="checkbox"/> Beperkt te herindelen. Voor het anders indelen zijn enkele constructieve aanpassingen nodig.	<input type="checkbox"/> Slecht te herindelen. Voor het anders indelen zijn grote constructieve ingrepen nodig.
Is er de afgelopen vijftien jaar groot onderhoud uitgevoerd aan de bouwdelen waar de karakteristieke onderdelen onderdeel van zijn?	<input type="checkbox"/> Nee, dit heeft een negatieve impact op de weging.		<input type="checkbox"/> Ja, dit heeft een positieve impact op de weging.

COLOFON

Gemeente
Groningen



Het Afwegingskader Cultuurhistorie is gemaakt door de gemeente Groningen in samenwerking met Atelier Plek.

Teksten: Mark Sekuur (Atelier Plek)
en Marieke van der Heide (gemeente Groningen)

Ontwerp: studio de Ronners / Groningen

Rechten: gemeente Groningen 2021

Voor meer informatie kijk op:
gemeente.groningen.nl/bouwen-en-wonen